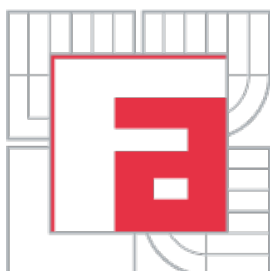




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA ARCHITEKTURY  
ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ

FACULTY OF ARCHITECTURE  
DEPARTMENT OF DESIGN

# UDRŽITELNOST BYDLENÍ A BYTOVÉ VÝSTAVBY. PRINCIPY UDRŽITELNOSTI APLIKOVANÉ V SEGMENTU PODPOROVANÉHO BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

HOUSING AND RESIDENTIAL CONSTRUCTION SUSTAINABILITY.  
SUSTAINABILITY PRINCIPLES APPLICABLE IN THE SEGMENT OF SUBSIDIZED HOUSING  
IN THE CZECH REPUBLIC

DISERTAČNÍ PRÁCE  
DOCTORAL THESIS

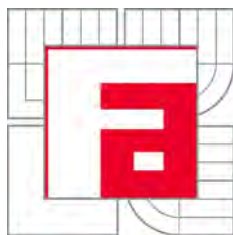
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Ing. arch. ANNA KOŽELOUHOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

doc. Ing. arch. DAGMAR GLOSOVÁ, CSc.

BRNO 2015



Vysoké učení technické v Brně

**Fakulta architektury**

Poříčí 273/5, 63900 Brno 39

## **Zadání dizertační práce**

Číslo dizertační práce:

Akademický rok: **2015/2016**

Ústav:

Ústav navrhování V.

Student(ka):

**Koželouhová Anna, Ing. arch.**

Studijní program:

Architektura a urbanismus (P3501)

Studijní obor:

Architektura (3501V002)

Vedoucí dizertační práce:

**doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc.**

Konzultanti dizertační práce:

### **Název dizertační práce:**

Udržitelnost bydlení a bytové výstavby.

Principy udržitelnosti aplikované v segmentu podporovaného bydlení v České republice

### **Zadání dizertační práce:**

Výsledkem této práce bude soubor principů komplexní udržitelnosti bydlení a bytové výstavby, se zaměřením na segment podporovaného bydlení. Práce bude zpracovávána s důrazem kladeným na její možné využití a aplikaci principů udržitelnosti v prostředí a podmínkách České republiky, zejména pak města Brna.

### **Seznam odborné literatury:**

CZISCHKE, Darinka and PITTINI, Alice. Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States. Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory, 2007. ISBN 978-92-95063-04-4

Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení: Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Strategie bydlení města Brna, aktualizace 2009. Brno: Bytový odbor MMB, 2009

Generel bydlení města Brna. Brno: Bytový odbor MMB, 2008.

## **Rozsah grafických prací:**

1. bytová politika, ekonomická situace na trhu s byty, podpora bydlení a udržitelnost bydlení a bytové výstavby, sociální situace v České republice (zejména ve městě Brně) a ve Vídni
  - shromáždění dat, jejich výzkum a interpretace
  - srovnání situací v uvedených oblastech
  - účel - ověření a potvrzení možnosti aplikace vídeňského modelu v České republice (v Brně)
2. příklady realizovaných projektů bytové výstavby v Rakousku a České republice
  - vyhledání a výzkum pozitivních i negativních příkladů
  - účel - pozitivní i negativní ilustrace k zpracovávané tematice a stanoveným hypotézám
3. podrobný rozbor jednotlivých aspektů udržitelnost bydlení a bytové výstavby
  - ověření možnosti a správnosti vymezení jednotlivých aspektů
  - prostředky a principy vedoucí k zajištění dosažení jednotlivých aspektů
  - teoretický popis výše uvedeného i dokladování na pozitivních i negativních příkladech realizací bytových projektů
4. vyhodnocení získaných poznatků
  - potvrzení správnosti hypotéz a vyvození závěrů
  - nastínění dalšího možného vývoje problematiky, zejména možnosti implementace principů udržitelnosti do nástrojů bytové politiky v České republice především na komunální úrovni, na příkladu města Brna

## **Seznam odborné literatury:**

DONNER, Christian. Wohnungspolitik in der Europäischen Union: Theorie und Praxis. Wien: Ch. Donner im Selbstverl., 2000. 608 S. ISBN: 3-9500417-3-7

Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries. 1. ed. Nairobi: UN-Habitat, 2012. ISBN: 978-92-1-132488-4

**Termín zadání dizertační práce: 29.10.2014**

**Termín odevzdání dizertační práce:**

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

-----  
Koželouhová Anna, Ing. arch.  
Student(ka)

-----  
doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc.  
Vedoucí práce

-----  
Vedoucí ústavu

V Brně, dne 29.10.2014

-----  
doc. Ing. arch. Iva Poslušná, Ph.D.  
Děkan fakulty



### *Abstrakt*

Tato disertační práce se věnuje tématu sociálního bydlení a jeho udržitelnosti. Zkoumá jejich obecné principy, reaguje ale i na nejnovější vývoj v této oblasti s cílem nalézt vhodný modelový příklad pro aplikaci v prostředí České republiky, zejména v konkrétních podmínkách města Brna.

Ve své první části poskytuje práce přehled o současném stavu problematiky v českém i evropském měřítku. Následuje podrobný průzkum těchto oblastí ve městech Brno a Vídeň, jehož analytické vyhodnocení potvrzuje jeho relevanci a také vhodnost volby vídeňského modelového příkladu.

Předkládaný výzkum se zaměřuje v případě obou výše jmenovaných měst zejména na sektor obecního nebo městem jinak podporovaného nájemního bydlení. Prověřuje možnosti aplikace vídeňských principů ve městě Brně tak, aby alespoň část městského bytového fondu mohla být v souladu s nově připravovanou českou legislativou využita pro sociální bydlení.

V závěru této práce jsou formulována doporučení pro město Brno, využitelná při přípravě jeho nově vytvářeného systému sociální bytové politiky.

Tento výzkum, dotýkající se v současnosti zcela zásadních společenských témat, však může být přínosem i v jiných oblastech. V akademickém prostředí při výuce architektury, urbanismu, ekonomie či sociologie, pro odborníky těchto oborů i pro zájemce z řad laické veřejnosti, například pro usnadnění orientace na bytovém trhu.

### *Klíčová slova*

bydlení, obytná budova, udržitelný rozvoj, udržitelné bydlení, sociální bydlení, podpora bydlení, bytová politika, sociální politika

### *Abstract*

The doctoral thesis focuses on the topic of social housing and its sustainability. It explores its general principles, but also reacts to this field's latest developments in order to find a suitable model to be applicable in the Czech Republic, especially in the city of Brno.

The first part of the thesis provides an overview of the current state of the issues on both Czech and European level, followed by detailed exploration of these fields in the cities of Brno and Vienna. Analytical evaluation confirms the relevance and appropriateness of the Viennese case study.

The presented research is focused particularly on the sector municipal or subsidized rental housing for both cities. It examines the possibilities of Viennese principles application in Brno so that at least a part of the city's housing fund could be used as social housing accordingly to currently prepared Czech legislation.

At the conclusion of this work recommendations for the city of Brno are formulated, useful in the preparation of its new social housing policy.

This research, touching currently quite fundamental social issues, can be also beneficial in other areas. In the academic environment of architecture, urban planning, economics or sociology studies, for these fields experts or for the general public to facilitate the orientation on the housing market.

### *Key words*

housing, residential building, sustainable development, sustainable housing, social housing, housing subsidy, housing policy, social policy

*Bibliografická citace*

KOŽELOUHOVÁ, A. *Udržitelnost bydlení a bytové výstavby. Principy udržitelnosti aplikovatelné v segmentu podporovaného bydlení v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2015, 213 s.

Vedoucí disertační práce: doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc.

*Prohlášení autora o původnosti práce*

Prohlašuji, že jsem tuto disertační práci „Udržitelnost bydlení a bytové výstavby. Principy udržitelnosti aplikovatelné v segmentu podporovaného bydlení v České republice.“ zpracovala samostatně, pod vedením školitelky a za použití literatury a dalších pramenů, které jsou uvedeny v seznamu, jenž je součástí této práce.

Anna Koželouhová



### *Poděkování*

Na tomto místě bych ráda poděkovala paní doc. Ing. arch. Dagmar Glosové, CSc. za její odborné vedení této práce, cenné informace, rady a podněty, i za její neobyčejně laskavý přístup a povzbuzující radost ze života. Ráda bych poděkovala také své rodině, především Michalovi, za podporu a trpělivost, kterou prokazovali po celou dobu mého studia.

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>11</b>
1.1	Výklad základních pojmů.....	11
1.2	Úvod do tématu .....	14
<b>2</b>	<b>VYMEZENÍ OKRUHU PROBLÉMU .....</b>	<b>17</b>
2.1	Udržitelný rozvoj.....	17
2.2	Udržitelná bytová výstavba a udržitelné bydlení .....	19
2.3	Sociální bydlení, sociální bytová politika .....	21
2.4	Současný stav poznání řešené problematiky .....	23
<b>3</b>	<b>CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE.....</b>	<b>24</b>
3.1	Nalezení modelového příkladu systému sociálního bydlení .....	24
3.2	Výzkum, interpretace a publikace relevantních dat .....	24
3.3	Formulace závěrů a doporučení pro město Brno.....	25
<b>4</b>	<b>METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE .....</b>	<b>26</b>
4.1	Sběr, zpracování a setřídění dat o řešené problematice.....	26
4.2	Analytický výzkum a interpretace získaných dat.....	26
4.3	Vyhodnocení získaných poznatků .....	27
<b>5</b>	<b>SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY .....</b>	<b>28</b>
5.1	Evropská unie .....	28
5.1.1	udržitelný rozvoj v Evropské unii.....	28
5.1.2	bytové politiky v Evropské unii.....	29
5.1.3	současný stav bydlení ve státech Evropské unie .....	35
5.2	Česká republika .....	47
5.2.1	udržitelný rozvoj a udržitelnost bydlení v České republice.....	47
5.2.2	bytová politika České republiky .....	50
5.3	Brno .....	61
5.3.1	bytová politika města Brna .....	61
5.3.2	bytový fond ve městě Brně .....	73
5.3.3	nájemní bydlení v Brně.....	83
5.4	Vídeň .....	92
5.4.1	bytová politika v Rakousku a městě Vídni .....	92
5.4.2	sociální bytová politika ve Vídni .....	97
5.4.3	nájemní bydlení ve Vídni.....	109
5.4.4	udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni.....	118
<b>6</b>	<b>ANALYTICKÝ VÝZKUM VYBRANÝCH UKAZATELŮ MĚST BRNO A VÍDEŇ.....</b>	<b>127</b>
6.1	obyvatelstvo.....	128
6.2	bydlení.....	131
6.3	ekonomická situace .....	135
6.4	geografie a podnebí .....	138
<b>7</b>	<b>PŘÍKLADY SOUDOBÝCH REALIZACÍ UDRŽITELNÉHO BYDLENÍ.....</b>	<b>139</b>
7.1	Nordbahnhof.....	140
7.2	Sonnwendviertel.....	160

7.3	Seestadt Aspern .....	172
<b>8</b>	<b>ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ANALYTICKÝCH DAT .....</b>	<b>186</b>
8.1	Evropská unie .....	186
8.2	Česká republika .....	187
8.3	Brno .....	188
8.4	Vídeň .....	189
8.5	srovnání Brna a Vídně .....	190
8.6	soudobé realizace bytových staveb .....	191
<b>9</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>193</b>
<b>10</b>	<b>PŘÍNOS PRO PRAXI .....</b>	<b>198</b>
10.1	Obecní samosprávy .....	198
10.2	Pedagogická činnost .....	198
10.3	Odborná veřejnost .....	199
10.4	Laická veřejnost.....	199
<b>11</b>	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ .....</b>	<b>200</b>
<b>12</b>	<b>SEZNAM VYOBRAZENÍ .....</b>	<b>204</b>
<b>13</b>	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>206</b>
<b>14</b>	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>208</b>
<b>15</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>	<b>209</b>
<b>16</b>	<b>ŽIVOTOPIS AUTORKY .....</b>	<b>210</b>
<b>17</b>	<b>PŘEHLED UVEŘEJNĚNÝCH PRACÍ AUTORKY .....</b>	<b>212</b>

# 1 ÚVOD

## 1.1 Výklad základních pojmů

### **bydlení**

Bydlení je souhrnem mnoha aspektů. Znamená hmotné prostředí, nezbytné pro život každého člověka, poskytující mu prostor pro realizaci základních potřeb, jako je spánek, osobní hygiena, příprava a konzumace jídla, rodinný život a výchova dětí nebo záliby a odpočinek. Neopomenutelný je jeho význam po stránce sociální a psychologické. Trvalé bydlení je důležité pro začlenění člověka do společnosti, jeho absence může vyvolat řadu sociálních problémů. Z psychologického hlediska je bydlení zásadní pro ukotvení člověka v životě, vztazích i emocích. Domov jako navýsost soukromé prostředí poskytuje člověku psychickou oporu, pocit bezpečí a úkryt před okolním světem.

### **byt**

*„Soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu.“<sup>1</sup>*

### **obytná budova**

*„Stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadá na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy.“<sup>2</sup>*

### **stavba pro bydlení**

*„1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,*

*2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní“<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Definice dle ČSN 73 4301 - Obytné budovy.

<sup>2</sup> Definice dle ČSN 73 4301 - Obytné budovy.

<sup>3</sup> Definice dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **sociální bydlení**

*„Bytem pro sociální bydlení se pro účely tohoto zákona rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se pro účely tohoto zákona rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.*

*Rodinným domem pro sociální bydlení se pro účely tohoto zákona rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností domu.*

*Bytovým domem pro sociální bydlení se pro účely tohoto zákona rozumí bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení.“<sup>4</sup>*

*„Bydlení poskytované veřejným nebo soukromým neziskovým sektorem lidem s nízkými příjmy nebo specifickými potřebami.“<sup>5</sup>*

*„Poskytování sociálního bydlení v Evropě zahrnuje budování, pronájem či prodej a údržbu bytů za přijatelné ceny, stejně jako jejich alokaci a správu. Zajištění toho, aby bydlení bylo přiměřené a v souladu s hygienickými a bezpečnostní normami a požadavky v oblasti životního prostředí je zvláště důležitý aspekt kvality sociálního bydlení. Většina poskytovatelů sociálního bydlení působí jako pronajímatelé, proto vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je dalším důležitým aspektem kvality služby sociálního bydlení, a to i v případě, že nesplňuje kritéria „sociální práce“ v úzkém slova smyslu.“<sup>6</sup>*

## **podpora bydlení**

Podpora bydlení je způsob pomoci zajistit znevýhodněným skupinám obyvatel vhodné, důstojné a zdravé bydlení. Může být realizována různějšími způsoby i poskytovateli, nejčastější formou je podpora bytové výstavby z veřejných finančních zdrojů a následný pronájem či prodej bytů k tomu dle určitého klíče oprávněným osobám.

## **bytová politika**

*„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl*

---

<sup>4</sup> Současná definice sociálního bydlení v ČR. Zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 48a, odst. 4-6

<sup>5</sup> Definice dle Oxford Dictionaries. Dostupné z: <http://www.oxforddictionaries.com/definition/english/social-housing>

<sup>6</sup> Definice dle orgánů Evropské unie. Second biennial report on social services of general interest. Commission staff working document. SEC (2010) 1284 final, 22 October 2010. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=6828&langId=en>

*překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.“<sup>7</sup>*

### **sociální politika**

*„Souhrn národních opatření, která, v soulase s rozvojem myšlenky sociálních práv, mají za účel zlepšit životní podmínky obyvatelstva v rámci daných hospodářských a politických možností země“.<sup>8</sup>*

*„V našich současných podmínkách je sociální politika a její vymezení nejčastěji charakterizováno třemi následujícími přístupy:*

*a) široké pojetí sociální politiky. Podle tohoto pojetí je sociální politiku možno vymezit jako konkrétní jednání státu, kterým je ovlivňována sociální realita dané společnosti v širokém měřítku. Uvedené vymezení je významné především pro dlouhodobé koncepční úvahy o sociální politice.*

*b) sociální politika je součástí hospodářské politiky. Zde je sociální politika redukována na systém opatření především v oblasti zaměstnanosti, mzdového vývoje a sociálního zabezpečení. Cílem je eliminace tvrdostí, které doprovázejí fungování tržního mechanismu.*

*c) sociální politika se ztotožňuje se sociálním zabezpečením. Jde o nejužší přístup, kdy je sociální politika redukována na soubor opatření ve prospěch osob, jejichž životní úroveň je po určitou dobu a do určité míry zajišťována ze společenských spotřebních fondů.“<sup>9</sup>*

### **udržitelný rozvoj**

*„Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích, a aniž by se to dělo na úkor jiných národů.“<sup>10</sup>*

*„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“<sup>11</sup>*

---

<sup>7</sup> Definice dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>8</sup> KOTOUS, Jan. *Sociální politika v evropských zemích*. Praha 1995.

<sup>9</sup> KOTOUS, Jan, Gabriela MUNKOVÁ a Martin ŠTEFKO. *Obecné otázky sociální politiky*. Praha 2013. s. 10.

<sup>10</sup> *Naše společná budoucnost*. Praha 1991.

<sup>11</sup> Definice dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 18.

## 1.2 Úvod do tématu

Tématem této disertační práce je udržitelný rozvoj bytové výstavby a udržitelnost bydlení a jejich principy aplikovatelné v sektoru podporovaného bydlení.

Záměrně jsou používány oba pojmy - „bytová výstavba“ a „bydlení“, aby bylo zřejmé odlišení dvou samostatných kategorií. Zaprvé je to udržitelnost fyzických struktur, tedy obytných domů a jejich interakcí s okolním fyzickým prostředím. Zadruhé pak udržitelnost struktur sociálních, tedy činností a sociálních vazeb, ať už úzkých (rodinných), nebo širších (komunitních), spojených s obýváním budov.

Bydlení je odvěkou základní potřebou člověka, zajišťující nejen hmotné prostředí - fyzické přístřeší, ale i neméně důležité psychologické aspekty pocitu bezpečí a soukromí a poskytující prostor pro emocionální prožitky a vztahy. Je tedy jednou ze základních sociálních podmínek, které určují kvalitu lidského života. Byt jako takový je tedy prostředkem k realizaci veškerých lidských fyzických i psychologicko-sociálních potřeb spjatých s bydlením.

Kvalita návrhu a provedení obytných budov, jejich umístění a zakomponování do sociální, kulturní a ekonomické struktury sídel a jejich vliv na životní prostředí, to vše jsou faktory, které mají reálný a velmi silný vliv na každodenní život lidí i na atraktivitu a fungování sídelních struktur. Vzhledem k jejich dlouhé životnosti mají dopad na současné i budoucí generace. Udržitelné bydlení je proto zásadní pro udržitelný rozvoj.

Bydlení a bytová výstavba jsou z mnoha hledisek bezprostředním odrazem stavu a vývoje společnosti - zrcadlí změny kulturní, demografické, sociologické, ale i politické či ekonomické. Vyspělá společnost vnímá pomoc při zajištění důstojného bydlení pro každého ze svých členů jako svou samozřejmou povinnost a odpovědnost, i proto, že stálé bydlení je jednou z podmínek pro plné zapojení člověka do společnosti. Bydlení a nedotknutelnost obydlí je i jedním z univerzálních, takzvaných sociálních práv, zahrnutých ve více než stovce národních ústav a mezinárodních listin, včetně Listiny základních práv a svobod ČR<sup>12</sup>, Všeobecné deklarace lidských práv OSN<sup>13</sup> či Listiny základních práv Evropské unie<sup>14</sup>.

Přesto, jak vyplývá ze statistických údajů,<sup>15</sup> postrádá i v dnešní době v Evropě až 3 miliony lidí vyhovující bydlení. Hlavním důvodem je silný ekonomický aspekt bydlení – i ve vyspělých evropských zemích tvoří investice do bydlení podstatný díl výdajů většiny

---

<sup>12</sup> Listina základních práv a svobod ČR, čl. 12. [online]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>

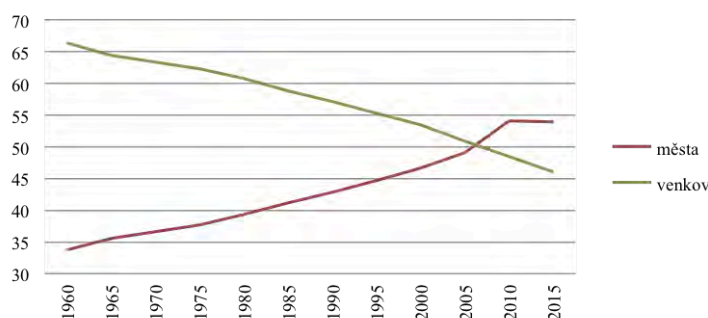
<sup>13</sup> Všeobecná deklarace lidských práv, čl. 25. [online]. Dostupné z: <http://www.osn.cz/wp-content/uploads/2015/03/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>

<sup>14</sup> Listina základních práv Evropské unie, čl. 7, 34. [online]. Dostupné z: [http://www.euroskop.cz/gallery/6/2090-charta\\_zakladnich\\_prav\\_1.pdf](http://www.euroskop.cz/gallery/6/2090-charta_zakladnich_prav_1.pdf)

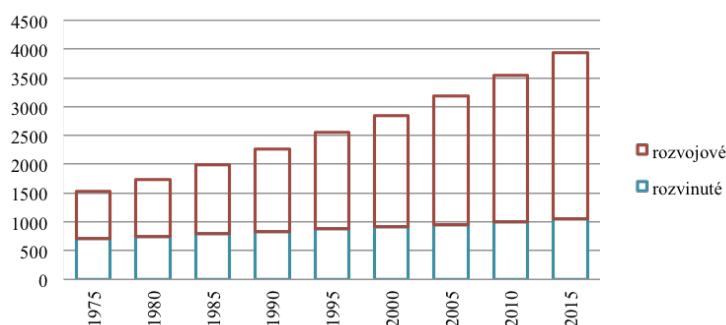
<sup>15</sup> BRAGA, Michela a Pietro PALVARINI. *Social housing in the EU*. [online]. Brussels 2013.

domácností, velká část z nich si vzhledem k výši svých příjmů nemůže dovolit koupit vlastní nemovitosti. Nabídka cenově dostupného a zároveň kvalitního bydlení není dostačující.

