

# URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ



TÉMA  
DOSTUPNÉ BYDLENÍ

U&UR  
1 | 2025

## POKYNY PRO AUTORY

### NABÍDKA ČLÁNKŮ

Redakce přijímá články na e-mailové adrese [redakce@uur.cz](mailto:redakce@uur.cz). Grafické přílohy většího rozsahu je možno zaslat prostřednictvím služby pro zaslání velkých souborů (Úschovna, WeTransfer). V zasláném e-mailu prosím uveďte jméno vč. titulů, adresu pracoviště a kontaktní údaje (e-mailová adresa, telefonní číslo). Při žádosti o zařazení článku do recenzního řízení je třeba tuto skutečnost výslovně uvést. Podrobnější informace naleznete na stránkách [www.uur.cz](http://www.uur.cz) v sekci Časopis UaÚR – Pro autory – Recenzní řízení.

### FORMÁLNÍ POŽADAVKY

Rozsah textu by měl činit cca 3–10 normostran (1 normostrana = 1 800 znaků včetně mezer a poznámek pod čarou), nedohodne-li se autor s redakcí jinak. Za každým textem příspěvku musí být uvedeno jméno autora a instituce, pod kterou spadá. Vlastnímu textu vždy předchází zhruba desetiřádkový souhrn/abstrakt (stručná informace o obsahu článku), který bude přeložen do angličtiny. Překlad zajistí redakce, popř. po domluvě s redakcí autor článku. Za nedílnou součást příspěvku je považován seznam použitých zdrojů a jejich dostupnost. Bibliografické citace musejí být zpracovány podle normy ČSN ISO 690:2022 (upřednostňován je harvardský systém). Textová část je vyžadována v textovém editoru Word. Grafická část se posílá samostatně jako příloha s uvedením zdrojů, a to v rozlišení min. 300 DPI ve formátu JPEG, TIFF, EPS nebo AI. Redakce si vyhrazuje právo výběru grafického doprovodu textu.

### AUTORSKÁ PRÁVA A AUTORIZACE

Redakce předpokládá, že nabízený článek dosud nebyl publikován. Autoři odpovídají za původnost díla (viz [www.uur.cz](http://www.uur.cz) – Časopis UaÚR – Publikační etika). Články jsou po vysazení a redakční úpravě zaslány k autorizaci. Pokud se autor nevyjádří do pěti dnů od odeslání redakční žádosti o autorizaci textu, považuje redakce text za odsouhlasený a zveřejní jej s případnými redakčními úpravami.

### RECENZNÍ ŘÍZENÍ

Relevantní příspěvky jsou recenzovány. Podrobnosti k recenznímu řízení jsou uvedeny na [www.uur.cz](http://www.uur.cz) – Časopis UaÚR – Pro autory – Recenzní řízení. Struktura recenzovaného článku musí odpovídat požadavkům na vědecký text: **Abstrakt** – k recenzovaným příspěvkům redakce požaduje širší shrnutí v češtině. Překlad zajistí redakce, popř. po domluvě autor článku. **Úvod** – obsahuje vysvětlení cíle výzkumu a článku, rešerši literatury a její kritické zhodnocení, pojmenování řešeného problému, respektive formulaci výzkumné otázky / pracovní hypotézy. **Metodika** – charakteristika a popis použité metody/metod. Možné je i zdůvodnění, proč byly právě tyto metody použity a jejich případná omezení. **Výsledky** – prezentace výsledků výzkumu. **Diskuse** – verifikace hypotéz, omezení použitelnosti výsledků výzkumu. **Závěr** – vyhodnocení výzkumu, nastínění dalších námětů na jeho pokračování. Za nedílnou součást příspěvku je považován seznam použitých zdrojů a jejich dostupnost. Recenzované příspěvky nejsou honorovány.

Názory autorů se nemusí vždy shodovat se stanovisky redakční rady a vydavatele.



## Urbanismus a územní rozvoj

Číslo 1/2025, XXVIII. ročník  
Vychází šestkrát ročně.  
ISSN 1212-0855, MK ČR E 7021

### Vydává:

Ústav územního rozvoje  
Jakubské nám. 3, 602 00 Brno  
www.uur.cz

### Redakce:

redakce@uur.cz  
Mgr. Tamara Blatová (šéfredaktorka)  
+420 542 423 116, +420 603 885 728  
blatova@uur.cz  
Hana Čechlovská (redaktorka)  
+420 542 423 123, +420 732 762 852  
cechlovska@uur.cz

### Redakční rada:

Ing. arch. Hana Bártová  
Ing. Eva Fialová  
prof. Maroš Finka, M.Arch, PhD.  
prof. Anna Geppert, PhD  
Ing. arch. Jaroslav Holler (místopředseda)  
prof. Ing. arch. Jan Koutný, CSc.  
Ing. Jakub Kotrla (místopředseda)  
prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.  
Ing. arch. Vladimír Matuš  
MgA. Bernard Storch  
doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.  
Mgr. Petr Tónev, Ph.D.  
RNDr. Václav Tremel  
Ing. arch. Martin Tunka, CSc. (předseda)  
Ing. Romana Vačkářová  
doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.  
doc. Ing. arch. Jakub Vorel, Ph.D.  
Ing. arch. Karel Wirth  
doc. Ing. arch. Maximilian Wittmann, Ph.D.

**Roční předplatné:** 720 Kč + poštovné  
cechlovska@uur.cz

### Sazba a tisk:

GRAFEX-AGENCY, s. r. o.  
Helceletova 16, 602 00 Brno

**Náklad:** 1 400 výtisků

Toto číslo vyšlo v únoru 2025.

Úplný obsah čísel je zveřejněn s půlročním  
zpožděním na webových stránkách ÚÚR.

### Foto na titulní straně obálky:

Obytný dům na Winarskystraše ve Vídni  
Foto © MW-Architecture Photography

## OBSAH

<b>ZÁKON O PODPOŘE BYDLENÍ: CO VZNIKÁ V DLOUHO OČEKÁVANÉ LEGISLATIVĚ?</b>   Ondřej Sliš	2
<b>V ČESKU MŮŽE VZNIKAT DOSTUPNÉ BYDLENÍ. PENÍZE NA NĚJ MÁ STÁT PRO MĚSTA I DEVELOPERY</b>   Ondřej Sliš	3
<b>AKTIVITY MINISTERSTVA PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ NA POLI DOSTUPNÉHO BYDLENÍ</b>   Barbora Špicarová Stašková	4
<b>INFORMACE KE ZMĚNÁM Č. 9 A Č. 8 POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY</b>   Filip Novosád, Hana Máchová, Jakub Kotrla	7
<b>POUŽITÍ INFORMAČNÍCH SYSTÉMŮ STAVEBNÍ SPRÁVY V PŘECHODNÉM OBDOBÍ</b>   Aleš Mácha	8
<b>V IROP JE PODPOŘENO JIŽ 180 PROJEKTŮ ZELENÉ INFRASTRUKTURY VE VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ ZA 5,2 MLD. KČ</b>   Ondřej Pešek	10
<hr/>	
<b>Recenzovaný článek</b>	
<b>MĚŘENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ – TVRDÝ OŘÍŠEK</b>   Eliška Vejchodská	13
<hr/>	
<b>Recenzovaný článek</b>	
<b>DIVERZIFIKACE FOREM BYDLENÍ JAKO CESTA K DOSTUPNOSTI: NEJISTOTA SPOJENÁ S ROZVOJEM PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V ČR</b>   Tomáš Hoření Samec, Jan Malý Blažek, Lukáš Houser	22
<b>JAK VEN Z BYTOVÉ KRIZE V ČESKU A PRAZE: NEJEN VÝSTAVBA, ALE HLAVNĚ KVALITNÍ A DIVERZIFIKOVANÁ BYTOVÁ A STAVEBNÍ POLITIKA</b>   Václav Orcígr	30
<b>DOSTUPNOST A KVALITA BYDLENÍ V PRAZE: DVĚ NOVÉ STUDIE ANALYZUJÍCÍ STAV A DOSAVADNÍ VÝVOJ</b>   Zdeňka Havlová, Jan Sýkora	34
<b>PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST – OTÁZKY A ODPOVĚDI ŘEDITELÉ PETRA URBÁNKA</b>	39
<b>THE LAND ISSUE IN RELATION TO SOCIAL HOUSING IN VIENNA</b> Kurt Hofstetter	41
<b>DOSTUPNÉ BYDLENÍ VE VÍDNI</b>   Patricie Taftová	48
<b>MĚSTO A BYDLENÍ. CO KROMĚ VLASTNÍ VÝSTAVBY SAMOSPRÁVA ZMŮŽE?</b>   Radka Loukotová	54
<b>NOVÁ LINECKÁ ČTVRTĚ – CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH</b>   Petr Hornát	59
<b>SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V CHOMUTOVĚ V LETECH 2022–2024</b>   Mária Šťastná	63
<b>BRNO MÁ MĚSTSKOU NÁJEMNÍ AGENTURU ANEB PRONAJMĚTE SVŮJ BYT BRNU</b>   Luboš Taranza	66
<hr/>	
<b>REFLEXE VÝSTUPŮ PROJEKTU ANALÝZA ZVÝŠENÍ MOTIVACE INVESTORŮ DO POŘIZOVÁNÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ</b>   Daniel Džmuráň, Dita Tesárková	68
<b>METODICKÉ PUBLIKACE PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ</b>   Jan Malý Blažek	70
<b>PROGRAM ESPON</b>	72
<b>SVĚT PLÁNOVÁNÍ</b>	73
<b>CO PÍŠÍ JINDE</b>	77

POŘIZOVATELSKÁ PRAXE & STAVEBNĚ SPRÁVNÍ PRAXE



# SLOVO ÚVODEM

---

Dostupnost bydlení se v současné době stává v Česku, ale i v řadě vyspělých zemí, zejména ve velkých městech, významným společenským i politickým problémem. Výše cen nemovitostí a nedostatek volných bytů vytváří bariéru dostupnosti bydlení zejména pro mladé lidi, kteří se chtějí osamostatnit, ale také pro seniory či nízkopříjmové skupiny. Řešení této problematiky je „tvrdým oříškem“ pro všechny zainteresované subjekty, které se na řešení podílejí – od státní správy přes vedení měst a obcí až po developery. Důležitou roli hraje kvalitní legislativa, nejen ta stavební, ale i aktivní podpora nájemního bydlení ze strany státu a ochota měst k větší míře participace.

Aktuálnímu tématu dostupnosti bydlení jsme proto věnovali obsah prvního letošního čísla – přinášíme řadu zajímavých analýz, studií i ukázek řešení dostupnosti bydlení v našich městech i u našich rakouských sousedů. Obsah čísla reflektuje i připravovaný zákon o podpoře bydlení, příspěvky věnující se sociální dimenzi bydlení, jeho možným participativním formám a klíčovými indikátory měření dostupnosti bydlení.

Zájemci o další informace mohou nalézt údaje k této problematice například na dashboardu dostupnosti bydlení Ministerstva pro místní rozvoj. Zveřejněna je zde Zpráva o dostupnosti bydlení, aktuální data i analýzy a odborné texty. Za zmínku stojí i návrh *Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice*, jehož autorem je Národní ekonomická rada vlády (NERV, říjen 2024). Návrh mimo jiné doporučuje zrychlit povolování výstavby, dokončit reformu stavebního řízení a provést reformu územního plánování.

V letošním ročníku jsme pro vás připravili novou podrubriku *Svět plánování*, ve které bychom vás rádi seznámili s výběrem zajímavých článků, publikací, projektů i úspěšných realizací ze zahraničí. V tomto čísle přinášíme výtah z článku časopisu *Land*, ve kterém autoři reflektují územně plánovací systémy v zemích střední a východní Evropy a jejich vzájemné srovnání.

V případě zájmu o publikování v našem odborném časopisu připomínáme seznam hlavních témat edičního plánu tohoto roku na webu časopisu. Těšíme se na vaše příspěvky.

redakce U&ÚR

# ZÁKON O PODPOŘE BYDLENÍ: CO VZNIKÁ V DLOUHO OČEKÁVANÉ LEGISLATIVĚ?

Ondřej Sliš

*Krizi bydlení v České republice bude nutné řešit hned na několika úrovních. Jednou z nejdůležitějších je zákon o podpoře bydlení. Ten počítá se zřízením takzvaných kontaktních míst pro bydlení, garancemi pro soukromé pronajímatele i asistencí v bydlení. Článek objasňuje, jak přesně tyto jednotlivé složky fungují a v jaké fázi legislativního procesu se nachází připravovaný zákon.*

V České republice slyšíme o krizi bydlení pravidelně. Narážíme na ni v předvolebních kampaních i ve zprávách o nevalném umístění naší země v žebříčcích nedostupnosti bydlení. Situace je skutečně vážná: přímo v bytové nouzi se nachází více než 150 tisíc lidí, kteří žijí na ubytovnách, v azylových domech nebo zcela bez přístřeší. Ztráta bydlení také ohrožuje statisíce lidí i ze střední třídy. Navzdory tomu v Česku stále ještě chybí systémová prevence i řešení těchto problémů.

Reakce na tuto situaci bude muset být komplexní – odborné publikace poukazují na to, že nebude možné při snaze o snižování cen bydlení spoléhat pouze na nárůst výstavby. Důležitá bude také podpora neziskových forem bydlení, obecní výstavba, řešení takzvaného obchodu s chudobou nebo narovnání nájemních vztahů. Jedny z nejdůležitějších kroků jsou obsaženy v projednávaném zákoně o podpoře bydlení.

Zákon povede v první řadě k vytvoření takzvaných kontaktních míst pro bydlení. Těch vznikne napříč republikou přinejmenším 115 (další místa mohou vzniknout na dobrovolné bázi), a právě sem budou lidé při problémech s bydlením směřovat nejdříve. Pracovníci na nových kontaktních místech budou experti na toto téma a na míru poradí, pomohou s dávkami nebo v krajních případech zprostředkují samotné bydlení.

Toto bydlení bude součástí dobrovolného systému, do kterého mohou samy obce vkládat byty. Zákon k takovému kroku ale motivuje i soukromé pronajímatele – vedle roční odměny jim totiž bude ručeno za úhradu nájemného i za případnou náhradu škody. V Česku jsou podle analýzy Ministerstva pro místní rozvoj stovky tisíc prázdných bytů – podle odhadů by se tímto způsobem mohlo do systému dostávat ročně zhruba 3 100 z nich.

Třetím nástrojem zákona je pak asistence v bydlení. Za tím si lze představit pracovníky, kteří docházejí do domácností a pomáhají řešit otázky i problémy týkající se bydlení. Tato pomoc má domácnostem pomoci udržet si bydlení a zároveň minimalizovat rizika pro majitele a sousedy. Z nedávné zkušenosti v Česku víme, že tato asistence byla v případě poskytování sociálního bydlení (např. program Housing First) zcela klíčová pro jejich úspěšnost – tedy klidné soužití bez dluhů a stížností. Zmíněná kontaktní místa pro bydlení proto budou posuzovat, zda je tato podpora potřebná a vyžadovaná.

Celý tento plán je ambiciózní: v důsledku schváleného zákona by se měl snížit počet lidí v bytové nouzi nejméně o 30 % během 10 let. Ročně by měl pomoci 14 tisícům domácností s prevencí či řešením bytové nouze a 120 tisícům lidí poskytnout poradenství. Zároveň

nejde o neozkoušenou novinku: systém garancí funguje ve Francii nebo v Belgii a zmíněná kontaktní místa pro bydlení už fungují například v Plzni, Ostravě a řadě dalších měst. Zákon o podpoře bydlení by tuto pomoc mohl zpřístupnit lidem v celé republice.

Návrh zákona o podpoře bydlení prošel během projednávání od loňského roku ve Sněmovně několika změnami, které byly zapracovány do pozměňovacích návrhů, o nichž již hlasoval garanční výbor. Poslední pozměňovací návrh upravující sladění systému zákona o podpoře bydlení a systému dávky státní sociální pomoci bude připraven do druhého čtení, které proběhne v prvním březnovém týdnu.

Asi nejvýznamnější změnou, kterou upravují pozměňovací návrhy, je zúžení počtu obcí s rozšířenou působností (ORP), které musejí povinně zřídit kontaktní místa pro bydlení na 115 (z původních více než 200). Všechna ostatní ORP však mají možnost zřízení těchto kontaktních míst na svém území, přičemž dostanou o odpovídající část navýšen příspěvek na výkon státní správy v přenesené působnosti. Odborníci se shodují, že na tento typ zákona čekáme v Česku už několik desítek let.

Mgr. Ondřej Sliš  
Odbor politiky bydlení  
Ministerstvo pro místní rozvoj

## ENGLISH ABSTRACT

### Housing Support Act: What is Being Introduced in the Long-awaited Legislation? by Ondřej Sliš

The housing crisis in the Czech Republic will have to be addressed at several levels. One of the most important aspects is the Housing Support Act which provides for the establishment of so-called housing contact points, guarantees for private landlords and housing assistance. The article explains exactly how these different components work and at what stage of the legislative process the forthcoming law is in.

# V ČESKU MŮŽE VZNIKAT DOSTUPNÉ BYDLENÍ. PENÍZE NA NĚJ MÁ STÁT PRO MĚSTA I DEVELOPERY

Ondřej Sliš

*V reakci na krizi bydlení bylo v Česku státem zavedeno několik programů podpory, které mají přispět k budování dostupného nájemního bydlení. Tyto nástroje jsou navrženy pro různě velké obce – a nejen pro ně. Zapojit se mohou i další subjekty jako církve nebo neziskové organizace. Článek se detailněji věnuje těmto programům, zejména okruhu příjemců dotací a finančním nástrojům.*

Jedním z klíčových nástrojů pro řešení krize bydlení v České republice bude navyšování bytů s dostupným nájemním bydlením. Do roku 2004 stát podporoval každý rok výstavbu nájemních bytů pro obce 4–5 miliardami korun. Se vstupem do Evropské unie však začala platit pravidla veřejné podpory, kvůli nimž byla tato podpora de facto zastavena. Alternativy k tržní variantě jsou zatím spíše ojedinělé – ze všech bytů jich kupříkladu obcím patří jen 3,5 %. Toto číslo znamená, že je nedostatek bytů pro lidi, kteří mají z různých důvodů problém zvládat současnou výši nájmu: ať už jde o lidi v bytové nouzi, seniory nebo mladé rodiny.

Nedílnou součástí reformy bydlení proto musí být navýšení počtu těchto bytů. Právě za tímto účelem je nyní připravováno několik programů, které Ministerstvo pro místní rozvoj postupně notifikuje u Evropské komise. Oproti očekávání nemusí jít pouze o výstavbu nových bytů a žadatelé nemusejí být pouze obce.

Programem, o kterém je v současnosti nejvíce slyšet, je Dostupné nájemní bydlení. Tento dotačně-úvěrový program poskytovaný Státním fondem podpory investic (SFPI) totiž v mnohém proslapává cestu tomu, jak může vypadat podpora získávání bytového fondu s dostupným nájemním bydlením.

Program Dostupné nájemní bydlení je určen na projekty s podporou do 250 milionů korun – tedy na relativně „menší“ projekty. Vedle novostaveb může jít i o rekonstrukce, přístavby nebo úpravy, například když z rodinného domu přestavbou vznikne bytový dům. Žádosti lze podávat kontinuálně a vyloučené

nejsou ani nákupy bytů nebo bytových domů. V programu je nyní alokováno 7 miliard Kč (část je poskytována z Národního plánu obnovy), za které by mělo vzniknout minimálně 2 500 nových nebo zrekonstruovaných bytů s dostupným nájemním bydlením.

Pro koho je tedy program určen? Kromě obcí mohou žádat například i právnické osoby a v případě zvýhodněných úvěrů se splatností 20 až 30 let může jít až o 90 % uznatelných nákladů na pořízení tohoto bydlení. U dotační části může jít o 25 % nákladů – toto číslo ale může vzrůst v závislosti například na energetické účinnosti objektu nebo umístění v sociálně ohrožených územích až na 40 %. Minimální spoluúčasť vlastníků zdrojů žadatele je každopádně 10 %.

Pár měsíců od startu programu je zažádáno o více než dvě třetiny alokované částky. Program je v tomto parametru asi 40krát úspěšnější než podobný dřívější program Výstavba pro obce. V této souvislosti je nutné zmínit novinku z loňského roku. Již zmíněný SFPI na jaře zřídil osm regionálních center podpory investic do bydlení, která poskytují konzultační a informační služby obcím, které řeší výstavbu. Tato centra už poskytla přes 2 300 konzultací ohledně bytových projektů ve více než 1 600 obcích. Ukázalo se, že největší zájem je mezi obcemi do 10 tisíc obyvatel.

Druhý finanční nástroj poskytovaný Národní rozvojovou bankou počítá s většími projekty – i zde je cílem získat byty na dostupné nájemní bydlení. Stát v tomto připravovaném programu investuje celkem 2,5 miliardy Kč a formátem je podřízený úvěr až do výše 80 %

způsobilých projektových nákladů. To může znít zbytečně složitě: zjednodušeně řečeno je v případě podřízeného úvěru vedle veřejného úvěru ještě i komerční – a právě tomu připadá zástava nemovitosti. U veřejného úvěru se opět počítá se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Ta se bude pohybovat v pásmu 1–2 % p. a. (přesněji jde o aktuální dlouhodobou tržní sazbu minus 2 p. b.). Načasování startu tohoto programu bude odvislé od úspěšné notifikace v Evropské komisi. Ta zajistí sladění státní podpory dostupného bydlení se zásadami trhu v Evropské unii.

Třetím připravovaným finančním nástrojem je ko-investiční fond, který bude provozovat Národní rozvojová investiční, a. s. Princip bude v tomto případě následující: stát investuje jednu miliardu korun do 50% podílu v nemovitostním fondu. Soukromý ko-investor vloží další miliardu a tento vzniklý fond použije peníze na získání bytů, které pronajímá v režimu dostupného nájemního. Peníze od nájemnictva se pak stávají součástí výnosů fondu a stát tak zhodnotí investici po 20 letech. Poté je možné prodat aktiva, nebo pokračovat v pronájmu. Tento nástroj je tak příkladem spolupráce se soukromými investory ve veřejném zájmu.

Mezi další formy podpory patří například program finanční podpory projektové přípravy dostupného a sociálního bydlení. Ministerstvo mezi obce rozdělí na tyto projekty skoro jednu miliardu korun. Díky nim obce připraví projekty na téměř 4 000 bytů, které pak bude možné dále financovat. Otevřela se také podpora zasíťování obecních pozemků opět ze strany SFPI. Do tohoto progra-

mu stát uvolnil peníze na vodovody, kanalizace, elektrické přípojky nebo třeba pozemní komunikace. V době psaní tohoto článku v únoru 2025 byla alokace navýšena o 50 milionů Kč z důvodu velkého zájmu. Program je určený pro obce, svazky obcí nebo městské části hlavního města Prahy.

Vedle těchto podpůrných nástrojů je nutné zmínit ještě i výstavbu sociálního bydlení. Ta je v současnosti financována z Integrovaného regionálního operač-

ního programu (IROP). Alokace na tento investiční program je 2 miliardy Kč, a díky němu mohou obce, neziskové organizace nebo i církve žádat o dotace na výstavbu, rekonstrukce nebo pořízení sociálního bydlení a jeho základního vybavení. Takto mohou získat finance na až 70–85 % nákladů.

U tohoto průběžného programu s předpokládaným koncem v roce 2026 je důležité zmínit, že je jednak přístupnější pro žadatele a jednak se měnila defini-

ce cílových skupin. Došlo tu k rozšíření kritérií způsobilosti – program se otevírá širší skupině obyvatel (tito lidé teď například nemusejí přicházet přímo z bytové nouze a příjmový limit je nyní 6. příjmový decil). Tento program je nyní nejspíše naposledy s tak vysokou mírou dotace. V budoucnu se už počítá s daleko vyšším zastoupením úvěrů.

Mgr. Ondřej Sliš  
Odbor politiky bydlení  
Ministerstvo pro místní rozvoj

## ENGLISH ABSTRACT

### **Affordable Housing Can Be Built in the Czech Republic. The State Has Money for both Cities and Developers,** by Ondřej Sliš

The Czech government has introduced several support programmes to foster the development of affordable rental housing in response to the housing crisis. These tools have been designed for municipalities of various sizes – and not just for them. Other entities, such as churches or non-profit organizations, can also participate. The article looks closely at these programmes, focusing on the range of subsidy recipients and financial instruments.

## AKTIVITY MINISTERSTVA PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ NA POLI DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

Barbora Špicarová Stašková

Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV) se aktivně podílí na řešení krize dostupnosti bydlení v České republice. Již od roku 2016 MPSV díky projektu Podpora sociálního bydlení pomáhá obcím a neziskovým organizacím s vlastními projekty financovanými z OPZ+ při získávání stabilního bydlení pro lidi v bytové nouzi. Text se zaměřuje na představení základních údajů o osobách v bytové nouzi, které vychází mj. ze Sčítání klasifikace ETHOS, stejně jako na představení výsledků 70 projektů sociálního bydlení. Tyto projekty v praxi odpilotovaly základní nástroje zákona o podpoře bydlení, kterými jsou především: asistence v bydlení pro podporu klientů při zabydlování v bytech, kontaktní místa pro bydlení v obcích s rozšířenou působností (ORP) nebo garance, které poskytují zprostředkovatelé zajišťující mj. komunikaci mezi nájemcem a soukromým pronajímatelem. Zákon o podpoře bydlení, který aktuálně prochází schvalovacím procesem v Parlamentu, by měl vstoupit v platnost v lednu 2026 a MPSV je spolugestorem (gestorem je Ministerstvo pro místní rozvoj – MMR). Vedle legislativních opatření MPSV spolupracuje s dalšími resorty na podpoře dostupného a energeticky šetrného bydlení, plnění strategických materiálů či nastavování sociálního klimatického fondu. Připravilo další výzvu z evropských fondů na sociální bydlení (600 mil. Kč), v níž si až do června mohou obce, neziskové organizace aj. podávat své projekty.

Krise je v posledních letech jedním z neakcentovanějších pojmů v souvislosti s bydlením. Titulky hlásají: „Český trh s bydlením patří k nejhorším v EU. Problém má přes milion lidí“, „V Praze je nejvíce nedostupné bydlení v Evropě, a krize se dále prohlubuje“, „Pád na dno. Češi musí na

bydlení šetřit nejdéle v celé Evropě“. Nejde o mediální nadsázku, ale o realitu. Bydlení v Česku je podle Akademie věd nejméně dostupné za posledních 35 let. V tomto ohledu patříme k nejhorším zemím v rámci Evropy, uvádí to opakovaně i data Deloitte Property Indexu. Zatímco

např. Švédci či Finové si koupí průměrně velký byt za osm ročních platů, Češi jich na něj musí vydat třináct, což představuje pátý nejvyšší počet v EU.<sup>1</sup> Vysoké jsou i výdaje spjaté s bydlením. Průměrně na ně domácnosti vynaloží 26 % svých příjmů, což odpovídá šestému nejvyš-

<sup>1</sup> [www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cesko-je-v-dostupnosti-bydleni-nejhorsiv-cele-evrope-a-praha-je-mezimetropolemi-predposledni.html](http://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cesko-je-v-dostupnosti-bydleni-nejhorsiv-cele-evrope-a-praha-je-mezimetropolemi-predposledni.html)

šímu podílu v EU,<sup>2</sup> ale není výjimkou i 40 %, nebo dokonce 70 %. Zvýšil se i podíl domácností v energetické chudobě. Z analýzy *Energetická chudoba 2023* zpracované pro MPSV mj. vyplývá, že se v ní nachází přibližně 1,3 milionu obyvatel ČR. Počet takových osob dle očekávání v době energetické krize mezi lety 2020–2023 vzrostl z původních 770 tisíc. Extrémní energetická chudoba dopadá na 440 tisíc osob, které mají velmi vysoký podíl výdajů na příjmech, nemohou dostatečně vytápět byt nebo je trápí dluhy na energiích.<sup>3</sup>

Nedostupnost bydlení dolehla i na střední třídy, ale naprosto zásadní dopad má na nižší příjmové společenské vrstvy. Sociální pracovníci obcí a sociálních služeb při své práci velmi často řeší s klienty zakázku nedostupného bydlení, vysokých výdajů na ně a další problémy související s bydlením, jež mají velký dopad na kvalitu života celé domácnosti. Problémy v rodině, které mohou vyplývat i z přeplněných bytů, života na ubytovně, v nevyhovujícím bydlení, přežívání u příbuzných aj. se mohou v extrémních situacích promítat až do odebrání dětí. Přes pokračující trend posledních let v celkovém snižování počtu dětí umístěných v dětských domovech do 3 let, bylo dle šetření MPSV a Nadace J&T z jara 2024 v takových zařízeních 60 % dětí právě z důvodů problémů s bydlením. Obtíže rodiny v oblasti bydlení byly druhým nejčastějším důvodem, hned po zanedbávání základních potřeb dítěte (65 %) a před finanční situací rodiny nebo omezenou rodičovskou kapacitou (53 %).<sup>4</sup>

*Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS<sup>5</sup>, které zadal projekt MPSV Podpora sociálního bydlení v roce 2022 a probíhalo mezi lidmi bez střechy nad hlavou, v ubytovacích zařízeních, azylových domech a ve vybraných kategoriích nejistého a nevyhovujícího bydlení,*

identifikovalo mj. 12 000 lidí, kteří žijí vyloženě na ulici.<sup>6</sup> Data za další kategorie aktualizovala v roce 2024 Platforma pro sociální bydlení ve své *Zprávě o vyloučení z bydlení*.<sup>7</sup> V bytové nouzi se podle ní nachází přibližně 161 000 lidí včetně 62 000 dětí. Celkem má nějaký druh závažných problémů s bydlením 1,6 milionu obyvatel ČR. Zpráva rovněž přibližuje, jak z bytové nouze, chybějící prevence a stávajícího legislativního vakua profitují obchodníci s chudobou. Specificky pak ukazuje, jak bytová nouze dopadá na děti. MPSV a jeho projekt sčítání mezinárodní klasifikace ETHOS opakuje v roce 2025.

Čísla MPSV o bytové nouzi nebo jejím ohrožení využila i *Zpráva z hodnocení dopadů regulace (RIA)*,<sup>8</sup> která byla experty připravena k zákonu o podpoře bydlení. Právě práci na tomto zákoně a připravovaných doprovodných výstupech (metodiky, vyhláška, vzdělávání aj.) se týmy na MMR, ale i na MPSV v posledních třech letech velmi intenzivně věnovaly. Data získaná díky projektu *Podpora sociálního bydlení*, a především v terénu odpilotované poznatky, představují uplatnění evidence based policy v praxi. Díky prostředkům EU v *operačním programu Zaměstnanost+* bylo od roku 2016 realizováno již přes 70 projektů obcí a neziskových organizací, které poskytly k lednu 2025 přes 3 700 lidem sociální bydlení, z toho více než 1 550 dětem.<sup>9</sup> Podle reprezentativního výzkumu veřejného mínění ppm factum pro MPSV si v roce 2024 přes 93 %<sup>10</sup> lidí přálo, aby v každém větším městě bylo místo, kde mu pomůžou při problémech s bydlením. Taková kontaktní místa pro bydlení (KMB), která radí a pomáhají lidem s problémy v bydlení, byla rovněž úspěšně odpilotována díky projektům. Vedle těch projektových vznikla již i další a aktuálně jich po celé ČR funguje 28.<sup>11</sup> Zákon původně počítal s KMB na všech

obcích s rozšířenou působností (ORP), ale po legislativní úpravě by jich mělo být celkem 115, plus městské části Prahy. Zapojit se ale budou moci nadále všechna ORP, pokud budou chtít problém bydlení řešit a nabídnout i pro občany svého spádového území služby KMB, neboť byl zachován tzv. princip opt-in. Zásadním přínosem KMB je jeho preventivní funkce – je to místo, kam se lidé obrátí, když mají první problémy s bydlením.

Velkým přínosem budou díky zákonu i byty soukromníků, které díky garancím a prostředníkovi umožní zabydlení sociálně potřebným. Skutečnost, že to funguje, opět potvrzují čísla z terénu: přes 55 % bytů z aktuálně probíhajících 41 projektů na sociální bydlení poskytli soukromníci, a to častěji ti menší. Klíčovým přínosem zákona bude i asistence v bydlení. Převážně sociální pracovníci budou prostřednictvím poskytovatelů asistence pomáhat lidem zvládat problémy s udržením bydlení. Oproti sociálním službám bude u asistence využito tzv. výkonové financování a pokud bude kontaktním místem pro bydlení přiznána, bude nezbytné ji ze strany nájemníků využívat. Jak se totiž v praxi potvrdilo, udržet si bydlení zvládnou i lidé, kteří řadu let žili na ulici, v ubytovnách nebo jiném substandardním bydlení (85 %), pokud jim je s odpovídající intenzitou poskytována podpora sociální práce. Projekt MPSV veškeré své poznatky publikuje na webových stránkách [www.socialnibydeni.mpsv.cz](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz) nebo ve webinářích na YouTube kanále.<sup>12</sup>

Aktuálně je také možnost do 30. 6. 2025 na MPSV podat projekt ve výzvě č. 64 OPZ+, ve kterém je připraveno 600 milionů Kč na projekty na sociální bydlení.<sup>13</sup> Ty budou financovat aktivity nepodporované zákonem o podpoře bydlení a zaměřit se na užší cílovou skupinu so-

<sup>2</sup> [www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/463878-cesky-trh-s-bydlenim-patri-k-nejhorsim-v-eu-problem-ma-pres-milion-lidi](http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/463878-cesky-trh-s-bydlenim-patri-k-nejhorsim-v-eu-problem-ma-pres-milion-lidi)

<sup>3</sup> <https://socialnibydeni.mpsv.cz/novinky/2576-energeticka-chudoba-2023>

<sup>4</sup> [www.mpsv.cz/documents/20142/225508/Zprava\\_o\\_DD3\\_2024\\_8000dvodu+a+MPSV.pdf/d6735cb4-0fa2-f137-d64c-071b50929163](http://www.mpsv.cz/documents/20142/225508/Zprava_o_DD3_2024_8000dvodu+a+MPSV.pdf/d6735cb4-0fa2-f137-d64c-071b50929163)

<sup>5</sup> Mezinárodní typologie bezdomovectví.

<sup>6</sup> [https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/47-souhrnn\\_zvren\\_zprva.pdf](https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/47-souhrnn_zvren_zprva.pdf)

<sup>7</sup> [https://cdn.prod.website-files.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/67051b21b2774f44ad64218a\\_zprava2024\\_compr.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/67051b21b2774f44ad64218a_zprava2024_compr.pdf)

<sup>8</sup> <https://mmr.gov.cz/getmedia/6fcaf210-612f-47df-861a-2a72732e8e08/RIA.pdf.aspx?ext=.pdf>

<sup>9</sup> <https://socialnibydeni.mpsv.cz/projekty>

<sup>10</sup> <https://socialnibydeni.mpsv.cz/novinky/2578-vyzkum-verejneho-mineni-ohledne-bydleni-2024>

<sup>11</sup> <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni/temata/kontaktmi-mista-pro-bydleni>

<sup>12</sup> [www.youtube.com/@projektpodporaSB/videos](http://www.youtube.com/@projektpodporaSB/videos)

<sup>13</sup> [www.esfcr.cz/vyzva-064-opz-plus](http://www.esfcr.cz/vyzva-064-opz-plus)

ciálního bydlení, která bude nejspíše při zabydlování propadávat. Jedná se o lidi, kterým efektivně pomáhá přístup Housing First.<sup>14</sup> Vedle 1) přímého zabydlování bude možné financovat 2) podpůrná systémová opatření, která pomohou ukotvení sociálního bydlení v území a posílí spolupráci mezi různými aktéry (obcemi, krajem, nestátními neziskovými organizacemi aj.) nebo 3) zajistí přenos dobré praxe. Projekty ve výši 1 až 25 milionů Kč bude možné realizovat max. 36 měsíců, nejdéle do 30. 6. 2028.

Jak ve výzvách OPZ<sup>15</sup>, tak i v zákoně se nadále pracuje s kritériem bydlení, které není segregované, a hlídá se také koncentrace. K tomu se využívají mapy lokalit sociálního vyloučení a segregace, které původně pro MPSV připravil tým expertů z Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy a nadále s nimi pracuje Agentura pro sociální začleňování.<sup>16</sup> Ministerstvo financí připravilo další nástroj, kterým je cenová mapa nájemního bydlení, jež poskytuje informaci o aktuální tržní ceně (komerčního) nájemného.<sup>17</sup> Jeho výše představuje strop pro byty v zákoně o podpoře bydlení, čímž přispívá v boji s obchodníky s chu-

dobou, kteří vyžadují neadekvátní cenu za často substandardní bydlení.

Dalším nástrojem MPSV pro podporu lidí v bytové nouzi jsou samozřejmě sociální dávky. Aktuálně je v Poslanecké sněmovně zákon o dávkách státní sociální pomoci.<sup>18</sup> Ten má dva hlavní cíle: účinně řešit příjmovou chudobu domácností a motivovat klienty k aktivnímu řešení své situace. Klíčové prvky zahrnují zjednodušení administrativy (namísto čtyř správních řízení jen jedno), digitalizaci procesů a poskytování jedné komplexní dávky.<sup>19</sup> Dojde tedy ke zrušení samostatných dávek příspěvek a doplatek na bydlení, z nichž se stane jedna ze čtyř komponent jednotné dávky.

V neposlední řadě se MPSV věnuje spolupráci s Ministerstvem životního prostředí (MŽP) a dalšími resorty na tématech jako jsou Fit for 55, včetně Sociálního fondu pro klimatická opatření, energeticky zranitelnému zákazníkovi a dalším tématům i na evropské úrovni, která mají úzkou souvislost s dostupností bydlení. Je to také jeden z klíčových úkolů *Strategie sociálního začleňování 2021–2030*<sup>20</sup>. V roce 2025 budou rov-

něž zahájeny práce na přípravě nové *Koncepce sociálního bydlení*, která letos končí a chtěla by se věnovat i tématu bezdomovectví. Budou pro ni zásadní čísla z nového *Sčítání klasifikace ETHOS* a nebere na lehkou váhu rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva, jenž ve svém rozhodnutí z r. 2024 konstatoval, že Česká republika porušuje právo na bydlení, které garantuje *Evropská sociální charta*<sup>21</sup>. Tuto situaci by měl zlepšit zákon o podpoře bydlení a také další kroky ze strany výstavby cenově dostupného nájemního bydlení při MMR, stejně jako posílení asistence a sociální práce ze strany MPSV. Dostupnost bydlení se nevyřeší z roku na rok, ani jediným opatřením. Je to komplex řady opatření a spolupráce resortů. Ta se po mnoha letech významně zlepšila, čehož důkazem je připravený zákon, který by měl nabýt účinnosti v lednu 2026.

Barbora Špicarová Stašková, M. A.  
hlavní garant projektu  
Podpora sociálního bydlení  
a jeho systémové zavádění v ČR  
Ministerstvo práce a sociálních věcí

## ENGLISH ABSTRACT

### Activities of the Ministry of Labour and Social Affairs in the Field of Affordable Housing, by Barbora Špicarová Stašková

The Ministry of Labour and Social Affairs (MoLSA) is actively involved in addressing the housing affordability crisis in the Czech Republic. Since 2016, through the Social Housing Support project, MoLSA has been helping municipalities and non-profit organizations implement their projects financed by Operational Programme Employment (OPE+) to provide stable housing for people in housing need. This article focuses on key data regarding individuals in housing need, based on the ETHOS classification survey, and introduces the results of 70 social housing projects. These projects have piloted essential tools of the Housing Support Act, including housing assistance to support clients in settling into new homes and housing contact points in municipalities with extended powers (MEP), which are guaranteed by intermediaries to facilitate communication between tenants and private landlords. The Housing Support Act, currently undergoing the parliamentary approval process, is expected to come into force in January 2026, with MoLSA as a co-organiser (the lead authority being the Ministry of Regional Development – MRD). Besides legislative measures, MoLSA cooperates with other ministries to support affordable and energy-efficient housing, implementing strategic policies, and establishing the Social Climate Fund. Additionally, it has launched a new call for social housing projects funded by European funds (CZK 600 million), allowing municipalities, non-profit organisations, and other entities to submit applications until June.

<sup>14</sup> <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydeni/housing-first>

<sup>15</sup> [www.esfcr.cz/documents/21802/20907539/Seznam+lokalit+reziden%C4%8Dn%C3%AD+segregace.xlsx/b8aad036-7b39-474a-b853-e32a3f70ca6b?t=1733141189237](http://www.esfcr.cz/documents/21802/20907539/Seznam+lokalit+reziden%C4%8Dn%C3%AD+segregace.xlsx/b8aad036-7b39-474a-b853-e32a3f70ca6b?t=1733141189237)

<sup>16</sup> <https://web.natur.cuni.cz/segregace/aplikace/lokality/>

<sup>17</sup> [www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa](http://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa)

<sup>18</sup> [www.mpsv.cz/revize-socialnich-davek](http://www.mpsv.cz/revize-socialnich-davek)

<sup>19</sup> [www.zakonyprolidi.cz/monitor/7871300.htm](http://www.zakonyprolidi.cz/monitor/7871300.htm)

<sup>20</sup> [www.databaze-strategie.cz/cz/mpsv/strategie/strategie-socialniho-zaclenovani-2021-2030?typ=struktura](http://www.databaze-strategie.cz/cz/mpsv/strategie/strategie-socialniho-zaclenovani-2021-2030?typ=struktura)

<sup>21</sup> <https://msp.gov.cz/web/msp/rozcestnik/-/clanek/%C4%8Desk%C3%A11-republika-poru%C5%A1uje-pr%C3%A1vo-na-bydlen%C3%AD-shledal-evropsk%C3%BD-v%C3%BDbor-pro-soci%C3%A1ln%C3%AD-pr%C3%A1va-1>

# INFORMACE KE ZMĚNÁM Č. 9 A Č. 8 POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Filip Novosád, Hana Máchová, Jakub Kotrla

Vláda České republiky dne 29. ledna 2025 schválila svým usnesením č. 64 Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, kterou pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj. Dále probíhá pořizování Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky.

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) je celostátním závazným nástrojem územního plánování a strategickým materiálem vlády v oblasti územního rozvoje, jehož hlavním účelem je koordinovat jak územně plánovací činnost krajů, resp. obcí, tak i tvorbu odvětvových a meziodvětvových koncepcí, politik, strategií a dalších dokumentů ministerstev a jiných ústředních správních úřadů, které mají průřet do území.

Návrh Změny č. 9 PÚR ČR byl předložen vládě na základě usnesení vlády č. 272 ze dne 24. dubna 2024, kterým vláda rozhodla o pořízení mimořádné aktualizace politiky územního rozvoje. Podnět pro pořízení této aktualizace vzešel od Ministerstva průmyslu a obchodu.

Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro přispěvek České republiky k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro přispěvek České republiky k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 PÚR ČR uvedla podle § 318 odst. 4 stavebního zákona PÚR ČR do souladu s novým stavebním zákonem (plně účinným od 1. července 2024).

Návrh Změny č. 9 PÚR ČR byl vládou projednán a schválen v rozsahu měněných částí oproti znění platné PÚR ČR.

Uvedení do souladu se projevilo nejen v názvosloví dokumentu (např. pojem aktualizace politiky je nahrazen pojmem změna politiky, pojem republikové je nahrazen pojmem celostátní, pojem plochy a koridory je nahrazen pojmem záměry apod.), ale také v doplnění nového tématu, kterým je koncepce sídelní struktury České republiky. Toto téma je však více řešeno až v rámci Změny č. 8 PÚR ČR.

Změna č. 9 PÚR ČR včetně úplného znění a další související materiály jsou zveřejněny v Národním geoportálu územního plánování a rovněž i na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje. Současně Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ústavem územního rozvoje připravuje brožuru platné Politiky územního rozvoje ČR v českém, anglickém a německém jazyce.

Závaznost Změny č. 9 PÚR ČR se předpokládá v průběhu března 2025, v návaznosti na zveřejnění Sdělení MMR o schválení Změny č. 9 PÚR ČR ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv.

V současné době Ministerstvo pro místní rozvoj dále pořizuje, na základě vládou projednané Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje České republiky, po Aktualizaci č. 4, v souladu s usnesením vlády č. 552 ze dne 19. července 2023 a v souladu s novým stavebním zákonem návrh Změny č. 8 PÚR ČR, který má být pořízen a vládě předložen v termínu do 30. června 2025.

Návrhem Změny č. 8 PÚR ČR jsou dotčeny všechny kapitoly platné politiky územního rozvoje. Prověřovány byly celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v kapitole 2 s ohledem na jejich rozsah,

aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Změnou č. 8 PÚR ČR je nejvíce dotčena kapitola 3 Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení včetně samotného výčtu center osídlení. Bylo také doplněno nové schéma k sídelní struktuře. V případě kapitoly 4 Specifické oblasti bylo provedeno pouze několik drobných úprav a doplnění s ohledem na rozsah a aktuálnost daných jevů. Do kapitoly 5 Záměry dopravní infrastruktury byly přidány tři nové články. První z nich se týká modernizace železniční tratě v úseku Staré Město u Uherského Hradiště – Luhačovice / Bylnice / Veselí nad Moravou, druhý článek se týká vymezení vodní cesty pro rozšíření Baťova kanálu a třetí souvisí s rozšířením letiště Ostrava-Mošnov. Do kapitoly 6 Záměry technické infrastruktury a související záměry byly přidány čtyři nové články. Tři z nich se týkají nových elektrických stanic a vedení. Čtvrtý článek se týká nového produktovodu pro přepravu oxidu uhličitého na jižní Moravě. Dále byly některé již realizované či neaktuální záměry vypuštěny.

V průběhu měsíců března a dubna 2025 bude kompletní materiál včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území připomínkovan v rámci meziresortního připomínkového řízení a rovněž se k němu budou moci vyjádřit obce a veřejnost. Materiál také bude zaslán ke konzultacím sousedním státům.

Ing. Filip Novosád  
Ing. arch. Hana Máchová  
Odbor územního plánování  
Ministerstvo pro místní rozvoj

Ing. Jakub Kotrla  
Ústav územního rozvoje

**Information on the Spatial Development Policy of the Czech Republic Updates No. 9 and 8**, by Filip Novosád, Hana Máchová, Jakub Kotrla

The Government of the Czech Republic approved the Spatial Development Policy of the Czech Republic Update No. 9, developed by the Ministry of Regional Development, by Resolution No. 64 on 29 January 2025. The Czech Republic Spatial Development Policy Update No. 8 is currently under development.

## POUŽITÍ INFORMAČNÍCH SYSTÉMŮ STAVEBNÍ SPRÁVY V PŘECHODNÉM OBDOBÍ

Aleš Mácha

*Článek se zabývá dopady tzv. legislativního bypassu, který vytváří právní předpoklady pro fungování informačních systémů stavební správy i s využitím stávajících lokálních systémů stavebních úřadů a orgánů územního plánování. Článek má za cíl vysvětlit principy legislativního bypassu a jeho dopadů do fungování stavebních úřadů a orgánů územního plánování.*

### Úvodem

Se spuštěním digitalizace byla spojena řada problémů. Z tohoto důvodu a po právní a technické analýze informačních systémů stavební správy vláda na svém zasedání dne 17. října 2024 projednala materiál s názvem „Zpráva o stavu digitalizace stavebního řízení, včetně návrhu dalšího postupu“. V návaznosti na tento materiál byla připravena novela nového stavebního zákona upravující fungování informačních systémů stavební správy, která vyšla ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv jako zákon č. 437/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Tímto zákonem byl do nového stavebního zákona vložen § 334b, který, obdobně jako jeho „předchůdce“ § 334a, zakotvuje tzv. přechodné období. Přechodné období je stanoveno rozdílně pro oblast územního plánování a pro oblast stavebního řádu. Přechodné období pro **oblast územního plánování je období do 30. června 2025\*** a pro oblasti **stavebního řádu období do 31. prosince 2027**. Důvodem pro stanovení rozdílné

ho přechodného období pro tyto oblasti je jiná připravenost a stav Národního geoportálu územního plánování (dále jen „NGÚP“) pro výkon působnosti orgánů veřejné správy pro oblast územního plánování a jiná připravenost systémů v oblasti stavebního řádu (Informační systém stavebního řízení, Evidence elektronických dokumentací, Evidence stavebních postupů, Informační systém identifikačního čísla stavby).

Legislativní bypass vytvořil právní předpoklady pro bypass technický, který bude v průběhu tohoto roku uváděn v život. Tento technický bypass mimo jiné například umožní propojení stávajících lokálních systémů s informačními systémy stavební správy, zejména s evidencí elektronických dokumentací.

### Využití informačních systémů stavební správy v oblasti stavebního řádu

V přechodném období je ve vztahu k informačním systémům stavební správy v oblasti stavebního řádu pozastavena účinnost těchto ustanovení nového

stavebního zákona: § 173, § 180 odst. 2, § 181 odst. 2 a 3, § 267 odst. 5, § 272 odst. 3 až 5 a § 273 odst. 2. Zároveň § 334b odst. 4 stanoví, že v přechodném období lze využít i jiné informační systémy pro výkon působnosti stavebního úřadu podle stavebního zákona. Co to tedy znamená?

Po celou dobu přechodného období bude možné ve smyslu § 172 nového stavebního zákona podávat žádosti vůči stavebním úřadům a dotčeným orgánům prostřednictvím Portálu stavebníka. Dokumentaci zpracovanou projektantem bude ale i nadále nutné vložit do Evidence elektronických dokumentací. Pokud půjde o dokumentaci, která nemusí být zpracovaná projektantem, i nadále jí do evidence elektronických komunikací vloží stavební úřad nebo dotčený orgán. V přechodném období budou také stavební úřady a dotčené orgány komunikovat (resp. doručovat si písemnosti) nikoliv prostřednictvím Evidence stavebních postupů, resp. Informačního systému stavebního řízení, ale podobně jako do 30. června 2024 prostřednictvím datových schránek.

\*Není ale vyloučeno, že toto období nebude prodlouženo. Vše bude záviset na stavu a dodání Národního geoportálu územního plánování.

Lze tedy shrnout, že v přechodném období zůstávají jako povinně využívané informační systémy Portál stavebníka a Evidence elektronických dokumentací. Ostatní systémy stavební správy není nutné nijak používat, avšak to neznamená, že by tyto systémy byly vyřazeny z provozu. Tyto systémy budou i nadále funkční a bude možné s nimi i nadále pracovat. To se bude zřejmě týkat zejména stavebních úřadů těch obcí, které nevedou spisovou službu v elektronické podobě (srov. § 275 odst. 1 nového stavebního zákona). Předmětem technického bypassu je pak technické propojení lokálních systémů a informačních systémů stavební správy, resp. zejména Portálu stavebníka a Evidence elektronických dokumentací. Lze tedy shrnout, že v přechodném období jsou některé systémy stavební správy i nadále „povinné“ a u některých lze využívat i jejich lokální alternativu.

## Využití informačních systémů stavební správy v oblasti územního plánování

Ustanovení § 334b je v oblasti územního plánování poněkud obsáhlejší, neboť územního plánování se týkají jeho odstavce 3 až 9. Na rozdíl od oblasti stavebního řádu je v oblasti územního plánování použit poněkud odlišný princip regulace vztahů. Propojení procesů podle nového stavebního zákona v oblasti územního plánování s NGÚP je totiž daleko větší než propojení procesů v oblasti stavebního řádu se systémy se stavebním řádem souvisejícími. Nový stavební zákon totiž předpokládá, že NGÚP slouží nejen pro ukládání všech dokumentů v oblasti územního plánování, ale také jako agendový informační systém, nebo jako nástroj evidence územně plánovací činnosti. Je to také nástroj, který slouží velmi významně pro účely zveřejňování dokumentů ve vztahu k veřejnosti či dotčeným orgánům.

Z tohoto důvodu úprava v § 334b ve vztahu k územnímu plánování upravuje nejen ustanovení, která se v přechodném období nepoužijí (§ 22 písm. c), § 23 odst. 2 písm. f), § 25 písm. f), § 105 odst. 2, § 108 odst. 3, § 113 odst. 6, § 128 odst. 2 věta druhá, § 130 odst. 3, § 267 odst. 5, § 269 odst. 4 a 5 a § 303 odst. 4),

ale i alternativní pravidla pro naplnění některých ustanovení nového stavebního zákona spojených s prací v NGÚP (viz § 334b odst. 5 až 8 nového stavebního zákona).

Jde-li o ustanovení, která jsou vyloučena z použití v přechodném období, jedná se primárně o ustanovení, která ukládají orgánům územního plánování vkládat údaje a dokumenty do NGÚP (§ 22 písm. c), § 23 odst. 2 písm. f), § 25 písm. f) a fakticky v rozsahu § 25 písm. f) i § 26]. Dále jde o ustanovení, která jako podmínku účinnosti územně plánovací dokumentace stanoví její zveřejnění v NGÚP a doručení veřejné vyhlášky o tom, že územně plánovací dokumentace nebo územní opatření byly vloženy do NGÚP spolu s uvedením adresy jejich uložení (§ 105 odst. 2, § 108 odst. 3, § 113 odst. 6, § 128 odst. 2 věta druhá). To mimo jiné znamená, že v přechodném období nabývá územně plánovací dokumentace v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti dnem doručení veřejné vyhlášky obce nebo kraje o vydání územně plánovací dokumentace nebo územního opatření.

V přechodném období se také nepoužijí ustanovení nového stavebního zákona, která se vztahují k povinnosti ukládat či evidovat údaje a dokumenty v NGÚP, případně funkcionalita tzv. „hlídacího psa“ pro dotčené osoby (§ 267 odst. 5, § 269 odst. 4 a 5). Poměrně neobvyklou specialitou je vyloučení přestupku podle § 303 odst. 4 nového stavebního zákona spočívajícího v nepředání územně plánovací dokumentace pořizovateli v jednotném standardu ve smyslu § 59 nového stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. To ale neznamená, že by projektant neměl povinnost odevzdat územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu (§ 162 odst. 6 nového stavebního zákona), tuto povinnost i nadále má, nicméně její porušení nelze v přechodném období sankcionovat jako přestupek.

Nad rámec vyloučených ustanovení nového stavebního zákona lze v přechodném období ta ustanovení nového stavebního zákona, která nejsou výslovně vyloučena z použití v přechodném obdo-

bí, ale která jsou zároveň spojena s NGÚP, naplnit buď přímo s použitím NGÚP anebo alternativním způsobem podle § 334b odst. 4 až 8 nového stavebního zákona. Jde např. o povinnost zveřejnit dokument v NGÚP pro účely nahlížení do dokumentace ze strany veřejnosti (např. § 93 odst. 5 nového stavebního zákona). Územně plánovací dokumentaci lze proto zveřejnit buď v NGÚP nebo způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V přechodném období také ministerstvo zajišťuje evidenci územně plánovací činnosti, přičemž je na něm, zda tak učiní prostřednictvím NGÚP nebo jiným způsobem.

## Závěrem

Tzv. legislativní bypass ze své podstaty nevypíná informační systémy stavební správy ani v oblasti územního plánování ani v oblasti stavebního řádu. Legislativní bypass spíše nastavuje právní rámce pro souběžné používání jak centrálních státních systémů, tak systémů lokálních a vytváří prostor pro dopracování a ověření funkčnosti všech systémů předtím, než budou stanoveny jako jediné a obligatorní systémy pro výkon působnosti podle nového stavebního zákona.

Závěrem je také nutné upozornit na přechodná ustanovení, a to nejen k samotnému § 334b v jeho odstavci 10, ale také k samotnému zákonu č. 437/2024 Sb., kterým bylo toto ustanovení do nového stavebního zákona vloženo. Pro oblast stavebního řádu platí, že pokud bylo do konce přechodného období zahájeno řízení bez využití Informačního systému stavebního řízení a Evidence stavebních postupů, dokončí se toto řízení ještě mimo tyto informační systémy. V oblasti územního plánování takovéto ustanovení nenalezneme, tedy po konci přechodného období je nutné využívat NGÚP v plné míře bez ohledu na stav procesu.

