

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) 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 podělit¹, 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



Prízrenice – vizualizace družstevního bydlení

Vizualizace © Peščák a partner architekti

¹ 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 Podnásepni. 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 Podnásepni

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

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 Podnásepni. 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).³ Slavnostní zahájení výstavby v Holáskách, 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

² Blíže viz miniweb Obecní bydlení v Brně (bydleni.brno.cz/projekty-pro-bydleni/).

³ Blíže viz miniweb Obecní bydlení v Brně (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 developeri, 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.⁴ Vždy se počítá s adekvátním do-



Zdroj: Magistrát města Brna, foto © Z. Kolařík

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 Holáškách, kde se koordinuje soukromá výstavba rodinného bydlení s městskými projekty seniorského bydlení a školky

⁴ Blíže viz Portál územního plánování města Brna (upmb.brno.cz/).



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



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 přírodu 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.⁵

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.⁶ 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 školu, ale také dopravní napojení) postaví a jak se na projektech bude kdo finančně podílet.⁷

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

⁵ Podrobněji na voda.brno.cz/projekty/protipovodnova-opatreni/.

⁶ 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. [cit. 7. 1. 2025].

⁷ Viz např. RŮŽIČKA, J.; HAVRLANTOVÁ, P.; POŇUCHÁLEK, F. 2024. Práce na rozšíření Šámalovy a úpravě Zábrdovické začínají. *cosedej.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://cosedej.brno.cz/w/prace-na-rozsireni-samalogy-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/8d86e7a1619e425d81ccbf0d12b-8cf5f>. [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/bvclsqobecní-bydlení-podle-typu-bytu-1hzj4o35egin34p>. [cit. 7. 1. 2025].

brno.infogram.com/bvclsqobecní-bydlení-podle-typu-bytu-1hzj4o35egin34p. [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. [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. Školku 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/skolku-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 připrav 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. [cit. 7. 1. 2025].

- [14] ESTEFÁNYI, A. 2021. Brněnské brownfieldy. *data.brno.cz*. On-line. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/8f35456a69ed41e5abf5965c2f-5c4e74>. [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 samosprávních 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.