V globálním měřítku pozorujeme již po několik desítek let silné urbanizační tendence, tedy zvyšování podílu obyvatel bydlících ve městech na úkor obyvatelstva venkovského. V roce 1950 existovalo na světě pouze jedno město s více než 10 miliony obyvatel, New York, v roce 2015 by takových měst již mělo být 21.<sup>16</sup> Z níže uvedeného grafu je také patrné, že podstatně silnější urbanizace probíhá v rozvojových zemích, jejichž města nejsou schopna zajistit nově přichozím obyvatelům často ani základní podmínky pro důstojný život.



Graf 1 Vývoj procentuálního podílu obyvatel žijících ve městech 1960-2015<sup>17</sup>



Graf 2 Městské obyvatelstvo v rozvinutých a rozvojových zemích (v mil.) 1975-2015<sup>18</sup>

Bytová výstavba je rozvíjejícím se segmentem evropských trhů i trhu České republiky, který se ovšem zcela zřejmě neobejde bez zásahů veřejného sektoru ve formě nejrůznějších druhů finanční i legislativní podpory. Rozvoj výstavby bydlení by ovšem neměl být pouze kvantitativním, naopak, velký důraz by měl být kladen na jeho kvalitativní stránku, zejména ve smyslu udržitelnosti. Právě v této oblasti spatřuji mezery a zároveň potenciál české bytové politiky a legislativních opatření na celostátní, regionální i komunální úrovni. V dnešní tržně

<sup>16</sup> FORLATI, Silvia, DANGSCHAT, Jens. *Wohnen im gesellschaftlichen Wandel. Sozialer Kontext*. [online]. TU Wien 2015. s. 8.

<sup>17</sup> Zdroj: World Health Organization. Dostupné z: [http://www.who.int/gho/urban\\_health/situation\\_trends/urban\\_population\\_growth/en/](http://www.who.int/gho/urban_health/situation_trends/urban_population_growth/en/). Sestavila autorka.

<sup>18</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.



orientované společnosti mohou být právě politika bydlení a související zákonné normy zásadním nástrojem pro stanovování a prosazování principů udržitelného rozvoje včetně udržitelnosti bytové výstavby. Zejména v oblasti bydlení podporovaného z veřejných finančních zdrojů, sociálního bydlení, může veřejný sektor vzhledem ke své zainteresovanosti snadno vytvářet a klást podmínky.

Disertační práce byla původně zaměřena velmi obecně na téma udržitelného rozvoje bytové výstavby a udržitelnosti bydlení a jejich principů aplikovatelných v sektoru podporovaného bydlení. V průběhu zpracování práce však došlo v České republice i ve městě Brně k podstatným změnám právě v oblasti podpory bydlení. Na celostátní úrovni vzniká Koncepce sociálního bydlení, která bude podkladem pro příslušný zákon. Vedení města Brna na toto dění reaguje diskusí a spoluprací s nejrůznějšími nezávislými odborníky či začleněním této problematiky do svých strategií.<sup>19</sup>

Tato práce se snaží na nejnovější vývoj reagovat. Původně bylo jejím primárním cílem formulovat a podrobně popsat principy udržitelnosti bydlení a rozvoje bytové výstavby. Nyní se ale odchyluje z roviny obecné a teoretické, více se přiklání k výzkumu modelů sociálního bydlení, hledání vhodného vzoru pro Českou republiku a město Brno a tedy k řešení aktuálních otázek.

---

<sup>19</sup> Více viz. kapitola 5.3.1 bytová politika města Brna.

## 2 VYMEZENÍ OKRUHU PROBLÉMU

### 2.1 Udržitelný rozvoj

*„Zemi nedědíme po předcích, nýbrž si ji jen vypůjčujeme od našich dětí.“*

*Antoine de Saint-Exupéry (1900-1944)*

Kořeny tématu globální udržitelnosti společenského a územního rozvoje sahají do šedesátých let dvacátého století, kdy se, v souvislosti se zhoršujícím se životním prostředím a nastupující světovou energetickou krizí, začaly vést rozsáhlé odborné diskuse na toto téma. Již v roce 1960 byla obava o udržitelnost růstu vyjádřena v zakládající listině Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj.<sup>20</sup> Poprvé bylo konstatováno, že v uzavřeném systému neobnovitelných zdrojů není kvantitativní růst trvale možný.

V roce 1968 byl, jako nevládní sdružení významných osobností mnoha oborů, zabývajících se vývojem společnosti a všech jeho důsledků, založen tzv. Římský klub.<sup>21</sup> V roce 1972 uveřejnil zprávu zahrnující simulaci vývoje lidské populace a využívání přírodních zdrojů do roku 2100, vydanou knižně pod názvem Meze růstu,<sup>22</sup> v níž byl poprvé použit pojem „udržitelný rozvoj“ („sustainable development“).

V roce 1987 byla Světovou komisí pro životní prostředí a rozvoj vydána tzv. zpráva Brundtlandové (vydaná knižně pod názvem Naše společná budoucnost,<sup>23</sup> orig. Our Common Future), v níž byla vyslovena dodnes používaná definice trvale udržitelného rozvoje: „*Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích, a aniž by se to dělo na úkor jiných národů*“.

V devadesátých letech, zejména díky Summitu Země v Riu de Janeiru v roce 1992, konaném pod záštitou Organizace spojných národů, se termín udržitelného rozvoje dostal do širšího povědomí. Zástupci 170 zemí světa včetně tehdejšího Československa zde uzavřeli dohodu o systematickém směřování k udržitelnému rozvoji - přijali dokument Agenda 21,<sup>24</sup> kterým definovali jednotlivé řešené oblasti a formulovali také konkrétní postupy. Velký důraz kladli

<sup>20</sup> „Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj bude podporovat opatření zaměřená na dosažení trvale udržitelného růstu.“ (Konvence OECD, 1960, dostupné z: <http://www.oecd.org/general/conventionontheorganisationforeconomic-operationanddevelopment.htm>)

<sup>21</sup> Dostupné z: <http://www.clubofrome.org/>

<sup>22</sup> MEADOWS, Donella H., Dennis L. MEADOWS, Jorgen RANDERS a William W. BEHRENS III. *Limits to Growth*. New York 1972.

<sup>23</sup> *Naše společná budoucnost: světová komise pro životní prostředí a rozvoj*. Praha 1991.

<sup>24</sup> Dostupné z: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/Agenda21.pdf>

na iniciativy zvané Místní Agendy 21 (MA21),<sup>25</sup> které mají za úkol implementovat principy udržitelného rozvoje na regionální a místní úrovni, tedy blíže lidem a se znalostí lokálních problémů a potenciálu.

V roce 2002 byla na mezinárodním Summitu OSN v Johannesburgu ratifikována dohoda o udržitelnosti,<sup>26</sup> která se zabývá pěti hlavními tématy: vodní zdroje a přístup k pitné vodě, energetika přátelská k životnímu prostředí, zdravotnictví, udržitelné zemědělství a zachování biodiverzity.

Prozatím poslední z celosvětových diskusí na téma udržitelného rozvoje byl Summit OSN v Riu de Janeiru v roce 2012, který stanovil aktuální témata (důstojná práce, energie, udržitelnost měst, potravinová bezpečnost, udržitelnost zemědělství, voda, oceány a připravenost na katastrofy) a způsoby jejich řešení, a jehož výsledkem byla ratifikace dokumentu „The Future We Want“<sup>27</sup> zástupci všech 192 zúčastněných států.

Postupnou diskusí na téma udržitelného rozvoje byly stanoveny a celosvětově přijaty jeho tři hlavní pilíře - ekologický (environmentální), sociální a ekonomický, které by měly být ve vzájemné rovnováze, ovšem často mohou působit naopak protikladně (zejména pilíř ekonomický proti ostatním dvěma). Cíle těchto tří pilířů jsou:

- sociální: dosažení sociálního rozvoje, který respektuje potřeby všech
- ekologický: účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů
- ekonomický: udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti

Je tedy zřejmé, že rozvoj, aby splňoval principy udržitelnosti, nemůže být pouze kvantitativním růstem, ale především kvalitativním vývojem.

Pro praktické a souměřitelné hodnocení rozvoje ve smyslu udržitelnosti vznikly takzvané indikátory udržitelného rozvoje - řada ukazatelů, které odrážejí základní pilíře udržitelnosti a pomocí kterých je možno sledovat a hodnotit jevy s ní bezprostředně související, včetně kvality života na lokální úrovni. V rámci Evropské unie byl vypracován společný systém<sup>28</sup> deseti oblastí s hlavními pojmenovanými indikátory, které jsou s drobnými úpravami používány i v České republice.<sup>29</sup>

<sup>25</sup> Dostupné z: <http://ma21.cenia.cz/%C3%A9vod/tabid/39/language/cs-CZ/Default.aspx>

<sup>26</sup> *Report of the World Summit on Sustainable Development*. [online]. New York 2002.

<sup>27</sup> Dostupné z: <http://www.uncsd2012.org/content/documents/727The%20Future%20We%20Want%2019%20June%201230pm.pdf>

<sup>28</sup> Dostupné z: [http://ec.europa.eu/environment/urban/common\\_indicators.htm](http://ec.europa.eu/environment/urban/common_indicators.htm)

<sup>29</sup> Více viz. kapitola 5.2.1 udržitelný rozvoj a udržitelnost bydlení v České republice

## 2.2 Udržitelná bytová výstavba a udržitelné bydlení

Udržitelnost bydlení bývá velmi často popisována pouze jako ekologická udržitelnost bytové výstavby, tedy fyzických struktur (obytných domů). Ta je v dnešní době vnímána především jako ekologická udržitelnost objektů, navíc často bez zohlednění jejich interakcí s okolním fyzickým prostředím a jejich začlenění do kontextu sídel. Další aspekty, a to i obecně definované principy udržitelného rozvoje, ekonomický a sociologický, jsou opomíjeny. Udržitelnost bydlení ve smyslu sociální struktury, tedy činností a sociálních vazeb spojených s obýváním budov, bývá řešena zcela výjimečně.

Jednotlivé prvky udržitelnosti bytové výstavby jsou v dnešní době ve většině zemí ošetřeny politikami, legislativními opatřeními či strategickými plány. Aspekt ekologický bývá řešen zejména normami souvisejícími s ochranou životního prostředí, aspekty sociální a ekonomické sociálními bytovými politikami. Tak jako bydlení je začleněno do souvislostí různých měřítek (dům, blok, čtvrť, město, region, země), tak i politické nástroje a intervence by měly existovat na odpovídajících úrovních a ve vhodných hierarchiích.

Velmi důležitou roli na poli udržitelnosti bydlení hraje organizace UN-Habitat nebo také Program OSN pro lidská sídla,<sup>30</sup> která byla založena roku 1978 v návaznosti na konferenci Habitat I, konanou v roce 1976 v kanadském Vancouveru. Zde byly stanoveny a na následující konferenci Habitat II v roce 1996 v Istanbulu v dokumentu Agenda Habitat<sup>31</sup> potvrzeny její hlavní úkoly - podpora udržitelného rozvoje lidských sídel a pomoc při zajišťování odpovídajícího bydlení pro všechny, jež definuje následujícím způsobem:

*“Adekvátní bydlení znamená více než střechu nad hlavou. Znamená také adekvátní soukromí, adekvátní prostor, fyzickou dostupnost, adekvátní bezpečí, bezpečnost držby obydlí, technickou stabilitu a spolehlivost budov, adekvátní osvětlení, topení a větrání a základní infrastrukturu, jako je zásobení vodou, kanalizaci a likvidaci odpadu. Znamená také vhodné a zdravé okolní prostředí a polohu v blízkosti pracovních příležitostí a základního občanského vybavení; to vše za dostupné náklady.”*

Sledování a hodnocení plnění úkolů a formulace budoucích cílů bude hlavními tématy konference Habitat III, která se, opět s odstupem dvaceti let, bude konat v roce 2016.

Mezi hlavní nástroje činnosti UN-Habitat patří tvorba a implementace programů a strategií, šíření informací a spolupráce s vládami, místními úřady, nevládními organizacemi i

<sup>30</sup> Dostupné z: <http://unhabitat.org/>

<sup>31</sup> The Habitat Agenda. Dostupné z: [http://ww2.unhabitat.org/declarations/habitat\\_agenda.asp](http://ww2.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.asp)

soukromým sektorem. K nejdůležitějším dokumentům, vydaným UN-HABITAT, patří celosvětová strategie bydlení *The global strategy for shelter to the year 2000*<sup>32</sup> z roku 1988. Na ni bude navazovat dokument *Global Housing Strategy to the Year 2025*, který je v současné době předkládán ve stadiu rozpracovanosti jako *UN-Habitat Global Housing Strategy Framework Document*<sup>33</sup> – má být spíše procesem či hnutím, nežli teoretickým dokumentem, proto je zpracováván, doplňován a aktualizován průběžně v souladu s aktuálním děním a není tedy kladen zvláštní důraz na jeho definitivní dokončení a vydání. UN-Habitat definuje i udržitelné bydlení<sup>34</sup> - jako takové, které je komplexní ve smyslu naplňování všech lidských potřeb spojených s bydlením, cenově dostupné pro všechny, podporuje sociální vazby a je přátelské k životnímu prostředí. Ekologii vnímá tedy jen jako jeden z aspektů udržitelnosti bydlení, navíc v rámci širšího kontextu – výstavba „zelených budov“ je prvním krokem, důležitá je zejména jejich udržitelná integrace do struktury sídel.

---

<sup>32</sup> *The global strategy for shelter to the year 2000: as adopted by the general assembly of the United Nations at its forty-third session in resolution 43/181 on 20 December 1988.* [online]. Nairobi 1990.

<sup>33</sup> Dostupné z: [http://www.unesco.org/new/fileadmin/MULTIMEDIA/HQ/SHS/pdf/Workshop-Social-Inclusion\\_UN-Habitat.pdf](http://www.unesco.org/new/fileadmin/MULTIMEDIA/HQ/SHS/pdf/Workshop-Social-Inclusion_UN-Habitat.pdf)

<sup>34</sup> *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries.* [online]. Nairobi 2012.

### 2.3 Sociální bydlení, sociální bytová politika

Pojem sociální bydlení je velmi široký, v praxi zahrnuje v různých zemích dosti diferencované typy bydlení. Ani členské státy Evropské unie v současnosti nesdílejí žádnou společnou definici, proto je v této práci namísto pojmu „sociální bydlení“ používán pojem „podporované bydlení“.

I přes výše zmíněné rozdíly je možné nalézt charakteristiky<sup>35</sup> podporovaného bydlení, z nichž alespoň jednu obvykle splňuje. Jeho výstavba bývá podporována z veřejných prostředků, je určeno různě znevýhodněným domácnostem a jedná se převážně o bydlení nájemní, které je poskytováno za regulované, tedy nikoli tržní nájemné.

Přístup jednotlivých zemí k bydlení a tedy i jejich sociální bytová politika jsou velmi různorodé, i zde lze ale pojmenovat univerzální cíl. Tím je zabezpečení důstojného a cenově dostupného bydlení pro všechny členy společnosti - podporou potřebných domácností v jejich snaze o zajištění bydlení spíše než úplným převzetím jejich aktivity. Přesný význam tohoto cíle odpovídá ekonomické situaci konkrétní země, situaci na trhu s byty i kulturním zvyklostem. V různých zemích je dostatečnost nabídky na trhu s byty, jejich kvalita i finanční dostupnost vyjádřena různě; i tomu odpovídá různá míra intervence státu do trhu s byty.

Kromě hlavního cíle bytové politiky formulují státy cíle dílčí, sloužící jako nástroje k jeho naplnění a nejviditelněji odlišující systémy jednotlivých zemí. Může to být například podpora vhodné distribuce a využití existujícího bytového fondu a jeho modernizace, zvýšení objemu nové výstavby, podpora neziskového nájemního nebo naopak vlastnického bydlení. Tyto cíle je nutno strategicky koordinovat, aby jejich výsledný dopad nebyl protichůdný.

Bytová politika je úzce propojena s dalšími oblastmi - politikou zaměstnanosti, hospodářskou, regionální či energetickou politikou a její dobré fungování je spjato s potřebou neustálého sledování společenského vývoje a situace bydlení a jejich přízpůsobování nastalým změnám.

Obecně lze pojmenovat čtyři hlavní nástroje intervencí států a obcí do trhu s byty. Jsou to regulace (zejména výše nájemného obecních bytů), poskytování informací o bytovém trhu a podněty k participaci občanů, posilování konkurence na trhu s byty (nabídkou výhodných nájmu obecních bytů či poskytováním obecních pozemků za zvýhodněné ceny) a poskytování různých druhů finanční podpory potřebným občanům.

---

<sup>35</sup> DONNER, Christian. *Wohnungspolitik in der europäischen Union : Theorie und Praxis*. Wien 2000.

Hlavní cílovou skupinou sociální bytové politiky jsou domácnosti, které nejsou schopny zabezpečit si adekvátní bydlení, ať už pouze z důvodu nedostatečných příjmů, nebo i vinou dalšího znevýhodnění. Takto ohroženými skupinami jsou neúplné rodiny, nezaměstnaní, staří lidé, nemocní, cizinci či příslušníci menšin. Sociální bytová politika by k pomoci těmto obyvatelům přistupovat širěji a komplexně řešit otázku jejich sociálního vyloučení.

Mezi prioritní oblasti zaměření bytových politik patří pozemková politika a politika obnovy měst, existující bytový fond, financování bydlení a příjmy a výdaje domácností na bydlení.

Obečným cílem pozemkové politiky, která operuje především nástroji územního plánování a to zejména na úrovni obcí, by měl být udržitelný rozvoj území a sídel. Prostředky k jeho dosažení mohou být nabídka dostatečného množství pozemků pro bydlení za dostupné ceny a usměrňování jejich využívání, vytváření obytných oblastí nerušených jinými nevhodnými funkcemi, ovšem s dostatečnou občanskou vybaveností i dopravní a technickou infrastrukturou či tvorbou vhodných podmínek pro investice soukromých subjektů. Pozemková politika také často řeší poskytování obecních pozemků za zvýhodněné ceny pro výstavbu podporovaného bydlení. Její nedílnou součástí by tedy měla být strategie pro eliminaci sociální segregace v ghettech či naopak gentrifikace v revitalizovaných oblastech měst.

Mezi problematiku řešenou na poli existujícího bytového fondu patří například jeho nedostatečné využívání a špatné hospodaření s neobydlenými byty nebo naopak jejich přelidněnost a nucené soužití domácností. Důležitou otázkou je také modernizace bytového fondu, stanovování podmínek pro přidělování nájemního bydlení či jeho privatizace.

V oblasti financování jsou intervence státu realizovány především z výnosů z daní prostřednictvím nejrůznějších nástrojů, a to přímo, poskytováním sociálních dávek a přímých dotací na výstavbu, nebo nepřímo, úvěry z veřejných prostředků, dotacemi k úrokům z komerčních úvěrů nebo podporou stavebních spoření či hypoték.

Z předchozího odstavce je patrné, že bytové politiky poskytují prostor pro implementaci prvků udržitelného rozvoje území a sídel, ale i udržitelnosti bytové výstavby a bydlení. Právě bytová politika na celostátní, regionální i komunální úrovni stanovuje do velké míry podmínky pro výstavbu i správu bytového fondu, ať už fyzické, ve formě vymezení obytných území, tak i tržní a finanční, regulacemi bytového trhu a kupní síly domácností.

## 2.4 Současný stav poznání řešené problematiky

Na mezinárodní úrovni je problematice bydlení a souvisejícím tématům včetně jeho udržitelnosti věnována velká pozornost. Zejména v rozvojových zemích je nastavení optimálních bytových politik a strategií k zajištění důstojného bydlení pro všechny členy společnosti aktuálním a zdaleka ne vyřešeným problémem. Velkou roli na poli výzkumu a poskytování informací hraje již zmiňovaná organizace UN-Habitat, která funguje jako nezávislý poradní orgán a zaštiťuje pořádání různých konferencí či vydávání publikací.

Na úrovni jednotlivých států se úroveň pozornosti věnované této tématice velmi různí, a to i v rámci Evropské unie. V některých zemích, zejména ve Skandinávii či Rakousku, je bydlení dlouhodobě intenzivně řešenou tematikou a bytové politiky, mající letitou tradici, se věnují nejen otázce zajištění dostačujícího množství bydlení, ale i jeho kvalitativní stránce, udržitelnost nevyjímaje. V jiných státech, zejména jižní a východní Evropy, kde se teprve začíná prosazovat soudobý trend zmenšování domácností a vytěsňuje tradici vícegeneračního bydlení v širších rodinných svazcích, se téma bydlení stává aktuálním a systémy bytových politik se postupně vypořádávají s jeho kvantitativním nedostatkem, další aspekty prozatím do hloubky řešeny nebývají.

V České republice je problematika bydlení aktuálním tématem, jak je patrné z následujících kapitol, popisujících legislativní i koncepční nástroje bytové politiky včetně jejich cílů a slabých stránek. Velká pozornost je v obecné rovině věnována i udržitelnému rozvoji. Udržitelnost bydlení a bytové výstavby však není doposud v České republice specificky řešena - existují koncepce i legislativní normy podporující její jednotlivé aspekty, především aspekt ekologický; komplexní strategie ale chybí. Nejenže takové materiály nejsou zpracovány, ale česká bytová politika se ani nevyjadřuje o jejich vhodnosti či potřebnosti.

Informace z jednotlivých druhů zdrojů, jako jsou koncepční materiály a zprávy o jejich plnění na úrovni Evropské unie, státní správy, obecní samosprávy i obdobné podklady neziskových sdružení a organizací, jsou poměrně dobře dostupné na internetu. Tato data jsou však často uváděna jako kusé informace, bez širšího kontextu - nepříliš časté jsou souhrnné informace, například o dlouhodobém vývoji v jednotlivých oblastech či souvislostí mezi nimi.