Přechodné ustanovení v čl. II zákona č. 437/2024 Sb. pak stanoví, že všechny úkony, které byly učiněny před nabytím účinnosti zákona č. 437/2024 Sb., jsou považovány za souladné se zákonem, pokud byly i před nabytím účinnosti tohoto zákona učiněny v souladu s ním. Jinými slovy, toto přechodné ustanovení „legali-

zuje“ postup stavebních úřadů a orgánů územního plánování v přechodném období, pokud je činily i bez použití informačních systémů stavební správy.

Domníváme se, že z hlediska Ústavy a Listiny základních práv a svobod může toto přechodné ustanovení obstát pouze tehdy, pokud porušením právních

předpisů v době před legislativním bypassem nedošlo zároveň k významnému porušení práv dotčených osob. Ne každé porušení zákona či procesních pravidel totiž automaticky vede k nezákonnosti daného aktu, která musí vést k jeho zrušení ze strany nadřízeného orgánu nebo soudu. Porušení především procesních pravidel musí být totiž

takové intenzity, aby bylo způsobilé zasáhnout do práv a právem chráněných zájmů dotčených osob (srov. § 75 odst. 3 a 101d odst. 1 soudního řádu správního).

JUDr. Aleš Mácha, Ph.D.  
Legislativně právní odbor  
Ministerstvo pro místní rozvoj

## ENGLISH ABSTRACT

### The Use of Building Administration Information Systems in the Transition Period, by Aleš Mácha

The article deals with the impact of the so-called legislative bypass, which creates legal prerequisites for the operation of building administration information systems together with the use of existing local systems of building authorities and spatial planning authorities. The article aims to make people aware of the principles of legislative bypass and its impact on the functioning of building authorities and spatial planning authorities.

# V IROP JE PODPOŘENO JIŽ 180 PROJEKTŮ ZELENEJ INFRASTRUKTURY VE VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ ZA 5,2 MLD. KČ

Ondřej Pešek

*Zelená infrastruktura, New European Bauhaus a veřejná prostranství měst a obcí – i to je Integrovaný regionální operační program (IROP). Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím IROP v období 2021–2027 podporuje zelenou infrastrukturu ve veřejném prostranství měst a obcí a ke konci ledna 2025 je podpořeno již 180 projektů v hodnotě 5,2 mld. Kč.*

Suma 5,2 mld. Kč celkových způsobilých výdajů a dotace 4 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR). Jedná se o podporu ze specifického cíle 2.2 s názvem „Posilování ochrany a zachování přírody, biologické rozmanitosti a zelené infrastruktury, a to i v městských oblastech, a omezování všech forem znečištění“ (SC 2.2 IROP) a aktivitu „Zelená infrastruktura ve veřejném prostranství měst a obcí“. Připraveno je zde celkově přibližně 10 mld. Kč z dotací Evropské unie.

Dotace jsou zaměřeny na podporu zelené infrastruktury měst a obcí, jako součásti staveb krajinářské architektury, ve

smyslu revitalizace veřejných prostranství. Zelená infrastruktura je v prostředí měst a obcí důležitá pro zlepšení biologické rozmanitosti, snížení znečištění a zlepšení hospodaření se srážkovou vodou. Cílem je snížit dopady klimatických změn, které se zejména ve městech projevují vznikem tepelných ostrovů. Dotace jsou určeny na revitalizaci, modernizaci a zvýšení dostupnosti stávajících veřejných prostranství nebo vznik nových veřejných prostranství v nevyužívaných plochách.

Důležitou roli v projektech hraje také tzv. „Nový evropský Bauhaus“ (New European Bauhaus – NEB). Jedná se o inicia-

tivu Evropské komise, která propojuje udržitelnost, inkluzi a estetiku. Cílem NEB je vytvořit krásné, udržitelné a inkluzivní životní prostory, které podporují ekologickou transformaci a zlepšují kvalitu života všech občanů. V projektech veřejných prostranství v IROP jsou principy NEB naplňovány zejména participací s občany, kdy u všech projektů musela proběhnout s nimi nějaká forma veřejné participace, např. diskuse nad návrhem, představení záměrů anebo zapojení občanů rovnou na počátku příprav v diskusi, co vlastně ve veřejném prostoru chtějí. Další princip NEB je naplňován prostřednictvím kvalitních architektonických řešení, kdy IROP vyža-

doval realizaci architektonické soutěže anebo alespoň zpracování urbanistické či územní studie autorizovaným architektem. Hlavním aspektem NEB v projektech IROP na veřejné prostranství je pak právě samotná zelená infrastruktura, která je klíčem pro udržitelnost a zlepšení života ve městech.

Výzvy IROP byly vyhlášeny již v březnu 2023 a příjem individuálních žádostí o podporu probíhal od ledna do června 2024. Žadatelé tedy měli dostatek prostoru na přípravu žádostí a veškerých podkladů. Včetně získání kladného stanoviska od Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, která v projektech posuzovala aspekty zeleně a přírodně blízkých opatření. Jednalo se o tzv. průběžné výzvy a Centrum pro regionální rozvoj ČR tedy obratem dle kapacit hodnotitelů průběžně hodnotilo předložené žádosti.

U výzev SC 2.2 IROP č. 63 pro méně rozvinuté regiony (MRR) a č. 64 pro přechodové regiony (PR) je aktuálně dohodneno přes 94 % alokace a blížíme se tedy ke konečným číslům. Prozatím je dohodneno a schváleno 81 projektů v hodnotě 1,78 mld. Kč z EFRR v méně rozvinutých regionech a 72 projektů v hodnotě 1,79 mld. Kč z EFRR v přechodových regionech. Na 153 úspěšně dohodnocených a schválených projektů připadá 10 vyřazených projektů, kde žadatel podal žádost o přezkum hodnocení a přezkumná komise potvrdila negativní hodnocení. Podíl neúspěšných projektů je tedy pouze 6 % (12 % s projekty, kde nebyla podána žádost o přezkum).

Územní partneři měli na počátku výzev obavu z příliš přísného nastavení hodnotících kritérií a výzev, které bylo i kritizováno. Nicméně nastavení kritérií a parametrů výzev vycházelo z důrazu na zelenou infrastrukturu a požadavků na adekvátní zlepšení vsakovacích schopností při výměně a vzniku nových zpevněných povrchů. Podpora veřejných prostranství je vázána na cíl politiky 2 s názvem „Zelenější, bezuhlíková Evropa“, respektive „Zelenější, bezuhlíkové Česko“. V SC 2.2 IROP není možné řešit pouhé opravy a výměny povrchů veřejných prostranství bez přidané hodnoty aspektů zelené infrastruktury a bez zlepšení vsakovacích poměrů. Počet

podpořených úspěšných projektů a zanedbatelný podíl neúspěšných projektů potvrzuje adekvátnost nastavených kritérií. A potvrzuje to také fakt, že většina přihlášených obcí a měst pochopila smysl výzev a vnímají potřebu zlepšení ekosystémových služeb veřejných prostranství.

Ve výzvě SC 2.2 IROP č. 65 pro území hlavního města Prahy je doposud podpořeno pouze pět projektů a příjem žádostí byl po dohodě s magistrátem prodloužen do 10. června 2026. V Praze mají tedy žadatelé ještě dostatek času na předkládání svých projektů. Naplněnost alokace výzvy je pouhých 7 %.

Ve výzvě SC 2.2 IROP č. 77 pro území ITI je příjem žádostí do 31. prosince 2027

a naplněnost alokace výzvy je pouze 16 %, i zde tedy mají žadatelé prostor pro předkládání svých žádostí. Prozatím je zde 22 podpořených projektů.

Alokace výzvy SC 2.2 IROP č. 63 pro MRR je naplněna na 145 % a alokace výzvy SC 2.2 IROP č. 64 pro PR na 128 %. Příjem žádostí je zde již ukončen a byl zde tedy zaznamenán převis poptávky nad nabídkou. Výzvy budou postupně dohodnoveny a projekty pod čarou alokace budou zařazeny na seznam náhradních projektů.

Schválené projekty se nyní nachází „v realizaci“. Někteří již zahájili stavební práce, někteří připravují staveniště či čekají na novou stavební sezónu. Jiní zase připravují výběrová řízení na dodá-



Zdroj: Město Beroun

Revitalizace veřejného prostranství Hvězda v Berouně

vatele staveb. Většina projektů však byla schválena tzv. „s výhradou“ a před vydáním rozhodnutí o přidělení dotace musí žadatel doložit ještě další dokumenty, např. stavební povolení.

Dokončeny jsou zatím pouze tři projekty. Jedná se o projekty „Louka za školou, Plzeň-Vinice“ za 5,4 mil. Kč, „Revitalizace lesoparku na ul. Jezerská v Lipníku nad Bečvou“ za 5,6 mil. Kč a „Revitalizace veřejného prostranství Hvězda“ (Beroun) za 20,2 mil. Kč. Průměrná velikost doposud schválených projektů je 29,4 mil. Kč, ale šest projektů se přibližuje až k částce 100 mil. Kč. Jedná se o města Holešov, Hodonín, Jeseník, Vyškov, obec Kamýk nad Vltavou a také o Jihočeskou univerzitu v Českých Budějovicích s projektem kampusu. Nejmenším projektem je pak „Revitalizace kláštera Rosa Coeli – jižní zahrada“ (Biskupství brněnské) za 3 mil. Kč. Mezi podpořenými žadateli jsou kromě veřejných vysokých škol a církevních organizací také například nemocnice anebo i Hřbitovy a pohřební služby hl. m. Prahy s projektem „Revitalizace cestní sítě – hřbitov Vršovice“.

U většiny projektů jsou však žadatelem města (popř. městské části) a obce.

Předpokladem je, že projekty zelené infrastruktury ve veřejném prostranství podpořené z IROP se budou v následujících letech objevovat v soutěžích typu Adapterra Awards, Česká cena za architekturu či ceny Nového evropského Bauhausu.

Veškerá dokumentace výzev IROP na zelenou infrastrukturu je k dispozici na odkazu <https://irop.gov.cz/cs/irop-2021-2027/temata/zelena-infrastruktura-mest-a-obci>.

Veřejná prostranství jsou v IROP také podporována prostřednictvím komunitně vedeného místního rozvoje (specifický cíl 5.1 IROP – CLLD) v aktivitě „Revitalizace veřejných prostranství měst a obcí“. Tato aktivita není tak striktně svázána kritérii pro zeřeň a hospodaření se srážkovou vodou, protože se nejedná o cíl politiky 2. Tato podpora je však určena pouze pro města a obce do 25 tis. obyvatel ve vazbě na strategie

místních akčních skupin. V této výzvě je připraveno přes 920 mil. Kč, alokace je naplněna na 28 % a příjem žádostí je otevřen do konce roku 2027. Jedná se o výzvu IROP č. 73 Veřejná prostranství – SC 5.1 (CLLD) – <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027/vyzvy/73vyzvairop>.

Pozn.: Informace k počtu projektů a statistiky výzev jsou uvedeny k datu 31. 1. 2025.



**INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM 2021–2027**

*RNDr. Ondřej Pešek  
Oddělení řízení  
Odbor řídicího orgánu IROP  
Ministerstvo pro místní rozvoj*

## ENGLISH ABSTRACT

### **180 Green Infrastructure Projects in Public Spaces Worth CZK 5.2 billion Has Already Been Subsidised by the IROP, by Ondřej Pešek**

Green Infrastructure, New European Bauhaus, and public spaces in cities and municipalities - all this fit into the Integrated Regional Operational Programme (IROP). The Ministry of Regional Development subsidises green infrastructure in public spaces of cities and municipalities in the 2021-2027 period and by the end of January 2025, 180 projects worth CZK 5.2 billion have already been subsidised.

# MĚŘENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ – TVRDÝ OŘÍŠEK

Eliška Vejchodská

*Dostupnost bydlení je jedním z nejpálčivějších materiálních společenských problémů současnosti, který výrazně ovlivňuje veřejnou debatu a přitahuje pozornost médií. Tento článek se zaměřuje na problematiku měření dostupnosti bydlení pomocí indikátorů využívaných v mezinárodních srovnáních. Představuje klíčové indikátory dostupnosti bydlení a přibližuje, jak se dostupnost bydlení v České republice oproti jiným zemím Evropské unie jeví optikou různých indikátorů. Na příkladu České republiky kriticky hodnotí možnosti a omezení mezinárodních srovnání, a umožňuje tím nahlédnout na českou situaci dostupnosti bydlení informovanějším pohledem.*

**Klíčová slova:** dostupnost bydlení, indikátory, trh s byty, vývoj cen bydlení, mezinárodní srovnání

## Úvod

Dostupnost bydlení je stále naléhavějším společenským problémem, který je čím dál častěji akcentován v médiích a hluboce rezonuje mezi veřejností. Dosažitelnost vlastního bydlení je problematická zejména pro mladé dospělé, kteří se osamostatňují a při hledání vlastního bydlení narážejí na jeho vysokou finanční náročnost [v českém kontextu např. Kubala a Hoření Samec, 2021; Lux et al., 2023]. Mediální titulky typu „Dostupnost bydlení je v Česku nejhorší v Evropě“ [Hospodářské noviny, 7. 8. 2024] či „Jak se bydlí Čechům. Poslední tři roky hůř a hůř“ [Seznam Zprávy, 7. 11. 2024] vyvolávají v lidech obavy, že v České republice je něco zásadně špatně. Různí aktéři veřejné politiky se ptají, jak jsme se ocitli v takové situaci a kdo v České republice nese odpovědnost za to, že mnoho mladých lidí vnímá bydlení jako nedostupné. Tyto otázky vytvářejí silný tlak na české územní plánování, které ze své podstaty hraje jednu z klíčových rolí při přípravě výstavby nových bytů. Zároveň tyto obavy významnou měrou přispěly k pádu stavebního zákona z roku 2006 a jeho nahrazení novým zákonem č. 283/2021 Sb., vzhledem k tomu, že Ministerstvo pro místní rozvoj přijalo za své tvrzení, že za vysokou cenu bydlení může mj. zdlouhavé povolování staveb [viz zdůvodnění potřeby rekodifikace stavebního zákona, MMR, 2020, str. 3].

Dostupnost bydlení je však horkým tématem prakticky ve všech vyspělých zemích [např. Alshubiri a Al Ani, 2024; Metcalf, 2018; OECD, 2021]. Akademická literatura se dostupností bydlení začala intenzivně zabývat přibližně od 90. let 20. století [Heylen, 2023], a to právě ve vztahu k narůstajícímu společenskému zájmu o tuto problematiku z důvodu pocítované zhoršující se dostupnosti bydlení. Tento fenomén má tedy spíše globální rozměr, dokonce je nazvaný globální krizí dostupnosti městského bydlení [Wetzstein, 2017]. Zásadní problém s dostupností bydlení nemají regiony, ve kterých dochází k odlivu obyvatel, ale spíše ty, kam se lidé touží nastěhovat, tedy ekonomicky úspěšné metropole [Metcalf, 2018]. S dostupností bydlení se tam potýkají především mladí lidé, lidé v rámci příjmově nejnižšího kvintilu a statisticky spíše ženy [OECD, 2025, sekce HC1.4].

Tento článek se zabývá problematikou měření dostupnosti bydlení. Diskutuje, jaké indikátory jsou ponejvíce využívány k měření dostupnosti bydlení, jak si v nich stojí Česká republika v mezinárodním srovnání a na jaké aspekty je třeba brát zřetel při jejich použití – zejména při interpretaci výsledků v kontextu mezinárodních srovnání a při analýze vývoje v časových řadách. Umožňuje tak podívat se na českou situaci informovanějším pohledem.

K výběru indikátorů sloužily následující klíčové zprávy organizací, které se měřením dostupnosti bydlení systematicky zabývají a předkládají data o dostupnosti bydlení k využití veřejně-politickými aktéry i veřejností: i) publikace Eurostatu „Housing in Europe“ [Eurostat, 2024], která je Eurostatem vydávána pro monitoring aktuální situace v oblasti bydlení a je interaktivně propojená s databází Eurostatu; ii) databáze OECD k dostupnosti bydlení [OECD, 2025], jejímž cílem je pomoci zemím OECD monitorovat míru dostupnosti bydlení; iii) dashboard dostupnosti bydlení Ministerstva pro místní rozvoj České republiky [MMR, 2025] představující situaci České republiky; iv) zprávy k vývoji situace na nemovitostním trhu společnosti Deloitte [2024]. Pravidelně vydávaná zpravodajství Eurostatu, OECD a MMR byla vybrána jako klíčové oficiální zdroje pro sledování míry dostupnosti bydlení. Z těchto zdrojů jsou vybrány pouze některé indikátory vzhledem k omezenému prostoru. Jak v databázi Eurostatu, tak v databázi OECD lze najít mnoho dalších indikátorů pro dokreslení situace dostupnosti bydlení pro různé skupiny osob. Jako doplňkový je v tomto článku diskutován také jeden z indikátorů společnosti Deloitte, který významnou měrou vstoupil do českých médií, kde zanechal silnou stopu a ovlivnil tak českou společnost v jejím chápání míry problému.<sup>1</sup> Některé indikátory dostupnosti bydlení jsou paralelně využívány více organizacemi,

<sup>1</sup> Tuto skutečnost si dovoluji tvrdit na základě vlastních zkušeností s četbou denního tisku, diskusí se studujícími v rámci výuky či četby jejich odborných prací na téma dostupnosti bydlení, kdy je diskuse míry dostupnosti bydlení povětšinou argumentačně opírána nikoliv o oficiální indikátory, ale právě o indikátor společnosti Deloitte týkající se počtu průměrných ročních hrubých mezd potřebných k pořízení vlastního standardizovaného bydlení.

některé indikátory jsou unikátní pouze pro monitoring dostupnosti bydlení v rámci jedné organizace.

Článek stručně představuje diskusi tematiky dostupnosti bydlení a vývoje cen bydlení na základě klíčových akademických zdrojů a indikátorů. Dále představuje základní charakteristiky vybraných indikátorů dostupnosti bydlení a přibližuje postavení České republiky optikou různých indikátorů v porovnání s ostatními zeměmi Evropské unie. Součástí textu je kritické zhodnocení možnosti a omezení mezinárodních srovnání a interpretace časových řad.

## 1 Cenové trendy bydlení ve světě a v České republice

Pohled na trendy vývoje cen nemovitostí ve vyspělých ekonomikách představený na základě historického výzkumu [Knoll et al., 2017] ukazuje, že do poloviny 20. století zůstávaly ceny nemovitostí určených k bydlení v reálném vyjádření (tedy po očištění od inflace) téměř konstantní. Během druhé poloviny 20. století však začaly prudce narůstat, a to i po očištění o změny v kvalitě bydlení, jako bylo zavedení vodovodů a elektřiny do bytů. Dlouhodobý vývoj reálných cen nemovitostí ve většině vy-

spělých světových ekonomik začal vykazovat trend prudkého růstu připomínající hokejový graf – dlouhé období stagnace vystřídané rychlým růstem cen [viz *Ibid.*]<sup>2</sup>. Tento růst se v různých zemích začal projevovat v odlišných obdobích druhé poloviny 20. století. Od té doby se povětšinou růst cen nemovitostí nezastavil. Důvody nárůstu reálných cen nemovitostí v metropolitních oblastech diskutuje např. Koster a Thisse [2024], pro českého čtenáře je shrnuje Vejchodská [2022].

Výrazný nárůst cen nemovitostí se následně negativně odráží na dostupnosti bydlení, se kterou se tak aktuálně potýká většina vyspělého světa [viz např. Metcalf, 2018]. Zvyšující se náklady na bydlení nepůsobí potíže jen chudší části populace, ale silně se dotýkají také střední třídy, přičemž ohrožují její stabilitu [OECD, 2019].

Ani v České republice se zatím nárůst cen nemovitostí bez zohlednění dílčích výkyvů nezastavil. Podíváme-li se na změny cen nemovitostí v České republice za období 2015–2023, vidíme znatelný růst nominálních cen nemovitostí (tedy bez očištění o vliv inflace), který překonává celkovou míru inflace i růst průměrné hrubé mzdy. Ceny zboží a služeb vzrostly v tomto období v dů-

sledku inflace přibližně 1,5krát, zatímco průměrná hrubá měsíční mzda se zvýšila na 1,6násobek původní úrovně. Naproti tomu ceny nemovitostí v České republice vzrostly 2,4krát s určitými odlišnostmi napříč jednotlivými kraji [ČSÚ, 2024]. Podrobná data vztahující se za toto období k jednotlivým krajům jsou uvedena v tab. 1.

Tento cenový nárůst můžeme porovnat s nárůstem cen nemovitostí v jiných vyspělých ekonomikách, očistíme-li ho o inflaci. Detailní pohled na aktuální vývoj reálných cen nemovitostí (tedy po očištění o inflaci pomocí indexu spotřebitelských cen) v mezinárodním srovnání přináší OECD [2025]. Z mezinárodního srovnání vyplývá, že růst cen nemovitostí v České republice byl v období 2015–2022 výrazně vyšší než ve většině ostatních evropských zemích. Ceny nemovitostí stouply 1,63násobně oproti 1,34násobnému průměrnému nárůstu v rámci zemí OECD. Některé země (Maďarsko, Portugalsko, Island, Lucembursko) však zaznamenaly v daném období ještě prudší nárůst cen nemovitostí [OECD, 2025, sekce HM1.2.2].

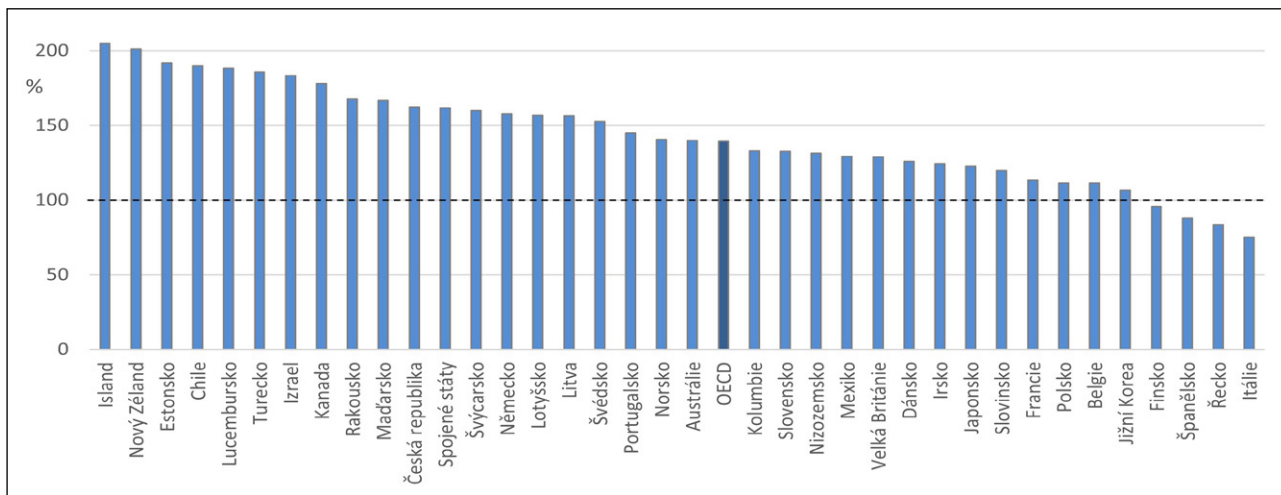
Při pohledu na delší časové období (2010–2022), viz obr. 1, je patrné, že v některých zemích došlo za tento časový úsek dokonce k více než dvojnásobnému nárůstu cen nemovitostí. Česká republika během tohoto období rovněž zaznamenala výrazný růst, avšak v kontextu zemí OECD nepůsobí tento nárůst tak výrazně jako v období 2015–2022 [OECD, 2025, sekce HM1.2.2].

U cen nájemného je situace výrazně optimističtější, alespoň co se týče průměru hladiny nájemného v rámci jednotlivých zemí bez zohlednění specifických podmínek metropolitních oblastí a zároveň bez zohlednění cenových rozdílů mezi dlouhodobě běžícími nájemnými vztahy a nově nabízeným nájemným. V reálném vyjádření, tedy po očištění o inflaci pomocí indexu spotřebitelských cen, ceny nájemného v rámci průměru zemí OECD v období 2015–2022 mírně klesly (cca o 1 %), v České republice dokonce výrazněji – v r. 2022 se v České republice pohybovalo nájemné průměrně na úrov-

Region	Rodinné domy [%]	Byty [%]
Česká republika	221,8	243,2
Hlavní město Praha	197,8	234,3
Středočeský kraj	237,6	244,3
Jihočeský kraj	223,3	261,4
Plzeňský kraj	234,1	237,0
Karlovarský kraj	188,5	230,1
Ústecký kraj	217,2	321,5
Liberecký kraj	225,5	267,0
Královéhradecký kraj	225,6	259,8
Pardubický kraj	214,6	233,9
Kraj Vysočina	212,2	266,8
Jihomoravský kraj	223,7	237,7
Olomoucký kraj	225,5	236,0
Zlínský kraj	212,6	251,3
Moravskoslezský kraj	210,4	253,9

Tab. 1: Nárůst cen nemovitostí v ČR v období 2015–2023 podle indexu cen nemovitostí

<sup>2</sup> Čtenář může tento trend porovnat s obdobným trendem vývoje hrubého domácího produktu per capita [viz CORE Team, 2025, kap. 1.3].



Zdroj: OECD, 2025, sekce HM1.2.2, vlastní výpočty

Obr. 1: Index reálných cen nemovitostí 2022; 2010 = 100

ni 89 % oproti r. 2015 [dle dat OECD, 2025, sekce HM1.2.2]<sup>3</sup>.

## 2 Když se řekne dostupnost bydlení: Používané indikátory

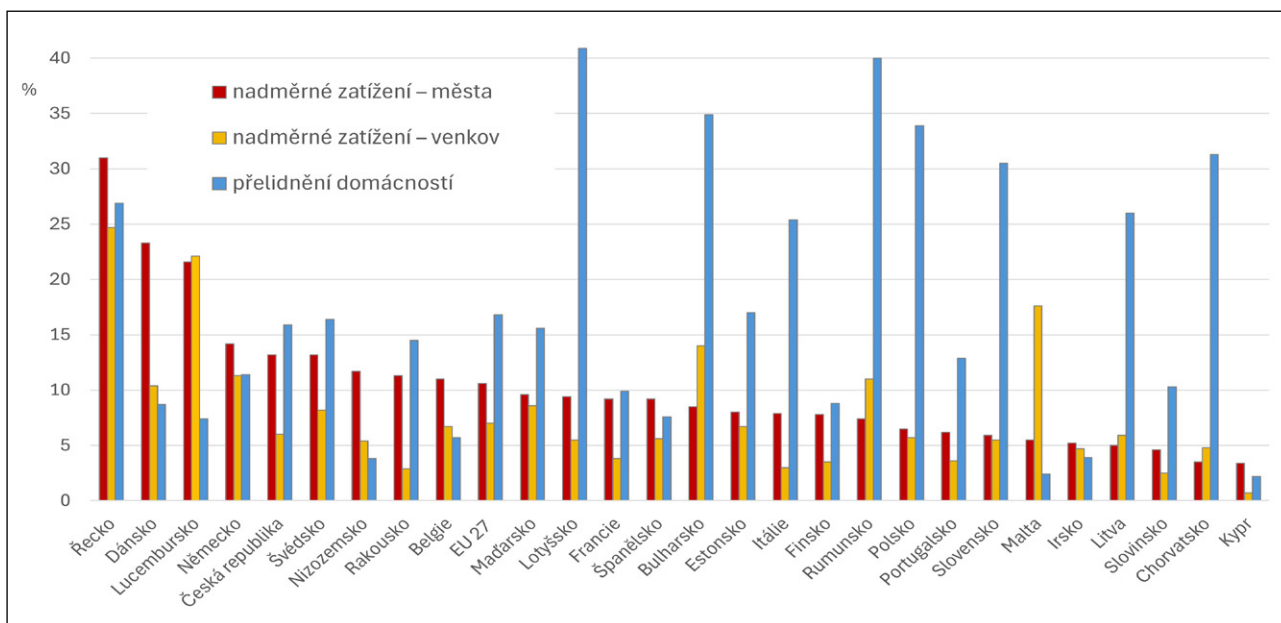
Tato kapitola představuje indikátory dostupnosti bydlení, se kterými se čtenář může aktuálně nejčastěji setkat (zdůvodnění jejich výběru viz sekce Úvod). Kapitola je členěna podle základní charakteristiky indikátorů – zda jsou opřené o objektivně měřitelná data, nebo založené na subjektivním vnímání jed-

notlivců. Doplnkově jsou prezentovány indikátory dynamiky trhu s byty. Pohled na to, které indikátory jsou pro měření dostupnosti bydlení vhodné, se v čase vyvíjí [Haffner a Hulse, 2021]. Je proto možné, že se sada aktuálně nejčastěji používaných indikátorů určitým způsobem v budoucnosti upraví.

### 2.1 Indikátory dostupnosti bydlení opřené o objektivně měřitelná data

Jedním z vlajkových indikátorů, které jsou využívány pro účely sledování dostupnosti bydlení, je **nadměrné za-**

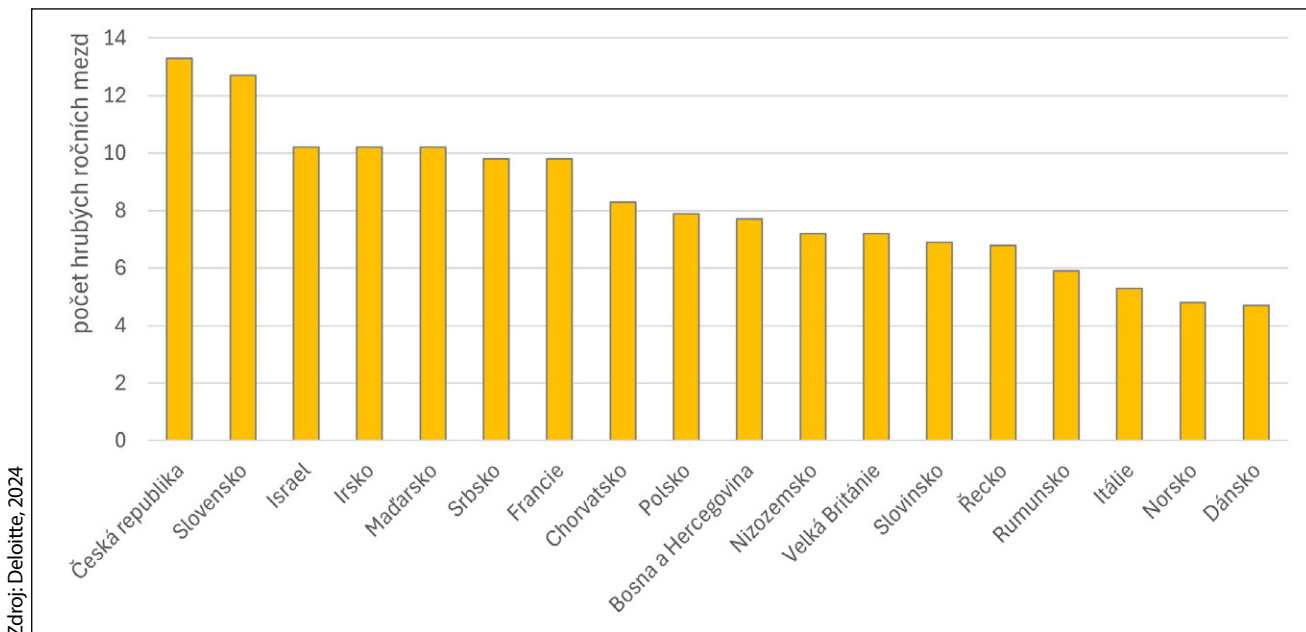
**tížení výdaji na bydlení.** Tento indikátor vychází z měření **podílu výdajů na bydlení na disponibilním příjmu domácností** (neboli také **poměr výdaje – čisté příjmy**). Indikátor nadměrného zatížení domácností tak vychází z předpokladu, že čím vyšší část svých příjmů musí domácnost vynakládat na bydlení, tím méně je pro ni bydlení dostupné. Hranice nadměrné zátěže domácností při pokrývání výdajů na bydlení byla stanovena jako 40 % disponibilního příjmu. Indikátor podílu domácností nadměrně zatížených výdaji na bydlení měří, jaký podíl domácností v rámci jednotlivých zemí tuto hranici překra-



Zdroj: Eurostat, 2024, vlastní zpracování

Obr. 2: Nadměrné zatížení výdaji na bydlení a přelidnění domácností v zemích EU, rok 2023

<sup>3</sup> Reálný index cen nájemného je však nutno interpretovat s opatrností, protože samotný index spotřebitelských cen v sobě změny cen nájemného v rámci spotřebního koše obsahuje. Očišťováním nájemného o inflaci indexem spotřebitelských cen v podstatě částečně upravujeme ceny nájemného pomocí vývoje samotných cen nájemného. To výsledek nevyhnutelně zkresluje – reálný index cen nájemného se bude jevit optimističtější, než ve skutečnosti je.



Zdroj: Deloitte, 2024

Obr. 3: Počet průměrných hrubých ročních mezd k nákupu standardizovaného bytu. Pozn.: Indikátor je sledován pouze pro vybrané evropské země; detailní metodika výpočtu cenové hladiny bytů není publikována, částečně se však mezi zeměmi liší.

čuje [Eurostat, 2024; MMR, 2025; OECD, 2025].

Jiným ukazatelem, který pro účely sledování dostupnosti bydlení využívá ve svých zprávách Eurostat a OECD, je **míra přelidnění domácností** charakterizující jeden z aspektů kvality bydlení. Tento ukazatel sleduje podíl domácností, které žijí v bytech o menším počtu pokojů, než činí definovaný standard pro daný počet a věk osob v domácnosti. Hodnoty obou ukazatelů pro jednotlivé členské země EU ukazuje obr. 2.

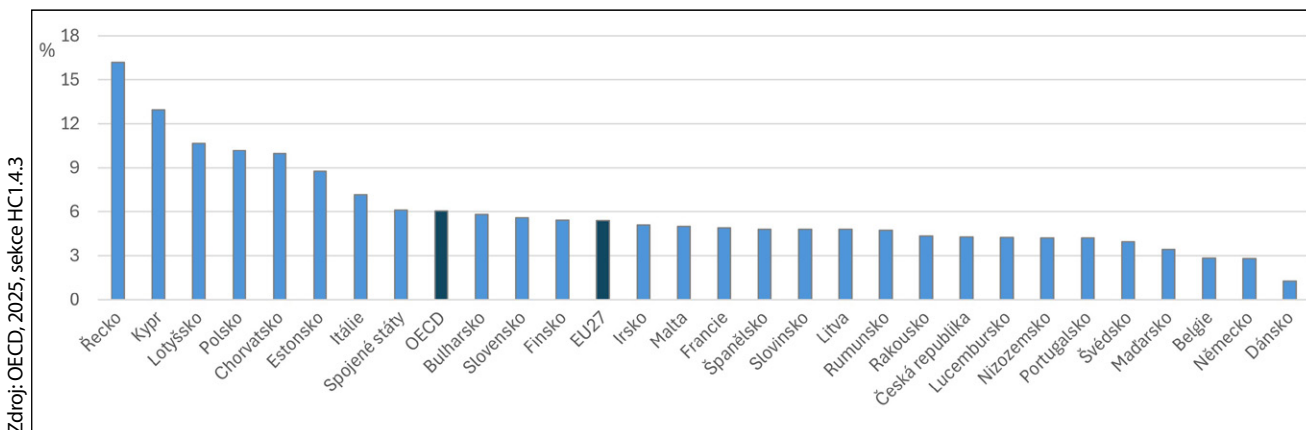
Jiný ukazatel sledující kvalitu bydlení se zaměřuje na technický stav obydlí. Indikátor **technicky nevyhovující bydlení** sleduje podíl populace žijící v obydlí s protékající střechou, vlhkými zdi,

podlahami nebo základy, s hnilobou v okenních rámech či podlaze [Eurostat, 2024].

V českém veřejném prostoru se poslední dobou velmi často objevuje indikátor dostupnosti bydlení založený na poměru výše mezd k cenám nových bytů. Konkrétně se jedná o indikátor sledovaný společností Deloitte [2024], který udává počet průměrných ročních hrubých mezd potřebných k pořízení vlastního standardizovaného bytu o výměře 70 m<sup>2</sup> (indikátor **poměr cena – hrubé mzdy**) [Deloitte, 2024]. Výsledné pořadí monitorovaných zemí podle tohoto indikátoru je prezentováno na obr. 3. Obdobný indikátor využívá zpráva OECD [2019], konkrétně počet čistých mediánových příjmů potřeb-

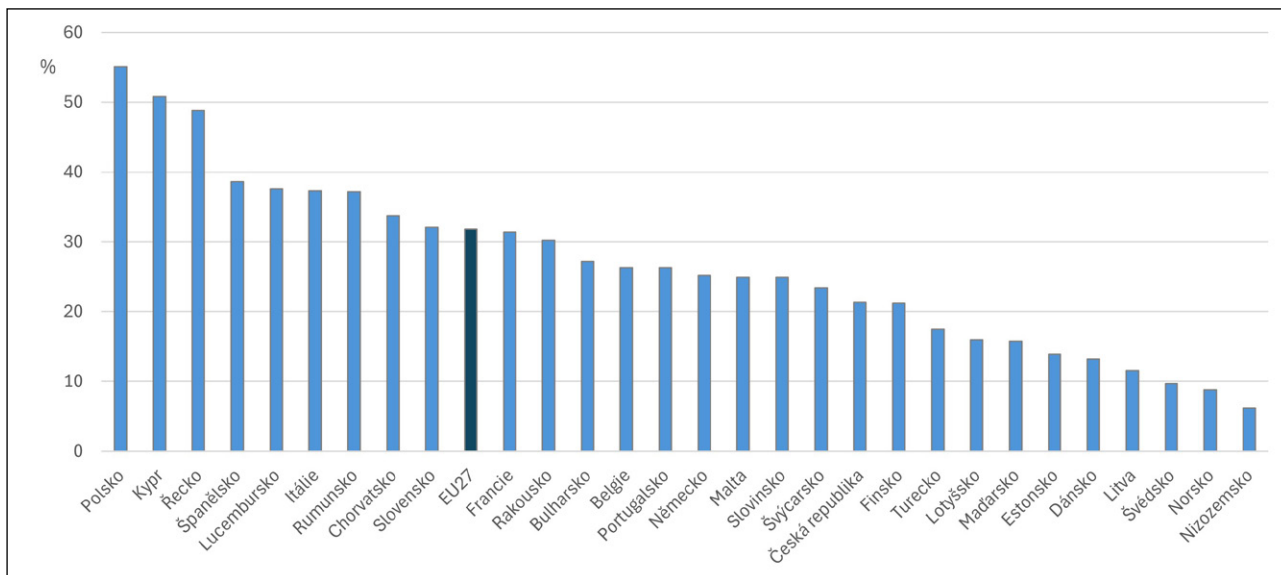
ných ke koupi bytu o 60 m<sup>2</sup> v hlavních městech států nebo jejich finančních centrech. Indikátor OECD naznačuje, že dostupnost bydlení se v metropolích zemí OECD v čase zhoršuje. Zatímco v 80. letech bylo k pořízení nového bytu třeba méně než sedm čistých mediánových ročních příjmů, v roce 2015 to bylo již kolem deseti [OECD, 2019]. K tomuto indikátoru však nejsou publikována data za jednotlivé země, jedná se čistě o průměr zemí, mezi které Česká republika ani nebyla zařazena. Indikátor nefiguruje ani v rámci databáze OECD k dostupnosti bydlení [OECD, 2025] nebo indikátorů Eurostatu [2024].

Ministerstvo pro místní rozvoj [2025] také využívá obdobný indikátor pro sledování ceny standardizovaných bytů



Zdroj: OECD, 2025, sekce HC1.4.3

Obr. 4: Podíl osob čelících nedoplatkům nájemného nebo hypotéky, rok 2023



Zdroj: [https://doi.org/10.2908/ILC\\_MDED04](https://doi.org/10.2908/ILC_MDED04)

Obr. 5: Podíl domácností pociťujících výdaje na bydlení jako velkou zátěž, rok 2023

v poměru k čistým příjmům průměrné domácnosti (indikátor **poměr cena – čisté příjmy**) v prostorovém rozlišení na správní obvody obcí s rozšířenou působností. Tento ukazatel však pro svou unikátnost postrádá možnost mezinárodního srovnání.

## 2.2 Indikátory dostupnosti bydlení opřené o subjektivní vnímání a postoje

Kromě zjišťování dostupnosti bydlení na základě objektivně měřitelných dat lze využít i data založená na subjektivním vnímání dostupnosti bydlení samotnými domácnostmi. Jako částečně subjektivní lze chápat indikátor **podíl**

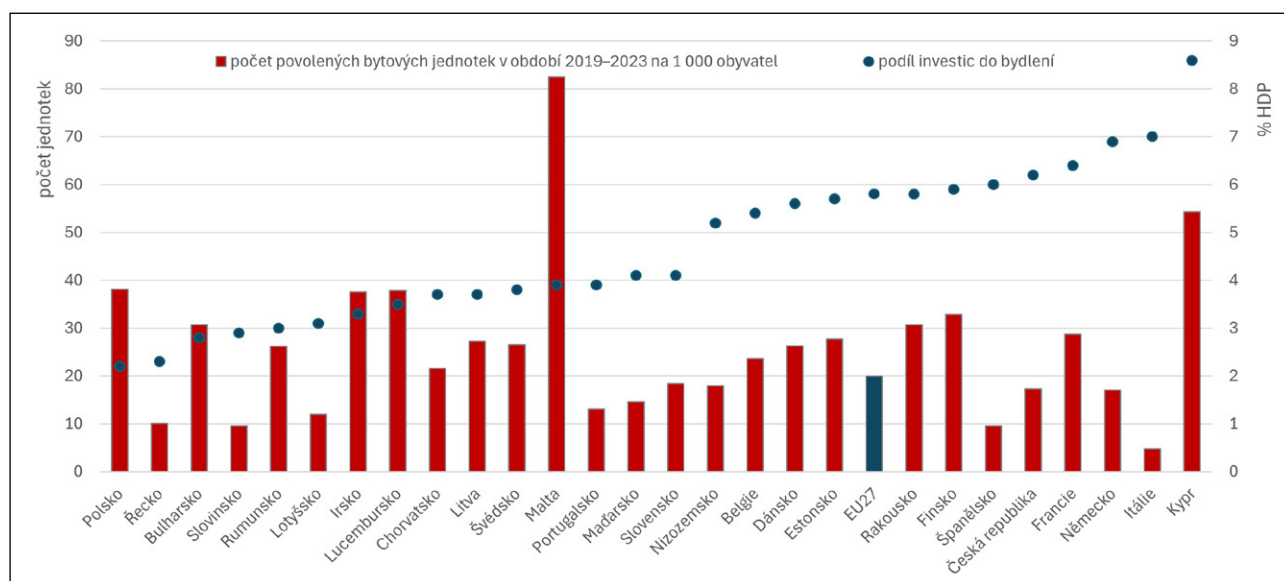
**osob čelících nedoplatkům nájemného nebo hypotéky** (výsledky pro země OECD viz obr. 4). Obdobný indikátor využívá i Eurostat [2024].

Přínosným ukazatelem založeným na subjektivním vnímání je **ukazatel pocitového zatížení výdaji na bydlení** využívaný dashboardem MMR [2025], nikoli však využívaný ve zprávách organizací OECD či Eurostat [OECD, 2025; Eurostat, 2024]. U tohoto ukazatele respondenti na základě vlastních zkušeností a pocitů vyjadřují, zda pro ně jejich celkové výdaje na bydlení představují velkou zátěž. Obrázek 5 přibližuje míru pocitového zatížení výdaji na bydlení pro jednotlivé země EU.

Ukazatel, který je pro posouzení dostupnosti bydlení využíván ze strany Eurostatu a OECD, je také **podíl domácností schopných zajistit dostatečné vytápění svého domova**, přičemž se vychází z toho, že se zajištěním tepelného komfortu v zimě budou mít problém nízkopříjmové domácnosti nebo domácnosti žijící v obydlí, které není technicky přizpůsobeno dosažení tepelného komfortu za jakéhokoliv počasí.

## 2.3 Indikátory dynamiky trhu s byty

V souvislosti s dostupností bydlení je často sledována také dynamika trhu v oblasti rezidenčního bydlení. Výstavba nových bytových jednotek totiž může



Zdroj: [https://doi.org/10.2908/STS\\_COBP\\_A](https://doi.org/10.2908/STS_COBP_A); [https://doi.org/10.2908/NAMA\\_10\\_AN6\\_Vlastni\\_vypocty](https://doi.org/10.2908/NAMA_10_AN6_Vlastni_vypocty)

Obr. 6: Investiční dynamika v zemích EU v oblasti bydlení: počet nově povolených bytových jednotek k výstavbě (v přepočtu na 1 000 obyvatel za pětileté období 2019–2023) a podíl investic do bydlení vůči HDP v r. 2023

příspěvek ke snížení míry nedostupnosti bydlení, jsou-li realizovány v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení [Glaeser a Gyourko, 2018; pro britský kontext Cheshire, 2024; pro ČR jako doporučení v OECD, 2021a, str. 23]. V tomto směru jsou sledovány indikátory **počet povolených bytových jednotek a podíl investic do bydlení na hrubém domácím produktu**. Situaci investiční dynamiky v oblasti bydlení v rámci zemí Evropské unie přináší obr. 6.

### 3 Dostupnost bydlení v České republice optikou různých indikátorů

Z obrázků prezentovaných v části 2 je zřejmé, že Česká republika se v jednotlivých indikátorech umísťuje na odlišných příčkách. Ucelený přehled pozice Česka v rámci různých indikátorů v mezinárodním srovnání poskytuje tab. 2.

Ta shrnuje diskutované indikátory, uvádí organizace, které je pravidelně sledují a využívají pro reportování situace v oblasti bydlení, a zároveň ukazuje, jak si Česká republika v těchto indikátorech stojí ve srovnání s ostatními zeměmi.

Jak je z tabulky patrné, Česká republika si nejhůře vede v indikátoru sledujícím poměr cen bytů k průměrným hrubým mzdám. V tomto indikátoru se umísťuje na samotném chvostu žebříčku sledovaných zemí. Naopak v indikátoru podílu osob čelících nedoplatkům nájemného nebo hypotéky zaujímá Česká republika jednu z předních příček. Zatímco podíl osob žijících v domácnostech s nedoplatky činil v EU průměrně 9,3 %, v České republice je tento podíl pouze 2,9 % [Eurostat, 2024].

V ostatních sledovaných indikátorech se Česká republika v hodnocení řadí

mezi země, které se pohybují blíže průměrným hodnotám Evropské unie, než aby vykazovala extrémní výsledky na obou stranách spektra. To naznačuje, že Česká republika patří v mnoha ohledech dostupnosti bydlení mezi typické představitele evropského standardu. V tab. 2 jsou takové výsledky označeny symbolem (+) v případech, kdy Česká republika vykazuje hodnoty nad průměrem EU, a symbolem (-), pokud její hodnoty zůstávají pod průměrem.

Některé ukazatele, označené symbolem (+), hodnotí Českou republiku jako zemi relativně úspěšnou ve srovnání s průměrem EU. Česká republika tak vykazuje relativně nízký podíl nadměrného zatížení výdaji na bydlení na venkově, relativně nízkou míru přelidnění domácností, relativně nízký podíl technicky nevyhovujících obydlí, relativně nízkou míru pocitového zatížení výdaji na bydlení, relativně vysokou schopnost domácností zajistit si v zimním období tepelný komfort obydlí a relativně vysoký podíl investic do bydlení oproti jiným zemím EU. V jiných indikátorech je relativně méně úspěšná. Tato situace se projevuje u indikátoru relativně vyššího nadměrného zatížení výdaji na bydlení ve městech, relativně vyššího poměru výdajů na bydlení k čistým příjmům domácností a v relativně nižším počtu povolených bytových jednotek na počet obyvatel.

Než přejdeme k úskalím interpretace jednotlivých ukazatelů míry dostupnosti bydlení diskutované v následující kapitole, zastavme se ještě u posledního zmíněného indikátoru – počtu povolených bytových jednotek. Celkově nízký počet povolovaných bytových jednotek u nás bývá často zdůrazňován jako důsledek pomalých povolovacích procesů. Přestože Česká republika patří mezi země s nižším počtem nově povolených bytů v přepočtu na obyvatele, od průměru EU se neliší nijak dramaticky. Zatímco průměr EU činil v období 2019–2023 přibližně 20,0 povolených bytových jednotek na 1 000 obyvatel, v České republice bylo za stejné období povoleno 17,2 bytových jednotek [Eurostat, 2024; vlastní výpočty]. Česká republika tak dosahuje úrovně 86 % průměru EU, což naznačuje, že situace u nás v povolování výstavby nových bytů není tak výrazně specifická, jak je někdy prezentováno.

Skupina	Indikátor	Využití organizacemi*	Pozice ČR**
Indikátory opřené o objektivně měřitelná data	Nadměrné zatížení výdaji na bydlení (města/venkov)	Eurostat, OECD, MMR	- / +
	Poměr výdaje – čisté příjmy	Eurostat, OECD, MMR	-
	Přelidnění domácností	Eurostat, OECD	+
	Technicky nevyhovující bydlení	Eurostat	+
	Poměr cena – průměrné čisté příjmy	MMR	n/a
	Poměr cena – průměrné hrubé mzdy	Deloitte	--
Indikátory opřené (částečně) o subjektivní vnímání a postoje	Osoby čelící nedoplatkům nájemného nebo hypotéky	Eurostat, OECD	++
	Pocitové zatížení výdaji na bydlení	Eurostat, MMR	+
	Schopnost domácností zajistit dostatečné vytápění	Eurostat, OECD	+
Indikátory dynamiky trhu s byty	Počet povolených bytových jednotek	Eurostat	-
	Podíl investic do bydlení na hrubém domácím produktu	Eurostat	+

Vysvětlivky:

\* OECD... OECD [2025]; Eurostat... Eurostat [2024] + u pocitového zatížení výdaji na bydlení pouze databáze Eurostat; MMR... MMR [2025]; Deloitte... Deloitte [2024]

\*\* Pozice České republiky v jednotlivých indikátorech je znázorněna vizuálními symboly, které indikují úroveň České republiky vůči průměru EU: (--) výrazně pod průměrem, (-) pod průměrem, (+) nad průměrem, (++) výrazně nad průměrem. Pro výpočet pozice ČR pro indikátor počet povolených bytových jednotek byl indikátor přepočten na 1 000 obyvatel jako průměr pro pětileté období 2019–2023.

Tab. 2: Postavení České republiky v mezinárodním srovnání indikátorů dostupnosti bydlení oproti zemím EU, rok 2023

Zdroj: Eurostat, 2024; [https://doi.org/10.2908/ILC\\_MDE04](https://doi.org/10.2908/ILC_MDE04); Deloitte, 2024

## 4 Proč je měření dostupnosti bydlení obtížné

Měření dostupnosti bydlení pro účely mezinárodního srovnání je mimořádně složité, jak naznačuje pestrý obrázek České republiky, která v některých indikátorech dostupnosti bydlení exceluje, v jiných se propadá. Tato kapitola přiblíží důvody nesnadné interpretace indikátorů dostupnosti bydlení. První dvě podkapitoly se snaží vysvětlit, proč může Česká republika působit jako země s extrémně nedostupným bydlením u indikátoru poměřujícím ceny nemovitostí s průměrnými hrubými mzdami. Další podkapitoly se týkají problematiky indikátorů, které mají definovanou určitou prahovou hodnotu jako standard, a specifík časových řad.

### 4.1 Hrubá mzda vs. disponibilní příjem

Začněme diskusí rozdílů vstupních dat u některých indikátorů. Některé indikátory využívají hrubou mzdu, jiné čistý (disponibilní) příjem. Mezi těmito údaji je však podstatný rozdíl, který může pomíchat s výsledným pořadím zemí na pomyslném žebříčku výsledku u konkrétního indikátoru.

Statistika disponibilního příjmu zohledňuje vedle mzdových příjmů také například příjmy z pronájmu, sociální dávky a další zdroje, přičemž příjmy očišťuje od daní, včetně daní majetkových [Eurostat, n.d.]. Tento ukazatel poskytuje přesnější obraz o skutečných finančních prostředcích, které mají jednotlivci či domácnosti k dispozici, ve srovnání s údaji vycházejícími pouze z hrubé mzdy. Hrubá mzda totiž nezohledňuje nejen další příjmy domácností, ale ani rozdílnou míru zdanění práce v porovnávaných zemích. To může vést k situacím, kdy hrubé mzdy v jedné zemi jsou vyšší než v jiné, přestože u čistých mezd může být výsledek opačný.

Na základě údajů o úrovni zdanění práce v jednotlivých členských státech EU [viz EC, 2023, s. 43] patří Česká republika k zemím s jednou z nejvyšších úrovní odvodů zaměstnavatele na pojistné na sociální zabezpečení za své zaměstnance v rámci EU. Na druhou stranu má Česká republika jedno z nejnižších

přímých zdanění zaměstnanců (včetně pojistného na sociální zabezpečení odváděného zaměstnanci). Čeští zaměstnanci odvádějí z hrubé mzdy do veřejných rozpočtů relativně méně než jejich protějšky v jiných zemích, což jim ve výsledku zajišťuje vyšší podíl hrubé mzdy vyplácený jako čistá mzda. Pro přesnější hodnocení ekonomické situace domácností by tedy měly být preferovány ukazatele čistého disponibilního příjmu, které lépe reflektují jejich skutečné finanční možnosti a umožňují objektivnější porovnání mezi státy.

### 4.2 Průměr vs. medián

Dalším důležitým aspektem pro interpretaci ukazatelů je využití průměru vs. mediánu. Medián příjmu představuje hodnotu příjmu člověka nacházejícího se příjmově uprostřed společnosti, kdy polovina populace má nižší a druhá polovina vyšší příjem. Tento indikátor lépe odráží reálné finanční možnosti běžného občana v dané zemi. Průměr je zavádějícím měřítkem především u zemí, kde úzká skupina lidí s extrémně vysokými výděly táhne celkový průměr významně nahoru. Takové země pak ve statistikách průměrných mezd oproti jiným zemím působí, že jejich typický občan vydělává víc než ve skutečnosti. V České republice není rozdíl mezi průměrem a mediánem tak výrazný jako v mnohých jiných zemích EU vzhledem k velmi nízké míře příjmové nerovnosti oproti většině zemí EU [Eurostat, 2024a]. Ve statistikách využívajících medián příjmu oproti průměru proto působí Česká republika také trochu lépe oproti ostatním zemím EU.

### 4.3 Standardy jako prahové hodnoty

Ukazatele dostupnosti bydlení založené na standardech jako prahových hodnotách také trpí určitými nedostatky. Standard velikosti bytu, jenž je základem ukazatele míry přelidnění domácnosti, se snaží být objektivním měřítkem něčeho, co však dobře objektivně definovat nelze. To, co je a co není příliš malý či příliš velký byt pro rodinu o určité velikosti, se totiž odvíjí od bohatství společnosti a jejich očekávání. Jak ukazuje Sunega a Lux [2016], přelidnění domácností není v České republice při subjektivním hodnocení vnímáno jako

tak závažný problém, jako naznačuje indikátor na obr. 2. Tento ukazatel tak spíše jen naznačuje relativní rozdíly ve velikosti bytových jednotek, které jsou v jednotlivých zemích obvykle pro bydlení využívány.

