

workshop „Komunitní bydlení (nejen) pro seniory“

centrum kvality bydlení

Platforma pro vzdělávání a výzkum obytného prostředí.
Odborný poradce v oblasti bytových staveb a bydlení.

KONCEPT KOMUNITNÍHO BYDLENÍ

Brno, listopad 2013, David Tichý, technická spolupráce Zuzana Lyčková

Omezení osamocení v životě seniorů v sobě skrývá potenciál prodloužení vitality a soběstačnosti stárnoucího člověka. Jak můžeme navrhnout bydlení pro seniory, aby toto prostředí skutečně aktivizovalo člověka a tím se oddálila i případná pomoc ve formě domácí péče nebo dokonce zabránilo odchodu seniorů do specializovaného zařízení?



prostředníkem je prostředí - jeho charakter

Domov

můžeme definovat jako více méně ucelený obraz okruhu blízkých, známých lidí svázaných s hmotným prostředím, ve kterém člověk delší dobu pobýval, naplněný pocitem sounáležitosti, zázemí a bezpečí. Domov je vyjádřením emocionálního vztahu člověka k jeho nejbližšímu světu, osvojením tohoto světa, jeho humanizací a intimizací.

Kvalitu stáří a stárnutí ovlivňují 3 hlavní faktory

1. Fyzický stav – pohyb
2. Vstupní energie – jídlo
3. Psychický stav – komunita



KOMUNITA

KOMUNITNÍ BYDLENÍ JAKO PLATFORMA VLASTNÍHO BYDLENÍ, SPOLEČNÝCH AKTIVIT I VZÁJEMNÉ POMOCI

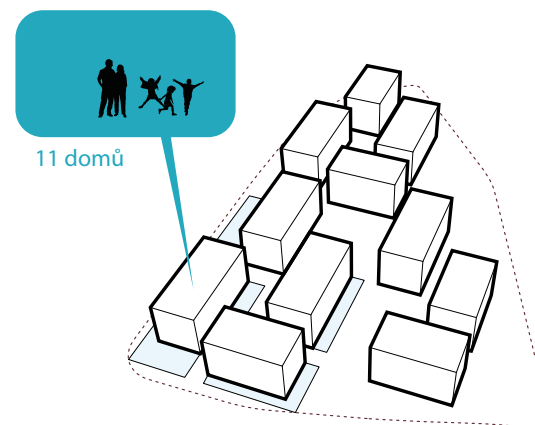
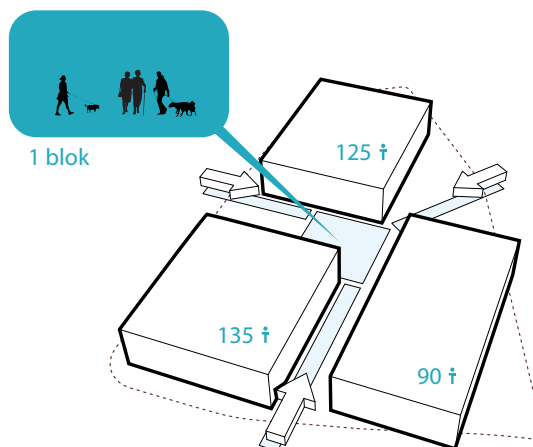
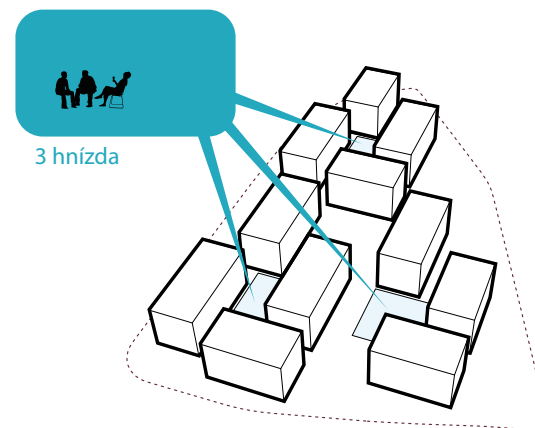
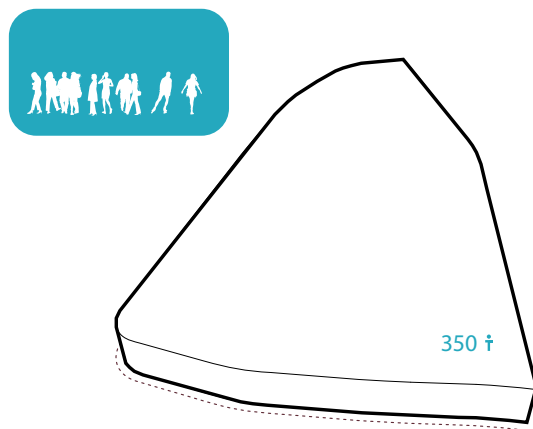
DOMA - bydlení seniorů ve svém přirozeném sociálním prostředí (ageing in place)

