

BY LE NÍ

A stylized, lowercase letter 'd' in a vibrant purple color. It is positioned to the right of the word 'BY' and slightly overlaps the word 'LE'. The 'd' has a thick, rounded body and a straight, slightly angled stem.

Sborník z konference AUÚP ČR, Vsetín 23.–24. 10. 2025

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2025

© Ústav územního rozvoje 2025
© Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2025
© Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2025

ISBN 978-80-7663-070-3

BYDLENÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Vsetín 23.–24. 10. 2025

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2025

OBSAH

Slovo úvodem – Petr Durdík	5
Zlínský kraj – kraj bez hranic a region živého tvůrčího ducha – Monika Antošová	6
Proměna centra města Vsetína pohledem nejen odborným – Martina Hovořáková	9
Jak hlavní město Nizozemska bojuje s krizí bydlení, hustotou a klimatickou změnou – Peter Klomp	12
(Ne)dostupnost bydlení v Evropě. Dilemata, teoretické přístupy a politika – Iván Tosics	15
Bydlení a plánování: megatrendy, národní politiky a lokální iniciativa – Roman Matoušek	19
Příklady dobré praxe projektů dostupného bydlení České spořitelny – Martina Rygerová	23
Politika dostupného bydlení MMR – Vojtěch Kubát, Ondřej Sliš	25
Příklady výstavby z okolí Brna – Tomáš Kaláb	27
Urbanistický projekt roku 2025 – Jan Fibiger	30
Urbanistická studie Zelenomodré centrum Jaroměře – Pavel Kvintus a kol.	33
Bydlení ve Zlínském kraji: mezi vlastnictvím, stárnutím a novou vlnou dostupnosti, – Barbora Raková	36
Podpora Státního fondu podpory investic: financování a poradenství pro rozvoj obcí – Barbora Raková	38
Koncepční přístup Rožnova pod Radhoštěm k rozvoji bydlení – Jan Kučera	41
Problém dostupného bydlení a role architekta při jeho řešení – Stašek Žerava	43
Panelová diskuse – František Kubeš	45

Konference AUÚP ČR na téma **Bydlení**
se konala ve spolupráci se Zlínským krajem a městem Vsetín
ve dnech 23. a 24. října 2025 v Domě kultury Vsetín.

Konference se konala pod záštitou
ministra pro místní rozvoj Ing. Petra Kulhánka, hejtmana Zlínského kraje Ing. Radima Holíše,
starosty města Vsetína Jiřího Čunka, České komory architektů, Svazu měst a obcí
a Ústavu územního rozvoje.

Konference se konala za finanční podpory města Vsetína a Zlínského kraje.

Konference byla pořádána akreditovanou vzdělávací institucí pod č. AK/I-1/2020
jako vzdělávací program pro průběžné vzdělávání úředníků „Bydlení“
podle zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územně samosprávných celků a o změně některých zákonů.
Konference byla zařazena do celoživotního vzdělávání architektů při ČKA.

Mediálním partnerem konference byl časopis Urbanismus a územní rozvoj.

ZÁŠTITY:



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



MEDIÁLNÍ PARTNER:



ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ



SLOVO ÚVODEM

Bydlení, funkční systém, který je skloňován v mnoha úrovních a který vzbuzuje oprávněnou pozornost na politické scéně. Bydlení je prostě málo, nebo se dostává do polohy dobře uložených peněz a v mnoha případech jsou byty sice vlastněné, ale zejí prázdnotou. A tak zájem po novém bydlení stále stoupá a ceny letí vzhůru. Pro běžného občana se stávají prakticky nedostupnými. Bohužel se to netýká jenom bytů prodávaných do soukromého vlastnictví, ale prudce rostou i ceny nájmu.

Vzhledem k ceně bytu se zájem soustředí na malé byty. A byty se neustále zmenšují a zmenšují, v podstatě i na velikost hotelového pokoje s příslušenstvím. Tento trend neustále pokračuje a je otázkou, kde se nakonec zastaví. Objevují se i nápady na byty, které by nemusely mít přímé osvětlení a podobně. Paradoxně metr čtvereční malého bytu se prodává draž než metr čtvereční bytu velkého.

V letošním roce byl vydán zákon č. 175/2025 Sb., o poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení). Ten řeší možnosti podpory potřebným, neřeší však možnosti vlastní výstavby.

Neustále se hovoří o dostupném bydlení. Co to vlastně ale znamená? Je to míněno tak, že je na trhu dostatek bytů, nebo že je dostatek bytů v dané lokalitě, nebo že jsou byty, které jsou dostupné svou cenou nebo výší nájmu? A kde se ty byty vlastně vezmou? V současné době se spoléháme na developery, že je postaví a že jich budou stavět víc a víc. Ale to asi není jediná cesta.

Když se podíváme do minulosti, do první republiky, větší podniky stavěly bydlení pro své zaměstnance, vznikala stavební družstva, která financovala výstavbu z úvěrů, za které se zaručil stát. Vznikala výstavba obecní, kde si samospráva mohla určit výši nájmu a preferovat obsazení bytů pro své úředníky, nebo potřebné.

Od těchto způsobů výstavby jsme ustoupili, obce ve velké míře rozprodaly svůj bytový fond a pozemky, na kterých by mohla probíhat obecní výstavba. Stejně tak stát prodal státní pozemky, místo aby je převedl na obce pro obecní výstavbu. Situace je složitá a nepříliš radostná.

Ale nejsme v tom sami. Problematika nedostatku bydlení a jejich ceny se dá vysledovat v celé Evropě, zejména Německo se potýká s podobnou situací. Lépe jsou na tom země, kde obec vlastní dřívou většinu pozemků a je tedy schopna lépe diktovat podmínky výstavby a ovlivnit ceny nájmu nemovitostí.

Když se na to podíváme z našeho pohledu, je dostupné bydlení prakticky totéž, co dotované bydlení? Je možné tuto problematiku řešit v rámci územně plánovací dokumentace? Je reálné, aby při větším tempu výstavby a dostatku bytů došlo při stávajících cenách stavebních prací ke zlevnění bydlení? Dokážeme nastartovat jiné formy výstavby? Je plánování brzdou nové bytové výstavby? Nechybí tady také politická vůle situaci řešit?

Můžeme si položit velké množství otázek. Ne na všechny budeme znát odpovědi. V každém případě příspěvky na konferenci prokázaly mnohohrstenatost problematiky, která se promítá do velkého množství oborů a zcela jistě není možné situaci vyřešit pouze z úzkého pohledu územního plánování. Je potřeba se soustředit i na ekonomické a politické aspekty, které do podpory rozvoje bydlení nepochybně náležejí a bez nichž se v dohledné době k rychlejším růstu bytové výstavby nedopracujeme.

Věřím, že přednesené příspěvky napomohly k pochopení této složité problematiky a pro naši profesi a další směřování naší práce nám poskytly vodítko k jejímu hlubšímu poznání.

doc. Ing. arch. **Petr Durdík**
předseda AUÚP ČR



Foto © Jakub Vráňa

Vsetín

ZLÍNSKÝ KRAJ – KRAJ BEZ HRANIC A REGION ŽIVÉHO TVŮRČÍHO DUCHA

Zlínský kraj je jedinečným regionem v jihovýchodní části České republiky, který v sobě spojuje bohatou historii, moderní inovace a nezaměnitelnou kulturní identitu. Kraj tvoří čtyři okresy – Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín – o celkové rozloze 3 963 km² s téměř 580 tisíci obyvateli. Krajským městem je Zlín, který se stal symbolem vizionářského podnikání a funkcionalistické architektury.

Přírodní bohatství a geografická rozmanitost

Zlínský kraj nabízí výjimečnou přírodní rozmanitost, od úrodných nížin Hané a Slovácka přes malebné Chřiby až po hory v podobě Moravskoslezských Beskyd a Bílých Karpat. Nejvyšším bodem je Čertův mlýn (1 206 m n. m.), nejnižší položené místo se nachází u Uherského Ostrohu na hladině Moravy (173 m n. m.). Region se může pochlubit dvěma chráněnými krajinnými oblastmi – Beskydy a Bílými Karpaty, které pokrývají téměř třetinu území kraje. CHKO Bílé Karpaty patří mezi šest biosférických rezervací UNESCO v České republice.

Kulturní dědictví a tradice

Zlínský kraj je místem, kde se setkávají tři významné národopisné oblasti – Valašsko, Slovácko a Haná. Tato kulturní rozmanitost se projevuje v živých folklorních tradicích, které jsou zde pěstovány s mimořádnou péčí. Kraj každoročně hostí celou řadu folklorních festivalů a spolu s Jihomoravským krajem disponuje nejvyšším počtem folklorních souborů v celé republice. Znamá Jízda králů je od roku 2011 zařazena na seznam nemotného kulturního dědictví UNESCO.

Region je také kolébkou významných kulturních památek. Na území kraje se nachází dvě městské památkové

rezervace a čtrnáct městských památkových zón. K nejvýznamnějším kulturním památkám patří arcibiskupský zámek v Kroměříži s Květnou a Podzámeckou zahradou, bazilika na Velehradě, poutní areál Svatý Hostýn, Valašské muzeum v přírodě v Rožnově pod Radhoštěm nebo jedinečný areál Pusteven s architekturou Dušana Jurkoviče.

Baťův odkaz a moderní architektura

Zlín je městem formovaným podnikatelským odkazem Tomáše Bati, které spojuje funkcionalistickou architekturu s moderním rozvojem. Město představuje centrum designu, filmu a kreativního průmyslu a hostí Zlínský filmový festival, největší festival dětských filmů na světě. Dominantou města je Baťův mrakodrap, postavený v letech 1936–1939 podle projektu architekta Vladimíra Karfíka, který dnes slouží jako sídlo Krajského úřadu Zlínského kraje a je veřejnosti přístupný včetně vyhlídkové terasy v 16. patře.

Baťova filozofie předběhla svou dobu ve všech oblastech – od inovativních výrobních metod přes sociální odpovědnost firmy až po urbanistické plánování. Jeho motto „Co chceš, můžeš“ se stalo symbolem odvážného přístupu k životu a podnikání, který region charakterizuje dodnes.

Kreativita a inovace

Zlínský kraj je centrem kreativity a inovací podporujícím nové nápady napříč odvětvími. Region je domovem Zlínského kreativního klastru podporujícího digitální média, animace, hry a design. Bohaté dědictví zlínských filmových studií a tradice filmového festivalu pokračují dodnes. Silnou pozici má zejména produktový design, díky kterému se firmy ze Zlínského kraje dokážou uplatnit na náročných světových trzích. Pozoruhodným úspěchem je fakt, že 30 procent ocenění Red Dot Design Award v kategorii produktového designu putuje právě do Zlínského kraje.

Zlínský kraj je zároveň nejprůmyslovějším regionem v ČR, co se týká podílu pracovníků zpracovatelského průmyslu na celkové zaměstnanosti. Výrazné inovace zde vznikají zejména v gumárenském a plastikářském průmyslu, strojírenství, leteckém, obranném či polovodičovém průmyslu, ale i v ICT.

Síť podpůrných služeb pro start-upy, výzkum, vývoj a inovace pod hlavičkou ZLINNOVATION zajišťuje Technologické inovační centrum, s. r. o., společná organizace Zlínského kraje a Univer-



Foto © Martin Hrouzek

CHKO Bílé Karpaty



Velehrad

zity Tomáše Bati ve Zlíně. Součástí této sítě jsou zejména kláštery, podnikatelské inkubátory a podnikatelská centra, ale také krajská investiční agentura ZRIA, a. s., která nabízí pozemky ve strategické průmyslové zóně Holešov a řeší další rozvojové plochy pro podnikání, včetně budování zahraničních kontaktů v rámci ekonomické diplomacie.

Osobnosti regionu

Zlínský kraj je rodištěm nebo místem působení výjimečných osobností prakticky ze všech oblastí. Mezi architekty a urbanisty pak vynikají Vladimír Karfík, František Lydie Gahura, Dušan Jurkovič či Eva Jiřičná.

Podnikatelský duch

Zlínský kraj je známý svým podnikatelským duchem inspirovaným odkazem Tomáše Bati – 70 % ekonomiky je orientováno na export a region vykazuje vysokou koncentraci podniků – 56 na 1 000 ekonomicky aktivních obyvatel. Zlínská regionální investiční agentura (ZRIA) podporuje rozvoj podnikání a zahraniční investice. Kraj se stal nejrychleji rostoucím IT regionem v České republice s 600procentním růstem za 10 let.

Mezi klíčové společnosti regionu patří Continental Barum, HP Tronic Zlín, Fatra, Tescoma nebo Česká zbrojovka Group SE, které výrazně přispívají k ekonomické stabilitě a inovativnosti regionu.

Vzdělávání a výzkum

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně s více než 9 500 studenty a šesti fakultami je lídrem v oboru polymerních věd, nanotechnologií a průmyslového designu. Klíčové oblasti výzkumu zahrnují také ICT, přičemž univerzita rozvíjí mezinárodní výměnné programy a výzkumnou spolupráci. Creative Hill College a Fakulta multimediálních komunikací UTB Zlín nabízejí filmové vzdělání a pokračují tak v tradici založené Baťovými filmovými ateliéry.

Vývoj počtu a věkové složení obyvatelstva

Podle údajů Českého statistického úřadu je Zlínský kraj dlouhodobě postižen poměrně zásadním meziročním úbytkem počtu obyvatel. Mezi lety 2010 a 2024 klesl počet obyvatel kraje o cca 11 tis. osob, z pohledu delšího období (od roku 1990) činí pokles počtu obyvatel téměř 18 tis. osob. Při pohledu na strukturu úbytku obyvatel je výrazně patrný nejen faktor stěhování z kraje, ale též poměrně výrazný přirozený úbytek (převaha zemřelých nad narozenými), k jehož

akceleraci přispěla pandemie covid-19 (bezprecedentním nárůstem úmrtnosti v letech 2020 až 2021). Rok 2022 byl z hlediska bilance obyvatel výjimečný, neboť došlo k zahrnutí občanů Ukrajiny pobývajících na našem území v důsledku válečných událostí na Ukrajině do počtu přistěhovaných.

V důsledku negativního vývoje přirozeného přírůstku i stěhování obyvatel vykazuje nepříznivý vývoj i věková struktura obyvatel kraje. Z hlediska srovnání s hodnotami za celou ČR dosahuje Zlínský kraj negativnějších hodnot jak v případě podílu věkových skupin 0–14 let a 15–64 let, tak z pohledu vývoje těchto skupin v čase. Uvedený vývoj se odráží ve skutečnosti, že Zlínský kraj dosahuje nejvyšší hodnoty průměrného věku obyvatel mezi všemi kraji ČR.

Nepříznivý vývoj celkového počtu obyvatel i stárnoucí věkové struktury ve Zlínském kraji se již nyní výrazně negativně projevuje na trhu práce v klesajícím počtu pracovní síly – ekonomicky aktivních obyvatel.

Územní plánování

Zlínský kraj má téměř celé území pokryté digitálně zpracovanou územně plánovací dokumentací. Územní plány 307 obcí Zlínského kraje nabízí dostatek stávajících, návrhových či rezervních ploch využitelných pro bydlení. Vedle ploch se smíšeným využitím, ve kterých je funkce bydlení pouze přípustná, jsou v účinných územních plánech obcí Zlínského kraje nejčastěji vymezeny nově navrhované plochy pro bydlení s následujícím využitím a přibližným rozsahem: bydlení všeobecné (BU) v rozsahu cca 91,4 ha, bydlení hromadné (BH) v rozsahu 69,5 ha, bydlení individuální (BI) v rozsahu 2 843 ha, bydlení smíšené obytné všeobecné (SU) v rozsahu 234,7 ha, smíšené obytné centrální (SC) v rozsahu 38,7 ha, smíšené obytné vesnické (SV) v rozsahu 668,2 ha, smíšené obytné městské (SM) v rozsahu 126 ha a bydlení jiné (BX) v rozsahu 14,8 ha.

Výstavba

Ve Zlínském kraji se nacházelo k datu Sčítání lidu, domů a bytů 2021 celkem 274 838 bytů, z toho bylo 226 219 bytů



Zlín



Luhačovice

tastru nemovitostí. Průměrná kupní cena bytu ve Zlínském kraji dosahovala v roce 2023 hodnoty 45 163 Kč/m² a byla čtvrtá nejnižší mezi kraji ČR (průměrná kupní cena bytu za celou ČR dosahovala 58 641 Kč/m²). Průměrná kupní cena rodinného domu dosáhla ve stejném roce ve Zlínském kraji 37 219 Kč/m² a byla nejnižší mezi kraji (průměrná kupní cena domu za celou ČR dosahovala 48 596 Kč/m²).

Podpora kraje

Kraj se snaží v maximální možné míře podporovat projekty týkající se přípravy a realizace bytové výstavby v obcích kraje. Od změn územně plánovací dokumentace až po samotnou výstavbu. Zlínský kraj i jednotlivé obce jsou také velmi aktivními žadateli o dotace na podporu bydlení, přičemž v počtu podpořených projektů a celkové výše poskytnuté dotace Zlínský kraj jednoznačně převyšuje všechny ostatní kraje.

Průřezově je především nutné zvýšit atraktivitu Zlínského kraje pro mladou populaci i pro kvalifikované cizince, kteří naleznou pracovní uplatnění v našem regionu. Pokud chceme udržet

obydlených. Zlínský kraj dosahuje nejvyšší podíl vlastnického bydlení (73 %) mezi kraji ČR, přičemž 48,1 % bytů se nachází ve vlastním domě (v rámci ČR 3. místo) a 24,9 % bytů je v osobním vlastnictví (6. pozice v rámci ČR). Třetí místo v kraji zaujímají nájemní/pronajaté byty (11,8 %). Nejmenší podíl dosahují družstevní byty (0,6 %).

Vysoký podíl vlastnického bydlení je dán jak vyšším podílem obyvatel žijících na venkově, tak vyšším podílem specifického bydlení v „baťovských domcích“ v krajském městě. V bytové výstavbě bylo dokončeno během roku 2024 na území kraje 1 293 bytů (z toho 835 v rodinných domech), což představuje 2,3 bytu na tisíc obyvatel (pátá nejnižší intenzita bytové výstavby mezi kraji ČR). Ve srovnání s rokem 2009, kdy bylo ve Zlínském kraji dokončeno 1 894 bytů, je to pokles o více než 31 %. To je pátý nejvyšší pokles mezi kraji ČR.

Ceny nemovitostí

Další pohled na situaci v oblasti bydlení dává statistika cen nemovitostí, kterou zveřejňuje od roku 2019 Český statistický úřad. Tato statistika poskytuje informace o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů na základě údajů z ka-

v kraji větší počet mladých lidí, tak pracovní příležitosti a dostupnost bydlení patří mezi klíčové aspekty při jejich rozhodování o místě, kde stráví svůj produktivní život. Společně s opatřeními podporujícími rodinnou politiku může právě nabídka dostupného startovacího bydlení pro mladé znamenat nejen jejich udržení v regionu, ale také přilákání lidí do regionu odjinud (jiné kraje ČR, zahraničí).

Zlínský kraj je regionem mnoha tváří, který úspěšně propojuje tradici s modernitou i přírodu s průmyslem. Krásné místo pro život, které se však obdobně jako většina České republiky potýká s trvalým úbytkem počtu obyvatel a zvyšujícím se indexem stárání. I přesto, že co do rozsahu vymezených ploch pro bydlení mají územní plány obcí dostatečnou nabídku, klesá ve Zlínském kraji dlouhodobě počet nově vystavěných bytů.

Ing. arch. **Monika Antošová**

Oddělení územního plánování

Odbor Krajský stavební úřad

Krajský úřad Zlínského kraje

PROMĚNA CENTRA MĚSTA VSETÍNA POHLEDEM NEJEN ODBORNÝM

Príspevek se zabývá proměnou centra města Vsetína s důrazem na transformaci nejen bytového fondu a struktury bydlení v posledních desetiletích. Analyzuje historický vývoj, současné trendy a perspektivy proměny centra města s ohledem na jeho současné funkce. Zaměřuje se na faktory ovlivňující kvalitu bydlení, demografické změny, revitalizační projekty a výzvy spojené s udržením obytné funkce v centru města. Cílem je zhodnotit proměny urbanistického prostředí a navrhnout směry pro udržitelný rozvoj všech funkcí v centru Vsetína.

Foto © Ondřej Hurta



Ranní pohled na město

ÚVOD

Město Vsetín se nachází ve Zlínském kraji na východě České republiky. Leží v malebném údolí řeky Vsetínské Bečvy, na pomezí Vsetínských Beskyd, Hostýnských a Vizovických vrchů. Vsetín je situován přibližně 30 km severovýchodně od krajského města Zlína a představuje významné středisko Valašska s bohatou historií i současnou dynamikou.

Je dopravním uzlem pro region díky své poloze na železniční trati, která je také významným koridorem pro nákladní dopravu, a silniční síti, která spojuje okolní města a obce. Poloha města v blízkosti přírody a hor z něj činí také výchozí bod pro turistiku a rekreaci v regionu.

Centrum města prošlo v posledních desetiletích výraznými změnami, které významně ovlivnily charakter a kvalitu bydlení. Transformace od původně agrární vesnice, přes industriální charakter města k modernímu centru služeb přinesla nové výzvy i příležitosti pro rezidenční funkci centra města.

Bydlení v centru města představuje klíčový indikátor urbanistické kvality a sociální vitality. Zatímco v historii bylo centrum přirozeným místem koncentrace obyvatelstva, současné trendy často směřují k suburbanizaci a vyklidňování městských jader. Vsetín čelí podobným výzvám jako další střední města České republiky, současně však disponuje specifickými podmínkami danými geografickou polohou, historickým vývojem a lokální kulturou.

Cílem tohoto příspěvku je analyzovat proměny centra Vsetína z perspektivy nejen funkce bydlení, ale i identifikovat klíčové faktory této transformace a zhodnotit současné trendy i budoucí perspektivy. Příspěvek vychází z dostupných historických dat a dokumentů, územně plánovacích dokumentů, ze statistických dat, strategických dokumentů a terénního průzkumu.

HISTORICKÝ VÝVOJ BYDLENÍ V CENTRU VSETÍNA

Středověk až 18. století

První zmínky o Vsetíně pocházejí ze 13. století. V této době bylo typické venkovské osídlení, kdy obyvatelé žili v jednoduchých dřevěných srubech. Tyto stavby byly často jednodlažné a skládaly se z jedné obytné místnosti s hlíněnou pecí. Typický dřevěný srub nacházející se v oblasti Valašska, byl přízemní roubený dům. Měl charakteristické podlomení, což znamená, že střecha výrazně přesahovala stěny domu,

aby chránila dřevo před deštěm. Stavba byla roubená, tvořená z masivních trámů kladených vodorovně na sebe. Střecha byla sedlová a pokrytá šindelem nebo došky. Uvnitř se nacházela obytná jizba s otevřeným ohništěm, kde kouř unikal volně do podkroví. Materiál byl převážně ze smrkového či jedlového dřeva.

V polovině 15. století byla na pravém břehu řeky Vsetínské Bečvy, v lokalitě dnešního Horního ná-

městí, vystavěna tvrz, jež byla v 17. století přestavěna na zámek. V průběhu 16. a 17. století se Vsetín rozvíjel díky obchodu, což vedlo k výstavbě větších a složitějších staveb, včetně kamenných domů.

Vsetín se ještě počátkem 17. století rozkládal pouze na území tzv. Horního města v okolí vsetínského zámku. Během třicetileté války (1618–1648) se ale začal rozrůstat také na levý břeh řeky Bečvy, kde byly původně jen pastviny.

Dne 17. března 1849 došlo ke sloučení Horního a Dolního města na základě vydání nového obecního zákona, v němž bylo stanoveno, že na jednom katastrálním území může být jen jedna obec. Historické jádro Vsetína se formovalo od středověku, kdy město získalo městská práva. Centrum bylo charakteristické tradiční zástavbou měšťanských domů s obchodní a řemeslnou funkcí v přízemí a bytovými jednotkami v patrech. Tato smíšená struktura vytvářela živé městské prostředí s vysokou hustotou obyvatel.

Na konci 19. století měl Vsetín přibližně 10 tis. obyvatel.

Období rozvoje města Vsetína v 19. a 20. století

Industrializace ve druhé polovině 19. století přinesla výrazný populační růst. Ve Vsetíně se rozvinul průmysl, zejména strojírenství a textilní výroba. Nové bytové domy vznikaly v okolí centra, historické jádro si však zachovalo svůj rezidenční charakter. Období socialismu přineslo výstavbu sídlištních komplexů na okrajích města, přičemž centrum zůstalo relativně nedotčeno rozsáhlými demolice, které postihly mnoho českých měst.

V první polovině 19. století bylo město ovlivněno technickou revolucí. K prvním továrnám patřily cukrovar, parní pily, továrna na sirky, roku 1868 byly založeny sklárny. Nejvýznamnější podniky konce 19. století však byly továrny na výrobu

nábytku bratří Thonetů a Jakuba a Josefa Kohna. Na konci 19. a na začátku 20. století bylo město napojeno na železnici, začala stavba městské elektrárny, nemocnice, škol a dalších veřejných zařízení.

V roce 1909 se Vsetín stal městem okresním. V roce 1919 otevřel místní občan Josef Sousedík, později starosta Vsetína, v budově bývalé pily stavitele Londina ve Vsetíně-Trávníkách novou provozovnu na výrobu elektrických strojů „Závod na výrobu elektrických strojů pro stejnosměrný proud, Josef Sousedík – Vsetín“. V roce 1921 změnil název své firmy na „Elektrotechnická továrna – Josef Sousedík, Vsetín – Morava“. Po světové válce byla firma znárodněna a nesla název MEZ Vsetín, s. p., od roku 2011 TES Vsetín s. r. o.

Josef Sousedík byl konstruktérem prvního elektromechanického přenosu výkonu, který byl použit ve voze SLOVENSKÁ STRELA – r. 1936 – vůz M 290.0. Josef Sousedík se soustředil zejména na oblast přístrojů, pohonů, trakce a automatické regulace. Svůj první patent přihlásil již v roce 1920 a v průběhu následujících dvaceti let dosáhl seznam patentů a patentových přihlášek úctyhodného počtu 58 v tuzemsku a 164 v zahraničí.



V roce 1937 byla založena Zbrojovka Vsetín. Díky této továrně došlo ke zdvojnásobení počtu obyvatel Vsetína během první poloviny 40. let 20. století.