Problematický z hlediska mezinárodního srovnání je také ukazatel nadměrné zátěže výdajů na bydlení využívající prahovou hodnotu mezi přiměřenými a nadměrnými výdaji. Hranice oddělující přiměřené výdaje od nadměrné zátěže je totiž jen těžko objektivně stanovitelná. Jedním z důvodů je různorodost spotřebních preferencí mezi lidmi. Jak upozorňuje Hulchanski [1995], výdaje na bydlení úzce souvisí se spotřebním chováním domácností – některé se v oblasti výdajů na bydlení raději uskromní (obývají např. panelákový byt nežli luxusní byt v novostavbě), jiné upřednostní vyšší standard bydlení na úkor jiných výdajů.

Ještě významnější faktor, ovlivňující jaký podíl výdajů na bydlení představuje pro domácnosti zátěž, je jejich celková úroveň příjmů. S rostoucími příjmy totiž klesá podíl výdajů na základní potřeby, jako jsou základní potraviny či nezbytné ošacení. V chudší společnosti je nutné vyčlenit vyšší podíl příjmů právě na základní potřeby. V těchto podmínkách může i relativně nízký podíl výdajů na bydlení představovat značnou finanční zátěž. Naopak v bohatších společnostech mohou lidé vydávat větší podíl svých příjmů na bydlení, aniž by to na ně mělo zásadní existenční vliv. Z tohoto důvodu se v průběhu 20. století měnil pohled na to, jaký práh pro určení dostupnosti bydlení je ten správný. Na začátku 20. století se za práh dostupnosti bydlení považovala hranice 20 % příjmu, postupně byl tento práh navyšován [Hulchanski, 1995]. Současná praxe, např. 30% podíl příjmů vydávaných na bydlení jako hranice pro uznání nároku na příspěvek na bydlení v České republice, indikuje, že 40% podíl příjmů, který je někdy uváděn jako hraniční pro hodnocení dostupnosti bydlení, je pro české prostředí vnímán jako příliš vysoký.

Sunega a Lux [2016] rovněž ukazují, že hranice 40 % výdajů na bydlení, která vstupuje do ukazatele nadměrného

zatížení domácností, není vhodná pro všechny země EU, a není tedy spolehlivým mezinárodním indikátorem dostupnosti bydlení. Například v Dánsku tento ukazatel naznačuje vyšší míru nedostupnosti bydlení, než jak ji na základě subjektivního ukazatele pocitového zatížení výdaji na bydlení vnímají tamní obyvatelé, v České republice je tomu naopak [Sunega a Lux, 2016].

#### 4.4 Časové řady

Jak je patrné z diskuse předchozí sekce, prahové hodnoty představující zlom mezi problematickým a neproblematickým podílem výdajů na bydlení na celkových příjmech domácností se v čase měnily. Z toho vyplývá, že i interpretace vývoje časových řad indikátorů pracujících s cenami bydlení, výdaji na bydlení a příjmy domácností, je i bez ambice mezinárodního srovnání obtížná. Takovým indikátorem je např. poměr výdajů na bydlení nebo poměr ceny bytu k čistým příjmům domácností. Z důvodu nárůstu reálných mezd v čase (tedy mezd očištěných o inflaci), který umožňuje domácnostem vynakládat relativně vyšší podíl příjmů na bydlení, aniž by došlo k zásadnímu omezení jejich zbývající spotřeby či snížení životního standardu, nelze učinit závěr, že rostle-li podíl výdajů na bydlení nebo ceny bytu k čistým příjmům domácností, znamená to automaticky i zhoršující se dostupnost bydlení. Samotný ukazatel totiž nevypovídá dostatečně o celkových ekonomických podmínkách, které ovlivňují schopnost domácností financovat bydlení. Na druhou stranu je nutné podotknout, že

argumentace zhoršující se dostupnosti bydlení se skutečně často opírá právě o v čase rostoucí podíl výdajů na bydlení na celkových příjmech domácností [viz např. OECD, 2021] nebo o rostoucí ceny obydlí [viz např. Heylen, 2023].

Interpretačně robustnějšími by proto mohly být indikátory založené na subjektivním vnímání vlastní situace, jakým je např. pocitové zatížení výdaji na bydlení. Je poměrně překvapující, že míra pocitového nadměrného zatížení výdaji na bydlení v České republice mezi lety 2005 a 2023 spíše nepatrně klesla (viz obr. 7). Vývoj v období 2008–2013, kdy se míra pocitové zátěže výdaji na bydlení v ČR i EU významně zvyšovala, pravděpodobně souvisí s finanční krizí s počátky v roce 2007 vedoucí k plošnému a dlouhodobému propadu hospodářství.

#### Diskuse a závěr

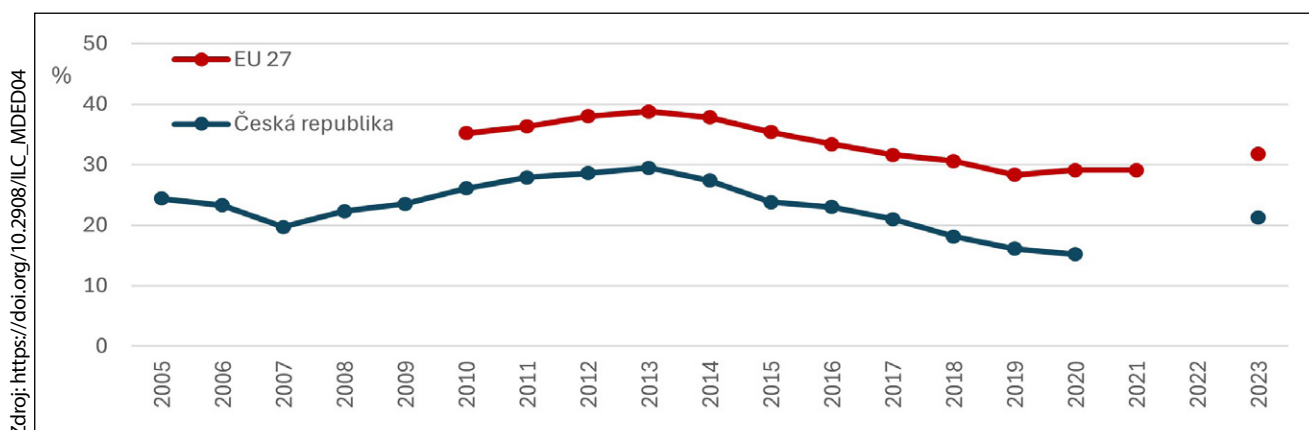
Článek se zaměřil na cenové trendy bydlení ve světě i v České republice a představil klíčové indikátory dostupnosti bydlení. Tyto indikátory slouží významným institucím, jako jsou Eurostat či OECD, k monitorování vývoje v oblasti bydlení a poskytují důležité podklady nejen pro odbornou analýzu, ale také pro širší společenskou a politickou debatu.

Problematika dostupnosti bydlení nabývá na významu ve většině vyspělých ekonomik, včetně zemí Evropské unie a Spojených států. Tento fenomén tedy zdaleka není omezen pouze na Českou republiku.

Najít jednoznačnou odpověď na otázku, která země je v oblasti dostupnosti bydlení v lepší či horší situaci, však není jednoduché. Indikátory dostupnosti bydlení často přinášejí rozdílné výsledky v závislosti na zvolené metodologii a použitých datových zdrojích. Významné rozdíly existují dokonce i mezi indikátory zaměřenými na stejnou oblast, například na finanční zátěž spojenou s výdaji na bydlení, které však vycházejí z odlišných datových vstupů. Výzkumy [např. Sunega a Lux, 2016; Heylen, 2023] ukazují, že objektivní ukazatele, jako je podíl domácností, jejichž výdaje na bydlení přesahují určitou prahovou hodnotu, často pouze volně souvisí se subjektivními postoji, tedy s tím, zda domácnosti své výdaje na bydlení považují za velkou finanční zátěž.

Na příkladu České republiky bylo ukázáno, že měření dostupnosti bydlení přináší pomocí různých indikátorů velmi pestré výsledky. Některé indikátory vyzdvihují situaci v České republice jako příznivou, zatímco jiné naopak naznačují významnější problém. Celkový obraz dostupnosti bydlení v České republice se ve srovnání s jinými zeměmi Evropy však jeví výrazně optimističtější, než naznačuje pohled na jediný indikátor poměr ceny bytů k průměrným hrubým mzdám.

Ani indikátory založené na objektivních datech proto nemusí poskytovat zcela nestranný a univerzálně platný obraz dostupnosti bydlení. Jejich vypovídací hodnota závisí na definici prahových hodnot, které nemusí odpovídat situaci dané země, nebo na výběru vstupních



Obr. 7: Vývoj míry pocitové nadměrné zátěže výdaji na bydlení v České republice

<sup>5</sup> <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>

dat. Proto je nezbytné interpretovat výsledky indikátorů vždy v širším kontextu a s ohledem na konkrétní podmínky jednotlivých zemí.

Nezastupitelnou roli v posouzení dostupnosti bydlení hrají ukazatele založené na subjektivním vnímání, které často poskytují jedinečný a nenahraditelný pohled na reálnou situaci obyvatel. Přestože jsou opřené o názory, pocity a individuální zkušenosti, a mohou být ovlivněny i celospolečenským kontextem, jejich význam je zcela zásadní. Subjektivní postoje obyvatel nabízejí přímý a bezprostřední vzhled do vnímání jednotlivců, což tradiční objektivní ukazatele nedokážou zachytit.

Doporučením pro posouzení dostupnosti bydlení [formulovaným např. také v OECD, 2025, sekce HC1.5] je proto využívat celé spektrum indikátorů a nemožovat se pouze na jeden „vlajkový“ ukazatel. Tento přístup umožní přinést komplexní obrázek o situaci a identifikovat oblasti, na které je vhodné se zaměřit. Zároveň je vhodné analyzovat jednotlivé indikátory podrobněji – napříč typem domácností, podle formy vztahu k obydlí, napříč příjmovými skupinami či regiony. Tím lze pomoci lépe zacílit veřejně-politická opatření na skutečně potřebné oblasti.

### Použité zdroje:

CHESHIRE, P. 2024. Pushing water uphill: containment policies doomed to fail. In: *Town Planning Review*, 2024, pp. 1–15. ISSN 0041-0020.

CORE ECON TEAM. 2025. *Economy, Society and Public Policy*. Open access e-text. Dostupné z: <https://www.core-econ.org/espp/index.html>.

ČSÚ. 2024. *Veřejná databáze*. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?\\_afP=statistics](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afP=statistics) [navštíveno 18. 11. 2024].

DELOITTE. 2024. *Property Index: Overview of European Residential Markets*. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2024.pdf> [navštíveno 18. 11. 2024].

EUROPEAN COMMISSION. 2023. *Annual Report on Taxation 2023*. Luxembourg: Publications Office of the European Union. Dostupné z: [https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2023-08/ART%20-%20Report%202023\\_Digital%20Version\\_1.pdf](https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2023-08/ART%20-%20Report%202023_Digital%20Version_1.pdf) [navštíveno 24. 11. 2024].

EUROSTAT. 2024. *Housing in Europe*. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> [navštíveno 18. 11. 2024].

EUROSTAT. 2024a. *Gini coefficient of equivalised disposable income before social transfers*. Dostupné z: [https://doi.org/10.2908/ILC\\_DI12C](https://doi.org/10.2908/ILC_DI12C) [navštíveno 13. 2. 2025].

EUROSTAT. n.d. *Glossary: Disposable income*. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Disposable\\_income](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Disposable_income) [navštíveno 13. 2. 2025].

GLAESER, E.; GYOURKO, J. 2018. The economic implications of housing supply. In: *Journal of Economic Perspectives*, 2018, 32.1: 3–30. ISSN 0895-3309.

HAFFNER, M. E. A.; HULSE, K. 2021. A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. In: *International Journal of Urban Sciences*, 2021, 25(sup1), pp. 59–79. ISSN 1226-5934.

HEYLEN, K. 2023. Measuring housing affordability: A case study of Flanders on the link between objective and subjective indicators. In: *Housing Studies*, 2023, 38(4), pp. 552–568. ISSN 0267-3037.

KOSTER, H. R. A.; THISSE, J.-F. 2024. Understanding Spatial Agglomeration: Increasing Returns, Land, and Transportation Costs. In: *Annual Review of Economics*, 2024, 16(1), pp. 55–78. ISSN 1941-1383.

KUBALA, P.; HOŘENÍ SAMEC, T. 2021. The pace of “the good life”: Connecting past, present, and future in the context of a housing affordability crisis. In: *Time & Society*, 2021, 30(2), pp. 198–222. ISSN 0961-463X.

LUX, M.; KUBALA, P.; SUNEGA, P. 2023. Why so moderate? Understanding millennials' views on the urban housing affordability crisis in the post-socialist context of the Czech Republic. In: *Journal*

*of Housing and the Built Environment*, 2023, 38(3), pp. 1601–1617. ISSN 1566-4910.

METCALF, G. 2018. Sand castles before the tide? Affordable housing in expensive cities. In: *Journal of Economic Perspectives*, 2018, 32(1), 59–80. ISSN 0931-8658.

MMR. 2020. *Rekodifikace stavebního práva*. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/0a0e4d31-d63c-4d04-af53-70cd2e834cbc/Rekodifikace-> [navštíveno 20. 11. 2024].

MMR. 2025. *Dashboard dostupnosti bydlení*. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/data-analyzy-indikatory/dashboard-bydleni> [navštíveno 12. 2. 2025].

OECD. 2019. *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*. Paris: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/689afed1-en> [navštíveno 18. 11. 2024].

OECD. 2021. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/b453b043-en> [navštíveno 12. 2. 2025].

OECD. 2021a. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies. Paris: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>.

OECD. 2025. *OECD Affordable Housing Database*. Dostupné z: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html> [navštíveno 12. 2. 2025].

SUNEGA, P.; LUX, M. 2016. Subjective perception versus objective indicators of overcrowding and housing affordability. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 2016, 31, pp. 695–717. ISSN 1566-4910.

VEJCHODSKÁ, E. 2022. *Půda a její hodnota: teorie a praxe*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-4999-3.

WETZSTEIN, S. 2017. The global urban housing affordability crisis. In: *Urban Studies*, 2017, 54(14), pp. 3159–3177. ISSN 0042-0980.

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

✉ [eliska.vejchodska@fsv.cuni.cz](mailto:eliska.vejchodska@fsv.cuni.cz)

Katedra veřejné a sociální politiky  
Fakulta sociálních věd  
Univerzita Karlova

## ENGLISH ABSTRACT

### Measuring Housing Affordability - a Hard Nut to Crack, by Eliška Vejchodská

Housing affordability is one of the most pressing material social issues today, significantly influencing public debate and attracting media attention. This article focuses on the issue of measuring housing affordability using indicators employed in international comparisons. It presents key housing affordability indicators and examines how housing affordability in the Czech Republic compares to other European Union countries from the perspective of various indicators. Using the Czech Republic as a case study, the article critically evaluates the possibilities and limitations of international comparisons, providing a more informed perspective on the Czech housing affordability situation.

# DIVERZIFIKACE FOREM BYDLENÍ JAKO CESTA K DOSTUPNOSTI: NEJISTOTA SPOJENÁ S ROZVOJEM PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V ČR

Tomáš Hoření Samec, Jan Malý Blažek, Lukáš Houser

*Dostupnost bydlení se pro české domácnosti v posledních letech zhoršuje, především pro ty nízkopříjmové, případně pro ty, které nově řeší potřebu bydlet a nedisponují vlastní nemovitostí. V tomto článku diskutujeme možnosti a limity rozvoje participativních forem bydlení v České republice jakožto příležitosti diverzifikovat systém bydlení a učinit tak bydlení dostupnější a kvalitnější. Vycházíme z analýzy institucionálního prostředí a dat z terénního výzkumu, zejména dotazníkového šetření a série workshopů v českých městech, který byl realizován v letech 2021–2023. V článku se zaměřujeme na vnímání participativního bydlení zájemci o bydlení: konkrétně na představy o příležitostech a na nejistoty, které participativní bydlení přináší, a to v oblasti spolupráce aktérů a v institucionálním nastavení legislativy a financování. Ukazujeme, že nejistoty na obou úrovních, aktérské i institucionální, spolu úzce souvisejí a vzájemně se posilují. Vytváří se proto „začarovaný kruh“, kdy je nejjisté a náročně realizovat pilotní projekty v daném institucionálním rámci, přičemž případná realizace pilotních projektů je vnímána jako klíčová pro nastartování žádoucích změn v institucionálním nastavení.*

**Klíčová slova:** participativní bydlení, nejistota, nedostupnost bydlení, Česká republika, politika bydlení

## Úvod

V české veřejné i akademické debatě v posledních letech rezonuje téma (ne)dostupného bydlení.<sup>1</sup> Přestože je nedostupné bydlení problémem, který je zažíván v mnoha kontextech na globální úrovni [Wetzstein, 2017], Česká republika může sloužit jako příklad mimořádně (finančně) nedostupného bydlení [EUROFOUND, 2023; OECD, 2021]. Nejvíce se nedostupné bydlení týká domácností, které aktuálně řeší svou potřebu bydlení, tedy vstupují na trh a nevlastní přitom žádnou nemovitost, především pak domácností, které mají nízké a nejisté příjmy. Dle současných kvalifikovaných odhadů zažívá závažný problém s bydlením přibližně 1,6 milionu obyvatel České republiky, energetickou chudobou trpí zhruba 1,3 milionu lidí, přímo ohrožených ztrátou bydlení je 300 tisíc lidí a v bytové nouzi se nachází asi 161 tisíc lidí [Klusáček a Kalenda Vávrová, 2024]. Jedná se tak o zásadní společenský problém, kdy dle dosavadních zkušeností není dostačující realizovat izolovaná opatření nebo rozvíjet partikulární nástroje politiky bydlení. Cestou ke zvyšování finanční

dostupnosti, kvality a jistoty bydlení je tak, nejen dle našeho názoru, komplexní politika bydlení zahrnující opatření na celostátní i lokální úrovni a koordinaci aktérů z veřejného, občanského i soukromého sektoru [OECD, 2023].

V této stati diskutujeme možnosti realizace jednoho z opatření takové komplexní politiky bydlení. Konkrétně se jedná o diverzifikaci systému bydlení o další formy bydlení mimo tradiční a nejvíce rozšířené formy soukromého vlastnického a nájemního bydlení – formy bydlení, které mají potenciál vytvářet bydlení dostupnější a kvalitnější [Brysch a Czischke, 2022; Archer, 2022]. Tyto další formy bydlení konceptualizujeme jako *participativní bydlení*. Jedná se o bydlení, které zahrnuje paletu různých řešení a kombinací vlastnických, ekonomických či prostorových uspořádání, které mají společné, že se na jeho přípravě a na demokratickém rozhodování aktivně a záměrně podílí více domácností. Participativní bydlení je typické také různorodostí z hlediska zapojení dalších aktérů. Může vznikat aktivitou skupiny obyvatel (*zdola*), ale také například na základě vyhlášené-

ho záměru obce. Vznikat mohou kromě občanské a veřejné iniciativy také projekty ve spolupráci se soukromou sférou. Za participativní bydlení se pak označují obvykle projekty bydlení spolků a družstev, baugruppe, cohousing, community land trust a další, nicméně používané termíny se liší ve svém zaměření na právní oblast, proces výstavby a další aspekty a mají často silný lokální význam, který nelze snadno přenést do českého kontextu [Malý Blažek et al., 2023a; Malý Blažek et al., 2023c].

Téma participativního bydlení a výzkum jeho konkrétních místních forem ve vztahu k otázce řešení nedostupnosti bydlení je z hlediska akademického zájmu i praktické relevance v posledním desetiletí na vzestupu [Fernández Arrigoitia et al., 2023; Izuhara et al., 2023; Tummers, 2016]. Zahraniční studie se s ohledem na různorodost zmíněných forem zaměřují na otázky konceptualizace [Bossuyt, 2022; Crabtree-Hayes, 2024; Griffith et al., 2024]. V této souvislosti se pro různorodé formy bydlení mající společné principy dobrovolné, aktivní a demokratické spolupráce domácností při vzniku, pro-

<sup>1</sup> Viz například toto tematické číslo časopisu Urbanismus a územní rozvoj nebo tematické číslo Sociologického časopisu zaměřené na krizi/e bydlení [Lokšová a Hoření Samec, 2023].

vozu i exitu z projektu bydlení ustavil jako zastřešující pojem *collaborative housing* [Czischke et al., 2020]. Charakteristické pro studium participativních forem bydlení pak je, že většinou vychází z kontextů západní a severní Evropy nebo z německojazyčného prostředí, kde se daří rozvíjet tyto projekty ve větším rozsahu [Butzlaff et al., 2024; Cucca a Friesenecker, 2022; Hölzl, 2022; Schikowitz a Pohler, 2024]. Oproti tomu v kontextu střední a východní Evropy se výzkum participativního bydlení teprve postupně ustavuje a zaměřuje se kromě konceptualizace [Malý Blažek et al., 2023a] právě na zkoumání (ne)možnosti jeho rozvoje s ohledem na preference potenciálních obyvatel [Kodenko Kubala et al., 2023; Lis et al., 2023; Pósfai et al., 2022; Pósfai et al., 2024].

Naším cílem je v tomto textu přispět do této regionální akademické diskuse, přičemž se zaměřujeme na nejistoty související s rozvojem participativního bydlení. V článku představujeme, jaké nejistoty spojené s participativním bydlením byly účastníky a účastnicemi výzkumu (domácnosti, zájemci o bydlení) vnímány, a to v kontextu nejistot produkovaných nastavením institucionálních rámců (legislativy, finanční infrastruktury, politiky bydlení, kapacit měst). V článku ilustrujeme, jaký vliv má vzájemné působení nastavení institucionálních rámců a hodnocení a jednání aktérů. Obecněji jsme se zaměřili na percepci participativního bydlení, vnímání jeho (ne)výhod, příležitostí a výzev. Dané nejistoty ilustrujeme na základě analýzy dat z aplikovaného výzkumu, který se zabýval možnostmi a limity rozvoje participativního bydlení v České republice (2021–2023) a který zahrnoval desk research institucionálního nastavení i terénní výzkum – participativní workshopy a dotazníkové šetření se zájemci o bydlení a následně multistakeholder workshopy se zástupci obcí i obyvatel. V textu nejprve blíže představujeme metody sběru a analýzy dat. Následně prezentujeme analýzu aktérsky vnímaných nejistot. Na závěr článku diskutujeme kontextualitu výzkumu a představujeme relevantní témata

pro další výzkum v oblasti rozvoje participativního bydlení.

## Metody sběru a analýzy dat

Design aplikovaného výzkumu zahrnoval rešerši zaměřenou na relevantní legislativu a aktuální i připravované politiky bydlení a následný terénní výzkum realizovaný v šesti partnerských městech projektu (Liberce, Jihlavě, Pardubicích, Opavě, Psárech a Hrádku nad Nisou) v letech 2021–2023. Partnerská města byla vybrána na základě diseminace nabídky spolupráce na projektu a zájmu měst se ho zúčastnit.

V rámci analýzy institucionálních rámců a právní analýzy jsme se zaměřili na otázku, zda v současném českém právním prostředí existuje vhodný právní subjekt umožňující realizaci participativního bydlení s ohledem na parametry, které by participativní bydlení mohlo či mělo splňovat, včetně například trvalosti právní formy, nespekulativnosti bydlení či některých dalších omezení vyplývajících z požadavků na užívání bydlení obyvateli, a také dalších možných požadavků veřejného aktéra (typicky obce) na formu a vlastnosti bydlení, které by bylo možné zohlednit při realizaci záměrů a aktivit obce, například formou vyhlášení záměru pronájmu či prodeje nemovitosti, či v regulaci území. V rámci politik bydlení jsme se věnovali analýze koncepcí bydlení na úrovni státu a měst a aktuálním přípravám nových opatření (např. dotačních titulů) podporujících přímo či nepřímo rozvoj participativního bydlení.

Během terénního výzkumu jsme v průběhu roku 2021 realizovali kulaté stoly se zástupci partnerských obcí – s politiky a politiky (starosty, náměstky, radními či zastupiteli, v jejichž gesci je politika bydlení) a úřednicemi, úředníky či experty z odborů s gescí bydlení či zástupci kanceláří architekta města. Tyto kulaté stoly sloužily k prezentaci konceptu participativního bydlení a k diskusi situace v oblasti bydlení v jednotlivých městech, uvažovaných záměrů

a potřeb. Na začátku projektu zástupci partnerských měst projevovali více či méně zájem vložit do projektu určitý pozemek s rozvojovým potenciálem či budovu, které by mohly být využity nejen pro účely výzkumu možností a limitů participativního bydlení, ale i pro navržení postupu pro přípravu konkrétních projektů bydlení.<sup>2</sup>

V průběhu roku 2022 pak bylo realizováno explorativní dotazníkové šetření mající za cíl zmapovat potřeby, představy a preference v oblasti participace a bydlení u potenciálních zájemců a zájemkyň nejen v partnerských městech, ale i v celé České republice. Celkem dotazník vyplnilo 1 012 respondentů.<sup>3</sup>

Souběžně s dotazníkovým šetřením byly připraveny participativní workshopy s obyvateli partnerských obcí, tedy s potenciálními zájemci o participativní bydlení. Workshopy proběhly v roce 2022 v pěti partnerských obcích a celkem se jich zúčastnilo 176 osob. Workshopy byly koncipovány jako série tří akcí po třech hodinách. Vedl je profesionální facilitátorský tým, který během celého procesu spolupracoval s výzkumníky při vytváření scénáře workshopů i při jejich realizaci. Průběh workshopů byl zaznamenáván a následně byly pořizovány přepisy s celkem 890 normostranami textu [Orcígr et al., 2023, s. 65–83]. Cíle workshopů byly následující: (1) seznámit účastníky a účastnice s konceptem participativního bydlení a ověřit jeho srozumitelnost, (2) získat data o preferencích účastníků v bydlení a v oblasti sdílení a spolupráce souvisejících s dimenzemi participativního bydlení (tj. ekonomické, organizační, prostorové a sociální oblasti a v oblasti zapojení dalších aktérů [více viz Malý Blažek et al., 2023a] a (3) testovat metody skupinové práce a vyjednávání v úvodní fázi plánování projektů bydlení [více k metodám viz Malý Blažek et al., 2023c].

Pracovní výsledky analýzy workshopů pak byly prezentovány v rámci tzv. multistakeholder workshopů, tedy setkání zástupců měst a občanů, kde podle principů *participativního akčního vý-*

<sup>2</sup> Podrobněji prezentujeme kontext a situaci v jednotlivých partnerských městech v Malý Blažek et al., 2023b.

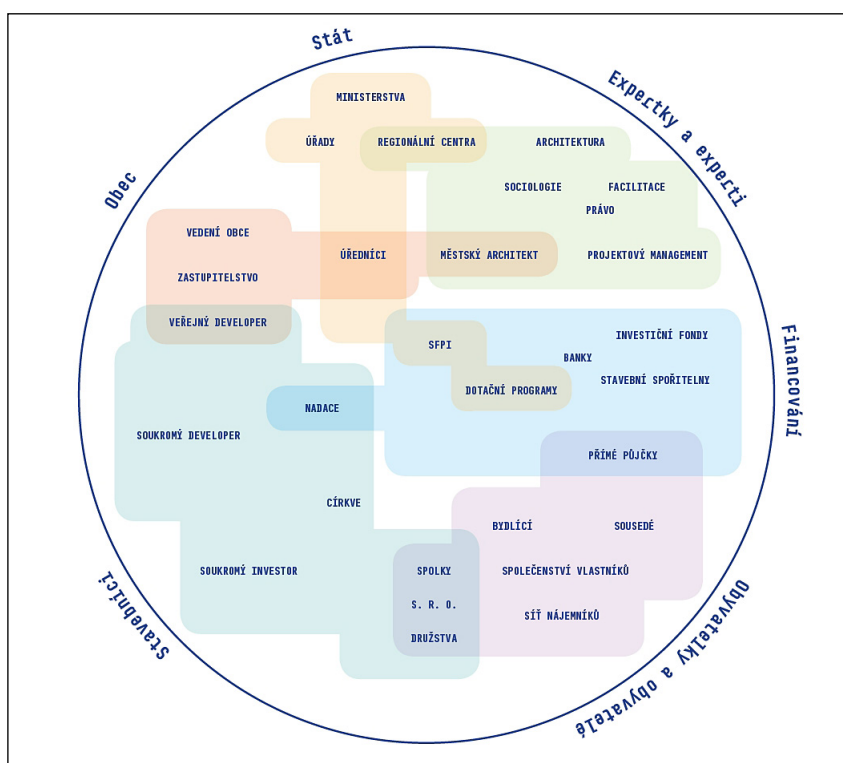
<sup>3</sup> Detailní informace o charakteru vzorku, analýze dat a interpretacích jsou k dispozici v souhrnné výzkumné zprávě [Orcígr et al., 2023, s. 39–64].

zkumu mělo v ideálním případě dojít k propojení aktérů a domluvě dalšího postupu například v podobě přípravy záměru veřejné soutěže ze strany města. Situace ve městech byla nicméně z řady důvodů mnohem složitější na to, aby bylo z pohledu místních zástupců politicky přijatelné zahájit nesnadnou realizaci konkrétních inovativních projektů v rámci aplikovaného výzkumu. I tak je potřeba dodat, že zájem účastnit se výzkumu byl minimálně u části účastníků veden zájmem o bydlení.

Analýza dat z workshopů vycházela z principů zakotvené teorie [Strauss a Corbin, 1990] zahrnující nejprve otevřené induktivní kódování segmentů textu doplněné o axiální kódování vytvářející kategorie relevantní z hlediska našich výzkumných otázek a zaměření výzkumu. Kódování realizovali tři výzkumníci, kteří svůj kódovací postup průběžně korigovali z hlediska zachování reliability kódování. V průběhu analýzy bylo vytvořeno 113 kódů, které byly využity pro kódování 838 segmentů textu (přepisů záznamu workshopů). Metoda analýzy výpovědí byla primárně obsahová a kvalitativní, tedy zaměřená na to, jakým způsobem účastníci a účastníci hodnotí participativní bydlení a jaké významy ve svých výpovědích konstruují. Kvantitativní údaje o četnosti kódů tak slouží jako doplňující informace z hlediska relevance daných obsahů a hodnocení. V následující analýze využíváme ilustrativní příklady doplněné o informaci o četnosti daných či souvisejících kódovaných segmentů přepisů workshopů.

## Výsledky analýzy

Během terénního výzkumu a při analýze dokumentů jsme se setkávali s různými druhy nejistoty provázející přípravu participativního bydlení. Z hlediska institucionálního nastavení se jednalo o nejistoty ohledně stanovení právní formy či poskytování veřejné podpory a nejistoty ohledně kapacit obcí realizovat projekty participativního bydlení. Ve stávajícím institucionálním nastavení totiž v Česku neexistuje optimální právní forma, která by umožňovala z právního hlediska nerozporovatelně vytvářet různorodé a trvalé projekty



Zdroj: Malý Blažek et al., 2023b

Graf 1: Potenciální aktéři participativního bydlení

participativního bydlení, které by na základě vybraných kritérií zároveň mohly jednoznačně získat veřejnou podporu [podrobněji viz Hoření Samec et al., 2023]. To má význam zejména v oblasti společného vlastnictví a financování projektů, což jsou zásadní aspekty nejen pro samotný proces výstavby, ale i pro nastavení výběru domácností, stejně jako pro případné formy exitu z projektů. Pro projekty vznikající „zdola“ je právní a finanční nejistota často limitujícím faktorem. Takové projekty však v zahraničním i českém kontextu často vykazují schopnost vytvářet alternativní řešení financování či kombinaci právních forem, které do jisté míry nejistoty mohou mitigovat. Institucionální nejistoty se tak jeví jako paralyzující především pro potenciální rozvoj projektů participativního bydlení ve spolupráci více aktérů – s obcemi či dalšími aktéry.

V tomto článku však chceme primárně upozornit na souvislosti s vnímáním nejistot spojených s rozvojem participativního bydlení „neexpertními“ aktéry – nikoliv zástupci konkrétních projektů, ale zájemci o bydlení, kteří se s participativním bydlením setkali v rámci aplikovaného výzkumu v českých městech. U těchto účastníků a účastnic výzkumu se projevovala nejistota nejen v kontextu

právní formy a financování, ale také nejistota ohledně samotné možnosti spolupracovat s mnoha potenciálně různorodými aktéry. Participativní bydlení přitom ze své podstaty předpokládá zapojení více aktérů, a to minimálně v podobě zapojení více domácností, obvykle však právě i dalších aktérů různého druhu a komplexity. Ti pak vytvářejí potenciálně hustou síť různých kombinací aktérů a variabilita vztahů a řešení může na zájemce a zájemkyně o bydlení působit komplikovaně až nepřehledně (viz graf 1).

Při analýze dat z terénního výzkumu se však ukázalo vnímání spolupráce mezi aktéry jako ambivalentní. Respondenty byla spolupráce vnímána v určitých kontextech pozitivně i negativně. Jestliže dotazování formou dotazníku mířilo na zjištění obecněji rámcovaného potenciálu ke spolupráci (formulováno jako „Dovedete si představit, že se v různé míře s další lidmi podělíte na: ...“), většina respondentů si dovedla představit spolupráci či sdílení s dalšími lidmi v rámci bydlení, a to ve všech relevantních dimenzích spolupráce (tab. 1).

V rámci workshopů však pokládání otázek i odpovídání účastnic a účastníků workshopů nastavovalo ještě jiný

<b>Participativní formy bydlení obnáší spolupráci více domácností a různé formy sdílení. Dovedete si představit, že se v různé míře s dalšími lidmi podělíte na:</b>	<b>Určitě ano/ spíše ano</b>	<b>N</b>
Užívání společných prostor uvnitř a/nebo mimo dům	91	1 008
Technicko-administrativní správě domu	82	1 011
Organizaci výstavby či rekonstrukce domu	76	1 011
Sdílení vybavení či věcí	73	1 009
Řízení projektu (včetně např. řešení možných konfliktů)	69	1 009
Majetkových a právních vztazích	63	1 011
Společném trávení volného času	56	1 010

Tab. 1: Dimenze ochoty participovat v oblasti bydlení (v %, N = četnost odpovědí)

kontext pro formulování výpovědí: od obecnějších principů a zahraničních modelů jsme postupně vedli workshopy ke konkrétnějším postojům, hodnocením nastavení projektů a představám o (ne)možné spolupráci. V tomto smyslu také zaznívalo pozitivní vnímání spolupráce v bydlení, na úrovni principu, kdy solidarita či vzájemná výpomoc může být vnímána pozitivně jako u jednoho z účastníků workshopu:

*„Tak to, že se tam potkají jiní lidé, každý něco umí, že by tam vlastně mohla fungovat taková komunita, jako byla dřív na vesnici, že někdo umí něco opravit, někdo umí něco jiného. A ty lidi si jednak vzájemně pomáhají, ale pak to může vést i k tomu, že to, jak se setkávají a řeší ty věci spolu (...).“*

Účastník workshopu, Liberec

Četnost výpovědí odkazující na komunitnost (počet výskytů kódu: 25), solidaritu (4) či sousedství (6) byla srovnatelná s počtem výskytu kódů odkazující na reflexi obav z řešení potenciálních sporů (37). V tomto smyslu je nutné připomenout, že pouhé četnosti výskytu kódů nepodávají kompletní a komplexní obraz o relevanci daného tématu; workshopy byly do určité míry kontextuální. Během jednoho workshopu mohlo být určité téma danou skupinou rozvíjeno do většího detailu, zatímco v jiné jen zmíněno. Z tohoto důvodu je nutné vnímat četnost jako doplňující informaci k relevanci konkrétních témat, kterou reflektujeme i na základě možné performativní síly výpovědí (např. emotivní zabarvení výpovědi, rétorika výpovědi apod.). V tomto smyslu byly sice obavy z potenciálních sporů relativně četné, ale při detailnější analýze jejich

obsahu se ukázalo, že ve většině případů výpovědi obsahují jak obavu, tak určitou naději, že pokud se to „správně nastaví“, je možné, aby projekt fungoval. Jako ilustrativní lze uvést příklady z workshopu v Jihlavě:

*„Obavy jako tam samozřejmě můžou být, ty konflikty, ale záleží na tom, jak se už na začátku třeba domluví ty lidi, jak si to budou ty lidi odhlasovávat, jestli bude jako 100% shoda, nebo, já nevím, z 80 %. A to je všechno o tý komunikaci, a já si myslím, že když to se nastolí hnedka na začátku, tak to jde jako úplně v pohodě realizovat a dá se žít úplně v pohodě.“*

Účastník workshopu, Jihlava

Na druhou stranu v této souvislosti zaznívaly i skeptické hlasy, které reflektovaly právě skutečnost, že nemusí jít nutně o dohodu čistě mezi rezidenty projektu, ale že do procesu přípravy bydlení mohou být zapojeni další aktéři, kteří stanoví jasně mantinely, jako například město:

*„Parta lidí, který se na všem dohodnou, a tohle jako pěkná myšlenka, ale hůř nastavitelná. Jinak jako nějak si neumím představit, že bysme prvně vybrali tu skupinu lidí a pak něco plánovali. Myslí si, že město to má už naplánovaný, jak ty byty budou už vypadat. Že mají prostory, do kterých je vlastně dají, a že asi stěží budem plánovat, támhle budou zahrady, támhle to; jako už prostě je něco naplánovaný, je nějaký určitý místo, pozemek, kde to bude.“*

Účastník workshopu, Jihlava

Obavy a nejistota ohledně fungování projektů, v němž se musí domlouvat

a koordinovat „příliš mnoho aktérů“, se týkaly jak přípravy, tak následné správy bydlení a odkazovaly nejen na spolupráci uvnitř projektu, ale i k dalším aktérům, jako je město a jeho zástupci, kdy například panovala obava ze ztráty podpory při proměně politické reprezentace.

Nejistota plynoucí z obav ohledně možných sporů a problémů soužití byla ve výpovědích podpořena tím, že někteří účastníci měli tendence vnímat participaci v bydlení ve velmi intenzivní a komplexní podobě. K tomuto jevu docházelo, i přestože jsme v rámci workshopů představovali širokou paletu konkrétních projektů bydlení, na nichž jsme zdůrazňovali různou míru spolupráce a sdílení od velmi volných po intenzivnější formy. Podobným rysem bylo také zakotvení některých účastníků v konkrétní představě, co participativní bydlení „nutně“ musí obsahovat, které se projevovalo zobecňováním charakteru určitého projektu (například „v participativním bydlení je nutné si společně vařit“). Je otázkou, zda zakotvení charakteru participativního bydlení v určité představě bylo projevem obecnější nejistoty z fungování participativního bydlení nebo zda nejistotu povzbuzovala právě prezentace konkrétních realizovaných projektů ze zahraničí.

Situace, kdy se v rámci participace na bydlení setkávají lidé s různými životními zkušenostmi, hodnotami a preferencemi, pak někteří účastníci a účastnice vnímali jako potenciálně konfliktní a nepředstavovali si, že toto nastavení lze (jednoduše) změnit.

*„Podle mě jako život na kolejkách s tím, že musí být stejná skupina aspoň přiměřeně věkových lidí, kteří mají společné zájmy, no. Že by to asi nefungovalo, pokud tam budou nějaký větší difference ve věku, nebo ani ne ve věku, ale v nějakém to životním nastavení. Že i mnohdy si mohou rozumět starší s mladýma, pokud žijou ti starší aktivně, může tam být ta shoda, ale asi to vyžaduje do značnou míry takový to souznění, to nastavení životních vizí nějakých.“*

Účastník workshopu, Jihlava

Nejistota ohledně potenciálních sporů mezi aktéry projektu (a předpokládanou nutností je řešit) mohla být potenciálně odrazující, obzvláště při srovnání

s tradičním soukromým vlastnickým bydlením, které (zdánlivě) neobsahuje nutnost vyjednat či koordinovat se s ostatními. Nicméně v kontextu, kdy je soukromé vlastnické i nájemní bydlení stále méně dostupné, tak finanční dimenze bydlení při rozhodování „jak bydlet“ získává na významu. Právě potenciální lepší finanční dostupnost daných forem bydlení byla z hlediska účastníků a účastnic výzkumu významným faktorem, který by hrál roli v jejich rozhodování o případném zapojení do projektu:

*„A ty důvody, ty tady byly jasně řečený, to jsou finance. V dnešní době normální člověk nemá prostě šanci jako na nic, na žádný vlastní bydlení, pokud nevyrostli se zlatou lžičkou v puse a s povoláním – syn, tak prostě bohužel.“*

Účastník workshopu, Jihlava

Podobně v rámci dotazníkového šetření byly finanční náklady na bydlení uváděny jako nejvýznamnější faktor ovlivňující rozhodnutí „kde a jak bydlet“ a snížení finančních nákladů bylo uváděno jako nejvýznamnější důvod, proč by se respondenti do projektu participativního bydlení chtěli zapojit.

S ohledem na vnímanou relevanci finančních nákladů na bydlení, která se projevovala jak v dotazníkovém šetření, tak ve výzkumných workshopech se vracíme k institucionálně ukotvené nejistotě financování projektů participativního bydlení. Z naší analýzy vyplývá, že institucionální a aktéřská úroveň spolu zásadně souvisí. Neadekvátní legislativní rámec a nedostupné finanční produkty způsobují nejistotu, jak mají jednotliví aktéři při přípravě už tak v mnoha ohledech potenciálně složitých projektů postupovat. Dochází k paradoxní situaci, kdy nefungující institucionální rámec neumožňuje ukotvit základní parametry projektů a spoluprací mezi aktéry, přičemž dochází k potenciálně omezujícímu „zakotvení“ aktérů v představách, jak participativní bydlení „musí“ vypadat.

Zároveň pokud ani potenciální zájemci o bydlení ani zástupci obcí neformulují zřetelný zájem o nové formy bydlení, respektive o jejich financování či politické řešení, tento nezáměr a nejistota mohou fungovat jako sebenaplňující se proctví paralyzující také další jednání

Faktor	Průměr	N
Finanční náklady na bydlení	1,62	1 007
Příroda a zeleň v místě bydliště	1,75	1 008
Lokalita bydlení (např. centrum obce, sídliště)	1,86	1 005
Občanská vybavenost v místě bydliště	2,07	998
Velikost bytu	2,13	1 008
Sousedské vztahy	2,14	1 004
Typ bydlení (např. rodinný dům, byt v cihlovém/panelovém domě)	2,14	1 007
Blízkost rodiny a přátel	2,16	1 004
Blízkost zaměstnání	2,18	1 002
Environmentální udržitelnost bydlení	2,52	995

Tab. 2: Faktory ovlivňující preference jak a kde bydlet. Zadání otázky: „Co je pro Vás důležité při rozhodování o tom, jak a kde bydlet? Ohodnoťte prosím na škále od 1 – nejvíce důležité do 5 – nejméně důležité.“

aktérů zodpovědných za přípravu le-gální infrastruktury či snižující motivaci finančních institucí poskytovat tržní produkty. Nejistota může být vykládána jako „nezáměr“ (absentující poptávka) i jako chybějící tlak na to vytvářet veřejnou i soukromou infrastrukturu. Z praktického hlediska je možné hodnotit, že zájemci o bydlení, obce, stát ani soukromí aktéři zatím nepodnikají dostatečnou aktivitu nutnou pro rozvoj klíčových infrastruktur včetně chybějící alokace kapacit na úrovni lidských i finančních zdrojů. Tyto infrastruktury se přitom z hlediska úspěchu či neúspěchu rozvoje inovace v bydlení (a konkrétně forem participativního bydlení) ukazují napříč Evropou jako velmi významné [Helamaa, 2019; Lang et al., 2020].

## Diskuse

Naše zjištění vychází z analýzy různých dat zahrnujících dokumenty, dotazníkové šetření, workshopy, kulaté stoly a další jednání v partnerských měsících projektu. Data byla sbírána ve specifických místních, časových i sociálních podmínkách. Je tedy nutné upozornit na kontextualitu výzkumu. Výzkum probíhal v konkrétních městech, jejichž zástupci vnímali krizi dostupnosti bydlení jako významné téma přímo ovlivňující jejich (potenciální) obyvatele. Zároveň měla daná města k dispozici větší či menší rozvojovou oblast, a tedy disponovala obecními pozemky. V takové situaci se zdaleka nevyskytují všechna města a obce České republiky. Rozdílné

jsou samozřejmě kapacity úřednického aparátu a prioritizace agend a politik. Popsané institucionální nastavení je naopak společné pro všechna města ČR. Z pohledu respondentů pak lze předpokládat, že jejich postoje by nebyly zásadně odlišné v jiných českých městech. Explorativní metody výzkumu nám také umožnily zachytit výpovědi širokého spektra zájemců o bydlení z hlediska sociodemografických charakteristik.

Partnerská města vstupovala do projektu na základě našeho oslovení a částečně jako důsledek předchozích profesionálních spoluprací různých členek a členů týmu v daných městech. Z tohoto hlediska se nejedná o reprezentativní výběr měst a obcí České republiky, ale výběr na základě specifických okolností, kapacit a sociálních kontaktů. Z našeho pohledu to ovlivnilo ochotu zástupců měst se do projektu zapojit z formálního hlediska, ale ne nutně vždy podporu při realizaci samotného výzkumu, respektive podporu nutnou pro realizaci participativního bydlení. Z hlediska limitů výzkumu je třeba upozornit na souvislosti s rekrutací obyvatel na výzkumné workshopy. Přestože byly workshopy strukturovány ve všech obcích velmi podobně, je nutné vnímat, že do silné kontextuality našich zjištění může promlouvat způsob, jak zástupci měst komunikovali svá odhodlání (ne)podpořit rozvoj konkrétních projektů participativního bydlení v daných lokalitách. Rekrutace respondentů tak byla ovlivněna tím, z jakých pozic město, respektive jeho zástupci do výzkumu

Zdroj: Participativní bydlení 2022: Postoje, zkušenosti, preference [Orčígr et al., 2023, s. 50]

vstupovali a jak byli ochotni komunikovat se svými obyvateli.

Výsledky výzkumu poukazují na nejistotu související s realizací participativního bydlení na úrovni akterské, kdy chybí důvěra ve schopnost spolupracovat v rámci multistakeholder řešení (tj. mezi různými domácnostmi a napříč různými aktéry – například zástupci obcí). Tato nejistota posílená aktuálním nastavením právního prostředí, finančního trhu a kapacitními nedostatky na straně obcí, potažmo obyvatel vytváří začarovaný a vzájemně se posilující kruh rezonující nejistoty. Jednotliví aktéři postrádají silnou motivaci být průkopníkem a nést náklady vytváření modelových příkladů dobré praxe (bez kterých je obtížné argumentovat pro institucionální změny). Je pak otázkou pro další výzkum, jakými způsoby tento začarovaný kruh rozetnout.

Nabízí se možnost v rámci (aplikovaného) výzkumu testovat, kdo a za jakých podmínek může být oním průkopnickým aktérem, respektive jaké varianty participativního bydlení mohou být efektivní pro překonání daných nejistot. Lze předpokládat, že je zapotřebí disponovat dostatečným finančním, sociálním i znalostním kapitálem, například v podobě znalostí územně plánovacího prostředí a jeho lokálních aktérů, ale také znalostí procesů přípravy projektů a projektového managementu. Tyto kapitály mohou pro skupiny obyvatel se zájmem o bydlení představovat obtížně dosažitelný práh, kvůli kterému mohou mít obavu se do projektů participativního bydlení zapojit. Má-li proto dojít v českém prostředí k výstavbě pilotních projektů participativního bydlení, je pravděpodobně nutné, aby byli obyvatelé v jejich možnostech zapojit se do projektů podporování aktivitou ostatních relevantních aktérů.

V tomto smyslu lze v první řadě uvažovat o roli *obcí*<sup>4</sup> nejen jako „připravujících území“ formou územně plánovací dokumentace, zajištění zasíťování, respektive vyhlášení záměrů výstavby, rekonstrukcí, prodejů či pronájmů, ale

také „připravujících obyvatel“. Příprava obyvatel může mít podobu osvětové činnosti, ověřování zájmu a preferencí v oblasti bydlení, veřejných setkání týkajících se bydlení v konkrétních lokalitách či objektech až po přímá jednání se zainteresovanými jedinci či skupinami. Další možnou cestou k řešení participativního bydlení může být také spolupráce zájemců o bydlení s některým z dalších aktérů, který disponuje kapitálem nutnými pro výstavbu či rekonstrukci bydlení. Mezi ty patří *komerční developři*, ale dnes obce také znovuobjevují roli obecních developerů. Jako možný partner pro zájemce o participativní bydlení se jeví také *nekomerční developři*, kteří se v zahraničních kontextech na výstavbě ve spolupráci s obyvateli často podílejí. Ti však v českém prostředí zatím v podstatě nepůsobí.

Ať už se konkrétní projekty vydají cestou spolupráce obyvatel s veřejným či soukromým sektorem, respektive s oběma najednou, vždy je potřeba vnímat souvislosti s otázkou moci a dopady na rozhodování o podobě projektů, tedy zda jsou zachovány základní principy a příležitosti participace. V horizontálnější pojetí chápání aktérství se pak jako důležité jeví propojování aktérů, a to na jedné straně *odborných aktérů* poskytujících klíčové služby a zahrnující specializovaná architektonická studia, facilitátorské skupiny, sociální designéry, specialisty na právní aspekty a projektové manažery. Na druhé straně pak mitigovat nejistoty může i určitá forma advokační činnosti či sdílení informací o možnostech rozvoje participativního bydlení mezi *domácnostmi*, kdy koncentrace zájemců o participativní bydlení může mít vliv na jednání veřejných i tržních aktérů v oblasti legislativy, veřejné podpory či poskytování služeb.

## Závěr

V rámci této stati jsme představili participativní bydlení jako zastrešující koncept pro formy bydlení, kde více domácností aktivně, záměrně a demokraticky spolupracuje na přípravě a realizaci projektu

bydlení, často ve spolupráci s dalšími aktéry. Tyto formy bydlení umožňují diverzifikovat nabídku bydlení a zavádět nesppekulativní principy do systému bydlení, a díky tomu přispět ke zlepšení dostupnosti bydlení. V textu jsme se zaměřili především na diskusi vnímaných i institucionálně zakotvených nejistot, které v českém kontextu aktuálně ztěžují rozvoj participativního bydlení. Ukázali jsme na skutečnost, že nejistota institucionální umožňuje rezonovat nejistotu a nedůvěru ve schopnosti a možnosti spolupráce více aktérů, ať už mezi domácnostmi sousedů nebo mezi dalšími aktéry účastnicími se projektu. Tato nejistota přispívá k tomu, že se může zdát, že o participativní bydlení není z hlediska aktérů takový zájem (neexistuje velké množství pilotních projektů), čímž vzniká určitý začarovaný kruh, kdy se nedaří danou inovaci efektivně rozvíjet a který je možné rozetnout na základě podpory ze strany aktérů, které mohou nejistotu efektivně mitigovat. Jakými způsoby, jací aktéři a v jakých konfiguracích lze tento začarovaný kruh rozetnout, je pak námětem jak pro praxi participativního bydlení, tak pro další základní i aplikovaný výzkum.

*Výzkum byl podpořen Technologickou agenturou ČR (SS03010221). Rádi bychom poděkovali členům a členkám týmu, kteří se podíleli na terénním výzkumu, jmenovitě Markétě Káňové, Petrovi Kodenko Kubalovi, Janě Kubcové, Václavu Orcígrovi, Erikovi Petrusovi, Radku Suchánkovi, Davidovi Tichému a Anně Vinklárkové.*

## Použité zdroje:

ARCHER, T. 2022. The mechanics of housing collectivism: how forms and functions affect affordability. In: *Housing Studies* [on-line]. 37(1), 73–102. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673037.2020.1803798.

BOSSUYT, D. 2022. Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 39(2), 200–216. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2021.1888788.

<sup>4</sup>O možných variantách zapojení obcí do participativního bydlení jsme publikovali Metodickou příručku participativního bydlení, která byla certifikována Ministerstvem pro místní rozvoj [Malý Blažek, 2023d]. Více o metodických publikacích participativního bydlení se dozvíte v rubrice Aktuality, informace na str. 70.