KOMUNITA - vytváření sociální sítě vlastními silami mimo domov a její podpora

INSTITUTE - centra pro seniory, domy s pečovatelskou službou, ostatní zařízení pro seniory



KOMUNITNÍ BYDLENÍ PRO SENIORY

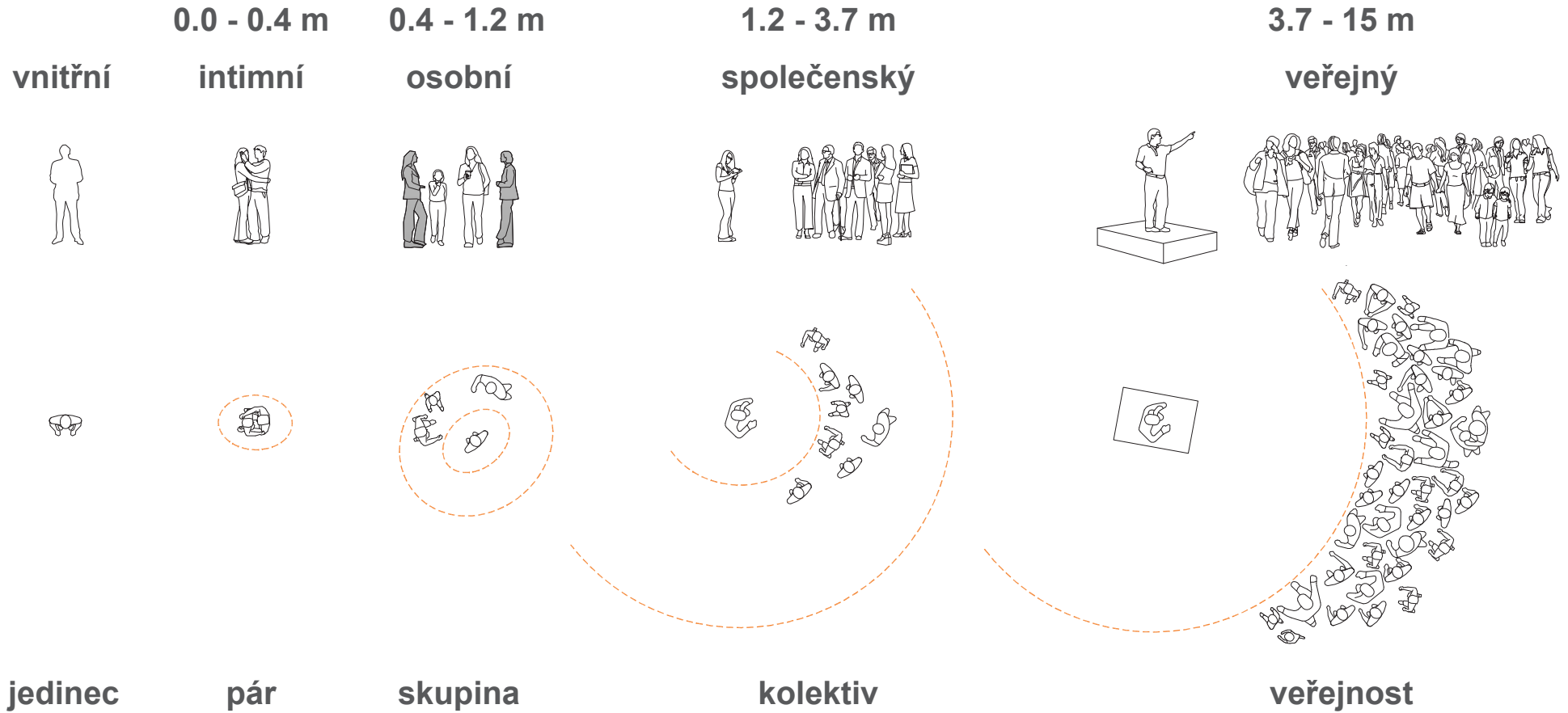


Za **optimální velikost sousedství** nebo komunity se považuje bydlení pro **cca 50-100 lidí**. Velikost takové skupiny ovlivňuje více