

BROŽURA

o hausprojektech

**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

Proč vydáváme tuto brožuru?

Kořeny hausprojektů sahají do západoevropského squaterského hnutí minulého století. Někteří aktivisté a aktivistky se po několikátém vyklizení jejich autonomních center rozhodli změnit taktiku – dům si společně koupili, opravili a kolektivně se podíleli na jeho chodu i rozhodování o něm. Hodnotovými pilíři tohoto způsobu bydlení je samospráva, konsenzuální rozhodování a možnost poskytnout spolubydlení i lidem bez finančních prostředků. Součástí hausprojektů bývají často i veřejné prostory, dílny, dětské koutky nebo herny, zahrady, kavárny apod. Obyvatelé si pomáhají vzájemným sdílením práce, dovedností a prostředků, a to jak v každodenním životě, tak v případě nouze.

Takový dům chceme i my a jsme si jisti, že nejsme jediní. Jak ale získat peníze na jeho koupi? A jaká právní forma je pro podobný projekt vhodná? Co když se náš kolektiv rozhádá? A proč nemůžeme založit klasické bytové družstvo?

Tyto a spoustu dalších otázek jsme si kladli také. Mnoho odpovědí a inspiraci můžete najít v této brožurce. Vyšla původně v Německu, kde hausprojektů vznikly už stovky. I když se ne všechny rady dají uplatnit v českém kontextu¹, může i tak jednotlivcům nebo kolektivům se zájmem o podobné projekty komunitního solidárního bydlení posloužit k prvotní orientaci v tématu.

Pokud budete chtít sdílet své zkušenosti s kolektivním bydlením, ozvěte se nám na e-mail info@sdilenedomy.cz.

Sdílené domy



1 – Z brožury jsme některé kapitoly vypustili, protože se týkaly pouze německého kontextu. Německou verzi brožury v plném znění naleznete zde: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Jugendbildung/Bilder/leitfaden-hausprojekte_Final2013net.pdf.

Proč vznikla tato brožurka?

Hausprojektů a jejich různých typů existuje velké množství, neustále vznikají nové a některé kvůli různým problémům zase zanikají. Skupiny zas a znova prochází podobnými procesy, stojí před srovnatelnými výzvami, překonávají problémy podobnými prostředky nebo selhávají kvůli podobným, stále se opakujícím chybám.

Tato brožurka se snaží zužitkovat zkušenosti z hausprojektů a z okruhu jejich podporovatelů. Opírá se hlavně o zkušenosti aktivistů z Postupimi a ze Spolku hausprojektů (Hausprojektvernetzung) z Lipska. Následující texty byly vytvořeny v rámci pracovní skupiny kolektivu Freiräume a mají za cíl zvýšit informovanost lidí zapojených do hausprojektů. V této brožuře najdete úplné základy.

Knih o hausprojektech sice pár existuje, ale celkově je jich přece jen poměrně málo. Brožurek či jiných informačních materiálů také není mnoho. Tyto již existující materiály proto chceme sesbírat a zpracovat.

Stejně tak chceme povzbudit k výměně znalostí a zkušeností mezi aktéry různých hausprojektů. Téměř na všechny otázky existují již teď odpovědi a není nutné znovu vynalézat, jak postupovat – můžete využít zkušenosti fungujících kolektivů.

Zároveň bychom chtěli povzbudit členy jednotlivých projektů, aby své materiály dali k dispozici a zapojili se do výměny zkušeností přes hranice jejich většinou spíše regionálních pracovních skupin.

Tato sbírka je první vlaštvou ve zpřístupnění materiálů o klíčových tématech týkajících

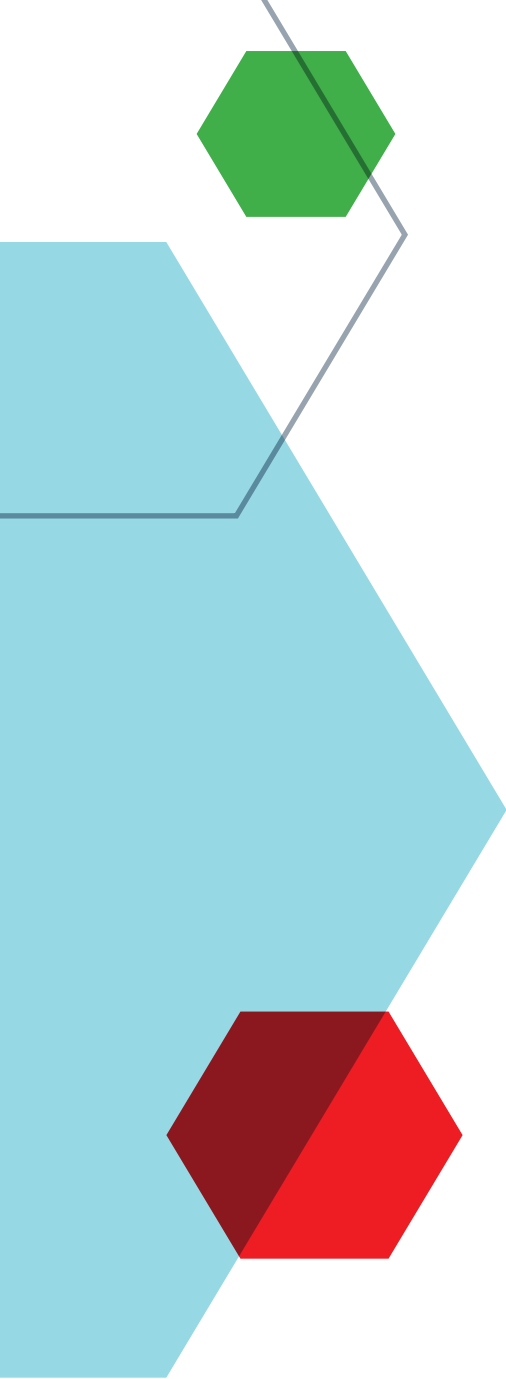
se hausprojektů. Obsahuje základní informace, informace o právních formách, financování nebo o skupinové dynamice. Protože jsou mnohá tato témata velmi obsáhlá, uvádíme zdroje dalších informací a nevylučujeme, že později vzniknou brožury i k jednotlivým tématům.

Těšíme se na vaše připomínky. Informační materiály k vašemu hausprojektu můžete zaslát na kontaktní adresu:

ag-freiraum@riseup.net

Obsah

- 4 Co jsou hausprojekty
- 6 Sebeidentifikace
- 8 Právní forma
- 10 Obvyklé právní formy a modely hausprojektů
- 12 Právní formy pro hausprojekty v ČR
- 14 Soukromé vlastnictví brání sebeorganizaci
- 17 Jak najít vhodný dům
- 18 Když „sedíte na více židlích najednou“
- 20 Jak mluvit o penězích
- 22 Moderace a mediace
- 23 U nás se vždycky něco děje
- 25 O skupinové dynamice
- 26 Půjde to i u nás?



Co jsou hausprojekty?

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, kterou je v současné době stále těžší naplnit. Nájem roste, bytů ubývá a lidé v nájemním bydlení se tak ocitají v překerní situaci nejistého bydlení, kvůli kterému musejí mnohdy trávit své životy v práci, která je eufemisticky řečeno zrovna nenaplnuje. Na druhou stranu ale každá krizová situace vede lidi k tomu, aby na ni reagovali. Řešením může být třeba sdílený byt, který je ale v mnoha případech spíš vynuceným a často nepochopitelným řešením – skupina lidí, která se třeba předem ani nezná, si najde byt nebo dům, který by si jako jednotlivci nemohli dovolit. Mají pak třeba společné prostory, ale prostě bydlí spolu a nic víc.

Sdílený byt může samozřejmě fungovat i dlouhodobě, obyvatelé můžou sdílet nejen prostory, ale i věci, můžou řešit problémy týkající se bytu na pravidelných schůzích nebo se kolektivně starat třeba o prostor na dvorku. Co ale dělat v případě, že se někdo z kolektivu rozhodne založit rodinu? Co když se vlastník bytu rozhodne byt rekonstruovat nebo si řekne, že na nájemních vydělává málo, a zvýší nájem o polovinu?

Dlouhodobě fungujícím řešením situace s bydlením jsou hausprojekty. Název převzatý z němčiny označuje kolektivně spravované domy, které mnohdy bývají zapojené do sítě několika (v některých případech i několika desítek až stovek) podobných kolektivů. Svaz hausprojektů, která je v Německu nejrozšířenější a kterou jsme se jako Sdílené domy inspirovali, se jmenuje Svaz nájemních domů (Mietshäuser Syndikat – jeho konkrétní fungování a právní forma jsou popsány na straně 10). Kromě něj však funguje mnoho dalších jednotlivých hausprojektů různých typů, tře-

ba jen v Lipsku je přes 60 různých hausprojektů, některé z nich jsou členem MHS, některé jsou jen družstvo o jednom domě.

Zjednodušeně se hausprojekt (tak jak funguje třeba v MHS nebo v rakouské síti HabiTat) dá popsat takto:

Skupina lidí se rozhodne, že chce bydlet spolu, ale nechťejí platit nájemné vlastníkovému domu. Řešením je tedy koupit dům kolektivně a placením nájmu společně splácet hypotéku nebo přímé půjčky, za které byl dům pořízen. Výhodou je, že je dům „vytržen“ z trhu s nemovitostmi. Vlastník se na něm nesnaží vydělat, a o to může být nájem, který jeho obyvatelé platí, nižší. Nájem se také v průběhu let nemění (maximálně s ohledem na inflaci) – nájem je tvořen splátkami půjčky, příspěvkem do fondu oprav a často příspěvkem do fondu celé sítě, v níž je kolektiv zapojen. Kolektiv se o dům stará, rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách, které se provedou. V nebytových prostorech můžou fungovat různé nekomerční skupiny nebo jiné kolektivy, na kterých se obyvatelé domluví.

Hlavní výhodou takové formy bydlení je finanční stránka věci. Jednotlivec na sebe nebere břímě hypotéky, kterým by se zatížil na desítky let. Když se na domě něco rozbije nebo je potřeba koupit nový spotřebič do společné kuchyně, skládá se na výdaje celý kolektiv nebo se platí z fondu oprav. Kromě finanční stránky věci je důležité i nemateriální sdílení – v kolektivu si můžete navzájem hlídat děti, můžete sdílet své dovednosti nebo si můžete poskytovat psychickou podporu v těžkých chvílích osobního života.

Protože tuto formu bydlení považujeme za

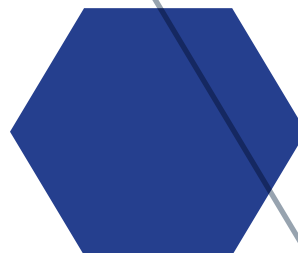
dlouhodobě fungující alternativu k současné bytové nouzi (více o českém kontextu v kapitole Půjde to i u nás? na straně 26), rozhodli jsme se, že zkusíme model hausprojektů a jejich sítí přenést i do České republiky. Inspirovali jsme se hlavně německou sítí MHS. Protože ale její právní model nelze jednoduše přenést do českého právního prostředí, pracujeme nyní na vytvoření podobného typu použitelného v Česku (právní situaci v ČR se věnuje text na straně 12).

Další překážkou, která před námi stojí, bude vybudování sítě. MHS funguje již několik desítek let a je do ní zapojeno přes 130 projektů. Síť funguje na principech solidarity a nové projekty, které do ní vstupují, mohou využít jejich zkušeností a finanční podpory. Zakládat síť od prvního projektu bude o poznání těžší, můžeme se však inspirovat v Rakousku, kde před několika lety vznikla síť HabiTat. První projekt Willy Fred byl (odhlédneme-li od lokálních specifik jednotlivých zemí) v podobné pozici jako my – jako prvnímu projektu se mu však podařilo založit síť, ve které je dnes už několik projektů a další se chtějí přidat. Lidé ze zahraničních sítí jsou otevření zájemcům o šíření podobného modelu bydlení a rádi sdílí své zkušenosti.

Založit a spravovat hausprojekt je hodně práce. Je třeba vybudovat právní strukturu, najít vyhovující dům, shromáždit přímé půjčky, vyjednat hypotéku. Také je nutné starat se o chod sítě a pomáhat zájemcům, kteří by se do ní chtěli zapojit. Samotné spravování kolektivního domu s sebou nese specifické problémy. Ostatně o tom, co je všechno třeba udělat a jaké překážky vás v hausprojektu mohou potkat, se dočtete v následujících textech. I když se to všechno zdá jako nepreko-

natelné množství práce, fungující příklady ze zahraničí mohou dodat sílu k tomu uskutečnit si svůj vlastní hausprojekt.