- BRYSCH, S. L.; CZISCHKE, D. 2022. Affordability through design: the role of building costs in collaborative housing. In: *Housing Studies* [on-line]. 37(10), 1800–1820. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673037.2021.2009778.
- BUTZLAFF, F.; BÄRNTHALER, A.; BLEIKER, L.; DEFLORIAN, M.; MOCK, M.; STOISSER, L. 2024. Between the democratization of housing and the neoliberal responsabilization of citizens: The proliferation of co-housing in Viennese city planning. In: *European Urban and Regional Studies* [on-line]. 09697764241265053. ISSN 0969-7764. Dostupné z: doi:10.1177/09697764241265053.
- CRABTREE-HAYES, L. 2024. Establishing a glossary of community-led housing. In: *International Journal of Housing Policy* [on-line]. 24(1), 157–184. ISSN 1949-1247. Dostupné z: doi:10.1080/19491247.2022.2155339.
- CUCCA, R.; FRIESENECKER, M. 2022. Potential and limitations of innovative housing solutions in planning for degrowth: the case of Vienna. In: *Local Environment* [on-line]. 27(4), 502–516. ISSN 1354-9839. Dostupné z: doi:10.1080/13549839.2021.1872513.
- CZISCHKE, D.; CARRIOU, C.; LANG, R. 2020. Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 37(1), 1–9. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2020.1703611.
- EUROFOUND. 2023. *Unaffordable and inadequate housing in Europe*. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions [on-line]. LU: Publications Office [cit. 2025-01-22]. Dostupné z: <https://data.europa.eu/doi/10.2806/715002>.
- GRIFFITH, E.; JEPMA, J. M.; SAVINI, F. 2024. Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. In: *International Journal of Housing Policy* [on-line]. 24(1), 121–141. ISSN 1949-1247. Dostupné z: doi:10.1080/19491247.2022.2123272.
- FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, M.; FERRERI, M.; HUDSON, J.; SCANLON, K.; WEST, K. 2023. Toward a feminist housing commons? Conceptualising care – (as) – work in collaborative housing. In: *Housing, Theory and Society* [on-line]. 40(5), 660–678. ISSN 1403-6096. Dostupné z: doi:10.1080/14036096.2023.2247414.
- HELAMAA, A. 2019. From marginal to mainstream? Analysing translations between the collaborative housing niche and the established housing sector in Finland. In: *Built Environment*, Vol. 45, No. 3, pp. 364–381 <https://www.jstor.org/stable/pdf/45216293.pdf>.
- HÖLZL, C. 2022. Translocal Mobilization of Housing Commons. The Example of the German Mietshäuser Syndikat. In: *Frontiers in Sustainable Cities* [on-line]. 4 [cit. 2025-01-22]. ISSN 2624-9634. Dostupné z: doi:10.3389/frsc.2022.759332.
- HOŘENÍ SAMEC, T.; MALÝ BLAŽEK, J.; KOHOUT, M.; KUBCOVÁ, J.; TICHÝ, D.; HOUSER, L.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; KÁŇOVÁ, M.; VINKLÁRKOVÁ, A. 2023. Policy paper: Možnosti a limity rozvoje participativního bydlení v ČR. Brno: Masarykova univerzita. Dostupné z: <https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/>.
- IZUHARA, M.; WEST, K.; HUDSON, J.; ARRIGOITIA, M. F.; SCANLON, K. 2023. Collaborative housing communities through the COVID-19 pandemic: rethinking governance and mutuality. In: *Housing Studies* [on-line]. 38(1), 65–83. ISSN 0267-3037. Dostupné z: doi:10.1080/02673037.2022.2077919.
- KODENKO KUBALA, P.; MALÝ BLAŽEK, J.; ORCÍGR, V.; HOŘENÍ SAMEC, T.; KÁŇOVÁ, M.; TICHÝ, D.; KUBCOVÁ, J. 2023. Traces of Obduracy: Imaginaries of 'Social Inertia' in the Process of Introducing Collaborative Housing in the Czech Republic. In: *Critical Housing Analysis*. 10(1), 39–49. ISSN 2336-2839. Dostupné z: <https://doi.org/10.13060/23362839.2023.10.1.552>.
- KLUSÁČEK, J.; KALENDA VÁVROVÁ, S. 2024. Zpráva o vyloučení z bydlení 2024. In: *Platforma pro sociální bydlení*. [cit. 2025-01-22]. Dostupné z: [https://cdn.prod.website-files.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/67051b21b2774f44ad64218a\\_zprava2024\\_compr.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/67051b21b2774f44ad64218a_zprava2024_compr.pdf).
- LANG, R.; CHATTERTON, P.; MULLINS, D. 2020. Grassroots innovations in community-led housing in England: the role and evolution of intermediaries. In: *International Journal of Urban Sustainable Development* [on-line]. 12(1), 52–72. ISSN 1946-3138. Dostupné z: doi:10.1080/19463138.2019.1663525.
- LIS, P.; RATAJ, Z.; SUSZYŃSKA, K. 2023. Limitations in the diffusion of collaborative housing in Poland: Expectations and beliefs of young generation as potential users. In: *Journal of Urban Affairs* [on-line]. 0(0), 1–18. ISSN 0735-2166. Dostupné z: doi:10.1080/07352166.2023.2206034.
- LOKŠOVÁ, T.; HOŘENÍ SAMEC, T. 2023. Za krizí bydlení: koncepty, kontexty, konverzace a kritika. In: *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*. 59(2), 117–122. ISSN 00380288, 2336128X. Dostupné z: [https://sreview.soc.cas.cz/artkey/csr-202302-0010\\_zakrizi-bydeni-koncepty-kontexty-konverzace-a-kritika.php](https://sreview.soc.cas.cz/artkey/csr-202302-0010_zakrizi-bydeni-koncepty-kontexty-konverzace-a-kritika.php).
- MALÝ BLAŽEK, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; KUBALA, P.; ORCÍGR, V. 2023a. Participativní bydlení: nová konceptualizace demokratických forem bydlení v České republice. In: *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* [on-line]. 59(2), 173–195. ISSN 00380288, 2336128X. Dostupné z: doi:10.13060/csr.2023.029
- MALÝ BLAŽEK, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; HOUSER, L.; KUBCOVÁ, J.; TICHÝ, D.; KÁŇOVÁ, M.; VINKLÁRKOVÁ, A.; ORCÍGR, V.; KODENKO KUBALA, P. 2023b. *Doporučení pro rozvoj participativního bydlení pro partnerská města: Liberec, Opava, Jihlava, Pardubice, Psáry, Hrádek nad Nisou*. Brno: Masarykova univerzita. Dostupné z: <https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/>.
- MALÝ BLAŽEK, J.; KUBCOVÁ, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; KÁŇOVÁ, M.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; TICHÝ, D. 2023c. *Manuál participativního bydlení*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0476-7. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.M280-0477-2023>.
- MALÝ BLAŽEK, J.; KUBCOVÁ, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; KÁŇOVÁ, M.; KODENKO KUBALA, P.; ORCÍGR, V.; TICHÝ, D. 2023d. *Metodická příručka participativního bydlení*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0478-1. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.M280-0479-2023>.
- OECD. 2021. *Housing affordability in cities in the Czech Republic*, in *OECD Urban Studies (Paris, OECD Publishing)*. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>.
- OECD. 2023. *Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities*. OECD Regional Development Papers, No. 49. OECD Publishing, Paris. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/7a6008af-en>.
- ORCÍGR, V.; KODENKO KUBALA, P.; MALÝ BLAŽEK, J.; HOŘENÍ SAMEC, T.; KUBCOVÁ, J.; KÁŇOVÁ, M.; TICHÝ, D.; KOHOUT, M.; VINKLÁRKOVÁ, A.; HOUSER, L.; SUCHÁNEK, R.; PETRUS, E.; GALČANOVÁ BATISTA, L. 2023. *Souhrnná výzkumná zpráva: Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR*. Brno: Masarykova univerzita. Dostupné z: <https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/>.
- PÓSFAL, Z.; JELINEK, C.; DEVIČ, S.; TOMAŠEVIČ, A.; PAVLOVIČ, I. 2022. *Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe: Full Research Report*. Budapest: Periféria Policy and Research Center. Dostupné z: [https://moba.coop/wp-content/uploads/2023/03/full\\_research\\_report.pdf](https://moba.coop/wp-content/uploads/2023/03/full_research_report.pdf).
- PÓSFAL, Z.; JELINEK, C.; FERRERI, M.; COCIŇA, C. 2024. MOBA: Rethinking needs and financing for affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. In: *Radical Housing Journal* [on-line]. 6(1), 221–235. ISSN 2632-2870. Dostupné z: doi:10.54825/GZCJ9476.
- SCHIKOWITZ, A.; POHLER, N. 2024. Varieties of alternativeness: Relational practices in collaborative housing in Vienna. In: *The Sociological Review* [on-line]. 72(2), 301–321. ISSN 0038-0261. Dostupné z: doi:10.1177/00380261231205427.
- STRAUSS, A.; CORBIN, J. 1990. *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*. Newbury Park: Sage Publications.
- TUMMERS, L. 2016. The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. In: *Urban Studies*. 53(10), 2023–2040. ISSN 0042-0980. Dostupné z: <https://www.jstor.org/stable/26151181>.
- WETZSTEIN, S. 2017. The global urban housing affordability crisis. In: *Urban Studies* [on-line]. 54(14), 3159–3177. ISSN 0042-0980. Dostupné z: doi:10.1177/0042098017711649.

Mgr. Tomáš Hoření Samec, Ph.D.  
 Mgr. Ing. Jan Malý Blažek, Ph.D.  
 ✉ [maly.blazek@vut.cz](mailto:maly.blazek@vut.cz)  
 Ing. arch. Lukáš Houser  
 Fakulta architektury  
 Vysoké učení technické v Brně

**Diversifying Housing Forms as Path to Affordability: Uncertainties Related to Collaborative Housing Development in the Czech Republic**, by Tomáš Hoření Samec, Jan Malý Blažek, Lukáš Houser

Housing affordability for Czech households has declined in recent years, especially for lower-income households and for those entering the market without significant property assets. The last decade has been characterised by increases in private rents, construction costs, real estate and land prices that have outpaced average increases in household incomes, contributing to a potential increase in housing inequalities. In this article, we discuss the potential and limits of collaborative housing development in the Czech Republic, focusing predominantly on the uncertainties embedded in the institutional design of the legal and financial ecosystem and as perceived and reproduced by the stakeholders, specifically the prospective residents of collaborative housing projects. Our argument is based on a complex desk and field research which included a nationwide exploratory online survey and a series of participatory and multistakeholder workshops in the five Czech municipalities conducted between 2021 and 2023. The research with the workshop participants included informing them about the variety of forms and models of housing collaboration, exploring their perceptions and preferences regarding the modes of cooperation and sharing with the other households and also modelling of emerging housing projects. In this paper, we focus primarily on their perception of collaborative housing in terms of opportunities and uncertainties while illustrating the promise of potential increases of housing affordability through collaborative housing arrangements as crucial to the workshop participants. The perceived uncertainties mirror the emphasis on the affordability while also reflecting that the financing and legal forms are perceived as uncertain due to the unclear lack of standardized and predictable procedures when applying for a loan financing for instance. These uncertainties embedded in the institutional–financial and legal structures thus resonate in the perceptions of stakeholders and form a certain vicious circle that is difficult to break: the costs in time, energy and other resources for the pioneering housing project are high, while these could help to facilitate scaling up; there seems to be little interest in collaborative housing which then reinforces the relative inactivity of other stakeholders such as the financial industry and policy stakeholders. At the same time paradoxically, the best practice projects are perceived as necessary for further (public) support by institutional stakeholders. The future research could further explore who might be the leading actor(s) delivering the housing innovation in the above described setting of a Central Eastern European country with the dominance of private homeownership.

# JAK VEN Z BYTOVÉ KRIZE V ČESKU A PRAZE: NEJEN VÝSTAVBA, ALE HLAVNĚ KVALITNÍ A DIVERZIFIKOVANÁ BYTOVÁ A STAVEBNÍ POLITIKA

Václav Orcígr

Text shrnuje hlavní zjištění studie, která vznikla v roce 2024 v prostředí neziskových organizací a nezávislých odborníků a která významným způsobem zasáhla do veřejné debaty o bydlení, příčinách krize, jeho dostupnosti a možných řešeních. Svého druhu ojedinělá analýza devítičlenného autorského kolektivu shromáždila nejaktuálnější dostupná data a podrobněji prozkoumala jednotlivé segmenty bydlení. Editor a hlavní autor této analýzy v článku shrnuje nejen komplexní příčiny krize, ale zejména soubory řešení, které zdaleka nestojí pouze v dokola omílané potřebě stavět, nýbrž v prosazování komplexních bytových a územně plánovacích politik, které vyžadují součinnost široké škály aktérů.<sup>1</sup>

## Úvod

Nedostupné bydlení se v posledních letech stalo jednou z hlavních společenských výzev. V Česku se bezprecedentní situace dostala do fáze, ve které se pro obyvatele největších měst, kteří již bydlení nevlastní, stává dosažení vlastního bydlení prakticky nereálné. V roce 2022 se Praha dostala do čela žebříčku měst s nejvíce nedostupným bydlením v přepočtu na průměrné mzdy [Coi, 2023].<sup>2</sup> Za pět let došlo ke zvýšení průměrné prodejní ceny za metr čtvereční o 50 %, přičemž průměrná mzda se zvýšila pouze o 21 %, reálné mzdy, jež zohledňují inflaci (v českém prostředí významně spojenou s obdobím covidu), dokonce o 15 % klesly. V dlouhodobějším horizontu došlo od roku 2010 k více než zdvojnásobení cen nemovitostí v Praze, přičemž mzdy rostly zhruba polovičním tempem [Orcígr et al., 2024].

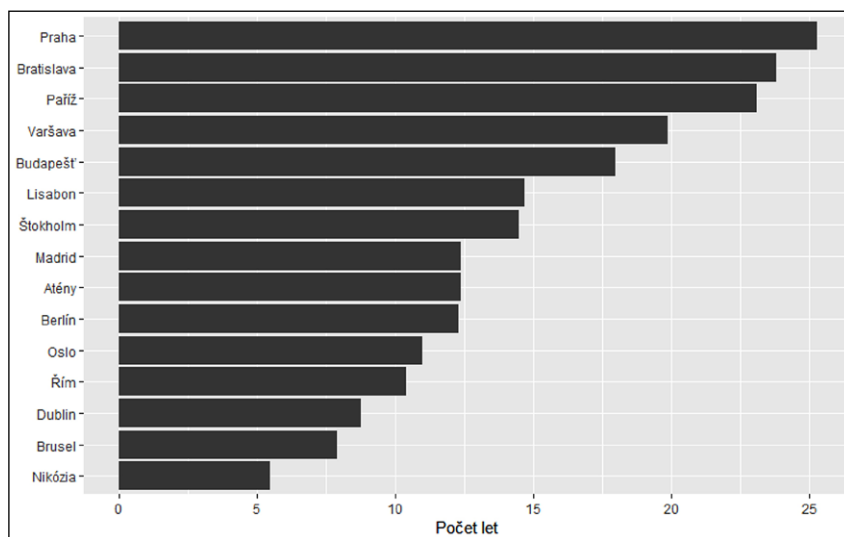
Podobně je na tom v mezinárodním srovnání Česká republika jako celek. Např. jedna z obvyklých statistik Deloitte Property Index [Deloitte, 2024] Česko označila za nejvíce nedostupnou zemi k pořízení vlastního bydlení v Evropě (z osmnácti srovnávaných). Na pořízení vlastního bytu o výměře 70 m<sup>2</sup> tu bylo v předmětném období potřeba 13,3 hrubých ročních průměrných

příjmů. Největší zátěž drahého bydlení přitom nesou ty nejohroženější skupiny – především nízkopříjmové domácnosti. Mezi ty patří zejm. senioři, rodiče samoživitelé, nájemníci či sociálně nebo zdravotně znevýhodněné skupiny obyvatel. V bytové nouzi nebo ohroženo ztrátou bydlení je v Česku kolem čtvrt milionu domácností [Iniciativa Za bydlení, 2021], dalších 300 až 350 tisíc domácností je zatíženo nadměrnými náklady na bydlení (vydávají za ně více než 40 % svých příjmů) [Ibid.]. V Praze více než 40 % příjmů za bydlení dává

až čtvrtina domácností [Český rozhlas a PAQ Research, 2022].

## Komplexní příčiny krize

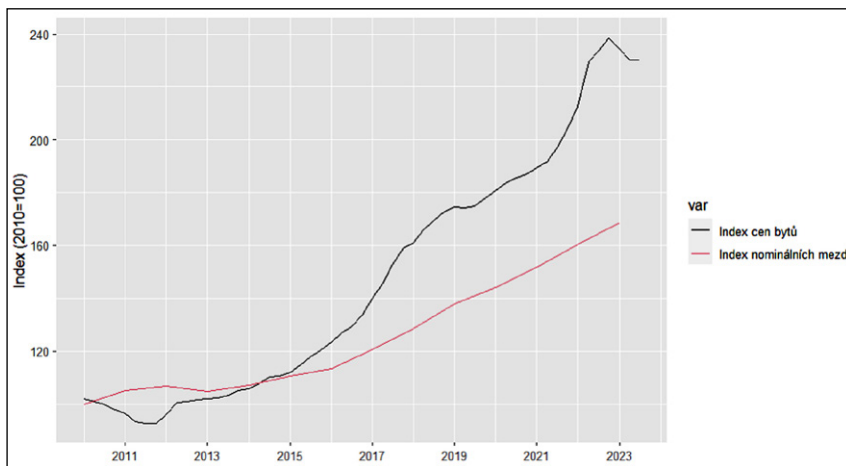
Od situace v roce 2018, kdy jsme vydali první podobně komplexní analýzu [více viz Orcígr, Nakládal, Zahumenská, 2018], která na rostoucí bytovou krizi upozorňovala, se nedostupnost bydlení výrazně prohloubila. Komplexní příčiny, jež vycházejí z polistopadového rozložení sil, transformačních procesů a masivní



Obr. 1: Ceny v evropských městech – čisté roční příjmy na pořízení bytu o velikosti 75 m<sup>2</sup> [Coi, 2023]

<sup>1</sup> Pro komplexní a hlubší přehled i seznam datových zdrojů autor doporučuje k nahlédnutí zmíněnou analýzu, která je k dispozici ve fyzické podobě i on-line [Orcígr et al., 2024].

<sup>2</sup> V top 5 nejvíce nedostupných městech této statistiky zaujímají další tři místa metropole zemí visehradské čtyřky – jedinou výjimku tvoří na třetím místě Paříž. To poukazuje mj. také na specifickou regionální situaci, na kterou má vliv postsocialistický vývoj těchto měst spojený mj. s privatizací a nastavením porevolučních bytových a územně plánovacích politik.



Obr 2: Vývoj cen nemovitostí a průměrných hrubých mezd v Praze<sup>3</sup>

privatizace veřejných bytových fondů, v posledních letech významně posílily faktory související s dynamikou reálného trhu. Sem patří především rostoucí vliv soukromých reálných a developerských firem, které z privatizace těží a kterým se daří prostřednictvím silné diskursivní pozice nadále prohlubovat deregulační trendy v oblasti výstavby a územního plánování v zájmu univerzálně a nekriticky přijímaného cíle co největší bytové výstavby, která má situaci řešit. Ani pozvolný růst výstavby ovšem řešení zatím nepřinesl. Ekonomizace bydlení, která porevoluční nastavení prohloubila v kontextu definice bydlení jakožto tržní komodity (nikoli základní životní potřeby, na niž by měl mít každý právo), společně s faktory, jako jsou vývoj na globálním trhu s bydlením, růst cen energií a stavebních materiálů, drahé hypotéky apod., zachovávají ceny bydlení v hladinách, které jsou dosažitelné pro stále menší část populace [Orcígr et al., 2024].

Jako spekulativní se ukazuje argument dlouhých povolovacích procesů, který

ve veřejné diskusi často zaznívá a ze kterého je ze strany dominantních hráčů často obviňována také aktivní občanská společnost. Není pochyb o tom, že povolování výstavby má řadu nedostatků, některé analýzy ovšem ukazují, že situace možná není tak katastrofální, jak tvrdí někteří developéři [viz např. ČKAIT, 2024; Orcígr, Bernard, Jelínková, 2020]. Povolovací procesy se liší případ od případu, přičemž obvykle záleží na kvalitě zpracování projektové dokumentace, kapacitách úřadů anebo na vyjádření dotčených orgánů. Jednoznačné datové podklady o příčinách průtahů ovšem spíše chybí.<sup>4</sup> Nicméně kdybychom ponechali řešení bytové krize pouze na mechanismech trhu, jen pro pokrytí bytové potřeby v Praze související s urbanizací i investičními mechanismy bychom museli stavět zhruba dvojnásobně až trojnásobně, než jak je tomu doposud, a to ještě bez záruk, že do hry nebudou zasahovat spekulace s nemovitostmi a investiční toky (o tom lze naopak úspěšně pochybovat), které poptávku zásadně navyšují a které zároveň drží tržní ceny

v nedostupných hladinách pro nižší příjmové skupiny.<sup>5</sup>

Tak či tak, analytické zhodnocení současného stavu ukazuje, že patová situace v dostupnosti bydlení vychází z komplexního souboru příčin a jako taková vyžaduje součinnost řešení na mnoha úrovních, nejen odblokování výstavby a zcela jistě ne další neoliberalizaci natolik sociálního tématu, které bydlení představuje. Naopak, prohlubování statu quo může do budoucna dále rozšiřovat nejen cenovou propast na trhu s bydlením, ale také přispívat k prohlubování sociálních nerovností, růstu sociální segregace a odlivu nižších a středních tříd z měst na periferie, což může mít závažné sociální, ekonomické i politické dopady.

## Intervence, diverzifikace a jasná pravidla

Škála řešení, která známe ze zahraniční praxe anebo která se nabízejí v kontextu lokálně specifických podmínek, sahá od potřebných změn ve veřejných politikách na státní i lokální úrovni až po individualizovanější faktory související s odvahou prolamovat zažitá pořádky nebo vytvářet prostředí, které umožní rozvoj netržních či neziskových forem bydlení a zároveň dokáže zapojit komerční subjekty do vytváření dostupné bytové infrastruktury. V jádru této škály stojí veřejná intervence, rozvoj inovativních bytových modelů, více konkrétní legislativní a územně plánovací úpravy.

Současný stav bytového trhu, kde drtivá většina bytů spadá pod kontrolu soukromých developerů, znemožňuje regulaci cen a kontrolu nad dostupností

<sup>3</sup> Index cen bytů na území hlavního města Prahy a vypočtený index průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců na území hlavního města Prahy. Zdroj dat: ČSÚ. Dostupné na: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu) a [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?\\_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208.\\_!\\_MZD-R-ABS-od2011\\_1&u=v159\\_VUZEMI\\_100\\_3018](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208._!_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018). Převzato z Orcígr et al., 2024.

<sup>4</sup> Dlouhodobě v českém prostředí docházelo k diskursivnímu využívání analýzy Světové banky *Doing Business*, která Česko řadila mezi země s extrémně dlouhým povolovacím procesem. Ovšem již se neuvádělo, že v kontextu bydlení nebyla analýza relevantní, neboť se zaměřovala na typologicky jiný druh výstavby, a nakonec skončila mezinárodním skandálem, který odhalil selektivní úpravu dat s cílem zvýhodnit některé země v lákání investorů k podnikání [Orcígr et al., 2024, s. 35]. V případě analýzy ČKAIT [2024], která specificky kategorizovala délku povolování pro bytové domy, obvykle zaznívá údaj o délce povolování do zhruba jednoho roku (pokud bereme v potaz součet průměrné délky územního i stavebního řízení).

<sup>5</sup> To se ostatně ukazuje např. v kontextu disponibilní nabídky v poměru k počtu obyvatel (která je zhruba na stejné úrovni jako v roce 2011, ovšem ceny bytů jsou dvojnásobné) anebo v souvislosti s pokračujícím růstem cen ve městech, kde dochází spíše k odlivu obyvatel v posledních letech, jako je Ostrava. Tyto příklady jsou jednoznačnými signály, že ponechat bydlení tržním mechanismům by bylo v kontextu naplnění základní lidské potřeby bydlet zásadní chybou. Víceleté srovnání počtu dokončených bytů v Praze navíc ukazuje, že míra výstavby závisí na komplexnějších faktorech, než je pouze situace v oblasti povolování. Zásadní součástí je i chování samotných developerů, kteří např. v kontextu covidového zpomalení ekonomiky raději odložili výstavbu řady již povolených projektů, než aby snížili ceny bytů [Orcígr et al., 2024].

bydlení pro širší skupiny obyvatel. Veřejná intervence musí stát na více pilířích. Postsocialistické dědictví skrze privatizaci zásadně ovlivnilo současnou pozici samospráv i státu ve smyslu jejich role na bytovém trhu. Jedním z klíčových nástrojů je zásadně oživit veřejnou bytovou výstavbu a vytvořit mechanismy, které umožní její financování. Inspirovat se lze ve Vídni<sup>6</sup> nebo v Mnichově [Doleželová, Vejchodská, 2018], přičemž oba modely stojí na propracovaných systémech spolupráce se soukromým sektorem jak v oblasti územního plánování a výstavby, tak v oblasti bytových a sociálních politik. V českém kontextu k takovým příkladům sice vede dlouhá cesta, neznamena to ovšem, že se po ní nemáme vydat. Je třeba zcela zastavit další privatizace a naopak razantně začít navyšovat obecní bytové fondy prostřednictvím výstavby nebo odkupu bytů – to je možné docílit po vídeňském nebo mnichovské vzoru také prostřednictvím spolupráce se soukromým sektorem. Přístup k obecním bytům musí být regulován zejm. s ohledem na nízkopříjmové a zranitelné skupiny obyvatel. Je třeba podpořit modely veřejně prospěšné výstavby, např. ve formě tzv. „neziskových developerů“ zaměřených na výstavbu dostupného bydlení, což by umožnilo konkurenci na trhu s byty. Tyto projekty by mohly být financovány z fondů EU či státních dotací. Podobně lze vytvářet nejruznější daňové a finanční pobídky např. prostřednictvím daňových úlev a grantů pro subjekty, které budují dostupné nebo sociální bydlení, s cílem podpořit tento segment oproti komerčním developerským projektům zaměřeným na luxusní byty [podrobněji viz Orcígr et al., 2024, s. 100–105].

K diverzifikaci bydlení přispěje také podpora alternativních bytových modelů. Mezi ně mohou v našem kontextu patřit družstva (ve své neziskové formě, kterou známe ze zahraniční a která

reguluje možnosti spekulace či pře-prodeje) a různé formy komunitního nebo kolaborativního bydlení, které by nabízely cenově dostupnou alternativu vlastnickému bydlení. Podíl obyvatel na plánování, designu a správě bydlení snižuje náklady a naopak zvyšuje komunitní soudržnost, která přispívá k sociální i ekologické udržitelnosti čtvrtí. Podobně skutečná a efektivní demokratická participace v tvorbě bydlení i plánovacím a rozhodovacím procesu posiluje společenskou kohezi a přispívá k udržitelnému a zdravému společenskému klimatu. Územní plánování ostatně patří k oblastem, jež k udržování současné neuspokojivé situace přispívají. Nastavená pravidla a jejich limity na jedné straně v důsledku výše popsaných porevolučních procesů podporují ryze komerční rozvoj a nahrávají developerům, na druhé straně jejich aplikační nejednoznačnost a rozhodovací roztržštěnost prohlubují nepředvídatelnost rozvoje i jeho koncepci.<sup>7</sup> Národní ekonomická rada vlády (NERV) v aktuálním doporučení [NERV, 2024] na druhou stranu v tomto kontextu zmiňuje přílišnou specifickou a neflexibilitu pravidel, nicméně podpora dostupného bydlení není tématem, které vyřeší neviditelná ruka trhu, jak lze mezi řádky doporučení číst. Cílem reformy územního plánování by v souvislosti s bydlením mělo být především nastavit možnosti efektivní regulace nových developerských projektů s ohledem na podporu obecních a inovativních bytových modelů<sup>8</sup> – také např. po vzoru výše zmíněných zahraničních příkladů – a podpora výstavby dostupného bydlení prostřednictvím specifických opatření.

*Důstojné a dostupné* bydlení je třeba definovat jako jeden z hlavních úkolů územního plánování. Konkrétní cíle mohou vycházet např. z doporučení OECD [OECD, 2021], která vychází z podrobné analýzy situace (obecně analytická prá-

ce patří dlouhodobě pod vlivem tlaku soukromých developerů ke slabším nastavování pravidel pro výstavbu i bytové politiky v Česku). Součástí změn musí být silnější implementace principu kontribucí investorů, zejm. v situacích, kdy dochází prostřednictvím změny územního plánu k vytváření ekonomického zhodnocení stavebních projektů. Kontribuce mohou mít formu zvýhodněného odkupu bytů do obecního majetku či správy anebo skrze finanční odvody do fondů na rozvoj infrastruktury a vybavenosti v okolí developerských projektů. Samosprávy by zároveň v tomto procesu měly získat odpovídající formální i symbolickou podporu, např. skrze metodická doporučení (či přímo zakotvení v legislativě) nebo vytvoření expertních kapacit.<sup>9</sup> Municipality je prostřednictvím nástrojů územního plánování možné podpořit také zavedením přednostního práva odkupu pozemků v transformačních či rozvojových lokalitách nebo specifickými nástroji podporujícími přednostní zástavbu brownfieldů. Nové územní plány by měly obsahovat klauzule podporující smíšené obytné oblasti, které zahrnují obecní bydlení, a zavést přísnější regulace na výstavbu luxusních bytů. To je potřebné např. v kontextu problému investičního bydlení (právě dražší byty se často stávají nástrojem investiční spekulace anebo jsou transformovány na byty pro krátkodobé pronájmy). Velké developerské projekty mohou v lokalitě zvýšit ceny, což vyvolává gentrifikaci a vysídlování původního obyvatelstva [Zahirovich-Herbert, Gibler, 2014]. Místo výstavby dostupného bydlení se tak množství prostředků vynakládá na výstavbu bydlení, které slouží především jako zboží pro několik vyvolených.

Je třeba také pokračovat v hledání cest, jak zjednodušit povolovací procesy (přičemž tato tendence se s větším či menším úspěchem projevuje i v rámci

<sup>6</sup>Více viz např. Wiener Wohnen. Dostupné na <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html>.

<sup>7</sup>Městům v kontextu porevolučního nastavení dlouhodobě chyběla urbanistická vize, což je projevem i důsledkem slabé pozice veřejné správy. V posledních letech sice pozorujeme častější snahu o koncepční přístup a defragmentaci v urbanistickém řešení zástavby nových lokalit, stále nicméně existují situace, ve kterých silný investor dokáže prosadit zcela nekoncepční projekty za rekordně krátkou dobu – navzdory proklamacím o dlouhém povolování (např. v souvislosti s výstavbou na Masarykově nábřeží v Praze a jeho okolí, kde územní rozhodnutí i stavební povolení získal investor za několik měsíců, pokud máme vybrat jeden příklad za všechny).

<sup>8</sup>Ne bezdůvodně sociologové David Madden a Peter Marcuse ostatně ve svém teoretickém opus magnum na téma dostupnosti bydlení zmiňují jeho *dekomodifikaci* jako jeden z klíčových kroků [více viz Madden, Marcuse, 2020].

<sup>9</sup>V souvislosti s využitím ekonomických nástrojů lze dále uvažovat např. o zavádění opatření proti spekulacím s pozemky určenými k zastavění prostřednictvím postupně zvyšovaného zdanění tam, kde výstavba neprobíhá.

současných legislativních změn např. v kontextu úpravy povolovacího procesu, jednotného environmentálního stanoviska nebo digitalizace), ovšem pod podmínkou, že bude vždy brán zřetel na dostatečné posouzení dopadů stavebních projektů na veřejné zájmy, především ochranu životního prostředí nebo odpovídající účast veřejnosti.

Data ukazují, že mezi nejvíce zasažené skupiny současným nastavením bydlení v Česku patří lidé bydlící v nájmu – podle OECD se Česko nachází v první desítku států s nejvyššími cenami nájemného a mezi zeměmi s nejvyšším procentem domácností v nájemním bydlení, které jsou nejvíce zatížené náklady na bydlení.<sup>10</sup> Zejména v Praze je nájemní trh v současnosti charakterizován vysokými cenami a nízkou dostupností. Možnosti regulace v tomto ohledu představují různé varianty nájemních stropů, např. formou stanovení nájemného podle velikosti a polohy bytu, které by zároveň mohlo omezit spekulativní nájmy (a které je běžné v řadě evropských zemí). Vhodné by bylo také posílení ochrany nájemníků, a to zejm. s ohledem na náhlé zvyšování nájemného a také efektivní regulace krátkodobých pronájmů.

## Závěr

Je zřejmé, že v rámci takto krátkého souhrnu nemůžeme jít do podrobnějšího detailu u každého z témat a navrhovaných řešení. Věřím ovšem, že stručné nastínění oblastí, kterým jsme se s autorským týmem věnovali v naší podrobné analýze pražské bytové krize [Orcígr et al., 2024], pomůže získat čtenáři tohoto čísla zaměřeného na problematiku bydlení širší per-

spektivu a třeba otevře otázky, na které je možné hledat odpovědi ve větší podrobnosti také v dalších textech tohoto vydání Urbanismu a územního rozvoje.

Dostupnost bydlení je zásadní podmínkou pro udržitelnost měst a sociální stabilitu. Současné podmínky, v nichž dominují soukromí developéři a investoři, nejsou schopny zajistit dostupné bydlení pro všechny. Úspěšné zvládnutí krize bude vyžadovat kombinaci legislativních, finančních a komunitních přístupů a ochotu měst k větší míře participace i efektivní regulace. Změny musí být mnohohrstevnaté a vyžadují součinnost řady aktérů – to zní jako extrémně náročný úkol. Prakticky všechna navrhovaná opatření jsou nicméně vyzkoušená praxí, jsou efektivní a fungují v řadě států Evropy. Úkol to tedy není nemožný.

*Tento výsledek byl finančně podpořen z operačního programu Jan Amos Komenský a je součástí výzkumného projektu „Urbanita: nerovnost, adaptace a veřejný prostor měst v historické perspektivě“, registrační číslo: CZ.02.01.01/00/23\_025/0008735.*

## Použité zdroje:

- COI, G. 2023. Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing. *politico.eu*. On-line. Dostupné z: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>.
- ČESKÝ ROZHLAS A PAQ RESEARCH. 2022. Život k nezaplacení. *data.irozhlas.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>.
- ČKAIT. 2024. Délka povolování staveb v ČR? Nikoliv roky, ale měsíce, ukázal průzkum ČKAIT. *ckait.cz*. On-line. Dostupné z: <https://www.ckait.cz/delka-povolovani-staveb-v-cr-nikoliv-roky-ale-mesice-ukazal-pruzkum-ckait>.
- DELOITTE. 2024. Deloitte Property Index. Living in Europe: Housing Trends and Prices 2024. *deloitte.com*. On-line. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/property-index.html>.

DOLEŽELOVÁ, L.; VEJCHODSKÁ, E. 2018. Mnichovský model. Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 18(3): 22–26. ISSN 1212-0855. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/0wttnnyk3/04-mnichovsky-model.pdf>.

INICIATIVA ZA BYDLENÍ. 2021. *Bydlení jako problém. Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>.

MADDEN, D. J.; MARCUSE, P. 2020. *Na obranu bydlení: politika krize*. Praha: Neklid. ISBN 978-80-907562-2-9.

NERV. 2024. Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice. *vlada.gov.cz*. On-line. Dostupné z: <https://vlada.gov.cz/cz/ppov/nerv/aktuality/nerv-pripravil-namety-pro-lepsi-dostupnost-bydleni-217159/>.

OECD. 2021. Housing Affordability in Cities in the Czech Republic. OECD Urban Studies. *oecd.org*. On-line. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bc-ddcf4a-en>.

ORCÍGR, V. (ed). 2024. *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. ISBN 978-80-88508-40-3. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>.

ORCÍGR, V.; NAKLÁDAL, J.; ZAHUMENSKÁ, V. 2018. *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. ISBN 978-80-87651-53-7. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>.

ORCÍGR, V.; JELÍNKOVÁ, B.; BERNARD, M. 2020. *Dlouhé povolování výstavby v Česku: data, praxe a nová legislativa*. Praha: Arnika. ISBN 978-80-87651-70-4. Dostupné z: <https://arnika.org/dlouhe-povolovani-vystavby-v-cesku-data-praxe-a-nova-legislativa>.

ZAHIROVICH-HERBERT, V.; GIBLER, M. K. 2014. The Effect of New Residential Construction on Housing Prices. In: *Journal of Housing Economics*, 14(26): 1–18, ISSN 1051-1377. Dostupné z: [www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137714000412](http://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137714000412).

Mgr. Václav Orcígr, PhD.  
Arnika

Ústav pro soudobé dějiny AV ČR, v. v. i.

## ENGLISH ABSTRACT

### How to Get out of the Housing Crisis in the Czech Republic and Prague: not Construction itself, but mainly Quality and Diversified Housing and Construction Policy, by Václav Orcígr

The text summarises the main findings of the study conducted in 2024 in an environment of non-profit organisations and independent experts which has significantly influenced the public debate on housing, the causes of the crisis, its affordability and possible solutions. This unique analysis by a nine-member team of authors gathered the most up-to-date data available and examined each housing segment in detail. The editor and lead author of this analysis summarises both the complex causes of the crisis and in particular a set of solutions that, far from being based on the oft-repeated need to build, involve the promotion of comprehensive housing and planning policies that require the interaction of a wide range of actors.

<sup>10</sup>Více informací na <https://data.oecd.org/chart/7jil>.

# DOSTUPNOST A KVALITA BYDLENÍ V PRAZE: DVĚ NOVÉ STUDIE ANALYZUJÍCÍ STAV A DOSAVADNÍ VÝVOJ

Zdeňka Havlová, Jan Sýkora

Článek představuje dvě nové studie z dílny Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, které se zaměřují na analýzu dostupnosti bydlení v Praze a zkoumají dva klíčové aspekty: stav obecního bytového fondu a krátkodobého ubytování v soukromí. První studie „Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze – Aktualizace 2023“ analyzuje počet, strukturu a využívání obecních bytů. V Praze je přibližně 29 841 obecních bytů, což představuje 4,3 % z celkového bytového fondu, avšak jejich počet vlivem privatizace dlouhodobě klesá. Druhá studie „Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování“ sleduje vývoj nabídky na platformě Airbnb mezi lety 2018 a 2023. Ukazuje, že většina těchto nabídek se koncentruje v centru Prahy, což ovlivňuje dostupnost bydlení pro místní obyvatele. Obě studie jsou podkladem pro městská rozhodnutí a jsou překládány do angličtiny pro širší přístupnost. Institut navíc vytvořil interaktivní mapu s přiběhem s názvem „Praha na jednu noc“, která zobrazuje dopady krátkodobých pronájmů. Oba tyto výstupy mají za cíl umožnit kvalitní rozhodování o rozvoji hlavního města a přispět do diskuse o velmi aktuální problematice dostupného bydlení.

## Úvod

Dostupnost a kvalita bydlení jsou jedněmi z největších výzev, které dnes města, včetně Prahy, čelí. Bydlení totiž představuje zásadní prvek kvality života a spokojenosti obyvatel. Přístup k cenově dostupnému bydlení však v Praze zůstává omezený, což potvrzuje, že je pouze 24 % Pražanů, kteří se domnívají, že bydlení v jejich městě je cenově dostupné – výrazně pod celoevropským průměrem 35 % [Brabec et al., 2021]. Praha se, stejně jako jiné metropole Evropy a města v ČR, potýká s problémy zapříčiňujícími nedostupnost bydlení. Ceny bytů zde v poslední době strmě rostou, a to zejména v důsledku (1) nedostatečného objemu nové bytové výstavby, (2) problematické distribuce bytového fondu, kdy ceny bydlení odrážejí spíše koupěschopnost a finanční možnosti investorů než příjmovou realitu běžných Pražanů, (3) pokračující privatizace a snížení počtu obecních bytů a absence veřejné bytové výstavby, (4) postavení Prahy a jejího zázemí jako nejvýznamnějšího imigračního regionu v ČR a (5) sociodemografických změn, jejichž důsledkem jsou zejména snižování průměrného počtu členů domácností a růst počtu jednočlenných domácností (seniorských nebo mladých singles) [IPR, 2021].

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) je příspěvková organizace zřízená hlavním městem Prahou. Jedním

z hlavních poslání instituce je získávat a analyzovat informace, které umožní kvalifikovaná rozhodnutí v oblasti městského rozvoje. Dalším důležitým cílem je také dostupné bydlení, na které Praha v poslední době zaměřila své úsilí prostřednictvím intenzivního sběru dat a vytváření strategických a analytických dokumentů.

V roce 2021 byla Radou hlavního města Prahy schválena Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, která klade za cíl:

„Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev.“ [IPR, 2021, str. 8]

IPR dlouhodobě monitoruje aktuální developerské projekty bytových domů a v roce 2024 vznikly dvě nové analýzy, které se zabývají tématy krátkodobého ubytování v soukromí a obecního bytového fondu.

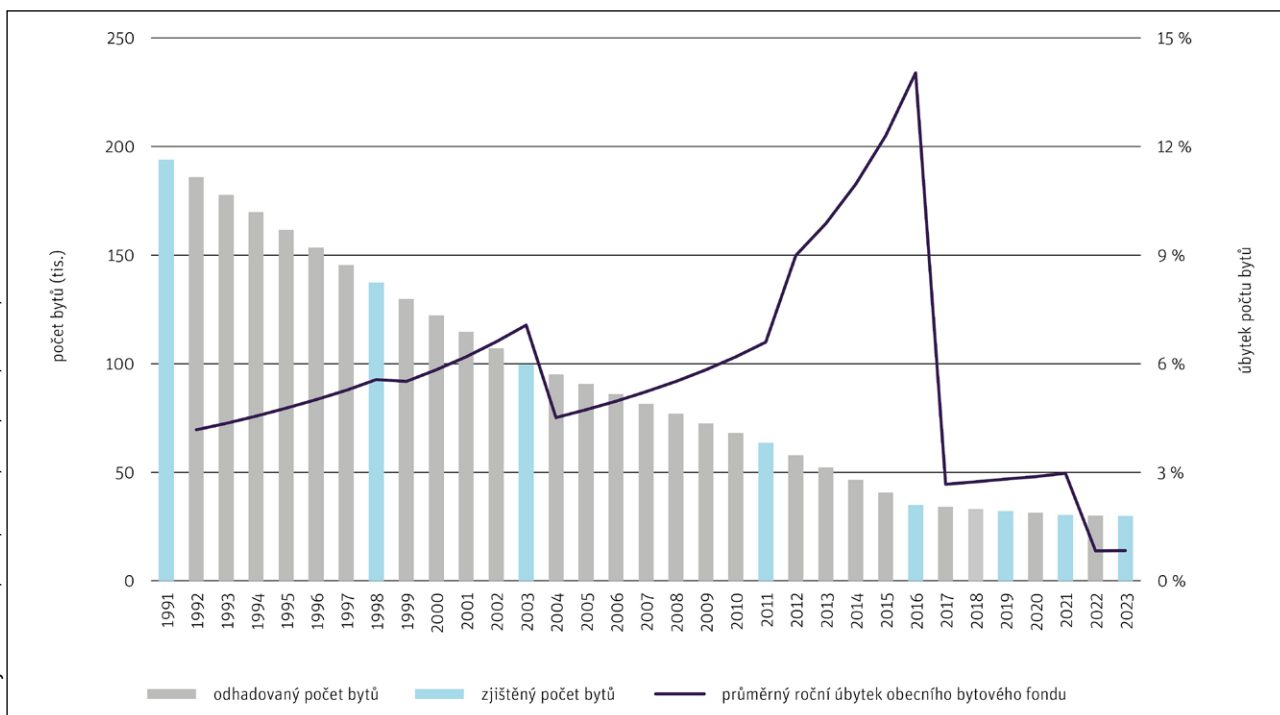
## Obecní bytový fond Prahy

Zpracování studie Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023 [Sýkora et al., 2024] vychází z usnesení Rady hl. m. Prahy č. 40 ze dne 17. 1. 2022 k návrhu na pravidelný monitoring stavu a vývoje bytového fondu v majetku hl. m. Prahy svěřeného

Statutem hl. m. Prahy (obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy) městským částem.

Studie je třetí aktualizací analýzy zaměřené na sběr a vyhodnocení informací o stavu a vývoji obecního bytového fondu v Praze. Cílem studie je primárně **postihnout aktuální velikost, strukturu a způsob využívání pražského obecního bytového fondu** jak svěřeného městským částem Prahy (MČ), tak ve správě hl. m. Prahy. Šířeji se věnujeme také **prostorovému rozmístění obecního bytového fondu** v rámci území Prahy. Studie vychází z dat **dotazníkového šetření mezi MČ** a dat získaných od Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP). Údaje se vztahují ke květnu 2023. Dlouhodobé sledování obecního bytového fondu je klíčové pro nastavení kvalitní bytové politiky a efektivnější a důslednější správu svěřeného i nesvěřeného bytového fondu.

Na území Prahy se nachází celkem **29 841 obecních bytů**, z nichž tři čtvrtiny spravují MČ a zbylá čtvrtina je ve správě MHMP. Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadá 45 obyvatel a obecní byty tvoří přibližně **4,3 % z celkového objemu bytového fondu**. V posledních letech, kdy jsme svědky dynamického růstu cen nemovitostí a zvyšování nedostupnosti bydlení, je patrná snaha města o obrát v přístupu k bytové politice, kdy by již nemělo docházet ke snižování obecního bytového



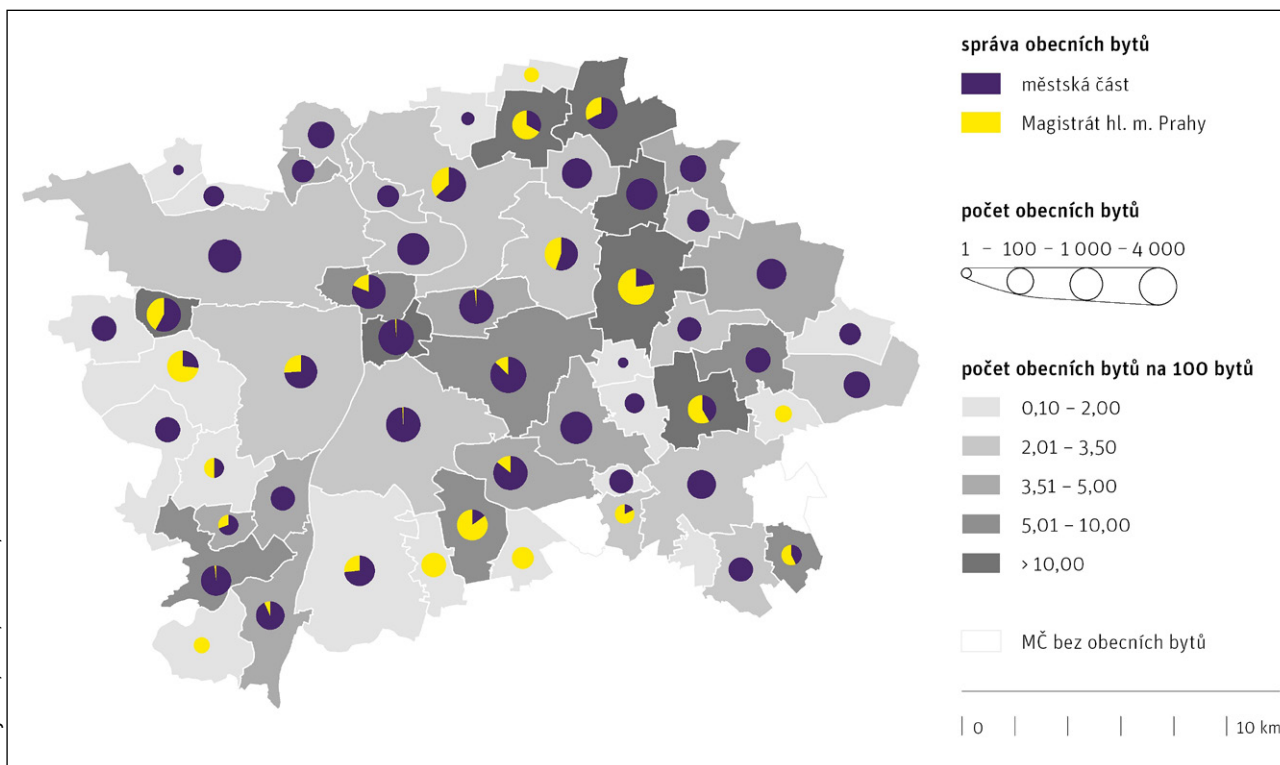
Obr. 1: Vývoj počtu obecních bytů v Praze

fondu. Navzdory těmto snahám však **stále dochází ke snižování obecního bytového fondu** místo jeho navyšování (obr. 1). Důvodem poklesu počtu obecních bytů je především pokračující privatizace a velmi pomalé tempo navyšování obecního bytového fondu jak formou nové rezidenční výstavby, tak

získáním nových bytů formou odkupu. Pozitivním zjištěním je nicméně velmi výrazné snížení tempa úbytku bytového fondu.

**Míra neobsazenosti** obecních bytů činí **7,4 %**. Vyšší míra neobsazenosti je u bytů svěřených MČ než u bytů ma-

gistrátních. Jednoznačně nečastějším důvodem neobsazenosti je probíhající či potřebná rekonstrukce bytů. Byty se **zjištěným účelovým určením** jsou nejčastěji využívány jako **sociální bydlení**, jako **bydlení pro podporované profese, bydlení pro seniory** či jsou **pronajímány za tržní nájemné**. K projevům



Obr. 2: Počet a podíl obecních bytů ve správě MČ a MHMP v roce 2023

problematického nakládání s obecním bytovým fondem lze řadit skutečnost, že **u téměř poloviny obecních bytů nebylo zjištěno, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá.**

**Odlíšnosti v prostorovém rozmístění** obecních bytů na úrovni MČ jsou **poměrně významné** (obr. 2). Prostorovou diferenciaci ovlivňuje zejména dlouhodobý historický vývoj, populační velikost městských částí, přístupy jednotlivých městských částí k bytové politice a související strategie nakládání s obecním bytovým fondem. **Téměř 80 % všech pražských obecních bytů se soustředí na území 12 městských částí.** Nejvíce obecních bytů se nachází na území MČ Praha 10, Praha 14 a Praha 2. V případě podílu na celkovém bytovém fondu jsou obecní byty nejvíce zastoupeny v MČ Praha 14, Praha 19 a Praha 17. Magistrátní byty se více koncentrují na území menšího počtu městských částí než byty svěřené městským částem.

### Krátkodobé ubytování v soukromí

Institut vypracoval první analýzu krátkodobých pronájmů v soukromí v roce 2018, její současná podoba pod názvem

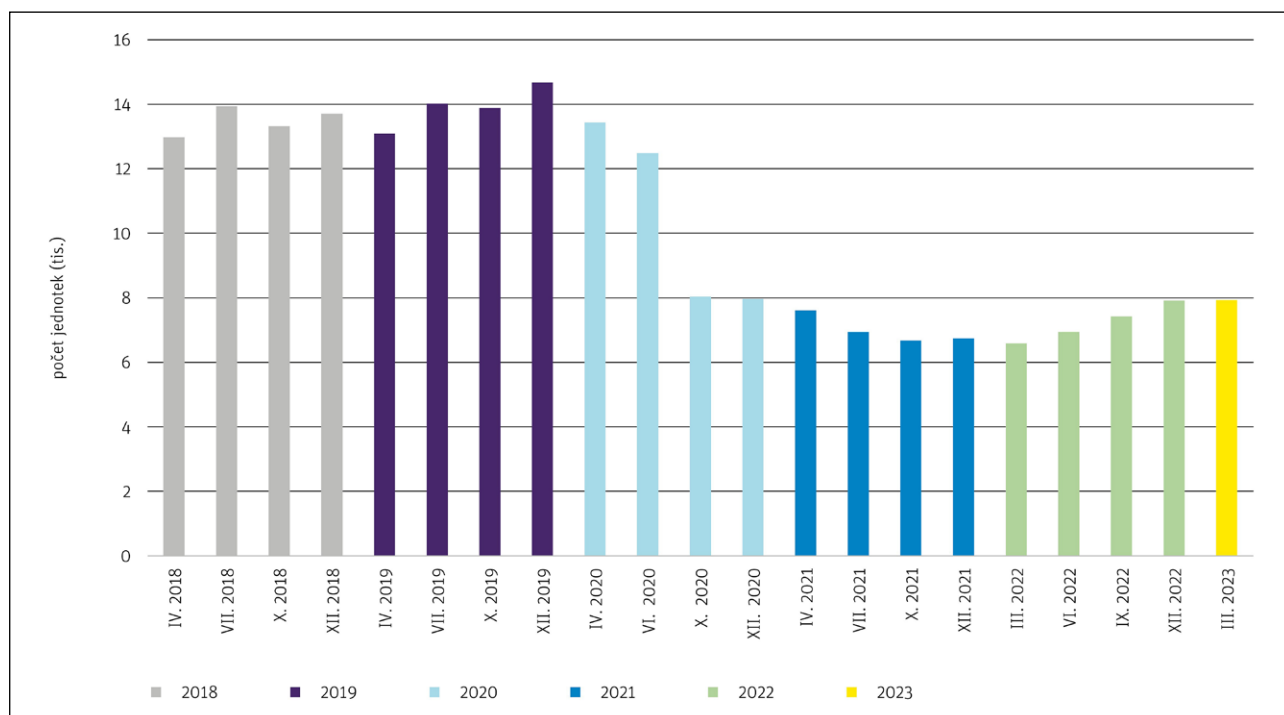
Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023 [Sýkora, 2024] je třetí aktualizací, ve které jsou doplněna data za roky 2022 a 2023.

Krátkodobá ubytování v soukromí nabízená přes internetové platformy jsou globálně rozšířeným fenoménem, nicméně mohou výrazně dopadat na lokální fyzické a sociální prostředí měst. Evaluace stavu a vývoje krátkodobého ubytování může přispět k nastavení vhodného přístupu veřejné správy k rozvoji a regulaci tohoto odvětví služeb, ale i ke zmírnění jeho negativních dopadů. Studie zkoumá fenomén krátkodobého ubytování v soukromí v Praze mezi roky 2018 a 2023 na příkladu platformy Airbnb. Publikace si primárně klade za cíl **analyzovat strukturu nabídek Airbnb, jejich prostorové rozmístění a časový vývoj.** Dalším cílem je **vyhodnotit postavení Airbnb ve vztahu k vybraným složkám města** – konkrétně obyvatelstvu, bytovému fondu a tradičním ubytovacím službám. Posledním cílem je **vytvoření přehledu legislativy** ovlivňující Airbnb v Praze a popsání příkladů přístupů k regulaci této služby ve vybraných evropských městech. Analýza pracuje primárně s veřejně přístupnými daty o nabídkách Airbnb z webu Inside Airbnb. Studie vznikla v době postupně

ho ožívování cestovního ruchu v Praze po období pandemie covid-19. Právě pandemie a její dopady se projevily jako klíčový faktor ovlivňující nabídku Airbnb a její vývoj.

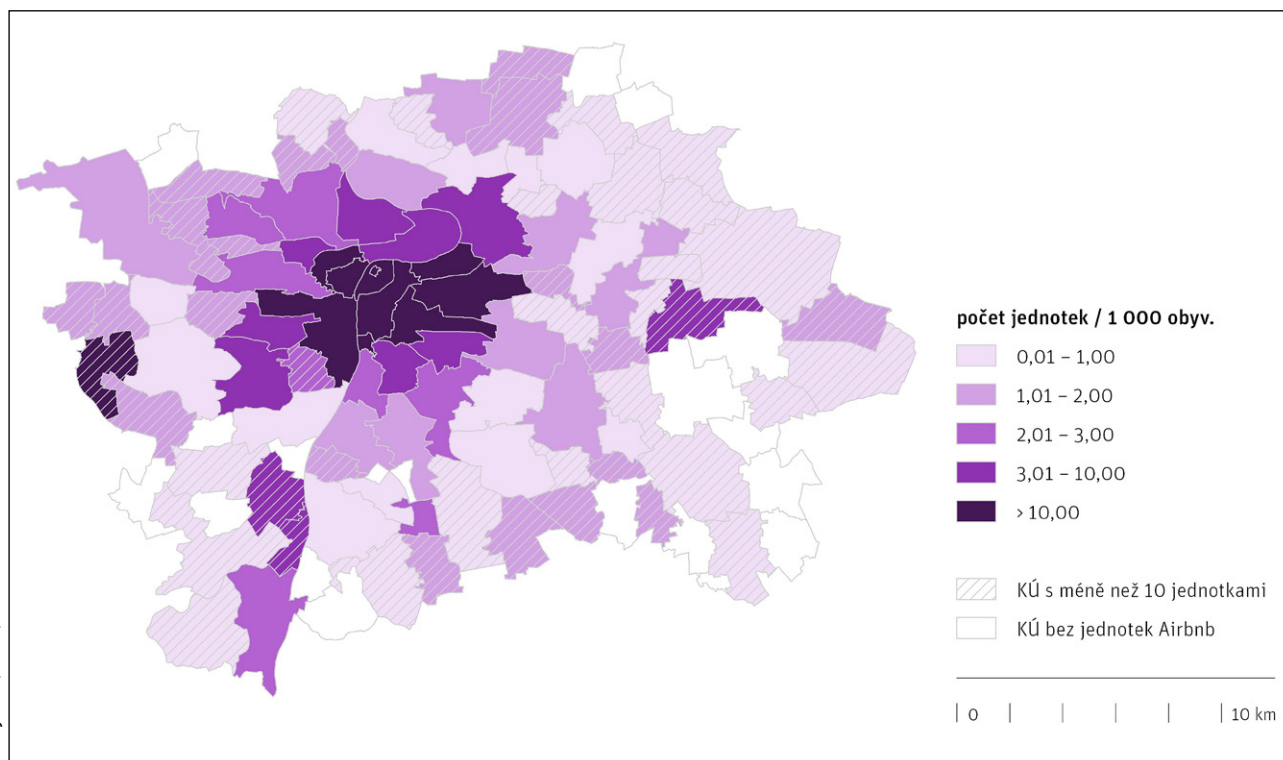
V březnu 2023 se v Praze nabízelo **7 930 jednotek Airbnb**, z nichž bylo téměř **70 % aktivních**. Počet nabídek významně poklesl v době pandemie covid-19 spolu s propadem intenzity cestovního ruchu (obr. 3). S odeznáním pandemie a opětovně zesilující intenzitou turismu počet nabídek opět narůstá. Většina nabízených jednotek má dlouhodobě formu pronájmu celého bytu. Airbnb má v Praze vysoce komerční povahu, kdy na jednoho hostitele připadá pronájem 2,8 jednotek. Téměř 80 % jednotek zároveň nabízejí hostitelé, kteří v Praze pronajímají dvě a více jednotek (tzv. multihostitelé). Nabídky pronájmu prostřednictvím Airbnb se extrémně koncentrují do centra Prahy, zejména do jejího historického jádra (obr. 4). V tomto území běžně tvoří nabídky Airbnb přes desetinu bytového fondu.

Přestože **pandemie covid-19 výrazně utlumila celkový objem nabídek Airbnb** v Praze, **zásadně neproměnila jejich charakter.** Charakteristiky Airbnb s potenciálem nejzávažnějších negativních dopadů na město a jeho obyvatele



Obr. 3: Počet jednotek nabízených na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

Zdroj: Inside Airbnb 2018–2023



Obr. 4: Počet jednotek nabízených na Airbnb na 1 000 obyvatel podle katastrálních území v březnu 2023

přetrvávají, či dokonce posilují – zintenzivňuje se prostorová koncentrace do centra Prahy, dlouhodobě dominuje nabídka pronájmu celých bytů a posiluje čistě komerční povaha Airbnb. Spolu s trendem růstu počtu nabídek v posledních několika měsících pravděpodobně dojde k vyrovnání objemu nabídky s hodnotami před pandemií. Pokud se nezmění současné vývojové trendy charakteru nabídek, lze do budoucna očekávat zintenzivnění negativních dopadů Airbnb na město a jeho obyvatele.