faktorů, od kulturních návyků příslušné společnosti až po formu a typologii staveb.

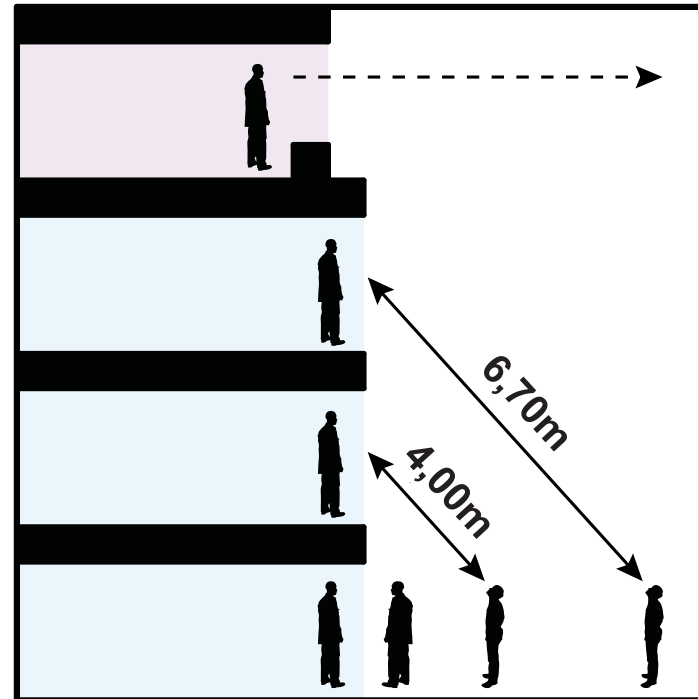
Pro seniory se vzhledem k jejich návykům, zvyklostem i k mentálním a fyzickým možnostem, uvádí optimální velikost pro vznik fungujícího **společenství cca 15-40 osob**.

Pro osoby s fyzickým či mentálním handicapem se velikost skupiny ještě zmenšuje.