Sdílené domy



Sebeidentifikace

Příklad č. 1 – Lipsko

V souvislosti s debatou o alternativních formách bydlení formulovalo několik kolektivních domů v Lipsku text týkající se jejich sebeidentifikace. Podnětem byl přitom konkrétně článek zveřejněný v dubnu 2012 v lipském magazínu Der Kreuzer¹, který se zabýval dynamikou lipských hausprojektů a který zjednodušeně směřoval různé koncepty kolektivního bydlení dohromady. Řada hausprojektů se vůči tomu vymezila v dopise čtenářů.

Úryvek z dopisu čtenářů – Základ pro sebeidentifikaci

Ve jménu různých sebeorganizovaných obytných domů ve společném vlastnictví oznamujeme naše společné stanovisko. Naše domy nejsou:

1.) ... domy v osobním vlastnictví

Dům v osobním vlastnictví je nástrojem uchování hodnoty: Majitel/ka si tak zajišťuje právo na bydlení a možnost, že vydělá na pozdějším prodeji domu na trhu s nemovitostmi. Všechny rozhodovací procesy jsou vždy v rukou vlastníků. I když si skupina přátel jako kolektiv bydlících vlastníků („Selbstnutzergemeinschaft“) koupí dům, jakmile původní vlastník dále pronajímá, automaticky se vytvoří hierarchie. Navíc osobní podíly mohou být prodány za účelem zisku, a to bez souhlasu ostatních. Účast na podobných projektech je pro nízkopříjmové skupiny obyvatel bez finančních rezerv jednoduše nemožná. V sebeorganizovaných obytných domech v kolektivním vlastnictví naproti tomu rozhodují všichni obyvatelé společně o tom, co se v domě a s domem děje. Kdo se do něj nově přistěhuje, má stejná práva a povinnosti. Kdo se odstěhuje, nemůže těžit z rostoucích průměrných nájmu v dané městské části. Kolektivy těchto domů neslouží k vytvoření, zajištění a hromadění osobního kapitálu.

Sebeorganizované obytné domy v kolektivním vlastnictví nabízí jiné výhody:

- možnost dlouhodobě spolurozhodovat o vlastní situaci v souvislosti s bydlením
- jistotu, že daný obytný prostor nebude dále privatizován
- jistotu, že nájem zůstanou výhodné, protože budou sloužit jen k uspokojení potřeb obyvatel domu a nikoliv k vytváření osobního kapitálu.

2.) ... domy určenými k dočasnému užívání

U domů určených k dočasnému užívání jsou nájemní smlouvy sjednávány na max. 10 let. Majitel/ka domu dá svůj dům k dispozici na omezenou dobu, aby byl udržován, postupně rekonstruován a zhodnocen. Cílem je překlenout dobu, než budou na trhu s nemovitostmi opět lepší možnosti zhodnocení. V takových domech mohou vzniknout skvělé kolektivy. Nemohou však samy rozhodovat o své budoucnosti v domě. Sebeorganizované obytné domy v kolektivním vlastnictví nejsou jen pouhým mezistupněm směřujícím ke „správnému“ zhodnocení. Tyto domy skutečně představují alternativu.

3.) ... součástí žádné image kampaně

Image Lipska je nám fuk. Pozitivní obraz města vede ke zvýšené poptávce nebo přinejmenším k vyššímu očekávání zisku. Nájem na volném trhu s nemovitostmi kvůli tomu rostou. Naše domy nejsou součástí marketingu města, které chce šarmem „kreativní třídy“ přilákat investory. Zříkáme se „kreativního města“, vytváříme „město pro všechny“. Naše domy jsou prostředkem, jak vytvořit pro mnoho lidí prostory k životu a dlouhodobě je zachovat. A přesně proto jsou samosprávné domy někdy i překážkami k investicím.

A und V, Lützner Straße 30 |
Casablanca e.V. Josephstraße 12 |
KunterBunte 19, Georg-Schwarz-Straße |
Meuterei, Zollschuppenstraße 1 | politur e.V.,
Zschochersche 68 | Wohnungsgesellschaft mbH
Central LS W 33, Merseburger Straße 102–104 | Zo11e,
Zollschuppenstraße 11

4.) ... automaticky družstvy

S velkými kolektivy bytových družstev nás sice spojuje to, že domy jsou z právního hlediska ve vlastnictví nájemníků. Správní struktury jsou však často tak strnulé a byrokratizované, že vztah nájemníků k „jejich“ domům je stejně odcizený jako v běžných nájemních bytech. Správa domu rozhoduje o tom, co se s domem stane, a hospodaření zajišťuje domovní služba. Obyvatelé a správci ve vedení jsou si většinou navzájem cizí.

Samosprávné domy pracují s mnohem menšími strukturami – obyvatelé jsou do nich přímo začleněni. Stát se tak může prostřednictvím právní formy družstva. Obvyklé jsou však i jiné formy: koupě nebo dědičné právo stavby prostřednictvím spolků, GmbH (společnosti s ručením omezeným) ve Svazu nájemních domů (Mietshäuser Syndikatu) nebo nadačního projektu.

Existuje mnoho možností, důležité jsou pro nás tyto závazné principy:

- zrovnoprávnění všech obyvatel domu
 - společné, kolektivní vlastnictví
 - využívání, které není orientováno na zisk, ale umožňuje přístup lidem s menšími finančními prostředky
 - vytvoření solidární infrastruktury domů a podpora nových skupin.
- Nejde nám o to, abychom si pro sebe nebo pro malou skupinu podobně smýšlejících lidí udrželi privilegium cenově výhodného obytného prostoru – jde nám o to, abychom usilovali o město pro všechny. V tomto smyslu jsou naše domy politické.

Sebeidentifikace – „Projekthaus Potsdam“¹ (2011/2012)

1. Hlásíme se ke společné právní odpovědnosti za dům v rámci našeho projektu! Proto mají všichni obyvatelé a obyvatelky, podporovatelé a podporovatelky domu i členství ve spolku Projekthaus e.V. (Projektový dům z. s.) jako největšímu podílníkovi zastřešující společnosti s ručením omezeným (GmbH) podle modelu Svazu nájemních domů (MHS). Odpovědné pozice v představenstvu a ve vedení si mezi sebou solidárně rozdělujeme na principu rotace.

2. Při rozdělování úkolů v domě se hlásíme k solidaritě a sounáležitosti! Proto každý/á z nás přebírá oblast práce, za kterou je zodpovědný/á. Z toho důvodu akceptujeme dle tohoto prohlášení i předem domluvené časově omezené úseky, během nichž lze práci na úkolech přerušit.

3. Oblasti působnosti a pracovní oblasti se domlouvají každý rok nově. Aktuální verze je uvedena v příloze.

4. Hlásíme se ke společné finanční odpovědnosti. Proto do projektu finančně přispívá každý/á z nás, ať už prostřednictvím darů, přímých půjček, půjček od sociálních bank nebo externími formami financování.

5. Hlásíme se k principům solidární ekonomiky a bezpodmínečného základního příjmu. Proto vytváříme solidární fond, do kterého jak my, tak i naši podporovatelé a podporovatelky dobrovolně vkládáme finanční prostředky a ze kterého jsou pak lidé z projektu finančně podporováni. O jejich konkrétním využití rozhoduje plénium.

6. Projektový dům v sobě propojuje bydlení, práci a sociální/kulturní angažovanost. Proto usilujeme o to, aby se v něm vytvářela práce, kterou je možné zaplatit. O vztahu mezi bydlením, prací a angažovaností také dále diskutujeme. Na zásadách sociálních

pracovních podmínek v projektovém domě jsme se domluvili.

7. Hlásíme se k principům „demokracie zdola“. Proto se zavazujeme k tomu, že všechny informace budeme řešit společně a že se budeme společně účastnit všech diskusí. Z důvodu účasti na plénech a valných shromážděních se všichni zavazují využívat e-mailovou komunikaci. Pléna se člení podle oblastí působnosti a organizují je odpovědné osoby.

8. Hlásíme se k tomu, že chceme organizovat společný projekt. Proto se scházíme alespoň při následujících příležitostech, které slavíme a o kterých společně diskutujeme: v květnu/červnu při výročí, v prosinci na Silvestra, při každoročním výletě. Abychom podpořili a reflektovali skupinové procesy, chceme využívat forem společných supervizí, reflexe, sebepoznávací procesy atd.

9. Pro osoby, které se odpovědně angažují v projektech, ale nežijí v domě, platí následující zvláštní ujednání. Povinnosti: účast na schůzích kolektivu a částech plén, které se týkají jejich projektů, schvalování projektů kolektivem domu, pravidelná komunikace, zodpovědnost za vyúčtování financí. Práva: účast na plénech, zapojení se do společných oslav, využívání prostor domu za poloviční cenu.

10. V zásadě chceme získat velké množství lidí pro to, aby s námi společně a zcela odpovědně nesli myšlenku projektu.

11. Osobám, které tuto společnou sebeidentifikaci nebudou respektovat, přestože ji podepsaly, bude po individuální dohodě přidělena lhůta, do které se musí z domu vystěhovat. Své pracovní oblasti musí předat dál.

1 – Kolektivní dům v Postupimí fungující od r. 2015 v rámci německého Svazu nájemních domů.

Právní forma – Jakou právní formu zvolit

Vyjasnění společných potřeb, představ a cílů zúčastněných

Při vyjasňování společných cílů a potřeb je nutné zohlednit typické vlastnosti samosprávných projektů stejně jako jejich specifčnost a také individuální zájmy a motivace osob zapojených do projektu. S tím jde ruku v ruce vytvoření sebeidentifikace skupiny. Vybírat právní formu má proto smysl až po ukončení tohoto procesu nebo v jeho průběhu. Je potřeba prodiskutovat mnoho otázek, které se později promítnou do právních ujednání. Pro snazší orientaci uvádíme níže několik bodů, které mají přímý vliv na výběr a vytvoření právní formy.

Vyjasnění společných cílů je bezpochyby náročný úkol, který zahrnuje projednání politických a morálních požadavků stejně jako diskusi o osobních obavách a přáních lidí zapojených do projektu. Obecně je v tomto kroku důležité dopřát si dostatek času, aby si všichni zúčastnění navzájem porozuměli. Během diskuse by bylo dobré probrat následující tematické oblasti, najít na ně alespoň v hrubých obrysech odpovědi a sepsat je:

- jaké jsou konkrétní společné cíle komunitního bydlení?
- kdo má být do projektu zapojen?
- jak bude probíhat vstup do projektu nebo odchod z něj?
- jaké bude ručení, popř. jak bude ručení omezeno?
- jak se bude postupovat při konfliktech? (např. jestli se mají konat arbitrážní procesy)
- jak se rozdělí úkoly a zodpovědnost?
- jaké následky bude mít odchod člena/členky/členů z projektu, popř. jeho zánik?
- jakým způsobem se bude získávat kapitál?

Obvyklé právní formy a modely¹

Hausprojekty (projekty komunitního bydlení) je možné uskutečnit buď jako jednotlivé právní formy, anebo jako kombinované modely (tzn. spojením různých právních forem). **JEDNOTLIVÉ právní formy** bohužel většinou nejsou pro hausprojekty vhodné. Nabízí totiž jen nedostatečnou ochranu proti opětovné privatizaci domů. **Kombinované modely** naopak propojují více právních forem dohromady, aby tím vyrovnaly jejich nedostatky.

Projekt německého Svazu nájemních domů (Mietshäusersyndikat, zkr. MHS) propojuje německou právní formu GmbH (odpovídá české s. r. o.) a spolek, aby zajistil dlouhodobou samosprávu domů. Sítě MHS a Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG) už představují pokročilé formy **solidárních svazů**. Mohou být ale také inspirací pro vznik nových kombinovaných právních forem. Záměr vytvořit projektové svazy podobného rozsahu je třeba velmi dobře zvážit. Je to mnohem náročnější a dlouhodobější záležitost, než je plánování jednotlivých samostatných projektů.