V Česku v současnosti **neexistují pravidla specificky zaměřená na sektor krátkodobých pronájmů**. Na fungování Airbnb se nicméně vztahuje platná legislativa, zvláště když lze nabídku Airbnb definovat jako poskytování ubytovacích služeb. V tomto případě vznikají pro provozovatele těchto služeb (tj. hostitele) zákonné povinnosti, například z hlediska živnostenského zákona, stavebního zákona či zákona o místních poplatcích. **Primárním problémem regulace** Airbnb tedy není nevyhovující legislativa, ale spíše **nedostatečná a obtížná vymahatelnost** existujících zákonných povinností. Jednou z příčin

tohoto nevyhovujícího stavu je **nedostatek kvalitních informací** o Airbnb. Na zavedení efektivních nástrojů evidence a zefektivnění dodržování platných zákonů v současnosti cílí vznikající novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. K lepšímu zacílení regulace Airbnb dle potřeb konkrétních měst a obcí by dále mohla přispět novela živnostenského zákona předložená hlavním městem do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

### Závěr

Obě zmíněné studie slouží jako důležitý podklad pro rozhodování o rozvoji hlavního města a mají za cíl přispět do diskuse o velmi aktuální problematice dostupného bydlení. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy plánuje tuto tématu dlouhodobě sledovat a studie aktualizovat každé dva roky. Aby byly výsledky co nejdostupnější širokému okruhu uživatelů, jsou oba materiály překládány do angličtiny. Pro přiblížení problematiky krátkodobého ubytování v soukromí IPR rovněž vytvořil tzv. mapu s příběhem s názvem **Praha na jednu noc**, která vi-

zuálně vysvětluje klíčové aspekty tohoto fenoménu.\*

Analýzy mohou být cenným zdrojem informací i pro další města v Česku a zahraničí, která čelí podobným problémům s dostupností bydlení a regulací krátkodobých pronájmů. Data a postupy z těchto studií mohou posloužit jako inspirace pro podkladové analýzy, například při plánování nové výstavby, správě obecního bytového fondu nebo zavádění opatření ke snížení negativních dopadů krátkodobých pronájmů na dostupnost bydlení. Studie také mohou napomoci při tvorbě strategických dokumentů a dlouhodobých plánů na úrovni státu či regionů, které by reagovaly na sociodemografické změny a příliv nových obyvatel. Navíc mohou poskytnout cenná data pro akademický výzkum a srovnávací studie, které hledají nové přístupy k řešení bytové krize ve středoevropských metropolích.

Tématům dostupného bydlení se Praha plánuje věnovat i v roce 2025. IPR bude publikovat aktualizaci studie analyzující současné developerské projekty bytových domů a poprvé také analy-

\* Dostupné v českém jazyce na [uap.iprpraha.cz/storymap/praha-airbnb](http://uap.iprpraha.cz/storymap/praha-airbnb) a v anglickém na [uap.iprpraha.cz/storymap/prague-airbnb](http://uap.iprpraha.cz/storymap/prague-airbnb).

zu rezidenční segregace. **Autoři ocení zpětnou vazbu a podněty od čtenářů časopisu U&ÚR na uap@ipr.praha.eu.**

#### Použité zdroje:

BRABEC, T. et al. 2021. *Spokojenost a kvalita života Pražanů. Výsledky průzkumu obyvatel.* Praha: IPR Praha, 2021. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/bef82cceb-4daf40be992ebbf6dc11d5.pdf>.

IPR. 2021. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze.* Praha: IPR Praha, 2021. Dostupné z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie\\_rozvoje\\_bydleni.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf).

SÝKORA, J.; BRABEC, T. 2024. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023.* Praha: IPR Praha, 2024. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/7c72bb72b049562b70464ebcab12f1c8.pdf>.

SÝKORA, J. 2024. *Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí*

2018–2023. Praha: IPR Praha, 2024. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/9307d16be79b7ca7dbd482f6ea4e3126.pdf>.

*Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D.  
Mgr. Jan Sýkora  
Kancelář analýz města  
Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy*

## ENGLISH ABSTRACT

### **Affordability and Quality of Housing in Prague: Two New Studies Analysing Current Situation and Development,** by Zdeňka Havlová, Jan Sýkora

The article presents two new studies by the Prague Institute of Planning and Development (IPR Prague). They focus on the analysis of housing affordability in the capital city of Prague and examine two key aspects: the situation of the municipal housing stock and short-term private accommodation. The first study, "Situation and Development of Municipal Housing Stock in Prague - Update 2023", analyses the number, structure and use of municipal housing. There are approximately 29,841 municipal flats in Prague, representing 4.3% of the total housing stock, however, their number has been decreasing over time due to privatisation. The second study "Airbnb in Prague: Analysis of the situation and development of short-term accommodation" tracks the evolution of supply on the Airbnb platform between 2018 and 2023. It shows that most of these offers are concentrated in the centre of Prague, which affects the availability of housing for residents. Both studies serve as a basis for the city decision-making process and have been translated into English for wider accessibility. In addition, the Institute has created an interactive story map called "Prague for a Night" that shows the impacts of short-term rentals. Both of these outputs aim to support quality decision-making on the development of capital and contribute to the debate on the very topical issue of affordable housing.

# PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST – OTÁZKY A ODPOVĚDI ŘEDITELE PETRA URBÁNKA

*Pražská developerská společnost (PDS) je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která má na starosti zhodnocení městských pozemků a výstavbu především projektů dostupného nájemního bydlení. Inspirací pro založení PDS byly obdobné městské developerské společnosti fungující v metropolích západní Evropy, zejména land development v případě světově uznávaného projektu Hafen City v Hamburku a výstavba projektů dostupného bydlení v Mnichově. Na přípravě projektů nájemního bydlení spolupracuje PDS s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a s příslušnými orgány městské správy a samosprávy. Otázky kladl člen redakční rady časopisu Karel Wirth.*

## **Pražská developerská společnost vznikla jako příspěvková organizace hl. m. Prahy v červnu 2020, tedy před více než čtyřmi lety. Jaké byly hlavní důvody vzniku PDS?**

Pražská developerská společnost byla založena z iniciativy Petra Hlaváčka, náměstka hl. m. Prahy pro územní a strategický rozvoj, za účelem rozšiřování městského bytového fondu formou přípravy projektů dostupného městského nájemního bydlení. Svou činností PDS zhodnocuje městské pozemky určené k výstavbě bydlení.

## **Představuji si správně, že cílem PDS je primárně výstavba nájemního bydlení? Nebo budou zastoupeny i jiné segmenty, např. vlastnické či družstevní bydlení?**

PDS se zabývá především projekty dostupného nájemního bydlení, které by měly být určeny pro tzv. preferované profese zajišťující služby města (zdravotníci, učitelé, policisté, zaměstnanci městské hromadné dopravy apod.). Příležitostně pro město PDS zajišťuje další úkoly v oblasti rozvoje a správy nemovitostí. Jedná se například o studie proveditelnosti různých městských realitních projektů apod.

## **Zabývá se PDS všemi fázemi developmentu od majetkoprávní přípravy až po realizaci výstavby, nebo je těžiště vaší práce jen v úvodních fázích (land development) a samotnou výstavbu (real estate development) bude zajišťovat soukromý sektor? Nebo je přístup různý v různých projektech?**

Působení PDS definuje její zřizovací listina, na jejímž základě se PDS věnuje přípravě městských projektů zejména dostupného bydlení až do fáze získání

stavebního povolení. Další návazné kroky, jako je vypsání výběrového řízení na generálního dodavatele stavby a realizace stavby, PDS aktuálně nepřísluší, resp. bude to věcí dalších rozhodnutí vedení hlavního města.

## **Kolik celkem projektů nyní PDS připravuje? A kolik to představuje bytů?**

Jedná se o více než 60 tzv. investičních akcí města, v jejichž rámci by mělo vzniknout 6 000–8 000 bytových jednotek v horizontu 10–15 let.

## **Který váš projekt je nyní v nejpokročilejší fázi a v jaké?**

PDS podala v červnu 2024 kompletní dokumentaci a žádosti o stavební povolení či územní rozhodnutí pro cca 450 bytových jednotek v projektech Jalový Dvůr (Praha 4), Nový Zlíchov (Praha 5), V Botanice (Praha 5), Peroutkova (Praha 5), Palmovka–Zenklova (Praha 8) a Dolní Počernice Projekt 1. PDS očekává, že stavební povolení budou vydána do cca 9 měsíců, tj. orientačně na jaře 2025.

## **Zabývá se PDS pouze přípravou bytové výstavby, nebo i jinými projekty?**

Především bytovou výstavbou, ale příležitostně – na pokyn Rady hl. m. Prahy – také dalšími městskými nemovitostními projekty. Samostatně fungující součástí PDS je projektový tým Vltavské filharmonie.

## **Jaký je rozdíl mezi přípravou velkých lokalit, jako jsou třeba Palmovka nebo Nové Dvory, a přípravou menších projektů zahrnujících jeden dům či blok?**

Jde hlavně o měřítko. Velká rozvojová území typu Palmovka nebo Nové Dvo-

ry zahrnují několik projektů, které mají různé funkce (např. jen bytové, nebo smíšené – bytové a komerční). Příprava probíhá po projektech v několika etapách. Realizace rozvojového území je v horizontu 10–15 let. Menší projekty o desítkách bytů je možné připravit a realizovat rychleji, v řádu 5–10 let.

## **Jaká je současná a předpokládaná budoucí bytová potřeba v Praze?**

Doslova obrovská – Praha stále kumuluje deficit nedostatečné výstavby z mnoha minulých let, navíc každá krize jen poptávku dočasně utlumí „pod klikou“ a v případě, že se neodehrají nějaké vis maior události, nebude žádným překvapením, že Praha opět zažije několik let prudkého růstu cen bytů a nájmu. Praha je atraktivní město pro celou republiku a navazující východoevropský region. A na této atraktivitě se v příštích desetiletích nic nezmění. Jedinou šancí je snažit se doplňovat v Praze co největší počet bytů a alespoň částečně těmto tlakům čelit.

## **Můžete odhadnout, kolik bytů by mohlo město Praha prostřednictvím PDS ročně postavit, řekněme, v roce 2030?**

To bohužel nelze, vše závisí na získání stavebních povolení pro projekty PDS.

## **Předpokládám, že PDS má při své činnosti vzory v zahraničí. Ve kterých městech se inspiřujete a v čem?**

Ano, jsme v pracovním kontaktu s obdobnými organizacemi zemských spolkových měst v Hamburku a v Mnichově. Z jejich zkušeností jsme čerpali hlavně na začátku existence PDS. Jednalo se zejména o organizační nastavení takové městské společnosti a její ukořtení v organizační struktuře města.

Je to opravdu spíše inspirace, protože legislativní prostředí v ČR a nastavení a struktura města a samosprávy jsou v Německu úplně jiné. Obě německé metropole však chápou, že development a příprava městských projektů a území je specifická odbornost, kterou je třeba profesionálně, kompetentně po organizační stránce dostatečně „robustně“ řešit a podporovat.

### **Vnímáte nějakou zásadní odlišnost mezi tím, jak fungují podobné městské organizace v cizině, a jak funguje PDS?**

Základní rysy, tj. zhodnocení městských nemovitostních aktiv proaktivní developerskou činností, jsou stejné. Liší se zejména legislativní podmínky činnosti, a tím částečně i realizace. Rozdílem také je, že organizace v zahraničí fungují delší čas a panuje celková shoda a povědomí o tom, že příprava nemovitostních projektů je náročná a že profesionální činnost vyžaduje adekvátní personální i organizační podmínky a zajištění.

### **Myslíte si, že by mohla nějaká skromnější obdoba PDS fungovat třeba ve městě s třiceti tisíci obyvateli?**

Ano, projektoví manažeři jsou dnes stále častější součástí organizace veřejné správy, např. jako součást odboru investic a hospodaření s městským majetkem.

### **Typická pracovní pozice v PDS je „projektový manažer“. Co vše má takový typický pracovník PDS na starost? Vede jeden projekt od začátku do konce, nebo se pracovníci na projektu střídají podle fáze přípravy? Na kolika projektech současně obvykle jeden člověk pracuje?**

Projektový manažer, nebo spíše development manažer, má u konkrétního projektu na starost koordinaci a výběr externích dodavatelů, zejména dodavatelů projektových prací a projektového managementu, přípravu a koordinaci všech s tím spojených kroků, výběrových řízení atd., tedy zajištění celého tzv. dodavatelského řetězce pro přípravu konkrétního projektu, řízení a koordinaci všech potřebných činností ve vztahu ke konkrétnímu projektu. Jeden projektový nebo development manažer má obvykle na starost jeden až třeba tři projekty podle velikosti, složitosti a fáze, ve které se projekt nachází.

### **Která fáze přípravy výstavby je pro PDS nejsložitější a proč?**

Každá fáze má svá specifika, ať už se jedná o tzv. land development, projektování nebo schvalovací proces. Ve veřejném sektoru je samozřejmě velkým úskalím nebo výzvou vše, co je spojené se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

### **Je něco, co na začátku činnosti PDS působilo potíže a postupem času se to povedlo zjednodušit, učinit z toho rutinní úlohu?**

Jak jsem již zmínil, zákon o veřejných zakázkách je složitý a jeho výklad mnohdy nejednoznačný. Dnes to pro nás sice není rutinní záležitost, ale víme lépe, jak na to.

### **PDS dostane od města do správy pozemek a zahájí na něm přípravu bytové výstavby. Kdo určí, jak intenzivní zástavba má v dané lokalitě vzniknout?**

Využití pozemku a jeho kapacitu definuje územní/metropolitní plán. Pro

potřeby města a jeho bytové výstavby jsme zpracovali Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu, které definuje základní principy městských bytových projektů. Tento dokument je volně ke stažení na webových stránkách PDS.

### **Co územní plán? Je častější případ, že se „vejdete“ do regulace dané pražským územním plánem, nebo je většinou potřeba iniciovat změnu územního plánu?**

Respektujeme rámce stanovené územním plánem. O jeho změnu jsme žádali pouze v případě velkých rozvojových území typu Palmovka a Nové Dvory, což nám umožní lépe využít potenciál těchto lokalit.

### **V jak čilém kontaktu je PDS s komerčními developery? Vnímají vás spíše jako konkurenci, nebo jako partnery?**

PDS je součástí několika profesních sdružení a vystupuje na odborných akcích, kde se setkává se soukromými developerskými firmami. Pracujeme s městskými pozemky a připravujeme projekty nájemního bydlení, které bude město dlouhodobě vlastnit. Podle mého jde o přátelskou koexistenci na pražském reálním trhu.

### **Otázka na závěr – Co byste vy sám popřál PDS do budoucna?**

I nadále podporu ze strany hlavního města Prahy, rychlejší změnu společenského náhledu na rozvoj města, schvalovací proces se státní správou, která má zájem o rozvoj, používá „selský rozum“ a minimalizuje zbytečný formalismus, a proces zadávání veřejných zakázek, který bude předvídatelný, nezaložený na formalistických parametrech.

## ENGLISH ABSTRACT

### **Prague Development Company - Questions and Answers by Director Petr Urbánek**

The Prague Development Company (PDS) is a contributory organization of the Capital City of Prague, which is responsible for the appreciation of urban land and the construction of mainly affordable rental housing projects. The PDS was inspired by similar urban development companies operating in the metropolises of Western Europe, in particular land development in the case of the world-renowned Hafen City project in Hamburg and the construction of affordable housing projects in Munich. PDS cooperates with the Prague Institute of Planning and Development (IPR), and respective municipal and local authorities on the development of rental housing projects. Questions were asked by Karel Wirth, a member of the journal's editorial board.

# THE LAND ISSUE IN RELATION TO SOCIAL HOUSING IN VIENNA<sup>1</sup>

Kurt Hofstetter

*The Vienna model of social housing is a key factor in the city's high quality of life. Thanks to a long-term political strategy emphasizing social sustainability, nearly 80% of households have access to affordable housing. The city faces population growth and increasing housing demand. To limit land consumption, Vienna has pursued long-term urban planning strategies, including densification and the redevelopment of former railway areas. A key tool is the municipal land fund and the developer competition, ensuring both quality and affordability in housing. Non-profit housing associations play a central role in the system, reinvesting profits into new housing and helping to maintain a stable rental market. Vienna has avoided privatizing its municipal housing stock, contributing to housing affordability. Long-term, low-interest public loans and financial redistribution mechanisms ensure the system's sustainability. This approach serves as a model for cities striving to uphold the right to housing in line with principles of social justice.*

## Maintain the attitude, but always adapt the measures

Vienna's international standing as the city with the highest quality of life is largely based on the social, subsidised housing sector, which represents an extremely stable factor for social sustainability and resilience.

This is not a matter of course, but is the result of an unbroken political stance that places the social aspect at the centre of all its fundamental strategies and whose roots go back more than 100 years, both maintaining the fundamental orientation and constantly adapting the implementation measures to changing framework conditions. 'Social' is not only associated with neediness or something missing, but very much with society and togetherness. This is also the reason why the Viennese model of social housing is not just a model for "the poorest of the poor" or "the most vulnerable ones", but a model for the many. Almost 80% of Viennese households have access to this model of affordable housing due to their income.

## Vienna – a growing city

At the turn of the century around 1900, Vienna was confronted with an enormous influx of population which, due to a lack of regulation, led to highly speculative housing construction with

exorbitant rents and, as a result, to serious health and sanitary problems in completely overcrowded and run-down flats. In the working-class districts, every fourth death at this time was due to an infection with tuberculosis, which was already known as the 'Viennese disease' before the discovery of the tuberculosis pathogen.

After the First World War, the new Social Democratic leadership in Vienna therefore focussed on eliminating these shortcomings and had around 65,000 new flats built within 15 years with the help of a 'tax on luxury and special expenses' (housing tax) and an active land policy. This period is still known today as 'Red Vienna' and produced a large number of

remarkable and architecturally and culturally significant housing estates.

After municipal housing production was brought to a standstill during the Austrofascist period from 1934 and subsequently during National Socialism and rental regulations were largely suspended, social housing construction was quickly resumed after the end of the Second World War, with responsibility for the political and financial conditions for social housing policy initially being regulated at a national level.

By the end of the 1980s, Vienna was steadily losing population, mainly to the growing Viennese suburbs, so that in the end the population was only around



Fig. 1: Karl-Marx-Hof

<sup>1</sup> Český překlad článku je uveřejněn na webových stránkách časopisu.

Photo © Haeferli; CC-BY-SA-4.0



Fig. 2: Reumannhof

Photo © C.Stadler/Bwag; CC-BY-SA-4.0



Fig. 3: Karl-Seitz-Hof

1.5 million (in comparison: almost 2.1 million in 1910, before the outbreak of the First World War).

Since then, however, Vienna has been growing strongly again and has exceeded the 2 million mark again in

Source: ÖSTAT, own illustration

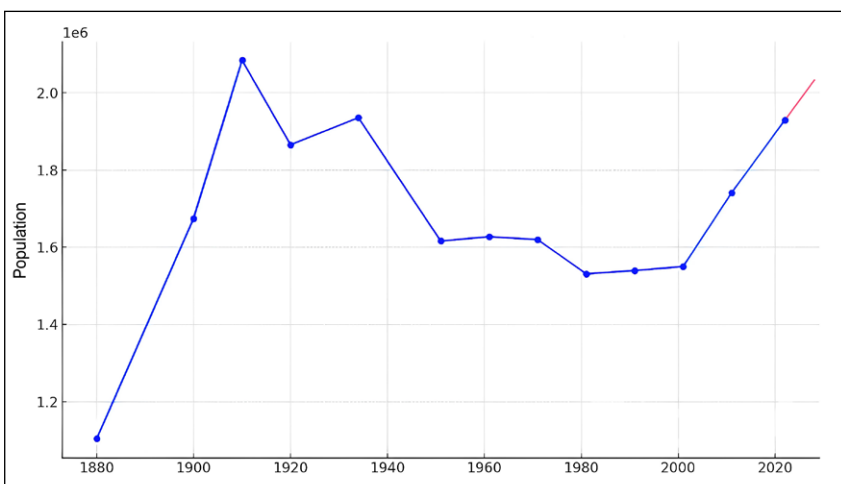


Fig. 4: Population development in Vienna (1880-2023)

2023. Apart from the strong growth due to fleeing situations from the former Yugoslavia (from 1991) and later from Syria (2015) and Ukraine (since 2022), the average net growth rate is around 10,000 to 15,000 per year.

The strong growth is naturally accompanied by a strong demand for additional space for urban development. Although the gentle urban renewal of the past 50 years has also led to a considerable densification of the existing housing stock through the addition of new storeys, a large proportion of the flats in demand had to be covered in new urban development areas, especially on the outskirts. At the beginning of the 2000s, under the influence of conservative urban policy, the 'new settler movement' unfortunately also made a final contribution to land-consuming and unsustainable housing development, albeit mainly within the framework of the subsidised housing system.

In order to keep land consumption within limits, an attempt was made as early as the mid-1980s to stipulate a figure of '50% grassland in the entire urban area' in the overarching urban development plans, which is still being adhered to. Over the last 25 years, the fact that the numerous railway terminus stations dating back to the imperial era from all directions of the formerly extensive dual monarchy had become obsolete and therefore very large areas within the built-up and well-developed urban system could be made available for new residential and mixed-use developments has made a significant contribution to this.

Although annual soil consumption is slowly decreasing throughout Austria, it is still around four times the level targeted for 2030. It is doubtful that even in view of the flood disasters last August, the reduction to the target figure for 2030 will be achieved – at the same time, the degree of sealing of the areas used has risen by around 20% throughout Austria in the past 15 years, and in the historically densely built-up city of Vienna by around 2-3%.

The fact that the densely built-up city is the answer to the challenges posed by

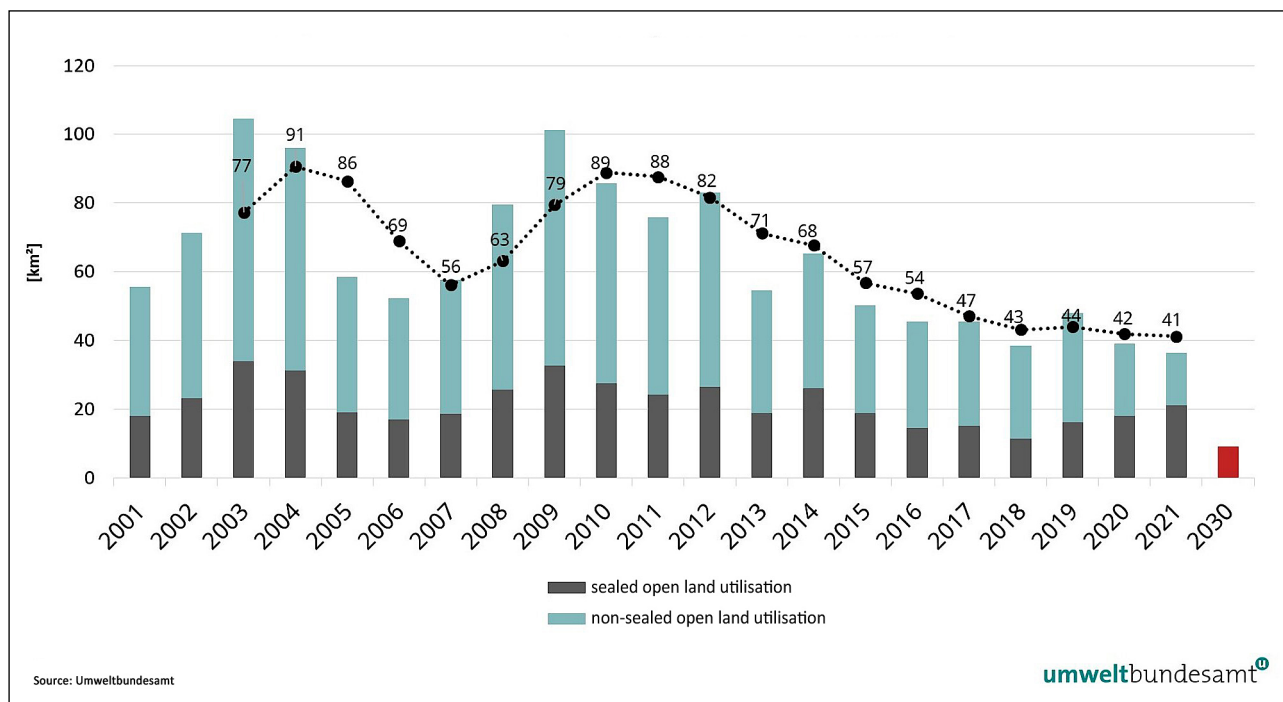


Fig. 5: Annual increase in land utilisation in Austria [km<sup>2</sup>/yr]

a reversible trend in land consumption and sealing is also shown by a comparison with the provinces in Austria, some of which are very rural, where Vienna absorbed more than 39% of Austria's total population growth in the period 2010–2020, but recorded less than 1% of the additional land consumption in Austria as a whole.<sup>2</sup>

## Land use instruments and land reserves

The basis for sustainable land use and land provision lies in the instruments of urban planning. At a higher level in Vienna, this is the **Urban Development Plan (STEP)**, which has been revised at intervals of around 10 years for many decades and adapted to the current challenges and circumstances. This involves defining priorities for settlement development, centre formation, densification, business development as well as green and recreational spaces to be kept free from development in the long term, air corridors, and much more.

Finally, the STEP forms the basis for the **zoning and development plan**, which

is drawn up for smaller, delimited urban areas and contains both the permitted uses and development regulations, and more recently also includes elements of energy planning and the circular economy. The two planning operations of the zoning plan and the development plan are generally carried out together with a strategic environmental assessment in a single procedure, which is somewhat more complex but results in significantly shorter procedural times than would be the case with separate processes.

The STEP also goes hand in hand with **spatial energy planning**, as part of which a citywide heating plan including expansion areas for district heating was recently published. Building on this, it is now possible to tackle the major challenge of converting the almost 600,000 supply units that currently still heat or cook with (mainly Russian) gas to an alternative energy supply.

A decisive step was taken in 2019 in connection with securing land for subsidised housing by introducing a **'subsidised housing' zoning category**. When this zoning category is applied to land on which residential use is to be per-

mitted for the first time, around 2/3 of the achievable floor area is reserved for subsidised housing at a fixed price of € 188/m<sup>2</sup> gross floor area, which is not based on the free land market. This measure can create a basis for the construction of affordable housing even after the explosive development of land prices. A significant and very important area of application for this new zoning category is currently the aforementioned former railway areas within the densely built-up urban fabric.

For 40 years, however, the centrepiece of land reservation and land provision for subsidised housing construction has been a fund owned by the city, the **Vienna Housing Fund**, which is primarily tasked with long-term land reservation by purchasing suitable properties and then preparing and making these areas available for subsidised housing construction. For more than 25 years, the so-called **developer competition** has been used as a special instrument of quality assurance, with the help of which a high basic level of quality can be achieved in subsidised housing construction, which is generally well above that of privately financed housing con-

<sup>2</sup> Sources: Umweltbundesamt (<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaechenanspruchnahme>) and data.gv.at, CSV Bevölkerung Bundesländer 2020 (<https://www.data.gv.at/katalog/dataset/8f6ed11c-c785-4cf0-b7ee-49598f655330#resources>).

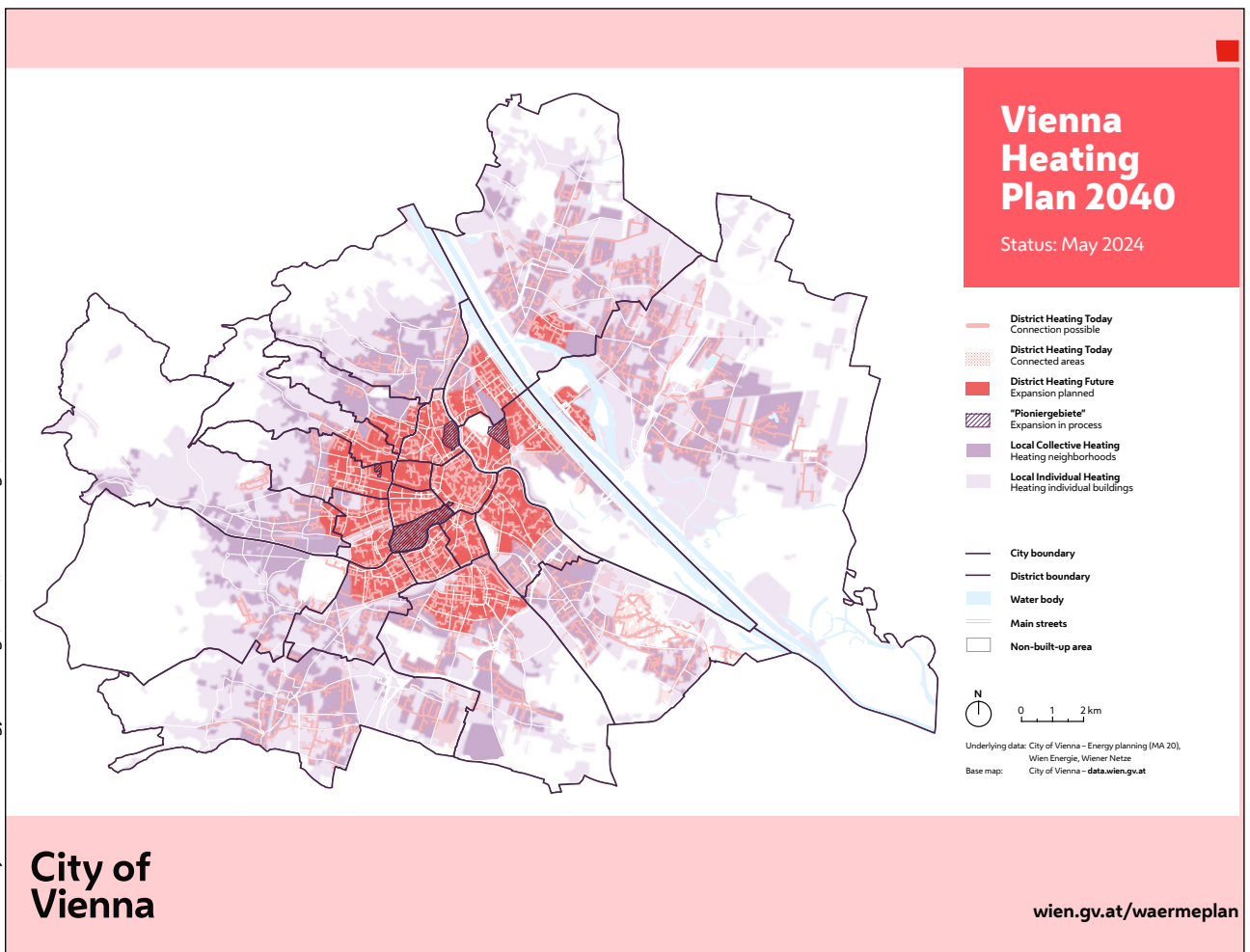


Fig. 6: Vienna Heating Plan 2040

struction. The developer competition is actually a land allocation procedure and forms the basis for the granting of the housing subsidy and for the use of the

land, which is very favourable compared to current market prices. The latter aspect has led to the fact that even after the global financial crisis of 2008/2009,

when private money was available from banks at zero interest rates, participation in developer competitions and the use of the subsidy, which mainly consists of long-term housing loans from the state with an interest rate of 1%, was not waived.



Fig. 7: Land provision by the Vienna Housing Funds

For smaller construction projects, these quality elements are not handled in a developer competition, but in the form of a submission to the **Property Advisory Board**, which largely follows the same principles. In order to promote sustainable neighbourhood development in larger development projects with numerous (and in some cases privately financed) building plots, a **quality advisory board** has also been in place since 2022, which primarily coordinates the individual projects from the perspective of neighbourhood development, quality of stay and suitability for everyday use.

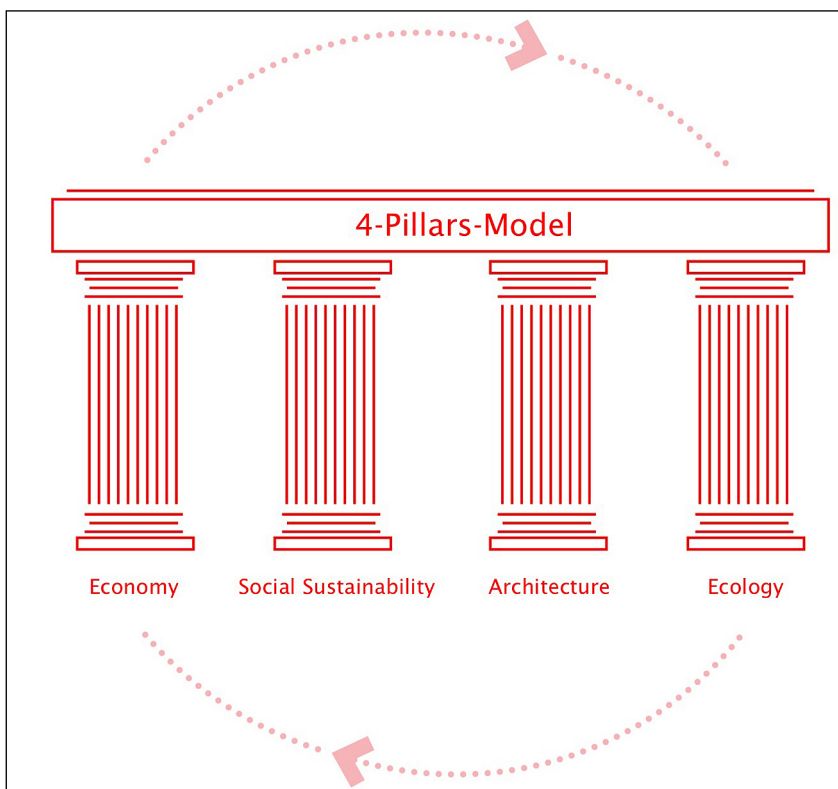
## Main players in the system of subsidised housing in Vienna

Vienna currently has just over 1 million residential units, around 75% of which are rented. More than half of these have long-term and stable tenancies, i.e. they are offered as city-owned municipal housing or as housing owned by limited-profit cooperatives or corporations with unlimited tenancy contracts and free from the threat of rental speculation risks.

Alongside the Vienna Housing Fund, these limited-profit housing associations (LPHA) are therefore the main players in subsidised housing construction in Vienna. They operate within a federal legal framework (Housing Non-Profit Act) and essentially act according to the cost recovery principle. This means that they are only allowed to distribute very small shares of their profits, while they have to reinvest the majority of any profits they make. They are organised in the Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV), an umbrella organisation that also has control rights as an auditing association. There are 58 LPHA in Vienna and 185 throughout Austria.

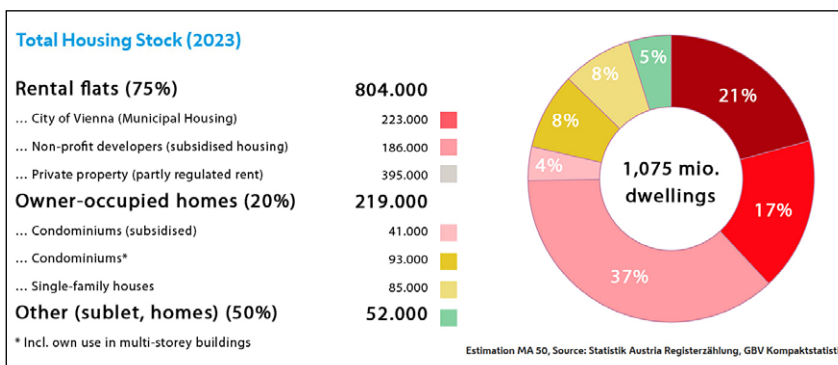
A key aspect of Vienna's position in social housing is the fact that even during the heyday of the neoliberal wave, the city never succumbed to the temptation to sell off the city-owned or non-profit housing stock to the private market. Unfortunately, this did happen at federal level and with different political objectives.

According to a recent study in Vienna, the resulting and comparatively high proportion of subsidised rental flats also has a cost-reducing effect on the free rental housing market (an increase in the proportion of GBV of 10% leads to a reduction in the rent difference to the private housing market of 30 to 40 cents/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>. This is despite the fact that the share of private developers in total residential construction output has risen from around 10% in the mid-1980s,



Source: Wohnfonds Wien

Fig. 8: The 4-Pillar-Model of Social Housing in Vienna



Source: Statistik Austria, GBV

Fig. 9: Total Housing Stock in Vienna (2023)

Limited-Profit Housing Associations in Austria and Vienna, organisations and housing stock (on 31. 12. 2023)			
		Austria	Vienna
Cooperatives	Number of organisations	97	35
	Number of homes managed	462.000	130.000
Limited-liability corporations	Number of organisations	85	23
	Number of homes managed	544.000	143.000
<b>Total Limited-Profit Housing Associations</b>	<b>Number of organisations</b>	<b>182</b>	<b>58</b>
	<b>Number of homes managed</b>	<b>1.006.000</b>	<b>273.000</b>
Note: Number of homes managed include homes for rent and in individual ownership (in multi-family buildings).			

Source: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV), 2024

Fig. 10: Limited-Profit Housing Associations (LPHA) in Austria

<sup>3</sup> Source: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) i.A.d. Stadt Wien, Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus, 2022, s. 123.

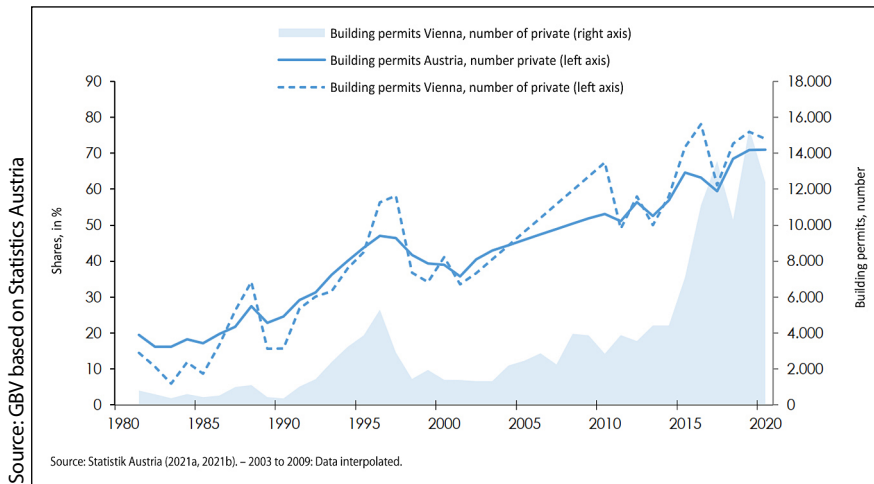


Fig. 11: Share of private building permits for multi-storey residential buildings since 1980

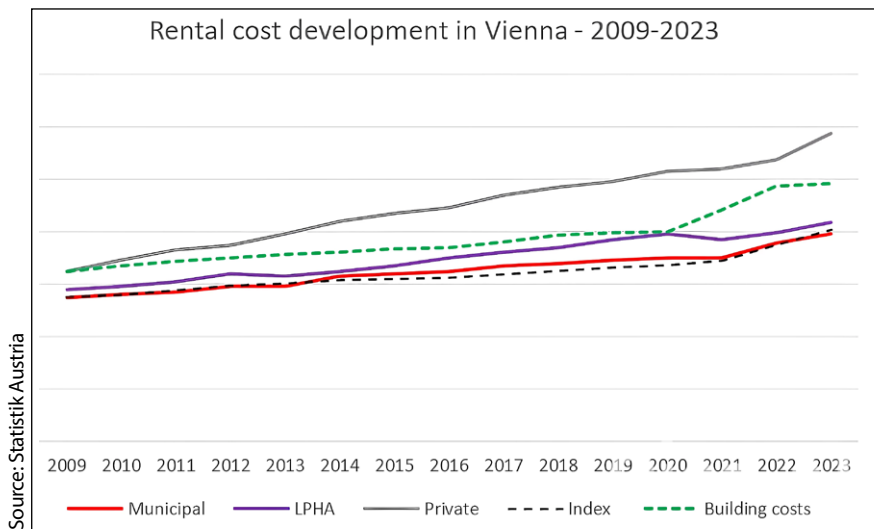


Fig. 12: Rental Cost Development in Austria – 2009-2023

when Vienna had the lowest population figures, to almost 70% today.

Despite this price-dampening effect, rents in the private sector rose by around 81% in the period 2009-2023, while in the subsidised segment and

in municipal housing they developed just below the consumer price index of around 47%. Construction costs have only decoupled noticeably from the consumer price index in the last three years as a result of supply bottlenecks and the war against Ukraine.

## Financing subsidised housing in Vienna

The core of the housing subsidy for non-profit developers lies in long-term state loans, which bear interest at 1% over a term of 35-40 years. In addition, the developers use their own funds and bank loans where possible. Last but not least, the tenants contribute their own funds towards the purchase of the property and up to a maximum of 12.5% of the construction costs. Depending on the income situation, these own funds can amount to up to € 500/m<sup>2</sup> of usable space, must be paid in at the beginning of the rental period and are returned with a deduction of 1% per year if the tenancy is cancelled. There are tailored offers for lower-income households (e.g. the 'Smart' flats with own funds of only € 60/m<sup>2</sup> of usable space or the municipal building, for which no own funds are required. In addition, subject subsidies can also be claimed for low incomes or temporary emergency situations, which mainly help to ensure that rents can be paid in the private housing market.

The housing subsidy budget in Vienna is therefore fed to a considerable extent by the repayments of long-term subsidised loans. The Austrian tax system also provides for a housing subsidy contribution, which is paid by all employees and employers and distributed to the federal states according to the population key, although it has no longer been earmarked for this purpose for several years. Finally, funds from the Viennese budget are used to cover social subsidies for rental costs.

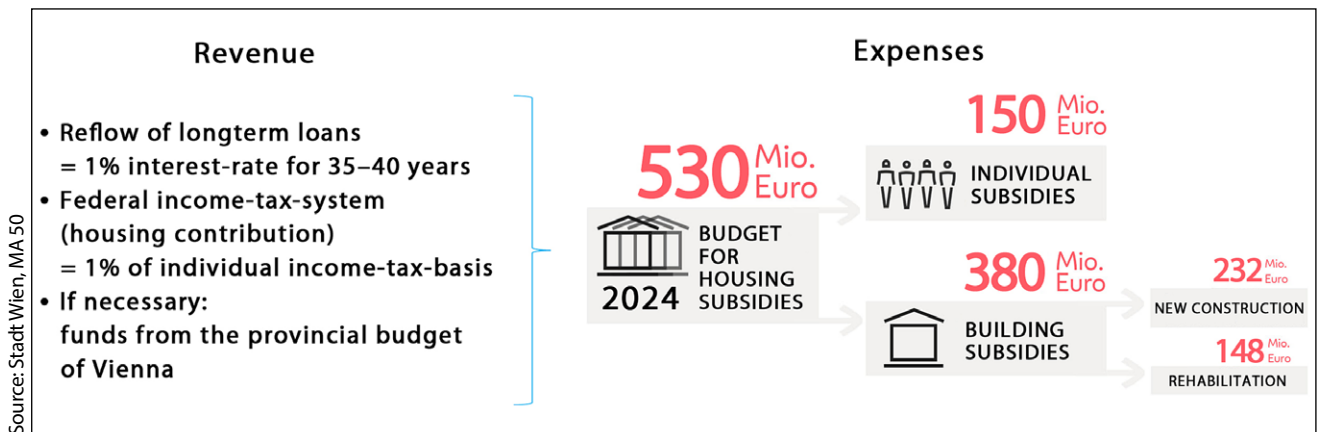


Fig. 13: Budget of Housing Subsidies in Vienna 2024 – Revenue and expenses

## Summary

The system of social housing in Vienna is based on a long-standing and essentially unbroken tradition, which adheres to the basic principles but always adapts the measures for implementation to current challenges. This and the long-term effective subsidy mechanisms (see reflow of loans), together with a forward-looking land policy, form the cornerstones of the successful Viennese model.

Over the past 25 years, numerous examples throughout Europe have shown that this cannot be taken for granted, for example, where the existing stock of affordable and subsidised housing has been privatised and there is now hardly any scope for the creation of such housing.

A strong sense of responsibility, joint efforts and creativity are therefore required in order to be able to fulfil the 'hu-

man right to housing' enshrined in the UN Charter of Human Rights, even in challenging times.

*Dipl.-Ing. Kurt Hofstetter  
Head of Strategic Projects  
and International Affairs  
in the City of Vienna  
Housing Promotion and Arbitration  
Board for Legal Housing Matters (MA 50)*

## ČESKÝ ABSTRAKT

### Problematika pozemků v souvislosti se sociálním bydlením ve Vídni, Kurt Hofstetter

Vídeňský model sociálního bydlení je klíčovým faktorem vysoké kvality života ve městě. Díky dlouhodobé politické strategii kladoucí důraz na sociální udržitelnost má téměř 80 % domácností přístup k cenově dostupnému bydlení. Město čelí populačnímu růstu a rostoucí poptávce po bydlení. Aby Vídeň omezila potřebu půdy, uplatňuje dlouhodobé strategie městského plánování včetně zahušťování a přestavby bývalých oblastí patřících železnicím. Klíčovým nástrojem je městský pozemkový fond a developerské soutěže, které zajišťují kvalitu i dostupnost bydlení. Ústřední roli v systému hrají nezisková bytová sdružení, která reinvestují zisky do nového bydlení a pomáhají udržovat stabilní trh s nájemním bydlením. Vídeň se vyhnula privatizaci obecního bytového fondu, což přispívá k dostupnosti bydlení. Dlouhodobé veřejné půjčky s nízkým úrokem a mechanismy přerozdělování financí zajišťují udržitelnost systému. Tento přístup slouží jako vzor pro města, která usilují o zajištění práva na bydlení v souladu se zásadami sociální spravedlnosti.

# DOSTUPNÉ BYDLENÍ VE VÍDNI

Patricie Taftová

*Britský týdeník Economist již potřetí v řadě vyhlásil v každoročním žebříčku Global Liveability Ranking město Vídeň nejprůjemnějším městem pro život na světě. Důležitou roli v hodnocení hrála mimo jiné i cenová dostupnost a možnost kvalitního bydlení. Čím se tedy Vídeň liší od ostatních světových měst? Abychom na tuto otázku odpověděli, vydáme se na exkurzi do minulosti, konkrétně do doby „rudé Vídně“, kdy byly položeny základy komunální výstavby. Zde najdeme odpovědi týkající se kvality bydlení a vymožeností, které dodnes charakterizují bydlení ve Vídni.*

Dostupnost bydlení ve Vídni je výsledkem stoleté politiky sociální demokracie a komunální výstavby. Město se vždy snažilo nejen uspokojovat základní potřeby lidí, ale také zabránit tomu, aby se bydlení stalo předmětem spekulace a obohacování. Pozornost se soustřeďovala nejen na aktuální problémy, ale zároveň i na budoucnost. Hledaly se nové koncepce bydlení, dbalo se na smíšení sociálních vrstev a v posledních desetiletích také na ekologii.

Počet obyvatel Vídně v minulých 200 letech značně kolísal. Ve 20. století byla Vídeň demograficky stárnoucím a zmenšujícím se městem (1,5 milionu obyvatel v roce 1988). V roce 2024 ale dosáhla Vídeň hranice 2 milionů obyvatel. V posledních letech se roční přírůstek obyvatel pohybuje mezi 20 000 a 50 000, ačkoli porodnost neustále klesá. Dnes se totiž každý druhý Vídeňan ve věku 15 až 49 let narodil v zahraničí. Zajištění bydlení pro nově přistěhovalé představuje pro město obrovskou výzvu.<sup>1</sup>

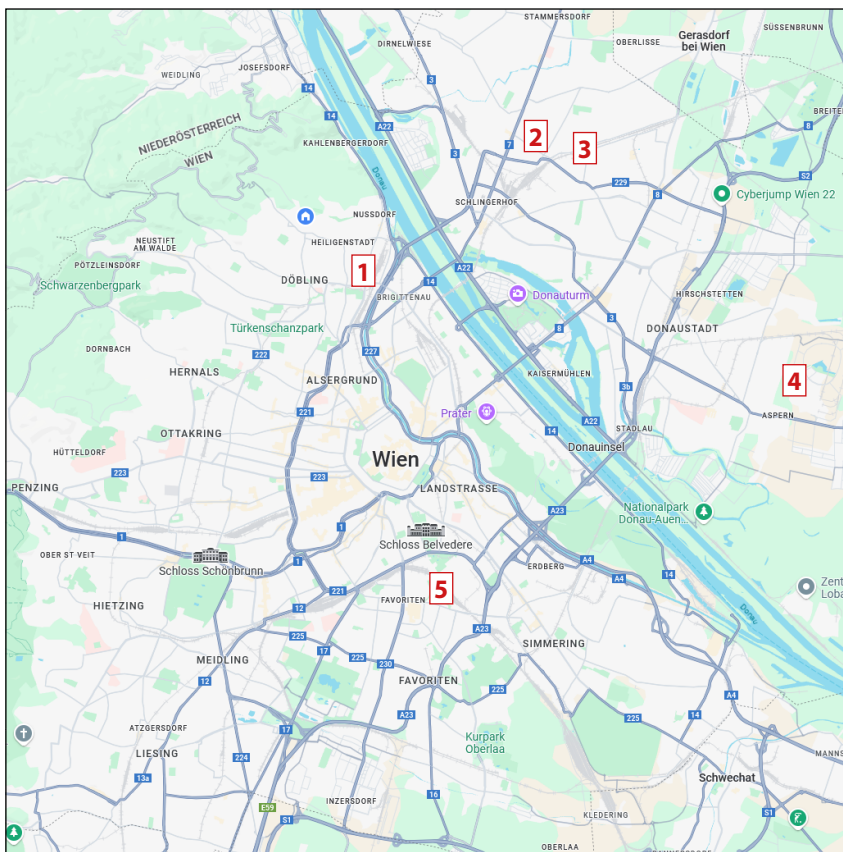
Málokdo asi ví, že dnešní hranice dvou milionů obyvatel byla ve Vídni překročena již na počátku 20. století. Zatímco měla Vídeň v roce 1850 jen půl milionu obyvatel, v roce 1916 už to bylo 2,24 milionu. Po roce 1850 totiž přišly do Vídně statisíce dělníků ze zemí monarchie. Průmyslová revoluce a výstavba města jim tu zajišťovaly bohatou pracovní příležitost. V centru města byly zbourány městské hradby a na jejich místě vystavěny vládní budovy, divadla a paláce. Ve vnějších čtvrtích vyrostly bloky činžovních domů pro dělníky. Nárůst počtu obyvatel s sebou tehdy přinesl velký nedostatek bytů, katastrofální životní podmínky a šíření nemocí. Kolem roku 1900 žilo ve Vídni kolem 300 000 obyva-

tel bez obydlí. Celé rodiny sdílely malou místnost a přes den pronajímaly volná lůžka ve vlastních bytů dělníkům pracujícím na směny.<sup>2</sup>

## Rudá Vídeň

Nedostatek bytů a vysoká inflace vedly během první světové války a těsně po ní k přijetí zákonů, které zmrazily nájemné a zavedly daň z bydlení pro majitele městských činžovních domů. Tím se takřka zastavila výstavba soukromých

obytných domů, neboť nebyly rentabilní. Sociálnědemokratická vláda, která mimochodem ve Vídni vládne dodnes, proto započala od roku 1919 s výstavbou vlastních městských nájemních bytů. Město v tomto období zakoupilo spoustu pozemků ve Vídni a okolí. V roce 1922 vstoupil v platnost zákon na ochranu nájemníků a v roce 1923 byla zavedena daň na výstavbu bydlení (Wohnbausteuer), která je v obměněné podobě dodnes aktuální. Jejím prostřednictvím město financuje výstavbu sociálního bydlení.



Mapa Vídně s popisovanými projekty: (1) obytný komplex Karl-Marx-Hof, (2) terasové domy Heinz-Nittel-Hof, (3) Neu Leopoldau, (4) dřevostavba v Seestadt Aspern, (5) Sonnwendviertel

<sup>1</sup>Více informací na <https://wien1x1.at/bevoelkerungsentwicklung-2023/>.

<sup>2</sup>Více informací na <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>.



Obytný komplex Karl-Marx-Hof

V letech 1919–1945 vystavělo město více než 60 000 komunálních bytů, na projektech se podílelo kolem 400 architektonických kanceláří. Na konci meziválečného období bydlel každý desátý Vídeňan v komunálním domě. Období sociálně-demokratické vlády (1919–1934) a stavby z této éry jsou známé jako „rudá Vídeň“.

Na rozdíl od mnoha bytů z období předválečné soukromé výstavby měly komunální byty (většinou o ploše 38–48 m<sup>2</sup>) nejen vlastní toalety, ale i bohaté společné zázemí, jako jsou společné koupelny, prádelny nebo herny pro děti. Na projektech výstavby pracovali většinou nezávislí architekti, mnozí pocházeli ze školy Otto Wagnera. Komunální oby-

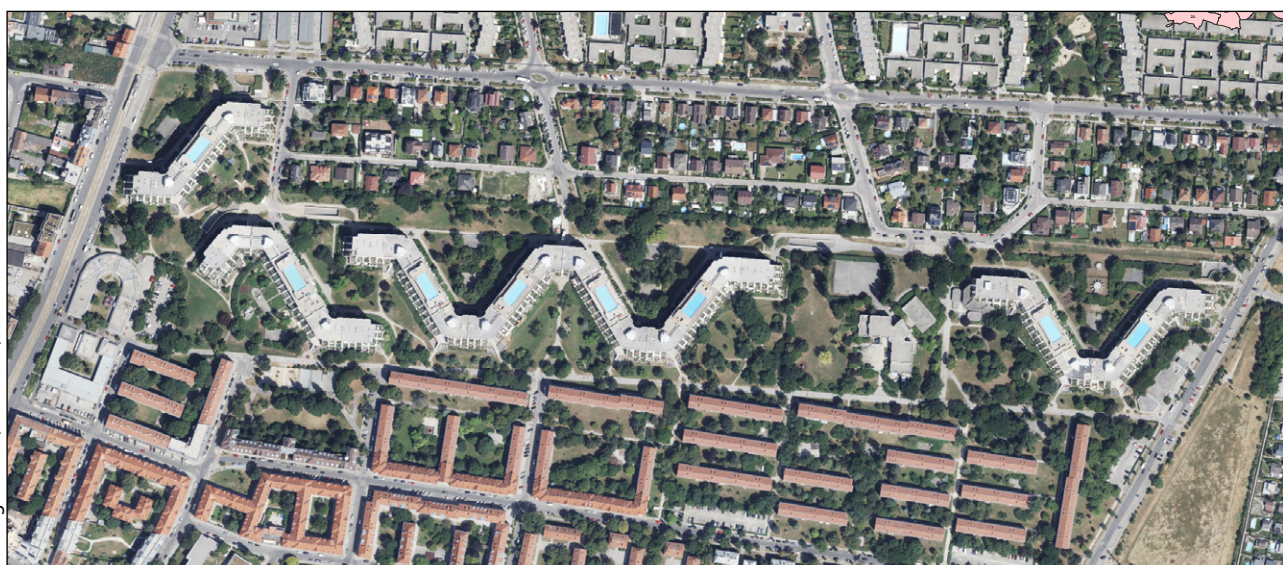
tné budovy byly záměrně rozptýleny po celém městě, aby se předešlo segregacním efektům. Není proto překvapivé, že tyto budovy dnes najdeme ve Vídni uprostřed luxusních obytných čtvrtí.