### **3 CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE**

V pojednání této disertační práce byly stanoveny její základní cíle:

- vytvoření odborného pojednání o významu tématu udržitelnosti bydlení a bytové výstavby,
- zpracování souboru principů udržitelnosti bydlení a bytové výstavby.

Byly také formulovány hypotézy:

- Je možné obecně definovat a v praxi, zejména v sektoru podporovaného bydlení, aplikovat základní koncepční principy udržitelného bydlení a udržitelné bytové výstavby. Udržitelnost bydlení a bytové výstavby zahrnuje následující aspekty: sociologický, demografický, architektonický, urbanistický, ekologický a ekonomický.
- Vhodným příkladem pro zpracování tohoto výzkumu je způsob, jakým je tato problematika řešena v hlavním městě Rakouska a spolkové zemi Vídni.

Na základě doktorské státní zkoušky a obhajoby pojednání byly zpřesněny cíle této disertační práce. Jako nejdůležitější úkol bylo označeno vytvoření souboru principů komplexní udržitelnosti bydlení a bytové výstavby, se zaměřením na segment podporovaného bydlení. Bylo stanoveno, že práce bude zpracovávána s důrazem kladeným na její možné využití a aplikaci principů udržitelnosti v prostředí a podmínkách České republiky, zejména pak města Brna. Tento cíl byl v průběhu následujícího výzkumu v reakci na aktuální dění v oblasti české i brněnské bytové politiky<sup>36</sup> mírně upraven ve smyslu odklonu směrem k řešení konkrétního problému. Cíle práce jsou tedy formulovány následovně:

#### **3.1 Nalezení modelového příkladu systému sociálního bydlení**

Prvním úkolem je nalezení vhodného systému sociálního bydlení, který by jako celek nebo alespoň prostřednictvím některých svých prvků, zejména týkajících se pravidel přidělování bytů, mohl být vzorem pro město Brno. Předpokládaným je model města Vídně, který se neomezuje pouze na řešení otázky zajištění adekvátního bydlení pro všechny členy společnosti, ale používá vhodné nástroje i k zajištění udržitelnosti bydlení a bytové výstavby.

#### **3.2 Výzkum, interpretace a publikace relevantních dat**

Druhým cílem je provedení výzkumu, setřídění a výklad dat o systému bytové politiky, demografickém vývoji, sociální a ekonomické situaci či podmínkách bytových trhů měst Brno a Vídně. Autorka považuje za důležité, že budou publikovány objektivní, komplexní a

---

<sup>36</sup> Více viz. kapitola 5.2.2 bytová politika České republiky a 5.3.1 bytová politika města Brna.

odborně interpretované informace, které mohou být dále využity například při tvorbě strategií bydlení města Brna. Účelem této fáze pro tuto disertační práci je nejen potvrzení relevance výzkumu a správnosti volby modelového příkladu, ale zejména možnost vyvození závěrů.

### **3.3 Formulace závěrů a doporučení pro město Brno**

Výsledkem této práce bude formulace závěrů a doporučení pro město Brno v oblasti udržitelnosti bydlení a bytové výstavby a jeho nově vytvářeného systému sociální bytové politiky.

## **4 METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE**

### **4.1 Sběr, zpracování a setřídění dat o řešené problematice**

Prvním krokem ve zpracovávání této disertační práce bylo vyhledání, sběr a zpracování informací o řešené problematice z nejrůznějších nezávislých zdrojů. Jednalo se zejména o tematiku bytové politiky, modelů podpory bydlení a koncepčních přístupů k zajištění udržitelného rozvoje v České republice, Evropské unii i v jejích jednotlivých státech. Okruh práce byl zpočátku velmi široký, postupným studiem a orientací autorky v získaných datech se zužoval až k volbě konkrétního zpracovávaného tématu.

Data byla dále doplňována o příklady realizovaných projektů bytové výstavby, které slouží jako pozitivní i negativní ilustrace k zpracovávané tematice a stanoveným hypotézám.

Při shromažďování dat bylo čerpáno z mnoha důvěryhodných zdrojů, zejména z českých, rakouských i evropských statistických úřadů, příslušných ministerstev, jiných orgánů státní správy i regionální a komunální samosprávy, zainteresovaných odborných organizací, z odborné literatury i periodik. Autorka komunikovala s představiteli Magistrátu města Brna i jednotlivých městských částí, opakovaně navštěvovala město Vídeň za účelem studia literatury i terénního sběru dat. Organizovala také s kolegyní, studentkou doktorského studijního programu na Fakultě architektury VUT v Brně Ing. arch. Martou Bímovou, odbornou exkurzi do Vídně pro studenty fakulty, zaměřenou právě na bytové stavby a jejich udržitelnost.

### **4.2 Analytický výzkum a interpretace získaných dat**

Data získaná v průběhu zpracování pojednání o této disertační práci byla podrobena pečlivému výzkumu, v jehož závěru byly formulovány základní hypotézy.

Byl zvolen modelový příklad pro řešení tématu disertační práce - město Vídeň, jeho bytová politika a koncepce sociálního bydlení ve spojitosti s udržitelností bytové výstavby. V rámci procesu potvrzování této hypotézy byl podrobnému rozboru a vzájemnému srovnávání podroben český i vídeňský systém bytové politiky, situace na trhu s byty i přístup k tematice udržitelného rozvoje. Toto srovnání bylo prováděno za účelem potvrzení správnosti volby modelového příkladu i relevance tématu jako takového i za účelem vyvození závěrů ve formě doporučení pro město Brno.

Byly také stanoveny základní principy udržitelnosti bytové výstavby a bydlení. Hypotéza byla potvrzována podrobným rozbohem toho, co přesně jednotlivá odvětví udržitelnosti v případě

bydlení znamenají, jak mohou být zajištěna a zda neexistují ještě další důležité prvky, specifické pro udržitelnost bydlení a bytové výstavby a jejího začlenění do širšího kontextu sousedství, čtvrti a města. Jednotlivé aspekty byly popisovány nejen teoreticky, ale především uvedením pozitivních i negativních příkladů realizací bytových projektů. Právě potvrzení této hypotézy však bylo vzhledem k výše zmiňovaným a v samostatných kapitolách podrobně analyzovaným aktuálním událostem mírně upozaděno, respektive zacíleno na segment sociálního bydlení ve městě Brně.

### **4.3 Vyhodnocení získaných poznatků**

Po potvrzení správnosti hypotézy o vhodnosti vídeňského modelového příkladu byly z provedených srovnání a analýz získaných dat vyvozeny závěry. Byly navrženy oblasti a postupy, kterými by se město Brno ve své koncepci sociálního bydlení mohlo inspirovat. Byly také nastíněny možnosti implementace principů udržitelnosti do nástrojů bytové politiky na komunální úrovni.

## 5 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

### 5.1 Evropská unie

#### 5.1.1 udržitelný rozvoj v Evropské unii

Udržitelný rozvoj je, dle Lisabonské smlouvy,<sup>37</sup> jedním z hlavních témat Evropské unie. Již v roce 1997 byl cíl udržitelného rozvoje zahrnut v tzv. Amsterodamské smlouvě.<sup>38</sup> V roce 2001 na Göteborgském summitu byla přijata první Strategie udržitelného rozvoje Evropské unie, která byla v roce 2006 aktualizována. Zároveň v roce 2005 bylo přijato prakticky zaměřené Prohlášení o hlavních zásadách pro udržitelný rozvoj.<sup>39</sup>

Strategie udržitelného rozvoje<sup>40</sup> se jakožto klíčový dokument snaží být východiskem pro tvorbu politik a principů udržitelného rozvoje zemí EU. Je v ní zdůrazňováno, že dosažení udržitelného rozvoje není jen otázkou politických rozhodnutí a strategických postupů na celoevropské úrovni, ale musí být přijato jako celospolečenské téma a principy musí být začleněny do každodenního života Evropanů. Hlavními tématy Strategie jsou:

1. Globální změna klimatu a čistá energie
2. Udržitelná doprava
3. Udržitelná produkce a spotřeba
4. Ochrana a hospodaření s přírodními zdroji
5. Veřejné zdraví
6. Sociální integrace, demografické změny a migrace
7. Globální chudoba a výzvy udržitelného rozvoje

V Evropě funguje na poli udržitelného rozvoje také řada neziskových organizací, jejichž společným cílem je podporovat a koordinovat evropské politiky. Jsou to například European Environmental Bureau<sup>41</sup>, Friends of the Earth Europe<sup>42</sup>, Greenpeace Europe<sup>43</sup>, European Federation for Transport and Environment<sup>44</sup> nebo Climate Action Network Europe.<sup>45</sup> Konkrétně udržitelností bydlení a bytové výstavby se zabývá především níže blíže popisované Evropské sdružení pro sociální bydlení Housing Europe.

<sup>37</sup> *Lisabonská smlouva*. Čl. 2, bod 10a. [online]. Dostupné z <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=OJ:C:2007:306:FULL&from=CS>

<sup>38</sup> Dostupné z: <http://www.euroskop.cz/gallery/2/764-amsterdam.pdf>

<sup>39</sup> Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52005DC0218&from=EN>

<sup>40</sup> Dostupné z: <http://register.consilium.europa.eu/doc/srv?l=EN&f=ST%2010917%202006%20INIT>

<sup>41</sup> Dostupné z: <http://www.eeb.org/>

<sup>42</sup> Dostupné z: <http://www.foeEurope.org/>

<sup>43</sup> Dostupné z: <http://www.greenpeace.org/eu-unit/en/>

<sup>44</sup> Dostupné z: <http://www.transportenvironment.org/>

<sup>45</sup> Dostupné z: <http://www.climnet.org/>

### 5.1.2 bytové politiky v Evropské unii

Počátky utváření systémů bytových politik v Evropě<sup>46</sup> spadají do poloviny devatenáctého století, do období průmyslové revoluce a s ní související rozsáhlé migrace venkovského obyvatelstva do měst. Tehdejší bytové fondy evropských měst nedokázaly pokrýt velký nárůst poptávky po bydlení, vznikaly proto malé provizorní byty, které byly často obývány nepřiměřeně vysokým počtem osob a zpravidla se vyznačovaly špatnými hygienickými standardy. Zvyšovala se proto nemocnost jejich obyvatel, především námezdních dělníků, prohlubovala se i jejich chudoba, protože vzhledem k omezené nabídce docházelo ke spekulacím s byty a k nepřiměřenému růstu nájemného. Reakcí na tento stav byl vznik prvních sdružení na ochranu nájemníků, v počátcích ovšem pouze na bázi charitativních, například církevních, organizací, až později na úrovni států. Ty postupně začínaly vnímat pomoc znevýhodněným skupinám obyvatelstva v zajišťování vhodného bydlení jako důležitou podmínku dobrého fungování společnosti po stránce sociologické i ekonomické a zaváděly první legislativní úpravy na poli bytové politiky.

Po obou světových válkách, v situaci devastace bytových fondů a palčivého nedostatku bytů, se dostává bydlení do popředí politických zájmů evropských zemí. Jejich společnou charakteristikou je snaha o rychlou výstavbu a náhradu válečných škod, často však s přílišným důrazem na kvantitu na úkor kvalitativní stránky bydlení. V ostatních aspektech se v této době začínají koncepce jednotlivých zemí, zejména západo- a východoevropských, zásadně různit.

Západoevropské státy se po vyřešení nejhorší bytové nouze orientují na revitalizaci měst a kvalitativní stránku bydlení. Od sedmdesátých let nastává postupný odklon od přímé finanční podpory státu směrem k tvorbě vhodných podmínek na trhu s byty a podpůrných nástrojů nefinanční povahy. V letech osmdesátých, ve spojitosti s ropnou krizí, ekonomickou stagnací a rostoucí nezaměstnaností, se pomoc státu zaměřuje na sociálně slabé skupiny obyvatel; státy také odlehčují svým rozpočtům převodem výstavby i správy podporovaných bytů na soukromý sektor.

V socialistických zemích východní Evropy jsou po druhé světové válce bytové fondy převáděny do majetku států a jsou odstraňovány tržně-ekonomické principy. Státní rozpočty ovšem zpravidla nejsou schopny pokrýt výdaje spojené s masivní výstavbou nového bytového fondu i s údržbou fondu stávajícího. Nová výstavba navazuje na poválečné snahy o co možná největší objem realizovaných bytů, obvykle ve formě rozsáhlých sídlišť s domy

---

<sup>46</sup> CZISCHKE, Darinka a Alice PITTINI. *Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States*. Brussels 2007.

z prefabrikovaných dílců a bez dostatečného důrazu na jejich kvalitu; stávající bytový fond chátrá. Po pádu komunismu zažívají trhy s byty i bytové politiky východoevropských zemí zásadní změny, nejvýraznější z nich je privatizace státních bytových fondů, často ovšem překotná, bez legislativních pravidel a za symbolické ceny. Státy a obce tak přicházejí o velké části svých bytových fondů, noví majitelé také mnohdy nejsou po ekonomické stránce schopni zajistit údržbu jimi nově nabytých bytů. Následky privatizačních procesů jsou dodnes prioritními tématy bytových politik těchto zemí.

V dnešní době je na úrovni Evropské unie bytové politice věnována velká pozornost, ovšem, především z důvodu nejednotnosti bytových politik logicky plynoucích z jejich výše popsaného vývoje i definic sociálního bydlení v jednotlivých členských státech, společná celoevropská bytová politika neexistuje. Evropská unie nevydává v této oblasti žádné předpisy, funguje spíše jako poradní a monitorující subjekt; jiné oblasti její politiky a legislativa však do velké míry bytové politiky členských států ovlivňují.

Hlavní cíle, shodující se s obecně pojmenovanými cíli sociální bytové politiky, jsou všem evropským bytovým politikám společné a ve všech zemích existují v této oblasti alespoň rámcové strategie s vytýčením konkrétních úkolů a nástrojů sloužících k jejich dosažení. Lze také definovat konkrétnější rysy bytových politik<sup>47</sup> členských států, v kterých se mezi sebou nejzásadněji odlišují či shodují. Jsou to především níže popsané aspekty.

#### Formy poskytování podpory bydlení

Ve většině států je upřednostňována nepřímá podpora bydlení ve formě daňových úlev, dotací hypoték a stavebních spoření či veřejných půjček. Nejrozšířenější je ale nabídka finančně zvýhodněného nájemného bytů ve vlastnictví státu, obcí nebo soukromých společností; v mnoha zemích je možný také prodej bytů za zvýhodněnou cenu. Rozšířená je také přímá finanční podpora bydlení formou příspěvků na bydlení či obdobných sociálních dávek.

#### Cílové skupiny (příjemci) podporovaného bydlení

V oblasti příjemců zaznamenáváme poměrně významné rozdíly. V některých zemích je podporované bydlení velmi rozšířenou formou, namířenou na široké spektrum občanů, jinde je naopak podpora poskytována cíleně specifickým skupinám obyvatel.

Obvyklým klíčem k získání podpory je splnění příjmových limitů. V zemích západní Evropy bývá limit nastaven poměrně vysoko a na podporu tak dosáhne velká část obyvatel. V jiných

<sup>47</sup> BRAGA, Michela a Pietro PALVARINI. *Social housing in the EU*. [online]. Brussels 2013.

státech, zejména jižní a východní Evropy, jsou hranice naopak velmi nízké, což zaručuje přednostní podporu nejchudších, zároveň ale přináší problémy sociální segregace.

Jiným kritériem pro přidělování podpory bydlení je příslušnost k objektivně nejvíce znevýhodněným skupinám obyvatel, které jsou definovány ve všech státech velmi podobně a které jsou podrobněji popsány v předchozí kapitole této práce.

#### Subjekty poskytující podporu bydlení

Podpora bydlení ve všech výše zmíněných formách je v současnosti poskytována různými subjekty - orgány veřejné správy i soukromými společnostmi, které se často na podpoře spolupodílí. Orgány veřejné správy, obvykle na úrovni obcí, spravují stávající bytový fond a hospodaří s ním, orgány na úrovni států vytváří strategie bydlení a bytové politiky a poskytují finanční podporu ze státních rozpočtů. Soukromý sektor se uplatňuje při výstavbě i správě nového podporovaného bydlení.

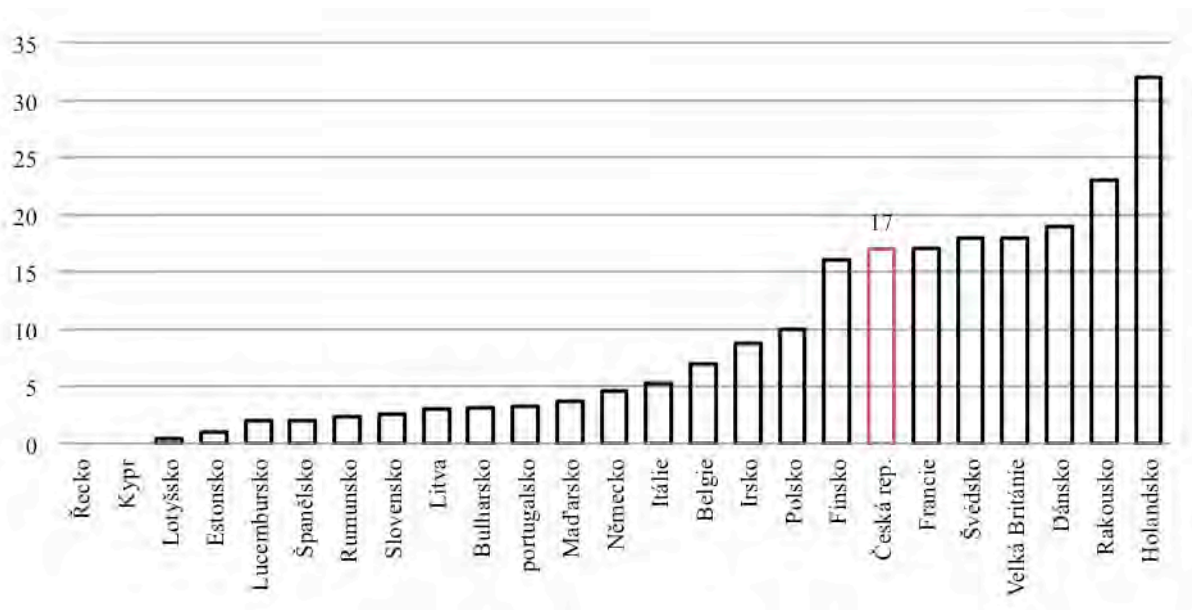
#### Způsoby financování podpory bydlení

Financování podpory bydlení probíhá z veřejných i soukromých zdrojů. Orgány veřejné správy poskytují finance ze státního, respektive obecního rozpočtu. V některých zemích ale veřejný sektor hraje v posledních letech spíše roli podpůrnou a motivační pro investice sektoru soukromého. Poskytuje granty, velmi nízko úročené dlouhodobé půjčky či daňové úlevy nebo nabízí k prodeji obecní či státní pozemky za zvýhodněnou cenu. Do financování se také v některých případech zapojují sami budoucí nájemníci.

#### Relativní velikost sektoru podporovaného bydlení

V jednotlivých státech zaznamenáváme odlišnou míru veřejných intervencí do této oblasti a s tím související rozdíly v relativní velikosti sektoru podporovaného bydlení v poměru k celkovému bytovému fondu (a tedy i v absolutní kapacitě podporovaného bytového fondu). Z níže uvedeného grafu je patrné, že v České republice je podíl podporovaného bydlení v porovnání s ostatními evropskými zeměmi značný, do tohoto podílu je však započteno nájemní bydlení v obecních bytech bez ohledu na to, že vzhledem k deregulaci nájemného a i vzhledem ke kritériím přidělování charakter podporovaného bydlení ztrácí.





Graf 3 Podíl podporovaného bydlení na bytovém fondu v jednotlivých zemích EU 2011<sup>48</sup>

### Modely bytových politik

Na základě výše definovaných aspektů lze bytové politiky jednotlivých členských států Evropské unie zařadit dle jejich základních principů do tří skupin, takzvaných modelů univerzálního, všeobecného a reziduálního<sup>49</sup>.

Model univerzální, se kterým se setkáváme například ve Švédsku, Dánsku nebo Holandsku, lze charakterizovat jako nejjobecnější ve smyslu cílové skupiny obyvatel. Chápe bydlení jako veřejnou službu a jeho cílem je zabezpečit jej celé populaci v dobré kvalitě a za dostupnou cenu, zvláště znevýhodněným domácnostem jsou poskytovány dodatečné sociální dávky.

Modely všeobecný (středoevropské státy včetně České republiky) a reziduální (jiho- a východoevropské státy) vykazují společnou vlastnost, kterou se odlišují od modelu univerzálního. Je jí více či méně přesná cílenost ve smyslu určování cílové skupiny příjemců podpory bydlení. Ta je poskytována pouze osobám či domácnostem, které jsou k tomu dle určitých pravidel oprávněny, v modelu všeobecném dle výše příjmu, v modelu reziduálním dle příslušnosti k specifikovaným nejohroženějším skupinám obyvatel.

<sup>48</sup> Zdroj: LAINO, Elsa a Alice PIETINI. *Housing Europe Review* [online]. Brussels 2011.

<sup>49</sup> GHEKIERE, Laurent. *The development of social housing in the European Union*. Paris 2007.

