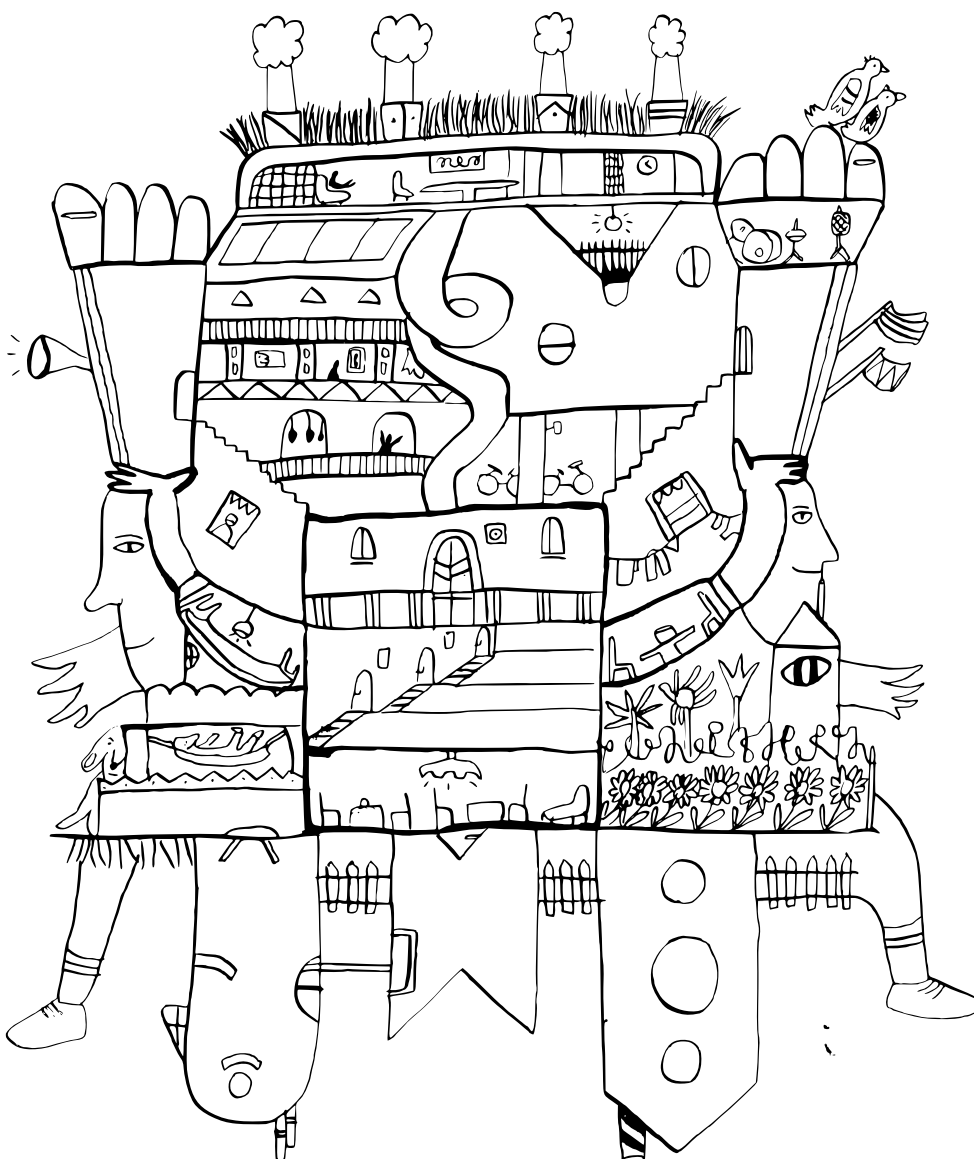


Zahraníční zdroje inspirace modelu bydlení

Sdílených domů

Srovnávací analýza



Úvod

Velkým zdrojem inspirace pro realizaci vlastního modelu komunitního solidárního bydlení pro členy a členky Sdílených domů představovaly zejména dva okruhy inspirace.

První z nich, německý Syndikát nájemních domů se svými desítky let budovanými a rozvíjenými mechanismy a strukturami, sloužil Sdíleným domům zejména jako praktická ideální ukázka toho, kam může podobná síť směřovat i v českém prostředí. Zapojení se do aktivit sítě MOBA, tedy skupin s podobnou ekonomicko-společenskou a historickou zkušeností, naproti tomu představovalo pro budování české sítě neocenitelnou diskusní platformu. Bylo zde možné společně analyzovat hluboké a často strukturální překážky a výzvy na cestě ke způsobu komunitního solidárního bydlení, jaký je běžný v zemích západní Evropy.

Věříme, že možnost dozvědět se v následujícím textu více o obou těchto zahraničních modelech může zájemcům a zájemkyním o různé formy komunitního bydlení poskytnout alespoň základní představu o jejich fungování a také o výrazně složitější výchozí pozici nových inovativních projektů bydlení v tzv. postkomunistických zemích.

MOBA Housing SCE

Vznik MOBA

MOBA vznikla nejprve jako neformální síť kolektivů ze zemí střední a jihovýchodní Evropy snažících se o realizaci projektů družstevního či komunitního bydlení. Prvotním impulsem bylo setkání na konferenci o krizi bydlení v Berlíně v říjnu 2017. Zásadní roli v rozhodnutí organizovat se společně k tématu krize dostupnosti bydlení na mezinárodní úrovni bylo zjištění společných lokálních potřeb a překážek v realizaci projektů bydlení v prostoru zemí bývalého Východního bloku odlišných od západní Evropy. Oproti situaci v západních zemích, kde se tyto modely již desítky let nepřerušeně rozvíjejí v praxi, bylo ve východní části Evropy nutné začít často “od nuly”. Společným výstupem pro skupiny z Maďarska, Srbska, Slovinska a Chorvatska ze setkání v Berlíně bylo rozhodnutí potkávat se pravidelně i nadále a spojit omezené lokální síly k hledání univerzálnějších řešení a postupů aplikovatelných na různé lokální kontexty a rovněž vzájemná výměna poznatků, zkušeností a podpora v tomto průkopnickém záměru. Další setkání proběhlo hned z kraje dalšího roku v Lublani. Záhy vykrytalizoval rovněž název budoucí sítě. Slovo “moba” označuje budování či stavbu svépomocí na základně kolektivní práce a vzájemné pomoci. V současné době sdružuje síť MOBA kolektivy z České republiky, Chorvatska, Maďarska, Slovinska a Srbska, zůstává však i nadále otevřená projektům z dalších zemí regionu.

