

centrum kvality bydlení

Platforma pro vzdělávání a výzkum obytného prostředí.
Odborný poradce v oblasti bytových staveb a bydlení.



Investujeme do nájemního bydlení

Příručka pro inspiraci veřejným investorům



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpil Státní fond
podpory investic



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU

Investujeme do nájemního bydlení

Příručka pro inspiraci veřejným investorům

| Autoři:

Michal Kohout, Lucia Dobrucká, Tomáš Hudeček, Veronika Peňázová,
Zita Prostějovská, Jiří Tencar, David Tichý

| Odborná recenze:

Anna Gamanová, Milan Hladík, Jakub Švec, Kristián Holan, pracovníci
Regionálních center podpory investic do bydlení SFPI

© Ministerstvo pro místní rozvoj; Státní fond podpory investic;
Centrum Kvality Bydlení; 2024

ISBN 978-80-908033-6-7

Služba je financována z programu Národního plánu obnovy, Komponenty 4.1,
Subkomponenty 4.1.1, projektu č. CZ31.70/0.0/0.0/23 107/0008583



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpi
Státní fond
podpory investic

 **NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY**



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU

Kapitola představuje několik příkladů kvalitní bytové výstavby – buď přímo obecní, či minimálně spolufinancované z veřejných zdrojů. Příklady jsou doprovázeny i rámcovými údaji uspořádanými tak, aby je bylo možné vzájemně porovnat.

Kapitola stručně popisuje situaci v oblasti bydlení v České republice i v Evropě a současně naznačuje souvislost bydlení s rozvojem obce a úkoly, které z toho obci plynou.

Kapitola vysvětluje základní socio-ekonomické souvislosti dostupného nájemního bydlení vč. jeho vazby na koncepci nákladového nájemního a v širších souvislostech i na myšlenku trvale udržitelného rozvoje.

Kapitola objasňuje základní principy finančního modelu nákladového nájemního. Popisuje různé typy nákladů, co je nejvíce ovlivňuje a jak je odhadnout. Tyto principy jsou demonstrovány na příkladu běžné bytové stavby s kalkulovanou návratností 30 let.

Kapitola objasňuje, jak správně sestavit zdrojovou skladbu investice, aby se omezila rizika projektu, obec „dosáhla“ na výstavbu a současně jí zbyly prostředky i na další potřebné projekty.

Účel, velikost či období realizace investic musí vycházet z prodiskutovaných cílů a potřeb města obsažených ve strategických dokumentech (Strategický plán, Koncepce politiky bydlení, Strategie rozvoje bydlení s akčními plány), s jejichž obsahem i souvislostmi seznamuje následující kapitola.

Příprava území pro výstavbu, tzv. land-development, vždy byla jednou z nejdůležitějších činností, kterou města zajišťovala vlastní budoucnost. Kapitola seznamuje s obsahem této činnosti.

V kapitole se dozvíte, jak správně nastavit parametry projektu: kvalitu, standardy, procesy a především váš tým, který bude hnací silou posouvající váš stavební záměr vpřed.

Projektová příprava je poslední etapou, kdy lze bez větší ztráty významně ovlivnit užitkovou vlastnosti i cenu stavby. Jak na to, čeho si všimnout a co zkontrolovat, s tím nás seznamuje následující kapitola.

Kapitola stručně seznamuje s postupy a úskalími přípravy i vlastní výstavby: volbou vhodného dodavatelského systému, výběrem zhotovitele, riziky procesu výstavby i předání dokončené stavby.

Provozování nemovitosti je nejen rutinní činností, ale zahrnuje i koncepční rozva-hu. O tom, že úspěšný provoz nemovitostí je vyrovnaným spojením více úrovní správy informuje tato kapitola.

Obsah

Slovo úvodem	06
Část I. Přínosy veřejné výstavby	
Kapitola 01 / Proč stavět?	09
Kapitola 02 / Kde se to již povedlo?	15
Část II. Financování	
Kapitola 03 / Základní ekonomická rozvaha: Od nákladů k hodnotě	41
Kapitola 04 / Nákladové nájemné: Jak s ním pracovat?	45
Kapitola 05 / Zdroje financování: Kde na to vezmeme?	55
Část III. Procesy	
Kapitola 06 / Politika a strategie v oblasti bydlení	61
Kapitola 07 / Příprava území	67
Kapitola 08 / Zadávání: záměr	75
Kapitola 09 / Projektování: konkretizace	85
Kapitola 10 / Výstavba: realizace	93
Kapitola 11 / Užívání: správa	97
Část IV. Zdroje, rejstříky, vysvětlivky	105
Příloha: Check-list	116

Slovo úvodem

Vážené kolegyně, milí kolegové,

tuto příručku pravděpodobně otevíráte s vědomím, že ve většině českých měst a obcí se **dostupnost bydlení v posledních letech povážlivě snížila**. Jedná se o dlouhodobý trend – měřeno cenou bydlení vůči příjmům domácností byla dostupnost vlastnického bydlení v roce 2022 nejhorší za posledních 25 let¹. Zatímco ceny bydlení v tomto roce průměrně vzrostly o 15 %², mzdy pouze o 6 %³. Ani následující období nepřineslo významnou změnu k lepšímu.

Fakt, že jste příručku otevřeli, však zároveň naznačuje, že jste si snížené dostupnosti bydlení nejenom vědomi, ale že s ní chcete i něco udělat. A to je dobře! **Města a obce hrají v řešení této výzvy klíčovou roli**. Přehlížení narůstajících problémů na trhu s bydlením je přitom nebezpečím pro celou naši demokracii. Neuspokojenost občanů v jejich základní potřebě způsobuje, že se občané necítí být ukotveni v místě bydliště a necítí potom zodpovědnost za vlastní obec či stát. Poslední vývoj rovněž české společnosti ukazuje to, co v zemích s kontinuálně fungujícím tržním prostředím vědí už dávno: při řešení problematiky bydlení nelze spoléhat výhradně na soukromé subjekty a čistě tržní mechanismy.

Cílem příručky je rychle vás zorientovat ve složité problematice obecní výstavby bydlení či obecně péče o tuto oblast, a poskytnout vám tak stručné a výstižné podklady pro vaši nelehkou politickou činnost.

Bydlení je oblastí, ve které hrají obce a města zcela nezastupitelnou roli. Stát vytváří obecné legislativní či ekonomické rámce, ale **výkon a koordinace této činnosti leží na bedrech obcí**. Těm přísluší jak úkol postarat se o potřebné, tak koordinovat výstavbu i trh služící těm, kteří si bydlení dokáží obstarat vlastními silami. Obec jako veřejná korporace zde není pasivním subjektem, ale – chce-li být úspěšná – musí hledat a uskutečňovat vlastní cíle: **sladovat svoji dlouhodobou strategii s konkrétními postupy a politikou bydlení**. V jistém smyslu lze politiku územního rozvoje obce redukovat na dvě základní otázky:

📍 Čím se budou občané živit?

a

📍 Kde a jak budou občané bydlet?

JAK DOSÁHNU
TRVALÉ
UDRŽITELNOSTI ?



Pozn.:

- 1 Viz např. konstatování našeho předního odborníka v oblasti politiky bydlení doc. M. Luxe v článku v časopise Echo24 výmluvně nazvaném „Bydlení je nejhůř dostupné za 25 let“ (Dobiašovský 2023).
- 2 Dle zprávy Vývoj cen nemovitosti v ČR v letech 2020 až 2024 na serveru předních českých hypotečních bank banky.cz (2024)
- 3 (Český statistický úřad 2023)

Je přitom zřejmé, že odpovědět si dnes na tyto dvě otázky, aniž bychom se rozhlédli za hranice naší obce je – a neplatí to jen pro malé obce – prakticky nemožné. Tento pohled je důležitý ze dvou důvodů. Jednak abychom mohli **provozovat vlastní smysluplnou bytovou politiku**, je třeba se neustále učit z úspěchů i chyb druhých. Současně některé formy bytové politiky, např. kontinuální sledování a koordinace trhu, péče o seniory, energetická politika se budou vždy snadněji provozovat ve větších celcích – podobně jako jiné sociální agendy, např. školství či zdravotnictví. Všichni jsme dnes součástí globálních procesů, na každého doléhají sociální trendy, tržní výkyvy i environmentální změny. I v oblasti bydlení je proto smysluplné **hledat regionální spojení** a podělit se o úkoly, které se v malém zvládají jen obtížně.

Samotný fakt, že publikace vznikla, je součástí širší státní politiky, která se snaží vytvořit obcím podmínky, aby se svých úkolů mohly úspěšně zhostit. Po mnoha letech pokusů se nyní podařilo přistoupit k bytové politice koncepčně v naději, že obecní bydlení nebude jenom pokrývat základní potřeby, ale bude přinášet do života i kvalitu a vědomí, že obecní bydlení mj. znamená, že se u nás nikdo neocitne sám a bez pomoci a že každý může mít na životě obce svůj přiměřený podíl. **V publikaci najdete celou řadu úspěšných příkladů** jak v zahraničí, tak domácích, které dokumentují, že výstavba podporovaná z veřejných prostředků může být nejenom ekonomicky efektivní, sociálně přiměřená, ale i krásná.

S rozmyslem **investovat do bydlení – ať už do rekonstrukce či výstavby – se městu prakticky vždy vyplatí**. Má to okamžité i dlouhodobé dopady. Ekonomicky efektivní intenzivní zástavba, energetické úspory, sociální rozvoj a spokojenost obyvatel, prosperita města jsou jen ty nejvýznamnější z nich. Dnes jsou u nás městské investice do bydlení mnohem potřebnější – **nájemní bydlení totiž nabývá znovu na významu**. Jde přitom o jev, který je nám historicky blízký a který je stále běžný v sousedním Rakousku či Německu.

Za celý autorský tým věříme, že Vám bude příručka dobrým rádcem a že vzniklé bytové stavby přispějí k tomu, aby se česká města a obce staly ještě příjemnějším místem pro život, než jakými jsou dosud.

Váš autorský a editorský tým



MĚSTSKÝ BYTOVÝ DŮM V MIROSLAVI

Mirotlav, Mlýnská 630/19

Martin Navrkal, Milan Stehlik, Alena Stehliková; 2003

Projekt výstavby startovacích bytů v Miroslavi byl realizován s cílem zvýšit dostupnost nájemního bydlení pro nízkopříjmové skupiny a mladé rodiny. Dům se nachází v blízkosti centra obce, doplňuje hranici dříve nečitelného městského bloku a vytváří nové veřejné prostory – náměstí, vnitroblok a ulici. Terénní rozdíly byly šikově využity pro umístění garáží a obytných teras, což nejen pevně vymezuje hmotu domu, ale také zvyšuje kvalitu bydlení v přízemních bytech.

Celkem 15 nájemních bytů bylo navrženo jako startovací bydlení pro mladé domácnosti s možností přizpůsobení se potřebám rozrůstajících se rodin. Různorodost velikostí bytů (od 55 do 76 m², od 1+1 po 5+kk) a variabilita dispozic zajišťují flexibilitu a komfort bydlení. Minimalizace komunikací ve prospěch obytných ploch a možnost dodatečného vybudování příček snižují náklady na výstavbu. Přízemní byty navíc nabízejí prostorné terasy. Mezi klíčové faktory úspěchu patřila silná politická podpora, kvalitní plánování a efektivní spolupráce všech zúčastněných stran. Výzvy během realizace představovaly řešení dodávek materiálů a finanční koordinace. Projekt také ukázal na důležitost zapojení obyvatel do plánovacího procesu a potřebu flexibilně reagovat na nečekané problémy.



Obr. / 01 Terénní rozdíly byly šikově využity pro umístění garáží a obytných teras

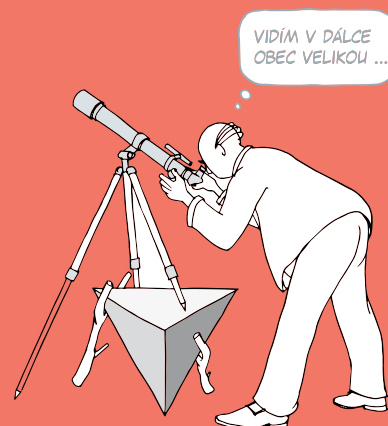
Část I:

Přínosy veřejné výstavby

Kapitola 01

Proč stavět?

Obce hrají v otázce rozvoje bydlení nezastupitelnou roli. Je důležité, aby obec dokázala dobře mapovat vlastní situaci a znala i obecné trendy v této oblasti, a dokázala tak přijímat informovaná rozhodnutí. Kapitola stručně popisuje situaci v oblasti bydlení v České republice i v Evropě a současně naznačuje souvislost bydlení s rozvojem obce.



Proč stavět?

Investice do bytové výstavby neznamenaají jen zvýšení počtu obytných jednotek. Každý nový byt totiž přináší nejen střechu nad hlavou, ale posiluje i sociální, ekonomickou a prostorovou strukturu našeho města nebo obce. Když investujeme do dostupného bydlení, investujeme do životaschopnosti své obce, do zvyšování životní úrovně lidí a do udržitelného rozvoje. Rozhodnutí **podpořit bytovou výstavbu** má nejen okamžité dopady, ale tvoří **základ prosperity obce v dlouhodobém horizontu**.

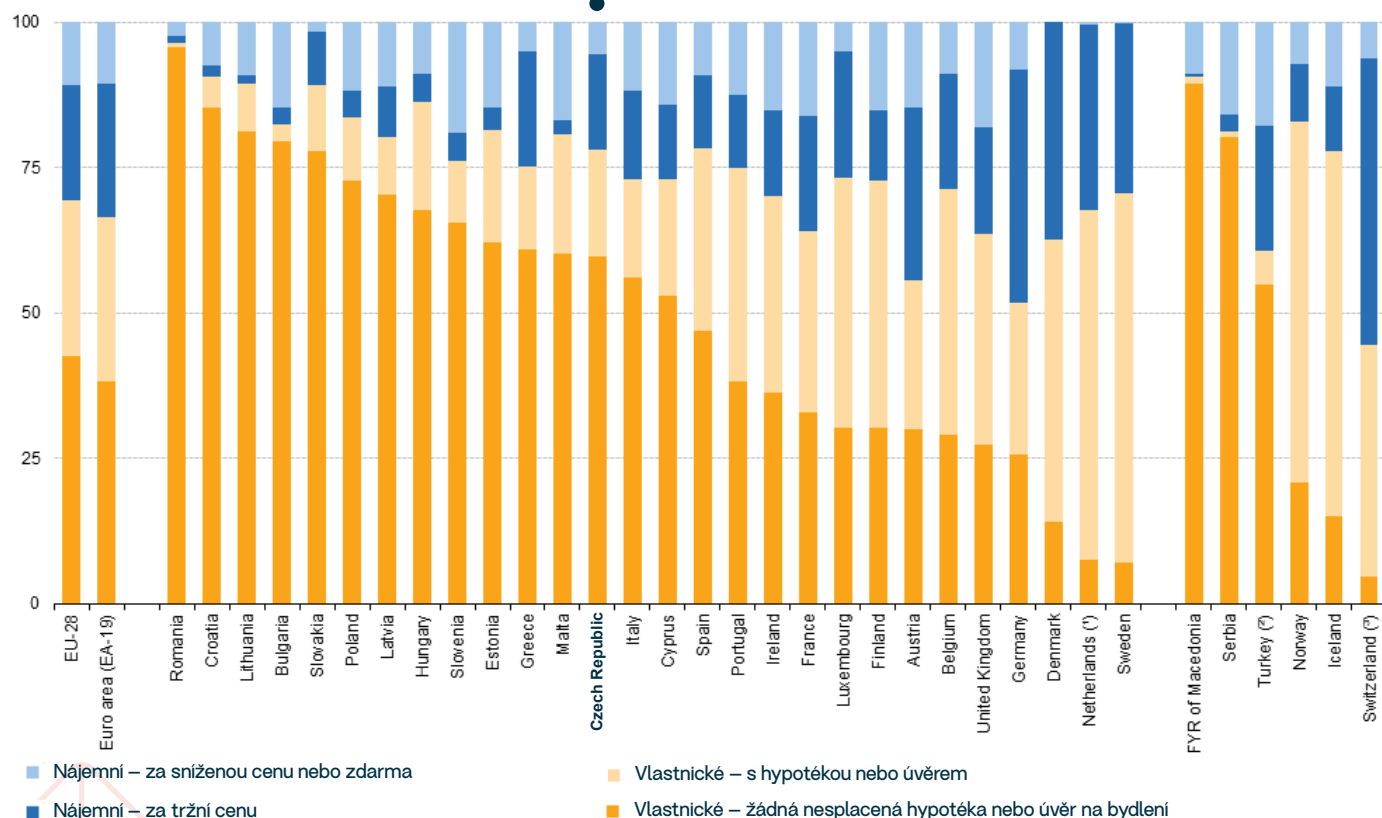
Mezi prvními na přechodu do západní Evropy

Česká republika je geograficky jednou z nejzápadnějších zemí bývalého východního bloku. Svou polohou a obstojnou ekonomickou výkonností jsme proto jako země zpravidla mezi **prvními na cestě k vývoji běžnu v západní Evropě**. V oblasti bydlení je pro bývalý východní blok **typická panelová výstavba** z druhé poloviny 20. století (v Česku cca 28 % bytové-fondu, na Slovensku 38 %, v západní Evropě okolo 5–10 %)⁴, dále společenská **zvyklost bydlet ve vlastním** (v Česku na úrovni 78 %, v Polsku, Pobaltí přes 80 %, v **západní Evropě okolo 60 %**)⁵.

Pozn.:

4 (Kohout et al. 2021)

5 Viz tabulka níže (Eurostat 2015)



Graf / 01 Rozdělení obyvatelstva podle právních důvodů užívání nemovitosti, 2015
Zdroj: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)



Obr. / 02 Publikace **Sídliště, jak dál?** se věnuje budoucnosti sídlišť a jejich možné regeneraci (Kohout et al. 2016)

Změna životního stylu (např. dlouhodobé zmenšováním domácností, větší důraz na flexibilitu jako životní hodnotu, ochota stěhovat se za práci atp.) i rostoucí cenová nedostupnost vlastnického bydlení ve velkých a středních městech a jejich zázemí **vede k návratu nájemního bydlení. Obzvláště mladší generace se v současné době často vzdává možnosti bydlet ve vlastním.** Vracíme se k tradicím středoevropského kulturního prostoru, kde nájemní formy bydlení hrají historicky významnou roli na trhu bydlení.

Nájemní formy bydlení v sobě nesou řadu výhod. Umožňují dopřát si bydlení lepších parametrů, než na jaké domácnost „dosáhne“ ve vlastnickém režimu, eventuálně bydlení, které je lépe přizpůsobené měnícím se vlastním potřebám v průběhu životního cyklu. Obvykle totiž vystřídáme za život 5–6 takových modelů – bydlení s rodiči, studentské či singlové bydlení, startovací bydlení mladých rodin, bydlení ve středním věku, bydlení ve fázi opuštěného hnízda a seniorské bydlení. Vlastní bydlení potom znamená, že často podřizujeme svoje potřeby vlastní nemovitosti, než aby tomu bylo naopak. Nájemní bydlení současně umožňuje těm, kteří si to mohou dovolit, ukládat volné prostředky do flexibilnějších investičních komodit, než jsou byty.

Jako modernější forma bydlení má potom nájemní bydlení i řadu celospolečenských výhod: zvyšuje mobilitu obyvatel, vytváří lepší podmínky pro profesionalizaci správy, a tím i zlepšení technického stavu bytového fondu. Díky tomu je nájemní bytový sektor i flexibilnější při reakcích na společenské změny, protože sjednocené vlastnictví bývá z dlouhodobého hlediska finančně výhodnější i pro domácnosti. U veřejně vlastněného nájemního bydlení se k tomu dále přidává skutečnost, že skrze bytovou a navazující občanskou výstavbu mohou obce lépe usměrňovat vlastní územní rozvoj a nastavovat kvalitativní laťku soukromému sektoru.

Individuální výstavba rodinných domů v mnoha ohledech tento nevratný trend nemá sílu změnit. Environmentální, ekonomické i sociální tlaky působí přesně proti další „domkařské“ výstavbě. **Domácnosti jsou stále menší** (ve velkých městech již průměrně menší než dvoučlenné), **energie na provoz rodinných domů stále dražší** (plyn a elektřina byly v r. 2023 ve srovnání s předkrizovým obdobím v Česku téměř 2x dražší), **normy na výstavbu nových domů stále přísnější, pracovní příležitosti stále koncentrovanější do hustě zalidněných měst.**

Energetická chudoba – doposud užívaná v souvislosti s rozvojovým světem – se v kontextu rostoucích cen energií začala nyní stále častěji zmiňovat i v našem regionu. A to z důvodu stále častějších případů **domácnosti, které si nemohou dovolit dostatečně vytápět byt, přiznávají dluhy na energiích či vynakládají na energie velkou část ze svých příjmů a trpí zároveň dalším druhem chudoby (např. příjmovou).**

Výstavbou a rekonstrukcemi proti nedostupnému bydlení

Jediným řešením je koordinovaná bytová politika obcí a v rámci ní často i **výstavba** (vč. rekonstrukcí) **nájemních bytů** realizovaná buďto městy a obcemi či soukromými investory nebo v jejich vzájemné kooperaci. **Demokratický stát nemůže a nechce direktivně rozhodovat o přesné podobě našich sídel.** Nemůže a nechce rozhodovat o tom, zda a kam bude „sestěhovávat“ lidi za prací. Může však podporovat výstavbu skrze úpravy legislativy a svojí dotační politikou. **Vždy je proto výstavba**, tj. politika výstavby, strategie rozvoje bytového fondu, tvorba územního plánu či přímo příprava území a dále projekty, návrh, výstavba i správa **částečně, ne-li plně v rukách obecních samospráv.**

Obecní výstavba nájemního bydlení s sebou přináší i další pozitiva v tom, že umožňuje obcím lépe plnit úlohu stabilizačního faktoru trhu bydlení. Prakticky za každé situace na trhu s bydlením je díky obecní bytové výstavbě velká naděje na zlepšení nedostupnosti bydlení, když i v mimořádně nepříznivých hospodářských situacích taková výstavba pomáhá nedostupnost bydlení snižovat. Intenzivně stavějící obec je tak často sama sobě koordinátorem trhu s bydlením. Vše se ovšem musí dít s rozmyslem, a především v souladu se širší regionální politikou. Nemá smysl bezhlavě podporovat masivní bytovou výstavbu v místech bez pracovních příležitostí a bez infrastruktury. Současně ovšem i tzv. smršťující se sídla prochází změnou, která je i novou příležitostí. Zde může mít smysl soustředit se na menší zásahy, rekonstrukce nezvyšující stavební objem, ale zlepšující kvalitu prostředí a jeho adaptaci na novou situaci. V takových případech může dojít i na řízené snižování stavebního objemu v obci.

Co všechno tím získáme?

Obce, které staví nájemní bydlení, mohou **selektivním poskytováním obecního bytového fondu** dobře ovlivňovat svůj budoucí rozvoj tím, že budou cílit na pro město vhodné a potřebné profese. Lidé v profesích, jako jsou **učitelé, lékaři, pracovníci ve vědě a výzkumu či další zaměstnanci strategicky důležití pro budoucnost města, jsou zpravidla největším vkladem do dalšího rozvoje.** Zaměřením na sdílené formy bydlení lze například **vyjít vstříc studentům.** Zacílení na **rodiny s dětmi v centru měst** zase posílí sociální a komunitní život.

Výstavba obecního nájemního bydlení je významným impulsem pro kvalitní územní rozvoj. **Intenzivní zástavba znamená úsporné město.** Obyvatelé bydlicí v bytových domech v kompaktní zástavbě nemusí využívat auto k jízdě do práce, postačí jim veřejná doprava či pěší chůze. Takovéto čtvrtě generují díky sdílení infrastruktury a úsporám z rozsahu až 6x méně nákladů při jejich tvorbě a následné dlouhodobé údržbě.

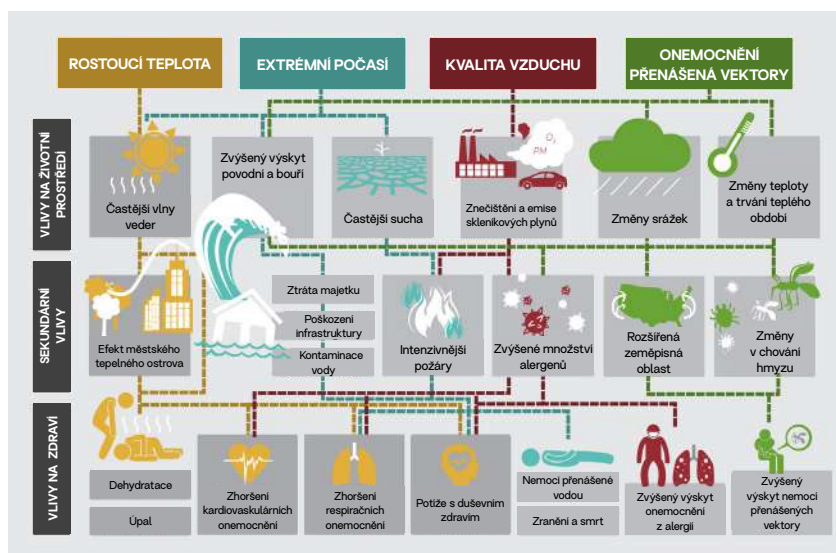
Tip:

S použitím moderních technologií při výstavbě město dosáhne energetických úspor a zdravého prostředí. Současné chytré budovy umožňují energetickou nezávislost, nižší výdaje na energii, snížení provozních nákladů, zvýšení bezpečnosti, přehledná data o hospodaření se zdroji.

Dobře naplánovanou výstavbou si obce zabezpečí **prostor pro potřebnou veřejnou vybavenost** – chybějící školu, školku či jinou sociální infrastrukturu v sousedství nové výstavby. Obytná zástavba s **kvalitními veřejnými prostranstvími umožní vysokou kvalitu života svých obyvatel**. Tedy zdravé, krásné a inspirativní prostředí s vysokou dostupností vybavenosti, stavby s velikostní strukturou bytů odpovídající potřebám i možností domácností. Dostupnost pracovních příležitostí i dalších aktivit znamená nejen lepší rovnováhu na ose práce–život, ale současně i posílení místní komunity a kultury: **místa, kam chci patřit, a nikoliv, kde jsem jen nucen setrvat.**

Zlepšením obytného prostředí obec posílí kvalitu života občanů, zvýší vlastní význam i přitažlivost pro další obyvatele, kapitál, firmy či instituce. Zlepší tak svou konkurenceschopnost v porovnání s dalšími městy, se kterými o tyto zdroje soutěží.

Pohled mimo můj „dvorek“



Obr. / 03 Jak změna klimatu ovlivňuje naše zdraví?

Nelze podceňovat ani environmentální aspekty výstavby. Globální oteplování, změna klimatu, emise CO₂ jsou hesla, která se v médiích objevují téměř neustále. Důležité však je si uvědomit, co tato slova znamenají. Nižší na obrázku jsou vyobrazené již dnes hmatatelné dopady klimatické změny projevující se nejenom někde daleko, ale také u nás v České republice. Snahou světového společenství je zamezit intenzivnějším a častějším dopadům těchto změn na náš život na celém světě, v Evropě, v České republice, v obcích i na jednotlivce.

Závěrem

Chytré **stavět a provozovat bydlení je pro obec investicí, která se dříve či později vyplatí**. Nová parkovací stání žádné nové občany nevygenerují. Prostředky vložené do rekonstrukce či přípravy bydlení tento potenciál mají. Města zlepšují situaci dnešních obyvatel, udržují mladé, kterým dají potřebnou perspektivu, seženou chybějící zubaře, stabilizují pracovníky místních firem. Zadluží se, ale peníze se díky dostupnému bydlení násobně vrátí v celé lokální ekonomice, v majetku města, ve snížených provozních nákladech. A to stojí za to, ne?

DOSTUPNÉ BYDLENÍ V NORIMBERKU-KATZWANGU

Německo, Katzwang, Heinrich-Held-Straße 5

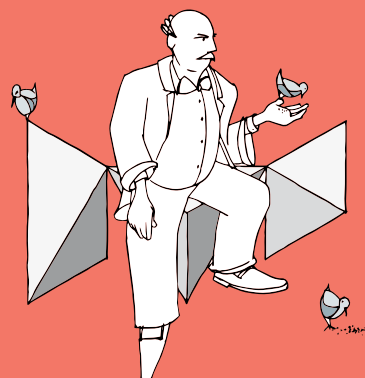
Köppen Rumetsch Architekten, 2021

Na bývalém brownfieldu v Norimberku-Katzwangu vzniklo 41 dotovaných bezbariérových bytů různých velikostí. **Kompaktní půdorysy, zmenšení komunikačních ploch a vysoký stupeň prefabrikace ušetřily náklady, aniž by byla snížena kvalita bydlení.** Díky použití dřeva jako stavebního materiálu a prostorově úspornému způsobu výstavby je projekt příkladný i z hlediska udržitelnosti.

Obytný soubor je přirozeně začleněn do okolní zástavby: tři dvou- a třípodlažní budovy uzavírají prostorné nádvoří, které nabízí zelené hřiště, **komunitní centrum se společenskou místností** a krytými venkovními plochami i soukromé zahrádky. Otevřený průchod spojuje obytný soubor se sousedstvím.

Dřevostavba přispívá k atraktivnímu vzhledu budov a umožňuje flexibilní přizpůsobení dispozic pro různé fáze života. Dvou- až pětipokojové byty, některé mezonetové, jsou přístupné převážně přes pavlače a jsou vhodné pro jednotlivce, páry i rodiny.

Město Norimberk prodalo volný pozemek na Heinrich-Held-Strasse ve **výběrovém řízení soutěženém na koncept**, aby zlepšilo nabídku dostupného bydlení v městské části. Na rozdíl od obvyklých výběrových řízení, v nichž je zakázka přidělena nejvyšší nabídce, koncepční výběrové řízení zahrnuje prodej pozemku za předem stanovenou pevnou cenu, přičemž zakázka je přidělena na základě obsahových kritérií. Město tak získává kontrolní nástroj, který umožňuje realizovat projekty bydlení orientované na obecné blaho i na trhu s nemovitostmi s vysokou cenou.



Kapitola 02

Kde se to již povedlo?

Následuje několik příkladů kvalitní bytové výstavby – buď přímo městské či minimálně spolufinancované z veřejných zdrojů. Jsou to příklady s vyšší přidanou hodnotou, která vznikla vtipným prostorovým uspořádáním, vhodným urbanistickým řešením, specifickými doplňkovými provozy atp. Ti, kteří se podíleli na jejich vzniku, odvedli dobrou práci, která pro jejich města znamená trvalý přínos. Příklady jsou doprovázeny i rámcovými údaji* uspořádanými tak, aby bylo možné příklady porovnat vzájemně i se současnou realitou.

Trendy ve výstavbě dostupného nájemního bydlení

Uvedené příklady bytových staveb naznačují několik významných trendů v oblasti veřejně investované výstavby bydlení. Tyto trendy můžeme považovat z velké části za celoevropské a chystané iniciativy z **Národního plánu obnovy** se snaží pro ně vytvořit lepší podmínky i v České republice. Jak si můžeme tyto trendy charakterizovat?

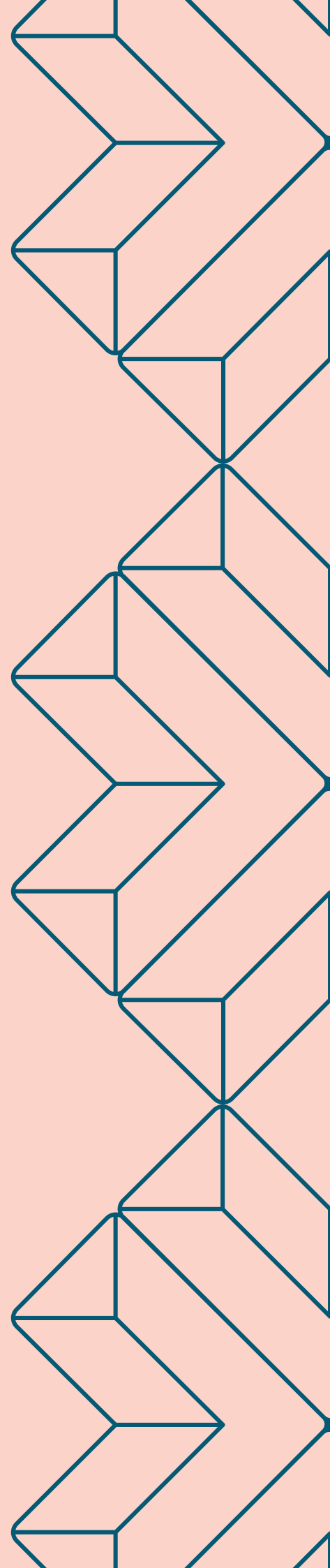
Jedním z významných posunů, na první pohled patrných na všech uvedených budovách, je jejich velká **vizuální rozmanitost**. Ty tam jsou doby, kdy veřejná výstavba byla synonymem panelové šedi. Dnešní veřejná výstavba je daleko různorodější, snaží se ve svých nejlepších příkladech důsledně vycházet a rozvíjet jedinečné kvality místa svého vzniku, navazovat a posilovat místní kontext, dotvářet kvalitu navazujících veřejných prostranství, a tím vytvářet prostor pro bohatý komunitní život.

Vizuální rozmanitost je odrazem i určité **funkční rozmanitosti**. Již to není ono příslovečné „Husákovo 3+1“, tj. jeden typ bytu, či obecně minimální velikostního standardu, ale obecní bydlení je rozmanité i velikosti bytů, rozsahem domovní vybavenosti, kombinací s jinými než bytovými aktivitami.

V neposlední řadě **rozmanitost** provází i typy **investičních modelů**. Veřejná podpora je dnes – při splnění podmínek dostupnosti a stanovení nákladového nájemného – dostupná i jiným veřejným či soukromým subjektům – stavebním družstvům, neziskovým organizacím, spolkům, stavebním skupinám, ale i soukromým developerům.

Významným trendem v poslední době je i změna v chápání vystavěného prostředí jako **environmentálního faktoru**, nejen spotřebovávajícího na výstavbu a provoz velké množství energie, ale také místa, které musí plnit řadu ekosystémových funkcí, které tradičně spojujeme spíše s volnou krajinou: zadržovat vodu, vázat CO₂, pěstovat potraviny, ale i umožnit krátkodobou rekreaci v rámci vlastních zelených ploch.

Současně je jasné, že nelze donekonečna naše sídla rozšiřovat, a zabírat tak volnou krajinu, ale že je nutné **stavět efektivně, a tudíž hustě**. Že měnící se životní podmínky budou vytvářet zvýšený tlak na změnu v rámci našich staveb. Je velmi pravděpodobné, že stavba, kterou dnes stavíme jako rezidenční pro určitý životní styl, bude v budoucnu,



možná za 30–40 let, sloužit jiným způsobem a že takovouto cyklickou změnu prodělá dvakrát, třikrát či i vícekrát za dobu své životnosti. Stavíme tudíž prostředí, které by zároveň mělo uspokojovat nároky různých typů uživatelů. Prostředí radikálně zoptimalizované na jeden způsob užívání se stává komplikací a přítěží při sebemenší společenské proměně.

Zdálo by se, že vyhovět všem těmto nárokům je čistě práce pro odborné týmy. Ani to však již neplatí: dnes je významná i **veřejná poptávka a laický pohled**, které reprezentují určitý odstup a zdravý rozum a mohou hrát při rozhodování o budoucí podobě sídel významnou roli. Nejde totiž jen o to, co si můžeme dovolit a co je nejefektivnější v nějakém ideálním modelu, ale často i o to, jak chceme žít a jak jsme schopni reálně využívat možnosti, které nám dnešní technika poskytuje. V tomto smyslu žádné „ideální řešení“ neexistuje – jsou jenom lépe či hůře využitě možnosti. A právě v tomto jsou zkušenosti čerpané z existujících, uskutečněných příkladů, mj. i těch prezentovaných v této publikaci, nezastupitelné.

Shrňme si soudobé požadavky na obytné prostředí a jejich fyzické a prostorové předpoklady v bodech:

- ✦ **ekonomická efektivita + dostupnost vybavenosti**
 - > vyšší hustota zástavby
- ✦ **rekreační potenciál a ekologicky funkční prostředí**
 - > dostatek zeleně a její snadná dostupnost
- ✦ **vysoká kvalita veřejného života**
 - > kvalitní a jasně čitelná veřejná prostranství
- ✦ **sociální a funkční mix**
 - > typologický mix
- ✦ **přiměřené zapojení všech aktérů do plánování a správy**
 - > odpovídající prostorové jednotky
- ✦ **prostředí dobře absorbující změnu**
 - > univerzální konstrukční modulace a čitelná urbanistická struktura

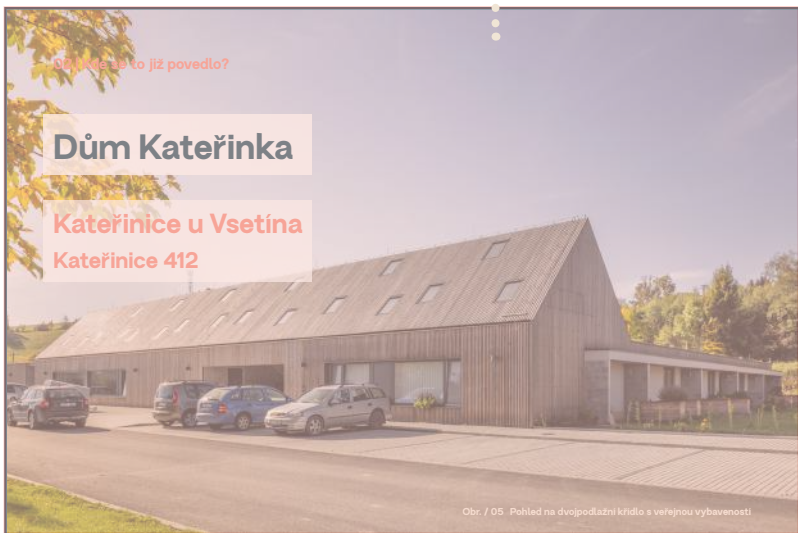
Jak a co kapitola ukazuje?

