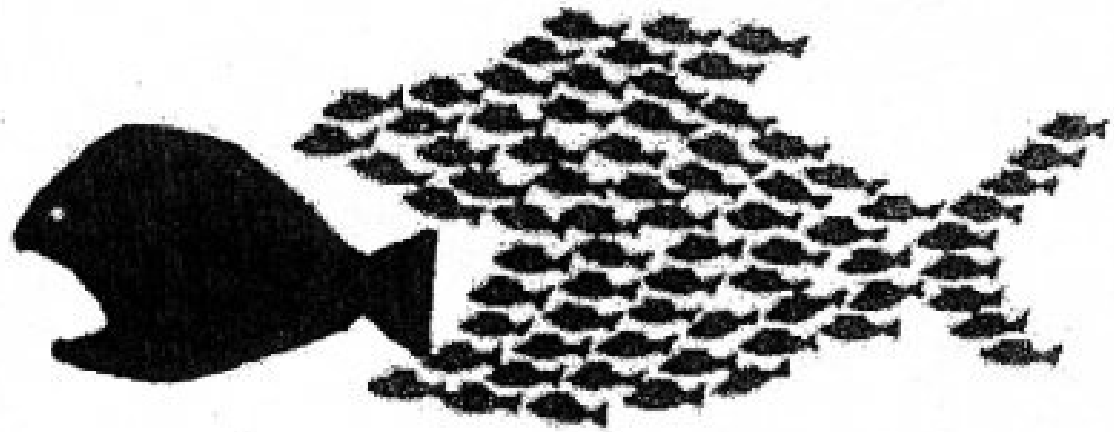
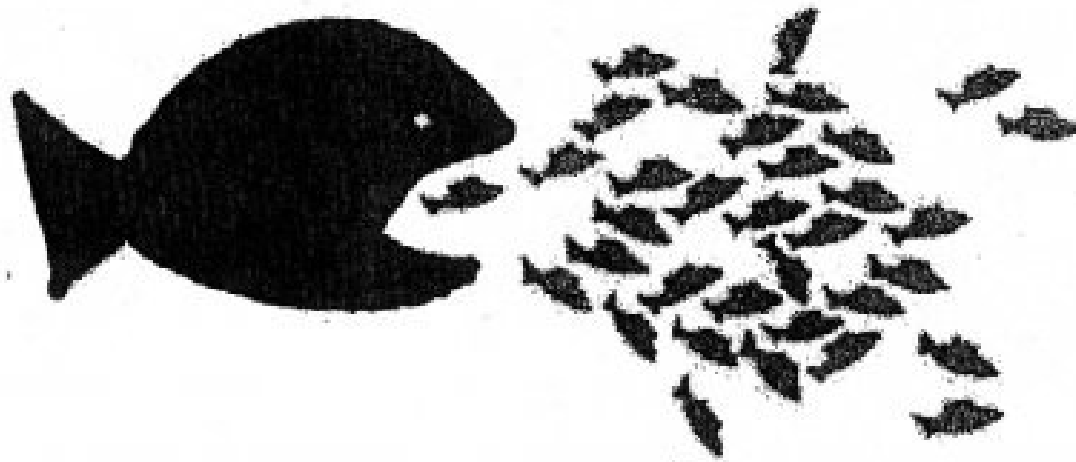


Ekonomické aspekty eko-komunit

Jan Blažek, e-mail: jan.blazek86@gmail.com

HEN659 Seminář k Ekonomii a životnímu prostředí , 13. 12. 2017



Záměrná komunita

- **Záměrné komunity (ZK)** jsou sociální struktury resp. místa pro život s kolektivní identitou (Meijering, 2006), v nichž je sociální skupinou záměrně vytvořen a sdílen prostor pro bydlení, a kde jedince spojuje určitý životní způsob za účelem naplnění společného cíle.
- ZK mají různou velikost od několika rodin po několik desítek až stovek členů a obvykle praktikují některou z forem společného vlastnictví (Goitia, 2003).
- **Environmentální ZK**, nebo **eko-komunity** pak chápeme ty, jejichž hlavním cílem je kolektivně naplňovaný environmentálně příznivý životní způsob.
- Eko-komunity se však většinou snaží i o naplňování sociálních, politických, ekonomických či spirituálních cílů

Typy eko-komunit

- Cohousingy
- Komunitní usedlosti
- Ekoosady a ekovesnice

- Rodové osady a rodinné bydlení v blízkém sousedství
- Eko-komunity vytvořené „shora“

Cohousingy

LiSA Leben in der Seestadt Aspern (AT)



Wohnen im Grünen Markt (AT)



Zdroj: <http://wohnen.gruenermarkt.at>

Wohnprojekt Wien (AT)