Jednotlivé právní formy, které obvykle přicházejí v úvahu:

- osobní společnosti: společnost občanského práva, řídceji: komanditní společnost
 - právnické osoby soukromého práva: spolek, družstvo, řídceji: nadace
 - kapitálové společnosti: s. r. o.
- Kombinované modely, které se už zaměřují na specifické vlastnosti samosprávných projektů
- Svaz nájemních domů (s. r. o. kombinovaná se spolkem)

- formy nadací jako Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG), Stiftung Freiräume
- formy nadací v kombinaci s dědičným právem stavby (např. Stiftung Edith Maryon, Stiftung trias)





Poradenství, pomoc a podpora:

Společná přání a představy, na nichž se skupina shodne, by bylo dobré probrat s externími odborníky. Poradenství, pomoc a podporu při výběru a vytvoření vhodné právní formy vám mohou poskytnout projekty komunitního bydlení, které již fungují. Navíc existuje množství kontaktních míst, kde vám poradí odborníci s dlouholetou zkušeností v oblasti realizace dlouhodobě samosprávných projektů. Konzultace právních otázek vám vzhledem k odlišným fázím vývoje jednotlivých projektů a jejich realizace vřele doporučujeme. Konkrétní podmínky, za kterých je poradenství možné poskytnout, už si musíte dohodnout individuálně.

Naleznete zde i další informace k právním formám a hausprojektům, které si můžete sami pročíst (v němčině):

Zde je malý výběr těchto míst (v rámci Německa):

- AG Beratung Berlin a RGW Berlin: www.kollektiv-betriebe.org
- AG Beratung, KollektivHausRat, Lipsko: agberatung@notraces.net
kollektivratleipzig.blogspot.de/
- Svaz nájemních domů (MHS): www.syndikat.org
(má vícero regionálních kontaktních center)
- PaG – Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit www.gegenseitig.de
- Stiftung trias: www.stiftung-trias.de
- Stiftung Freiräume:
www.stiftung-freiraeume.de/download/rechtsformen.pdf
- Projekthaus Potsdam / Freiraumakademie
www.projekthaus-potsdam.de

Obvyklé právní formy a modely hausprojektů (v rámci Německa)

Model Svazu nájemních domů (MHS)

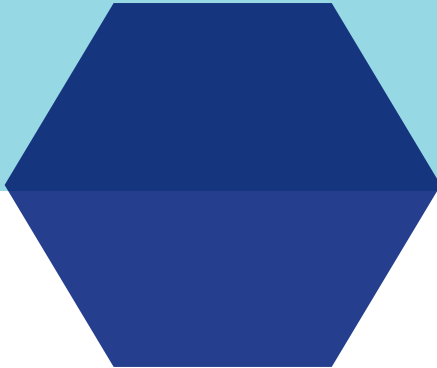
Nejprve je založena s. r. o., která se skládá ze dvou společností. S. r. o. domu je vlastníkem pozemku. Tato společnost pronajímá objekt obyvatelům a dalším uživatelům (např. spolkům, zaměstnancům nebo živnostníkům) k sociálně prostorovému využití.

Domovní SPOLEK je autonomní většinový vlastník s. r. o. a spravuje objekt. Všichni uživatelé v něm rozhodují na základě stanov o veškerých každodenních záležitostech projektu. Uživatelé NEJSOU vlastníci. Vlastnictví a užívání je od sebe oddělené. Hlasovací právo upravují stanovy (většinou jde o konsenzus).

Německá celonárodní síť (skládající se z hausprojektů a jednotlivých osob) SVAZ NÁJEMNÍCH DOMŮ (MHS) má coby druhá společnost v rámci s. r. o. právo veta pro případ privatizace/prodeje domu, sociálně neúnosného zvyšování nájemného, změn smluv a dalších případných nesolidárních procesů. Všechny společnosti domu jsou členy svazu.

Družstvo

Družstvo je (doposud) nejstarší a nejrozšířenější právní formou hausprojektů. (Domovní) družstvo sdružuje obyvatele/uživatele domu za účelem koupě domu a hospodářské, popř. sociální podpory svých členů prostřednictvím společné organizace (v tomto případě domu). Všichni „družstevníci“ se většinou podílí i finančně. Hlasovací právo upravuje družstevní smlouva (může, ale nemusí záviset na výši vkladu).



Modely nadací

Nadace **Freiräume** kupuje domy nebo pozemky a uzavírá (autonomní) smlouvy s uživateli. Vlastníkem je nadace. Užívání a vlastnictví je oddělené. Smlouva výrazně omezuje vlastnické právo nadace na právo veta pro případ privatizace stanoveného veřejného prostoru nebo tržního zhodnocení pozemku (pronájem, prodej). Ve smlouvě se také určí zodpovědná skupina, která přijímá rozhodnutí (např. valné shromáždění), nebo jakákoliv jiná forma správy projektu. Způsob rozhodování si uživatelé, resp. obyvatelé určí sami. Smlouva se nedá jednostranně vypovědět.

Nadace **Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit** je síť, která umenšuje soukromé vlastnictví pozemků nebo nemovitostí tím, že je kolektivně vlastní, spravuje a dlouhodobě půjčuje skupinám uživatelů. Síť se skládá ze skupin uživatelů (stávajících domů), spolupracujících skupin (bez domů) a jednotlivců. Organizována je ve formě pracovních skupin a rozhodovacích orgánů. Síť spravuje neziskovou nadaci, která nakupuje pozemky a prostřednictvím smlouvy o užívání ji „vypůjčuje“ jednotlivým skupinám. I v tomto případě je vlastnictví a užívání oddělené.



Modely nadací (s dědičným nájmem)

Švýcarská nadace **Stiftung Edith Maryon** podporuje solidární nebo sociální komunitní projekty. Za tímto účelem získává vlastnická práva na pozemky nebo domy (často ve finanční nebo existenční nouzi, např. když hrozí ztráta domu). Pak je předává na základě smlouvy o dědičném právu stavby (s běžným úrokem) uživatelům (někdy se s tím pojí i půjčka na sanaci).

Forma, jakou se uživatelé domů organizují, může být proměnlivá. V současnosti existuje několik s. r. o. domu podle modelu Svazu nájemních domů (MHS). Skupina uživatelů platí nadaci jednou ročně poplatky za dědičné právo stavby. Tento model se dá také propojit s re-financováním nákladů nadaci, které vynaložila k získání nemovitosti nebo pozemku. Vlastnictví pak později přechází na danou skupinu uživatelů.

Podobně i německá **Stiftung trias** pomáhá realizovat komunitní projekty. Do svého vlastnictví získává pozemky či nemovitosti formou dědictví, darů nebo jako příspěvky do nadačního jmění. Nadace je pak dává k dispozici jednotlivým projektům prostřednictvím smlouvy o dědičném právu stavby. Díky poplatkům za dědičné právo má nadace prostředky na svou obecně prospěšnou činnost a financování obecně prospěšných projektů.

Právní formy pro hausprojekty v ČR

naše zkušenosti

Hausprojekty a komunitní bydlení jsou v ČR po právní stránce doslova cestou nevyšlapanou, německé prostředí pro nás nicméně může být zdrojem inspirace i v tomto ohledu. Některé právní mechanismy lze bez obtíží použít i v českém právním systému, pro jiné nabízí české právo i jednodušší způsoby vyjádření.

Německý model MHS pracuje se třemi právními osobami, konkrétní jednotlivé domy jsou pak ve vlastnictví společností s ručením omezeným, které jsou založeny za tímto účelem a které rovněž zpravidla získávají úvěry od bank. Využití s. r. o. v českém prostředí se ukázalo jako problematické zejména vzhledem k možnostem získání úvěru u bank, které poměrně logicky vnímají s. r. o. coby právní formu určenou k ziskovým aktivitám.

Pro hausprojekty jako demokraticky a společně spravované a vlastněné domy se nám jako nejvhodnější forma vyjádření v ČR zdálo družstvo. Jednoduchému využití této právní formy brání u našich západních sousedů mnohé byrokratické, ale i finanční důvody. Aktuální podoba českého zákona o korporacích, který se družstvy zabývá, nabízí jako formu kolektivního vlastnictví nemovitosti určené k bydlení tzv. **bytové družstvo**. Mezi jeho výhody patří to, že jde o formu v českém prostředí zavedenou, či možnost získání finančně dostupných úvěrů od bank. Pokud budeme ale uvažovat o hausprojektech jako o **trvale udržitelném** způsobu, jak poskytnout jejich obyvatelům **finančně dostupné bydlení**, narazíme na několik problematických bodů, které nelze v současné právní úpravě změnit ani obejít, a kvůli kterým by například nebylo možné zaručit, že se dům opět neocitne na trhu s realitami.

Zákon o korporacích nabízí nicméně i jiné možnosti, jak využít formu družstva a zachovat základní principy a cíle hausprojektů. Jednou z možností je **sociální družstvo**, případně jeho podforma sociální bytové družstvo. Nám se i vzhledem k plánu zachovat si i do budoucna možnost úprav a přizpůsobování se aktuálním potřebám jako nejvhodnější jevila možnost **obecného družstva**, které nám na jednu stranu zachová finanční a další výhody družstevní formy a na stranu druhou poskytne dostatečný prostor pro přizpůsobení stanov potřebám a cílům komunitního bydlení.

Jedním z aspektů komunitního bydlení je častá obměna obyvatel jednotlivých hausprojektů. Abychom zaručili trvalé zachování cílů a smyslu hausprojektů, rozhodli jsme se založit rovněž **druhou právní osobu** – spolek, bez jehož souhlasu v některých zásadních otázkách, jako je např. prodej, nelze rozhodnout. Smyslem druhé právní osoby je rovněž fungovat jako zastřešující organizace jednotlivých hausprojektů.

Sdílené domy



Soukromé vlastnictví brání sebeorganizaci

Proč není příliš reálné, aby si jednotlivec koupil dům a společně s ostatními v něm uskutečnil hausprojekt

Na určitém místě si dobře žít se sympatickými lidmi. Vybudovat společenské prostory a být politicky aktivní. Hausprojekty vznikají z řady podnětů. Právní otázky nejprve často nehrají žádnou roli – proč taky, lidé v hausprojektu jsou přece blízcí přátelé, nebo je přinejmenším úzce spojuje společný projekt.

Když dojdou peníze, berou se, odkud to jen jde. Někdo třeba zdědí majetek. Pak se samo nabízí, aby osoba, která má nejvíce finančních prostředků, rovnou koupila dům a poskytla ho všem k dispozici nebo jim ho za levno pronajala. Případně aby někdo koupil dům, pronajal ho svým přátelům, tím poskytl zároveň prostor prima projektu a pro sebe si zařídil jistý příjem. Vlastně proč ne?

Tento text chce ukázat, proč se tento postup téměř bez výjimek nezdaří. Kolektivní hausprojekty totiž nelze uskutečnit v rámci soukromého vlastnictví jedné zúčastněné osoby, pokud je snaha o rovnoprávné solidární spolubydlení myšlena vážně. Ale popořadě.

Hausprojekty a dynamika jejich vývoje ve dvou fázích

Život v hausprojektech má obvykle dvě fáze: první fáze je vznik projektu. Vznikne nějaká nová skupina a najde si pro sebe dům. S množstvím elánu a vnitřní síly kolektivní skupina překlene náročné počáteční období, které obvykle vyžaduje hodně stavebních pra-

cí a zařizování vybavení v souvislosti s novým domem. Nedostatek peněz může vykompenzovat vlastním nasazením, dobrovolnickou prací na stavbě, materiálními sbírkami či externí pomocí.

Řada nově vzniklých hausprojektů, bez ohledu na svou právní formu, je v této první fázi navenek otevřená. To platí často v případech, že vlastníkem je jen jedna osoba. Pokud má dobrou vůli, pokusí se všechny osoby zapojené do projektu co nejvíce zahrnout i do důležitých rozhodnutí, které se ho týkají. Ale i pokud se sám vlastník pokusí ponechat si rozhodovací pravomoc v nejdůležitějších záležitostech, pokusí se přinejmenším udržet zdání o možnosti spolurozhodování v rámci projektu. Projekt je koneckonců odkázán na podporu všech zúčastněných. V první fázi projektu platí: čím více lidí se podílí, tím lépe. „Čím více rukou“, tím větší je bohatství, které je společně vytvářeno. Sám by nikdo nic takového nedokázal.

Po nějakém čase projekt přechází do druhé fáze. Jistá úroveň bydlení je dosažena, po letech stresu se stavbou osoby zapojené do projektu zpomalí a užívají si toho, čeho dosáhli. Prvotní otevřenost se může stát zátěží. Projekty v této fázi tíhnou ke stagnaci, a tím i k uzavírání se okolí. Uzavírají se navenek tím více, čím užší je okruh vlastníků. Neboť na rozdíl od první fáze, ve které bylo bohatství kolektivně dosaženo, v druhé fázi platí pravidlo: čím méně osob dosaženého bohatství užívá, tím více zbývá pro osoby zapojené do projektu. Kdo by se rád nezbavil těsných bytových poměrů? Jedno patro o 150 m² pro

dva? Soukromá kuchyně v dřívější hlučné společenské místnosti? To jsou příklady podnětů, které vedou ke stavu, kdy ve druhé fázi projektu najednou začínají být důležité vlastnické poměry, které do té doby nikdo neřešil.