Asi nejznámějším příkladem „rudé Vídně“ je Karl-Marx-Hof (1926–1930, architekt Karl Ehn). Jedná se o 1,2 km dlouhou budovu s 1 382 byty pro 5 000 lidí (dnes 1 272 bytů). K bytům v Karl-Marx-Hofu patřily i dvě centrální prádelny s 62 místy pro praní, dvoje lázně s 20 vanami a 30 sprchami, dvě mateřské školy, zubní ordinace, mateřská poradna, knihovna a domov mládeže, dále vlastní pošta, zdravotní pojišťovna s ambulancí, lékárna, 25 obchodů a poradna pro úpravu interiérů a hygienu domova.

## Poválečný vývoj

Během druhé světové války bylo ve Vídni zničeno přibližně 20 % všech domů a tisíce lidí se tak opět ocitly bez domova. Sociálnědemokratická městská vláda si svým programem bydlení stanovila nové cíle a navázala tak na tradici rudé Vídně. V roce 1954 vstoupil v platnost zákon o dotacích na bydlení. V 50. letech se stavební činnost soustředila na opravu a dostavbu zničených domů, od 60. let se pak Vídeň rozšiřovala o nové obytné čtvrti na svém okraji. Město postavilo ročně kolem 9 000 obecních bytů. V 70. letech byl nedostatek bytů vyřešen a pozornost se soustředila na renovaci bytového fondu. Zlepšila se struktura budov a jejich vybavení, sloučilo se mnoho malých bytů, k domům se přistavěly výtahy. V roce 1980 mělo město více než 200 000 vlastních nájemních bytů a ročně zrenovovalo přibližně 10 000 bytů.<sup>3</sup>

V 70. letech 20. století prosazovali architekti v nových městských čtvrtích moderní koncepty, například kobercovou zástavbu zahradních měst nebo výškové bytové domy. Velký důraz kladli na komfort bydlení. Wohnpark Alterlaa (1973–1985, architekt Harry Glück) je dodnes jedním z největších obytných komplexů v Rakousku a tvoří takřka město ve městě. Tři bloky, každý 400 m dlouhý a 23 a 27 podlaží vysoký, obsahují celkem 3 200 bytů. Mezi blo-



Terasové domy Heinz-Nittel-Hof s bazény na střeších

<sup>3</sup>Více informací na <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>.



Zdroj: <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/neu-leopoldau>, foto © IBA\_Wien/Diana Terenteva

Neu Leopoldau

ky se nacházejí rozsáhlé zelené plochy i vlastní stanice metra. Budovy sledují koncept „na sebe poskládaných rodinných domů“ v podobě terasových bytů. Každý byt má balkon nebo velkou terasu zakončenou betonovými truhlíky se zelení. V rámci mnoha společných zařízení jsou na střechách domů umístěny i plavecké bazény. Pravidelné průzkumy potvrzují, že rezidenční park se dodnes vyznačuje nadprůměrnou spokojeností obyvatel, kteří tráví doma více času než obyvatelé srovnatelných komplexů. V těchto letech postavilo město ještě několik sídlišť s podobnou koncepcí, například Heinz-Nittel-Hof (Brünner Straße 140).

V 90. letech 20. století se díky dotovanému bydlení realizovaly různé tematické projekty, např. bezpečné bydlení pro ženy, vzorové sídliště bez aut nebo mezinárodní bydlení. Probíhala revitalizace průmyslových objektů, jako je Gasometer City (obytné budovy ve starých plynárenských věžích) a nízkoenergetické domy (Brünner Straße 190, 1993).

Ne všechny projekty jsou příkladnými stavbami, také ve Vídni mnoho domů připomíná ponurá panelová sídliště v postkomunistických zemích. Problémy těchto staveb však byly v pozdějších letech řešeny revitalizací, částečnou demolicí či zlepšením infrastruktury.

## Developerské soutěže

Město Vídeň má vlastní Odbor územního rozvoje a výstavby. Do poloviny 90. let 20. století úředníci sami zadávali a koordinovali výstavbu domů na základě výsledků architektonických soutěží. Od roku 1995 bylo stavební oddělení reorganizováno a namísto vlastní komunální výstavby byl zaveden princip výstavby sociálního bydlení developerskými firmami a neziskovými družstvy na základě městem koordinovaných soutěží.

Prostřednictvím developerských soutěží město Vídeň prodává své pozemky developerům. Soutěží se mohou účastnit

jak neziskoví, tak komerční developeři. Účastníci společně se zvolenou architektonickou kanceláří vypracují koncepci a projekt pro daný pozemek. Projekty se v soutěži posuzují mezidisciplinární komisí podle čtyř kritérií: sociální udržitelnost, architektura, ekologie a ekonomika. Na plochách určených k sociálnímu bydlení jsou vítězové povinni dodržet předem stanovené rámcové podmínky. Odkoupí pozemek a získají dotaci na výstavbu (až 35 % nákladů). Důležitým kritériem u dotovaných projektů je horní hranice nákladů na stavbu 1 m<sup>2</sup> obytné plochy, která musí vést k nízkým nákladům na nájemné. Procentuální část hotové nemovitosti je developerem vyhrazena městu k pronájmu. Celý proces



Zdroj: <https://www.querkraft.at/projekte/asp-holzwohnbau>

Dřevostavba v Seestadt Aspern, querkraft architekten, Berger + Parkkinen, 2015

plánování a výstavby město doprovází a kontroluje prostřednictvím své organizace Wohnfonds Wien.

Soutěžní projekty se vyznačují nejen vysokou architektonickou kvalitou, ale také prostorovou nabídkou, která činí život ve městě příjemnějším. Je zřejmá paralela s rozvojem městského bydlení od 20. let 20. století, kdy součástí obytných domů byly společné prostory: společenské místnosti pro nájemníky, krytá hřiště pro děti, dílny, nájemní zahrady a různá poradenská centra. Projekty se často zaměřují na různá témata, jako jsou čtvrti bez aut, vícepodlažní dřevostavby anebo zahuštění městské struktury. Interaktivní mapu s vídeňskými městskými soutěžními projekty z posledních let naleznete na adrese [www.wohnfonds.wien.at/mapneu](http://www.wohnfonds.wien.at/mapneu).

## Současná vídeňská sídliště a městské čtvrti

Nově vystavěný komplex Neu Leopoldau (1220 Wien, Thayagasse, Marischkapromenade) vznikl na místě bývalých plynáren, kde jsou některé budovy památkově chráněny. Rozlehlé území 13,5 ha bylo rozděleno do několika celků zpracovaných různými developery. Společným konceptem bylo vytvoření sídliště, které by integrovalo revitalizované staré plynárenské budovy (dílny, škola, kanceláře). Z 1 255 bytů je 1 000 bytů dotovaných. Druhým požadavkem bylo výrazně omezit automobilovou dopravu. Namísto podzemních garáží a parkování přímo u domu je tu centrální parkoviště pro návštěvníky a dvě vícepodlažní garáže pro obyvatele. Všechny ulice mezi domy slouží jako bezpečné zóny pro chodce a cyklisty. Lidé z velké části využívají veřejnou dopravu. Vjezd a parkování u domu mají povoleno pouze na 10 minut, což kontroluje městská policie.<sup>4</sup>

V posledních 20 letech bylo ve Vídni realizováno také mnoho vícepodlažních

dřevostaveb, které mají velmi dobrou bilanci CO<sub>2</sub>. Důležitým faktorem tohoto vývoje byla celorakouská harmonizace technických stavebních předpisů cca od roku 2000. Architekti mají velmi jasné definované specifikace požární ochrany. Díky tomu lze projekty dřevostaveb bezpečně rozvíjet a plánovat.

V roce 2017 se město Vídeň rozhodlo vedle prodeje pozemků prostřednictvím developerských soutěží znovu obnovit vlastní komunální výstavbu, a tím rozšířit městský bytový fond.

Jednu z posledních novel stavebního zákona tvoří nová územní kategorie nazvaná sociální bydlení. Tím město zákonně zakotvilo sociální bydlení přímo v územním a zastavovacím plánu<sup>5</sup>, aby tak podpořilo promíchání sociální struktury a zabránilo vzniku obytných ghett.

Pozemky, na nichž vznikají celé nové čtvrti, se dnes nenacházejí pouze na okrajových částech Vídně. Restrukturalizací systému železniční dopravy se přímo v centru města uvolnily rozsáhlé plochy. U nového vídeňského hlavního nádraží tak vznikla během deseti let (2013–2023) obytná čtvrť Sonnenwendviertel s 5 500 byty a 20 000 pracovními místy.

Ve druhém vídeňském okrsku na pozemcích dřívějšího severního a severozápadního nádraží a jejich kolejišť vznikají dvě nové čtvrti o rozloze 85 a 44 hektarů. Obytné čtvrti Nordbahnhof a Nordwestbahnhof s 6 500 a 10 000 byty, kancelářskými budovami, infrastrukturou a parky jsou koncipovány pro 40 000 obyvatel a 25 000 pracovních míst. Výstavba bude dokončena v roce 2035.

Jeden z největších vídeňských urbanistických projektů se nachází mimo centrum města ve čtvrti Aspern. Nová čtvrť nazvaná Jezerní město Aspern je metrem dobře napojena na městské centrum. Jezerní město je plánováno pro 25 000 obyvatel a 20 000 pracovních

míst. Uprostřed čtvrti je vyhloubeno jezero určené k rekreaci.

## Náklady na bydlení a legislativa

Ve Vídni existuje v současné době přibližně milion bytových jednotek: 33 % patří do soukromého sektoru bydlení, 21 % tvoří družstevní byty, 22 % obecní byty, 19 % byty ve vlastnictví a 5 % jiné formy bydlení. Je třeba zdůraznit, že 43 % bytového trhu tvoří sociální nebo podporované bydlení, což má následně vliv na snižování cen na celém trhu s byty.

Náklady na nájemné ve Vídni jsou ve srovnání s mnoha evropskými velkoměsty nízké, neboť se město od konce první světové války snaží trh s bydlením regulovat prostřednictvím přísné legislativy. Zvláštností vídeňského trhu s bydlením je, že 76 % obyvatel si byt pronajímá, pouze 24 % jej vlastní.<sup>6</sup>

Na všechny byty v domech s více než dvěma byty se automaticky vztahuje spolkový zákon o pronajímání (Mietrechtsgesetz, 1981). Zákon velmi obsáhle definuje práva a povinnosti pronajímatelů a nájemníků. Dle zákona např. není možné, aby pronajímatel nájemní smlouvu vypověděl. Výjimku tvoří jen odůvodněné osobní užívání a výpověď je možná jen soudní cestou.

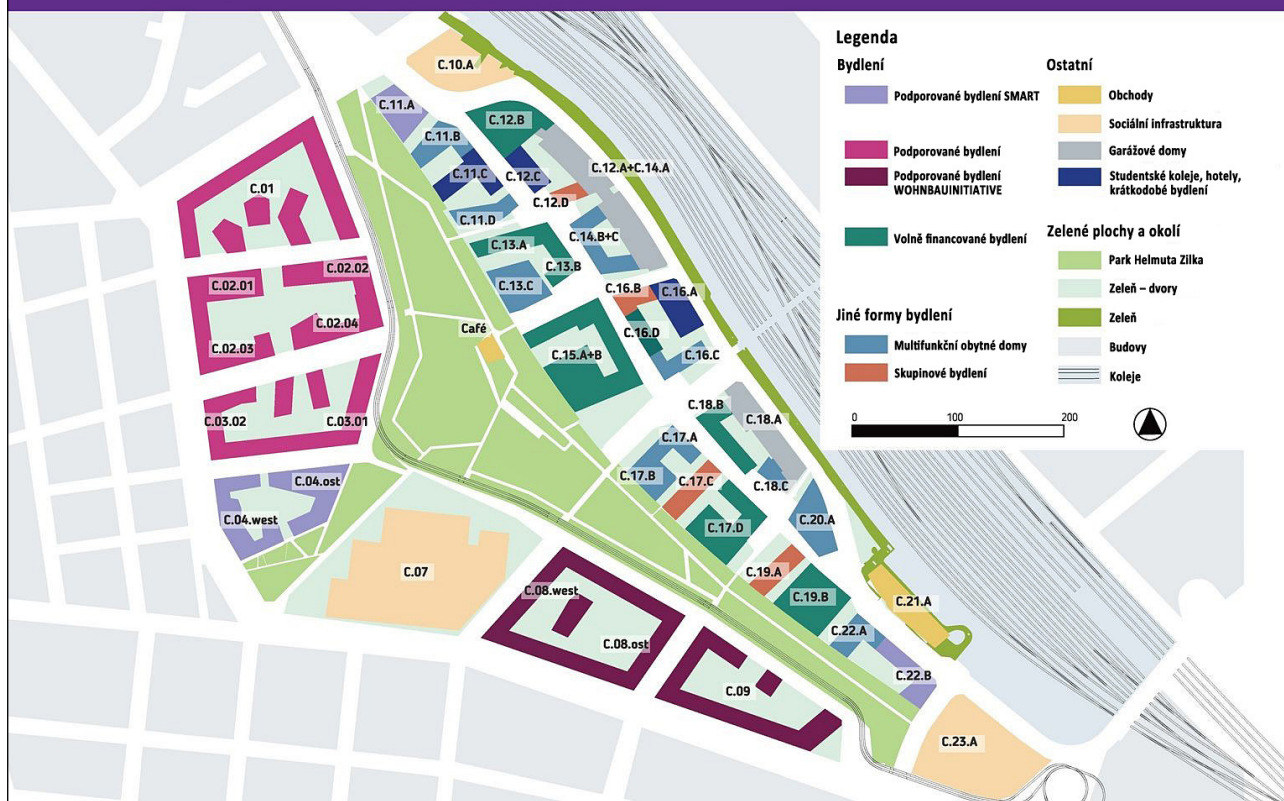
Náklady na nájemné jsou státně regulovány jak v obecních bytech, tak i v dotovaných bytech. Přidělení těchto bytů je vázáno na maximální hranici čistého ročního příjmu (aktuálně např. 1 osoba 57 600 eur, 4 osoby 108 420 eur). Nájemníci mohou v bytě zůstat doživotně, i když se jejich příjmová situace časem změní. Výška nájmu v bytech financovaných ze soukromých zdrojů nepodléhá žádným omezením.

Nájem ve všech obytných budovách postavených před rokem 1945, nezávisle

<sup>4</sup> Více informací na <https://www.iba-wien.at/projekte/quartiere>.

<sup>5</sup> Územní a zastavovací plán města je rozdělen do malých územních celků, jejichž plány jsou postupně obměňovány a uzákoněny každých cca 10–15 let dle potřeby. Důraz je kladen mimo jiné i na participaci obyvatel čtvrtí. Plán definuje způsob využití, strukturu a výšku zástavby, uliční čáry a průřezy komunikací, jakož i ochranné zóny. Plány v měřítku 1 : 200 jsou digitalizovány a zpřístupněny veřejnosti na [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/).

<sup>6</sup> Více informací na <https://socialhousing.wien/de/politik/wohnungsmarkt>.



## Sonnwendviertel

na tom, jestli jsou soukromé či obecní, taktéž reguluje zákon. V současné době je jeho výše stanovena na 6,67 eur/m<sup>2</sup> užité plochy. Regulované nájemné ve Vídni je tak druhé nejnižší ze všech rakouských spolkových zemí. Částka se vztahuje vždy na nájemní smlouvu na dobu neurčitou. U nájmu na dobu určitou (nejméně tři roky) musí být nájemné sníženo o 25 %. Malé příplatky v závislosti na lokalitě a vybavení jsou možné, výšku nájmu však nájemník může i po letech bydlení nechat úředně zkontrolovat, což často vede k vysokým zpětným splátkám ze strany pronajímatelů. Tento zákon je u majitelů bytů velmi nepopulární, neboť jim často chybí prostředky na rekonstrukci. Město se tomu snaží čelit udělováním grantů na renovaci.

A jak je dotované bydlení ve Vídni financováno? Každý ve Vídni zaměstnaný člověk přispívá na dotované bydlení 1 % své hrubé mzdy. Město Vídeň tak ročně získává přibližně 250 mil. eur. Částku pak navyšuje na 400 mil. eur, které vy-

užívá na dotace. Devadesát procent prostředků použije na financování sociální výstavby a rekonstrukci bytových domů, 10 % využije na osobní podporu nájemníků. Developeři a družstva dostávají dotace ve formě jednocentního úvěru, který jim umožňuje udržet fixní náklady a nižší nájemné. Úvěr je poskytován na dobu 40 let a pokrývá přibližně 35 % nákladů na výstavbu. Náklady na nájemné v dotovaném bydlení jsou tedy přibližně o 1/3 nižší než v bydlení financovaném ze soukromých zdrojů.<sup>7</sup>

## Pohled do budoucnosti

Kvalita bydlení se ve srovnání s jinými velkoměsty v posledních desetiletích pozitivně vyvíjí nejen díky relativně dobré nabídce bytů, ale také díky dalším snahám městské samosprávy reagovat zavčas na aktuální společenský vývoj a klimatické změny.

Obyvatelé jsou stále více povzbuzováni k tomu, aby se v každodenním životě obešli bez automobilů a využívali veřejnou dopravu. Buduje se mnoho cyklostezek a roční jízdenka ve Vídni byla snížena pouze na jedno euro za den. Město rozšířilo regulaci parkování aut na celé území města. Na ulici je možné parkovat jen dvě hodiny za poplatek 2,50 eur/hod. Dojíždějící z okolních obcí či jiných vídeňských obvodů za prací auty již tedy nemohou zabírat neomezeně uliční prostor. Vídeňané mohou odstavit svá vozidla neomezeně pouze ve svém obvodu za roční poplatek 170 eur. Vlastní auto ve městě se stává méně atraktivním také díky možnosti sdílení aut, které provozují soukromé firmy i město samotné.

Ve stavebních předpisech pro novostavby a přestavby byl definován nový klíč pro počet parkovacích míst. Jejich počet se již neodvíjí od počtu bytových jednotek, nýbrž od celkové obytné plochy a polohy stavby ve městě. Na 100 m<sup>2</sup>

<sup>7</sup>Více informací na <https://socialhousing.wien/de/instrumente/wohnbaufoerderung>.

obytné plochy je dnes požadováno jedno parkovací místo. V zóně 1 může být tento počet snížen o 30 % a v zóně 2 o 20 %.

Jako každé jiné velkoměsto se i Vídeň potýká s tendencí vytlačování bydlení z centra města nebo s využíváním bytů k turistickým pronájmům prostřednictvím internetových platform. „Obytná zóna“ definovaná v územním plánu a ve stavebním zákoně<sup>8</sup> zahrnuje celé centrum Vídně a většinu obvodů 1 až 9. Zákon stanovuje, že 80 % plochy všech budov v obytné zóně (s výjimkou parteru) musí být vyhrazeno pro bydlení, zatímco 20 % může být využito pro kanceláře, lékařské ordinace apod. Privátní turistický pronájem byl v obytné zóně novelou stavebního zákona v roce 2023 zcela zakázán. Mimo obytnou zónu lze byty pronajímat formou „sdíleného bydlení“ maximálně 90 dní v roce, a to jen po předložení souhlasu všech spolumatelů domu.

Vídeň si stanovila ambiciózní cíle rovněž v oblasti ochrany klimatu. Cílem je dosáhnout klimatické neutrality do roku 2040. V současné době je ve Vídni přibližně 50 % domácností vytápěno plynem, většinou decentralizovaně pomocí kombinovaných plynových kotlů. Do roku 2040 má být 56 % bytů napoje-

no na dálkové vytápění, které bude napájeno výhradně ze spalování odpadu, odpadního tepla z průmyslu a geotermální energie (momentálně až 65 % tvoří spalování plynu). Město poskytuje majitelům domů štedré dotace na zateplení domů, rekonstrukci domovní techniky, fotovoltaiku, ozelenění fasád a střeš. Stavební zákon vyžaduje, aby všechny novostavby a větší přestavby splňovaly přísné stavební předpisy týkající se tepelné izolace a využívání obnovitelných zdrojů energie. Od roku 2022 je možné realizovat privátní hlubinné vrty pro využití geotermální energie i ve veřejném prostoru. Přílehlé obytné budovy mohou využívat plochu až do poloviny ulice se vzdáleností 3 m od sousedních pozemků.

Budoucí vývoj bydlení ve Vídni je do značné míry závislý na politice. Problémy ve městě narůstají se změnou klimatu, se změnou demografické struktury obyvatel a také se současným velkým přílivem uprchlíků, často s velmi nízkou úrovní vzdělání, pro které je Vídeň díky možnostem a nadstandardním sociálním zabezpečením ve srovnání s ostatními spolkovými zeměmi Rakouska velmi atraktivní. Město se díky tomu potýká se sníženou bezpečností v některých městských čtvrtích a s nedostatkem sociálních pracovníků a pedagogů

ve školách, což ovlivňuje spokojenost Vídeňanů, a tím často i jejich politické přesvědčení.

Je těžké odhadnout, jakým směrem se bytová vídeňská politika bude v budoucnosti vyvíjet a jestli se podaří udržet dostupnost a vysoký standard bydlení. Vídeňský model je totiž unikátní i v rakouském měřítku a je zcela závislý na politice městské vlády, která je ve Vídni od konce druhé světové války v rukou sociální demokracie, jejímž krédem je zásada, že bydlení je jednou ze základních lidských práv a potřeb, a ne nástroj ke spekulaci a obohacování. I když politický trend posledních let v Rakousku zaznamenal nárůst pravicových a liberálních stran, byla to právě otázka dostupnosti bydlení, která v roce 2021 ve městech Graz (28,8 %, 1. místo ve volbách) a v roce 2024 v Salzburku (23,1 %, 2. místo) vyzdvihla do čela městské vlády komunisty, stranu, která v národních volbách získala jen 2,4 %.

Doufejme tedy, že si jsou Vídeňané vědomi, jaké vymoženosti jim město poskytuje, a budou i nadále usilovat o jejich udržení.

*Arch. Dipl.-Ing. Patricie Taftová  
ARCH+MORE ZT GmbH*

## ENGLISH ABSTRACT

### **Affordable Housing in Vienna**, by Patricie Taftová

The British weekly Economist has named Vienna the most liveable city in the world in its annual Global Liveability Ranking for the third time in a row. Among other things, affordability and the availability of quality housing played an important role in the ranking. So what makes Vienna different from other cities around the world? Let's take a trip back in time, specifically to the era of "Red Vienna", when the foundations for municipal construction were laid to answer this question. There we can find answers about the quality of housing and the amenities that still characterise living in Vienna today.

<sup>8</sup>Vídeň, jakož i každá spolková země Rakouska, má svůj stavební řád definující zákony ve výstavbě. Pouze technická pravidla staveb, jako je statika, tepelná a hluková ochrana, hygiena a požární bezpečnost, jsou spolkově harmonizovány.

# MĚSTO A BYDLENÍ. CO KROMĚ VLASTNÍ VÝSTAVBY SAMOSPRÁVA ZMŮŽE?

**Radka Loukotová**

*Osmadvacet tisíc. Tolik bytů čítá fond města Brna. Přesto je dostupnost bydlení v Brně jedním z nejskloňovanějších témat, a to nejen před volbami a po nich. Prodejní ceny nemovitostí takřka konkurují Praze a snížená dostupnost hypoték žene nahoru i výše nájmu. Město podniká řadu kroků, aby tento trend narušilo.*

Moje sestra s manželem hledali byt v Brně ke koupi skoro rok. Nakonec si ho pořídili ve dvacet kilometrů vzdálené obci. I když oba chtěli zůstat ve městě, potřebovali vyřešit bytovou situaci v rozumném časovém horizontu, aby se mohli posunout do další životní fáze a založit rodinu. Teď do Brna oba dojíždějí – za prací, za kroužky pro děti, za kulturou.

Suburbanizace je jedním z důsledků dlouhodobě palčivé otázky hůře dostupného bydlení v Brně. Pro město ale představuje problém. Zatímco podle oficiálních statistik v Brně žije 400 tisíc lidí, podle dat mobilních operátorů se tady pohybuje zhruba o sto tisíc lidí více [1]. Samospráva tak musí služby dimenzovat pro skutečný počet uživatelů – přizpůsobit tomu kapacity silnic, veřejné dopravy, kanalizace apod., ačkoliv městský rozpočet se odvíjí právě od oficiálního počtu obyvatel. Je tedy v zájmu města, aby tento rozdíl snižovalo a vytvářelo podmínky k tomu, aby se zde lidé usazovali.

Jednou z výhod Brna je jeho rozsáhlý bytový fond (pro srovnání, zhruba třikrát větší Praha disponuje obdobným počtem bytů) [2]. Většina z 28 tisíc městských bytů je svěřena do správy městským částem. Ty se starají o proces obsazování (pro který si nastavují vlastní kritéria, limitovaná obecnými Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, viz [www.brno.cz/w/bytovy-odbor](http://www.brno.cz/w/bytovy-odbor)) i o údržbu. Největší podíl v bytovém fondu zaujímají tzv. běžné obecní byty [3], ale v posledních letech se Brno snaží více orientovat na mladé lidi se středními příjmy a pomoci

jim se stabilizací a začátkem dospělého života. K tomu vyhradilo startovací byty (dnes jich jsou necelé dvě stovky), o které se mohou hlásit páry do 40 let věku, mezi nimiž se následně losuje.

Smlouva se uzavírá na tři roky (po které se platí snížené nájemné). V podmínkách je si na novou adresu převést trvalý pobyt. Po třech letech lze v případě zájmu prodloužit smlouvu o další dva roky, ovšem už s běžným nájemným – a pokud jsou na konci obě strany spokojeny, lze status startovacího bytu změnit na běžný obecný a v bydlení pokračovat na dobu neurčitou [4].

## **Ve vztahu k singlům je Brno průkopník**

Pilotní a v kontextu České republiky přelomová je nabídka startovacích bytů pro singles neboli pro lidi žijící bez part-

nera/partnerky. Ačkoli jsou ze sociologického hlediska hodnoceni jako velmi zranitelná skupina, neboť se nemají o životní náklady s kým podělit<sup>1</sup>, sítím obecního bydlení zpravidla propadají: jsou mladí, bezdětní, ekonomicky produktivní. V dnešní době je ale i pro průměrně vydělávajícího člověka problém zaplatit nájemné menšího bytu, které běžně atakuje 15 i 20 tisíc korun [5]. Do určitého věku to lze řešit bydlením u rodičů nebo ve sdílených bytech s přáteli, ale později lidé dojdou do fáze, kdy cítí, že se chtějí postavit na vlastní nohy. Sehnat důstojné bydlení je ale mnohdy tak obtížné, že raději volí cestu odchodu z města.

První výběrové řízení na byty pro singles proběhlo letos na podzim, napoprvé s 12 byty [6]. Pokud bude o novou kategorii bydlení zájem, budou jednotky postupně přibývat. Ve startovacím bydlení totiž Brno vidí potenciál a nově



Prízřenice – vizualizace družstevního bydlení

Vizualizace © Peičák a partner architekti

<sup>1</sup> Viz např. LAHIRI, I. 2024. Going Solo: How Singles Get Hit the Worst in a Cost of Living Crisis. *euronews.com*. On-line. Dostupné z: <https://www.euronews.com/business/2024/03/06/singles-tax-how-singles-get-hit-the-worst-in-a-cost-of-living-crisis>. [cit. 7. 1. 2025].



Zdroj: Magistrát města Brna, foto © Z. Kolařík

Kompletní rekonstrukce bytového domu na ulici Podnášepní. Z původních větších bytů se díky rekonstrukci a půdní vestavbě stalo 22 menších startovacích a sociálních bytů



Zdroj: Magistrát města Brna, foto © Z. Kolařík

Interiér startovacího bytu pro mladé páry a rodiny na Podnášepní

budované nebo rekonstruované bytové domy se často staví s vidinou toho, že nabídnou domov právě mladým.<sup>2</sup>

Kromě nájemního bydlení se město realizuje i jako developer v oblasti vlastnického bydlení. Situace na trhu s nemovitostmi už před lety vedla ke spuštění projektu družstevního bydlení pro mladé [7]. Na několika lokalitách v Brně projektujeme asi 1 000 bytů. Příprava takto velkých projektů z úrovně města ale trvá roky a musí se vyrovnávat s řadou obtíží, od majetkoprávních vyrovnání přes diskuse s městskými částmi o intenzitě rozvoje jejich sousedství až po nutnost dodržovat všechny zákonné postupy a lhůty. Proto hledáme i jiné cesty: k družstevní rekonstrukci zkusíme připravit vybydlený bytový dům (protože rekonstrukce by měla být na realizaci jednodušší než výstavba na zelené louce) [8]. Inspirovali jsme se také myšlenkou spolkového bydlení [9], ale bohužel se zatím nepodařilo pro něj najít dostatek zájemců ani vhodnou lokalitu, a snažíme se také nadesignovat model koncesionářské výstavby, při které bude partnerem města soukromý subjekt [10].

V Brně se průběžně staví, některé zcela vybydlené či zchátralé domy procházejí kompletní rekonstrukcí. Do těchto projektů Brno investuje desítky i stovky milionů korun. V poslední době byla slavnostně otevřena nově zrekonstruovaná Hálkova 4, kde vznikla i nástavba s dalšími byty, další dříve neobydlené (a mnohdy neobyvatelné) domy se proměnily v pěkné moderní bydlení díky rekonstrukcím na Vlčké, Plynárenské nebo Podnášepní. Nové domy vyrostly v prolukách na Bratislavské nebo Dukelské, celý komplex se 116 byty vznikl na Vojtově. K tomu připočteme domy stavěné pro seniory (například na Bedřichovické).<sup>3</sup> Slavnostní zahájení výstavby v Holáškách, na které město spolupracuje se soukromou firmou (ta postaví rodinné bydlení a město byty pro seniory a školku) [11], a na Terezy Novákové proběhlo v půlce ledna.

Přesto nemůže město samotné jako investor poptávku ani zdaleka uspokojit. Proto je neméně důležité, abychom

<sup>2</sup> Blíže viz miniweb Obecní bydlení v Brně ([bydleni.brno.cz/projekty-pro-bydleni/](http://bydleni.brno.cz/projekty-pro-bydleni/)).

<sup>3</sup> Blíže viz miniweb Obecní bydlení v Brně ([bydleni.brno.cz/projekty-pro-bydleni/](http://bydleni.brno.cz/projekty-pro-bydleni/)).



Bytový dům vznikl i v proluce na Bratislavské, v roce 2024 byl nominován na Českou cenu za architekturu

byli schopni prostřednictvím různých nástrojů vytvářet podmínky pro výstavbu soukromého sektoru. Aktuálně jsou vhodné lokality de facto vyčerpány. Na konci roku 2024 ale Zastupitelstvo města Brna schválilo nový územní plán, který nahradí stávající zastaralý plán z 90. let. Vytvořily se tak příležitosti pro novou rezidentní výstavbu [12].

Právě omezená možnost stavět je jedním z faktorů, které snižují počet bytů na straně nabídky a zvyšují jejich hodnotu na trhu. Dalším důvodem vysokých cen bytů a pronájmů v Brně je také velký počet studentů bydlících v nájmu. Ze 70 tisíc si byt pronajímá zhruba polovina. Velké množství bytů, které staví developereři, proto slouží jako byty investiční. Bohužel pro Brno se studenti nehlásí k trvalému pobytu v Brně a město tak přichází o velké finanční částky z rozpočtového určení daní [13].

## Územní plán jako klíč k rozvoji města

Na území Brna je v novém územním plánu definováno osm prioritních rozvojových oblastí, kde bude možné podle jejich charakteru a potřeb obyvatel vybudovat byty a s tím související stavby, kancelářské budovy či objekty pro služby.<sup>4</sup> Vždy se počítá s adekvátním do-



Zdroj: Magistrát města Brna, foto © Z. Kolarík

Dva bytové domy se 116 obecními byty kombinují bydlení pro mladé a seniory. Vzniklo zde i dětské hřiště nebo pobočka Knihovny Jiřího Mahena



Vizualizace © P. P. Architects

Vizualizace lokality v Holáskách, kde se koordinuje soukromá výstavba rodinného bydlení s městskými projekty seniorského bydlení a školky

<sup>4</sup> Blíže viz Portál územního plánování města Brna ([upmb.brno.cz/](http://upmb.brno.cz/)).



Vizualizace © Sdružení Svratka

Vizualizace protipovodňových opatření na Poříčí, která by měla být tento rok už hotová



Vizualizace (vítěz architektonické soutěže) © SOA architekti

Vizualizace nové MŠ a ZŠ v Nové Zbrojovce, nově vznikající čtvrti, kde město a developer příkladně spolupracují

pravním napojením. Nového využití by se mohly dočkat i brownfieldy. V Brně jich máme víc než sto [13].

Nová místa, kde je možné stavět, budou také k dispozici díky postupně budovaným protipovodňovým opatřením (PPO). Aktuálně se pracuje na třech prioritních úsecích (priorita vychází z počtu ochráněných obyvatel a kritické infrastruktury). Každý z úseků má zhruba 3 km. V realizaci je již Poříčí, kde by měl zhotovitel dokončit přírodně blízká protipovodňová opatření tento rok. U úseku Trnitá se zpracovává dokumentace pro provádění stavby a čeká se na vydání stavebního povolení. Poslední rozpracovaný úsek zahrnuje rozvojové území Zbrojovky, kde je hotové koncepční řešení stavby a kde se posléze začne s projektováním.<sup>5</sup>

Klademe maximální důraz právě na to, aby novou výstavbu doprovázelo adekvátní zajištění dopravy, služeb a občanské vybavenosti. Brno si vyzkoušelo i slepou uličku živelné komerční výstavby bez těchto požadavků a s důsledky se v jedné takto vzniklé nové čtvrti potýká dodnes.<sup>6</sup> Proto se s investory uzavírají plánovací smlouvy, smlouvy o spolupráci a za průkopnické v kontextu České republiky považujeme naše Zásady pro spolupráci s investory [15]. Na jejich základě developeri odvádějí investiční příspěvek do speciálního fondu, ze kterého se následně financují stavby občanské vybavenosti nebo budování zeleně. Příkladem takto nastavené spolupráce budiž proměna areálu bývalé Zbrojovky, kde město uzavřelo se soukromým investorem smlouvu, která přesně stanovuje, kdo jakou infrastrukturu (konkrétně například nový most nebo školku, ale také dopravní napojení) postaví a jak se na projektech bude kdo finančně podílet.<sup>7</sup>

Od 1. 7. 2024 jsou též účinné Brněnské stavební předpisy (BSP) [16]. Dokument zpracovaný na míru Brnu umožňuje zohlednit charakter velkého města a stanovit přesnější standardy a požadavky

<sup>5</sup> Podrobněji na [voda.brno.cz/projekty/protipovodnova-opatreni/](https://voda.brno.cz/projekty/protipovodnova-opatreni/).

<sup>6</sup> K tomu např. HALUZA, O. 2021. Chybějící části chodníků i přechody: „noclehárnu“ Sadová má povýšit nová škola. In: *Brněnský deník* [on-line]. Dostupné z: [https://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/jenom-nocleharna-sadove-pomuze-skola-park-zustava-brnanum-zavreny-20211201.html?login=1](https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/jenom-nocleharna-sadove-pomuze-skola-park-zustava-brnanum-zavreny-20211201.html?login=1). [cit. 7. 1. 2025].

<sup>7</sup> Viz např. RŮŽIČKA, J.; HAVRLANTOVÁ, P.; POŇUCHÁLEK, F. 2024. Práce na rozšíření Šámalovy a úpravě Zábřdovické začínají. *cosedejebno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedejebno.cz/w/prace-na-rozsireni-samalovy-a-uprave-zabrdovicke-zacinaji>. [cit. 7. 1. 2025].

než ty uvedené v celostátních předpisech. Jedním z benefitů BSP je mimo jiné i to, že se díky nim zjednoduší výstavba v dnes těžce zastavitelných prolučkách vzhledem ke zmírnění požadavku na proslunění.

Dostupnost bydlení je pro správu města klíčová oblast. Dokladem toho je, že Brno má pro bydlení vytvořenou i samostatnou strategii [17]. V ní si vytyčilo dosáhnout v počtu obecních bytů poměru 15 % vůči komerčním formám pronájmu. K tomuto cíli zatím stále směřujeme, pohybujeme se zhruba na 14 %. Bytová jistota a bytová nouze jsou klíčovými faktory ovlivňujícími kvalitu života obyvatel a celkový rozvoj. Pokud je situace na trhu s bydlením příznivá, lidé všech příjmových skupin mají možnost najít si důstojné místo k životu, aniž by docházelo k segregaci, gentrifikaci nebo vzniku ghett. Když obyvatelé nemusí mít starosti o základní potřeby, mohou se věnovat jiným věcem – zapojovat se do místní ekonomiky, do lokálních aktivit, do budování komunity. Investice do dostupného bydlení je tak tímto prizmatem investic do stability a dlouhodobé prosperity města.

### Použité zdroje:

- [1] DVOŘÁK, M. 2022. Přítomné obyvatelstvo na základě geolokačních dat mobilního operátora. *data.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/8d86e7a1619e425d81ccb0d12b8cf5f>. [cit. 7. 1. 2025].
- [2] Kolik má Praha městských bytů a kdo v nich bydlí? Nová analýza IPR odhaluje aktuální čísla. *iprpraha.cz*. On-line. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/stranka/4362/kolik-ma-praha-mestskych-bytu-a-kdo-v-nich-bydli-nova-analyza-ipr-odhaluje-aktualni-cisla>. [cit. 7. 1. 2025].
- [3] Obecní bydlení podle typu bytů [infografika]. *infogram.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://brno.infogram.com/bvclsqobecni-bydleni-podle-typu-bytu-1hzj4o35egjn34p>. [cit. 7. 1. 2025].

brno.infogram.com/bvclsqobecni-bydleni-podle-typu-bytu-1hzj4o35egjn34p. [cit. 7. 1. 2025].

- [4] Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. *brno.cz*. On-line. Dostupné z: [https://www.brno.cz/documents/20121/250871/2024\\_05-Pravidla-pronajmu-bytu-v-domech-v-majetku-statutarniho-mesta-Brna\\_Uplne-zneni-po-novelizaci-ze-dne-14.05.2024.pdf/4afe487b-6de2-c743-52ae-43a96d7c7d4e](https://www.brno.cz/documents/20121/250871/2024_05-Pravidla-pronajmu-bytu-v-domech-v-majetku-statutarniho-mesta-Brna_Uplne-zneni-po-novelizaci-ze-dne-14.05.2024.pdf/4afe487b-6de2-c743-52ae-43a96d7c7d4e). [cit. 7. 1. 2025].
- [5] ZEMANOVÁ, B.; ZVARA, J. N.d. Ceny bytů v Brně. *data.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/946e3ca49f144f019f0451bef9637eb0>. [cit. 7. 1. 2025].
- [6] LOUKOTOVÁ, R. 2024. Byty pro singles se staly hitem hned napoprvé, vylosování nájemníci a nájemnice začnou podepisovat smlouvy a stěhovat se. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/byty-pro-singles-se-staly-hittem-hned-napoprve-vylosovani-najemnici-a-najemnice-zacnou-podepisovat-smlouvy-a-stehovat-se>. [cit. 7. 1. 2025].
- [7] LOUKOTOVÁ, R. 2018. Družstevní bydlení pro mladé: Město spouští registraci. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/druzstevni-bydleni-pro-mlade-mesto-spousti-registraci>. [cit. 7. 1. 2025].
- [8] LOUKOTOVÁ, R. 2023. Družstevní bydlení by mohlo rozšířit svou podobu. Vedle výstavby na zelené louce by družstva renovovala i staré městské domy. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/druzstevni-bydleni-by-mohlo-rozsirit-svou-podobu-vedle-vystavby-na-zelene-louce-by-druzstva-renovovala-i-stare-mestske-domy>. [cit. 7. 1. 2025].
- [9] Spolkové bydlení: Město poskytne pozemek, na kterém si lidé postaví dům. Přihlašování je už spuštěno. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/spolkove-bydleni-mesto-poskytne-pozemek-na-kterem-si-lide-postavi-dum-prihlasovani-je-uz-spusteno>. [cit. 7. 1. 2025].
- [10] Strategie bydlení Brna stojí na několika pilířích. Jsou jimi družstevní a spolkové bydlení, bytové domy postavené na základě koncese i vlastní výstavba města. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/strategie-bydleni-brna-stoji-na-nekolika-pilirich-jsou-jimi-druzstevni-a-spolkove-bydleni-bytove-domy-postavene>

-na-zaklade-koncese-i-vlastni-vystavba-mesta. [cit. 7. 1. 2025].

- [11] LOUKOTOVÁ, R. 2024. Školka a byty pro seniory v Holáskách postaví STRABAG, do práce se pustí ještě letos. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/skolka-a-byty-pro-seniory-v-holaskach-postavi-strabag-do-prace-se-pusti-jeste-letos>. [cit. 7. 1. 2025].
- [12] POŇUCHÁLEK, F.; REICHMANNOVÁ, Š. 2024. Po 22 letech příprav získává Brno klíčový rozvojový dokument. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/po-22-letech-priprav-ziskava-brno-klicovy-rozvojovy-dokument>. [cit. 7. 1. 2025].
- [13] PODIVINSKÁ, K. 2025. Brno potřebuje víc trvale žijících obyvatel. In: *Brněnský metropolitán*, leden 2025, s. 21. Dostupné z: [https://cosedeje.brno.cz/documents/317111/0/Metropolitán\\_2025-01\\_webdata.pdf/4fd911ab-fe11-2be9-1f91-ca53401e3c7f](https://cosedeje.brno.cz/documents/317111/0/Metropolitán_2025-01_webdata.pdf/4fd911ab-fe11-2be9-1f91-ca53401e3c7f). [cit. 7. 1. 2025].
- [14] ESTEFÁNYI, A. 2021. Brněnské brownfieldy. *data.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/8f35456a69ed41e5abf5965c2f5c4e74>. [cit. 7. 1. 2025].
- [15] Vedení Brna představilo zásady spolupráce s investory na rozvoji infrastruktury. Transparentní dokument bude pro město závazný. Soukromé výstavby se nedotkne. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/vedeni-brna-predstavilo-zasady-spoluprace-s-investory-na-rozvoji-infrastruktury-transparentni-dokument-bude-pro-mesto-zavazny-soukrome-vystavby-se-nedotkne>. [cit. 7. 1. 2025].
- [16] Nařízení SMB č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy). In: *Sbírka právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů*. On-line. Dostupné z: <https://sbirkapp.gov.cz/detail/SPPFAUNEEHOB4WDO>. [cit. 7. 1. 2025].
- [17] Strategie bydlení města Brno 2018–2030. *data-baze-strategie.cz*. On-line. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/brno/strategie/strategie-bydleni-mesta-brno2018-2030-typ-detail>. [cit. 7. 1. 2025].

Mgr. Radka Loukotová  
Magistrát města Brna

## ENGLISH ABSTRACT

### The City and Housing. What can Local Government do besides Construction itself? by Radka Loukotová

Twenty-eight thousand - that is the number of flats in the Brno city housing stock. Nevertheless, the affordability of housing in Brno is one of the most discussed topics both before and after the elections. Selling prices of real estate almost compete with Prague and the reduced availability of mortgages is driving rents up. The city is taking a several steps to reverse this trend.

# NOVÁ LINECKÁ ČTVRŤ – CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Petr Hornát

Článek se zaměřuje na projekt výstavby nové Linecké čtvrti v Českých Budějovicích. Projekt vychází z potřeby rozšířit nabídku nájemních bytů a zlepšit dostupnost bydlení pro širokou veřejnost rekonverzí bývalého nemocničního areálu na centrum sociálních služeb a bydlení. Článek popisuje historii místa, přípravné práce, fáze projektování a očekávané přínosy. V rámci projektu vznikne více než 200 lůžek pro seniory a osoby s neurodegenerativními chorobami, rehabilitační a společenské prostory a 140 bytových jednotek. Cílem projektu je nejen zajištění dostupného bydlení, ale i rozvoj městské infrastruktury a zlepšení kvality života obyvatel Českých Budějovic.

České Budějovice jsou statutárním městem, které má necelých sto tisíc obyvatel. Příběh bydlení v Českých Budějovicích se nijak neliší od obdobných českých měst, kdy před rokem 1989 byla většina bytových jednotek v majetku města, státu, bytových družstev či podniků. V 90. letech pak došlo k téměř úplné privatizaci bytů a domů, byla zakládána společenství vlastníků jednotek (SVJ) a vlastnické bydlení tak převládalo nad bydlením nájemním. Výstavba nových bytových domů v posledních třiceti letech byla prakticky výhradně v rukách developerů či investorů. Jednalo se, až na výjimky, o vlastnické bydlení, kdy účelové „eseróčko“ bylo po dokončení záměru zrušeno a převedeno na SVJ. Stejně jako jiná města jsou i České Budějovice obklopeny satelitními předměstími, kde během let došlo k posunu od výstavby rodinných domů k domům bytovým. Není podstatné, zda se jednalo o čistě individuální výstavbu, nebo zda satelity vznikaly jako development. Vždy se ale jedná o záměry, které mají vysoké investiční i provozní nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Poptávka po nájemních bytech byla saturována individuálními pronájmy, kdy majitel z pronájmu bytu dokázal umožnit hypotéku na nový rodinný dům nebo byt. V posledních deseti letech však i tento model přestává fungovat, důvodem je horší dostupnost hypoték a razantní zvýšení cen nemovitostí. Poptávka je částečně uspokojena pronájmem tzv. investičních bytů, kdy lidé, kteří disponují volnými finančními prostředky, nebo je pro ně dostupný hypoteční

úvěr, pronajímají byty lidem, kteří tyto možnosti nemají.

Výsledkem bytové (ne)politiky je, že v dnešní době je pro většinu obyvatel města, kteří uvažují o jakémkoliv formě bydlení, nový byt prakticky nedostupný. Může se zdát, že nové byty jsou v Českých Budějovicích levnější než ve větších městech, jako je Praha nebo Brno, ale vzhledem k rozdílné úrovni příjmů tomu tak není. Na nový byt o ploše 70 m<sup>2</sup> potřebuje českobudějovický občan stejně jako Pražan 13–15 ročních hrubých příjmů. Jednou z mála možností, jak tento negativní trend ovlivnit, je výstavba nových municipálních nájemních bytů s dostupným nájemným. České Budějovice totiž v současné době vlastní jen necelých 5 % bytových jednotek, kdy se navíc nejedná o standardní byty – z velké části město disponuje byty zvláštního určení pro specifickou skupinu obyvatel nebo byty v historické zástavbě centrální části města.

V poslední době České Budějovice stanovily v rámci svých strategických dokumentů (viz zadání nového územního plánu města) ambiciózní plán navýšit počet obyvatel na cílových 130 tisíc. Aby tato ambice mohla být naplněna, je nutné splnit několik podmínek: tedy podporovat nabídku pracovních příležitostí, zajistit možnost bydlení a učinit město atraktivním pro mladou generaci. Město má co nabídnout, v blízké době se významně zvýší jeho dopravní dostupnost, má kvalitní nabídku veřejných služeb a je obklopeno ojedinělým rekreačním zázemím.

Město v současné době hledá cesty, jak deklarované cíle naplnit. Snaží se o to pomocí realizace konkrétních záměrů, např. výstavbou 350 bytů v lokalitě Čtyři Dvory, ale i aktivním hledáním ideálního modelu budoucí bytové výstavby. V srpnu 2024 proběhl workshop o bydlení pořádaný společně městem i Jihočeským krajem, jehož cílem bylo hledání možných přístupů k řešení bytové politiky. V rámci workshopu došlo k porovnání možných modelů. Soukromý sektor reprezentovala společnost Cebre, čistě municipální zástupci hanzovního města Rostock a kombinaci obou pak Pražská developerská společnost.

V souladu s obecným pravidlem, že dostupné je to, čeho je dostatek, je nezbytné zahájit kroky k rozvoji bytové výstavby, a to ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru. Aktivní roli proto nezbytně musí hrát i Jihočeský kraj, který je významným zaměstnavatelem ve městě, je zřizovatelem většiny středních škol i českobudějovické nemocnice a zároveň významným poskytovatelem sociálních služeb. Vedení Jihočeského kraje se tedy rozhodlo realizovat významný záměr zapadající do celkové koncepce rozvoje města, a to rekonverzi bývalého nemocničního areálu na centrum sociálních služeb a bydlení.

## Rekonverze dolního areálu českobudějovické nemocnice

Rekonverze tzv. dolního areálu českobudějovické nemocnice představuje významný počin, který reaguje na aktuální potřeby regionu, města i jeho obyvatel.



Zdroj: Krajský úřad Jihočeského kraje

Návrh nové Linecké čtvrti – ptačí perspektiva



Zdroj: Krajský úřad Jihočeského kraje

Návrh bytových domů v okolí kostela sv. Jana Nepomuckého

Tento stavební záměr přetváří významný městský blok dlouhá léta sloužící jako zdravotnické zařízení na moderní centrum sociálních služeb a bydlení. Hlavním cílem projektu je nejen obnova stávajících historicky hodnotných budov, ale hlavně vytvoření funkčního, udržitelného a přístupného prostoru, který poskytne kvalitní služby široké škále uživatelů. Přestavba se stane důležitým prvkem rozvoje městské infrastruktury a zvyšování kvality života obyvatel.

V posledních deseti letech dochází k provozní optimalizaci Nemocnice České Budějovice, a. s., která je řízenou organizací Jihočeského kraje. Principem optimalizace je umístění všech nemocničních provozů do tzv. „horního areálu“, tedy do lokality, která je jádrem česko-budějovické nemocnice. Posledním, ale naprosto klíčovým, krokem je dislokace provozů bývalé vojenské nemocnice, ke které dochází od roku 2023 a která by měla být dokončena v roce 2025. Jihočeský kraj získává zpět areál s nesporným potenciálem. Základním úkolem tedy bylo nalézt vhodné využití pro toto území, které má výměru téměř 4 ha, a zahájit přípravné práce, aby k transformaci došlo co nejdříve. Jedná se totiž o atraktivní území nacházející se v samém centru Linecké čtvrti, v docházkové vzdálenosti od historického centra města.

## Historie místa

Území jižně od centra města má pozoruhodný historický vývoj. Linecké předměstí vznikalo jižně od centra mezi Malší a Vltavou již od 18. století podél obchodní silnice z Podunají do Čech. Zástavba čtvrti se plně rozvinula už ve 2. polovině 19. století, převážná většina objektů však pochází až ze 20. století. Charakteristická bloková či rozvolněná struktura území byla razantně narušena v 60. letech 20. století při vzniku modernistického sídliště, zejména kolem Lidické ulice. Dominantní stavbou v území je i nadále kostel sv. Jana Nepomuckého s přílehlou farou. Samotný areál bývalé vojenské nemocnice je tvořen sedmi budovami různého stáří a odlišné kvality. Za hodnotné lze považovat především dva historické objekty, které založily ortogonální strukturu původního areálu.

## Příprava záměru

Předprojektová příprava byla zahájena v dubnu 2022, kdy byl vytvářen stavební program, ve kterém byly definovány potřeby sociálních služeb, předpokládaná skladba bytů a stanoveny předběžné kapacity území. Stavební program vznikl v úzké spolupráci dotčených odborů krajského úřadu. Příprava byla tedy zahájena v době, kdy ještě nebyl spuštěn dotační program Dostupné bydlení.

Získání dotace nicméně nebylo a není podmínkou pro realizaci záměru. Nestabilní dotační prostředí totiž nedostatečně reflektuje dobu, která je potřebná k zahájení záměru, zpracování dokumentace a získání potřebných povolení. Pokud nemá veřejný sektor k dispozici projekty tzv. „v šuplíku“, šance na získání dotačního titulu je velmi omezená. V případě, že má zadavatel projekt připravený, je zase velmi pravděpodobné, že nebude splňovat veškeré požadavky uvedené ve výzvách, a vzniká tak riziko úpravy záměru, a to často velmi zásadní.

Potřebnost rozšíření nabídky sociálních služeb a bydlení tak převážila nad motivací realizovat záměr s použitím dotací. Vedení Jihočeského kraje je rozhodnuto realizovat záměr i z vlastních prostředků, případné dotace by však byly příjmem bonusem.

Dalším zásadním krokem bylo zpracování ověřovací urbanistické studie (zpracovatelem byl architektonický ateliér 4DS, spol. s r. o.), pomocí které byl zpřesněn stavební program, byly definovány urbanistické souvislosti, ověřeny očekávané kapacity a stanoven předběžný odhad nákladů. Studie byla prezentována odborné i laické veřejnosti a následně odsouhlasena (listopad 2022) jako podklad pro další fáze projektu. Shoda na podobě záměru, učiněná již ve fázi konceptu, se stala základním předpokladem pro jeho naplnění. Současně byl celý záměr rozdělen na dvě projektové fáze, kdy byla následně zadána projektová dokumentace na severní část areálu s převahou sociálních služeb.



Zdroj: Krajský úřad Jihočeského kraje

Pohled z ulice Generála Svobody

## Projektová dokumentace

Zadání výběrového řízení na architekta bylo definováno na základě ověřovací studie. Už v této fázi bylo rozhodnuto, že výstavba bude probíhat způsobem Design & Build. Předmětem veřejné zakázky tedy nebyla dokumentace pro provedení stavby, ale „pouze“ dokumentace pro stavební povolení a tzv. „Bílá kniha“, pomocí které byly stanoveny uživatelské, technologické a designové standardy.

Výběr zhotovitele projektové dokumentace byl realizován ve spolupráci s advokátní kanceláří Havel & partners, s. r. o.,

metodou Best Value Approach (BVA). Tato metoda je sice časově náročnější, nicméně se tímto způsobem podařilo zajistit renomovanou projekční kancelář, a to společnost AFRY CZ, a. s. Projektové práce byly zahájeny v červnu 2023 a již v lednu 2024 byla k dispozici podrobná architektonická studie, na jejímž základě bylo zahájeno předběžné jednání se všemi dotčenými subjekty. Cílem bylo získat zpřesněné zadání pro další fázi projektování – dokumentaci pro stavební povolení.

S ročním posunem byly v srpnu 2024 zahájeny i projekční práce druhé etapy, vzniká projektová dokumentace na



Zdroj: Krajský úřad Jihočeského kraje

Pohled do parku ve vnitrobloku



Nároží ulic B. Němcové a E. Pitterra

domy se 140 bytovými jednotkami. Proces i jednotlivé projekční fáze se neliší od první etapy.

### Popis a bilance záměru

Po dokončení obou etap by měl vzniknout areál, spíše však městský blok, ve kterém by měla být zajištěna péče pro seniory a osoby s neurodegenerativními chorobami s kapacitou více než 200 lůžek. Služby budou doplněny i o rehabilitační bazén, společenské místnosti a jídelnu s vlastní kuchyní. Součástí jsou i parkově upravené venkovní prostory, které budou zčásti přístupné i veřejnosti. Nelze opominout ani prostory pro dětskou skupinu, která bude sloužit primárně pro potřeby zaměstnanců.

Sociální služby budou již v první etapě doplněny nájemním bydlením. Mělo by vzniknout 37 bytů o velikosti 2+kk a 3+kk. Mělo by se jednat o byty splňující standardy pro dostupné bydlení.

Veškeré parkovací kapacity budou umístěny v suterénu a budou přímo propojeny s obytnou i sociální částí.

Druhá etapa pak doplní celý záměr o další bytové jednotky, v současné době se precizuje dispoziční i architektonické řešení. Výsledkem by mělo být cca 140 bytů ve velikostních kategoriích 1+kk až 4+kk.

Již v letošním roce by měla být zahájena výstavba první etapy, o rok později i etapy druhé. Přestože Jihočeský kraj disponuje dostatečnými prostředky na realizaci celého záměru, zvažuje, a to především u bytových domů, i jiné možnosti financování. Nabízí se již uvedený program Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) Dostupné bydlení, možnou variantou je i spolupráce se soukromým sektorem.