ATRIBUTY NÁVRHU - VZDÁLENOSTI, MĚŘÍTKA

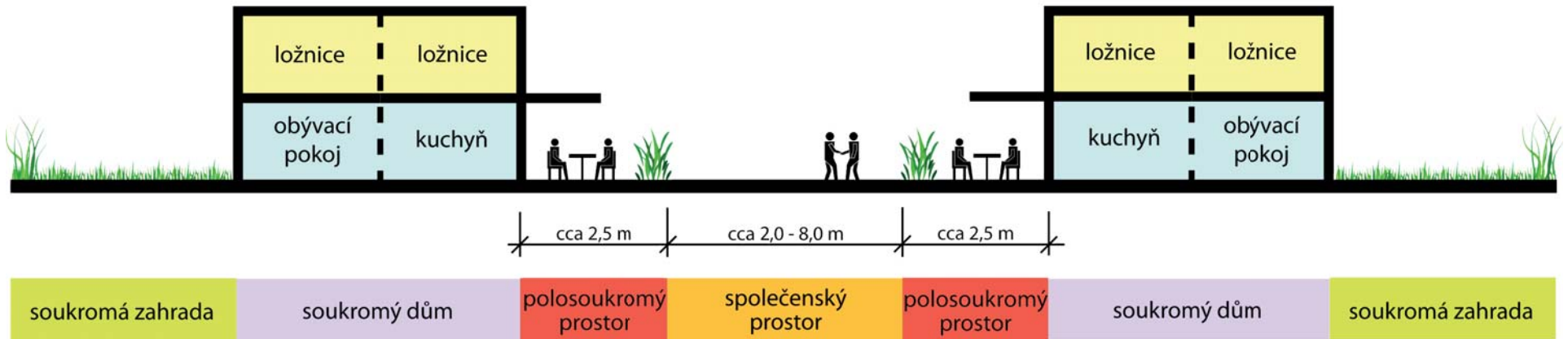
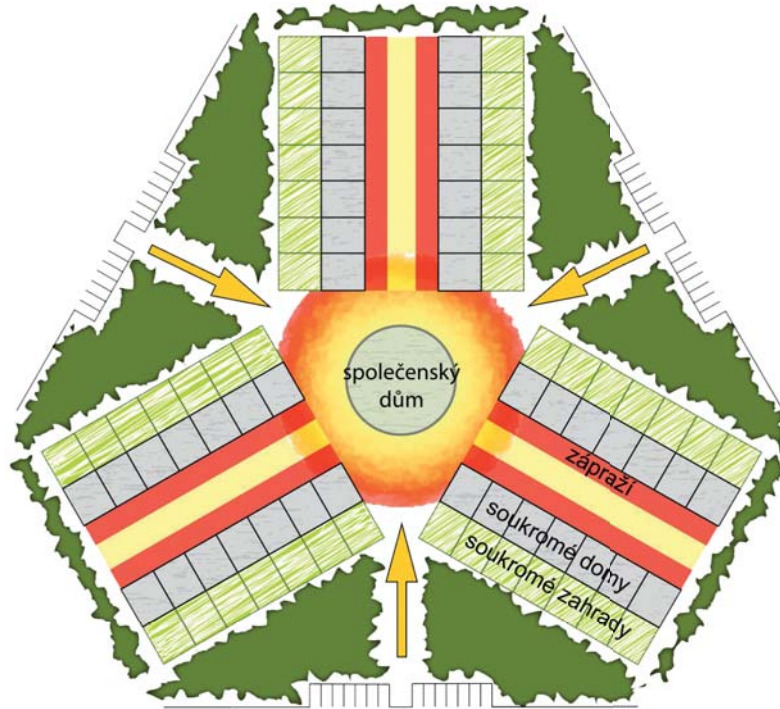


ATRIBUTY NÁVRHU - VZTAH PARTERU K JEDNOTLIVÝM PODLAŽÍM



dle Jana Gehla

Lidé bydlící v prvních třech podlažích si dokáží udržet **silný vztah s okolním terénem**, lidé z podlaží **čtvrtého a výše** tento přímý a bezprostřední vztah již **ztrácejí** a jejich **kontakt** s okolím je vztažen **už více v horizontální rovině výhledu z okna**.



Základní měřítko konceptů seniorského bydlení s komunitním charakterem:

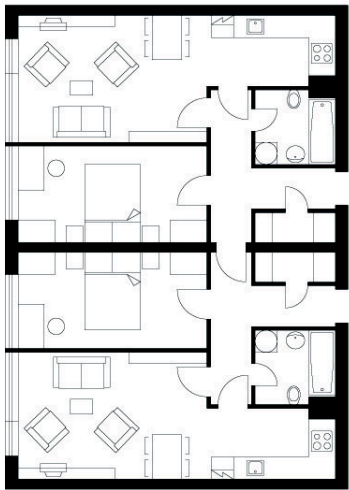
1. Komunitní byty

2. Přestavby stávajících objektů

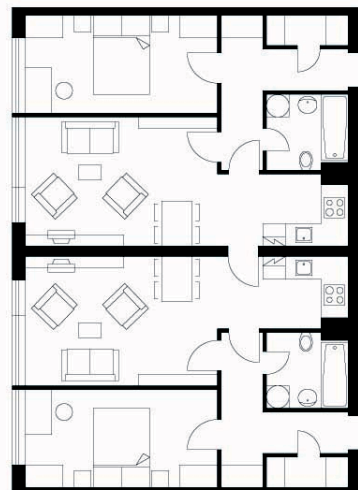
(úpravy bytů s doplněním chybějících prostorů
v rámci domu)

3. Novostvaby

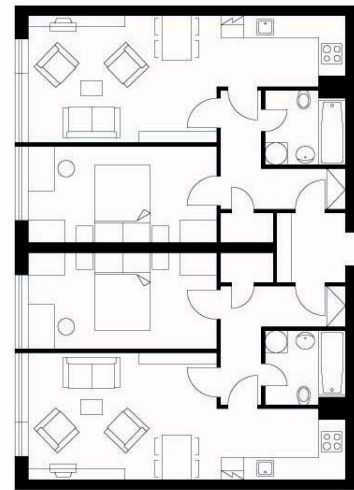
(využívající plný potenciál prostorového
konceptu bydlení pro seniory)



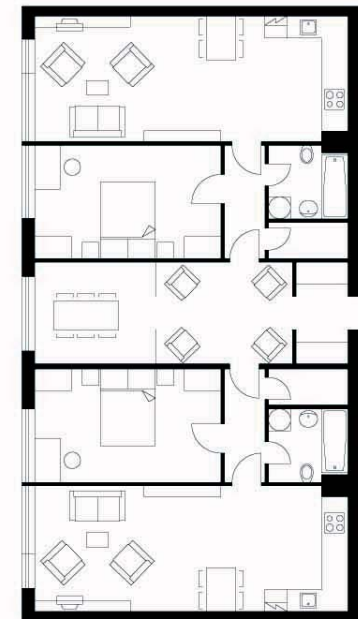
Základní propojení, ve kterém jsou zcela autonomní bytové jednotky propojeny pouze spojovacími dveřmi, jež jsou v obou případech přístupné z komunikačního prostoru.



Obdobné propojení jako ve vedlejším případě s rozdílem návaznosti propojovaných prostorů, v tomto případě se jedná o přímé spojení obytných místností (kuchyně). Oba principy lze podle potřeb konkrétního soužití kombinovat.



Varianta vedle sebe řazených samostatných bytových jednotek s jedním společným vstupem a zádveřím, ze kterého jsou oba byty dále přístupny.



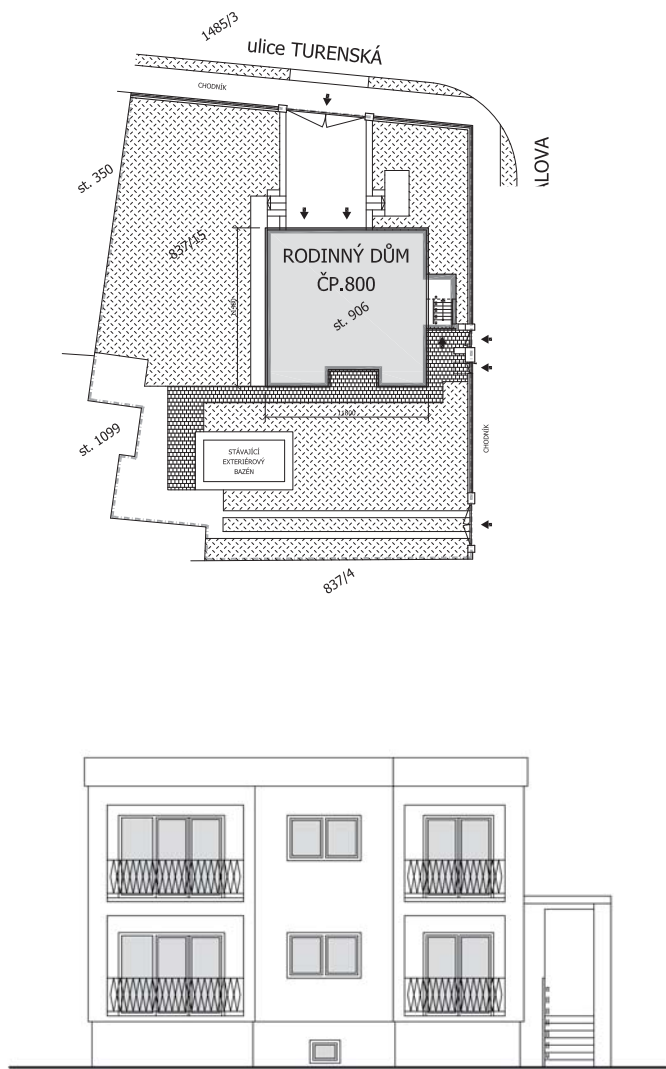
Vstup do obou bytových jednotek je umožněn přes společnou předsíň, jež dále navazuje na společnou jídelnu (popř. jinak využívanou společnou místnost).



Skupinová domácnost pro 4 uživatele - společné zázemí



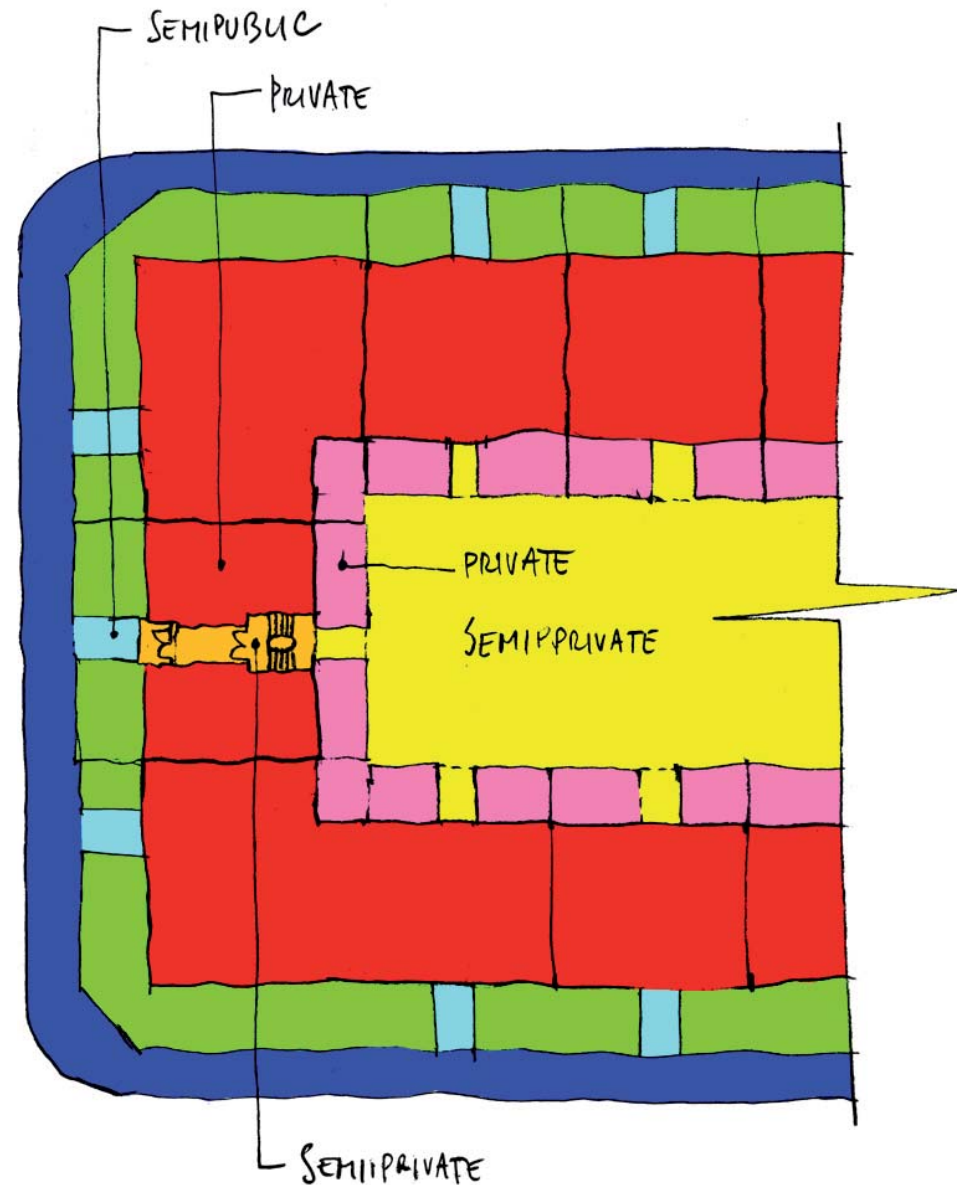
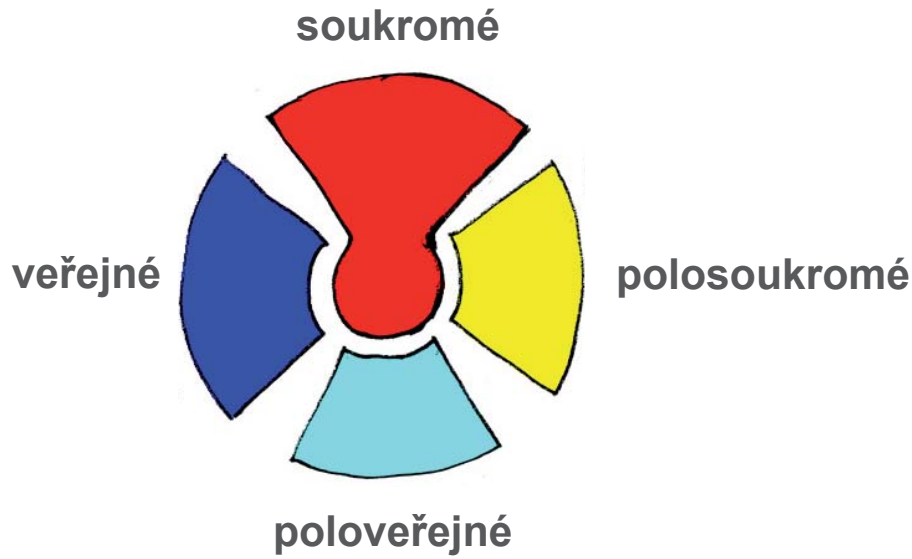
Skupinová domácnost pro 4 uživatele - vlastní zázemí pro každý pokoj



- Společné prostory
- Individuální pokoje

půdorys 1. np

soukromé x veřejné





Každá domácnost má plně zařízenou bytovou jednotku anebo domek a navíc spoluvlastní společné prostory.



Důraz je kladen na bezbariérovost a dostupnost.
(vlastního bydlení i občanského vybavení v okolí)



Návrh musí být připraven tak, aby podporoval komunitní život po celou dobu existence projektu.



Centrem sociálních aktivit je společenský dům nebo společenská místnost.

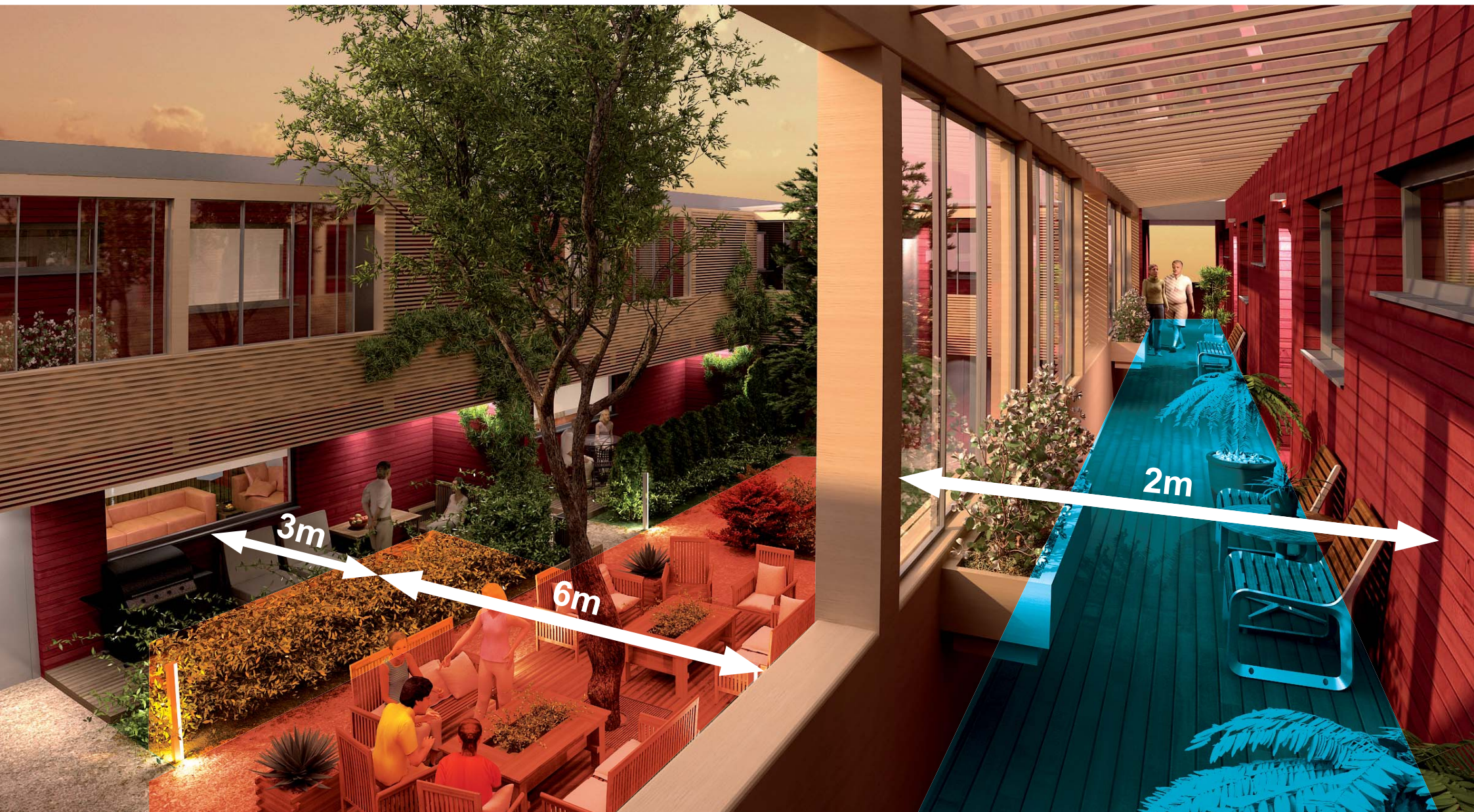


Součástí komunitního bydlení mohou být pokoje pro hosty, užívané rodinnými příslušníky. Tyto pokoje mohou být dočasně používány i pro rezidenty v případě potřeby akutní péče.



Celý areál je navrhován jako pěší.





**BYTOVÁ JEDNOTKA / DŮM
NÁJEM**

+

**SPOLEČNÉ PROSTORY
SOUČÁSTÍ NÁJMU**

- změna nájemníka = podle občanského zákoníku a zakladatelské smlouvy
- forma vlastnictví = v poměru užívané plochy k celku jako předem stanovený podíl z celé investice, propočtený jako měsíční platba ke stanovenému splátkovému období

**BYTOVÁ JEDNOTKA / DŮM
DOŽIVOTNÍ PRÁVO UŽÍVÁNÍ**

+

**SPOLEČNÉ PROSTORY
SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL V RÁMCI
DOŽIVONÍHO PRÁVA UŽÍVÁNÍ**

- změna majitele = z původní ceny objektu bude odečtena alikvótní, předem stanovená částka amortizace, opotřebení objektu a rozdíl bude původnímu majiteli nebo jeho dědicům vyplacen zpět
- forma vlastnictví = doživotní užívací právo ve formě věcného břemena zaneseného do katastru nemovitostí

**BYTOVÁ JEDNOTKA / DŮM
OSOBNÍ VLASTNICTVÍ**

+

**SPOLEČNÉ PROSTORY
SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL**

změna majitele	=	prodej
forma vlastnictví	=	sdužení majitelů domů
	=	podíl ve společnosti (a.s., s.r.o.)
	=	družstevní vlastnictví

kontakty a použitá literatura:

Ing. arch. David Tichý Ph.D.

Centrum kvality bydlení o.s.
Thákurova 9, 164 34 Praha 6
www.cekb.cz

www.unitarch.eu

www.fa.cvut.cz

www.jka-cohousing.cz

přednášky předmětu Nauka o stavbách II, Fakulta architektury ČVUT v Praze - Kohout, Tichý, Tittl, 2013

Koncept skupinového bydlení, David Tichý, dizertační práce, Fakulta architektury ČVUT v Praze, 2005

Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Kathryn McCamant and Charles Durrett, 1988

Senior Cohousing Handbook, Charles Durrett, 2009

www.mccamant-durrett.com

The Hidden Dimension, Edward T. Hall, New York 1966

The Structure of the Ordinary, Form and Control in the Built Environment, John Habraken, Cambridge 1998

Život mezi budovami, Jan Gehl, 1996

Bydlení (nejen) pro lidi se zdravotním postižením, Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky,
kolektiv autorů, Praha 2012, www.trass.cz