Čím uzavřenější je skupina vlastníků, tím dramatictější to může vypadat. Až do té míry, že se po rozpadu kolektivu vlastníků rozhodne dům po navýšení jeho hodnoty prodat za účelem zisku. To, co bylo dlouhé týdny díky solidaritě společně budováno, bude vmžiku privatizováno. Až tak daleko to dojít nemusí, ale dokud je vlastníkem jen jedna osoba, je tato varianta stále ve hře.

Spory

Když vznikne nová skupina, zdá se vše být nejprve „růžové“. Lidé jsou sympatičtí, projekt je super, tak co by se tu ještě mělo stát? Ale kde jsou lidé, tam jsou i spory. To úplně na začátku nemusí být problém, když rámcové podmínky umožňují spory dále řešit tak, aby zůstaly na věcné rovině a všechny osoby zapojené do konfliktu z nich vyšly bez větších škod. Některé postupy nám ulehčují vést spor konstruktivně, např. vyjednávání mezi sebou na stejné úrovni, využití prostředníků, stejné možnosti, podpora zvnějšku apod.

To samé platí i z druhé strany: jsou mechanismy, které téměř automaticky zabráňují věcnému vedení konfliktů. K tomu přispívá nerovnoměrné rozdělení moci. Např. v práci – kdo by se chtěl hádat se svým šéfem, který rozhoduje o budoucnosti zaměstnance? Podobně to

platí i pro vlastníky v kolektivních hausprojektech. Když je vlastník částí skupiny, která dům obývá, má oproti nim nutně vyšší postavení, jednoduše proto, že v případě nejasností má výhodnější pozici na to, aby se prosadil – v nejhorším případě vypovězením na základě smlouvy a nakonec rozhodnutím soudu.

K tomu nemusí nikdy dojít, ale už jen to vědomí, že mají vlastníci lépe rozdané karty, ovlivňuje chování v průběhu konfliktů. Protože když dojde ke sporu, kdo má poslední slovo? Tady nepomůže ani to, že byla skupina předtím ještě tak sladěná. Opravdový spor se vyznačuje tím, že neprobíhá přímá komunikace. Pak je třeba využít pomoci zvnějšku. Nejlépe od lidí, kteří mohou fungovat jako zprostředkovatelé, a přispět tak k řešení konfliktu.

V horším případě se spor řeší prostřednictvím formálních regulí, které jediné zůstávají, pokud se život ve skupině rozpadne: občanský zákoník. I skupina, která hlásá, že „pro ni nejsou důležité zákoníky, ale přímá komunikace“, dělá dobře, jestliže se důkladně zabývá formálními otázkami a důkladně vytváří rámcové podmínky, díky čemuž ve sporném případě nemusí po občanském zákoníku vůbec sáhnout.

Svaz nájemních domů (MHS), Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit a nadace Freiräume vytvořily postupy pro možný fungující model, kde žádný z obyvatel domu nemá rozhodující slovo při nakládání s domem. Právě to umožňuje, aby byly zásadní konflikty řešeny na úrovni rovného s rovným.

Nebezpečí pro vlastníky

Až do teď se možná zdá, jako by bylo soukromé vlastnictví v hausprojektu nebezpečím především pro nevlastníky. Často to tak je, přesto i pro vlastníky není vlastnictví bez problému, obzvláště pokud je pro ně důležité dobré soužití.

I přesto, že skupina žije bez konfliktů, bývají odkládány jisté práce. Dojde k tomu, že se musí pročistit okapy, vyměnit okno. Kdo dbá o potřeby domu na prvním místě? I pokud by bylo všem jasné, co mají na práci, vyvstává otázka: „Kdo rozhoduje o tom, co se kdy udělá?“ Když není práce placená, bývá zpravidla vykonána těmi, pro které je nejnaléhavější, aby byla hotová. Většinou je to vlastník, kterého například chybějící taška ve střeše či poškozené vodovody mohou trápit nejvíce. Zatímco ostatní se mohou odstěhovat a jsou v případě hmotné škody na problému méně zainteresováni. I pokud všechny osoby zapojené do projektu vidí v hausprojektu dlouhodobou perspektivu, jejich zájem starat se o dům není takový jako v případě vlastníka. Koneckonců jsou si vědomi toho, že ve sporném případě se o problémy v souvislosti s domem musí postarat vlastník, což se také děje.

Tímto způsobem se zpravidla brzy vytvoří jasné rozdělení rolí mezi vlastníkem a nevlastníkem, i v případě, že skupina jinak dobře funguje. Samozřejmě se mohou zavést pravidla, na základě nichž lze udělovat sankce, pokud například každý nevěnuje údržbě domu alespoň 2 hodiny týdně apod. To však nemění nic na základním konfliktu, ale jen ústí v další strukturu „shora“, která nepodněcuje osoby, které v hausprojektu nejsou vlastníky, k aktivitě.

Za těchto podmínek není překvapením, když v těchto hausprojektech je vlastník vlastně soustavně přepracovaný. Pokud nemá zvláštní motivaci, ztrácí pochopitelně z dlouhodobého hlediska zájem na kolektivním projektu, „protože to nefunguje a nikdo kromě mě nic nedělá“, a privatizuje ho. Má jen jednu alternativu: desetiletí útrpně nést tíhu odpovědnosti. Těžko říct, co je horší.

Právo

Přesto mimo dynamiku skupiny existují pevné právní základy, proč vlastník nemůže být

nikdy rovnoprávným členem kolektivu, ale stále musí hrát hlavní roli.

Zodpovědnou kontaktní osobou navenek bude vždy jen vlastník. Je to on, kdo musí platit daň, vyměření množství odpadu jde na jeho adresu, a když se městské policii nebude líbit gauč před domem, bude tlačit taky na vlastníka. I pokud vznikne domovní spolek, který velkou část činností souvisejících se správou domu převezme, bude to vždy vlastník, kdo bude jako konečná instance hnán k odpovědnosti.

Vlastník se nutně musí stát prostředníkem mezi vnějším světem a skupinou. Takže se musí znelíbit kolektivu, když například jde o to vybrat a poslat někam peníze. I ve skupině mohou v této situaci nastat problémy, ale tato funkce může přecházet ze člena na člena. Toto je v případě domu v soukromém vlastnictví těžko představitelné.

Ještě těžší to bude, když bude dům používán veřejně. Sousedi si budou stěžovat na hluk v okolí, obchod s biopotravinami nebude chtít trpět komerční potraviny, setkání antirasistů se stane terčem represe – ten, kdo chce působit veřejně, podstupuje vždy určité riziko. Tlak zvnějšku dopadá ve vážnějších situacích na prvním místě na vlastníka, i při dobrém úmyslu tento tlak sdílet ve skupině to jde ztěžít. A také záleží vždy na uvážení vlastníka, zda v případě tlaku zvnějšku projekt v domě nechá, či nikoli. Osud kolektivu domu je závislý na jedné osobě, která sama nese tíži odpovědnosti, ať už chce nebo ne.

Peníze

I bez právního sporu může dojít k ekonomickému riziku. Když vlastník po několika letech přijde o místo, tlak na hausprojekt se rapidně zvýší. Vlastník samozřejmě nemůže pobírat podporu v nezaměstnanosti (v Německu ALG2) nebo podobnou sociální podporu.

Jako vlastník nemovitosti je povinen zajistit si příjem v první řadě z pronájmu. Je to dost těžko zvládnutelný tlak pro každého, na jedné straně být bez podpory a ještě k tomu se vzdát příjmu z pronájmu.

Ještě horší situace je, pokud se vlastník dostane do osobního bankrotu. Když je soukromé vlastnictví zkonfiskováno, patří k němu přirozeně i nemovitosti. A zčistajasna se může stát, že dříve společný dům je najednou ve vlastnictví nějaké banky úplně nezávisle na tom, jestli hausprojekt předtím dlouhá léta vzorně hospodařil či nikoli. Stačí zhoršení finanční situace, jediný zákazník, který nezaplatí, pracovní neschopnost jediné osoby, a je v ohrožení hausprojekt všech.

Možnosti

Proč tedy stále vznikají další hausprojekty, které jsou zpočátku i přesto ve vlastnictví jednotlivců? Často nevědí o jiných možnostech. Přesto existují také důvody, pro které se může zdát na první pohled logické přepsat vlastnictví v hausprojektu na jednu osobu. Často se stává, že jedna osoba vloží do projektu velké množství finančních prostředků a ostatní členové kolektivu nic. Postup Svazu nájemních domů (MHS) zde nabízí východisko. V tomto případě hausprojekt patří společnosti s ručním omezeným (s. r. o., v Německu GmbH), která má na starosti samosprávu domu. Kdo má hodně peněz, může půjčit potřebné množství peněz této společnosti, v souladu s ujednanou výpovědní lhůtou a výší úroku. Kdo má peníze, stane se poskytovatelem půjčky. Všichni obyvatelé hausprojektu (včetně poskytovatele půjčky, pokud tam bydlí) platí společně nájem, ze kterého jsou spláceny půjčky jejich poskytovatelům. Role jsou rozdělené: jako nájemci domu jsou všichni rovnoprávní a společně spravují chod společnosti s ručním omezeným. Ten, kdo projektu poskytl peníze, má jasnou smlouvu, ale nemá na základě

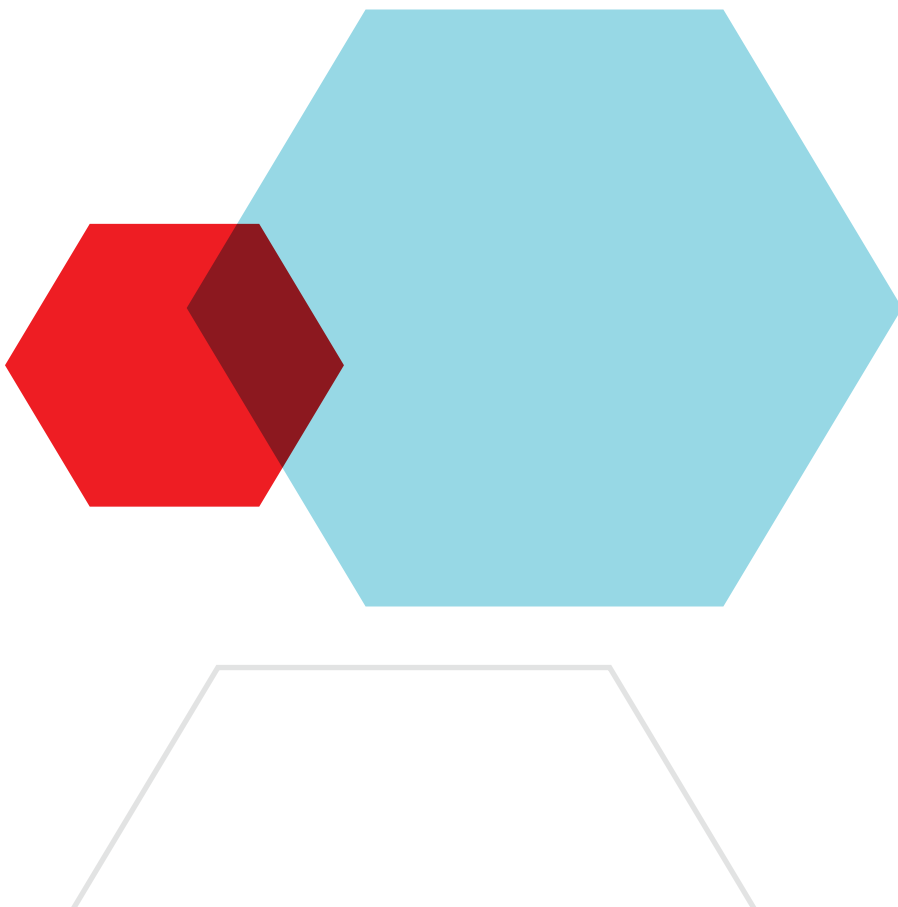
toho v projektu žádné zvláštní postavení. Odstoupení je snadné, stačí standardní vypovězení nájemní smlouvy, které je však nezávislé na uzavřené smlouvě o půjčce. A naopak, smlouva o půjčce může být vypovězena, aniž by bylo třeba se odstěhovat z hausprojektu.