Předpokládané investice dosahují téměř 3 mld. korun, kdy náklady na první, finančně náročnější, etapu tvoří dvě třetiny celkových nákladů na realizaci.

### Shrnutí

Ojedinelý záměr Jihočeského kraje v podobě rekonverze nemocničního areálu se v současné době blíží realizaci. Samotná výstavba první etapy by měla být zahájena letos a ukončena o dva roky později. Současně se intenzivně pracuje na projektové dokumentaci etapy druhé.

Podmínkou realizace takto rozsáhlého záměru je v první řadě zajištění projektového řízení. Za tímto účelem vznikla samostatná organizace Nová Linecká čtvrť, s. r. o., která je zcela vlastněna Jihočeským krajem. Nová Linecká čtvrť zajišťuje výběr zhotovitele záměru a projektové řízení, kdy byl již smluvně zajištěn tzv. správce stavby, který má za úkol stavbu realizovat v očekávaném standardu.

Nová Linecká čtvrť, s. r. o., bude i pozdějším provozovatelem celého areálu. V současnosti se řeší její personální obsazení. Předpokládá se, že tato společnost bude zajišťovat celkový provoz, a především pak nájemní vztahy s budoucími uživateli.

Probíhající dotační program MMR Dostupné bydlení by zcela jistě pomohl zajistit dostatečné prostředky pro výstavbu bytových částí areálu, nezodpovězenou otázkou však zůstává, zda alokace dokáže uspokojit všechny zájemce. Municipality si totiž plně uvědomují, že pouze dostatečný počet městských bytů dokáže pozitivně ovlivnit trh s byty a zásadně zvýšit dostupnost bydlení pro běžné občany měst a obcí.

*Ing. arch. Petr Hornát  
Odbor regionálního rozvoje  
a územního plánování  
Krajský úřad Jihočeského kraje*

### ENGLISH ABSTRACT

#### New Linec Suburb – Centre of Social Services and Rental Housing in České Budějovice, by Petr Hornát

The article focuses on the construction project of the new Linec suburb in České Budějovice. The project is based on the need to expand the supply of rental flats and improve the availability of housing for the general public by converting a former hospital complex into a centre of social services and housing. The article describes the history of the site, preparatory work, design phases and expected benefits. The project will create more than 200 beds for the elderly and people with neurodegenerative diseases, rehabilitation and community spaces, and 140 housing units. The aim of the project is both to provide affordable housing and develop the city's infrastructure and improve the quality of life of the residents of České Budějovice.

# SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V CHOMUTOVĚ V LETECH 2022–2024

**Mária Šťastná**

*Realizací projektů zaměřených na problematiku sociálního bydlení podporuje město Chomutov uspokojení potřeb osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučených. Díky kvalitnímu realizačnímu týmu, intenzivní spolupráci s neziskovým sektorem a ostatními institucemi se daří stabilizovat vysoké procento zabydlených rodin. Významnou roli hrají také nadace, které tento proces podporují. Dopad na jednotlivé domácnosti spočívá především ve zlepšení jejich psychického stavu a získání jistoty bydlení. U dětí se zlepšuje školní příprava a docházka. Někteří klienti také získávají zaměstnání. Na druhé straně město čelí zvýšeným nákladům na opravy sociálních bytů a řeší problémy s dluhy na nájemném či nedoplatcích.*

Opět se setkáváme s danou tematikou a navazujeme na již publikovaný článek Sociální bydlení v Chomutově v č. 6/2021 U&ÚR. Město Chomutov se dlouhodobě zabývá tématem bydlení a prevence bezdomovectví. Od roku 2017 realizuje projekty zaměřené na sociální bydlení. Výzvy z operačních programů umožňují dobu realizace projektů až tři roky. Tato doba je potřebná z pohledu zajištění personálních kapacit, nastavení systému sociálního bydlení a zajištění vhodných bytů. Zároveň musí realizátor dodržet délku nájemní smlouvy minimálně 12 měsíců, dodržet limit segregace (pro náš projekt to znamenalo, že pouze 3 byty z 10 plánovaných mohou být na sídlištích) a limit koncentrace (počet sociálních bytů v jednom domě dle typu podpory).

V listopadu 2022 byl zahájen již třetí projekt Sociální bydlení v Chomutově financovaný z dotací Evropské unie z operačního programu Zaměstnanost+. Období realizace je plánováno na období 11/2022–10/2025. Při zabydlování je praktikován přístup Housing Led založený na poskytnutí trvalého bydlení ve standardních bytech s flexibilní podporou sociálních pracovníků. Rozdíl oproti Housing First je v nižší míře podpory. Vzhledem k poskytování sociálních bytů obcí a Chomutovskou bytovou, a. s., a kapacitě pracovníků byla zvolena cílová skupina, která nemá potřebu komplexní podpory. Jedna sociální pracovníce tak má v péči 10 domácností / 15 klientů oproti pěti domácnostem u Housing First. Podpora je poskytována dle potřeb a preferencí účastníků programu. Důraz je kladen na prevenci. Zkušený realizační tým plynule přešel z předchozího projektu a účastní

se vzdělávacích aktivit podporovaných Ministerstvem práce a sociálních věcí. Je navázána dlouhodobá spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování, která organizuje pracovní skupiny, kde se realizátoři sociálního bydlení setkávají s aktéry v oblasti bydlení a kde hledají vhodná řešení či postupy pro zkvalitnění spolupráce s aktéry i ohroženými domácnostmi. Vzájemně se informují o dobré praxi a získávají aktuality z oblasti sociálního začleňování. Tým také spolupracuje s Platformou pro sociální bydlení, která zajišťuje podporu zejména v oblasti vzdělávání a konzultací.

Cílem projektu Sociální bydlení v Chomutově je realizace čtyř klíčových aktivit:

- KA A – Podpora zabydlování: podpora v bydlení pro minimálně 10 domácností v 10 sociálních bytech za dodržení pravidel segregace (15 osob, získá podporu nad 40 h přímé práce).
- KA B3 – Prevence ztráty bydlení: podpora 100 domácností (203 osob, z nich 73 získá podporu nad 40 h přímé práce).
- KA C – Vzdělávání: podpora vzdělávacího realizačního týmu akreditovanými a neakreditovanými kurzy zaměřenými na práci s cílovou skupinou a dále poskytnutí týmových či individuálních supervizí.
- KA D – Evaluace: interní evaluace se zaměří na dopady realizace klíčových aktivit na cílovou skupinu i sociálně vyloučenou lokalitu, zhodnocení efektivitu a účelnosti realizovaných opatření.

Momentálně se blíží konec druhého roku realizace projektu. Je zabydleno všech 35 bytů, výše nájemného se pohybuje

okolo 58 Kč/m<sup>2</sup>. V projektu se bohužel dlouhodobě objevuje vysoká fluktuace sociálních pracovníků, kteří negativně vnímají práci na dobu určitou – tři roky po dobu trvání projektu. Podařilo se zvýšení platové třídy na 11. stupeň, dlouhodobě pracujícím zaměstnancům projektu jsou poskytovány benefity z FKSP a jsou vypláceny i mimořádné odměny. I přes tyto benefity pracovníci odcházejí na Oddělení sociálně-právní ochrany dětí (OSPOD), kde získají smlouvu na dobu neurčitou, nebo za práci, která více naplňuje jejich preference sociální práce. Vzhledem k věku některých pracovníků jsou také časté odchody na mateřskou dovolenou. Sociální práce s klienty v sociálním bydlení klade vysoké nároky na psychiku sociálních pracovníků, proto je snaha eliminovat tyto skutečnosti poskytováním interních i externích supervizí. Ve druhém i třetím projektu se nepodařilo mít plnou obsazenost realizačního týmu, což znamená vyšší tlak na ostatní pracovníky. Ti se i přes tyto problémy snaží v rámci projektu podávat maximální výkon, aby nebyla ohrožena realizace projektu a plnění plánovaných výstupů.

V rámci sociální práce hledají sociální pracovníci cesty ke stabilizaci klienta. Naráží na složitý dávkový systém, nízké kompetence a obavy klientů. Vnímají také limity zaměstnatelnosti některých klientů, jejich složitou finanční situaci s ohledem na dluhy a exekuce. Ve vzájemné spolupráci je zásadní vnitřní motivace klienta ke změně, přičemž se jedná o dlouhodobý proces. Jen málokdo se dokáže díky sociálnímu bytu a podpoře sociálních pracovníků rychle změnit. Návyky a důvěra se budují dlouhodobě a v některých případech si pracovníci

dokázaly s klienty vybudovat velmi otevřené vztahy. Využívají metod sociální práce pro navržení potřebných změn, ale nositelem změny stále zůstává klient. Pokud není připraven, žádná změna nenastane. Často dochází k tomu, že je klient edukován a seznamován s případnými riziky. Dalším zajímavým fenoménem jsou traumata klientů a proces práce s terapeuti, psychologem a psychiatry. Klienti mají často předsudky vůči této pomoci, nechtějí znovu prožívat svá traumata. V několika případech se spolupráce s terapeuti vydařila, a ti poskytli klientům krizovou pomoc. Velice přínosné bylo sledování práce krizové interventky v praxi. Došlo ke zklidnění vyhořelé situace, podařilo se kontakt s psychologem klientky a došlo k zapojení klientky do terapeutických aktivit. Krizové situace se v čase proměňují a u klientů dochází k relapsům. Cílem sociální práce je v tomto případě co nejrychlejší stabilizace dané situace a předcházení rizikům relapsů. I přes všechny jmenované obtíže se daří většině domácností bydlení udržet, někteří odcházející získají bydlení na volném trhu v Chomutově nebo u příbuzných. Zájem o pokračování spolupráce u vystěhovaných rodin je spíše vyjimečný.

V letech 2018–2024 podalo žádost o sociální byt 193 domácností bez přístřeší nebo bez bytu. Pouze 26 těchto domácností bylo zabydleno do sociálního bytu a 13 z nich vystěhováno (nadále aktivních je 130 žadatelů). Ostatní žadatelé v počtu 375 osob jsou v nejistém či nevyhovujícím bydlení. Z nich bylo zabydleno 39 a vystěhováno 18 domácností (aktivních 267 žadatelů). Do vystěhovaných jsou započítány i domácnosti, které odešly na vlastní žádost (8). V celkovém pohledu ukazují čísla na vysoké procento ohrožených domácností. Ročně obec zabydlí cca 10–11 domácností. Na vyřešení celkové situace s bydlením to má minimální dopad. Další propady může způsobit zavedení „sloučené sociální dávky“.

## Současná situace

V rámci lokálního partnerství byl zpracován návazný Plán sociálního začleňování Chomutov 2022–2026. Na území

města je budována síť sociálních bytů. Město disponuje aktuálně 35 sociálními byty, zatím není plánován další výkup bytů pro sociální bydlení. Město podpořilo vznik čtyř startovacích bytů v nově vykoupeném domě v ulici Šafaříkova, jedná se o byty pro mladé rodiny. Plánuje se výstavba bytového domu v počtu cca 50 bytů z dotace na dostupné bydlení. Pokud by zde byly plánovány i sociální byty, získalo by město větší podíl dotace. Vzhledem k lokalitě v centru města je nutné do těchto sociálních bytů vhodně spárovat případné klienty, aby se do dané lokality začlenili a nedocházelo ke zbytečným sporům s ostatními nájemci. Zatím se jedná o fázi možného podnětu k připravované realizaci, záleží na rozhodnutí vedení města. Další případné výkupy bytů by bylo možno financovat z dotací na dostupné bydlení.

Město vlastní 196 bytů. V domě s pečovatelskou službou Merkur se nachází 160 bytů, z nichž 20 je bezbariérových. Na území obce máme 32 sociálních bytů a čtyři byty startovací. Chomutovská bytová, a. s., jejímž hlavním akcionářem je město Chomutov, vlastní 1 458 bytů. Přísné nastavení pravidel pro pronajímání těchto bytů omezilo zvyšování dluhové zátěže zmíněných bytů a zajistilo více finančních prostředků na obnovu bytového fondu.

V projektu s přístupem Housing Led bydlelo v sociálních bytech 48 domácností a 10 byla nájemní smlouva ukončena v souvislosti s dluhy a stížnostmi. Celkem 79 % zabydlených domácností si sociální bydlení udrželo. Ročně se daří zabydlet průměrně 11 domácností, v oblasti prevence ztráty bydlení bylo podpořeno celkem cca 200 osob. Ročně je evidováno cca 80 nových žádostí o sociální byt. Dluhy v sociálních bytech po prvním roce projektu dosáhly cca 10 % z plánovaného nájemného. Nyní probíhá průběžný monitoring plateb a podpora k úhradě dluhů. Třikrát bylo nutné přikročit k soudnímu vystěhování, což se v předchozích projektech nestávalo. V jednom případě došlo k exekučnímu vystěhování až po 14 měsících od podání výpovědi. Soudní vystěhování způsobuje bohužel zvýšené náklady stejně jako byt předaný bez úklidu či výmalby. Vyklizení a převzetí bytu zajišťují pracovníci Chomutovské bytové, a. s.

Cílem realizovaných projektů v oblasti bydlení je předcházet ztrátě bydlení a osobám v bytové nouzi nabídnout nevhodnější typ bydlení od noclehárny přes azylový dům, ubytovny, krizové bydlení až po sociální bydlení. Nejčastějšími klienty jsou samoživitelky, rodiny s dětmi, osoby s příspěvkem na péči apod. Od roku 2017 je evidováno cca 405 aktivních žádostí o sociální byt z celkového počtu 600 žádostí. Sociální bydlení pozitivně ovlivňuje pravidelná setkání se zástupci SVJ. Oboustranná spolupráce, informovanost o situaci v sociálních bytech a pravidelná podpora sociálních pracovníků je důležitá pro efektivní řešení podnětů. Monitoring krizových situací v lokalitách se sociálními byty je zajištěn ve spolupráci s městskou policií.

Klienti si zvládají vyřídit sociální dávky většinou samostatně nebo s podporou. Příspěvek či doplatek ale není vždy použit na úhradu nákladů na bydlení. Proběhlo několik setkání s Úřadem práce České republiky a bylo přislíbeno lepší zacílení příspěvku na bydlení formou přímé úhrady po doložení podkladů sociálními pracovníky. Jde o to předejít zadlužování klientů z důvodu nízkých kompetencí. Pozitivní zkušenosti se objevují se získáním mimořádné okamžité pomoci (MOP) na vybavení nově nastěhovaných domácností do sociálních bytů či získání vybavení ve spolupráci s nábytkovou bankou Adry. Poskytování mimořádných dávek MOP na kaucí bylo ojedinělé. I v současné době je cca 10–15 žadatelů ročně, kteří tuto MOP získají. Limitující je přepočtový tarif na m<sup>2</sup> plochy bytu, který z požadovaných financí pokryje pouze část nákladů. Pokud žadatelé nemají možnost získat zbývající finance, dávku nečerpají. Klienti se snažili získat potřebné finance např. z nadačních zdrojů, ale vzhledem ke zdoluhavosti procesu pronajimatelů v mezích byt většinou pronajmou.

Vysoké vstupní náklady na bydlení jsou nadále významnou bariérou pro velkou část osob v bytové nouzi. Chomutovský realitní trh nabízí cca 170 volných bytů. Situaci dále negativně ovlivňují krátkodobé nájemní smlouvy (jeden měsíc). Je to obrana realitního trhu před neplátiči a rychlejší možnosti výměny nájemníka. Získání městského

bytu brání přísné podmínky a poplatky (byt 1+2 za poplatek 17 500 Kč, nájemné 73,50 Kč/m<sup>2</sup>). Na volném trhu je to výše kauce a neprokazatelná diskriminace (1+2 za poplatek cca 18 000 Kč, nájemné cca 170 Kč/m<sup>2</sup>). Nízký příjem ze zaměstnání, brigád, závislost na sociálních dávkách spolu s exekucemi či insolvenčními je pro velkou část klientů limitující.

Díky finanční podpoře z dotací město pomáhá v řešení složité situace alespoň části rodin či jednotlivců. Stabilizace v bydlení má obrovský pozitivní dopad na zdraví klientů i jistotu v bydlení, u dětí se zlepšuje školní docházka i prospěch. Část klientů se pokouší vrátit na trh práce. Nadále však chybí dostatek bytů. Pro splnění podmínek IROP je problematický věk žadatelů vyšší než 65 let a výše příjmů.

Dalším aktérem v oblasti sociálního bydlení je organizace K srdci klíč, o. p. s., která aktuálně zabydlela u soukromých vlastníků 16 domácností. Zabydlování probíhá v režimu Housing First, čímž se na území města zvýšila komplexní podpora klientů. Organizace zároveň provozuje kontaktní místo pro bydlení.

## Náhled do historie

Chomutov v prvním pololetí 2018 vyhlásil opatření obecné povahy pro oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů (tzv. bezdoplatkové zóny). Zde nebylo možné žádat u nových nájemních smluv o doplatek na bydlení. Očekávalo se zamezení zneužívání prostředků sociální podpory, konkrétně doplatku na bydlení, omezení



tzv. ubytovacího byznysu, stabilizace sociální situace, omezení negativních jevů a zlepšení mezilidských vztahů v definovaných lokalitách. Toto opatření ovlivnilo provoz ubytoven zaměřených na sociálně slabší klientelu. Z deseti původních se ve městě nacházela pouze jedna ubytovna pro rodiny s dětmi a dvě další ubytovny pro jednotlivce. Situaci v oblasti sociálního bydlení významně ovlivnilo rozhodnutí Nejvyššího soudu v roce 2021. Došlo ke zrušení opatření obecné povahy – bezdoplatkových zón. V současné době jsou ubytovny pro jednotlivce již čtyři, ostatní ubytovny se zaměřují na pracující. Ve všech případech se jedná o komerční ubytovny. Město jednalo s vlastníkem o prodeji ubytovny, ve které jsou ubytovány rodiny s dětmi. Cílem bylo zlepšení poskytovaných služeb ubytovaným. Jednání bohužel nebyla úspěšná.

Vyhodnocení efektů zavedení bezdoplatkových zón\* ukázalo na částečně pozitivní vliv při zrušení dvou „nejhor-

ších“ ubytoven a snížení celkové migrace. Stát ušetřil na vyplaceném doplatku na bydlení cca 20 mil. Kč ročně. Prohloubilo se sociální vyloučení, zvýšil se počet trestných činů, přestupků (30 % přestupců za rok 2020 není z Chomutova), počet lidí bez přístřeší (25 osob v nově vzniklém stanovém městečku „Solňák“) i počet exekucí. U osob dotčených opatřením se zhoršila životní situace. Zvýšila se konzumace návykových látek u osob bez přístřeší, migrace jednotlivců bez bydlení, poptávka po potravinové pomoci a ekonomická aktivita v šedé zóně. Jako nástroj proti obchodu s chudobou by opatření musela být zacílena na konkrétní objekty využívané pro „dávkový byznys“. Chyběly možnosti efektivního řešení přesunu klientů do ubytoven. Dotčené osoby skončily na ulici, noclehárně, v ubytovnách a v azylových domech.

Mária Šťastná  
Odbor sociálních věcí  
Statutární město Chomutov

## ENGLISH ABSTRACT

### Social Housing in Chomutov in 2022-2024, by Mária Šťastná

The town of Chomutov supports the satisfaction of the needs of its residents at risk of social exclusion or socially excluded by implementing projects focused on social housing. A high percentage of accommodated families can be stabilized thanks to a quality implementation team and intensive cooperation with the non-profit sector and other institutions. Foundations also play an important role in supporting this process. The impact on individual households is mainly in improving their psychological condition and gaining the security of housing. Children's school preparation and attendance tend to improve. Some clients also get jobs. On the other hand, the city is facing increased costs for repairs of social housing and dealing with rent arrears or underpayments.

\* [https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/ChomutovOOPBZ\\_finalni.pdf](https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/ChomutovOOPBZ_finalni.pdf)

# BRNO MÁ MĚSTSKOU NÁJEMNÍ AGENTURU ANEB PRONAJMĚTE SVŮJ BYT BRNU

Luboš Taranza

*Městská nájemní agentura Brno, provozovaná Centrem sociálních služeb, je služba zaměřená na řešení problému bytové nouze. Cílem agentury je pomoci lidem, kteří mají obtíže s nalezením dostupného bydlení na běžném trhu, a současně nabídnout soukromým vlastníkům bytu záruky a jistoty při pronájmu jejich nemovitostí. Mezi hlavní garance patří garantovaný nájem, pojištění nemovitosti a klienta, podpora zabydlených klientů a údržba bytů. Agentura také poskytuje mediační služby pro udržení dobrých sousedských vztahů. Dosavadní fungování agentury je hodnoceno pozitivně jak ze strany majitelů bytů, tak i klientů, kteří získali stabilní bydlení. Do konce roku 2025 je cílem agentury získat do správy 15 bytů a nadále rozšiřovat svoji činnost pro pomoc lidem v bytové nouzi.*

Městská nájemní agentura Brno (MNA Brno) je stále poměrně novou službou provozovanou Centrem sociálních služeb (CSS), která vznikla jako reakce na dlouhotrvající problém s rostoucím počtem lidí nacházejících se v bytové nouzi. Strůjcem myšlenky o zakládání agentur podobného typu je Ministerstvo pro místní rozvoj, jehož cílem je uvést velké množství volných soukromých bytů na realitní trh a nabídnout jejich majitelům řadu garancí, které budou motivací, jak bezpečně pronajmout volný byt státní nebo městské organizaci. Obecně tyto agentury představují významný krok v řešení často velmi složité bytové situace pro rodiny s dětmi, samoživitele, jednotlivce, seniory, hendikepované a lidi, kteří čelí akutní ztrátě bydlení, nebo těm, kteří se nacházejí v bytové nouzi. Agentury podobného typu vznikají po celé republice – Brno samozřejmě není výjimkou. Městská nájemní agentura tedy zprostředkovává byty soukromých vlastníků a poskytuje je dále lidem v bytové nouzi. Jejím cílem je pomoci lidem, kteří mají problém s nalezením vhodného bytu na běžném realitním trhu, a současně umožnit soukromým vlastníkům bezpečně pronajmout jejich byt se sociálním přesahem. Agentura je tak stabilním partnerem soukromých majitelů bytů a současně oporou lidem v bytové nouzi.

## Poslání

Trvalé a kvalitní bydlení je základem pro důstojný život. Naši klienti se mohou spolehnout na to, že mají kde bydlet a že jim nehrozí neustálé stěhování a hledání nového bydlení. Díky tomu

mají prostor pro nalezení nové nebo změnu stávající práce a také mohou umístit své děti do vzdělávacích zařízení v blízkosti domova. Pokud pomůžeme lidem najít stabilní bydlení, předcházíme tak celé řadě možných sociálních problémů, které by se ve společnosti mohly vyskytnout.

Pro majitele bytů poskytujeme řadu garancí, které jim umožní bez starosti pronajmout jejich nemovitost:

### Garantovaný nájem

Jedná se o základní pilíř garancí vůči soukromému majiteli bytu. V nájemním vztahu, po dobu podpory klienta, figuruje CSS jako nájemce a klient dále jako podnájemce. Centrum sociálních služeb garantuje po celou dobu trvání nájemního vztahu pravidelné platby dohodnutého nájemného na účet poskytovatele bytu bez ohledu na to, zda tak činí i klient vůči CSS. Pro tyto případy je zřízen tzv. „garanční fond“, který je vytvořen jako určitá rezerva pro případy zpoždění výplat nepojistných dávek (příspěvek a doplatek na bydlení) nebo např. dočasného výpadku příjmů klientů. Veškerá rizika spojená s užíváním bytu naším klientem tak bereme na sebe. Majitel bytu uzavírá nájemní smlouvu se silným a stabilním partnerem.

### Pojištění nemovitosti a klienta

Součástí spolupráce majitelů bytů s MNA Brno je i pojištění. Centrum sociálních služeb má uzavřenou rámcovou pojistnou smlouvu, která obsahuje pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě pro zaby-

dleného klienta. Jedná se o způsob, kterým majitelé bytů uklidňujeme a dále je motivujeme pro svěřeni svého bytu do správy agentury. V případě vzniku jakékoliv škodní události je nastaven komunikační proces, jakým je vzniklá událost hlášena. Pojistná smlouva je koncipována v dostatečné výši na pokrytí případných nepředvídatelných událostí a škod.

### Podpora zabydlených klientů

Naše klienty si pečlivě vybíráme z řad klientů Centra sociálních služeb ohrožených bytovou nouzí tak, aby byly schopni platit závazky spojené se standardním bydlením. Jedná se o dlouhodobý proces výběru založený na dotazníkovém šetření a osobních pohovorech. S našimi podnájemníky jsme po jejich zabydlení v pravidelném kontaktu. Dohlížíme na bezproblémové sousedské soužití a dodržování domovního řádu. Mimo jiné nabízíme i mediační služby při řešení sousedských sporů, čímž pomáháme udržovat všeobecně pozitivní vztahy.

### Péče o byt

Poskytovateli garantujeme navrácení bytu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Původní stav vždy vychází z tzv. karty bytu, ve které je zaznamenán stav bytu při jeho předání včetně pořízené fotodokumentace. Centrum sociálních služeb je ochotno garantovat plnění případných drobných oprav z garančního fondu, pokud to bude v konkrétních případech nutné. Díky týmu pracovníků technického od-

dělení jsme schopni provádět pravidelnou údržbu, drobné opravy či pomáhat se stěhováním. V případě větších oprav poskytujeme majiteli nemovitosti cenovou kalkulaci. Majitel má dále právo svůj byt dvakrát ročně po předchozí domluvě navštívit.

## Kdo jsou naši klienti

Lidé, kterým umožňujeme standardní podnájemní bydlení, jsou především klienti CSS, kteří se z jakéhokoli důvodu ocitli v bytové nouzi nebo žijí v nevyhovujících podmínkách. Tito klienti často z nejrůznějších důvodů na dostupné standardní nájemní bydlení nedosáhnou. Hlavním důvodem jsou nejčastěji příliš vysoké vstupní náklady spojené s úspěchem na klasickém realitním trhu, jako jsou jistiny, provize či nájemné předem. Městská nájemní agentura Brno neposkytuje majitelům žádnou jistinu. Namísto toho poskytuje řadu garancí, které tuto skutečnost plně nahradí. U nízkopříjmových rodin či jednotlivců je bariérou ve formě vstupních nákladů často nepřekonatelná, i když by byli schopni platit pravidelné závazky spojené s užíváním bytu. S těmito klienty dlouhodobě pracujeme a vyhledáváme pro ně byty, které vyhovují jejich konkrétním potřebám (např. bez-

bariérové bydlení, dostupnost služeb, občanská vybavenost, ...). Další častou bariérou našich klientů pro nalezení klasického nájemní vztahu může být příslušnost k určité menšině, etnicita či fyzický vzhled. Pomáháme překlenout nejen tyto stereotypy, pomáháme také se samotným procesem zabydlování, ať už se jedná o pomoc při stěhování nebo se sháněním základního bytového vybavení. Nejen tímto způsobem je klientům nápomocen sociální pracovník, který zabydlené klienty pravidelně navštěvuje, monitoruje jejich životní situaci a současně dohlíží na správné užívání bytu.

## Jaké byty hledáme

Hledáme malé, střední i velké byty v Brně v rukou soukromých vlastníků, které následně poskytujeme našim klientům. Na byt jako takový nejsou kladeny žádné požadavky, i když s ohledem na portfolio klientů je preference spíše malých bytů. Není rozhodující, zda je byt vybaven, či nikoliv. Důležité jsou náklady spojené s užíváním bytu. Výše garantovaného příjmu poskytnutá majiteli se stanovuje jako průsečík tří hodnot: normativní náklady na bydlení, výše obvyklého nájemného v místě (vydává Úřad práce ČR) a tržní nájemné. Při ak-

ceptaci výše nájemného obou stran je s majitelem uzavřena nájemní smlouva na dva roky.

## Závěr

Dosavadní fungování Městské nájemní agentury Brno je hodnoceno velice pozitivně jak ze strany spolupracujících majitelů bytů, tak ze strany zabydlených klientů. Majitelé nejčastěji vnímají MNA Brno jako silného a stabilního partnera, který jim za jejich byt sice nenabídne „nejlepší cenu“, ale kompenzuje to množstvím garancí, služeb a také sociálním hlediskem možnosti pomoci lidem v nouzi. Z těchto důvodů je drtivá většina spolupracujících majitelů rozhodnuta dále s agenturou spolupracovat. V současné době je ve správě agentury 11 bytů a podařilo se zabydlet celkem 20 lidí, kteří se prokazatelně nacházeli v bytové nouzi. Do konce roku 2025 si klademe za cíl získat do správy 15 bytů. Věříme, že se nám tento cíl podaří splnit a že se Městská nájemní agentura Brno stane trvalou a žádanou součástí Centra sociálních služeb.

*Ing. Luboš Taranza, Ph.D.  
Městská nájemní agentura Brno*

## ENGLISH ABSTRACT

### **Brno Has a Municipal Rental Agency - Rent Your Flat to the City of Brno, by Luboš Taranza**

The Brno City Rental Agency, operated by the Centre for Social Services, is a service aimed at addressing the issue of housing needs. The agency aims to help people who have difficulty finding affordable housing on the regular market while offering private landlords guarantees and security when renting their properties. The main guarantees include guaranteed rent, property and client insurance, support for tenants, and maintenance of apartments. The agency also provides mediation services to maintain good neighbourly relations. The current agency's performance has been positively evaluated by both landlords and clients who have been able to be provided with stable housing. The agency's goal by the end of 2025 is to get 15 flats under management and to continue to expand its activities to assist people with housing needs.

# REFLEXE VÝSTUPŮ PROJEKTU ANALÝZA ZVÝŠENÍ MOTIVACE INVESTORŮ DO POŘIZOVÁNÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Článek představuje průběh a výstupy výzkumného projektu *Analýza zvýšení motivace investorů do pořizování nájemního bydlení*, který zkoumal segment nájemního bydlení v České republice a pokusil se nalézt cestu k podpoře jeho rozvoje. Prezentuje ve stručnosti výstupy ze zahraniční analýzy, zhodnocení současného stavu v ČR, postoje klíčových stakeholderů na trhu nájemního bydlení a návaznou tvorbu doporučení, jaké nástroje zvolit, příp. jak upravit legislativu, aby došlo ke kýženému zvýšení motivace investovat do nájemního bydlení.

## Úvod

Dostupnost bydlení patří v současnosti k nejpálčivějším problémům v České republice. Právě na něj reagoval výzkumný projekt *Analýza zvýšení motivace investorů do pořizování nájemního bydlení*<sup>1</sup>, podpořený TA ČR, s vazbou na jedno z opatření (Zvýšení nabídky nájemních bytů a zvýšení jejich kvality) uvedených v Koncepci bydlení ČR 2021+. Zpracovatelem projektu byla společnost EEIP, a. s., ve spolupráci s Havel & Partners, s. r. o., a INESAN, s. r. o.

Projekt vycházel dle zadávací dokumentace z premisy, že z hlediska charakteru poskytovatelů nájemního bydlení nejsou v ČR významněji zastoupeni institucionální pronajímatelé, a nájemní trh je tak převážně tvořen vlastníky pronajímajícími jen jednotky bytů. Přítomnost institucionálních pronajímatelů může být výhodná i pro veřejný sektor, který v těchto pronajímatelích může najít partnera v pomoci pro zajišťování bydlení pro znevýhodněné domácnosti.

Hlavní cíle projektu byly následující:

- analýza nástrojů, které v zahraničí přispívají ke zvýšení motivace investorů do nájemního bydlení, a výběr nástrojů vhodných k implementaci v ČR;
- identifikace bariér do nájemního bydlení z pohledu investorů, mj. na základě hloubkových rozhovorů;
- návrh implementace vhodných nástrojů k podpoře investic do nájemního

ho bydlení v ČR, včetně doporučení na úpravu legislativy.

Následující text shrnuje klíčová zjištění z rozsáhlých souhrnných zpráv a podkladových analýz, jež v rámci výzkumu vznikly.<sup>2</sup>

## Metodika

Výzkumný projekt byl realizován v několika krocích. Primárně bylo zpracováno **obecnější zhodnocení zahraničních zkušeností** s identifikací nástrojů, které jsou používány k podpoře nájemního bydlení v evropských zemích. Následně zvolil řešitelský tým pět zemí pro **hloubkovou analýzu: Německo, Rakousko, Švédsko, Velkou Británii a Slovensko**. Při výběru byla zohledněna velikost nájemního sektoru, celkový socioekonomický kontext i diverzita přístupů k bytové politice a podpoře nájemního bydlení.

Při výzkumu byla využita především obsahová analýza stávajících dokumentů a sekundární analýza dat z výzkumů realizovaných v jednotlivých zemích. Hlavními zdroji byly zahraniční studie týkající se bydlení, sektorové analýzy, národní statistiky, dokumenty OECD, zprávy ministerstev či legislativní předpisy.

V druhém kroku byla provedena rešerše a sběr dat o rezidenčním či specificky nájemním bydlení v ČR. Tyto informace

posloužily jako vstup pro **analýzu současného stavu v ČR** i pro přípravu kvalitativního šetření.

Na závěry předchozích fází navázala **příprava a realizace polostrukturovaných hloubkových rozhovorů**. Cílem kvalitativního šetření, jež proběhlo od října 2023 do února 2024, bylo získat zpětnou vazbu relevantních aktérů ohledně:

- stávajících podmínek determinujících motivaci k investicím do nájemního bydlení;
- intervencí, které byly identifikovány a analyzovány v předchozí etapě výzkumu;
- efektivního potenciálu motivačních nástrojů, které by mohly vést k posílení nájemního sektoru v ČR.

Respondenti byli rozděleni do skupin dle převládajícího obchodního modelu. Obsah a struktura rozhovorů vycházely

Typ	Počet
Investoři z řad soukromého sektoru	9
Investoři z řad obcí	15
Realitní skupiny	8
Investiční skupiny (fondy)	2
Banky	4
Zaměstnavatelé	3
<b>Celkem</b>	<b>41</b>

Tab. 1: Počet respondentů

Zdroj: Řešitelský tým

<sup>1</sup> <https://starfos.tacr.cz/projekty/TIRSMR136>

<sup>2</sup> Mj. Analýza nástrojů vedoucí ke zvýšení motivace investorů do nájemního bydlení v mezinárodním kontextu; Závěrečná zpráva z polostrukturovaných rozhovorů; Souhrnný přehled nástrojů vedoucích ke zvýšení motivace investorů do pořizování nájemního bydlení; Souhrnná zpráva k návrhu nástrojů podporujících investory k pořizování nájemního bydlení.

z předem připravených scénářů pro tyto skupiny.

Při rozhovorech byl kladen důraz na efektivní strategii dotazování, které bylo vedeno dle scénáře, zároveň však bylo otevřené, aby umožnilo zachytit jedinečné zkušenosti a postoje respondentů, třeba i nad rámec připravených tematických okruhů. Při výběru respondentů byl kladen důraz na vyvážení jejich seniority (rozhodovací kompetence, znalost strategického směřování společnosti) a specifických znalostí, aby sdílené perspektivy co nejlépe odpovídaly tématům šetření. K analýze pak byly využity sofistikované metody kvalitativního výzkumu včetně kódování a kategorizace podpořené specializovaným softwarem, což umožnilo systematicky vyhodnotit a strukturovat data pro hlubší pochopení vzorců rozhodování jednotlivých skupin.

Výše uvedený proces byl podstatný **pro formulaci závěrů a praktických doporučení reflektujících diverzitu pohledů i cíle zadání**. Součástí návrhů pro praxi veřejné správy byla i doporučení pro úpravu legislativy včetně hodnocení opatření z hlediska veřejné podpory.

## Výsledky

Při analýze zahraničních modelů identifikoval řešitelský tým **širokou škálu opatření i značnou různorodost jejich parametrů**, které následně v rámci jedné z rozsáhlých souhrnných zpráv detailně popsal. Spíše než o jednotlivá opatření se jedná o více či méně **komplexní podpůrné modely, které kombinují i více nástrojů dohromady, přičemž jejich využití je podmíněno plněním stanovených podmínek**. Tyto požadavky zahrnují širokou škálu omezení různé intenzity. Zpravidla platí, že s rostoucí intenzitou podpory roste také intenzita regulí.

Jak bylo uvedeno, zahraniční analýza posloužila jako inspirace pro rozhovory. Získané poznatky lze obecně v hrubých obrysech sumarizovat následovně:

1. Respondenti se ani v rámci skupin neshodli na současném statutu nájemního bydlení v ČR a jeho budoucím vývoji. Někteří vnímají aktuální vývoj

pozitivně – mění se vnímání nájemního bydlení, dochází k destigmatizaci, což povede k rostoucí poptávce a rychlejšímu rozvoji. Jiní naopak současné diskuse chápou jen jako reakci na makroekonomické podmínky, po jejichž změně bude opět silně preferováno bydlení vlastnické.

2. Prozatím byly v ČR realizovány jen jednotky projektů. To je malý počet na to, aby trh přitáhl zahraniční investory, kteří svá rozhodnutí zakládají na důkladné analýze historických dat. Pro zvýšení zájmu investorů o segment nájemního bydlení by bylo třeba, aby se trh výrazněji oživil.

- Jako zdroje hlavních překážek byly uváděny: aktuální makroekonomická situace (vysoké úrokové míry, inflace, ceny stavebních materiálů), nepříznivé legislativní prostředí (stavební zákon, dlouhé povolovací procesy, nedodržování lhůt ze strany státu, úprava nájemních vztahů ve prospěch nájemce) a silná preference Čechů vlastnit svá obydlí.

3. Hlavním investičním rozhodovacím kritériem je kalkulace čisté současné hodnoty projektu (NPV). Hodnota NPV závisí na množství vstupních parametrů a proměnných, tj. nelze obecně zhodnotit, jaký vliv by měly konkrétní parametry podpory.

4. **Developeři** projekt vyvíjí, realizují a mají stanoven konkrétní bod exitu. Pokud bude cílem dosáhnout nižšího než tržního nájemného skrze tuto kategorii aktérů, lze tak učinit především kroky snižujícími náklady na přípravou a realizační fázi projektu.

- Dodatečné náklady na pokrytí zvýšených rizik vznikají z nejistoty při přípravě stavby a promítají se do ceny. Respondenti proto preferují zjednodušení a poté neměnnost stavebního zákona.

- K výraznému snížení nákladů by vedlo poskytnutí pozemku investorovi zdarma či za zvýhodněnou cenu.

- Podstatnou nákladovou položkou je DPH, u ostatních daní je efekt na konečnou cenu díla spíše marginální.

- Jako problém bylo uváděno nedostatečné legislativní ukotvení kontribucí, které si společnosti nemohou uplatnit jako náklad, tj. nelze si o něj snížit daňový základ (týká se obecně trhu s rezidenčním bydlením).

5. Poptávku by mohlo podpořit zvýhodnění příspěvků na bydlení poskytovaných zaměstnavateli. **Finálnímu investorovi** by se snížilo riziko neobsazenosti bytových jednotek.

- Obdobně by poskytnutí dotace, zvýhodněného úvěru či daňové zvýhodnění snížilo finálnímu investorovi náklady na nákup objektu s nájemními byty.

- Zpřísnění regulace v oblasti nájemních vztahů by zájem investorů o nájemní bydlení snížilo.

6. Omezením je legislativa kladoucí požadavky na kapitálovou přiměřenost bank či konzervativnost investic penzijních fondů.

7. Možným měkkým nástrojem je propagační kampaň, která změní vnímání nájemního bydlení jako okrajového, s nižší kvalitou pro chudší vrstvy obyvatel. Podobně by pomohla podpora finanční gramotnosti, aby si domácnosti uměly objektivně vyhodnotit, zda je pro ně po zvážení všech nákladů (vč. nákladů příležitosti) vhodnější vlastnické či nájemní bydlení.

## Diskuse

V závěrečné projektové zprávě jsou shrnuta doporučení, včetně legislativních, i návrhy konkrétních parametrů opatření, která by mohla vést ke zvýšení motivace investorů do nájemního bydlení. Je navržen program kombinující dotace se zvýhodněnými úvěry; dále jsou obsažena doporučení k úpravě sazeb či předmětu vybraných daní; doporučení pro odstranění bariér v oblasti regulace nájemních vztahů; návrhy v oblasti územního plánování a povolovacích procesů či v oblasti PPP.

Pokud by bylo cílem bytové politiky podpořit institucionální nájemní bydlení pro příjmově znevýhodněné skupiny obyvatel, příp. pro cílové profese, které obcím chybí, lze využít dotačního programu v kombinaci se zvýhodněnými půjčkami. Výhodou kombinace je snížení objemu prostředků, které musí být k dispozici (revolvingový efekt). Zároveň finanční nástroj je více motivující k efektivitě než dotace. Je však nutno zajistit, aby se zvýhodněné podmínky promítly do nájemného. Též je třeba zvážit šíři cílové skupiny nájem-

níků, aby bylo možné nalézt balanc mezi nabídkou a poptávkou v systému podpory.

Obdobně lze náklady snížit daňovým zvýhodněním, zejména v oblasti DPH. Nicméně tato opatření nemusí být politicky průchodná.

Velký potenciál je identifikován v oblasti poskytování obecních pozemků a v oblasti PPP. Zde zatím panuje vzájemná nedůvěra, kterou lze snížit realizací pilotních projektů s garancí příslušného resortu. Obcím by pomohlo vypracování metodik a smluvních vzorů, příp. zřízení kompetenčního centra, které by jim umělo poradit.

I při implementaci uvedených doporučení je třeba mít stále na vědomí, že:

1. Struktura bydlení a její vývoj jsou závislé na historickém vývoji (path dependence), kde i největší reformy jsou vždy silně ovlivněny historií, tj. např. zděděnou strukturou zastavěného prostředí. Sociální a kulturní vlivy mohou hrát větší roli než přímá bytová politika. Neexistují tak rychlá řešení.
2. Užitečná ponaučení lze vyvodit ze zahraničních zkušeností, ale tato řešení nemusí být snadno přenositelná vlivem institucí (včetně sociálních no-

rem či zákonů formujících se ve společnosti po mnoho generací).

3. Roční čisté přírůstky nabízených bytů jsou stále velmi nízké, tj. ani od případného využití doporučených nástrojů nelze očekávat převratné změny.
4. Bytová politika je limitována protichůdnými cíli. Při jejím formování je potřeba souladný přístup ze strany dotčených resortů.
5. Trh nájemního a vlastnického bydlení nelze posuzovat izolovaně, neboť mezi nimi existují pevné vazby (např. ceny nemovitostí vs. tržní nájemné).
6. Moderní bádání se zabývá mírou, v jaké je vlastnictví obydlí ovlivněno společenskými normami anebo jeho rolí pozičního statku, s vlivem na blahobyt. Oba faktory zohledňují postavení domácnosti v sociální hierarchii, kde rozhodování o bydlení neovlivňuje pouze absolutní úroveň užítka, ale i následování normy. Pokud mladší domácnosti přijmou nájem jako normu, pak – ceteris paribus – nemusí dojít ke ztrátě blahobytu ani při nižším podílu vlastnického bydlení v populaci.

## Závěr

Nájemní bydlení hraje v moderní společnosti nezastupitelnou roli a má význam-

ný vliv na životy občanů a dynamiku trhu s nemovitostmi. Lze identifikovat různé důvody a argumenty pro aktivní podporu nájemního bydlení ze strany státu – fungující trh s nájemním bydlením napomáhá městům při rozvoji městského jádra, má pozitivní vliv na pracovní mobilitu, zvyšuje ekonomickou svobodu domácností či poskytuje dostupné bydlení pro nemajetné domácnosti.

Důležité je podporu nastavit tak, aby přinášela výhody nejen pro jednotlivce, ale i pro společnost jako celek. Výše prezentovaný výzkum nachází takovou funkční podporu v nástroji podporujícím nabídkovou stranu, konkrétně sektor institucionálních investorů. S ohledem na velký počet proměnných ovlivňujících trh s bydlením a současnou dynamiku vnějšího prostředí zároveň v případě jeho implementace doporučuje v pravidelných časových intervalech po celou dobu udržitelnosti podpořených projektů evaluaci jeho efektivity.

*Mgr. Daniel Džmuráň  
PhDr. Dita Tesárková, MPA  
EEIP, a. s.*

# METODICKÉ PUBLIKACE PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Dostupnost bydlení je v současné době téma, které rezonuje jak ve městech, tak i v menších obcích. Rostoucí množství českých domácností pociťuje dopady krize dostupnosti bydlení. I přes rozvoj nových politik a dotačních programů ale v mnoha obcích naráží obecní politika bydlení na kapacity výstavby nebo rekonstrukce bytového fondu realizovat a financovat. Receptem na řešení dostupnosti totiž není jedna konkrétní cesta. Je to kombinace různých politik, opatření, forem bydlení a variant řešení.

Na nich se různou měrou může podílet stát, obce a soukromý sektor, a to včetně družstev a neziskových bytových společností. Participativní bydlení nabízí doplnění mozaiky řešení, jak řešit krizi bydlení, o varianty se zapojením dosud opomíjeného aktéra – domácností.

Participativní bydlení znamená, že na projektu bydlení nebo jeho části, na investici, případně na správě bydlení spolupracují obyvatelé. Mají pro to řadu důvodů: zajištění dostupnějšího bydlení,

zlepšení kvality bydlení a jeho architektonické podoby, zlepšení sousedských vztahů či ekologie bydlení. V případě zapojení do projektu participativního bydlení nejsou obyvatelé postaveni před hotovou věc, ale mají možnost ovlivnit celou řadu aspektů bydlení na základě svých preferencí, schopností a kapacit. Spoluprací a koordinací domácností se však také proměňují vztahy ve výstavbě a správě bydlení. Otevírá se paleta forem bydlení, jako je baugruppe, cohousing, nové formy družstevního bydlení,

ale také třeba sítě nájemníků či participace v obecním nájemním bydlení. Variabilita participativních forem přitom umožňuje vytvářet bydlení v různé míře spolupráce a sdílení mezi domácnostmi a v různých podílech odpovědnosti za přípravu projektu, financování investice či za provoz nemovitosti.

Participativní bydlení dnes vzniká v mnoha zemích Evropy, využívá při tom nových postupů i osvědčených řešení a je v souladu s koncepcí Nového evropského Bauhausu. Jsme přesvědčeni, že i v Česku může mít důležitou roli při hledání cest ke kvalitnímu, dostupnému a udržitelnému bydlení. Jsme si však vědomi, že v rozvoji participativních forem bydlení jsme v ČR v mnoha ohledech na začátku. Na základě několikaletého mezioborového výzkumu\* jsme připravili řadu výstupů, včetně policy doporučení pro stát, doporučení pro partnerská města, výzkumné zprávy a zejména dvou metodických publikací věnujícím se přípravě projektů participativního bydlení z pohledu obcí (**Metodická příručka participativního bydlení**) a obyvatel (**Manuál participativního bydlení**). Naším posláním přitom bylo poskytnout rámec pro společnou debatu a identifikovat a představit základní možnosti a limity, včetně metodických postupů. Obyvatele v metodických publikacích nechápeme jako pasivní příjemce obecní politiky bydlení, ani jako individuální nezávislé domácnosti, které svou situaci v otázce bydlení řeší pouze na trhu s bydlením. Představujeme je jako jedny z aktérů výstavby a správy bydlení, jako sousedy a jako přirozené partnery obcí.

**Metodická příručka** nabízí sedm variant, jak mohou obce řešit krizi bydlení, které se liší mírou zapojení obyvatel a obce. Navrhujeme, co dělat v případech, v nichž obec osloví skupina spolupracujících domácností plánujících společnou výstavbu nebo rekonstrukci, jak postupovat při přípravě území a záměrů pronájmů či prodeje pozemku či budovy, i v případech, kdy obec plánuje vytvořit obecní bydlení a potřebuje zjistit, jaké mají obyvatelé preference a potřeby. Věříme, že zapojení obyvatel

do procesu obcím umožní rozšířit a lépe cílit aktivní politiku bydlení s ohledem na finanční kapacity, obecní majetek, a iniciativu a potřeby obyvatel.

**Manuál participativního bydlení** má za cíl pomoci obyvatelům realizovat projekty participativního bydlení. Publikace může pomoci v situacích výstavby společného bydlení z iniciativy několika domácností, ať už ve formě koordinované výstavby či rekonstrukce bytového domu nebo souboru rodinných domů, ale také obyvatelům nájemních domů ke zparticipativnění stávajícího bydlení, stejně jako v situacích, kdy obyvatelé zvažují, zda se zapojit do připravovaných projektů, které jsou zahájeny jinými aktéry (jako jsou obec, developer, nadace či třeba církve). Představujeme postup spojený s definováním záměru projektu, rekrutací obyvatel, organizací postupu, volbou právní formy či nastavením sdílených prostor či financování projektů. Posláním Manuálu je představit možnosti, které participativní bydlení má, motivovat čtenářky a čtenáře, aby zvážili, zda se ve své životní situaci nemohou v některém z aspektů participace v bydlení inspirovat, a zároveň jim nabídnout argumenty i praktické návody, které jim mohou posloužit při přípravě projektů nebo při oslovení obce, banky, majitelů domů či dalších aktérů. Forem participativního bydlení a modelů řešení je mnoho, ale principy a nástroje jsou podobné,

ať už se jedná o projekt několika přátel, nebo dosud neznámých sousedů.

Realizace konkrétních projektů participativního bydlení v Česku s sebou přináší řadu výzev a ani metodické publikace nejsou jednoznačnou kuchařkou, s níž lze postupovat v přípravě projektu od A do Z. Teprve praktické zkušenosti s přípravou projektů participativního bydlení umožní zpřesňovat některé otázky, nalézat řešení pro identifikované výzvy a potenciálně participativní bydlení standardizovat a typizovat. Nicméně na některé z výzev lze reagovat již nyní, ať už se to týká potřeby změn legislativy, poskytování finančních produktů pro nové formy bydlení či zvyšování osvěty o metodických postupech mezi zájemci o bydlení i v obcích.

Na metodice, manuálu, stejně jako dalších výstupech projektu spolupracoval mezioborový výzkumný tým složený z odbornic a odborníků sociologie bydlení, architektury, sociální ekologie a geografie z Fakulty sociálních studií Masarykovy univerzity, Sociologického ústavu Akademie věd ČR, Fakulty architektury ČVUT v Praze, Arniky a Fakulty umění a architektury Technické univerzity v Liberci. Ve výsledcích se promítla naše zkušenost z praxe i z akademického zkoumání jak v ČR, tak v okolních evropských zemích.



Foto © Jirí Ryszawy

\* Viz recenzovaný článek na str. 22 tohoto čísla.

Metodickou příručku participativního bydlení dne 24. 11. 2024 schválilo jako metodiku NmetS Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Metodiku recenzovaly Ing. Milota Sidorová, Ph.D., a Mgr. Eliška Černá, Ph.D.

Metodická příručka i manuál je k dispozici zdarma v tištěné podobě na distribučních místech uvedených na webu <https://participativnibydeni.cz/metodika-manual/>. Vydalo nakladatelství MUNIPRESS. Další výsledky výzkumu par-

ticipativního bydlení najdete na webu <https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/>. Publikace vznikly v rámci výzkumného projektu *Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR*, který byl podpořen Technologickou agenturou ČR a Ministerstvem životního prostředí v rámci Programu Prostředí pro život.

Děkujeme zástupcům partnerských obcí, obyvatelům a dalším účastnicím a účastníkům výzkumu za spolupráci.

Autorský tým publikací:

Jan Malý Blažek, Jana Kubcová, Tomáš Hoření Samec, Anna Vinklárková, Lukáš Houser, Markéta Káňová, Petr Kodenko Kubala, David Tichý a Václav Orcígr.

Za autorský tým publikací:  
Mgr. Ing. Jan Malý Blažek, Ph.D.  
Fakulta architektury  
Vysoké učení technické v Brně

## PROGRAM ESPON

ESPON  Co-funded by the European Union Interreg



V rámci polského předsednictví v Radě EU proběhne v termínu 25.–26. 6. 2025 ve městě Gdaňsk konference ESPON s názvem Exaptivní odolnost v příhraničních regionech. Tato konference má poprvé v historii řešit koncept exaptivní odolnosti regionů, tedy schopnosti regionů přizpůsobit se vnějším výzvám díky kreativnímu využití svých stávajících zdrojů a schopností.

Konference je svým zaměřením určena především vědcům z oblasti regionálního rozvoje a také tvůrcům politik, kteří se mohou nechat inspirovat závěry ze studie zaměřené na koncept exaptivní odolnosti. Výstupy ze studie mj. poukazující na pozoruhodně vysokou exaptivní schopnost východních příhraničních oblastí lze využít k efektivnějšímu řešení regionálních rozdílů nebo podpoře pružnějších, adaptivních politik, které dokáží reagovat na vznikající příležitosti.

Podrobný program konference a bližší informace s možností registrace budou upřesněny na oficiálních stránkách ESPON.

### Publikace ESPON

Na webové stránky ESPON jsou do sekce Library postupně vkládány publikace a výstupy projektů, které byly nově v programovém období 2021–2027 dokončeny.

Stejně jako v předchozích letech bude ÚÚR jako národní kontaktní místo pro-

gramu ESPON zajišťovat překlad vybraných publikací do českého jazyka. První aktuálně překládanou publikací, která vznikla jako výstup z loňského belgického předsednictví v Radě EU, jsou Trajektorie nulového čistého záboru půdy (No net land take trajectories). Překlad publikace by měl být zveřejněn v dubnu tohoto roku na oficiálních stránkách ÚÚR.

### Předběžné ohlášení nových projektů

Aktuálně byly zveřejněny názvy a rozpočty čtyř evropských výzkumných projektů, které budou nejbližší době oficiálně vyhlášeny. Jedná se o tyto projekty:

- Projekce regionálních výstupů politik cílených na průmyslovou suverenitu (PROPOLIS, Projecting Regional Outcomes of Policies aimed at Industrial Sovereignty), rozpočet 1 000 000 eur,
- Příspěvní regionů ke klimatické neutralitě (ReCoCliN, Regional Contributions to Climate Neutrality), rozpočet 700 000 eur,
- Přehodnocení území v rámci planetárních hranic (TERRBOUND, Rethinking Territories within Planetary Boundaries), rozpočet 800 000 eur,
- Územní náhled na bezpečnost a odolnost dopravní infrastruktury a služeb v evropských regionech (TRANSITOR, Territorial Outlook on the Security and Resilience of Transport Infrastructure and Services Across European Regions), rozpočet 800 000 eur.



# SVĚT PLÁNOVÁNÍ

## Úloha územně plánovací dokumentace na úrovni obce v plánovacích systémech zemí střední a východní Evropy

V roce 2022 byly publikovány výsledky rozsáhlé studie, kterou inicioval profesor Maciej J. Nowak ze Západopomořanské technologické univerzity ve Štětíně. Cílem mezinárodního týmu expertů z 11 zemí střední a východní Evropy bylo vzájemně porovnat územně plánovací systémy především z hlediska legislativního a z pohledu následné implementace územních plánů v praxi. Článek může být pro nás zajímavý tím, že odkrývá, s jakými problémy se potýkají v zemích, se kterými nás pojila nedávná minulost a s nimiž jsme prošli obdobným přechodem k demokracii a tržnímu hospodářství.

Přinášíme výtah z článku, který popisuje výstupy studie a který byl publikován v 11. čísle časopisu Land [2022]. Cílem článku je jednak vytipovat charakteristiky územně plánovací dokumentace na úrovni obce, které lze šířeji porovnávat, a na tomto základě identifikovat roli územních plánů na místní úrovni. Autoři kriticky zkoumali územní plány a jejich implementaci, jakož i plánovací systémy zemí střední a východní Evropy (CEE – Central and Eastern Europe). Výzkum odhalil řadu problémů ve fungování plánovacích systémů těchto zemí. Studie poskytuje další důkazy o tom, že přestože je územně plánovací dokumentace legislativně upravena, existuje více (vzájemně diferencovaných) právních problémů při její aplikaci. Kromě chyb v nastavení procesů při řízení jsou velmi časté nesrovnalosti mezi obsahem různých druhů plánů (např. územních plánů a regulačních plánů). V neposlední řadě článek zdůrazňuje potřebu následných podrobných vícestupňových analýz každého srovnávaného plánovacího nástroje.

