

Doktorandský workshop  
Týden vědy a výzkumu 2020

**Bydlení jako benefit: Zaměstnanecké bydlení v Československu, 1918-1948**

Téma disertační práce: Finančně dostupné bydlení. Standardy, podpora, politika.

Ing. arch. Alžběta Majnušová  
FA ČVUT / 15128 Ústav navrhování II  
obor: Architektura, teorie a tvorba  
školitel: doc. Ing. arch. Hana Seho

## Anotace

Zajištění dostupného bydlení se jeví jako jedna z nezbytných podmínek sociální udržitelnosti našich měst. Práce se zabývá jednou ze specifických forem finančně dostupného bydlení – zaměstnaneckým bydlením, které je charakteristické svou vazbou k zaměstnání a zaměstnavateli. Přestože se v minulosti jednalo o poměrně běžnou součást českého bytového fondu, v posledních třiceti letech se objevuje jen ojediněle. Výzkum se zaměřuje na realizace zaměstnaneckého bydlení postaveného v Československu mezi lety 1918-1948 pro zaměstnance veřejného i soukromého sektoru. Cílem práce je analyzovat zaměstnanecké bydlení té doby, definovat jeho specifika a porovnat jej s běžnou bytovou výstavbou. Přestože se sledované období od současnosti v mnohém liší, analýza tehdejších řešení a přístupu zaměstnavatelů k otázce bydlení zaměstnanců může být poučením pro současnost a může přispět k odborné diskuzi na téma krize bydlení.

## Klíčová slova

zaměstnanecké bydlení, podnikové bydlení, finančně dostupné bydlení, bytová krize, meziválečná architektura, zaměstnanec, zaměstnavatel

## 1 Úvod do problematiky

Jedním z palčivých problémů obzvláště větších měst je nedostatek dostupného bydlení. Jeho symptomy jsou postupné zvyšování nákladů domácností na život, sociální segregace a vymisťování původních obyvatel z městských čtvrtí. Příčin je celá řada, od globálních po lokální. V České republice mezi nejproblematičtější patří zdlouhavé povolovací procesy, které způsobují, že od první myšlenky na stavbu po její dokončení může uplynout i deset let, což způsobuje celkové prodražení projektu. Koupě vlastního bydlení, jak bývá v českých rodinách zvykem, se stává stále hůře dostupnou a rostoucí ceny nemovitostí se logicky promítají i do nájemního bydlení.

Definice finančně dostupného bydlení se liší podle jednotlivých zemí. V České republice panuje shoda na definici finančně dostupného bydlení jako bydlení, na které domácnost vynakládá do 30 % svého hrubého příjmu. Přitom české domácnosti dávají na bydlení v průměru 26 % svých příjmů, což je 5. nejvyšší podíl v žebříčku zemí Evropské unie.<sup>1</sup>

Asi je zřejmé, že dostatek finančně dostupného bydlení je nezbytný pro zdravě fungující a bezpečné město. Mezi nejhroženější skupiny patří domácnosti se středními a nižšími příjmy, které ale zároveň nespádají do kategorie sociálně slabých a nevztahuje se na ně sociální podpora. Jedná se například o domácnosti učitelů, městských strážníků, zdravotnického personálu, dělníků či čerstvých absolventů vysokých škol – tedy o pro město velmi důležité a potřebné profese. Těmto domácnostem hrozí, že budou z měst vytlačeni, protože si život v nich nebudou moci (nebo už nemohou) dovolit. Vymisťování této skupiny obyvatel z měst zvyšuje míru suburbanizace, klade vyšší nároky na infrastrukturu, ale hlavně umrtvuje město a snižuje jeho sociální diverzitu.

Dalším jevem posledních několika let byl růst české ekonomiky, jehož důsledkem byla jedna z nejnižších nezaměstnaností v Evropě. Dostali jsme se do stavu, kdy nabídka volných pracovních míst převyšovala poptávku. Některé podniky musely nově vzniklé situaci přizpůsobit svou náborovou strategií, aby získaly kvalifikované pracovníky. Častým nástrojem nejen pro přilákání nových zaměstnanců, ale také zvyšování motivace, produktivity a kvalifikace u stávajících zaměstnanců, jsou zaměstnanecké benefity. Jedná se o výhody, které zaměstnavatel poskytuje zaměstnanci mimo mzdu. Škála zaměstnaneckých benefitů je široká a mezi ty méně obvyklé patří právě příspěvek na bydlení nebo možnost přechodného ubytování.

Do roku 1989 bylo zaměstnanecké bydlení v Čechách poměrně běžnou součástí bytového fondu. Zaměstnanecké byty stavěli soukromí podnikatelé, obce i stát. V posledních třiceti letech jako by se vytratilo. Pokud zaměstnavatel nabízí benefity související s bydlením, většinou se jedná právě o přechodné *ubytování*, nikoli o *bydlení*. Proč ale firmy, kterým ekonomická situace přeje a které pociťují největší nedostatky v lidských zdrojích, nabízejí jako zaměstnanecký benefit pouze přechodné ubytování?

Cílem práce je zmapovat zaměstnanecké bydlení v Československu mezi lety 1918-1948. Toto období pokládám za vhodnou analogii k současné situaci a domnívám se, že může pomoci nalézt odpovědi na otázky, které nám předkládá dnešní doba, přestože se za poslední století leccos změnilo. Ale základ života většinové společnosti zůstává stále stejný – žijeme v rodinách, bydlíme v bytě a docházíme do zaměstnání. Zároveň je pro toto období charakteristické demokratické uspořádání (vyjma válečného období), které umožňovalo svobodné podnikání a právě v tomto období dochází k poměrně rozsáhlé výstavbě zaměstnaneckého bydlení a to jak ze strany soukromých podnikatelů, tak veřejného sektoru. Domnívám se, že analýza tehdejšího přístupu a možností řešení může být inspirací a poučením pro současnost.

(1) ORCÍGR, Václav, Jakub NAKLÁDAL a Vendula ZAHUMENSKÁ. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Arnika, 2018. s. 10. ISBN 978-80-87651-53-7.

## 2 Strategický cíl

Cílem disertační práce je na základě zkoumání a analýzy realizovaných obytných souborů, domů a bytů popsat zaměstnanecké bydlení na území Československa v letech 1918-1948 jako formu finančně dostupného bydlení vázaného k zaměstnání. Práce si klade za cíl definovat specifika zaměstnaneckého bydlení vyvozená ze sledovaných charakteristik a porovnat je s běžnou bytovou výstavbou té doby.

### 3 Hypotéza

Zaměstnanecké bydlení se ve zkoumaném období lišilo od běžného bydlení.

Výzkumné otázky:

Jaké formy bydlení se využívaly pro zaměstnanecké bydlení?

Jaká jsou jeho specifika?

Má zaměstnanecké bydlení své místo i ve 21. století?

Může zaměstnanecké bydlení stále sloužit jako nástroj

- a) bytové politiky?
- b) firemní politiky?
- c) rozvoje regionů?

### 4 Metodika výzkumu

Metodika výzkumu se skládá ze dvou částí. První je teoretická část založená na studiu a aplikaci již existujících zdrojů, druhá část, praktická, je věnovaná vlastnímu výzkumu.

Teoretická část

Výzkum se opírá o rešerši a analýzu dobové i současné literatury, odborných článků, legislativy (zákonů, norem, vyhlášek) a vědeckých prací. Jedná se o texty zejména z oblasti teorie a dějin architektury, typologie bydlení a sociologie orientované převážně na české prostředí. Cílem teoretické části bude popis a porozumění dobovému kontextu a podmínkám, za kterých zaměstnanecké bydlení vznikalo a bylo užíváno. Výstupem teoretické části budou kapitoly k následujícím tématům:

0. úvod
1. současná situace a krize bydlení
2. vztah práce a bydlení – vývoj
3. dobový kontext – bytová nouze po I. světové válce
4. zaměstnanecké bydlení a stát (obec)
  - legislativní rámec
  - stát jako stavebník
  - podpora rodiny a postavení žen
  - upevňování moci
5. zaměstnanecké bydlení a soukromý podnik
  - motivace
6. zaměstnanecké bydlení a utopie

Praktická část

V rámci praktické části bude provedena analýza zástupného vzorku realizací zaměstnaneckého bydlení, jehož nedílnou součástí bude projektová dokumentace, zejména půdorysy. Se vzorkem bude pracováno ve třech měřících – v měřítku urbánního celku, domu a bytu.

Pro každé měřítko jsou stanoveny sledované charakteristiky. Pro vyhodnocení sledovaných charakteristik bude použita normativní metodika – logické postupy (analýza, indukce, komparace). Závěrem praktické části bude potvrzení či vyvrácení hypotézy.

Sledované charakteristiky:

1. urbánní celek
  - poloha v rámci státu
  - poloha v rámci sídla
  - vazba k zaměstnání
  - typ zástavby

- veřejný prostor a míra kolektivizace (společné vybavení)
- regulační prvky a kompozice

## 2. dům

- typologie – typ, forma, dispozice
- architektonicko-stavební řešení
- míra kolektivizace (společné vybavení)
- počet jednotek

## 3. byt

- typologie – typ, forma, dispozice
- prostorový standard
- technický standard
- vlastnický vztah
- skladba domácnosti

## 5 Závěr – vyhodnocení dosavadního výzkumu, nastínění dalších námětů a jeho pokračování

Téma finančně dostupného bydlení, jehož je zaměstnanecké bydlení podmnožinou, vnímám v současnosti jako velmi důležité a palčivé. V prvním roce studia jsem se věnovala převážně teoretickému základu práce, jejíž těžiště leželo ve vymezení tématu, rešerši literatury související s tématem, studiu vybraných textů a dobové legislativy.

Jedná se převážně o díla buď napsaná v první třetině 20. století týkající se bytové nouze a životních podmínek nižší a střední třídy, nebo díla napsaná v současnosti týkající se krize bydlení, zaměstnaneckého bydlení, bytové politiky, sociologie a typologie.

Dále jsem sestavila seznam více než stovky realizací zaměstnaneckého bydlení v Československu postavených mezi lety 1918-1948 a roztřídila je dle typologie. Nyní pracuji na shromažďování dokumentace k jednotlivým realizacím, což považuji za nezbytný krok pro další pokračování výzkumu. Do budoucna předpokládám kolem 50 vzorků realizací.

## 6 Literatura

DONNACHIE, Ian. *Robert Owen: Social Visionary*. 2005. ISBN 9780859766159.

DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

FOUCAULT, Michel. *Dohlížet a trestat*. 1975. ISBN 80-86019-96-9

FREJLACHOVÁ, Kateřina, Miroslav PAZDERA, Tadeáš ŘÍHA a Martin ŠPIČÁK, ed. *Steel cities: the architecture of logistics in Central and Eastern Europe*. Praha: Galerie VI PER, 2019. ISBN 978-80-270-7038-1.

GUZIK, Hubert. *Bydlet spolu: Kolektivní domy v českých zemích a Evropě ve 20. století*. Arbor vitae, 2017. ISBN 978-80-7467-127-2.

GUZIK, Hubert. *Čtyři cesty ke koldomu: Kolektivní bydlení – utopie české architektury 1900-1989*. Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-903826-9-5.

HARRIES, Karsten. *Etická funkce architektury*. Praha: Arbor vitae, 2011, s. 160-162. ISBN 978-80-87164-97-6.

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, 2018. ISBN 978-80-87931-75-2.

HORSKÁ, Pavla, Eduard MAUR a Jiří MUSIL. *Zrod velkoměsta: urbanizace českých zemí a Evropa*. Praha: Paseka, 2002. ISBN 80-7185-409-3.

HOWARD, Ebenezer. *Garden Cities of To-morrow*. 1902.

KELLER, Jan. *Sociologie organizace a byrokracie*. 2., přeprac. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2007. Základy sociologie. ISBN 978-80-86429-74-8.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ a Filip TITTL. *Hromadné bydlení / Collective Housing*. CVUT Praha, 2015.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ a Klára PUČEROVÁ. *Jak jsme chtěli bydlet: Bytová politika Československa 1918–1938*. 2018. ISBN 978-80-88161-11-0.

KOULA, Jan Emil. *Obytný dům dneška*. Praha: Družstevní práce, 1931.

KROHA, Jiří. *Sociologický fragment bydlení*. 1933.

KUCHTOVÁ, Regina. Dělnické kolonie v Ostravě. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2011, **XIV**(6/2011), 11-15. ISSN 1212-0855.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

MADDEN, David J. a Peter MARCUSE. *In defense of housing: the politics of crisis*. New York: Verso, 2016. ISBN 9781784783549.

MIKESZOVÁ, Martina, Petr SUNEGA, Tomáš KOSTELECKÁ, Martin LUX a Jan SLÁDEK. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení - analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-182-8. 1.

MUSIL, Jiří. *Lidé a sídliště*. Svoboda, 1985

NOVOTNÁ, Dana. Zákulisí bytové výstavby za 1. republiky. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, **XV**(4/2012), 9-13. ISSN 1212-0855.

NOVOTNÁ, Dana. Zákulisí bytové výstavby - II - Brno. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, **XV**(5/2012), 63-67. ISSN 1212-0855.

OWEN, Robert. *A New View of Society*. 1813.

PAVLÍKOVÁ, Marta, Jiří BUREŠ a Alena SELLNEROVÁ. *Zaměstnanecké sídliště v severních Čechách mezi lety 1918-1938. 1. díl: Státní hornické kolonie*. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, 2014. ISBN 978-80-85036-54-1.

PAVLÍKOVÁ, Marta, Jiří BUREŠ a Lenka HÁJKOVÁ. *Zaměstnanecké sídliště v severních Čechách mezi lety 1918-1938. 2. díl: Firemní kolonie a státní domy*. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, 2016. ISBN 978-80-85036-65-7.

ŠEVEČEK, Ondřej. *Zrození Baťovy průmyslové metropole: Továrna, městský prostor a společnost ve Zlíně v letech 1900-1938*. České Budějovice: VEDUTA, 2009. ISBN 978-80-86829-42-5.

TEIGE, Karel. *Nejmenší byt*. VAPE, 1932.

VACKOVÁ, Barbora. *Prostor, moc a utopie: Ideální město a jeho společnost*. Brno: Masarykova Univerzita, 2010. 171 s. EDIS, svazek 6. ISBN 978-80-210-5252-9.

VACKOVÁ, Barbora, Klára ELIÁŠOVÁ, Jitka RESSOVÁ a Markéta REUSS BŘEZOVSKÁ. *Baťovský domek: Mizející prvky zlínské architektury*. Brno: Masarykova Univerzita, 2017. ISBN 978-80-210-8667-8.

VEČEŘA, Miloš. *Sociální stát: Východiska a přístupy*. 2. Praha: Sociologické nakladatelství, 1996. ISBN 80-85850-16-8.

Diplomové a disertační práce:

BLAŽEJ, Petr. *Sociální stát: Historická a teoretická východiska*. Praha, 2010. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jan Kotous.

PROUZA, Pavel. *Německá sociálně demokratická architektura komunálního bydlení v Ústí nad Labem v letech 1918-1938*. Praha, 2013. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze - Filozofická fakulta. Vedoucí práce Prof. PhDr. Rostislav Švácha, CSc.

SÝKORA, David. *Vývoj a perspektiva dělnických kolonií na Ostravsku*. Ostrava, 2013. Disertační práce. Vysoká škola báňská - technická univerzita Ostrava - Stavební fakulta. Vedoucí práce Prof. Ing. arch. Mojmír Kyselka, CSc.

Další zdroje:

Národní archiv v Praze

Národní technické muzeum Praha – Archiv architektury a stavitelství

okresní archivy a archivy městských stavebních úřadů

dobové časopisy a noviny

dobová legislativa

architektonické manuály vybraných měst

Alžběta Majnušová, 29. srpna 2020