Podobně se dá postupovat, když nějaká osoba zdědí dům, ve kterém chtějí všichni žít. Hned na začátku se jasně dohodne, co vlastník očekává. Může se sjednat částka, jaká bude ve formě nájmu skupinou hrazena po dobu několika let. Nakonec přejde dům do vlastnictví kolektivu. Nebo dům bude skupině formálně prodán (viz výše), aniž by zaplatila finanční částku v hodnotě kupní ceny, ale dědic poskytne kolektivu na dům půjčku. Poté je dům, jak je zmíněno výše, v rovnoprávném

vlastnictví skupiny, která nezávisle na tom uzavřela smlouvu o půjčce s dědicem. Tímto rozdělením rolí v projektu může dojít k vyrovnání mocenské nerovnosti i při nerovných vlastnických poměrech v projektu.

Další případy jsou možné, zkoušejí se nejrůznější právní formy a dají se vymyslet další. Pokud se skupina do něčeho takového pustí, může to být vzrušující. Je dobré, pokud je jasný alespoň základ: samosprávně a solidárně bydlet, což nefunguje v právním rámci, který podporuje opak.

Michael Stellmacher
agberatung@notreces.net



Jak najít vhodný dům?

Zachovalý zámeček skoro zadarmo

Následující řádky jsou věnovány **nákupu nemovitosti, tj. pozemku a/nebo budovy prostřednictvím koupě.**

Pokud chcete jako skupina koupit dům a/nebo pozemek, pak **včas popřemýšlejte o tom**, co přesně hledáte. Kolik místa v něm má minimálně být, jak velký prostor si společně můžete maximálně dovolit? Plocha o více **metrech čtverečních** neznamena jen vyšší náklady při koupi, ale i při údržbě. Také ji někdy budete chtít opravovat a rekonstruovat. Chcete **veřejné prostory**, které obvykle bývají umístěny v přízemí, a jak moc mají být odděleny od vašich „**soukromých**“ prostor? To platí především v souvislosti se zvýšeným hlukem, který se dá očekávat během akcí. Chcete zřídit zahradu nebo potřebujete hodně místa na kutění? ... Vytvořte si váš vysněný společný dům nejdříve ve vašich představách nebo si vyrobte jeho model a pak hledejte nemovitost, která se mu alespoň přibližuje. Kdo si dokáže jednoduše představit vše, od malého domku se srdíčkem na dveřích až po starý zámek s přilehlým statkem, ten se při hledání vhodné nemovitosti rychle ztratí.

Třetí poznámka je jen zdánlivě v rozporu s druhou. Na trhu s nemovitostmi budete konkurovat lidem, kteří chtějí z potřeby bydlení vytěžit z ostatních co největší zisk. Investoři a projektanti se zabývají o poznání déle než vy, na profesionální úrovni a většinou víc než osm hodin denně tím, že prodávají domy, rekonstruují je a pak je znovu drazě prodávají. Odedávna koluje mezi makléři a makléřkami špatný vtíp, že při nákupu a prodeji nemovitosti jsou rozhodující vlastně jen tři věci: po-

loha, pak poloha, ale především poloha. Že se dá dobře pronajmout nebo prodat pěkný dům v relativně dobrém stavu s velkou zahradou v klidné postranní uličce, ale dostatečně blízko veřejným dopravním prostředkům, v nejžádanějších městských částech nebo v jejich blízkosti, a hlavně když je k tomu přitom ještě památkově chráněný (daňové odpisy), si už ostatní většinou dávno všimli. Nermalujte si proto od začátku váš vysněný dům příliš růžově a zamyslete se, kde jste nejvíce ochotni udělat ústupky. Jakž takž cenově dostupné jsou domy, po kterých jinak není poptávka a které jsou spíš obtížně pronajmatelné, tj. zejména rohové domy s malými dvory nebo domy na hlavních ulicích. Na mnoha místech jsou to v současnosti jediné domy, které se ještě vůbec dají sehnat.

Ale i na poněkud rušnější ulici se s novými a upravenými okny dá dobře žít, obzvlášť když ve vašem domě berete ohled na individuální potřeby a například ložnice umístíte směrem od ulice. A kde už je trochu hlučněji, můžete sami dělat i trochu více hluku. Vlastní velká zahrada přímo u domu by sice byla pěkná, ale třeba místo toho můžete využít pozemek v sousedství, který leží ladem – nejlépe společně s ostatními. V oblasti daleko od subkulturních čtvrtí plných hospod a koncertních míst si člověk musí vytvořit scénu sám. Nejsou ale (sub)kulturní akce a vytváření svobodných prostor pro vás i ostatní už tak jako tak pevným cílem vašeho hausprojektu? A v přímém kontaktu se sousedy se k němu dostanete i tak.

Pokud jste našli nemovitost, která je na prodej, pak ji spolu se stavebními odborníky, jako

jsou architekti/ky nebo statici/čky, zkontrolujte. Pokud vás od ní nebudou hned důrazně odrazovat a pokud jsou odhadované náklady na nákup a rekonstrukci ve vašich finančních možnostech, pak příliš dlouho nepřemýšlejte o tom, jestli by přece jen nebyla nějaká hezčí, lepší nebo výhodnější nabídka. Držte se původního domu nebo pozemku, protože nemálo kolektivům vyfoukl nemovitost přímo před nosem investor nebo se spoléhaly na náznaky z lokální politiky, které nejdříve vypadaly slibně, ale pak opět utichly.

Když „sedíte na více židlích najednou“

Vyjednávání s bankou

Vyjednávání s bankou

Pokud čtete tuto kapitolu, jsi pravděpodobně osoba, která má v hausprojektu na starosti finance, resp. vyjednávání s bankou.

V ideálním případě je vás na to rovnou více, můžete se dělit o úkoly a dovnitř i navenek nesete odpovědnost společně. Píšu tento text z úplně osobních zkušeností jako člověk, který měl na starosti finance v počáteční fázi jednoho vznikajícího hausprojektu. Možná budete mít úplně jiné zkušenosti. Možná vám následujících devět bodů pomůže vyhnout se některým nepříjemným zážitkům, kterými jsme si my museli projít, nebo je alespoň zmírníte.

Pokud se ti bude zdát v tomto textu nějaký pojem nesrozumitelný, zjisti si o něm co možná nejvíce informací. Jako osoba pověřená finančními otázkami s těmito termíny budeš operovat, obzvlášť při vyjednávání s bankou, jako bys byl/a v této oblasti odborníkem. Pokud se ti to ze začátku zdá moc těžké, nech si poradit od lidí z ostatních projektů!

1. Buď si vědom/a své pozice!

V tomto textu vycházím z toho, že jste se pro hausprojekt rozhodli mimo jiné z toho důvodu, že se stavíte ke kapitalistickým vlastnickým poměrům kriticky až odmítavě. Ve vašem soužití chcete, jak to jen jde, uniknout tlaku odcizení. Diskuse na téma, zda a jak je to možné, musí být vedena zcela jistě soustavně. Pokud jste to ještě neudělali, můžu vám doporučit vést v rámci i vně své skupiny diskuse o kapitalismu či výrobních a vlastnických vztazích. Spory v souvislosti s tímto tématem jsou nevyhnutelné a stanou se pravděpodobně zátěžovou zkouškou i pro váš kolektiv. Předpokládám, že se vám zdá strukturování sociálních vztahů prostřednictvím peněz

jako problematické nebo rovnou jako kravina. Při všem, co v oblasti financí podnikneš, bys neměl/a zapomenout na tento postoj!

2. Poznej svůj protějšek!

Důležitou roli v kapitalismu hrají banky. Nejsou zlejší nebo méně zlé než ostatní zúčastnění (jako my), ale: v našem finančním systému jsou to ti, kteří prostřednictvím poskytování půjček generují zisk. Pokud je váš hausprojekt financován výlučně ze soukromých přímých půjček, nemusíš zbytek tohoto článku číst. Ve většině případů se však podílíte čerpáním vašeho úvěru na generování zisku bank.

Banky, a je jedno, zda velké banky (např. Deutsche Bank), veřejné banky, popř. družstevní banky (například Volksbank, Sparkasse, Landesbank) nebo nějaké „alternativní“ banky (například GLS-Bank, Umweltbank), mají v principu stejný obchodní model: poskytují půjčky a chtějí je následně splatit. Banka stanoví, za jakých podmínek k tomu dochází, a to takovým způsobem, aby pokryla své náklady a měla z transakce ekonomický užitek.

Základem jsou přitom úroky. Z nich financuje především tři věci: 1. vlastní náklady na správu; 2. půjčky, které vaše banka dostane od Evropské centrální banky; 3. výpadky z půjček, které nebyly vráceny. Poslední bod zjednodušeně znamená, že pokud z určité skupiny dlužníků průměrně 1 % za rok „vypadne“, musí být úroky v této skupině o 1 % vyšší, aby se vykompenzovaly případné výpadky. Kromě toho jde většině bank o dosažení zisku – i ten se vytváří z úroků.

3. Posuzuj věci z perspektivy banky!

Proč píšu tolik o tom, jak banky fungují? Považuji za důležité, abys rozuměl/a tomu, jak nějaká

banka, potažmo její zaměstnanci myslí a počítají. Předtím než si podáš žádost u určité banky, popřemýšlej, jak bude váš projekt z perspektivy nějakého „normálního“ (stavebního) financování posuzován. Je váš projekt podle obvyklých hospodářských kritérií rentabilní? V případě, že váš projekt ztroskotá (což se doufám nestane!), jak může přesto být spolehlivě zajištěno splacení půjčky? Můžete např. jednoduše pronajmout byty v domě za nájem obvyklý ve vašem okolí? Taková náhradní řešení ukazují zaměstnancům banky, že si mohou být splacením půjčky jisti. Čím jistější je splacení, tím výhodnější podmínky při půjčce můžete získat.

4. Buď připraven/a!

Čím více argumentů, že váš projekt je podle kritérií banky ekonomicky udržitelný, bance předložíš, tím lépe můžeš argumentovat, když budete mít rozdílné představy. Že banka nastavila příliš nízkou hodnotu orientačního nájmu obvyklého v daném místě, a proto počítala i s příliš nízkou maximální částkou u půjčky? To není žádný problém, pokud oponuješ aktuální tabulkou, která dokazuje, že se nájmy v dané oblasti mezitím zvýšily. Mnoho projektů si může zažádat o příspěvky nebo různá zvýhodnění. Je možné od kraje získat příspěvek na solární zařízení? Je banka připravena poskytnout vám jako sociálnímu projektu příznivější podmínky půjčky? Můžete si třeba zažádat o půjčku na větší část stavebních prací, protože ušetříte energii sanací/stavbou nebo splňujete kritéria sociálního bydlení? Často se vyplatí složit finanční prostředky z různých zdrojů.

5. Starej se ještě dříve než včas!

Vyjednávání a doba strávená přípravami se táhnou déle, než bylo na začátku plánováno. Nejen

v řádu dní, ale i týdnů nebo měsíců. Začněte tedy tak brzo, jak jen to půjde, vyjednávat nejlépe s více bankami najednou. Většinou je třeba více konzultací, během kterých vždy přizpůsobíte váš odhad stavebních nákladů nabízené výši půjčky. Díky přesnějšímu konceptu poté získáte opět i detailnější nabídky finančních prostředků. Při každé konzultaci bude třeba další čas z vaší strany, ze strany architekta nebo architektky (pokud s nimi spolupracujete) i ze strany banky. Celý proces může trvat i dva měsíce.

Myslete na to, že byste se stavbou měli začít teprve tehdy, až budete mít schváleno dostatečné množství finančních prostředků. Jinak se může stát, že např. na příliš brzy započaté stavební práce ještě nedostanete žádné peníze. Naplánujte si tedy dostatečnou časovou rezervu pro případ, že se finanční prostředky opozdí. Je k vzteku, když máte podepsanou smlouvu na stavbu lešení, ale s opravou fasády není možné začít, protože příslušná půjčka ještě nebyla schválena.

6. Vyjednávej tvrdě, ale korektně!

První finanční nabídky bank jsou často mnohem nižší, než z banky můžete vydobýt v závěrečné fázi. Na začátku vám možná bude nabídnuta kratší doba splatnosti – o to vyšší ale pak budete muset platit nájem a půjčku tak splatit dříve, než by vlastně bylo nutné. Informuj se proto o obvyklých podmínkách finančních půjček pro podobné projekty, jako je ten váš.