Společné výzvy

Přestože základní postupy a ideové principy, na kterých myšlenky družstevního a komunitního bydlení stojí, jsou v zemích napříč Evropou totožné, a stejně tak se krize bydlení posledních let dotýká zemí na západě i východě Evropy, je situace v tzv. postkomunistických zemích výrazně odlišná. Oblasti specifické pro jižní a východní Evropu jsou zejména tyto:

- Nízká či zcela chybějící veřejná podpora projektům družstevního a komunitního bydlení v regionu.
- Vysoký podíl vlastnického bydlení oproti bydlení nájemnímu a z něj plynoucí slabá “vyjednávací pozice” pro kolektivní formy bydlení.
- Široce společensky zakotvená nedůvěra v kolektivní formy bydlení a neochota se organizovat.
- Přerušená či oslabená tradice družstevnictví během druhé poloviny minulého století a zejména v posledních 30 letech.
- Chybějící legislativa a zejména vhodné právní formy.
- Nedostatek volného kapitálu ve společnosti.

- Nízká či nulová ochota bankovních institucí poskytovat úvěry na realizaci projektů družstevního či komunitního bydlení.

Z diskuzí, které v rámci setkání MOBA probíhaly, se jako hlavní překážka ukázalo zejména financování projektů bydlení v regionu. Podobně jako pro kolektiv Sdílených domů i pro další kolektivy organizované v síti MOBA představoval velký zdroj inspirace německý Syndikát nájemních domů, jehož model financování je postavený zejména na úvěrech od bankovních institucí či nadací a komunitních "přímých" půjčkách od podporovatelů. Otázka tedy byla, jak podobný model financování realizovat také v regionu bývalého Východního bloku. Část lokálních skupin již za sebou měla neúspěšná jednání s místními bankami a bylo tedy nutné přemýšlet o dalších možných zdrojích financování.

Revolvingový fond a MOBA akcelerátor

Jedním z inovativních nových možností financování byla myšlenka tzv. revolvingového fondu. Základním principem bylo kontinuální získávání financí v různé výši do společného fondu, ze kterého by se následně s určitým úrokem poskytovaly úvěry jednotlivým lokálním projektům. Prostřednictvím příjmů z úroků by objem fondu dále rostl a umožnil tak podporovat více projektů vyšším objemem financí. S vytvořením fondu bylo spojeno hned několik výzev. Fond by z praktických důvodů byl veden v Eurech, zatímco kolektivy např. v Maďarsku, Česku či Srbsku musí pracovat s lokální měnou, riziko plynoucí z rozdílných měn by tudíž leželo na straně jednotlivých projektů. Další výzvou byla tehdy nastupující finanční krize spojená s vysokou mírou inflace, která komplikovala původní myšlenku rozšiřovat fond skrze úroky získané od lokálních projektů, kdy bylo zároveň nutné zachovat dostupné finanční podmínky pro jednotlivé projekty. Idea fondu se tedy postupně přetřansformovala do tzv. MOBA akcelerátoru. Jeho účelem již nebylo nahradit financování od bank, ale spíše poskytnout hybný moment pro nové projekty poskytováním krátkodobých překlenovacích úvěrů pro nejsložitější období realizace projektu, jako jsou pořízování nemovitosti či rekonstrukce. Dalším cílem je posílit důvěryhodnost projektů vůči dalším potenciálním investorům.

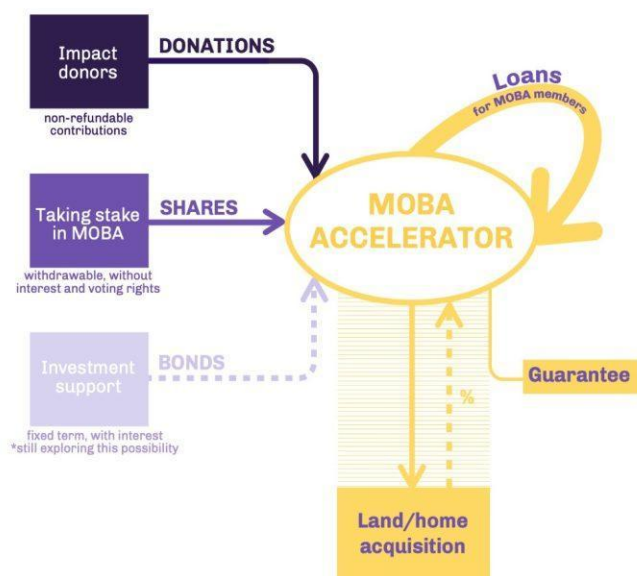


Schéma MOBA akcelérátoru

MOBA a Sdílené domy

Přestože Sdílené domy nebyly součástí sítě MOBA od jejího počátku, ukázalo se poměrně záhy, jak velkou příležitost i pro lokální český kontext představuje možnost se do sítě zapojit. Zejména ve fázi hledání vhodné právní struktury pro Sdílené domy byla neocenitelná možnost diskutovat dosavadní zkušenosti s dalšími kolektivy ze zemí s podobnou politicko-ekonomickou zkušeností či se inspirovat jejich kreativními přístupy k řešení výzev spojených s tvorbou právní struktury. Velmi praktickou pomoc pak představovala půjčka při koupi nemovitosti pro pilotní projekt Sdílených domů První vlašťovka v Praze.