Zdroj: <http://www.wohnprojekt-wien.at/>

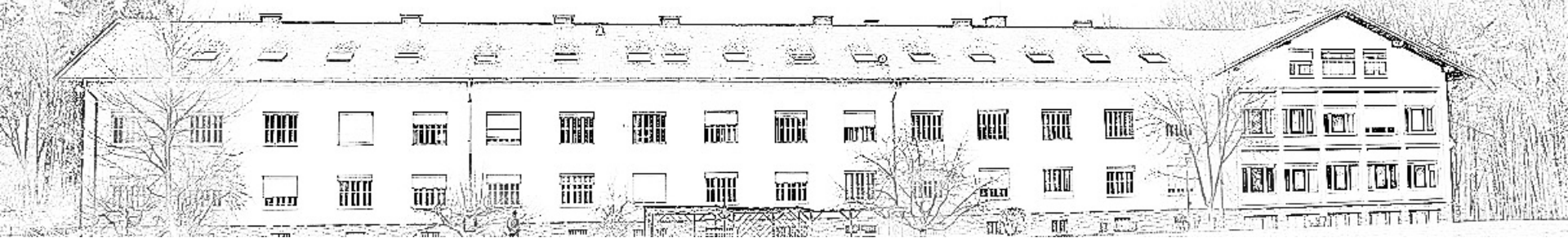
Komunitní usedlosti

Mühle Nikitch (AT)



Zdroj: Foto autora

Leben in Gemeinschaft (AT)



Zdroj: <https://lebeningemeinschaft.jimdo.com/>

Makværket (DK)



Zdroj: Foto autora

Vale da Lama (PT)



Ekovesnice

Friland (DK)



Friland (DK)



AiH Hjortshøj (DK)



Zdroj: Foto autora

Kirstinelund (DK)



Zdroj: Foto autora

Sieben Linden (SRN)



Aktivita

- Jaká bude vaše vyjednávací pozice a co vše si můžete dovolit v těchto 3 případech?
 - A. Jste kupující bytu v novostavbě postavené developerem
 - B. Jste kupující družstevního bytu v novostavbě postavené developerem na základě poptávky bytového družstva
 - C. Jste členem cohousingové skupiny, která plánuje výstavbu ve spolupráci s developerem

Otázky

1. Jakým způsobem můžete ovlivnit, jak bude dům a váš byt vypadat?
2. Jakým způsobem můžete ovlivnit, jakou cenu za byt zaplatíte; jakého dodavatele energií budete v domě mít?
3. Jakým způsobem můžete ovlivnit, k čemu budou sloužit společné prostory domu a jak se o ně budete starat?
4. Budete se sousedy něco sdílet?; Budete spolupracovat?
5. Jakým způsobem můžete ovlivnit ekologickou a energetickou náročnost domu, a také proenvironmentální chování ve vašem domě?

Možnosti financování eko-komunit

- Přímé půjčky
- „Wealthpool“
- Solidární fondy
- Etické banky
- Podpora veřejného sektoru
- Snížení zisku developerů

1. Přímé půjčky

- Přímé půjčování od lidí bez účasti banky
- Diverzita – více věřitelů s menší částkou
- Pro věřitele etická investice → většinou s nízkým úrokem
- Půjčky se splácí novými půjčkami – celková splatnost je tak delší než u hypotéky → menší nájem
- Potřeba dobré reputace; Propagace
- Je nutné, aby bylo v ekonomice dostatek volných peněz (úspor) / investiční potenciál

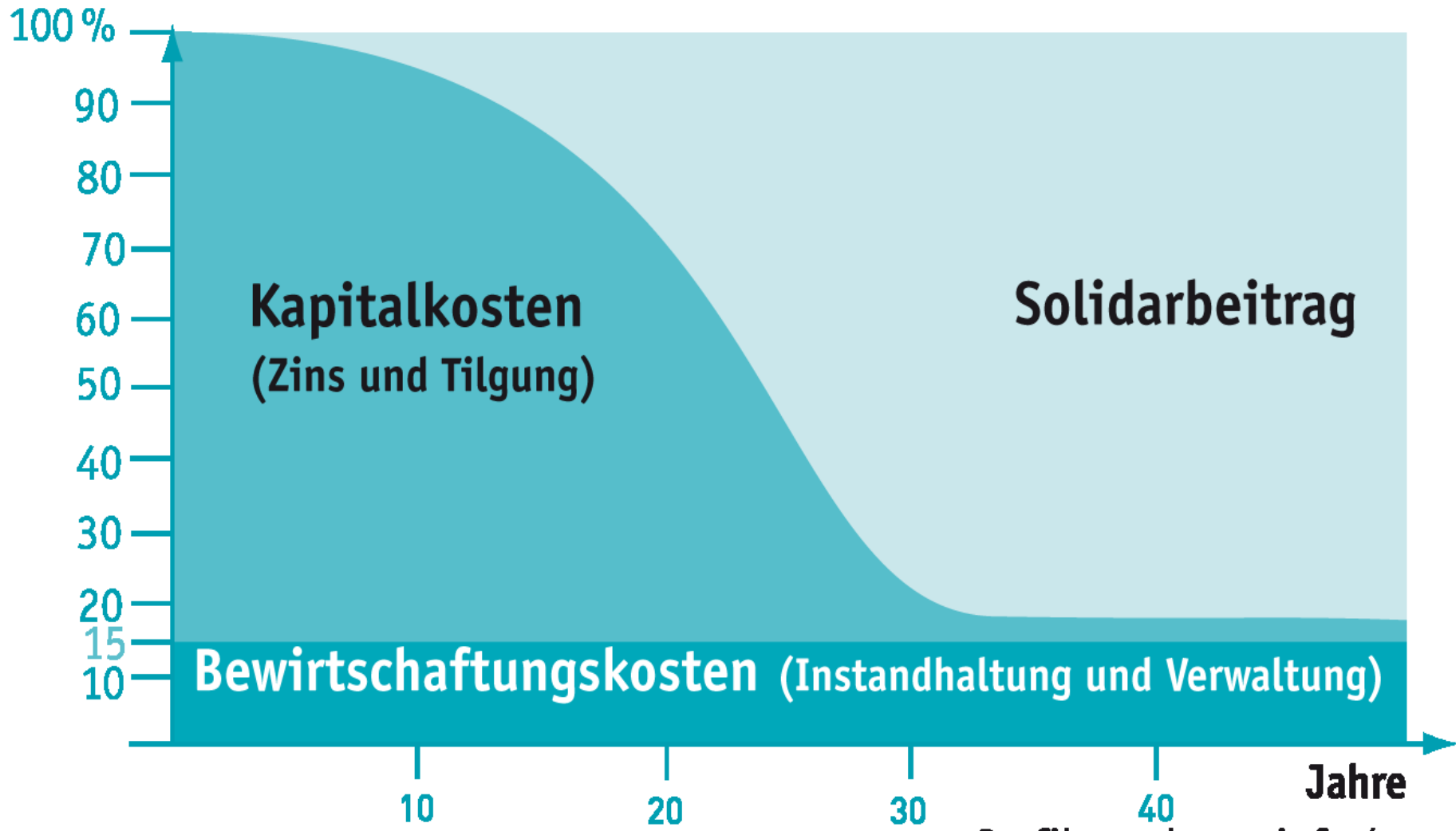
2. Pooling

- <http://www.vermoegenspool.at/eng/>, Dr. Distelberger
- Jedná se o financování v podobě prodeje podílu na majetku
- Podobné jako u přímých půjček – diverzita akcionářů (různá výše, různá splatnost)
- Dlouhodobá splatnost (teoreticky není nutné splatit)
- Propagace, reputace
- Akcie musí být vypsány na skutečný majetek – nemovitosti, infrastruktura
- Pravidelné ocenění majetku – od základního kapitálu se odvíjí velikost akcií
- V případě zániku projektu vyplaceni nejdříve největší akcionáři, pak menší a nakonec členové.

3. Solidární fondy

- Německo - Mietshäuser Syndikat <http://syndikat.org/>
- Rakousko – HabiTAT <https://habitat.servus.at/>
- Solidární asociace a fondy, které slouží jako konzultační, právní i finanční pomoc novým projektům
- V průběhu času členských projektů se postupně snižuje část nájmu ke splácení půjček a zvyšuje část ve formě solidárního fondu
- Projekty, které jsou součástí Habitatu, mají zajištěno, že se NIKDY nezvýší celkový nájem.

Miete in %



Grafik stark vereinfacht

4. (Etické) Banky

- Velmi často běžné banky nechtějí poskytovat úvěry pro vznik eko-komunit (vysoká rizikovost, nízká návratnost)
- Etické banky ano, ale stále jde o velkou půjčku u jediné instituce. Navíc, etické banky nejsou v každé zemi
- Nutná spoluúčast → vlastní kapitál (úspory) členů

5. Veřejný sektor

- Prodej vhodných pozemků
- Úvěry s nízkými úrokovými mírami – složité plnění podmínek a administrace
- Dotace – administrativní zátěž, spíše na konkrétní technologie či sociální služby
- Konzultace, služby, daňové zvýhodnění
- Spolupráce na místním rozvoji

6. Developeři

- Kapitál a stavební zkušenosti
- Složitá vyjednávání
- Existence sociálních developerů – firem, které se zaměřují na cohousing projekty, apod. → napojení na sektor sociálních stavebních firem a architektů → spolupráce

Zdroje

- Goitia, D. (2003). *Intentionally Living: Ethnographic Perspectives of Intentional Communities as Sites for Cultural Critique*. Senior Thesis, Justice and Peace Studies, 64 s.
- Meijering, L. (2006). *Making a place of their own. Rural intentional communities in Northern Europe*. Faculty of Spatial Science, University of Groningen, Netherlands, Geographical Studies 349, , 147 s. ISBN-10: 906809-390-8