## MODELY SOCIÁLNÍCH BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ EU

model <b>REZIDUÁLNÍ</b>	model <b>VŠEOBECNÝ</b>	model <b>UNIVERZÁLNÍ</b>
<b>zaměření sociální</b>	<b>zaměření sociální</b>	<b>zaměření všeobecné</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• znevýhodněné osoby</li> <li>• sociálně vyloučené skupiny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znevýhodněné osoby</li> <li>• sociálně vyloučené skupiny</li> <li>• osoby s nízkými příjmy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• celá populace</li> </ul>
<b>ZÁKLADNÍ POSLÁNÍ</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pomoc skupinám zcela vyloučeným z bytového trhu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• řešení problémů s přístupem k tržnímu bydlení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora všeobecné dosažitelnosti bydlení</li> </ul>
<b>CHARAKTERISTIKA TRHU S BYDLENÍM</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• silně převažující podíl vlastnického bydlení</li> <li>• malý podíl neregulovaného soukromého nájemního sektoru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• převažující podíl vlastnického bydlení</li> <li>• převaha soukromého sektoru na trhu s nájemním bydlením</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• malý podíl vlastnického bydlení</li> <li>• převaha sociálního sektoru na trhu s nájemním bydlením</li> <li>• existence regulovaného soukr. sektoru nájemního bydlení</li> </ul>
<b>CENOVÁ POLITIKA</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• neziskové nájemné</li> <li>• nájemné dle výše příjmu</li> <li>• sociální dávky pro nájemníky</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regulované fixní nájemné</li> <li>• nájemné dle výše příjmu</li> <li>• příspěvky na bydlení v závislosti na výši příjmu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• neziskové nájemné</li> <li>• příspěvky na bydlení</li> <li>• záruka úhrady nájemného pro nejvíce znevýhodněné</li> </ul>
<b>BEZPEČNOST DRŽBY</b>		
je zajištěna uzavíráním nájemních smluv na sociální byty na dobu neurčitou*		
<b>KLASIFIKACE ČLENSKÝCH STÁTŮ</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bulharsko</li> <li>Kypr</li> <li>Estonsko</li> <li>Maďarsko</li> <li>Irsko</li> <li>Malta</li> <li>Lotyšsko</li> <li>Litva</li> <li>Rumunsko</li> <li>Spojené království</li> <li>Slovensko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>← Německo</li> <li>Rakousko</li> <li>← Belgie</li> <li>Španělsko</li> <li>Finsko →</li> <li>Francie</li> <li>Řecko</li> <li>← Itálie</li> <li>← Lucembursko</li> <li>← Polsko</li> <li>Portugalsko</li> <li><b>Česká republika</b></li> <li>Slovinsko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>← Dánsko</li> <li>Nizozemí</li> <li>Švédsko</li> </ul>
← → smysl nedávného vývoje		
* s výjimkou nových systémů sociálního bydlení v některých státech EU, ve kterých je doba, na niž se uzavírají nájemní smlouvy, velmi krátká (Estonsko, Lotyšsko, Česká republika, Rumunsko, Slovensko).		

Tab. 1 Modely sociálních bytových politik zemí Evropské unie <sup>50</sup>

<sup>50</sup> Zdroj: GHEKIERE, Laurent. *The development of social housing in the European Union*. Paris 2007.

Na rozdíl od nejednotnosti legislativní působí na celoevropské úrovni v oblasti bydlení řada nevládních institucí a organizací, například Housing Europe<sup>51</sup> (Evropské sdružení pro sociální bydlení) či ENHR<sup>52</sup> (Evropská síť pro výzkum bydlení), monitoringem se mimo jiné v této oblasti zabývá Eurostat<sup>53</sup> (statistická kancelář EU).

## Housing Europe

Housing Europe, nejdůležitější z výše uvedených organizací, sdružuje ve 22 zemích Evropské unie prostřednictvím 42 národních a regionálních subjektů 41400 poskytovatelů komunálního, sociálního a komunitního bydlení. Tito poskytovatelé spravují přes 25 milionů bytů, tedy asi 12 procent všech bytů v Evropě. Housing Europe má tedy jedinečný přístup k informacím a zároveň velký zpětný vliv na dění v sektoru bydlení. Zabývá se monitoringem jeho vývoje a stavu i formulací strategií vedoucích k jeho zlepšení. Vydává na toto téma pravidelně publikace, které jsou cenným zdrojem vědomostí jak pro státní a komunální subjekty, tak pro odbornou i laickou veřejnost.

Vyslovuje se také o potřebě celoevropské legislativní úpravy v oblasti bytové politiky, v současnosti zpracovává takzvaný Tenlaw Project<sup>54</sup>, v jehož rámci shromažďuje a srovnává data o nájemním bydlení v 31 zemích (EU, Skotsko, Srbsko a Švýcarsko) jako podklad pro diskusi o možné evropské úpravě práva v oblasti nájemního bydlení.

Housing Europe je také jedním z důležitých iniciátorů projektu Responsible Housing<sup>55</sup> (Evropská iniciativa za odpovědné bydlení), jehož hlavním cílem je „napomáhat k tvorbě cenově dostupného a kvalitního bydlení a služeb odpovídajících různým potřebám, a tím přispívat k pohodě obyvatel, kvalitě života a poskytování pravomocí a udržitelnosti místních komunit“. Jako klíčové faktory v dosažení tohoto cíle jmenuje “ekonomickou, sociální a environmentální udržitelnost, správné řízení a férové vztahy se zainteresovanými stranami a lidskými zdroji.”

Aktuálně publikovanými výzkumy Housing Europe, z kterých čerpá i tato práce, jsou například *The State of Housing in the EU 2015*<sup>56</sup> či *The Housing Europe Review 2012*<sup>57</sup>

---

<sup>51</sup> Dostupné z: <http://www.housingEurope.eu/>

<sup>52</sup> Dostupné z: <http://www.enhr.net/>

<sup>53</sup> Dostupné z: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>

<sup>54</sup> Dostupné z: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de>

<sup>55</sup> Dostupné z: <http://www.responsiblehousing.eu/en/>

<sup>56</sup> PITTINI, Alice, Laurent GHEKIERE, Julien DIJOL a Igor KISS. *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review*. [online]. Brussels 2015.

<sup>57</sup> LAINO, Elsa a Alice PIETINI. *Housing Europe Review 2012 - The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels 2011.

### 5.1.3 současný stav bydlení ve státech Evropské unie

Bydlení, bytové trhy i politiky států Evropské unie jsou značně nehomogenní. Níže uvedené informace jsou čerpány z aktuálního souhrnného výzkumu organizace Housing Europe *The State of Housing in the EU 2015*.<sup>58</sup>

Ekonomická krize, postihující Evropskou unii od roku 2008, měla značný vliv na bytové trhy členských zemí. Objem nové bytové výstavby i ceny bytů klesly, ve velké části zemí však již dosáhly svého dna a vývoj se obrátil. Investice do bydlení se snížily nejvíce v Dánsku, Maďarsku, Irsku, Portugalsku a Španělsku, o něco méně v Belgii, České republice, Francii, Polsku a Švédsku. Výjimkou z tohoto trendu je pouze Německo, kde k poklesu trhu nedošlo. Nedostatek bytů a s ním spojený nárůst cen i nájmu je pociťován zejména v silně urbanizovaných metropolitních oblastech ekonomicky nejatraktivnějších regionů, například v okolí Londýna, Stockholmu, Hamburku či Utrechtu, Amsterdamu a Haagu v Holandsku. Naopak venkov a ekonomicky slabé oblasti s vysokou nezaměstnaností čelící odlivu obyvatel vykazují nárůst počtu prázdných bytů.

Krizí se také prohloubil dlouhotrvající problém malé nabídky na trhu s podporovaným bydlením. I v zemích tradičně silných v této oblasti, Rakousku nebo Dánsku, zpomalila výstavba a výrazně se zvýšil počet žadatelů o podporované byty. Ani v těchto zemích tak není dostatek dostupných bytů, přičemž požadavky na jejich počty se stále zvyšují. Na vině je nárůst objemu jednotlivých cílových skupin - domácností jednotlivců, seniorů, imigrantů do Evropy i migrantů v rámci Unie. Ve většině zemí se zvyšuje i podíl lidí bez domova.

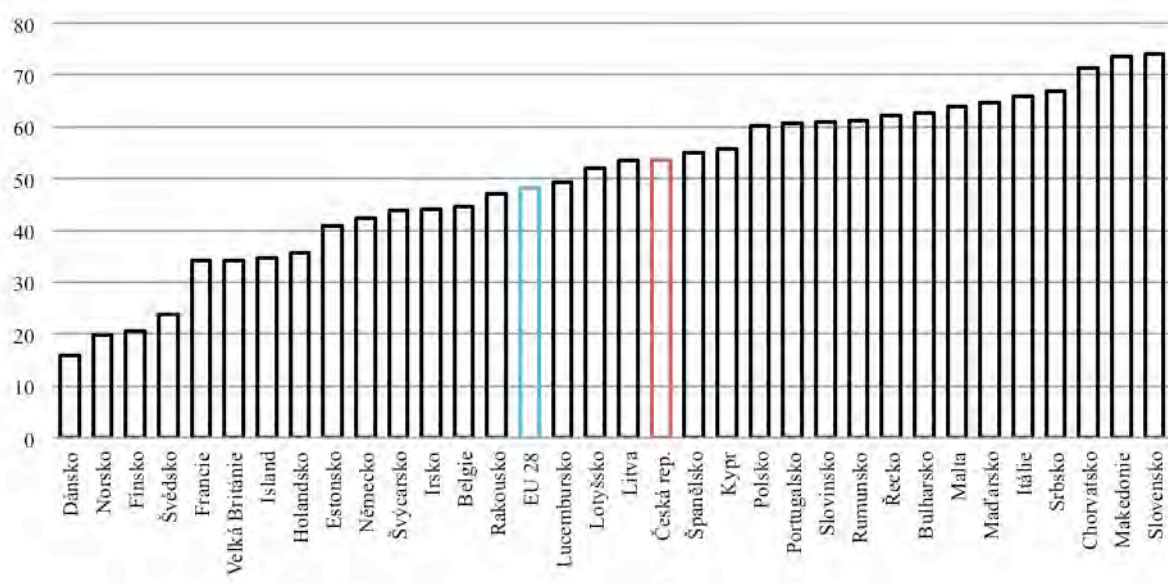
<b>vývoj v letech 2009-13</b>	<b>stát</b>
nárůst počtu bezdomovců	Česká republika, Francie, Irsko, Itálie, Lotyšsko, Maďarsko, Německo, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Slovinsko, Španělsko, Švédsko, Velká Británie
pokles počtu bezdomovců	Finsko, Holandsko
počet nezměněný	Dánsko
nezjištěno	Rumunsko, Lucembursko, Belgie

Tab. 2 Vývoj počtu lidí bez domova v Evropské unii v letech 2009-13<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Zdroj: PITTINI, Alice, Laurent GHEKIERE, Julien DIJOL a Igor KISS. *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review*. [online]. Brussels 2015.

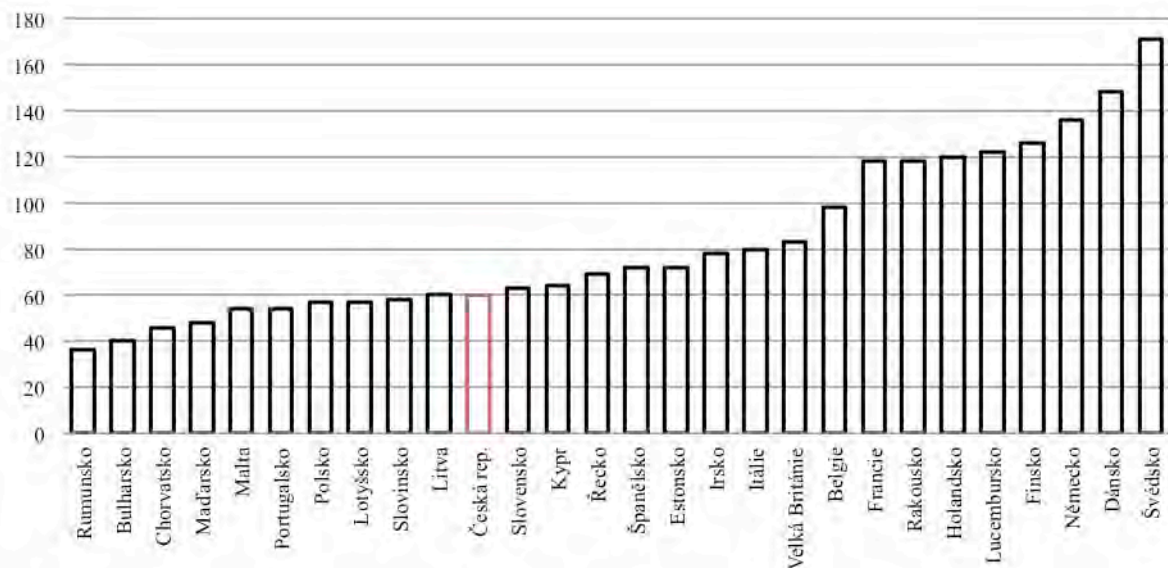
<sup>59</sup> Zdroj: BUSCH-GEERTSEMA, Volker, Lars BENJAMINSEN, Maša FILIPOVIČ HRASŤ a Nicholas PLEACE. *Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update*. [online]. Brussels 2014.

Novým trendem je výrazné zvyšování počtu mladých lidí bydlících u rodičů - z důvodu vysokých cen bydlení (jak kupních cen, tak nájmu), přísnějších pravidel pro získání hypotéky, malé nabídky sociálního bydlení či růstu nezaměstnanosti v této věkové skupině.



Graf 4 Podíl mladých lidí ve věku 18-34 let bydlících u rodičů (2013)<sup>60</sup>

Různé členské státy vykazují různou výši nákladů na realizaci staveb, bytové stavby nevyjímaje. V zemích s vyššími náklady je tak obtížnější budovat levně dostupné bydlení, je ovšem nutno dodat, že se jedná o země s vyšší životní úrovní.



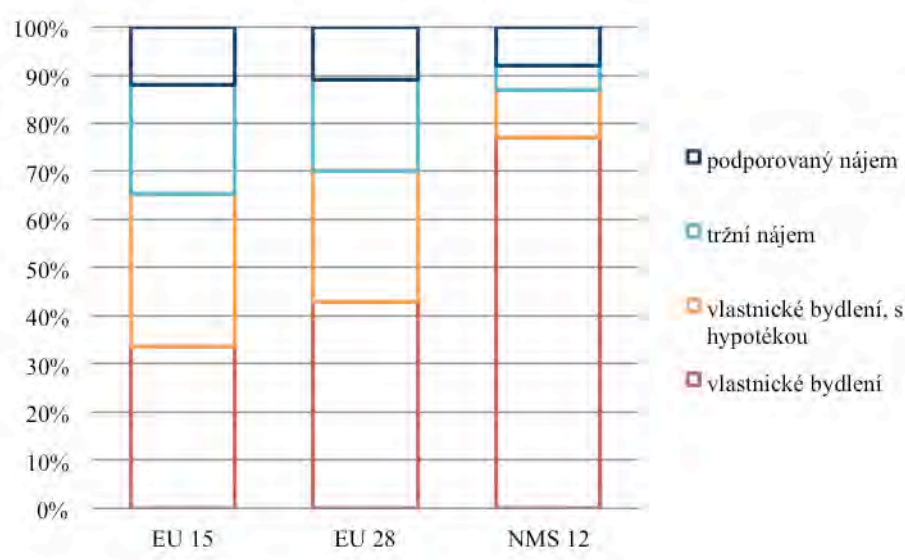
Graf 5 Index nákladů na realizaci bytových staveb (2013)<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Zdroj: PITTINI, Alice, Laurent GHEKIERE, Julien DIJOL a Igor KISS. *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review*. [online]. Brussels 2015.

<sup>61</sup> Zdroj: Tamtéž.

V rámci celé Evropské unie zaznamenáváme v posledních letech nárůst prozatím nesplacených hypoték na bydlení, zvyšuje se také neschopnost lidí hypotéky splácet. To ohrožuje nejen dlužníky, ale i stabilitu bankovního sektoru. Celkový zájem o nové hypoteční úvěry ovšem klesá.

V otázce převládajícího typu užívání bytů zaznamenáváme v jednotlivých unijních státech také značné rozdíly. Vlastnické bydlení je dodnes nejrozšířenější formou, což je důsledek poměrně stabilních cen bytů a bytových politik podporujících jejich vlastnictví v devadesátých letech a na přelomu století. V poslední době se však v mnoha státech zvyšuje podíl lidí bydlících v nájmu, v tomto okamžiku je to asi jedna třetina Evropanů. To je důsledkem finanční krize a s ní spojených obtíží s koupí nemovitosti a také z důvodu zvyšujících se požadavků na mobilitu. Tento trend však můžeme pozorovat pouze u původních států Evropské unie (EU 15), nové členské státy vykazují i nadále vývoj opačný.

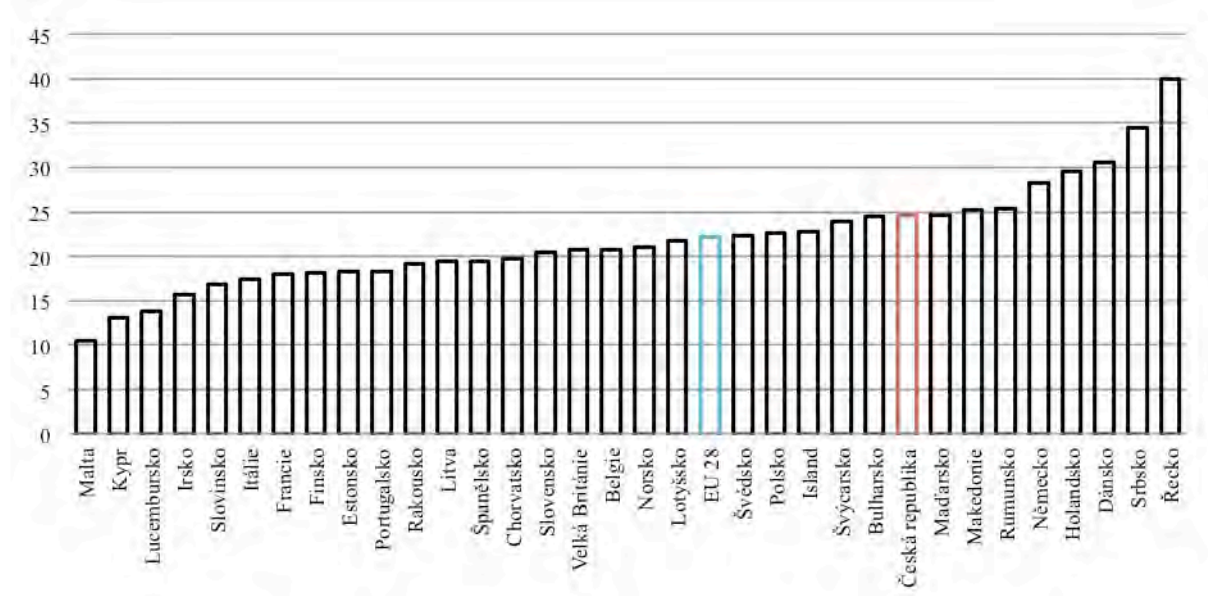


Graf 6 Rozdělení populace EU dle formy užívání bytu (2013)<sup>62</sup>

Náklady na bydlení tvořily v roce 2013 v Evropské unii průměrně 22,2 procent příjmů domácností, u domácností ohrožených chudobou (s příjmy pod 60 procent průměrného platu ve své zemi) to však bylo celých 41 procent příjmů. 11 procent unijních domácností je pak možno označit za příliš zatížené náklady na bydlení, mezi těmi ohroženými chudobou to je 37,4 procent. Většina z těchto domácností se nachází v zemích s vysokými náklady na realizace staveb.

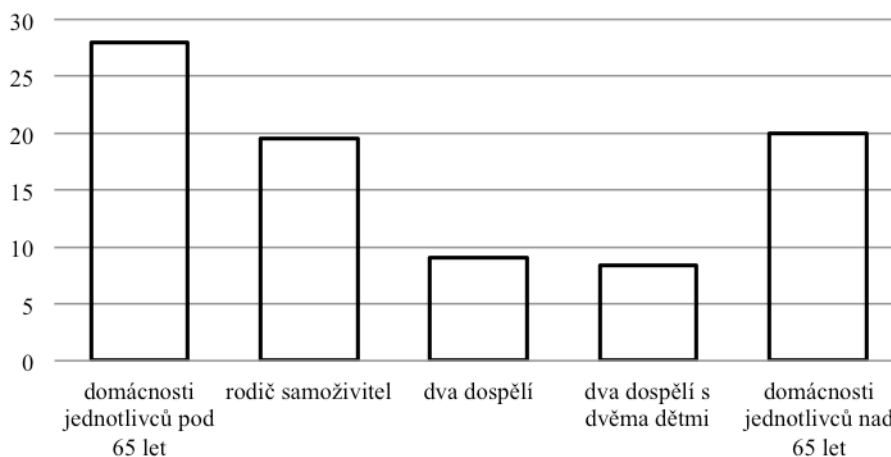
<sup>62</sup> Zdroj: Tamtéž.

Dle typu užívání bytu jsou nejvíce zatíženi náklady na bydlení obyvatelé v privátním nájemném sektoru (25,7 procent obyvatel je příliš zatíženo), následuje sociální nájemný sektor (10,6 procent), vlastníci s hypotékou (7,6 procent) a vlastníci bez hypotéky (6,8 procent).



Graf 7 Podíl nákladů na bydlení na příjmu domácností (2013)<sup>63</sup>

Nejvyšší zatížení vykazují domácnosti jednotlivců (24,7 procent) a rodičů samoživitelů (19,5 procent), naopak rodiny s dětmi se vyznačují zatížením nejmenším.