S nástupem průmyslové revoluce v 19. století se i ve Vsetíně začala měnit struktura bydlení. Rozvoj textilního průmyslu přilákal mnoho nových obyvatel. Město se začalo rozšiřovat a vznikaly první činžovní domy. Bydlení se stalo více urbanizovaným a standardy se postupně zvyšovaly. Typické byly cihlové domy s několika podlažními, které nabízely prostornější byty.



Nejvýraznější růst nastal v období 1950–1990, kdy se počet obyvatel téměř zdvojnásobil. Tento růst byl podpořen rozvojem průmyslu a výstavbou nových sídlišť.

Maximální počet obyvatel, přibližně 30 tisíc, byl zaznamenán na přelomu 80. a 90. let.



Transformace po roce 1989

Politické a ekonomické změny po roce 1989 zásadně ovlivnily charakter centra. Privatizace nemovitostí, změna ekonomické struktury a vznik tržního prostředí pro nemovitosti vytvořily nové podmínky pro bydlení.

Po roce 1990 centrum města začalo procházet transformací:

- *Komerencializace přizemních prostor* – přeměna bytových jednotek v přízemí na obchody, kanceláře a služby.
- *Úbytek obyvatel* – mladé rodiny preferovaly novou výstavbu na okrajích města nebo v satelitech.
- *Změna vlastnické struktury* – rozdělení vlastnictví komplikující komplexní revitalizaci.

V průběhu 20. století prošlo bydlení ve Vsetíně zásadními změnami. Po druhé světové válce a během socialistického období bylo typické budování panelových sídlišť, která měla rychle a levně uspokojit bytovou potřebu rostoucí populace. Tato sídliště, jako například na Sychrově, se stala typickým znakem tehdejší doby. Stavby byly často uniformní a zaměřené na maximální efektivitu využití prostoru.

Vsetín prošel během 20. století proměnou z převážně agrárního osídlení v průmyslové město s postupně stárnoucí, vzdělanější a terciárně orientovanou populací žijící především v sídlištích a nových lokalitách rodinných domů.

Hlavním důvodem poklesu počtu obyvatel Vsetína po roce 2001 byla především negativní migrace, tedy odliv obyvatel, zejména mladých lidí, za vzděláním a zaměstnáním do větších center. K tomu se přidala i mírně negativní přirozená změna vlivem stárnutí populace a nízká porodnost.

Centrum města se po r. 2000 potýkalo s problémem koncentrace romské menšiny, kdy v tzv. „pavlačovém domě“ bydlelo cca 640 lidí, a to zadarmo. Z důvodu nepřetržitého neplatičství a současné devastace majetku došlo k jejich soudnímu vystěhování bez náhrady.

SOUČASNÝ STAV A BYDLENÍ V CENTRU MĚSTA VSETÍNA

Centrum Vsetína prošlo po r. 2015 významnou změnou. Na místě bývalé budovy ČSOB z 90. let minulého století byla vybudována soukromým podnikatelem obchodní galerie s podzemním parkovištěm se spoluúčastí města Vsetína. Byl položen základ nového propojení dvou částí města – centra

a místní části Rokytnice podchodem pro pěší pod nově vznikající železniční stanicí. Po jejím vybudování v části Lapač buduje soukromý investor bytový komplex s cca 280 byty a Alzheimer centrem s kapacitou 135 lůžek. V přednádražním prostoru bude nově vybudováno autobusové nádraží pro místní i regionální dopravu.

Charakteristika bytového fondu

Současné město Vsetín disponuje heterogenním bytovým fondem zahrnujícím především bytové domy z období 1. republiky, panelové domy z 60.–80. let a dále montované domy v lokalitě na Poschle. Celkem je 521 bytů ve vlastnictví města, z toho se 37 pronajímá komerčně, 484 na základě pořadníků včetně domů s pečovatelskou službou, sociálních a startovacích bytů.

Technický stav bytového fondu je variabilní. Značná část objektů prošla rekonstrukcí, zbývající část však vykazuje nedostatečnou tepelnou izolaci, zastaralé rozvody a nevyhovující dispoziční řešení. Problémem je také nedostatečné parkování, které zhoršuje atraktivitu bydlení v centru.

Demografická struktura obyvatel centra

Centrum Vsetína vykazuje specifickou demografickou strukturu odlišnou od okrajových částí. Vyskytuje se zde vyšší podíl seniorů, kdy starší obyvatelé zůstávají v bytech, kde žili desítky let. Dále bydlení v centru města preferují mladí singles a bezdětné páry, studenti a zahraniční pracovníci v pronájmech, kteří upřednostňují dostupnost služeb. Je zde nižší zastoupení rodin s dětmi, kteří preferují klidnější prostředí s vlastní zahradou.

Tato struktura ovlivňuje požadavky na byty i veřejný prostor. Narůstá význam bezbariérového přístupu, kvalitního veřejného prostoru a dostupnosti služeb.

Současné projekty a iniciativy

V posledních letech město Vsetín realizuje několik iniciativ zaměřených na zlepšení kvality bydlení v centru:

- *Dotační program na obnovu staveb* – Město v roce 2024 navýšilo finanční prostředky určené na podporu rekonstrukcí fasád a střež v historickém centru. Program motivuje vlastníky k údržbě a modernizaci objektů.
- *Rekonstrukce bytů zvláštního určení* – Město systematicky obnovuje byty s pečovatelskou službou, čímž reaguje na stárnutí populace a potřebu dostupného bydlení pro seniory v centru.
- *Revitalizace veřejných prostranství* – Postupná obnova náměstí a ulic zvyšuje kvalitu obytného prostředí. Projekty zahrnují zlepšení chodníků, veřejného osvětlení, městského mobiliáře a dětských hřišť.
- *Energetická efektivita* – Město se zaměřuje na snižování spotřeby energie v městských budovách, což se promítá do standardů pro novou výstavbu i rekonstrukce. V letošním roce založilo Energetické společenství.

Hlavní výzvy

Město Vsetín čelí několika klíčovým výzvám v oblasti bydlení a souvisejících funkcí:

- *Technický stav bytového fondu* – nutnost systematické obnovy vyžadující koordinaci vlastníků a finanční podporu.
- *Doprava a parkování* – řešit potřebu parkování ve vztahu ke kvalitě veřejného prostoru.
- *Funkční mix* – hledání rovnováhy mezi obchodní, administrativní a rezidenční funkcí.
- *Demografické změny* – přizpůsobení bytového fondu potřebám stárnoucí populace.
- *Ekonomická udržitelnost* – zajištění dostupnosti bydlení pro různé sociální skupiny.

ZÁVĚR

Proměna centra města Vsetína z pohledu nejen bydlení odráží trendy postihující další česká města obdobné velikosti. Centrum města Vsetína čelí výzvám spojeným s technickým stavem zástavby, demografickými změnami a konkurencí suburbanizace. Současně se otevírají nové příležitosti spojené se změnou životního stylu, důrazem na udržitelnost a kvalitu života.

Budoucnost bydlení v centru Vsetína závisí na schopnosti koordinovat aktivity různých aktérů – města, vlastníků nemovitostí, developerů a obyvatel. Klíčem je vytvoření jasné vize podporující funkční mix, kvalitní veřejný prostor a diverzitu bytové nabídky. Pouze komplexní přístup respektující historické hodnoty i současné potřeby může zajistit, že centrum Vsetína zůstane živým a atraktivním místem pro bydlení.



Příspěvek ukázal, že centrum města není stagnujícím prostředím, ale dynamickým organismem procházejícím neustálou transformací. Úkolem je tuto proměnu usměrňovat tak, aby centrum zůstalo srdcem města nejen administrativním a komerčním, ale především místem, kde lidé chtějí žít.

Fotogalerie: Městský úřad Vsetín

Ing. arch. **Martina Hovořáková**
městský architekt a radní města Vsetína

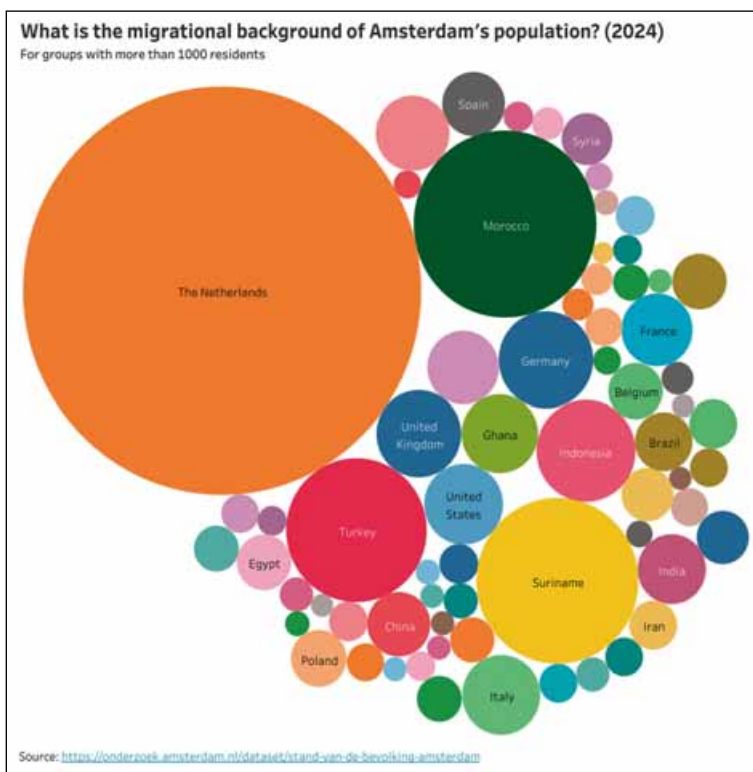
JAK HLAVNÍ MĚSTO NIZOZEMSKA BOJUJE S KRIZÍ BYDLENÍ, HUSTOTOU A KLIMATICKOU ZMĚNOU

Peter Klomp, vedoucí Oddělení územního plánování a rozvoje města Amsterdamu, představil ve svém příspěvku strategii dynamicky rostoucí metropole, která se musí vypořádat s enormním tlakem na trh s bydlením, sociální segregací a historickými omezeními danými chráněným centrem UNESCO. Cílem je zahušťovat, ne expandovat, a vytvářet smíšené čtvrti, kde je zajištěna kvalita života pro všechny.

Kontext – město růstu a imigrace

Amsterdam se nachází v jedné z nejhustěji obydlených oblastí Evropy. Celé Nizozemsko, ač menší rozlohou než Česká republika, má 18 milionů obyvatel, přičemž asi 8 milionů z nich žije v tzv. Randstadu. Nizozemský Randstad je asi nejznámější polycentrická sídelní struktura v Evropě ležící na části území čtyř provincií (Severní Holandsko, Jižní Holandsko, Flevoland a Utrecht). V území se nachází čtyři největší nizozemská města: Amsterdam, Rotterdam, Haag, Utrecht a mnoho menších měst, mimo jiné Almere, Dordrecht, Leiden nebo Delft. Města tvoří pomyslný kruh, uvnitř něhož se nachází relativně málo osídlená zemědělská oblast, tzv. Groene Hart (zelené srdce). Randstad zabírá asi 20 % rozlohy Nizozemska, žije zde více než 40 % populace země, hustota osídlení je jedna z nejvyšších v Evropě: 1 200 obyvatel/km². Konurbace se svou celkovou ekonomickou výkonností (216,3 mld. eur) řadí na páté místo v Evropě, a to po Londýně (546,8 mld. eur), Paříži (465,7 mld. eur), Porýní-Porúří (330,9 mld. eur) a Miláně (241,2 mld. eur). Samotný Amsterdam, největší město země, má méně než milion obyvatel. Demografický kontext Amsterdamu je specifický: zhruba polovina populace má imigrantský původ, nejpočetněji jsou zastoupeni Maročani, Turci a přistěhovalci ze Surinamu. I když vysoký podíl imigrantů na první pohled vypadá extrémně, město mělo imigrační pozadí už od 17. století, takže se vlastně jedná jen o prolongaci trvalého trendu. Populace je poměrně mladá, s převahou třicátníků, studentů a začínajících profesionálů. Amsterdam, na rozdíl od zbytku Evropy, nepozoruje trend stárnutí populace, i když do budoucna je třeba i s tímto jevem počítat.

Ekonomický růst je tradičně poháněn dopravou – velké přístavní město s významným evropským letištěm Schiphol, které je větší než například Frankfurt v Německu. Přítomnost mezinárodního letiště podporuje rozvoj nových technologických odvětví, což láká zahraniční experty, pro které je dobré přímé spojení do celého světa atraktivní. K ekonomickému tlaku přispívá i turismus. Amsterdam navštíví ročně kolem 25 mil. turistů, což je přepočteno na po-



Národnostní složení obyvatel Amsterdamu, 2024

čet obyvatel nejvíce v Evropě (město navštíví ročně 12 turistů na obyvatele, např. v Praze je to 8 turistů).

Populace, počet pracovních míst i počet turistů v Amsterdamu neustále roste. Tato dynamika s sebou nese zásadní výzvy:

1. Dostupnost bydlení: Bydlení je drahé a je těžké najít byt, což vyvolává protesty obyvatel.
2. Vhodnost k bydlení: Jak rozvíjet město tak, aby se v něm domácí obyvatelé cítili dobře.
3. Udržitelnost: Amsterdam leží v nížinaté deltě, velká část plochy je pod hladinou moře, což vyžaduje promyšlené řešení, jak reagovat na klimatickou změnu a stoupající hladinu moře.

Pět cílů pro územní plánování

Městská správa zareagovala na tyto výzvy stanovením pěti hlavních cílů v oblasti územního plánování a rozvoje bydlení.

Prvním a kvantitativně nejambicióznějším cílem je postavit každý rok 7 500 nových bytových jednotek.

Druhým cílem je rozložení typů těchto bytových jednotek tak, aby jejich výstavba současně snižovala tlak na dostupné bydlení. Město proto stanovilo následující strukturu nově postavených bytů:

- 40 % má připadat na sociální bydlení,
- 40 % na byty pro skupiny se středním příjmem (včetně nájemního bydlení),
- 20 % na byty pro tržní využití (prodej nebo pronájem).

Zbývající tři cíle se zaměřují na kvalitu a sociální soudržnost města:

Třetím cílem je tvorba smíšených živých čtvrtí. Čtvrti nesmí být osídleny segregovaně. To platí jak pro segregaci příjmovou (nejen bohatí, nebo jen chudí), tak pro migraci, aby v nich žili imigranti i Nizozemci dohromady.

Čtvrtým cílem je podpora plně vybaveného města (Complete City). Město nechce stavět domy tam, kde chybí základní občanské vybavení. Územní plánovači hlídají, aby kromě bytů byl v okolí nové výstavby prostor i pro školy, hřiště, služby, ale i elektrické rozvodny napojené na obnovitelné zdroje a další infrastrukturu.

Pátým cílem, ale nikoli posledním co do významu, je udržitelnost. Hlavní město se musí rozvíjet způsobem, který je uhlíkově neutrální, odolný vůči klimatické změně a bere v potaz jak rizika (v Nizozemsku zejména povodně), tak požadavek na zachování přírodních prvků a biodiverzity.

Strategie zahušťování a role vlastnictví půdy

Všechny tyto ambice se musí realizovat v rámci stávajících hranic města, jelikož Amsterdam se nechce plošně rozšiřovat. A vlastně ani nemůže, protože západní část je průmyslová a nachází se v ní areál letiště, zatímco v ostatních oblastech je krajina, kterou si město přeje zachovat. Kromě toho je centrum města pod ochranou UNESCO, což s sebou nese omezení, včetně dvoukilometrové nárazníkové zóny, kde se nesmí stavět výškové budovy. Proto se plánování zaměřuje na zahušťování (densifikaci), zejména v oblastech s dobrou dopravní dostupností, které se nacházejí mimo chráněné zóny UNESCO. Tyto lokality tvoří jakýsi prstenec okolo původní části města.

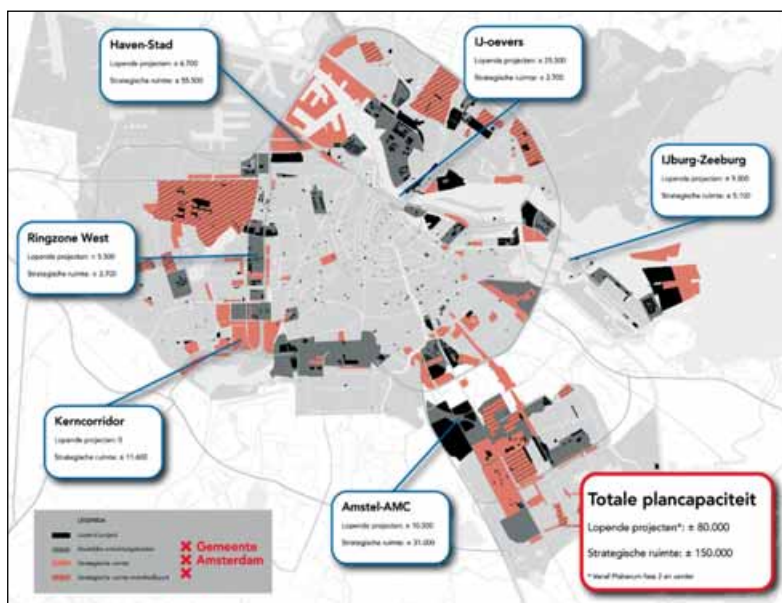


Schéma rozvojových oblastí pro zahušťování zástavby



Zahušťování administrativních komplexů polyfunkční zástavbou s byty a službami: před a po zahuštění

Pro nový rozvoj se využívají:

- Brownfieldy: Například bývalé opuštěné průmyslové oblasti a loděnice.
- Transformace administrativy: Bývalé administrativní části města z 80. let, kde je spousta prázdných kanceláří, mají potenciál pro zahušťování. Požadavkem pro transformaci těchto budov je, aby nový rozvoj byl smíšený, tzn. aby nebyl nahrazen ze 100 % jen bydlením, ale zahrnoval i kancelářské prostory, školy a vybavení.
- Vertikální zahušťování: V blízkosti nádraží jsou bourány nízké budovy se sociálním bydlením a na stejné ploše je vystavěno nové bydlení s třikrát až čtyřikrát větší ubytovací kapacitou.

Základem pro efektivní kontrolu rozvoje města je vlastnictví pozemků. Město Amsterdam vlastní 80 % veškerých pozemků na katastru obce. Tyto pozemky město neprodává, ale dává k dispozici formou pronájmu. Díky této silné pozici si může klást přísné požadavky na nové rozvojové projekty, například co se týče udržitelnosti a klimatické odolnosti.

Při zahušťování je nutné kontrolovat, zda je v daných lokalitách dostatek místa nejen pro budovy, ale i pro veškeré vybavení pro občany – školy, hřiště (například umístěná na střechách) a technickou infrastrukturu, jako jsou linky metra nebo elektrické rozvodny. Město také silně sází na veřejnou dopravu. Z toho důvodu mají některé nové budovy (včetně administrativních budov v centru) povolen nulový počet parkovacích míst a na oplátku město hodně investuje do kvalitní a četné hromadné dopravy a do různých konceptů, které podporují třeba právě sdílení automobilů.

Adaptace na klimatickou změnu a inovace

Kromě setrvalé a dlouhodobě známé hrozby stoupající hladiny moře řeší Amsterdam závažný problém s vysokými srážkovými úhrny a s množstvím vody, kterou svádí řeky do města. Město proto u nových stavebních projektů vyžaduje, aby zahrnovaly opatření pro řešení tohoto problému, například zelené střechy a opatření na podporu managementu zvýšeného úhrnu srážek a vsakování na ulicích. Voda není vnímána jen jako problém, ale i jako prvek, který může zvýšit přidanou hodnotu projektu a vytváří prostor pro nové inovativní nápady.

Výše uvedená opatření jsou všechno, řekněme, tlumící nebo reaktivní opatření. Město ovšem chce jít i tím druhým směrem, chce jít za příčinou, proč vlastně vznikají klimatické problémy a chce do budoucna stavět s méně emisemi CO₂. A proto se nyní obrací například k dřevostavbám. Na rozdíl od betonových staveb, stavba ze dřeva má menší uhlíkovou stopu, a navíc uhlík ukládá. Také se při zahušťování město snaží nepřístupovat přímo k demolici stávajících objektů, ale spíše je zachovat a případně přidávat nástavby.



Zahušťování stávající zástavby formou dostaveb a nástaveb

Dostupnost, fluktuace a kompenzace

Důsledkem obrovské poptávky a nedostatku prostoru je enormní růst cen nemovitostí. Jedním z projevů tohoto vývoje je, že se staví čím dál menší byty.

U sociálního bydlení je stanovená maximální výše nájmu, která je vztažena na bytovou jednotku, nikoliv na metr čtvereční. To motivuje developery k výstavbě spíše menších bytů (25 až 49 m²), aby byla zajištěna ekonomická rentabilita. Tento trend je částečně podpořen demografickým vývojem, jelikož roste podíl domácností o jedné až dvou osobách, zatímco počet rodin s dětmi stagnuje.

Městská samospráva implementuje vlastní regulaci pro zajištění kvality malých bytových jednotek (pod 50 m²), kde je nizozemská legislativa volnější. Například zavádí určitou flexibilitu, co se týče výškového uspořádání staveb nebo opatření, která zajistí dostatečný přísun denního světla. Stavitelé musí menší rozlohu stavěných bytů kompenzovat přidanou hodnotou navíc:

- Sdílené prostory pro obyvatele nebo studenty.
- Venkovní prostory sloužící bydlicím. Tato zásada platí pro sociální i komerční sféru (např. luxusní byty s kinem). Město také vyžaduje flexibilitu uspořádání a dostatečný přísun denního světla.

Amsterdam podporuje modely komunitního sdílení nebo výstavby inspirované například švýcarským modelem. Cílem je, aby si skupina obyvatel společně vystavěla bydlení, a město se snaží zajistit, aby nedocházelo ke spekulacím s těmito byty.

Ačkoliv je stanoven ambiciózní cíl výstavby 7 500 bytů ročně, situace na trhu je stále dramatická. A ani plné splnění cíle zřejmě nepovede k definitivnímu uvolnění napjaté situace na trhu. Navíc město jako plánovač výstavbu nerealizuje; například loni se podařilo splnit jen polovinu vytyčeného počtu. Aby se trh s bydlením rozhýbal, je potřeba podpořit fluktuaci (pohyb). Problémem jsou přísné regulační předpisy na ochranu bydlení, kvůli nimž si více početné rodiny nebo jednotlivci drží rozsáhlé sociální byty i poté, co se počet obyvatel v bytové jednotce sníží (např. odejdou děti). Město se snaží tento trend prolomit, aby se větší byty uvolnily pro rodiny.

Koordinace s metropolitní oblastí

Metropolitní oblast Amsterdamu zahrnuje 30 okolních samosprávních celků a 2,5 milionu obyvatel. Problém spočívá v tom, že spolupráce funguje pouze na základě dobrovolnosti a nemá žádný pevný právní status (na rozdíl od zemí jako Francie).

Město se snaží motivovat okolní obce, aby náklady na podporu bydlení nesly společně. V praxi však většina nové výstavby sociálního bydlení v metropolitní oblasti probíhá přímo v Amsterdamu, protože okolní komunity stavět nechtějí. Amsterdam nemá silové nástroje, jak by na ně mohl tlačit.

Strategie do roku 2035

Amsterdam se bude v nadcházejícím období snažit propojit vytipované oblasti pro zahušťování výstavby s potřebami občanů, přičemž finanční prostředky získané v jedné oblasti jsou investovány v jiné. Příjmy města z daní z nemovitostí jsou poměrně omezené. Zisky jdou primárně do národní pokladny a teprve poté jsou přerozdělovány obcím. Tento nástroj tak není silným finančním motivačním nástrojem pro rozvojovou politiku města. Mnohem zajímavější z finančního hlediska je pro Amsterdam příjem z pronájmu 80 % pozemků, které vlastní. V tom bude i nadále spočívat ekonomická podstata dalších rozhodnutí o rozvoji hlavního města.

Zdroj obrázků: Peter Klomp

Překlad: Vít Řezáč

Dr. **Peter Klomp**

Oddělení územního plánování a rozvoje města Amsterdamu

(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ V EVROPĚ.

DILEMATA, TEORETICKÉ PŘÍSTUPY A POLITIKA

Pohled na otázku bydlení se v Evropě v uplynulém století neustále mění. V letech 1950–70 byly ve všech zemích realizovány rozsáhlé programy výstavby bydlení. Po jejich dokončení v 70. a 80. letech došlo k přesvědčení, že problém nedostatku bydlení byl vyřešen. Politiky bydlení se následně přeorientovaly z podpory nabídky bydlení na podporu poptávky. Devadesátá léta přinesla v mnoha zemích masivní privatizaci bydlení a na přelomu století, zejména ve východní Evropě, expanzi hypotečního úvěrování. Bydlení se stalo komoditou na trhu. Po kolapsu realitní bubliny po roce 2008 zcela změnila podmínky pro trhy s bydlením velká finanční krize. Následně se téma bydlení stalo stále více viditelným kvůli problémům s dostupným bydlením, které ještě zhoršila pandemie covid-19.

Většina analýz zabývajících se současnou problematikou bydlení v Evropě zdůrazňuje nedostatek bytů, a to zejména v metropolitních oblastech, které jsou atraktivní svojí nabídkou pracovních příležitostí. Podle Housing Europe (2025) potřeby dostupného bydlení v celé Evropě daleko převyšují nabídku. Čekací doby na sociální bydlení se prodlužují a mnohé plány obecní bytové výstavby nejsou plněny. Ukazuje to na systémovou krizi, kterou současné politiky bydlení a investice do bydlení nejsou s to zmírnit. Rostoucí náklady a omezené financování zpomalují novou výstavbu, zatímco renovace postupují nerovnoměrně. Evropa čelí tudíž trvalé a rostoucí mezeře mezi poptávkou bydlení a její nabídkou. Stěhování obyvatel, velikost domácností, urbanizace a migrace podporují poptávku, zatímco nabídku omezují rostoucí náklady, omezené financování a pomalé stavební procesy.

Současná krize bydlení je však velmi složitý problém. Její analýza by měla jít mnohem hlouběji než jen k popisování problémů s novou výstavbou bydlení. V tomto článku budou představeny některé přístupy a opatření a také rozvedena nová myšlenka, jak lépe pochopit současný problém bydlení a v něm otázku dostupnosti:

- Přístupy: kritická analýza mainstreamových myšlenek o nové výstavbě a zahuštění stávajícího fondu.
- Rámce: metropolitní správa a úvahy o postrůstu.
- Nový koncept bydlení: „dostatečnost“ – mobilizace rezerv ve stávajícím fondu bydlení.