MOBA jako evropská družstevní společnost

Dalším výrazným krokem kupředu bylo pro síť MOBA založení evropské družstevní společnosti MOBA, která nahradila do té doby neformální fungování sítě jejím formálním právním zakotvením. Evropská družstevní společnost (SCE) je poměrně novou právní formou (v evropském právu existuje od roku 2003, v ČR od roku 2006), která umožňuje převést družstevní principy na mezinárodní úroveň a umožnit tak vytvoření plnohodnotné nadnárodní organizace. Jejímú finálnímu založení na začátku roku 2020 předcházely důkladné rešerše v jednotlivých zemích s cílem zjistit, kde je nejvýhodnější společnost založit. Zejména kvůli měně, ale rovněž kvůli daňovým a dalším finančním kritériím bylo za sídelní zemi vybráno Chorvatsko. Díky formální právní struktuře může nyní síť MOBA vystupovat jako plnohodnotný aktér při jednání s bankami a dalšími institucemi na lokální i mezinárodní úrovni.



Založení MOBA, SCE, Záhřeb 2020

Příklady fungování projektů MOBA

Síť MOBA sdružuje projekty z pěti různých zemí v různých fázích ale i také formách realizace. Z hlediska srovnání s postupem českých Sdílených domů byly jako nejvhodnější zvoleny projekty v Maďarsku a Srbsku. Poznatky a informace o modelu maďarské sítě ACRED vycházejí primárně z rozhovoru s jejím členem Csabou Jelinkem, o srbském modelu jsme hovořili s členy družstva Pametniya Zgrada Anou Džokić and Marcem Neelenam.

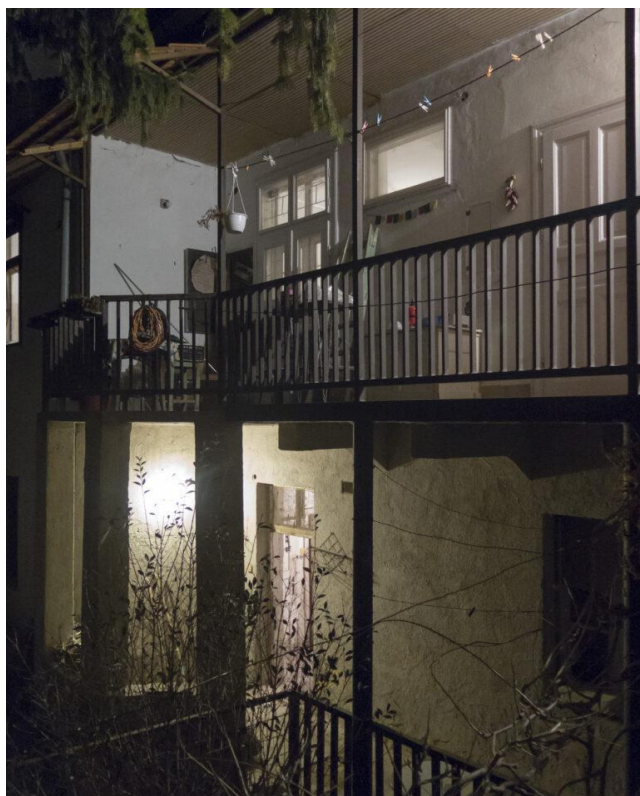
Příklad č. 1 – Maďarsko

Vznik a struktura

Maďarská lokální skupina MOBA vytvořila postupně strukturu sestávající ze dvou právnických osob. Zastřešující organizaci představuje organizace ACRED (Alliance for Collaborative Real Estate Development), která byla po téměř dvou letech příprav založena na začátku roku 2022. Jejím cílem je vytvořit praxi neziskového developmentu nemovitostí v Maďarsku a vypracování metodiky správy nemovitostí fungující na demokratických principech a organizaci zdola. ACRED sdružuje čtyři zakládající právnické osoby: spolek kolektivu Zugló, který je zároveň prvním projektem bydlení v síti, dále družstvo Gólya provozující nezávislé komunitní a kulturní centrum, Centrum solidární ekonomiky a Periféria Center, které funguje jako nezávislé výzkumné a politické centrum. Pilotním projektem bydlení je projekt Zugló inspirovaný modelem Syndikátu nájemních domů a dalšími modely ze Švýcarska či Uruguaye. Projekt byl realizován koupí domu v centru Budapešti v roce 2019.

Cílem bylo vytvořit celou síť projektů bydlení, ale také facilitační organizaci umožňující vznik dalších projektů, sdílení nashromážděné znalosti a postupů tak, aby další projekty

nezačínaly od nuly, aby bylo proces rychlejší. Další motivaci pro vytvoření ACREDu přicházela ze strany družstva Gólya, které hledalo nový prostor pro své kulturní centrum. Kolektivní vlastnictví nemovitosti mělo zároveň zaručit stabilitu fungování centra a zabránit budoucí spekulaci s nemovitostí. Dále bylo cílem poskytnout prostor pro další organizace fungující na principech solidární ekonomiky a vytvořit strukturu kolektivní správy nemovitosti. Procesy realizace projektu bydlení a komunitního centra spojoval záměr neziskového developmentu nemovitostí.