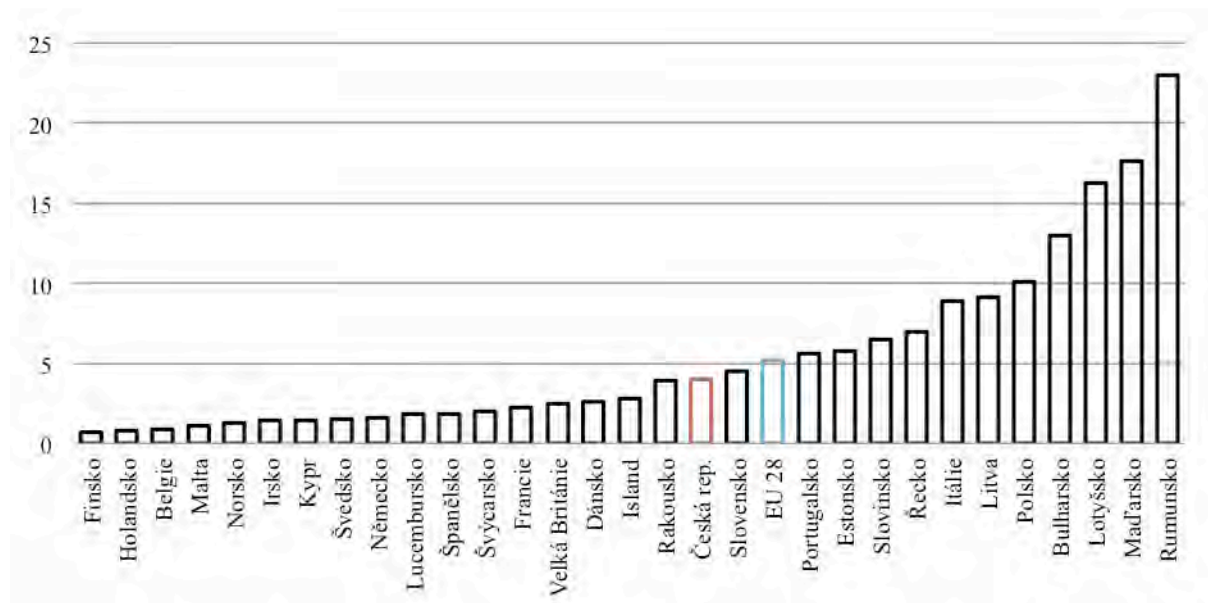
Graf 8 Index přetížení domácností náklady na bydlení dle složení domácnosti (2013)<sup>64</sup>

Kvalita bydlení není v dnešní době v Evropě výrazně problematická. Poměrně výjimečně, například v Rumunsku, Bulharsku, Maďarsku, Polsku nebo Pobaltí, se stále setkáváme s byty

<sup>63</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>64</sup> Zdroj: Tamtéž.

bez základního vybavení, jako je vlastní koupelna se splachovacím záchodem. Podstatnější je množství bytů v rámci EU, 15,7 procent, vykazuje závady jako zvýšenou vlhkost, hnilobu, zatékání, 6 procent je nedostatečně osvětlených.



Graf 9 Bydlení nedostatečné kvality v zemích EU (2013) <sup>65</sup>

Část bytů je také možno označit za přelidněné, zejména ve střední, východní a jižní Evropě, mimo jiné i v České republice. Situace v rámci celé Evropské unie se ovšem zlepšuje, z 19,5 procent přelidněných bytů v roce 2005 na 17,1 procent v roce 2013. Například ve Velké Británii je ale v posledních letech trend opačný, způsobený zejména zvyšováním počtu obyvatel přistěhovalectvím.

Výše popsané trendy v oblasti bydlení podněcují v posledních letech diskusi jak na úrovni celoevropské, tak v jednotlivých státech. Jsou zaváděny programy na podporu domácností neschopných splácet hypotéky, snižovány daňové výhody pro majitele bytů a naopak legislativně podporováno nájemní bydlení. Mnohé země s malým podílem sociálního bydlení, zejména země střední a východní Evropy včetně České republiky, se obracejí i k rozsáhlejší reformám tohoto sektoru.

Některé země také spařují možné řešení problému nedostatku sociálních bytů v zapojení soukromého sektoru. Pomocí agentur zprostředkovávají soukromě vlastněné byty sociálně slabším domácnostem (Belgie, Lucembursko, Itálie, Španělsko, Maďarsko). Vlastníci takových bytů mohou potom výměnou za snížení nájmu získat daňové úlevy (Itálie), nebo naopak nájemci hradící tržní nájemné dostávají příspěvky od státu (Malta). Některé země

<sup>65</sup> Zdroj: Tamtéž.



zavádějí regulace nájemného (Litva) nebo příspěvky na nájemné (Lotyšsko, Bulharsko, Lucembursko). Jiné země se zaměřují na mladé lidi a páry, kterým přispívají na koupi prvního bydlení (Itálie, Slovensko, Polsko), nebo jim poskytují státní záruku k hypotékám (Rumunsko, Slovinsko). Ve Velké Británii existují programy “Help to Buy” (podpora hypoték) a “Right to Buy” (právo odkoupení nájemního bytu po určité době). Státy také zavádějí vyšší zdanění prázdných bytů nebo se snaží bránit spekulacím s pozemky.

Na celoevropské úrovni bylo v roce 2014 Evropským parlamentem přijato Usnesení Evropského parlamentu o strategii EU v oblasti bezdomovectví, ve které se státy zavazují zajišťovat sociální bydlení pro nejvíce ohrožené skupiny obyvatel.

Následuje souhrnný přehled stavu bydlení v jednotlivých členských státech Evropské unie - struktury bytových fondů dle typu užívání bytů, počty bytů na 1000 obyvatel, objemy bytové výstavby a nejdůležitější klady a zápory bydlení a bytových politik.

<b>BELGIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ sociální nájem</li> <li>□ tržní nájem</li> <li>□ osobní vlastnictví</li> <li>□ ostatní</li> </ul>	počet bytů na 1000 ob.	473
			nové byty r. 2013/1000 ob.	-
<b>BULHARSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ nájem</li> <li>□ osobní vlastnictví</li> </ul>	počet bytů na 1000 ob.	467
			nové byty r. 2013/1000 ob.	1,27
<b>ČESKÁ REPUBLIKA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ nájem (tržní, obecní)</li> <li>□ osobní vlastnictví</li> <li>□ družstevní vlastnictví</li> <li>□ ostatní</li> </ul>	počet bytů na 1000 ob.	469
			nové byty r. 2013/1000 ob.	2,4
<b>DÁNSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ tržní nájem</li> <li>□ osobní vlastnictví</li> </ul>	počet bytů na 1000 ob.	491
			nové byty r. 2013/1000 ob.	2,47
<b>ESTONSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ sociální nájem</li> <li>□ tržní nájem</li> <li>□ osobní vlastnictví</li> <li>□ ostatní</li> </ul>	počet bytů na 1000 ob.	1082
			nové byty r. 2013/1000 ob.	1,45

Tab. 3 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 1. část <sup>66</sup>

<sup>66</sup> Zdroj: Tamtéž.

<b>FINSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 534</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 5,9</p> <p>+ kvalitní dostupné byty, pokles bezdomovectví</p> <p>- nedostatek dostupných bytů ve velkých městech</p>
<b>FRANCIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> obecní nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 423</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 4,06</p> <p>+ silný sektor sociálního bydlení</p> <p>- nárůst bezdomovectví, neflexibilní byt. politika</p>
<b>HOLANDSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 429</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 3,44</p> <p>+ </p> <p>- </p>
<b>CHORVATSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 524</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. -</p> <p>+ bydlení finančně dostupné</p> <p>- mnoho mladých bydlí u rodičů</p>
<b>IRSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 440</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 1,81</p> <p>+ vznik nové koncepce soc. bydlení</p> <p>- mnoho bytů prázdných x ve městech nedostatek</p>

Tab. 4 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 2. část <sup>67</sup>

<sup>67</sup> Zdroj: Tamtéž.

<b>ITÁLIE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 485</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. -</p> <p>+ vznik nové koncepce soc. bydlení</p> <p>- vysoké náklady na bydlení</p>
<b>KYPR</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 392</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 10,5</p> <p>+ bydlení finančně dostupné</p> <p>- přibývá nesplácených hypoték</p>
<b>LITVA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 456</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 1,7</p> <p>+ podpora rekonstrukcí, snižování en. náročnosti</p> <p>- nedostatek soc. bytů, nekvalitní byty</p>
<b>LOTYŠSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 499</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 1,03</p> <p>+ snaha o novou byt. politiku</p> <p>- nedostatek soc. bydlení, nekvalitní byty</p>
<b>LUCEMBURSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> nájem</li> <li><span style="color: orange;">■</span> bezplatný nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 406</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 3,86</p> <p>+ dostupné bydlení</p> <p>- nová výstavba drahá, nedostatečná, sídelní kaše</p>

Tab. 5 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 3. část <sup>68</sup>

<sup>68</sup> Zdroj: Tamtéž.

<b>MAĎARSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem      počet bytů na 1000 ob.      445</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem      nové byty r. 2013/1000 ob.      4,93</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví      + málo nesplácených hypoték</li> <li><span style="color: darkblue;">■</span> družstevní vlastnictví      - nedostatek soc. bytů, naopak prázdné byty</li> </ul>
<b>MALTA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> nájem      počet bytů na 1000 ob.      529</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví      nové byty r. 2013/1000 ob.      46,1</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní      + dostupní bydlení, kvalitní byty</li> <li>      - mnoho prázdných bytů</li> </ul>
<b>NĚMECKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem      počet bytů na 1000 ob.      506</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem      nové byty r. 2013/1000 ob.      2,62</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví      + kvalitní byty, stabilní trh</li> <li>      - vysoké náklady na bydlení</li> </ul>
<b>POLSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem      počet bytů na 1000 ob.      360</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem      nové byty r. 2013/1000 ob.      3,77</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví      + dostupné bydlení, velký podíl družs. a soc. bytů</li> <li><span style="color: darkblue;">■</span> družstevní vlastnictví      - nekvalitní byty</li> </ul>
<b>PORTUGALSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem      počet bytů na 1000 ob.      556</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem      nové byty r. 2013/1000 ob.      2,19</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví      + program soc. bydlení - dostupné</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní      - mnoho prázdných bytů</li> </ul>

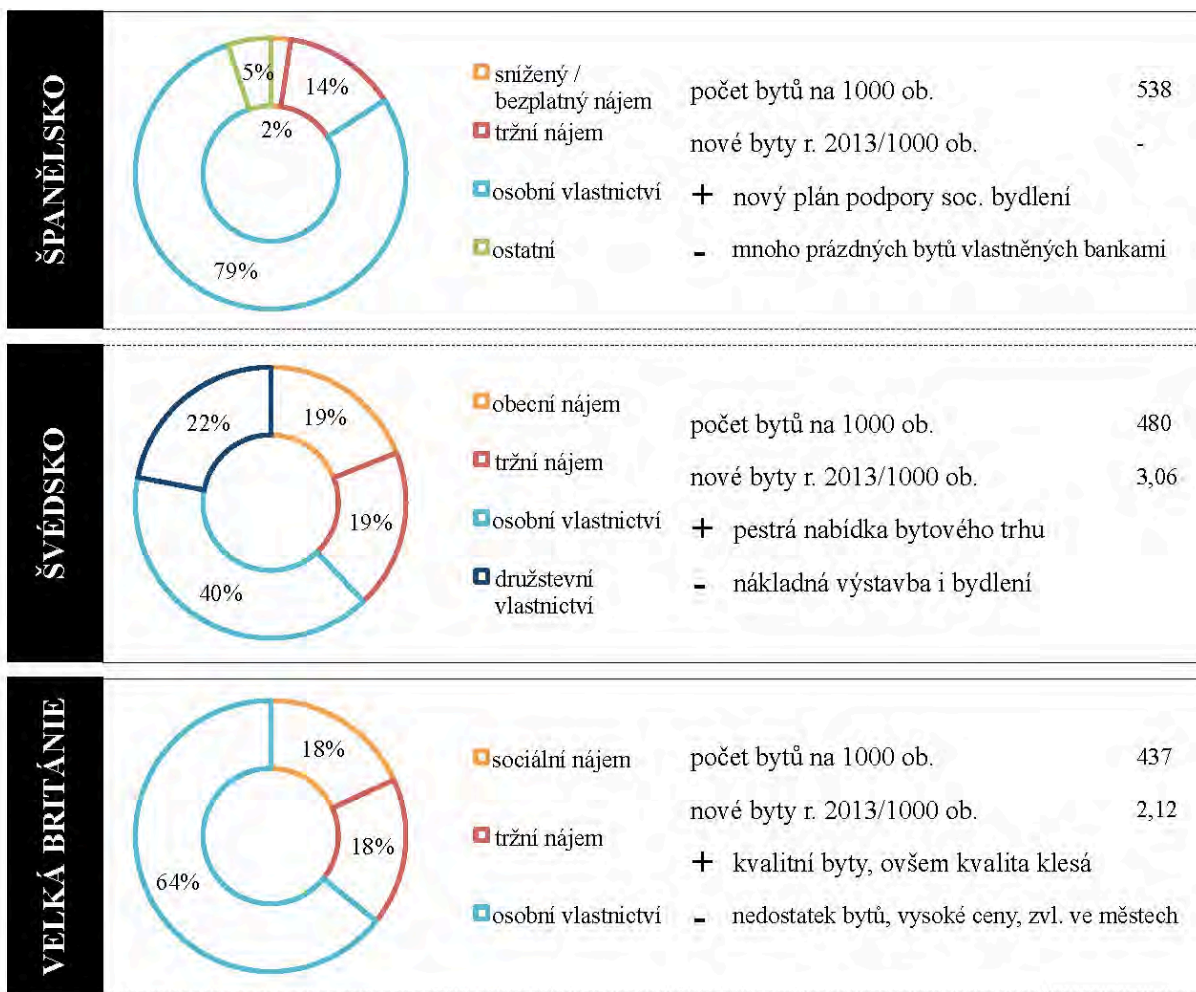
Tab. 6 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 4. část <sup>69</sup>

<sup>69</sup> Zdroj: Tamtéž.

<b>RAKOUSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 555</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 6,15</p> <p>+ kvalitní byty, stabilní trh</p> <p>+ silný sektor soc. bydlení</p>
<b>RUMUNSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 425</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 2,13</p> <p>+ podpora mladých lidí a Romů</p> <p>- malý nájemní sektor, nekvalitní byty</p>
<b>ŘECKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 590</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 4,44</p> <p>+ dostatek bytů, přiměřená vybavenost</p> <p>- neexistence soc. bydlení, vysoké náklady</p>
<b>SLOVENSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 370</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 2,7</p> <p>+ nárůst soc. bytové výstavby</p> <p>- přelidněné byty, pokles státních dotací</p>
<b>SLOVINSKO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> sociální nájem</li> <li><span style="color: red;">■</span> tržní nájem</li> <li><span style="color: blue;">■</span> osobní vlastnictví</li> <li><span style="color: green;">■</span> ostatní</li> </ul>	<p>počet bytů na 1000 ob. 412</p> <p>nové byty r. 2013/1000 ob. 2,09</p> <p>+ dostatek bytů</p> <p>- příliš velký vlastnický sektor</p>

Tab. 7 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 5. část <sup>70</sup>

<sup>70</sup> Zdroj: Tamtéž.



Tab. 8 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 6. část <sup>71</sup>

<sup>71</sup> Zdroj: Tamtéž.

## 5.2 Česká republika

### 5.2.1 udržitelný rozvoj a udržitelnost bydlení v České republice

V oblasti udržitelného rozvoje ustanovila vláda České republiky roku 2003 jako svůj stálý poradní orgán Radu vlády pro udržitelný rozvoj,<sup>72</sup> která spolupracuje především s ministerstvy životního prostředí, pro místní rozvoj, průmyslu a obchodu, financí a práce a sociálních věcí na tvorbě koncepcí a dokumentů.

Jejím hlavním úkolem je zpracovávat Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky<sup>73</sup> (aktuální byl vypracován v roce 2010), nejdůležitější podklad v této oblasti v rámci České republiky. Rámec tvoří široce pojatou dlouhodobou strategii pro tvorbu podrobnějších koncepčních opatření na poli udržitelného rozvoje a napomáhá zajišťovat jejich vzájemnou provázanost, je také podkladem pro politická rozhodování. Vymezuje klíčová témata a problémy udržitelného rozvoje České republiky, navrhuje v obecné rovině postupy k jejich řešení a stanovuje cíle, vše v souladu s výše popisovanou Strategii udržitelného rozvoje Evropské unie.

Ministerstvo pro místní rozvoj je tvůrcem důležitých legislativních opatření a dalších dokumentů, které reflektují všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Je to zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, Národní strategický referenční rámec ČR 2007-2013 či Strategie regionálního rozvoje České republiky 2007-2013. Zásadní legislativní normou ve věci komplexního vnímání udržitelného rozvoje je však zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v jehož § 18 Cíle územního plánování je, v souladu se současnou celosvětově platnou definicí udržitelného rozvoje, uvedeno:

*„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“<sup>74</sup>*

---

<sup>72</sup> dostupné z: [http://www.mzp.cz/cz/rada\\_vlady\\_pro\\_udrzitelny\\_rozvoj](http://www.mzp.cz/cz/rada_vlady_pro_udrzitelny_rozvoj)

<sup>73</sup> *Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky: Strategic framework for sustainable development in the CR.* Vyd. 1. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2010, 96, 105 s. ISBN 978-80-7212-536-4)

<sup>74</sup> zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), §18



Je zde tedy zachycen environmentální (příznivé životní prostředí), ekonomický (hospodářský rozvoj) i sociální pilíř (soudržnost společenství).

V § 31 je pak definován účel Politiky územního rozvoje ČR, jako celostátního závazného nástroje územního plánování:

*„(1) Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.“<sup>75</sup>*

Předpoklady k dodržování principů zejména environmentálního pilíře udržitelného rozvoje jsou v České republice ošetřeny především Ministerstvem životního prostředí ČR a jeho Státní politikou životního prostředí ČR<sup>76</sup>. Mezi její hlavní deklarované cíle patří zajistit zdravé a kvalitní životní prostředí, přispět k efektivnímu využívání veškerých zdrojů a minimalizovat negativní dopady lidské činnosti na životní prostředí.

V obecné rovině je udržitelný rozvoj legislativně zakotven v zákoně č. 17/1992 Sb., o životním prostředí (§1, §6). MŽP se také ve spolupráci s Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy zabývá vzděláváním pro udržitelný rozvoj všech typů a úrovní, jejich výstupem je Strategie vzdělávání pro udržitelný rozvoj ČR (2008-2015)<sup>77</sup>.

V neposlední řadě se MŽP zabývá otázkou udržitelné spotřeby a výroby, k této tematice spolu s Radou vlády pro udržitelný rozvoj zpracovává Rámec programů udržitelné spotřeby a výroby v České republice<sup>78</sup>.

V České republice působí také řada nevládních neziskových organizací, zabývajících se udržitelným rozvojem. Část z nich, jako například Ekologický institut Veronica, Hnutí duha nebo Nesehnutí, se věnuje převážně ekologickému aspektu udržitelnosti. Komplexně působící organizací je například Nadace partnerství, Týmová iniciativa pro místní udržitelný rozvoj (TIMUR), Česká asociace pro udržitelný rozvoj, Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s., či Společnost pro trvale udržitelný život.

Právě tři posledně jmenované organizace vyjadřují nespokojenost s českou politikou udržitelného rozvoje a vyzývají, například ve výzvě z ledna 2014<sup>79</sup>, českou vládu k její

---

<sup>75</sup> Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), §31

<sup>76</sup> Dostupné z: [http://www.mzp.cz/cz/environmentalni\\_politika\\_nastroje](http://www.mzp.cz/cz/environmentalni_politika_nastroje)

<sup>77</sup> Dostupné z: [http://www.mzp.cz/cz/vzdelavani\\_udrzitelnemu\\_rozvoji](http://www.mzp.cz/cz/vzdelavani_udrzitelnemu_rozvoji)

<sup>78</sup> Dostupné z: [http://www.mzp.cz/cz/udrzelna\\_spotreba\\_vyroba](http://www.mzp.cz/cz/udrzelna_spotreba_vyroba)

změně, zejména ve věci kladení většího důrazu na ekologický a sociální pilíř udržitelného rozvoje, nejen na upřednostňovaný pilíř ekonomický. Poukazují na to, že nedochází k implementaci Strategického rámce udržitelného rozvoje, není svolávána Rada vlády pro udržitelný rozvoj ani Fórum udržitelného rozvoje nebo že stát finančně nepodporuje činnost místních skupin Agendy 21. Celkově pociťují nedostatky ve vizi a strategiích dalšího vývoje české společnosti, což má za následek mimo jiné i ztráty finanční podpory Evropské komise.

System hodnocení udržitelného rozvoje v České republice vychází z celoevropského systému indikátorů - iniciativa TIMUR sestavila a používá drobně upravené tzv. Indikátory ECI/TIMUR<sup>80</sup>:

- A.1 Spokojenost občanů s místním společenstvím (indikátor: Průměrná spokojenost s místním společenstvím),
- A.2 Místní příspěvek ke globálním změnám klimatu (indikátor: Emise CO<sub>2</sub> na 1 obyvatele)
- A.3 Mobilita a místní přeprava cestujících (indikátor: Procento cest automobily),
- A.4 Dostupnost místních veřejných prostranství a služeb (indikátor: Přístup občanů k blízkým veřejným prostranstvím a jiným základním službám),
- A.5 Kvalita místního ovzduší (indikátor: Počet případů překročení limitu pro PM<sub>10</sub>),
- B.6 Cesty dětí do školy a zpět (indikátor: Procento dětí dopravujících se do školy autem),
- B.7 Nezaměstnanost (indikátor: Dlouhodobá míra nezaměstnanosti),
- B.8 Zatížení životního prostředí hlukem (indikátor: Podíl populace vystavené působení hluku  $L_{noc} > 55$  dB(A),
- B.9 Udržitelné využívání území (indikátor: Procentuální podíl zvláště chráněných oblastí v území),
- B.10 Ekologická stopa města (ekologická stopa stanovuje množství přírodních zdrojů, které město spotřebuje v daném roce).

---

<sup>79</sup> Dostupné z: [http://www.stuz.cz/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1116:vyzva-sesti-neziskovych-organizaci-a-asociaci-predsedom-koalicionich-stran-k-nasmerovani-ceska-k-udrzitelnosti&catid=52&Itemid=72](http://www.stuz.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=1116:vyzva-sesti-neziskovych-organizaci-a-asociaci-predsedom-koalicionich-stran-k-nasmerovani-ceska-k-udrzitelnosti&catid=52&Itemid=72)

<sup>80</sup> Dostupné z: <http://www.timur.cz/indikatory/indikatory-eci-timur-9.html>

## 5.2.2 bytová politika České republiky

### Dosavadní vývoj<sup>81</sup>

Počátky intervence státu do oblasti bydlení spadají na území České republiky, stejně jako ve většině Evropy, do období průmyslové revoluce, jako reakce na masivní urbanizaci a s ní vznikající sociální, ekonomické i hygienické nedostatky v oblasti bydlení.