Přístupy k bydlení 1:

Nová výstavba a dostupnost

Ve většině zemí se opět plánují nebo již probíhají rozsáhlé programy nové výstavby bydlení. Podle národních dokumentů (Housing Europe, 2025) Francie potřebuje ročně 518 000 bytů (z toho 198 000 sociálních), Německo alespoň 400 000 bytů (z toho 140 000 sociálních), Nizozemsko téměř 1 milion bytů do roku 2031 a Švédsko více než 500 000 bytů do roku 2033. Rozsáhlá nová bytová

výstavba se odehrává také v zemích a městech, která se zmenšují. Příkladem je Rumunsko, které, přestože je zemí se zmenšující se populací (země ztratila 5 % své populace mezi lety 2010 a 2020), má největší čistý zábor zemědělské půdy pro investice ze všech zemí EU. Podobný trend platí v mnoha postsocialistických městech, z nichž 80 % se zmenšuje, ale v řadě z nich je nová výstavba bydlení velice dynamická. Místní politika bydlení v těchto městech považuje za snazší umožnit a podporovat novou výstavbu, místo aby upřednostnila potenciální sekundární využití rostoucího fondu opuštěných bytů.

Z literatury o bytové politice je jasné, že nová výstavba sama o sobě nevede k větší dostupnosti bydlení. Důvody jsou velmi jednoduché: nová výstavba je drahá, obvykle na vrcholu místní hierarchie bydlení, pro kterou solventní poptávka pochází většinou od již lépe situovaných rodin. Výsledkem je zvýšení spotřeby bydlení (m² na osobu) těchto rodin, spíše než zlepšení bytové situace těch, kteří mají největší potřebu bydlení. Aby se tedy zlepšila dostupnost bydlení pro potřebné domácnosti, jsou kromě tržních pravidel zapotřebí další veřejné regulace, které cílí na inkluzivní zónování.

- Frankfurt v roce 2020 schválil nařízení, které vyžaduje, aby v projektech na nezastavěných plochách bylo poskytnuto 30 % dostupných nájemních jednotek a 10 % dostupných vlastnických jednotek, 15 % družstevních jednotek a 15 % jednotek na volném trhu (OECD, 2021).
- Ve Vídni podle nových stavebních předpisů musí být dvě třetiny nově zónovaných obytných ploch zastaveny ve formě dotovaných bytů pro zranitelné a středně příjmové skupiny, aby se celková hladina nájmu ve městě snížila (Oltermann, 2024).

Přístup k bydlení 2:

Zahuštění stávajícího fondu a dostupnost

Dalším způsobem, jak se vypořádat s problémem bydlení, je zahuštění stávajícího fondu bydlení, což se považuje za ekologičtější než nová výstavba na dosud nezastavěných zelených plochách. Existují různé typy zahuštění, jako je měkká a tvrdá verze, které jsou popsány v literatuře (Persov-Carmon, 2015) následovně:

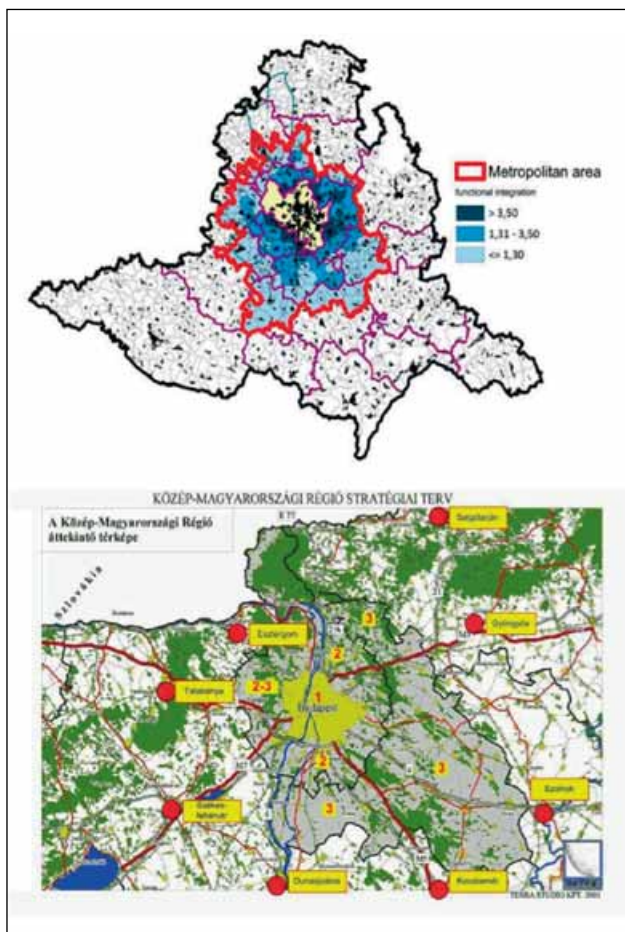
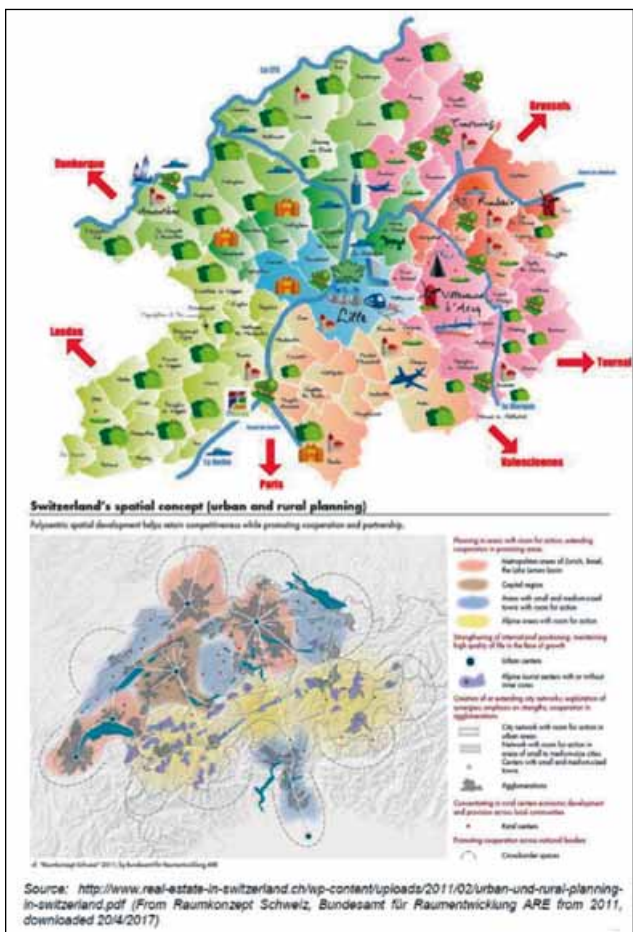
- **Měkké zahuštění** obvykle probíhá postupně prostřednictvím kontinuálních malých úprav městské struktury. Je to v podstatě forma zahušťování, která stále přirozeně probíhá v přímé návaznosti na existující budovy.
- **Tvrdé zahuštění** naopak probíhá prostřednictvím rozsáhlých řízených projektů zahrnujících přestavbu existující městské struktury. Zastavují se nevyužívaná místa, jako jsou brownfieldy nebo volné plochy v sousedství hustě obydlených území. Tvrdé zahuštění je obvykle podpořeno státní politikou bydlení.



Environmentální a sociální důsledky zahuštění: obrázek ukazuje sociální bydlení v nizozemském městě, které má být zbořeno, aby se umožnila hustší nová výstavba

I když z pohledu omezení expanze zastavěných ploch do okolí města (sidelní kaše) je zahuštění lepší než nová výstavba v dosud nezastavěných oblastech, existuje řada důvodů pro odpor proti zahušťování. Jedním z důsledků zahuštění může být environmentální zhoršení kvality života, protože je obtížné chránit zelené plochy zahrnuté do stále hustší zástavby. Existují také vážné socioekonomické otázky, protože zahuštění obvykle ohrožuje práva stávajících komunit tím, že je vyvíjen tlak na přestavbu, nebo dokonce demolici nízkopodlažních budov, ve kterých právě žijí nízkopříjmové rodiny.

Projekty zahušťování měst musí proto být pečlivě domyšleny z hlediska dopadů na dostupnost bydlení. To se jasně ukázalo na příkladu z Curychu (Lutz, Kauer, Kaufmann, 2023), kde bylo v období mezi lety 2015–2020 ročně postaveno 600–700 bytů jako celková náhrada za zbořené budovy a dalších 80–100 bytů v „měkce“ zahuštěných budovách (renovace, rozšíření, opětovné použití). Tyto formy zahuštění existující městské struktury vedly k +21,2% zvýšení obytného prostoru na byt v budovách postavených od roku 2000, což znamenalo zvýšení hustoty výstavby, nikoli hustoty využití (počet lidí na m²). Původní obyvatelé se museli přestěhovat do obcí v aglomeraci. V tomto procesu byly rodiny s nízkými příjmy, cizinci a samoživitelé negativně postiženi více než zbytek populace.



Modely správy metropolitních oblastí: Lille, Brno, Curych, Budapešť

Rámcové podmínky pro bydlení 1: Metropolitní spolupráce

Příklad Curychu ukázal, že zásahy uvnitř města mohou mít důsledky též v sídlech ležících mimo hranice města. Z tohoto důvodu roste potřeba spolupráce mezi městem a obcemi za administrativními hranicemi metropole – zejména proto, že ve většině evropských měst jsou administrativní hranice zastaralé a nezahrnují území každodenních vazeb mezi sídly, oblastí dojíždění do práce nebo trhem s bydlením. Posílená spolupráce a společné plánování ve funkčních městských oblastech (metropolitních oblastech) je proto pro urbanistický rozvoj sídel nesmírně důležitá.

Pokud jde o správu metropolitních oblastí, existuje v Evropě mnoho modelů. Na obrázku na s. 16 jsou znázorněny čtyři z nich: úzká spolupráce ve formě společné metropolitní rady (Lille Metropole), spolupráce na základě společného plánování pro fondy EU pro soudržnost (integrovaná územní investiční oblast, Brno), nepřímá územní spolupráce prosazovaná národní vládou (Curyšská metropolitní konference), žádná spolupráce kvůli nedostatku jakýchkoli forem spolupráce (Budapešť).

Srovnávací analýza struktur správy metropolitních oblastí (OECD, 2014) ukázala, že regionální rozvoj, doprava a prostorové plánování jsou funkce, které jsou nejčastěji delegovány na metropolitní úroveň. Problematika bydlení to ovšem obvykle není, ale i tak existují dobré příklady prostorové regulace bydlení na metropolitní úrovni. Například rozsáhlá expanze systému metra do okolí Paříže umožňuje rozšíření metropolitního trhu s bydlením, kde mohou být uplatněny regulace, které směřují k větší dostupnosti bydlení. Nebo správa Velkého Londýna aplikuje strategický plán Londýna (The London Plan) jako rámec pro prostorový rozvoj integrující bydlení, dopravu a plánování využití půdy na metropolitní úrovni. Plán zajišťuje koordinovaný rozvoj mezi sousedstvími a stanovuje cíle dostupného bydlení, priority regenerace a parametry udržitelnosti. Kancelář starosty určuje strategii a současně spolupracuje se sousedstvími a bytovými asociacemi.

Úpravy provedené v politice soudržnosti EU v roce 2014 zahrnují iniciativy směřující k podpoře metropolitního rozvoje, zejména pak v nezávazné formě tzv. politiky udržitelného městského rozvoje, která je podřízena národním regulacím. Například v projektu Interreg MECOG <https://www.interreg-central.eu/projects/mecog-ce/> jsou popsány různé formy spolupráce v městských oblastech: Itálie je jedním z průkopníků, kteří přiřazují metropolitním městům další role. V Polsku a České republice aplikace nástroje tzv. integrované územní investice (ITI) na úrovni funkčních městských oblastí úspěšně podpořila metropolitní spolupráci s využitím prostředků EU, zatímco v jiných zemích, zejména v Maďarsku, se prosazuje silná centralizace do hlavního města a podpora jiných center osídlení není podporována.

Rámcové podmínky pro bydlení 2: Postrůst

Mezi některými vědci roste přesvědčení, že vzhledem k negativním dopadům rozšiřujícího se konzumního způsobu

života je třeba opustit růst jako cíl. Pozornost by se měla obrátit na spravedlnost, dostatečnost a lidské blaho. Pro jejich uspokojení není zas až tak důležitá celková produkce, ale spíše to, co vyrábíme a zajištění, že lidé mají přístup k potřebným statkům a že příjmy jsou rovnoměrněji rozděleny. Zastánci postrůstu usilují o plánované a demokratické snížení méně potřebné produkce v bohatých zemích bezpečným a spravedlivým způsobem.

Návrhy postrůstu zahrnují následující: „dekomodifikaci veřejných služeb, tj. aby byly přístupné všem (zdravotnictví, bydlení, vzdělání, jídlo), zavedení záruk zaměstnání a životních mezd, zlepšení vyjednávací síly pracovníků. Sociálně nezbytné sektory musí být zlepšovány a ty, které nejsou nezbytné, by měly být odstraněny. Zajistit právo na opravu a prodloužení životnosti produktů.“

Není snadné převést myšlenky postrůstu do plánování. Například v Severním Porýní-Vestfálsku došlo mezi lety 2008–2022 k ročnímu nárůstu populace o 0,2 %, nárůstu počtu domácností o 0,25 %, ale nárůst bytových jednotek byl nakonec o 0,6 % a nárůst zastavěné půdy o 1,35 %. Aby se zastavila zbytečná expanze zastavěných ploch, bylo by za těchto podmínek nutné zavést politiku „žádného záboru půdy“. Spolková země jako reakci na setrvalé rozrůstání sídel do krajiny schválila strategii pro teoretickou situaci „nulového součtu“ záborů půdy prostřednictvím regionálního plánu, který nově stanoví minimální hustotu zástavby na 30 bytů/ha. Tento plán je však obtížné uvést do praxe, protože obce chtějí udržet svou stávající úroveň hustoty 10 bytů/ha s nízkopodlažními budovami rodinných domů.

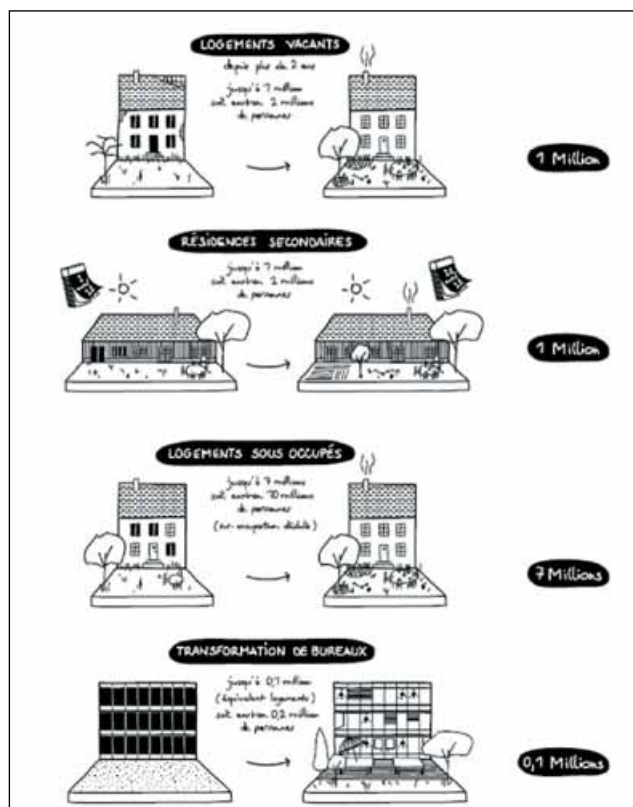
Obhájci postrůstu agendy říkají, že může fungovat pouze tehdy, pokud se nezdůrazňuje negativní vize budoucnosti, ale prezentují se pozitivní aspekty, jako je zdraví, čistá voda, příroda, spravedlivé město (rovnoměrnější spotřeba také v bydlení).

Nově vznikající koncept: „dostatečnost v bydlení“

Koncept „dostatečnosti v bydlení“ usiluje o ekosociální model rozvoje, který by optimalizoval, využil a transformoval stávající bytový fond a infrastrukturu. Podle Philippe Bihouixe, zástupce generálního ředitele skupiny AREP (Paříž), by se města mohla nadále rozvíjet, prospívat a zkrášlovat, pokud bychom se více zaměřili na obnovu, zahušťovali čtvrti v přiměřené míře a „opravovali“ určitá místa, jako jsou vstupy do měst, obchodní zóny nebo obchodní čtvrti. Pro ilustraci potenciálů pro „dostatečnost“ lze zmínit Německo, kde zůstávají 2 miliony bytových jednotek prázdných, avšak lidé dnes využívají o 50 % více obytného prostoru než v roce 1990.

Myšlenky na posílení konceptu „dostatečnosti v bydlení“

Sociální inovace pro „dostatečnost v bydlení“ se týkají opatření, která se přímo snaží sladit místní sociální potřeby bydlení a nabídky obytného prostoru nebo která mohou usnadnit cestu k dostupnému bydlení pomocí změn v organizaci správy a využívání nemovitostí.



Zahušťování stávající zástavby formou dostaveb a nástaveb

Příklady sociálních inovací mohou zahrnovat podporu výměn domů či bytů s cílem lépe využít stávající obytný prostor. Může se jednat o zavedení regulativů obsazenosti, které stanoví minimální a maximální počet pokojů nebo čtverečních metrů připadajících na osobu, nebo o poskytování pobídek pro zmenšení obývaného prostoru jedním členem domácnosti (např. příspěvek na přestěhování nebo logistická podpora stěhování) nebo i sdílení bytu (studenti, mladí profesionálové apod.).

Inovace v oblasti správy a územního plánování přímo řeší makroúrovňové překážky a překážky bránící architektonickým a sociálním opatřením pro „dostatečnost bydlení“. Tyto inovace vycházejí z nadřazených politických, právních, fiskálních, plánovacích nebo manažerských rozhodnutí. Jejich aplikace je ovšem vysoce závislá na kontextu. Zahrnují například:

- Politické a právní mechanismy (včetně daňových politik, regulací hypoték a finančních pobídek) k aktivaci druhých domů nebo špatně využívaného obytného prostoru (např. AirBnB, prázdné domy) a k odstranění překážek pro výměnu domů nebo jejich zmenšení.
- Nástroje územního plánování k reorganizaci sousedství, aby se umožnilo účinnější využití obytného prostoru (např. sousedská spolupráce, sdílené komunitní místnosti nebo prádelny).
- Komunitně vedené nebo obecní bytové agentury zřízené k řešení místně specifických bytových problémů (např. poradenství majitelům domů, agentury pro nájemní bydlení, podpora družstevního bydlení nebo zavádění mechanismů komunitního rozvoje). Cílem agentury pro nájemní bydlení je získání více dostupných nájemních jednotek v zemích s velkým podílem vlastnictví domů, aniž by bylo nutné stavět nové bydlení. Agentura pro nájemní bydlení

ní má být zřízena veřejným sektorem pro správu všech prázdných veřejných nájemních jednotek obce. Aby získala další byty, vyhlásí výzvu, v níž požádá obyvatele, aby pronajali své prázdné byty agentuře (na smlouvu na pevnou dobu, legálně bezpečně, za nájem mírně pod tržním nájmem). Aby našla nájemce pro byty, vyhlásí další výzvu rodinám v nouzi, oznamující možnost pronajmout si byt od agentury za dostupnou úroveň nájemného. Agentura nabízí dostupné bydlení především pro rodiny se středními příjmy, nikoli pro nejchudší rodiny.

Vyvíjející se přístup politiky EU k bydlení

Až do roku 2004 neexistovaly žádné politiky nebo regulace EU v oblasti bydlení. To bylo považováno za výlučné pole pro legislativu členských států. Od vstupu nových členů v roce 2004 EU postupně zvyšuje svůj vliv prostřednictvím legislativy související s bydlením a způsobilosti některých intervenčních opatření v oblasti bydlení pro financování politiky soudržnosti. I když stále neexistují přímé regulace bydlení, existují silné ekologické politiky s některými prvky sociální ochrany. Legislativa, která přímo ovlivňuje bytový sektor, je nařízení (tzv. ETS2), které rozšiřuje obchod s povolenkami na sektory bydlení a dopravy. Nařízení ilustruje kompromis mezi cíli udržitelnosti a dostupnosti v rozvoji bydlení: rostoucí náklady na vytápění mají být kompenzovány Sociálním klimatickým fondem, který je vyčleněn na energeticky efektivní renovaci budov.

V posledních letech reagovala EU také na rostoucí obavy týkající se problému dostupnosti bydlení. Poprvé v historii EU byla zřízena pozice komisaře pro bydlení a také začala pracovat pracovní skupina pro dostupné bydlení. To vše může vést k dalšímu rozšíření způsobilosti bydlení pro financování z EU, ačkoli konečná rozhodnutí zůstanou na úrovni členských států.

Závěr: Dostupnost bydlení je složitý problém

Problém dostupnosti bydlení je velmi složitou záležitostí. Neexistuje univerzální řešení, všechny potenciální přístupy, jako je nová výstavba nebo zahušťování měst, přinášejí své vlastní problémy a omezení.

Jako obecná východiska lze navrhnout efektivnější metropolitní správu, nebo případně úvahy o implementaci konceptu postrůstu. Každopádně musí být všechny zvažované kroky důkladně projednány, sociální a územně plánovací inovace být uváženy a přizpůsobeny místním podmínkám. Současné politiky EU mohou rozšířit příležitosti pro financování bydlení, ale to, do jaké míry může být problém dostupnosti bydlení řešen spravedlivým způsobem, závisí na národních politikách a spolupráci víceúrovňové správy v každé jednotlivé zemi.

Grafický doprovod: Iván Tosics

Překlad: Vít Řezáč

Iván Tosics, PhD

Metropolitan Research Institute (MRI) Budapešť

BYDLENÍ A PLÁNOVÁNÍ: MEGATRENDY, NÁRODNÍ POLITIKY A LOKÁLNÍ INICIATIVA

Úvod

(Ne)dostupnost bydlení se v posledních letech stala významným tématem veřejné a politické diskuse. Rychlejší zvyšování cen bydlení, než je obecná inflace, dopadá odlišně na různé sociální vrstvy, věkové kohorty i regiony. Komplexní faktory růstu cen nemovitostí (demografické stárnutí spojené se zmenšováním velikosti domácností, migrace koncentrovaná zejména do metropolitních regionů, fluktuace nové výstavby, role bydlení jako investiční komodity, dostupnost úvěrového financování apod.) vyvolávají existenci jednoduchých řešení na národní i lokální úrovni.

Sektor bydlení však bude ovlivňován také řadou dalších předvídatelných změn. Společné výzkumné centrum Evropské komise (JRC) sleduje 14 megatrendů¹, které budou velmi pravděpodobně ovlivňovat budoucnost evropských společností, takže by na ně měly veřejné politiky a plánování reagovat. Některé megatrendy se týkají změn v globálním měřítku (např. nevyvážený demografický vývoj – růst populace subsaharské Afriky při stagnaci obyvatelstva rozvinutých zemí nebo přesun ekonomického jádra světa do jihovýchodní Asie) a jejich vliv na rozvoj sídel a bydlení v Česku bude nepřímý, stejně jako komplexní změny vnímání bezpečnosti. Tyto změny budou totiž interagovat s jinými megatrendy, které budou mít již bezprostřední dopad v hospodářské oblasti (např. urychlování technologického vývoje, růst globální spotřeby, změny v charakteru práce), sociální struktuře (zvyšující se význam migrace, narůstající nerovnosti v bohatství, proměny ve vzdělávání) a ve sféře řízení a správy společnosti (vliv nových subjektů a sociálních sítí na rozhodování). Konečně poslední skupina megatrendů se rozvoje měst a obcí dotýká přímo – jedná se zejména o pokračující koncentraci obyvatel do měst a metropolitních oblastí, klimatická změna a zhoršování stavu přírody, s tím spojený nedostatek zdrojů (včetně vody) a změna zdravotního stavu, která vedle stárnutí společnosti souvisí se životním stylem nebo znečištěním.

Pro každý z těchto trendů jsou k dispozici obecná doporučení i konkrétní nástroje a opatření na jejich řešení, např. v národních strategických dokumentech.² Dopady jednotlivých trendů však budou v různých regionech a lokalitách odlišné a budou se vzájemně ovlivňovat. Nelze proto očekávat, že jedna sada řešení bude vyhovovat pro všechny obce. Naopak se tím zvyšuje potřeba místně specifických

(place-based) politik, které hledají zdroje a příležitosti pro řešení nových výzev v místním přírodním prostředí, infrastruktuře, ekonomických a společenských vztazích. Lokální iniciativa může být mnohem efektivnější – jak díky nižším nákladům, tak širšímu spektru přínosů.³

Príspevek reflektuje výše uvedené výzvy pro (strategické a prostorové) plánování v českém kontextu. Nejprve diskutuje demografické výzvy a zdůrazňuje doposud často opomíjený parametr počtu domácností pro analýzu a plánování budoucích potřeb a poptávky po bydlení. V další části se zaměřuje na klimatickou změnu a z ní vyplývající potřebu adaptačních a mitigačních opatření. V závěrečné části pak uvádí konkrétní příklady místně specifických (place-based) politik v Česku i v zahraničí.

Demografie a bydlení: proč menší populace potřebuje více bytů?

Diskusi vlivu megatrendů na bydlení a plánování začneme u demografických změn. Změny počtu obyvatel a jejich dopady na nutné kapacity škol, nemocnic nebo zařízení pečujících o seniory jsou srozumitelné. Z praxe jsou známy (zejména u školek a škol) jak příklady rušení zařízení z důvodu poklesu obyvatel, tak nedostatku kapacit v populačně rostoucích územích. I proto lze najít řadu úspěšných příkladů využívání demografických prognóz v plánovací praxi.⁴

Demografické prognózy pro sektor bydlení jsou však v jednom podstatném detailu odlišné – zatímco pro školy, sociální nebo zdravotní služby je základní jednotkou osoba (kapacity škol by měly odpovídat počtu dětí v nějakém věku apod.), v případě bydlení je určující počet domácností a společenské očekávání/nevyřčená norma, že každá společně hospodařící domácnost má k dispozici ke svému výhradnímu užívání jednu bytovou jednotku jako primární bydliště.

Již několik desetiletí probíhající demografické změny vedou ke zmenšování průměrné velikosti domácností – narůstá totiž počet jednočlenných domácností (zejména seniorek) a zmenšuje se i velikost rodinných domácností, protože klesl počet druhých, třetích a dalších dětí. V roce 1991 byla podle SLDB průměrná velikost české domácnosti 2,57 osob, v roce 2021 již jen 2,15 osob. Při téměř

1. Viz https://knowledge4policy.ec.europa.eu/navigation-page/megatrends-hub_en.

2. Pro trend demografického stárnutí např. Senioři a politika stárnutí (MPSV).

3. Důraz na místní zdroje v dekarbonizaci britských měst může vést k dosažení stejných cílů o 25 % levněji než „šablonovitá“ aplikace řešení shora, a navíc může mít větší pozitivní dopady v dalších oblastech. Podrobněji viz IUK-090322-AcceleratingNetZeroDelivery-UnlockingBenefitsClimateActionUKCityRegions.pdf.

4. Aplikaci demografických prognóz v územním plánování podrobněji popisuje JIRÁSEK, P. (2025). Demografické prognózy jako nástroj pro územní plánování v ČR: metody, příklady a legislativa. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 25 (2), s. 4–17.

Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/xtrbm05v/02-demografick%C3%A9-progn%C3%B3zy.pdf>.

stejném celkovém počtu obyvatel se tak zvýšil počet domácností o 20 % a počet bytů potřebných jako jejich primární bydliště zhruba o 830 tisíc. Téměř milion bytů navíc je potřebný pro zajištění bydlení populace, jejíž celkový počet se zvýšil o pouhých 300 tisíc osob.

Velmi zjednodušeně tedy můžeme říct, že nová bytová výstavba byla a bude nutná pro pokrytí potřeb i v těch obcích, kde počet obyvatel klesal. Vzhledem k dominanci vlastnického bydlení, ve kterém žije 75–80 % domácností, je pro stárnoucí a zmenšující se domácnosti velmi snadné (a většinou i finančně únosné) zůstat ve svých bytech nebo domech původně určených pro větší rodiny. Absence nové výstavby tedy znamená, že v obci se neusadí nové domácnosti mladých jednotlivců nebo rodin.

Změna velikostní struktury domácností s sebou přináší také strukturální nevyváženosti na trhu s bydlením. Bytová výstavba byla dlouhodobě orientována na uspokojování potřeb mladých rodin (s dětmi), kterých však ubývá. V bytovém fondu, který odráží výstavbu a přestavby za posledních více než 100 let, chybějí menší byty pro jednočlenné domácnosti – máme 1,9 mil. jednočlenných domácností, ale jen 1,1 mil. bytu menších než 60 m². Reálně jsou navíc mnohé malé byty využívány páry nebo rodinami, a naopak velké byty a rodinné domy využívány jednotlivci. Přestěhování do menšího bytu tak není pro seniory (zatížené vyššími náklady na energie nebo nájmy) jen otázka ochoty či schopnosti – takový byt není minimálně pro dvě pětiny jednočlenných domácností fyzicky k dispozici.

V dalších desetiletích bude tento trend pokračovat. Populační prognóza ČSÚ předpokládá v roce 2050 zhruba stejný celkový počet obyvatel jako v roce 2021. Při dalším poklesu průměrné velikosti domácnosti na 1,95 (což odpovídá aktuálním hodnotám v Praze nebo ve Finsku) se počet domácností zvýší o dalších zhruba 600 tisíc. To na jedné straně nahrává argumentaci o potřebě intenzivnější bytové výstavby – a to téměř plošně, na druhou stranu nelze opominout nejistotu okolo aktuálního počtu bytů, a tedy existenci vnitřních rezerv ve stávajícím bytovém fondu.⁵

Poptávka po bydlení je navíc zvyšována v situacích, kdy domácnost nebo někteří její členové využívají více než jednu bytovou jednotku, např. při týdenní dojíždce do zaměstnání nebo za vysokoškolským studiem. Tím se dostáváme k dalšímu megatrendu, kterým je pokračující urbanizace a koncentrace obyvatel do měst. V Česku byl tento megatrend v posledních desetiletích zakryt přechodným poklesem obyvatel velkých měst. Důvody byly jak intenzivní suburbanizace, která vedla ke vzniku velkého metropolitního regionu Prahy a rozšíření zázemí řady dalších měst, tak náročná ekonomická transformace středně velkých měst zejména v uhelných regionech, která u řady měst vedla k dlouhodobému smršťování.

Snižování počtu obyvatel měst s sebou přináší řadu problémů, počínaje poklesem příjmů obcí, protože jejich financování (rozpočtové určení daní) je těsně navázáno na počet obyvatel. Relativně se také prodražuje provoz infrastruktury, na kterou se skládá stále méně osob. Druhou stranou této mince je stěhování zejména mladých obyvatel z těchto regionů právě do metropolitních oblastí a růst požadavků na (nejen) veřejnou infrastrukturu v nich. Růst metropolitních oblastí při zhruba stále stejné celkové populaci znamená, že nemetropolitní areály nemohou jako celek vyhrát „boj proti smršťování“. Některé obce, města nebo čtvrti si mohou počet obyvatel udržet nebo dokonce růst, ale regiony jako celek obyvatelstvo velmi pravděpodobně ztratí.

Všechny výše uvedené trendy navíc může ovlivnit mezinárodní migrace, která může kompenzovat pokles počtu obyvatel přirozenou měnou, případně ve vysokých variantách současných prognóz vést i k mírnému nárůstu počtu obyvatel. Rychlý příchod téměř 400 tisíc osob s dočasnou ochranou z Ukrajiny po roce 2022 ukázal existenci vnitřních rezerv v sektoru bydlení i schopnost pracovního trhu využít (často však pod úrovní jejich kvalifikace) novou pracovní sílu. Zároveň však potvrdil dřívější trend koncentrace cizinců do velkých měst a do míst, kde jsou pro ně dostupné pracovní příležitosti (např. rozsáhlé průmyslové zóny blízko některých dálnic) – přistěhování cizinců do regionu s dostupným bydlením, volnými kapacitami školek a škol, které v době krize umožnilo uspokojit základní potřeby uprchlíků. Pokud ale chybí odpovídající pracovní uplatnění, nejedná se o udržitelný stav – cizinci buď začnou odcházet za pro ně dostupnými příležitostmi, nebo se u nich zvyšuje riziko dlouhodobé nezaměstnanosti a sociálního vyloučení. To odpovídá i zkušenostem dalších cílových zemí mezinárodní migrace – lidé se stěhují za příležitostmi pro své ekonomické uplatnění a lepší život, nikoliv proto, aby v cílových zemích pomohli vyřešit problémy s nedostatkem pracovní síly. Státy proto zároveň řeší problémy růstu cen bydlení ve velkých městech, v některých zemích ještě umocněný sociálními nerovnostmi a integrací migrantů, a depopulace zejména periferních regionů (včetně mediálně vděčných nabídek velkých domů s pozemky v odlehlých vesnicích za symbolickou cenu, ale s podmínkou rekonstrukce a užívání k trvalému bydlení nebo podnikání).

Klimatická změna a energetická transformace: nové náklady i příležitosti

V klimatických podmínkách střední Evropy byla při výstavbě budov a plánování měst dlouhodobě zohledňována potřeba zajistit tepelný komfort v zimě. Malá okna starých venkovských domů z 19. století nebo robustní teplárenské soustavy zejména z období po 2. světové válce jsou toho dobrou ilustrací. Ve volné krajině bylo věnováno velké úsi-

5. V Česku neexistuje rejstřík bytů, který by evidoval všechny kolaudované bytové jednotky. Samostatně jsou bytové jednotky evidovány v katastru nemovitostí pouze u domů v bytovém spoluvlastnictví (vymezenými jednotkami). U ostatních domů (tj. všech rodinných a bytových ve vlastnictví jedné osoby nebo podílovými spoluvlastníky) však taková administrativní evidence neexistuje. Získávání dat pouze ze SLDB jednou za 10 let navíc může být zatíženo chybami (zejména u neobydlených domů, kde se nepodaří získat další informace).

lí „zúrodnění“ podmaččených polí, luk i lesů nebo (když nebylo zbylí) využití „přebytečné“ vody v rybníčních soustavách.

Klimatická změna tato zadání významně proměňuje – místo zimy se problémem stává teplo, přehřívání některých bytů zejména v letních tepelných vlnách a rizika zhoršení zdravotního stavu nebo úmrtí zejména seniorů (jejichž počet bude dlouhodobě narůstat). Zimní vytápění je nezbytné zbavit závislosti na fosilních palivech a snížit jeho energetickou náročnost. Ve volné krajině je stále důležitější zabránit suchu, a tedy vodu v krajině naopak zadržovat, což podpoří i protipovodňovou ochranu.

Komplexní pozemkové úpravy se snaží o zvýšení odolnosti krajiny již několik desetiletí, v oblasti bydlení jsou však nová opatření zaváděna různou rychlostí. Postupně se zvyšovaly požadavky na energetickou efektivitu novostaveb určených k bydlení, které již mají standard blízký pasivu a vznikají první energeticky pozitivní budovy. Naopak teprve v loňském roce byl zrušen požadavek na minimální oslunění obytných místností při nové výstavbě, před kterým se pak v létě lidé chrání třeba dodatečně instalovaným vnějším stíněním. I v praxi se dominantně daří realizovat především dílčí opatření, která jsou často tažena nově dostupnými technologiemi, které lze poměrně snadno a plošně realizovat při jednorázové investici. V bytových domech se od 90. let (s využitím dotací nejprve MMR a v posledních letech i MŽP) vyměňují okna a zatepluje.⁶ Teplárny zvyšují účinnost svých kotlů, přecházejí na zemní plyn bohužel v mnohem nižší míře, než je tomu v zahraničí, na tepelná čerpadla, kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, geotermální zdroje nebo odpadní teplo. Investuje se i do rozvodů mezi teplárnou a odběrateli, ve kterých se však stále ztrácí („vlastní spotřebou“) přibližně polovina vyrobeného tepla.

Mnohem méně častá jsou však v energetice a bydlení opatření, která překračují rámec rozhodování jednoho subjektu (vlastníka/vlastníků domu nebo infrastruktury o jednorázové investici) a zahrnují více aktérů nebo dlouhodobý management – tedy právě místně specifická, place-based, opatření. Instalace FVE panelů na střechy bytových domů a sdílení vyrobené elektřiny v bytech (které tedy nijak nezatěžuje veřejnou rozvodnou síť) je řádově na nižších stovkách objektů. Příklady využití dešťové vody ze střech bytových domů pro ochlazování města a zavlažování zeleně jsou velmi řídké⁷. Z odpadních vod se v lepším případě využívá bioplyn k pokrytí provozu v ČOV, ale teplo ve splaškové vodě využívají jen pilotní projekty, takže většina energie vynaložená na ohřev teplé vody nakonec skončí v kanalizaci.

Zároveň zůstává mnoho otázek, kde nemáme dostatek dat pro posouzení rizik nebo vyčíslení přínosů případných

opatření. „Slunné byty“, zejména ty malé s jediným oknem na jižní stranu, se budou stále častěji v létě přehřívát, bez možnosti účinného větrání v noci. Neznáme však počty ani těchto bytů a jejich (zdravotně zranitelných) obyvatel, ani míru využívání efektivního vnějšího stínění nebo klimatizace. Mnoho nevíme ani o budoucí potřebě energie na lokální úrovni – kolik jí bude potřeba na vytápění nebo ohřev teplé vody po zateplení dalších domů, nebo po jejich demolici (která už v některých městech probíhá), nebo zda nebude spíše vedle/místo společného zásobování teplem poptávka po centralizovaném chlazení (rozvod chladu z centrálního zdroje místo stovek a tisíců klimatizačních jednotek). Investice do teplárenských soustav jsou přitom miliardové.

Nevíme mnoho ani o schopnosti a ochotě majitelů domů realizovat a financovat různá opatření, která jsou obvykle finančně návratná (vedou k úsporám nákladů na energie) a mohou zvýšit hodnotu nemovitosti i kvalitu bydlení. Z dat ČSÚ víme, kolik domácností by si nemohlo dovolit neočekávaný výdaj ve výši zhruba 15 000 Kč (tedy větší nedoplatek za roční vyúčtování energií). Pro plánování energetické transformace by se však hodilo vědět, zda jsou domácnosti, SVJ, bytová družstva, obce nebo soukromé firmy schopné a ochotné realizovat v horizontu 5, 10 nebo 15 let plánovaný výdaj v řádech statisíců na rekonstrukci jejich domů či bytů.

Nová výstavba rodinných a bytových domů, které jsou připravené na dopady klimatické změny od sucha přes tepelné vlny až po povodně, je nezbytná. Nicméně „demografie bytového fondu“ je neúprosná. Při optimistickém scénáři nové výstavby 40 tis. bytů ročně bude dalších více než 50 let žít většina domácností v bytech, které již stojí. Teprve v posledních dekáдах 21. století budou nyní budované (pasivní nebo velmi úsporné) byty tvořit většinu bytového fondu. Klíčová je proto práce se stávajícím bytovým fondem, adaptace již existujících bytů, domů a čtvrtí na nové potřeby. Jde o práci v mnohem složitější, než je vytváření měst na zelené louce.

Plánování je začátek akce: závěrečné poznámky

Následující projekty jsou sice na první pohled velmi odlišné, mají však něco společné:

- Obec Křižánky na Vysočině, která má asi 400 obyvatel, představila několik starých venkovských domů na obecní nájemní byty. Může tak nabízet startovací bydlení pro mladé dospělé nebo ústupové bydlení pro seniory, kteří již nestačí na své rodinné domy.
- Pražská developerská společnost, založená hlavním městem, systematicky připravuje novou bytovou výstavbu na městských pozemcích. Připravené projekty může

6. Výměna oken a zateplení proběhlo u velké většiny panelových domů, ale jen u malé části rodinných domů. Podrobněji např. výzkum STEM Vytápíme a zateplujeme: Zkušenosti Čechů a Češek žijících ve vlastnickém bydlení s energetickými úsporami a postoje k nim (STEM).

7. Prvním takovým projektem byla nádrž v parku Pod Plachtami v Brně-Novém Lískovci. Viz Park pod Plachtami: Brno-Nový Lískovec.

město realizovat z vlastních zdrojů nebo ve spolupráci se soukromým kapitálem.

- V 90. a nultých letech spolupráce měst a soukromých firem při bytové výstavbě probíhala také v řadě menších měst. Účast samosprávy snížila podnikatelské riziko, obec získala moderní byty do svého fondu a zbytek si mohli koupit obyvatelé města, kteří by jinak museli stavět individuálně (tedy náročněji a drazí).
- Opuštěná důlní díla v uhelných regionech mohou být zdrojem tepla, podobně jako geotermální vrt, a výrazně přispět k dekarbonizaci vytápění, jak ukazuje řada projektů v Anglii. V kombinaci s tepelným čerpadlem dosahují výkonu jednotek MW, což dostačuje pro vytápění menších obytných čtvrtí.
- K odbornému výsledku směřuje na Slovensku město Kežmarok, které jako zdroj tepla využije starý vrt, který lze napojit na existující soustavu CZT.
- Dubnica nad Váhom chystá výstavbu nového bazénu v blízkosti zimního stadionu. Odpadní teplo vznikající při chlazení ledové plochy bude moci sloužit k ohřívání vody v bazénu.

I když jsou z různých oblastí, všechny projekty stojí o nalezení a využití místního zdroje, který by mohl být přehlédnut – opuštěná infrastruktura, odpadní teplo, stará budova, místní finanční a lidský kapitál. Nejedná se o šablonovité řešení, stokrát použité v různých kontextech. Výsledkem je efektivní zajištění dostupného bydlení nebo energie.

Správná reakce na globální problémy nebo megatrendy může mít velmi konkrétní, praktické podoby. Jejich příprava vyžaduje intenzivní plánování – jak strategické na úrovni cílů, tak operační při spolupráci různých orgánů, soukromých firem i veřejnosti, a samozřejmě také územní – pro sladění těchto změn s dalšími nároky a zájmy v prostoru. Hledání těchto příležitostí, jejich využití při rozvoji města od prvotního nápadu až po realizaci je hlavním přínosem plánovačů na místní a regionální úrovni.

RNDr. **Roman Matoušek**, Ph.D.

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Přírodovědecká fakulta Ostravské univerzity

a Ministerstvo pro místní rozvoj

Zdroj: Basovníková, Renata – Sedláková, Kateřina. Sociální a dostupné bydlení v obci Křižánky



Obec Křižánky na Vysočině – dům Moravské Křižánky 96 – obecní nájemní bydlení (stav před a po rekonstrukci)

Foto © Petr Förichtgott



Park Pod Plachtami v brněnské části Nový Lískovec (srážková voda je jímána ze střech věžových panelových domů a je přiváděna podzemním potrubím přecházejícím v posledním úseku v otevřené koryto)

PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE PROJEKTŮ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ ČESKÉ SPOŘITELNY

Kontext a poslání DBČS

Dostupné bydlení České spořitelny (DBČS), založené v roce 2022 jako dceřiná společnost České spořitelny, si klade za cíl podporovat výstavbu nájemních bytů pro veřejně prospěšné profese, např. zdravotníky, učitele, policisty. Projekty jsou realizovány s dlouhodobou návratností a nájemné je stanovováno o 20 % nižší než tržní, s důrazem na dlouhodobě stabilní a kvalitní bydlení.

Realizované projekty

DBČS již vlastní 5 projektů s celkem 695 byty:

- **AMADEUS rezidence (Praha 9 – Střížkov)** – 254 bytů, financováno úvěrem od EIB. Jedná se o první projekt v portfoliu DBČS, pronájem byl zahájen k 1. 12. 2024 a nyní má projekt již 97% obsazenost bytů.
- **EMA rezidence (Praha 4 – Opatov)** – 151 bytů z celkových 307 bytů, pronájem zahájen k 1. 9. 2025.
- **DRDLA rezidence (Žďár nad Sázavou)** – 2 bytové domy s celkem 34 bytovými jednotkami. Jedná se o projekt, ve kterém si DBČS vyzkoušela roli stavitele a v mnohých aspektech se stal vzorovým příkladem. Jedná o prefabrikovanou dřevostavbu, díky čemuž byla výstavba realizována za 15 měsíců. Dřevostavba zároveň představuje transformaci ekonomiky:
 - na vyšší přidanou hodnotu a pro nájemce přináší úsporu na energiích až 30 % oproti nezateplenému panelovému domu;
 - na stavbě jsme spolupracovali s městem Žďár nad Sázavou a s UCEEB ČVUT v Praze. Jedná se o jeden z prvních projektů tohoto typu realizovaný ve spolupráci s městem. Díky tomu jsme dokázali, že je to možné;
 - pro jeho financování jsme vyzkoušeli dotační program Nájemní bydlení od SFPI.
- **Projekt Praha 14 (Černý Most)** – polyfunkční byt stavební městskou částí MČ Praha 14 o celkem 65 bytech, z toho 32 ve vlastnictví DBČS. Nájemníci budou vybíráni ve spolupráci s městem.
- **Projekt HARFA (Praha 9 Vysočany)** – 220 bytů, ve výstavbě, orientační nájemné od 13 000 Kč. Projekt bude dokončen v prvním čtvrtletí 2026.

Klíčové zkušenosti a doporučení

Fáze přípravy projektu dostupného bydlení:

- Zásadní pro projekt dostupného nájemního bydlení je vybrat vhodnou lokalitu. Pozemek nebo projekt

o vhodné velikosti by měl ležet mimo záplavová území, naopak blízko městské hromadné dopravy a občanské vybavenosti. Infrastruktura je pro dostupné nájemní bydlení klíčová, nájemci v těchto projektech často nevlastní automobily a potřebují tedy dostupnost veřejné infrastruktury – zejména pracovních příležitostí, škol, zdravotních zařízení atd.

- Výběr lokality je důležitý i z důvodu výše dostupného nájemného – aby bylo skutečně dostupné (tj. maximálně ve výši 40 % příjmu domácnosti), musí být spíše v okrajových částech měst, ale stále s dobrou dostupností do centra. Důležitá je tedy analýza lokality vzhledem k cílové skupině nájemců a jejich příjmům.
- Projekt je potřeba již od počátku připravovat pro účely dostupného nájemního bydlení (viz dále) a výstavbu pojmout komplexně a vždy mít na paměti budoucí provoz (tj. včetně např. vybavení kuchyní, odpadového hospodářství atd.).
- Dodatečné změny vedou k výraznému prodražení projektové přípravy a mnohdy i samotné výstavby.
- Doporučujeme monitorovat možnosti státní podpory zaměřené na výstavbu nájemních bytů (MMR a SFPI), popř. i na realizaci ESG opatření (MŽP a SFŽP).

Dispozice bytů:

1. Dispoziční skladba bytů by měla být optimalizovaná pro dostupné nájemní bydlení, což znamená převahu bytů s menšími dispozicemi 1+kk a 2+kk, menší počet bytů 3+kk.
2. Byty v projektu by měly mít efektivní velikost – např. 2+kk o velikosti cca 45 m² je pro dostupné bydlení dostatečné. Developeři pro vlastnické bydlení často navrhuji dispozice 2+kk o velikosti 55–60 m², takto velké byty pak ale následně prodávají výstavbu i nájem.
3. Pečlivě promyslet využití všech prostor v bytech i mimo ně (chodby, sklepy), optimalizovat počet bytů na vchod atd. (menší provozní náklady na 1 byt např. z důvodu provozu výtahu).
4. Odstranění zbytečných prvků (např. menší balkony namísto velkých teras, méně parkovacích míst). U nájemců v režimu dostupného nájmu je nízká poptávka po parkovacích místech, často ani nájemci auto nemají. Podzemní parkovací místa přitom významně prodávají stavbu.
5. Preference méně nákladných řešení (např. parkování na povrchu namísto podzemních stání).



DRDLA residence – Žďár nad Sázavou



EMA residence – Praha

servisu, revizí. Mít na paměti náročnost údržby společných prostor – opravdu potřebujeme náročné terénní úpravy a zdobné prvky? Čím jednodušší technologie a prvky, tím dlouhodobější a levnější využívání. Samozřejmě kvalita a trvanlivost provedení je nutná.

Projektová připravenost:

1. Podmínkou je vždy mít jasně definovaný finanční plán (*realistický odhad peněžních toků* projektu) a zdroje financování projektu (disponibilní, vlastní či externí zdroje financování).
2. Vytipovat si vhodný vlastní pozemek pro danou stavbu v souladu s existujícím územním plánem obce, bez majetkoprávních vad, ideálně v blízkosti pracovních příležitostí, cílové skupiny nájemců a infrastruktury.
3. Připravit projektovou a technickou dokumentaci odpovídající požadavkům na projekt dostupného bydlení a zajistit pravomocné stavební povolení.

6. Důraz na ESG: nízká energetická náročnost bytových domů s energetickým štítkem A, popřípadě B. S ohledem na klimatické jevy je vhodné investovat do dostatečného stínění například ve formě venkovních žaluzií, které pak při pronájmu zabrání přehřívání prostor. Zároveň je nutné reflektovat i klimatické podmínky v místě stavby (bytový dům na Vysočině nebo na horách bude potřebovat něco jiného než bytový dům na jihu Čech).
7. Důraz na nízké provozní náklady: redukovat množství technologií, např. rekuperace atd. – složité technologie znamenají vysoké nároky na provoz ve formě údržby,
4. Personálně zabezpečit realizaci projektu prostřednictvím kvalifikovaného dodavatele stavby a kvalitního technického dozora, který bude hlídat kvalitu odvedené práce při výstavbě a eskalovat případnou stavební nekázeň.

Ing. **Martina Rygerová**
Česká spořitelna, a. s.

POLITIKA DOSTUPNÉHO BYDLENÍ MMR

Situace na trhu s bydlením je v České republice mimořádně závažná. Problémy s dostupností bydlení jsou patrné i dle mezinárodních srovnání a je zřejmé, že toto téma musí vláda aktivně řešit. Ministerstvo pro místní rozvoj od roku 2022 vyvíjí a postupně realizuje ambiciózní politiku bydlení, která na tuto situaci reaguje. Jde o komplexní přístup založený na odborných studiích a zahraničních i tuzemských zkušenostech.

Na úvod je vhodné přiblížit, jak vlastně situace na trhu s bydlením v České republice vypadá. V médiích se pravidelně objevují zkratky typu „dostupnost bydlení v Česku patří mezi nejhorší v Evropě“. Podívejme se proto na několik konkrétních ukazatelů, které současný stav vystihují přesněji.

Začít můžeme počtem domácností, které jsou nadměrně zatíženy výdaji na bydlení – tedy vydávají za něj více než 40 % svých disponibilních příjmů. V Česku je to souhrnně každá osmá domácnost. Pokud se ale zaměříme pouze na Prahu, jde rázem o každou pátou – a mezi nájemníky je takto zatížena dokonce každá třetí domácnost.

Pořízení vlastního bytu je nejdražší v Praze – průměrná domácnost si na standardní byt musí připravit osm svých ročních příjmů. Situace není lepší ani v dalších městech: v Brně jde o 7,6 ročních příjmů a například v Tanvaldu 6,5. V subjektivním vnímání je pak výdaji spojenými s bydlením nadměrně zatíženo 20 % domácností. Tento podíl se zvyšuje, v roce 2021 takto odpovídalo jen 14 % domácností. V Česku je navíc přímo v bytové nouzi – tedy bez přístřeší, na ubytovnách nebo v nejistých a nevyhovujících bydleních – 154 000 osob. Z toho je více než 60 000 dětí a dospívajících.

Ani v mezinárodním srovnání se trh s bydlením nejeví příznivěji. V rámci organizace OECD, která sdružuje ekonomicky velmi rozvinuté země, patřilo Česko mezi pouhé čtyři státy, kde se od roku 2008 nezlepšil poměr průměrných nájmů k příjmům.

Řešení dostupnosti bydlení nemá jedno řešení. Z návrhů Národní ekonomické rady vlády nebo nejnovějších doporučení Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) pro ČR vyplývá, že je nutná naopak vzájemně provázaná série opatření. Právě proto Ministerstvo pro místní rozvoj vyvíjí a postupně realizuje komplexní bytovou politiku.

Ta je založena mimo jiné i na vlastní analytické činnosti. Resort v posledních letech zpracoval a zveřejnil několik vlastních studií a šetření – například o neobydlených bytech, obecním bydlení či situaci nájemníků. Zároveň od roku 2024 začal vydávat pravidelnou zprávu o dostupnosti bydlení, která popisuje komplexní situaci v oblasti finanční i fyzické dostupnosti bydlení – právě z ní pochází i faktické údaje zmíněné v úvodu tohoto příspěvku.

Zaměříme se na nejdůležitější opatření a nástroje, které jsou nyní v rámci politiky bydlení realizovány. První částí

mozaiky je zákon o podpoře bydlení, který byl schválen v červnu 2025 a jehož účinnost začne nabíhat od ledna následujícího roku. Tento legislativní nástroj, který byl pečlivě připravován mnoho let, zavádí nový komplexní systém pomoci pro domácnosti, které se ocitly v bytové nouzi nebo jsou touto situací ohrožené. V úvodu již bylo zmíněno, že jsou v naprosto nevyhovujícím bydlení desítky tisíc lidí. Zákon o podpoře bydlení si klade za cíl snížit tento počet během deseti let o třetinu.

Nová legislativa zavádí zákonný rámec pro provázané nástroje. Základním stavebním kamenem je nová síť tzv. kontaktních míst pro bydlení, které postupně vzniknou ve většině obcí s rozšířenou působností napříč republikou. Na ně se může obrátit kdokoli, kdo řeší problémy s bydlením. Vedle pomoci s nájemními vztahy, základním sociálním poradenstvím nebo pomocí s hledáním bytu na trhu zde bude možné žádat o zprostředkování garantovaného nájmeního bydlení. V praxi může jít o nájem přímo od obce, jež budou mít výměnou za alokaci bytu nárok na podpůrnou platbu, jindy o nájem nebo podnájem soukromého bytu přes ověřeného garanta, kdy vlastník výměnou za poskytnutí bytu získá od státu garance uhrazení nájemného nebo případných materiálních škod na bytě. Součástí systému je také asistence v bydlení, která pomáhá s administrativou, řešením sousedských sporů nebo s hospodařením domácnosti.

Další aktivity Ministerstva pro místní rozvoj se vztahují přímo k nabídce dostupného bydlení. Jedním z hlavních důvodů špatné dostupnosti bydlení v Česku je nedostatek alternativ k ryze tržnímu bydlení. Ze zahraniční praxe víme, že neziskové formy bydlení dokáží stlačovat komerční nájemné. Právě proto je posilování tohoto segmentu zásadní strategií bytové politiky MMR.

Klíčovým aktérem pro provozování dostupného nájemního bydlení jsou dnes místní samosprávy. Z průzkumu MMR vyplývá, že přes 70 % obcí je nespokojeno se svým bytovým fondem – a stejný počet má zájem ho rozšiřovat. Tento zájem je patrný i ze zapojení municipalit do programů na výstavbu a pořízování obecního bydlení. V současnosti jsou připravené tři finanční nástroje na podporu rozšiřování fondu dostupného nájemního bydlení.

Pod taktovkou Státního fondu podpory investic je to finanční nástroj Dostupné nájemní bydlení, který kombinuje motivační dotace a zvýhodněné úvěry na podporu projektů s investičními náklady do 250 milionů korun (v takovém projektu se tedy pohybujeme do zhruba 60 bytů). Do letošního června podaly obce žádosti za více než 20 miliard korun, což převyšuje původní finanční alokaci programu téměř třikrát. Z tohoto důvodu byl příjem žádostí do doby zajištění dalších finančních zdrojů dočasně pozastaven.

Druhý finanční nástroj spustila v dubnu 2025 Národní rozvojová banka. Tento program nabízí investorům do do-

stupného nájemního bydlení zvýhodněné úvěry s odloženou splatností na až 80 % celkových nákladů. Nástroj je zaměřen na větší projekty nad 250 milionů korun. Třetím finančním nástrojem pod vedením Národní rozvojové investiční banky pak bude koinvestiční fond na nákup hotových bytů, které budou provozovány v režimu dostupného nájemního bydlení. Fond by měl být spuštěn v první polovině roku 2026.

Klíčové přitom bude, aby byla vedle finančních nástrojů zajištěna i odborná pomoc pro obce. Pro municipality všech velikostí je důležitá technická podpora s přípravou projektů a pomoc s investičním know-how. Proto v roce 2024 Státní fond podpory investic spustil poradenství Obec ON, které nyní pokrývá všechny kraje v České republice. Poradenství mělo prokazatelný dopad na zrychlení přípravy projektů a podání žádostí o podporu – výsledkem je pětikrát rychlejší příprava projektů. Podobně důležitá byla i výzva Ministerstva pro místní rozvoj na přípravu projektů. Obce v rámci pěti výzev žádaly o podporu na pořízení projektové dokumentace nebo na architektonické a urbanistické soutěže.

Z praxe známe spoustu příkladů nedávno dokončených realizací obecního bydlení. Příkladem dobré praxe je například projekt Nové Lauby v Ostravě. Město zde prodalo pozemek s už vypracovaným projektem soukromému investorovi, který měl povinnost po dokončení výstavby část bytů prodat za nákladovou cenu zpět městu. Jde tak o příklad projektu PPP – partnerství soukromého a veřejného sektoru.

Role municipalit v nabízení dostupného bydlení je důležitá. Zároveň si ale na MMR dobře uvědomujeme, že jejich kapacitu připravovat a stavět nové byty je v současném nastavení značně omezená. Obce mají mnoho jiných investičních priorit – například v oblasti školství, sociálních služeb nebo dopravní infrastruktury. Jejich investiční rozpočty i personální kapacity tak bývají napjaté. Z pohledu MMR tak v ČR existuje prostor pro dalšího aktéra, který by mohl snažení obcí doplnit a pro kterého by nová výstavba a provoz dostupného nájemního bydlení byl hlavní činností.

Z toho důvodu věcný odbor MMR pracuje na konceptu tzv. bytových společností s omezeným ziskem (BSOZ). V praxi se jedná o nespekulativní bytová družstva a omezeně ziskové nájemní asociace, které v některých evropských zemích tvoří i velkou část trhu s bydlením: v Rakousku jde o zhruba 25 %, v Dánsku 27 % a v Nizozemsku dokonce téměř 30 % všech bytů. V rámci věcného návrhu, který nyní vzniká na ministerstvu, jde o aktéry se speciálním právním statutem – jejich hlavním cílem je výstavba, pořízení a provoz dostupného nájemního bydlení. Zásadní podmínkou je vyloučení spekulací a zajištění trvalého

fondů nájemního bydlení s finančně dostupným nájemným. Jejich financování by mělo být založeno na dlouhodobých finančních nástrojích, což povede jednak k nižším nájmům, jednak k možnosti dostat se k bydlení i pro domácnosti s malými úsporami. Dosáhnout na něj budou moci i mladé rodiny nebo senioři. Veřejná podpora tohoto typu bydlení je přitom z pohledu veřejného sektoru mimořádně výhodná, protože po doplacení veškerých nákladů na pořízení budou příjmy z nájmů povinně reinvestovány do výstavby dalších dostupných bytů.

Pro český kontext se počítá se společnostmi dvojího typu. Prvním z nich jsou nájemní BSOZ a zakládat je budou moci například města sama, ve spolupráci se soukromými investory nebo naopak samotné společnosti ze soukromého sektoru – v již zmíněném Rakousku například velkou část omezeně ziskových bytových společností kontrolují privátní banky či pojišťovny. Ty si budou moci dle návrhu MMR rozdělovat sice omezený, ale velmi stabilní výnos z vlastního investovaného kapitálu. Nájemci pak získají možnost pronajímat si finančně dostupné bydlení s dlouhodobými smlouvami (dle pracovního návrhu minimálně na 5 let).

Druhou variantou jsou členské BSOZ. V nich budou moci zájemci na základě vratného členského vkladu získat členský podíl ve společnosti, která vlastní byty – jde tak o obdobu stávajících bytových družstev s tím rozdílem, že s členskými podíly nebude možné volně obchodovat a byty nebude možné po splacení pořizovacích nákladů převést do vlastnictví. Při odchodu z členské BSOZ tak členové budou mít nárok pouze na původní vložený členský vklad zhodnocený o míru inflace. To zajistí, že bydlení zůstane v čase stejně finančně dostupné i v budoucnu.

Tento systém přináší směsici toho nejlepšího ze všech sektorů – bydlení poskytované ve veřejném zájmu jako v případě obecního bydlení, profesionalitu a efektivitu jako u soukromých poskytovatelů a vysokou jistotu stabilního bydlení jako v bytových družstvech.

Politika dostupného bydlení Ministerstva pro místní rozvoj je systematicky rozvíjena od roku 2022 a představuje ucelený rámec pro řešení zhoršující se dostupnosti bydlení v České republice. Jde o začátek dlouhodobé cesty a na tuto základní architekturu bude v následujících letech nezbytné navazovat. Změny na trhu s bydlením se projeví až v delším časovém horizontu, a proto bude zásadní, aby přijatá opatření měla stabilní podporu.

Mgr. **Vojtěch Kubát**, MSc

Mgr. **Ondřej Sliš**

Odbor politiky bydlení MMR

PŘÍKLADY VÝSTAVBY Z OKOLÍ BRNA

Príspevek se věnuje systémovým problémům stavebního řízení a územního rozvoje v ČR, střetu centrálních cílů státu s lokálními zájmy obcí, efektu NIMBY a dopadům developmentu na infrastrukturu a rozpočty měst. Konkrétní zkušenosti jsou mj. následující: průměrná délka stavebního řízení 7 let v ČR vs. 12 měsíců u srovnatelné stavby u Vídně; prstenec výstavby kolem Brna tlačí rezidenty do okresu Brno-venkov (+100 000 obyvatel od roku 1989), zatímco počet obyvatel Brna výrazně neroste. Zároveň není jasná návratnost daní z projektů do dotčených obcí (příklad Slavkov u Brna) a existuje nekonceptnost „příspěvků na rozvoj“ (např. 800 Kč na čistý podlažní metr v Brně). Zároveň článek přináší návrh na zásadní zvýšení daně z nemovitostí jako systémové řešení k posílení obecních rozpočtů a uvolnění spekulativně držaných bytů.

Jsem zástupcem „průměrně velké brněnské“ developer-ské společnosti; historicky staví v Brně nebo do 30 minut od sídla. Aktuální výjimky: jeden pozemek 35 minut od Brna; druhý „kousíček od Prahy“ – zvažovaný. Zároveň jsem místopředsedou Asociace brněnských architektů a stavitelů (ABRAST). V následujícím textu prezentuji názory za sebe, partneři nemusí souhlasit (zejména u návrhu na zvýšení daně z nemovitostí).

Svůj příspěvek bych shrnul do několika klíčových poznatků.

Kontrast mezi centrální politikou a lokální praxí

- Efekt NIMBY a jeho dopady
 - NIMBY („not in my backyard“) se projevuje na úrovni obcí i sousedských vztahů: odpor vůči nové výstavbě v bezprostředním okolí projektů.
 - Přímé externality (prašnost, hluchost během výstavby; následný tlak na infrastrukturu, parkování, dopravu) jsou pro nejbližší sousedy relevantnější než širší benefity (zaměstnanost, více zákazníků), které vnímají jako vzdálené a nepřímé.
- Střet zájmů státu vs. samospráv
 - Stát v politických dokumentech deklaruje podporu rozvoje a výstavby, obce však nesou náklady správy nové infrastruktury (rekonstrukce za 5–15 let za „spoustu milionů“) bez jasných daňových přínosů, protože část nových obyvatel má trvalé bydliště jinde.
 - Příklad: Developer předává infrastrukturu „v hodnotě 100 000 000 za 10 000 Kč“ (nadsázka ilustrující nesoulad „zdarma“ vs. drahá údržba), obce však nesou dlouhodobé náklady.

Délka a komplikovanost stavebního řízení v ČR

- Časové srovnání s Rakouskem
 - V ČR stavební řízení průměrně trvá 7 let; rakouský partner uvádí, že u Vídně by povolení trvalo „do 12 měsíců“, pokud je vše v pořádku.

– Psychologický a provozní efekt: po podání žádosti developer „uzavírá kapitolu“ projektu a následuje 7 let doplňování dokumentů, jednání se sousedy apod., než se investice zprovozní.

- Analogie s vinařstvím
 - Výsadba vinice a sklizeň až po cca 7 letech; při výsadbě každý rok se po 7 letech sklízí každoročně. Developer uvažuje podobně – dlouhý náběh, následně pravidelné výstupy.

Geografie výstavby: Brno vs. prstenec obcí

- Rozmístění aktuálních projektů
 - Firma staví celkem 223 bytů, z toho jen 30 v Brně; většina „kousek od Brna“, kde je povolování jednodušší (méně pravidel, byrokracie, odporu sousedů).
 - V době vysokých úrokových sazeb banky financovaly málo nebo vůbec; projekty se akumulovaly a nyní se realizují (převážně bytové).
- Cenová a atraktivní kontinuita
 - Atraktivita bydlení subjektivně klesá se vzdáleností od Brna, nejde však o ostrý cenový zlom na hranici okresu; proces je kontinuální, vede k časté výstavbě v „prstenci“ kolem města.
- Demografické přesuny
 - Od roku 1989 Brno (město) výrazně neroste počtem obyvatel; okres Brno-venkov +100 000 obyvatel.
 - Typický vzorec: „Brňáci“ vytlačeni cenou za hranice, děti denně dojíždějí do Brna a využívají jeho infrastrukturu, trvalé bydliště často v menších městech.
- Spoluvina developerů
 - Praxe kupovat dostupné pozemky za dobrou cenu s rychlejší povolitelností mimo Brno zvyšuje nabídku v okolí, relativně snižuje atraktivitu/poptávku v Brně a prohlubuje suburbanizaci.

Fiskální toky a „příspěvky na rozvoj“

- Nejasná návratnost daní do obcí
 - Dotaz na Ministerstvo financí ohledně toho, kde končí peníze z jednoho developerského projektu.
 - Zjištění: Ministerstvo financí si není jisté přesnou alokací; velmi malá část peněz skončila ve Slavkově u Brna, ačkoli projekt zatížil místní infrastrukturu.
 - Firma nemá sídlo ve Slavkově; místní zastupitelstvo přijalo nové obyvatele a infrastrukturu, musí řešit správu, kapacity školek, škol, dopravu a peníze hledá na „národních místech“.

- Dohody o příspěvcích na rozvoj
 - V některých městech (např. Brno či Jihlava) existuje dohoda o příspěvcích na rozvoj, která má saturovat disproporci mezi tlakem investice na rozpočet a chybějícím výnosem pro město.
 - Brno: 800 Kč za každý čistý podlažní metr bytu; byt 50 m² = 50 × 800 = 40 000 Kč.
 - Historie cen: průměrná cena m² při uzavření dohody ~70 000 Kč; nyní spíše ~140 000 Kč. Příspěvek 800 Kč/m² dnes působí relativně malý.
 - Nekoncepčnost: v každém městě jiná metodika (např. Jihlava 600 Kč na hrubý podlažní metr vs. Brno 800 Kč na čistý podlažní metr); trhem „vytlačené“ řešení bez jednotné koncepce.

Návrh systémového řešení: zvýšení daně z nemovitostí (Kaláb, 2022)

- Kritika struktury zdanění v ČR
 - „Zdaníme hrozně moc práci a strašně málo držení majetku“ – nemoderní model. V této souvislosti je třeba uvést, že:
 - Ještě před šesti lety jsme provozovali rodinnou stavební firmu se sedmdesáti zaměstnanci a zároveň s ní jsme provozovali i firmu developerskou, která zaměstnávala sice jen čtyři lidi, ale používala k investicím všechny náš do té doby vydělaný kapitál. Nešlo si nevšimnout, že zatímco naše stavební firma byla neustále zatěžována velkými daněmi, naše developerská firma platila na daních jen velmi málo. Pomíjím teď úplně ve své úvaze daň z přidané hodnoty a daň ze zisku. V prvním případě proto, že DPH platí de facto konečný spotřebitel a já tuto daň jen administruji, v druhém případě proto, že daň z příjmů platím vlastně docela rád, protože ji platím až „z úspěchu“. Ostatní daně se ale chovají v praxi jako náklady. A rozumný podnikatel se snaží své náklady minimalizovat.
 - Kdybych zaměstnával sedmdesát lidí dnes, tak za předpokladu, že by pobírali průměrnou českou hrubou mzdu 38 tisíc měsíčně, by ročně náklady na ně dosahovaly zhruba 43 milionů korun. Oni sami by ale ve formě čisté mzdy dostali jen 28 milionů korun. Rozdíl 15 milionů korun by jim vzal stát na dani z příjmů a sociálním a zdravotním pojištění. Těch 15 milionů, které jsem státu zaplatil, ale pravděpodobně nikdy v žádné formě jako zaměstnavatel už neuvidím. Samozřejmě je i otázka, jestli je vůbec někdy uvidí alespoň ti zaměstnanci. Tyto daně (a pojďme si nalít čistého vína, sociální a zdravotní pojištění jsou ve skutečnosti také daně) se tedy chovají jako náklady. Stejně tomu je i u daně z nemovitostí. Pokud kupuji nějakou nemovitost, měl bych si kromě jiných nákladů (na údržbu, energie a další věci) ověřit, jakou daň z této nemovitosti budu platit.
 - V Česku je ale daň z nemovitostí tak směšně nízká, že se ji snad vůbec v praxi nevyplatí dopředu počítat. Ilustruji to na hypotetickém příkladu. Řekněme, že se chystáte podnikat a váháte mezi dvěma variantami. S první variantou bude souviset nutnost zaměstnat

dva pracovníky za průměrnou českou mzdu. Druhá varianta bude vyžadovat nákup nemovitosti, kterou budete chtít například pronajímat. V prvním případě zaplatíte státu za své pracovníky ročně 214 tisíc Kč na daních. Abyste platili ročně podobnou částku na dani z nemovitosti, museli byste vlastnit nemovitost zhruba v hodnotě 500 milionů Kč (jde jen o kvalifikovaný odhad, protože v ČR se daň z nemovitosti nepočítá přímo z hodnoty nemovitosti).

- Nyní si představte člověka, který má firmu, jež zaměstnává dva pracovníky, a naproti němu postavte člověka, který vlastní nemovitost v hodnotě půl miliardy. Oba jsou pro náš státní rozpočet stejně cenní. Přesto ve svých představách vidíte pravděpodobně dva různé bohaté lidi.
- Prvním důvodem, kvůli kterému bych zvýšil daň z nemovitosti, je právě tato zjevná nesmyslnost. Jako stát vlastně tak trochu pokutujeme lidskou přičinnivost a odměňujeme nečinnost.
- Druhý důvod, proč chci daň z nemovitosti zvýšit, má co do činění s rozpočtovým určením daní. Daň z nemovitosti je naprosto logicky příjmem obce, na jejímž území daná nemovitost leží. Výhoda této daně je pak kromě místní určenosti i její meziroční stálost. Dá se s ní v obecních rozpočtech počítat dlouhodobě. Obecní rozpočty mají ale jiné větší příjmy. Například i vztah mezi daněmi z příjmů a výnosem příslušné obce má svoji logiku. Způsob, jak jsou tyto daně přerozdělovány, je ale v praxi tak složitý, že mu málokdo rozumí. Každopádně tento způsob motivuje jen málo starostů přilákat bohaté právnické a fyzické osoby, aby investovaly v příslušné obci peníze. Nejrychleji v praxi zvýší starostové svoje příjmy úspěšnými žádostmi o různé dotace. Možná jste už slyšeli větu: „Máme dobrého starostu, umí sehnat peníze (myšleno dotace).“
- Dotace jsou ale z podstaty věci méně efektivní než automatické přerozdělování daní. Přidávají totiž ke vši administrativě spojené s výběrem a přerozdělením daní ještě administrativu spojenou s hodnocením dotací. Naopak vyšší daň z nemovitosti jako přímý výnos obce by možná motivovala obce k většímu rozvoji. Dnes je nová výstavba pro obecní rozpočet spíš zátěží než požehnáním. S novými obyvateli souvisí potřeba nových školek, nových cest, nových knihoven, ... Přitom tento související rozvoj by mohl být úplně logicky financován daněmi z nemovitostí, které se s novou výstavbou automaticky zvednou. Na to ale dnešní daň z nemovitosti nestačí.
- Stát tak ve svých strategiích a plánech tlačí obce, aby se rozvíjely, a přitom jim neumožňuje tento rozvoj dlouhodobě finančně ustát.
- Zahraniční inspirace
 - V jednom státě USA: daň z příjmu FO nulová, daň ze zisku nulová, daň z nemovitostí „skoro“ 2 % z hodnoty; cenové mapy administrativní (cca polovina tržní hodnoty).
 - Hypoteticky: český byt za 8 000 000 Kč → 1% daň = 80 000 Kč ročně; výrazně posílí rozpočty obcí.

- Očekávané efekty
 - Posílení příjmů obcí nesoucích náklady infrastruktury.
 - Tlak na omezení „držení do zásuvky“; uvolnění spekulativně držných nemovitostí; potenciální snížení cen.
 - Přiznání konfliktu: developéři obecně nechtějí pokles hodnot. Víme, že návrh je nepopulární. Jde o celospolečenský program, změna je nepravděpodobná.

Tržní realita: ceny, výnosy a mezinárodní srovnání

- Ceny bytů a výnosy z nájmu
 - Průměrná cena m² bytu v Brně ~140 000 Kč (historicky ~70 000 Kč při uzavírání dohody o příspěvcích).
 - Nájemní výnosy často jen kolem 2 % ročně; slabé jako investice na pronájem.
- Srovnání s Vídní
 - Rakouský partner: ve Vídni byt levnější než v Brně na lepším místě; zároveň vyšší daně („mám skoro dvojnásobnou daň“).
 - Paradox: Brno dražší než Vídeň u některých typů, přesto nižší majetkové daně v ČR; „nemáme německé daně“ – jinde vyšší majetkové daně korigují ceny.

Institucionální rámec a návrhy úprav

- Metropolitní/regionální plánování
 - Úvaha o metropolitním plánu Brna zasahujícím do okolních obcí (analogicky k Praze), aby reguloval skoky a reflektoval reálné fungování „Brna a jeho sousedů“.
 - Skepticky: takový plán by mohl vyhnat suburbanizaci ještě dál.
- Oddělení státní správy a samosprávy
 - Návrh: samospráva jako pořizovatel územního plánu a konstruktivní účastník řízení; státní správa (stavební úřady) rozhoduje „podle zákona“ podobně jako katastr.
 - Praxe: developéři přesvědčují samosprávu dvakrát (územní plánování a znovu stavební řízení), často jiné vedení kvůli délce; samospráva je klíčový účastník.

- Realismus: legislativní pokusy existovaly, plné oddělení je obtížné; i při ideálním chodu úřadů zůstává zásadní fáze územního plánování – vůle obcí k rozvoji je klíčová.

Vztahy se sousedy a komunitní kompenzace

- Komunitní vnímání projektů
 - Sousedé vnímají hlavně negativní externalitu; je nutné lokální „vyrovnání“ přínosů (park, přístavba školy/školky) a komunikace, že rozvoj není „výhodný obchod“ jen pro developera.
- Příspěvky jako nástroj uklidnění
 - Přímé finanční příspěvky městu (např. 800 Kč/m² bytů) pomáhají zmírnit napětí, i když jsou nekoncepční; developéři uznávají nutnost přispívat vzhledem k lokálním dopadům.

Kulturní a materiálové preference v českém stavebnictví

- Preference zděných/betonových domů
 - Češi neradi staví ze dřeva; preferují zděné/betonové konstrukce jako trvanlivé „ukotvení bohatství“ – dům z betonu má lepší hodnotovou stabilitu než dřevostavba v horizontu 20 let.
- Nedůvěra k exotickým investicím
 - Příklad „kakaové boby v Brazílii“ – materiální jistota nemovitosti (katastr, vlastnictví) převažuje nad abstraktními či komoditními investicemi; kulturní tíhnutí k hmatatelnému majetku.

Zdroj:

KALÁB, Tomáš (2022). Zvyšme daň z nemovitosti. V Česku je směšně nízká. In: *Hospodářské noviny*, 16. 11. 2022. Dostupné z: Zvyšme daň z nemovitosti. V Česku je směšně nízká | Hospodářské noviny (HN.cz).

Mgr. Ing. **Tomáš Kaláb**
KALÁB – develop, s. r. o.

URBANISTICKÝ PROJEKT ROKU 2025

Urbanistický projekt roku je inspirativní přehlídka, která nám dává již po 11 let nahlédnout do úsilí o nalezení společenské smlouvy při péči o rozvoj různorodých území, kterou zpracování a následné přijetí urbanistického řešení je. Během svého vzniku jsou posuzovaná řešení výslednicí široké spolupráce od formulace cílů až po jejich promítnutí do území, o které objednavatel spolu se zpracovatelem návrhu usiluje. Prochází spolu poznáním danosti: krajinného charakteru území, strukturou jeho historického zastavění, demografickou situací a prognózou jejího dalšího vývoje v daném místě,



Urbanistická studie Zelenomodré centrum Jaroměř

ekonomickými předpoklady rozvoje, dostupností dopravní a technické infrastruktury a limitů daných ochranou ekologických, památkových a dalších hledisek. Žijeme v České republice, každé území má nejen svoje vlastní specifika, ale je zároveň součástí většího územního celku, které začasté definuje širší podmínky a jimi do území i velmi významně vstupuje.

Proces zpracování a následně schválení zpracovaného urbanistického projektu je i velkou příležitostí na širokou participaci všech, kterých se navrhované řešení dotkne. Proto jeho čitelnost, jednoznačnost regulačních principů a schopnost všech účastníků, nejen zpracovatelů dokumentace a úředníků objednatele, ale i všech potenciálních investorů, vlastníků i uživatelů nemovitostí v území, je významným kritériem hodnocení kvality předložených řešení.

Kompletní řešení historického jádra města, územní strategie rozvoje velkých měst a jejich významných prostor, návrhy nových prostor pro bytovou výstavbu, průnik dopravních tras, řešení městských, ale i venkovských prostor a nové využití transformovaných ploch a brownfieldů, podobně jako snaha definovat, jak má vypadat cyklostezka, která bude v českém prostředí plnit svoji funkci, jsou témata, která posuzované urbanistické projekty řeší. Předložené práce přinesly řadu zajímavých námětů, které mohou navést na řešení, která by obohatila území, pro které se nově formuluje a navrhuje jeho další budoucí rozvoj.

Vypisovateli soutěže tradičně jsou: MMR, AUÚP ČR, ČKAIT, ČSSI a Nadace ABF, která je zároveň organizátorem soutěže. Porota pracovala ve složení: doc. Ing. arch. Petr Durdík – předseda poroty, Ing. arch. Jan Fibiger, CSc.,

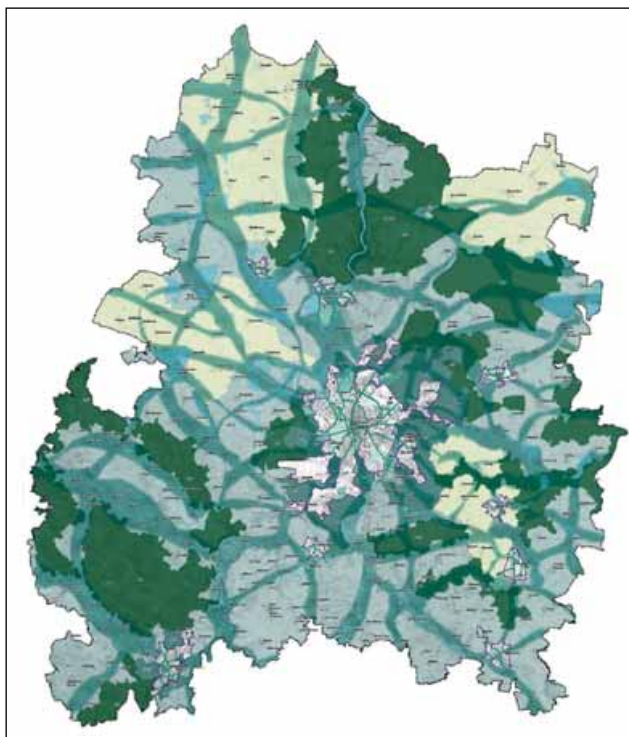
Ing. arch. Milan Košar, Ing. arch. Martina Hovořáková, Ing. arch. Hana Máchová, MBA, Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D., Ing. Stanislav Endel, Ph.D., Ing. Adam Vokurka, Ph.D.

Titul Urbanistický projekt roku 2025 získalo Zelenomodré centrum Jaroměř – urbanistická studie, Královéhradecký kraj. Investor: město Jaroměř. Autoři: Martin Krupauer, Pavel Kvintus, Martin Sedmák. Projektant: A8000, Sinpps, s. r. o.

Urbanistická studie centra Jaroměř je inspirativně zpracovaným urbanistickým projektem, který jasně vymezuje historické centrum města kolem unikátního prostoru náměstí Československé armády, centra, které zvnějšku vymezuje meandrující Labe a zeleň podél jeho břehů. Projekt vytváří předpoklad pro komplexní zvelebení veřejných městských i „zelených“ prostor. Návrh je koncipován tak, aby umožnil návrat podnikatelských aktivit veřejných prostor a pomocí komplexní renovace a citlivé dostavby vrátil Jaroměř mezi unikátní doklady českého historického města. Jeho památky: náměstí s loubím, morový sloup od M. B. Brauna, kostel sv. Mikuláše s nejvyšší českou klenbou, zrovna jako meandrující Labe s ve Stavbě roku oceněným pěším mostem jsou prvky, které urbanistická studie rozvíjí o další příležitosti. Technické řešení modrozelené infrastruktury je jasnou součástí celé urbanistické koncepce. Udělení ceny Urbanistický projekt roku se proto stalo jednoznačným rozhodnutím poroty.

Nominaci na titul Urbanistický projekt roku 2025 a cenu Ministerstva pro místní rozvoj získala Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice, Jihočeský kraj. Investor: Krajský úřad Jihočeského kraje. Autoři: Lud-

mila Šnejdová, Dana Fialová, Štěpán Luksch. Projektant: Krajský úřad Jihočeského kraje; SUDOP PRAHA, a. s.; Česká zemědělská univerzita v Praze.



Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice

Územní studie řeší rozsáhlou oblast zahrnující téměř 100 obcí. Ocenění zasluhuje zejména komplexní přístup k území, čemuž je přizpůsoben i rozsáhlý zpracovatelský tým. Porota ocenila rovněž spolupráci města s okolními obcemi. Dílo se zabývá rozvojem sídelní struktury, systémem dopravní infrastruktury včetně dopravy nemotorové, zhodnocuje potenciál krajiny pro rekreaci a nezapomíná ani na přírodní hodnoty území. Vyzdvihnout je třeba též skutečnost, že při zpracování byly vytipovány klíčové lokality, které jsou ve studii řešeny v podrobnějším měřítku a jejich návrh je doprovázen i vizualizacemi. Pro lepší propagaci studie široké veřejnosti je zpracováno stručné shrnutí představující hlavní vize návrhu. Tato územní studie je následovánímhodným příkladem územně plánovací koordinace v rámci metropolitní oblasti.

Nominaci na titul Urbanistický projekt roku 2025 a cenu Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR obdržela územní studie: Venkovské bydlení v Ratiboři, Karlovarský kraj. Investor: DBD Group, s. r. o. Autoři: Lenka Míková, Martin Surovec, David Poloch. Projektant: Lenka Míková architekti, s. r. o.; Starý a partner, s. r. o.

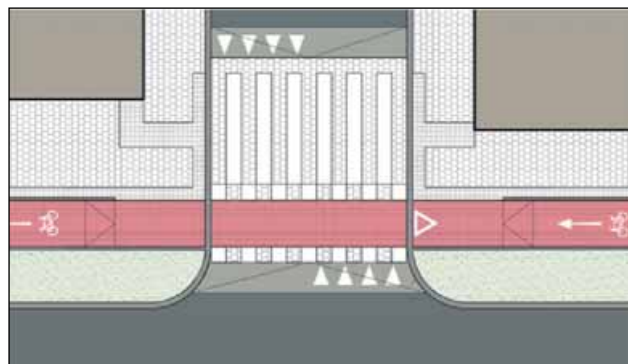
Územní studie a dokumentace pro územní rozhodnutí řeší dostavbu obce Ratiboř u Žlutic v Karlovarském kraji. Porota zejména oceňovala snahu o začlenění nové zástavby do organismu původní obce a citlivý přístup při hledání hmotového řešení zástavby a pozornost, která je věnována orientaci objektů vůči veřejnému prostranství a přizpůsobení nové zástavby charakteru založení obce. V době, kdy obdobné projekty vnášejí do venkovského prostředí městský charakter zástavby a tomu odpovídající uspořá-

dání veřejných prostranství, řešení předložené v projektu naopak podtrhuje návaznost na vesnický ráz území a vytváří tak příjemný sourodý celek. Zásady obsažené v územní studii lze vnímat jako modelový příklad řešení obdobné problematiky.



Územní studie venkovského bydlení v Ratiboři

Nominaci na titul Urbanistický projekt roku 2025 získala také Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě; Moravskoslezský kraj, kterou objednal Investor: statutární město Ostrava. Autoři koncepce jsou: Ondřej Vysloužil, Kateřina Černá, Adam Červenka, Libuše Dobrá, Eliška Hejnyšová, Nikola Holásková, Marek Krumník, Kristýna Kučerová, Matěj Kulhavý, Josef Laža, Jiří Pásek, Katarína Paulíková, Denisa Poskerová, Pavel Řihák, Tomáš Zetek. Projektantem koncepce byl: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace.



Ukázka z Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě

Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě je strategický dokument přinášející nový pohled na cyklistickou dopravu, kterou nevnímá pouze jako sport a rekreaci, ale především jako transport. Autorský kolektiv, inspirovaný zkušenostmi z Kodaně a Amsterdamu, aplikoval tyto zkušenosti na území Ostravy. Jde o stanovení základních principů, jako například propojenost, přímost, bezpečí a atraktivitu navrhovaných tras, které jsou vedeny v různých vazbách odděleně od silniční dopravy, což vytvoří komplexní systém pro bezpečný pohyb cyklistů celým městem, včetně komplikované centrální oblasti. Koncepce cyklistické dopravy, zpracovaná pro město Ostravu, může být příkladem pro ostatní města a její průmět do územně analytických podkladů umožní promítnutí cyklistické dopravy do plánování městské infrastruktury.

Cenu Českého svazu stavebních inženýrů obdržela Radlická radiála JZM – Smíchov, konsolidovaná studie změn oproti DUR 2017. Hlavní město Praha. Investor: hlavní město Praha. Autoři: Aleš Merta, Klement Valouch, Alexandr Butovič. Projektant: sdružení PUDIS, a. s. – správce společnosti, SATRA, s r. o., VHE, s. r. o.



Radlická radiála JZM – Smíchov

Studie stanovila nový koncept řešení Radlické radiály, a to v úzké koordinační návaznosti na urbanistické souvislosti v širším území. Studie prezentuje složitost vkládání dopravních tras do relativně zastavěného území a náročnost řešení způsobené nedořešením dopravní přístupnosti jihozápadního města na městské jádro.

Cenu Ministerstva průmyslu a obchodu obdržela územní studie Nová Tepna Náchod. Investor: město Náchod. Autoři: Ondřej Tuček, Piotr Person, Wladka Kijewska. Projektant: ARCHITEKT Ondřej Tuček, s. r. o.



Územní studie Nová Tepna Náchod

Územní studie stanoví koncepci rozvoje významného městského prostoru v centru města Náchoda, který dříve sloužil jako průmyslová zóna, po ukončení výroby a demolici výrobních objektů je z větší části nezastavěný. Oceně-

na byla podoba, jakou územní studie upřesňuje základní parametry regulace území a založení nové části města, zejména rozsah, kapacitu a uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch, ploch veřejných prostranství a území a zařízení občanského vybavení.

Cena České agentury pro standardizaci byla udělena projektu CÉRKA – revitalizace brownfieldu dolu Frenštát pod Radhoštěm – prioritní investiční oblast, Moravskoslezský kraj. Investor: obec Trojanovice. Autor: Kamil Mrva. Projektant: Kamil Mrva Architects, s. r. o.



CÉRKA – revitalizace brownfieldu

Jde o řešení významného a rozsáhlého projektu, který je součástí transformace Moravskoslezského kraje, který reaguje na omezování těžby fosilních paliv. V souladu s principy Smart Village je moudrý „smart“ přístup v pojetí tohoto projektu nejen o aplikaci moderních technologií, udržitelného stavitelství v parametrech EU Taxonomie, udržitelné mobility či komunitní energetiky. Jedinečnost zvoleného způsobu revitalizace brownfieldu spočívá v komplexním řešení, v aplikaci ekologicky i ekonomicky udržitelných přístupů a v chytré kombinaci funkcí v jednom místě.

V přehlídce byly prezentovány i tyto další zajímavé projekty: Nová Kunratická, Liberec; Urbanistická studie Volárenská, Velký Osek; Mokrá-Horákov – plocha Z23 sever, regulační plán; Urbanistická studie – náměstí SNP, Ostrava; Územní studie pro individuální výstavbu Litvínov – Janov, Hamr.

Slavnostní vyhlášení výsledků soutěžní přehlídky proběhlo v Nadaci ABF 19. 6. 2025 a je ke zhlédnutí na adrese: <https://www.stavbaroku.cz/4217/kdo-ziska-prestizni-titul-urbanisticky-projekt-roku-2025-od-odborne-poroty/> a na adrese <https://www.stavbaroku.cz/urbanisticky-projekt-roku/> je ke studiu přehled všech zúčastněných soutěžních projektů; podobný přehled lze získat i z katalogu soutěže.

Ing. arch. **Jan Fibiger**, CSc.
Nadace ABF

URBANISTICKÁ STUDIE ZELENOMODRÉ CENTRUM JAROMĚŘE

Úvod

Urbanistická studie Zelenomodré centrum Jaroměř zpracovává základní koncepci veřejných prostranství v centru města v návaznosti na komunikační síť a strukturu a hierarchii zástavby a optimalizuje veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu. Cílem urbanistické studie je rozpracování návrhu veřejných prostranství centra Jaroměře dle územní studie z roku 2022 a v souladu s platným územním plánem města a dotačními podmínkami 77. výzvy IROP. Studie prověřuje a redefinuje funkční členění jednotlivých lokalit veřejného prostoru v návaznosti na existující záměry a doplňuje urbanistickou kompozici a prostorovou strukturu. Území je řešeno po jednotlivých lokalitách s důrazem na modrozelenou infrastrukturu. Primárně na udržitelné hospodaření s dešťovou vodou, adaptaci města na výzvy klimatické změny a zvýšení biodiverzity. Důraz je kladen na propojení města s vodním tokem. To zahrnuje revitalizaci nábřeží, návrh prvků modrozelené infrastruktury a využití vody jako klíčového prvku pro zlepšení mikroklimatu a pobytové kvality veřejného prostoru. Důležitým aspektem návrhu je doplnění veřejných prostranství o nové výsadby, optimalizace hospodaření s dešťovou vodou a výměna velké části povrchů za propustné materiály. Studie také formuje názor na území v širším kontextu strategického rozvoje města. Jsou definovány některé principy přesahující rámec řešeného území, které jsou však klíčové pro udržitelný rozvoj celého území města do budoucna.

Cíle návrhu

Cílem návrhu je oživit centrum města prostřednictvím zvelebení jeho veřejných prostranství tak, aby zde obyvatelé a návštěvníci chtěli trávit čas a využívali jej k setkávání. Celkové zatraktivnění náměstí a zobytnění přilehlých lokalit napomůže do prostoru vrátit podnikatelské aktivity. Město otáčí svou orientaci k řece Labi a využívá tak jednu ze svých hlavních hodnot. Pobytové břehy a jejich prostupnost jsou klíčem k probuzení dříve zanedbaných lokalit. Součástí navrhovaných úprav veřejného prostoru je omezení automobilové dopravy ve prospěch zlepšení pobytové funkce a posílení ostatních druhů dopravy (pěší, cyklo), jelikož předmětná lokalita zahrnuje širší historické centrum města, jehož jádro je tvořeno náměstím Československé armády.

Základní principy návrhu

- Integrace řeky do městské struktury, využití potenciálu vody ve veřejném prostoru.
- Oživení centra města, intenzivnější využití lokality, doplnění zástavby, zvýšení atraktivity veřejných prostranství.
- Probuzení genia loci městských zákoutí a zobytnění plochy náměstí pro obyvatele, návštěvníky a jejich aktivity.

- Podpoření významu východozápadní komunikační osy a zdůraznění vstupů do města, posílení prostupnosti území.
- Zmírnění dopadu klimatické změny prvky zelenomodré infrastruktury.

Charakteristika řešeného území a širší vztahy

Jaroměř je východočeským městem ležícím 17 km severovýchodně od Hradce Králové na soutoku tří řek – Labe, Úpy a Metuje. Žije zde přibližně 13 tisíc obyvatel. Město je snadno dostupné zejména pro automobilovou dopravu díky dálnici D11, ale vede tudy i železnice. Historické jádro města je usazeno na vyvýšeném ostrohu v meandru řeky Labe a je chráněno jako městská památková zóna.

Celá plocha řešeného území se nachází v městské památkové zóně a zahrnuje tak historické jádro města a jeho bezprostřední okolí. Hranice území je definována na západě a jihu řekou Labem, na jihovýchodě ulicí Kostelní a vstupem do centra přes historický Kotulovský most a ze severu ulicí Na Valech, která je silně zatížena automobilovou dopravou (v roce 2024 ovšem došlo k dokončení projektu obchvatu města a pozorování intenzity naznačuje jistý pokles díky svedení tranzitního provozu dále na nový úsek D11). Jedinečný charakter řešeného území je daný rostlou historickou zástavbou na ostrohu nad řekou, malebným náměstím ulicového typu, ulicemi, zákoutími a návazností na řeku.

Shrnutí analýz

Urbanistickou hodnotou náměstí je jeho unikátní rostlá struktura na elevovaném terénu skalnatého ostrohu nad řekou, která je lemována historickými fasádami měšťanských domů a jejich jedinečným průběžným podloubím na severní straně. Díky svému jedinečnému liniovému uspořádání, které odkazuje na historickou trasu kladsko-polské cesty (dnešní stopa tzv. Císařské silnice) má náměstí potenciál se směrovými osami SJ a VZ znovu probudit svůj přirozený rozcestníkový charakter. Všechny čtyři vstupové směry mají potenciál zdůraznit atraktivitu veřejných prostorů, které svádí energii na náměstí – do centra směrových průsečíků děje a setkávání obyvatel. Toto usměrnění pohybu obyvatel a návštěvníků má šanci fungovat i naopak díky přívětivé atmosféře navazujících pobytových lokalit, pro něž bude atraktivní náměstí s historickými dominantami a tržním charakterem zdrojem energie. Nevýhodou pro náměstí a navazující lokality je téměř absence služeb vyšší kvality např. kapacitní restaurace či prodejny lokálního/„neřetězcového“ sortimentu zboží. Veřejné prostranství ztratilo reprezentativní příjemný pobytový charakter kvůli primátu automobilové dopravy. Město má prostor pro zařazení nových architektonických intervencí v podobě nové vý-

stavby v prolukách nebo umístěním uměleckých či architektonických prvků ve veřejném prostoru, které by svěže doplnily městské prostředí. V centru Jaroměře chybí perspektivní stromy a udržované plochy vegetace.

Návrh v lokalitách I.–XIII.

Lokalita I. NA VALECH – PARKOVÉ NÁBŘEŽÍ

Lokalita Na Valech představuje klíčovou rozvojovou plochu v centru Jaroměře, která spolu se sladovnou doplňuje strukturu města mimo historické jádro. Cílem je vytvořit kompaktní městskou třídu s polyfunkční zástavbou, stromořadím a aktivním parterem, která postupně nahradí silnici I/33. Záměr počítá s intenzifikací využití území, příchodem nových obyvatel a oživením centra města. Projekt zahrnuje i proměnu dopravního režimu, přetvoření protipovodňové ochrany formou terénních úprav a hrázky místo protipovodňové stěny, otevření města k řece a vytvoření pobytočných schodů k vodě. Součástí je také rozšíření poštovního plácku u č. p. 18 jako důstojného vstupu na náměstí.

Lokalita II. NA VALECH – FORTNA

Lokalita Na Valech – fortna se zaměřuje na zklidnění dopravy a vytvoření sdíleného prostoru, kde se přirozeně prolíná pohyb pěších, cyklistů a automobilů. Součástí návrhu je také nová organizace parkování a dopravního provozu, která zajistí bezpečné a přehledné fungování území.

Lokalita III. NA VALECH – AUTOBUSOVÉ NÁDRAŽÍ

Lokalita Na Valech – autobusové nádraží se zaměřuje na prověření možností zvýšení kapacity parkování přímo v terénu a případné umístění parkovacího domu.

Lokalita IV. PROLUKA DĚKANSTVÍ

Proluka děkanství usiluje o obnovu původní uliční fronty a zároveň prověřuje možnost vytvoření nového pěšího propojení instalací schodiště v místě proluky, které by zlepšilo průchodnost a oživilo historickou strukturu města.

Lokalita V. KOTULOVSKÝ MOST – JAKUBSKÉ PŘEDMĚSTÍ

Lokalita V. se zaměřuje na zvelebení vstupu do městského jádra, včetně prověření obnovy historické podoby pískovcového mostu a renovace kaple Panny Marie. Součástí návrhu je i vznik tematického „pocket parku“ v předpolí mostu, který zvýrazní charakter místa a vytvoří příjemný prostor pro setkávání i odpočinek.

Lokalita VI. UL. KOSTELNÍ – V ZAHRADÁCH

Návrh v ulici Kostelní a V Zahradách se zaměřuje na revitalizaci veřejného prostoru s cílem posílit jeho jedinečný charakter. Je zde počítáno se zklidněním dopravy formou sdílené komunikace a se sjednocením a úpravou povrchů, které podpoří kvalitu a estetiku tohoto historického prostředí.

Lokalita VII. UL. KOSTELNÍ – VODNÍ ELEKTRÁRNA

Cílem je zpřístupnit řeku a vytvořit cestu po levém břehu Labe směrem k lávce a dál k soutoku. Projekt zahrnuje revitalizaci nábrežní promenády s pobytoвыми úpravami a otevření zadního traktu objektu č. p. 17, čímž se prostor více propojí s řekou.

Lokalita VIII. PLOVÁRNA SLADOVNA

Návrh usiluje o otevření přístupu k řece a využití potenciálu zákoutí u gotických hradeb. Cílem je městotvorná kultivace veřejného prostoru, která zvýší atraktivitu a pobytovou kvalitu místa.

Lokalita IX. NÁPLAVKA V OHYBU LABE

Záměrem je vytvoření pobytové náplavky s vykonzolovanou lávkou a molem podél břehu Labe přístupné z ulice Sladovna. Náplavka (berma) se napojí na předpolí západního vstupu do města od Tyršova mostu a stane se přirozeným pokračováním parkového nábreží.

Lokalita X. PROLUKA SLADOVNA

Ve výhledu se počítá s využitím pozemku p. č. 191 pro novou zástavbu, která dotvoří uliční frontu a nabídne parkovací kapacity v objektu i aktivní parter pro městský život.

Lokalita XI., XII. NÁMĚSTÍ ČSA

Jedno náměstí, jeden prostor. Záměrem je vytvořit jednotný, bezbariérový prostor náměstí, který propojí plochu před kostelem sv. Mikuláše s pláckem před poštou v ose Císařské cesty. Návrh zahrnuje lavičky, pítka, zeleň, nový vodní prvek v místě empírové kašny i novou linii stromů. Rozšíření plácku u Tyršova mostu a jeho napojení na parkové nábreží s pobytoвыми schody zlepší přístupnost i kvalitu pobytu. Důraz je kladen na sjednocení povrchů, zapojení parteru podloubí a zobytnění náměstí pro trhy, akce i společenský život.

Lokalita XIII. NA VARTĚ

Cílem je posílení historického charakteru lokality a kultivace veřejného prostoru doplněním mobiliáře, osvětlení, laviček a sloupků. Součástí je i výměna odtokových žlábků za otevřené, což zlepší technický i estetický stav prostoru.



Zdroj: A8000 s.r.o.

Zelenomodré centrum – Architektonické a projekční studio A8000

Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

Součástí navrhovaných úprav veřejného prostoru je omezení automobilové dopravy ve prospěch zlepšení pobytové funkce a posílení ostatních druhů dopravy (pěší, cyklo), jelikož předmětná lokalita zahrnuje širší historické centrum města, jehož jádro je tvořeno náměstím Československé armády. Pro posílení pobytové funkce veřejného prostoru je potřeba reorganizovat plochy pro dopravu v klidu, a to jejich částečným vymístěním z náměstí, při zachování rozumné docházkové vzdálenosti do centra města.

Parkování je tedy ponecháno pouze v přední části náměstí směrem od Tyršova mostu tak, aby se zamezilo pohybu automobilů dál přes náměstí. Dopravní obsluha a příležitostným nutným vjezdům při konání akcí je vjezd dál do náměstí povolen na dobu nezbytně nutnou. V prostoru před městským úřadem bude vyznačeno několik vyhrazených stání. Pro zachování dostatečného počtu parkovacích stání v předmětné lokalitě je využito výše zmíněných parkovacích zálivů podél ulice Na Valech. Dále je navržena nová parkovací plocha v prostoru bývalého autobusového nádraží. K dispozičním úpravám ploch pro dopravu v klidu pak dochází v prostoru stá-

vajícího parku Na Valech. V ostatních řešených ulicích dochází ke kultivaci veřejného prostoru jasným vymezením ploch pro dopravu v klidu. Návrh dopravy v klidu vycházel ze závazného podkladu územní studie, která předpokládá snížení kapacity z 280 stávajících parkovacích stání na 230 parkovacích stání (včetně vyhrazených stání). Celkový počet navržených stání je v rámci této dokumentace zachován, stejně jako důraz na vymístění většiny ploch pro dopravu v klidu z prostoru náměstí. Zde je navržena redukce z 187 parkovacích stání na 57.

Prvky modrozelené infrastruktury

Na vhodných místech jsou navrženy výsadby stromů, zejména na náměstí a v dlážděných ulicích, kde v létě dochází ke vzniku tepelného ostrova. Jsou voleny druhy snášející městské podmínky, které mají předpoklad na místě prosperovat. Pro výsadby v parkových částech a na pobytových plochách mimo samotné centrum jsou voleny převážně domácí druhy dřevin a v lokalitě přirozeně se vyskytující druhy dřevin. V blízkosti zahrad budou v malé míře doplněny i ovocné stromy. Lokálně jsou stromy doprovázeny bylinným a případně keřovým patrem, i když

vzhledem k městskému charakteru lokality jen v omezené míře. Původní travnaté nebo zpevněné plochy jsou částečně nahrazeny mozaikovitě sečeným lučním trávníkem, který přiláká opylovače. Dešťová voda ze střech a povrchů bude v maximální možné míře sbírána a využita či alespoň pozdržena v území. V dlážděných ulicích a na náměstí bude vedena povrchovými žlaby či úžlabím a přiváděna ke stromům a do záhonů. V lokalitě Na Valech je navrženo vytvoření nového parčíku podél řeky, kde dešťová voda poteče do zasakovacího průlehu a povrchové retenční nádrže osázené mokřadními rostlinami. Pod stromy v ulicích a na zpevněných plochách budou vytvořeny dostatečně velké prokořenitelné prostory vyplněné strukturním substrátem. Dle možností budou prostory vzájemně propojené a dešťová voda se skrze ně dostane ke kořenům stromů či se vsákne do podloží. Pro zpevněné plochy mimo historické centrum budou využívány propustné betonové dlažby nebo dlažby se vsakovací spárou. Na náměstí a v ulicích bude s ohledem na charakter památkové zóny využita především kamenná dlažba, z velké míry recyklovaná. Dlážděné plochy s malou propustností pro vodu jsou spádovány ke stromům a záhonům. Při revitalizaci veřejných prostranství bude myšleno na zajištění podpory pro volně žijící živočichy, jako jsou ptáci, hmyz a další drobná fauna.

Autorský tým: Ing. **Martin Krupauer**, Ing. arch. **Pavel Kvintus**,
Ing. arch. **Michael Vojtěchovský**, Ing. arch. **Lenka Pancová**,
Ing. arch. **Mikuláš Ott**, **Patrik Suchý**, MA
A8000, s. r. o.

BYDLENÍ VE ZLÍNSKÉM KRAJI: MEZI VLASTNICTVÍM, STÁRNUTÍM A NOVOU VLNOU DOSTUPNOSTI

Zlínský kraj je regionem, kde se střetávají tradice baťovské racionality s novými tlaky na dostupnost a udržitelnost bydlení. Přestože zde žije jen necelých šest procent obyvatel České republiky, kraj představuje pozoruhodnou laboratoř – kombinuje průmyslovou historii, stárnoucí populaci, silné lokální identity a velmi nízký podíl nájemního bydlení.

Bydlení ve vlastních domech – základní obraz regionu

Podle posledního sčítání (SLBD 2021) má Zlínský kraj **226 000 bytů**, z nichž pouze **12 % je v nájmu** (ČSÚ, 2021). To je jeden z nejnižších podílů v Česku – pro srovnání, v Praze tvoří nájemní bydlení přes 30 %. V bytových domech je situace o něco pestřejší: **91 000 bytů**, z toho 22 % v nájmu. Zbylých téměř 80 % bytového fondu v bytových domech je ve vlastnictví fyzických osob nebo společenství vlastníků. Ve Zlínském kraji **prakticky neexistují institucionální pronajímatelé**, kromě několika větších měst. Největším zůstává **statutární město Zlín** s více než 1 900 nájemními byty (Zlín, 2025).

Za poslední dekádu **zmizelo z nájemního trhu asi 5 000 bytů**. Ty byly odprodány do osobního vlastnictví a nebyly nahrazeny novou výstavbou. Následkem je **růst nájmů i tlak na mobilitu pracovní síly**. Přitom v roce 2023 se v kraji dokončilo jen 1 684 nových bytů, z toho více než polovina v rodinných domech.

Bytový fond tak postupně stárne – a s ním i jeho obyvatelé. Zlínský kraj patří k regionům s nejvyšším podílem domácností, které tvoří pouze jedna nebo dvě osoby. Typický obraz: rodinný dům obývaný seniory, velký byt 3+1 v panelovém sídlišti, jehož obyvatelé se už nechtějí stěhovat.

Zdroj: Autor dle dat ČSÚ, 2021 a ČSÚ, 2011

Druh domu, velikost bytu	v tom podle právního důvodu užívání bytu							
	Obydlené byty celkem	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání	nájemní / pronájem	družstevní	jiny důvod užívání	nezjištěno
2021	226 219	108 706	56 397	14 308	26 798	1 349	7 086	11 575
2011	217 093	104 890	40 868	8 804	32 023	14 898	2 416	13 194
NOMIN. ZMĚNA	9 126	3 816	15 529	5 504	-5 225	-13 549	4 670	
% ZMĚNA	4	4	38	63	-16	-91	193	

Tabulka č. 1 Srovnání počtu bytů podle vlastnické struktury ve Zlínském kraji mezi léty 2011 a 2021

Poznámka: je potřeba brát výstupy s rezervou vzhledem k drobným odlišnostem v metodice sčítání.

Demografický tlak a proměna potřeb

Podle odhadů bude v roce 2050 ve Zlínském kraji o 10 000 více obyvatel starších 65 let než dnes (Zlínský kraj, 2023, str. 39). To dramaticky mění strukturu poptávky po bydlení: namísto nových developerských projektů pro rodiny přichází potřeba **malometrážních a bezbariérových bytů** s přístupem k terénním a pečovatelským službám.

Zároveň roste tlak na bydlení pro další specifické skupiny: **mladé rodiny** a absolventy univerzit (ve Zlíně je až 18 % nájemních bytů obsazeno studenty¹), **pracovní migranty a specialisty** ve výrobních odvětvích a **pečující pracovníky** ve zdravotnictví a sociálních službách.

Pokud kraj nechce ztrácet obyvatele v produktivním věku, musí vytvořit **stabilní segment dostupného nájemního bydlení**.

Ekonomika dostupnosti pro mladou rodinu či seniora

Z modelů SFPI vyplývá, že nový byt o velikosti 80 m² s investiční cenou 70 000 Kč/m² (tedy 4,8 mil. Kč) vyžaduje pro ekonomický provoz **nájem kolem 293 Kč/m²** – tedy asi 23 400 Kč měsíčně. To výrazně převyšuje 30 % průměrných příjmů běžné domácnosti ve Zlínském kraji.² Reálně dosažitelný nájem se pohybuje kolem 180 Kč/m² (14–15 tisíc Kč).

Pro seniory je situace ještě dramatičtější. Průměrný starobní důchod ve Zlínském kraji činí 19 600 Kč (ČSÚ, 2024). Cena nájmu bytu velikosti 40 m² by přitom za výše uvedených cen v komerčním segmentu převýšila polovinu příjmu seniora.

Z toho plyne základní závěr: **senioři si v kraji nemohou dovolit tržní nájemní bydlení** bez další pomoci, tedy nemají zájem ani motivaci opouštět své vlastní domovy, byť nevyhovují jejich životním nárokům.

Bytová politika mezi obcí a krajem

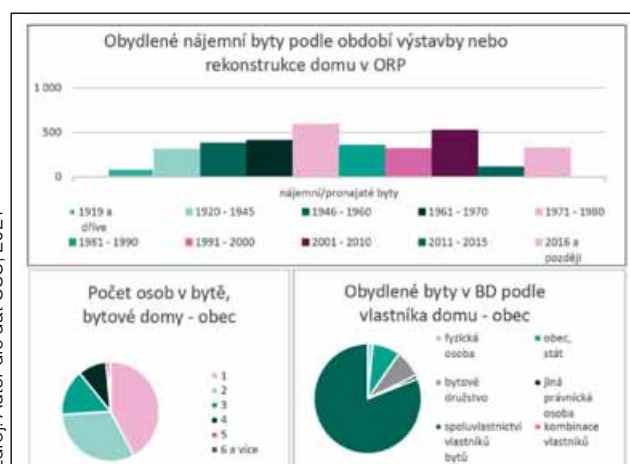
Mnohé obce spolupracující se SFPI (Ostrata, Trnava, Brumov-Bylnice, Pozlovice aj.) projevíly v roce 2024 zájem o výstavbu seniorských bytů, ale potvrdilo se, že projekto-

1. Počet bytů v nájmu ve Zlíně je 5 255 (ČSÚ, 2021), počet studentů činí 9 483 (UTB Zlín, 2023), studenti v nájmu průměrně ve 3 lidech, třetina studentů žije ve Zlíně v ca 1 000 bytech, tedy v cca 19 % bytových jednotek v nájmu.
2. Vypočteno skrze interní kalkulačku nákladového nájemného v programu Dostupné nájemní bydlení, do níž se započítává cena investice, náklady na financování a správu bytu (Státní fond podpory investic, 2025).

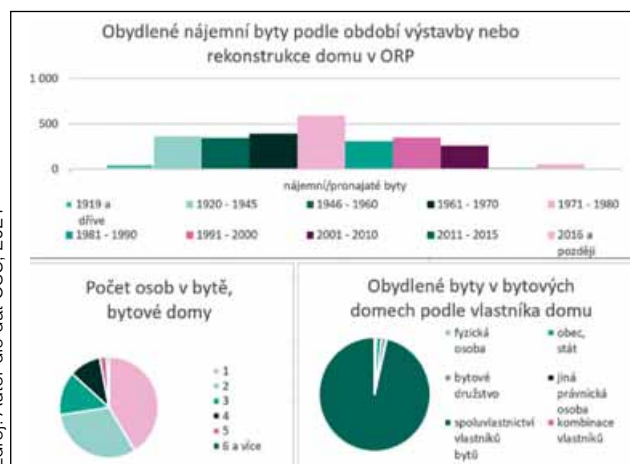
vá ekonomika je pro soukromé investory neatraktivní. Náklady rostou, zatímco příjmy z nájmu nelze zvyšovat bez ztráty dostupnosti. Výsledkem je, že **investoři se „nehrnou“ do koupě pozemků** a mnohé projekty končí ve studiové fázi.

Sídlíště a revitalizace jako druhá šance

Významný potenciál leží ve stávajícím bytovém fondu. Na mnoha sídlíštích v kraji převažují velké byty 3+1 a 4+1 obývané jednou či dvěma osobami. Často jde o vlastnické byty v domě SVJ, kde se těžko prosazují investice do oprav. Nájemní bydlení v těchto lokalitách je vnímáno jako méně kvalitní a sociálně slabší forma.



Graf 1 Soubor grafů SLBD 2021 k ORP a městu Uherské Hradiště (ČSÚ, 2025)



Graf 2 Soubor grafů SLBD 2021 k ORP a městu Vsetín (ČSÚ, 2025)

Změna by mohla přijít kombinací **přestaveb, přístaveb a vytvářením menších jednotek** v rámci existující zástavby. Součástí řešení by měly být i **sociální služby, asistence při stěhování a komunitní práce**.

Situace v oblasti rodinných domů není příliš odlišná. Ve Zlínském kraji je většina rodinných domů obývaná 1–2 osobami – trend se opakuje ve všech ORP okolo silnějších měst (Zlín, Vsetín, Valašské Meziříčí, Valašské Klobouky (ČSÚ, 2021).



Graf 3 Obydlené byty podle počtu osob v RD v ORP Vsetín



Graf 4 Obydlené byty podle počtu osob v RD v ORP Valašské Klobouky

Síťování a platformy: jak spolupracovat

V roce 2024 vznikla **Platforma pro rozvoj bydlení ve Zlínském kraji**, kterou koordinuje Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI. Tato iniciativa sdružuje zástupce obcí, kraje, veřejných i soukromých investorů, stavebních firem, univerzity i neziskového sektoru.

Platforma má ambici být **praktickým nástrojem pro koordinaci bytové politiky v regionu**. Jejím cílem je vytvořit prostředí, v němž se propojí strategické plánování, ekonomika výstavby a územní rozvoj. Z jejích pracovních skupin už vznikají konkrétní výstupy – například **metodika pro obce o územním plánování**, projekt „Obec & Investor“ nebo pilotní plány pro revitalizaci sídlíšť (více informací RC SFPI pro Zlínský a Jihomoravský kraj).

Souhrnný obrat kraje v kontextu dostupnosti bydlení

Ze souhrnu analýzy Regionálního centra podpory investic do bydlení ve Zlínském kraji (SFPI, 2024) vyplývá několik klíčových zjištění.

Ve Zlínském kraji funguje stabilní síť menších měst, která nabízejí dobrou občanskou vybavenost a kvalitní zázemí pro každodenní život. Významnou posilou udržitelného bydlení je silná tradice lokálního vlastnictví a s ní spojená komunita lidí, kteří se o své obce dlouhodobě starají.

Velkou měrou ke krizi dostupnosti bydlení naopak přispívá extrémně nízký podíl nájemního bydlení, který ve Zlínském kraji dosahuje pouze kolem 12%, zatímco v rozvinutějších regionech bývá běžných 30%. Významnou slabinou je rovněž absence větších institucionálních pronajímatelů – trh je roztržštěný a většina bytů je v rukou jednotlivců či společenství vlastníků. K problémům se velkou mírou přidává postupné stárnutí populace, nedostatek pečujících kapacit a složité procesy při územním a stavebním řízení, které brzdí nové projekty.

Pokud jde o příležitosti, kraj má značný potenciál rozvoje zejména v ekonomických centrech, jako jsou Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Rožnov pod Radhoštěm. Významnou výhodou může být i lepší propojení dopravní infrastruktury s novou bytovou výstavbou. Další příležitost spočívá v příchodu větších investorů do bydlení či ve využití úvěrových finančních nástrojů, které by mohly pomoci financovat dostupné bydlení. Velký prostor se otevírá také v oblasti revitalizace brownfieldů a sídlišť, které mohou být změněny na moderní a energeticky úsporné obytné zóny.

Z pohledu hrozeb čelí Zlínský kraj především pokračujícímu úbytku nájemních bytů, který prohlubuje problém s dostupností bydlení. Rizikem je i neustálý růst cen stavebních prací a energií, což prodražuje nové projekty a snižuje jejich ekonomickou návratnost. Dlouhodobou hrozbou je pak odchod mladých lidí mimo region – pokud se nepodaří zajistit dostatek kvalitního a cenově dosažitelného bydlení, kraj může postupně ztrácet své lidské zdroje i rozvojový potenciál.

Budoucnost: flexibilní domy a živé obce

Zlínský kraj bude muset reagovat na vymírání populace i na proměnu pracovního trhu. Proto se začíná mluvit o potřebě „**flexibilního bydlení**“ – domů, které lze přizpůsobit různým fázím života a cílovým skupinám. Například dům, který

dnes slouží jako startovací bydlení pro mladý pár, může být za dvacet let přestavěn na komunitní bydlení seniorů.

Taková koncepce vyžaduje jiný přístup k územnímu plánování – větší důraz na přestavby, smíšené funkce a kvalitu veřejného prostoru.

Závěr: bydlení jako regionální politika

Bydlení přestává být jen záležitostí jednotlivých obcí. Ve Zlínském kraji se ukazuje, že bez koordinace mezi krajem, městy, soukromými investory a státem nelze dlouhodobě řešit dostupnost, kvalitu ani sociální stabilitu regionu.

Výše uvedené výzvy může Zlínský kraj řešit skrze **komplexní politiku bydlení**, která propojí územní plánování, ekonomiku výstavby a sociální oblast. Tato víceúrovňová struktura je v souladu s doporučeními SFPI a HIAH (Housing Investment Advisory Hub), které prosazují model, v němž kraj funguje jako **propojovatel státních a lokálních politik bydlení** (SFPI, 2025).

Kraj má šanci stát se prvním regionem v Česku, který vytvoří **ucelený systém rozvoje bydlení**. Pokud se to podaří, může se stát vzorem pro ostatní. Pokud ne, hrozí, že se Zlínský kraj stane „vlastnickým muzeem“ – regionem domů, v nichž zůstali jen ti, kteří si je kdysi postavili.

Barbora Raková, MSc., Ph.D.

Státní fond podpory investic

Regionální centrum pro Zlínský a Jihomoravský kraj

PODPORA STÁTNÍHO FONDU PODPORY INVESTIC: FINANCOVÁNÍ A PORADENSTVÍ PRO ROZVOJ OBCÍ

Moderní instituce pro rozvoj obcí

Před 25 lety, 21. července 2000, vznikl Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Jeho hlavním cílem bylo financování bytové výstavby a modernizace bytového fondu. Od roku 2020, kdy byl přeměněn na Státní fond podpory investic (SFPI), se jeho poslání rozšířilo – kromě bydlení dnes zahrnuje i udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů a také oblast cestovního ruchu. SFPI tak přerostl rámec tradičního „bydlení z dotací“ a stal se institucí pro veřejné investování. Zatímco dříve fond poskytoval jen úvěrové či dotační tituly, dnes – v reakci na zkušenosti obcí – rozvíjí i poradenské služby, systémově podporuje přípravu projektů a působí v regionálním měřítku. Síť regionálních center SFPI působí ve všech krajích ČR, čímž zajišťuje přímý kontakt s obcemi a možnost konzultovat projekty v jejich konkrétním územním a sociálním kontextu.

Poradenství SFPI: projekt Obec ON

Od května 2024 SFPI poskytuje poradenství v rámci projektu Obec ON, který zastřešuje služby pro města, obce a ostatní veřejné investory. Motto projektu zní: „Pomáháme přepnout vaše vize do realizace“. Cílem SFPI není řešit jen jednotlivé investiční záměry, ale rozvoj v souvislostech regionu – tedy pomoci obcím plánovat a realizovat projekty, které odpovídají jejich skutečným potřebám a dlouhodobému rozvojovému potenciálu. Poradenská sekce SFPI je koordinačním a kompetenčním centrem, které získalo v roce 2024 Národní cenu kvality ČR – Zlatého lva (1. místo v kategorii START).

Financování: programy SFPI a nové možnosti pro obce

SFPI nabízí řadu programů pro různé typy investic, zejména v oblasti bydlení a technické infrastruktury. Klíčovými jsou programy: Dostupné nájemní bydlení (DNB), Brownfieldy, Technická infrastruktura, Bytové domy bez bariér a Živel 3. Program Dostupné nájemní bydlení představuje největší aktuální nástroj pro rozvoj komunální výstavby s alokací 7 miliard Kč z Národního plánu obnovy a státního rozpočtu. Výzva je průběžná, žádosti se přijímají od 1. října 2024 a podpisy smluv proběhnou do 30. června 2026. Výstavba musí být zahájena do čtyř let od podpisu smlouvy. Cílové skupiny zahrnují střední třídu, mladé do 35 let a profese veřejné služby. Podmínkou je, že nájemci nesmí vlastnit jinou nemovitost k bydlení.

Kde program pomáhá nejvíc

Největší zájem o program DNB je v menších obcích do 10 tisíc obyvatel – ty tvoří 75 % identifikovaných projektů. Právě v těchto lokalitách neexistuje aktivní nabídka soukromých developerů a bez veřejné intervence by nové byty nevznikly. Typický projekt má tyto parametry: velikost obce cca 3 000 obyvatel, 10 bytových jednotek, investice kolem 30 mil. Kč, účel – byty pro lékaře, učitele, sociální pracovníky nebo mladé rodiny. Program tak naplňuje svůj účel: aktivizuje obce, které nejsou pro soukromý kapitál atraktivní.

Zkušenosti obcí a problémy systému podpory

Poradenství SFPI odhaluje společné jmenovatele obtíží, s nimiž se obce potýkají při přípravě investic: fragmentace dotační podpory, nepředvídatelnost výzev, měnící se pravidla, nerealistické parametry a chybějící následnost. Výsledkem je situace, kdy obce staví „podle dotačních výzev“, nikoli podle potřeb svých obyvatel. Tyto problémy SFPI přenáší na orgány státní úrovně.

Jak pomoci obcím plánovat podle potřeb, ne podle dotací

Hlavní směr rozvoje SFPI: vybudovat dlouhodobé, předvídatelné a univerzální nástroje podpory, které umožní obcím plánovat podle vlastních potřeb. K tomu je nezbytný mix financování a poradenství – finanční produkty poskytují stabilitu, poradenské služby zajišťují reálnost a účelnost podpory. Tento přístup již přináší výsledky: řada projektů nájemního bydlení se postupně posouvá k realizaci. V kontextu nákladnosti výstavby pozorujeme, že roste zájem o modulární a typizovanou výstavbu.

Další kroky a rozvoj spolupráce

SFPI rozvíjí spolupráci s univerzitami a odbornými pracovišti, které přinášejí do poradenství nové metody územní analýzy a projektového řízení. Cílem je vytvořit systém, v němž se poradenství, financování a územní plánování navzájem podporují. Do budoucna má SFPI zájem posílit regionální úroveň poradenství také skrze bližší koordinaci s místními aktéry.

Závěr: silné obce – silné regiony

Po čtvrt století existence je SFPI institucí, která spojuje financování, poradenství a regionální podporu v rozvoji veřejných investic. Reaguje na praktické potřeby obcí a pomáhá jim rozvíjet projekty vycházející z reálného života. Projekt Obec ON a síť regionálních center se staly základem nového přístupu k veřejným investicím v Česku. SFPI naplňuje své poslání podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů a pomáhá stavět nejen byty, ale i důvěru ve schopnost veřejného sektoru investovat efektivně.

Barbora Raková, MSc., Ph.D.

Státní fond podpory investic

Regionální centrum pro Zlínský a Jihomoravský kraj

KONCEPČNÍ PŘÍSTUP ROŽNOVA POD RADHOŠTĚM K ROZVOJI BYDLENÍ

Článek představuje strategii města Rožnov pod Radhoštěm pro řešení nedostatku bydlení a související rozvoj. Vysvětluje limity územního plánování (AOPK ČR, památková ochrana, údolní poloha), historickou roztržitost vlastnictví (cca 98 % pozemků v soukromých rukou) a nutnost zvyšovat intenzitu zástavby (posun výškových limitů, přechod z individuálního na hromadné bydlení). Popisuje kroky města: proaktivní úpravy územního plánu pro vyšší flexibilitu, konverze nevyužitých budov (internát, Česká pošta) na dostupné nájemní bydlení, regionální spolupráci, detailní vyjednávání s vlastníky v rozvojových lokalitách (přeparcelování, směny, 5–7% podíly na veřejnou infrastrukturu) a tvorbu atraktivních veřejných prostranství se zaměřením na vodu, parkování a docházkové vzdálenosti. Finanční část shrnuje zdroje (rozpočtové určení daní, koeficienty daně z nemovitých věcí – 2 pro bydlení, 2,5 pro ostatní, testování vyšších sazeb, Státní fond podpory investic, spolupráci s developery, kapitálové příjmy z prodeje méně vhodných městských bytů na financování nových).

Limity a kontext rozvoje bydlení v Rožnově

- Limity území a ochrany přírody
 - Rožnov leží v údolí, což omezuje extenzivní rozšíření „do šířky“ a vyžaduje vertikální intenzifikaci.
 - Významný je vliv Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR) a památkové ochrany bránící rozšiřování do krajiny; AOPK ČR město do krajiny pouští „málo, nebo vůbec“.
 - Nutnost zohledňovat územní plán a chráněné památkové hodnoty jako limity rozvoje.
- Historické majetkoprávní překážky
 - Před cca 20 lety neproběhly převody státních pozemků ve prospěch města kvůli neschválenému územnímu plánu; pozemky odkoupili soukromí vlastníci.
 - Dnes je cca 98 % zástavbových lokalit v soukromých, navíc silně roztržitých rukou, což komplikuje koordinovaný rozvoj.
 - Zahájení rozvoje vyžaduje „obrovské množství jednání“ s vlastníky s různými záměry (držet pro vnuka, prodat, stavět byty vs. rodinné domy).
- Kapacitní a prostorové limity města
 - Město samo „není schopno zvládnout“ rozsah potřeb v bydlení „investičně, prostorově ani kapacitně“ a bude potřebovat pomoc, případně zvýšení kapacit v plánech.
 - Nezbytný je souběžný rozvoj dopravy, školství, sportu a kultury pro kvalitu života.

Strategické a územní plánování a zahušťování zástavby

- Koordinace strategického rozvoje s územním plánem (formálně ho drží paní místostarostka); město proaktivně vstupuje do jeho koncipování.
- Zvýšení flexibility územního plánu
 - Cíl: „na maximum zvýšit flexibilitu“ – vytipovat smíšené zóny pro pružné využití dle budoucích potřeb.
- Posun výškových limitů a intenzifikace
 - Snaha posouvat výškové limity „nahoru“, s nutnou debatou s AOPK ČR a památkáři.
 - Preferováno zintenzivnění zástavby před extenzivním rozšiřováním: zvýšení podílu hromadného bydlení.
- Přechod z individuálního na hromadné bydlení
 - V dříve individuálních lokalitách navrhovat hromadné bydlení, případně umožnit jeho realizaci.
 - Reakce občanů: odpor k „panelákům“ a preference „pěkných domečků“; město vysvětluje efektivitu sítí, časové náklady dojíždění autem vs. fungování v docházkové vzdálenosti a kvalitu veřejného prostoru.
 - Důraz na efektivitu infrastruktury: hromadné bydlení snižuje náklady na „dobudovávání sítí“ oproti rozptýlené individuální zástavbě.

Aktivní akvizice a konverze nevyužitých budov

- Konverze internátu na dostupné nájemní bydlení
 - Zlínský kraj prodal městu nevyužívaný internát; město ho přebudovává na dostupné nájemní byty.
 - Financování ve spolupráci se Státním fondem podpory investic (mix dotací a úvěrů).
- Akvizice budovy České pošty v centru
 - Probíhá nákup/prodej budovy České pošty; cílem je umístit zde část úřadů a potenciálně byty.
 - Strategický přínos: využití centrální polohy, kombinace administrativních funkcí a bydlení.
- Získávání státních pozemků
 - Aktivní postup vůči Státnímu pozemkovému úřadu a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) na pozemky vhodné pro výstavbu.
 - Stejný přístup k jiným veřejným subjektům: systematické „tiskání“ (získávání) majetku pro rozvoj.

Vyjednávání a parcelace v rozvojových lokalitách

- Územní studie a přeparcelování
 - Historicky územní studie „nerozhýbaly“ rozvoj kvůli roztržitým vlastnickým vztahům; nyní město aktivně jedná o úpravách územních studií.

- Příklad menší lokality s cca 12–15 vlastníky: návrh kompletního přeparcelování a úpravy hranic pro kvalitní infrastrukturu a proveditelný rozvoj.

- Podíly na veřejné infrastruktuře
 - Standardní požadavek: 5–7 % z plochy na veřejnou infrastrukturu (cesty, chodníky, kanalizace, odpadová „hnízda“).
 - Princip spravedlnosti: větší hráči (bytové domy) dávají vyšší podíl, menší vlastníci menší; všichni profitují ze „zasířování“.
- Směny a vyvážené dohody
 - Vyjednávání směn mezi vlastníky (např. východní část pro bytové domy) pro funkční rozložení a realizaci projektů.
 - Město buduje důvěru: férové návrhy, transparentní vysvětlování, hledání řešení „pro všechny strany výhodné“; po roce práce město často navrhuje finální uspořádání území.
- Participace a sběr dat od vlastníků
 - Postup: skupinové setkání, vysvětlení, dotazník; poté individuální konzultace k motivacím a plánům (držet, měnit, prodat, stavět byty/domky, účel).
 - Cílem je poskládat „skládačku“ rozvoje podle skutečných preferencí vlastníků a možností území.

Atraktivita veřejného prostoru a kvalita života

- Veřejná prostranství jsou pro vedení města prioritou.
 - Důraz na atraktivní veřejný prostor zejména v městě s velkým podílem bytových domů (cca dvě třetiny obyvatel žijí v bytech/sídlisťích).
 - Koncepce zahrnuje „smart“ prvky, zadržování vody v krajině, řešení parkování a podporu docházkových vzdáleností.
 - Cílem je vytvářet příjemnou atmosféru pro trávení volného času, zvýšit atraktivitu města pro nové obyvatele v nových bytech.

Finance, daně a investiční zdroje

- Rozpočtové určení daní a daň z nemovitých věcí
 - Využití příjmů z rozpočtového určení daní s možností města zvýšit koeficient daně z nemovitých věcí.
 - Nastaven je nyní koeficient 2 pro bydlení; 2,5 pro ostatní. V loňském testu byl koeficient 2 pro všech-

no a 4 pro „průmysly a supermarkety“; stát zároveň zvedl daň na dvojnásobek, což vedlo k „velkým fakturám“ a nespokojenosti podnikatelů; letos město nastavení korigovalo.

- Státní fond podpory investic (SFPI)
 - Jde o moderní a výborný nástroj pro mix dotací a úvěrů k budování dostupného bydlení.
 - Město ho aktivně využívá pro projekty městského nájemního bydlení.
- Spolupráce s developery
 - Město zatím nemá zpracovaná pravidla spolupráce s developery; aktuálně „dohání“ vytvoření jasných podmínek (co musí splnit apod.).
 - Cílem je přilákat investory s předem známými podmínkami, zvýšit předvídatelnost a kvalitu výstupů.
- Kapitálové příjmy z bytového fondu
 - Prodej méně vhodných bytů a využití výnosů na nákup, stavbu či rekonstrukci nových bytů.
 - Příklad: velký dům s cca 150 jednotkami, město vlastní cca 70; mix městských nájemníků a soukromých vlastníků; postupný prodej městských bytů a reinvestice.
 - Princip: prodaný byt zůstává v obci (celkový bytový fond se potenciálně zvyšuje), město drží stejný počet „městských“ bytů, ale fond modernizuje a zvyšuje kapacitu.

Rozvoj vnímám jako příležitost. „Vlna“ rozvoje může buď „smést“, nebo být příležitostí „zasurfovát“; město (veřejnost, zastupitelé, úřad) se rozhodlo na vlně jet a udělat z investic „to nejlepší v Rožnově“. Důraz je přitom na připravenost: proaktivní plánování, koordinaci, komunikaci a férovost vůči vlastníkůům i občanům.

Zdroje:

KPMG, (2025). Studie dopadů investice onsemi na území města Rožnov pod Radhoštěm.

Proces – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, (2021). Strategický plán rozvoje města Rožnov pod Radhoštěm na roky 2021–2030 Analytická část, návrhová a implementační část. Dostupné on-line: [SPRM_2021-2030_final.pdf](#).

Rožnov pod Radhoštěm, (2025a). MiliJarda–project. Dostupné on-line: [MiliJarda | investice pro budoucnost Rožnova!](#)

Rožnov pod Radhoštěm, (2025b). Nový územní plán Rožnov pod Radhoštěm. Dostupné on-line: [Nový Územní plán Rožnov pod Radhoštěm – projednávaný dokument – Město Rožnov pod Radhoštěm](#).

Ing. **Jan Kučera**, MSc.
starosta města Rožnov pod Radhoštěm

PROBLÉM DOSTUPNÉHO BYDLENÍ A ROLE ARCHITEKTA PŘI JEHO ŘEŠENÍ

Úvod

Není sporu o tom, že problematika dostupného bydlení patří v současnosti k nejvýznamnějším společenským, a z pohledu architektů i tématům profesním. Pro čím dál větší část populace je přirozená potřeba nezávisle bydlet nedosažitelným snem.

Vlastní bydlení je přitom nejenom předpokladem pro harmonický rodinný nebo partnerský život, pro pořízení a výchovu dětí, ale také pro uplatnění nabytého vzdělání a vykonávání profese – nejenom jako zdroj obživy, ale pro její společenský přínos.

Nevyhovující bydlení nebo také nechtěné vícegenerační soužití vede ke zhoršení vztahů mezi členy domácnosti, má neblahý vliv na rodinný život, na ochotu a někdy i možnost mít děti, koncentraci na práci, dobré sousedské vztahy, chuť účastnit se společenského života atd. Nemožnost zajistit si byť skromné, ale vlastní vlastnické nebo nájemní bydlení je paralyzující nejenom pro tu část populace, která se v čím dál větší míře v takové situaci ocitá, ale pro společnost jako celek!

Proč jsme se do této situace dostali?

Pamětníci s trochou nostalgie vzpomínají na dobu, kdy i ten vysmívaný a ekonomicky nevykonný socialismus si s výstavbou bytů prostřednictvím KBV (komplexní bytové výstavby) jaksi poradil... Panelová sídliště rostla jako z vody, rozdávaly se „rudé prapory“ za budovatelské úspěchy... Pomiňme, že to bylo za cenu uniformní architektury, za cenu se zpožděním budované občanské vybavenosti, za cenu rezignace na údržbu a rekonstrukce staršího bytového fondu. Samozřejmě tomu nahrával fakt, že výstavba bytů měla být vizitkou socialistického režimu, centrálně plánované společnosti oproti asociálnímu tržnímu kapitalismu. Že se podpora výstavby bytů děla na úkor jiných oblastí života lidí, nebylo podstatné.

Desetiletí po revoluci změnila vše. Bylo lákavé uvěřit tezi ekonomických génů té doby, že „trh“ vyřeší vše. A jaksi jsme se zapomněli podívat do okolních západoevropských zemí, ve kterých už dávno přišli na to, že výstavba bytů je nejspíš to nejméně efektivní odvětví stavebnictví a bez nějaké formy podpory ze strany státu zahyne na úbytě. Snad s výjimkou zanedbatelného procenta soukromé výstavby luxusních vil. A dnes – jak nás učí současná realita – s výjimkou investičních bytů, kde ale nejde o uspokojení potřeby bydlet, ale o ochránění vydělaných peněz před inflací, byť často za cenu jejich umrtvení v neobydlených bytech.

Když k tomu připočteme:

- otevření hranic pro zahraniční kapitál a nadnárodní developery,
- příchod zahraničních cen v konfrontaci s českými příjmy,
- nekonečnou nabídku stavebních výrobků, materiálů, technologií nesrovnatelně lepší kvality (ale i ceny) než dřív,
- nárůst cen energií promítajících se do výroby materiálů a výrobků, dopravy a realizace staveb,
- růst ceny hypoték,
- neustálé zpříšňování předpisů a norem,
- marnou naději na zjednodušení a zrychlení procesu povolování staveb (viz nový stavební zákon a nenaplněný slogan: „Jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“),
- absenci orgánu, který by koordinoval soukromé a škálu veřejných zájmů (stavební úřad to při existenci nenapadnutelných závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy být nemůže),
- vznik „romantických“ územních plánů bez povinného uplatnění urbánní ekonomie, takže první 2–3 roky přípravy bytové výstavby marní developer čekáním na naprosto zbytečnou změnu územního plánu,

je raketové zvýšení cen bytů sice nemilým, ale vlastně zákonitým důsledkem. A je tu ještě jeden faktor, o kterém se moc nemluví: stavebnictví je jen jedno. A pokud nejde o specializované subdodávky (např. pilotáž), tak se stavební firmy logicky orientují na ten druh staveb, po kterých je největší poptávka a které jsou pro ně nej-lukrativnější. Proč stavět relativně pracné bytové domy a čelit ze strany developerů tlaku na minimalizaci ceny, když je možné stavět jednoduché, méně pracné a efektivnější skladové haly nebo administrativní budovy se stejným rozpočtovým nákladem a vyšším ziskem? Kolik developerů a kolik stavebních firem se bude nadále věnovat bytové výstavbě? A jak masivní bude výstavba bytů, až se vyčerpá poptávka po investičních bytech? Ti skutečně potřební na ně mít nebudou. Stavět se tak bude ještě méně bytů a při nižší produkci sotva poklesne jejich cena...

Jak z toho?

Jak z toho je jednoduchá otázka, na kterou ale neexistuje jednoduchá odpověď. A jak už to u složitých problémů bývá, neexistují pro ně jednoduchá a rychlá řešení.

Příčin nárůstu cen bytů je celá řada. Já jsem zde neuvedl zdaleka všechny – ty může (a musí) odhalit až systematická mnohooborová analýza. A každá jednotlivá příčina vyžaduje zhodnocení, zda jde o „vyšší moc“, která je zcela mimo vliv státu, legislativy, bankovního sektoru atd., anebo o zbytečné uměle vytvořené bariéry, u nichž je v našich silách je odstranit. A pokud je tomu tak, musíme to udělat! A musíme to udělat rychle.

Již teď je ale zřejmé, že ani důsledné vykonání tohoto „ozdravného procesu“ samo o sobě neuvolní lavinu a nepovede k dostatečné produkci cenově dostupných bytů. Tak jako tak bude nevyhnutelné, aby stát zavedl efektivní podporu všech forem bytové výstavby – jak v oblasti komerční developerské výstavby, tak alternativních modelů (obecní, družstevní, baugruppe apod.).

Má k tomu co říci Česká komora architektů?

I když řešení dostupného bydlení je komplexním problémem, který musí být řešen v synergii všech zainteresovaných stran, role architektů je nezastupitelná. A je třeba si uvědomit, že bydlení, existence bytových domů (a je jedno zda individuálních, skupinových, vlastnických, nájemních, soukromých, obecních, družstevních) ve funkční a prostorové struktuře sídla je sice nepostradatelným, ale nikoliv soběstačným fragmentem vystavěného prostředí, který je zapotřebí začlenit do urbanistického kontextu jak z hlediska charakteru, měřítka, genia loci řešeného území, tak z hlediska škály podmiňujících a doplňkových funkcí a vazeb.

A právě tento úkol – zajištění kvalitního rozvoje vystavěného prostředí, vytvoření udržitelných podmínek pro plnohodnotný život obyvatel při současném respektování ochrany a rozvoje kulturního dědictví a krajiny, tuto schopnost a odpovědnost mají jen a jen architekti. Je zapotřebí být ve střehu, aby ve snaze o „rychlá řešení“ nebyli architekti postaveni stranou.

V katastrofických situacích – po válkách, živelních pohromách apod. – je zcela namístě jít tou úplně nejjednodušší cestou: zajistit lidem střechu nad hlavou. Byť by to byl jenom stanový tábor s tím úplně nejskromnějším zázemím.

My ale v takové situaci nejsme. Naopak musíme předpokládat, že postavené bytové objekty budou sloužit řadu desítek let a stanou se nedílnou součástí vystavěného prostředí. Uživatelé těchto bytů zde budou dlouhodobě žít, vychovávat děti, setkávat se se sousedy, odpočívat, sportovat, trávit postprodukční část života. A nejenom byty, ale celé prostředí bude ovlivňovat jejich chování, spokojenost a vzájemné vztahy.

A i když nepochybně vznikne tlak, aby nově postavené byty, domy a jejich okolí byly skromné a levné, naprosto to nesmí znamenat, že vezmeme pod paži 10 typizovaných domů a začneme je bezmyšlenkově sázet tam, kam se vejdou. Trochu jsme si to vyzkoušeli u panelových sídlišť... a nedopadlo to nejlépe. Dodnes se vypořádáme s jejich uniformitou, podceněním vývoje automobilizace, neřešením kultivovaného a pro všechny funkce a pro všechny generace vybaveného parteru, nedostatkem zeleně, o kvalitě a dlouhodobé udržitelnosti komponentů a provedení staveb ani nemluvě. Současné zateplování, výměna oken, bytových jader, výtahů, odhlučňování a individuální úpravy dispozic, ale také regenerace a humanizace sídlištního prostředí je složitější a dražší, než kdyby se v době jejich vzniku nešetřilo tam, kde se šetřit

nemá: v první řadě na kvalitě urbanistického a architektonického návrhu.

Ti, kdo přicházejí s nápadem řešit problém dostupnosti bydlení vyloučením architektů a urbanistů, by se měli seznámit s vládou ČR schválenou a nedávno aktualizovanou strategií – Politikou architektury a stavební kultury České republiky, a v mezinárodním kontextu s koncepcí New European Bauhaus. Přišli by na to, že architekti nejsou překážkou, ale nepostradatelným článkem v řetězu řešení tohoto problému.

Teze dostupného bydlení formulované Českou komorou architektů

Znovu a znovu je potřeba připomínat, že architekti jsou klíčovými aktéry procesu konsolidace a rozvoje vystavěného prostředí. A právě proto Česká komora architektů zformulovala základní teze, které mohou přispět k ucelené strategii dostupného bydlení v České republice:

1. Kvalita vystavěného prostředí jako klíč k efektivitě investic

Dostupné bydlení nelze chápat pouze prizmatem finanční dostupnosti. Stejně zásadní je i kvalita vystavěného prostředí, která zajišťuje udržitelnost a efektivní využití investic. Architektura a urbanismus přímo ovlivňují kvalitu života, a proto by při tvorbě politik dostupného bydlení měly být uplatňovány principy Nového evropského Bauhausu (NEB).

Je nutné podporovat transparentní výběr architektů prostřednictvím architektonických a urbanistických soutěží a posilovat roli městských a krajských architektů při přípravě strategií a projektů. Nezastupitelné je i systematické shromažďování dat a sdílení příkladů dobré praxe, a to i v evropském kontextu. V této oblasti by mohla sehrát významnou roli pozice „státního architekta“ zodpovědného za aplikaci vládní Politiky architektury a stavební kultury ČR.

2. Městská odolnost a mobilita pro vyvážený rozvoj regionů

Dostupné bydlení je úzce spojeno s udržitelným rozvojem měst a regionů. Architektura a územní plánování mohou účinně přispět ke zmírnění dopadu klimatických změn i přírodních katastrof. Kvalitní urbanistické řešení snižuje provozní náklady obcí a podporuje efektivní hospodaření se zdroji.

Klíčové je odpovědné nakládání se zastavěným územím i krajinou a podpora udržitelné mobility. Hromadná doprava a promyšlené dopravní strategie by měly posilovat soudržnost a dostupnost lokalit. Zároveň je nezbytné zohledňovat specifické podmínky jednotlivých regionů a připravovat řešení cílená a lokálně ukotvená.

3. Regenerace a transformace před novostavbami

Jedním z principů udržitelného bydlení je omezení záborů půdy a maximální využití stávajících zastavěných území. Klíčový význam proto nabývá transformace brownfieldů a regenerace městských částí, které mohou nabídnout nové obytné kapacity bez expanze do volné krajiny.

Důležitá je adaptivní konverze existujících budov, která zachovává historické hodnoty a zároveň je přizpůsobí současným potřebám. Vhodná integrace kulturního dědictví do moderního městského života zvyšuje kvalitu a identitu prostředí. Je proto nezbytné podporovat rekonstrukce, přestavby i dostavby bytových a rodinných domů, ale i nebytových prostor.

4. Inovace jako motor dostupného bydlení

Budoucnost dostupného bydlení je neoddělitelně spjata s inovacemi ve stavebnictví. Rozhodující je šíření znalostí o projektovém řízení, zavádění nových technologií a hledání cest, jak zkrátit dobu výstavby a snížit náklady. Digitální nástroje a umělá inteligence mohou zefektivnit přípravu i realizaci projektů a přispět tak k širší dostupnosti kvalitního bydlení.

5. Spolupráce a vyvážený přístup pro důvěru a stabilitu

Řešení problematiky dostupného bydlení vyžaduje spolupráci veřejného sektoru, investorů, obyvatel, vlastníků i odborné veřejnosti. Participace a mediace v přípravě projektů umožňují hledat vyvážená řešení, která budou dlouhodobě udržitelná jak finančně, tak kvalitativně.

Je třeba vytvářet nové finanční nástroje – dotace, úvěry či alternativní formy vlastnictví – a využívat synergie s dalšími dotačními tituly, například s programem Nová zelená úsporám.

Důležitá je také kvalitní příprava projektů a odborné poradenství. Nezbytné je zohlednit i demografické změny, zejména stárnutí populace, a podpořit vznik bytů zvláště určitého určení a bytů s pečovatelskou službou.

6. Stabilní legislativa jako základní jistota

Rozvoj dostupného bydlení není možný bez stabilního legislativního rámce. Je nutné aktivně se zapojovat do tvorby nové legislativy, zejména v souvislosti s rekonstrukcí územního plánování, a podporovat digitalizaci stavebního řízení.

Zároveň je vhodné otevřít diskusi o nákladově úsporných stavebních standardech a o využití daňových nástrojů. Významnou výzvou je i standardizace nových forem bydlení, jako je co-living, a podpora alternativních forem vlastnictví a financování.

O váze, kterou přikládá Česká komora architektů naléhavosti řešení dostupného bydlení, svědčí ustavení speciální Pracovní skupiny (PS) **Dostupné bydlení** – právě ta připravila a podrobila široké diskusi koncept výše uvedených tezí. Ale smyslem její činnosti bude především hledání cest k jejich naplňování. Samozřejmě v široké spolupráci s dalšími, již existujícími pracovními skupinami ČKA, kterých se tato problematika nějakým dílem dotýká:

PS **Urbanismus**

PS **Udržitelnost**

PS **Vzdělávání**

PS **Digitalizace**

PS **Legislativa**

PS **Památková péče**

PS **Soutěže**

Díky jejich zapojení (a zpětné vazbě od městských architektů působících v celé ČR) se postupně objevuje celá řada témat, které v široké společenské diskusi, která v současnosti probíhá, unikají výraznější pozornosti, nebo jsou zatím zcela opomíjena. Uvedu zde alespoň některé z těch, které komplikují a prodražují bytovou výstavbu:

- Chybějící motivace samospráv k podpoře nové výstavby (mj. bytů)

Stávající obyvatelé bydlící ve městě žijí spokojený život, jsou navyklí na současný stav a oprávněně se obávají, že výstavba bytů a zvýšení počtu obyvatel bude znamenat zhoršení podmínek jejich života – v oblasti dopravy, kapacit dopravní, technické a především veřejné vybavenosti (školy, školky, zdravotní péče atd.). Dohody o spolupráci s developery a dobrovolné příspěvky pokryjí sotva potřeby nových obyvatel. Ale ani ony, ani daňový profit určitě nestačí na udržení, natož zlepšení podmínek života stávajících obyvatel. U bytové výstavby (ostatně stejně jako u liniových staveb technické a dopravní infrastruktury) navíc přirozeně chybí argument vzniku pracovních příležitostí.

Za těchto okolností zastupitelé města nemají pro stávající občany a voliče pádný argument, co městu a jeho obyvatelům nová výstavba přinese a proč by ji měli chtít.

Jak v jednom rozhovoru nedávno řekl ředitel IPR Praha Ing. Ondřej Boháč: „Pro starostu města v ČR se vyplácí rozvoj brzdit!“

- Akutní potřeba reformy územního plánování

Důvodů pro ni je ne na příspěvek konference, ale na knihu. Jen pár příkladů:

- vznik územních plánů, které je třeba nejdříve změnit, aby se podle nich dalo stavět,
- nulový tlak na využívání územním plánem vymezených, ladem ležících (údajně nedostupných) stavebních pozemků uvnitř hranic a vymezení levných pozemků v okolí měst v rámci spekulativních změn,
- nízká intenzita využití zastavitelných pozemků navrho-

vaných v územních plánech na základě romantických pocitů urbanisty, nekorigovaná urbánním ekonomem,

- obecně absence ekonomických nástrojů v oblasti územního plánování,
- přeurčenost územních plánů vyvolávající nekončící lavinu změn. Nejenom v zákonem dané čtyřleté periodě (vč. návodné periody kopírující rytmus voleb), ale prakticky kdykoliv mezitím. Neutuchající lavina změn zcela umrtvuje pozornost a přirozenou kontrolu všech stakeholderů, a laických obyvatel sídla především. V rámci jednotlivé změny v záplavě ostatních je tak možné „protlačit“ cokoliv,
- a bylo by možné pokračovat...

Kdo se v této oblasti pohybuje, mohl by si doplnit spoustu dalších odrážek.

Závěr

Zdá se vám, že reforma územního plánování nesouvisí s řešením problému dostupného bydlení? Že neumí (např. v součinnosti s progresivním zdaněním) odblokovat existující rozvojové plochy pro bytovou výstavbu? Že neumí vytvořit územně plánovací předpoklady pro bytovou výstavbu v potřebné intenzitě „na první dobrou“, a ne po 2–3 roky trvající změně územního plánu? Že nedokáže vyloučit časové prodlevy způsobené absurdními změnami zpracovaných, ale nerealizovatelných územních plánů? A že nedokáže zkrátit lhůty povoleního řízení staveb pro bydlení a přispět tak ke zlevnění a zlepšení dostupnosti bytů?

Pevně věřím, že o tom je zbytečné vést polemiku. Takže vlastně zbývá už jen maličkost: vystoupit ze své komfortní zóny (ve které nejsme ochotni měnit to, co už umíme), reformu územního plánování řádně promyslet a uvést ji v život.

Ing. arch. **Stašek Žerava**
Česká komora architektů

PANELOVÁ DISKUSE

Úvod

Panelovou diskusi moderoval Mgr. **František Kubeš**, Ph.D. (člen Rady AUÚP ČR a vedoucí Odboru strategického rozvoje a spolupráce Magistrátu města Brna). Zúčastnili se jí **Barbora Raková**, MSc., Ph.D., specialista pro Zlínský kraj z Regionálního centra podpory investic do bydlení, Ing. **Jan Kučera**, MSc., starosta Rožnova pod Radhoštěm, architekti doc. Ing. arch. **Boris Redčenkov** a Ing. arch. **Stašek Žerava**.

Průběh panelové diskuse

Panel se zaměřil na územní plánování ve městech, zrychlení povolovacích procesů, roli územních plánů a územních studií, zahušťování měst, výškové limity, ale také proaktivitu obcí při práci s brownfieldy.

Stašek Žerava zdůraznil potřebu zásadní změny obsahu územního plánu směrem ke koncepčnímu, jednoduššímu a „většímu“ dokumentu bez detailů pro jednotlivá umístění staveb; detailní rozhodování má být přesunuto na nižší úroveň a na nástroje pro menší, konkrétnější území.

Boris Redčenkov upozornil na rychlost, s jakou vznikají škodlivé zásahy do krajiny (rozšiřování individuální výstavby, logistické areály), zatímco stavět ve městě je obtížné; navrhl urychlit výstavbu bydlení skrze územní studie pro větší vnitřní plochy měst a zpřísnit výstavbu do krajiny.

Stašek Žerava vyzval k otevřené mysli a reformám v územním plánování, zmínil metropolitní plán a zapojení AUÚP do pracovní skupiny. Boris Redčenkov pak akcentoval, že architekti reagují na zadání, nikoli je formují; klíčová je politická shoda a legislativní prostředí, uvedl podporu metropolitního plánu Magistrátem hlavního města Prahy a potřebu institucionální kontinuity (příkladem budiž německé obce s dlouhodobým manažerem).

V další části panelové diskuse bylo otevřeno téma proaktivity obcí vůči brownfieldům ohledně strategické investice nadregionálního významu a komunikace s investorem v případě Rožnova pod Radhoštěm. Jan Kučera popsal otevřenou a odpovědnou komunikaci s etablovanou hi-tech firmou ON Semiconductor Czech Republic, řešení prostorových otázek s městským architektem, limity výšky v územním plánu, význam nové dominanty v území a bariéry obcí při rychlé akvizici areálů kvůli omezeným rozpočtům; zmínil, že obci se podařilo situaci zvládnout bez „obrovských peněz“ a spíše využít volné budovy pro bydlení.

Panel se dále věnoval megatrendům, zejm. demografické změně, resp. stárnutí populace. Dle Barbory Rakové jsou rozpracovány praktické přístupy ke stárnutí a navržen model malých bezbariérových bytů na sídlištích pro postupné přesuny seniorů s cílem uvolňovat velké byty pro rodiny. Jan Kučera v této souvislosti zdůraznil význam osobního kontaktu, koordinátorů pro stárnutí a multiobrového přístupu včetně zapojení politiků do diskuse.

Panelová diskuse se následně soustředila na roli samospráv v dostupném bydlení, provázání strategického plánování s územním plánováním a nástroje lokální bytové politiky. Účastníci panelové diskuse zdůraznili potřebu politické dohody na úrovni města, propojení strategie s územním plánem, definování cílových skupin bydlení (studenti, senioři, mladí lidé, rodiny), práci s městským majetkem a pozemky, dlouhodobé finanční modely (revolvingové fondy), roli městských developerů, spolupráci se soukromým sektorem a nutnost vyšší odbornosti a emancipace měst. Byla zdůrazněna potřeba kontinuální strategie přes volební cykly a datově podložené rozhodování (energie, voda, fungování bytového fondu).

Stašek Žerava zdůraznil omezené možnosti státu ve věcech místní samosprávy: každá obec má odlišné podmínky (poloha v republice, vzdálenost od velkých center). Kritizoval výjimky v parkovacích normách u dostupného bydlení, varoval před dopady rostoucí automobilizace a vyzval k systémovým opatřením, která sníží motivaci jezdit autem (podpora MHD, meziměstská doprava).

Také Boris Redčenkov kritizoval legislativní a normové požadavky (zejména parkování), které prodražují výstavbu, a zastaralost technických norem vedoucích k vyšší materiálové spotřebě. Podle jeho názoru je zásadní zjednodušení technické legislativy, využití dřeva pro vícepatrové domy, rozvoj domácího průmyslu (CLT, prefabrikace) a recyklace materiálů po vzoru Švýcarska.

Jan Kučera popsal stav regionální koordinace. Považuje ho za částečný: existuje pracovní skupina a snaha o datové podchycení (analytická data, bilance potřeb), ale není ustaven formální mechanismus rozdělení zátěže ani kvantifikované cíle pro výstavbu (např. kolik bytů).

Barbora Raková následně vysvětlila, že dotační program vyhlášený na podzim 2024 požaduje mít stavební povolení do června 2026, což preferuje malé projekty (typicky dům s ~10 bytovými jednotkami) a nutí obce jednat

krátkodobě (podlimitní zakázky, standardizované rychlé projekty, omezení inovací jako prefabrikace/modularita). Navrhla dlouhodobost, konzistenci, škálování. Zmínila výhled evropské konsolidace fondů do jednoho rámce pro bydlení.

Na konci panelové diskuse zaznělo i několik dotazů z publika, například na možnost apelovat na změnu podmínek dotačních titulů, aby nebyly časově tak restriktivní a umožnily kvalitnější přípravu obcí.

Stašek Žerava závěrem akcentoval, že urbanismus je tvůrčí disciplína, která nesmí rezignovat na architektonickou erudici, ale zároveň musí vycházet z přesných dat; sociální demografové mají poskytovat kvalitní datové podklady.

Účastníci se shodli, že nejvýznamnější bariérou dostupného bydlení je nabídka, a zdůraznili naléhavost otázek bydlení.

Shrnutí na závěr

Panel otevřel témata reformy územního plánování (koncepční plán bez detailních rozhodnutí), zrychlení povolovacích procesů a propojení strategického a územního plánování. Účastníci zdůraznili, že bez politické shody a institucionální kontinuity nelze urychlit výstavbu dostupného bydlení.

Jan Kučera popsal otevřenou komunikaci s hi-tech investorem, práci s výškovými limity a bariéry obcí (rozpočty, majetek, legislativa); největší problém je nedostatečná nabídka bytů. Barbora Raková navrhla dlouhodobý finanční rámec (revolvingové fondy) a škálování přes regionální společnosti; kritizovala krátké dotační cykly, které favorizují malé projekty a brzdí inovace. Zazněla potřeba datově podložené bytové politiky, omezení automobilizace (nejen výjimky v parkování), podpory dřevostaveb a cirkulární ekonomiky. Multidisciplinarita (architekti, sociální demografové, politici) a regionální koordinace jsou klíčové k řešení megatrendu stárnutí populace i dostupného bydlení.

Mgr. **František Kubeš**, Ph.D.

Odbor strategického rozvoje a spolupráce
Magistrát města Brna

BY LE NÍ

BYDLENÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Vsetín 23.–24. 10. 2025

Vydání:	První
Místo vydání:	Brno
Vydává:	Ústav územního rozvoje jako mimořádnou přílohu časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2025
Obálka:	Michaela Wičarová Štroblová
Rok vydání:	2025
Počet stran:	48
Sazba a tisk:	Grafex-Agency, s. r. o. Helceletova 16, Brno
Náklad:	1 600 ks
ISBN:	978-80-7663-070-3

IN LE BY



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