Vybrané příklady kvalitní bytové výstavby nájemního bydlení jsou prezentovány tak, aby se čtenář mohl inspirovat nejen atraktivními ilustracemi, ale aby si udělal obrázek také o prostorových, finančních a technických aspektech staveb. Následující schéma ukazuje, jaké informace je možné na prezentační dvojstránce najít a co přesně znamenají.

Popis projektu zahrnuje zajímavosti řešení budov, urbanistického uspořádání, okolností vzniku, přínosy i výzvy či další specifika tohoto příkladu.

- Tabulka s podrobnějšími informacemi o projektu, která obsahuje tyto údaje:
- Stavebník / vlastník
 - Právní forma vlastníka (obec / soukromý vlastník / církev atp.)
 - Architekt / krajinářský architekt
 - Datování projektu / realizace
 - Celkové náklady (uvedeno v dobových cenách)
 - Způsob financování (zda bylo využito vlastních zdrojů obce / dotací / úvěrů / zapojení soukromého partnera atp.)
 - Způsob zadání projektu (přímé zadání / architektonická soutěž / výběr pomoci paralelního zpracování zakázky / VOS / JŘBU atp.)
 - Forma správy (městské s. r. o. / odbor města atp.)
 - Typ stavby (novostavba / rekonstrukce)
 - Cílová skupina
 - Počet bytů a jejich kategorie
 - Hrubá podlažní plocha
 - Prodejní podlahová plocha / ostatní plocha
 - Druh a počet parkovacích stání
 - Třída energetické náročnosti budovy
 - Environmentální charakteristika (např. způsob vytápění, rekuperace, zelená střecha, využití dešťové vody atp.)
- Přes vynaložené úsilí, aby údaje v tabulce byly srovnatelné, je třeba je brát jako orientační. Zejména finanční údaje jsou jednak zatíženy inflací, ale především se v některých případech nepodařilo dohledat, co do uvedených cen vstupovalo a z jakého období stavby pochází (např. zda jde o projektový propočten, vysoutěženou cenu investice či o cenu stanovenou po dokončení stavby).

Hlavní ilustrace a základní identifikační údaje: název projektu a adresa



Dům Kateřinka je postaven v areálu bývalého zemědělského družstva v obci Kateřinice nedaleko Vsetína. Poskytuje domov soběstačným seniorům a zároveň vytváří místo setkávání pro všechny obyvatele obce. Prostorový rozvrh jednopodlažního domu vychází z půdorysu obdélníka s centrálním dvorem. Jednotlivé části domu jsou propojeny loubiní, otevřeným do společného atria, koncipovaného jako místo pro setkávání a odpočinek, inspirované klášterními dvory.

Tři obytná křídla s celkem 13 byty o velikosti 2+kk (45 m²) s vlastními předzahrádkami jsou kryta plochou střechou. V severovýchodním křídle se sedlovou střechou, odkazující k tradiční stavební formě stojící podél hlavní silnice, jsou umístěny byt správce, obecní veřejná knihovna s komunitním centrem a technickou místností a v podkrovní pak 2 byty 2+kk a 3+kk pro mladé rodiny s dětmi.

Dešťová voda z plochých střech je svedena do retenčních nádrží a slouží na splachování, praní i zavlažování zahrádek a předzahrádek. Velký důraz je kladen na nízkou energetickou náročnost. Celý objekt vytápí systém tepelných čerpadel.

Stavebník / vlastník	Obec Kateřinice
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	Knešl kynčl architekti / Jiří Knešl, Jakub Kynčl
Projekt / Realizace	2015 - 2020 / 2019 - 2023
Celkové náklady / Náklady za m ²	35,4 mil. Kč vč. DPH (34,6 mil. Kč stavební náklady + 0,834 mil. Kč projekční náklady) /
Způsob financování	úvěr + dotace + vlastní zdroje obce
Způsob zadání	přímé zadání
Forma správy	obec (byt správce v objektu)
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	seniři a startovací byty
Počet bytů / kategorie	15 / 13 x 2+kk pro seniory, 1 x 2+kk a 1 x 3+kk startovní
HPP	1320 m ²
CPP bytů / ostatních prostor	775 m ² / 350 m ²
Druh a počet parkovacích stání	21 stání (verkovní parkoviště)
Energetická třída	B
Environmentální charakteristika	tepelná čerpadla s fotovoltaickými články k vytápění a pro ohřev teple vody; zpětné využití dešťové vody ze střech

Schéma podílu využití podlahových ploch v domě ukazuje podíl čistých podlahových ploch ku domovním konstrukcím a jejich funkční využití:

Byty = čistá podlahová plocha bytů

Společné místnosti = čistá podlahová plocha místností užívaných obyvateli domu (např. kočárkárna, společenská místnost)

Obchod / služby = čistá podlahová plocha místností pro obchodní či občanskou vybavenost

Ostatní plochy = domovní komunikace a technické místnosti

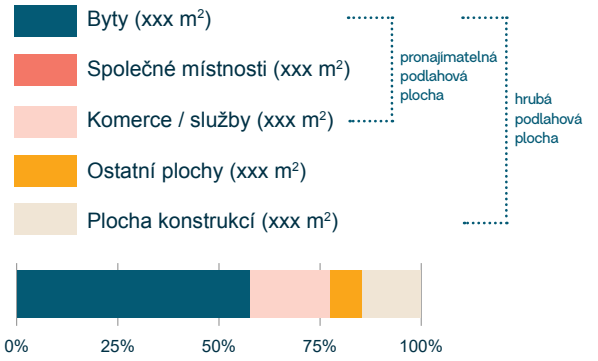
Konstrukce = plochy konstrukcí

Brutto / Netto koeficient poskytuje představu o efektivitě prostorového uspořádání.

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná čistá podlahová plocha (zahrnuje plochu bytů, společných místností a plochy pro obchod či služby)

Podíl využití ploch:



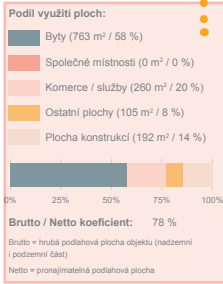
Brutto / Netto koeficient: xx %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná podlahová plocha

Pozor! Ačkoliv se koeficient nazývá Brutto / Netto, ve skutečnosti vyjadřuje poměr Netto / Brutto.

Kde se to již povedlo? | 02



Obr. / 09 Urbanistická situace obce Kateřinice

Urbanistická situace v měřítku 1: 5 000 ukazuje umístění stavby v obci. Všimněte si, jak je stavba včleněna do zástavby a jak navazuje na své nejbližší okolí.



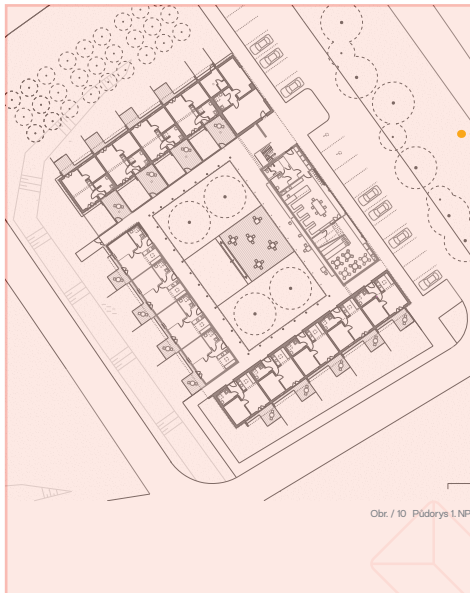
Obr. / 06 Předzahrádky bytů a dvoupodlažní křídla s veřejnou vybaveností



Obr. / 07 Centrální prostor s venkovnímoubim, inspirovaný klášterními dvory



Obr. / 08 Vstupní prostor s průhledem do dvora



Obr. / 10 Půdorys 1.NP

Půdorys zpravidla typického podlaží ukazuje typologii a prostorový standard domu a bytů – uspořádání BJ, jak jsou obsluhovány domovními komunikacemi, popřípadě návaznost na další funkce v domě (společenská místnost, komerční jednotka, občanská vybavenost atp.). Půdorys jsou dle rozsahu projektu v měřítku 1: 250, 1: 500 nebo 1: 750.

Další ilustrace exteriéru i interiéru doplňují celkový dojem o prezentované stavbě.

Dům Kateřinka

Kateřinice u Vsetína
Kateřinice 412



Obr. / 05 Pohled na dvojpodlažní křídlo s veřejnou vybaveností

Dům Kateřinka je postaven v areálu bývalého zemědělského družstva v obci Kateřinice nedaleko Vsetína. **Poskytuje domov soběstačným seniorům a zároveň vytváří místo setkávání pro všechny obyvatele obce.** Prostorový rozvrh jednopodlažního domu vychází z půdorysu obdélníka s centrálním dvorem. Jednotlivé části domu jsou propojeny loubím, otevřeným do společného atria, koncipovaného jako místo pro setkávání a odpočinek, inspirované klášterními dvory.

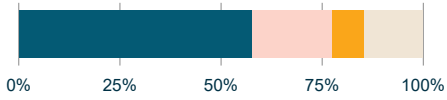
Tři obytná křídla s celkem 13 byty o velikosti 2+kk (45 m²) s vlastními předzahrádkami jsou kryta plochou střechou. V severovýchodním křídle se sedlovou střechou, odkazující k tradiční stavební formě stojící podél hlavní silnice, jsou umístěny byt správce, obecní veřejná knihovna s komunitním centrem a technickou místností a v podkroví pak 2 byty 2+kk a 3+kk pro mladé rodiny s dětmi.

Dešťová voda z plochých střech je svedena do retenčních nádrží a slouží na splachování, praní i zavlažování zahrádek a předzahrádek. Velký důraz je kladen na nízkou energetickou náročnost. Celý objekt vytápí systém tepelných čerpadel.

Stavebník / vlastník	Obec Kateřinice
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	knesl kynčl architekti / Jiří Knesl, Jakub Kynčl
Projekt / Realizace	2015–2020 / 2019–2023
Celkové náklady / Náklady za m ²	35,4 mil. Kč vč. DPH (34,6 mil. Kč stavební náklady + 0,834 mil. Kč projekční náklady)
Způsob financování	úvěr + dotace + vlastní zdroje obce
Způsob zadání	přímé zadání
Forma správy	obec (zahrnuje i byt správce v objektu)
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	seniory a startovací byty
Počet bytů / kategorie	15 / 13 x 2+kk pro seniory, 1 x 2+kk a 1 x 3+kk startovní
HPP	1320 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	775 m ² / 350 m ²
Druh a počet parkovacích stání	21 stání (venkovní parkoviště)
Energetická třída	B
Environmentální charakteristika	tepelná čerpadla s fotovoltaickými články k vytápění a pro ohřev teplé vody; zpětné využití dešťové vody ze střech

Podíl využití ploch:

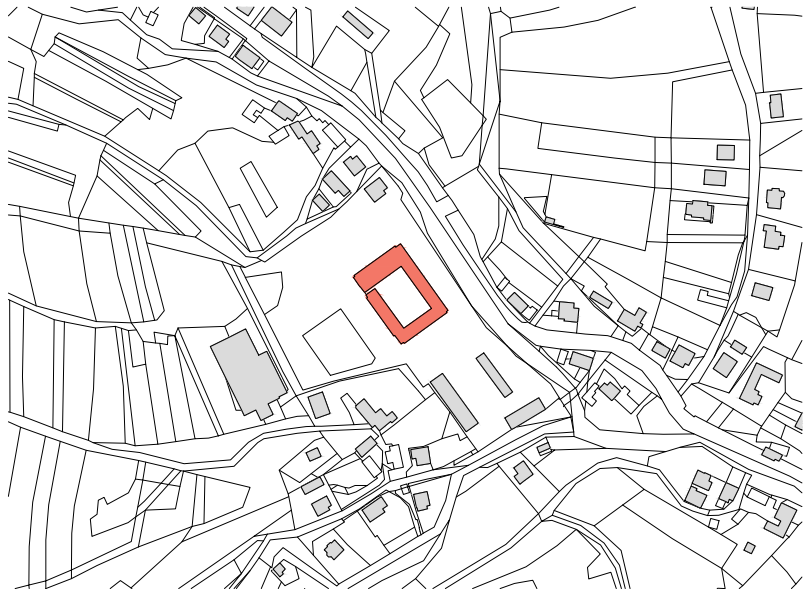
- Byty (763 m² / 58 %)
- Společné místnosti (0 m² / 0 %)
- Komerce / služby (260 m² / 20 %)
- Ostatní plochy (105 m² / 8 %)
- Plocha konstrukcí (192 m² / 14 %)



Brutto / Netto koeficient: 78 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 09 Urbanistická situace obce Kateřinice



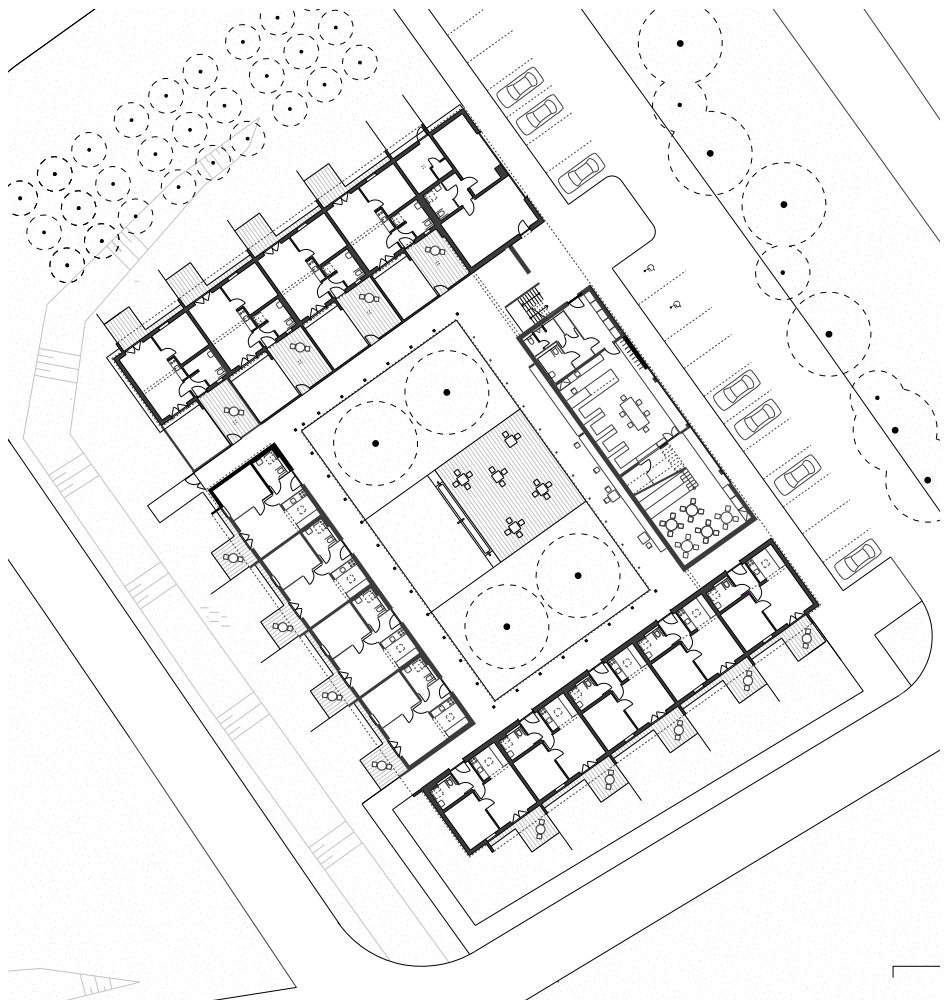
Obr. / 06 Předzahrádky bytů a dvoupodlažní křídla s veřejnou vybaveností



Obr. / 07 Centrální prostor s venkovním loubím, inspirovaný klášterními dvory



Obr. / 08 Vstupní prostor s průchodem do dvora



Obr. / 10 Půdorys 1.NP

Sociální bydlení obce Bílovice nad Svitavou

Bílovice nad Svitavou
Husova 148



Obr. / 11 Forma bytů připomíná řadové rodinné domy

V Bílovicích nad Svitavou se rozhodli využít dotační program určený pro výstavbu sociálního bydlení, aby **řešili nedostatek bytů pro mladé lidi v obtížných situacích**. Vlastní analýzou evidence obecních bytů totiž zjistili, že většinu stávajícího obecního fondu není možné z důvodu jiných závazků pro žadatele v nouzové situaci uplatnit. Využili pro to pozemek s objektem bývalého klubu důchodců v centru obce, který byl odstraněn a na jeho místě vznikla novostavba se sociálními byty.

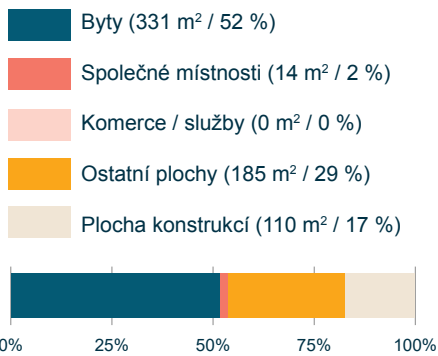
S respektem k charakteru lokality má objekt sedlové střechy a do ulice otočené štíty. V polozapuštěném suterénu, přístupném z ulice, je umístěno technické zázemí a garáže. Z této podnože vyrůstají **jednotlivé domy (byty se samostatnými vstupy) přístupné z pavlače**. Široká pavlač slouží nejen přístupu k jednotlivým bytům, ale i jako prostor pro setkávání obyvatel a kolemjdoucích.

Projekt byl financován z dotací (85 %) a vlastních zdrojů obce (15 %). Neuznatelné náklady představovala výstavba garáže a sklepů, které byly hrazeny z obecního rozpočtu.

Zkušenosti z projektu potvrzují význam přesného nastavení smluvních podmínek uživatelům bytů, aby nedocházelo ke zneužívání systému.

Stavebník / vlastník	Obec Bílovice nad Svitavou
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	ČTYRŠTĚN architekti
Projekt / Realizace	2017–2018 / 2019
Celkové náklady	cca 13 mil. bez DPH (za novostavbu, vč. přípojek / bez demolice původního objektu)
Způsob financování	vlastní zdroje obce + dotace
Způsob zadání	JŘBU, výběr ze 3 projekčních kanceláří
Forma správy	Obec Bílovice nad Svitavou
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	startovní byty pro mladé / sociální byty / senioři
Počet bytů / kategorie	6 bytů / 2 x 1+kk, 2 x 2+kk, 2 x 3+kk
HPP	podzemní část (garáže, TM, kočárkárna): 224 m ² nadzemní část: 418 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	305 m ² / pavlač - 42 m ² / podzemí - 201 m ²
Druh a počet parkovacích stání	polopodzemní garáž, 5 parkovacích stání
Energetická třída	B
Environmentální charakteristika	-

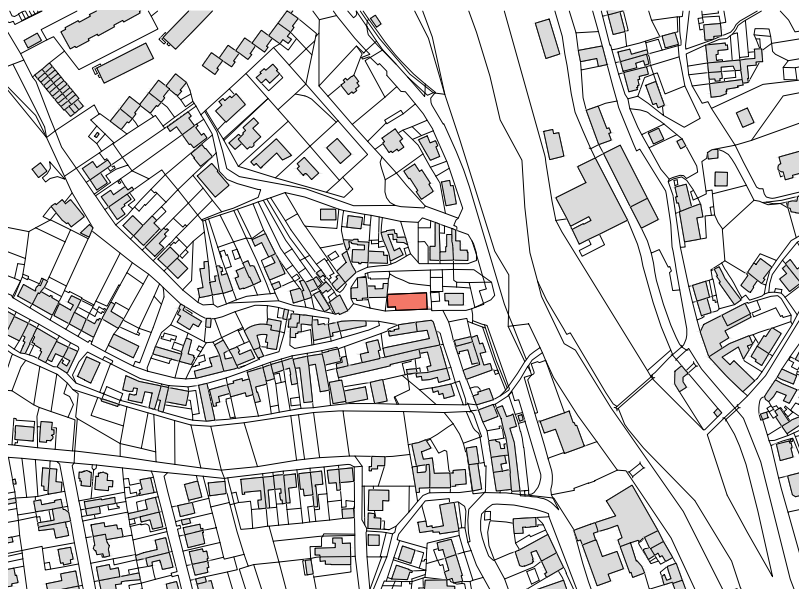
Podíl využití ploch:



Brutto / Netto koeficient: 53 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

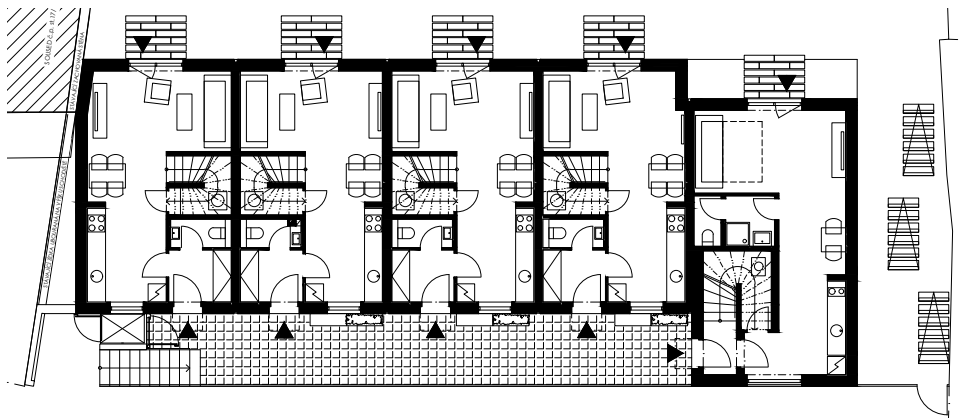
Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 15 Urbanistická situace obce Bílovice nad Svitavou



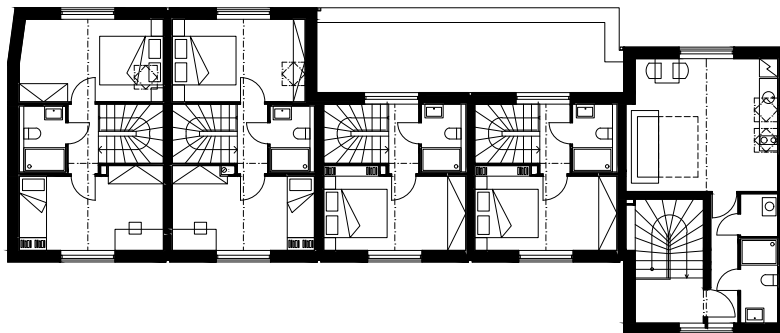
Obr. / 12 Do bytů se vstupuje ze společného venkovního prostoru



Obr. / 16 Půdorys 1. NP



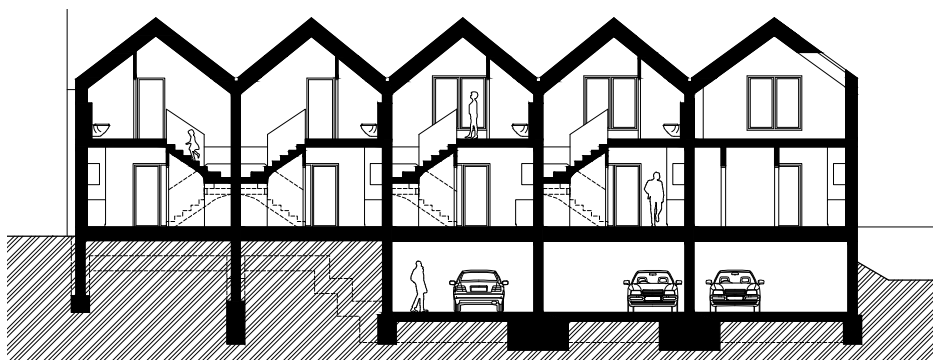
Obr. / 13 Bytové jednotky mají přístup do společné zahrady za domem



Obr. / 17 Půdorys 2. NP



Obr. / 14 Interiér mezonetového bytu



Obr. / 18 Bytové jednotky mají charakter rodinných řadových domů s podzemní garáží

Bytový dům Luční čtvrť

Staré Město

Luční čtvrť 2049-2050



Obr. / 19 Pavlačový bytový dům s vnitřním dvorem

Bytový dům byl **součástí celkové přestavby území zničeného povodněmi v červenci 1997**. Hlavním faktorem úspěchu byla jasně definovaná celková koncepce lokality (na základě urbanistické studie zde vznikly 2 bytové a cca 20 rodinných domů).

Dům je rozdělen do dvou samostatných rovnoběžných křídel spojených vstupní částí a schodištěm. Vyšší třípodlažní budova je orientována do ulice a má lodžie zasklené skládacími protihlukovými stěnami.

Kratší dvoupodlažní křídlo je pootočeno, směr reaguje na nově vznikající uliční frontu uvnitř zástavby Luční čtvrti. Byty v přízemí v tomto křídle jsou rozšířeny o malou zahrádku a jsou obráceny do klidné části města. Obě křídla vymezují mezi sebou malý klidový prostor. Bytový dům je navržen jako pavlačový, pouze schodiště je kryté.

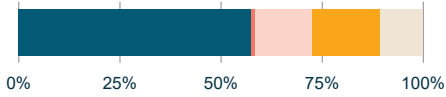
Dům má **celkem 18 bytů a 3 prodejny**. Byty jsou řešeny jako 2+kk a 3+kk o ploše v rozmezí 63 až 78 m².

Ve své době šlo o technologicky inovativní stavbu, realizovanou v nízkoenergetickém standardu za použití dotace České energetické agentury a využívající nové stavební technologie.

Stavebník / vlastník	Město Staré Město
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	Architektonická kancelář Burian-Křivinka
Projekt / Realizace	1997–1998 / 1999–2000
Celkové náklady	33 mil. Kč s DPH
Způsob financování	vlastní zdroje obce (10,7 mil. Kč) + dotace na povodně (8,3 mil. Kč) + dotace České energetické agentury (2 mil. Kč) + úvěr (12 mil. Kč)
Způsob zadání	přímé zadání
Forma správy	odbor města; samotný výkon správy provádí na základě smlouvy odborná firma
Typ stavby	novostavba
Cilová skupina	byty pro rodiny postižené povodní 1997
Počet bytů / kategorie	18 BJ / 2+kk, 3+kk
HPP	2 098 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	1204 m ² / 672 m ² (z toho komerce 326 m ²)
Druh a počet parkovacích stání	venkovní parkoviště, 21 stání
Energetická třída	–
Environmentální charakteristika	nízkoenergetický standard, lokální plynové kotle

Podíl využití ploch:

- Byty (1 204 m² / 57 %)
- Společné místnosti (19 m² / 1 %)
- Komerce / služby (301 m² / 14 %)
- Ostatní plochy (353 m² / 17 %)
- Plocha konstrukcí (222 m² / 11 %)



Brutto / Netto koeficient: 73 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajimatelná podlahová plocha



Obr. / 23 Urbanistická situace Starého Města



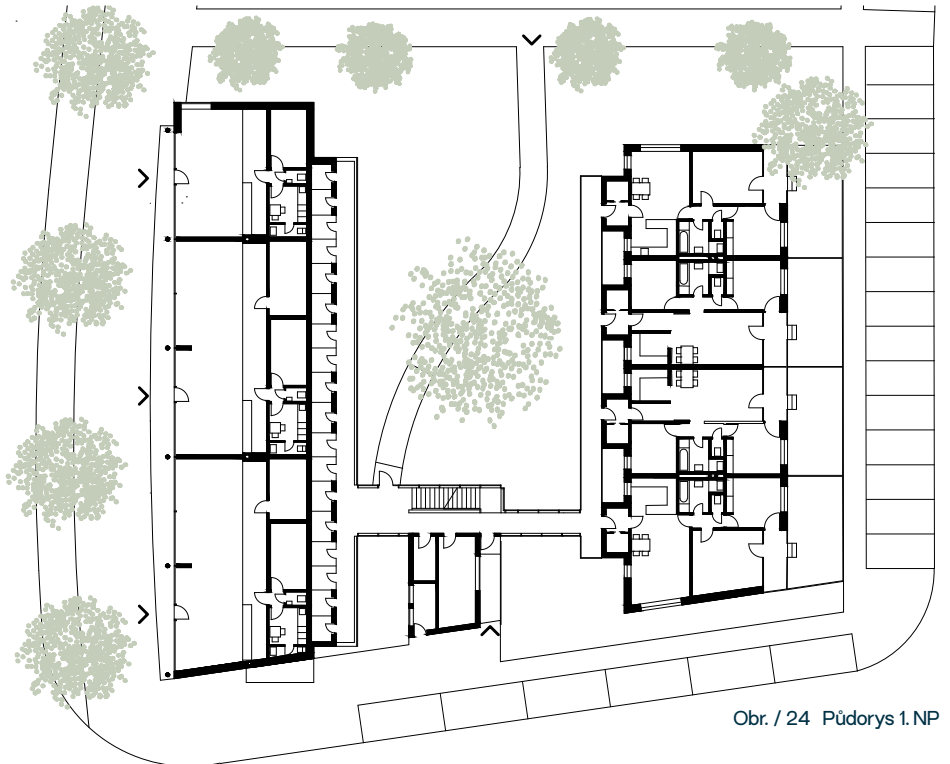
Obr. / 20 Aktivní obchodní parter podél ulice



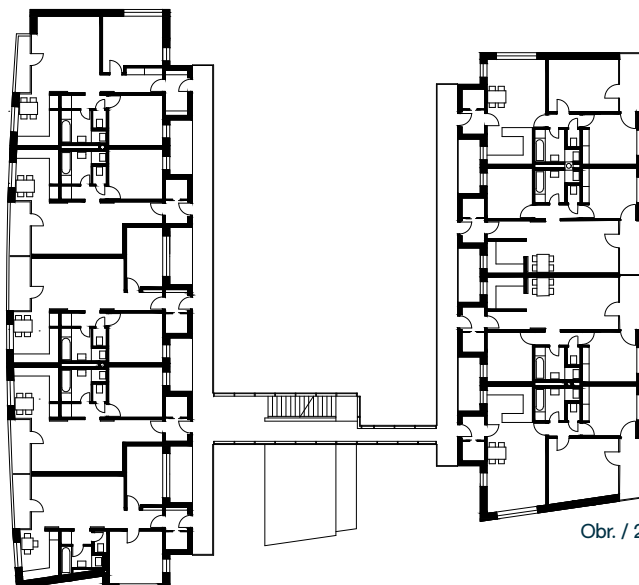
Obr. / 21 Dům je navržen jako pavlačový



Obr. / 22 Přístup do bytů přes venkovní pavlač



Obr. / 24 Půdorys 1.NP



Obr. / 25 Půdorys 2.NP

Polyfunkční dům Havlíčkova

Kroměříž
Havlíčková 505/1



Obr. / 26 Hlavní nádvoří se vstupem do bytového domu, kavárny a sídla policie

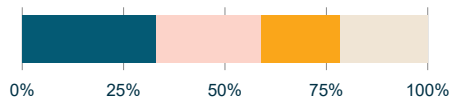
Přestavba bývalého areálu vojenské správy vznikla z potřeby města zvýšit kapacitu parkování poblíž historického jádra. Areál je tak pro mnoho návštěvníků místem prvního kontaktu s městem a plní funkci jakési novodobé městské brány. K tomu odkazuje i reliéf Lukáše Veselého volně inspirovaný arcibiskupskými zahradami, situovaný ve vstupním nádvoří.

Areál je tvořen dvoupodlažním parkovacím domem (136 míst) a **zrekonstruovaným šesti podlažním objektem bývalé ubytovny**, který nově nabízí **29 městských bytů**. Mladým lidem od 18 do 35 let je určeno 18 bytů 1+kk a 7 bytů 2+kk, další 4 větší byty 3+kk slouží pro klíčové profese. V parteru a suterénu sídlí městská policie. Celý areál je dotvořen objektem infocentra s kavárnou a všechny jeho části ústí do vstupní piazzetky vymezené loubím a doplněné kašnou, vzrostlým platanem a městským mobiliářem.

Stavebník / vlastník	Město Kroměříž
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	knesl kynčl architekti / Jiří Knesl, Jakub Kynčl
Projekt / Realizace	2017–2020 / 2021–2023
Celkové náklady (BD)	158 mil. Kč
Způsob financování	vlastní zdroje a dotace (Zlínský kraj, fondy EU)
Způsob zadání	studie a DÚR přímé zadání, ostatní stupně VOS
Forma správy	městská firma
Typ stavby	přestavba a dostavba
Cílová skupina	startovací byty a stabilizační byty pro klíčové profese
Počet bytů / kategorie	29 BJ / 1+kk, 2+kk, 3+kk
HPP (BD) nadzemní / podzemní	3 072 m ² / 537 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	1 210 m ² / 1 629 m ²
Druh a počet parkovacích stání	136 v hromadné garáži / 12 venkovních stání
Energetická třída	B
Environmentální charakteristika	zelená střecha

Podíl využití ploch:

- Byty (1 207 m² / 33 %)
- Společné místnosti (0 m² / 0 %)
- Komerce / služby (938 m² / 26 %)
- Ostatní plochy (706 m² / 19 %)
- Plocha konstrukcí (789 m² / 22 %)



Brutto / Netto koeficient: 59 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 30 Urbanistická situace města Kroměříž



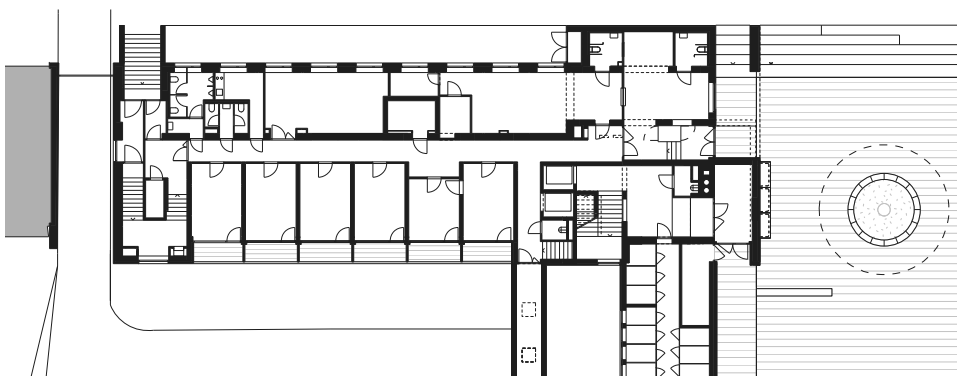
Obr. / 27 Vstupní piazzeta s loubím a kašnou



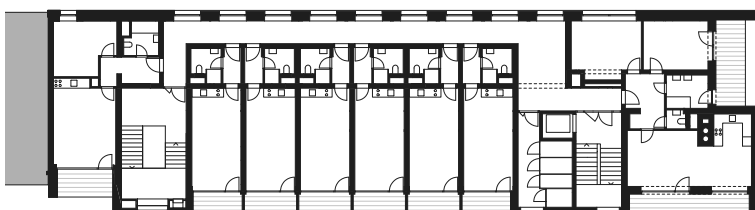
Obr. / 28 Vstupní prostor s reliéfem Lukáše Veselého



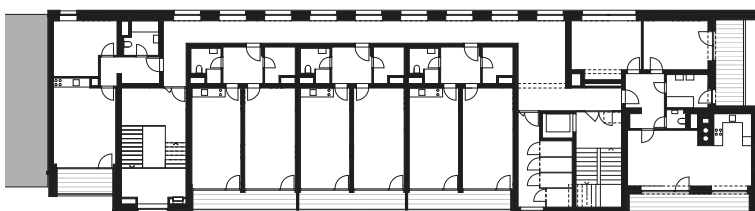
Obr. / 29 Fasáda části parkovacího domu



Obr. / 31 Půdorys 1. NP s venkovní piazzetou a průchodem do parkovacího domu



Obr. / 32 Půdorys typického podlaží s byty 1+kk



Obr. / 33 Půdorys typického podlaží s byty 2+kk

Dům „na půl cesty“

Valašské Meziříčí
Pod Oborou 860



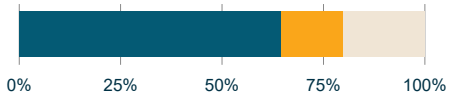
Obr. / 34 Hlavní fasáda s posuvnými slunolamy

Bytový dům se startovacími byty pro mladé nájemníky odcházející z dětských domovů je umístěn v intravilánu Valašského Meziříčí v sousedství Domu „na půl cesty“ č. 1. Pozemek se nachází na rozhraní odlišných charakterů a měřítek zástavby, kde nový dům reflektuje tuto rozmanitost i původní průmyslovou povahu lokality s nedalekou slévárnou. Jeho hmotový koncept vychází z motivů „ulity“ a „jádra“. **Zvláštní pozornost je věnována komunikačním prostorům, podporujícím komunitní bydlení.** Objekt má 3 podlaží, nabízí 9 bytových jednotek (3 x 1+kk, 2 x 2+kk, 4 x 2+1). Dispozice využívá „bariérový“ princip, s obytnými místnostmi orientovanými na jih a kuchyněmi na západ a východ. Fasády kombinují strukturální omítku a posuvné slunolamy, s tmavými odstíny na severu, východě a západě a světlým na jihu. Závětrí je z pohledového betonu.