Za první světové války a především po jejím skončení byla prioritní snaha o vybudování dostatečné kapacity bytů i o hospodárné využívání stávajícího bytového fondu. V této době se také poprvé objevuje přímá pomoc státu ve formě úvěrů a legislativa na ochranu práv nájemníků - například již v roce 1917 byla zavedena první regulace nájemného.

Po odstranění akutního bytového nedostatku koncem 20. let stát postupně ustupuje od přímé finanční podpory směrem k úvěrové politice – daňovým úlevám a státním zárukám pro hypoteční úvěry. Bytová výstavba tohoto období je intenzivní. Levicově orientovaní architekti rozvíjejí rozsáhlou teoretickou diskusi o bytové výstavbě jako službě veřejnosti a volají po sociální spravedlnosti. Zkoumají také možnosti ekonomické výstavby bytů, zmiňují potřebu typizace a prefabrikace ve stavebnictví.<sup>82</sup>

V době druhé světové války došlo k rozsáhlým škodám na bytovém fondu. V jejím průběhu a především závěru, zejména v důsledku odsunu německého obyvatelstva, bylo naopak uvolněno velké množství bytů. Tyto byty se však z velké části nacházely v příhraničních oblastech a nemohly proto kompenzovat bytovou nouzi ve městech. Zčásti byly organizovaně osidlovány, zčásti posloužily jako druhé (rekreační) bydlení.

V souvislosti s politickými změnami v roce 1948 se stát stal téměř univerzálním vlastníkem i správcem bytového fondu a za základní princip bytové politiky zvolil administrativně přidělový systém bez respektování ekonomických souvislostí. Existující bytový fond byl státem zanedbáván a situace nedostatku bytů byla řešena hromadnou výstavbou, která ale představovala pro státní rozpočet neúnosnou zátěž. Do výstavby byly tedy zapojeny další subjekty - podniky, přidělující následně byty svým zaměstnancům, družstva, kde část nákladů převzali obyvatelé, a soukromí vlastníci rodinných domů. Architektonické ateliéry byly sdruženy ve státním podniku Stavoprojekt, kde byly od počátku jeho fungování v roce 1948 v rámci snahy o rychlou a ekonomickou výstavbu vyvíjeny typizované dispozice v domech z prefabrikovaných dílců, jejichž prostorové uspořádání se až na výjimky řídilo možnostmi

---

<sup>81</sup> Tato část kapitoly čerpá zejména z: KOTOUS, Jan, Gabriela MUNKOVÁ a Martin ŠTEFKO. *Obecné otázky sociální politiky*. Praha 2013; LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha 2011.

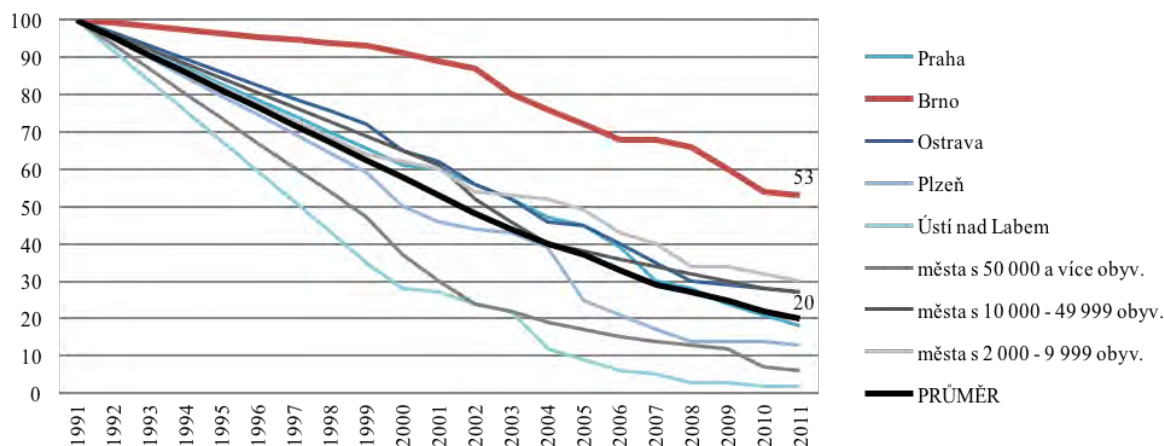
<sup>82</sup> Například Jiří Kroha (Sociologický fragment bydlení) nebo Karel Teige (Minimální byt).

stavební mechanizace spíše než městotvornými zásadami.<sup>83</sup> Oblastmi s nejintenzivnější výstavbou se staly industrializované regiony Moravskoslezského a Ústeckého kraje.

Celé období socialismu lze v oblasti bydlení charakterizovat velkým nedostatkem nabídky bytů, pokulhávajícími standardy nové výstavby, vznikem černého trhu s byty, úplatkářstvím a sociální nespravedlností. Rozsáhlé omezení soukromého vlastnictví i poválečný způsob osídlování pohraničí měly za následek chybějící vztah a neúctu obyvatel ke státnímu majetku a jeho následnou devastaci.

Po roce 1989 a návratu k tržnímu hospodářství se nejjobecnějším cílem bytové politiky stalo vytvoření fungujícího trhu s byty a tedy zlepšení dostupnosti vhodného bydlení, současně s formulací a aplikací strategie pomoci sociálně slabším skupinám obyvatelstva v bytové otázce. Na počátku 90. let byl tehdejší vládou schválen dokument „Státní bytová politika ČSR“, který zahrnoval zásadní změny na poli bytové politiky.

Státní bytový fond byl na základě zákona č. 172/1991 Sb.<sup>84</sup> převeden do majetku obcí, byla zahájena jeho privatizace. Ta však nebyla regulována na celostátní úrovni jednotnými pravidly, byla proto obzvláště zpočátku velmi živelná. Domy byly prodávány nejčastěji bytovým družstvům, později byla zákonem č. 72/1994 Sb.<sup>85</sup> o vlastnictví bytů legislativně upravena možnost převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví.



Graf 10 Privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991-2011<sup>86</sup>

<sup>83</sup> Viz např. ZARECOR, Kimberly Elman. Typizace a standardizace. In: *Utváření socialistické modernity: bydlení v Československu v letech 1945-1960*. Praha 2015, s. 101-152.

<sup>84</sup> Zákon České národní rady č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-172>

<sup>85</sup> Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>

<sup>86</sup> Zdroj: Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011). *Ústav územního rozvoje*. [online]. [cit. 2014-12-07]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

V rámci restitucí, probíhajících zejména mezi lety 1991 a 1993, byly navraceny nemovitosti zabavené státem v letech 1948-1989 jejich původním vlastníkům. Hovoří se průměrně asi o 10 procentech bytového fondu s velkými oblastními rozdíly, například v centru Prahy bylo restituováno 70 až 75 procent domů.<sup>87</sup>

V roce 1992 bylo započato s plošnou deregulací nájemného, tedy s postupným vyrovnáváním doposud podstatně nižších nákladů na bydlení v obecních bytech s náklady tržními. Byly deregulovány ceny služeb spojených s užíváním bytů a ke skokovému navýšení čistého nájemného ve státních bytech o 100 procent (do té doby odpovídaly ceny za nájemné a služby spojené s užíváním bytů úrovni z roku 1964). V roce 1993 byla Ministerstvem financí přijata vyhláška č. 176/1193 Sb., která stanovila způsob určení maximální výše nájemného i poplatků za služby a zařazovala také byty do jednotlivých kategorií dle standardu vybavení. Novelou této vyhlášky z roku 1995 byla zavedena pravidla pro postupné každoroční zvyšování nájmu obecních bytů. V kompetenci obcí zůstávalo, zda budou využívat maximálního možného nárůstu cen, začaly se tak postupně projevovat rozdíly mezi jednotlivými městy. Vyhláška byla dále novelizována v letech 1997 a 1999.<sup>88</sup> Deregulace probíhala poměrně pomalu<sup>89</sup> až do roku 2006, kdy vstoupil v platnost zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. Podle tohoto zákona došlo od 1.1.2011 na většině území ČR k plné deregulaci, začalo platit takzvané smluvní nájemné, tedy ve výši smlouvené mezi pronajímatelem a nájemcem. V krajských městech kromě Ostravy a Ústí nad Labem a ve městech Středočeského kraje nad 9 999 obyvatel byl termín posunut až na 1.1.2013.<sup>90</sup>

Významnými transformačními kroky bylo také uzákonění státní podpory stavebního spoření<sup>91</sup> v roce 1993 a možnosti poskytování hypotečních úvěrů<sup>92</sup> v roce 1995.

Porevoluční bytová výstavba pochopitelně vykazuje změny oproti předcházejícímu období. Její objem se v souvislosti se zásadní redukcí státní podpory nejprve značně zmenšil, opětovně začal růst až v polovině devadesátých let, aby se s nástupem finanční krize o desetiletí později opět snížil. Změnila se také alokace nové výstavby, z průmyslových středisek, jako bylo Kladno či Ostrava, se přesunula do Prahy dalších velkých měst. Postupně

<sup>87</sup> POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha 2006. s. 60

<sup>88</sup> Tamtéž. s. 63

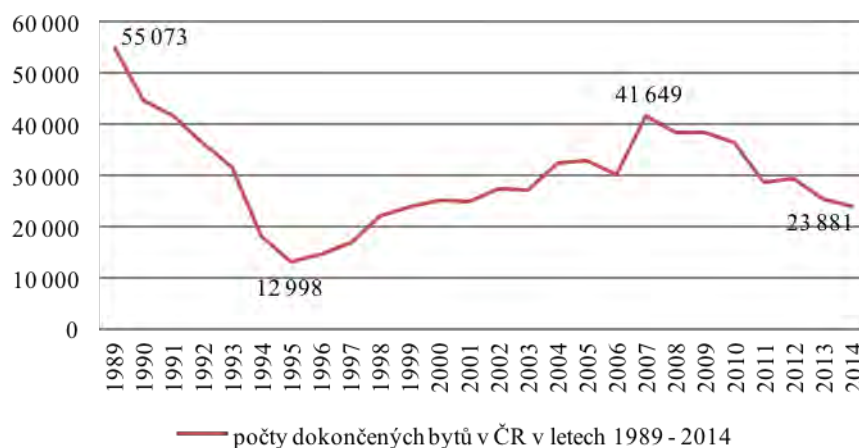
<sup>89</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha 2011, s. 103.

<sup>90</sup> *Průvodce přechodem na smluvní nájemné*. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2012. [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/2f19329e-4408-49c2-bf04-f9efe317eff3/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne>

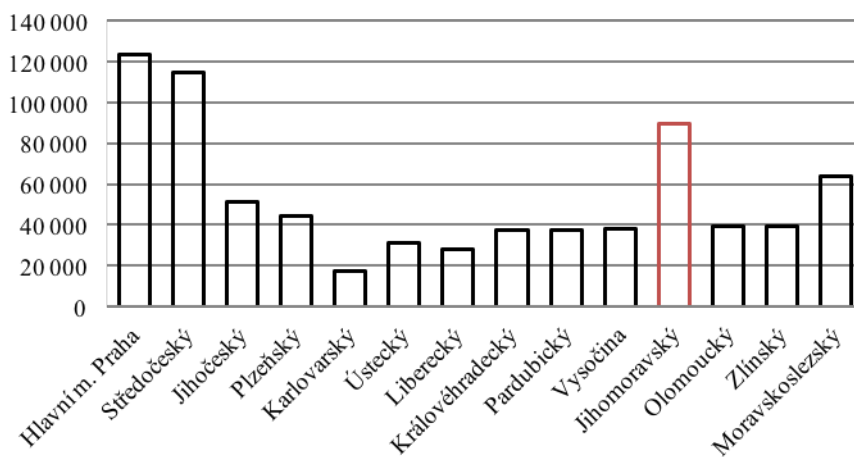
<sup>91</sup> Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

<sup>92</sup> Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

také ustala výstavba bytových domů z panelových dílců. Novým problematickým jevem se stala suburbanizace, tedy výstavba a stěhování obyvatel za hranice větších měst, zejména do satelitních sídlišť rodinných domů, a s ní spojené zvyšování nároků na dopravní a technickou infrastrukturu či problematika vyliďňování městských center.



Graf 11 Celkový počet dokončených bytů v jednotlivých letech 1989 - 2014 v ČR <sup>93</sup>



Graf 12 Celkový počet dokončených bytů v období 1989 - 2014 v krajích ČR <sup>94</sup>

<sup>93</sup> Zdroj: Česká republika od roku 1989 v číslech. Český statistický úřad. [online]. [cit. 2015-02-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech#11>

<sup>94</sup> Zdroj: Tamtéž.

## Současná bytová politika

Současný princip a cíl bytové politiky České republiky dle ústředního orgánu státní správy pro tuto oblast, Ministerstva pro místní rozvoj (MMR),<sup>95</sup> „*spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválená vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.*

*Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:*

- *fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- *zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- *zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*
- *průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- *aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.“*

Jednotlivé cíle bytové politiky jsou upravovány zejména těmito právními předpisy:<sup>96</sup>

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného
- zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů

Tyto zákony doplňuje řada předpisů v kompetenci MMR<sup>97</sup> a Státního fondu rozvoje bydlení.<sup>98</sup>

<sup>95</sup> Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>96</sup> Veškeré předpisy jsou dostupné ve Sbírce předpisů České republiky. Dostupné z: <http://www.sbirka.cz>.

<sup>97</sup> Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Legislativa-v-priprave/Platne-pravni-predpisy/Oblast-politiky-bydleni-rozvoje-domovniho-a-bytov>

### *Koncepce bydlení do roku 2020<sup>99</sup>*

Klíčovým strategickým a analytickým dokumentem české bytové politiky je aktuální Koncepce bydlení do roku 2020, zpracovaná Ministerstvem pro místní rozvoj. Obsahuje podrobné rozpracování výše uvedených principů bytové politiky do konkrétní podoby včetně určení jednotlivých úkolů pro státní orgány a pravidel pro jejich spolupráci, zhodnocení předchozího vývoje, analýzu trhu s byty i demografického vývoje, doporučení dalšího postupu a zahraniční zkušenosti.

Koncepce také oprávněně vyčítá české bytové politice a s ní úzce souvisejícímu stavu bytového fondu i situaci na trhu s byty následující nedostatky, současně navrhuje i možnosti jejich řešení:

- stavebně-technická i energetická zanedbanost stávajícího bytového fondu
- neefektivní využívání obecních nájemních bytů
- vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení (matky samoživitelky, senioři)
- nedostatečná dostupnost specifických forem bydlení (bezbariérové byty a podobně)
- absence definice sociálního bydlení, kritérií pro jeho alokaci i pro dotace na jeho výstavbu
- omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky
- nedostatečná koordinace nástrojů bytové politiky a činnosti subjektů poskytujících podporu
- nedostatečný monitoring situace na trhu s byty i ve společnosti
- nízká a neaktuální informovanost orgánů bytové politiky, investorů i občanů
- nevyhovující legislativa, příliš složité a nejednoznačné normy
- nedostatečná kvalita výstavby - technická, architektonická, urbanistická
- velmi slabá podpora vzniku kvalitního obytného prostředí, sociální a územní segregace, zanedbávání péče o širší okolí, o přírodní prostředí

Dalšími souvisejícími koncepčními materiály jsou Koncepce prevence a řešení problematiky bezdomovectví v ČR do roku 2020,<sup>100</sup> Strategie sociálního začleňování 2014-2020<sup>101</sup> či Národní strategie rozvoje sociálních služeb na rok 2015.<sup>102</sup>

---

<sup>98</sup> Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/legislativa/>

<sup>99</sup> Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

<sup>100</sup> Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/files/clanky/16157/koncepce.pdf>

<sup>101</sup> Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/files/clanky/20258/III.pdf>

<sup>102</sup> Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/17081>



### *Státní fond rozvoje bydlení<sup>103</sup>*

Státní fond rozvoje bydlení, zřízený v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj roku 2001 zvláštním zákonem,<sup>104</sup> je garantem plnění úkolů Koncepce bytové politiky a důležitým poskytovatelem podpory. Jeho cílem je podpora bydlení pro sociálně, zdravotně či jinak znevýhodněné občany, motivace vlastníků k péči o své bydlení a také tvorba programů na podporu obcí. Poskytuje zvýhodněné úvěry na opravy pro soukromé vlastníky i obce či na výstavbu nájemních bytů nebo specifickou podporu pro odstranění následků živelných pohrom, zejména povodní. Prostřednictvím projektu rozvoje znevýhodněných městských zón umožňuje také čerpání dotací z Evropských fondů.

V České republice existuje také řada podpůrných nástrojů nelegislativní, nejčastěji finanční povahy. Jsou to zejména programy Ministerstva pro místní rozvoj (podpora regenerace panelových sídlišť, výstavby podporovaných bytů či technické infrastruktury) a podpory stavebního spoření a daňové úlevy Ministerstva financí. Další resorty zaštiťují doplňkové podpory - například program Zelená úsporám (MŽP), sociální dávky na bydlení (MPSV) či podpora integrace azylantů (MV).

### *Bytová politika na regionální úrovni*

Nezastupitelnou úlohu v oblasti bytové politiky hrají územní samosprávy. Mohou lépe a pružněji reagovat na změny na trhu i ve společnosti, zejména úpravami legislativy a nástrojů územního plánování.

Na krajské úrovni jsou zpracovávány zejména strategické dokumenty.

Zcela zásadní je v této oblasti ale role obcí. Také vytvářejí koncepční i legislativní dokumenty, v přenesené působnosti státní správy například zpracovávají územně plánovací dokumentaci. Především však v samostatné působnosti konkrétně upravují podmínky bydlení i souvisejících oblastí - sociální péče, vzdělávání, kultury a podobně. Dodnes také vlastní část bytového fondu, přičemž systém nájemního bydlení je nyní opět vnímán jako vhodný pro zajištění dostatečné nabídky zejména sociálního bydlení.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/home-page/>

<sup>104</sup> Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>

<sup>105</sup> Této tématice se podrobně věnuje následující kapitola Sociální bydlení.

## Sociální bydlení

Sociální bydlení je v České republice definováno pouze formálně za účelem zachování nižší sazby DPH pro novou bytovou výstavbu v zákoně o dani z přidané hodnoty<sup>106</sup>, jak je popsáno v úvodu této práce.

V naší zemi nepozorujeme nedostatek ve smyslu absolutního počtu bytů, problémem je ale přílišné zatížení některých domácností náklady na bydlení<sup>107</sup>, tedy nedostatek bytů ekonomicky dostupných. Z analýz Českého statistického úřadu vyplývá, že nízkopříjmové domácnosti mají až o 2500 Kč měsíčně vyšší nájemné, než domácnosti se středními a vyššími příjmy. Ještě akutnějším problémem je pak bytová nouze<sup>108</sup> - za osobu v bytové nouzi je v ČR považována osoba, která nemá obydlí žádné nebo nevyhovující, je ohrožena jeho ztrátou a není schopna tuto situaci vlastním přičiněním změnit. Pro tyto osoby jsou často jedinou možností, jak získat alespoň nějakou střechu nad hlavou, soukromé ubytovny - kvůli zadluženosti, neschopnosti uhradit počáteční kauci nebo z důvodu rasové diskriminace nedosáhnou na obecní ani tržní nájemní byt. Majitelé ubytoven navíc mnohdy profitují z tíživé situace nájemníků a stanovují nepřiměřeně vysoké nájemné za naprosto nevyhovující standardy ubytování. Zároveň tím strádá stát - finance vynaložené na sociální dávky na bydlení nepřinášejí kýžený výsledek a končí v rukou spekulantů. Tuto situaci má řešit novela zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi z roku 2014, která podmiňuje výplatu doplatku na bydlení na ubytovny souhlasem obce, neošetřuje však náhradní bydlení pro obyvatele ubytoven, čímž je vystavuje dalšímu ohrožení.

V souvislosti s privatizací částí obecních bytových fondů a deregulací nájemného ve zbylých obecních bytech byly od devadesátých let minulého století vytvářeny koncepce přímých sociálních dávek a zvýhodněných hypotečních úvěrů na bydlení pro potřebné občany. Je ovšem nutno podotknout, že obecní nájemní byty nebylo možno ani před deregulací nájemného považovat za sociální - alokační kritéria<sup>109</sup> nebyla a dodnes nejsou stanovena tak, aby bylo zajištěno užívání bytů opravdu sociálně potřebnými domácnostmi.

Veřejná podpora bydlení je ale stále zaměřena poměrně výrazně ve prospěch vlastnického bydlení.<sup>110</sup> Toto zaměření však většinou neefektivně zvýhodňuje příjmově silnější domácnosti, protože příjmově slabší ani s podporou nedosáhnou na koupi bytu. Podpora

<sup>106</sup> Viz. zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 48a, odst. 4-6.

<sup>107</sup> Za nepřiměřeně vysokou část příjmů vynakládaných na bydlení se v ČR považuje 40% disponibilních příjmů.

<sup>108</sup> Definice MPSV a MMR - dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2013/MMR-CR-a-jeho-role-v-politice-socialniho-bydleni>

<sup>109</sup> Například ve městě Brně je zásadním kritériem pro výběr žadatele o nájem v obecním bytě pouze skutečnost, že on/ona ani jeho/její manžel/manželka nevlastní jiný byt nebo rodinný dům; více viz. samostatná kapitola.

<sup>110</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha 2011, s. 104.

výstavby nájemních bytů Státního fondu rozvoje bydlení<sup>111</sup> je poměrně malá, například pro rok 2015 její rozpočet pro celou republiku činí 200 milionů korun.

S otázkou bydlení bezprostředně souvisí také zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, který stanovuje podmínky nároku na takzvaný příspěvek na bydlení. O aktuálnosti tématu sociálního bydlení a potřebě jeho řešení svědčí fakt, že počet lidí, kteří nejsou schopni pokrýt ze svých příjmů nájem a tedy mají na tento příspěvek nárok, stále stoupá. Zatímco v roce 2008 jej čerpalo 86 482 lidí, v roce 2013 již 195 405 lidí.<sup>112</sup>

Celkově je sociální aspekt české bytové politiky odborníky hodnocen<sup>113</sup> jako nepřiliš dobře fungující a propracovaný. Volají po novém systému, cíleném na sociálně slabé domácnosti, šetrném k veřejným financím a flexibilně reagujícím na změny trhu a ve společnosti.

### *Koncepce sociálního bydlení v České republice 2015-2025*

Reakcí na neutěšenou situaci v oblasti podpory bydlení je aktuální příprava jeho nové legislativní úpravy, jejíž tvorba je jedním z hlavních programových cílů současné české vlády (stav k červnu 2015). Ministerstvo práce a sociálních věcí spolu s Ministerstvem místního rozvoje a Legislativní radou vlády právě připravuje zákon o sociálním bydlení, který by měl být účinný od začátku roku 2017. V lednu 2015 představilo na Konferenci o sociálním bydlení v Senátu jako podklad pro jeho tvorbu Konceptci sociálního bydlení v České republice 2015-2025 (dále jen Konceptce),<sup>114</sup> jejímž cílem je zajištění důstojného bydlení pro všechny obyvatele, v první řadě eliminace bezdomovectví a bydlení za přemrštěné nájemy v soukromých ubytovnách, především rodičů s dětmi. Do koncepčního řešení problematiky sociálního bydlení bude zahrnuta i doprovodná sociální péče.

Koncepce stanovuje základní principy fungování nového systému.<sup>115</sup> Nositelem zodpovědnosti za zajištění, správu a alokaci sociálního bydlení budou obce.

Cílovými skupinami budou lidé v bytové nouzi a osoby nepřiměřeně zatížené náklady na bydlení. Každý žadatel o sociální byt bude muset projít majetkovým a příjmovým testem, zajišťovaným obcí - úřadem práce a sociálními pracovníky, na jehož základě získá osvědčení o oprávněnosti své žádosti. Celkově by do cílové skupiny sociálního bydlení mohlo dle MPSV spadat až 500 000 obyvatel České republiky. Jako nejvíce ohrožené skupiny označuje

<sup>111</sup> Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

<sup>112</sup> Sociální bydlení v České republice je stále v plenkách. *Sdružení nájemníků ČR*. 8.4.2015. [online]. [cit. 2015-08-24]. Dostupné z: [http://www.son.cz/info.php?id\\_info=2015000009&event\\_akce=info\\_detail](http://www.son.cz/info.php?id_info=2015000009&event_akce=info_detail)

<sup>113</sup> LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha 2011, s. 104-105.

<sup>114</sup> Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/20561/Socialni\\_bydleni\\_23032015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/20561/Socialni_bydleni_23032015.pdf)

<sup>115</sup> Koncepce sociálního bydlení. *Deník veřejné správy*. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6694568>

seniory, rodiče samoživitele, občany se zdravotním postižením, oběti domácího násilí a podobně, které by měly mít na dostupné bydlení přednostní nárok.

Sociální bydlení bude mít tři formy dle stupně ohrožení obyvatelů:

- krizové bydlení: první stupeň, bydlení dočasné na dobu maximálně 6 měsíců pro lidi v mimořádně tíživé situaci nebo bez domova,
- sociální byt: druhý stupeň, trvalejší bydlení se sníženým standardem,
- dostupný byt: třetí stupeň, byty určené v případě nezměněných příjmových podmínek k dlouhodobému bydlení, s nájemní smlouvou uzavíranou vždy na dobu určitou dvou let.

Podmínkou získání a udržení bydlení prvního a druhého typu bude využívání pomoci sociálních pracovníků (tzn. „naučit se bydlet“) a dodržování dalších předepsaných pravidel.

Povinností obcí bude zajistit ve svém obvodu určité množství sociálního bydlení. Prvním návrhem bylo jednotně 5 procent celkového bytového fondu na území obce, nyní se hovoří o individuálním stanovení dle skutečné potřeby. Pro zajištění tohoto objemu budou obce využívat vlastní stávající bytový fond či budovat byty nové. Ty by pak měly svůj „sociální“ statut na dobu neurčitou, nebude s nimi možno obchodovat, jako tomu bylo s obecními byty od počátku devadesátých let. Obce budou moci také využít nabídky neziskových organizací a církví nebo pro potřebné občany pronajmout byty od soukromých vlastníků.

Obce budou mít povinnost za účelem hospodaření s financemi vytvářet ve svých obvodech Obecní fondy rozvoje sociálního bydlení. Pokud prokáží nemožnost zajistit dostatečné množství sociálního bydlení ze svých zdrojů, mohou doplňkově žádat o podporu ze státního rozpočtu či fondů Evropské unie (IROP).

Tvorba Koncepce sociálního bydlení i z ní vycházejícího zákona však nabírá zpoždění (stav k červnu 2015). Návrh samotného zákona měl být projednáván vládou nejprve v dubnu a poté v červnu 2015. Na červen byla nakonec naplánováno teprve projednání Koncepce, i to však bylo odloženo<sup>116</sup> na koaliční radu vlády v červenci 2015, dle oficiálního vyjádření z důvodu potřeby podrobnějšího prostudování jak členy kabinetu, tak poslanci. Panují tak již obavy, že zákon nebude možné schválit v termínu, tedy ve funkčním období této vlády.

Mezi nejruznějšími občanskými sdruženími a neziskovými organizacemi se objevuje kritika i podpora předkládané koncepce. Nejostřejším kritikem je pravděpodobně Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR,<sup>117</sup> které namítá, že zákon upřednostňuje

<sup>116</sup> Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/tiskove-zpravy/vysledky-jednani-vlady-24--cervna-2015-132174/>; <http://echo24.cz/a/iNrsH/nove-byty-pro-chude-zbytecne-tvrdi-kritici-vladniho-napadu>

<sup>117</sup> Článek předsedy Šimečka k poslední verzi Koncepce. *OSMD*. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/clanek-predsedy-simecka-k-posledni-verzi-koncepce-1404037803.html>

občany v zaviněné nouzi a nemotivuje je ke snaze o změnu jejich situace. V navýšení potřeby počtu sociálních bytů spatřuje příležitost pro obohacování soukromých developerů, v koncentrované výstavbě sociálního bydlení hrozbu sociální segregace. Navrhuje systém na bázi sociálních dávek - občanům v nezaviněné nouzi plošně, občanům v nouzi zaviněné po spolupráci se sociálními pracovníky a prokázání snahy o změnu sociální situace.

Platforma pro sociální bydlení<sup>118</sup> se zúčastnila i Konference o sociálním bydlení v Senátu, kde byla představena Koncepce. Některé body Koncepce hodnotí pozitivně (zejména ve srovnání s předchozími koncepčními materiály), spatřují v ní plnění předvolebních slibů - je připravován zákon o sociálním bydlení, na které bude vyhrazen samostatný rozpočet, posiluje se odpovědnost obcí, je také jasněji vymezena cílová skupina. K otázce navyšování potřeby počtu sociálních bytů Platforma uvádí, že existující bytový fond ČR by měl být v absolutních hodnotách dostatečný pro pokrytí potřeb sociálního bydlení. Opírá se o své odhady, že v situaci bytové nouze se v současnosti v Česku nachází asi 100 až 200 tisíc lidí, a o výsledky průzkumu Agentury pro sociální začleňování, že v ČR by mohlo být k dispozici pro účely sociálního bydlení asi 140 tisíc bytů, které jsou v současnosti neobydlené. Obdobně se vyjadřuje i uznávaný socioekonom Martin Lux.<sup>119</sup> Platforma zpochybňuje přidělování bytů primárně na základě příjmového limitu, protože skupina lidí, která tento limit splňuje, je příliš široká (asi 500 tisíc lidí) a jejich potřeba není v některých případech akutní. Přiklání se k přednostní alokaci bytů na základě bytové nouze. Vyzdvihuje fakt, že adekvátní bydlení těmto skupinám pomáhá „naučit se bydlet“ nesrovnatelně lépe než ubytování v zařízeních typu azylových domů a ubytoven, které jsou jedním z hlavních témat, dlouhodobě Platformou diskutovaných a se kterými, k její nelibosti, Koncepce počítá. Platforma také kritizuje vágnost časového harmonogramu zavádění Koncepce i zpoždění zpracování Koncepce samotné.

Dle názoru Svazu měst a obcí České republiky<sup>120</sup> neřeší předkládaná Koncepce základní otázky, tedy nedává obcím žádné nástroje a nedostatečně prosazuje stávající obecní nájemní bydlení. Svaz upozorňuje, že by měla být především řešena podpora vzniku pracovních příležitostí za odpovídající mzdu a ve shodě s Platformou požaduje eliminaci „podnikání s chudobou“, tedy přebývání na ubytovnách, zejména podporou komunitní sociální práce nestátních neziskových organizací.

---

<sup>118</sup> Platforma pro sociální bydlení je uskupení nevládních neziskových organizací, odborníků a zástupců veřejnosti, zabývající se problematikou sociálního bydlení. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.org/cs>

<sup>119</sup> Každý sedmý byt je prázdný, ale chudí draze platí ubytovny. *Aktuálně.cz*. [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/sedmina-bytu-je-prazdna-ale-chudi-plati-za-drahe-ubytovny/r~eb4e2cd8cb2311e4875c002590604f2e/>

<sup>120</sup> viz rozhovor Štěpána Ripky z Platformy pro sociální bydlení a Petra Pospíšila ze Svazu měst a obcí, dostupné z: [http://www.rozhlas.cz/plus/ranniplus/\\_zprava/1472324](http://www.rozhlas.cz/plus/ranniplus/_zprava/1472324)

### 5.3 Brno

Autorka práce komunikovala v průběhu jejího zpracování se zástupci Bytového odboru Magistrátu města Brna i příslušných odborů úřadů jednotlivých městských částí. Z těchto zdrojů získala cenné informace, které jsou použity v této kapitole.

#### 5.3.1 bytová politika města Brna

Bytová politika města Brna se po roce 1989 vyvíjela v souladu s transformačním procesem probíhajícím v celé České republice. Po restituci části státem vlastněného bytového fondu byla většina zbylých bytů bezplatně převedena do majetku obcí, tedy i města Brna. Následně byly kompetence hospodaření s většinou bytů přeneseny na jednotlivé městské části. Vzhledem k velké finanční i administrativní zátěži města, spojené se správou nově nabytého bytového fondu, bylo započato s jeho privatizací i deregulací nájemného. Privatizace, které se tato práce věnuje podrobněji na jiných místech,<sup>121</sup> byla obdobně jako v jiných městech obzvláště zpočátku velmi živelná a neregulovaná jednotnými celostátními pravidly. Je ovšem třeba vyzdvihnout, že město Brno si na rozdíl od jiných českých měst ponechalo poměrně velkou část obecního bytového fondu.<sup>122</sup> V roce 2014 byl prodej městských bytů pro jeho neekonomičnost a netransparentnost pozastaven a byla upravena jeho pravidla. Deregulace nájemného probíhala v Brně dle celostátních pravidel, byla ukončena k 1.1.2013. Od tohoto data je tedy možné ceny nájemného v obecních bytech upravovat pouze na základě dohody pronajímatele (městské části) s nájemcem.

#### Legislativní, koncepční a analytické dokumenty bytové politiky

Město Brno se v oblasti bytové politiky řídí normami s celostátní působností, Zastupitelstvo vydává ale i předpisy vlastní, zejména doplňkové vyhlášky, upravující konkrétní záležitosti týkající se bydlení. Jsou to například pravidla pro hospodaření s obecními byty, které podrobně popisuje následující text.

Město v přenesené působnosti státní správy zpracovává Územní plán města Brna (dále ÚPmB),<sup>123</sup> vydávaný formou opatření obecné povahy. Současně platný ÚPmB (stav k červnu 2015) je z roku 1994, již dlouhou dobu je připravován nový. V srpnu roku 2014 byla přijata

---

<sup>121</sup> Podkapitola této kapitoly Privatizace obecního bytového fondu města Brna a kapitola 5.2.2 bytová politika České republiky.

<sup>122</sup> Srovnání privatizace obecních bytových fondů viz. Graf 10 v kapitole 5.2.2 bytová politika České republiky.

<sup>123</sup> Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/#c4460777>

Aktualizace ÚPmB,<sup>124</sup> v lednu 2015 byla ale rozsudkem Krajského soudu zrušena. ÚPmB podléhá obsahově dokumentu Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, který byl zrušen v roce 2012 rozhodnutím Nejvyššího správního soudu, nyní je zpracováván nově.<sup>125</sup>

### *Strategie pro Brno*

Hlavním obecným strategickým dokumentem města je Strategie pro Brno,<sup>126</sup> zpracovávaná Kanceláří strategie města na Úseku rozvoje města. Zahnuje část analytickou a návrhovou, ve které formuluje vize rozvoje města a oblasti, které mají být prioritně řešeny:

- image města a vnitřní/vnější vztahy,
- místní ekonomický rozvoj,
- kvalita života,
- výzkum, vývoj, inovace a vzdělání,
- doprava a infrastruktura.

### *Smart City Brno*

Novým počinem města bylo na konci roku 2014 ustanovení poradního orgánu, Komise Smart City Rady města Brna.<sup>127</sup> Tato komise má za úkol po vzoru mnoha evropských měst do roku 2017 vytvořit strategický dokument Smart City Brno 2050. Ten bude zaměřen na tematiku udržitelného rozvoje města ve všech jeho odvětvích a jeho podporu prostřednictvím využívání inteligentních technologií v řízení města. Bude vznikat za účasti odborníků a diskuse s veřejností, ve výsledku by měl na základě analýz vytyčit konkrétní cíle a způsoby jejich dosažení. Jednou ze zájmových oblastí je také kvalita života ve městě - životní prostředí, veřejné prostory, sociální a zdravotní péče a kvalitní bydlení. Naplňování úkolů koncepce má být následně sledováno a vyhodnocováno.

Autorka této práce se aktivně zapojuje do tvorby této strategie, právě v oblasti udržitelnosti bydlení. V říjnu 2015 bude prezentovat problematiku udržitelnosti bydlení ve městě Brně se zaměřením na obecní bytový fond na zasedání Komise Smart City.<sup>128</sup>

<sup>124</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upmb/opatreni-obecne-povahy-k-vydanym-zmenam-upmb/>

<sup>125</sup> Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=180546&TypeID=2>

<sup>126</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/koncepcni-dokumenty/strategie/>

<sup>127</sup> Zápisy z Rady města Brna. Zápis z RMB č. R7/001. *Brno*. [online]. [cit. 2015-08-20]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/zapisy-z-rady-mesta-brna/?cislo=2859&rok=2014&dokument=2&platnost=vse>

<sup>128</sup> Harmonogram Komise Smart City RMB na druhou polovinu roku 2015. *Brno*. [online]. [cit. 2015-08-25]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/volene-organy-mesta/rada-mesta-brna/komise-rady-mesta-brna/smart-city-brno/>

### *Strategie bydlení města Brna*

Nejdůležitějším koncepčním dokumentem v oblasti bydlení je Strategie bydlení města Brna,<sup>129</sup> zpracovaná v roce 2001 a aktualizovaná v roce 2009. Popisuje vizi rozvoje bydlení ve městě a postupy vedoucí ke zvyšování jeho kvality a dostupnosti všem skupinám obyvatel. Definiuje zájmové okruhy i největší problémy a navrhuje způsoby jejich řešení:

- uspokojivé bydlení pro všechny skupiny obyvatelstva v závislosti na jejich možnostech,
- zlepšení všeobecné kvality bydlení ve městě Brně,
- zvýšení nabídky bytů, směřující k postupnému uspokojování poptávky na trhu s byty,
- vytvoření podmínek pro řešení potřeb specifických skupin obyvatelstva,
- posílení vlastnického sektoru bydlení,
- postupné odstraňování zanedbanosti stávajícího bytového fondu,
- optimální využívání potenciálu území pro novou bytovou výstavbu,
- posílení spoluodpovědnosti obyvatel za řešení vlastní bytové situace,
- vytvoření příznivých podmínek pro zapojení soukromých prostředků při realizaci nové bytové výstavby a regeneraci stávajícího bytového fondu,
- řešení problematiky dlužníků nájemného a černého trhu s obecními byty,
- opatření zohledňující růst nákladů na pořízení nového bydlení.

### *Generel bydlení města Brna*

Generel bydlení města Brna<sup>130</sup> je na rozdíl od Strategie nejdůležitější materiál analytický. Obsahuje aktuální údaje z oblasti bydlení - statistické údaje týkající se bytového fondu ve městě, demografické údaje, data o ekonomické a sociální situaci obyvatel města. Popisuje také legislativní úpravu bydlení, jak na úrovni celostátní, tak na úrovni města Brna. První Generel byl zpracován v roce 1997, následně v letech 1999, 2002 a 2008.

Strategie i Generel jsou zpracovávány Bytovým odborem Magistrátu města Brna. Je politováníhodné, že nejsou v posledních letech aktualizovány. Zejména Strategie, jakožto koncepční materiál dalšího rozvoje města, by měla reagovat na nejnovější společenský i ekonomický vývoj. Generel by měl být analytickým podkladem, poskytujícím pro její zpracování aktuální data.

---

<sup>129</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna/>

<sup>130</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/generel-bydleni-mesta-brna/>



## Organizační struktura sektoru bytové politiky

Záležitosti bydlení jsou v rámci brněnského magistrátu svěřeny zejména Bytovému odboru na Úseku hospodářském, který je v působnosti příslušného náměstka primátora. Bytový odbor vykonává zejména následující činnost: <sup>131</sup>

- zpracovává koncepci bydlení, rozbory potřeb bydlení a stavu bytového fondu v majetku města včetně majetku svěřeného městským částem a zajišťuje její realizaci,
- vede evidenci bytových domů a bytů v majetku města (dále „obecní byty“), zajišťuje prodej bytových domů z majetku města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob,
- vede centrální evidenci žadatelů o byt a eviduje a řeší žádosti o byty zvláštního určení a o byty v celoměstském zájmu,
- zabezpečuje pronájem bytů nesvěřených městským částem a bytů v celoměstském zájmu,
- zabezpečuje náhradní byty v důsledku živelné pohromy nebo jiné mimořádné události,
- zastupuje město v soudních řízeních ve věcech nájmu bytů a nebytových prostor,
- zabezpečuje poskytování zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna
- zabezpečuje agendu Fondu bytové výstavby včetně poskytování příspěvků a zápůjček městským částem na opravy bytového fondu a novou bytovou výstavbu,
- spolupracuje na tvorbě Centrálního registru lokalit pro bytovou výstavbu, <sup>132</sup> zajišťuje přípravu lokalit pro novou bytovou výstavbu včetně výstavby technické infrastruktury.

Jak je již zmíněno výše, převážná většina obecního bytového fondu je svěřena jednotlivým městským částem. Ty také přijímají žádosti, vedou evidence žadatelů o byty a podle vlastních pravidel, schvalovaných jejich zastupitelstvy, byty přidělují a pronajímají.

Majetkový odbor spravuje a hospodaří s majetkem města, připravuje rozvojové lokality nové i v oblastech „brownfields“, spravuje Cenové mapy stavebních pozemků. Odbor správy majetku spravuje pozemkový fond nesvěřený městským částem města Brna.

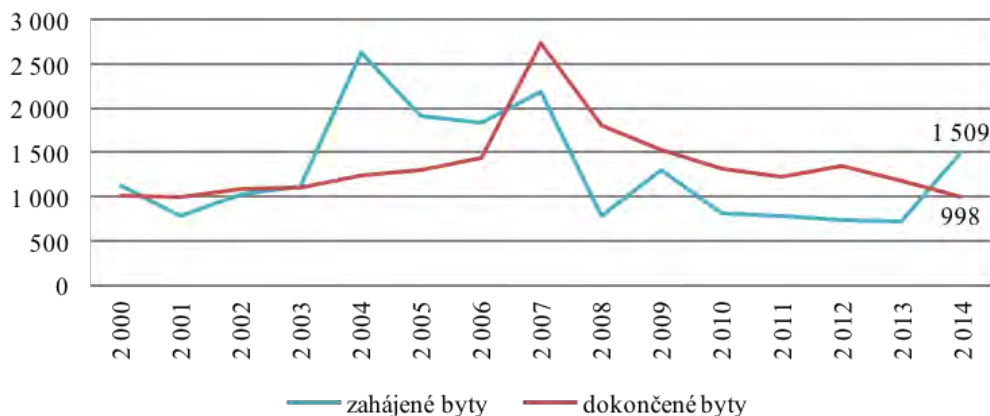
---

<sup>131</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/>

<sup>132</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/centralni-registr-lokalit-pro-bytovou-vystavbu-dle-uzemniho-planu-mesta-brna/>

## Podpora bytové výstavby

Vývoj intenzity bytové výstavby ve městě Brně kopíruje tendence celostátní. Vlivem ekonomické krize došlo i zde ke stagnaci stavebnictví. Město Brno nedisponuje podpůrnými nástroji pro novou soukromou bytovou výstavbu. Zřizuje a prostřednictvím Bytového odboru Magistrátu však spravuje dva fondy, ze kterých lze za stanovených podmínek čerpat podporu v oblasti bytové výstavby. Jsou to Fond bytové výstavby a Fond rozvoje bydlení.



Graf 13 Vývoj ve stavebnictví ve městě Brně v letech 2000 - 2014<sup>133</sup>

### *Fond bytové výstavby*

Prostřednictvím financí z Fondu bytové výstavby (dále FBV) hospodaří město Brno s obecním bytovým fondem. Fond je definován svým Statutem<sup>134</sup> a pravidla čerpání dotací z jeho zdrojů jsou zakotvena v Zásadách pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby do rozpočtu města.<sup>135</sup>

Příjmy Fondu pocházejí převážně z prodeje nemovitostí ve vlastnictví města. Zpětně jsou z něj pak hrazeny výdaje na rekonstrukce, udržovací práce, nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících obecních bytů a na výstavbu obecních bytů nových. Dále výdaje na výkupy pozemků a na vybudování technické infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení (určených Územním plánem města Brna) či náklady města související se zajištěním prodeje nemovitostí.