Buď si vědom/a toho, že zájmy vaše a zájmy zaměstnanců banky nejsou stejné. A to i v případě, že se jim váš projekt líbí nebo se o něj zajímají a vystupují přátelsky. Zastupují na prvním místě zájem svého zaměstnavatele (zisk, jistota splacení půjčky), příp. mají na zisku banky přímý podíl.

Právě mladí zaměstnanci banky, kteří se zdají být nadšení vaším projektem, pak musí obzvlášť opatrně vystupovat vůči svým nadřízeným. Proto vám nakonec nabídnou možná ještě horší podmínky než dlouholetí zaměstnanci banky, kteří k vašemu projektu přistupují lhostejně, ale

nemusí se pak dál příliš zpovídat svému zaměstnavateli.

7. Dej bance jen informace, které potřebuje!

Banka bude od tebe požadovat velké množství různých dokumentů, než ti odsouhlasí půjčku. Někdy i více, než je obvyklé. Tak je to například s majetkovým přiznáním (každý člen skupiny podá výpis všeho, co vlastní, a jaké má finanční příjmy) u projektů, které jsou organizovány jako společnosti s ručením omezeným – není za standardních podmínek potřeba. Pokud ho bude i přesto banka požadovat, informujte se u ostatních projektů a případně něco takového i odmítnete.

Vy osobně byste neměli bance vysvětlovat více detailů, než na které se vás táže. Pokud budete například příliš brzy vyprávět o tom, že někde ušetříte náklady, budete později možná obtížněji kompenzovat vyšší náklady někde jinde. Také informace, které jsou interní záležitostí skupiny, nemají při vyjednávání s bankou své místo. Neměli byste bance nic nalhávat (to může způsobit opravdu velké problémy!), ale když se ve skupině potýkáte s nějakým konfliktem, nemusíte zbytečně znejišťovat banku tím, že ji o tom informujete.

8. Počítej přísně a opatrně!

Že jsou prakticky všechny projekty dražší, než bylo plánováno, pro vás není asi žádná novinka. Počítejte s nepředvídatelnými změnami, které způsobí další náklady. Stejně tak snadno může dojít k průtahům, kvůli kterým se do domu budete moci nastěhovat později, než jste plánovali (v případě, že už v něm nebydlíte během stavební fáze). Nebo v případě, že nejsou práce na střeše hotové včas, a tím se navýší ještě např. náklady na pronájem výtahu pro transport stavebního materiálu.

Skupiny opakovaně zjišťují, že si nedokážou zařídit svépomocí tolik, kolik očekávali. Někdo bude chtít být hodně aktivní ve skvělém politickém projektu, další potřebuje více času na studium,

někdo si bude chtít po ztroskotaném vztahu dopřát více času pro sebe, někomu se narodí dítě nebo se stane něco úplně jiného. Pak budete muset někoho zaplatit, aby ve skupině nahradil chybějící pracovní sílu.

My osobně jsme si vytvořili dodatečně ke všem propočtům pro banku také vlastní interní propočet. Pro něj jsem využil následující schéma: pokaždé, když přicházely v úvahu dvě varianty, nebo jedna hodnota byla ještě nejistá, počítal jsem s tou méně příznivou variantou. Na konci jsem k celkovým nákladům připočítal ještě 10 %, abychom měli rezervu. Pokud na něčem ušetříte určitou částku, budete rádi, že díky tomu budete mít více prostředků na něco jiného.

9. Zůstaň věrný/á sám/sama sobě a svým cílům

Při tom všem, co jsem právě popsal, nezapomínej, proč jsi součástí projektu! Bude často nutné, abys vystupoval/a uvnitř vaší skupiny v pozici „advocatus diaboli“ („obhájce ďábla“ – budeš obhajovat pozici, se kterou vnitřně nesouhlasíš). To může ostatním jít na nervy. Může se dokonce stát, že ty sám/sama pocítíš zlobu, která vlastně bude namířena proti podmínkám nastaveným zvnějšku (bankou, kapitalistickým systémem). Přitom ti může pomoci třeba to, když v plénu opakovaně uvedeš věci na správnou míru. („Teď hovořím jako osoba pověřená financemi.“ / „Teď hovořím za sebe.“) Pokud se budeš svou rolí cítit přetíženy/á, dej vědět ostatním! Mluvte spolu o obtížích organizace svobodného prostoru v podmínkách kapitalistického systému, kterému se musíte o to silněji podřídit.

Přeji hodně úspěchů!

Jak mluvit o penězích

Sociální otázka v kolektivních strukturách

Úvod

„V hausprojektech mluvit o penězích? To přece děláme pořád!“ – To je určitě pravda. V kolektivních hausprojektech se neuvěřitelné množství času věnuje diskusím o penězích. Přitom jde o placení nájmu, bankovní půjčky a další možnosti financování. Ale jaká je vlastně finanční situace jednotlivců v projektu? Proč je tato otázka důležitá? Jednoduše. Pokud se hausprojekty chápou jako součást solidárního hnutí, nemůže se k sociálním otázkám uvnitř projektu mlčet. V žádném případě není samozřejmostí, že tyto otázky mají, mimo rozhovorů v hospodě, i své pevné místo v hausprojektech a podobných kolektivech. Jak absurdní je, že mnozí ochotně poskytují informace o stavu svého účtu úřadu práce, protože od něho dostávají peníze; přátelům však o své finanční nouzi mlčí! Měli bychom to převrátit – a chápat individuální potřeby jako společné téma.

Možnost mluvit o penězích má různé úrovně. Zaprvé je to základ pro každodenní solidaritu, třeba co se týče výše nájmu. Pro vznikající hausprojekt se tu nabízí několik výchozích bodů, na základě kterých lze porozumět, jak jsou jednotlivci v kolektivech nastaveni, odkud berou své finanční zdroje a co by mohlo ohrozit jejich práci na společném projektu.

Mluvit o penězích není jednoduché. Nejprve je důležité poznat odlišné pozadí jednotlivců, které má vliv na to, jak zacházejí s penězi. I v kontextu hausprojektu záleží hodně na tom, zda někdo vyrostl v podmínkách, kde se každý halíř musel otočit dvakrát, či zda peníze nikdy nehrály roli – protože jednoduše byly. Chceme vám proto navrhnout, abyste mluvení o penězích trénovali, například v rámci interaktivního setkání.

Návrh na workshop

Potřebujete: cca 2–3 hodiny času, klidný prostor, dva velké plakáty, psací pomůcky, dvě osoby z vaší skupiny se zkušeností s modelováním, které připraví setkání a určují jeho průběh. Časové údaje jsme uvedli podle našich zkušeností se skupinou zhruba 15 osob. Přizpůsobte je vašim potřebám.

Průběh

Úvod (cca 10 minut): „Jak se máš?“ – každý se popořadě krátce vyjádří. Jde přitom především o to, dozvědět se od ostatních, zda jsou uvolnění a dostatečně koncentrovaní, aby se pustili do dalších otázek. Když panuje všeobecná únava, začnete s krátkou hrou na zahřátí; pokud je někdo špatně naladěný ze školy nebo práce, popřemýšlejte, jak se negativních pocitů zbavit předtím, než začnete. Otázky týkající se peněz jsou také otázky osobní jistoty, je tedy důležité nezavádět příliš mnoho dalších témat navíc.

Otázky (cca 15 minut): Posadte se a nechte si dostatek času na to, abyste se zabývali otázkami, které jste předtím napsali na plakát. Udělejte si poznámky, abyste se k tomu mohli později vrátit. Důležité: v tomto časovém úseku se mezi sebou nebavte.

1. Co mělo vliv na to, jak zacházíš s penězi? Co je pro tebe v tomto ohledu důležité?
2. Co tě živí? (příjmy, zvýhodnění, hmotné zdroje)
3. Koho žádáš o podporu, když jsou tyto zdroje ohroženy?
4. Co je pro tebe v současnosti nejpravděpodobnější překážkou k tomu, aby ses zapo-

jil/a do společných aktivit, i když by ses zapojil/a rád/a?

Poznámky k otázkám

K otázce č. 1. Přenes se přitom v myšlenkách ještě jednou zpět ke svému dětství: Kdy jsi dostal/a poprvé své vlastní peníze? Byl jich stále dostatek, nebo jich bylo málo? Jak se o penězích hovořilo?

K otázce č. 2. K tomu patří například mzda, podpora v nezaměstnanosti, přídavky na děti, podpora od rodičů, dary od prarodičů, podpora pro studenty, důchod... ale i zvýhodnění (studentské slevy apod.) a hmotné zdroje (bydlení u rodičů, hausprojekt, bezplatné stravování na určitém místě)

K otázce č. 4. Pomůže vám, když se zamyslíte: zmizel už někdo z vaší skupiny, protože musel pracovat nebo se starat o děti? Jsou někteří ve skupině dominantní, protože mají hodně času, peněz nebo dalších zdrojů? Podle toho, jak dobře se znáte, mohou samozřejmě některé otázky odpadnout nebo jiné přibýt.

Malé skupiny (cca 45 minut): Až budou všichni hotovi, utvořte menší skupiny. V každé skupině by měli sedět maximálně 3–4 lidé, jednoduše proto, aby všichni měli více času se vyjádřit. Dejte se přednostně dohromady s lidmi, se kterými jste v průběhu všedního dne v kontaktu nejméně. U ostatních je přece jenom pravděpodobnější, že se s nimi na toto téma občas pobavíte při kafi. Bavte se pak společně 30–45 minut o vašich odpovědích. Pokud narazíte na podobné zkušenosti, nebo naopak výrazně odlišné, zaznamenejte to. Vezměte si tyto poznámky do „závěrečného kola“.

Závěr v plénu (cca 30 minut): Na závěr se pak po krátké pauze sejděte všichni dohromady a utvořte velký kruh. Představte si navzájem poznámky z vašich skupinek. Zde je prostor prodiskutovat věci, které vás při tom napadnou. Zapište přitom odpovědi na otázky č. 2 a 4 heslovitě na plakát. Až dojdete na konec kruhu, nejpozději až budete pozorovat první náznaky únavy, sezení rozpustíte a zajděte na společnou večeři.

Vyhodnocení: Jakmile se dostanete na konec setkání, budete mít na plakátu k dispozici plno indicií, ze kterých můžete vyčíst, jak jsou nastaveni jednotlivci ve vaší skupině. Chceme vás podpořit v tom, abyste tato témata (například podpora v nezaměstnanosti, péče o děti nebo pracovní podmínky na povinné praxi) brali jako výchozí body pro další aktivity. To platí tím spíše, pokud se to týká více osob ve vaší skupině. Domluvte si tedy hned po workshopu další setkání.

Jak dál?

Pokud začnete jako skupina tímto způsobem chápat sociální situaci jednotlivců jako důležité téma, můžete pak vystavět **solidární struktury**, které přesahují nestrukturovanou solidaritu v běžném životě: v souvislosti s domem to může například znamenat, že nájem se neplatí podle výměry obývané jednotky (čtverečních metrů), ale stanovuje se vždy nově podle finančních možností a potřeb. Pokud jsou ve skupině děti, nemusí být péče o ně pouze záležitostí rodičů. Projekty mohou vytvořit solidární fond, který jednotlivcům pomůže přestat těžké období. Hausprojekty nabízejí mnohostranné možnosti, jak ukotvit solidární struktury v rámci všedního dne.

Ty mohou být důležitou oporou. Také však samy mohou vytvářet iluzi, že je možné vytvořit utopický ostrov, fungující stranou společnosti. Vědomí vzájemnosti by proto mělo být podnětem k poznávání společnosti a jejího právního pozadí.

Pokud jsou v projektu tři osoby pobírající podporu v nezaměstnanosti nebo by nárok na podporu v nezaměstnanosti měly, ale neodvažují se o ni zažádat – pak právě to je třeba řešit. Ze společných peněz hausprojektu by se pak měla koupit příručka na téma, jak se vyznat v podpoře v nezaměstnanosti apod. Ve skupině by se pak lidé z hausprojektu měli vzájemně doprovodit na úřad. Je mnohem příjemnější sejít se krátce večer ve společné kuchyni a pobavit se o plánované návštěvě úřadu než si domlouvat návštěvu během konzultace v poradně každý sám nebo každá sama.

K tomu je ale také důležité, abyste měli základní znalosti o tématu. Pro jednotlivce může být náročné vyznat se v detailech týkajících se podpory v nezaměstnanosti. Hodně lidí má pocit, že se to pro tu krátkou přechodnou dobu, po kterou doufají, že budou nezaměstnaní, nevyplatí. Z pohledu skupiny to však vypadá úplně jinak. Tady se vyplatí, byť nějakým figlem dostat k podpoře, jednoduše proto, že z toho může mít užitek čím dál více lidí. Jistě, jsou lidé, kteří to považují za odklon od vlastního tématu. Skupiny však může velmi posunout vpřed, když společně jednají přesně o takových ekonomických otázkách – už jenom proto, že se snižuje riziko, že lidé „najednou“ odejdou pryč.

Ze společně získaných vědomostí mohou vzniknout **politické perspektivy**. Tematizování těchto otázek vytváří porozumění pro to, jak jsme začlenění do společenských vztahů.

Zejména pro skupiny v rámci hausprojektů, které hájí politické zájmy, je to důležité. Pro pracující lidi je těžké se organizovat, protože zaměstnavatel možnost organizovat se strategicky omezuje a na to, věnovat se něčemu jinému, zbývá málo času. Příjemců podpory v nezaměstnanosti je velmi málo. Hausprojekty jsou často jediným místem, kde je možné se organizovat. K tomu se však musíme naučit mluvit o penězích.

**Anna Montag
AG Antrag**

autonomní skupina nezaměstnaných Lipsko

Kontakt: ag-antrag@riseup.net

Moderace a mediace

ve skupinách s emancipačním nárokem

Členové našeho kolektivu ModeM skupinám nabízejí jakýsi „doprovod“ a podporu jako moderátoři a mediátoři při řešení jejich vnitřních konfliktů a zásadních otázek. Skupinám často pomůže už jen to, že uspořádání tohoto procesu přenesou na někoho jiného, a mohou se tak soustředit na faktický obsah. Při naší práci skupinám poskytujeme podporu v procesech rozhodování a umožňujeme **reflektovat vzorce a role ve skupinách**. Vycházíme při tom z různých koncepcí a metod. Jedním z nejdůležitějších způsobů řešení konfliktů s pomocí třetí osoby je mediace.

Mediace je jasně strukturovaný proces s cílem najít konsenzuální řešení pro konkrétní konflikt. Mediátor/ka v něm zaujímá roli nezaujatého prostředníka a pomáhá znepřáteleným stranám, aby si uvědomily svá přání a své potřeby, navzájem si je sdělily a následně hledaly společná řešení, která budou vyhovovat všem zúčastněným. Předpokladem mediace je, že jsou všichni zúčastnění ochotni zapojit se do tohoto procesu. Dle našich zkušeností dochází při mediaci nejen k vyřešení konkrétního konfliktu – jako například rozdílných názorů na výchovu dětí –, ale často také ke změně hluboko uložených vzorců chování a skupinové dynamiky.

Témata, kvůli kterým se na nás skupiny obracují, jsou rozmanitá: může se jednat o rozdělení rolí ve skupinách, způsob vystupování, solidární spolubytí a/nebo soužití či sebeidentifikace skupin (společné ideové stanovisko), ale také řešení konkrétních konfliktů týka-

jících se například rozhodnutí ohledně stovebních prací a podobně. Ještě před vlastním mediačním setkáním proto se skupinami často vedeme jakýsi „předrozhovor“, který slouží k tomu, abychom mohli následné setkání přizpůsobit na míru požadavkům a tématům skupiny – i když to často dopadá jinak, než jsme plánovali...

Práce v hausprojektových a politických skupinách a výzvy, které s ní souvisí

Procesy ve skupinách vyžadují čas. Tento fakt často není považován za tak samozřejmý, jak zní. Mnoho skupin si uvědomí jeho důležitost často až na základě vlastních zkušeností. Když se proto skupina rozhodne pro přizvání moderátorky nebo mediátora, znamená to, že má za sebou velký kus cesty při řešení otázek a konfliktů.

Přizvání třetí osoby do komplikovaných a zamotaných skupinových procesů je citlivým rozhodnutím. Toto rozhodnutí ale zároveň ukazuje velkou vůli zabývat se otevřenými otázkami a společně pracovat na řešení konfliktů. Neboť přizvání třetí osoby je zároveň uznáním důležitosti a potřeby věnovat se těmto procesům. A tím není myšleno pouze úsilí spojené s organizací tohoto setkání jako například stanovení vhodného termínu, místa, zajištění hlídání dětí či stravy. Tento proces, jemuž se členové skupiny vědomě otevrou, má emocionální a věcnou úroveň. Týká se přesvědčení, představ, pocitů a různých pozic

a rolí ve skupině. To, že je skupina ochotna přistoupit k mediaci/moderaci, navíc znamená také to, že upustila od přesvědčení, že vše zvládne sama, a od klasického (typicky levicového) přecenění svých schopností.

K těmto věcným a emocionálním výměnám názorů dochází ve skupinách i bez naší pomoci. Ale v některých situacích se mohou objevit různé překážky a vzorce, které dotýčným osobám ve skupině zabraňují pohnout se dál a ztěžují možnosti najít interní řešení.

Rozdělení rolí ve skupinách bývá často více či méně statické a schůze jednotlivých kolektivů jsou si často až děsivě podobné. Přizvat k takovému setkáním nezaujatou osobu zvnějšku dává šanci rozpoznat alespoň některé ze vzorců chování v rámci skupiny, nebo je dokonce změnit.

Naše práce není žádné čarodějnictví. Nezjevujeme se (nebo jen zřídkakdy) v růžových oblecích s kouzelnou hůlkou a neodčarováváme vnitřní konflikty skupin. Přicházíme s nabídkou pomoci vám v tom, abyste o vašich konfliktech mohli mluvit. Odlehčíme tíži rozhodovacích procesů tím, že převzeme zodpovědnost za jejich strukturu, moderaci a za zajímavé dotazy na často citlivá a nepříjemná témata. Proto opakovaně zdůrazňujeme, že zpracování konfliktů je proces, který často nemá rychlé řešení. Jsme si vědomi obtížnosti organizace moderovaného skupinového setkání, a proto je také naším cílem pomoci skupinám v tom, aby mohli ke konfliktům samo-

U nás se vždycky něco děje

statně přistupovat a vyřešit je. Ale i tento cíl vyžaduje svůj čas.

Postoj členů kolektivu ModeM

K mediaci/moderaci jsme dospěli na základě vlastních zkušeností s konflikty ve skupinách. Měli jsme pocit, že je levicová scéna často vůči externím poradcům skeptická – někdy více či méně oprávněně. Proto chceme naší práci přispět v rámci scény k rozvoji kultury řešení konfliktů. Většina z nás byla nebo je členy různých hausprojektů a má mnohaleté zkušenosti s vyjednáváním v rámci skupin. Tyto zkušenosti nám také ukázaly, jak přínosná může v mnoha ohledech moderace či mediace být.

Navíc se snažíme, aby naše práce měla emancipační cíl. Chtěli bychom poskytnout podporu politicky pracujícím skupinám a tímto zaměřením docílit i větších celospolečenských změn. Provádíme skupiny ze solidární perspektivy, snažíme se být otevření různým životním stylům a opakovaně reflektujeme náš vlastní postoj k otázkám, se kterými se skupiny potýkají.

I to je specifikum našeho kolektivu. Netvrdíme, že jsme neutrálními průvodci. Jsme si vědomi toho, že pocházíme každý z jiného sociálního prostředí, užívali jsme určitých privilegií nebo jsme naopak byli marginalizováni na základě naší společ-

Nekompletní seznam možných zdrojů konfliktů

- Drobky od snídaně na kuchyňském stole.
- Odlišné nároky ohledně drobků od snídaně a kuchyňského stolu.
- Odlišná očekávání ohledně debat o drobkách od snídaně.
- Odlišné chování při konfrontaci kvůli konfliktům týkajícím se drobků od snídaně.
- Diskuse o kontextu „drobkové situace“: Jsou drobky od snídaně politické už jen proto, že leží na společném stole? Jak politický je osobní život?
- Komu vlastně patří stůl? A dům, ve kterém stůl stojí?
- Možná jsme jako projekt selhali, když řešíme (už jenom) drobky od snídaně...
- Kdo ze skupiny má na starosti diskuse o drobkách od snídaně? A kdo postavil kuchyňský stůl?
- Za jakých okolností drobky vlastně vznikly? Možná je tam nechaly děti (a kdo má vlastně za úkol vychovat je?)
- Nikdo nevidí, že já po sobě drobky každé ráno uklízím. A uklízím i drobky po ostatních.
- A přitom si pískám Internacionálu!
- A vůbec, uklízet drobky od snídaně je v naší společnosti považováno za ženskou reprodukční práci. To bys konečně

měl uznat, a ne jenom mluvit o stolech a domech.

- „Drobky od snídaně“ mi připadají jako dobrý bod do agendy schůze. Měli bychom si vyjasnit, jak se k nim obecně stavíme.
- Ty vole, ne, už zase schůzování?! Stejně na schůzích jenom žvaníme a vlastní unesení nakonec nedodržíme.
- A stejně je už teď jasný, kdo ty drobky vytáhne a kdo pak řekne něco proti tomu a komu to bude jedno, protože už nechce nic řešit. A nakonec zase budeme diskutovat o tom, jestli ve falešném životě může existovat něco dobrého.
- O drobkách ze snídaně jsme toho už opravdu namluvili dost. Měli bychom se znovu věnovat něčemu důležitějšímu. Musíme se zase podívat dál než jen na okraj našeho kuchyňského stolu.
- Možná bychom měli zahrnout výsledky diskusí o drobkách od snídaně do našeho textu o sebeidentifikaci (jestli se nám ho povede konečně dopsat).
- Fakt už na to nemám sílu. Jestli ty nekončnou diskuse o drobkách od snídaně brzo neskončí, tak skončím já!
- A nastěhuju se do 2+kk s balkonem a vyhledám na park.
- A tomu říkáš selhání?

čenské pozice jako muž/žena, černoch/běloch atp.

Tuto perspektivu uplatňujeme také při provázání skupin. Snažíme se na věci dívat s vědomím naší vlastní pozice, poté tento úhel i změnit a zohlednit rozdílné pozice členů skupiny.

Krátký exkurz do věčné diskuse na téma peněz a platu

Jak interně, tak i ve skupinách, které se na nás obracejí, diskutujeme velmi často o tom, jak jde dohromady naše práce a její finanční ohodnocení.

Klademe si otázku, zda můžeme od skupin s emancipačním nárokem vůbec peníze přijmout. Od skupin, které za svoji práci peníze odměňny nejsou a které často vytváří prostory, které my sami také spoluužíváme. Na druhou stranu musíme i my být schopni pokrýt své životní náklady. To, že pracujeme pro ModeM, znamená, že také nejsme schopni vydělávat peníze jinde nebo že musíme hledat podporu na úřadech, které jsou bohužel ne vždy ochotny pomoci.

Mediace a moderace navíc jako forma „emocionální práce“ patří ke klasickým reprodukčním činnostem (vnímaným jako ženské), jež nejsou přímo chápány jako práce, a proto jsou méně uznávány. To, že jsou do rozpočtového plánu hausprojektu zahrnuty výdaje na moderaci stejně jako na pokrytí střechy, chápeme jako vědomé uznání těchto činností, a tím jako základ emancipační politiky. Tím spíše proto, že pro nás tato práce znamená víc než pouze přípravu agendy jednání a řečnických projevů a že se snažíme se důkladně připravit na problémy každé jednotlivé skupiny.

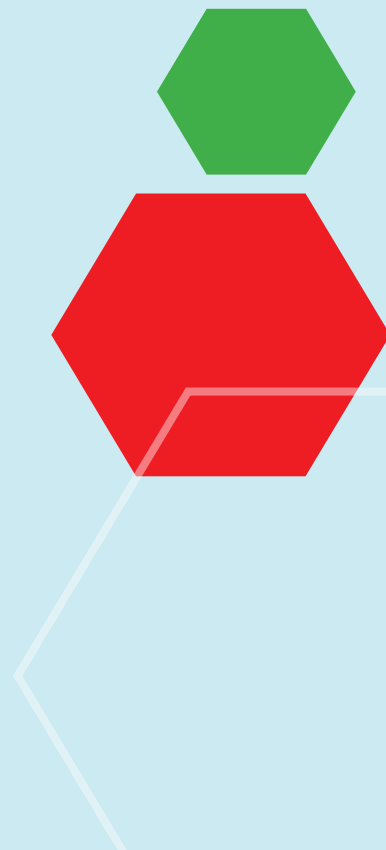
Abychom mohli skupiny dobře provázet, absolvovali jsme odbornou přípravu a účastníme se i nadále různých seminářů. Tyto vzdělávací akce jsou placené a my je musíme hradit z vlastních prostředků.