Stavebník / vlastník	Město Valašské Meziříčí
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	Zdeněk Trefil
Projekt / Realizace	2002–2003 / 2003–2005
Celkové náklady	11,8 mil. Kč (? DPH) včetně zpevněných ploch a parkoviště
Způsob financování	vlastní zdroje obce + dotace
Způsob zadání	přímé zadání
Forma správy	AVAL s. r. o.
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	startovní byty
Počet bytů / kategorie	9 BJ / 3 x 1+kk, 2 x 2+kk, 4 x 2+1
HPP	693 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	448 m ² / 105 m ²
Druh a počet parkovacích stání	venkovní parkoviště, 9 stání
Energetická třída	–
Environmentální charakteristika	vlastní plynová kotelna

Podíl využití ploch:

- Byty (448 m² / 65 %)
- Společné místnosti (0 m² / 0 %)
- Komerce / služby (0 m² / 0 %)
- Ostatní plochy (105 m² / 15 %)
- Plocha konstrukcí (140 m² / 20 %)



Brutto / Netto koeficient: 65 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

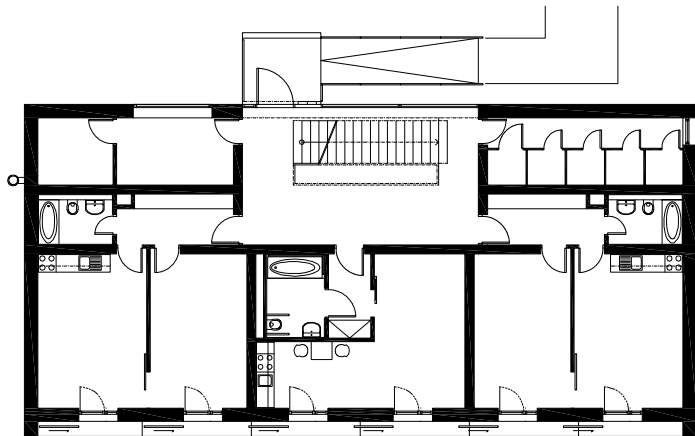
Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 38 Urbanistická situace města Valašské Meziříčí



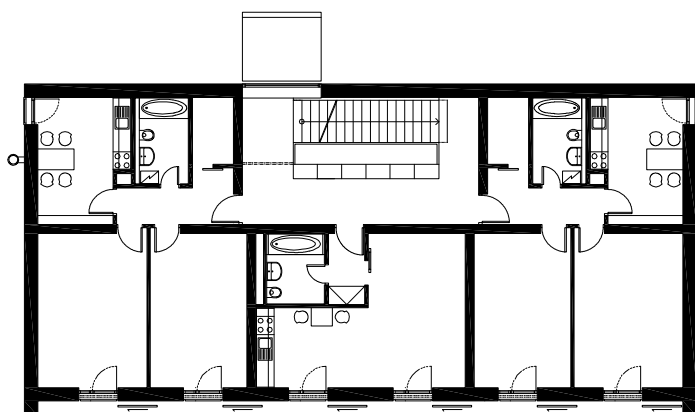
Obr. / 35 Fasáda s hlavním vstupem



Obr. / 39 Půdorys 1. NP



Obr. / 36 Vzdušná vstupní hala prochází všemi podlažími



Obr. / 40 Půdorys 2. NP



Obr. / 37 Interiér bytu

Bytové domy Vojtova

Brno
Vojtova 7 a 9



Obr. / 41 Areál bytového domu s veřejným parkem

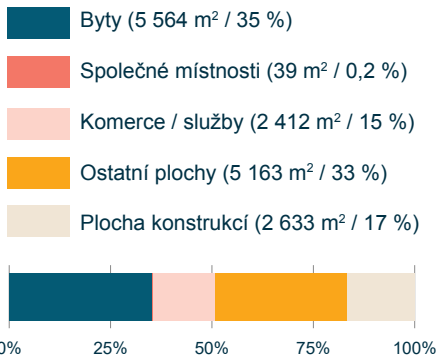
V souladu se sociální a bytovou politikou města Brna byl realizován komplex městských nájemních domů s malometrážními byty, který zahrnuje **86 bytů pro seniory 65+** a **30 startovacích bytů pro mladé rodiny**. Projekt se zaměřuje na podporu **sousedského společenství a formu sdíleného bydlení**, zvaného „vícegenerační co-housing“. Uspořádání domů podporuje komunikaci mezi obyvateli a nabízí společné prostory pro různé aktivity a setkávání, což má pomoci snížit osamělost seniorů a vytvořit příjemné prostředí pro mladé rodiny.

Sociální podtext podtrhuje **občanská vybavenost v jednom z domů** – knihovna Jiřího Mahena, Kulturní a vzdělávací středisko, sídlo Pečovatelské služby s Centrem sociálních služeb a kavárna. Vnitřní atria se zelení, lávkami a pavlačemi vybízí k různým volnočasovým aktivitám. Společné prostory mohou obyvatelé dotvářet a doplňovat dle vlastních představ. Součástí projektu je i **veřejný park**, vybavený pro aktivní i pasivní odpočinek všech věkových kategorií, a také obnova okolních ulic se sadovými úpravami.

Stavební pozemek, dříve zatížený kamionovou dopravou, prošel v letech 2009–2010 dekontaminací a demolicí starých budov. V roce 2012 město uspořádalo architektonickou soutěž. Výstavba začala v roce 2018 po náročném archeologickém průzkumu.

Stavebník / vlastník	Statutární město Brno
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	Rudiš-Rudiš architekti, Martin Rudiš, Martin Komárek
Projekt / Realizace	2012–2018 / 2018–2020
Celkové náklady	celkově 459 mil. bez DPH: 405 mil. Kč (bytové domy) + 45 mil. Kč (veřejný park, komunikace, infrastruktura) / 24 263 Kč za m ² (BD) bez DPH
Způsob financování	vlastní zdroje města
Způsob zadání	architektonická soutěž – 2012
Forma správy	Správa nemovitostí města Brna
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	startovací byty pro mladé rodiny (30 BJ), senioři 65+ (84 BJ)
Počet bytů / kategorie	116 bytů / 57x 1+kk, 57x 2+kk, 2x 2+1
HPP	10 420 m ² (nadzemní) / 5 391 m ² (podzemní)
ČPP bytů / ostatních prostor	5 564 m ² (byty) / 5 202 m ² (domovní vybavení, spol. prostory, parking, TZB) / 2 412 m ² (veřejná vybavenost)
Druh a počet parkovacích stání	podzemní garáž: 84 / v ulici: 65
Energetická třída	B
Environmentální charakteristika	využití dešťové vody na zavlažování; FVE; rekuperace odpadního vzduchu s filtrací a zvlhčováním; ústřední vytápění; klimatizace prostor občanské vybavenosti; veřejný park

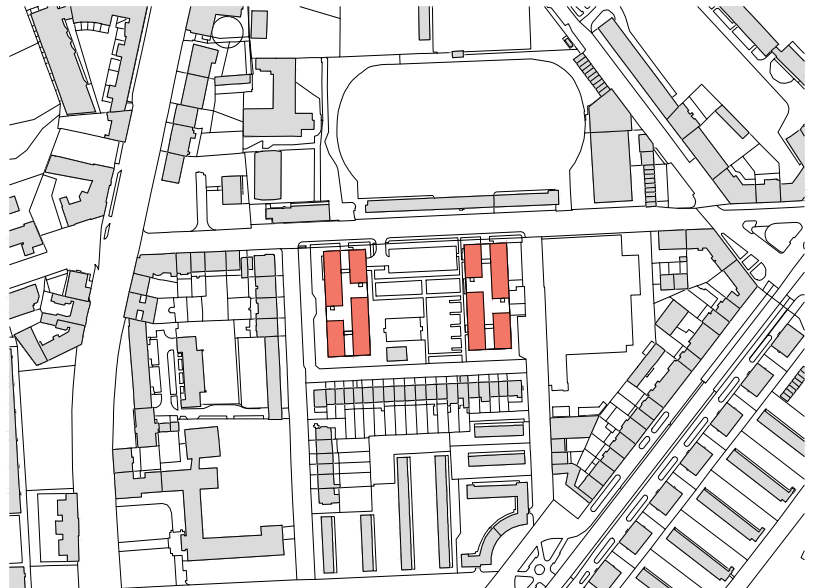
Podíl využití ploch:



Brutto / Netto koeficient: 51 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

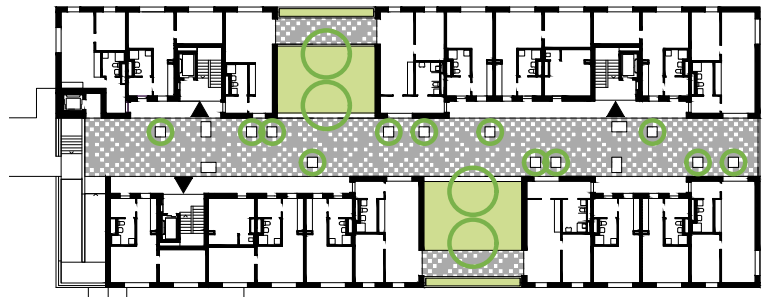
Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 45 Urbanistická situace města Brno



Obr. / 42 Společné venkovní prostory umožňují různorodé využití



Obr. / 46 Objekt Vojtova 9 – půdorys přízemí



Obr. / 43 Společné venkovní prostory se vstupy do částí s veřejnou vybaveností



Obr. / 47 Objekt Vojtova 9 – půdorys typického podlaží



Obr. / 44 Interiér bytu



Obr. / 48 Objekt Vojtova 7 – půdorys přízemí s veřejnou vybaveností

Městské bydlení Na Žižkově

Liberec

Na Žižkově 1281/9, 1281/11, 1282/13, 1283/13a



Obr. / 49 Uliční fasáda s průhledem do města

Projekt městského bydlení Na Žižkově vznikl z **potřeby rozšířit kapacitu bydlení pro nízkopříjmové obyvatele**. Zahrnuje výstavbu tří bytových domů s 49 byty různých velikostí od 1+kk po 4+kk, přičemž 35 z nich je určeno pro sociální bydlení, zbytek tvoří tzv. profesní byty.

Výstavba probíhala na pozemku, kde dříve stály školní budovy. Architektonická studie I. etapy záměru byla **zpracovaná přímo Kanceláří architekta města** jako reakce na předchozí neadekvátní projekt, a to s důrazem na zachování komorního měřítka v kontrastu s masivní zástavbou přilehlého sídliště z 80. let.

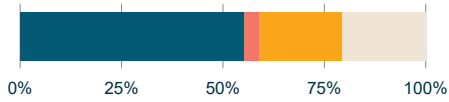
Promyšlené přidělování bytů bylo klíčové pro vytvoření optimální skladby obyvatel. Město zvládlo časový tlak na obsazení bytů a zavedlo opatření pro podporu zabydlování obyvatel (projekt Domovníci, zvýšená sociální práce).

Celkově projekt vedl ke vzniku stabilní a soudržné komunity a vnímání výstavby se postupně pozitivně změnilo. Záměr je hodnocen jako velmi přínosný a město se nyní připravuje na realizaci další etapy „Žižkov II“ dle vysoutěženého autorského návrhu. Jako klíčový faktor úspěchu město zdůrazňuje **vzájemnou podporu a spolupráci mezi jednotlivými odbory magistrátu**.

Stavebník / vlastník	Statutární město Liberec
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	studie Kancelář architektury města, Marie Sanvito Procházková, Jiří Jandourek, autorský dozor navazujících fází a realizace Jan Lajksner
Projekt / Realizace	2020–2021 / 2021–2023
Celkové náklady	Investiční náklady Na Žižkově 1. etapa: 150,4 mil Kč včetně DPH Projektová dokumentace + architektonický dozor: 5,9 mil Kč včetně DPH (+ studie 480 tis.)
Způsob financování	vlastní zdroje města + dotace
Způsob zadání	studie zpracována v Kanceláři architektury města
Forma správy	odbor majetkové správy a sportu (oddělení technické správy budov)
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	sociální byty a dostupné bydlení
Počet bytů / kategorie	49 BJ / 21 x 1+kk, 10 x 2kk, 16 x 3+kk, 2 x 4+kk
HPP	4 012 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	2 215 m ² / 969 m ²
Druh a počet parkovacích stání	v I. etapě stání na ulici
Energetická třída	C
Environmentální charakteristika	zelené střechy

Podíl využití ploch:

- Byty (2 215 m² / 55 %)
- Společné místnosti (148 m² / 4 %)
- Komerce / služby (0 m² / 0 %)
- Ostatní plochy (821 m² / 20 %)
- Plocha konstrukcí (828 m² / 21 %)



Brutto / Netto koeficient: 51 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 53 Urbanistická situace města Liberec



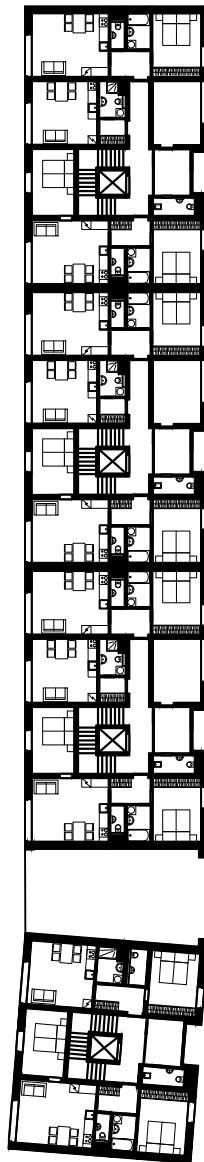
Obr. / 50 Průchod do vnitrobloku nabízí lidem z ulice také výhled na město



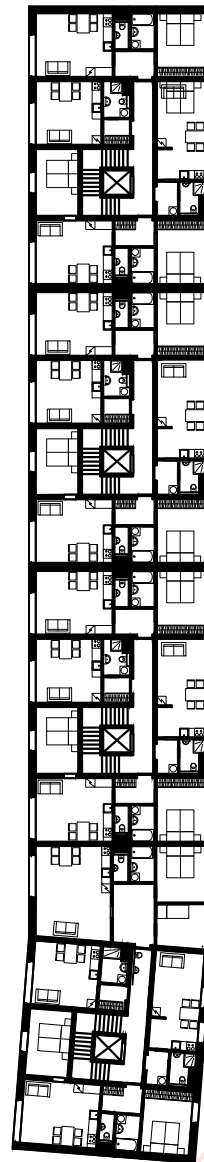
Obr. / 51 Předzahrádky formují rozhraní mezi domem a ulicí



Obr. / 52 Interiér bytu



Obr. / 54 Půdorys přízemí



Obr. / 55 Půdorys 3. NP

Dům s pečovatelskou službou v Horažďovicích

Horažďovice
Loretská 1069



Obr. / 56 Nadčasově řešená fasáda s prosklenými arkýři bytů

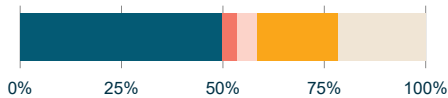
Nevelké město Horažďovice v jihozápadních Čechách uspořádalo v letech 1997–1998 **veřejnou architektonickou soutěž**, což tehdy nebylo obvyklé ani v mnohem větších městech. Novostavba domu s pečovatelskou službou pro seniory doplňuje sídlištní zástavbu. Záměrem bylo vybudovat přívětivý obytný objekt se zvýšeným standardem vnitřních prostorů i povrchových materiálů, a potěšit tak ty, kteří opouštějí své prostředí a přecházejí do nového – cizího. Dům tvoří dva samostatné objekty, které hmotově odpovídají nízkým pavilonům sousední školky a vytváří vnitřní uzavřené nádvoří.

V objektu A je umístěno 12 bytů (4 x 1+kk a 8 x 2+kk) a v objektu B 16 bytů (8 x 1+kk a 8 x 2+kk) ve velikostech od 30 do 48 m², ve druhém patře rozšířených do obytných prosklených arkýřů. Byty jsou přístupné ze schodiškové haly, která se otevírá přes tři patra. Každý dům má v přízemí umístěné **společné zázemí, v objektu A rozšířené o klubovnu, místnost pro ošetřovatelky, lázeň a prostor pro prodejnu přístupnou přímo z ulice**. Oba domy jsou zděné s fasádou z lícového zdiva, podlahy v bytech jsou tradiční dřevěné, stejně jako okna, vnitřní dveře a vestavěné kuchyně. Cílem autorů bylo dát bytům pro staré lidi **dobrý prostorový a materiálový standard při zachování přijatelné ceny**.

Stavebník / vlastník	Město Horažďovice
Právní forma vlastníka	Obec
Architekt	Alena Šrámková, Tomáš Koumar, Jan Hájek
Projekt / Realizace	1998–1999 / 2001–2002
Celkové náklady	26,5 mil. Kč (vč. DPH)
Způsob financování	dotace
Způsob zadání	architektonická soutěž (1998)
Forma správy	-
Typ stavby	dům s pečovatelskou službou
Cílová skupina	senioři
Počet bytů / kategorie	28 / 12 x 1+kk, 16 x 2+kk
HPP	2 024,2 m ²
ČPP bytů / ostatních prostor	1 008 m ² / 581 m ²
Druh a počet parkovacích stání	8 stání (venkovní parkoviště)
Energetická třída	-
Environmentální charakteristika	-

Podíl využití ploch:

- Byty (1 008 m² / 50 %)
- Společné místnosti (78 m² / 4 %)
- Komerce / služby (96 m² / 5 %)
- Ostatní plochy (407 m² / 20 %)
- Plocha konstrukcí (436 m² / 22 %)



Brutto / Netto koeficient: 78 %

Brutto = hrubá podlahová plocha objektu (nadzemní i podzemní část)

Netto = pronajímatelná podlahová plocha



Obr. / 60 Urbanistická situace obce Horaždovice



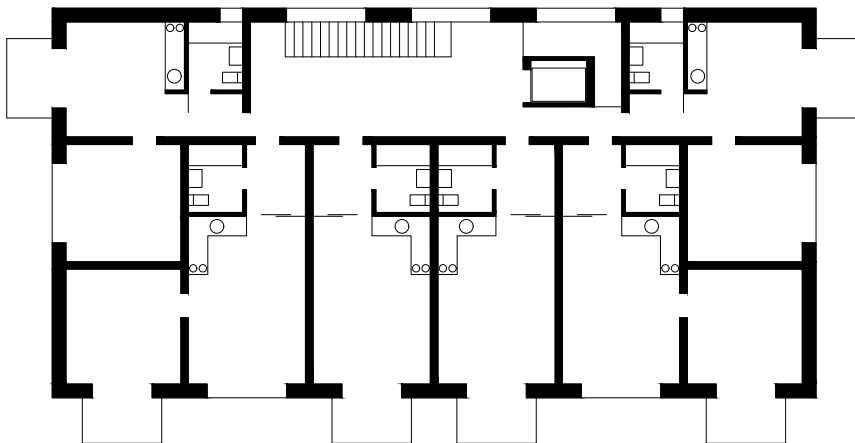
Obr. / 57 Nadčasová fasáda domu z kvalitních materiálů



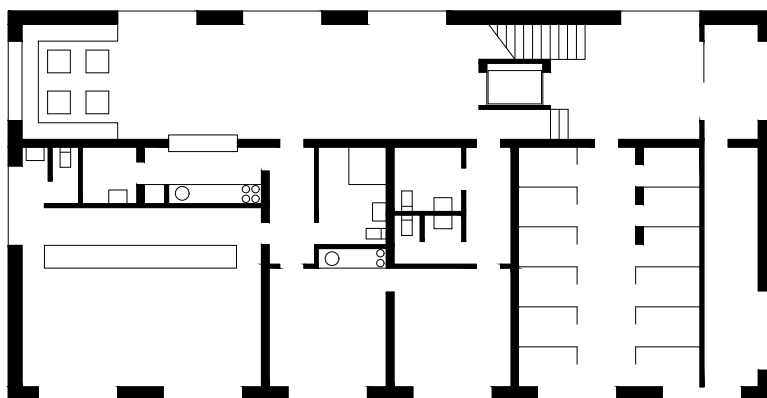
Obr. / 58 Příjemnou atmosféru podtrhují materiály v kombinaci dřeva a barev



Obr. / 59 Důraz na kvalitní materiály je cítit i ve společných prostorech



Obr. / 61 Půdorys typického podlaží



Obr. / 62 Půdorys přízemí

Nové bydlení na Briesestraße

Berlin-Neukölln, Německo

Briesestraße 19



Obr. / 63 Hmota bytového domu s pavlačemi dotváří městský blok

Tato budova tvoří rozhraní mezi nesourodou blokovou zástavbou a velkými stavbami z 60. a 70. let. **Nová zástavba zvyšuje hustotu místa** a sjednocuje dvě různá měřítka a charakter y zástavby. Centrální dvůr nabízí kvalitní venkovní prostor, vyšší křídlo pak představuje v této čtvrti novou dominantu. Městský prostor směrem do ulice **oživuje kavárna s venkovním posezením** a flexibilní studia podél Briesestraße. **Byty mají velikost od 1+kk do 4+kk a k dispozici jsou také ateliéry a větší komunitní byty s dalšími společnými prostory.** V rámci flexibilní struktury lze skladbu bytů snadno přizpůsobit.

Velkoryse dimenzovaný vnitřní dvůr, propojený s ulicí dvěma průchody, se stává společenským centrem domu. Díky kombinaci zpevněných a nezpevněných ploch působí tento prostor městským dojmem. **Přístupové pavlače směřující do dvora slouží jako komunikace a zároveň jako balkony, které mohou nájemníci využívat dle libosti.** Použité průmyslové materiály a detaily vysoké kvality tvoří nenápadné pozadí pro osvojení si budovy jejími obyvateli.

Stavebník / vlastník

STADT UND LAND Wohnbauten-
-Gesellschaft mbH

Právní forma vlastníka

městská bytová společnost
s ručením omezeným

Architekt

Mathias Müller / Daniel Niggli

Projekt / Realizace

2016–2019 / 2017–2020

Celkové náklady / Náklady
za m²

-

Způsob financování

30 bytů s finanční podporou od
státu Berlín

Způsob zadání

architektonická soutěž (2015)

Forma správy

městská bytová společnost

Typ stavby

novostavba

Cílová skupina

kombinace sociálních (30 BJ)
a městských bytů

Počet bytů / kategorie

101 BJ / 77 standardních BJ (1+kk
až 4+kk), 17 ateliérových bytů, 7
sdílených bytů

HPP

13 343 m²

Pronajímatelná plocha

7 777 m²

Druh a počet parkovacích
stání

podzemní garáž / 28 stání

Energetická třída

-

Environmentální
charakteristika

-



Obr. / 64 Městský charakter domu směrem do ulice



Obr. / 68 Urbanistická situace města Berlín



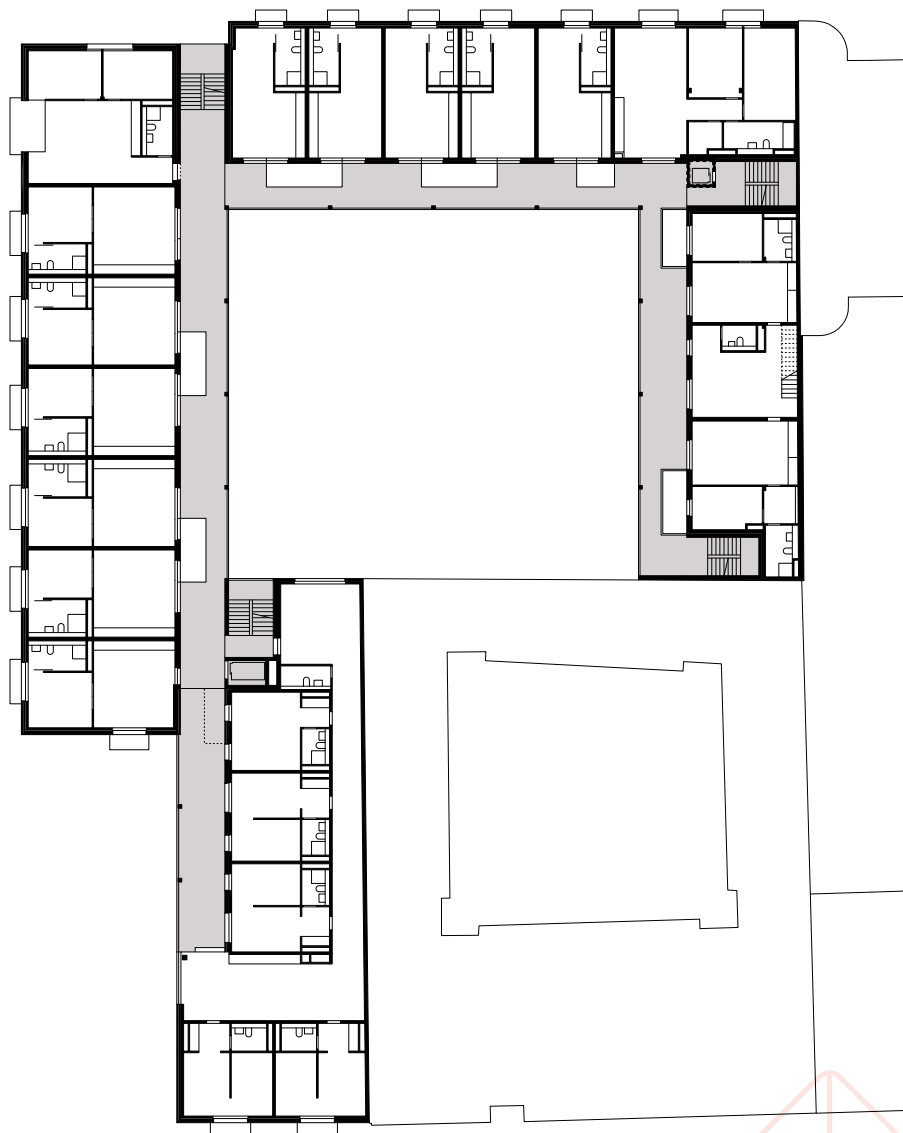
Obr. / 65 Velkorysý prostor pavlači si obyvatelé zabydlují dle své libosti



Obr. / 66 Pobytový charakter pavlači



Obr. / 67 Interiér bytu



Obr. / 69 Půdorys typického podlaží s komunitním bytem v jižním křídle

La Borda

Barcelona, Španělsko
Carrer de la Constitució 85

Obr. / 70 Centrální atrium se společným prostorem

Projekt bytového družstva La Borda vznikl v roce 2012 díky iniciativě místní komunity usilující o **obnovu opuštěného průmyslového areálu** Can Batlló. Nachází se na **pozemku města určeném pro sociální bydlení** s nájemní smlouvou na 75 let a stal se symbolem kolektivního úsilí o revitalizaci prostoru skrze **participativní proces** zapojující široké spektrum obyvatel. Během návrhu byla architektonickou komisí, která byla spojkou mezi technickým týmem a budoucími uživateli, uspořádána řada workshopů na téma stavební program, projektová a environmentální strategie, prostorové uspořádání apod.

Projekt **kolektivního bydlení** obsahuje 28 flexibilních bytů (40, 60 a 75 m²) a společné prostory jako kuchyň s jídelnou, prádelnu, multifunkční prostor, pokoje pro hosty, prostor pro zdraví a péči, skladovací prostory, nádvoří a střešní terasy. Vše je uspořádáno kolem centrálního atria. La Borda má za cíl minimalizovat ekologický dopad a bojovat proti energetické chudobě obyvatel pomocí pasivních energetických řešení a aktivního zapojení uživatelů. Stavba využívá konstrukci z CLT, což umožňuje nejen ekologičtější výstavbu, ale také recyklaci a snižuje ekologickou stopu. Jako nejvyšší dřevěná budova ve Španělsku se La Borda stává symbolem **inovativního a udržitelného bydlení**, které podporuje komunitní spolupráci a rozvoj.

Stavebník / vlastník	Habitatge La Borda SCCL
Právní forma vlastníka	Bytové družstvo
Architekt	Lacol arquitectura cooperativa
Projekt / Realizace	2014 / 2017–2018
Celkové náklady / Stavební náklady	3 275 000 € / 2 460 000 €
Způsob financování	úvěr (52 %), dotace (30 %), vlastní vklad rezidentů (18 %)
Způsob zadání	přímé zadání (architekti jsou členy družstva)
Forma správy	bytové družstvo
Typ stavby	novostavba
Cílová skupina	nízkopříjmové domácnosti se zájmem o kolektivní bydlení
Počet bytů / kategorie	28 BJ (flexibilní dispozice, 40, 60 a 75 m ²)
HPP	-
Podlahová plocha	3 071 m ²
Druh a počet parkovacích stání	bez parkování (vyvolalo změnu stavebních předpisů)
Energetická třída	-
Environmentální charakteristika	pasivní energetický standard, využití recyklovaných materiálů při výstavbě, solární panely, kotel na pelety



Obr. / 71 Městský charakter domu směrem do ulice



Obr. / 75 Urbanistická situace města Barcelona



Obr. / 72 Pobytový charakter společných komunikací soustředěných okolo centrálního atria



Obr. / 73 Společná venkovní pobytová terasa



Obr. / 74 Byty jsou řešeny variabilně a umožňují případnou budoucí adaptaci



Obr. / 76 Půdorys 2. NP: univerzální místnosti mezi byty je možné využít jako pokoje pro hosty či další ložnice bytu



Obr. / 77 Půdorys 6. NP se společnou terasou

OBECNÍ BYTY DOLNÍ BŘEŽANY

Dolní Břežany, Ke Zlatníkům 74

DAM architekti – Petr Burian, Robin Müller /

Terra Florida – Radka Šimková, 2023 (etapa I –
rekonstrukce)

Dolní Břežany se staly díky iniciativě vedení obce téměř synonymem pro kvalitní současnou architekturu a péči o veřejný prostor. Obec získala zchátralý, ale architektonicky kvalitní bytový dům v historizujícím stylu. Hmotové zásahy do původního objektu se týkaly pouze střechy. Krov byl nahrazen novým s vyšší výškou hřebene umožňující vestavbu dvou mezonetových bytů, celkem objekt nově nabízí 7 bytových jednotek. Pro osvětlení podkroví slouží celoobvodové pásové okno, prořezávající střechu, které je z pohledových důvodů kryto jemně perforovanou (zevnitř průhlednou) clonou v rovině střešní krytiny. Původní historizující charakter byl obnoven na plášti a ve společných prostorech. Kromě rekonstrukce se plánuje také výstavba tří bytových jednotek v zadním dvoře ve formě moderní dřevostavby. Tyto objekty jsou inspirovány náhodně a těsně vedle sebe vznikajícími přístavbami, jaké můžeme vidět u hospodářských staveb na českém venkově.



Obr. / 78 Zadní fasáda orientovaná do dvora, ve kterém bude realizována výstavba dalších tří bytových jednotek

Část II:

Financování



Kapitola 03

Základní ekonomická rozhodnutí:

Od nákladů k hodnotě

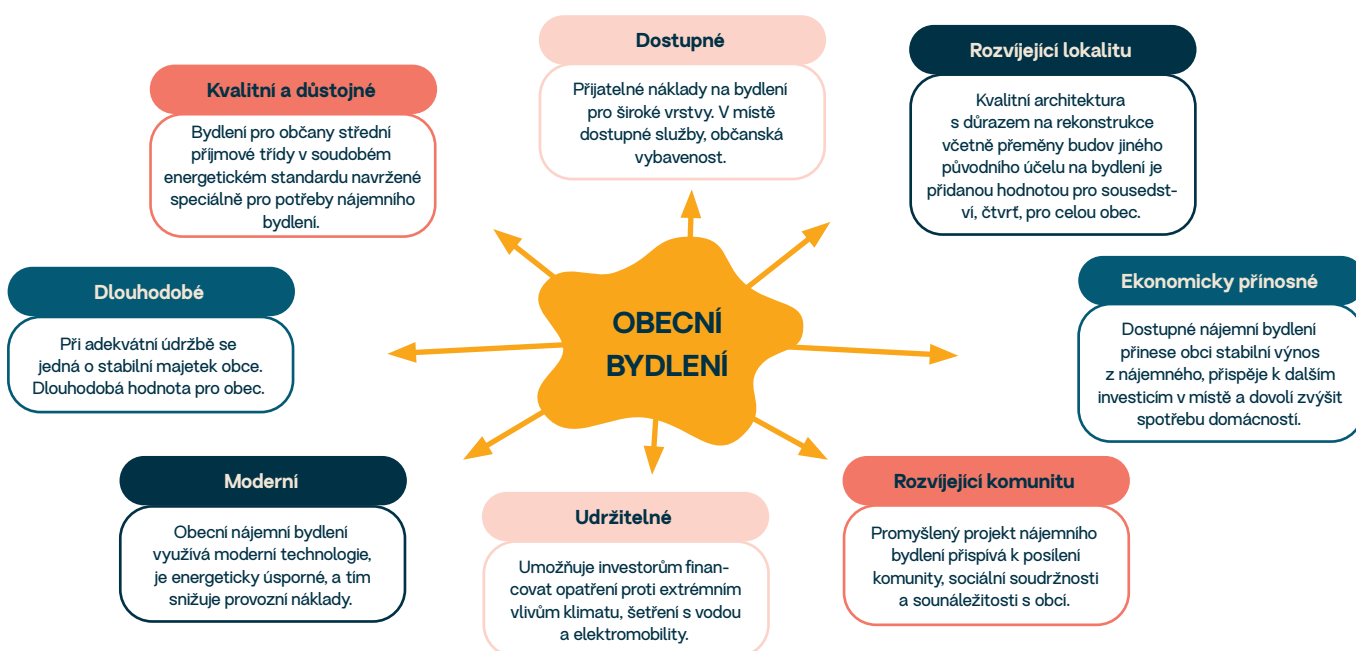
Rozvoj obce vyžaduje promyšlené investování. Investice přináší do obce potřebný život, zároveň však znamenají i určité riziko. Bránit se investicím na druhou stranu znamená nevyužití příležitosti. Obec investuje, aby zůstala přitažlivou lokalitou a místem pro život v dobrém sousedství a současně aby pečovala o vlastní jedinečný charakter navazující na odkaz předchozích generací. Obecní nájemní bydlení je proto ideální příležitost k naplnění těchto cílů.

Souvislosti mezi hodnotově podloženým investováním, náklady, výnosy, návratností, rozvojovými a sociálními přínosy a péčí o majetek naznačuje tato kapitola.

Dostupnost a kvalita bydlení

Finanční dostupnost bydlení je definovaná jako schopnost domácností opatřit si odpovídající bydlení za vynaložení přiměřených nákladů. Dostupné bydlení, tj. bydlení, které odpovídá této definici, podporuje vitalitu místní ekonomiky. Mezi výzkumy potvrzené přínosy patří zvýšený růst spotřeby domácností a možnost efektivnějšího hospodaření obcí. Domácnosti vynakládající méně prostředků na bydlení zvýší spotřebu v dalších oblastech místní ekonomiky.

Kvalitní cenově dostupné nájemní bydlení je pro obec vskutku strategickým počinem stabilizujícím rozvoj obce s dlouhodobými efekty v mnoha oblastech.



Eurostat sleduje ukazatel míry zatížení nákladů na bydlení, který je určen procentním podílem obyvatel žijících v domácnostech vynakládajících na bydlení **více než 40 % z čistých příjmů domácnosti**.




Dle OECD je bydlení považováno za dostupné, pokud domácnost nevydává na bydlení **více než 30 % hrubého příjmu**.

Obecní nájemní bydlení podporuje přitažlivost obce pro občany s potřebnou profesní kvalifikací nebo např. s projektovým, mobilním charakterem pracovní činnosti a vyššími příjmy. Do široké cílové skupiny dostupného nájemního bydlení patří často ti, kteří vykonávají povolání nezbytná pro zajištění chodu obcí a poskytování veřejných služeb (učitelé, zdravotníci, hasiči, pracovníci sociálních služeb, policisté apod.). Koncept dostupného nájemního bydlení dle zákona 211/2000 Sb. v platném znění programově cílí na tyto skupiny, aniž by vylučoval spoluobčany s průměrnými příjmy, např. startující domácnosti, samoživitele, všechny, kteří jsou klíčoví pro zdravou ekonomiku a rozvoj obce. Rostoucí náklady ohrožují nejen nižší příjmové skupiny občanů, ale doléhají i na domácnosti se středními příjmy. Obce, které strategicky promýšlejí svou budoucí prosperitu a atraktivitu, podporují vznik dostupného bydlení.

A co znamená **kvalitní nájemní bydlení**? Bytový dům, který respektuje ráz místa, územní sidelní vazby, který je přidanou hodnotou pro lokalitu, je šetrný k přírodě, městské krajině, ale i k peněženkám nájemníků i obecnímu rozpočtu na správu a údržbu, je odolný vůči změ-

211/2000 Sb. Zákon o Státním fondu podpory investic (zakonyprolid.cz)

Dle studie vydané v roce 2022 Mezinárodním centrem pro výzkum a informace o veřejné, sociální a družstevní ekonomice⁶ má dostupné nájemní bydlení pozitivní dopady i na ekonomiku z pohledu HDP a kupní síly, neboť se podílí na:

-  růstu spotřeby domácností (vyšší dostupnost bydlení vzhledem k nižším nákladům na bydlení způsobuje nárůst spotřeby domácností),
-  růstu veřejné spotřeby (nižší výdaje na příspěvky na bydlení umožňují směřovat výdaje z rozpočtů do jiných potřebných oblastí veřejného zájmu),
-  dodatečných investicích (v důsledku investic do bydlení jsou realizovány dodatečné investice dalšími subjekty).

Pozn.:

- 6 The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts (Koesl 2022)



Informace o principech dostupného nájemního bydlení – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Dostupné nájemné:

Nesmí převýšit nájemné vypočtené z nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením a provozem dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu.

+

Musí být nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě nebo obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě, které je vyhlášené ve Sbírce zákonů.

nám klimatu, přitahuje a inspiruje mladou vzdělanou generaci promyšlenými dispozicemi, praktickými úložnými prostory, moderními technologiemi i komunitními funkcemi a podporuje vznik mezigenerační sousedské komunity. Na jeden dům hodně nároků a očekávání. Obec ovšem pořízením obecního nájemního bydlení vyšší kvality získá nástroj umožňující udržení a přilákání potřebných profesí či mladých rodin. Navíc získá obec majetek, se kterým může disponovat, jehož hodnota při odpovídající péči v čase poroste a bude zdrojem stabilních nájemních příjmů pro obecní pokladnu.

Věnujme čas přípravě – První ekonomické koncepty

Již v počátečních úvahách o pořízení dostupného nájemního bydlení je nutné zvažovat projekt v širších souvislostech, transparentně o záměru i jeho finančních aspektech a rizicích komunikovat a vznikající návrh projednávat s ostatními aktéry: veřejností, majiteli sousedních nemovitostí, dotčenými orgány atp.

Příprava a důkladné promyšlení záměru je základem úspěšného projektu. Je třeba společně s architekty, odborníky na správu a na finance, ale např. i energetickými specialisty důsledně zvážit cílovou skupinu, potřebnost, umístění a charakter projektu, správně nastavit jeho velikost, technický standard i budoucí provozní náklady. Již při prvních úvahách o projektu dostupného nájemního bydlení je vhodné zvažovat variabilitu dispozice a volbu materiálového řešení, které má dopad na realizaci a provedení stavby, ale i organizaci budoucího provozu. Klíčové jsou úvahy o struktuře financování včetně podílu vlastních prostředků a úvěrů. Úvahy a propočty, poctivě provedené ve fázi architektonické studie na samotném počátku, umožní vybrat optimální řešení a předejít mnoha problémům. Jak uvádí zkušený architekti, 80 % kvality vzniká ve fázi studie.

Dostupné nájemní bydlení

Dostupné nájemné je takové nájemné, které nepřevyší nájemné vypočtené z nákladů na pořízení, údržbu a obnovu, správu, úhradu úroků z úvěrů využitých na vybudování dostupného nájemního bydlení a další poplatky v prvním roce provozu (**nákladové nájemné**) a současně je **nižší než v místě obvyklé nájemné** srovnatelných bytů.

Pokud se podaří nastavit parametry pořizovaného dostupného bydlení tak, že jsou splněny obě uvedené podmínky, nebude nutné ze strany obce vynakládat dodatečné prostředky na splátky bankovních úvěrů nebo provoz bytového domu a zatěžovat dále rozpočet obce. Dostupné nájemní bydlení poskytované obcí bude samofinancovatelné, protože náklady financování a provozu budou rozloženy v dlouhém časovém horizontu a pokryty příjmy z nájemného. Jak uvidíme dále, klíčovou roli zde hraje zvolená struktura financování.

Druhy pořizovacích nákladů, které je možné zahrnout do výpočtu nákladového nájemného pro projekty dostupného nájemního bydlení, budou stanoveny připravovanou Vyhláškou o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení.

BYTOVÝ DŮM V PÍSKU

Písek, Čechova 454/11

Petr Lešek, 2002

Dům velkoryse vytváří z části pozemku veřejné náměstí, které je mírně vyvýšené nad okolní terén a tím získává intimnější atmosféru. Přízemí je určeno veřejným službám pro seniory a obchodům. V patrech jsou seniorské malometrážní byty a v podkroví standardní byty. Základní Z-forma navrhované budovy má za úkol (podobně jako grafický symbol JIN a JANG) zároveň oddělovat i svazovat prostory různých charakterů. Na jedné straně vymezuje navrhovaný dům městský prostor malého pobytového náměstí, jež je mezerou v nábrežní frontě domů spojeno s řekou, na druhé straně formuje beztvary prostor bývalých i dnešních humen města. Severním cípem nasává budova městský ruch předmostí, zatímco jižním cípem se připoutává k poměrně výrazné formě kina Portyč. Cílem budovy není se vyvyšovat nad okolí, ale harmonicky ho doplňovat.



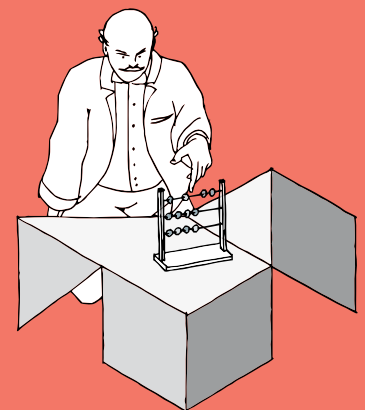


Kapitola 04

Nákladové nájemné:

Jak s ním pracovat?

Koncept nákladového nájemného umožňuje pokrýt náklady spojené s pořízením a vlastnictvím bydlení a při správném nastavení parametrů i dodržení principů dostupného nájemního bydlení.



Nákladové nájemné: Jak s ním pracovat?

Nákladové nájemné pokrývá (dle v době zpracování příručky připravované Vyhlášky o stanovění postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení) náklady spojené s pořízením a provozem dostupného nájemního bydlení, včetně daně z přidané hodnoty. Náklady na provoz zahrnují náklady na správu, pojištění objektu, daň z nemovitých věcí, opravy a údržbu, revize zařízení, energie a vodu spojené s údržbou a provozem společných prostor, tj. náklady, které budou vydávány každoročně vlastníkem objektu.

Náklady celoživotního cyklu jsou určeny na dlouhodobou údržbu a opravy stavby a stavebních prvků a technologií, tj. náklady, které vznikají v důsledku dlouhodobého opotřebení a budou vynakládány v závislosti na životnosti stavebních prvků a technologií. Dále jsou součástí nákladů celoživotního cyklu náklady na technické zhodnocení nemovité věci, tj. náklady, které jsou určeny na rozsáhlé rekonstrukce či modernizace.

V průběhu provozu a užívání dostupného nájemního bydlení je třeba řídit příjmovou a výdajovou složku. Příjmová složka je tvořena nájemným, jehož výše může být určena na základě nákladů, tzv. nákladovým nájemným. Nákladové nájemné je koncipováno tak, aby byl projekt samofinancovatelný, a je odhadováno již při přípravě a posuzování záměru na pořízení dostupného nájemního bydlení. Výši nákladového nájemného lze ovlivnit volbou parametrů a nastavením projektu již ve fázi přípravy. Konečná výše je kalkulována na základě vysoutěženého detailního rozpočtu a skladby zdrojů financování.



Tip:

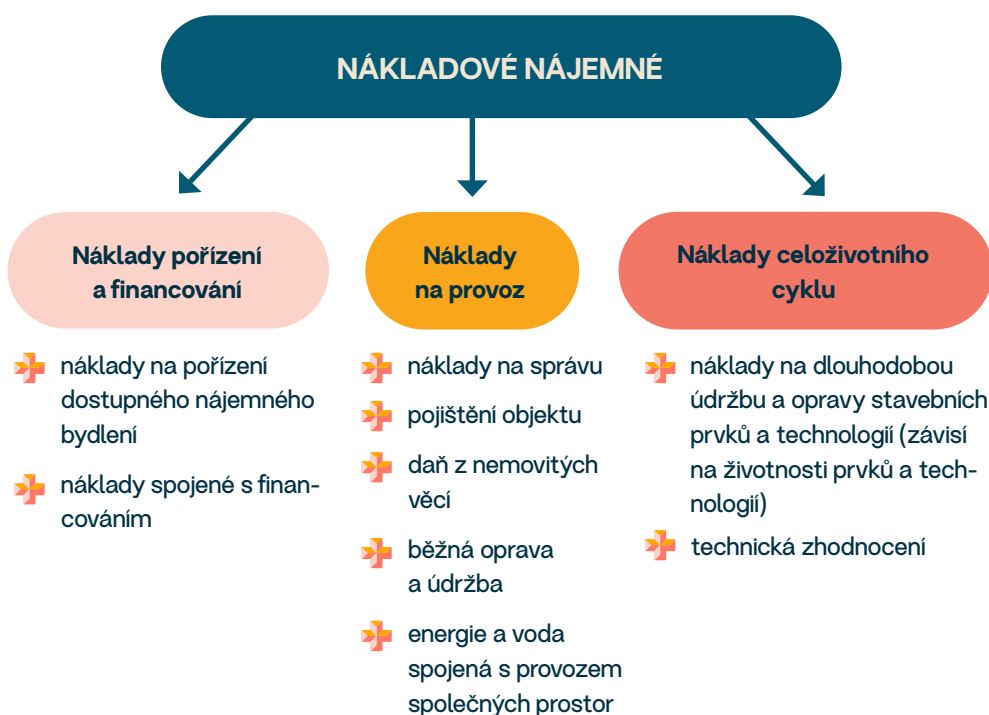
Provoz projektu dostupného bydlení spojený se správou a provozem bytů je více rozepsán v kapitole 11 / Užívání: Správa.

Zálohy na služby hrazené uživatelem bytu – nájemníkem zahrnují zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Jedná se o zálohy na energie, vodné a stočné, přípravu teplé vody, vytápění, úklid společných prostor bytového domu apod. Uhrazené zálohy musí být, dle legislativy, uživatelům bytů vyúčtovány vlastníkem nemovitosti. Po provedeném vyúčtování by skutečně vynaložené náklady na služby měly být pokryty uhrazenými zálohami, úhradou případných nedoplatků a výplatou přeplatků nájemníkům. Výše záloh za služby je určována na základě očekávané spotřeby. Spotřeba energií je jednou ze složek ovlivnitelných již při přípravě projektu návrhem opatření, která přispívají k nižší energetické náročnosti projektu, a to i s důrazem na předpisy o energetické náročnosti budov (podrobněji uvedeno v kapitole 08 / Zadávání: Záměr).

Náklady na pořízení dostupného nájemního bydlení jsou nazývány také jako kapitálové výdaje, tj. výdaje na pořízení dlouhodobého investičního majetku, anglicky označované jako **CaPex = Capital Expenditures**.

Náklady na provoz jsou vynakládány na zajištění běžné činnosti, anglicky označované jako **OpEX = Operating Expenses**.

Podrobněji uvedeno také na str. 114 v Část IV. Zdroje, rejstříky, vysvětlivky



Uvedené náklady se vztahují na m² pronajimatelné podlahové plochy bytů
(Dle Vyhlášky o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení.)

V následujícím textu jsou prezentovány příklady výpočtů nákladového nájemného. Tyto příklady jsou demonstrovány na jednoduchém ilustrativním příkladu objektu dostupného nájemního bydlení s následujícími charakteristikami.

Ilustrativní příklad:

- 4 nadzemní podlaží
- v objektu společenská místnost (36 m²)
- 28 bytů o výměře 63,7 m²



Způsobilé investiční výdaje:	100 mil. Kč s DPH bez pozemku
Pronajimatelná podlahová plocha bytů:	1 784 m²
Financování:	25 % vlastní zdroje
	25 % dotace
	50 % zvýhodněný úvěr s úrokovou sazbou 1,5 % p. a. a splatností 30 let

Vypočtené nájemné je nutné porovnat vůči tržnímu nájemnému podobných bytů v místě. Aby se jednalo o dostupné bydlení, je potřeba, aby nájemné vyšlo nižší než tržní nájemné v místě. Vypočtené nákladové nájemné v tomto případě činí 192 Kč (viz str. 50).

V praxi může nastat situace, že nájemné vypočtené na základě nákladů (nákladové nájemné) napoprvé vyjde vyšší než tržní nájemné a bude nutné hledat opatření a nástroje, které umožní nákladové nájemné snížit. Tato opatření mohou spočívat ve vhodné kombinaci zdrojů financování a doby jejich splácení, efektivnějším využití ploch, zvážení započítání pouze části vlastních zdrojů apod. Není tedy nutné hned hledat levnější řešení, ale je vhodné vyzkoušet různé kombinace nastavení projektu.

Náklady celoživotního cyklu

Finanční stránku projektu může ovlivnit mnoho faktorů. Způsob provedení a použité technologie ovlivní nejen náklady na pořízení, ale také budoucí náklady spojené s provozem a údržbou bytového domu.

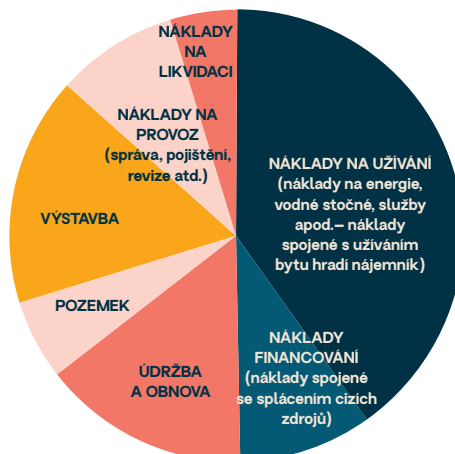
Již od počátku projekt dostupného nájemního bydlení posuzujeme nejen v kontextu nákladů výstavby, ale i nákladů budoucího provozu, tedy životního cyklu budovy. Životní cyklus uvažujeme ideálně na dvě generace dopředu, tj. cca na 50 let. V rámci tohoto období dochází k nezbytným výměnám nebo hloubkovým opravám pláště budovy, stavebních výplní a technického zařízení budov, technickému zhodnocení či modernizaci nemovitosti. Význam a váha budoucích provozních nákladů neustále rostou vzhledem ke zpřísňujícím se požadavkům na energetickou účinnost budov a kolísání cen energií.

Posuzování nákladů životního cyklu přináší pro vlastníky budov nový pohled na pořizovací náklady investice, které v průměru tvoří pouze 14 % celkových nákladů životního cyklu.

Tip:

Pro posouzení tržního nájemného podobných bytů v místě je možné využít **Interaktivní cenovou mapu** Ministerstva financí ČR, která určuje tržní nájemné v již využívaných bytech. V případech, kdy nelze stanovit obvyklé nájemné pro novostavby, je možné pro stanovení srovnatelného nájemného v daném místě využít znalecký posudek.





Náklady životního cyklu jsou tvořeny – náklady na pořízení, náklady na údržbu a obnovu, náklady na provoz a náklady na likvidaci budovy.

Obecně největší podíl na celkových nákladech životního cyklu zahrnují **náklady na provoz a užívání**. Nicméně rozložení jednotlivých složek nákladů životního cyklu je u každé stavby odlišné a závisí na charakteristikách projektu.

Graf / 02 Struktura nákladů životního cyklu – obrázek je přizpůsoben složkám nákladového nájemného dle Vyhlášky o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení a publikace (Kuda a Beránková 2012).

Tip:

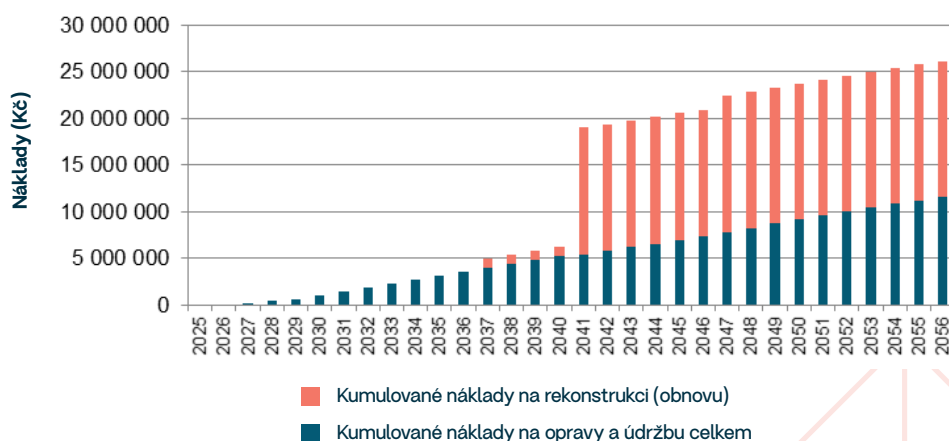
Náklady životního cyklu závisí na životnosti stavebních prvků a technologií. Na odkazu níže naleznete, jak na ni nahlíží národní certifikační nástroj **SBTool**:



Obecně náklady životního cyklu zahrnují i náklady na likvidaci, nicméně u projektů dostupného nájemního bydlení lze při dobré stavební kvalitě a správné údržbě předpokládat, že pořízené byty budou sloužit svému účelu ještě dlouho po uplynutí 50letého cyklu.

Náklady celoživotního cyklu zahrnují náklady, které je nutné vynaložit v důsledku dlouhodobého opotřebení a zastarání konkrétního stavebního prvku. Tyto náklady jsou vydávány jednorázově v závislosti na životnosti konkrétních stavebních prvků. Dlouhodobé opravy a údržba by měly být plánovány s ohledem na životnost stavebních prvků, aby prostředky byly vynakládány efektivně.

Náklady celoživotního cyklu a náklady na opravy a údržbu v průběhu 30letého cyklu jsou pro řešení ilustrativní příklad zobrazeny níže. Z grafu vyplývá, že po určité době provozu je nutné provést rozsáhlejší údržbu objektu vzhledem k zastarání a opotřebení některých stavebních prvků. Prostředky vynakládané na tyto rozsáhlejší akce jsou součástí ostatních nákladů celoživotního cyklu a jsou tvořeny fondem na dlouhodobou údržbu a opravy.



Graf / 03 Kumulované náklady v průběhu životního cyklu budovy

Náklady provozní

Do nákladového nájemného se jako provozní náklady uvažují náklady na správu objektu, právní služby spojené s provozem objektu, pojištění nemovitosti, revize zařízení stanovené legislativou, daň z nemovitých věcí, opravy a údržba spojené s běžným užíváním. Dále se do provozních nákladů započítávají případné náklady na údržbu, provoz, energie a vodu vynaložené na společné prostory využívané výhradně nájemníky (např. společenská místnost, cvičební sál apod.).

Provozní náklady jsou hrazeny každoročně, jejich skladba je v každém roce obdobná a výše těchto nákladů se mění vlivem inflace či změny legislativních předpisů.

Náklady na pořízení

Náklady na pořízení dostupného nájemního bydlení. Rozhodující položkou s okamžitým rozpočtovým dopadem z pohledu stavebníka jsou náklady na pořízení dostupného nájemního bydlení (investiční náklady). Do investičních nákladů je potřeba zahrnout:



Způsobilost nákladů závisí na poskytovateli prostředků.

Náklady na pořízení jsou rozhodující pro výši nákladového nájemného. Následující příklad ukazuje vliv výše nákladů na pořízení m² podlahové plochy bytu na nákladové nájemné. Nákladové nájemné je určeno pro výše uvedené parametry financování.

Investiční náklady	Náklady na m ² HPP bez pozemku	Náklady na m ² pronajimatelné podlahové plochy bytů (PPP) bez pozemku	Nákladové nájemné na m ² bytu a měsíc
100 mil. Kč s DPH	38 447 Kč s DPH	59 045 Kč s DPH	192 Kč
127 mil. Kč s DPH	39 126 Kč s DPH	71 293 Kč s DPH	235 Kč

Tab. / 01 Vliv výše investičních nákladů na nákladové nájemné

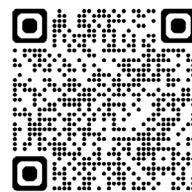
Tip:
Níže jsou uvedeny příklady kalkulaček užívané při propočtech:



Kalkulačka nákladů Kubix společnosti ÚRS



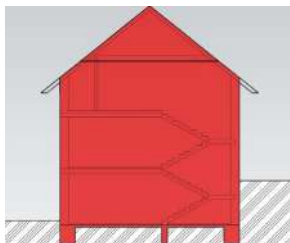
Aplikace využívající ceny společnosti RTS a. s.



Kalkulačky nákladů České komory architektů

Tip:

V prvních odhadech investičních výdajů se náklady na budovy počítají např. pomocí tzv. **obestavěného prostoru**. Obestavěný prostor se stanovuje jako součet objemů základů, podzemních podlaží, nadzemních podlaží a zastřešení.



Obr. / 80 Obestavěný prostor

Náklady na pořízení mají výrazný vliv na výslednou výši nákladového nájemného. Čím vyšší budou náklady na pořízení na m² podlahové plochy bytu, tím vyšší bude i nákladové nájemné na m² bytu.

Na počátku projektových prací jsou odhady nákladů prováděny pomocí propočtů, tj. přibližných odhadů investičních nákladů. Obvykle stačí znát velikost objektu a materiál, ze kterého je vybudován. Tyto první odhady se od konečných mohou lišit o zhruba 25 %⁷. Pro první odhady investičních nákladů jsou využívány cenové ukazatele, které oceňují stavbu podle účelových měrných jednotek a vychází z dlouhodobých statistik cen staveb. Cenové ukazatele jsou například: náklad na vybudování 1 m³ nebo 1 m² objektu ve zvolené konstrukční a materiálové charakteristice, náklad na vybudování běžného m přípojek nebo m² venkovních parkovacích stání apod.

Propočty investičních nákladů se snaží podchytit všechny položky nákladů na pořízení stavby. Propočet má obvykle tuto strukturu:

Náklady na pozemky a stavby na nich	Cena pořízení nebo administrativní cena pozemku stavby
Základní rozpočtové náklady (ZRN)	Náklady na stavební objekty (SO) – náklady na samostatné funkční celky stavby (budovy, přípojky), náklady na demolicí – určené pomocí cenových ukazatelů Náklady na provozní soubory – specifická technologická zařízení
Náklady na projekt a průzkumy	Náklady na projektové práce od studie až po dokumentaci skutečného provedení
Náklady na zařízení staveniště	Objekty, zařízení a technologie nutné pro vybudování stavby, které po dokončení stavby již nejsou potřeba. Jedná se např. o stavební buňky, sklady materiálu, jeřáb. Lze určit procentem (2–10 %) ze ZRN, obvykle 5 %.
Náklady na vybavení a zařízení	Dlouhodobý a drobný hmotný nemovitý majetek, např. vybavení společenské místnosti
Rezerva na krytí rizik	Určená na krytí nepředvídatelných událostí. Určováno % ze ZRN u novostaveb 5–10 %, u rekonstrukcí 10–15 %.
Ostatní náklady	Např. právní služby, řízení projektu atd. Určováno procentem ze ZRN, zhruba 2–3 %.

Tab. / 02 Struktura propočtu investičních nákladů

Pozn.:
7 (RTS CLOUD)

Při těchto odhadech je možno využít kalkulačky, které cenové ukazatele využívají, nebo se obrátit přímo na specialistu, který má přístup k aktualizovaným cenovým odhadům a ví, jak s nimi zacházet.

Při práci s jakoukoli kalkulačkou je vždy nutné mít na paměti, že kalkulačka nemusí zahrnovat všechny položky, které bude nutné na pořízení a realizaci projektu vynaložit. Může se jednat např. o přípojky, projektovou dokumentaci apod. a ty je nutno k výstupům z kalkulaček připočítat.

Při postupující přípravě projektu se propočty postupně zpřesňují. Nejvyšší úroveň přesnosti zahrnující specifikaci konkrétních zařízení, materiálů a vybavení představuje projektová dokumentace pro provedení stavby. Z této úrovně vychází rozpočtoví specialisté pro zpra-

04 | Nákladové nájemné: Jak s ním pracovat?

cování položkového rozpočtu a výkazu výměr, který v tzv. slepé formě poslouží pro zadávací dokumentaci výběrového řízení.

Rozpočet stavby sestavuje specialista na rozpočty s využitím databází cen, které obsahují tzv. směrné ceny stavebních prací. Jde o cenové soustavy zpracovávané specializovanými společnostmi na základě monitorování vývoje stavebního trhu. V České republice máme silnou odbornou základnu včetně 50letých cenových datových řad. Ale pozor, směrné ceny nelze zaměňovat za tržní, jde spíše o nástroj pro komunikaci mezi aktéry na stavebním trhu. Za směrné ceny si i malý investor spolehlivě odhadne náklady na pořízení stavebního materiálu a spočítá si, na kolik jej přijdou stavební práce v objektivizovaném průměru nákladů a přiměřeného zisku. Směrné ceny ale nezahrnují faktory nabídky, poptávky a rizik, které v realitě trhu vedou k tomu, že tržní ceny se mohou odchylovat od směrných cen, a to v obou směrech.

Rozpočet projektu

V případě investičního projektu financovaného z veřejných zdrojů je potřeba sledovat, zda se jedná o tzv. způsobilé náklady. Jaké druhy investičních výdajů mohou být zahrnuty do způsobilých nákladů, závisí na pravidlech poskytovatele veřejných prostředků ve výzvách. V případě bytových objektů bývají obvykle náklady na plochy, které nejsou určeny k využití nájemníky, ale např. k obchodnímu pronájmu, nezpůsobilé a nejsou zahrnuty do financování z veřejných prostředků.

Pokud tedy v projektu budovaného dostupného nájemního bydlení jsou i plochy jiného účelu, než je bydlení, nebo plochy, které neslouží výhradně k užívání nájemníky, jedná se o nezpůsobilé výdaje. Dle Vyhlášky o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení je náklady na vybudování těchto ploch nutné odečíst od celkových nákladů stavby. Určení způsobilých nákladů je v tomto případě možné dvěma postupy:

- odečtením celkové hodnoty položek rozpočtu, které nenáleží k dostupným nájemním bytům a plochám spojeným s jejich užíváním,
- násobkem celkových nákladů a podílu podlahových ploch dostupných nájemních bytů, včetně příslušenství a ploch spojených s užíváním těchto bytů, s výjimkou společných prostor, k celkové podlahové ploše budovy bez společných prostor.

Tip:

Při prvních odhadech a nastavování charakteristik projektu mohou pomoci regionální centra SFPI:



Tip:

Pro zadání klasického VŘ na dodavatele stavby je nutná projektová dokumentace v podrobnosti pro provedení stavby, která umožňuje zpracovat přesný rozpočet a je výrazně podrobnější, než byla dokumentace pro povolení záměru.

Tip:

Pravidla poskytování prostředků na uznatelné náklady jsou k dispozici na stránkách SFPI:



Tip:

Způsob výpočtu způsobilých výdajů projektu je nastíněn **v příkladu na str. 58.**

Vliv kvality na nákladové nájemné

Jelikož dostupné nájemní bydlení je určeno pro středně příjmové skupiny obyvatel, je v zájmu obce učinit pořizované dostupné nájemní bydlení architektonicky kvalitní a přitažlivé pro cílové skupiny. Bude proto nezbytné hledat řešení, která pomohou atraktivitu projektu zvýšit – dostatečné úložné prostory, praktické společné funkce (dílna, herna, prádelna), stání elektromobilů, kapacitní datové rozvody a mnoho dalších. Takové zvýšení kvality přináší zvýšení investičních nákladů, v realitě často méně výrazné, než je obecné očekávání, zvláště pokud je investice dobře připravená a důsledně dozorovaná.

V oblasti zmírňování dopadů klimatických změn může být takovým příkladem vodní hospodářství nebo zelená střecha, která jednak zlepšuje uživatelský komfort jako společné odpočinkové zázemí, ale má i významný dopad na omezení tepelných ostrovů v zástavbě. Případně lze kombinovat s instalací fotovoltaiky.

Opět pracujeme s naším ilustrativním příkladem bytového domu se 4 nadzemními podlažími, 28 byty o průměrné výměře 63,7 m² a danou skladbou zdrojů financování. Objekt bude vybudován se zelenou střechou s navýšením celkových způsobilých nákladů o 2 mil. Kč. Výše nákladů na zelené střechy se odvíjí od typu zelené střechy (extenzivní a intenzivní), použitého materiálu a plochy.

Tip:

Řešení přispívající ke zvýšení kvality projektu mohou mít v některých případech pozitivní vliv na výši spotřeby energií, což vede k nižším nákladům na úhradu energií nájemníkem.

	Dům klasická střecha	Dům zelená střecha
Celkové způsobilé investiční náklady	100 mil. Kč	102 mil. Kč
Nákladové nájemné na m² pronajmatelné podlahové plochy	192 Kč/m ² a měs.	195 Kč/m ² a měs.

Tab. / 03 Vliv standardu řešení střechy na nákladové nájemné

Při posuzování investičních nákladů projektu nájemního bydlení prováděného při přípravě pořízení dostupného nájemního bydlení je nutné mít na paměti, že jednotlivé složky ovlivňují nejen investiční, ale i budoucí náklady vynakládané v průběhu provozu a užívání.

Jaká opatření pro zvýšení kvality návrhu lze zahrnout do způsobilých výdajů?

- ✓ Energetická opatření, např.:
 - ✚ obnovitelné zdroje energie,
 - ✚ rekuperace,
 - ✚ nabíjecí stanice pro elektromobily,
 - ✚ digitální řízení environmentální a energetické kontroly budovy
- ✓ Různé typy společného vybavení:
 - ✚ společenská místnost,
 - ✚ laundromat, společná prádelna apod.

BYTOVÝ DŮM S TĚLOCVIČNOU

Praha 1, Lodecká 1

DAM architekti – Petr Burian / Terra Florida – Radka Šimková; 2011

Původní záměr MČ přistavět pouze tělocvičnu k ZŠ byl rozšířením o byty v patrech doplněn na plnohodnotnou zástavbu celé nárožní proluky. Koncept budovy je postaven na principu stavebnice z prostorových jednotek. Poloha vertikální komunikace diktovaná přítomností sálu předurčuje typ dispozice s otevřenou horizontální chodbou. Mezi jednotlivé vrstvy patrových desek jsou vkládány „objemy“ odpovídající svou velikostí bytovým jednotkám. Tam, kde je třeba objem hmoty zředit, podřídít se sousedním objektům, poskytnout více světla, vzduchu, vytvořit netradiční otevřený prostor pro vzájemný kontakt obyvatel, jsou články stavebnice vynechány. V poslední vrstvě je skladebné těleso jednotky díky mezonetové dispozici bytů protaženo na dvojnásobnou výšku – korunu celkové kompozice.

Obr. / 81 Bytový dům s tělocvičnou efektivně vyplnil volnou nárožní proluku v centru Prahy





Kapitola 05

Zdroje financování:

Kde na to vezmeme?

Požadavek, aby nákladové nájemné odpovídalo principu dostupného bydlení, klade daleko vyšší nároky na ekonomiku projektu. Pravidla programu dostupného nájemního bydlení otevírají obcím širší prostor pro úvahu nad vhodnou strukturou zdrojů a zhodnocení důsledků výsledné volby.



Struktura financování

Součástí úvahy o investičním záměru je i zamyšlení nad skladbou zdrojů, ze kterých bude nová výstavba financována. Samozřejmě je třeba využít prostředky obce, nicméně z hlediska efektivity je vždy účelné tyto prostředky **kombinovat s cizími zdroji**, většinou bankovními úvěry. Snaha obcí na investici nejdříve „našetřit“ vlastní prostředky v průběhu let vede k tomu, že se záměry odkládají. Pro srovnání odlišné plánovací mentality u sousedů, v Polsku obce připravují 30leté investiční plány a ty rovnou předávají bankám včetně Evropské investiční banky, aby je v předstihu s bankami projednávaly, a vybírají vhodné nástroje financování. Dlouhodobé spoření s odklady je příliš opatrný přístup, který často způsobuje, že se obec rozvíjí pomaleji, než by mohla.

Dalším aspektem hovořícím pro nasazení vlastních zdrojů je riziko. Hlavním rizikem projektů nájemního bydlení je nedostatečná koupěschopná poptávka ze strany potenciálních nájemníků a dluhy na nájemném. U dostupného bydlení je toto riziko podstatně nižší, než v případě sociálního bydlení, přesto existuje. Obecně, čím vyšší vnímané riziko projektu, tím vyšší by měl být podíl vlastní investice a nižší podíl cizích zdrojů.

V praxi jsou velmi často zmiňovány obavy ze zadlužení obce a tzv. dluhové brzdy. Dluhová brzda je pro mnoho obcí varovným signálem, nicméně prakticky neomezuje v ničem chod obce. Při překročení hranice dluhové brzdy (tedy případy, kdy celkový dluh obce činí více než 60 % průměrných příjmů obce za poslední 4 roky) musí obec splácet každoročně alespoň 5 % částky, o niž překročila hranici dluhové brzdy. Pokud obec splácí, dluhová brzda ji nijak neomezuje. Pokud by nesplácela, může ministerstvo financí pozastavit převod části podílu obce na výnosu daní a použít tuto část na splátku dluhu. Dluhová brzda tedy nezumožňuje zahájení ani pokračování investičních akcí.

Existuje několik základních principů financování projektů nájemního bydlení, které platí univerzálně pro všechny typy projektů:

- ✔ dlouhá doba splatnosti
- ✔ co nejnižší úročení kolem 1–2 % p. a.
- ✔ uplatňování hodnoty pozemků ve vlastnictví obcí do nákladového nájemného v takové výši (0–100 %), aby se příznivě promítla do nákladového nájemného, které budou v dané obci nájemníci schopni hradit
- ✔ vlastní zdroje kombinovat s úvěry, ale s rozmyslem podle míry rizika, tj. nedostatku kvalitního bydlení a poptávky
- ✔ maximální uplatnění nevratné dotace, které významně snižuje nájemné

Tip:

Více k dluhové brzdě Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Dluhová brzda (gov.cz)



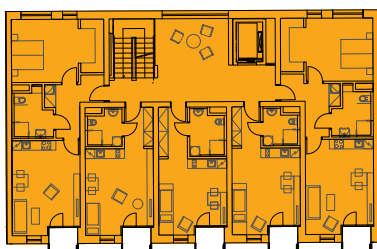
Tip:

Při hledání vhodné skladby zdrojů a jejich kombinace je vždy dobré posuzovat různé možnosti spočívající v podílu zdrojů a době splatnosti cizích zdrojů.

Vliv těchto faktorů je představen v tabulce na základě našeho ilustrativního příkladu. Je zřejmé, že vlivy faktorů na výši nákladového nájemného jsou zásadní.

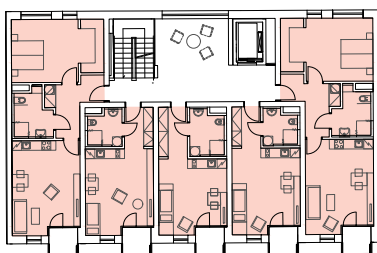
Výpočty pracují s těmito plochami:

HRUBÁ PODLAHOVÁ PLOCHA (HPP):
je dle Pražských stavebních předpisů § 2 písm. c) definována jako součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras.



Obr. / 82 Hrubá podlahová plocha

PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA (PPP):
je vymezena svislými konstrukcemi nosnými i nenosnými všech prostor, které budou pronajímány.



Obr. / 83 Pronajímatelná podlahová plocha

Ilustrativní příklad:

- 4 nadzemní podlaží
- v objektu společenská místnost pro výlučné užívání vlastníky
- 28 bytů o výměře 63,7 m²



Způsobilé investiční výdaje: 100 mil. Kč s DPH bez pozemku

typ plochy	m ²	Kč / m ² s DPH
HPP	2 601	38 447
PPP	1 784	56 045

Tab. / 04 Investiční náklady na m² plochy

Částka na m² pronajímatelné podlahové plochy je vyšší než jednotkové náklady na HPP, protože veškeré náklady jsou přepočteny na plochy bytů. Jedná se o případ, kdy v objektu jsou pouze plochy určené k bydlení a plochy užívané nájemníky, které budou pronajímány, tj. jedná se o plochy, které budou zdrojem příjmů z nájemného (= pronajímatelná podlahová plocha).

Tab. / 05 Vliv délky splatnosti zvýhodněného úvěru na výši nákladového nájemného při sazbě 1,5 % p. a.:

Splatnost úvěru (roky)	20	30
nájemné na m ² pronajímatelné podlahové plochy bytů za měsíc	253 Kč	192 Kč

Tab. / 06 Vliv výše úrokové sazby na výši nákladového nájemného při splatnosti zvýhodněného úvěru 30 let:

Roční úroková sazba	1 %	1,5 %	2 %
nájemné na m ² pronajímatelné podlahové plochy za měsíc	185 Kč	192 Kč	200 Kč

Vliv započítání hodnoty pozemku na nákladové nájemné při úrokové sazbě zvýhodněného úvěru 1,5 % p. a. a splatnosti 30 let. Hodnota pozemku oceněná znaleckým posudkem uvažována 5 250 000 Kč.

Tab. / 07 Vliv hodnoty pozemku na výši nákladového nájemného:

Započítání pozemku do nákladového nájemného	0 %	50 %	100 %
Nájemné na m ² podlahové plochy bytu za měsíc	192 Kč	207 Kč	208 Kč

Výše nákladového nájemného v uvedených ilustrativních příkladech je vypočtena v takové výši, aby pro posuzované období byly uhrazeny náklady spojené s pořízením objektu nájemního bydlení, s financováním výstavby a provozem projektu, a současně aby se jednalo o samofinancovatelný projekt, na který obec nemusí doplácet další prostředky ze svého rozpočtu.

Ilustrativní příklad výpočtu způsobilých výdajů

Dosud jsme uvažovali, že objekt slouží výhradně nájemníkům, uživatelům dostupného nájemního bydlení. Může se nicméně vyskytnout situace, že v objektu jsou začleněny i prostory, které budou sloužit i ostatním obyvatelům obce. Může se jednat např. o ordinaci lékaře, dětskou skupinu, ale také o komerční prostor.

V takovém případě se pro potřeby dotace a zvýhodněného úvěru na výstavbu dostupného nájemního bydlení stanoví tzv. **způsobilé náklady**, které lze určit jako součin celkových investičních nákladů a podílu podlahových ploch všech jednotlivých dostupných nájemních bytů, včetně jejich příslušenství, anebo ploch obvykle spojených s jejich užíváním, s výjimkou společných prostor, k celkové podlahové ploše budovy bez společných prostor.

Upravíme-li náš ilustrativní příklad s 28 byty o výměře 63,7 m² a společenskou místností představený na str. 52 tak, že v objektu bude o 3 byty méně, tj. 25 bytů o výměře cca 64 m², společenská místnost a snížený počet bytů nahradí jiné prostory, které svým využitím nejsou spojeny s dostupným bydlením a nebudou spadat do způsobilých nákladů. Výpočet způsobilých nákladů dle postupu uvedeného na str. 52 bude vypadat takto:

Celková podlahová plocha budovy	2 211 m ²
Plochy bytů a příslušenství k bytům a prostor sloužících výhradně nájemníkům	1 630 m ²
Jiné plochy (neslouží bydlení – komerční prostor, ordinace lékaře apod.)	191 m ²
Společné plochy (typicky domovní komunikace – chodby, schodiště, vstupní prostory apod.)	390 m ²
Celkové investiční výdaje	100 mil. Kč s DPH bez pozemku
Podíl ploch bytů a jejich příslušenství a prostor sloužících výhradně nájemníkům k celkové podlahové ploše budovy bez společných ploch	$1\,630 / (2\,211 - 390) = 0,895$
Způsobilé výdaje	89,5 mil. Kč s DPH bez pozemku

Tab. / 07 Výpočet způsobilých nákladů

Tip:
Podrobnější přehled druhů podlahových ploch v objektu viz
[Vysvětlivky na str. 114](#)

Tip:
Způsobilé náklady je možné vypočítat přímo ve formuláři žádosti v klientském portálu SFPI, kde žadatel vyplní podlahové plochy všech místností (uznatelné, neuznatelné) a systém automaticky spočítá podíl podlahové plochy v %. Tim jsou pak automaticky pokračeny celkové náklady projektu.



Způsobilé výdaje lze následně pokrýt dotací a zvýhodněným úvěrem. **Ostatní výdaje**, které nejsou způsobilé, je nutné hradit z vlastních zdrojů obce, či pokrýt komerčními úvěry.

Závěr

Projekty dostupného nájemního bydlení přináší obci mnoho pozitivních, ale hlavně dlouhodobých efektů. Při zvažování, přípravě a realizaci projektu je nutné mít na paměti, že se jedná o projekt, který přesáhne více než jedno volební období. Při vhodně nastavených parametrech projektu a struktuře financování výše nákladového nájemného pokryje nejen splátky zdrojů financování, ale umožní i řádnou údržbu objektu dostupného nájemního bydlení. Realizace kvalitního dostupného nájemního bydlení je krokem k **udržitelnému rozvoji obce a zvýšení její přitažlivosti pro obyvatele** a projekt by měl být součástí **dlouhodobých výhledů rozvoje obce**.



Obr. / 84 Rekonstrukce bytového domu Francouzská v Brně / Atelier AGP

Jde o objekt zařazený do projektu „Integrovaný plán rozvoje města Brna v problémové zóně“. Cílem rekonstrukce a nástavby zchátralého pavlačového domu z poč. 20. stol. bylo řešit bytovou situaci sociálně znevýhodněných obyvatel – nyní objekt nabízí 39 malometrážních bytů s aktivním zapojením sociálních pracovníků.

BYTOVÝ DŮM SE STARTOVNÍMI BYTY

Třeboň, Táboritská 566

S.H.S architekti, 2000

Bytový dům se startovními byty pro mladé rodiny s dětmi byl realizován na základě vítězného soutěžního návrhu z roku 1999, který hledal vhodnou urbanistickou a architektonickou formu na pozemku obklopeném starší bytovou zástavbou nedaleko centra města. Třípodlažní objekt je navržen jako pavlačový, a mimo celkem 23 bytových jednotek dvou velikostních kategorií (2+kk, 3+kk) a společného vybavení domu, zahrnuje také samostatnou komerční jednotku orientovanou do ulice. Konstruktivní a materiálové řešení zdůrazňuje jednoduchost a účelnost s ohledem na nízké náklady.



Část III:



Procesy

Kapitola 06

Politika a strategie v oblasti bydlení

Účel, velikost či období realizace investic musí vycházet z prodiskutovaných cílů a potřeb města obsažených ve strategických dokumentech (Strategický plán, Koncepce politiky bydlení, Strategie rozvoje bydlení s akčními plány), s jejichž obsahem i souvislostmi seznamuje následující kapitola.

Politika a strategie v oblasti bydlení

Investice, zejména dlouhodobé, jakými jsou ty v oblasti bydlení a výstavby, je třeba provádět vždy s rozmyslem a obezřetně. Je pro ně třeba neustále hledat širokou podporu a nalézat politickou shodu. Účel, velikost či harmonogram investic musí vycházet z prodiskutovaných cílů a potřeb obce. Jen tak může být dosažena jejich dlouhodobá udržitelnost a význam v budoucím rozvoji obce. Cesta vede skrze **Strategický plán, Politiku bydlení** a její koncepci na dané období a **Strategii rozvoje bydlení s akčními plány**.

Politika bydlení města

Rozvoj bydlení bývá nedílnou součástí rozvoje obce. Tento hlavní cíl společně se způsoby jeho dosažení **by měla obsahovat již Strategie rozvoje města/obce**, v Česku ne zrovna vhodně nazývaná **Strategický plán**. Na obecním přístupu k bydlení je proto třeba se shodnout již při tvorbě této celkové strategie.

Politika bydlení je souhrn všech aktivit obecní správy v oblasti bydlení. Patří do ní například využívání obecního bytového fondu k pomoci znevýhodněným obyvatelům, poskytování služebních bytů, obecní dotace na snížení energetických ztrát starých domů, ale i sledování bytového trhu, příprava území pro novou výstavbu nebo prodej či dokupování obecních bytů v rámci optimalizace bytového fondu aj. Politiku bydlení obce je dobré mít v písemné formě a vždy po nějaké době diskutovat její budoucí podobu.

Koncepce (neboli návrh) politiky bydlení je časově vymezený (od-do) soupis aktivit uskutečňovaných v politice. Zpravidla se pořizuje v okamžiku, kdy stávající bytová politika obce vyžaduje nějakou změnu či doplnění. Zatímco řada českých měst si teprve začíná uvědomovat, že bytovou politiku nevyhnutelně provádí a měla by ji mít sepsanou a prodiskutovanou, západoevropská města již zpravidla schvalují svou několikátou koncepcí bydlení na další roky, věnují se specifickým tématům a vyladují její institucionální nástroje. Nejnověji bývá doplňován environmentální aspekt rozvoje bydlení – důraz na energeticky šetrné domy, odolnost vůči klimatické změně, efektivnější použití modrozelené infrastruktury atd.

Soupis dosavadní politiky bydlení a tvorba Koncepce politiky bydlení na následující období je **proces skládající se z:**

➤ Analýz a souhrnných zjištění

- analýza socioekonomická (stanovuje zpravidla, kdo jsou cílové skupiny a co očekávají),
- demografická prognóza (bude počet obyvatel růst, stagnovat, snižovat se a co jsou hlavní příčiny?),



Obr. / 86 Strategický plán rozvoje města „Litoměřice 2030“



Obr. / 87 Koncepce politiky bydlení Plzeň 2023+



- ✚ analýza území a územně plánovacích dokumentací (jsou rozvojové plochy vhodné a dostatečné?),
- ✚ analýza bytového fondu na území obce, obecního bytového fondu a jeho využívání (v jakém stavu se nachází obecní bytový fond a je využíván efektivně? bude ho nutné posílit, či upravit?),
- ✚ analýza finančního stavu obce, rozpočtu a rozpočtového výhledu (jsou chystaná opatření rámcově ve finančních možnostech obce, event. za jakých podmínek?),
- ✚ analýza strategických dokumentů města a kraje (jaké socioekonomické změny lze očekávat a jak na ně chce veřejná správa reagovat?),
- ✚ analýza trendů v oblasti bydlení a výstavby v obci (jak se chová trh bydlení v obci?), v Česku (ve srovnatelných obcích) a zvoleném zahraničí (jak si stojíme v širším srovnání?),
- ✚ analýza postavení obce mezi dalšími srovnatelnými městy v ČR či v blízkém zahraničí ve výše zmíněných tématech či ukazatelích (počet obyvatel na obecní byt, procento využití bytového fondu atp.).

✚ **Stanovení hlavních cílů politiky bydlení** na další období na základě nalezení shody mezi pohledy expertů, samosprávy a městské administrativy. Cíle bývají většinou strukturované např. na hlavní tzv. strategický cíl (např. obec chce dosáhnout konkrétně stanoveného podílu na trhu nájemního bydlení, který jí umožní trh ovlivňovat, specifický cíl (stanovující např. konkrétní počet a skladbu bytů, které je nutné pro splnění strategického cíle získat), či konkrétní opatření (tj. jednotlivé kroky, které k danému cíli vedou, např. zasíťování pozemků k výstavbě). Jinými příklady oblastí či témat takových cílů jsou:

- ✚ Obec nebude prodávat své pozemky a zmenšovat svůj bytový fond.
- ✚ Obec bude disponovat dostatkem obecních bytů i projektů, aby mohlo efektivně koordinovat trh s bydlením na svém území a včas reagovat na tržní nerovnováhy.
- ✚ Obec bude skrze moderní bytovou výstavbu směřovat k trvalé environmentální udržitelnosti, kompaktní, efektivní a kulturně hodnotné zástavbě.
- ✚ Obec bude skrze územní plán a regulaci disponibilních ploch podporovat další soukromou bytovou výstavbu.
- ✚ Stávající politika sociálního bydlení bude rozšířena v rozsahu budoucí demografické proměny.
- ✚ Obec se nově zaměří na výstavbu bytů atraktivních i pro rodiny s dětmi. Tím bude tlumit suburbanizaci a oživovat městské čtvrtě.

- ✦ Obec zlepší podmínky pro bytovou výstavbu ostatních aktérů.
- ✦ Obec bude podporou bydlení vybraných skupin obyvatel usměrňovat svůj rozvoj. Bude lákat vysoce kvalifikované zaměstnance v preferovaných oborech.
- ✦ Obec dlouhodobě cílí na vlastnictví X % podílu bytového fondu na svém území.

✦ **Návrhové části** obsahující základní aspekty budoucí politiky bydlení a rozvoje bytového fondu v souladu se stanovenými cíli. Cíle v návrhové části by měly být konkrétní s uvedenými indikátory umožňujícími měřit míru jejich naplnění, termíny plnění, zdroji i odpovědnostmi.

Koncepci politiky bydlení **může obec nechat zpracovat i externím expertním týmem:** pohled „zvenčí“ je zde vždy užitečný. Zároveň je třeba mít na paměti, že **politiku bydlení bude provádět obec sama**, a je proto důležité, aby příslušné odbory a městské organizace byly do přípravy zapojeny. **Klíčová je současně role samosprávy**, která musí projevit na základě závěrů analýzy a dosavadní činnosti městské administrativy **politickou vůli**, tj. město někam směřovat. Jakkoliv politika musí vycházet z dostupných informací, neexistuje jedno správné řešení, ke kterému se lze expertně „proanalyzovat“. Politika bydlení se skládá z řady činností, které město musí nevyhnutelně provádět, koncepce politiky bydlení by však měla stanovit **priority a hlavní cíle pro dané období**. Zde je vždy třeba hybatel, směr a určité rozhodnutí v rámci tolerovatelné nejistoty.

Strategie rozvoje bydlení a akční plány

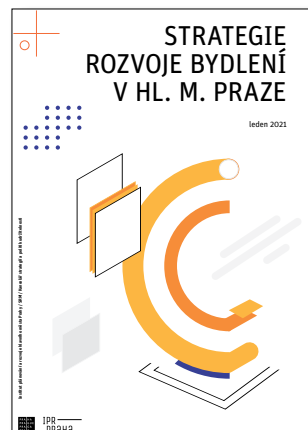
Postup obce při naplňování (strategických) cílů Politiky bydlení města se nazývá **Strategie rozvoje bydlení obce**. Strategie rozvoje bydlení je **strukturovaná do prioritních os** týkajících se např.:

- ✦ rozvoje bytového (obecního) fondu,
- ✦ zvýšení kvality obytného prostředí,
- ✦ vhodnějšího nastavení systému a legislativního prostředí,
- ✦ způsobu spolupráce s dalšími aktéry rozvoje,
- ✦ parametrů zvýhodnění vybraných skupin obyvatelstva.

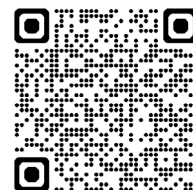
Platnost Strategie rozvoje bydlení je třeba vymezit na určité období, aby bylo možné cíle naplnit, jejich naplňování dobře měřit a celou strategii monitorovat, hodnotit a zavčasu provádět nápravná opatření či změny. U většího města se Strategie zpravidla tvoří na období **10 let**, u menších obcí dle potřeby a okolností.

Tip:

Na celý tento proces, v případě, že existují kvalitní podklady a práce jsou prováděny zkušeným expertním týmem v dobré spolupráci s administrativou a politickou samosprávou, je vhodné počítat v případě většího města s alespoň půlroční lhůtou pro zpracování, zahrnující však mimo společná jednání také schvalovací proces v radě a zastupitelstvu.



Obr. / 88 Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze



Strategie rozvoje bydlení musí být realistická, a to z hlediska procesního (výstavbu je třeba zvážit i s ohledem na systém povolování staveb a záměrů v území či změn územního plánu) a finančního. Na rozdíl od Politiky rozvoje bydlení se Strategii rozvoje **jsou prováděna, a tedy schvalována zastupitelstvem, rozpočtová opatření** zajišťující v následujících letech potřebné financování z rozpočtu města či jiných zdrojů. Součástí Strategie rozvoje bydlení bývá u velkých měst i **zásobník projektů**, které jsou řazeny podle prioritizace, potřeb, míry připravenosti či aktuálních finančních možností města.

Klíčem k úspěšně realizované Strategii rozvoje bydlení je její přesná implementační struktura, tedy ustanovení konkrétních subjektů či jednotlivců garantujících provádění jednotlivých částí strategie, cílů a opatření.

Monitoring a hodnocení Strategie se děje skrze stanovené indikátory. Těmi jsou např.:

- 📌 počet nově vystavěných či rekonstruovaných bytů – celkem i městem samotným,
- 📌 míra dostupnosti bydlení (vztah výšky mezd k ceně bytu),
- 📌 naplnění standardů bydlení pro vybrané skupiny obyvatel.

Tip:

Uvedené podrobnější členění koncepčních nástrojů platí pro větší obce cca velikosti ORP a jejich spádových regionů. U menších obcí mohou být dokumenty přiměřeně zjednodušeny či spojeny. Určité typy bydlení (např. seniorské, bezbariérové, krizové atp.) může být pro menší obce výhodnější obstarávat – stejně jako jiné typy sociálních služeb – společně a formovat za tímto účelem **regionální svazky**.

Mezi Strategii rozvoje bydlení a jednotlivými projekty (např. výstavbou bytového domu) stojí zpravidla ještě tzv. **Akční plány**. U velkých měst bývají 5leté. Zajišťují reálné naplňování cílů Strategie a konkretizující obsahovou náplň jednotlivých opatření. Rozvíjí je do podoby dílčích aktivit, projektů či systémových řešení včetně přiřazení konkrétního harmonogramu, finančních nákladů a odpovědnosti za provádění jednotlivých kroků. V jednom akčním plánu na vymezené období s konkrétním schváleným rozpočtem bývá zpravidla několik souvisejících projektů (např. bytových domů určených k výstavbě ve stejném období).

Závěr

Vize, politiky, strategie a koncepce jsou ošidné fáze přípravy. Jako by jen padala slova a nic „opravdového“ se nedělo. V mnoha případech tomu tak i je. Nezapomínejme však, že každému společnému konání by měla předcházet určitá analýza, rozvaha a diskuse, zda to, co chceme udělat, je skutečně za daných okolností tím nejlepším. Shodnout se na směru je významným krokem na společné cestě. Berme tedy tyto dokumenty tímto způsobem – jako příležitost ujasnit si společný směr a cíle. Nic více, ale také nic méně.

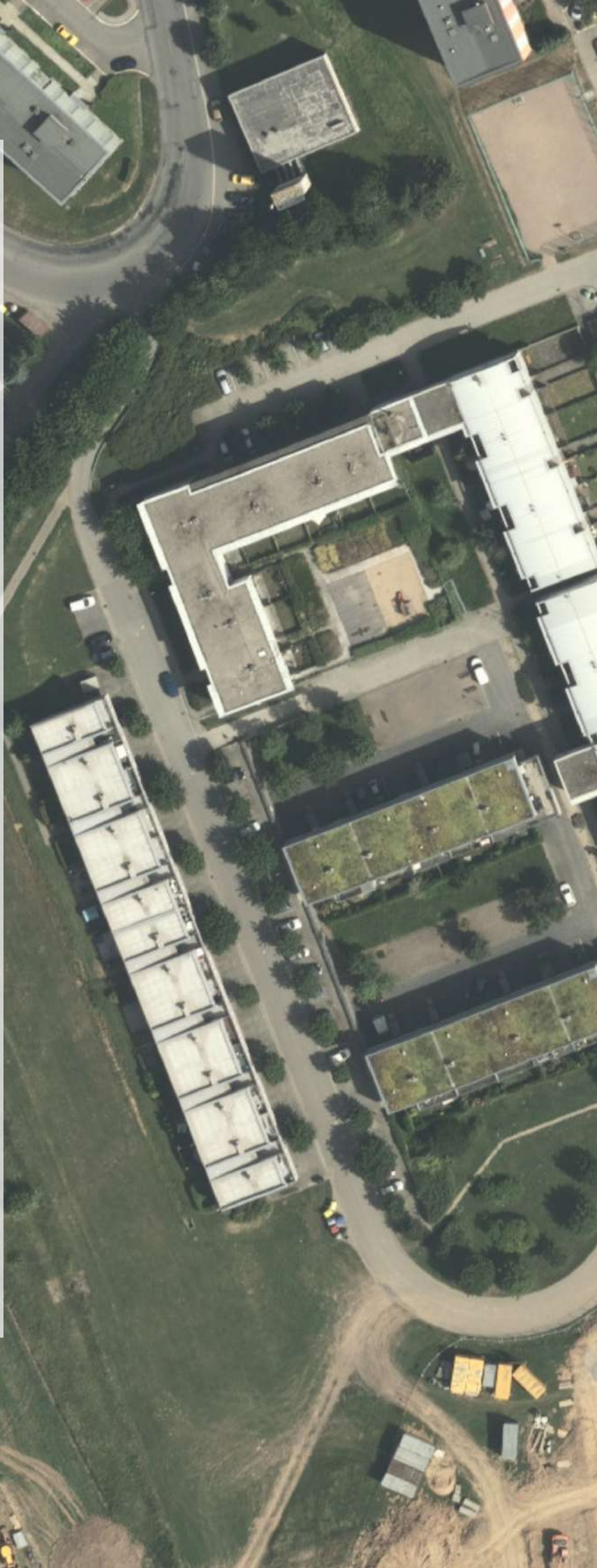
OBYTNÝ SOUBOR U NEMOCNICE

Litomyšl

Víktor Rudiš, Martin Rudiš, Josef Pleskot

1997–2005

Rezidenční lokalita „U nemocnice“ v Litomyšli je v českém prostředí výjimečná v několika ohledech. Vznikla v době, kdy veřejná výstavba nebyla běžná a města se vlastního bytového fondu spíše zbavovala. Oproti tehdy běžné praxi navíc **výstavba řešila větší celek včetně urbanismu, veřejných prostranství a širší organizace území**. Zástavba zároveň vznikla na základě několika **architektonických soutěží**, díky kterým se jejími autory stali renomovaní čeští architekti. Urbanistické řešení lokality vytvořili v letech 1994–1995 architekti Víktor a Martin Rudišové. Tento tandem rovněž navrhl první dům A1, dokončený v roce 1997 se segmentovou střechou a v té době neobvyklými oplocenými předzahrádkami. Martin Rudiš následně navrhl i bytový dům A4 s 30 byty různých velikostí postavený v roce 2000. Dům má plochou střechu a pavlače kryté drátěným pletivem. Autory malobytových pavlačových domů A2 a A3 jsou Josef Pleskot a Radek Lampa. Domy dokončené v roce 2001 představují minimalistický přístup s důrazem na sociální aspekt bydlení: pavlače umožňují přirozenou komunikaci mezi obyvateli a rozšiřují teritoria bytů. Obytný soubor doplnil v roce 2005 bytový dům A5 s 28 byty, rovněž od Josefa Pleskota. Dům umístěný na hranu svahu obsahuje v nejnižší úrovni krytá parkovací stání, sklepy na úrovni 1. NP, zahrádky ve 2. NP a terasy na 3. NP. Pečlivé plánování a spolupráce vedení města i architektů vedly k vytvoření moderní a funkční rezidenční lokality, která harmonicky doplňuje cenné historické prostředí Litomyšle o soudobou vrstvu.





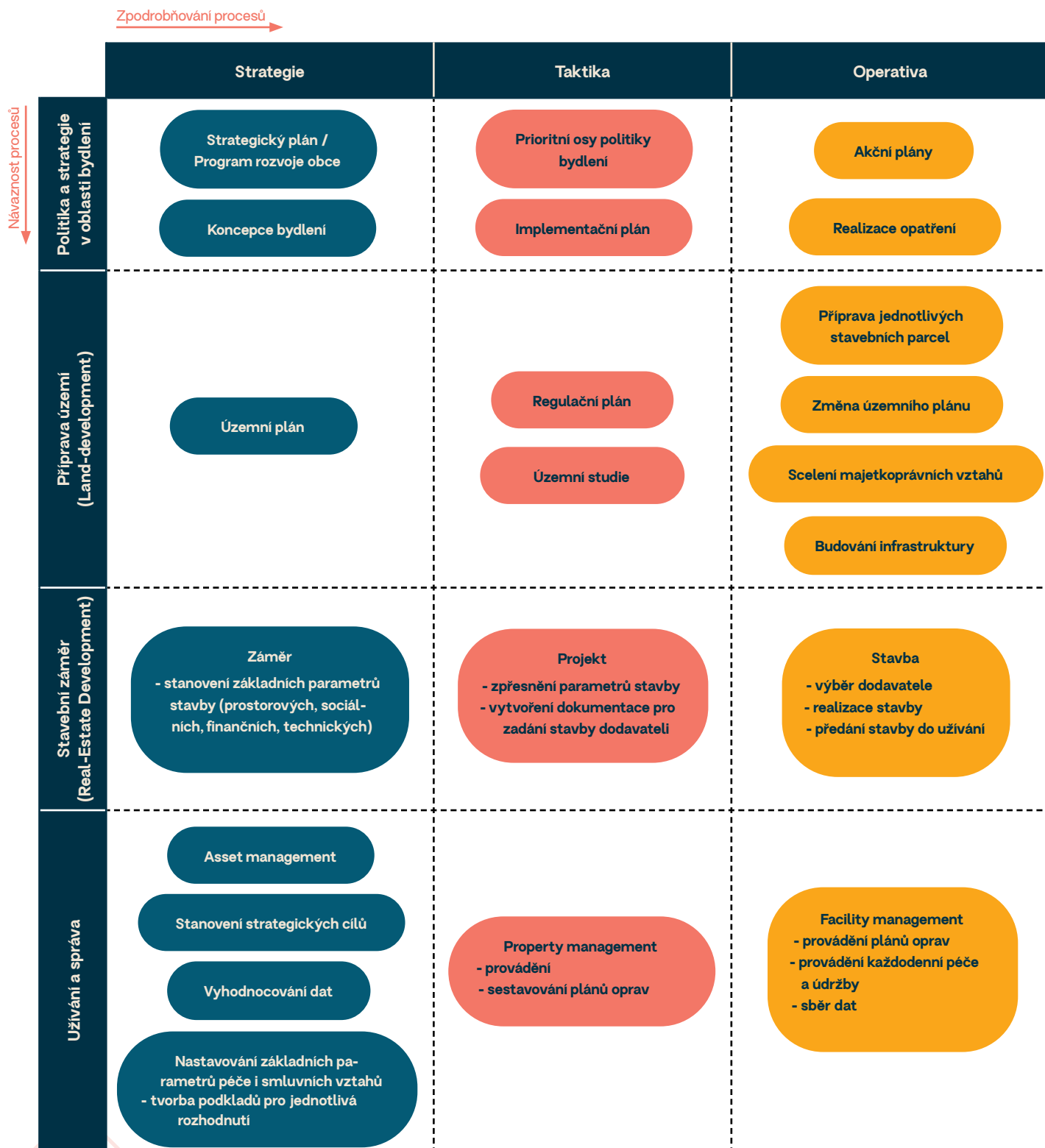
Kapitola 07

Příprava území

Příprava území pro výstavbu byla vždy jednou z nejdůležitějších činností, prostřednictvím které města zajišťovala vlastní rozvoj. V posledních třech dekádách česká města delegovala tuto činnost z velké části na soukromý sektor. Tomu však pro ni chybí některé základní předpoklady: vlastním rozhodnutím měnit územní plán, kompetence vyjednávat se státní správou i správci infrastruktury a často i dlouhodobý zájem v území.



Příprava území



Tab. / 08 Grafické schéma posloupnosti kroků při uskutečňování stavebních záměrů. Uvedené schéma platí pro municipality od zhruba 25.000 obyvatel výše. Pro menší municipality se některé kroky či nástroje – především tam, kde nejsou postupy stanoveny zákonem – mohou přiměřeně spojovat.

Činnosti spojené s přípravou území můžeme rozdělit dle dvou základních kritérií, která spolu do určité míry souvisí. Jedná se jednak o **zákonem předepsané soustavy nástrojů a opatření** (územní plán, regulační plán, územně analytické podklady, územní studie atp.) vykonávané **v přenesené působnosti**. Tyto činnosti vytváří určitý rámec pro další aktivity vykonávané **z vlastní iniciativy aktérů**, tj. především **výstavbu samotných objektů, ale i majetkovou a technickou přípravu** (sjednocování parcel, zřizování technických sítí, organizace výstavby atp.). Jedinečné postavení obcí spočívá v tom, že **vykonávají činnosti paralelně v obou těchto oblastech**. Pokaždé se však ocitají v poněkud jiné roli. Zatímco u přípravy zákonem vyžadovaných nástrojů je jejich role nezastupitelná a dominantní, v rámci ostatních činností se nezřídka ocitají v partnerském či dokonce konkurenčním vztahu s dalšími aktéry (např. soukromými stavebníky, v místě působícími zaměstnavateli, veřejností atp.). Chce-li proto reprezentace obce úspěšně rozvíjet území, nestačí jen připravit územní, případně regulační plán a čekat, že ho stavebníci začnou koordinovaně, ukázněně a ve vzájemné shodě naplňovat záměry s vysokou přidanou hodnotou. Obce musí **aktivně provozovat i činnosti, kterými reálně uskutečňují či usměrňují záměry na vlastním území (veřejný development)**, a plnit tak svoji roli koordinátora vlastního rozvoje a toho, kdo pečuje o obecnou kvalitu výstavby. Zde je potřeba působit především v oblastech, které překračují možnosti běžných stavebníků (dostupná veřejná vybavenost, kvalitních veřejná prostranství a jejich rozhraní, funkční inženýrské sítě, přiměřená hustota atp.). Příprava území v tomto smyslu se nazývá **land-development** a každá municipalita ho musí v nějaké míře provádět.

Územní plán

Jaké jsou technické předpoklady naplnění cílů obsažených ve strategii města?

Územní plán je prostorovým odrazem strategického plánu. Jde o plán využití ploch v území, který stanovuje hlavní směry rozvoje, rozvojové plochy a kapacity, technické či infrastrukturní podmínky i jejich limity a jejich principiální řešení. Územní plán především organizuje stavební činnost hlavních aktérů v území a koordinuje těžší dopravní systémy. Z pohledu bydlení vymezuje základní plochy pro bydlení a stanovuje charakter jejich zastavění.

Územní plán ve vztahu k bytové výstavbě obvykle určuje:

- 👉 způsob využití území, tj. v případě ploch určených pro bydlení především míru jejich kombinace s ostatními aktivitami,
- 👉 kapacitu a do určité míry i charakter zástavby území (především skrze nastavení koeficientu hrubých podlažních ploch, procenta zastavitelnosti, výškové hladiny, ale může například stanovit i podíl dostupného bydlení),
- 👉 rozsah a kapacitu veřejné vybavenosti,
- 👉 rozsah území, pro které je nutné zpracovat podrobnější regulaci a zadání této regulace.

děného obci a stanoveného zpravidla dle kapacity zamýšlené výstavby. Obvykle se takový příspěvek stanovuje dle množství m² či předpokládaného počtu budoucích obyvatel. Jeho výše i výpočet bývají výsledkem delšího vyjednávání, přičemž je nutné zohlednit daň z nemovitosti, poplatky za využití infrastruktury a řadu dalších faktorů. V zásadě ale platí, že by obec neměla připustit zhodnocení pozemků, aniž by bylo jasné, jak budou hrazeny náklady na jejich občanské vybavení. Jinak tyto náklady bude posléze nucena hradit z vlastního rozpočtu.

Regulační plán a územní studie

Jaký bude charakter zástavby a veřejných prostranství?

Regulační plán je oproti územnímu plánu nejen podrobnější, ale současně i čitelnější a pro běžného občana srozumitelnější dokument přesněji stanovující podmínky výstavby. Jeho výhodou je i to, že cíle veřejné správy (města i dotčených orgánů) a záměry správců infrastruktury převádí do jednoduchých prostorových pravidel. Obvykle zahrnuje podrobnější prostorovou koordinaci v území:

- ✦ vymezení veřejných prostranství a základní uliční sítě i zastavitelných ploch a jejich parcelaci,
- ✦ stanovení stavebních čar a míru zastavění jednotlivých pozemků,
- ✦ sekundární prostupy bloky či uspořádání vnitrobloků,
- ✦ podrobnější výškovou regulaci a stavební kapacity na jednotlivých pozemcích,
- ✦ další podrobnější zadání pro stavby na soukromých i veřejných pozemcích (uliční profily, základní koordinaci dopravní, technické i modrozelené infrastruktury) i koordinaci záměrů jednotlivých stavebníků.



Obr. / 91 Výřez územní studie v podrobnosti regulačního plánu Jihlava – Buková (UNIT architekti)

Regulační plán obvykle stanovuje poměrně přesně, co je v území možné postavit a co nikoliv. Tím se přímo dotýká majetkových práva vlastníků pozemků. Obvykle proto není snadné jej projednat. Vzhledem k tomu, že dle české legislativy není k povolení stavby nutný, radnice se jeho pořizování vyhýbají. Zástavba je potom nezkoordinovaná, požadavky dotčených orgánů si nezřídka odporují, stavební úřady nemají vodítko, jak rozhodovat, a povolování staveb se neúměrně prodlužuje. Měkčí – a tudíž snáze projednatelnou – formou prostorové koordinace zástavby v území mohou být **územní studie**. Budou-li obsahovat podrobnosti regulačního plánu a bude-li jejich pořízení projednáno s rozhodujícími aktéry v území, mohou se jako sice nezávazný, současně však neopomenutelný podklad při rozhodování v území i ty stát významným nástrojem koordinace zástavby, zjednodušujícím povolování staveb a umožňujícím vzájemnou (i majetkovou) dohodu vlastníků.

Povolení záměru (dříve Územní rozhodnutí + stavební povolení)

Z hlediska státní správy je posledním významným bodem plánovacího procesu **povolení záměru**. Přirozeně, hovoříme-li o vlastních projektech obce, je povolení záměru pouze jedním z milníků na cestě k jejich uskutečnění. Podrobněji se této fázi vývoje záměru věnujeme v kapitole 10 / Projekt: Konkretizace záměru.

Land-development

Jsem schopen územní plán i regulaci naplnit v souladu s cíli obce?

Schválením územního či regulačního plánu zodpovědnost samosprávy za vývoj v území nekončí. Je třeba uvedené záměry naplnit. To je činnost, kterou se zabývá land-development, jehož náplní je zejména:

- ✦ příprava území pro výstavbu jednotlivých staveb či jejich souborů, tj. především parcelace a výstavba dopravní a technické infrastruktury a další veřejné vybavenosti,
- ✦ uvádění vlastnických vztahů a majetkových poměrů do souladu s plány,
- ✦ spravedlivé rozložení nákladů a výnosů rozvoje území mezi aktéry,
- ✦ zajištění financování, event. vyrovnané bilance těchto procesů pro město,
- ✦ technická a časová koordinace jednotlivých záměrů.

Investování v území, má-li skončit úspěšně zkoordinovaným prostředím naplňujícím jak zájmy jednotlivých stavebníků, tak plánovací cíle města, je dlouhodobá, finančně i expertně náročná činnost, kterou nelze provozovat bez týmu profesionálních odborníků. Pakliže město tuto činnost přenechá bez efektivního dohledu a přesného vymezení podmínek i cílů soukromým subjektům, je prakticky jisté, že tyto dlouhodobé plánovací cíle nebudou v minimálně v některých aspektech naplněny.

Veřejný development

Jsem schopen realizovat jednotlivé stavební záměry města?

Veřejný development zahrnuje výstavbu stavebních záměrů obce či města, a to jak budov (stavby bytové, sociální, školské, zdravotní, sportovní), tak často infrastruktúrálních záměrů (veřejná prostranství, komunikace, sítě, krajinná opatření atp.).

Tip:

Města za účelem uskutečňování svých plánovacích cílů ustavují developerské společnosti (zpravidla plně vlastněné či minimálně kontrolované městy). Příkladem takové municipalilty je město Hamburk, které má takových organizací hned několik rozdělených dle typu uskutečňovaných staveb či svěřených území. Nejznámější z nich je společnost Hafen City Hamburg GmbH. V Čechách jsou příkladem takto účelově založených společnosti plzeňská Obytná zóna Sylván a. s. či Pražská developerská společnost.

Běžně u menších obcí jsou tyto služby objednávány externě, na menších městech plní tuto úlohu investiční odbory. Ve světě si města (cca již velikosti našich ORP) nezřídka zakládají na tuto činnost vlastní developerské organizace, u větších měst často i specializované dle typu staveb. To umožní najmout profesionály schopné řídit tyto procesy v zájmu města a být efektivním partnerem soukromému sektoru. Takové společnosti stojící mimo běžnou správní strukturu městské správy mají řadu výhod:

- ✦ jejich organizační struktura a management lépe odpovídají vlastním činnostem,
- ✦ rozhodování v nich je proto operativnější a zodpovědnost adresnější,
- ✦ odměňování pracovníků může lépe stinovat soukromý sektor, a bývají proto profesionálnější,
- ✦ snadněji získávají financování mimo městský rozpočet.

Tip:

Způsob zástavby – tj. to, co může město ovlivnit regulací – má významný vliv i na environmentální vlastnosti výstavby. Málodko si uvědomuje, že řazení staveb, kompaktnost zástavby či vhodné užití zelených prvků mohou významně ušetřit provozní energie, zlevnit výstavbu a zlepšit mikroklima lokality. Často pocíťovaným hmatatelným efektem především v městské zástavbě je tepelný ostrov, tj. výskyt vyšší teploty vzduchu ve městě než v jeho okolí. Vzniká akumulací tepla ze slunečního záření v silnicích, chodnících, stěnách a střeších domů. Ke zmiřování přehřívání lze využít prvků tzv. modro-zeleno-bílé infrastruktury, což znamená využití zeleně, vody a světlých barev materiálů.



Obr. / 92 Teplotní mapa Písku ukazuje tepelný ostrov na sídlišti

Závěr

Pakliže městské strategie přetavené do územního plánu a koncepce bydlení nemají zůstat jen na papíře, musí se obec pustit do koordinace rozvoje území sama v úzké spolupráci s ostatními aktéry. Soukromí aktéři potřebují kvalifikovaně a sebevědomě postupující veřejnou správu. Obce a města potřebují pro tuto činnost kvalitní odborné týmy.

TRANSFORMACE ŠKOLY NA SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Izegem, Belgie

Architect Lieven Dejaeghere, 2013

Místní společnost pro sociální bydlení Izegemse Bouwmaatschappij přeměnila areál bývalé školy Heilig Hart-school na byty pro domácnosti s nižšími příjmy s cílem nabídnout přidanou hodnotu nejen pro uživatele, ale i pro okolní prostředí. Tento projekt zahrnuje rekonstrukci dvou hlavních křídel a vrátnice, které byly přeměněny na 17 sociálních bytů, a výstavbu 5 nových řadových domů na jihovýchodní straně areálu, které zachovávají konstrukci a objem stávajících školních budov. Centrální venkovní prostor byl upraven, aby připomínal původní hřiště, a vznikl nový park s možností přímého vstupu z každého bytu.

Klíčovým aspektem projektu je zachování historické a kulturní hodnoty školy, včetně udržení původních fasád, nosných stěn a střech, ve snaze udržet „kolektivní paměť“ komunity. Každá učebna byla přeměněna na jednu bytovou jednotku. Jednotlivé místnosti jsou rozděleny skleněnými stěnami, čímž je zachován dojem původního prostoru tříd.

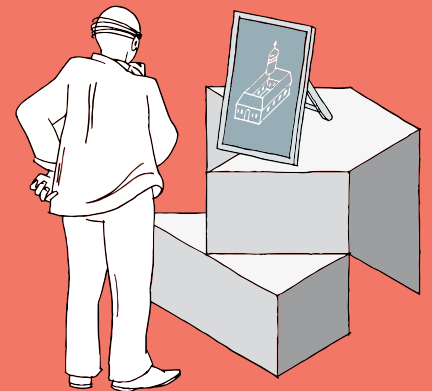
Projekt se musel vypořádat s dodržováním bytových předpisů, technickými problémy a finanční náročností. Cílem bylo zachovat historický charakter školy, vytvořit kvalitní veřejný prostor a zajistit dostupné bydlení s moderním komfortem.



Kapitola 08

Zadávání: záměr

Nejdůležitějším okamžikem každého projektu je jeho začátek. V kapitole se dozvíte, jak správně nastavit kvalitu, procesy a především váš tým, který bude hnací silou posouvající váš stavební záměr vpřed.



Zadávání: záměr

Na obecní politiku bydlení, strategický plán a přípravu území navazuje vytvoření stavebního záměru, který komplexně definuje rozsah a typ bydlení a jeho případné doplnění o další funkce. Záměr je součástí přípravy stavby, která se sama o sobě skládá z několika základních etap:

- ✂ vyhledání záměru (analytický či akviziční proces),
- ✂ popis záměru (= stavební program, tj. celková koncepce záměru na úrovni sociální, finanční, fyzické a prostorové – např. flatmix, velikosti místností i soupis okolností a kroků nutných pro jeho realizaci atp.),
- ✂ projekt (tj. stavební dokumentace záměru ve fázích studie / návrh stavby / projekt pro povolení záměru / dokumentace pro výběr dodavatele / prováděcí projekt),
- ✂ schvalování (obstarání rozhodnutí o povolení stavebního záměru),
- ✂ stavba (zakončená kolaudací a předáním do provozu).

Postupně si v této a dalších kapitolách tyto fáze podrobněji rozebereme. Záměr ve veřejné sféře se v mnohém podobá soukromému developmentu, má však svá specifika.

Tip:

Občas se vyskytující nešvarem u veřejných zadavatelů je absence analýz a kvalitně připraveného záměru vč. stavebního programu prodiskutovaného s jednotlivými aktéry, to pak vede v konečném důsledku k plýtvání veřejnými prostředky a vytvořením nejenom po technické stránce nekvalitních projektů a realizací.

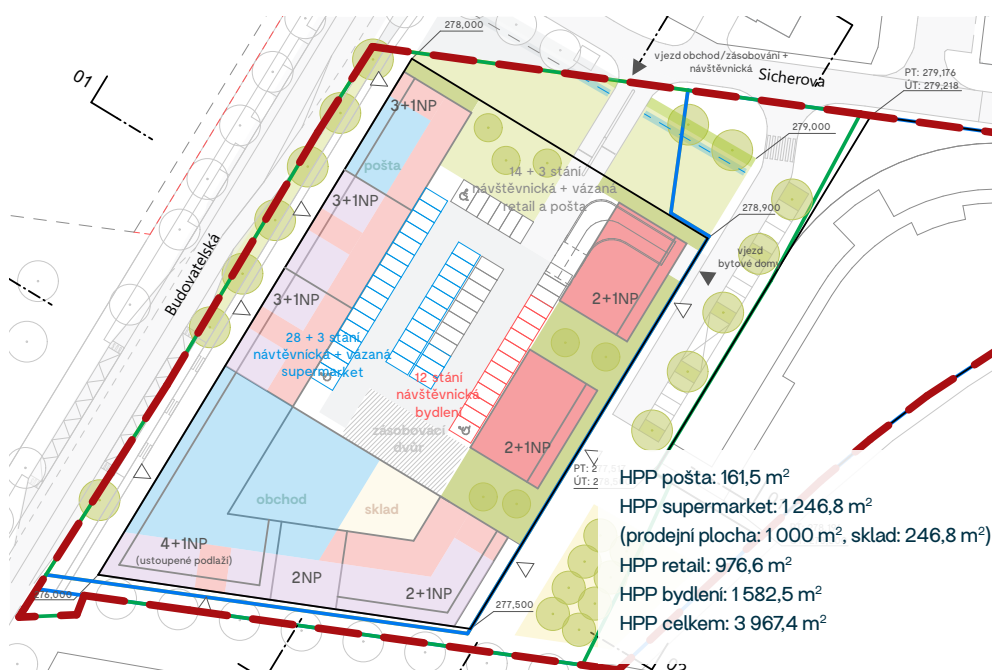
Vyhledání záměrů

Ve veřejné sféře se obvykle **vyhledání záměrů** odehrává formou porovnání potřeb a požadavků obce zaznamenaných ve strategickém plánu s majetkovými či pozemkovými možnostmi obce. V soukromé sféře u profesionálních developerských společností má tato činnost obvykle podobu tzv. akviziční činnosti, tj. vyhledávání nemovitostí vhodných pro typ staveb, jehož developmentem se daný subjekt zabývá (např. bytové, administrativní, obchodní či logistické stavby).

Obvykle probíhá vyhledání záměru v několika etapách. Nejprve určíme dle povahy záměru parametry vhodného pozemku a pokusíme se ho vyhledat, resp. v případě municipalit především projít evidenci nemovitého majetku obce. Vhodnost pozemku splňujícího základní parametry ověříme dále formou tzv. **studie proveditelnosti**, která shrnuje základní dostupné podklady o místě (majetkové poměry samotného pozemku i okolí, územní plán, kapacitu dopravní i technické infrastruktury atd.) a zjednodušenou objemovou studii stanovující základní kapacity budoucí stavby. Jde především o tzv. hrubou podlažní plochu stavby (HPP), ukazatel sloužící jak k základnímu porovnání potřeb stavebníka s možnostmi pozemku danými územním či regulačním plánem, tak k jednoduchému odhadu investičních nákladů. Studii proveditelnosti si často profesionální developéři zpracovávají vlastním

tým (tzv. in-house). To může být cesta i pro větší obce, které mají své vlastní plánovací odbory či městské architektky. Pakliže ti sami nemají dostatečnou zkušenost s bytovou výstavbou, lze využít i služeb tzv. akvizičního architekta. Mělo by jít o zkušené profesionální architekty, kteří mají dobrou znalost stavební legislativy a dokáží pracovat s odhady při velké míře nejistoty spojené s touto fází přípravy záměru.

Tato fáze záměru by rovněž měla obsahovat **základní představu o harmonogramu**: jednotlivých fázích přípravy a schvalování záměru.



Obr. / 94 Ukázka zjednodušeného návrhu na úrovni studie proveditelnosti (Prověřovací studie SV Centrum na Hutích, Kyje / PDS / UNIT architekti)

Popis záměru

Hlavním součástí **popisu záměru** bývá tzv. **stavební program**, který je shrnutím požadavků na konkrétní stavbu a zadáním pro rozpracování projektu pro schválení záměru stavebním úřadem. Vychází ze základních limitů místa i potřeb stavebníka a zohledňuje jeho možnosti. Popis záměru obvykle zahrnuje i další činnosti spojené s přípravou stavebního záměru:

- ▶ **analýza stavu**, tj. jak potřeb (vazba na strategický plán či koncepci bydlení atp.), tak místa (majetkoprávní, územně-plánovací, technická atp.),
- ▶ **plán zapojení dalších aktérů do přípravy** (členění aktérů, nastavení participace i komunikace projektu atp.),

- ✦ **cilová skupina** – kdo jsou předpokládání uživatelé stavby, jaké speciální požadavky je možné očekávat (např. snížená schopnost pohybu a orientace u seniorů, větší prostor pro dětské hry i uložení kol a kočárků v případě mladších rodin atp.),
- ✦ **stavební program** – obsahuje souhrn kvantitativních i kvalitativních požadavků, tj. popis provozních požadavků a požadavky na kvalitu stavby, které přímo nevyplývají z platných předpisů; jedná se jak o environmentální a ekonomickou kvalitu, tak především jde o tzv. měkká kritéria s širším společenským dopadem; zároveň definuje požadavky na zpracování projektové dokumentace, které mohou být formulovány:
 - ✦ **prostorově** (zpravidla soupis místností event. jednotek s velikostmi – tj. tzv. flat-mix; kolik jednotek jaké velikostní kategorie, případně jaké další provozy mají v domě být),
 - ✦ **provozně** (popis provozu a provozní schéma či diagram, tam kde se nejedná o standardní provozy), vč. typologických požadavků na prostorovou organizaci (typologii) u bytových staveb zpravidla na úrovni celého domu a jednotlivých jednotek, nároky na provozní okruhy či bezpečnost atp.),
 - ✦ **technicky** (stavební, či stavebně-fyzikální koncepce stavby, technický standard budovy, časové rozložení nákladů na investiční a provozní, energetická koncepce, šetrnost vůči životnímu prostředí atp.),
 - ✦ **urbanisticky** (soulad umístění stavby se stavební či uliční čarou, specifické vazby na okolí, či role stavby i v rámci zástavby, je-li specifická),
 - ✦ **sociálně** (jaké jsou specifické požadavky daného okruhu uživatelům či stavebníka, jaké hodnoty má stavba odrážet, jaký estetický standard je požadován atp.),
- ✦ **stanovení dodavatelského systému**, který je podrobněji popsán v kapitole 11 / **Výstavba: Realizace**.

Obvykle probíhá ověření záměru ve dvou základních fázích – zrychlené a podrobnější. Zrychlené ověření záměru zpravidla netrvá déle než několik pracovních dní a zkušenější stavebník ho může ve zjednodušené podobě provést i během několika hodin. Jeho smyslem je rychle si z informací dostupných v otevřených zdrojích ověřit, zda projekt dává smysl z pohledu sledovaných kritérií (finanční či jiné přínosy projektu). Podrobnější prověření záměru obvykle obsahuje architektonickou studii stavby, kterou je ovšem nutné zadat na základě – byť dílčí formou – zpracovaného záměru.

Environmentální aspekty záměru

V souvislosti s popisem záměru je rovněž nutné zmínit jeden významný aspekt. Stavebnictví obecně a bytová výstavba jako jeho nejčastější projev má významný vliv na změnu klimatu ať již během výstavby prostřednictvím spotřeby materiálů, tak během životního

Tip:

Vhodnou pomůckou pro vytvoření stavebního programu jsou metodiky hodnocení komplexní kvality budov (SBTool, BREEM, LEED atd.). Jde o metodiky hodnocení udržitelnosti bytových domů či jiné dokumenty veřejných zadavatelů, které – často formou checkboxů – dávají návod, které aspekty prostředí je třeba sledovat, a současně navádějí, jak kontrolovat jejich splnění.

Tip:

Příkladem vzorového zadání městského bytového domu může být např. **Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy**. Směrnice pracuje se třemi typy prostorového standardu bytů – minimálním (M), bezbariérovým (B) a univerzálním (S – ve směrnici je nazýván standardní). Rozdělení standardů vzniklo jako reakce na potřeby budoucích uživatelů. Standard (M) odpovídá potřebám uživatelů preferujících dostupnost bydlení, standard (B) je odpovědí na zvýšené procento tzv. „vozičkářských“ bytů v městské výstavbě a standard (S) cílí na uživatele v tzv. potřebných profesích.



Tip:

Udržitelná architektura či uhlíkově neutrální budova? Budova dostupného bydlení může takovou být, pokud k ní nepřistupujeme způsobem „takto to funguje a děláme to již 30 let“, ale s otevřenou hlavou, diskuzí a aktivním zapojením zainteresovaných stran, tj. stavebníka, uživatelů, architekta, projektantů, zhotovitele, budoucího správce, kteří společně tvoří udržitelné dostupné bydlení. Takový přístup označujeme „integrované navrhování“.

cyklu spotřebou vody a energií využívaných především pro vytápění, chlazení a osvětlení. Proto je klíčové zavádět environmentálně udržitelné stavební praktiky, využívat obnovitelné zdroje energie a zlepšovat energetickou účinnost budov, aby se snížil dopad staveb na globální oteplování.

Obranu proti efektům klimatické změny lze rozdělit do dvou základních konceptů:

- 👉 omezit příčiny problémů, tzv. **mitigace**,
- 👉 přizpůsobení se novým podmínkám, tzv. **adaptace**.

Jejich užitím se zvyšuje schopnost staveb odolávat změnám, případně reagovat a rychle se zotavit z nepříznivých událostí, tj. zvyšovat odolnost prostředí, ve kterém žijeme.

Jelikož potřebná dlouhodobá opatření reagující na změnu klimatu a její hmatatelné dopady jsou zpravidla nákladná a z laického pohledu nepřinášejí užitek, stimuluje EU i Česká republika obranu proti efektům klimatické změny dotačními programy. Výměnou za poskytnuté prostředky pak stavebníci musí dodržet podmínky jednotlivých programů. Platí, že je jednodušší předcházet hrozícím rizikům, než později řešit dalekosáhlé dopady klimatické změny.

Přehled požadavků české legislativy a taxonomie EU

Nutnost reagovat na klimatickou změnu se v české legislativě projevuje např. povinností zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Tzv. PENB je základním dokumentem, kterým se prokazuje soulad návrhu budovy s legislativou v oblasti úspor energií. Průkaz umožňuje také porovnávat energetickou účinnost mezi jednotlivými domy, a měl by tak jeho uživatelům dát informaci o provozní náročnosti objektu.

Tip:

Detailnější informace lze najít např. v **Rámcových vodících MŽP v příloze 5.1 a 5.2**.



Rámcová vodítka pro implementaci zásady „významně nepoškozovat“ životní prostředí (DNSH) / MŽP ČR – dokument projde předpokládanou aktualizací na přelomu let 2024 / 2025

Novějším požadavkem v evropských fondech je princip „do no significant harm“ (DNSH = významně nepoškozovat životní prostředí), který obsahuje požadavky v těchto šesti oblastech:

- 👉 zmírňování změny klimatu,
- 👉 adaptace na změnu klimatu,
- 👉 udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů,
- 👉 přechod na cirkulární ekonomiku,
- 👉 prevence a kontrola znečištění,
- 👉 ochrana a obnova biodiverzity a ekosystémů.

Tip:

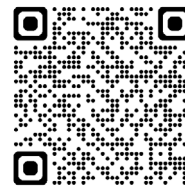
První pravidlo při energetickém návrhu budovy je, že nejlevnější energie je ta, která není spotřebována. Odpovědí je určení úrovně / standardu energetické účinnosti – např. rekonstrukce nebo novostavba v energeticky pasivním standardu. Následuje snaha navrhnout efektivní technické systémy zajišťující požadovanou kvalitu vnitřního prostředí, tj. zajistit vhodnou teplotu, relativní vlhkost a čerstvý vzduch. Pro inspiraci lze využít Katalog šetrných řešení pro budovy či Desatero pasivního domu nebo projekty oceněné v rámci Adapterra Awards.



Katalog šetrných řešení pro budovy / Česká rada pro šetrné budovy a Rethink Architecture Institute



Desatero pasivního domu / Centrum pasivního domu



Adapterra Awards

Komunikace záměru

Prakticky každý stavební záměr se v té či oné míře dotýká mnoha aktérů i oblastí veřejného zájmu. Tím spíše to platí o veřejných investicích. Je proto významné a u větších záměrů nezbytné rozvážit základní komunikační strategii a postupy projektu hned v jeho úvodních fázích. Negativní obraz záměru se zpětně jen obtížně obrací. Komunikace záměru obvykle obsahuje:

- vyhodnocení rizik záměru (každá stavba znamená pro své okolí určitou nepříjemnost spojenou buď s hlukem a prachem, nebo omezí výhled ze sousedních nemovitostí, tím máme prakticky okamžitě proti sobě hlasité odpůrce záměru, a to i v případě, že stavba ve finále prostředí v místě zlepší),
- samotná komunikace záměru
 - ✚ sestavení okruhu jednotlivých aktérů a stanovení postupu pro komunikaci s nimi (obvykle si aktéry dle vztahu k projektu členíme na tzv. blockers = překážející, drivers = táhnoucí, listeners = naslouchající, bystanders = přihlížející),
 - ✚ seznámení aktérů se záměry (hlavní zájemníci, veřejné projednání, konzultace záměru se schvalovacími institucemi atp.),
 - ✚ nastavení komunikačních nástrojů záměru (např. propagace, info centrum, plán krizové komunikace atp.).



Obr. / 95 Plánovací setkání s veřejností nad územní studií Praha – Nové Dvory (IPR Praha / UNIT architekti)

Komunikace bývá jednou z nejpodceňovanějších oblastí při uskutečňování stavebních záměrů. Řada potřebných stavebních záměrů se neuskutečnila či se významně prodražila kvůli nezvládnuté komunikaci. Je potřeba vycházet ze základního paradoxu developerského procesu: zatímco developerská činnost zpravidla někomu komplikuje život, někoho obtěžuje, něco ničí, naopak dokončená stavba zpravidla naplňuje něčí potřeby, zlepšuje svoje

okolí, zvyšuje hodnotu sousedních nemovitostí. Zároveň platí, že development je současně proces prohlubování poznání o podmínkách stavby. Veřejnost nám v tomto procesu může poskytnout cenné rady či zkušenosti. Pakliže ji ovšem se záměrem včas neseznámíme a neprovedeme-li ji našim myšlenkovým postupem, velmi pravděpodobně náš výsledný záměr neocení.

Projektový tým

U velkých měst či záměrů jsou výše zmíněné procesy zřetelně oddělené a institucionalizované. U menších záměrů či stavebníků probíhají často neuvědoměle, najednou a někdy i chaoticky. Dochází potom ke konfliktům a nutnosti vracet se v procesu o několik kroků zpět. Proto je dobré již v tomto stádiu, může-li si to obec dovolit, angažovat profesionálního manažera projektu, který proces organizuje. U menších staveb sehrává tuto roli i samotný architekt. Je pouze třeba si uvědomit, že se zde ocitá v různých pozicích, pro které může být odlišně kvalifikován. Schopnost dobře navrhnout samotnou stavbu ještě neznamená schopnost zorganizovat její úspěšné projednání, a už vůbec ne zkoordinovat management celého projektu vč. zadání stavby a její dovedení do úspěšného výsledku včas a v domluveném rozpočtu.

Projektový tým je motorem projektové přípravy a sestává z osob zastupujících stavebníka a zpracovatele projektové dokumentace. V dalších krocích výstavby (viz další kapitoly) dochází k rozšíření týmu o další potřebné specialisty. Důležité však je, aby z hlediska kontinuity procházeli klíčoví členové týmu celým procesem od návrhu přes realizaci až po uvedení do provozu.



Obr. / 96 Diskuze architektů nad územní studií Revitalizace sídliště Školní ve Štětí (UNIT architekti)

Klíčovou pozicí je odborný **zástupce stavebníka** (není-li odborně zdatný přímo stavebník), který je schopen odborně vést diskusi se zpracovatelem a rozhodovat. V rámci optimalizace navržených řešení ať již během projekční činnosti, tak po jejím dokončení je vhodné, aby měl ve svém týmu další specialisty po potřebnou dobu.

Projektový manažer je svorníkem celého týmu. Jeho úkolem je rozplánovat projekt, nastavit jeho základní časové, finanční i organizační rámce, znát jeho hlavní rizika a zajistit dobrou komunikaci aktérů. Projektový manažer je hlavní spojkou mezi zástupcem stavebníka a zbytkem týmu.

Další klíčovou pozicí je **architekt / projektant**. Jedná se o stavebníkovu nejbližšího spojence při konkretizaci záměru. Architekt a jeho projekční tým jsou ti, kteří dávají stavbě její podobu i technické parametry. Významně proto ovlivňují jak její užitkové vlastnosti, tak i cenu.

Obecně by projektový tým měl zahrnovat tyto kompetence a dovednosti (přehledně viz

Check-list na str. 116) :

✚ **pravomoc rozhodovat** (na menších obcích či městech obvykle starosta, jinde např. pověřený člen rady)

- ✚ zajištění politické podpory projektu,
- ✚ PR projektu a komunikace s veřejností,

✚ **znalost investiční politiky obce** (obvykle zástupce investičního oddělení), obvykle si do týmu přibírá další specialisty v oblastech:

- ✚ projektové řízení, management a controlling,
- ✚ dotace a finanční nástroje,
- ✚ zadávání veřejných zakázek a obchodní právo,

✚ **znalost územně-plánovacích, provozních a technických souvislostí staveb**

(architekt – projektant) obvykle si do týmu přibírá specialisty v oblastech:

- ✚ inženýring,
- ✚ inženýrské sítě a technická zařízení budov,
- ✚ zakládání, statika a pozemní stavitelství,
- ✚ komplexní přehled o udržitelnosti,
- ✚ dopravní inženýrství,
- ✚ požární bezpečnosti staveb,
- ✚ osvětlení staveb,
- ✚ krajinářská architektura,
- ✚ facility management (budoucí stavbu bude nutné spravovat a udržovat).

Obec v roli partnera soukromého developera

Obec ovšem neuskutečňuje na svém území pouze vlastní stavební záměry. Naopak je žádoucí, aby usměrňovala a vytvářela podmínky pro uskutečňování záměrů jiných – občanů či v místě sídlících a podnikajících subjektů. Jsou to právě aktivity těchto subjektů, které do obce přináší život i investice a kterými obec žije. Zároveň tyto aktivity znamenají vždy i určitou změnu a s ní i riziko, že se prostředí – sociální či fyzické – v obci nezlepší. Obecní politika zde musí sledovat několik základních, často protichůdných cílů a snažit se je sladit



Obr. / 97 Obec v roli partnera soukromého developera

ve prospěch budoucího rozvoje. Na jedné straně stojí **zájmy dnešních občanů, na druhé straně zájmy občanů budoucích**, tj. příštích generací nebo těch, kteří se do obce eventuálně přistěhují do nově vystavěných bytů. Dále je zde **zájem těch, kteří chtějí v místě bydlet, a těch, kteří zde chtějí podnikat**, i odlišné zájmy těch, kteří **sledují v místě dlouho- i krátkodobé cíle**. Další zájmové skupiny tvoří ti, kteří zastupují různé veřejné zájmy – orgány veřejné správy (např. životní prostředí, památková péče), oprávnění investoři (správci infrastruktury) a přirozeně i obec sama se svými krátko- i dlouhodobými rozvojovými záměry. Všichni tyto aktéři se svým způsobem podílí na vzniku stavby. Právě **schopnost obce podnitit či přilákat investice, nalézt jejich vhodnou synergii a zkoordinovat jejich stavební podobu** může být rozhodujícím faktorem jejího úspěšného budoucího rozvoje.

Závěr

Začátek je nejdůležitějším okamžikem každé cesty. Zadání a stavební program dávají celému projektu směr: stanovují cíle, určují spolupracovníky, vymezují rámce. Není proto radno tyto úvodní fáze vzniku projektu podceňovat.



Obr. / 98 Nové centrum Dolních Břežan vzniklo rekonstrukcí historické návsi a stavbou nového náměstí, která zahrnuje 9 bytových domů s komerčními prostory a multifunkčním sálem. Investorem projektu byla společnost Centrum Dolní Břežany. V ní měl 75 % podíl český soukromý investor, 20 % Arcibiskupství pražské a 5 % obec.

HERZBERG PUBLIC HOUSING

Vídeň, Rakousko

AllesWirdGut Architektur + feld72, 2011

Projekt Herzberg má za cíl vytvořit unikátní městskou zástavbu, která kombinuje různé typy bydlení do jednoho sousedství, a nabízí tak různé způsoby užívání. Tento záměr se projevuje jak v rovině urbanistické, tak i v samotné architektuře staveb. Areál zahrnuje různé urbanistické prvky: od trávníku s věžovými budovami a obytného dvora s přístupovými pavlačemi / balkony až po ulici a náměstí s vícerodinnými řadovými domy. Tato pestrá sestava propojuje kolonii malých rodinných domků na západě s obchodním centrem na východě. Budovy jsou navrženy s ustupujícími horními podlažími, což přináší různé možnosti venkovního pobytu v závislosti na podlaží. Vzniká tak široká škála bytů, od jednopokojových střešních bytů s velkou terasou po flexibilní (propojené) rodinné byty se společným obývacím pokojem, z nichž lze snadno oddělit jednu nebo dvě dočasné ložnice, až po byty určené pro asistované bydlení pro děti bez rodin. Barevné řešení projektu sjednocuje tuto rozmanitost do jednoho harmonického sousedství a dodává mu osobitý městský charakter.





Kapitola 9

Projektování: konkretizace

Projektová příprava je poslední etapou, kdy lze bez větších nákladů ovlivnit výši investice i budoucí užitkové vlastnosti stavby vč. provozních výdajů. Je proto důležité věnovat jí potřebnou péči. Jak na to, čeho si všimnout a co zkontrolovat, s tím nás seznamuje následující kapitola.



Projektování: konkretizace

Stavební program stanovuje požadavky na rozsah a kvalitu díla ve všech pilířích udržitelnosti (environmentální, socio-kulturní a ekonomický) a je klíčovým podkladovým dokumentem pro navazující **projektovou přípravu**.

Kvalitní architektura je výsledkem hledání rovnováhy mezi různými požadavky: od velikosti a pohodlí prostorů, přes konfliktní nároky různých uživatelů i provozů, požadavky na krásu i environmentální šetrnost, až po potřebu efektivity a ohledu na odpovídající výši investičních i provozních nákladů. Obvykle se tyto nároky u bytových staveb projevují ve třech základních měřítkách:

- ✦ **města či lokality** – zde se ptáme, jak stavba odpovídá charakteru svého okolí, zda jsou na pozemku další otevřená prostranství jako předzahrádky či dvorek, zda mají spíše soukromý, polosoukromý nebo poloveřejný charakter, zda je stavba umístěna v souladu s uliční čarou, jak vypadá její rozhraní směrem k veřejnému prostoru i k sousedům atp.,
- ✦ **budovy** – kde obvykle řešíme, zda je zvoleno vhodné prostorové uspořádání domu, jaký je přístup k jednotkám, jak vypadají hlavní domovní komunikace, zda mají i pobytovou kvalitu, jaké je vybavení společných prostor, zda se v domě vyskytují i nebytové jednotky (např. prodejna či služby),
- ✦ **bytu (jednotek)** – tady je nutné vyřešit prostorové uspořádání samotných jednotek, tj. jejich velikostní skladbu (kolik bytů o kolika pokojích), pro koho budou tyto jednotky upraveny (rodiny s dětmi, senioři či vozíčkáři budou mít jiné požadavky, byt mohou mít jejich byty stejnou velikost vyjádřenou v m²), zda budou byty zónované, zda budou disponovat balkonem či lodžii atp.

Investiční i provozní náklady se odvíjí od rozhodnutí o standardu stavby v oblastech jako:

- ✦ **prostorový standard** (např. byt 2+kk může mít velikost 42, ale i 65 m²),
- ✦ **technická a materiálová kvalita** (např. interiérové dveře lze pořídit za 1.500 Kč, ale rovněž za 30.000 Kč),
- ✦ **optimalizační cíl** (např. levnější, méně kvalitní stavba mívá dražší provoz i údržbu),
- ✦ **návrhový horizont** (např. stavby navržené s mírnou prostorovou rezervou jsou investičně nákladnější, dokáží však lépe reagovat na měnící provozní nároky).

Pro dosažení co nejlepšího výsledku je dobré získat na začátku více alternativních pohledů tak, aby rozhodnutí o standardech stavby byla vědomá a v průběhu projektu jasně zpětně dohledatelná.

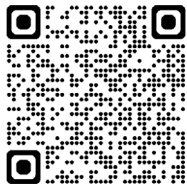
Tip:

Kalkulačku cen projektových prací lze nalézt např. na stránkách České komory architektů, kde je i popis, co jednotlivé projekční fáze obsahují.



Tip:

Inspirace pro odpovědné veřejné zadávání lze čerpat na stránkách Sociálně odpovědného veřejného zadávání www.sovz.cz



Náročnosti záměru by měla odpovídat i náročnost výběru architekta – zhotovitele projektové dokumentace. Chce-li stavebník dosáhnout nadprůměrného výsledku či je-li záměr větší a zadání dobře připraveno, je vhodné uspořádat veřejnou architektonickou soutěž. Panuje-li pochybnost o zadání, může mít tato soutěž podobu soutěžního dialogu či soutěžního workshopu (tj. řešení jsou v průběhu soutěže prezentována a komentována porotou). V některých případech bude stačit soutěž vyzvaná, jindy jen paralelní zadání více placených studií či jenom popisu přístupu nebo dokonce představení projekčních týmů na základě referencí. Legitimním způsobem je i výběr architekta na základě ceny, harmonogramu a referencí. Zásadní ovšem je, aby se výběr uskutečnil pomocí kritérií zohledňujících mj. i kvalitu. Projekt obvykle stojí 5–10 % ceny stavebních prací, ale jeho kvalita může významně ovlivnit užitkovou hodnotu, provozní náklady i výši oněch následně vynaložených 90–95 % stavebních nákladů.

Projektová dokumentace

Výsledkem projekčních prací je jednak samotná **projektová dokumentace**, která je konkretizací záměru/stavebního programu, ale současně i úřední **povolení stavby**. Niže je uvedeno několik principů významných pro dosažení kvalitní projektové přípravy:

- ✦ Bez kvalitního zadání (viz kapitola 08 / **Zadávání: záměr**) lze jen stěží očekávat rozumný výsledek.
- ✦ Stanovení, jaké stupně projektové dokumentace budou zpracovány (viz dále), je důležité jednak pro správné veřejné zadávání, ale má i vliv na délku, složitost a finanční náročnost přípravy – jednodušší a přehledné záměry mohou probíhat ve zjednodušeném režimu, jindy je naopak rozumné dodržovat standardní postup.
- ✦ Součástí dobrého zadání jsou i přiměřeně podrobné projekční podklady (zaměření, průzkumy, přeběžná stanoviska správců sítě atp.).
- ✦ Zpracovatel projekčních prací (architekt/projektant) se musí detailně seznámit se zadáním = záměrem/stavebním programem.
- ✦ Společně s architektem je účelné podrobit zadání oponentuře a tím si ho vyjasnit a zpřesnit.
- ✦ Kontrola kompletnosti podkladů je důležitá z důvodu případných časových prodlev s čekáním na zpracování a případných drahých budoucích chyb během realizace.
- ✦ Projekční práce je nezbytné vnímat jako proces nalézání a zpřesňování nejvýhodnějšího řešení na základě zjišťování faktů, ověřování souladu všech podmínek a požadavků zadavatele. Je důležité udržovat přehled o postupně přijímaných rozhodnutích.

9 | Projektování: konkretizace

- ✦ U veřejných staveb je významné zapojení veřejnosti do procesu přípravy, které je současně důležitou cestou k zajištění podpory záměru a příležitostí ke zvýšení zájmu o veřejné dění obecně.
- ✦ Výstupem projekčních prací jsou jednak jednotlivé stupně projektové dokumentace, ale současně i úřední proces získání správního povolení záměru a dále výběr dodavatele samotné stavby. Dokázat tyto procesy efektivně sladit je jedním z hlavních úkolů manažera projektu.
- ✦ Dokumentace pro provádění stavby, event. samostatná dokumentace pro výběr dodavatele je zadáním kvality, rozsahu a ceny stavebních prací a je často podstatnou částí zadávací dokumentace pro provedení stavebních prací.
- ✦ Součástí projekčních výkonů může být i tzv. cost-management, tj. technicko-ekonomická optimalizace spočívající ve variantním hledání levnějšího technického řešení, které zachová nebo zlepší sledované vlastnosti. Tuto činnost, na kterou posléze navazuje i vyjednávání o zadání stavebních prací a výkon technického dozoru investora, může provádět buď přímo architektonický tým, projektmanažer či externí konzultant. Je ovšem nutné ji výslovně zajistit a pamatovat na ni v rozpočtu projektu, protože se jedná o tzv. zvláštní výkony nezahrnuté do rozsahu běžných projekčních prací. Náklady na tyto práce se bohatě vrátí v často řádových úsporách během realizace.
- ✦ Při zadávání projektu je rovněž důležité upřesnit, má-li být projektová dokumentace řešena v BIM (tzv. Building Information Modeling). Jedná se o provázání 3D modelu, výkresové dokumentace a správy informací o stavbě sloužící nejen v průběhu projektování, ale během celého životního cyklu stavby. Tento přístup zlepšuje spolupráci mezi odborníky, umožňuje efektivnější plánování a výstavbu a poskytuje přesné informace pro lepší rozhodování i budoucí úspory nákladů během provozu. Pro optimální využití však vyžaduje odpovídající odbornou kvalifikaci i na straně stavebníka.

Projekční práce se obvykle dělí na tyto fáze:

- ✦ příprava projektu (obstarání podkladů často spojené s přípravou záměru),
- ✦ návrh stavby (architektonická studie a zjednodušené projekty specialistů),
- ✦ projekt pro povolení záměru (často spojený s obstaráním samotného povolení záměru),
- ✦ projekt pro provádění stavby (jednoznačně definující standard, kvalitu materiálů a provedení),
- ✦ soupis prací a dodávek (případně vč. výběru dodavatele),
- ✦ dozor projektanta (ev. vč. dokumentace skutečného provedení stavby, standardně zajišťovanou dodavatelem stavby).



Obr. / 100 Projektování staveb doprovází řada projekčních stupňů, jejichž výstupem je projektová dokumentace v odpovídající podrobnosti

Příprava zakázky je obvykle fází, která má stavebníkovi pomoci definovat stavbu a konkretizovat funkci a účel stavby. Práci projektanta je případně pomoci formulovat stavební program objektu a předběžně prověřit vhodnost lokality, dále zjistit technické a regulační podmínky místa stanovené v územně plánovací dokumentaci. V této fázi je též třeba předběžně určit nutnost potřebných průzkumů a rozborů, případně dalších ověřovacích specializovaných studií nebo expertiz. Tato fáze se tedy do značné míry překrývá s přípravou záměru, o které jsme hovořili předchozí kapitole. U větších významnějších záměrů, kde výběr architekta vyžaduje přípravu záměru před samostatným výběrem (např. architektonickou soutěží), je proto nutné tuto činnost zajistit samostatně. Obvykle se tak děje prostřednictvím architektonických či poradenských kanceláří, které se na přípravu soutěží specializují.

Vypracování **návrhu stavby** (architektonické studie) dává konkrétní představu o celkové urbanistické a architektonické koncepci. Toto je nevhodnější chvíle k testování možností týkajících se celkového pojetí stavby, ověření technických řešení i ekonomické rovnováhy stavby. V této fázi je také vhodné ověřit při konzultacích s dotčenými orgány a správci infrastruktury proveditelnost, příp. časové limity záměru, a tím pomoci stavebníkovi ve strategickém rozhodování.

Aby bylo možné stavbu provést, je nutné zajistit **povolení záměru** na základě samostatné dokumentace (dříve dokumentace ke společnému územnímu a stavebnímu řízení), která musí obsahovat urbanistické a základní architektonické a technické řešení stavby umožňující posouzení její mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí. Schvalování vedené dle starších zákonů č. 50/1976 a následně 183/2006 Sb. trvalo značnou dobu, v řádech vyšších jednotek měsíců až let. Nelze však očekávat, že po představení nového stavebního zákona 283/2021 Sb. dojde k dramatickému a rychlému zkrácení povolovacích procesů. Tu může přinést až skutečně efektivní příprava území pro stavební záměry.

Dokumentace pro provádění stavby jednoznačně definuje standard, kvalitu materiálů a provedení. Na jejím základě je možné zpracovat výkaz výměr, soupis prací a dodávek a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Dokumentace pro provádění stavby, u staveb financovaných z veřejných zdrojů, musí být zpracovaná tak, aby také splňovala požadavky zákona o veřejných zakázkách. U méně rozsáhlých staveb lze použít pro tyto potřeby i dokumentaci pro povolení stavby.

Soupis prací a dodávek uvádí v přímé návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby položky soupisu prací, dodávek a služeb nezbytných k úplné realizaci zamýšleného stavebního díla. Zpravidla tvoří nedílnou součást dokumentace pro výběr zhotovitele stavby.

9 | Projektování: konkretizace

Hlavní náplní **dozoru projektanta (DP)** je kontrola dodržování platné projektové dokumentace a případné schvalování odchylek a úprav. Dozor může mít dle složitosti stavby charakter trvalý nebo občasný. Podle § 161 odst. 2 NSZ je u stavby financované z veřejného rozpočtu, prováděné stavebním podnikatelem, stavebník povinen zajistit **technický dozor stavebníka (TDS)** nad prováděním stavby osobou oprávněnou podle autorizačního zákona 360/92 Sb. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu (zák. 360/92 Sb.), zajistí stavebník dozor projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací). DP poskytuje klientovi součinnost i při převzetí stavby, odstraňování vad a nedodělků a při případných reklamačních řízeních. Před zahájením vlastní výstavby je rovněž nutné zajistit **dokumentaci k provádění stavby**. Jde o poslední stupeň dokumentace patřící do projektové přípravy před zahájením stavby a obsahuje nejvíce detailních informací a podrobný rozpočet. Často bývá již součástí dodávky zhotovitele stavby stejně jako **výrobní dokumentace dodavatelů technologických částí** stavby. Tato dokumentace je klíčová pro užívání, resp. správu nemovitosti, detailněji viz kapitola **11 / Užívání: správa**.

Závěr

Projekt podrobně definuje uživatelské vlastnosti stavby. Je příležitostí si ujasnit, co vlastně chceme, a jako takový by měl být využit. Buďte zvědaví, ptejte se svého architekta, proč je co jak navrženo, jak se bude stavba provozovat a udržovat. Nepřijímejte neuspokojivé odpovědi. Při projektové fázi buďte vůči svému architektovi asertivní. Současně ale pamatujte na dvě věci: jednak projekt bývá tak dobrý, jak dobré bylo zadání a nejhorším klientem je ten, který neví, co chce, a stále mění požadavky. Za druhé – okamžikem zahájení stavby je architekt spolu s technickým dozorem vaším hlavním spojencem. Výsledná kvalita stavby je odrazem kvality projektu i souhry celého týmu. Zpravidla je to architekt, kdo projekt zná nejlépe, umí ho zdůvodnit a má spolu se stavebníkem největší zájem na zachování kvality díla.





Obr. / 101 Statutární město Plzeň realizovalo revitalizaci území v lokalitě Zátíší. Po demolici původních nevyhovujících bytových domů vzniklo 18 třípodlažních domů se 179 byty, určených zejména cílovým skupinám, které obtížně získávají nájemní nebo vlastní bydlení na komerčním trhu.

CHAUVEAU - 26 SOCIAL DWELLINGS

Chalon-sur-Saône, Francie

ODILE+GUZY architectes, 2017

Projekt ve čtvrti Bellevue, západně od centra Chalon-sur-Saône, zahrnuje výstavbu 26 sociálních bytů, rozdělených na 20 bytů různorodých typologií a 6 řadových domů. Byty jsou uspořádány kolem centrální uličky, která vytváří příjemný společný venkovní prostor. Omezené rozměry pozemku, který se zužuje směrem k ulici, způsobily konstrukční komplikace. Vzdušná hmota domu střídá volné a zastavěné části, což maximalizuje přirozené osvětlení a ventilaci bytů. Venkovní prostory – zahrady, balkony a terasy – podporují sociální interakce a poskytují obyvatelům dostatek soukromí.

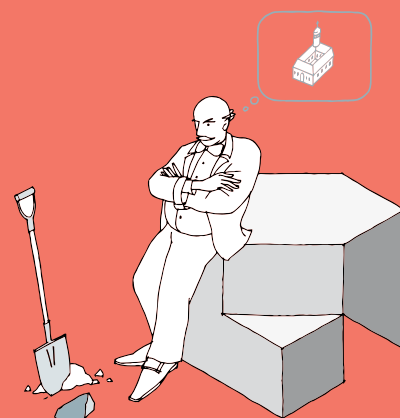
Dřevěné lamely na fasádách dodávají budovám rytmický vzhled a chrání interiéry před přímým sluncem. Každý dům má jižně orientovanou zahradu a obývací pokoj chráněný markýzou. Barevné střechy domů, inspirované historickými budovami v Burgundsku, vytvářejí výrazný kontrast k okolním monotónním stavbám a dodávají projektu svébytnost. Návrh podporuje udržitelnost a sociální interakce, přičemž harmonicky vyrůstá z městské zástavby a respektuje místní kontext.



Kapitola 10

Výstavba: realizace

Stručné seznámení s postupy a úskalími přípravy a vlastní výstavby. Ať již se zvolením vhodného dodavatelského systému a s tím spojeného výběru zhotovitele, tak rizik během výstavby a stanovení požadavků na předání dokončeného díla.



Výstavba: realizace

Vlastní realizaci stavby předchází **zajištění zhotovitele díla** – stavební firmy, která bude mít dostatek kapacit a zkušeností se stavbami odpovídajícího rozsahu a složitosti. Pro zahájení výběru zhotovitele je nezbytné mít kvalitní **přípravu**, tj.:

- ✚ ujasněné financování,
- ✚ projektový tým rozšířený o technický dozor stavebníka a specialistu BOZP (bezpečnosti a ochrany zdraví a práce),
- ✚ projektovou dokumentaci pro výběr zhotovitele,
- ✚ smlouvu o dílo.

Také je potřeba stanovit **dodavatelský systém**, který ovlivňuje cenu díla a odpovědnosti. Dodavatelský systém lze vybrat v případě realizace generálním dodavatelem na základě míry odpovědnosti, jakou ponese zadavatel a jakou zhotovitel. V principu lze pracovat se třemi systémy:

- ✚ **Tradiční způsob výstavby** – realizace na základě dokumentace pro provádění stavby a zhotovitelem oceněného soupisu prací a dodávek, kde odpovědnost za případné chyby a odchylky nese do jisté míry zadavatel. V praxi jsou často využívány různé modifikované verze tohoto postupu, které umožňují zhotoviteli projevit iniciativu a navrhnout úspornější řešení, eventuálně jsou některé klíčové subdodávky (zpravidla technologické celky) poptávány samostatně, přičemž ušetřené prostředky se dělí dle dohodnutého klíče mezi objednatele a zhotovitele,
- ✚ Realizace na základě principu **Design&Build**, kde zhotovitel zajišťuje kromě vlastní výstavby i zpracování dokumentace pro provádění stavby. Cenovou nabídku podává paušální částkou za celé dílo, a nese tak odpovědnost za případné chyby a odchylky. Cena díla je obvykle o něco vyšší než u tradiční výstavby dle oceněného výkazu výměr. Vedle dokumentace pro povolení záměru je vodítkem pro stanovení ceny tzv. kniha standardů nebo-li „požadavků objednatele“, kde jsou detailně popsány prvky, které jsou z hlediska uživatelského, funkčního, technického či výtvarného klíčové. Jinde je zhotovitel pouze povinen splnit podmínky legislativy a norem, tzn. co není popsáno, umožňuje zhotoviteli dodat v rámci legislativního rámce, „co chce“. Má tak možnost snížit rizika a optimalizovat cenové náklady díla.
- ✚ V případech, kdy se jedná především o stavební úpravy a dílo nese prvky EPC (angl. „Energy Performance Contracting“ = česky „energetické služby se zárukou“), vstupuje do povinností zhotovitele kromě projektování a výstavby také provoz a dosažení

Tip:

Praxí prověřené smluvní podmínky pro Design&Build(&Operate) je tzv. **FIDIC Zlatá kniha** dostupná v češtině na stránkách www.cace.cz. Tyto smluvní podmínky jsou prověřenou a funkční inženýrskou smlouvou. Doporučuje se provádět pouze minimální zásahy do smlouvy, aby nedošlo k porušení provázanosti jejich ustanovení.

Tip:

Návod, jak má postupovat veřejný zadavatel při realizaci stavebních projektů metodou dodávky **Design & Build (& Operate)**, uveřejnilo Ministerstvo životního prostředí.



Tip:

U nákladů na realizaci díla, které vychází z oceněného výkazu výměr, je praktické ponechat určitou rezervu (viz tab. na str. 51), protože důsledky mimořádných situací či nepřesností v dokumentaci v tomto smluvním režimu padají na vrub zadavatele. V případě staveb (ko-) financovaných z programů veřejné podpory je nutné zkontrolovat, zda podmínky programu takový postup umožňují.

Příklady z praxe:

Obec Králův Dvůr realizovala metodou **Design&Build** novostavbu / přístavbu domu s pečovatelskou službou. Starosta Petr Vychodil potvrdil spokojenost se zvoleným dodavatelským systémem a plánuje i další výstavbu. Zadávací dokumentace je dostupná zde:



Obr. / 103 Králův Dvůr

Jihomoravský kraj úspěšně realizoval novostavbu Dětské léčebny se speleoterapií v Ostrově u Machochy a počítá s využitím metody Design&Build i v dalších projektech. Zde uzavřena smlouva o dílo:



Obr. / 104 Ostrov u Machochy

energetických parametrů, ke kterým se ve smlouvě zavázal; taková smlouva se označuje jako Smlouva o energetických službách nebo **Design&Build&Operate**; typický dodavatel usilující o tento typ zakázek je tzv. ESCO společnost (angl. „Energy Service Company“ = česky „dodavatel energetických služeb“).

Podpisem smlouvy o dílo začíná vlastní **realizace stavby**. Je potřeba počítat s tím, že výstavba (zejména u rekonstrukci) často trvá déle a stojí více peněz, než bylo plánováno. Děje se tak z důvodů objektivních překážek či změn vyvolaných zadavatelem. Běžně se uvažuje s časovou i finanční rezervou 10 %. V režimu veřejného zadávání lze sjednat s vybraným dodavatelem stavby cenový nárůst do 30 % ceny díla. Kvalitní předprojektová i projektová příprava však nutnost tzv. „víceprací“ redukuje. Během realizace jsou klíčovými partnery zadavatele jeho **technický a autorský dozor**, kteří kontrolují kvalitu i soulad s projektovou dokumentací. Včas upozorňují na případné kolize a reagují na podněty, jakými mohou být náměty na úpravu stavební technologie, absence navrženého výrobku na trhu nebo skutečnosti, které se objeví po odkrytí starších konstrukcí či otevření stavební jámy. Technický dozor je zástupcem zadavatele a musí být nezávislý na stavební firmě. **Veřejný zadavatel** je na základě stavebního zákona **povinen technický dozor zajistit**.

Po dokončení díla zhotovitel stavby zajistí provozní zkoušky a kolaudaci, tj. povolení k užívání a předá zadavateli veškeré **doklady, návody k užívání a dokumentaci skutečného provedení díla** v podrobnosti dokumentace k provádění stavby (popsána výše v kapitole **09 / Projektování: konkretizace**) a **plán revizí a údržby vč. oprav**.

Zhotovitel dle požadavků smluvní dokumentace drží pěti až desetiletou **záruku na dílo**, která se obvykle týká hlavních částí stavby. Je nezbytné, aby zadavatel měl samostatně nebo jako součást týmu osobu řešící **reklamace** a dohlížející na záruční opravy a jejich dokumentování.

Závěr

Laická představa bývá, že prováděcí dokumentace definuje stavbu tzv. do „posledního šroubku“. Takový postup by ovšem byl jednak nesmírně náročný z hlediska samotného projektu, zároveň by ovšem paradoxně komplikoval a prodražoval i samotnou stavbu tím, že by neumožňoval plně využít zkušenosti či obchodní politiku dodavatele. Prováděcí dokumentace proto především definuje požadované vlastnosti budoucí stavby a výsledné dílo vzniká částečně v dialogu s dodavatelem. Je důležité, aby v tomto dialogu měl vždy rozhodující slovo stavebník, tj. ten, kdo stavbu nejen platí, ale má také největší zájem na její dlouhodobé kvalitě a funkčnosti.

**OBECNÍ NÁJEMNÍ DŮM S MALOMETRÁŽNÍMI BYTY
VE SLAVONICÍCH**

Slavonice, Jana Švermy 448

**Petr Hruša, Petr Pelčák – Hruša & Pelčák architekti,
Atelier Brno; 1997**

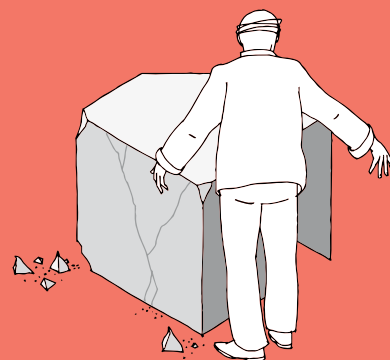
Projekt vznikl v neoptimističtějších období, které pamatujeme, v divokých 90. letech, kdy česká společnost byla plná sebedůvěry i víry v budoucnost a chuti budovat a stavět. Vznikl tedy neuvěřitelně rychle. Kreslit jsme ho začali v červenci 1995 a stavba musela být (a byla) zahájena do konce téhož roku, aby město mohlo získat dotaci z tehdy otevřeného státního programu na podporu sociálního bydlení. Boj s památkáři o navržené pultové střechy s lehkou eternitovou krytinou, jaká byla v místě obvyklá, jsme tak pro nedostatek času prohráli. Tato svévole památkářů nepříznivě ovlivnila charakter a proporce návrhu i jeho úspornost (příkaz sedlových střech současně se zákazem do nich umístit byty). Ale podařilo se nám fasády podél parkánu vystavět z kamenů rozbořených hradeb vybraných ze stavební sutě v podloží pozemku, a dokonce do stavby zapojit dochované torzo hradby. Slavonický kontext nám pomohl umístit na fasády sgrafita, navržená malířkou Evou Mautnerovou a provedená v její spolupráci s malířem Karlem Matějčkem. 20 startovacích bytů jsme rozvrhli kolem vstupního nádvoří ve dvou křídlech volně evokujících dávno strženou historickou zástavbu. V malém objektu jsme vytvořili pestrou nabídku bydlení složenou z bytů 2+kk, duplexů a garsoniér přístupných z domovního schodiště, pavlače a obytného dvora.



Kapitola 11

Užívání: Správa

Provozování nemovitosti je – pro někoho možná překvapivě – nejen rutinní činností, ale zahrnuje i koncepční rozvahy. V úhrnu může jednak významně přispět k vyrovnanému rozpočtu projektu i vyší zbytkové hodnoty stavby po splacení všech závazků spojených s výstavbou, ale současně vytváří i jistou vizitku o efektivitě fungování stavebníka jako instituce. Neodborné provozování může poškodit i tu nejlepší stavbu, zmařit skvělý projekt a poškodit v očích veřejnosti celý záměr.



Užívání: správa

Požíraje-li obec nájemní bydlení, je nutné, aby při přípravě projektu zvažila i způsob jeho správy. V následující kapitole se budeme věnovat různým činnostem spojených se správou a provozem nemovitosti. Na úvod je dobré říci, že níže zmíněné činnosti lze organizačně zajistit buď **vlastními silami**, nebo správní služby tzv. **outsourcovat**, tj. najmout **externí specializovanou správní firmu**. Kompromisem obou výše zmíněných způsobů, praktickým zejména u větších obcí disponujících větším bytovým či obecně nemovitým majetkem, je založení **vlastní správní kanceláře**. Výhodou takového modelu je, že pracovníci úřadu – bytového odboru či odboru správy majetku, nejsou zavaleni operativou, mohou se soustředit na koncepčnější činnosti a úřad může být „štíhlejší“.

Abychom si lépe ujasnili, jak chceme různé činnosti spojené se správou nemovitostí organizovat, je dobré rozlišovat jejich tři základní úrovně:

- ✦ **technickou správu** (facility management), tj. zajištění běžného chodu a údržby objektu,
- ✦ **majetkovou správu** (property management), tj. politiku nájemného a zajištění efektivního využití objektu,
- ✦ **správu aktiv** (asset management), tj. dlouhodobou a strategickou správu nemovitého portfolia.

Všechny tyto úrovně správy mají svoje opodstatnění a vzájemnou souvislost. Současně však vyžadují zcela jinou odbornou kvalifikaci. Při technické správě se nejvíce uplatní organizační schopnosti a praktičnost, majetková správa vyžaduje spíše právní znalosti, politické zadání a někdy i obchodního ducha, správa aktiv potom ekonomickou erudici, porozumění pro fungování správy obce i určité vizionářství. Zajištění synergie těchto činností je v praxi organizačně náročné: Při jejich spojování mohou být některé aspekty správy podceněny, při rozdělení zas mohou vznikat komunikační bariéry. Nejčastěji chybí dlouhodobá koncepce, krátkodobě zdánlivě nejméně potřebná, ovšem potenciálně s nejdramatičtějšími finančními dopady.

Technická správa nemovitosti obvykle zahrnuje tyto činnosti:

- ✦ nastavení systému oprav a sestavení plánu údržby,
- ✦ zajištění (zprostředkování) provedení běžných udržovacích prací na objektu, případně oprav, které nespádají pod drobné úpravy a údržbu, spojených s užíváním bytu vymezené NV 308/2015 Sb. v platném znění,

Tip:

Příkladem dobře fungující městské správní kanceláře je akciová společnost **Obytná zóna Sylván a. s.** plně vlastněná městem Plzeň, která vykonává správu cca 2 400 městských bytů.



- ✦ jednání s úřady, pojišťovnou apod.,
- ✦ zajištění nezbytných kontrol a revizí dle příslušných ČSN a předpisů – plyn, elektro, výtah, požární zabezpečení apod.

Pod **majetkovou správu** obvykle zahrnujeme:

- ✦ politiku nájemného, tj. stanovení výše nájemného, ale i s kým a za jakých podmínek bude nájem sjednán,
- ✦ sjednávání a rozvazování nájemních smluv a jednání s nájemci,
- ✦ vybírání a evidence nájemného, případné vymáhání a právní zastoupení,
- ✦ výběr záloh, úhrada a následné rozúčtování nákladů spojených s užíváním bytu,
- ✦ vedení účetnictví, zpracování daňového přiznání a zajištění úhrady daně.

Správou aktiv obvykle rozumíme:

- ✦ strategie nabývání, případně odprodeje nemovitostního fondu,
- ✦ rozhodování o dlouhodobém využití, přestavbě, dostavbách nemovitostí,
- ✦ rozvaha o organizaci majetkového portfolia,
- ✦ koncepce nabývání, event. odprodeje majetku.

Specifika správy obecního bytového fondu

Výše uvedené správní činnosti je nutné ve větší či menší míře vykonávat bez ohledu na formu vlastnictví. Správa městského bytového fondu má přesto svoje specifika. Pojďme se podívat na některá z nich blíže.

Technická správa nemovitostí je zpravidla oblastí, kde se přístup veřejné správy a soukromého sektoru liší nejméně: opravy a údržbu je nutné provádět bez ohledu na typ vlastnictví. Základní otázky organizačního zajištění těchto prací – zda je **vykonávat vlastními silami**, či je **outsourcovat**, jak nastavit **kontrolu jednotlivých procesů a dosáhnout tak efektivitu** – si musí položit každý vlastník objektu. Argumenty pro i proti jsou přitom známé: vlastní údržba bývá od určité velikosti nemovitostního fondu finančně bezprostředně výhodnější, finanční toky i kvalita jsou snadněji sledovatelné. Na druhou stranu ovšem znamená daleko větší zátěž pro správní i politický aparát města. Rozmanitost činností spojených se správou nemovitostí (od techniků až po ekonomické či právní profese) kladou vysoké nároky i na vlastní zaměstnaneckou politiku. Rovněž rozúčtování nákladů není jednoduché (náklady



Obr. / 106 Vykonávat technickou správu nemovitostí vlastními silami, či je outsourcovat?

a jejich rozúčtování jsou stanoveny mj. ve vyhlášce o nákladovém nájemném, viz kapitola 04 / **Nákladové nájemné: Jak s ním pracovat?**). Rozdílnost přístupu se přesto může projevat v několika tématech:

Synergie množství a rozmanitosti – veřejná správa obvykle vlastní širší nemovitostní portfolio než většina soukromých vlastníků. Patří tedy k vlastníků, kteří mohou o vlastní profesionální správě vůbec uvažovat. **Hromadných nákup služeb i materiálu** spojených s údržbou je samozřejmě prvním předpokladem ke snížení nákladů. Města přitom paralelně vlastní odlišné typy nemovitostí s **rozdílnou denní či sezónní energetickou špičkou**, které dávají velké možnosti úspor i v oblasti **energetického managementu budov** (energetické komunity, vzájemné vykrývání špiček atp.). Tyto synergie navíc posiluje i fakt, že municipality často provozují i technickou infrastrukturu obsluhující samotné domy.

V oblasti **majetkové správy** se postoje soukromého subjektu a veřejné správy již mohou lišit dosti podstatně. Zatímco cílem soukromého sektoru bývá nejčastěji uspokojit vlastní potřebu (vlastnické bydlení), nebo zisk (investiční bydlení), cíle veřejného sektoru jsou mnohem širší a rozmanitější. Nezřídka bývají i protichůdné (podpora domácnosti / řádná správa majetku / zdroj příjmů). O to důležitější je pracovat s daty a jednotlivé kroky dobře zdůvodňovat. U zvýhodněných nájmu je potřeba nastavit jasná pravidla: komu, za jakých podmínek, na jak dlouho a o kolik se nájemné upravuje oproti běžné hodnotě (odvozené od tržního nebo nákladového nájemného). Z uvedeného jednak plyne, že **municipality by měly mít dobrý přehled o měnících se podmínkách na trhu** bydlení v místě svojí působnosti. Pravidelné zveřejňování těchto informací a zároveň organizace kolektivního vyjednávání mezi pronajímateli a nájemci po vzoru tzv. **hladiny nájemného (Mietspiegel)**, používaného v německy mluvících zemích, již samo o sobě vede k určité stabilizaci trhu a tlumení jeho výkyvů.

Současně mají města jako specifiční vlastníci i jiné možnosti zlepšování v přístupu k bydlení, než je pouhé snižování nájemného. Bariérou v přístupu k bydlení může být např. i vybírání kaucí. Ne každá domácnost si může zadržení takové sumy jednorázově dovolit. Přitom právě větší pronajímatelé, kterými obvykle města bývají, mohou lépe rozprostřít rizika, řešit je i mimo rámec financí (např. sociální prací) nebo zavedením splátkové úhrady, ukáže-li se nakonec instrument kauce jako nezbytný.

Města a obce jako specifiční vlastníci mají i řadu dalších možností, jak zlepšit spokojenost nájemníků, event. snížit rizika či náklady na správu nemovitosti. Nájemci komunálních bytů jsou koneckonců zároveň místními občany, a tím i voliči a svým způsobem i podílovými spoluvlastníky domů, ve kterých žijí. Takový pohled dává potenciál zcela přenastavit antagonistické vztahy ve vzájemně výhodná partnerství. Může se jednat o nastavení **spolupráce se sociálními odbory či místními neziskovými organizacemi** při vyřizování záležitostí

Tip:

Tzv. **Hladina nájemného (někdy též Zrcadlo nájemného)** je jedna ze zákonem stanovených možností pro stanovení v místě obvyklého nájemného v soukromě financované bytové výstavbě v Německu. Bývá stanovena městy ve spolupráci se sdruženími nájemníků a pronajímatelů jako podklad pro indexaci cen nájemného. Viz např.:



Berlínská hladina nájemného, 2024

nebo



Hladina nájemného ve Frankfurtu nad Mohanem, 2024



Pozn.:

8 Obr. / 107 Obyvatelé bytového domu (členové družstva) Gleis 21 ve Vídni rozhodují společně v rámci pléna a musejí se také podílet na správě a údržbě celého domu včetně využití nebytových prostor. Na obrázku je společenská místnost s terasou pro setkávání obyvatel domu.

Tip:

Sociální realitní agentury jsou neziskové organizace fungující jako prostředníci mezi soukromými pronajímateli a lidmi, kteří potřebují získat bydlení. Podrobněji viz např.:



M. Mikezsová: Sociální realitní agentury – zahraniční zkušenosti

Tip:

U tzv. **garančních fondů** by nás neměl mást název. Zpravidla se jedná spíše o formu průběžného jištění, než o společný účet. Při takové formě garance by eventuální úspory ohrožovala inflace.

Tip:

V pražské Strategii rozvoje bydlení lze mj. nalézt i systém indikátorů politiky bydlení.



Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, IPR, 2021

spojených s nájmem (např. obecně prospěšné společnosti Romodrom, Bona, K srdci klíč, Jurta atp.), iniciativy pomáhající s **odstraňováním bezdomovectví** (např. iniciativa Housing First a její pilotní uplatnění brněnský projekt Rapid Re-Housing z let 2016–17) nebo organizace zabývající se obecně metodickou podporou těchto programů (např. Platforma pro sociální bydlení). Jinou formou takové iniciativy sloužící k odstranění třecích ploch mezi městy jako pronajímateli a jejich nájemníky je částečné přenesení některých správních činností na **samosprávy nájemníků**, jak se tomu děje např. ve Vídni⁸ nebo v Dánsku. Je v zájmu samotných nájemníků, aby byl dům dobře udržován a v pořádku. Umožníme-li jim nahlédnout do mechanismu provozu i jeho financování s možností reinvestovat eventuální úspory, možná budeme překvapeni, o kolik a jak brzy se stav městských nemovitostí zlepší.

Vedle výše zmíněných výhod a možností, které majetková správa městského bytového fondu nabízí, je potřeba zmínit i určitá rizika, která s sebou nese. Politická reprezentace může podřizovat technickou logiku výstavby a údržby logice volebních cyklů. Problémy plynoucí z jejich zanedbání se koneckonců projeví až v dlouhodobém horizontu. Tomu lze předcházet zavedením jasných pravidel či organizační struktury, která **oddělí rozpočet nemovitostí od rozpočtu města**. Podinvestování údržby může vést ke vzniku vnitřního dluhu, známého z éry socialistického bytového hospodářství.

Výzvou u veřejné nemovitostní držby bývá i zmíněná multikriterialita cílů. Jakkoliv v principu správná a žádoucí, zvyšuje **nebezpečí neefektivity**. Hrozí **resortismus**: správa či údržba bytového fondu bývá nezřídka rozdělena mezi více odborů (např. bytový, majetkový či investiční). Informace nejsou dostatečně sdílené, cíle nevytvořené. Zde je možné uplatnit důslednější zavedení manažerského způsobu projektového řízení (viz města v Holandsku, kde vedle úředního aparátu působí na městských projektech i městští manažéři). Druhou obecnou radou je správné nastavení kontrolních mechanismů, zpětné vazby a indikátorů jednotlivých projektů. To není vůbec jednoduché, přitom se mu málokde věnuje dostatečná pozornost. Z větších měst je např. možné inspirovat se systémem indikátorů pražské Strategie rozvoje bydlení.

Poslední – strategickou oblastí správy majetku je **správa aktiv** čili tzv. asset management. Zatímco u soukromých investičních firem se správa snaží odhadnout dlouhodobé tržní trendy a tím maximalizovat tržní hodnotu aktiv, v případě municipálních nemovitostí jde spíše o **sladění majetkové politiky s dlouhodobými trendy, zájmy a strategiemi rozvoje obce**. Byť chování trhu nelze pomíjet, zdaleka zde nemá ono dominantní postavení. Nemovitostní politika města začíná potřebami města uskutečňovat svoje rozvojové plány a infrastrukturální záměry na určitých pozemcích – tj. land-developmentem. Tomu jsme se věnovali v předchozích kapitolách, zde se soustředíme spíše na témata týkající se strategické správy samotného bytového fondu. První věcí v tomto ohledu bývá – pro někoho

možná překvapivě **evidence majetku** (sic!) a rozhodnutí, kdo bude majetek bezprostředně spravovat. Komplikovaný systém české veřejné správy rozdrobené do řady malých municipalit, vícestupňová správa těch větších, obrovské majetkové přesuny, které ve dvacátém století přicházely téměř pravidelně s minimálně dvacetiletou periodou a oslabení institutu vlastnictví způsobily v nemovitém majetku měst chaos, který se dosud ne všude podařilo veřejné správě plně stabilizovat. Současně tento systém oslabil ochotu měst svěřovat nemovitý majetek externím firmám (buť i plně vlastněných samotným městem), tak jako se to často děje u městem vlastněných jiných typů infrastruktury (vodovody a kanalizace, teplárny, dopravní podniky atp.). To způsobuje, zejména u větších měst, že systém správy je poměrně nevykonný, městské úřady i politici jsou zavaleni operativou místo toho, aby se soustředili na **dohled a formulaci zadání**.

Mezi důležitá strategická rozhodnutí týkající se vlastnictví nemovitého majetku patří volba, **zda majetkové portfolio spíše rozšiřovat či zužovat**, zda se tak – v případě rozšiřování – má dít spíše formou **výstavby či nákupu** a zda – v případě nákupu – usilujeme spíše o **rozptýlenou či soustředěnou majetkovou držbu**. Odpověď na všechny tyto volby je úzce spjatá s tím, jaký strategický cíl má městský bytový fond plnit (viz kapitola **06 / Politika a strategie v oblasti bydlení**). Vzhledem k dlouhodobosti cílů měst jako veřejnoprávních korporací lze s jistou nadsázkou konstatovat, že investice do nemovitého majetku je pro město téměř vždy výhodnou. Otázkou tedy není zda, ale za jak dlouho se její výhodnost projeví. Nicméně, je zřejmé, že jsou okamžiky, kdy je nákup nemovitostí výhodnější než jindy. Města, která jsou méně závislá na výkyvech hospodářského cyklu než soukromé subjekty, by měla mít připraven **plán akvizic** stanovující, jaký typ nemovitostí, za jakým účelem a v jakém množství by bylo užitečné získat. Právě v okamžiku propadu hospodářského cyklu přichází pro veřejnou správu příležitost buď nemovitosti výhodně nakoupit, nebo za lepších podmínek uskutečnit větší investiční akce a udržet tak mj. i zaměstnanost v regionu. V případě bytů jsou – vedle ceny – obvykle určující velikostní kategorie, technický standard, typ lokality a zároveň cílové množství (tj. kolik bytů jakého typu a s jakým podílem na trhu by město mělo držet ve svém portfoliu). Zároveň je potřeba být maximálně obezřetný při odprodeji nemovitého majetku. Jednou prodaná nemovitost se už za našeho života na trhu nemusí objevit!

Při porovnání výhodnosti nákupů či výstavby se k **výhodám nákupu** obvykle řadí rychlost transakce a vyřazení nutnosti zabývat se developmentem jako nejrizikovější etapou životního cyklu stavby vyžadující zároveň nárazové nasazení specializovaného týmu pracovníků. Teoreticky by k výhodám soukromých forem výstavby měla patřit i flexibilita při stanovení technických parametrů výstavby u soukromého sektoru a jeho schopnost efektivněji vyjednávat se subdodavateli o ceně, která se může následně projevit i na celkové nižší pořizovací ceně. Taková situace by ovšem na trhu nastala pouze za předpokladu převisu nabídky.

Výhodou vlastní výstavby je potom přirozeně přizpůsobení výsledné stavby pro potřeby obce.

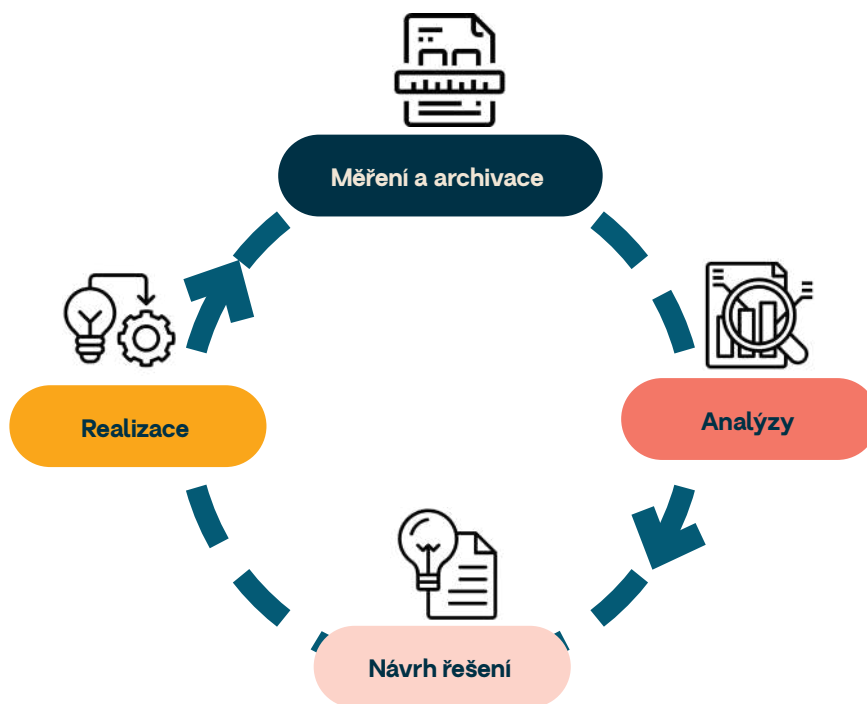
Tip:

Správa nemovitostí je současně i významným **zdrojem informací** (např. o chování nájemníků, četnosti oprav, nákladových cenách provozu atp.), významných pro další výstavbu i politiku města v oblasti bydlení.

Tip:

Činností, která má svou krátkodobou i strategickou rovinu je rovněž **energetický management**, neboli cyklická soustavná činnost spočívající v měření / zaznamenávání spotřeb energií a vody, jejich vyhodnocování, návrh opatření a jejich následná realizace. Obecně lze říci, že již zavedení samotného systematického měření vede k úsporám, neboť ovlivňuje chování nájemníků. Energetický manažer má většinou na starosti větší portfolio budov a úzce spolupracuje s jednotlivými správci budov na přípravě a realizaci navrhovaných opatření.

Poslední významnou oblastí strategické správy je rovněž **nastavení sběru a vyhodnocování dat**, které nám samotná správa nemovitostí generuje. Tyto informace slouží jak bezprostředně při vyhodnocování rizik spojených se správou nemovitostí, tak i při nastavení další strategie jejich držby a správy.



Obr. / 108 Oblasti strategické správy

Závěr

Užívání je hlavním důvodem, proč stavby vůbec stavět. Chytře provozovaná správa budov na všech třech zmíněných úrovních – technické, majtkové i správě aktiv, a především v jejich úzké provázanosti, může výrazně zlepšit využití a prodloužit dobu životnosti staveb. Současně umožňuje poskytnout podklady pro informovanější rozhodování o dalším nakládání s nemovitostmi obce vč. výstavby nových bytů.

BYTOVÉ DOMY PŘÍMĚTICE

Znojmo, Slunečná 491/71, 492/69

Aleš Burian, Gustav Křivinka; 2002

Návrh bytových domů v Příměticích byl vypracován v únoru 2000, kdy město Znojmo zadalo tři studie třem zpracovatelům. Vybrán byl návrh na nízkorozpočtové byty s převahou garsoniér a jednopokojových bytů. Ve dvou třípodlažních domech bylo realizováno 60 bytů (18 garsoniér, 36 bytů 1+1 a 6 bytů 3+1). Domy mají částečně zapuštěný suterén se sklepy a garážovými stánými. Byty jsou přístupné venkovní pavlači a mají předsazené vstupní předsíně a obytné lodžie.

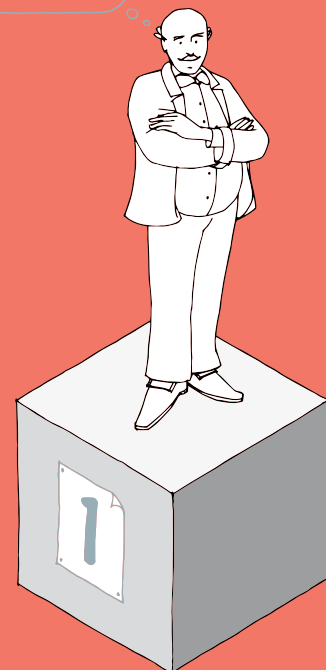
Stavba byla iniciována městem, jehož prostřednictvím bylo možno využít státní dotace na nové byty, a realizována znojemskými stavebními firmami, vlastníky pozemků. Chyběl však autorský a stavební dozor, což vedlo k ústupkům v materiálovém a technickém řešení, a tím i k horší kvalitě provedení.



Část IV:

Zdroje, rejstříky, vysvětlivky

TED UŽ VÍM, JAK
DOSAHNOUT TRVALÉ
UDRŽITELNOSTI !



Zdroje

Publikace

CENTRUM PASIVNÍHO DOMU (2021). Přísnější požadavky na výstavbu nových budov od 1. ledna 2022. Časopis Stavebnictví. Praha: ČKAIT, 12 / 2021. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-prisnejsi-pozadavky-na-vystavbu-novych-budov-od-1.-ledna-2022.html>

Časopis Veřejné zakázky. Procurement Publishing. Dostupné z: zakazky.eu

HUDEČEK, Tomáš; DLOUHÝ, Martin; HNLIČKA, Pavel; LEŇO CUTÁKOVÁ, Lucie; LEŇO, Michal (2018). Hustota a ekonomika měst. Praha: ČVUT, MÚVS. ISBN 978-80-87931-75-2

HUDEČEK, Tomáš (2019). Řízení a správa města. Praha: IPR. ISBN 978-80-87931-98-1

HOUSER, Lukáš; KLOUDOVÁ, Michaela et al. (2021). Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy. Praha: IPR. Dostupné z: https://ip Praha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani_investora_pro_mestskou_bytovou_vystavbu_hl.m.Prahy.pdf

CHAMRÁD, Aleš; DVOŘÁK, David; MARADA, Miroslav a ANTONÍN, Jan (2017). Návod možného postupu pro zadavatele při realizaci výstavbových projektů metodou dodávky Design & Build (& Operate) se zaměřením na minimalizaci celkových nákladů životního cyklu. Online. Asociace poskytovatelů energetických služeb. Dostupné z: <https://2014-2020.opzp.cz/dokumenty/detail/?id=933>

KOESSL, Gerald (2022). The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts. Online. CIRIEC International. s. 31. Dostupné z: <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2022/11/WP2022-04.pdf>

KOHOUT, Michal; TICHÝ, David; TITTL, Filip; KUBÁNKOVÁ, Jana a JAHODOVÁ, Šárka (2016). Sídliště, jak dál? Praha: ČVUT, FA. ISBN 978-80-01-05905-0

KOHOUT, Michal; TICHÝ, David; LÍPOVÁ, Veronika; KUBÁNKOVÁ, Jana; LUX, Martin et al. (2017). Sociální bydlení: Příprava projektů. Certifikovaná metodika. MPSV. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/70-metodika-socialni-bydeni-priprava-projektu.pdf>

KOHOUT, Michal; MOLNÁROVÁ, Jitka; TICHÝ, David; TITTL, Filip (2021). Metodika řešení komplexních projektů regenerace obytných celků sídlištního typu. Certifikovaná metodika. MMR. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/9e006d9f-97fd-48c7-9dcc-2a51c6bdc2b4/CM_MMR-TACR-BETA2_Metodika-regenerace-sidlist_web_1.pdf.aspx?ext=.pdf

KOHOUT, Michal; TICHÝ, David (2022). Plánování Města. Praha: ČVUT, FA. ISBN 978-80-01-06879-3

KOHOUT, Michal; HAVRÁNEK, Jan; HUDEČEK, Tomáš; PEŇÁZOVÁ, Veronika; TICHÝ, David et al. (2023). Koncepce bydlení Plzeň 2023+. Online. Centrum kvality bydlení. Dostupné z: https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/tf-prod-plzen/data/folders/7n2ajv0f9q/88j96vd3s3/eyyp0s7lio/j0zebf7s98/240627_koncepce-bydleni-plzen-2023-_navrh.pdf ISBN 978-80-908033-5-0

KUDA, František; BERÁNKOVÁ, Eva et al. (2012). Facility management v technické správě a údržbě budov. Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-114-7

MĚSTO LITOMĚŘICE (2023). Strategický plán rozvoje města „Litoměřice 2030“. Online. Dostupné z: <https://www.litomerice.cz/images/strategicke-dokumenty/strategicky-plan-mesta-2023.pdf>

NĚMEC, Michal et al. (2021). Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze. Praha: IPR. Dostupné z: https://ip Praha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf

Citované právní normy

Nařízení vlády 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Návrh vyhlášky o stanovení postupu pro výpočet nákladového nájemného pro dostupné nájemní bydlení, verze ve stavu 9PK (16. 8. 2024). Dostupné z: <https://odok.cz/portal/veklep/material/ALBSD5NGY5P2/>

Zákon 360/92 Sb. ze dne 7. května 1992, o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon).

Zákon 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000, o Státním fondu podpory investic.

Zákon 283/2021 Sb. ze dne 13. července 2021, stavební zákon.

Další online zdroje

Adaptterra Awards. Online. Dostupné z: <https://www.adaptterraawards.cz/>

BANKY.CZ (2024). Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2020 až 2024. Online. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-cen-nemovitosti-v-cr-v-letech-2020-az-2024/#header-4>

Berliner Mietspiegel 2024. Online. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Dostupné z: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

| Zdroje, rejstříky, vysvětlivky

CENTRUM PASIVNÍHO DOMU (2013). Desatero pasivního domu. Online. Dostupné z: <https://www.pasivnidomy.cz/data/files/3614.pdf>

ČESKÉ ASOCIACE KONZULTAČNÍCH INŽENÝRŮ. Publikace FIDIC. Online. Dostupné z: <https://www.cace.cz/fidic-publikace/>

ČESKÁ RADA PRO ŠETRNÉ BUDOVY a RETHINK ARCHITECTURE INSTITUTE (2021). Katalog šetrných řešení pro budovy. Online. Dostupné z: <https://www.rethinkarchitecture.cz/katalog-2021>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2023). Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2022. Online. Dostupné z <https://csu.gov.cz/rychle-informace/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2022>

DEKSOFT (bez data). Obestavěný prostor dle normy ČSN 73 4055. Online. Dostupné z: <https://deksoft.eu/cms-document/get?id=70>

DOBIAŠOVSKÝ, Záváš (2023). Bydlení je nejhůř dostupné za 25 let. Lidé musí sami zažít, že to není tak skvělá investice. Rozhovor se sociologem Martinem Luxem. Online. In: Echo24.cz 17. 10. 2023. Dostupné z: <https://m.echo24.cz/a/HRwkY/zpravy-domaci-akademie-ved-najemni-bydleni-ceny-trh-s-bydlenim>

Eurostat. Online. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>

Frankfurter Mietspiegel. Online. Stadt Frankfurt am Main. Dostupné z: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>

FRIČOVÁ, Michaela a KUNA, Vojtěch (bez data). Dluhová brzda. Online. MMR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/dluhova-brzda>

HOLUB, Petr (2023). Nejdražší energie v EU? To sice ne, ale Češi platili víc než většina Evropanů. Online. In: SeznamZpravy. 24. 10. 2023. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/fakta-nejdrazsi-energie-v-eu-to-sice-ne-ale-cesi-platili-vic-nez-vetsina-evropanu-238840>

How Climate Change Affects Your Health (bez data). Online. APHA. Dostupné z: <https://www.apha.org/news-and-media/multimedia/infographics/how-climate-change-affects-your-health>

MIKEZSOVÁ, Martina (2017). Sociální realitní agentury – zahraniční zkušenosti a možnosti inspirace. Online. MPSV. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Prezentace - Socialni realitni agentury - zahranicni zkusenosti a moznosti inspirace.pdf/bee2d094-3a7f-1dd9-8216-4c1ae8201f9c>

MINISTERSTVO FINANČÍ (2024). Interaktivní cenová mapa. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (bez data). Dostupnější bydlení pro všechny. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/uvod>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2022). Rámcová vodítka pro implementaci zásady „významně nepoškozovat“ životní prostředí (DNSH) a prověřování infrastruktury z hlediska klimatického dopadu v EU fondech v ČR. Online. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/podminky_cerpani_eu_fondu/\\$FILE/OPZP-ramcova_voditka_pro_dns-cp-20230427.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/podminky_cerpani_eu_fondu/$FILE/OPZP-ramcova_voditka_pro_dns-cp-20230427.pdf)

Národní strategie veřejného zadávání. Dostupné z: <https://www.sovz.cz/>

Obytná zóna Sylván a. s. Dostupné z: <https://www.ozsylvan.cz/>

OECD Affordable Housing Database 2021. Dostupné z: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>

Participativní bydlení. Dostupné z: <https://participativnibydeni.cz/>

Pražská developerská společnost. Dostupné z: <https://pdspraha.eu/>

REGISTR SMLUV. Smlouva o dílo „Dětská léčebna se speleoterapií v Ostrově u Macochy“. Online. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/12439408?backlink=zgc2b>

RTS CLOUD. RTS data. Online. Dostupné z: <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>

SBTOOL. A.5 Životnost stavebních konstrukcí a komponentů. Online. Dostupné z: <https://www.sbtool.cz/kriterium/zivotnost-stavebnich-konstrukci-a-komponentu-vk1/>

SMART PÍSEK. Teplotní zranitelnost. Online. Dostupné z: <https://smart.pisek.eu/heat.html>

SFPI. Regionální centra podpory investic do bydlení. Online. Dostupné z: <https://sfpi.cz/regionalni-centra-podpory-investic-do-bydleni/>

SFPI. Dostupné bydlení. Online. Dostupné z: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>

VEŘEJNÉ ZAKÁZKY KRÁLŮV DVŮR. Veřejné zakázky: Novostavba bytového domu. Online. Dostupné z: https://kraluvdvur.ezak.cz/contract_display_18.html

Kalkulačky

ÚRS CZ. Aplikace Kubix. Online. Dostupné z: <https://www.urs.cz/aplikace-online/kubix>

CENY ZA PROJEKTY CZ. Výpočet předpokládaných investičních nákladů. Online. Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/pozemni-stavby>

ČKA. Kalkulačky. Online. Dostupné z: <https://www.cka.cz/sluzby/clenum/kalkulacky>

Rejstřík

Obrázky

- | | | | | | |
|----|---|----|---------------------------------------|-----|----------------------------------|
| 01 | Zdroj: Martin Navrkal | 43 | Foto: Filip Šlapal | 86 | Zdroj: litoměřice.cz |
| 02 | Foto: Jiří Ryszawy | 44 | Foto: Pavel Barták | 87 | Zdroj: Centrum kvality bydlení |
| 03 | Zdroj: American Public Health Association | 45 | vlastní | 88 | Zdroj: IPR Praha |
| 04 | Foto: Jan Balán | 46 | Zdroj: Rudiš-Rudiš architekti | 89 | Zdroj: Geoportál ČÚZK |
| 05 | Foto: Radek Brunecký | 47 | Zdroj: Rudiš-Rudiš architekti | 90 | Zdroj: jihlava.cz |
| 06 | Foto: Radek Brunecký | 48 | Zdroj: Rudiš-Rudiš architekti | 91 | Zdroj: UNIT architekti |
| 07 | Foto: Radek Brunecký | 49 | Zdroj: KAM Liberec | 92 | Zdroj: smart.pisek.eu |
| 08 | Foto: Radek Brunecký | 50 | Zdroj: KAM Liberec | 93 | Foto: Tim Van de Velde |
| 09 | vlastní | 51 | Zdroj: KAM Liberec | 94 | Zdroj: UNIT architekti |
| 10 | Zdroj: knesl kynčl architekti | 52 | Zdroj: KAM Liberec | 95 | Zdroj: IPR Praha |
| 11 | Foto: Pavel Barták | 53 | vlastní | 96 | Zdroj: UNIT architekti |
| 12 | Foto: Pavel Barták | 54 | Zdroj: KAM Liberec | 97 | Zdroj: Freepic / Racool studio |
| 13 | Foto: Pavel Barták | 55 | Zdroj: KAM Liberec | 98 | vlastní |
| 14 | Foto: Pavel Barták | 56 | Foto: Filip Šlapal | 99 | Foto: Hertha Hurnaus |
| 15 | vlastní | 57 | Foto: Lubomír Fuxa | 100 | 123rf.com |
| 16 | Zdroj: ČTYŘSTĚN architekti | 58 | Foto: Filip Šlapal | 101 | Foto: Matěj Hošek |
| 17 | Zdroj: ČTYŘSTĚN architekti | 59 | Foto: Filip Šlapal | 102 | Foto: David Foessel |
| 18 | Zdroj: ČTYŘSTĚN architekti | 60 | vlastní | 103 | Foto: Jiří Tencar |
| 19 | Zdroj: Burian-Křivinka | 61 | Zdroj: Tomáš Koumar | 104 | Foto: BoysPlayNice |
| 20 | Zdroj: Burian-Křivinka | 62 | Zdroj: Tomáš Koumar | 105 | Zdroj: Hruša & Pelčák architekti |
| 21 | Zdroj: Burian-Křivinka | 63 | Foto: Andrew Alberts | 106 | Zdroj: Freepik / senivpetro |
| 22 | Zdroj: Burian-Křivinka | 64 | Foto: Andrew Alberts | 107 | Foto: David Tichý |
| 23 | vlastní | 65 | Foto: Andrew Alberts | 108 | Vlastní |
| 24 | Zdroj: Burian-Křivinka | 66 | Foto: Andrew Alberts | 109 | Foto: Filip Šlapal |
| 25 | Zdroj: Burian-Křivinka | 67 | Foto: Andrew Alberts | | |
| 26 | Foto: Radek Brunecký | 68 | Zdroj: Mapy Google | | |
| 27 | Foto: Radek Brunecký | 69 | Zdroj: EM2N | | |
| 28 | Foto: Radek Brunecký | 70 | Foto: Lluc Miralles | | |
| 29 | Foto: Radek Brunecký | 71 | Foto: Baku Akazawa | | |
| 30 | vlastní | 72 | Foto: Lluc Miralles | | |
| 31 | Zdroj: knesl kynčl architekti | 73 | Foto: Lluc Miralles | | |
| 32 | Zdroj: knesl kynčl architekti | 74 | Zdroj: Lacol arquitectura cooperativa | | |
| 33 | Zdroj: knesl kynčl architekti | 75 | Zdroj: Mapy Google | | |
| 34 | Foto: Ladislav Šmitke | 76 | Zdroj: Lacol arquitectura cooperativa | | |
| 35 | Foto: Ladislav Šmitke | 77 | Zdroj: Lacol arquitectura cooperativa | | |
| 36 | Foto: Ladislav Šmitke | 78 | Zdroj: DAM architekti | | |
| 37 | Foto: Ladislav Šmitke | 79 | Zdroj: Petr Lešek | | |
| 38 | vlastní | 80 | Zdroj: DEKSOF | | |
| 39 | Zdroj: Zdeněk Trefil | 81 | Foto: Andrea Thiel Lhotáková | | |
| 40 | Zdroj: Zdeněk Trefil | 82 | vlastní | | |
| 41 | Foto: Filip Šlapal | 83 | vlastní | | |
| 42 | Foto: Filip Šlapal | 84 | Zdroj: Ateliér AGP | | |
| | | 85 | Foto: Filip Šlapal | | |

Grafy

- | | |
|----|--|
| 01 | Zdroj: Eurostat (online data code: ilc_lvho02) |
| 02 | vlastní |
| 03 | vlastní |

Tabulky

- | | |
|----|---------|
| 01 | vlastní |
| 02 | vlastní |
| 03 | vlastní |
| 04 | vlastní |
| 05 | vlastní |
| 06 | vlastní |
| 07 | vlastní |
| 08 | vlastní |

Seznam referenčních staveb

Název projektu:	Umístění:	Rok:	Autor:
Obecní nájemní dům s malometrážními byty	Slavonice	1997	Hrůša & Pelčák architekti (Petr Hrůša, Petr Pelčák), Atelier Brno
Bytový dům Luční čtvrť	Staré Město	2000	Burian-Křivinka
Bytový dům se startovními byty	Třeboň	2002	S.H.S architekti
Bytové domy Přímětice	Znojmo	2002	Aleš Burian, Gustav Křivinka
Bytový dům v Pisku	Písek	2002	Lešek
Dům s pečovatelskou službou v Horažďovicích	Horažďovice	2002	Alena Šrámková, Tomáš Koumar, Jan Hájek
Městský bytový domů v Miroslavi	Miroslav	2003	Martin Navrkal, Milan Stehlik, Alena Stehliková
Dům „na půl cesty“	Valašské Meziříčí	2005	Zdeněk Trefil
Obytný soubor U Nemocnice	Litomyšl	2005	Viktor Rudiš, Martin Rudiš, Josef Pleskot
Bytový dům s tělocvičnou	Praha 1	2011	DAM architekti (Petr Burian) / Terra Florida (Radka Šimková)
Herzberg Public Housing	Videň	2011	AllesWirdGut Architektur, feld72
Transformace školy na sociální bydlení	Izegem, Belgie	2013	Architect Lieven Dejaeghere
Chauveau – 26 social dwellings	Chalon-sur-Saône, Francie	2017	ODILE+GUZY architectes
La Borda	Barcelona, Španělsko	2018	Lacol arquitectura cooperativa
Sociální bydlení obce Bílovice	Bílovice nad Svitavou	2019	ČTYŘSTĚN architekti
Bytové domy Vojtova	Brno	2020	Rudiš-Rudiš architekti (Martin Rudiš, Martin Komárek)
Nové bydlení na Briesestrasse	Berlin-Neukölln, Německo	2020	Mathias Müller, Daniel Niggli
Dostupné bydlení v Norimberku-Katzwangu	Katzwang, Německo	2021	Köppen Rumetsch Architekten
Dům Kateřinka	Kateřinice	2023	knesl kynčl architekti (Jiří Knesl, Jakub Kynčl)
Městské bydlení na Žižkově	Liberec	2023	Kancelář architektury města (Marie Sanvito Procházková, Jiří Jandourek)
Obecní byty Dolní Břežany	Dolní Břežany	2023	DAM architekti (Petr Burian, Robin Müller) / Terra Florida (Radka Šimková)
Polyfunkční dům Havlíčkova	Kroměříž	2023	knesl kynčl architekti (Jiří Knesl, Jakub Kynčl)

Vysvětlivky

BD – bytový dům

BJ – bytová jednotka

BOZP – bezpečnost práce a ochrana zdraví, tj. zásady, které je nutné dodržet především při výstavbě a posléze při provozování stavby

BIM (= Building Information Modeling) – informační model budov provazující 3D model budovy, výkresovou dokumentaci a správu informací o budově

BREEAM (= Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – standard nejlepších postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost výstavby; jde o systém rozšířený zejména ve Velké Británii. Jde o nejstarší a v současnosti také o nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov.

Bydlení

Dostupné nájemní bydlení – nájemní bydlení ve vlastnictví státních i soukromých subjektů s limitovanou výší nájemného; pro účely výzvy SFPI se rozumí nájem bytu za dostupné nájemné pro vymezené cílové skupiny, a to po dobu nejméně 20 let od okamžiku, kdy mohl žadatel dostupné nájemní bydlení poskytnout poprvé.

Finanční dostupnost bydlení – je definovaná jako schopnost domácností opatřit si odpovídající bydlení za vynaložení přiměřených nákladů

Sociální nájemní bydlení – bydlení pro domácnosti v bytové nouzi; klientům mohou asistovat sociální pracovníci

CLT (= Cross-Laminated Timber) – křížem vrstvené dřevo, stavební panel vyrobený z několika křížem lepených vrstev řeziva

ČR – Česká republika

ČSN – česká technická norma

ČSÚ – Český statistický úřad

Design&Build – zadání realizace budovy, kde zhotovitel zajišťuje kromě vlastní výstavby i zpracování dokumentace pro provádění stavby; cenovou nabídku podává paušální částkou za celé dílo, a nese tak odpovědnost za případné chyby či odchylky; cena bývá o něco vyšší než u tradiční výstavby dle oceněného výkazu výměr.

Design&Build&Operate – dodavatel nese stejnou odpovědnost jako v případě D&B, ale navíc je odpovědný za provoz, správu a údržbu, včetně celoživotních nákladů.

Development

Land-Development – rozvoj (příprava) území

Real-Estate Development – rozvoj (výstavba) nemovitostí

DNSH (= do-no-significant-harm) – požadavek významně nepoškozovat životní prostředí záměry financovanými z evropských fondů

Energetická třída – kategorie budovy stanovená v PENB dle míry její energetické úspornosti označené sestupně A-G

EPC (= Energy Performance Contracting) – energetické služby se zárukou

ESCO (= Energy Service Company) – dodavatel energetických služeb

EU – Evropská Unie

FIDIC knihy – systém smluvních podmínek obsahující ucelený „návod“ k provádění stavebních zakázek

Červená kniha návod na výstavbu pozemních a inženýrských staveb

Zelená kniha určená pro stavby menšího rozsahu

Zlatá / Žlutá kniha na vyprojektování, dodávku a provozování běžné stavby

FVE – fotovoltaická elektrárna

GmbH (= Gesellschaft mit beschränkter Haftung) – německá obdoba společnosti s ručením omezeným

HDP – hrubý domácí produkt

IPR – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

JŘBU – jednací řízení bez uveřejnění

LCA (= Life-Cycle Assessment) – posouzení životního cyklu budovy z hlediska jejího působení na životní prostředí

LCC (= Life-Cycle Cost) – metoda ekonomické analýzy, při které hodnotíme při určité časové periodě všechny důležité náklady na budovu

LEED (= Leadership in Energy and Environmental Design) – systém hodnocení ekologické šetrnosti budov rozšířený původně zejména v USA

Management

Facility management – technická správa, tj. zajištění běžného chodu a údržby objektu

Property management – majetková správa, tj. politika nájemného a zajištění efektivního využití objektu

Asset management – správa aktiv, tj. dlouhodobá a strategická správa nemovitostního portfolia

Cost-management – technicko-ekonomická optimalizace nákladů; spočívá ve variantním hledání levnějšího technického řešení, které zachová nebo zlepší sledované vlastnosti

MČ – městská část

Mietspiegel (= Hladina nájemného, někdy též Zrcadlo nájemného) – jedna ze zákonem stanovených možností pro stanovení v místě obvyklého nájemného v soukromě financované bytové výstavbě v Německu. Bývá stanovena městy ve spolupráci se sdruženími nájemníků a pronajímatelů jako podklad pro indexaci cen nájemného.

MF – Ministerstvo financí ČR

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

MŽP – Ministerstvo životního prostředí ČR

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

| Zdroje, rejstříky, vysvětlivky

Nákladové nájemné – nájemné vypočtené z nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením a provozem dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu a zároveň musí být nižší než srovnatelné v místě obvyklé nájemné vyhlášené MF sdělením ve Sbírce zákonů.

Náklady

CAPEX (= Capital Expenditures) – kapitálové výdaje, tj. investiční náklady

OPEX (= Operating Expenses) – náklady na zajištění běžné podnikatelské činnosti, tj. neinvestiční náklady (s výjimkou finančních nákladů – úroků)

Způsobilé náklady – náklady, které lze pokrýt dotací či zvýhodněným úvěrem. Ostatní výdaje, které nejsou způsobilé, je nutné hradit z vlastních zdrojů, či pokrýt komerčními úvěry. Jaké druhy investičních výdajů mohou být zahrnuty do způsobilých nákladů, závisí na pravidlech poskytovatele veřejných prostředků ve výzvách.

NP – nadzemní podlaží

NPO – Národní plán obnovy; soubor reforem a investičních iniciativ připravený vládou ČR a financovaný do roku 2026 formou grantů z Nástroje pro oživení a odolnosti (RRF) EU.

NSZ – nový stavební zákon

NV – nařízení vlády

ORP – obec s rozšířenou působností

p. a. (= per annum) – za rok

PDS – Pražská developerská společnost

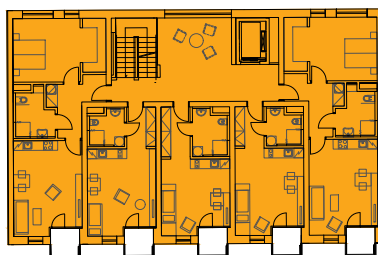
PENB – průkaz energetické náročnosti budov, průkaz souladu budovy s legislativou

Podlahové plochy

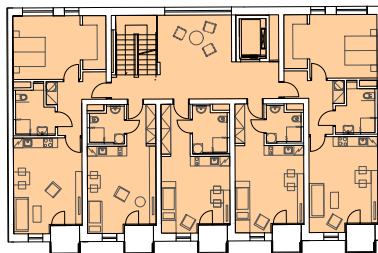
v měřítku domu:

Zastavěná plocha dle Zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) – plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího lince obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají

HPP – hrubá podlahová plocha; dle PSP je určena jakou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras



Podlahová plocha dle Zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) – součet ploch vymezených vnitřním lincem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově



PPP – pronajímatelná podlahová plocha; součet podlahové plochy všech pronajímatelných prostor stavby; základní výnosový parametr stavby

Koeficient Brutto / Netto – poměr PPP / HPP; jedná se o parametr vyjadřující poměr pronajimatelné podlahové plochy (PPP) vůči hrubé podlahové ploše domu (HPP), který vypovídá o základní ekonomice projektu.

v měřítku bytu:

Podlahová plocha bytu dle NV 366/2013 – půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu; je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav

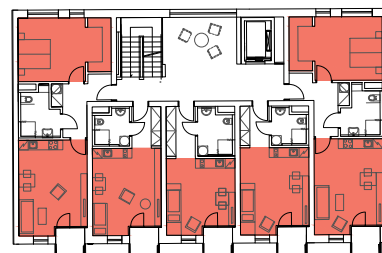


Čistá podlahová plocha bytu / užitná plocha bytu – součet podlahových ploch všech místností uvnitř bytu vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí



Celková užitná plocha bytu – do celkové užitné plochy započítáváme plochy vymezené vnitřním lícem svislých konstrukcí všech místností uvnitř bytu a také místností a ploch mimo byt používaných majiteli bytových jednotek (balkony, lodžie, terasy, sklepy a společné prostory)

Obytná plocha dle Zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) – součet ploch obytných místností bytu. Obytná místnost je část bytu, která je určena k bydlení, splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, denního osvětlení, větrání, vytápění a hluku a má podlahovou plochu nejméně 8 m²; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m²; tvoří-li byt jedinou obytnou místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m².



SBToolCZ – národní český certifikační nástroj pro vyjádření úrovně kvality budov, a to v souladu s principy udržitelné výstavby

SFPI – Státní fond podpory investic

SO – stavební objekt

Sociální realitní agentura – neziskové organizace fungující jako prostředníci mezi soukromými pronajimateli a lidmi, kteří potřebují získat bydlení

SOVZ – sociálně odpovědné veřejné zadávání – principy, kterými by se mělo řídit pořizování veřejných zakázek

TDS – technický dozor stavebníka

TZB – technické zařízení budovy

VOS – veřejná obchodní soutěž

ZRN – základní rozpočtové náklady

Check-list

Níže uvedený check-list představuje mapu základních kroků nutných pro uskutečnění středně velkého stavebního záměru a zároveň nejběžnější nastavení odpovědností při jejich provádění. Kroky i dílčí úkoly lze přirozeně různě seskupovat či dále členit, vždy bychom se však měli ptát: máme danou problematiku na příslušné úrovni pokrytou a kdo je za oblast zodpovědný?

Fáze	Dílčí kroky	Činnosti, úkoly
Příprava	Příprava týmu	Sestavení vlastního týmu odborníků s potřebnými kompetencemi pro přípravu a realizaci projektu (projektový manažer, právník, ekonom, technik apod.)
		Výběr architekta
	Příprava zadání	Identifikace cílových skupin
		Stanovení počtu a kategorií bytů
		Volba standardu bytů a celého objektu – prostorového, technického, energetického
		Specifikace doplňkových funkcí (např. nebytové plochy pro obchod a služby)
	Příprava území	Prověření základních kapacit a objemových možností
		Identifikace možných pozemků/objektů k rekonstrukci či přestavbě a prověření jejich parametrů – kapacity a limity (velikost, míra zastavitelnosti, podlažnost apod.)
		Prověření regulace v území
		Prověření limitů v území (inženýrské sítě, dopravní podmínky, krajina apod.)
	Příprava financování	Vyřešení majetkoprávních vztahů (výkup, směna, scelení pozemků)
		Sanace, realizace širších dopravní a infrastrukturních projektů
		Stanovení modelu požívání bytů – vlastní výstavba /přestavba z jiného využití/ převedení části bytů do majetku obce po výstavbě na základě práva stavby / prodej části bytů po výstavbě / vykupování stávajících bytů apod.
		Prověření modelů financování (vlastní zdroje, dotace, úvěr, PPP apod.)
	Projekt	Projektční práce
Odhad předpokládané výše dostupného nájmu		
Inženýrská činnost		Architektonická studie / Návrh stavby
		Projekt pro povolení záměru
Cost management		Projekt pro výběr dodavatele
		Dokumentace pro povolení záměru (projekt pro PZ + vyjádření DOSS a oprávněných účastníků)
		Obstarání povolení záměru
		Koordinace investičních nákladů
Financování		Koordinace obsahu dokumentace pro výběrové řízení na dodavatele stavby se zvoleným způsobem výběru prvků
	Dokumentace pro výběr dodavatele (projekt pro VD + smluvní podmínky)	
	Organizace výběrového řízení na dodavatele stavby	
Dodávka	Zajištění finančních zdrojů	
	Výběr dodavatele	
	Stavba	
Užívání	Převzetí do užívání	
	Model provozování bytů (vlastní odbor, vlastní organizace, jiný provozovatel) či dalších funkcí v objektu	
	Běžné opravy objektu	
	Dlouhodobé opravy objektu	
	Modernizace objektu	
	Refinancování	

Pozn.: Spíše se soustředíme na jednu stavbu; u větších souborů staveb či budování celých lokalit a čtvrtí se check-list použije adekvátně

Výchozí podklady	Výstupy	politické vedení obce	výkonná správa obce	projektmanagement	architekt + projekční tým	dodavatel stavby	inženýrská firma
		Kdo					
	Sestavený projektový tým	x					
		x	x	x			
Koncepce bydlení Sociální politika Pořadníky, aktuální poptávka po obecních bytech Demografické studie a prognózy	Stavební program		x				
		x	x				
		x	x				
Parametry pozemku, limity území a regulace	Objemová studie		x		x		x
Katastrální mapa	Vybrané pozemky k výstavbě		x				
Územní plán, regulační plán, územní studie			x		x		
Územně analytické podklady, technická mapa			x			x	
	Majetkové scelená, dopravně a technicky obslužitelná parcela	x	x	x			
	Nezávadnost a technická proveditelnost napojení záměru na infrastrukturu		x	x			
	Předpokládaný model financování	x	x	x			
			x	x			
Objemová studie					x		x
Analýza místní situace na trhu s byty (poptávka, nabídky, aktuální tržní nájem) – cenové mapy, realityky				x			
Odhad budoucích vlastních provozních nákladů							
Kvantifikace a stav aktuálního obecního bytového fondu (ceny nájmu, množství žadatelů apod.)			x				
Objemová studie	Návrh stavby (skladba jednotek, dispozice, zastavění, podlažnost, objem, HPP, mix funkcí apod.), napojení na infrastrukturu				x		
Návrh stavby	Projekt pro povolení záměru				x		
Dokumentace pro povolení záměru	Podklad pro výběr zhotovitele stavby				x		x
Projekt pro povolení záměru					x		x
Projekt pro povolení záměru	Povolení záměru				x		x
Dokumentace pro povolení záměru							x
							x
Projekt pro výběr zhotovitele / prováděcí projekt	Výběrové řízení na dodavatele			x			x
				x			x
Předpokládaný model financování; dokumentace pro povolení záměru	Možnost čerpání finančních zdrojů na dodávku stavby	x	x				
Dokumentace pro výběr dodavatele		x		x			x
	Dokumentace změn a skutečného provedení stavby					x	
	Uživatelská příručka, provozní manuál pro správcovskou firmu		x	x	x	x	x
			x				
Uživatelská příručka, provozní manuál pro správcovskou firmu	Záznamy o údržbě, revizích, opravách		x				
Dokumentace změn a skutečného provedení stavby	Dokumentace změn		x				
Dokumentace změn a skutečného provedení stavby	Dokumentace změn	x	x				
			x	x			

Poznámky:



Autorský a editorský tým

prof. Ing. arch. Michal Kohout

Architekt, pedagog a teoretik, vedoucí Ústavu nauky o budovách FA ČVUT, kde zároveň přednáší o bydlení i vystavěném prostředí a vede návrhový ateliér. Autor a spoluautor řady realizovaných staveb, z nichž mnohé byly oceněny na přehlídkách české i mezinárodní architektury. Je autorizovaným architektem ČKA, spoluzakladatelem architektonické kanceláře UNIT architekti a výzkumné organizace Centrum kvality bydlení. V posledních letech se věnuje propojení architektury s oblastmi plánování a developmentu. Autorsky i editorsky se podílel na řadě knih a článků o moderní české architektuře a teorii vystavěného prostředí. Působí jako garant řady výzkumných projektů a expert na veřejnou i profesní bytovou politiku.



doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

Architekt, pedagog a teoretik architektury. Studoval na Fakultě stavební a na Fakultě architektury ČVUT, kde zároveň absolvoval doktorandský program se zaměřením na mezigenerační koncepty bydlení. Na FA ČVUT garantuje výuku bydlení a vede návrhový ateliér. Je praktikujícím architektem – společníkem kanceláře UNIT architekti, spoluzakladatel Centra kvality bydlení i členem poradního sboru Výboru pro bydlení EHS OSN v Ženevě i externím expertem pro stavební legislativu. Ve všech těchto pozicích se věnuje tématice bydlení ať již na úrovni jednotlivých staveb, urbanismu, politik, legislativy či metodik. Je spoluautorem celé řady publikací na toto téma.



doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Absolventka oboru Pozemní stavby Fakulty stavební ČVUT v Praze, kde zároveň studovala doktorské studium v oboru Ekonomika a řízení ve stavebnictví. Na FSv ČVUT v Praze garantuje výuku předmětů zaměřených na řízení stavebních projektů a hodnocení investiční projektů. Spolupracovala na studiích pro MMR a SFPI, zaměřených na ekonomické aspekty projektů nájemního bydlení. Je hodnotitelkou projektových žádostí pro různé poskytovatele dotací a grantových prostředků. Je autorkou řady odborných publikací a článků.





Ing. Jiří Tencar, Ph.D.

Ing. Jiří Tencar, Ph.D. vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Ve své doktorské práci se zabýval vlivem rostlin na mikroklima ve velkých atriích budov. Je energetickým specialistou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a certifikovanou osobou SBToolCZ. Specializuje se na udržitelnost v architektuře vč. navrhování pasivních a provozně energeticky a uhlíkově pozitivních budov, optimalizací energetické účinnosti, LCA a LCC. Zabývá se tepelnými ostrovy měst, resp. mapami tepelné zranitelnosti měst a dynamickými simulacemi tepelného komfortu městských čtvrtí. Na ČVUT v Praze působí jako externí asistent a podílí se na vývoji certifikace SBToolCZ.



doc. RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.

Doc. RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D., expert na městské plánování, sociální geografii a regionální rozvoj. Primátor a I. náměstek primátora hl. m. Prahy v letech 2011–2014. Ředitel sekce rozvoje města Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy v letech 2020–2021. V současné době vykonává vědeckopedagogickou činnost na VŠCHT v Praze a Ostravské univerzitě. Působil také na ČVUT, UK a VŠE, VŠB-TUO a dalších univerzitách. Je autorem či spoluautorem pěti monografií a desítek publikací v oborech Řízení a správy měst a regionů, teorie vývoje systémů, resilience měst a strategické plánování, GIS a dopravních dostupností. Je ženatý a má tři syny.



Ing. arch. Veronika Peňázová

Veronika Peňázová je architektka, urbanistka a výzkumnice specializující se na témata bydlení a udržitelnosti staveb. Podílela se na řadě výzkumných projektů zaměřených na sociální bydlení v České republice a zpracování městských politik bydlení. Profesionálně působí v architektonické kanceláři UNIT architekti a zároveň v Centru kvality bydlení. Její práce se zaměřuje na udržitelnost staveb a vystavěného prostředí, rozvoj a revitalizaci obytných lokalit i veřejných prostranství. Má řadu zkušeností se zapojováním veřejnosti do procesu navrhování.



Mgr. Lucia Dobrucká, PhD., PhD.

Lucia Dobrucká má doktorát z managementu a z prostorového plánování. Dlouhodobě se pohybuje mezi ziskově orientovaným podnikovým managementem a veřejně prospěšně vnímaným městským rozvojem, a to na poli akademickém i v rámci spolupráce s praxí. Věnuje se zejména strategickým plánům, které mohou při správném uchopení nejen koordinovat různé zájmy mnoha aktérů, ale i poskytnout bázi pro vzájemné porozumění a společné úsilí. V současnosti působí na Masarykově ústavu vyšších studií a na Fakultě architektury ČVUT. Je garantkou programu celoživotního vzdělávání Development nemovitostí.

INVESTUJEME DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Příručka pro inspiraci veřejným investorům

Září 2024

Editoři:

Michal Kohout

Lucia Dobrucká

David Tichý

Autoři:

Michal Kohout

Tomáš Hudeček

Veronika Peňázová

Zita Prostějovská

Jiří Tencar

David Tichý

Koordinace:

Veronika Peňázová

Odborná recenze:

Anna Gamanová, Milan Hladík, Jakub Švec,
Kristián Holan, pracovníci Regionálních center
podpory investic do bydlení SFPI

Příprava obrazového materiálu:

Veronika Peňázová

Vydavatel:

Ministerstvo pro místní rozvoj; Státní fond podpory
investic; Centrum Kvality Bydlení
2024

Grafická úprava:

Veronika Peňázová (vizuální identita Kreatorium.cz)

Karikatury „udržitelný starosta“:

Pavel Lupač

Produkce a předtisková příprava:

Radek Rejda

Tisk:

Didot. polygrafická společnost, s. r. o.

Jazyková korektura:

Blanka Kynčlová

první vydání 2024, 120 stran

ISBN 978-80-908033-6-7



Vzor citace:

KOHOUT, Michal; DOBRUCKÁ, Lucia; HUDEČEK, Tomáš; PEŇÁZOVÁ, Veronika; PROSTĚJOVSKÁ, Zita; TENCAR, Jiří a TICHÝ, David (2024). *Investujeme do nájemního bydlení: Příručka pro inspiraci budoucím investorům*. Praha: Centrum kvality bydlení. ISBN 978-80-908033-6-7

Všechna práva vyhrazena. Volně k použití a distribuci.

Publikace vznikla za podpory a z iniciativy Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.



Bydlení
pro život