



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA ARCHITEKTURY

FACULTY OF ARCHITECTURE

ÚSTAV PAMÁTKOVÉ PÉČE

DEPARTMENT OF MONUMENT CARE

MIX/MATCH BRNO

MIX/MATCH BRNO

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Vendula Florková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. arch. Radek Toman, Ph.D.

BRNO 2024

Zadání bakalářské práce

Číslo práce: FA-BAK0014/2023
Ústav: Ústav památkové péče
Studentka: **Vendula Florková**
Studijní program: Architektura a urbanismus
Studijní obor: bez specializace (do roku 2022)
Vedoucí práce: **Ing. arch. Radek Toman, Ph.D.**
Akademický rok: 2023/24

Název bakalářské práce:

Mix/Match Brno

Zadání bakalářské práce:

“Mixed use is what cities are all about. If you don't have mixed–use, you don't have cities.” Joseph Rykwert

Kde žijete a jak žijete? Města včetně Prahy a Brna zažívají krizi bydlení – nedostatek bytů, nedostatečné možnosti a rostoucí nájemné. Přestože většina měst potřebuje více klasického bydlení pro rodiny, existuje velké procento lidí, pro které může být ideální flexibilní, dočasné bydlení. Studenti, absolventi, mladí profesionálové, hostující pracovníci a turisté potřebují místo, kterému by mohli říkat domov, jen ne trvalé nebo drahé. Současně může shromáždění těchto lidí na jednom místě vytvořit vazby mezi různými profesemi, kulturami a věkovými kategoriemi a vytvořit pro město líheň talentů. Poskytnutí alternativy lidem, kteří nepotřebují trvalé bydlení, pomáhá uvolnit klasické bydlení pro ty, kteří ho potřebují. Města potřebují řadu možností bydlení pro různé potřeby a nové modely bydlení mohou vyplnit existující mezery. Jak můžeme bydlení vytvořit tak, aby zahrnovalo i další veřejná zařízení, a přizpůsobit ho lidem, kteří ho potřebují?

Bakalářská práce představí inovativní řešení smíšeného bydlení v Brně, které poskytne dočasné, flexibilní, cenově dostupné a příjemné místo k bydlení, napojené na městskou dopravu. Spolubydlení bylo před pandemií populárním pojmem pro starý koncept. Co se od té doby změnilo a jak lze tuto myšlenku znovu nastartovat pro nadcházející desetiletí? Spojíme řadu lidí z různých oborů a povedeme širokou diskusi o potřebách města spolu s reálnou proveditelností našich nápadů. Podíváme se na celoevropské příklady – prozkoumáme, zhodnotíme a navrhne nová řešení, která se postaví normě a zároveň budou pragmatická, pokud jde o naše výsledky. Lokalita pro tuto práci se nachází v Brně poblíž areálu Výstaviště – v proluce na ulici Hlinky (parcelní čísla 573, 574, 575 a částečně 572).

Rozsah grafických prací:

Hlavním cílem bakalářské práce je individuální zadání vypracovat pro danou lokalitu architektonický koncept, který bude pracovat s urbanistickým kontextem – výsledkem má být polyfunkční budova, v níž je většina jejích prostor (přibližně 75 %) věnována bydlení. Ostatní části budovy mohou být věnovány jakémukoli využití, které považujete v dané lokalitě za potřebné.

Navrhovaná budova novostavby by měla mít kromě suterénu tři podlaží.

1. MĚSTSKÝ KONTEXT

Přehledný situační plán dokumentující vazby navržené stavby na urbanistickou strukturu lokality (měřítko 1:5000).

2. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Standardní soubor grafických podkladů/výkresů, které odpovídají architektonickému řešení (studii): půdorys lokality; půdorysy všech podlaží; řezy – alespoň dva; výškopisy všech fasád; prostorové řešení (perspektivy, vizualizace...) (měřítko dle charakteru zadání – 1:100; 1:200...).

3. INTERIÉR

Individuální návrh vybraného detailu včetně materiálů (měřítko – 1:50; 1:20; 1:10 dle charakteru zadání).

4. STAVEBNĚ–TECHNICKÝ NÁVRH

o Příčný řez navrhovanou stavbou v měřítku 1:100 (případně 1:50). Výkres bude znázorňovat založení stavby, napojení na terén, ochranu před povětrnostními vlivy a živly, konstrukční uspořádání stavby a zastřešení. Hlavní konstrukce budou mít specifikované sestavy (konkrétně sestavu podlahy na terénu, nad nevytápěným podlažím, sestavu střešního pláště, sestavu obvodových a suterénních stěn...). V řezu bude uvedena anotace objemů, legenda materiálů a základní rozměry.

(Dle zadání vedoucího – řez stavebním detailem v měřítku 1:10 (1:5) doplněný technickým popisem).

o Schematická axonometrická vizualizace nosné konstrukce navržené stavby včetně materiálového řešení.

5. ZPRÁVA

o Úvodní informace – identifikace stavby.

o Autorská zpráva v rozsahu 2 normostran.

o Technická zpráva (základní informace charakterizující stavbu a její budoucí provoz; přehled výchozích údajů a materiálů a jejich dodržení; zdůvodnění cílů návrhu; koncepce návrhu; architektonické pojetí návrhu; souhrnná technická zpráva). V technickém popisu studenti uvedou konstrukční řešení, zásobování energiemi, technické vybavení stavby a zdůvodní konstrukční a architektonické řešení, zhodnotí stavbu z hlediska udržitelného rozvoje a odhadnou celkové stavební náklady stavby.

6. FYZICKÝ MODEL

Seznam literatury:

All Together Now: The co-living and co-working revolution (ISBN: 9781648960277)

Architecture in Context: Contemporary Design Solutions Based on Environmental, Social and Cultural Identities (ISBN: 9788416851720)

Building and Dwelling: Ethics for the City (ISBN: 978-0713998757)

Housing Atlas: Europe - 20th Century (ISBN: 9781848225879)

Living Over the Store: Architecture and Local Urban Life (ISBN: 9780415783170)

Mixed-Use Development Handbook (ISBN: 9780874208887)

Social Value in Architecture (ISBN: 9781119576440)

Together by Design: The Art and Architecture of Communal Living (ISBN: 9781648960277)

Termín zadání bakalářské práce: 5.2.2024

Termín odevzdání bakalářské práce: 6.5.2024

Bakalářská práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a bakalářská práce v elektronické podobě.

Vendula Florková
student(ka)

Ing. arch. Radek Toman, Ph.D.
vedoucí práce

doc. Ing. arch. Ivo Boháč, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Brně dne 5.2.2024

Ing. arch. Radek Suchánek,
Ph.D.
děkan

NÁZEV ZADÁNÍ: MIX/MATCH BRNO

NÁZEV PROJEKTU: STEJNÉ MÍSTO

VYPRACOVALA: Vendula Florková

VEDOUcí PRÁCE: Ing. arch. Radek Toman, PhD.

ANOTACE

Práce Stejné místo se zabývá problematikou sociálního a komerčního bydlení ve statutárním městě Brně, které je ovlivněno rostoucími cenami bytů, omezenými prostředky města k jejich regulaci a také rozšířením skupiny obyvatel ohrožených bezdomovectvím. Cílem práce bylo vytvořit udržitelný koncept sociálního bydlení, který by omezil problematiku segregace obyvatel, napomohl by začlenění sociálních skupin a také by přispěl k udržení městského bytového fondu.

Název práce Stejné místo jde vyložit dvěma významy. První – lidé v sociální nouzi se shlukují na jednom, stejném místě. A druhý – soužití různých sociálních skupin na stejném místě, což je koncept, kterého se snažím docílit.

Koncept je poté aplikován na pozemek nacházející se na ulici Hlinky, se záměrem demonstrovat možnost propojení sociálních a komerčních bytů do jednoho bytového domu.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI PRÁCE

Já, Vendula Florková tímto prohlašuji, že jsem projekt bakalářské práce vypracovala sama, na základě vlastních vědomostí a dovedností.

PODĚKOVÁNÍ

Ing. arch. Radku Tomanovi, PhD. za věcné připomínky, konstruktivní kritiku, cenné rady, vstřícnost a ochotu při konzultacích, a především za veškerý věnovaný čas.

Ryanu Mantonovi
za všechny podnětné komentáře a poznámky.

Jacopovi Greslerimu
za velmi motivující konzultaci a kritický přístup.

prof. Ing. Josefu Chybíkovi, CSc. a Ing. et Ing. Petru Hlavsovi, PhD.
za pomoc s odbornou částí projektu a veškerý věnovaný čas při konzultacích.

VYMEZENÍ CÍLŮ

V tato práce má za cíl:

- pohlédnout na problematiku sociálního bydlení v kontextu statutárního města Brna, kde dochází k navyšování počtu osob v sociální nouzi
- zabývat se problematikou segregace v Brně a pokusit se najít jedno z možných řešení této problematiky
- v rámci parcely na proluce v ulici Hlinky vytvořit propojení možných řešení výše uvedených dvou bodů
- vytvořit bytový dům, který propojí sousední objekty proluky a dotvoří urbanistický vzhled ulice a který využije svůj potenciál plochy pro zabydlení různých skupin

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Segregace má významný vliv na město jako celek. V zájmu města je tento jev regulovat, obyvatele z vyloučených lokalit rozptýlit do všech městských částí a tím zajistit rovnoměrné rozložení různých skupin obyvatel a také ekonomického potenciálu pro udržitelný rozvoj města. Omezení segregace vede k silnějšímu začlenění sociálně slabších jednotlivců i celých domácností do společnosti, čímž se zvýší jejich šance na udržení zaměstnání. Tento proces začlenění lidí z vyloučených skupin může vést ke snížení výdajů na sociální dávky, kriminality v dané oblasti a k prospěchu místní ekonomiky.

Můj koncept má za cíl omezit tento problém, jelikož pracuje s umístováním sociálních bytů do primárně komerčních bytových domů. Jednalo by se o zavedení užší spolupráce města a soukromých investorů v procesu výstavby rezidenčních objektů. Město by těmto investorům nabídlo své pozemky a budovy pro rekonstrukci na dlouhodobý pronájem za symbolické částky a snížilo tak vysoké vstupní výdaje. Podmínkou pro tento dlouhodobý pronájem by bylo poskytnutí přibližně 15% plochy pro sociální bydlení z celkové plochy bytů na dobu přibližně 25 let. Sociální byty by tak byly součástí nově postavených objektů po celém území města Brna a došlo by k pozvolnému rozmělnění vyloučených lokalit.

Poloha pozemku na ulici Hlinky je strategickým místem k bydlení. Pozemek se nachází na pomezí rušného města (Mendlovo náměstí) a klidným prostředím v okolí řeky (Svratka). Jedná se o proluku v jinak ucelené liniové zástavbě domů. Tato zástavba je pouze na jedné straně ulice, což umožňuje otevřené výhledy na areál Výstaviště a na zalesněné kopce za řekou. Lokalita v těsné blízkosti centra města poskytuje výhodu dobré dostupnosti a zároveň možnost vyjet opačným směrem do přírody.

Dále se v urbanistickém řešení zaměřuji na navázání uliční čáry, která je v ulici Hlinky silným prvkem. V celkovém měřítku navržená hmota propojuje objekty po bocích bývalé proluky a vytváří tak návaznost mezi objekty. Z pohledu chodce však rozbíjí bariéru a vzniká prostor k zastavení se v jinak rušném prostředí městské ulice.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Bytový dům propojuje sociální a komerční bydlení. Druhé nadzemní podlaží je tvořeno sociálními jednotkami menších dispozic, které jsou pro tento účel žádanější. V ostatních podlažích objektu jsou poté umístěny komerční byty.

Celý objekt je inspirován principem rastru, který vychází z fotoanalýzy. Rastr je aplikován do půdorysu a následně také na fasádu. V půdorysu měl rastr podstatné výhody, a to zajištění kompaktnosti hmoty a modulárního dispozičního řešení. Základní proporce rastru je tvořena rozměry 5x3m. Celková plocha je poté vytvořena z 9-ti těchto jednotek, které jsou poté na fasádách různě rozšířeny. Rozměry sestavy

modulů odpovídají proporcím parcely a okolní zástavbě, čímž dochází k udržení kompaktnosti liniové zástavby. Rastr je vytažen do 6-ti nadzemních podlaží. Výška 22,5 m využívá výškový potenciál parcely, který je dle územního plánu možný do 25m. Vytvoření hmoty o výšce sahající k limitu parcely, tak zefektivní využití a vyhoví zároveň kontextu okolí. V následném procesu jsem odebrala hmotu v přízemí a vznikl průjezd k zahradě, který vytvoří prostup za jinak nepropustnou zástavbu ulice. Odebrání hmoty v posledním podlaží poté kopíruje ustoupení sousedních objektů a dochází tak také k optickému snížení domu při pohledu z ulice. Doplnění hmoty je poté podstatným krokem k výslednému tvaru. Na uliční fasádě je vytvořen, rozšířením základního tvaru modulu, plynulý přechod mezi vystouplou fasádou objektu po pravé straně a ustoupeným objektem na levé straně proluky (při pohledu z ulice). Na fasádě do zahrady byla přidána hmota pro rozšíření prostoru schodiště a balkony dorovnávací hmotu schodiště.

Na fasádě je rastr propsán do předsazené konstrukce. Rastr kopíruje členění v rámci dispozice. Vzhledem k nejednotnosti místního vzhledu jsem se snažila fasádu svého návrhu vytvořit tak, aby na jednu stranu do už tak přeplněného okolí nepřinášela mnoho rozmanitých prvků, ale zároveň svým odlišným provedením vyčnívala. Celá hmota směrem do ulice je tedy překryta předsazenou konstrukcí z tahokovu. Překrytí poskytuje určitý pocit soukromí od rušné ulice a protilehlé zastávky hromadné dopravy, vytváří jemné stínění interiéru z jižní strany a díky perforacím také lehce eliminuje okolní hluk.

Bytové jednotky jsou řešeny jako byty různých dispozic, které mohou být využívány skupinou jednotlivců i rodinou se současným zachováním dostatečného soukromého prostoru. Tuto modulárnost nesplňují jednotky o dispozici 1+kk, které jsou vždy určeny pro jednotlivce či pár. Na patrech se nachází 2-3 byty. Dva jsou po stranách a uprostřed se nachází modulární plocha. Tato plocha může vytvořit samostatnou jednotku sociálního bydlení o minimálních rozměrech nebo může být připojena k jednomu z postranních bytů a rozšiřovat tak jejich dispozice. Dva moduly poté naplňuje prostor vertikálních komunikací.

Základní hmota bytového domu je v úrovni druhého nadzemního podlaží rozšířena směrem do zahrady o prodlouženou základní jednotku rastru, která je přízpusobena hranici pozemku. Tento dodatečný prostor by sloužil k rozličným potřebám nájemníků – k pořádání menší narozeninové oslavy, k setkávání nebo jako zázemí pro trávení volného času na zahradě. Tato komunitní místnost volně navazuje můstkem na zahradu. Z můstku se pak dá sejít přes posedové schody i do přízemí. Poseďové schody tak slouží jako propojení přízemí s vyvýšenou úrovní zahrady a jako rozšířený prostor pro venkovní posezení espresso baru z parteru.

Díky této přidané hmotě v druhém nadzemním podlaží vzniká v přízemí krytý prostor, který bude sloužit jako kolárna a prostor na odpad.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Objekt je 6 podlažní bytový dům s jedním podzemním podlažím. Parcela domu je směrem od ulice svažité, a proto terén využívám k zapuštění garáže, aby nedošlo ke snížení plochy zahrady. Objekt bytového domu i garážového parkování v terénu bude založen na pilotech a základové desce. Konstrukce je poté navržena z monolitického betonu a podzemní podlaží tvoří bílá vana.

Nosnost je zajištěna monolitickými plošnými konstrukcemi. Železobetonové nosné stěny šířky 250 mm tvoří beton třídy C 32/38 s ocelovou výztuží B500B, železobetonová stropní deska má tloušťku 200 mm a je ze stejných materiálů jako nosné stěny. Nosné stěny navazující na sousední objekty budou dilatovány a bude doplněna tepelná izolace o tloušťce 100 mm. Fasádní stěny do ulice a do zahrady budou mít pro udržení tepelné pohody v interiéru a snížení energetické náročnosti stavby navýšenou vrstvu tepelné izolace na 200 mm.

Příčky jsou z CLT panelů z prvků NOVATOP. Mezibytová stěna je tvořena z NOVATOP Solid 84 mm, minerální izolace po obou stranách a dvěma deskami SDK pro vyšší požární odolnost. Z pohledu akustiky dosahuje vzduchové neprůzvučnosti 60 dB. Ostatní příčky v bytech tvoří také prvky NOVATOP Solid 84 mm a dále dřevovláknitá izolace Steico Therm, kartonovo-písková deska WOLF TRI a SDK deska. Neprůzvučnost mezipokojové příčky je 49 dB.

V objektu jsou navržena instalační jádra, kterými jsou vedeny svislé rozvody vody, vzduchotechniky a odpadního potrubí. V jednotlivých patrech je v podhledu rozvedena vzduchotechnika rekuperace, vytápění je poté řešené jako podlahové vytápění ve skladbě podlahy. V podzemním podlaží se nachází technická místnost s centrálním kotlem na ohřev teplé vody i s dalšími technickými zařízeními.

BILANCE

Celková plocha lokality: 2065 m²

Zastavěná plocha: 526,1 m²

Z toho:

Bytový dům	218,3 m ²
Zapuštěný objekt garáže	307,8 m ²

Bilance bytů:

1+kk	4x
2+kk/2+1	3x
3+kk	1x
4+kk	2x

Celkem: 10 bytových jednotek

Počet obyvatel bytů: max. 32

EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ

(dle cka.cz)

Objekt bytového domu

Zastavěná plocha	218,3 m ²
Obestavěný prostor	4856,2 m ³
Cena za m ³ stavby	8210 Kč/m ³
Odhadovaná cena bytového domu	39 869 402 Kč bez DPH
Odhadovaná cena m ² bytu	87 625 Kč/m ²

Objekt garáže	
Zastavěná plocha	307,8 m ²
Obestavěný prostor	923,4 m ³
Cena za m ³ stavby	9485 Kč/m ³
Odhadovaná cena objektu garáže	8 758 449 Kč bez DPH

ZHODNOCENÍ DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

Ve svoji práci jsem se zaměřila na problematiku sociálního bydlení ve statutárním městě Brně a s tím spojeným jevem segregace. Snažila jsem se o komplexní řešení aktuální situace bez nutnosti plošných regulací. Uvědomuji si, že podmínky, se kterými pracuji, jsou do určité míry idealistické. Město v první řadě musí mít zájem tento problém řešit a také do něj investovat. Přesto si myslím že můj koncept by mohl být jedním z řešení současné bytové krize. Právě vytvoření nabídky a využití tržního přístupu k sociální problematice by mohlo umožnit snadnější aplikaci do reality. V případě navrženého objektu jsem demonstrovala, že sociální bydlení může být součástí projektu s komerčním záměrem, a přesto nenarušovat jeho potenciál.

STEJNÉ MÍSTO



MIX/MATCH BRNO

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE 2024

AUTOR:

VENDULA FLORKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE:

Ing.arch. RADEK TOMAN, PhD.

ZADANÍ

“Mixed use is what cities are all about. If you don’t have mixed–use, you don’t have cities.” Joseph Rykwert

Kde žijete a jak žijete? Města včetně Prahy a Brna zažívají krizi bydlení – nedostatek bytů, nedostatečné možnosti a rostoucí nájemné. Přestože většina měst potřebuje více klasického bydlení pro rodiny, existuje velké procento lidí, pro které může být ideální flexibilní, dočasné bydlení. Studenti, absolventi, mladí profesionálové, hostující pracovníci a turisté potřebují místo, kterému by mohli říkat domov, jen ne trvalé nebo drahé. Současně může shromáždění těchto lidí na jednom místě vytvořit vazby mezi různými profesemi, kulturami a věkovými kategoriemi a vytvořit pro město líheň talentů. Poskytnutí alternativy lidem, kteří nepotřebují trvalé bydlení, pomáhá uvolnit klasické bydlení pro ty, kteří ho potřebují. Města potřebují řadu možností bydlení pro různé potřeby a nové modely bydlení mohou vyplnit existující mezery. Jak můžeme bydlení vytvořit tak, aby zahrnovalo i další veřejná zařízení, a přizpůsobit ho lidem, kteří ho potřebují?

Bakalářská práce představí inovativní řešení smíšeného bydlení v Brně, které poskytne dočasné, flexibilní, cenově dostupné a příjemné místo k bydlení, napojené na městskou dopravu. Spolubydlení bylo před pandemií populárním pojmem pro starý koncept. Co se od té doby změnilo a jak lze tuto myšlenku znovu nastartovat pro nadcházející desetiletí?

Spojíme řadu lidí z různých oborů a povedeme širokou diskusi o potřebách města spolu s reálnou proveditelností našich nápadů. Podíváme se na celoevropské příklady – prozkoumáme, zhodnotíme a navrheme nová řešení, která se postaví normě a zároveň budou pragmatická, pokud jde o naše výsledky. Lokalita pro tuto práci se nachází v Brně poblíž areálu Výstaviště – v proluce na ulici Hlinky (parcelní čísla 573, 574, 575 a částečně 572).

ANOTACE

Práce Stejné místo se zabývá problematikou sociálního a komerčního bydlení ve statutárním městě Brně, které je ovlivněno rostoucími cenami bytů, omezenými prostředky města k jejich regulaci a také rozšířením skupiny obyvatel ohrožených bezdomovectvím. Cílem práce bylo vytvořit udržitelný koncept sociálního bydlení, který by omezil problematiku segregace obyvatel, napomohl by začlenění sociálních skupin a také by přispěl k udržení městského bytového fondu.

Název práce Stejné místo jde vyložit dvěma významy. První – lidé v sociální nouzi se shlukují na jednom, stejném místě. A druhý – soužití různých sociálních skupin na stejném místě, což je koncept, kterého se snažím docílit.

Koncept je poté aplikován na pozemek nacházející se na ulici Hlinky, se záměrem demonstrovat možnost propojení sociálních a komerčních bytů do jednoho bytového domu.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI PRÁCE

Já, Vendula Florková tímto prohlašuji, že jsem projekt bakalářské práce vypracovala sama, na základě vlastních vědomostí a dovedností.

PODĚKOVÁNÍ

Ing. arch. Radku Tomanovi, PhD. za věcné připomínky, konstruktivní kritiku, cenné rady, vstřícnost a ochotu při konzultacích a především za veškerý věnovaný čas.

Ryanu Mantonovi za všechny podnětné komentáře a poznámky.

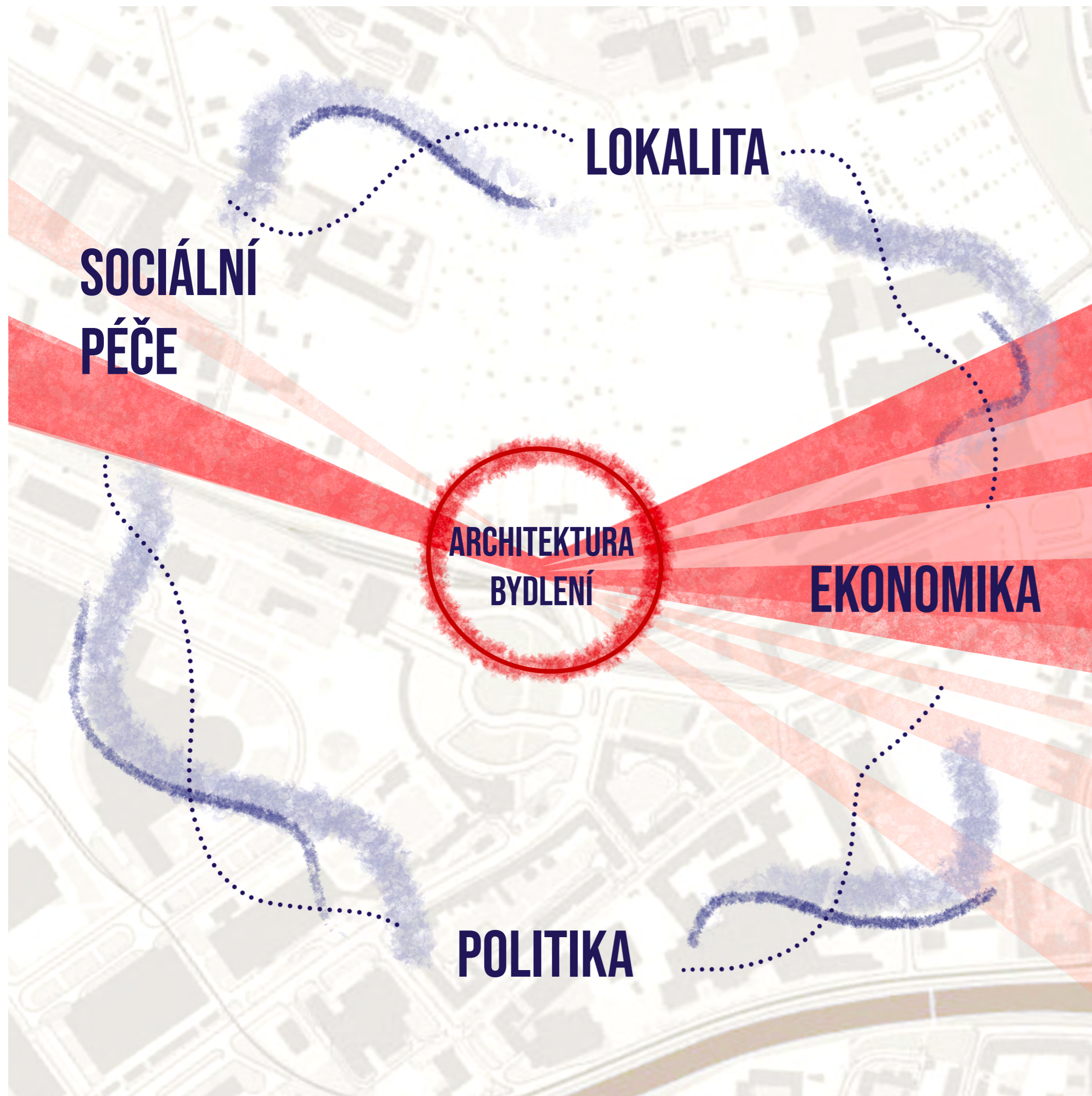
Jacopovi Greslerimu za velmi motivující konzultaci a kritický přístup.

prof. Ing. Josefu Chybíkovi, CSc. a Ing. et Ing. Petru Hlavsovi, PhD. za pomoc s odbornou částí projektu a veškerý věnovaný čas při konzultacích.

OBSAH

01 - ANALÝZY	9
02 - MĚSTSKÝ KONTEXT	41
03 - ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	57
04 - INTERIÉR	89
05 - KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ	99
POUŽITÉ ZDROJE	104

01 ANALÝZY



„NACHÁZÍME SE V KRITICKÉM OKAMŽIKU. PODMÍNKY PRO BYDLENÍ SE Z GLOBÁLNÍHO HLEDISKA ZHORŠUJÍ. BEZDOMOVECTVÍ ROSTE, A TO I V BOHATÝCH ZEMÍCH; NUCENÉ VYSTĚHOVÁNÍ LIDÍ POKRAČUJE V NEZMENŠENÉ MÍŘE. A BYDLENÍ V MNOHA MĚSTECH JE NEDOSTUPNÉ UŽ I PRO STŘEDNÍ TŘÍDU.“

(L. FARHA, PRÁVNÍČKA, BÝVALÁ ZVLÁŠTNÍ ZPRAVODAJKA OSN PRO ADEKVÁTNÍ BYDLENÍ)¹

PROBLEMATIKA - VSTUPNÍ PODNĚTY

1. **ROSTOUCÍ CENY ZA BYDLENÍ (NEÚMĚRNĚ RŮSTU PLATŮ)**
2. **MĚSTA NEMAJÍ PROSTŘEDKY K REGULACI ZVYŠOVÁNÍ CEN**
3. **NÁRUST POČTU OHROŽENÝCH OBYVATEL BEZDOMOVECTVÍM**
4. **ZVÝŠENÍ POČTU PRÁZDNÝCH BYTŮ VE MĚSTĚ (NEJSOU PRO OBYVATELE FINANČNĚ DOSTUPNÉ NEBO JSOU POUZE JAKO INVESTIČNÍ BYTY/ KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY ATD.)**
5. **SEGREGACE OBYVATEL**

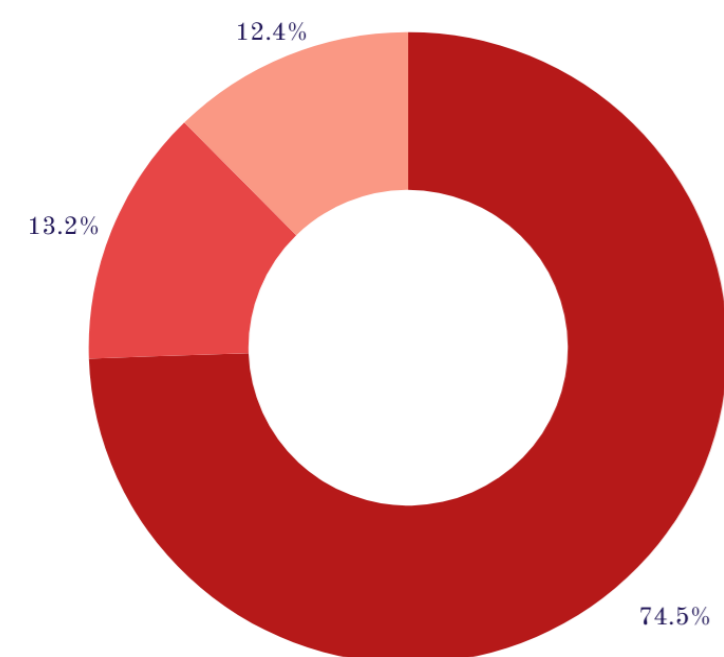


OBYVATELSTVO

Ve statutárním městě Brně žije přes 500 000 lidí, z nichž 396 000 zde má trvalý pobyt, 70 136 jsou studenti a 65 742 cizinci. Všechny tyto skupiny se větší či menší mírou podílejí na vzhledu, ekonomice i celkovém fungování města a tím také na fungování realitního trhu. Další skupinu obyvatel tvoří osoby, kteří do Brna každodenně dojíždějí za prací z jiných měst a obcí, tito nejsou v grafu zaznačeni, neboť trh s nemovitostmi neovlivňují.

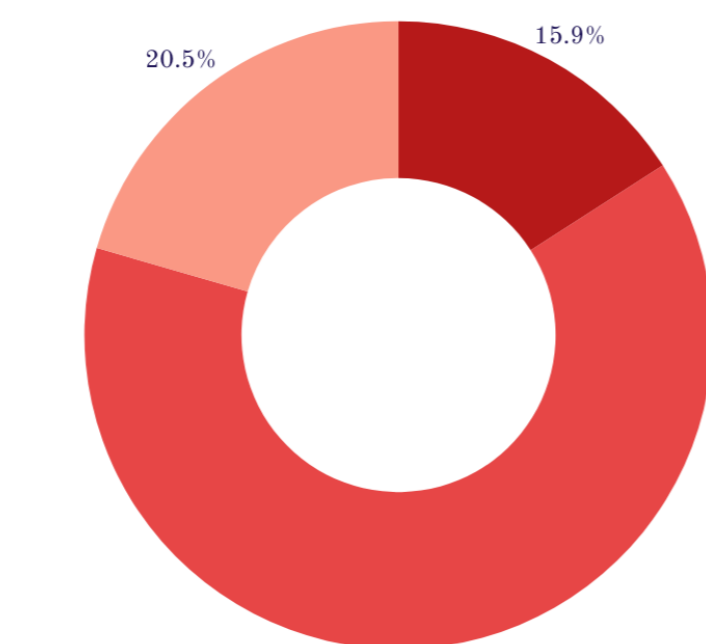
Brno je často považováno za studentské město, ačkoli studenti tvoří pouze 13,2% obyvatel Brna. Tento procentní podíl je sice vyšší než v jiných krajských městech, ale stále se jedná o menší skupinu osob než kterou tvoří například senioři nad 65let, kteří tvoří téměř 20% brněnské populace a o necelých 5% převyšují skupinu dětí do 15let věku.²

STRUKTURA OSOB



- OBYVATELÉ S TRVALÝM BYDLIŠTĚM
- STUDENTI
- CIZINCI

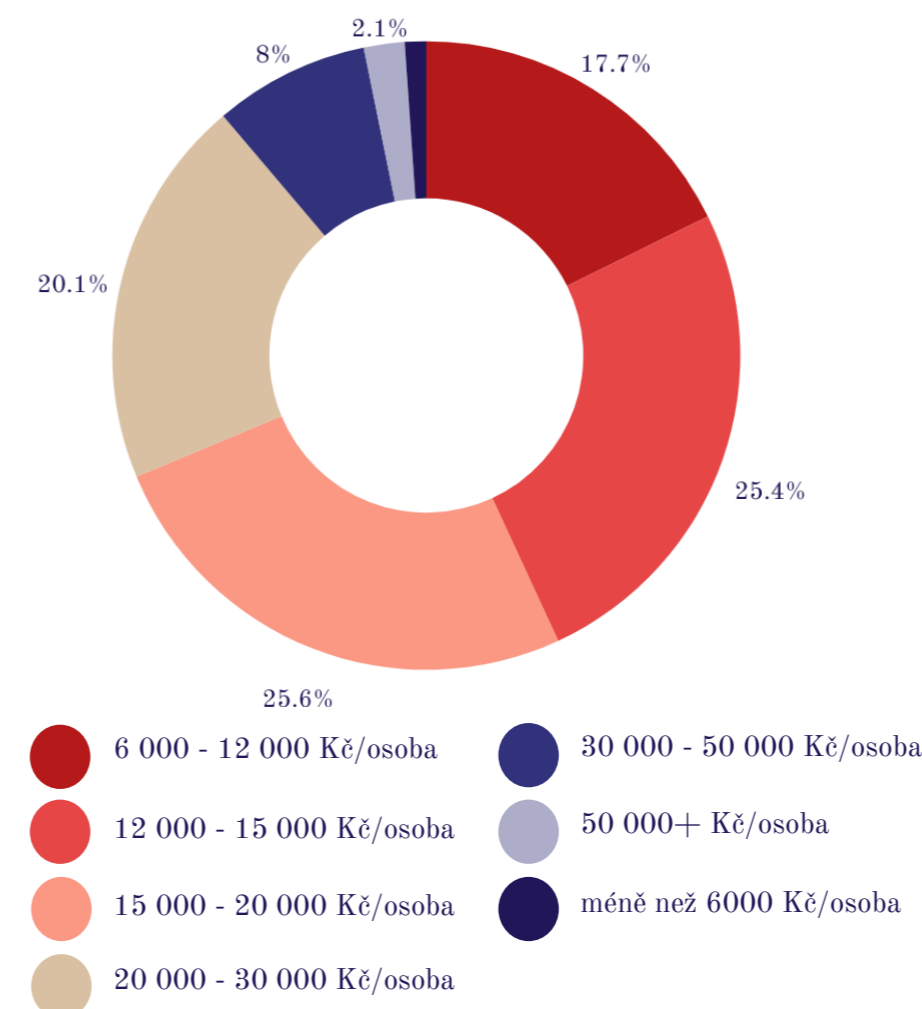
VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL



- 0 - 14 LET
- 15 - 64 LET
- 65+ LET

PŘÍJMOVÉ KATEGORIE

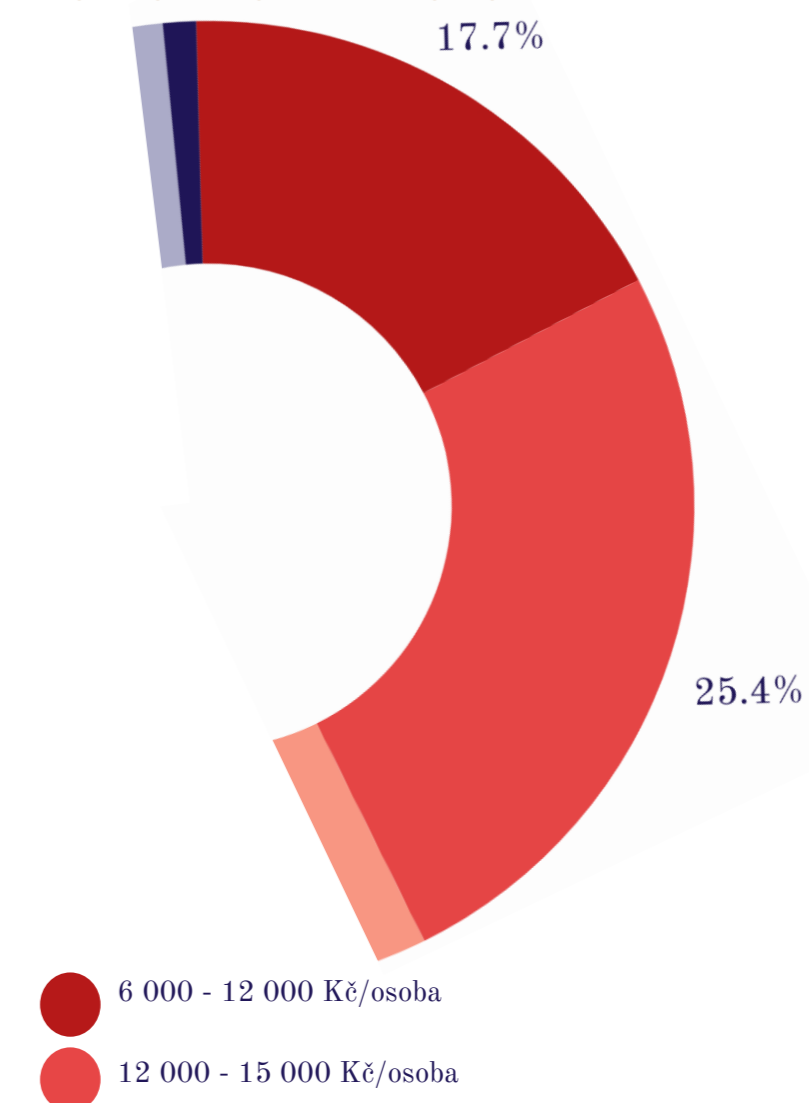
PŘÍJMOVÉ KATEGORIE ČISTÉHO MĚSÍČNÍHO PŘÍJMU



- 6 000 - 12 000 Kč/osoba
- 12 000 - 15 000 Kč/osoba
- 15 000 - 20 000 Kč/osoba
- 20 000 - 30 000 Kč/osoba
- 30 000 - 50 000 Kč/osoba
- 50 000+ Kč/osoba
- méně než 6000 Kč/osoba

LIDÉ OHROŽENÍ BEZDOMOVECTVÍM

- PO ZAPLAGENÍ NÁJMU NANA HRANĚ ŽIVOTNÍHO MINIMA



- 6 000 - 12 000 Kč/osoba
- 12 000 - 15 000 Kč/osoba

Sestavy příjmových kategorií jsou tvořeny na základě dat z let 2020-2021, v nichž byly sice příjmy nižší než jsou v roce 2024, ale pro porovnání poměru jednotlivých skupin životní úrovně se jedná o srovnatelné procentní poměry. V roce 2020 činila minimální mzda 14 600 Kč/měsíčně a v roce 2021 se jednalo o částku 15 200 Kč/měsíčně. Životní minimum jednotlivce se pohybovalo na 4860 Kč/měsíčně. Aktuálně minimální mzda činí 18 900 Kč/měsíčně a životní minimum jednotlivce zůstává nezměněno. Aktuální inflace je však znát na cenách potravin, nájmu i jiných výdajů a jistě se tedy změnila částky za tyto mandatorní výdaje všem skupinám obyvatel.

Z výchozích dat bychom mohli vyvodit, že zhruba 43% populace žijící v Brně má čistý příjem na osobu nižší než je minimální mzda. Jedná se téměř o polovinu obyvatel, kteří jsou v ohrožení bezdomovectvím, protože jsou v situaci, kdy za výdaje spojené s bydlením musejí vydat více než polovinu svých příjmů nebo žít v neadekvátních podmínkách.³

BYDLENÍ

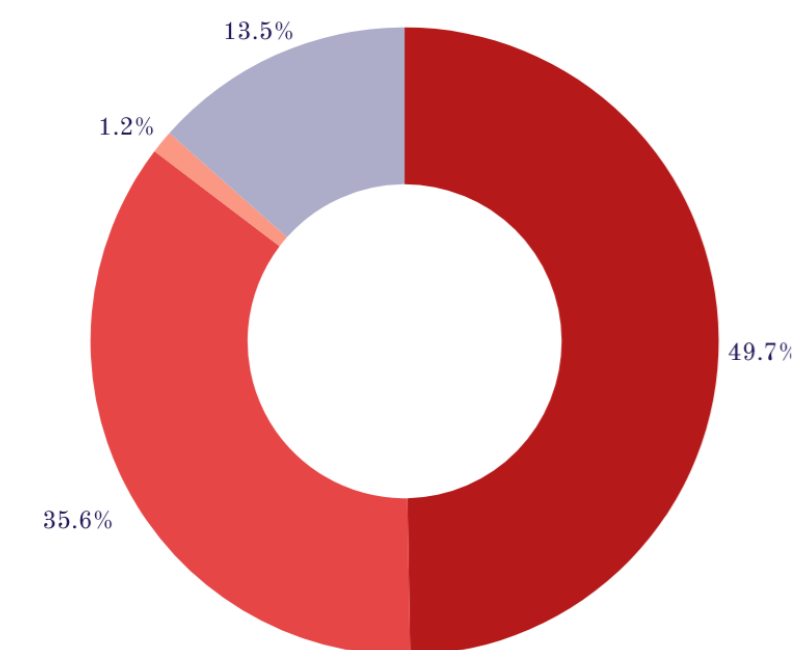
Otázkou možností bydlení v Brně se různých formách a podobách zabírá řada oborů – sociologové, politici, ekonomové i jiní. V obecné rovině bychom mohli říct, že místa k bydlení je v Brně poměrně dost. Problém však nastává s cenovou dostupností bydlení v poměru k současným platům. Za posledních pět let se ceny bytů více než zdvojnásobily. Město nemá dostatečné množství finančních prostředků, které by umožňovaly tuto situaci řešit, a ty které má nevyužívá v jejich maximální možné míře.

Pokusila jsem se o znázornění rozložení vlastnictví bytů v Brně mezi soukromými vlastníky a statutárním městem. Závěr byl předvídatelný, jelikož je, a to nejen v Brně, historický trend, že chceme bydlet ve „vlastním“ a nájemní bydlení se ve větší míře rozšiřuje až nyní mezi mladšími ročníky, kteří na své vlastní bydlení nedosáhnou. Téměř polovina veškerých bytů v Brně je v soukromém vlastnictví a převážně využívána jejich majiteli. Druhá polovina bytů sčítá nájemní byty městského bytového fondu i soukromých osob a organizací, družstevní byty a nemalou skupinu tvoří také byty neobydlené. Neobydlené byty jsou většinou investiční nemovitosti nebo také byty ve špatném technickém stavu.

Dále jsem se zaměřila na nájemní byty, které jsou pro budoucnost měst velmi důležité. Pro města je výhodné vytvářet si svůj vlastní bytový fond, který jim umožní korigovat realitní trh v daném území a v budoucnu také ulehčí naplnění greendealu a jeho atributů pro zelená města.

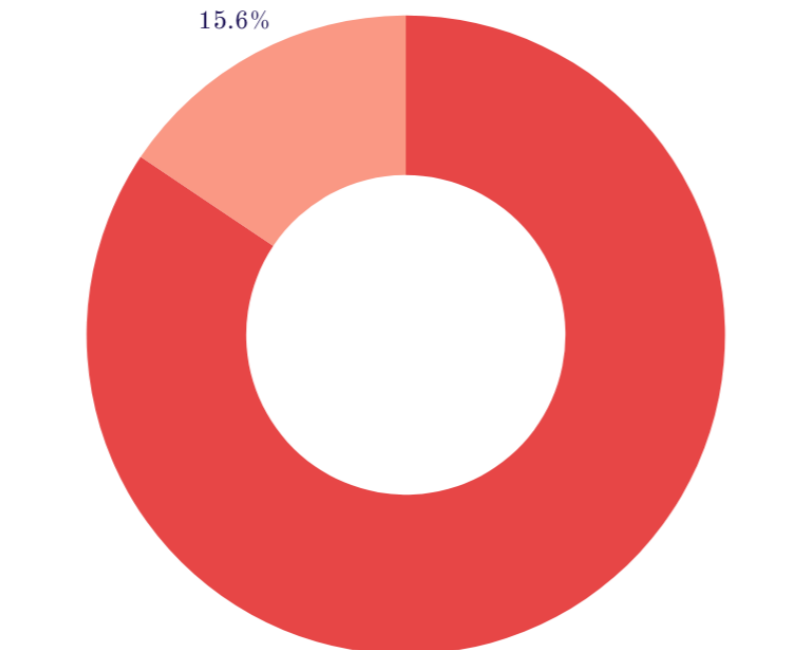
Nájemní byty v Brně tvoří výraznou procentní část z celkového počtu 510 370 bytů, a to ve výši 35,6%. Poměrně velká část z nich je však v soukromém vlastnictví (více než 150 000 bytů) a pouze 28 344 bytů je v bytovém fondu města. Městský bytový fond je přitom velmi důležitým nástrojem pro udržení přijatelné cenové hladiny bytu a tím i pro zachování sociálně pestrého a funkčního města.⁴

ROZLOŽENÍ VLASTNICTVÍ BYTŮ



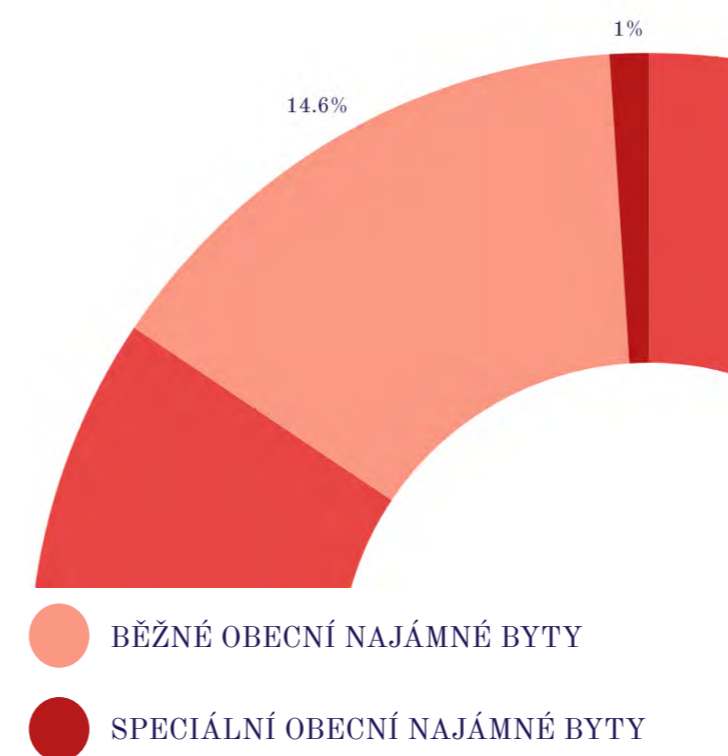
- SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ
- NÁJEMNÍ BYTY
- DRUŽSTEVNÍ BYTY
- NEOBYDLENÉ BYTY

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK DLE VLASTNÍKA



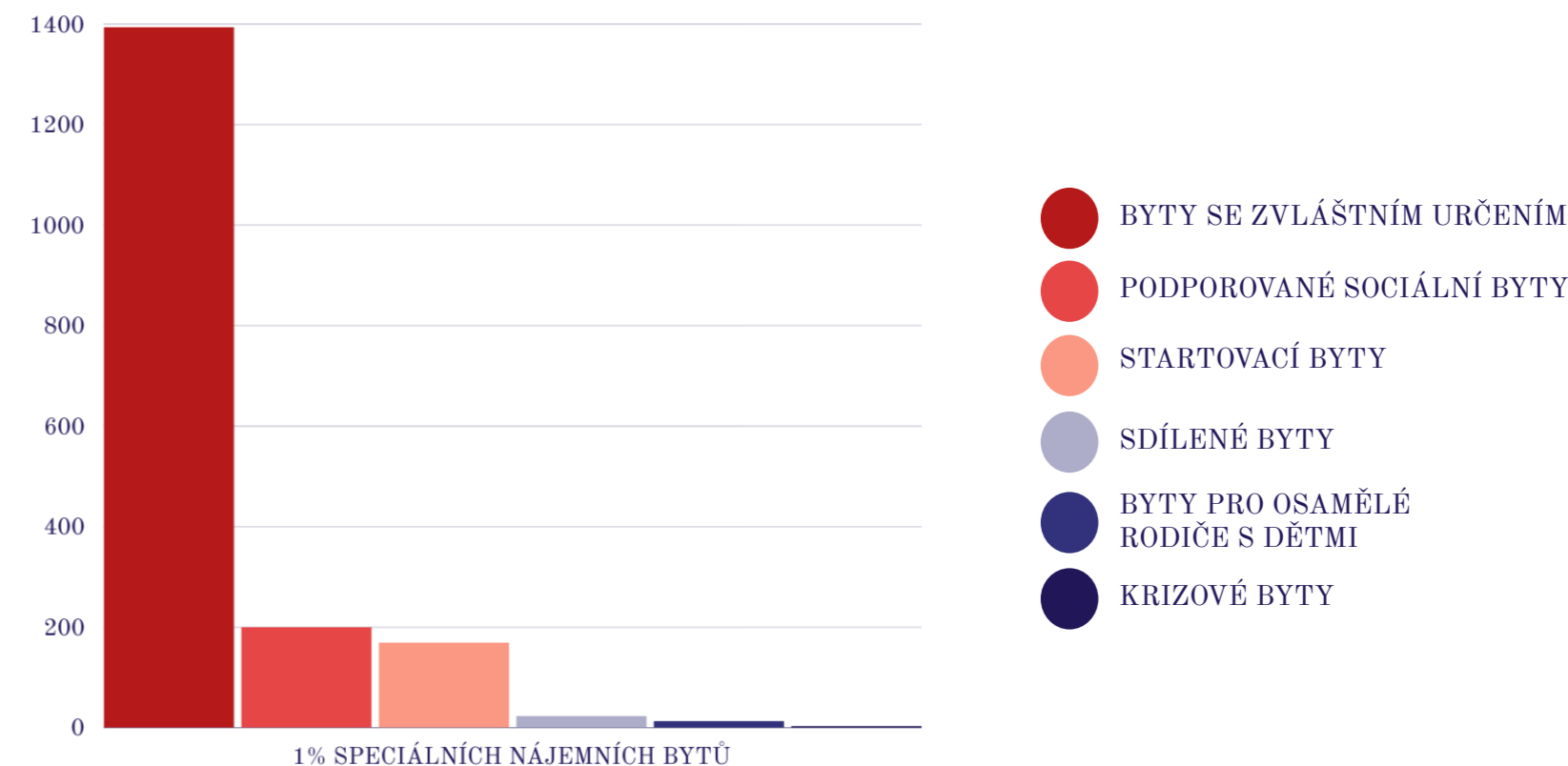
- BYTY VE VLASTNICTVÍ OSOB A SPOLEČNOSTÍ
- BYTOVÝ FOND V MAJETKU MĚSTA

BYTOVÝ FOND BRNA



- BĚŽNÉ OBECNÍ NAJÁMNÉ BYTY
- SPECIÁLNÍ OBECNÍ NAJÁMNÉ BYTY

STRUKTURA SPECIÁLNÍCH OBECNÍCH BYTŮ



- BYTY SE ZVLÁŠTNÍM URČENÍM
- PODPOROVANÉ SOCIÁLNÍ BYTY
- STARTOVACÍ BYTY
- SDÍLENÉ BYTY
- BYTY PRO OSAMĚLÉ RODIČE S DĚTMI
- KRIZOVÉ BYTY

Takovýto bytový fond města by mohl mít potenciál ovlivnit situaci na trhu s nájemními nemovitostmi, ale město tohoto prostředku ke snižování cen bytů používá minimálně a převážná většina bytů jsou běžné obecní nájemní byty s téměř shodnými cenami jako jsou ceny tržní (220-320 Kč/m²)

Tuto skupinu běžných nájemních bytů tvoří 93,1% (26 480 bytů) z celkového bytového fondu města, pouhých 1864 bytů je pak s regulovaným nájemným pro určité skupiny obyvatel.⁵

Do těchto 1864 bytů pak počítáme převážně 1394 bytů se zvláštním určením, mezi které se řadí byty pro seniory, byty pro hendikepované osoby a byty v domech s pečovatelskou službou. Sociální byty tvoří 11,1%, z toho 1% městských nájemních bytů. Jedná se o přibližně 230 sociálních bytů. Další významnou skupinou jsou poté startovací byty pro mladé rodiny, kterých v Brně nalezneme 170. Menší skupinou jsou sdílené byty a byty pro osamělé rodiče, kde se jedná o 24 a 14 bytových jednotek. Nejmenší skupinu tvoří krizové bydlení, které je v řádu pouhých jednotek.⁶

VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA BRNO

2017	2018	2019	2020	2021	2022
27 915 BYTŮ	27 750 BYTŮ	27 531 BYTŮ	27 427 BYTŮ	27 025 BYTŮ	27 248 BYTŮ

VÝVOJ POČTU ŽADATELŮ

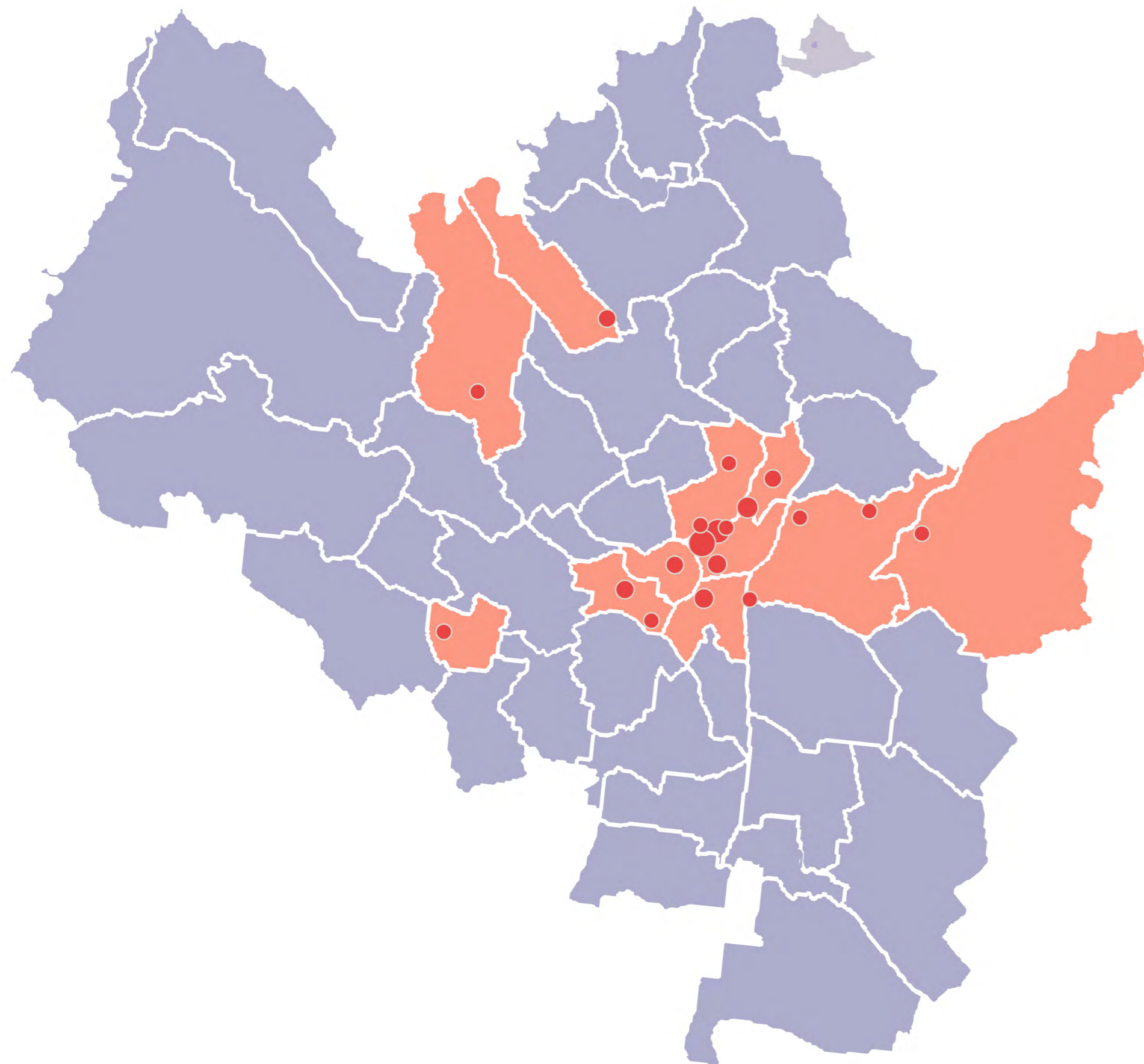
2017	2018	2019	2020	2021	2022
7 641 ŽÁDOSTÍ	8 019 ŽÁDOSTÍ	8 420 ŽÁDOSTÍ	7 516 ŽÁDOSTÍ	8 094 ŽÁDOSTÍ	9 646 ŽÁDOSTÍ
2 919 (NOVÝCH/ROK)	2 938 (NOVÝCH/ROK)	2 930 (NOVÝCH/ROK)	2 346 (NOVÝCH/ROK)	2 745 (NOVÝCH/ROK)	3 028 (NOVÝCH/ROK)

VÝVOJ POČTU PŘIDĚLENÝCH BYTŮ

2017	2018	2019	2020	2021	2022
500 BYTŮ/ROK	409 BYTŮ/ROK	396 BYTŮ/ROK	452 BYTŮ/ROK	505 BYTŮ/ROK	480 BYTŮ/ROK



SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V BRNĚ



SOCIÁLNÍ BYDLENÍ A JEHO ŽADATELÉ

Největší část (téměř 55,2 %) žadatelů o sociální bydlení s komplexní podporou žije v podmínkách, jež je možné označit obecným pojmem „bez bytu“. Patří mezi ně domácnosti žadatelů z ubytoven a z azylových domů. Další formou bytové nouze je nejisté a/nebo nevyhovující bydlení, ve kterém žije 36,5 % žadatelů.

Rodiny s dětmi tvoří dominantní skupinu žadatelů o sociální byt s potřebnou komplexní podporou. Průměrně na jednu domácnost žadatelů připadá 2,2 dětí. Z celkové počtu domácností s dětmi poté tvoří přibližně polovinu samoživitelé. I přesto stále zůstává téměř polovina rodin s dětmi žijících v závažné bytové nouzi, která o sociální bydlení nepožádala.

Bezdětných domácností je poté mezi žadateli 48,5%, kdy většina je tvořena jednotlivci. Skupinu jednotlivců tvoří z 60% senioři nebo lidé v předdůchodovém věku.

Aktuálně se na městský byt může čekat i několik měsíců nebo spíše let, což je v některých akutních situacích nouze velmi nepříjemné časové období, ve kterém je osoba/domácnost odkázaná na ulici, případně azylové domy, kde však dochází k tzv. OBCHODU S CHUDOBOU.




Analýza, kterou si nechalo zhotovit statutární město Brno za účelem zpřehlednění sociální bytové situace, došla k závěru, že pro účely sociálního bydlení s komplexní podporou bude třeba zajistit převážně malé byty (o velikosti 1+1 a 2+1), v menší míře pak větší byty (o velikosti 3+1 a 4+1). Mezi žadateli je ovšem i několik velmi početných domácností, pro které je obzvláště obtížné zajistit si bydlení.

SEGREGACE A SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V BRNĚ

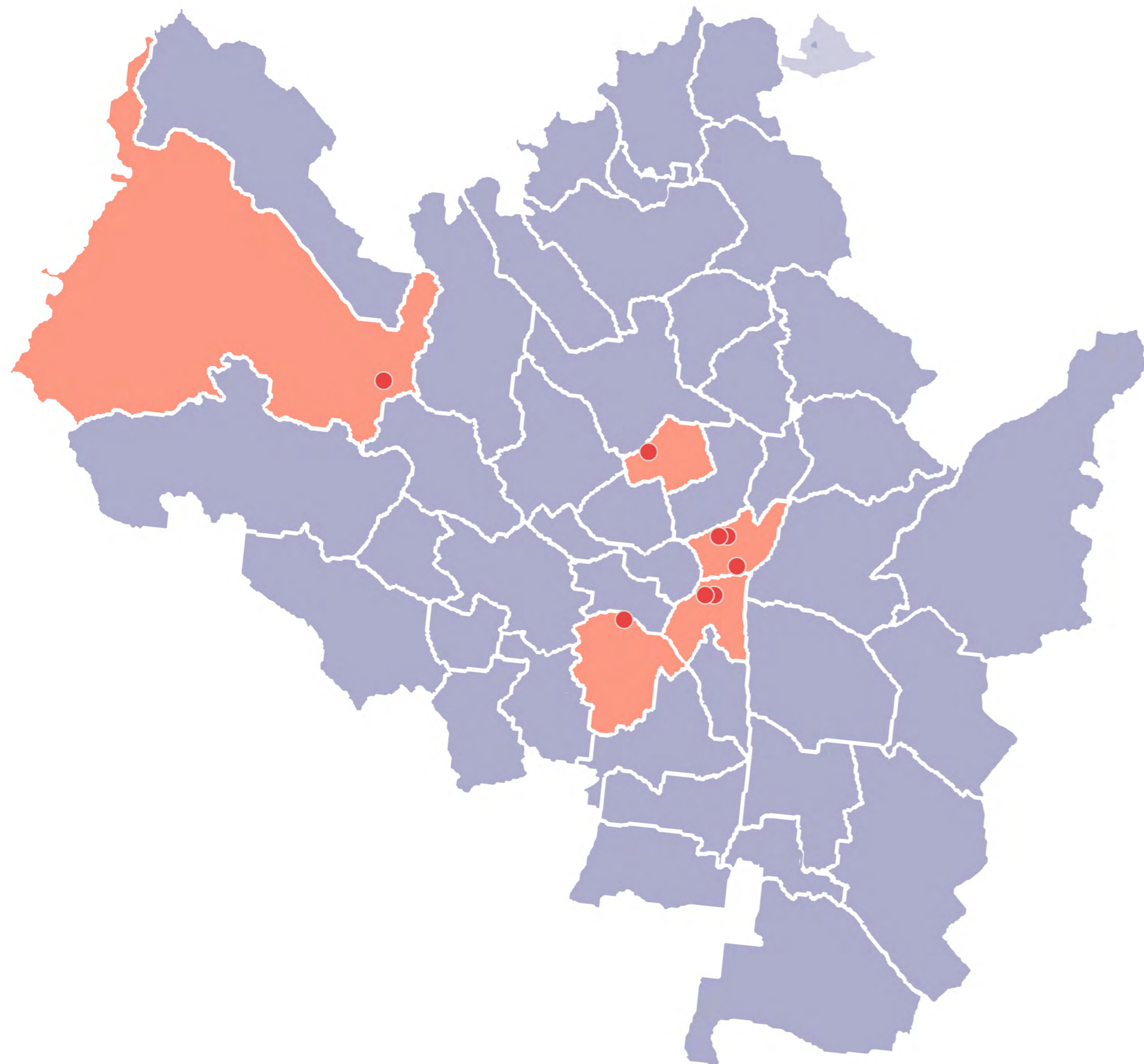
Statutární město Brno je jedním z měst, ve kterých můžeme nalézt základní sídelní jednotky s vysokými podíly společně posuzovaných osob, tj. je u nich vyplácen příspěvek na živobytí, a to nad 50 %. Na základě analýzy zpracované pro statutární město Brno bylo zjištěno, že 89 % z celkového počtu sociálních bytů s komplexní podporou se nachází právě v těchto lokalitách segregace a pouhých 15 bytů je umístěno mimo tato území. Analýza však dále uvádí, že byty, které jsou rekonstruovány z prostředků dotačního programu IROP pro účely sociálního bydlení, jsou všechny situovány ve vyloučených lokalitách a dochází tak k narušení jednoho ze základních principů sociálního bydlení – desegregace. Segregace má i významný vliv na město jako celek a je v zájmu města tento jev omezit a sociální bydlení a jejich obyvatele rozptýlit do všech oblastí a zajistit tak rovnoměrné rozložení obyvatel a ekonomického potenciálu pro udržitelný rozvoj města. Omezení segregace povede k silnějšímu začlenění jednotlivců a domácností do společnosti a zvýší se tak jejich šance na udržení si zaměstnání. Tento proces začleňování jednotlivců z vyloučených skupin může vést ke snížení výdajů na sociální dávky a prospěchu místní ekonomiky v dané oblasti, stejně tak ke snížení kriminality.⁹

Aktuálně je největší počet sociálního bydlení v městských částech Brno - Střed, Brno - Sever, Brno - Židenice a dále na východ. V kontextu České republiky se statutární město Brno s počtem vyloučených lokalit řadí mezi města jako jsou město Kladno, statutární město Ostrava, město Most nebo třeba statutární město Ústí nad Labem.¹⁰




MAPA UMÍSTĚNÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

-  SOCIÁLNÍ BYDLENÍ
-  ČÁSTI MĚSTA SE SOCIÁLNÍM BYDLENÍM
-  ČÁSTI MĚSTA BEZ SOCIÁLNÍCH BYTŮ

UBYTOVNY A AZYLOVÉ DOMY V BRNĚ



MAPA UMÍSTĚNÍ AZYLOVÉHO BYDLENÍ

-  AZYLOVÉ DOMY
-  ČÁSTI MĚSTA S AZYLOVÝMI DOMY
-  ČÁSTI MĚSTA BEZ AZYLOVÝCH DOMŮ

NEADEKVÁTNÍ BYDLENÍ A ZÁVAŽNÁ BYTOVÁ NOUZE

V České republice je poměrně významný počet osob, kteří nežijí v adekvátním bydlení. Za neadekvátní bydlení se považují prostory, které nemají dostupnou tekoucí vodu, teplou vodu, přístup k toaletě nebo sprše, nejsou zde vstupní a okenní otvory vhodné pro obytné prostory a další. Je nutné dodat, že také řada ubytoven a azylových domů nesplňuje podmínky pro adekvátní bydlení. V běžných bytech v České republice nežije přes 83 000 lidí a z toho 20 500 dětí. Počet osob, kteří nejsou schopni si svými příjmy zabezpečit běžné vyhovující bydlení stále roste a lidé jsou poté nuceni žít v azylových domech, ubytovnách a jiných sociálních zařízeních, které však z velké části může proplácet stát a náklady výrazně převyšují částku, která by se vyplácela na běžné nájemní bydlení v sociálních bytech.

V Brně se v závažné bytové nouzi nachází 1990 domácností a 570 z nich jsou domácnosti s dětmi a zbylých 1420 jsou poté bezdětné domácnosti. Celkově v těchto domácnostech žije 3550 osob z toho 1230 dětí. V Brně je poté kolem 700 osob, kteří jsou zcela bez přístřeší.¹²

Početná skupina obyvatel žije také v ubytovnách a azylových domech, které, jak jsem již zmínila, zatěžují ekonomický systém výrazněji než příspěvky na bydlení v sociálních bytech. Ceny v azylových domech se totiž účtují za každý jednotlivý den pobytu a pohybují se mezi 80-150,-Kč/den, v azylových domech pro matky s dětmi jsou poté ceny kolem 70,-Kč/den za matku a 40 Kč/den za 1. dítě. Dále se ceny odvíjí také podle počtu dětí.¹³

V Brně je nyní více ubytoven a azylových domů, ale ne všechny jsou v majetku města. Brno se musí připravit na uzavírání dalších brněnských ubytoven a být schopno na takovéto situace reagovat s předstihem nebo v dostatečně rychlém čase.

[11]

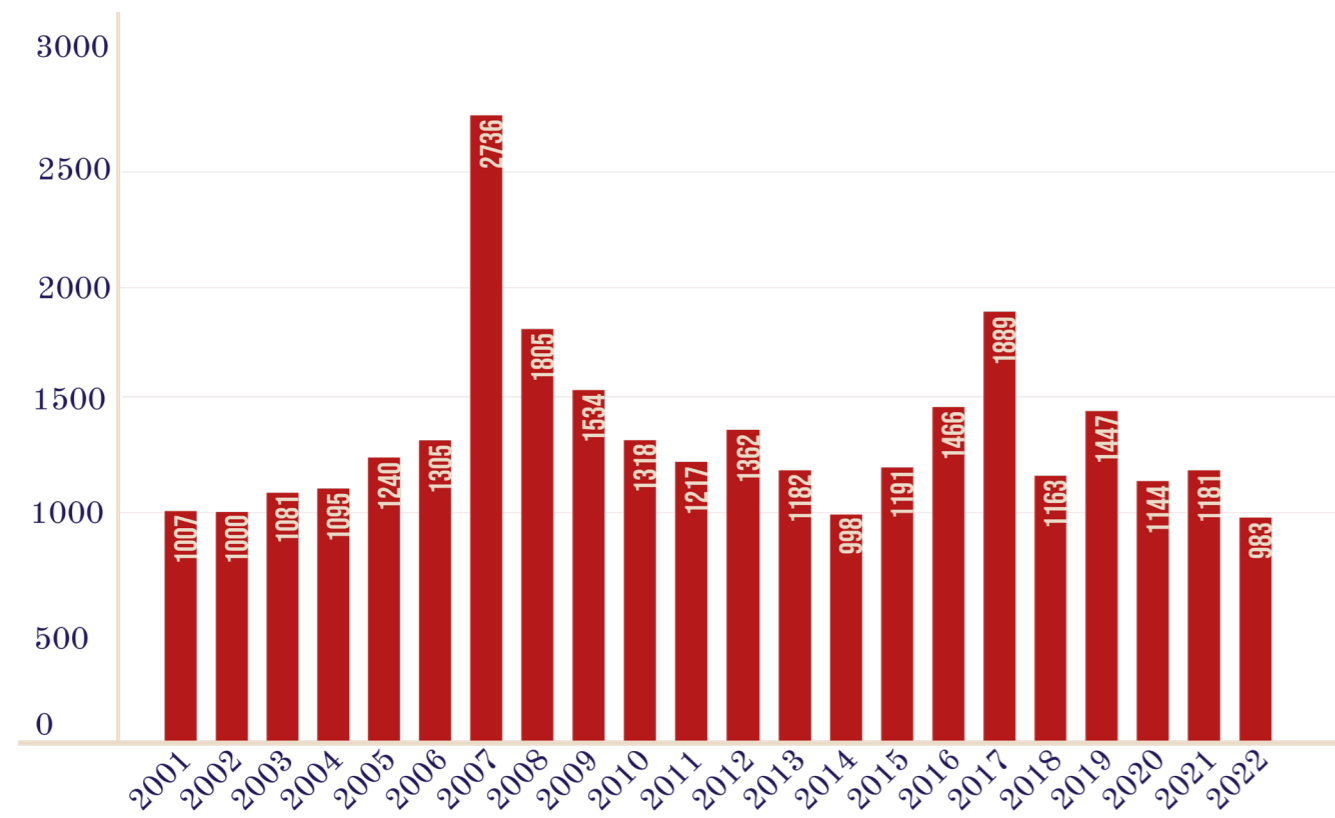
TRŽNÍ BYTY V BRNĚ

DOKONČENÉ BYTY

Počet dokončených bytů se od roku 2014 dlouhodobě zvyšuje a v posledních letech se počet dokončených bytů pohybuje kolem 1000 bytů ročně, což potvrzuje rozvoj města a jeho atraktivitu mezi obyvateli.

Jednalo by se o pozitivní čísla, pokud bychom mohli říct, že alespoň část z těchto bytů je v dostupné finanční hladině pro většinu populace (např. obecní nebo družstevní byty). Bohužel se však jedná o komerční development, který se podílí na zvyšování cen za bydlení a i přesto, že se navýší celkový počet bytů na území statutárního města Brna, tak počet bytů s dosažitelnou kupní či nájemní cenou zůstává nezměněn.

Vlastní bydlení, které je v České republice dlouhodobě populární, je tedy pro většinu nedosažitelné, a to i pro mladé, kteří pocházejí ze středních a vyšších vrstev obyvatel. Lidé tedy čím dál tím častěji žijí v nájemním bydlení, což je sice v jiných evropských zemích standardem, ale u nás na to města ještě nejsou zcela připravena, neboť nedokáží zajistit dostatečný počet obecních nájemních bytů s přijatelnou cenou.¹⁴

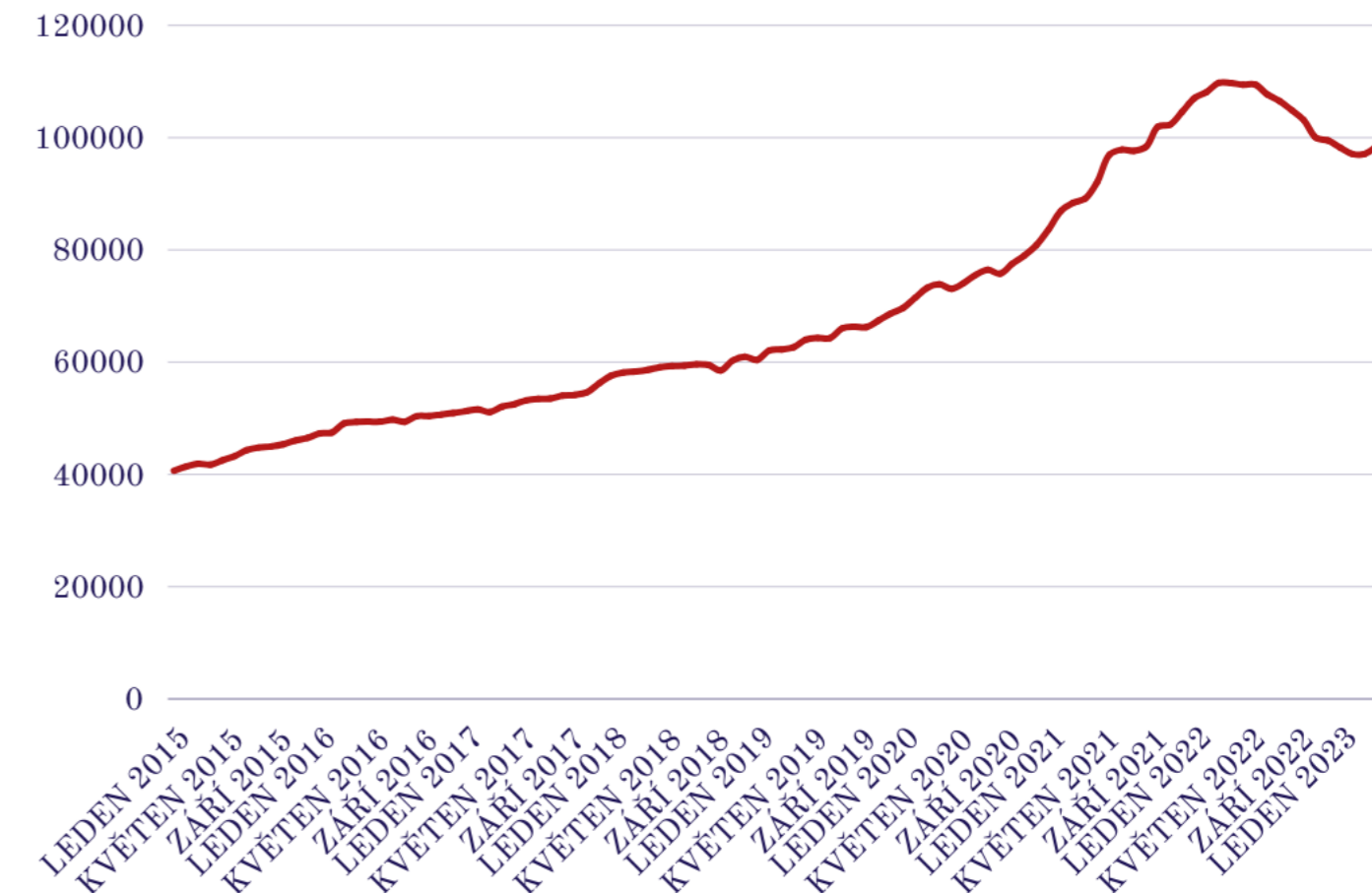


[15]

NABÍDKOVÁ CENA PRODEJŮ BYTŮ KČ/M²

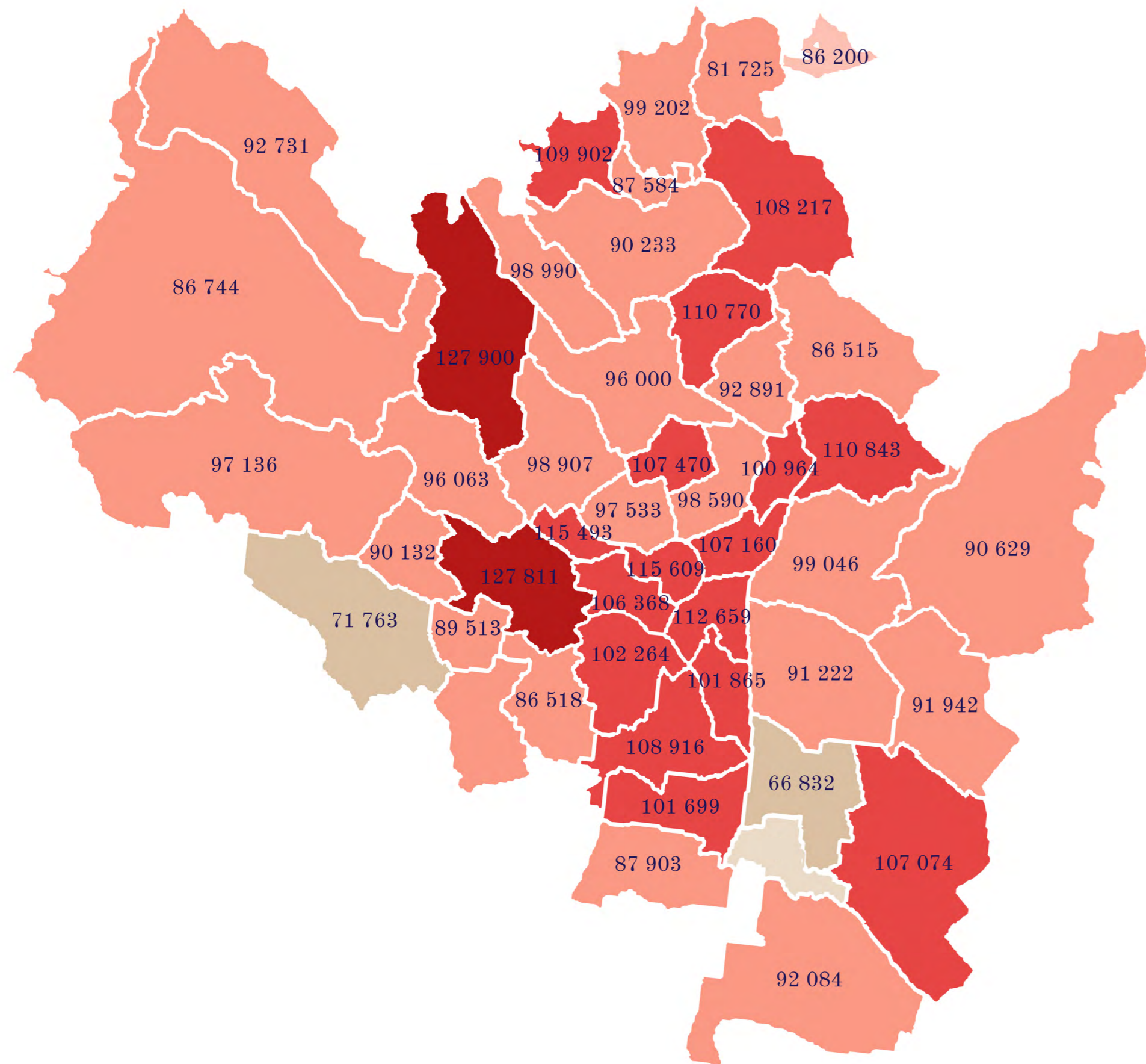
Dlouhodobému růstu cen bytů z počátku odpovídala také výše inflace příjmů, v posledních letech se však nárůst cen bytů zvýšil výrazněji a došlo tak k vytvoření počátku bytové krize. Příjmy nevzrostly o tolik, aby byly ceny bytů dosažitelné. Bydlení se tak stalo nedostupným také již pro nižší střední vrstvy, které rozšířily skupinu obyvatel v potenciálním ohrožení bezdomovectvím při výpadku svého standartního příjmu.

Z grafu je viditelné, že od roku 2015 cena za m² v bytové jednotce stoupla o více než 90%. Developeři sami přiznávají, že se jim v průběhu posledních let zvýšily marže až na dvojnásobek.

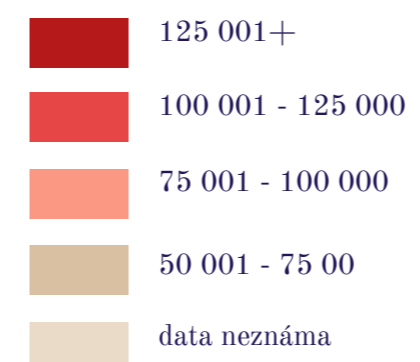


[16]

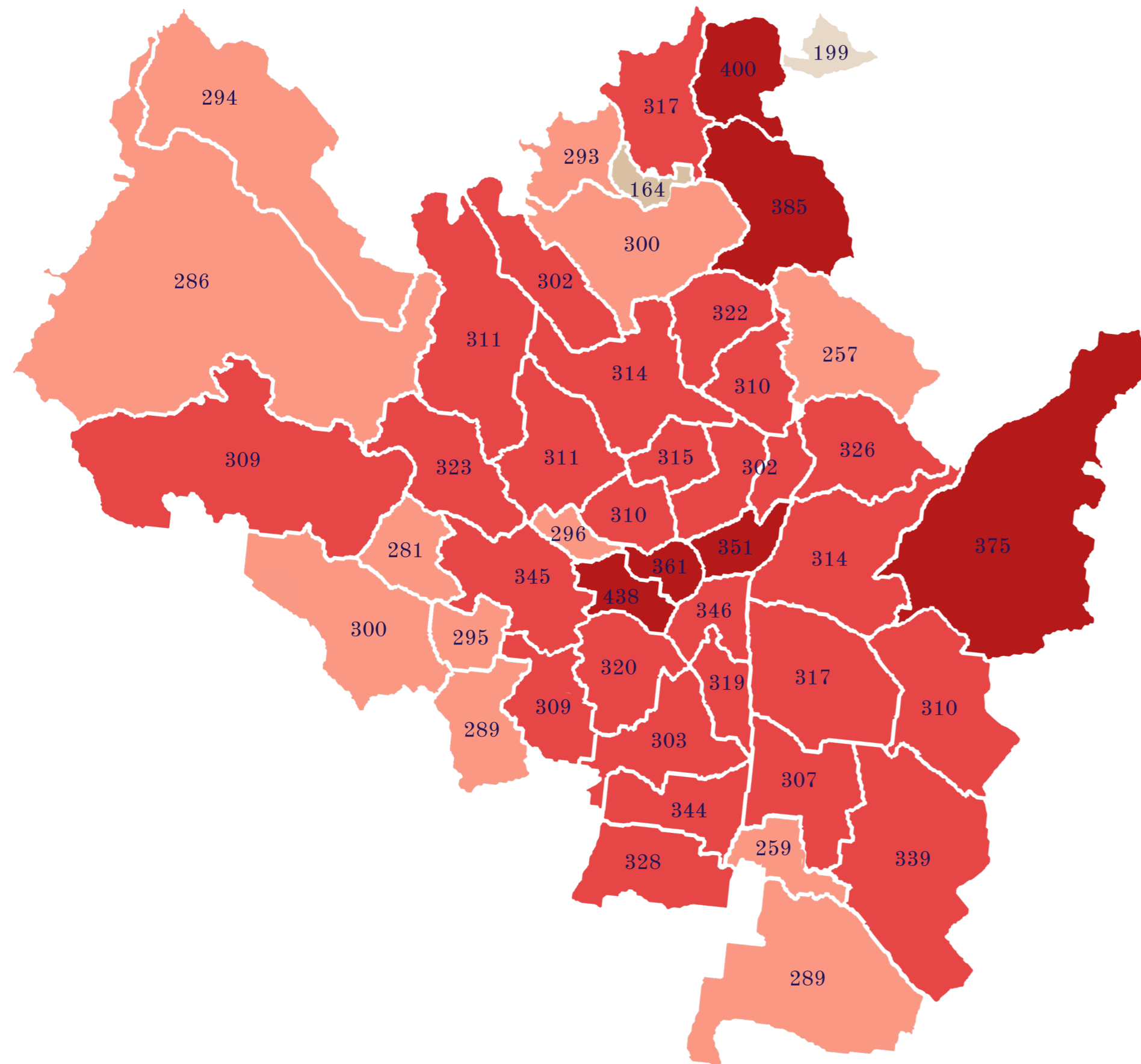
TRŽNÍ CENA PRODEJŮ ZA M² BYTU V BRNĚ



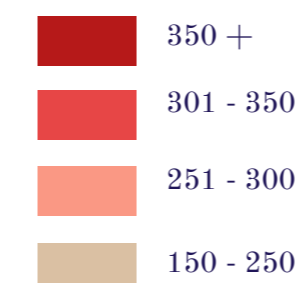
NABÍDKOVÁ CENA PRODEJŮ BYTŮ KČ/M²



TRŽNÍ CENA PRONÁJMU ZA M² BYTU V BRNĚ



NABÍDKOVÁ CENA PRONÁJMU BYTŮ KČ/M²

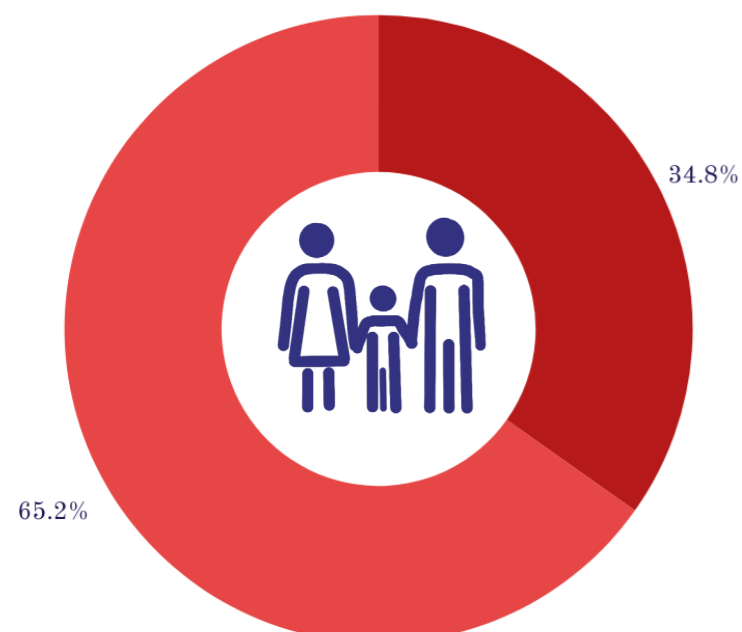


CENA NÁJMU

Ceny nájmu, ve kterých v Brně žije něco kolem 35% obyvatel, se v posledních letech zvyšovaly dvakrát rychlejším tempem než mzdy a podle většiny dostupných zdrojů se zvyšují o 10% každým rokem oproti tomu předchozímu.

Jak jsem již výše zmiňovala, tak cena městských nájemních bytů se blíží tržním cenám. Pro srovnání můžeme vzít průměr tržní ceny pronájmu bytu, který se pohybuje kolem 331 Kč/ m² a cenové rozmezí za m² nájemních městských 220-320 Kč/m². V jiných evropských zemích, kde je nájemní bydlení běžnější a ve městech téměř převažuje, se můžeme setkat s cenou městských bytů na téměř polovině průměrných tržních cen - jedná se o tzv. regulované nájemné.

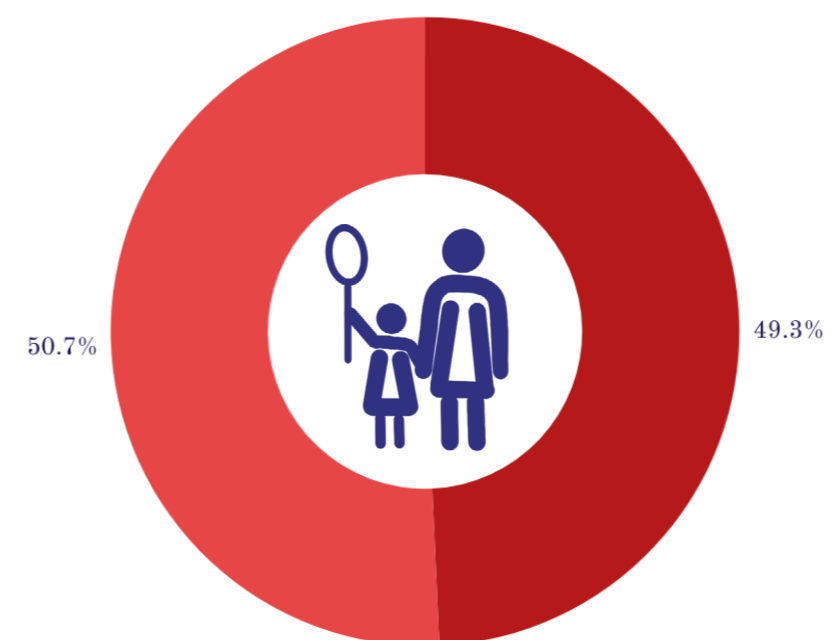
ROZPOČTY DOMÁCNOSTÍ V BRNĚ



- NÁJEM BYTU 75m²
- ROZPOČET PO ZAPLACENÍ NÁJMU

ROZPOČET 3-ČLENNÉ RODINY SE DVĚMI PRŮMĚRNÝMI PLATY

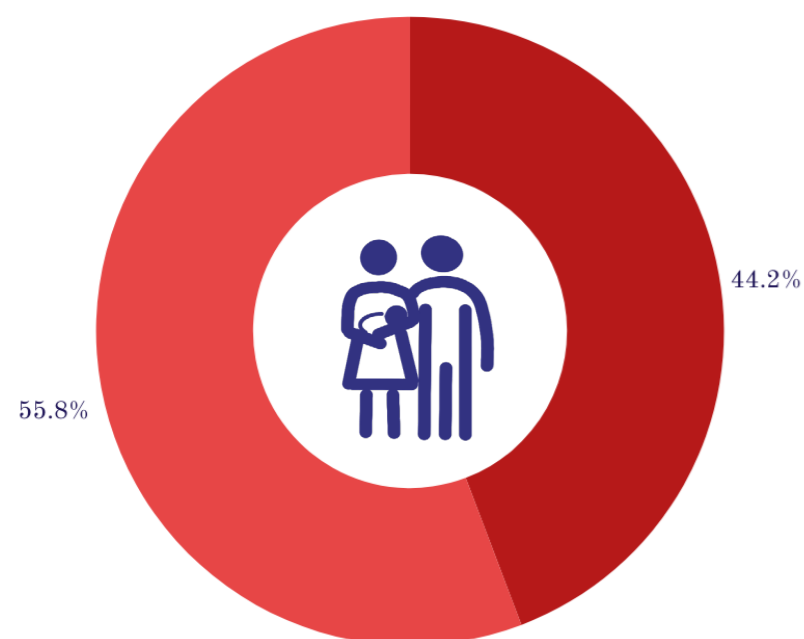
Tříčlenná rodina žijící z dvou průměrných platů, které dohromady vytvoří čistý rozpočet domácnosti 68 994Kč, vydá na zaplacení nájmu průměrného třípokojového bytu 23 475Kč tedy zhruba 1/3 příjmu.



- NÁJEM BYTU 50m²
- ROZPOČET PO ZAPLACENÍ NÁJMU

ROZPOČET 2-ČLENNÉ RODINY S JEDNÍM PRŮMĚRNÝM PLATEM

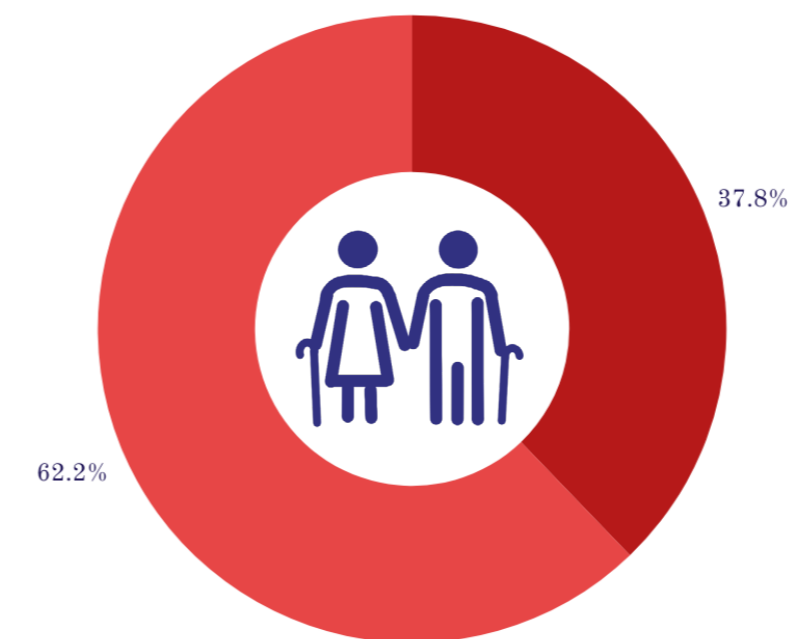
Dvoučlenná rodina žijící z průměrného platu ženy, který aktuálně činí cca 31 762Kč čistého měsíčně, z velké části pohltí zaplacení nájmu 50 metrového bytu. Samoživitelka by mohla požádat o příspěvekna bydlení nebo o sociální byt.



- NÁJEM BYTU 75m²
- ROZPOČET PO ZAPLACENÍ NÁJMU

ROZPOČET 3-ČLENNÉ RODINY S PRŮMĚRNÝM PLATEM A MATEŘSKOU

Tříčlenná rodina žijící z průměrného platu a mateřské, které dohromady vytvoří čistý rozpočet domácnosti 53 082Kč, vydá na zaplacení nájmu průměrného třípokojového bytu 23 475Kč.



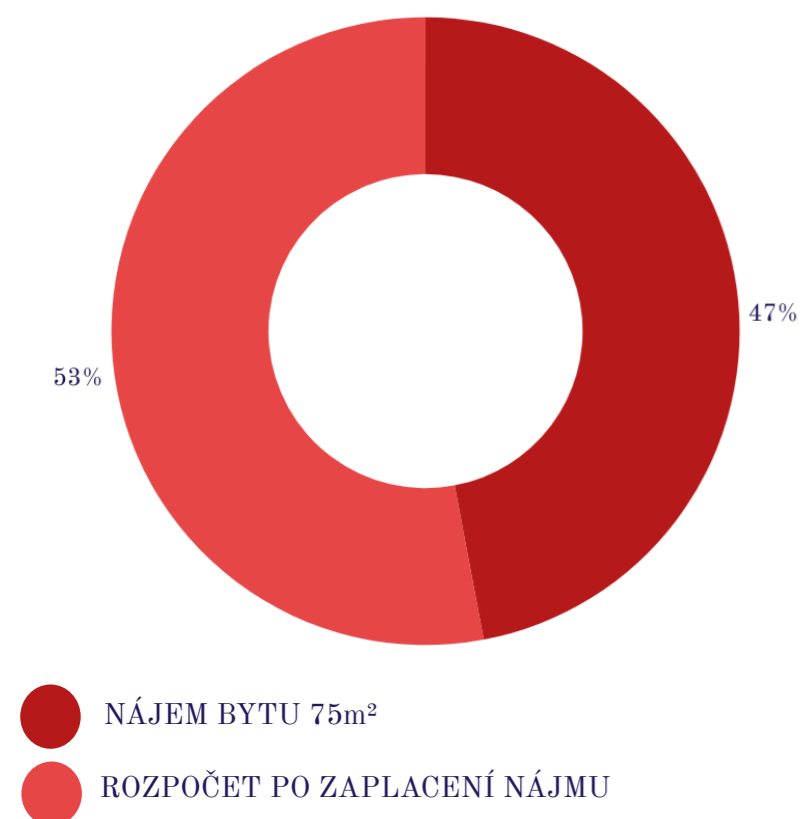
- NÁJEM BYTU 50m²
- ROZPOČET PO ZAPLACENÍ NÁJMU

ROZPOČET 2-ČLENNÉ RODINY SE DVĚMI PRŮMĚRNÝMI DŮCHODY

Dvoučlenná domácnost o dvou seniorech, kteří oba pobírají průměrný důchod 20 693Kč, musí více než 1/3 svých příjmů vydat na zaplacení 50metrového bytu.

BYDLENÍ POD 35% Z CELKOVÝCH VÝDAJŮ

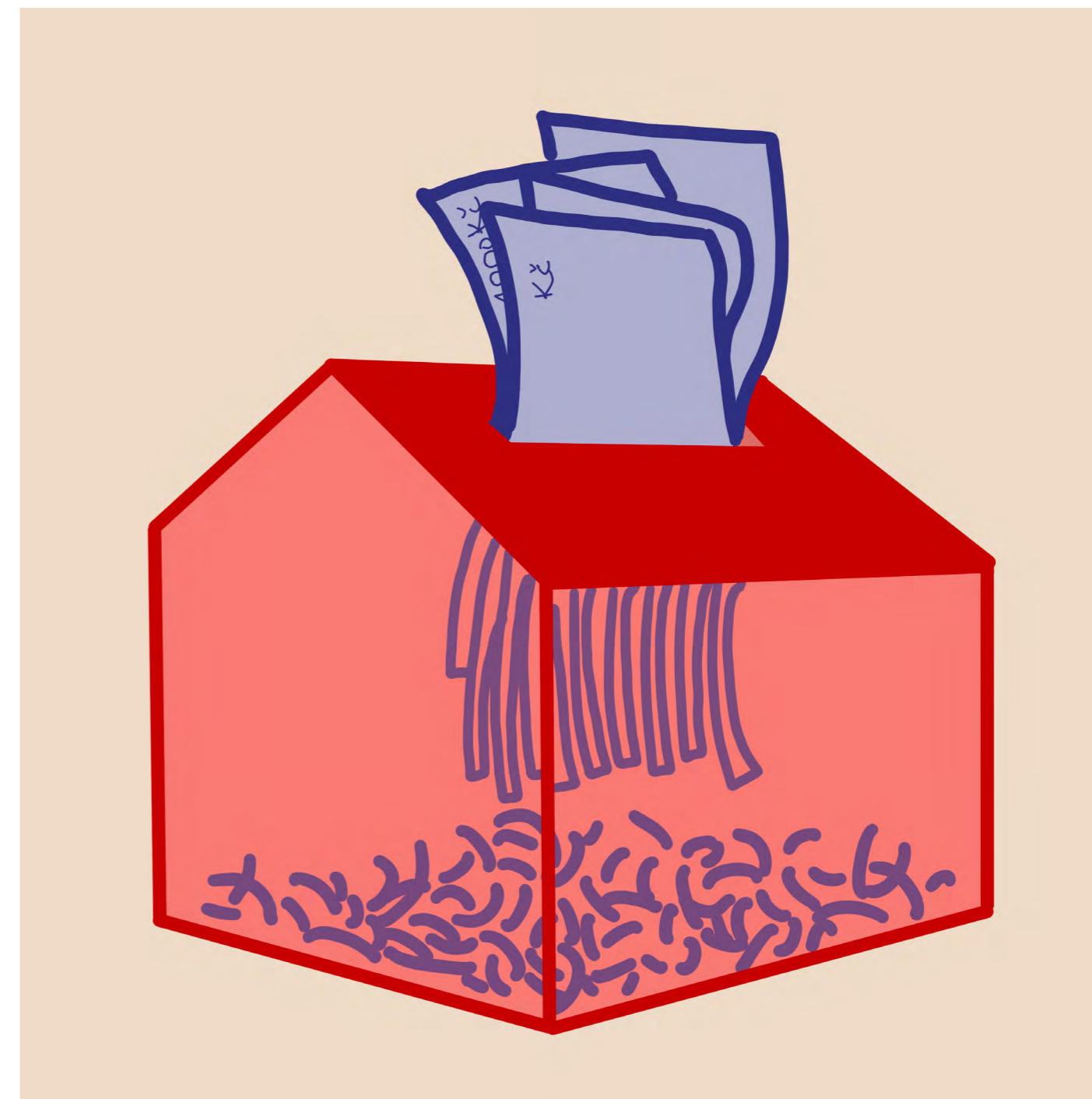
ROZPOČET PRŮMĚRNÉ DOMÁCNOSTI V BRNĚ



Podle Evropské unie je každý, u koho výdaje na bydlení přesahují 35 % jeho příjmů, ohrožen bezdomovectvím. Problematika nedostupnosti bydlení je řešena v rámci celé Evropské unie i ve světě. Evropský výbor popisuje cenově dostupného bydlení takto: „domácnost si může dovolit dlouhodobě platit počáteční náklady, nájem a další související náklady, jako jsou účty a poplatky, a přesto si dokáže udržet aspoň minimální standardy pro život.“¹⁹Splnění této výzvy je však pro mnoho Evropanů nemožné.

Brno je jedním z těchto měst, které nedokáže udržet výdaje obyvatel za bydlení pod 35 % jejich rozpočtu domácnosti. Jak jsem se pokusila demonstrovat na fiktivních rozpočtech domácností, tak pouze dva průměrné platy pro tříčlennou domácnost dokázali udržet výdaje za bydlení v tří pokojovém bytě na 34,8 %, což je na hranici s limitem. Je nutno vzít v úvahu, že ne všechny domácnosti mají příjem dvou průměrných platů nebo jsou pouze tříčlenné, což mě přivádí k závěru, že výdaje na bydlení nemalé části obyvatel Brna převyšují tuto hranici 35 % rozpočtu domácnosti, a jsou tak v rizikové skupině a mají také nárok na sociální příspěvek na bydlení.

ÚMĚRNÁ VÝŠE NÁJMU SE MUSÍ POHYBOVAT DO **35%** ROZPOČTU DOMÁCNOSTI PRO STABILNÍ PROVOZ RODINY - PREVENCE PROTI CHUDOBĚ A BEZDOMOVECTVÍ



BYTOVÁ POLITIKA EVROPSKÝCH MĚST

VÍDEŇ

Vídeň jakožto evropská metropole je v oblasti bytové politiky příkladem pro celý svět. Jejich prvotní snahy a záměry započaly již koncem 1. světové války a od té doby se drží na velmi vysoké a progresivní úrovni.

Ve Vídni žije v nájemním bydlení 75% obyvatel, ale téměř 40% z veškerých bytů je městských nebo s regulovaným nájemným, které se pohybuje kolem 7-10eur/m². Takto rozsáhlý bytový fond dává městu prostředek k regulaci tržních cen bytů.

Vznikla také progresivní daň „Wohnbausteuern“ (daň z bytové výstavby), která městu umožnila financovat rozsáhlý program bydlení - za 11 let se městu podařilo postavit 65 000 bytů v architektuře vysoké kvality. Dalším prostředkem, který umožňuje spravovat a rozšiřovat takový to bytový fond je tzv. daň z bydlení, která Vídni přináší 250 miliónů eur ročně.

Krom progresivního přístupu v daních, které Vídni přinášejí prostředky k výstavbě sociálních nájemních bytů, určených pro široké spektrum lidí, tak je také zaveden regulativ, který stanovuje maximální výšší nájmu za metr čtvereční v souvislosti se stářím nebo stavem budovy.

Velká část bytů byla v posledních letech postavena asociací s limitovaným ziskem, což je určitý druh developmentu ve Vídni. Tyto asociace jsou menší developerři, kteří by např. v českých podmínkách veřejné soutěže na městskou zakázku měli minimální šanci na úspěch. Ve Vídni při zadávání veřejných zakázek na výstavbu nájemních bytů hodnotí podobně jako u nás čtyři hlavní ukazatele: ekonomická dostupnost, architektura, sociální udržitelnost a ekologie. Tento systém zohledňuje všechny tyto kategorie jako stejně významné a cena není hlavním rozhodovacím faktorem. Výrazněji se zohledňují i jiná kritéria než jen finanční náročnost a zároveň mají developerské společnosti městem vypočítány jejich maximální zisk v souvislosti s náklady na výstavbu tak, aby se udržela maximální možná kvalita.

POČET OBYVATEL

2 000 000

V BRNĚ - 600 000

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK

1 040 000

V BRNĚ - 179 250

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

75%

V BRNĚ - 35,6%

VLASTNICKÉ BYDLENÍ

20%

V BRNĚ - 49,7%

CENA ZA M2 - REGULOVANÉ

7-10 €

V BRNĚ - 220-320Kč = 8,70 - 12,60 €

CENA ZA M2 - TRŽNÍ

18 €

V BRNĚ - 330Kč = 13,10€

PRŮMĚRNÁ MZDA

2 500 €

V BRNĚ - 40 146Kč = 1590 €

POČET LIDÍ BEZ DOMOVA

5 000 = 0,3%

V BRNĚ - 700 = 0,1%

[21]

POČET OBYVATEL

1 790 000

V BRNĚ - 600 000

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK

925 000

V BRNĚ - 179 250

BYTOVÝ FOND MĚSTA

5,5%

V BRNĚ - 15,6%

VLASTNICKÉ BYDLENÍ

43,9%

V BRNĚ - 49,7%

CENA ZA M2 - PRODEJ

798 €

V BRNĚ - 105 677Kč = 4186 €

PRŮMĚRNÁ MZDA

1 486 €

V BRNĚ - 40 146Kč = 1590 €

POČET LIDÍ BEZ DOMOVA

4 000 = 0,2%

V BRNĚ - 700 = 0,1%

VARŠAVA

Varšava na první pohled vypadá jako každé jiné evropské město - středem se line řeka, kolem centra vznikají novější čtvrti a kolem se vinou rozsáhlá sídliště, dále se město rozrůstá do krajiny a vznikají dlejší předměstí.

Varšava je na tom s bydlením téměř nejhůře v Evropě. Varšava a její trh s nemovitostmi byl stejně jako jiná města silně ovlivněn privatizací a změnou režimu v druhé polovině 20. století a nejvíce z toho těží ti, kteří v době politických a ekonomických změn byly v aktivních letech. Lidé narozeni v 60. letech, tak mohli během 90. let a poté na počátku milénia skupovat byty a nyní je pronajímají tzv. generaci Z za neúprosné ceny.

V rámci privatizace lidé kupovali byty za zlomky tržních cen a vlastnictví svého domova jim dodávalo emocionální stabilitu, která je v jiných evropských zemích možná i v dlouhodobých nájmech.

Ve Varšavě stejně jako v Brně stále přibývají nové developerské byty za vysoké tržní ceny. Tyto ceny však neklesají jelikož poptávka je stále vysoká a bohatší obyvatelé je aktivně kupují jako investiční byty. Zatím nedošlo ke skupování velkými nadnárodními společnostmi a většinou se jedná spíše o menší investory a soukromníky.

Paradoxem je, že politiku sociálního bydlení v Polsku prosazuje ultrakonzervativní vláda a navyšuje podporu na bydlení. Přesto, že Varšava nepatří mezi nejprogresivnější města, tak se začala zajímat o svůj bytový fond a dochází k opravám chátrajícího majetku nebo zavádí programy pro bytovou politiku.

Aktuálně se můžeme setkat se čtyřmi typy nájemního bydlení: sociální bydlení pro velmi chudé obyvatelstvo, které často nevyhovuje základním standartům, komunální bydlení pro občany s nízkými příjmy (většina městského fondu), byty s měsíčním nájmem 5euro za m² a poslední kategorie je zatím jen ve fázi projektu a má sloužit potřebným povoláním.

[22]

BERLÍN

Město velkého významu napříč historií, město, které dodnes shledává úspěch u mnoha turistů, jelikož je velmi bohaté na všelijaké kulturní skupiny i různorodou architekturu.

Ve městě jsou běžné demonstrace proti byznysu s bydlením. Lidé zde projevují svůj nesouhlas se systémem skupování budov i bloků většími majiteli, kteří ruší původní funkce, které budovu naplňovaly - někdy aktivním vystěhováním, někdy pouhým zvedáním nájmu. Tímto způsobem však město ztrácí svou původní rozmanitost a noví majitelé do budov umísťují tuctové kanceláře a nájemní byty s vysokými cenami. Město je však přeplněné a lidé jsou rádi, že vůbec našli byt. V Berlíně je velmi početná skupina nájemnických sdružení bojujících proti zvyšování nájmu a zabydlují celé bloky budov.

Město má plány do budoucna v horizontu dvaceti let. Chtělo by vystavět vlastní městské čtvrtě, které budou vystavěny s ohledem na klimatickou změnu. Město by chtělo obnovit rozmanitost čtvrtí a vytvořit místa, kde vedle sebe budou žít různí lidé, tzv. berlínský mix. V těchto čtvrtích by byly soukromé společnosti, družstva, městské byty, ale bylo by podmínkou, že 30% zůstane jako sociální byty a 20% budou byty s regulovaným nájmem.

POČET OBYVATEL

3 769 000

V BRNĚ - 600 000

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK

1 900 000

V BRNĚ - 179 250

VLASTNICKÉ BYDLENÍ

60%

V BRNĚ - 49,7%

BYTOVÝ FOND MĚSTA

18,8%

V BRNĚ - 15,6%

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

11%

V BRNĚ - 1,2%

CENA ZA M2 - REGULOVANÉ

5-10 €

V BRNĚ - 220-320Kč = 8,70 - 12,60 €

CENA ZA M2 - TRŽNÍ

10,45 €

V BRNĚ - 330Kč = 13,10€

PRŮMĚRNÁ MZDA

1 900 €

V BRNĚ - 40 146Kč = 1590 €

POČET LIDÍ BEZ DOMOVA

8000 = 0,2%

V BRNĚ - 700 = 0,1%



KONCEPT DOSTUPNÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ V BRNĚ

MĚSTO BY SOUKROMÝM INVESTORŮM VYTVOŘILO NABÍDKU - MOHLI BY **VYUŽÍT MĚSTSKÉ POZEMKY/REKONSTRUOVAT MĚSTSKÉ DOMY A SNÍŽIT SVÉ VSTUPNÍ NÁKLADY.**

POKUD BY INVESTOR NABÍDKU PŘIJAL, TAK BY V RÁMCI TĚCHTO PROJEKTŮ BYLO **PŘIBLIŽNĚ 15 %** STANOVENO JAKO SOCIÁLNÍ NÁJEMNÍ **BYTY S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM.**

BĚHEM 10 LET BY BRNO MOHLO ZÍSKAT 1500 BYTŮ - **150 BYTŮ ROČNĚ**

MOHLO BY BÝT DOHODNUTO, ŽE BYTY ZŮSTANOU **S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM POUZE PRVNÍCH 25 LET**

02 MĚSTSKÝ KONTEXT



KRAVÍ HORA

HRAD ŠPILBERK

HISTORICKÉ CENTRUM

ŽLUTÝ KOPEC

MENDLOVO NÁMĚSTÍ

VÝSTAVIŠTĚ

ČERVENÝ KOPEC

SCHWARZPLAN 1: 10 000



ŠIRŠÍ VZTAHY 1: 2 500

Poloha pozemku na ulici Hlinky je strategickým místem k bydlení. Pozemek se nachází na pomezí rušného města (Mendlovo náměstí) a klidným prostředím v okolí řeky (Svratka). Jedná se o proluku v jinak ucelené liniové zástavbě domů. Tato zástavba je pouze na jedné straně ulice, což umožňuje otevřené výhledy na areál Výstaviště a na zalesněné kopce za řekou. Lokalita v těsné blízkosti centra města poskytuje výhodu dobré dostupnosti a zároveň možnost vyjet opačným směrem do přírody.

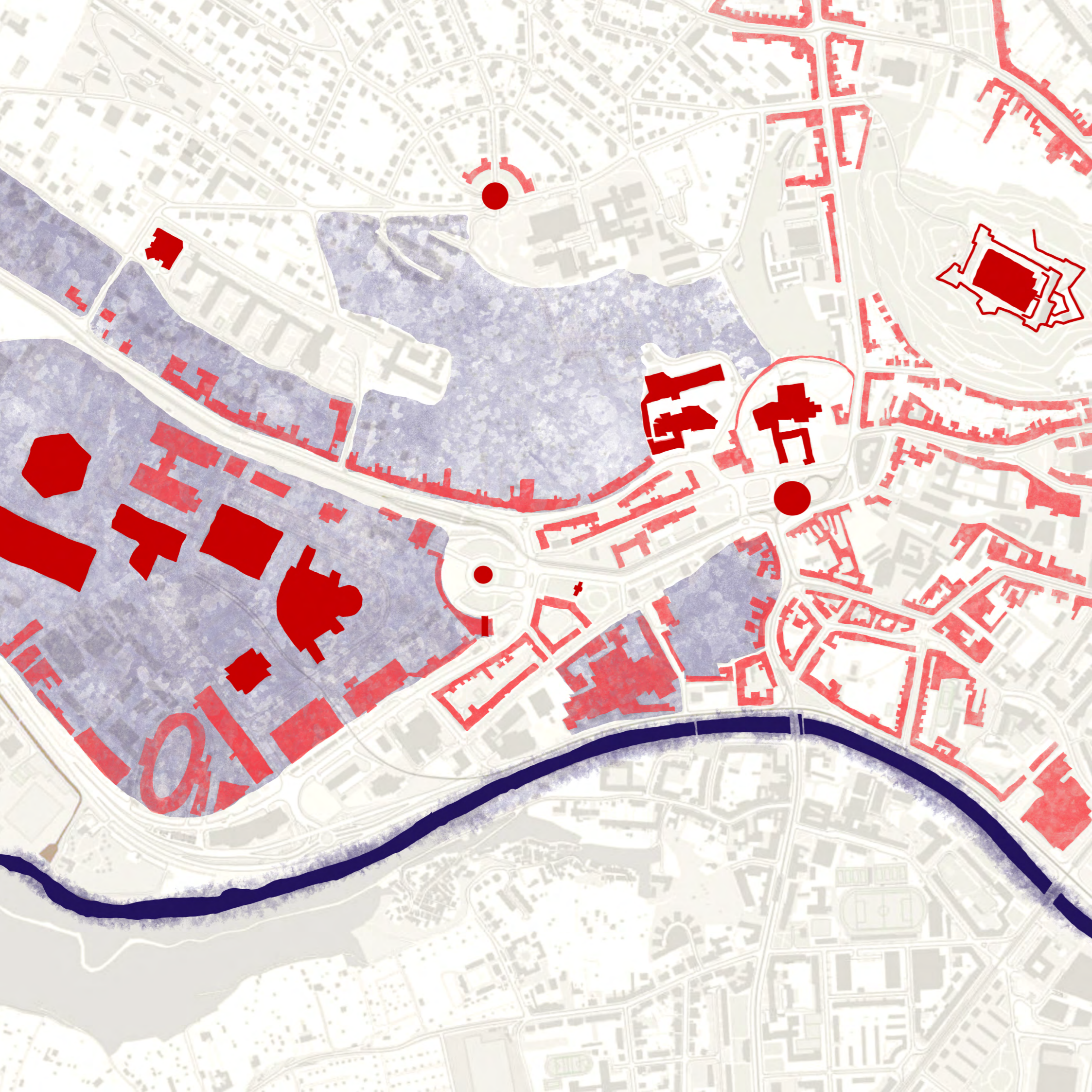




MENTÁLNÍ MAPA

Mentální mapa znázorňuje subjektivní ohraničení území, které vnímám jako bližší okolí. Území jsem vytyčila pomocí významných nebo zajímavých architektonických objektů.





Významným bodem je pro mě také otázka dopravy, kterou v rámci mentální mapy představují červené a růžové barevné pásy vycházející od místa pozemku (zastávka tram+bus). Na základě tohoto zpracování jsem si uvědomila výhodné umístění zajišťující pohodlnou dostupnost do centra města i za něj.



BARIÉRY

Navázáním na mentální mapu je poté také vyznačení bariér v území. Sama zástavba na ulice Hlinky tvoří dlouhou bariéru, která je ukončena souběžně až s hranicí areálu Výstaviště. Výstaviště samotné je poté bariérou, která je většinu času nepropustná, stejně tak zahrádky směrem na městskou část Žlutý kopec. K pozemku tedy vede volné prostranství pouze ze směru od centra města.

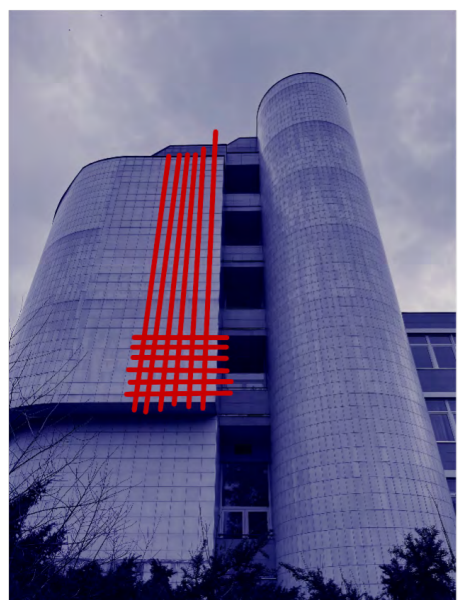
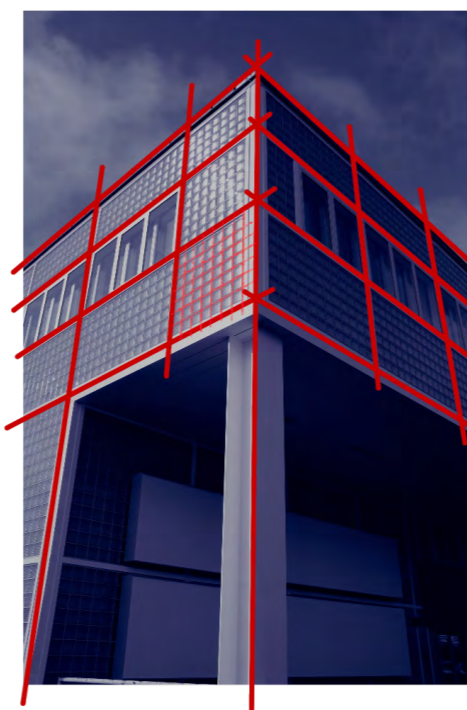
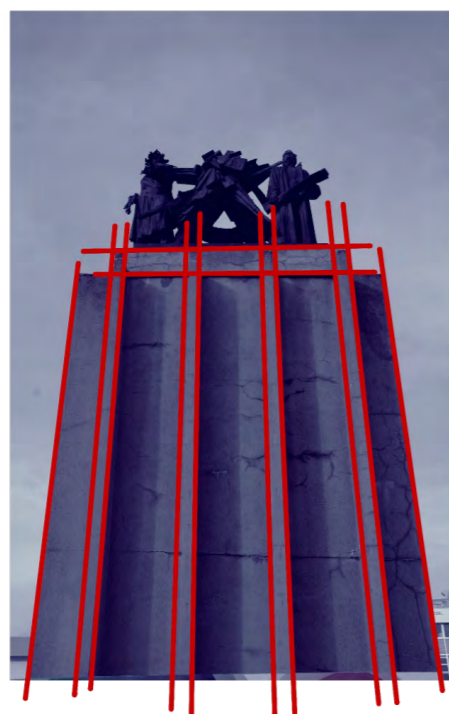
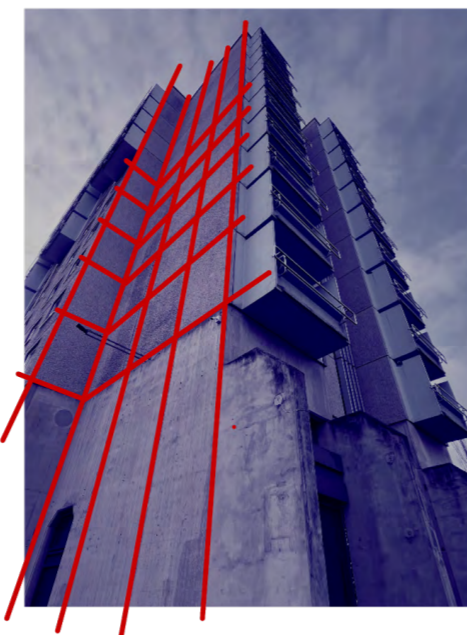
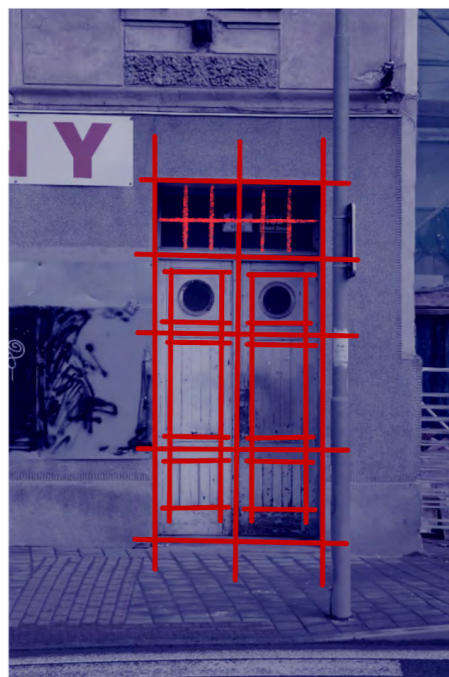
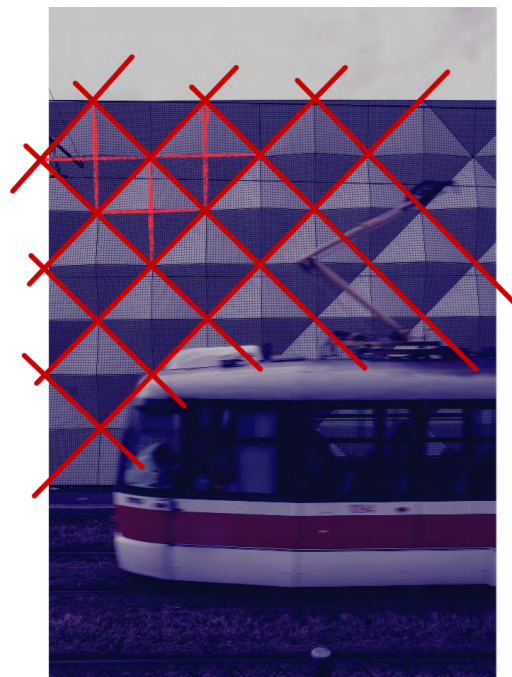
POCITOVÁ MAPA - BARIÉRY, HRANICE, DOMINANTY

-  DOMINANTY
-  BARIÉRA - OBJEKT
-  PŘÍRODNÍ BARIÉRA - ŘEKA
-  ÚZEMÍ BARIÉRY



POCITOVÁ MAPA - CESTY A UZLY

- CESTY
- VYTÍŽENÉ CESTY
- PŘÍRODNÍ BARIÉRA - ŘEKA
- UZLY CEST



FOTOANALÝZA

Při procházkách po okolí si nelze nevšimnout různorodosti této oblasti, v níž opravdu zřídka vedle sebe naleznete příbuzné fasády nebo období z něhož pocházejí.

Po delší době procházení se po lokalitě jsem poté na svých fotografiích přece jen našla jeden občasně se opakující propojovací prvek, který se v oblasti v různých podobách a měřítcích objevoval a tím byl určitý raster/grid.

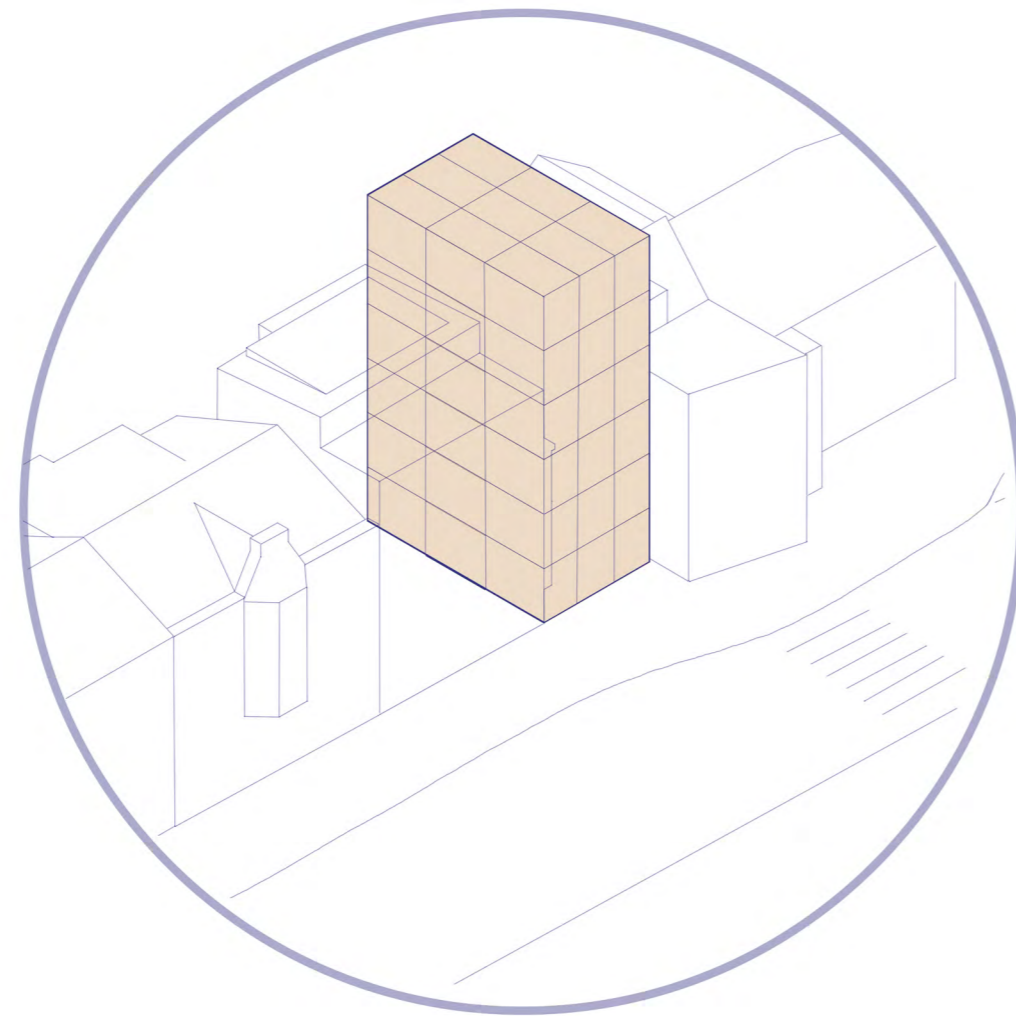
Jedná se o členění fasády stavebními panely, obkladem, sklobetonovou výplní, ale také o proporce piedestálu sochy nebo členění dveřní výplně.

03 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ



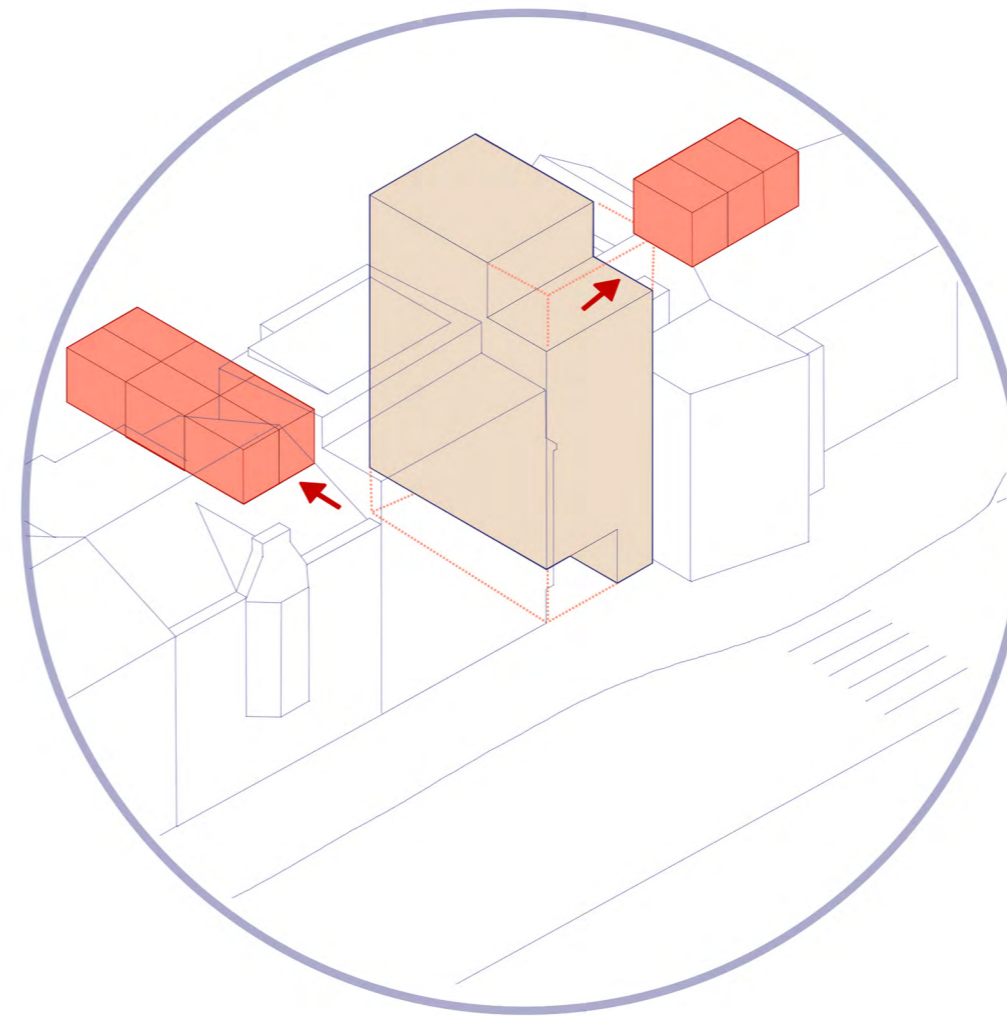
1.

Rastr je na základě analýzy aplikovaný do půdorysu. Tvoří jej 9 obdélníků o rozměrech 5x3 m, které zároveň odpovídají proporcím parcely a okolní zástavbě – udržení kompaktnosti liniové zástavby



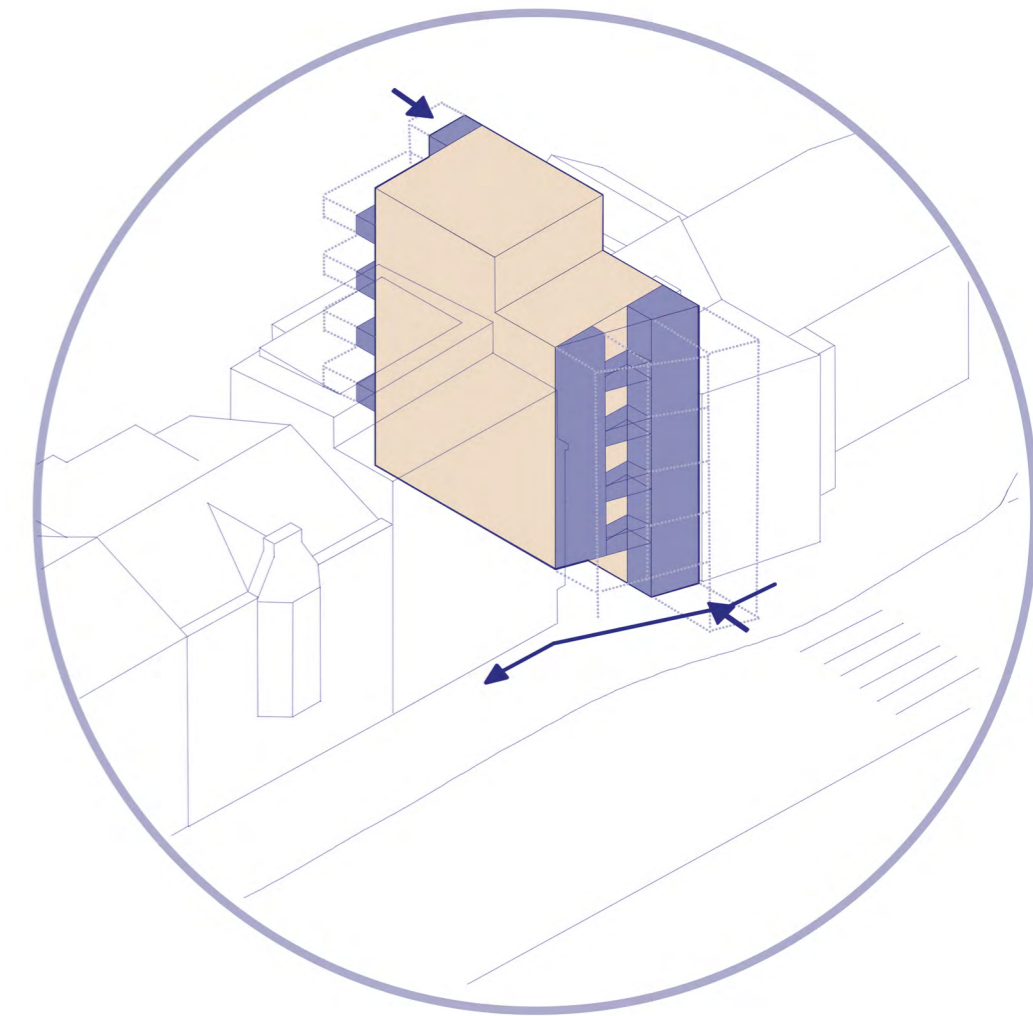
2.

Rastr je vytažen do 6-ti nadzemních podlaží. Výška 22,5 m využívá výškový potenciál parcely, který je dle územního plánu možný do 25m. Vytvoření hmoty o výšce sahající k limitu parcely, tak zefektivní využití a vyhoví zároveň kontextu okolí.



3.

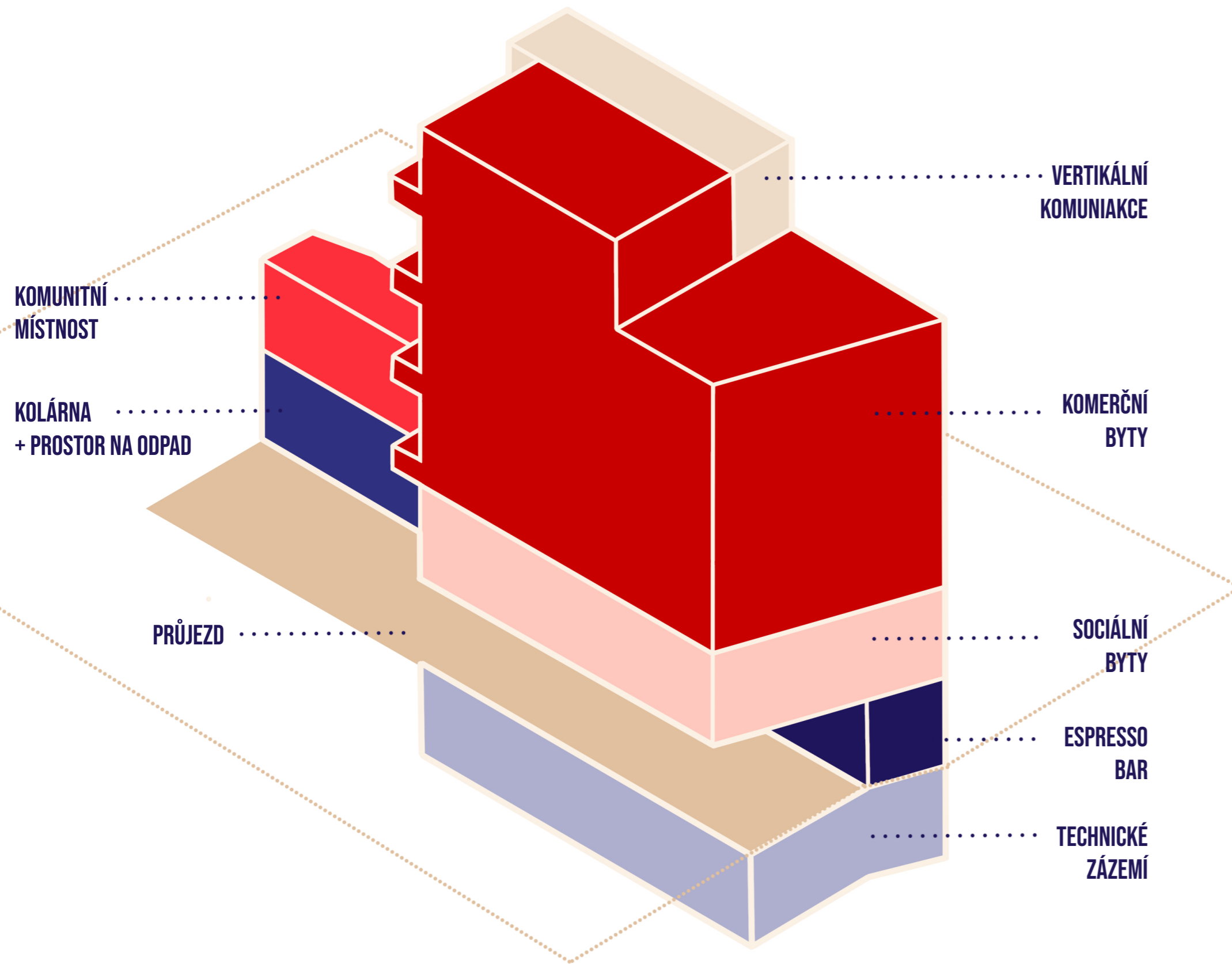
Odebrání hmoty v přízemí parcely vytvoří vstup za jinak nepropustnou zástavbu ulice a umožní tak přístup z ulice do zahrady za domem i průjezd pro auta. Odebrání hmoty v posledním podlaží poté kopíruje ustoupení sousedních objektů a dochází tak také k optickému snížení domu při pohledu z ulice



4.

Doplnění hmoty je poté podstatným krokem k výslednému tvaru. Na uliční fasádě je vytvořen plynulý přechod mezi vystouplou fasádou objektu po pravé straně a objektem na levé straně proluky (při pohledu z ulice). Na fasádě do zahrady byla přidána hmota pro rozšíření prostoru schodiště a balkony dorovnávací hmotu schodiště.

FUNKCE



Jedná se o bytový dům doplněný o espresso bar v parteru objektu. Jedno podlaží je zde věnováno sociálnímu bydlení, které v tomto projektu tvoří 3 byty o dispozici 1+kk a 2+kk/2+1. Tyto dispozice jsou dle statistiky vypracované pro statutární město Brno nejžádanější. Vzhledem ke konceptu sociální bydlení vytvořeného pro účely této bakalářské práce se jedná o sociální byty pro období 25ti let a poté je již na majiteli, jak s nimi dále naloží.

CELKOVÁ BILANCE BYTŮ

Celkové bilance bytů jsou	
1+kk	4
2+kk/2+1	3
3+kk	1
4+kk	2
Celkem bytů	10
Celková plocha bytů	455m ²

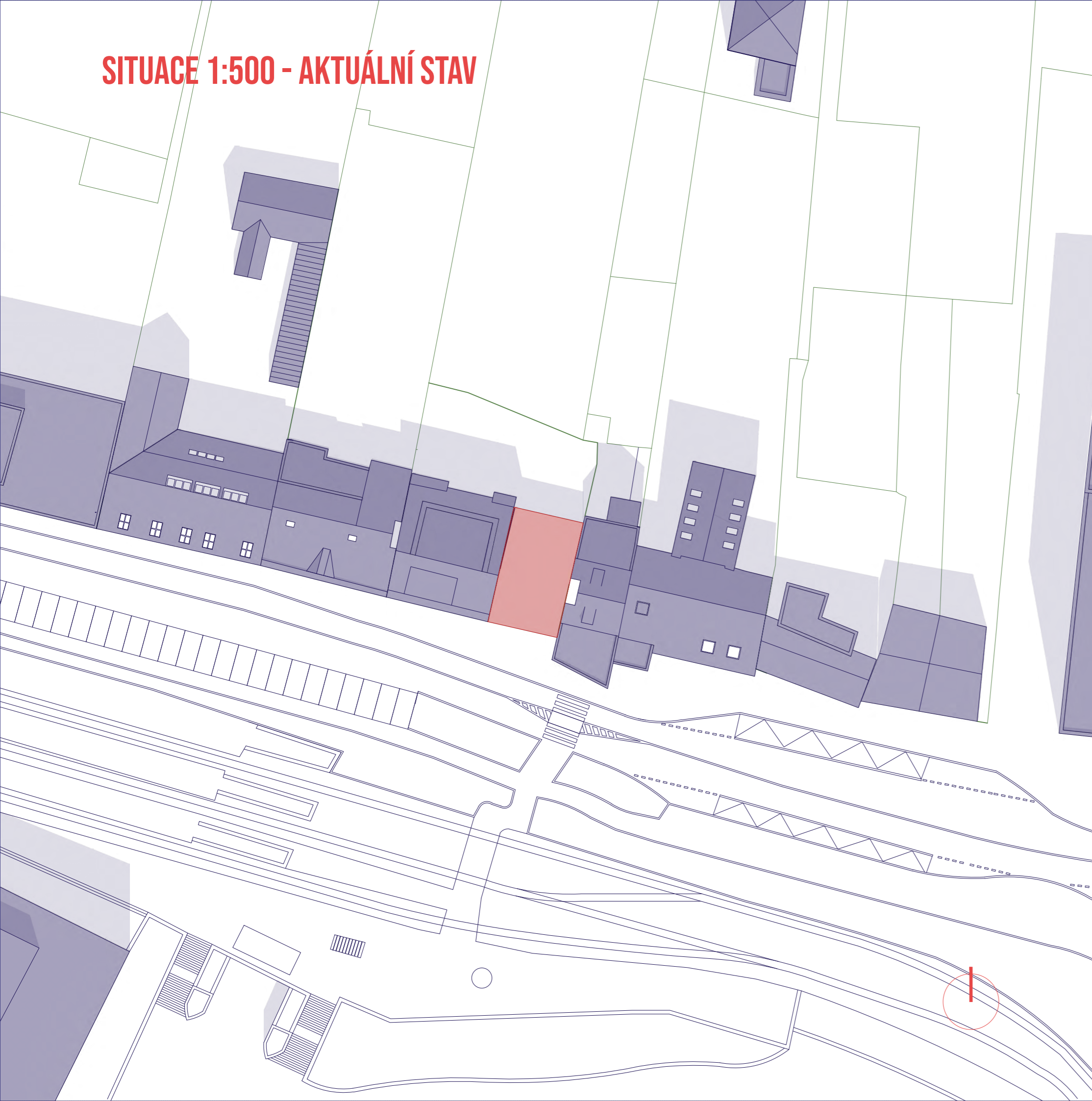
AXONOMETRIE - ULICE



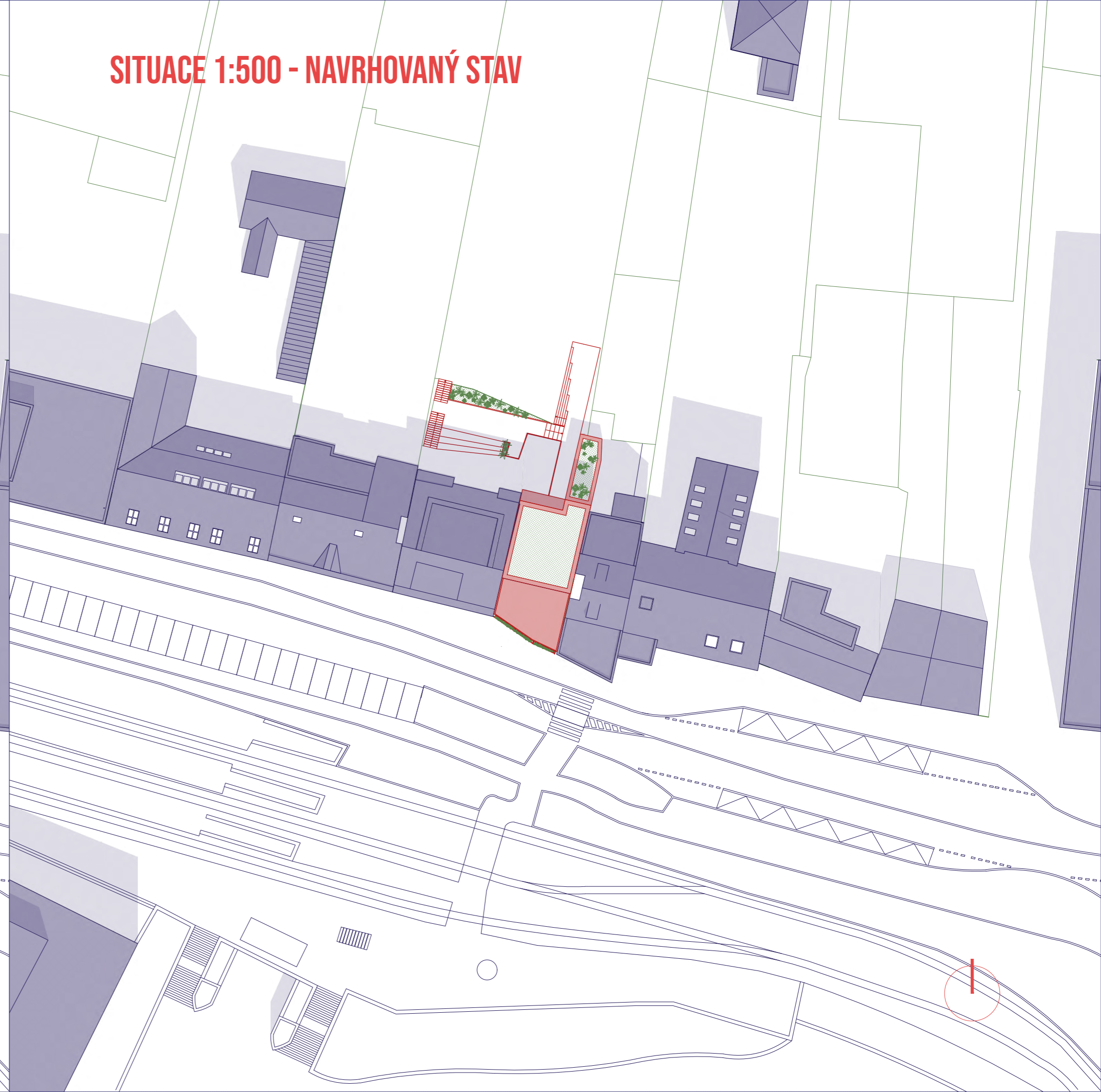
AXONOMETRIE - ZAHRADA



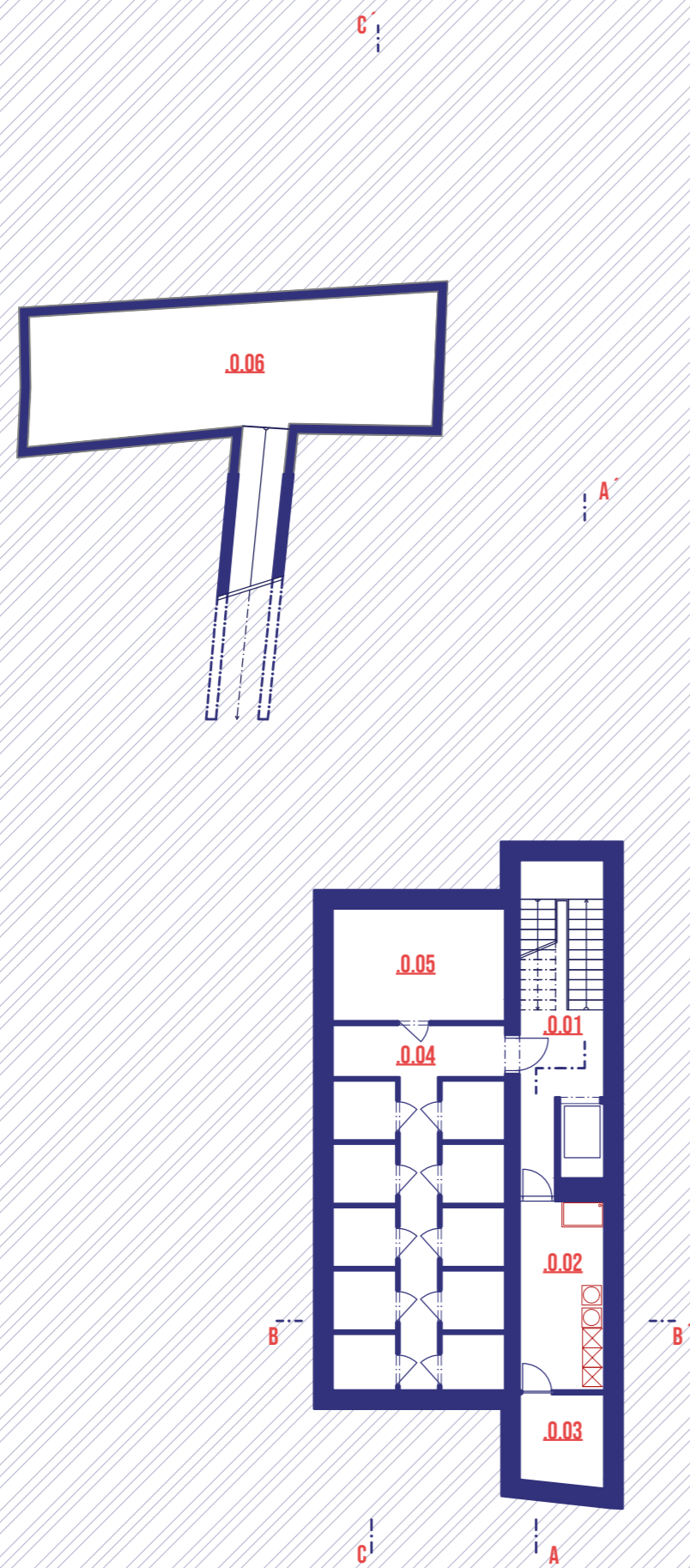
SITUACE 1:500 - AKTUÁLNÍ STAV



SITUACE 1:500 - NAVRHOVANÝ STAV



1.PP

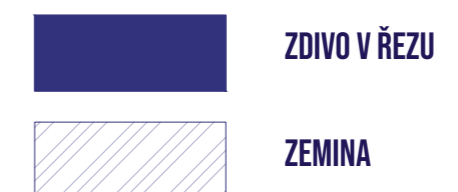


LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

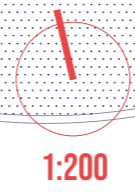
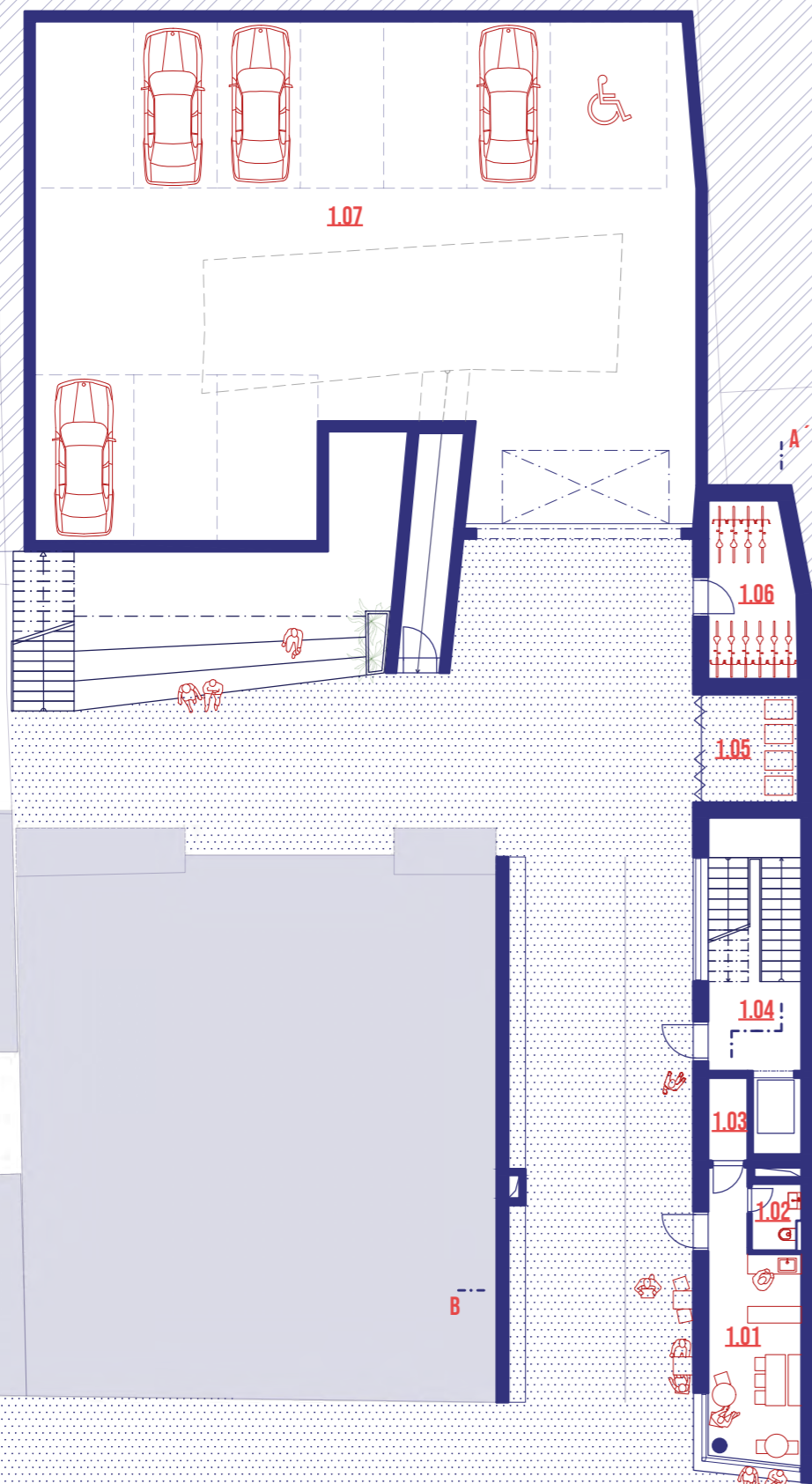
Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
0.01	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	24,9
0.02	PRÁDELNA	15,2
0.03	SKLADOVACÍ PROSTOR	7,5
0.04	SKLEPNÍ KÓJE	60,0
0.05	TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	18,5

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
0.06	SKLEPNÍ PROSTOR	48,7

LEGENDA MATERIÁLŮ:



1.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
1.01	ESPRESSO BAR	20,45
1.02	WC	3,02
1.03	ZÁZEMÍ KAVÁRNY	2,95
1.04	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	24,9
1.05	PROSTOR NA ODPAD	10,2
1.06	KOLÁRNA	13,5

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
1.07	GARÁŽOVÉ PARKOVÁNÍ	290,0

LEGENDA MATERIÁLŮ:

-  ZDIVO V ŘEZU
-  OKOLNÍ OBJEKTY
-  ZPEVNĚNÁ PLOCHA
-  ZEMINA

2.NP VARIANTA A



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
2.01	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	25,0
2.02	CHODBA	11,0

BYT 1:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
2.03	PŘEDSÍŇ	2,8
2.04	KOUPELNA	3,2
2.05	OBÝTNÁ MÍSTNOST + KK	17,6

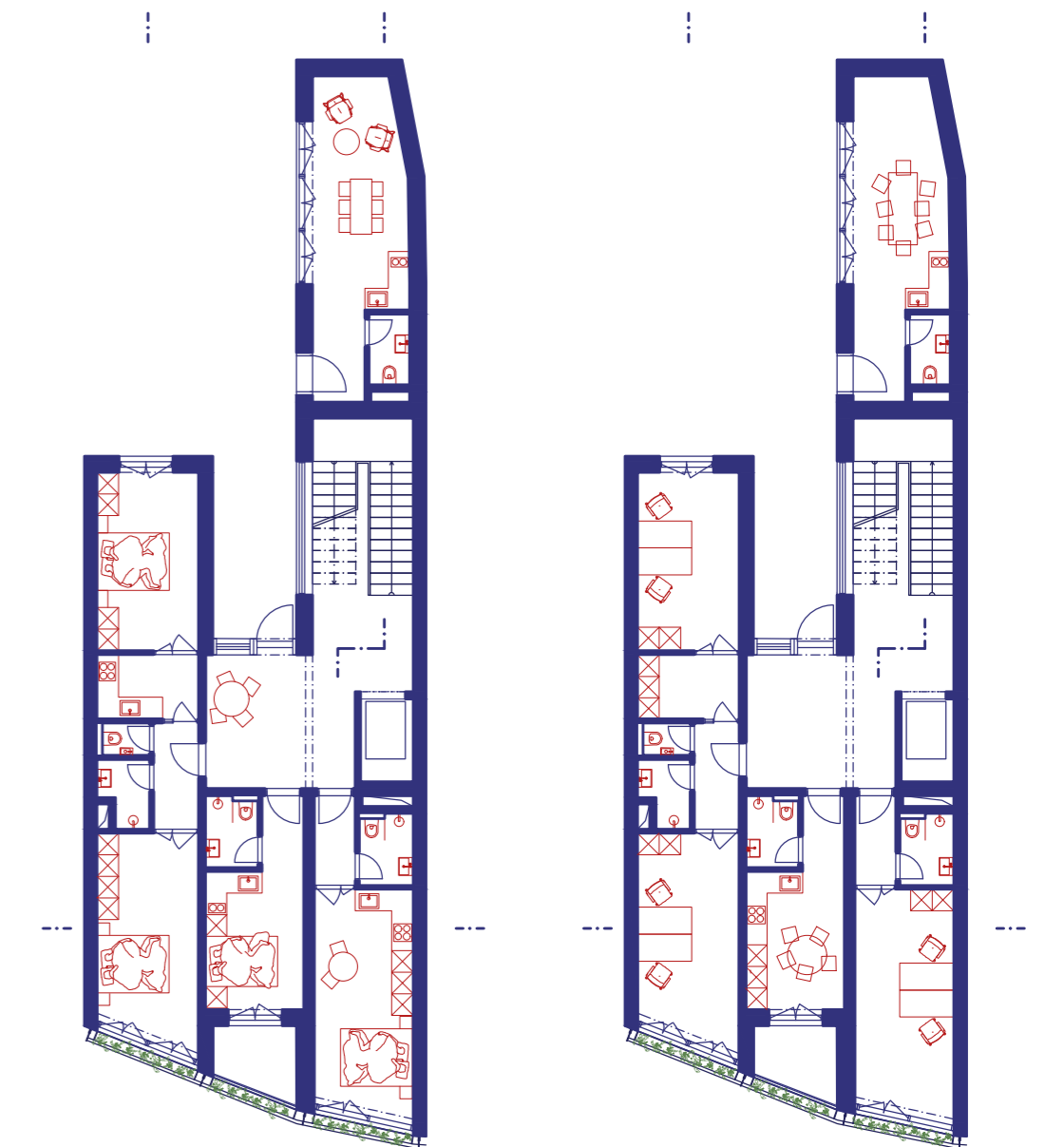
BYT 2:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
2.06	OBÝTNÁ MÍSTNOST	13,5
2.07	KOUPELNA	3,2

BYT 3:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
2.08	PŘEDSÍŇ	3,7
2.09	KOUPELNA	2,5
2.10	WC	1,2
2.11	KUCHYNĚ	5,5
2.12	POKOJ 1	14,0
2.13	POKOJ 2	15,7

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
2.14	KOMUNITNÍ MÍSTNOST	20,5
2.15	WC	2,3



VARIANTA B

VARIANTA C

LEGENDA MATERIÁLŮ:

	ZDIVO V ŘEZU
	OKOLNÍ OBJEKTY
	ZPEVNĚNÁ PLOCHA
	ZPEVNĚNÁ PLOCHA - BETONOVÁ KONSTRUKCE
	TRAVNATÉ PLOCHY



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
3.01	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	25,0

BYT 4:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
3.02	PŘEDSÍŇ	2,8
3.03	KOUPELNA	3,2
3.04	OBÝTNÁ MÍSTNOST + KK	17,6
3.05	LOŽNICE	12,1

BYT 5:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
3.06	PŘEDSÍŇ	3,1
3.07	KOUPELNA	3,0
3.08	WC	1,5
3.09	OBÝVACÍ POKOJ + KK	35,0
3.10	POKOJ 1	14,0
3.11	POKOJ 2	13,3

LEGENDA MATERIÁLŮ:

	ZDIVO V ŘEZU
	OKOLNÍ OBJEKTY

4.NP A 5.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
4.01	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	25,0

BYT 6,8:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
4.02	PŘEDSÍŇ	2,8
4.03	KOUPELNA	3,2
4.04	OBÝTNÁ MÍSTNOST + KK	17,6

BYT 7,9:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
4.05	PŘEDSÍŇ	3,1
4.06	KOUPELNA	3,0
4.07	WC	1,5
4.08	OBÝVACÍ POKOJ + KK	35,0
4.09	POKOJ 1	14,0
4.10	POKOJ 2	13,3
4.11	POKOJ 3	13,2

LEGENDA MATERIÁLŮ:

	ZDIVO V ŘEZU
	OKOLNÍ OBJEKTY



6.NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
<u>6.01</u>	VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE	25,0
<u>6.02</u>	SDÍLENÁ TERASA	26,4

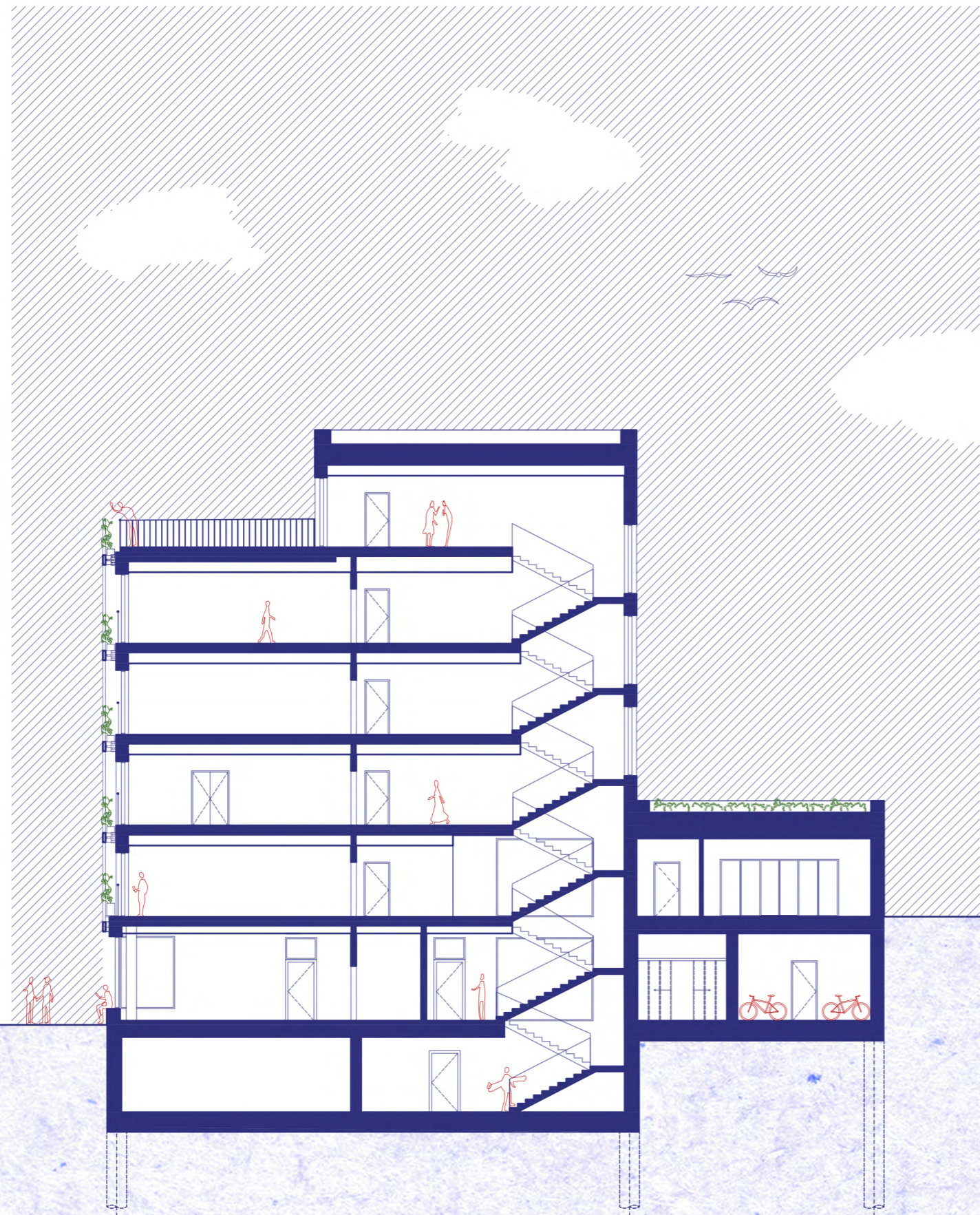
BYT 10:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
<u>6.03</u>	PŘEDSÍŇ	5,9
<u>6.04</u>	KOUPELNA	4,0
<u>6.05</u>	KUCHYNĚ	16,0
<u>6.06</u>	OBÝVACÍ POKOJ	14,0
<u>6.07</u>	LOŽNICE	13,5
<u>6.08</u>	TERASA	32,0

LEGENDA MATERIÁLŮ:

	ZDIVO V ŘEZU
	OKOLNÍ OBJEKTY

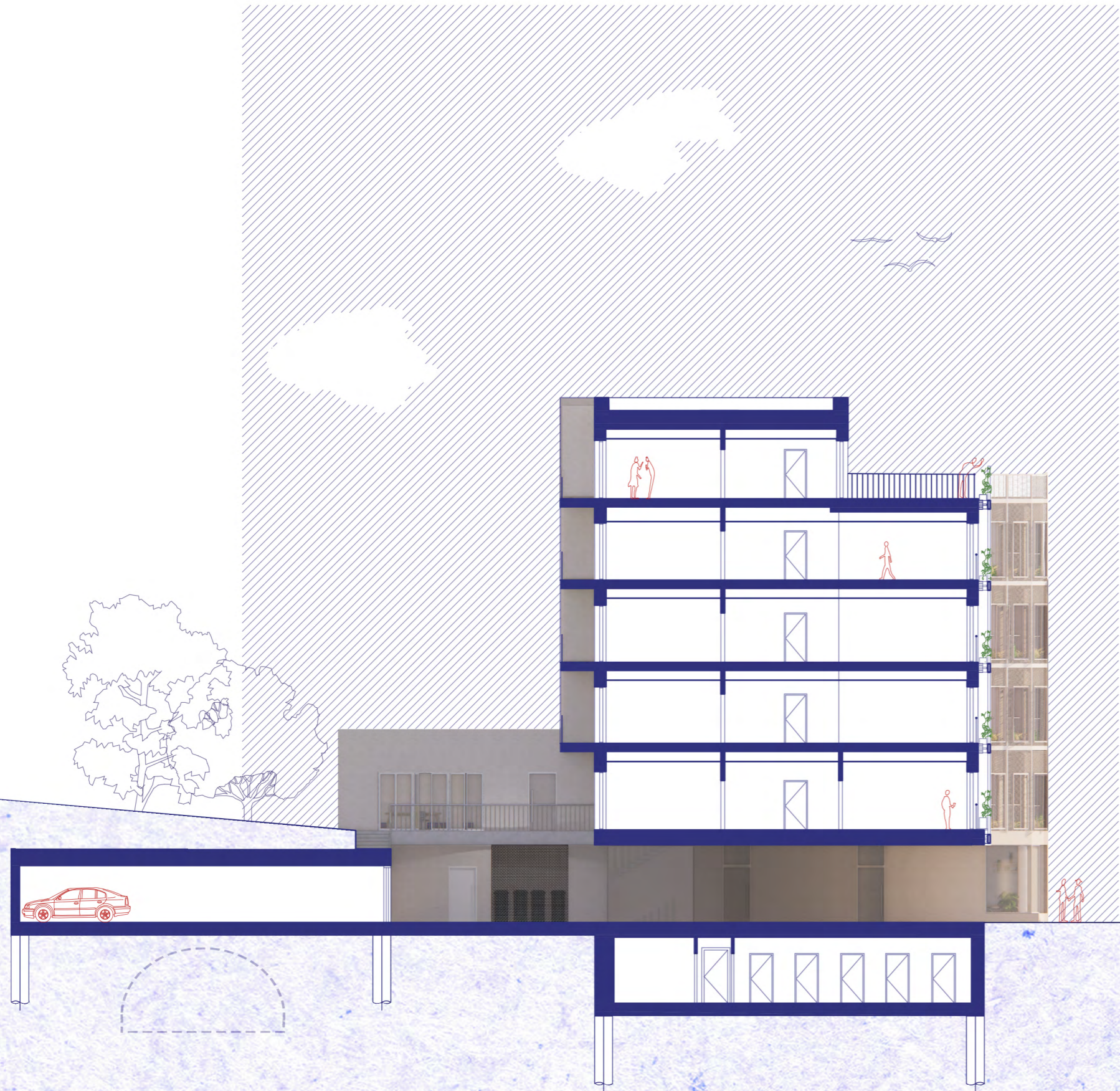
ŘEZ A-A



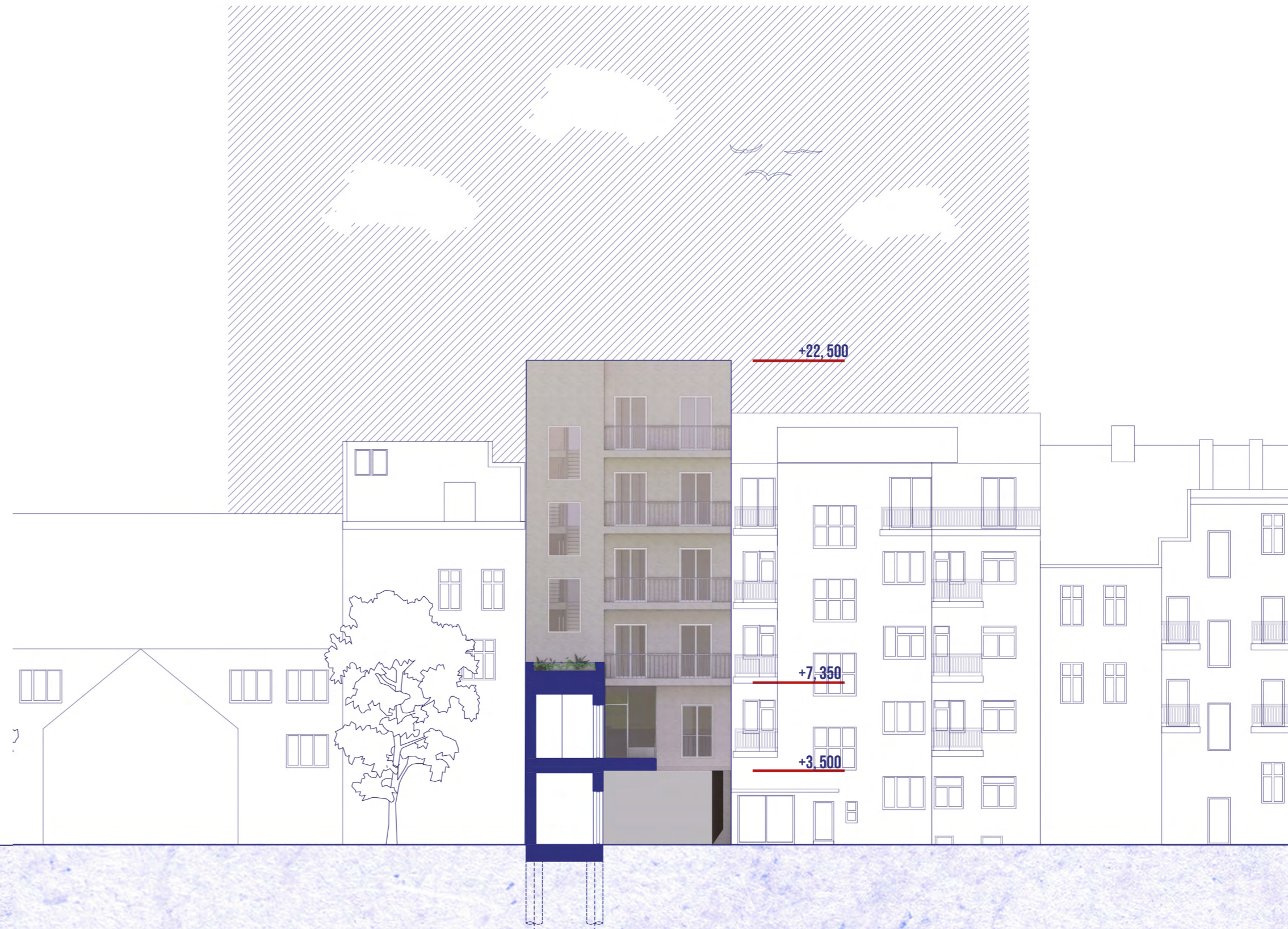
ŘEZ B-B



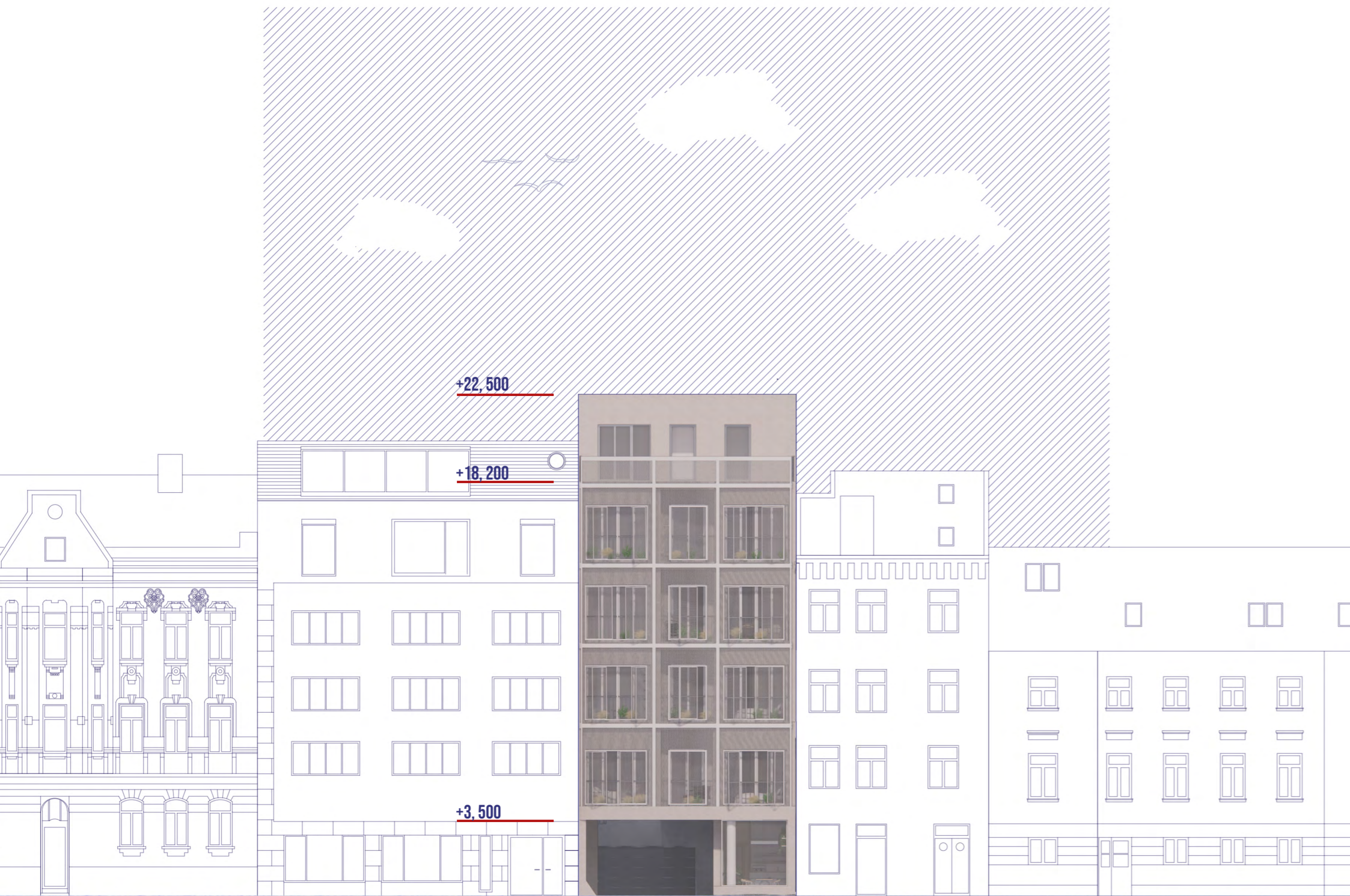
ŘEZ C-C'



ŘEZ POHLED SEVERNÍ



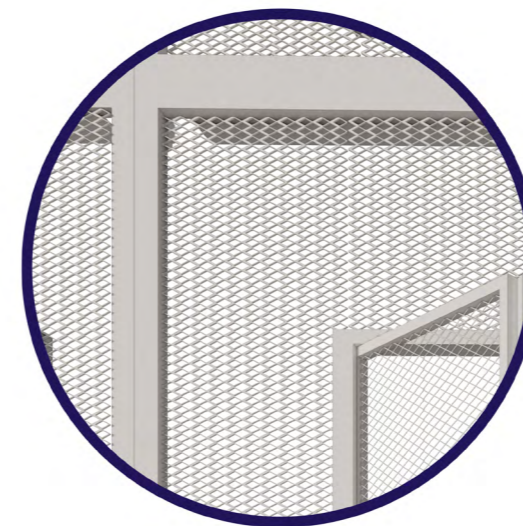
POHLED JIŽNÍ



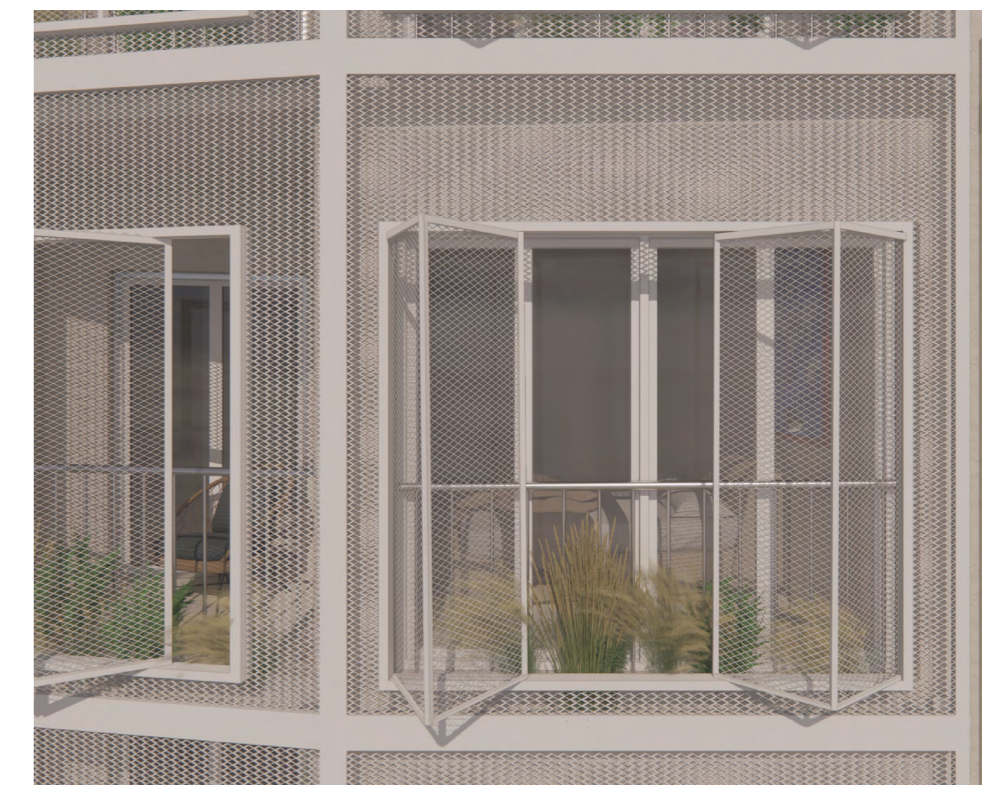
MATERIALITA



FASÁDNÍ OMÍTKA BÉŽOVÉ BARVY
ODSTÍN BAUMIT N630 HBW 50,3
HLINÍKOVÁ OKNA BÍLÁ RAL 9010



PŘEDSAZENÁ KONSTRUKCE DVOUPLÁŠŤOVÉ
FASÁDY, HLINÍKOVÝ TAHOKOV, BÍLÁ RAL
9010







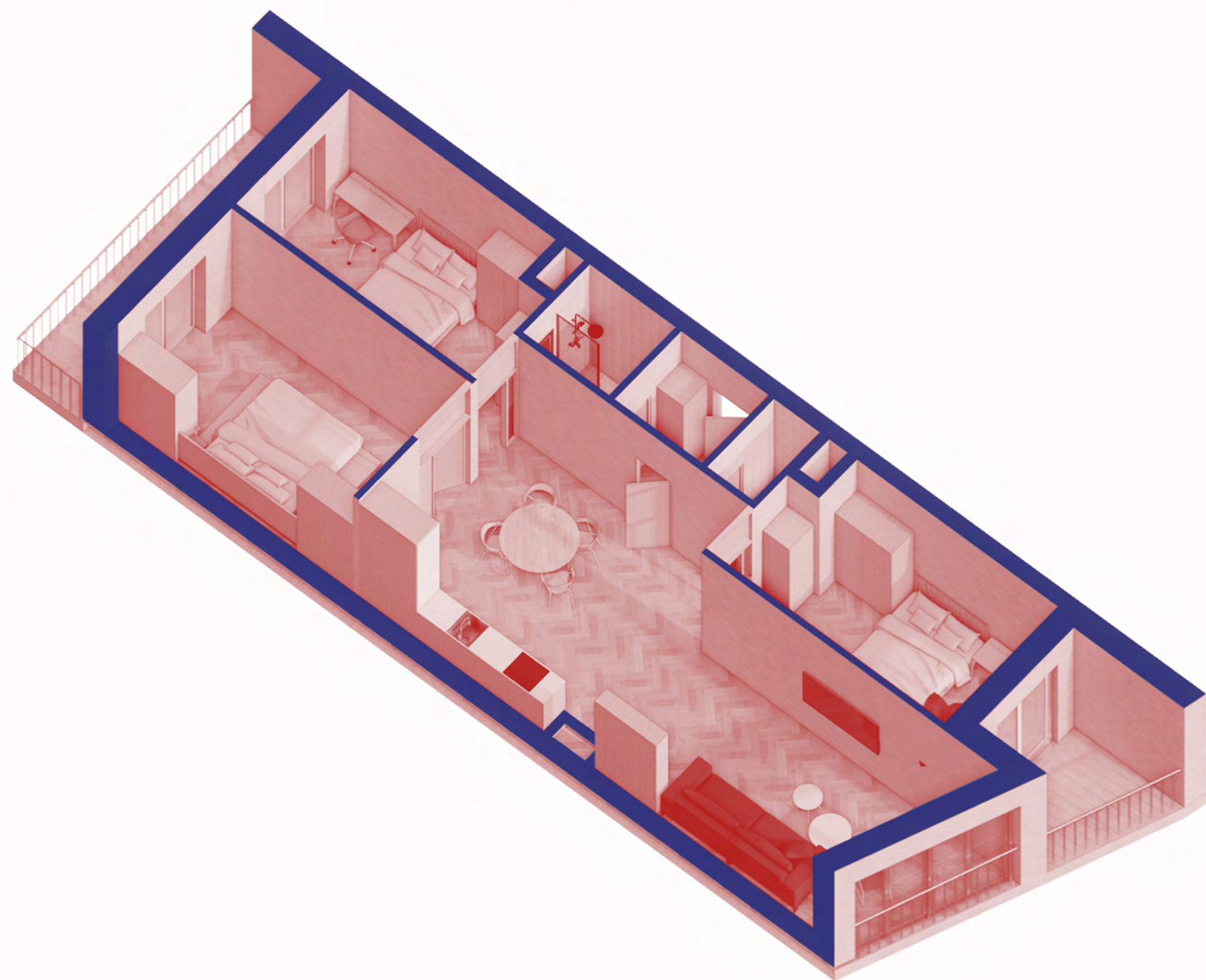
PERSPEKTIVA PARTERU

PERSPEKTIVA ESPRESSO BARU S VÝHLEDEM DO ULICE

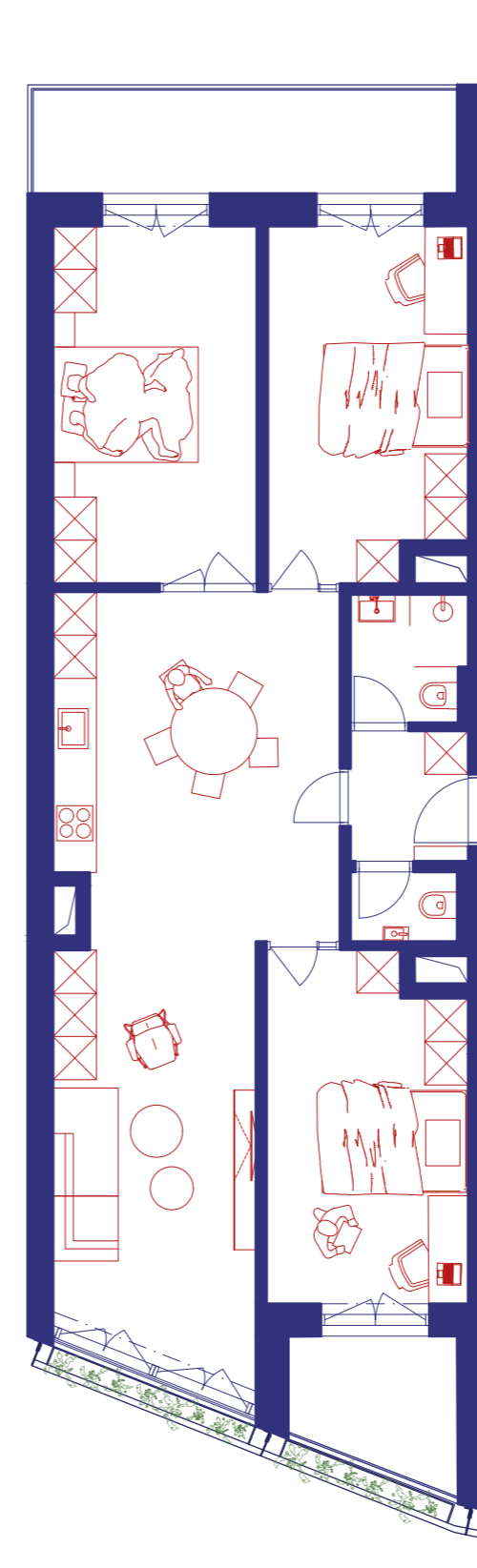


04 INTERIÉR

AXONOMETRIE BYTU



PŮDORYS BYTU



BYT 7,9:

Č. M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
4.05	PŘEDSÍŇ	3,1
4.06	KOUPELNA	3,0
4.07	WC	1,5
4.08	OBÝVACÍ POKOJ + KK	35,0
4.09	POKOJ 1	14,0
4.10	POKOJ 2	13,3
4.11	POKOJ 3	13,2

BYT 4+KK

Největší dispozice v objektu je cílena pro rodiny s dětmi nebo pro soužití více dospělých osob. Tuto variabilitu umožňují 3 téměř shodné pokoje, které mají vždy přístup na ložnici nebo balkón.

Prostor kuchyně tvoří střed bytu pro setkání při společném jídle a obývací pokoj je poté klidnější zákoutí bez průchoďů do jiných místností.

V rámci hlubší dispozice je světlo do středu dispozice vedeno obývací částí a následně také přes světlíky nad dveřmi do pokojů. Dveře samotné jsou také navrženy jako světlopropustné.

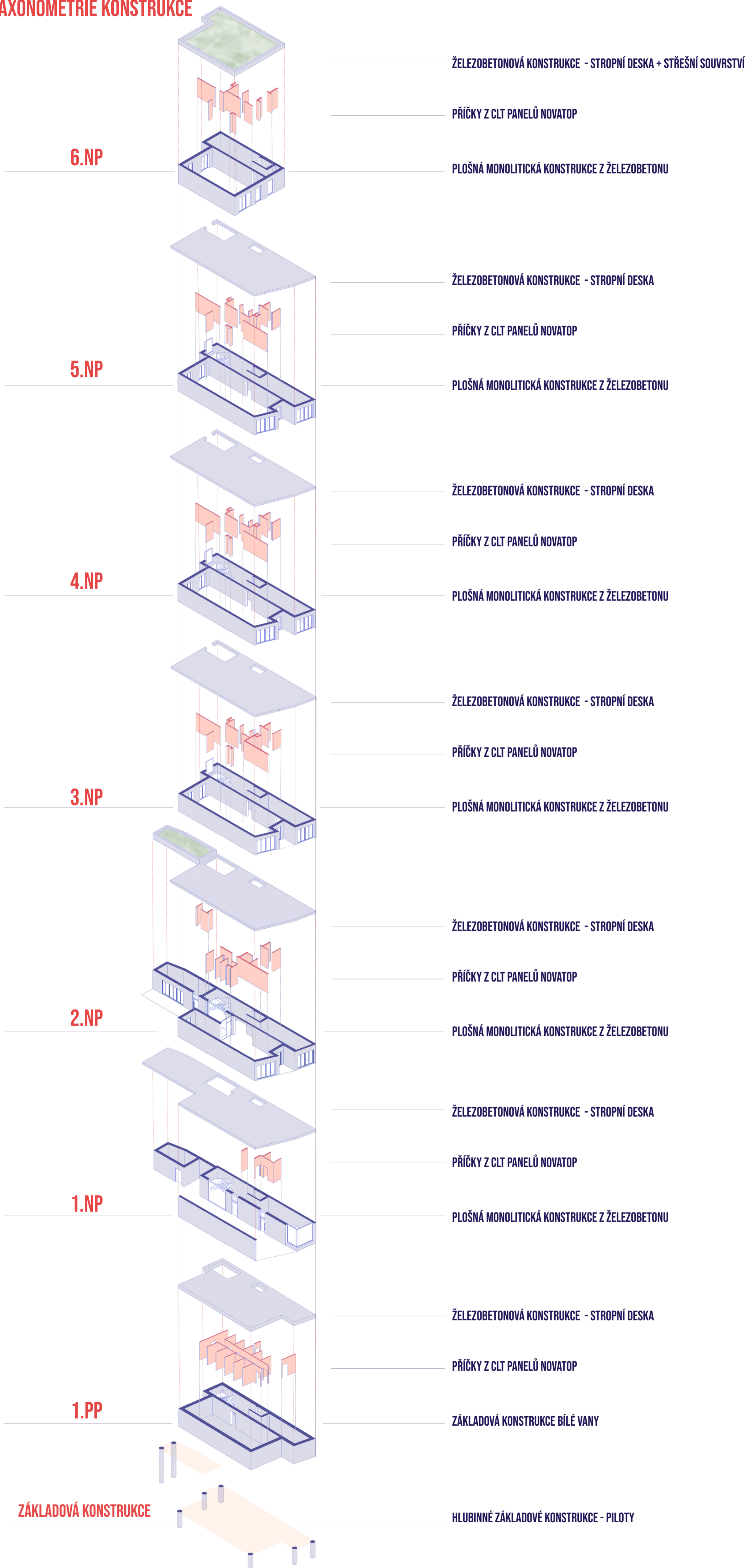






05 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

AXONOMETRIE KONSTRUKCE



POPIS STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍHO ŘEŠENÍ

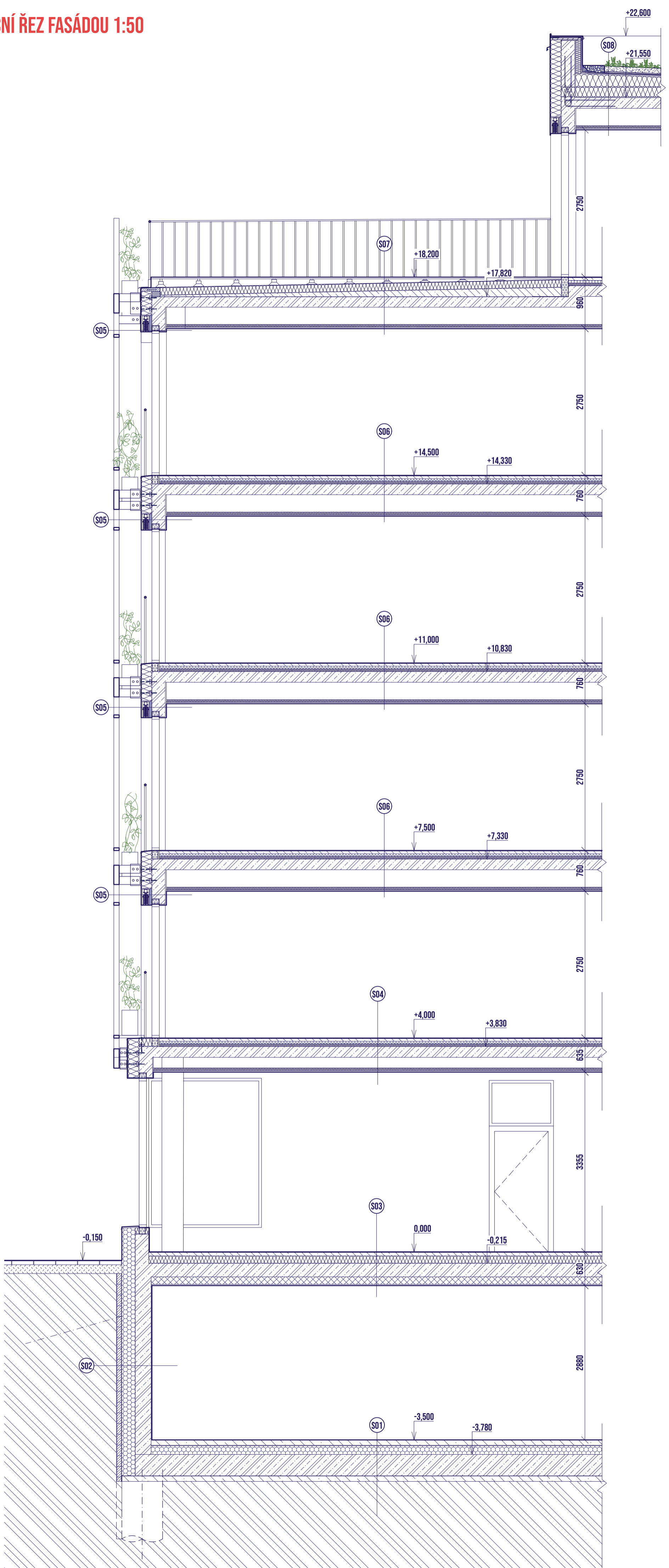
Objekt je 6 podlažní bytový dům s jedním podzemním podlažím. Parcela domu je směrem od ulice svažité, a proto terén využívám k zapuštění garáže, aby nedošlo ke snížení plochy zahrady. Objekt bytového domu i garážového parkování v terénu bude založen na pilotech a základové desce. Konstrukce je poté navržena z monolitického betonu a podzemní podlaží tvoří bílá vana.

Nosnost je zajištěna monolitickými plošnými konstrukcemi. Železobetonové nosné stěny šířky 250 mm tvoří beton třídy C 32/38 s ocelovou výztuží B500B, železobetonová stropní deska má tloušťku 200 mm a je ze stejných materiálů jako nosné stěny. Nosné stěny navazující na sousední objekty budou dilatovány a bude doplněna tepelná izolace o tloušťce 100mm. Fasádní stěny do ulice a do zahrady budou mít pro udržení tepelné pohody v interiéru a snížení energetické náročnosti stavby navýšenou vrstvu tepelné izolace na 200 mm.

Příčky jsou z CLT panelů z prvků NOVATOP. Mezibytová stěna je tvořena z NOVATOP Solid 84 mm, minerální izolace po obou stranách a dvěma deskami SDK pro vyšší požární odolnost. Z pohledu akustiky dosahuje vzduchové neprůzvučnosti 60 dB. Ostatní příčky v bytech tvoří také prvky NOVATOP Solid 84 mm a dále dřevovláknitá izolace Steico Therm, kartonovo-písková deska WOLF TRI a SDK deska. Neprůzvučnost mezipokojové příčky je 49 dB.

V objektu jsou navržena instalační jádra, kterými jsou vedeny svislé rozvody vody, vzduchotechniky a odpadního potrubí. V jednotlivých patrech je v podhledu rozvedena vzduchotechnika rekuperace, vytápění je poté řešené jako podlahové vytápění ve skladbě podlahy. V podzemním podlaží se nachází technická místnost s centrálním kotlem na ohřev teplé vody i s dalšími technickými zařízeními.

KONSTRUKČNÍ ŘEZ FASÁDOU 1:50



SKLADBY

S01

-	BETONOVÁ MAZANINA S HLAZENÝM POVRCHEM (C25/30) + KARI SÍŤ 100/100 Ø6	100 MM
-	SEPARAČNÍ VRSTVA - PE FOLIE	
-	TEPELNÁ IZOLACE EPS 150	160 MM
-	ŽB KCE BÍLÉ VANY (BETON PERMACRETE + VÝZTUŽ B500B)	400 MM
-	PODKLADNÍ BETON (C 25/30) + KARI SÍŤ 100/100 Ø6, PŘI OBOU POVRŠÍCH	100 MM
-	ROSTLÝ TERÉN	

S02

-	INTERIÉROVÁ OMÍTKA JEDNOVRSTVÁ	15 MM
-	PODKLADNÍ SPOJOVACÍ MŮSTEK	
-	ŽB KCE BÍLÉ VANY (BETON PERMACRETE + VÝZTUŽ B500B)	300 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE XPS	250 MM
-	KONSTRUKCE PAŽÍCÍ STĚNY (I NOSNÍK + DŘEVĚNÉ PANELE)	100 MM
-	ROSTLÝ TERÉN	

S03

-	KERAMICKÁ DLAŽBA	10 MM
-	LEPÍCÍ VRSTVA	5 MM
-	ANHYDRITOVÁ MAZANINA - VYZTUŽENO KARI SÍŤÍ + POTRUBÍ PODLAHOVÉHO VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	PĚNOVÉ DESKY EPS SE STRUKTUROU PRO PODLAHOVÉ VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE Z MINERÁLNÍ VLNY	50 MM
-	ŽB KONSTRUKCE C 32/38	250 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE - PROTIPOŽÁRNÍ IZOLACE Z MINERÁLNÍ VLNY	140 MM
-	INTERIÉROVÁ OMÍTKA JEDNOVRTVÁ	15 MM

S04

-	PLOVOUCÍ VINILOVÁ PODLAHA	5 MM
-	SAMONIVELAČNÍ STĚRKA	
-	ANHYDRITOVÁ MAZANINA - VYZTUŽENO KARI SÍŤÍ + POTRUBÍ PODLAHOVÉHO VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	PĚNOVÉ DESKY EPS SE STRUKTUROU PRO PODLAHOVÉ VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE Z MINERÁLNÍ VLNY	50 MM
-	ŽB STROPNÍ DESKA C 32/38	200 MM
-	PROFILY UD, 2X CD, KŘÍŽOVÁ SPOJKA - PRUŽINOVÝ ZÁVĚS	200 MM
-	AKUSTICKÁ IZOLACE ZE SKLENĚNÝCH VLÁKEN	50 MM
-	SÁDROKARTONOVÁ DESKA 2X + SPÁROVACÍ TMEL PRO SÁDROKARTONOVÉ DESKY	2X12,5 MM

S05

-	VZDUCHOVÁ MEZERA + KONSTRUKCE DVOUPLÁŠŤOVÉ FASÁDY	
-	FASÁDNÍ OMÍTKA	2,5 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE EPS + ARMOVACÍ VRSTVA (SÍŤ SE SKLENĚNÝMI VKLÁKNY) + KOTVENÍ TEPELNÉ IZOLACE (TALÍŘOVÉ HMOŽDINY)	200 MM
-	LEPÍCÍ VRSTVA	5 MM
-	ŽB OBVODOVÁ STĚNA Z MONOLITICKÉHO BETONU	250 MM
-	PODKLADNÍ SPOJOVACÍ MŮSTEK	
-	INTERIÉROVÁ OMÍTKA	15 MM

S06

-	PLOVOUCÍ VINILOVÁ PODLAHA	5 MM
-	SAMONIVELAČNÍ STĚRKA	1-5 MM
-	ANHYDRITOVÁ MAZANINA - VYZTUŽENO KARI SÍŤÍ + POTRUBÍ PODLAHOVÉHO VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	PĚNOVÉ DESKY EPS SE STRUKTUROU PRO PODLAHOVÉ VYTÁPĚNÍ	50 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE Z MINERÁLNÍ VLNY	50 MM
-	ŽB STROPNÍ DESKA C 32/38	200 MM
-	PROFILY UD, 2X CD, KŘÍŽOVÁ SPOJKA - PRUŽINOVÝ ZÁVĚS	350 MM
-	AKUSTICKÁ IZOLACE ZE SKLENĚNÝCH VLÁKEN	50 MM
-	SÁDROKARTONOVÁ DESKA 2X + SPÁROVACÍ TMEL PRO SÁDROKARTONOVÉ DESKY	2X12,5 MM

S07

-	TERASOVÁ DLAŽBA	50 MM
-	VZDUCHOVÁ MEZERA + PLASTOVÉ TERČE	15 MM
-	HYDROIZOLAČNÍ VRSTVA Z PVC-P SE SKLENĚNOU VLOŽKOU	1,5 MM
-	TEPELNÁ IZOLACE PIR - PROTIPOŽÁRNÍ	250 MM
-	SPÁDOVÝ POTĚR - MONOLITICKÁ SILIKÁTOVÁ VRSTA	50-170 MM
-	PŘÍPRAVNÝ NÁTĚR - KONTAKTNÍ MŮSTEK	
-	PAROZÁBRANA - PÁS Z SBS MODIFIKOVANÉHO ASFALTU	4 MM
-	ŽB STROPNÍ DESKA C 32/38	200 MM
-	PROFILY UD, 2X CD, KŘÍŽOVÁ SPOJKA - PRUŽINOVÝ ZÁVĚS	350 MM
-	AKUSTICKÁ IZOLACE ZE SKLENĚNÝCH VLÁKEN	50 MM
-	SÁDROKARTONOVÁ DESKA 2X + SPÁROVACÍ TMEL PRO SÁDROKARTONOVÉ DESKY	2X12,5 MM

S08

-	URBANSCAPE ROZCHODNÍKOVÝ KOBEREK - VEGETACE	30-35MM
-	VEGETAČNÍ VRSTVA URBANSCAPE GREEN ROLL	100MM
-	DRENÁŽNÍ A RETENČNÍ VRSTVA - KALÍŠKOVÁ FOLIE FRB25	25MM
-	URBANSCAPE OCHRANNÁ FOLIE PROTI PRORŮSTÁNÍ KOŘÍNKŮ	
-	SEPARAČNÍ VRSTVA GEOTEXILIE MIN.300G/M2	
-	STŘEŠNÍ HYDROIZOLAČNÍ FÓLIE Z SBS ASFALTOVÝCH PÁSŮ GLASTEK 40 SPECIAL MINERAL	2X4MM
-	SPÁDOVÁ VRSTVA Z TEPELNÉ IZOLACE - PROTIPOŽÁRNÍ Z MINERÁLNÍ VLNY	20-250MM
-	TEPELNÁ IZOLACE - PROTIPOŽÁRNÍ Z MINERÁLNÍ VLNY	200MM
-	PAROTĚSNÍCÍ VRSTVA	
-	ŽB STROPNÍ DESKA C 20/25	200MM
-	PROFILY UD, 2X CD, KŘÍŽOVÁ SPOJKA - PRUŽINOVÝ ZÁVĚS	350MM
-	AKUSTICKÁ IZOLACE ZE SKLENĚNÝCH VLÁKEN	50MM
-	SÁDROKARTONOVÁ DESKA 2X + SPÁROVACÍ TMEL PRO SÁDROKARTONOVÉ DESKY	2X12,5 MM

POUŽITÉ ZDROJE

- ↑ Bydlení je nad zlato. Online. A2ALARM. Https://a2larm.cz/bydleni-je-nad-zlato/. C2020. Dostupné z: https://a2larm.cz/bydleni-je-nad-zlato/. [cit. 2024-05-05].
- ↑ DATOVÝ PORTÁL MĚSTA BRNA. Data Brno - Obyvatelstvo a bydlení. Online. Brno v číslech. C2024. Dostupné z: https://data.brno.cz/pages/bvc-obyvatelstvo-a-bydleni. [cit. 2024-04-15].
- ↑ Příjmy a životní podmínky domácností v Jihomoravském kraji v roce 2020. Online. Český statistický úřad - Krajská správa ČSÚ v Brně. C2021, 2021-04-19. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-jihomoravskem-kraji-v-roce-2022. [cit. 2024-04-23].
- ↑ Sociodemografická analýza Brna a Brněnské metropole. Online. Data.Brno. C2023. Dostupné z: https://data.brno.cz/documents/mestobrno::sociodemografick%C3%A1-anal%C3%BDza-brna-a-brn%C4%9Bnsk%C3%A9-metropolitn%C3%AD-oblasti-2023-sociodemographic-analysis-of-brno-and-brno-metropolitan-area-2023/about. [cit. 2024-05-05].
- ↑ Strategie bydlení města Brna 2018-2030. Online. Brno 2050. C2017, 2017-12-28. Dostupné z: https://brno2050.cz/wp-content/uploads/2017/09/Strategie_bydleni-strategicka_cast.pdf. [cit. 2024-05-05].
- ↑ Obecní bydlení v Brně přehledně - Sociální bydlení. Online. Brno. C2024. Dostupné z: https://bydleni.brno.cz/socialni-bydleni/. [cit. 2024-03-28].
- ↑ Obecní bydlení v Brně přehledně - Informace pro žadatele. Online. Brno. C2024. Dostupné z: https://bydleni.brno.cz/informace-pro-zadatele/. [cit. 2024-03-29].
- ↑ Obecní bydlení v Brně přehledně - Sociální bydlení. Online. Brno. C2024. Dostupné z: https://bydleni.brno.cz/socialni-bydleni/. [cit. 2024-03-28].
- ↑ 98. Návrh Koncepce sociálního bydlení v Brně 2020-2030. Online. Brno. C2020. Dostupné z: https://www.brno.cz/documents/20121/2322711/Materi%C3%A11_98-98.pdf/2b2db339-91f9-ac2e-b827-9eac3e2a2283?t=1677010639935. [cit. 2024-04-03].
- ↑ Nerovnost a segregace: sociálně vyloučení v populaci a prostoru měst. Online. Cvmr - centrum pro výzkum měst a regionů. C2020. Dostupné z: https://www.czechdemography.cz/res/archive/006/000704.pdf?seek=1558726838. [cit. 2024-04-08].
- ↑ Azylové domy - Mapa azylových domů a nocleháren v České republice. Online. Azyláky.cz. C2021. Dostupné z: https://azylaky.cz/azylove-domy/#pos=49.193516832074785,16.607689710910268&zoom=15. [cit. 2024-04-12].
- ↑ Strategie bydlení města Brna 2018-2030. Online. Brno 2050. C2017, 2017-12-28. Dostupné z: https://brno2050.cz/wp-content/uploads/2017/09/Strategie_bydleni-strategicka_cast.pdf. [cit. 2024-05-05].
- ↑ Azylové domy. Online. Azyláky.cz. C2021. Dostupné z: https://azylaky.cz/azylove-domy/#pos=49.193516832074785,16.607689710910268&zoom=15. [cit. 2024-04-12].
- ↑ Bytová výstavba v Jihomoravském kraji v roce 2022. Online. Český statistický úřad - Krajská správa ČSÚ v Brně. C2024, 2024-04-09. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-jihomoravskem-kraji-v-roce-2022. [cit. 2024-04-27].
- ↑ DATOVÝ PORTÁL MĚSTA BRNA. Data Brno - Obyvatelstvo a Bydlení. Online. C2024. Dostupné z: https://data.brno.cz/pages/bvc-obyvatelstvo-a-bydleni. [cit. 2024-03-01].
- ↑ DATOVÝ PORTÁL MĚSTA BRNA. Data Brno - Obyvatelstvo a Bydlení. Online. C2024. Dostupné z: https://data.brno.cz/pages/bvc-obyvatelstvo-a-bydleni. [cit. 2024-03-01].
- ↑ 18 DATOVÝ PORTÁL MĚSTA BRNA. Vývoj nabídkové ceny prodeje a pronájmu v Brně. Online. 2023. Dostupné z: https://data.brno.cz/apps/fb13f10807b445fa8945d1cc9ff14681/explore. [cit. 2024-03-01].
- ↑ Usnesení Evropského parlamentu ze dne 21. ledna 2021 o přístupu k důstojnému a dostupnému bydlení pro všechny. Online. Evropský parlament. C2021, 2021-04-22. Dostupné z: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_CS.html. [cit. 2024-04-28].
- ↑ Průměrná mzda v Jihomoravském kraji ve 2. čtvrtletí 2023 a v 1. až 2. čtvrtletí 2023. Online. Český statistický úřad - Krajská správa ČSÚ v Brně. C2023, 2021-03-06. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/prumerna-mzda-v-jihomoravskem-kraji-ve-2-ctvrtleti-2023-a-v-1-az-2-ctvrtleti-2023. [cit. 2024-03-17].
- ↑ 22 23 Bydlení je nad zlato. Online. A2ALARM. Https://a2larm.cz/bydleni-je-nad-zlato/. C2020. Dostupné z: https://a2larm.cz/bydleni-je-nad-zlato/. [cit. 2024-05-05].

i Homeless but hopeful. Online. In: Poster for tomorrow. Dostupné z: https://www.posterfortomorrow.org/en/gallery/view/33718. [cit. 2024-05-05].

ii Mark Julien Hahn. Es kann nur einen geben: „MüÙe být jen jeden“. Online. In: Abk-. Dostupné z: https://www.abk-stuttgart.de/aktuell/veranstaltung/ausstellung-zum-29-plakatwettbewerb-des-deutschen-studentenwerks-wie-ge-wohnt.html. [cit. 2024-05-05].

Kde není specifikováno jinak, zdrojem jsou grafické práce či fotografie autora.