Stručně řečeno tato diskuse je i nadále takovým balancováním na hraně a my se do něj zas a znovu se skupinami, které projeví zájem o naše služby, pouštíme. Ne proto, abychom je zastrašili a odradili, ale proto, abychom poukázali na to, že jsme všichni součástí tohoto systému jménem kapitalismus a že s ním (alešpoň prozatím) nějak musíme vyjít.

Konečně je třeba zmínit, že otázka peněz dosud nebyla důvodem k tomu, aby se mediace či moderace nekonala. Na jedné straně chceme mít možnost pracovat se skupinami, které nemají žádné nebo jen velmi malé finanční prostředky (což v praxi skutečně děláme).

Na druhé straně jsou diskuse o tom, kolik finančních prostředků vynaložit a zda je vůbec vynaložit, zároveň výrazem naladění skupiny – a to nezmiňujeme pouze z pohledu kolektivu ModeM, ale hlavně z pohledu nás jako členů hausprojektů.

Toto je navíc stejně legitimní a důležité jako celý proces. Jako členové kolektivu ModeM ale nechceme být součástí tohoto skupinového procesu :).



0 skupinové dynamice

Zkušenosti projektu 4-Häuser-Projekt Tübingen

Co se naučili členové kolektivu 4-Häuser-Projekt z Tübingenu v průběhu vzniku a realizace jejich projektu? Jaké zkušenosti mohou ve formě doporučení předat ostatním hausprojektům?

Během méně než jednoho roku se z hromádky lidí, kteří se povětšinou ani neznali, stala skupina, která zvládla koupi, samosprávu a částečnou sanaci čtyř (!) domů. Během jednoho dne v létě 2011, kdy jsme pracovali na našem projektu, jsme se sami sebe ptali, jaké naše dosavadní zkušenosti jsou obzvláště cenné, na jaké chceme upozornit a jaké bychom mohli předat jiným projektům. Přitom jsme sepsali seznam věcí, více či méně konkrétních, z nichž můžeme všem zájemcům doporučit následující body. Doufáme, že vám také pomohou.

Skupinová dynamika

Včasné **vytvoření pracovních skupin** (správa/finance, sanace, skupinová dynamika / kolektiv, public relations / kampaň) v momentě, kdy jsme ještě neměli možnost koupě domu, bylo velmi důležité proto, abychom všem umožnili se do projektu zapojit – a také všem důrazně ukázali, že naše plány je možné realizovat jen tehdy, pokud pro to všichni učiníme víc než jen to, že se se příležitostně sejdem na plénu.

Důležitou strukturou v době, kdy bylo potřeba vyřídit mnoho záležitostí najednou, byl **koordinální tým** tvořený určenými zástupci ze všech pracovních skupin. V náročnějších obdobích se scházel častěji a sloužil k tomu, abychom si udrželi přehled o činnosti pracovních skupin, mohli společně přemýšlet o strategických rozhodnutích a připravit je pro diskusi v plénu. V průběhu našeho projektu byl tento koordinační tým již zrušen a jednotlivé pracovní oblasti se koordinují přímo samy anebo prostřednictvím pléna.

V plénu se nám osvědčilo ponechat **dostatečný časový prostor mezi prvotním představením témat a rozhodováním o nich**. Zamezili jsme tak unáhleným rozhodnutím, mohli o tématech dostatečně popřemýšlet a umožnili tím i členům, kteří se schůze nezúčastnili, aby se k tématům vyjádřili.

Dále se nám velmi osvědčilo, že jsme pravidelně v různých formách vyhradili prostor pro **vyjádření nespokojenosti a pro diskusi o konfliktech**. Přitom jsme na začátek každého pléna zavedli „emo kolečko“, případné připomínky jsme házeli anonymně do krabice, při složitějších konfliktech využívali po zvážení externí moderace/poradenství, vedli jsme specializované rozpravy v plénu. Stejně tak jsme realizovali dny, kdy jsme pracovali na našem projektu, s pomocí různých metod tak, aby byl důležitým tématům vždy věnován dostatečný časový prostor.

Jako velice smysluplné se nám také osvědčilo založení pracovní skupiny, která se věnovala speciálně tématu **utváření skupiny, skupinové dynamice** a všem problémům, které s tím souvisí – a to nejen kvůli tomu, že se z nás nejprve skupina musela stát. Této pracovní skupině se chceme, stejně jako dalším oblastem, nadále věnovat i v budoucnu, jelikož je skupinová dynamika stále aktuálním a důležitým tématem.

To, že jsme se ještě před nastěhováním do vlastních domů **navzájem podporovali** při náročných životních situacích, nám umožnilo se dostatečně poznat, získat vzájemnou důvěru a dalo nám to jasné znamení, že to společně myslíme vážně.

Také jsme opakovaně využili **poradenství a podporu externích kompetentních osob**. Především poradci a poradkyně z koordinačního týmu tübingenského Svazu nájemníků

domů (MHS) s námi a pro nás odvedli nenahraditelný kus práce.

Společná snaha o vytvoření **diskusní kultury, která je zaměřená na to najít konsenzus**, ohleduplné chování a také spolehlivá a transparentní struktura setkání (moderace, seznam řečníků, přehledné zápisy) učinily naše schůze efektivními a zároveň otevřenými.

Cílené vytvoření prostoru a příležitostí pro nenucená setkávání a seznámení se mimo pracovní schůze bylo také důležitou součástí naší skupinové dynamiky, a stále je.

To, že jsme přemýšleli a jednali pragmaticky a přitom našli dostatek prostoru pro inovativní nápady namísto toho, abychom se zabývali ideologickými rozpravami a nerealizovatelnými sny, nás vždy posunulo kupředu.

Zavedení metod projektového managementu s cílem lépe naplánovat a zkoordinovat práci pracovních skupin nám také velmi pomohlo.

Úplné znění textu v němčině s dalšími tipy pro oblasti sanace, financí/koupě domu a PR / kampaň najdete na adrese:

4haeuserprojekt.wordpress.com/2011/11/22/unsere-erfahrungen-tipps-an-andere-hausprojekte/

Půjde to i u nás?

Specifika týkající se komunitního bydlení v Česku

Většina naší brožury vycházela z podkladů německého Svazu nájemních domů, který je pro nás obrovskou inspirací. Situace u nás se ale s Německem, kde se momentálně v této síti nachází více než stovka nemovitostí a další přibývají, nedá úplně srovnávat. Při svojí práci narážíme na celou řadu specifík, se kterými se musíme vyrovnávat. Čím je situace u nás výjimečná oproti západním státům i ostatním postkomunistickým zemím? A jaké jsou překážky, se kterými se musíme vyrovnávat, nebo naopak skutečnosti, které hrají v náš prospěch?

Náš pilotní projekt, Vlaštovku, jsme se rozhodli realizovat v Praze. V první řadě z praktických důvodů: momentálně zde všichni žijeme, hlavní město je zároveň kulturním a společenským centrem, ve kterém jsme pravděpodobně schopní najít podporu nebo nové členy kolektivu snáze než na jiných místech. Je to ale zároveň město, kde jsou ceny nájmu a nemovitostí nejvyšší v celé ČR. Průměrná cena prodaných bytů v metropoli loni vzrostla o 19,5 procenta. I když byty ve městech na západ od nás jsou stále ještě dražší (například ve Vídni a Hamburku o 70 %, v Berlíně o 50 %), předpokládá se, že ve střednědobém horizontu zhruba jednoho desetiletí by je Praha mohla dohnat. Roste i nájemné: meziročně se v Praze zvýšilo o 13,8 procenta a pro řadu lidí začíná být nedostupným, obyvatelé a obyvatelky hlavního města za bydlení vydávají v průměru 70 % svého čistého měsíčního příjmu. Problémem je také nižší příjmová hladina, která tempo růstu cen nemovitostí a nájmu nestíhá. To by mohlo do budoucna způsobit velké celospolečenské problémy.

K tomu je nutné připočítat i skutečnost, že Praha je velmi atraktivním městem pro nově příchozí i návštěvníky. To se také odráží na ceně nájmu a nemovitostí. Roli zde hraje zejména systém krátkodobých pronájmů Airbnb, který stahuje z trhu až 20 000 bytů, které by jinak mohly sloužit k bydlení.

Kolektivní domy? Žádná novinka

Tam, kde jsou vyčerpané tradiční cesty a kde narůstá tlak zvenčí, dostává možnost kreativity a hledání cest nových. Takovým v českém kontextu inovativním přístupem je i náš projekt. Nevznikl ale ze vzduchoprázdna, kromě inspirace ze zahraničí existovaly již dříve v Československu pokusy o kolektivní bydlení. Tato myšlenka k nám přišla v 19. století z USA, sdílení mělo usnadnit ženám práci v domácnosti, k dispozici zde byly společné prádelny, jídelny nebo třeba knihovna. Populární bylo sdílené bydlení za první republiky, kdy se mu věnovala česká avantgarda, která hledala inspiraci v Sovětském svazu nebo v evropských radikálně levicových hnutích. Bezprostředně po druhé světové válce vznikly kolektivní domy ve Zlíně či Litvínově, v 60. letech k nim přibyl slavný Hotelový dům v Olomouci.

Principy sdíleného bydlení se uplatňovaly i po roce '89, ať už třeba v rámci squaterského hnutí nebo různých ekologických komunit. I přes poměrně bohatou historii je stále komunitní bydlení vnímáno do velké míry jako relikv minulého režimu, jako něco, co bylo nařízeno shora, bez ohledu na přání obyvatel domu, a část společnosti je pořád vůči podobným ná-

padům skeptická. Ideálem zůstává vlastnické bydlení, snem většiny je mít svůj malý prostor, který bude patřit pouze jim. Vše, kde se zapojuje kolektiv, kde figuruje společné vlastnictví, je vnímáno s podezřením, v lepším případě jako naivní utopie. Lze tento stav změnit? Prostředkem může být jednak dlouhodobá vzdělávací kampaň, pádným argumentem všem skeptikům bude ale teprve vybudování a udržení životaschopného komunitního projektu.

Volné finanční prostředky mezi lidmi chybí

S naší historií souvisí i další české specifikum. Při našich návštěvách spřátelených kolektivů v Německu i Rakousku jsme se setkávali s tím, že často mladí lidé byli ochotní a schopní půjčit projektům poměrně velké finanční prostředky. Nejčastěji se jednalo o peníze, které zdědili po svých prarodičích či jiných příbuzných. V zemích západní Evropy, kde existuje politicko-ekonomická kontinuita nepřerušovaná změnami režimů, se v populaci pohybují volně použitelné finanční prostředky, které je možné různě investovat nebo ukládat. Pro českou generaci mileniálů, jejíž rodiče přicházeli do produktivního věku v 80. nebo na začátku 90. let minulého století, se tyto rezervy zatím nestačily vytvořit. Právě tato specifika potom musíme zhodnotit při vytváření naší finanční strategie.

Stále živá tradice

Zatímco německý Svaz nájemních domů je spojen s formou společností s ručením omezeným, my jsme se rozhodli jít jinou cestou: naše domy budou družstvy. Vybrali jsme si

formu družstva nejen z praktického hlediska (například kvůli tomu, že družstva jsou lépe přijatelná pro banky, máme možnost připravit si svoje stanovy), ale i proto, že chceme navázat na dlouhou a pozoruhodnou tradici družstevnictví, která v českých zemích existuje. První družstvo na světě bylo založeno v roce 1844 v anglickém Rochdale, už v roce 1847 byla v Praze založena první družstevní organizace, Pražský potravní a spožitelný spolek. Družstva byla postavena na demokratických principech, samosprávě, solidaritě a vzájemné pomoci a brzy se rozšířila do všech oblastí společenského života.

Zatímco v jiných postkomunistických zemích kolektivy, jako je ten náš, možnosti družstevnictví teprve objevují a musí se potýkat například s nedůvěrou bank, které těmto projektům nejsou ochotné půjčovat peníze, my se můžeme opřít jednak o dlouhou historii družstevnictví v Česku, jednak o robustní zázemí, které nám poskytuje pomoc například s vypracováním stanov. Oblíbenost družstev ukazuje i zájem mladé generace o tuto formu spolupráce: na družstevních principech funguje například Sociální bistro Střecha v Praze nebo populární kavárna Tři ocásci v Brně.

Sdílené domy





Brožura o hausprojektech

Vydaly Sdílené domy
s finanční podporou Rosa Luxemburg Stiftung
v září 2018

Překlad textů: Sdílené domy, Barbora Machková

Původní texty: Sdílené domy, Barbora Machková
sdilenedomy.cz



**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