Pilotní projekt maďarské sítě projekt bydlení Zugló Collective

Financování

V obou případech byla hlavní překážkou nutnost sehnat větší objem počátečního vlastního kapitálu. Při hledání forem financování proběhla nadějná jednání o poskytnutí úvěru na projekt bydlení s jednou z maďarských ekologických bank. Po neúspěchu jednání byla nakonec bankovní půjčka nahrazena krátkodobými přímými půjčkami od přátel a podporovatelů projektu ve výši 50% ceny nemovitosti, zbývající polovina pak byla pokryta z vlastního kapitálu členů projektu a jejich rodin. Půjčky jsou spláceny z nájmu a během následujících 15 let by měl být projekt schopen splatit všechny externí půjčky. Podobný systém financování figuroval také v případě veřejného prostoru. Vlastní kapitál tvořil jen malou část nezbytných financí, část byla pokryta výtěžkem crowdfundingové kampaně a zbytek byl pokryt

z přímých půjček. Po roce existence projektu se rovněž podařilo získat menší úvěr ze sociálního bankovníctví Erste bank.

Právní struktura

Při volbě vhodné právní formy byla preferována flexibilita a nízká finanční i časová zátěž při jejím zakládání. Další požadovanou charakteristikou měla být možnost zabránit další spekulaci s nemovitostí ve vlastnictví organizace. Výsledkem složitého procesu s velkým množstvím slepých uliček byla hybridní právní forma spočívající v kombinaci spolku zodpovědného za správu domu a ekvivalentu formy společenství vlastníků jednotek coby vlastníka nemovitosti. Tato vlastnická právní forma se při rešerších ukázala být oproti spolku výhodnější zejména z hlediska daní, dále mluvila v její prospěch velká volnost v obsahu stanov a její rychlé založení. Další nevýhodou spolku jako vlastnické formy byla rovněž podmínka nejméně 10 zakládajících členů. Družstvo jako právní formu se maďarská organizace nakonec rozhodla nevyužít. S jejich zakládáním jsou spojeny značné finanční náklady, účast 7 a více osob, a navíc jsou podle zákona právní formou určenou k podnikání.

Budoucnost

Hlavní překážkou dalšího rozvoje ACRED je vysoká míra inflace doprovázená značným růstem úroků z půjček, která jde zcela proti finanční stabilitě projektů neziskového bydlení. Řešením mohou být projekty kombinující bydlení s dalšími účely. Výsledkem procesu plánování a hlubších rešerší je plánovaný projekt Ganz82, kombinující studentské ubytování s kanceláři a dílnami.

Příklad č. 2 – Srbsko

Vznik a cíle

Družstvo Pametnija Zgrada bylo založeno v roce 2019. Navazovalo na práci se spolkem Ko Gradi Grad, který rozvíjel družstvení model bydlení. Po několika letech rešerší a výzkumu a v návaznosti na diskuze s dalšími partnery v rámci sítě MOBA bylo rozhodnuto založit družstvo a pokračovat v práci s ním v praktické rovině. Pametnija Zgrada bylo první bytové družstvo založené v Srbsku po dvaceti letech. Oproti staršímu typu družstev, která byla primárně stavebními bytovými družstvy, ve kterých si po dokončení domu jednotliví členové a členky družstva převedli byty do osobního vlastnictví, pracuje nový typ naopak dlouhodobě s modelem nájemního družstevního bydlení. Pametnija Zgrada je formálně určitým mezistupněm, kdy stále vychází primárně z právního nastavení stavebních bytových družstev, v plánu je nicméně budoucí úprava zamezující možné privatizaci jednotlivých bytů.

Právní struktura sítě

Na začátku procesu zakládání družstva bylo jeho hlavním cílem vytvořit pro každý bytový projekt jednu právnickou osobu. Postupně se vyprofiloval další účel a cíl družstva Pametnija Zgrada v podobě zprostředkovávání poradenství a prostředí nově vznikajícím kolektivům a projektům bydlení. Rozvoj dalších cílů šel ruku v ruce s rozšiřováním členské základny z původních šest na současných 17 členů a členek. Součástí dalších rozšiřujících se aktivit je i provoz Centra pro družstevní bydlení v Bělehradě, které si klade za cíl prakticky propagovat myšlenky družstevního bydlení a zároveň poskytovat přívětivé prostředí pro vznik nových skupin a kolektivů, a propojovat v praxi zkušenosti z lokální praxe i mezinárodní zkušenosti ze sítě MOBA. Centrum je provozováno právě spoluprací spolku Ko Gradi Grad, který je v srbském právním prostředí na pozici neziskové organizace a může se tudíž ucházet o veřejnou podporu, s družstvem Pametnija Zgrada.

Financování

Hledání konkrétních možností financování pilotního projektu bydlení začalo spolu se založením družstva Pametnija Zgrada. Do té doby pracovalo kolektiv především s teoretickým modelováním různých kombinací zdrojů financování pro příkladové lokality a projekty. Centrum je spolufinancováno švýcarskou družstevní sítí ABZ a nadací FundAction. Momentálně zvažuje kolektiv družstva realizaci projektu navazujícího na Centrum pro družstevní bydlení. Tento projekt by kombinoval veřejné aktivity podporující vznik dalších kolektivů/projektů a bydlení, které by bylo v družstevním vlastnictví. V rámci příprav proběhla jednání s rakouskou Erste bank a maďarskou OTP Bank. Obě banky vidí prostor pro financování družstevního modelu v Srbsku, ale zároveň vnímají v současném kontextu vysoké inflace, války na Ukrajině apod. projekty jako rizikové. Další překážkou je absence existujících modelových projektů v Srbsku a omezený prostor pro podporu projektů inovativních modelů bydlení ze strany lokálních poboček zahraničních a mezinárodních bank bez souhlasu jejich centrální. Významnou překážkou je také absence dalších potenciálních lokálních investorů a relativně nízký vlastní kapitál potenciálních členů pilotního projektu v kontextu vysokých cen nemovitostí v Bělehradě coby hlavním městě. Centrum by zde mohlo fungovat jako nástroj pro získávání financí skrze dary.



Výroční členská schůze Pametnija Zgrada

Další výzvy spojené s realizací projektů bydlení v Srbsku

Velkou výzvou představují lokální parkovací minima s 1,3 parkovacího místa na každou bytovou jednotku v případě novostavby bytového domu. Také v souvislosti s těmito překážkami v současné době kolektiv družstva zvažuje využití existující nemovitosti spíše než výstavbu nového bytového domu. Družstevnímu vlastnictví v Srbsku nejdou naproti ani další okolnosti - například vyšší ceny elektřiny pro nemovitosti v družstevním vlastnictví či vyšší zdanění družstev oproti bytům v osobním vlastnictví.

Mietshäuser Syndikat

Co je MHS?

Mietshäuser Syndikat – Syndikát nájemních domů (dále MHS) je německá družstevní nekomerční síť, který pomáhá komunitám získávat dlouhodobě dostupné bydlení prostřednictvím legálního kolektivního vlastnictví. Ke konci roku 2024 existuje v rámci MHS celkem 193 hausprojektů¹ a dalších 30 iniciativ hledá vhodné nemovitosti.

MHS byl založen v roce 1992 ve Freiburgu bývalými squatterry. Cílem MHS je “vykupovat” domy z trhu a specifickým právním nastavením zabránit, aby byly v budoucnu znovu prodány a využity k dosažení individuálního zisku. Důležitým rozměrem sítě je vzájemná, zejména finanční, solidarita mezi jednotlivými projekty.

Každý z projektů je autonomní, tj. samostatný podnik, který vlastní nemovitost. Každý projekt má právní formu společnosti s ručením omezeným (s.r.o.; německy GmbH). Všechny projekty jsou samoorganizované, Mietshäuser Syndikat má v každém domě finanční podíl, aby zabránil prodeji, a všechny projekty se zavázaly přispívat do společného solidárního fondu.

I přes svou různorodost mají všechny projekty spadající pod MHS podobné výchozí stanovisko:

- Buď jde o skupinu lidí, kteří chtějí dlouhodobě žít společně a hledají dostatečný a především autonomní obytný prostor - poměrně často v kombinaci s prostory pro veřejné akce, skupinová setkání, projekty a podniky.
- Nebo se jedná o dlouhodobé obyvatele domu, kteří se nechtějí jen smířit s plány majitele domu, ale rozvíjejí vizi na pořízení „svého domu“ jako samoorganizovaného projektu.

Mezi základní právní pilíře syndikátního modelu patří:

1. “Vykupování” domů z trhu s nemovitostmi a záruka, že se již na něj nevrátí

Hlavním cílem a smyslem celé sítě je vytvářet finančně a právně trvale udržitelné projekty komunitního bydlení. MHS má rozhodující slovo při prodeji či zastavení nemovitosti nebo její části, obyvatelé domu je nemohou přehlasovat.

2. “Kruhová” nebo vzájemná kontrola

Kontrolní funkce zastřešující organizace by nebyla plně funkční, pokud bylo možné cíleně převzít rozhodovací procesy angažovanou menšinou. Nastavení paralelního členství v

¹ Pojem “hausprojekt” by se do češtiny dal přeložit nejlépe jako “domovní projekt”. Obsahuje v sobě nejen dům, jako fyzický objekt, nemovitost, ale zároveň i kolektiv lidí, kteří v domě společně, vědomě a dobrovolně žijí a společně se o něj starají a komplexně jej spravují. Z právního hlediska se může jednat o projekty na škále od o neformálního kolektivu kamarádů, který si společně pronajal dům, až po družstvo či jinou právní entitu s vypilovanými stanovami a komplexním systémem vnitřního fungování.

projektech a zastřešující organizaci v praxi znamená, že čím je v síti více členů, tím méně je možné a pravděpodobné její odchýlení od původních hodnot/záměrů nebo zneužití

3. Absence osobního vlastnictví bytů v projektech syndikátního modelu, absence spojení členství s konkrétním bytem

Zásadním aspektem modelu je komunitní/kolektivní charakter jeho projektů. Ten by nebylo možné trvale zajistit, pokud by vlastnická právní struktura umožňovala osobní (spolu)vlastnictví části nemovitosti a tudíž i možnost jejího prodeje (nebo dědění) jednotlivcům či organizacím mimo kolektiv domu.

Právní struktura

Právní struktura MHS a jednotlivých jeho projektů je komplikovanější, než jakou mají Sdílené domy.

MHS využívá pro každý jednotlivý projekt kombinaci tří právních entit: na straně jedné je s.r.o. (GmbH) Mietshäuser Syndikat, na straně druhé spolek fungující jako právní vyjádření kolektivu obyvatel domu (dále jen bytové družstvo). Společně jsou tyto dvě entity jedinými společníky dalšího s.r.o., jehož jediným účel je vlastnictví domu (dále jen vlastník domu).

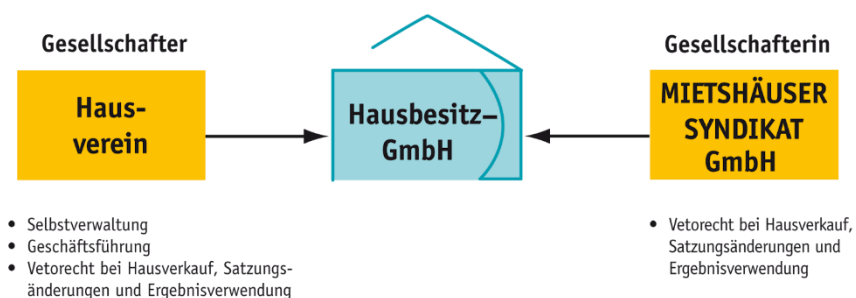


Schéma právní struktury německého Syndikátu nájemních domů

Vlastnické právo k nemovitosti tedy nemá přímo kolektiv – bytové družstvo, ale společnost s ručením omezeným. Tato společnost s ručením omezeným, tedy vlastník domu, má přesně dva společníky neboli členy – na jedné straně bytové družstvo a na druhé straně MHS jako určitá kontrolní nebo opatrovnická organizace. MHS má hlasovací právo v konkrétních záležitostech, jako je prodej domu, přeměna na kondominium apod.; a má přesně jeden hlas. Druhý hlas má bytové družstvo, tedy kolektiv lidí, který v domě bydlí. V důsledku toho lze o jakékoliv změně stávajícího stavu v těchto zásadních otázkách rozhodnout pouze se souhlasem obou akcionářů: bytové družstvo ani MHS nemohou být přehlasováni. Mietshäuser Syndikat jako zastřešující organizace tedy v této struktuře funguje pouze coby garant zamezení potenciálního prodeje domu, veškerá praktická správa nemovitosti je pak v gesci bytového družstva.

Aby se tedy zajistilo, že práva nájemníků na autonomii jejich projektu nemohou být narušena „kontrolní organizací“, jsou hlasovací práva MHS omezena na několik základních oblastí/témat souvisejících s vlastnictvím a využitím nemovitosti. Ve všech ostatních záležitostech má bytové družstvo zpravidla výhradní hlasovací právo:

- Kdo se nastěhuje?
- Jak se získávají půjčky?
- Jak se nemovitost přestavuje?
- Jak vysoké je nájemné?

Tato rozhodnutí a jejich realizace jsou výhradně v kompetenci těch, kteří v domě žijí a pracují.

Jednotlivé společnosti s ručením omezeným v rámci projektů (tedy vlastníci nemovitostí) tvoří základní moduly, z nichž sestává solidární síť MHS. Protože MHS je v roli „řídící organizace“ fakticky členem každého vlastníka domu, je také spojovacím článkem mezi těmito vlastníky. A to pevně a trvale, protože žádný z členů nemůže s.r.o. vlastníci dům jednostranně rozpustit.

Výsledkem účasti MHS ve výše popsaných projektech je vytvoření sítě samoorganizovaných projektů domů, které se zavázaly k myšlenkám solidarity, vzájemné pomoci a spolupráce. Obecná autonomie projektů je omezena právem veta MHS vůči přístupu k majetkovým záležitostem, aby se zablokovala případná reprivatizace a návrat domů na realitní trh. Mietshäuser Syndikat jako spojovací článek tvoří stabilní organizační páteř sdružení, v níž se rozvíjí rozmanitá síť vztahů, včetně těch přímo mezi projekty, a vytváří prostor pro komunikaci a solidární jednání napříč projekty.

V případě Sdílených domů byla zvolena jednodušší právní struktura. Po komplexních rešerších, při kterých byla zvažována i struktura shodná nebo obdobná s tou německou, nakonec převážil názor „českou verzi MHS“ zjednodušit. Sdílené domy tedy mají podobu zapsaného spolku a jednotlivé kolektivy/projekty, které jsou součástí Sdílených domů, pak mají většinou formu sociálního družstva. Společnost s ručením omezeným nebyla zvolena proto, že tato má v českém prostředí sloužit výhradně k podnikání. Způsob fungování, stejně jako v případě syndikátního modelu, jsou přitom veskrze neziskové, nevýdělečné a nepodnikatelské. Forma spolku se na první pohled jevila téměř ideální a to hned z několika důvodů: jedná se o zavedenou formu s hlubokou tradicí často spojovanou právě s neziskovými aktivitami. Další velkou výhodou je volnost při sestavování stanov spolku, které umožňují implementaci všech důležitých plánovaných mechanismů. Jednotlivé projekty mají, jak už bylo řečeno, formu sociálního družstva. Tato forma není ideální, avšak ukázala se jako jediná možná.

Pro každý projekt bydlení jsou pak využity pouze dvě, nikoliv tři, právnické osoby, jako tomu je u MHS. Zatímco role zastřešující organizace (Sdílených domů) zůstala velmi podobná jako u MHS, změna nastala ve spojení funkcí vlastnictví nemovitosti s funkční reprezentací

kolektivu obyvatel. Jedná se o krok, který výrazně snížil byrokratickou zátěž členů kolektivu družstva. Aby byla zachována myšlenka Sdílených domů jako „kontrolního orgánu“ v případě nakládání s majetkem jednotlivých družstev, byl jim přiřknut ve stanovách spolku, který se stává členem všech budoucích družstev, takový objem hlasů pro otázku prodeje nemovisoti, který není možné přehlasovat. To je umožněno volnějším nastavením hlasování v družstvech, kdy české právní nastavení – na rozdíl od německého – povoluje právníkům osobám, které jsou členy družstva, mít až 25% hlasů.

Finanční struktura

Naprostá většina syndikátních projektů v Německu má stejnou nebo velmi podobnou finanční strukturu založenou na třech pilířích. Jedná se o:

- Základní kapitál
- Přímé půjčky
- Půjčky od bank

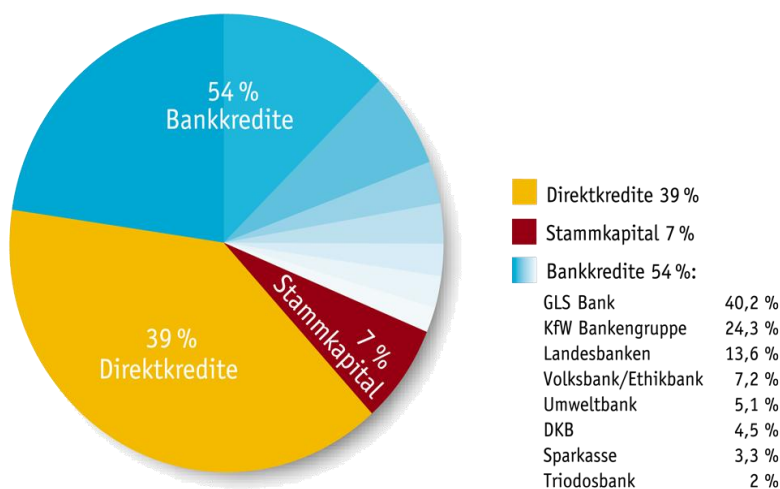
První složkou, která figuruje u všech projektů ve stejné výši, je **základní kapitál vlastníka** domu (s.r.o.) ve výši 25 000 EUR. Ta je dána objemem peněz nutných k založení s.r.o. v Německu. Z těchto 25 000 EUR vkládá polovinu MHS a polovinu bytové družstvo, tedy přímo lidé, kteří v domě bydlí nebo ho jinak využívají. Tyto peníze mohou být poté použity k nákupu domu nebo sloužit jako základ pro bankovní půjčku.

Druhou, významnější část financování představují tzv. **přímé půjčky**. Ty jsou jedním z hlavních specifíků syndikátního modelu oproti jiným, běžnějším formám získávání financí pro realizaci bydlení. Přímé půjčky jsou tak jen kratší cestou mezi skutečnými věřiteli a bytovými družstvy. Jednotlivci nebo skupiny půjčují peníze přímo bytovým družstvům, aniž by museli ke zprostředkování využít banku, a vědí tak, jak jsou jejich finance využity. Přímé půjčky tak nejen šetří kapitálové náklady a udrží nájemné na únosné úrovni, ale mohou pomoci i s vlastním financováním, protože banky tyto přímo vypůjčené peníze akceptují jako náhradu vlastního kapitálu. Umožňují také lidem mimo syndikát, kteří s takovým záměrem sympatizují, solidárně podporovat konkrétní hausprojekty. Při přímých půjčkách lze účtovat pouze nízké úrokové sazby, nebo se věřitelé dokonce vzdávají jakéhokoli výnosu. Splácení neprobíhá pouze příjmem z nájmu, ale obvykle také přijímáním nových přímých úvěrů. Při tomto typu restrukturalizace dluhu lze udržet nízké náklady na splácení a tedy i nízké nájemné.

Přímé půjčky však nejsou bez rizika. Jednotlivé hausprojekty nejsou banky a nemohou nabídnout žádné odpovídající zabezpečení půjček. I když se myšlenka MHS zatím ukazuje jako úspěšná, nelze nikdy vyloučit neúspěch nebo selhání konkrétního projektu. Každý, kdo má zájem podpořit projekt domu dle vlastního výběru solidární přímou půjčkou, by se proto měl informovat nejen o možnostech, které tato forma financování pro projekty domů a přímých

věřitelů nabízí, ale také o souvisejících rizicích a právním rámci. Vzhledem k rostoucí regulaci forem financování mimo bankovní sektor se podpora projektů bytových domů a dalších iniciativ solidární ekonomiky stává stále více politickým tématem. Neexistuje žádné sociální nebo dokonce státní zabezpečení. Solidární podpora tak bohužel stále zůstává „rizikovou investicí“.

Třetím pilířem financování jsou **úvěry od bank**. Ty tvoří zpravidla největší část celkového objemu finančních prostředků nutných pro pořízení vhodné nemovitosti - zpravidla 60 až 75%. V době rychle rostoucích cen nemovitostí se pořizovací cena některých nemovitostí pohybuje v řádu milionů eur. Jejich výhodou je zejména předvídatelnost a možnost dlouhodobě finančně plánovat. Z hlediska bank se jedná o poměrně bezpečnou investici – nemovitost slouží bance jako zástava a příjem z pronájmu jednotlivých členů kolektivu představuje poměrně stabilní zdroj příjmů. Riziko pro samotnou banku je tedy poměrně nízké.



Celková finanční struktura německé sítě MHS – modře úvěry od bank, žlutě přímé půjčky, červeně základní kapitál ze zakládání s. r. o. vlastních konkrétní domy.

Sdílené domy se inspirovaly německým modelem MHS a jednotlivé projekty tak využívají jak vlastní peníze jednotlivých členů kolektivu, tak přímých půjček. Bankovní půjčky pro sociální družstva zatím v České republice bohužel dostupné nejsou. Řešením (jako v případě sociálního družstva První vlaštovka) pak může být půjčka od zahraniční nadace.

Co je naopak odlišné, je fungování tzv. solidárního fondu. **Solidární fond** MHS funguje na velice jednoduchém principu. Stávající hausprojekty přispívají do společného solidárního fondu, z něhož jsou následně podporovány nové projekty. Realizace solidárního fondu je však složitější zejména proto, že je třeba zohlednit daňové otázky. Proto je solidární fond složen z několika prvků. V letech 1992 až 2002 platili samotní nájemníci starších syndikátních projektů

každý měsíc do fondu příspěvky ve výši 25 centů za metr čtvereční podlahové plochy svých hausprojektů. Od roku 2002 už platí příspěvky jednotlivé hausprojekty (nikoliv již nájemníci) podle měnících se modelů. V roce 2012 pak bylo rozhodnuto o současné podobě solidárního fondu.

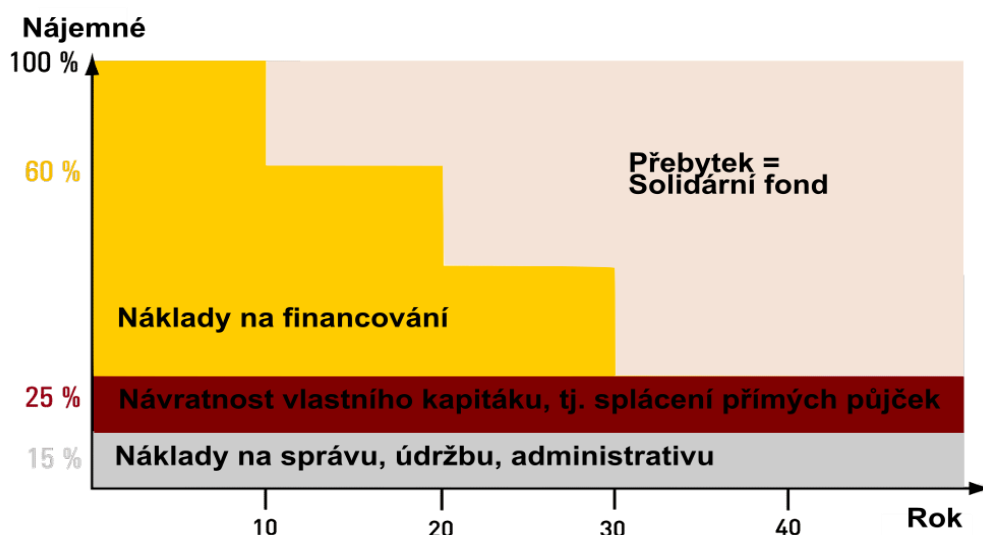


Schéma fungování Solidárního fondu

Princip solidárního fondu je tento: stávající hausprojekty přispívají do společné kasy, z níž jsou podporovány nové projekty, a to nejen v počáteční fázi. Na základě smluv mezi s.r.o. které dům vlastní, MHS a správcem solidárního fondu začíná každý projekt (po zakoupení domu a nastěhování) solidárním příspěvkem ve výši 10 centů za m² užitné plochy. Jednotlivé projekty pak podle svých možností přispívají 0–80 centů za m² užitné plochy. Tento příspěvek se každoročně zvyšuje o 0,5 % ročního čistého nájemného z předchozího roku. Navýšení nevede ke zvýšení nájemného, neboť splácením klesá celková finanční zátěž vlastníka domu. V případě, že nájemné přesáhne 80 % místního průměrného nájemného, může být navýšení solidárního příspěvku na žádost pozastaveno.

V posledních letech byly z prostředků Mietshäuser Syndikat financovány vklady do nových vlastníků nemovitostí, náklady na infrastrukturu a práce s veřejností. Mimo to roste objem přímých půjček ze solidárního fondu poskytovaných jednotlivým hausprojektům. V roce 2022 činil solidární příspěvek od 170 projektů celkem 450 000 EUR. V roce 2023 bylo do solidárního fondu převedeno přibližně 500 000 EUR.

Kromě solidárního fondu existuje řada dalších forem solidárního financování mezi jednotlivými projekty. Například zavedené staré projekty zvyšují svůj objem úvěrů, aby mohly poskytnout finance v případě, že nějaký nový kolektiv potřebuje prostředky na koupi domu. V případě Sdílených domů i s ohledem na malý počet projektů a krátkou dobu existence spolku solidární fond neexistuje, avšak do budoucna se s jeho zavedením počítá.

Byrokracie a stavební řízení

Stavební řízení a s ním spojená byrokracie je v Německu poměrně podobná jako v České republice.

MHS nabízí nejen pro nové projekty regionální poradenství a pomoc s koordinací jednotlivých kroků. S narůstající regionalizací a počtem nových projektů stále častěji přebírají poradenství a další úkoly lidé z místních projektů, kteří zároveň slouží jako kontaktní místa pro zájemce o vstup do MHS.

V Německu musí být každá změna v užívání stavby schválena. O tuto změnu se žádá pomocí tzv. stavební aplikace. Tento požadavek na schválení se vztahuje i na změny, pro které není nutné budovu přímo přestavovat:

- • Změna obchodních prostor na obytné nebo naopak
- • Suterén, který byl dříve skladem, by měl být nyní používán např. jako dílna
- • Vybourání nebo naopak zazdění dveří
- • Rozdělení místnosti příčkou apod.

Žádost o stavební povolení pak musí být podepsána projektantem domu a dále pověřenou autorizovanou osobou. V Německu se rozlišuje tzv. malé a velké stavební povolení. Pro menší stavební projekty do užitné plochy 200 m² a dvou bytových jednotek mohou žádost podepsat např. konkrétní řemeslníci (tesaři apod.) nebo absolventi strojírenských oborů bez odborné praxe. U novostaveb mají právo projekt podepsat architekti, pokud jsou zapsáni u Komory architektů, a stavební inženýři, kteří mají prokazatelně více než 2 roky odborné praxe. O přestavby a přístavby mohou požádat i interiéroví designéři.

Celkově je „cesta“ projektu od jeho koupě k finálnímu nastěhování nájemníků podobná v obou zemích. Mezi důležité momenty tak patří výběr vhodného architekta nebo projektanta, rozhodnutí jak bude dům vypadat, jaké má plnit pro jeho nájemníky funkce apod., dále pečlivé finanční plánování a kontrola.

Zdroje:

Webové stránky MOBA, SCE, viz <https://moba.coop/>

Webové stránky ACRED, viz <https://szakiszovetseg.hu/en/>

Webové stránky Ko Gradi Grad a Pametnija Zgrada, viz <https://www.kogradigrad.org/>
<https://www.pametnijazgrada.rs/en/home/>

Rozhovory se členy ACRED a Pametnija Zgrada, listopad 2024

Webové stránky Mietshäuser Syndikat, viz <https://www.syndikat.org/>

Handbuch Mietshäuser Syndikat, 2021, dostupný z

<https://www.syndikat.org/intern/handbuch.pdf>

Rozhovor s členkou MHS, listopad 2024

Zahraniční zdroje inspirace modelu bydlení Sdílených domů

Autoři a autorky: Tomáš Němeček, Veronika Koubková

Ilustrace: Tadeáš Polák

Tato brožura vznikla s podporou Ministerstva pro místní rozvoj v rámci Programu Z170602000000 - NNO v oblasti bydlení.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**