V devadesátých letech 20. století začaly země střední a východní Evropy měnit své systémy územního plánování, kte-

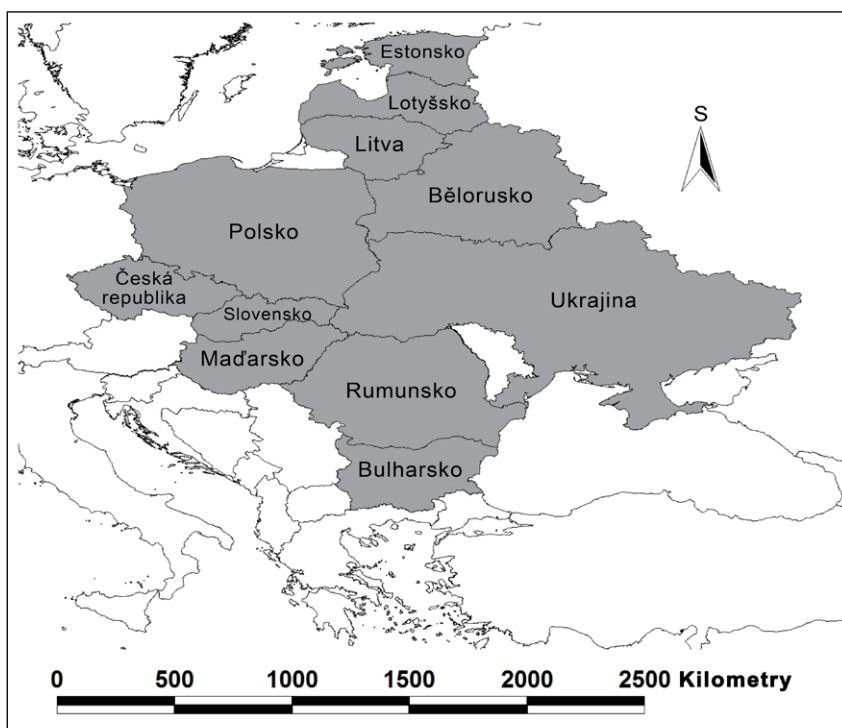
ré reflektovaly změnu společenského uspořádání a tržní principy. Autoři však poukazují na odlišné podmínky plánovací kultury v nové a staré Evropě. Na přelomu 20. a 21. století se ve většině zemí této části Evropy ekonomická situace stabilizovala. Důležitým podnětem pro změny se stal také výhled na vstup do Evropské unie. Někteří autoři rovněž prezentují jako častý trend v těchto zemích rozvinutou suburbanizaci, rozuměj spíše chaotický rozvoj suburbii měst.

Mezi společné rysy zemí CEE tedy patří: 1) různý přístup k trhu a konflikty v územním plánování (určené socialistickou tradicí plánování, jejíž dopady jsou stále viditelné) charakterizované neschopností poskytnout plně adekvátní a koherentní reakce na nový ekonomický kontext a napětí uvnitř plánovacích systémů, 2) důraz na práva vlastníků nemovitostí v územně plánovacím systému (což souvisí s konkrétním odrazem po komunistickém období) a 3) nejednotná reakce na intenzivní urbanizaci (včetně suburbanizace) – zejména pokud jde o formy konkrétních prostorových řešení.

Výše uvedené teze potvrzují zjištění a rozborů národní odborné literatury, ve které se často poukazuje na nízkou účinnost a špatné využívání územních plánů.

Nejzajímavější částí článku je identifikace klíčových hodnot a problémů v každém národním systému územního plánování (tab. 1). Hodnoty v plánování byly identifikovány na základě národních zákonů o územním plánování, zatímco problémy na základě přehledů národní literatury a vědeckých a praktických zkušeností autorů výzkumu.

Experti nejčastěji zmiňují jako problém procedurální problémy spojené s přípravou nových územních plánů (pět zemí). Právní a procedurální problémy pohlcují energii aktérů a často odvádějí pozornost od hlavních činností v územním plánování. Úskalí pak spočívá v tom, že regulativy nejsou často implementovány (Bulharsko) nebo že existují nesrovnalosti v terminologii mezi jednotlivými druhy územně plánovací dokumentace. Tyto nesrovnalosti mohou zahrnovat jak rozdílný obsah jed-



Obr. 1: Státy, ve kterých se provádělo šetření územně plánovacích systémů

Zdroj: M. J. Nowak et al., 2022

Stát	Cíle a úkoly územního plánování zdůrazněné v zákonech o územním plánování	Problémy systému územního plánování (dle literatury a expertního názoru autorů studie)
Bělorusko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ochrana životního prostředí, přírody a kulturních hodnot</li> <li>Stavební kultura</li> <li>Právo obyvatel na rekreaci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nedostatek integrace mezi plánovacími dokumenty a jinými strategickými/oborovými dokumenty</li> <li>Komplikovaná implementace územně plánovací dokumentace při rozhodování v území</li> <li>Nedostatečná implementace regulativů obsažených v územních plánech</li> <li>Nedostatek finančních prostředků na místní úrovni</li> </ul>
Bulharsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chápání prostoru jako národního bohatství</li> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Péče o kvalitní prostředí na práci a odpočinek obyvatel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Územní plány nejsou přizpůsobeny socioekonomické dynamice</li> <li>Nedostatečná implementace regulativů obsažených v územních plánech</li> <li>Neexistuje jasná vize pro dané lokality</li> <li>Slabá úroveň participace</li> </ul>
Česká republika	<ul style="list-style-type: none"> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Vyvažování veřejných a soukromých zájmů</li> <li>Péče o sociální a ekonomický potenciál rozvoje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrémně malá velikost obcí a jejich vysoký počet</li> <li>Chybějící metody pro hodnocení konkurujících si veřejných zájmů</li> <li>Složité plánovací procesy</li> <li>Překrývání obsahu mezi různými druhy ÚPD (stavby lze povolovat podle dvou druhů ÚPD), stejně jako slabá role regulačních plánů</li> <li>Výzvy spojené s digitalizací</li> <li>Příliš mnoho právních změn</li> <li>Neefektivnost veřejných orgánů v územním plánování</li> </ul>
Estonsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ochrana životního prostředí</li> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Předvídatelný rozvoj založený na demokratické shodě</li> <li>Péče o potřeby komunity</li> <li>Stavební kultura a vysoký standard bydlení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komplikace spojené s obsahem územního plánu způsobené nedávnou administrativní reformou)</li> <li>Výzvy spojené s digitalizací</li> </ul>
Litva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Ochrana životního prostředí, přírody a krajiny</li> <li>Racionální urbanizace země</li> <li>Zajištění kompatibility mezi různými úrovněmi plánovacích dokumentů</li> <li>Kvalita městského prostředí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nerovnoměrné vyvažování veřejných a soukromých zájmů</li> </ul>
Lotyšsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Kvalita životního prostředí</li> <li>Udržitelné, efektivní a racionální využití území a přírodních zdrojů</li> <li>Vyvážený ekonomický rozvoj území</li> <li>Integrovaný přístup – ekonomický, sociální a environmentální pilíř jsou harmonizovány</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zákony a předpisy se mění příliš často</li> <li>Oborové přístupy nejsou dobře koordinovány</li> <li>I když se zvyšuje povědomí, metody veřejné účasti nepodporují hlubší dialog</li> <li>Ustanovení územních plánů se často neimplementují</li> </ul>
Polsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prostorový řád</li> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Ochrana životního prostředí, přírody a kulturních hodnot</li> <li>Ochrana veřejných zájmů v území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaos v území</li> <li>Slabá role územních plánů</li> <li>Problémy s terminologií</li> <li>Neefektivnost veřejných orgánů v územním plánování</li> <li>Selhání v ochraně veřejných zájmů</li> </ul>
Rumunsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chápání prostoru jako národního bohatství</li> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Ochrana veřejných zájmů v území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nedomyšlené procesní postupy</li> <li>Překrývání obsahu mezi různými druhy ÚPD</li> <li>Neustálé změny legislativy</li> <li>Malá flexibilita územních plánů, potřeba neustálých změn</li> </ul>
Slovensko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sladění všech činností v území</li> <li>Ochrana životního prostředí, přírody a kulturního dědictví</li> <li>Udržitelný rozvoj</li> <li>Zajištění ekologické stability území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omezená vědecká debata o územním plánování</li> <li>Výzvy spojené s digitalizací</li> <li>Stejný typ územního plánu pro hlavní město i malou vesnici</li> <li>Pochybná flexibilita plánů kvůli pomalým a dlouhým plánovacím procedurám</li> </ul>

Ukrajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udržitelný rozvoj</li> <li>• Ochrana životního prostředí, přírody a kulturních hodnot</li> <li>• Ekologická stabilita území určených pro výstavbu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nízká úroveň plánovací dokumentace</li> <li>• Špatný přenos plánovací dokumentace do oblasti implementace</li> <li>• Početné zneužívání a korupce</li> <li>• Staré plány, které nejsou přizpůsobeny současným výzvám</li> </ul>
Maďarsko	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soudržnost</li> <li>• Udržitelný rozvoj</li> <li>• Harmonický kontinuální rozvoj prostorových struktur</li> <li>• Ochrana životního prostředí, přírody, kulturních hodnot, národní a regionální identity</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neadekvátní vztahy mezi různými druhy ÚPD</li> <li>• Nedostatek spolupráce mezi místními úřady</li> <li>• Nedostatek finančních prostředků na místní úrovni</li> <li>• Neefektivní environmentální hodnocení plánů</li> <li>• Slabá veřejná účast</li> </ul>

Zdroj: M. J. Nowak et al., 2022

Tab. 1: Cíle a úkoly územního plánování a hlavní problémy v jednotlivých zemích CEE na úrovni obcí

noho územně plánovacího dokumentu (Estonsko), stejně jako nesrovnalosti mezi různými druhy územně plánovacích dokumentů (Česká republika, Rumunsko, Maďarsko). Problémy mohou též spočívat v častých změnách zákona o územním plánování (Česká republika, Rumunsko), stejně jako v systému územního plánování, který je příliš silně zakořeněn ve starém legislativním a plánovacím prostředí (Slovensko<sup>1</sup>, Ukrajina). Ve třech zemích existují explicitní problémy s ochranou veřejného zájmu v praxi územního plánování a v pěti zemích jsou problémy s tím, jak veřejná správa či samospráva přistupuje k územnímu plánování. Čtyři země zmiňují potřebu digitalizace územního plánování. V tomto kontextu je také třeba zdůraznit výzvy spojené s požadavkem integrace do EU (Bulharsko), špatnou flexibilitou plánování (Rumunsko, Polsko) a potřebou komplexních plánů rozvoje zelené infrastruktury (Maďarsko).

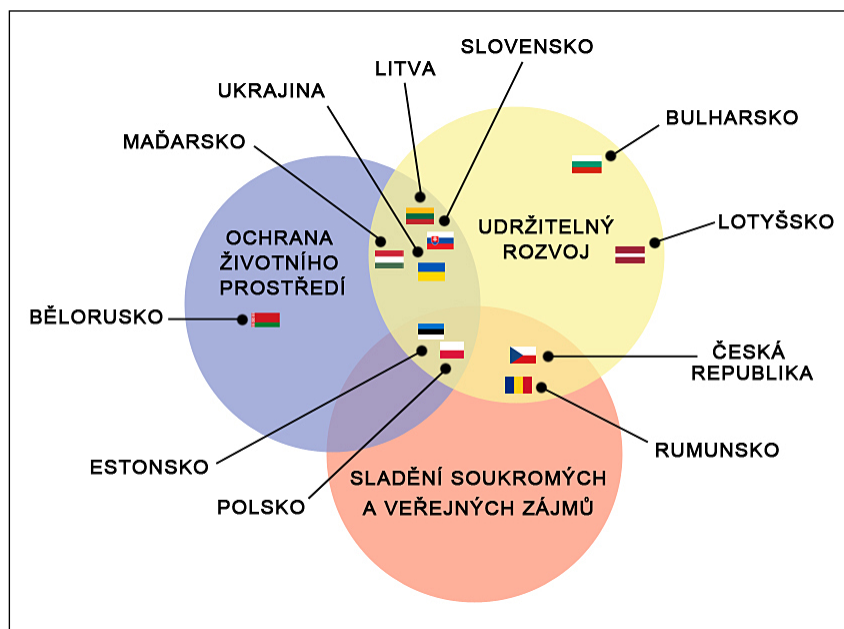
V zákonech zkoumaných zemí (obr. 2) byly mezi cíli a úkoly plánování nejčastěji zmiňovány hodnoty udržitelnosti a ochrany životního prostředí, stejně jako vyvážení veřejných a soukromých zájmů. Uváděné požadavky však nevyčerpávají zcela spektrum otázek relevantních z hlediska územního plánování. Vyvážení soukromých a veřejných zájmů v územním plánování zahrnuje také reakci na prostorové konflikty, stejně jako vymezení úkolů veřejné sféry. Požadavky na udržitelnost a na ochranu životního prostředí jsou silně propojeny. Autoři připomínají, že je ovšem správné oddělit ochranu životního prostředí od obecného požadavku udržitel-

nosti, např. kvůli opatřením na ochranu klimatu, které nemusejí být nutně ve shodě s ochranou prostředí.

Významní současní teoretici územního plánování (Reimer, Getimis, Blotevogel) správně upozorňují, že porovnávat systémy územního plánování pouze na základě analýzy právního rámce je sporné. Klíčové je postavit úkoly a cíle plánovacích systémů do kontextu s praxí implementace. To vyžaduje široký, interdisciplinární přístup. Výsledky studie potvrzují, že pro vymezení problémů plánovacích systémů je důležitá právě analýza legislativního prostředí. Ve skupině zkoumaných zemí právní a procedurální problémy představují zásadní bariéru pro další rozvoj státu a obcí. Vel-

mi dobrým příkladem jsou problémy, které se projevují tím, že se řada povolení staveb neodehrává v rámci platné územně plánovací dokumentace (například v Bulharsku a Polsku).

Studie poskytuje důkazy, že v zemích, kde je věnována zvláštní pozornost právům vlastníků nemovitostí, je silná potřeba dát územně plánovací dokumentaci právní dimenzi. To znamená, že veřejná sféra uznala, že „prostor“ musí být více chráněn právem. Toto zjištění je ověřeno v zemích s odlišnou nedávnou historií, kdy došlo k zásadním společenským změnám, což autorům umožňuje zjištění zobecnit.



Obr. 2: Nejčastěji zmiňované cíle územního plánování v zákonech o územním plánování zemí CEE

Zdroj: M. J. Nowak et al., 2022

<sup>1</sup> Text vznikl před schválením nového zákona o územním plánování č. 200/2022 Z. z. na Slovensku.

## Závěr

V 90. letech 20. století byla ve zkoumaných zemích velmi silná víra, že trh vyřeší všechny problémy. To ovlivnilo specifický přístup společnosti k územnímu plánování po roce 1989. Plánování bylo často považováno za relikv minulosti. Trvalo dlouho, než se názor změnil. V 90. letech se tedy země CEE musely uchýlit k novému přístupu k systému územního plánování. Důležitým faktorem, podporujícím význam plánování, byl rovněž pro většinu zemí CEE vstup (v podobném čase) do Evropské unie.

Na základě provedeného výzkumu je možné diagnostikovat některé klíčové rysy systému územního plánování na místní úrovni v zemích střední a východní Evropy.

Mezi tyto rysy patří:

- Univerzálně závazná povaha alespoň jednoho plánu v každé zemi.
- Velká role místní samosprávy při vypracovávání plánů (převládající ve většině zemí), která je omezena vyššími samosprávnými celky, zejména při řešení velkých veřejných investic a zvláště cenných oblastí.
- Převažující praxe dělení plánů na místní úrovni mezi obecné (územní plány) a podrobné (regulační plány).
- Pokrytí celé oblasti země (územními) plány v početné skupině zemí.

- Zahnutí celého administrativního území obce, technické infrastruktury a odkazů na environmentální a kulturní témata do územních plánů.

Klíčové problémy definované v národních systémech se především týkají toho, jak jsou ustanovení plánů implementována. Zde jsou viditelné různé trendy: (1) obcházení plánovacích ustanovení a (2) nedostatek koordinace v obsahu mezi různými druhy územně plánovací dokumentace (např. obecné a podrobné).

Dalším relevantním zjištěním je, jak je v národních plánovacích systémech chápán veřejný zájem. Na jedné straně jsou v národních zákonech velmi silně zdůrazňovány společné hodnoty. Na druhé straně však tyto hodnoty nejsou vždy systematicky chráněny.

Nesoulad mezi právními předpisy a implementací je klíčovým problémem při hodnocení role územního plánování v každé zemi střední a východní Evropy. Většina problémů územního plánování je spojena s aplikací územních plánů na místní úrovni. Tento vztah může být:

- právně-procedurální – týkající se koherence plánů a interpretace souvisejících předpisů, tato skupina může zahrnovat obcházení ustanovení plánů;
- implementační – spojený s obtížemi při realizaci klíčových cílů územního plánování prostřednictvím plánů;

- postulativní – týkající se implementace nových postulátů a výzev (např. ochrana klimatu) spojených s územním plánováním.

Výzkum přináší důležitý závěr: přiřčení silné právní dimenze územně plánovací dokumentaci generuje právní problémy. Ty se liší stát od státu: na jedné straně existují procedurální problémy, na druhé straně se vytváří složitý vztah mezi různými druhy územně plánovací dokumentace. Nesrovnalosti mezi nimi částečně blokují realizaci cílů územního plánování. Například tím, že mohou vytvářet prostor ke zneužívání či „nadinterpretaci“ ze strany aktérů územního plánování, zejména případných odpůrců záměrů v území. Lze dodat, že intenzita těchto problémů je v zemích CEE silnější než v jiných částech Evropy. Podrobnější poznání přístupu k řešení právních otázek spojených s plánováním rozvoje území může inspirovat k úpravám právního prostředí tolik potřebnému k zjednodušení procesů v plánování a rozvoji sídel.

[NOWAK, M. J.; PETRISOR, A.-I.; MITREA, A.; KOVÁCS, K.F.; LUKSTINA, G.; JÜRGENSON, E.; LADZIANSKA, Z.; SIMEONOVA, V.; LOZYNSKY, R.; ŘEZÁČ, V. 2022. The Role of Spatial Plans Adopted at the Local Level in the Spatial Planning Systems of Central and Eastern European Countries. In: *Land*<sup>2</sup>, 11(9):1599. Dostupné z: <https://doi.org/10.3390/land11091599>.]

Výběr tématu a překlad: Vít Řezáč

<sup>2</sup> *Land* je mezinárodní a mezioborový recenzovaný časopis s otevřeným přístupem, který se zabývá vědou o územních systémech, krajině, půdě a vodě, studiem měst, interakcemi mezi územím a klimatem, propojením vody, energie a území s potravinami (WELF), výzkumem biodiverzity a propojením zdraví, modelováním území a zpracováním dat, ekosystémovými službami, multifunkčností a udržitelností apod. Vychází každý měsíc on-line u MDPI.

## Ostrava má vlastní stavební předpisy

Předpisy přináší příležitost lépe zohlednit specifické rozvojové potřeby Ostravy. Vychází ze soudobých trendů a podpoří kvalitní rozvoj města. V prosinci 2024 je schválila rada města a platí od 1. ledna 2025.

Ostravské stavební předpisy zpracoval ateliér MAPPA ve spolupráci s Odborem územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy a jsou k dispozici na webu MAPPA.

Ostrava využila pravomoci dané novým stavebním zákonem a připravila pro své území vlastní pravidla pro výstavbu. Tzv. Ostravské stavební předpisy jsou dokumentem, který navazuje na stavební zákon a upřesňuje, jak by měly stavby vypadat a podle jakých pravidel by se mělo v Ostravě stavět. Předpisy přináší příležitost lépe zohlednit specifické rozvojové potřeby Ostravy, která se v mnohém liší od typického města v Česku.

Možnost mít vlastní stavební předpisy na lokální úrovni je inspirována západní Evropou, kde jsou odlišné požadavky na výstavbu známou praxí. Velká města, a nyní to bude platit i pro Ostravu, si mohou sama nastavovat některá pravidla na svém území, vyhodnocovat jejich aplikaci a upravovat je flexibilně podle aktuálních potřeb a v zájmu lepšího života ve městě.

*„Při tvorbě předpisů jsme sledovali jasný cíl – chceme posilovat a tvořit kompaktní město, které dobře využívá své území a šetří*

*náklady na infrastrukturu. Chceme pomoci tomu, aby nová výstavba v Ostravě vznikala podle dávno ověřených principů, které se uplatňovaly při budování historických částí. To jsou ty části města, které se nám obvykle nejvíce líbí a cítíme se v nich dobře, třeba v okolí Masarykova náměstí, Hlavní třídy v Porubě nebo u Domu kultury Akord v Zábřehu,“* říká ředitel MAPPA Ondřej Vysloužil.

Oproti novým stavebním předpisům, které platí od letošního července v Praze a Brně, jdou ty ostravské jinou cestou. Dokument přímo navazuje na novou celostátní vyhlášku o požadavcích na výstavbu, kterou v některých bodech doplňuje, v jiných mění. Výsledkem je stručná publikace o šesti stranách a jedné příloze, která má jednoduchou formou zajistit, že specifika Ostravy budou moci architekti a projektanti zohlednit při své práci.

Předpisy řeší několik stěžejních témat. Jedním z nich je dostavba městských bloků a zjednodušení výstavby v prolukách. Z toho důvodu předpisy zavádí pojmy, jako je stavební a nestavební blok, doplňují zásady pro umístování budov ve vztahu ke stavební a uliční čáře nebo zpřesňují pravidla pro umístování staveb vůči sobě navzájem. V praxi to znamená např. to, že dům nebude nevhodně „odskakovat“ od ulice nebo se zabrání nevyhovujícím nástavbám.

Nová pravidla také významně zlepší podmínky pro stromy v ulicích. V ulicích širokých 18 metrů a více požadují širší výsadbový pás, díky kterému mohou stromy lépe prospívat. Důležitým požadavkem je i to, aby se podzemní

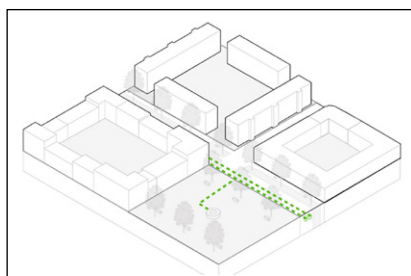
sítě technické infrastruktury v ulicích umísťovaly co nejefektivněji – tj. byly ve sdružených trasách nebo kolektorech, a tím vytvořily dostatečný prostor pro kořenový systém stromů.

Dalším tématem jsou požadavky na parkovací stání pro novou výstavbu nebo rekonstrukce. Počty stání se nově budou lišit podle toho, kde se stavba nachází. Nebudou celoplošně stejné jako dosud, ale budou zohledňovat, jestli se stavební pozemek nachází v hustě zastavěném centru Ostravy, dobře obsluženém MHD nebo jinde ve městě. Předpisy umožňují snížit požadovaný počet stání pro novou výstavbu v centru města.

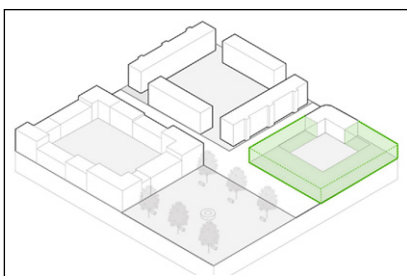
Co se týká konkrétních požadavků na nové stavby, předpisy stanoví, že u malých provozoven mohou být WC společná pro ženy a muže, u obchodních ploch od 1 000 m<sup>2</sup> je povinné zajistit i WC pro veřejnost a přebalovací pult.

Předpisy se zaměřují také na zvyšování kvality veřejných prostranství, konkrétně kladou důraz na to, aby oplocení nebo reklamní zařízení nenarušovaly celkový vzhled ulic nebo náměstí. Stanovují i pravidla pro umístování boxů pro výdej zásilek, ty nově např. nesmí být umístovány před průčelí historických, kulturních nebo církevních staveb. Jedná se o drobné věci, které ale mají na podobu veřejných prostranství velký vliv.

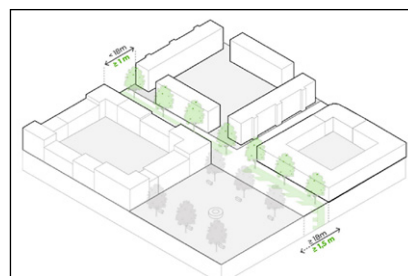
Ostravské stavební předpisy byly připraveny s odborníky podílejícími se na přípravě Pražských a Brněnských stavebních předpisů a externí advokátní kan-



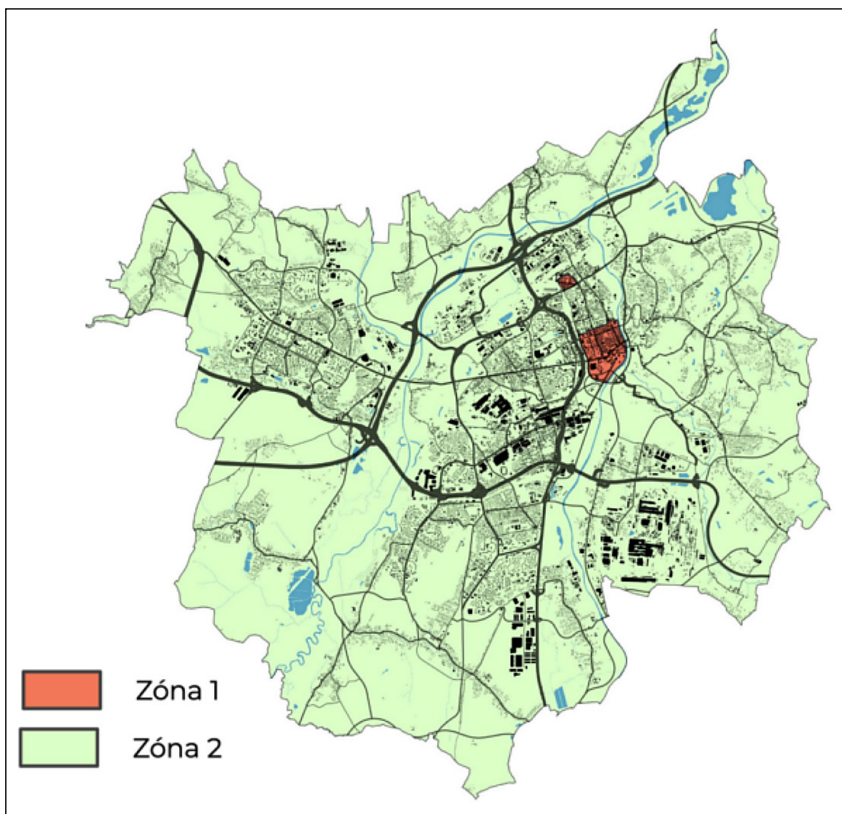
Vedení a sdružování sítí



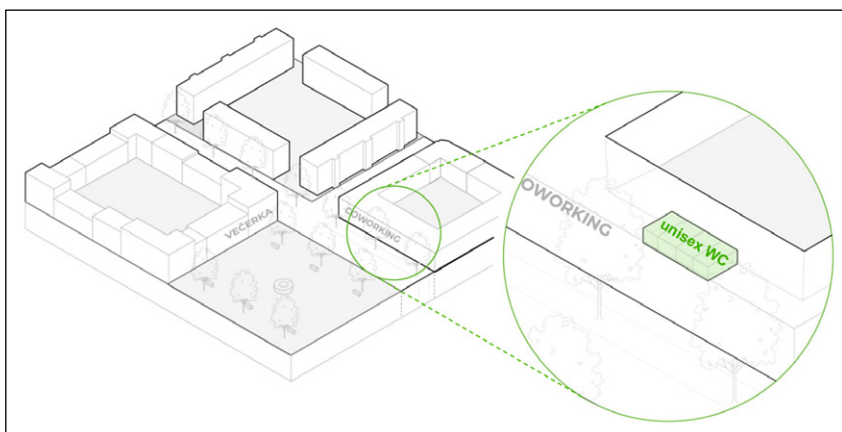
Dostavba městských bloků



Stromy v ulicích



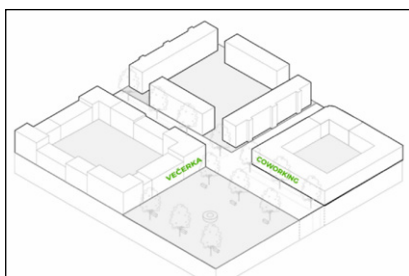
Parkování



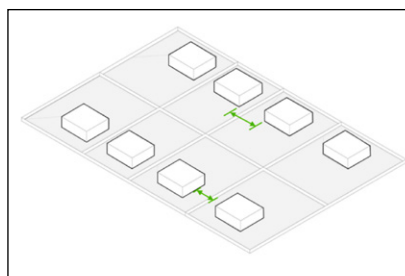
Další požadavky na stavby

celáří, která zajišťovala legislativně-technickou správnost. Příprava začala v roce 2023, kdy na úrovni vedení města probíhaly diskuse o tom, jaká témata mají

předpisy řešit. Čekalo se také na konečnou podobu stavebního zákona a na něj navazující připravovanou vyhlášku o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb.



Požadavky na reklamní zařízení



Odstupy u rodinných domů

Intenzivní práce na výsledné podobě započaly v polovině loňského roku, poté co tato vyhláška nabyla účinnosti.

Stavební předpisy byly vydány jako nařízení statutárního města Ostravy. Jejich znění schválila Rada města Ostravy na svém zasedání 17. prosince 2024, účinné jsou od 1. ledna 2025. Závazné jsou pro investory, projektanty a stavební úřady. Ateliér MAPPA připravil v lednu setkání, během kterého se zájemci z řad odborné i široké veřejnosti mohli seznámit s obsahem předpisů i s tím, jaké benefity Ostravě přináší.

[StavbaWEB; MAPPA Ostrava, 3. 1. 2025]

### Radikální sociální bydlení v Barceloně

Královský institut britských architektů (RIBA) udělil cenu RIBA International Prize 2024 projektu Modulus Matrix: 85 Social Housing v Cornellà. Jde o komplex sociálního bydlení s 85 bytovými jednotkami postavený ze dřeva a navržený ateliérem Peris + Toral Arquitectes.

### Modulus Matrix: nový pohled na sociální bydlení

Projekt Modulus Matrix byl vytvořen na základě zadání veřejné instituce IMP SOL (Metropolitní institut pro rozvoj a správu nemovitostí). Šestipatrová budova se nachází v obci Cornellà u Barcelony ve Španělsku. Návrh čerpá inspiraci z výzkumu architektky Marty Peris, která studovala filmy japonského režiséra Yasujiro Ozu, jež se věnují rodině, manželství a mezigeneračním vztahům. Koncept budovy vychází z japonských domů a interiérů, kde byl modulární systém místností navržen podle tradičního rozměru tatami rohože 3,6 x 3,6 m.

Místnosti jsou propojeny pomocí enfilády (průchozího uspořádání), nikoliv chodbami, a tvoří síť, která je organizována kolem centrálního komunitního dvora. Na každém patře je 18 bytů rozdělených do čtyř skupin. Byty jsou uspořádány kolem čtyř komunikačních jader v rozích budovy, což umožňuje křížové větrání a dvojí orientaci.

## Demokratické bydlení bez hierarchie

Byty sestávají z pěti nebo šesti modulů podle počtu ložnic. Architekti popisují design jako „demokratický dům“, kde neexistuje hierarchie mezi obytnými a jídelními prostory a ložnicemi. Kuchyně je ústřední místností bytu, což zpochybňuje tradiční genderové role tím, že zviditelňuje domácí práci. Tento flexibilní koncept umožňuje přizpůsobení různým kulturám a životním stylům i změnám v čase.



Tesla Hloubětín

Zdroj: Central Group

Centrální dvůr budovy podporuje sociální interakci. Horní patra jsou přístupná galeriemi s výhledem na dvůr, zatímco obvod budovy lemují soukromé balkony. Detaily jako absence svařovaných spojů, jednotné rozměrové moduly a promyšlené řešení akustiky mezi sousedy přispívají k vysoké kvalitě bydlení.

[StavbaWEB, 16. 12. 2024]

### Prodeje nových bytů v Praze se blíží výsledkům z rekordního roku 2021

Bytovému trhu se v loňském roce dařilo. Navzdory tomu, že banky držely vysoké marže a hypotéky zlevňovaly jen pomalu, zažil hypoteční trh výrazný růst, který se očekává i letos. Zájem o koupi nového bydlení by se mohl rozhybat hned začátkem roku, kdy se dá očekávat rychlejší pokles sazeb.

Největší český rezidenční stavitel Central Group ještě v prosinci stihl dokončit dva velké projekty a celkově v loňském roce dokončil zhruba 1 100 nových bytů. Velké plány má i pro letošní rok, aktuálně má rozestavěno okolo 3 200 bytů v hodnotě přesahující 25 miliard korun, což je nejvíce v historii firmy. Letos plánuje zadat do výstavby dalších 1 600 bytů.

Letos dokončil Rezidenci Kotlaska v těsné blízkosti metra Palmovka a také první etapu svého dosud největšího projektu Parková čtvrť na Novém Žižkově s téměř 390 byty. Koncem prosince pak dokončil stavbu projektu U Hostivařské přehrady s 290 byty a první etapu rezidenční čtvrti Tesla Hloubětín s 350 byty. Ve všech etapách tohoto projektu se loni prodalo více než 350 bytů.

Central Group pokračuje i v akvizicích. Během loňského roku dokončil například nákup velkého areálu v Karlíně, což byla jedna z vůbec největších loňských transakcí na českém realitním trhu. Cel-

kově má největší rezidenční stavitel v přípravě více než 35 tisíc bytů, tedy zhruba čtvrtinu všech připravovaných bytů v Praze.

[StavbaWEB, podle podkladů Central Group, 17. 1. 2025]

### Do rozvoje Prahy se developeri v roce 2024 zavázali investovat přes 600 mil. Kč

Loňský rok byl pro české stavebnictví klíčový. Nový stavební zákon přinesl také lepší ukotvení kontribučních smluv v legislativě a rozšířil možnosti. Jednotná pravidla pro investory určují, jak vysokými příspěvky se developer podílí na nákladech spojených s výstavbou jejich projektů.

„Od schválení naší Metodiky spoluúčasti investorů v roce 2022 bylo uzavřeno celkem šest smluv o spolupráci s celkovým

## B. Analýzy a vstupy

## Metodika spoluúčasti investorů

verze 5.0 — 2021

### Stávající praxe



\*pro rok 2021

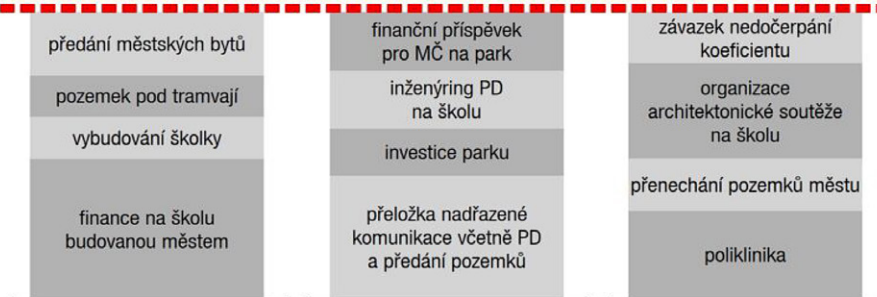
Předem stanovená pravidla spolupráce s investory v podobě Metodiky (v rámci celé Prahy jednotně) mohou podpořit požadovanou transparentnost, předvídatelnost a nediskriminační postup v rámci těchto právních vztahů. Není nelegální, neoprávněné či nemravné si ve smlouvě s investorem sjednat příspěvek investora na rozvoj veřejné infrastruktury v důsledku zvýšených nároků na tuto veřejnou infrastrukturu vyvolaných záměrem investora v dotčeném okolí, zvláště pokud bude tento příspěvek využit racionálním a věcně odůvodnitelným způsobem na koinvestice v území prospěšné oběma stranám smlouvy, veřejným zájmům i veřejnosti. Taková smlouva pak naplňuje základní podstatu soukromoprávních smluv, tj. že je uzavírána dobrovolně a ve prospěch obou stran (smluvní partnerství).  
— HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář

12/2021

Zdroj: praha.eu

## Různé příklady naplnění Metodiky

**R = referenční výše požadovaného plnění investora (výpočtová)**



Zdroj: praha.eu

12/2021

plněním přes 1,8 miliardy. Za rok 2024 byly uzavřeny tři smlouvy v celkové hodnotě plnění přesahující 600 milionů korun," říká Petr Hlaváček, náměstek pražského primátora pro oblast územního a strategického rozvoje a jeden z autorů a iniciátorů pražské Metodiky spoluúčasti investorů. Jednou se společností, s níž byla v loňském roce uzavřena smlouva, patří Central Group. V rámci projektu Čechie v Karlíně byla dohodnuta kontribuce ve výši 325 milionů korun, za kterou investor mimo jiné vybuduje a zdarma převede městské části tisíc metrů čtverečních ordinací a kanceláří a postaví multifunkční objekt se sportovním a kulturním využitím.

U projektu Šemíkův břeh na Smíchově pak společnost Sebre poskytne 165 milionů korun. Z těchto peněz bude například revitalizované nábřeží Vltavy včetně nového parku. Poslední dohoda se týkala výstavby AVIA jihovýchod v Letňanech, kde se město se společností Lemant smluvilo na kontribucích v celkové částce 168 milionů korun.

*„Naše Metodika účasti investorů se po třech letech praxe osvědčila jako nástroj, bez kterého není možné konsensuálně projednat změny územního plánu na velkých rozvojových územích. Vnímáme pozitivní zpětnou vazbu od soukromého sektoru, který oceňuje, že došlo k nastavení rovného a transparentního prostředí a procesu,“* dodává Hlaváček.

Revoluci v dohodách o spolupráci s investory loni přinesl i nový stavební zá-

kon, který nabyl účinnosti 1. 7. 2024. Dříve se jednalo o soukromoprávní smlouvy o spolupráci, nyní už jde o plánovací smlouvy s veřejnoprávním charakterem. V praxi to znamená, že kontribuční smlouvy jsou nyní zohledňovány stavebním úřadem a jsou brány jako jeden z nástrojů územního plánování.

Praha tak v uplynulém půlroce transformovala smluvní vzory do nového právního režimu a zároveň připravovala již konkrétní smlouvy dle nového stavebního zákona. Díky tomu bude možné v prvním čtvrtletí roku 2025 moci uzavřít jedenáct připravených plánovacích smluv.

[StavbaWEB, 24. 1. 2025]

### IPR vydává přehledné Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Praze. Ušetří práci, čas a peníze

S novým stavebním zákonem, který je účinný od července loňského roku, se změnila také role Pražských stavebních předpisů (PSP). Na území Prahy nyní, na rozdíl od minulosti, platí i některá ustanovení celostátní vyhlášky o požadavcích na výstavbu (VPV). Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) proto zpracoval Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Praze (Souhrnné znění PVP), v němž oba tyto předpisy přehledně propojil do jednoho dokumentu. Vznikla tak unikátní pracovní pomůcka pro úředníky stavebních úřa-

dů, stavebníky, architekty a projektanty, která přispěje k úspoře času a peněz při rozvoji a výstavbě města.

PSP kladou větší důraz na tradiční instrumenty, jako je například minimální a maximální výšková hladina zástavby, výsadbové pásy pro stromořadí a další témata umožňující, aby v Praze vznikaly nové městské čtvrti typu Vinohrad či Dejvic. Naopak se s těmi celostátními rozcházejí například v množství povolených reklamních ploch, v jejich rozměrech a charakteru sdělení, v přístupu k osvětlení a k požadavkům na denní osvětlení v kompaktní městské zástavbě.

*„Tento text je předzvěstí pokračování tradice IPR vydávání důležitých a praktických publikací, které usnadňují život a práci v Praze řadě profesí. Vzhledem k nové roli Pražských stavebních předpisů ve vazbě na celostátní vyhlášku jde o nenahraditelný nástroj pro pražské projektanty umožňující jim vyznat se v kombinaci pražských a celostátních požadavků na výstavbu,“* říká náměstek primátora Petr Hlaváček.

### Jak číst Souhrnné znění PVP

Souhrnné znění svou grafikou navazuje na knihy PSP a je graficky doplněno tak, aby uživatelé měli k dispozici pracovní pomůcku, která jim poskytne úplný přehled požadavků na výstavbu platných v Praze. Souhrnné znění přehledně a srozumitelně vyznačuje, která ustanovení celostátní VPV v Praze platí, která byla v PSP upravena odchýlně a která v hlav-

ním městě neplatí vůbec. Text PSP je v Souhrnném znění vytištěn černou barvou, text VPV modrou, přičemž to, co z VPV v Praze neplatí, je přeškrtnuto. Texty obou právních předpisů a jejich prolínání jsou doplněny vysvětlujícím červeným textem. V textu jsou označena ustanovení, která mají umožněnu výjim-

ku, a k ustanovením jsou přiloženy příslušné přílohy či jejich části a také určené normy.

Souhrnné znění je mezikrokem před vydáním Knihy Souhrnného znění s komentářem, která bude obdobou knih PSP. Vydání knihy Souhrnného zně-

ní PVP s komentářem se předpokládá v roce 2025.

Souhrnné znění naleznete ke stažení na webu IPR na adrese [www.iprpraha.cz/souhrnpvp](http://www.iprpraha.cz/souhrnpvp).

[IPR, 5. 2. 2025]

## TISKOVÉ ZPRÁVY



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

### Do vládního programu Dostupného nájemního bydlení již přišly žádosti za 5,1 mld. Kč na 1 500 bytů

Jen čtyři měsíce od spuštění je v programu Dostupné nájemní bydlení 92 žádostí o podporu projektů na výstavbu, rekonstrukce nebo nákupy bytů za 5,1 mld. Kč. To představuje téměř 1 500 bytů. Kroky pro zvýšení dostupnosti bydlení v Česku představili na tiskové konferenci předseda vlády Petr Fiala, ministr pro místní rozvoj Petr Kulhánek, ministr financí Zbyněk Stanjura a ředitel SFPI Daniel Ryšávek. Společně tím navázali na tiskovou konferenci na stejné téma z 27. května loňského roku.

Za pouhé čtyři měsíce si žadatelé v programu řekli o více než dvě třetiny z alokované částky 7 mld. Kč. Zhruba 84 % podaných projektů už má stavební povolení. „V tuto chvíli máme na stole přes devadesát konkrétních bytových projektů. Vláda ve velmi krátkém čase spustila investiční a podpůrné nástroje, díky kterým se už dnes staví a připravuje více bytů pro střední třídu, mladé rodiny, učitele nebo zdravotníky. Úspěšně propojujeme obce se soukromým sektorem a nabízíme inovativní spojení úvěrů a dotací z evropských zdrojů i státního rozpočtu. Vysoký zájem žadatelů ukazuje, že se podařilo nastartovat systém podpory výstavby, který bude dlouhodobě udržitelný a postupně zvýší dostupnost bydlení v Česku,“ prohlásil na úvod tiskové konferen-

Z celkového objemu žádostí v programu ve výši 5,1 mld. Kč tvoří dotace 1,9 mld. Kč. Ty jsou už nyní v rozpočtech MMR a SFPI. Další součástí jsou pak úvěry zhruba ve výši 3,2 mld. Kč, z nichž je část rovněž alokována v rozpočtových kapitolách MMR a SFPI, a zbytek na tyto úvěry (ve výši max. 2,7 mld. Kč) uvolní Ministerstvo financí ze státního rozpočtu po schválení vládou v příštích týdnech na základě rozpočtového opatření. Po započtení investice žadatelů vznikne téměř 1 500 bytů za 7,7 mld. Kč. „Uvedu jeden konkrétní příklad z Jihomoravského kraje – městys Vratěšín chce z bývalé školy vybudovat 7 nových obecních bytů. Už nyní obec eviduje 15 žádostí o byt, toto tak situaci alespoň částečně uvolní. Požadované výše podpory je v tomto případě 17,2 milionu korun, z toho dotace je 7,6 milionu korun a úvěr 9,6 milionu korun,“ popsal premiér Fiala.

Skoro tři čtvrtiny všech žadatelů v programu jsou obce, městské obvody a další územní samosprávné celky. „V Česku jen asi 3,5 % všech bytů patří obcím – to ani zdaleka není dost, aby se ceny nájmu dařilo držet níž. Mám proto radost, že je o podporu z Dostupného nájemního bydlení vysoký zájem mezi malými a středně velkými samosprávami. Těm často chybí potřební experti i peníze na přípravu projektů, proto jsme zajistili poradenskou síť v regionech a připravili prostředky na projektovou dokumentaci. Takto jsme už podpořili přípravu dalších více než 150 bytových projektů v hodnotě přes 9 miliard korun, které vzniknou v následujících 10 letech. Počet žádostí byl dvakrát vyšší, než jakému jsme mohli vyhovět. To naznačuje, že hlad po investicích do bydlení je mezi samosprávami značný. Je to také jasný vzkaz pro příští vládu, že je tu zásobárna projektů obecního dostupného bydlení, pro které je potře-

ba najít peníze, aby se realizovaly,“ uvedl ministr pro místní rozvoj Petr Kulhánek.

Ministerstvo financí v rámci plánů vlády podpořit dostupné nájemní bydlení provedlo rozsáhlou inventuru majetku, jejímž výsledkem byla identifikace nepotřebného majetku pro stát. V rámci této inventury bylo vytipováno přes 200 pozemků, které stát vyhodnotil jako vhodné svými rozměry i lokací pro potřeby výstavby dostupného nájemního bydlení. „Jednáme nyní intenzivně s Evropskou komisí, aby se nepotřebné pozemky státu mohly bezplatně převádět na obce právě na projekty dostupného nájemního bydlení,“ řekl ministr financí Zbyněk Stanjura. Zároveň resort vytvořil cenovou mapu, která zahrnuje jak dostupné informace o nájemním trhu, tak data o cenové hladině nabízených bytů na reálních portálech. „Cenová mapa je klíčovým nástrojem pro definování cenové hladiny těchto bytů na trhu. Vedle toho už nyní Národní rozvojová banka na základě našeho zadání připravuje ke spuštění od dubna nový úvěrový program Dostupného nájemního bydlení, který by měl podnítit další výstavbu nájemních bytů pro vymezené skupiny obyvatel. NRB také připravuje vytvoření investičního fondu, do kterého by se stejným dílem vložily veřejné peníze a prostředky soukromých investorů. Za ty by bylo možné postavit v první fázi 300–350 bytů rovněž v režimu dostupného nájemního bydlení. Fond by mohl být spuštěn v druhé polovině roku,“ řekl ministr financí Zbyněk Stanjura s tím, že stát je připraven spolupracovat na výstavbě nájemního bydlení s privátními partnery či rozšířit modely spolupráce i o další možné zdroje.

Připravovaný program NRB bude nabízet podřízené úvěry s dlouhodobou splatností až 25 let a fixní úrokovou

sazbou 1–2 % p. a. po celou dobu splatnosti úvěru. Ten bude moci být čerpán až do 80 % projektových nákladů. Alokace programu je plánována ve výši 2,5 mld. Kč. Další podrobnosti k programu budou včas oznámeny.

V první polovině minulého roku zřídil SFPI ve všech krajích Regionální centra podpory investic do bydlení, která poskytují komplexní konzultační a informační služby obcím. Na pět desítek expertů už poskytlo přes 2 300 konzultací v oblasti bytových projektů ve více než 1 600 obcích. Největší zájem je mezi samosprávami do 10 tisíc obyvatel. Na celostátní úrovni poté nově pod SFPI působí také skupina expertů na veřejné investice, která už konzultovala projekty za téměř 9 mld. Kč. „Naši partneři z řad obcí, měst a veřejných investorů oceňují výhody, které jim přináší podpora poskytovaná SFPI. Mají zájem nejen o dotace a zvýhodněné úvěry, ale využívají i expertní poradenství, které jim pomáhá zrychlit projektovou přípravu a realizaci. Průběžné výsledky Dostupného nájemního bydlení jsou toho jasným důkazem,“ vysvětlil ředitel SFPI Daniel Rysávek.

Dostupné nájemní bydlení cílí na zvýšení nabídky nájemních bytů především ve vlastnictví obcí, ale i soukromých subjektů. Jeho cílem je dlouhodobé zvýšení dostupnosti bydlení. Je určen na výstavbu, rekonstrukce nebo pořízení bytů, které budou pronajímány za nižší než tržní nájem v daném místě. Celkem je v programu 7 mld. Kč, přičemž 4,5 mld. Kč půjde na výhodné úvěry a 2,5 mld. Kč mohou žadatelé čerpat v podobě dotací. Předpokládá se, že do roku 2026 podpoří vznik zhruba 2 000 bytů.

Základem programu je 4,5 mld. Kč z Národního plánu obnovy. MMR a SFPI také jedná o budoucím financování ze státního rozpočtu a od mezinárodních institucí. Dotační složka je v rozmezí 25–40 % nákladů na bytový projekt, až do celkové výše 90 % nákladů je poté možné ji kombinovat s výhodným úvěrem se sazbou 1–3 % a splatností až 30 let. Do poloviny roku 2026 by mělo z programu být zaslavněno 2 000 nových bytů s dostupným nájemným. Detailní informace o programu a jeho podmínkách mohou samosprávy a další žadatelé získat na webu Státního fondu podpory investic.

## Kdo může bydlet v dostupných nájemních bytech?

- Mladí lidé do 35 let
- Střední třída – domácnosti, které nepatří mezi 20 % s nejvyššími příjmy
- Veřejně prospěšné profese jako např. učitelé, zdravotníci nebo policisté

## Jaké bude nájemné v dostupných bytech?

Nájemné bude jen tak vysoké, aby pokrylo náklady na výstavbu a provoz. Zároveň platí, že nesmí být vyšší, než je v místě obvyklé. Celkem jsou v cílové skupině dostupného bydlení v Česku až 2 miliony lidí. Další informace pro potenciální nájemníky najdete na stránkách Bydlení pro život.

[6. 2. 2025]

## Dne 31. ledna začal příjem žádostí o dotace z programu Živel 1. Na obnovu po povodních dostanou obce a kraje 5 mld. Kč

Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Centrem pro regionální rozvoj (CRR) rozdělí 5 mld. Kč na obnovu majetku obcí a krajů zasaženého povodněmi v září 2024, a to v územích, kde hejtmani vyhlásili stav nebezpečí. Samosprávy mohou podávat žádosti do programu Živel 1 do konce letošního roku. Kromě samospráv mohou dotaci získat také jejich příspěvkové organizace nebo školy. Peníze z programu Živel 1 mohou čerpat až konce roku 2029.

„Živel 1 je náš největší popovodňový program. Jeho smyslem je pomoci samosprávám s obnovou silnic, chodníků, škol, zdravotnických a kulturních zařízení a dalšího veřejného vybavení. Směřuje tam, kde byl vyhlášen stav nebezpečí. Celkové škody z loňských povodní přesáhly 70 miliard, z toho 16,6 miliard jsou škody na majetku samospráv a největší množství jich je právě v Moravskoslezském a Olomouckém kraji,“ řekl ministr pro místní rozvoj Petr Kulhánek. Konkrétně na území krajů, kde byl vyhlášen stav nebezpečí, jde o škody ve výši 15,3 mld. Kč, z toho 11,7 mld. Kč představují škody na majetku obcí a 3,6 mld. Kč škody na majetku

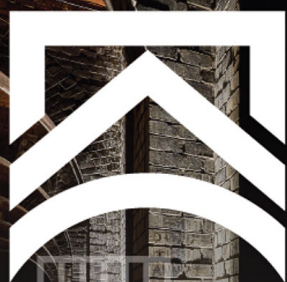
krajů. „Vedení samospráv se na podzim podařilo odklidit největší škody. Nyní nastává vhodný čas na přípravu návazných prací, plánování a spolupráci s architekty, statiky a stavaři. S ohledem na složitost projektů je ale pravděpodobné, že se obnova v některých případech protáhne i na několik let,“ doplnil ministr Kulhánek.

Obce, kraje, jejich příspěvkové organizace a školy se mohou obrátit na Centrum pro regionální rozvoj, které administruje program Živel 1. K dispozici mají kanceláře CRR ve všech postižených lokalitách i on-line konzultační servis na [ks.crr.gov.cz](https://ks.crr.gov.cz). „Jsme připraveni přijímat žádosti a rychle je zpracovávat, aby se finanční prostředky dostaly tam, kde jsou nejvíce potřeba. Žadatelům zároveň nabízíme odbornou pomoc při přípravě žádostí prostřednictvím našeho konzultačního servisu,“ říká Helena Miškovičová z Centra pro regionální rozvoj a dodává: „Na dotazy odpovídáme obratem, což výrazně usnadňuje celý proces. Pro větší jistotu doporučujeme tuto službu využít.“ Samosprávám budou k dispozici také místní akční skupiny (MAS), které se zapojí do zpracování projektů, a to i přímo na místě u žadatelů. Obce mohou podávat žádosti elektronicky prostřednictvím aplikace s následným zasláním vygenerovaného formuláře žádosti do datové schránky.

Financování tohoto programu se odvíjí od Strategie obnovy území, kterou 18. prosince 2024 schválila vláda. Program Živel 1 podporuje obnovu základních funkcí v území zabezpečovaných územními samosprávnými celky. Snaží se co nejvíce omezit možné důsledky povodní, především pokud by vedly ke vzniku nebo prohlubování regionálních rozdílů. „Naopak bychom se chtěli dostat do stavu, který je lepší, než byl před povodní. Jak z pohledu vybavenosti obcí, tak v ohledu na jejich architektonické a urbanistické pojetí,“ uzavřel ministr Kulhánek.

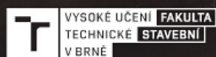
Další informace k programu Živel 1 včetně kontaktů najdete na webu Centra pro regionální rozvoj.

[31. 1. 2025]



# KRAJINA SÍDLA PAMÁTKY

**23. 4. 2025 Mezinárodní konference na FAST VUT**



VYSOKÉ UČENÍ FAKULTA  
TECHNICKÉ STAVEBNÍ  
V BRNĚ



● MENDELU  
● Zahradnická  
● fakulta



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV



ÚSTAV  
ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE

## VÝZVA

Redakce časopisu Urbanismus a územní rozvoj vyzývá k zasílání článků pro č. 4 a 5/2025 k tématům

### SÍDELNÍ STRUKTURA – VZTAH CENTRA A OSÍDLENÍ JEHO OKOLÍ TRANSFORMACE ENERGETIKY A ROZVOJ ÚZEMÍ

V případě zájmu o publikaci článku k danému tématu zašlete příspěvek na adresu [redakce@uur.cz](mailto:redakce@uur.cz).

Termín pro odevzdání recenzovaných příspěvků do recenzního řízení k tématu **Sídelní struktura – vztah centra a osídlení jeho okolí** je **21. dubna 2025** (pro nerecenzované příspěvky je **5. května 2025**). Termín pro odevzdání recenzovaných příspěvků do recenzního řízení k tématu **Transformace energetiky a rozvoj území** je **30. června 2025** (pro nerecenzované příspěvky je **14. července 2025**). Číslo 4/2025 bude vydáno v srpnu, č. 5/2025 v říjnu 2025.

Redakce přijímá recenzované/nerecenzované články i k jiným tématům souvisejícím se zaměřením časopisu. Pro informační rubriku redakce uvítá zaslání relevantních zpráv, recenzí publikací nebo záznamů z odborných akcí.

Pokyny pro publikování naleznete zde: <https://www.uur.cz/casopis-uaur/pro-autory-for-authors/>.



UUR

ÚSTAV  
ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR