

EVROPSKÁ KONFERENCE O DOSTUPNÉM BYDLENÍ V PRAZE: VZNIKLA PRAŽSKÁ DEKLARACE

V Míčovně Pražského hradu se 13. listopadu sešli architekti a zástupci institucí z více než 30 evropských zemí, aby diskutovali, jak zajistit dostupné a kvalitní bydlení. Výsledkem konference České komory architektů (ČKA) a Rady architektů Evropy (ACE) je Pražská deklarace se čtyřmi prioritami pro evropskou bytovou politiku.

Následující den proběhla v Centru architektury a městského plánování (CAMP) volební valná hromada ACE, na níž byl zvolen nový předseda Daniel Fügen-schuh. Českou komoru architektů zde zastupoval předseda Jan Kasl a členové představenstva Petr Lešek a Pavel Martinek.

Evropa čelí prohlubující se bytové krizi – nedostatku dostupného bydlení, tlaku na kvalitu nové výstavby a zanedbanému fondu stávajících bytů. Evropská komise proto připravuje *Evropský plán dostupného bydlení a Evropskou strategii pro bytovou výstavbu*. Pražská konference nabídla prostor, jak mohou architekti a urbanisté přispět k tvorbě cenově dostupných, udržitelných a kvalitních domovů. Konference byla financována z evropského programu Creative Europe.

„Jsme hrdí na to, že můžeme v Praze hostit konferenci ACE na téma dostupného a kvalitního bydlení pro všechny. Architekti by měli navrhnout bydlení, které je dostupné, udržitelné a kvalitní – v duchu Nového evropského Bauhausu. Společně

s politiky se musíme vyvarovat chyb minulosti a vytvářet inkluzivní, odolné domovy v rámci našich stávajících měst,“ zahájil konferenci předseda ČKA Jan Kasl.

Shrnutí programu

V programu vystoupili mimo jiné prezident ACE Carl Bäckstrand, ministr pro místní rozvoj v demisi Petr Kulhánek, praktikující architekti a architektky, zástupci Evropské komise, akademických institucí i měst. Přednášející sdíleli zkušenosti z Vídně, Říma, Basileje, Ženevy, Bratislavy, Mikulova a dalších měst – od městských nájemních bytů a družstevního bydlení přes regeneraci sídlišť a konverze průmyslových a administrativních budov až po dřevostavby a modulární nájemní domy.

Společným jmenovatelem prezentací byla potřeba vnímat bydlení jako veřejný zájem a pracovat s celým životním cyklem budov: od využívání existujícího fondu, kvalitního architektonického návrhu a promyšleného veřejného prostoru až po energetickou náročnost, recyklaci materiálů a odolnost vůči klimatické změně. Zazníval důraz na komunitní rozměr bydlení, sdílené prostory, dostupnost služeb a dobrou dopravní obsluhu, stejně jako nutnost efektivnější legislativy a stabilního financování.

Významnou součástí konference byly panelové diskuse, které se věnovaly opětovnému využívání budov, zapoje-

ní lokálních řemeslníků a materiálů, roli architektonických soutěží a odpovědnosti veřejného sektoru. *„Architektura je nástroj sociální inovace, veřejný sektor musí nastavit podmínky pro kvalitní a dostupné bydlení,“* zaznělo v debatě.

Podrobný zápis z programu konference je dostupný na https://www.cka.cz/media/prilohy/podrobny-zapis-z-programu-konference-affordable-and-quality-housing-for-all_new.pdf.

Závěrem konference byla přijata Pražská deklarace, kterou představil předseda ČKA Jan Kasl, předseda ACE Carl Bäckstrand a zástupce platformy Housing Europe João Carvalhosa.

Jde o společné prohlášení, které vymezuje čtyři priority pro tvůrce politik a další aktéry:

- 1. Bydlení jako lidské právo a veřejný statek**
- 2. Renovace na prvním místě: od demolice k opětovnému využití a péči**
- 3. Kvalita díky návrhu: bydlení, které posiluje kvalitu života**
- 4. Inovace a digitalizace: nástroje pro škálovatelné a udržitelné bydlení**

Celý text deklarace je dostupný na <https://www.cka.cz/komora/tema-CKA/konference-affordable-and-quality-housing-for-all/prague-conference-statement-affordable-and-quality-housing-for-all>.

PRAŽSKÁ DEKLARACE – DOSTUPNÉ A KVALITNÍ BYDLENÍ PRO VŠECHNY přijatá v Praze dne 13. listopadu 2025

u příležitosti konference Dostupné a kvalitní bydlení pro všechny

Evropa čelí krizi bydlení, kterou charakterizuje výrazný nedostatek dostupných bytů, klesající kvalita nové výstavby a zhoršující se stav stávajícího bytového fondu. Uznávajíc zásadní roli bydlení pro sociální soudržnost, ekonomickou odol-

nost a klimatickou transformaci, učinila Evropská unie z bydlení strategickou prioritou. Cílem je budovat odolná, inkluzivní a na člověka zaměřená města, kde má každý přístup k bezpečnému a dostupnému domovu.

Spojení společnou vizí spravedlivé a udržitelné budoucnosti bydlení, Rada architektů Evropy (Architects' Council of Europe) a Housing Europe spojují síly, aby své ambice proměnily v konkrétní kroky. Společně vyzývají Evropskou unii k činnosti

na evropské, národní, regionální i místní úrovni k přijetí následujících doporučení a k tomu, aby dostupné, udržitelné a kvalitní bydlení bylo realitou pro všechny.

1. Bydlení jako lidské právo a veřejný statek

Bydlení je víc než jen přístřeší – je základem důstojnosti, zdraví a bezpečí. Stávající bytový fond Evropy má silný kulturní rozměr, odráží historii, tradice a identity komunit, které jej vytvořily. Přesto bylo bydlení po desetiletí stále více vnímáno jako komodita, nikoli jako veřejný statek. Aby se tento trend zvrátil, musí veřejné politiky upřednostňovat veřejný zájem, stavět lidi a přírodu do centra rozvoje měst a zároveň omezovat spekulace.

Vyzýváme proto Evropskou unii a členské státy, aby:

- zakotvily právo na přiměřené bydlení (článek 31 Evropské sociální charty) do centra politik bydlení na úrovni EU i členských států;
- podporovaly komunitní, družstevní a sociální formy bydlení, které zachovávají dostupnost, rozmanitost a trvanlivou hodnotu;
- rozvíjely participativní procesy navrhování a plánování, které zajistí začlenění a místní zapojení do bytových projektů;
- vytvářely finanční rámce pro veřejně-soukromou spolupráci, které budou přizpůsobeny nové výstavbě a renovaci staveb pro bydlení.

2. Renovace na prvním místě: od demolice k opětovnému využití a péči

Při 38 milionech neobsazených domů v Evropě a nespočtu nevyužívaných budov – zejména kancelářských – spočívá největší příležitost nikoli v nové výstavbě, ale v oživení toho, co již existuje. Renovace stávajícího bytového fondu zachovává vloženou uhlíkovou stopu a nabízí šanci přizpůsobit naše obytné prostředí klimatické změně a zároveň zlepšit kvalitu bydlení a života v domech i čtvrtích. Aby se tyto přínosy maximalizovaly, měla by být renovace řešena v měřítku celých čtvrtí, a to včetně zlepšování sociální infrastruktury, veřejných prostranství a systémů obnovitelných zdrojů energie.

Vyzýváme proto Evropskou unii a členské státy, aby:

- zavedly snížené sazby DPH nebo osvobození od DPH pro udržitelné renovační projekty a opětovné využití budov;
- přesměrovaly veřejné i soukromé financování na komplexní renovaci čtvrtí a na opětovné využití prázdných budov;
- podporovaly potenciál nástaveb, přístaveb a urbánní zahušťování v rámci stávající struktury území;
- zavedly zrychlené postupy pro projekty opětovného využití budov v rámci územního plánování i povolování staveb.

3. Kvalita díky návrhu: bydlení, které posiluje kvalitu života

Dostupné bydlení nesmí znamenat kompromis v kvalitě. Krátkodobé úspory dosažené snížením kvality návrhu vedou v dlouhodobém horizontu k vyšším nákladům na údržbu, energie, zdravotní dopady i oslabení sociální soudržnosti. Uvolňování standardů návrhu s cílem splnit krátkodobé cíle výstavby přináší rizika opakování chyb minulosti a produkci bydlení, které není ani odolné, ani sociálně udržitelné. Kvalitně navržené domovy jsou zdravé, adaptabilní a kulturně ukotvené, podporují pohodu obyvatel a komunitní život. Kvalita návrhu je investice, nikoli luxus.

Vyzýváme proto Evropskou unii a členské státy, aby:

- učinily kvalitu návrhu základním kritériem ve veřejných zakázkách a dotačních programech a nahradily výběr podle nejnižší ceny hodnocením celého životního cyklu a společenské hodnoty staveb;
- rozvíjely celoevropská kvalitativní kritéria pro bydlení vycházející z Davoské deklarace a z principů Nového evropského Bauhausu;
- podporovaly takové návrhy, které umožňují byty v čase zmenšovat, zvětšovat či přeskupovat v reakci na demografické změny a proměňující se životní styl („rightsizing“, tj. přiměřené dimenzování);
- zohledňovaly potřebu blízkosti každodenních služeb a vybavenosti, včetně vzdělávání, zdravotnictví, kultury, sportu, volnočasových aktivit a přístupu k přírodě.

4. Inovace a digitalizace: nástroje pro škálovatelné a udržitelné bydlení

Digitalizace celého řetězce výstavby je klíčová pro dodání dostupného a kvalitního bydlení. Digitální nástroje nám umožňují

navrhovat, testovat a spravovat projekty efektivněji, optimalizovat energetickou výkonnost, snižovat náklady na výstavbu v průběhu životního cyklu, usnadnit budoucí recyklaci při odstraňování staveb a posílit jejich dlouhodobou trvanlivost.

Průmyslově realizovaná výstavba mimo staveniště (off-site construction) musí být uznána jako zásadní strategie pro urychlení dodávek bydlení, omezování odpadu, řízení nákladů a zvýšení kvality výstavby. Přístup skládání staveb z prvků je třeba upřednostnit jako základ inovace a adaptability, zatímco sériové, masově vyráběné modely, které vytvářejí uniformní a místu nepřizpůsobená řešení, musí být odmítnuta. Architekti nesou klíčovou odpovědnost za vedení této transformace – za to, aby sériová a prefabrikovaná výroba respektovala vysokou kvalitu návrhu, kulturní relevanci a smysluplné začlenění do městského prostředí.

Vyzýváme Evropskou unii a členské státy, aby:

- podporovaly sběr dat v průběhu celého životního cyklu stavby jak u novostaveb, tak u rekonstrukcí – za účelem zvýšení efektivity, udržitelnosti a hospodárnosti;
- při využívání zprůmyslněné výstavby upřednostňovaly navrhování z prvků – adaptabilní, inteligentní a citlivé ke kontextu – a odmítly sterilní opakování masově vyráběných typových modelů, které potírají charakter místa;
- financovaly výzkum a pilotní projekty, které propojují digitální inovace, průmyslové metody a principy cirkulární ekonomiky ve škálovatelných a udržitelných řešeních bytové výstavby.

Výzva k akci

Tváří in tvář krizi bydlení požadujeme odvážné a rozhodné kroky, které se zaměří na její kořeny: rostoucí náklady na výstavbu, nadměrnou regulační zátěž a trvalé podfinancování. Kvalita musí stát na stejné úrovni jako dostupnost. Musíme se poučit z neúspěchů minulosti a stavět na ověřených úspěšných příkladech napříč Evropou.

Jsme připraveni a plně odhodláni podpořit Evropskou unii, členské státy a města při proměně těchto principů v konkrétní měřitelné kroky.

[Česká komora architektů, 21. 11. 2025]