<sup>133</sup> Zdroj: *Brno v číslech 2009 - 2014*. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.

<sup>134</sup> *Statut Fondu bytové výstavby*. Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf)

<sup>135</sup> *Zásady pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby do rozpočtu města*. Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Zasady\\_2014\\_pro\\_zapojeni\\_financnich\\_prostredku\\_FBV\\_do\\_rozpocetu\\_mesta.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Zasady_2014_pro_zapojeni_financnich_prostredku_FBV_do_rozpocetu_mesta.pdf)

Využívání prostředků Fondu je strukturováno takto:

- 30 procent: opravy, rekonstrukce a modernizace obecního bytového fondu,
- 40 procent: nová bytová výstavba,
- 30 procent: příprava nových lokalit - technická infrastruktura, výkupy pozemků.

Objem financí čerpaných z Fondu v minulých letech je zřejmý z následující tabulky:

zápůjčky a příspěvky z Fondu bytové výstavby															
rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
částka*	27	32	82	313	161	74	105	127	64	103	215	590	590	367	446

\* v milionech Kč

Tab. 9 Zápůjčky a příspěvky z Fondu bytové výstavby v letech 2000 - 2014 <sup>136</sup>

Žadatelům o podporu jsou poskytovány buď nevratné příspěvky nebo bezúročné zápůjčky. Splácení zápujček začíná rok po jejím poskytnutí a probíhá čtvrtletními splátkami po dobu 4 let (půjčky do 2 milionů Kč) nebo 6 let (půjčky nad 2 miliony Kč).

Žadatelem o příspěvek nebo zápujčku z Fondu může být:

- město Brno - odbory MMB zajišťující správu bytového fondu a přípravu nové výstavby
- městská část - Rada MČ u příspěvku, Zastupitelstvo MČ u zápujčky
- soukromý investor

Žádosti jsou podávány na předepsaném formuláři dvakrát ročně. Jsou posuzovány správcem fondu, Komisí pro správu FBV jmenovanou Radou města Brna. V Zásadách pro zapojení finančních prostředků jsou uvedena jednotlivá kritéria hodnocení. Přidělení finančních prostředků však na základě podkladů Komise vždy schvaluje Zastupitelstvo města Brna.

Podpora rekonstrukcí a modernizací obecního bytového fondu z FBV

Pro rekonstrukce a modernizace obecních bytů s náklady nad 50 000 Kč lze žádat:

- příspěvek ve výši 30% z celkových nákladů, nejvýše však 70 tisíc Kč na jeden panelový byt nebo 100 tisíc Kč na jeden cihlový byt (v případě celkové rekonstrukce 170 tisíc Kč),
- zápujčku ve výši 20% z celkových nákladů, nejvyšší částky stejné jako u příspěvku.

Zvláště lze žádat o příspěvky ve výši:

- 50 000 Kč na modernizaci bytového jádra,
- 50 000 Kč za každý byt na výměnu stávajících nebo zřízení nových výtahů.

Zbývající náklady musí být hrazeny z Fondu rozvoje bydlení, vedlejší hospodářské činnosti v případě města nebo městské části nebo z jiných zdrojů.

<sup>136</sup> Zdroj: *Brno v číslech 2009 - 2014*. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.

Specifickým případem jsou komplexní rekonstrukce obecních bytových domů při jejich celkovém vyklizení. Rekonstrukce zajišťované MMB mohou být hrazeny z FBV v plné výši, rekonstrukce v kompetenci městských částí z 80 procent, přičemž zbylých 20 procent je hrazeno z rozpočtu městské části. Dotované náklady nesmí překročit částku 26 800 Kč na 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytů v domě; případné vyšší náklady musí být hrazeny z jiných zdrojů, z rozpočtu městské části nebo z Fondu bytové výstavby.

#### Podpora nové bytové výstavby z FBV

Výstavbu nových domů s obecními nájemními byty i domů s pečovatelskou službou v kompetenci MMB lze financovat z FBV v plné výši.

Výstavbu realizovanou městskými částmi lze hradit do výše 80 procent nákladů, přičemž maximální cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je 32 600 Kč, v případě domů s pečovatelskou službou 33 700 Kč. Financování probíhá formou:

- příspěvku v maximální výši 300 tisíc Kč na jeden nově budovaný byt,
- zápůjčky ve výši maximálně 40% celkových nákladů stavby.

#### Podpora výstavby nové technické a dopravní infrastruktury

Výstavbu technické a dopravní infrastruktury ve významných rozvojových lokalitách bydlení v kompetenci MMB lze financovat z FBV v plné výši.

Dostavbu a rekonstrukci technické a dopravní infrastruktury související s budováním nových bytů realizovaných městskými částmi lze hradit 50 000 Kč na jeden nově vznikající byt, maximálně do výše 50 procent nákladů. Při realizaci bytů v celoměstském zájmu lze hradit v plné výši, pokud nepřesáhne částku 150 000 Kč na jeden byt.

V případě soukromé výstavby lokality bytových domů nebo soustředěné zástavby rodinných domů lze dotaci čerpat, pokud náklady na výstavbu infrastruktury přesáhnou 100 000 Kč na jeden byt. FBV pak poskytuje příspěvek ve výši 30 procent nákladů, přepočteno na jeden byt max. 60 000 Kč. Investor má povinnost převést technickou infrastrukturu do 30 dní a dopravní infrastrukturu do 1 roku od kolaudace do vlastnictví města.

#### Podpora výkupů pozemků pro novou bytovou výstavbu

Výkupy pozemků ve významných rozvojových lokalitách bydlení v kompetenci MMB lze financovat z FBV v plné výši. Městským částem je pro obdobný výkup poskytován příspěvek ve výši maximálně 50 000 Kč na jeden nově vznikající byt.

### *Fond rozvoje bydlení města Brna*

Fond rozvoje bydlení města Brna byl vytvořen městem z prostředků návratné finanční výpomoci ze státního rozpočtu České republiky za účelem poskytování zápůjček na opravy bytového fondu. Hospodaření Fondu se řídí Pravidly poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna,<sup>137</sup> která byla naposledy aktualizována Zastupitelstvem v první polovině roku 2014.

O zápůjčku z Fondu může žádat vlastník opravované nemovitosti starší 10 let - bytového či rodinného domu i bytové jednotky. Tyto nemovitosti mohou být ve vlastnictví města i jiné fyzické či právnické osoby, jištění je realizováno zřízením zástavního práva ve prospěch města po dobu splácení.

Doba splatnosti je 5 až 8 let, roční úrok 3 procenta. Výše půjčky na různé účely je omezena dle předepsaných pravidel. Finance žadatel čerpá zpětně, na základě doložených faktur a paragonů po dobu 6 měsíců až 1 roku. Po uplynutí 6 měsíců zahajuje splácení ve formě měsíčních splátek. Pokud žadatel nevyužívá prostředky získané půjčkou k předepsanému účelu, je mu vyměřena pokuta ve výši 20 procent z těchto prostředků a město může požadovat vrácení celé nesplacené části zápůjčky.

Žádosti se mohou podávat dvakrát ročně, buď na úřadě městské části, na jejímž území se rekonstruovaná nemovitost nachází, nebo přímo na Bytovém odboru MMB. Následně procházejí výběrovým řízením u Komise bydlení Rady města Brna. V případě přidělení půjčky podepisuje žadatel smlouvu s Bytovým odborem.

Z níže uvedené tabulky je zřejmé, že z Fondu rozvoje bydlení je v současné době čerpáno řádově méně dotací než z Fondu bytové výstavby.

zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení															
rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
částka*	45	104	56	89	83	58	36	31	34	21	28	24	24	16	15

\* v milionech Kč

Tab. 10 Zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení v letech 2000 - 2014<sup>138</sup>

<sup>137</sup> Pravidla poskytování návratných účelových zápůjček z Fondu rozvoje bydlení města Brna. Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FRB/2014Pravidla\\_poskytovani\\_navratnych\\_ucelovych\\_zapujcek\\_z\\_FRBmB.docx](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FRB/2014Pravidla_poskytovani_navratnych_ucelovych_zapujcek_z_FRBmB.docx)

<sup>138</sup> Zdroj: Brno v číslech 2009 - 2014. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.

### *Budování bytů v půdních prostorách v obecních domech*

Za účelem rozšiřování bytového fondu a podpory dostupnosti vhodného bydlení umožňuje město Brno budování půdních vestaveb a střešních nástaveb v obecních domech. Tuto problematiku upravuje dokument Pravidla pro budování bytových a nebytových jednotek v půdních prostorách v domech v majetku města Brna.<sup>139</sup> Konkrétní podmínky upřesňují jednotlivé městské části.

Vestavba je budována na náklady žadatele, a to buď do jeho vlastnictví nebo do vlastnictví města a nájmu žadatele. V případě nájmu jsou pak nájemníkovi vynaložené náklady vráceny prominutím nájemného.

Výběr vhodných domů, zveřejnění nabídky a příjem a výběr žádostí provádí město nebo městská část. Žadatel nesmí vlastnit bytový či rodinný dům nebo byt na území města Brna, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemůže užívat. Je-li žadatelem nájemce obecního bytu, musí se po vybudování nového bytu původního nájmu vzdát.

---

<sup>139</sup> *Pravidla pro budování bytových a nebytových jednotek v půdních prostorách v domech v majetku města. Brno 2009.* [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/Pravidla\\_pro\\_budovani\\_pudnich\\_vestaveb\\_-\\_platne\\_zneni.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/Pravidla_pro_budovani_pudnich_vestaveb_-_platne_zneni.doc)

## Aktuální tendence města Brna v otázce sociálního bydlení

Současné vedení města (stav k červenci 2015) se, jak jeho členové avizovali již ve svých volebních programech,<sup>140</sup> aktivně zapojilo do řešení problematiky sociálního bydlení. V souvislosti se vznikem Koncepce sociálního bydlení a souvisejícího zákona s celostátní působností začíná intenzivněji zabývat zejména otázkou sociálně nejslabších skupin obyvatel bez střechy nad hlavou nebo ohrožených její ztrátou.

V květnu 2015 v Brně přednášela americká odbornice na řešení bezdomovectví rodin s dětmi Katherine Gale,<sup>141</sup> v červnu na řešení individuálního bezdomovectví a propagátor modelu „Housing First“ Volker Busch-Geertsema.<sup>142</sup>

Magistrát města Brna také začíná spolupracovat s neziskovými organizacemi činnými v oblasti sociálního bydlení, konkrétně s Platformou pro sociální bydlení a s vládou Agenturou pro sociální začleňování.

### *Spolupráce města Brna s Agenturou pro sociální začleňování*

Zastupitelstvo města Brna se v červnu 2015 zavázalo k součinnosti s Agenturou pro sociální začleňování,<sup>143</sup> podpisem Memoranda o spolupráci,<sup>144</sup> zejména pro oblasti bydlení, zaměstnanosti a vzdělávání, sociálně rizikových jevů a komunitní sociální péče.

Agentura ve své činnosti aplikuje metodiku takzvaného „koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám“.<sup>145</sup> Na základě podrobných analýz zprostředkovává a koordinuje spolupráci samosprávných, státních i nestátních institucí ve vytyčených oblastech. Tyto instituce v současnosti zpracovávají (stav k srpnu 2015) komplexní Strategický plán sociálního začleňování města Brna, na nějž od podzimu 2015, po schválení Zastupitelstvem města Brna, naváží konkrétní projekty. Agentura by na jejich základě měla městu napomoci k čerpání prostředků ze tří dotačních programů evropských fondů (Operační program

<sup>140</sup> Program Žít Brno 2014. Bydlení. *Žít Brno*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z: <http://www.zitbrno.cz/program/zit-brno-2014/>

<sup>141</sup> Katherine Gale (USA): Ukončování bezdomovectví rodin s dětmi. Platforma pro sociální bydlení. [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.org>

<sup>142</sup> Hostem vedení města Brna byl profesor Volker Busch-Geertsema. Platforma pro sociální bydlení. [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.org>

<sup>143</sup> Agentura pro sociální začleňování je jedním z odborů Sekce pro lidská práva při Úřadu vlády ČR. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/o-agenture>

<sup>144</sup> Zápisy ze Zastupitelstva města Brna. Usnesení ze ZMB č. Z7/07. *Brno*. [online]. [cit. 2015-07-26]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/zapisy-ze-zastupitelstva-mesta-brna/?cislo=2963&rok=2015&dokument=3&platnost=1>

<sup>145</sup> Metodika koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám. *Agentura pro sociální začleňování*. [online]. [cit. 2015-08-12]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/metodika-koordinovaneho-pristupu-k-socialne-vyloucenym-lokalitam>

Zaměstnanost, Operační program Věda, výzkum a vzdělávání a Integrovaný regionální operační program) pro problémové oblasti.

V rámci této spolupráce by tak měl být zaveden funkční systém sociálního bydlení, řešící především problematiku nejslabších sociálních skupin obyvatel v nedůstojných a předražených ubytovnách a obyvatel bez domova.<sup>146</sup> Předběžně se hovoří o inspiraci modelem „housing first“, tedy systémem, v němž je lidem bez domova od počátku poskytováno standardní trvalé bydlení a pomoc sociálních pracovníků, ne nejprve bydlení přechodné, jako v systému vícestupňovém „housing ready“. Ten je odborníky spolupracujícími se zástupci města považován za méně vhodný a kritizován pro vytváření umělých podmínek. Lidé bez domova prochází několika dočasnými stupni bydlení s různou mírou dohledu, teprve poté je jim umožněno získat standardní byt a nájemní smlouvu. Stabilitu a normalitu bydlení, která je po psychologické stránce zásadně důležitá, zažívají tedy až na konci celého procesu, kam se mnozí z nich, právě z důvodu jeho zdlouhavosti, nedostanou.<sup>147</sup>

#### *Integrovaný plán rozvoje města v problémové obytné zóně 2008 -2015*

Jako zdařilý a v českých poměrech výjimečný počín je jistě možno označit Integrovaný plán rozvoje města (IPRM), realizovaný v letech 2008 až 2015 Bytovým odborem MMB ve spolupráci s dotčenými městskými částmi, Odborem sociální péče a Odborem územního plánování a rozvoje MMB. Jednalo se o soubor souvisejících projektů v problémové obytné zóně na pomezí městských částí Brno-střed a Brno-sever, vymezené ulicemi Francouzská, Stará, Körnerova a Cejl, hovorově označované jako „brněnský Bronx“. Cílem bylo komplexní způsobem zlepšovat stav bytového fondu i okolního prostředí a přispět tak i k sociální revitalizaci oblasti. Zdrojem financí byl Integrovaný operační program Evropské unie (134 milionů Kč) spolu se prostředky ze státního rozpočtu (296 milionů Kč).

Plán vymezil tři oblasti podpory a aktivit:

- aktivita A - revitalizace veřejných prostranství,
- aktivita B - regenerace bytového fondu,
- aktivita C - pilotní projekty regenerace bytového fondu a řešení romských komunit.

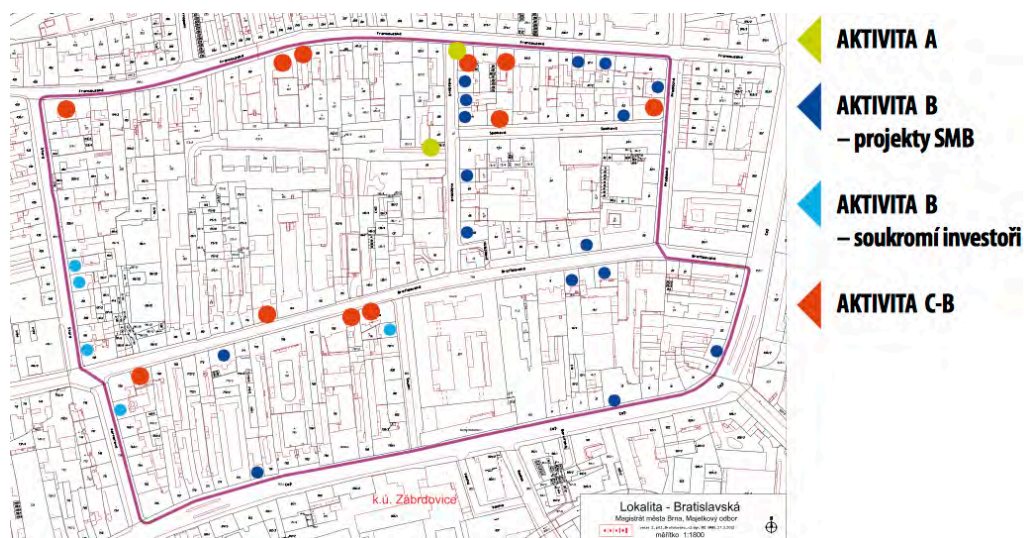
Všechny naplánované projekty typu B a C byly realizovány.

---

<sup>146</sup> Memorandum o spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování. *Žít Brno*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://www.zitbrno.cz/memorandum-o-spolupraci-s-agenturou-pro-socialni-zaclenovani/>

<sup>147</sup> Sociální bydlení a model Housing first. *Deník referendum*. [online]. [cit. 2015-08-12]. Dostupné z: <http://denikreferendum.cz/clanek/19248-socialni-bydleni-a-model-housing-first>





AKTIVITA A	Žadatel	Název projektu - popis
	Statutární město Brno	Park Hvězdička
	Statutární město Brno	Venkovní úpravy Francouzská - Francouzská 64
AKTIVITA B	Žadatel	Název projektu - popis
	Statutární město Brno	Technické zhodnocení pláště budov skupiny 1, Bratislavská 46, Cejl 51
	Statutární město Brno	Technické zhodnocení pláště budov skupiny 2, Hvězdová 6,14,18,20,22
	Statutární město Brno	Technické zhodnocení pláště budov skupiny 3, Cejl 83,85; Francouzská 76,80; Spolková 15
	Statutární město Brno	Technické zhodnocení pláště budov skupiny 4, Bratislavská 69,76,80; Přádlácká 11
	Dolfin RE s.r.o. - Domažlická 6	Revitalizace obytného domu Stará 19
	Bytové družstvo Stará 21	Modernizace a rek. společných prostor bytového domu Stará 21
	Ing. Martin Aliger	Revitalizace domu Soudní 473/9
	Valco, s.r.o.	Rekonstrukce a modernizace opláštění pavlačí - Körnerova 3
Společenství pro dům Bratislavská 21	Rekonstrukce bytového domu Bratislavská 21	
AKTIVITA C - B	Žadatel	Název projektu - popis
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a půdní vestavba bytového domu Spolková 3
	Statutární město Brno	Stavební a udržovací práce bytového domu Francouzská 44
	Statutární město Brno	Stavební a udržovací práce bytového domu Francouzská 64
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a půdní vestavba bytového domu Francouzská 68
	Statutární město Brno	Stavební a udržovací práce bytového domu Bratislavská 62
	Statutární město Brno	Stavební a udržovací práce bytového domu Francouzská 20
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a půdní vestavba bytového domu Přádlácká 9
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a nástavba bytového domu Francouzská 42
	Statutární město Brno	Stavební úprav a půdní vestavba bytového domu Bratislavská 60
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a nástavba bytového domu Bratislavská 36a
	Statutární město Brno	Stavební úpravy a půdní stavba bytového domu Bratislavská 39

Tab. 11 Integrovaný plán rozvoje města 2008 -2015, seznam projektů<sup>148</sup>

<sup>148</sup> Zdroj: Publikace BO MMB Integrovaný plán rozvoje města v problémové obytné zóně 2008-2015. Brno 2012.

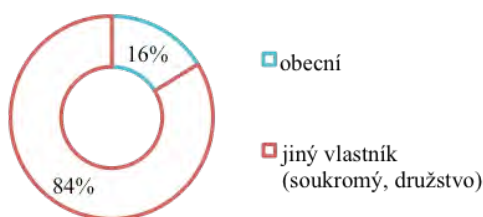
### 5.3.2 bytový fond ve městě Brně

V této kapitole je zpracován přehled bytového fondu ve městě Brně, detailně je zkoumána struktura obecních bytů. Druhá část kapitoly se věnuje privatizaci obecního bytového fondu, popisuje její dosavadní průběh i současný stav a uvádí konkrétní číselné údaje.

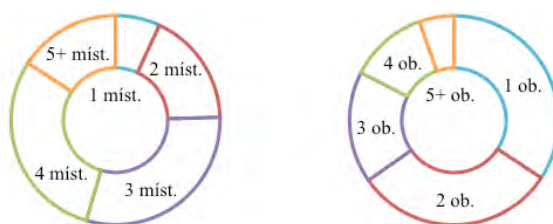
celkový domovní a bytový fond v Brně				
celkový počet domů	40 676	trvale obydlené	37 700	
		neobydlené	2 692	
celkový počet bytů	177 465	trvale obydlené	163 596	
		neobydlené	13 869	
domy a byty dle typu				
		RD	BD	ostatní
domy		26 833	9 638	1 229
byty		33 207	128 761	1 628
byty dle vlastnictví				
rok		obecní	družstevní	soukromé
2013		31 736	19 280	114 350
2014*		29 333	151 652	
byty dle počtu místností				
1 místnost	2 místnosti	3 místnosti	4 místnosti	5 a více místností
10 254	26 283	44 525	44 077	23 488
byty dle počtu obyvatel v 1 bytě				
1 obyvatel	2 obyvatelé	3 obyvatelé	4 obyvatelé	5 a více obyvatel
56 084	50 726	28 257	19 777	8 752

\* zdroj: BO MMB

Tab. 12 Domovní a bytový fond města Brna - základní statistiky <sup>149</sup>



Graf 14 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků <sup>150</sup>



Graf 15 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení bytů dle počtu místností a obyvatel <sup>151</sup>

<sup>149</sup> Zdroj: Český statistický úřad. Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Sestavila autorka.

<sup>150</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB. Sestavila autorka.

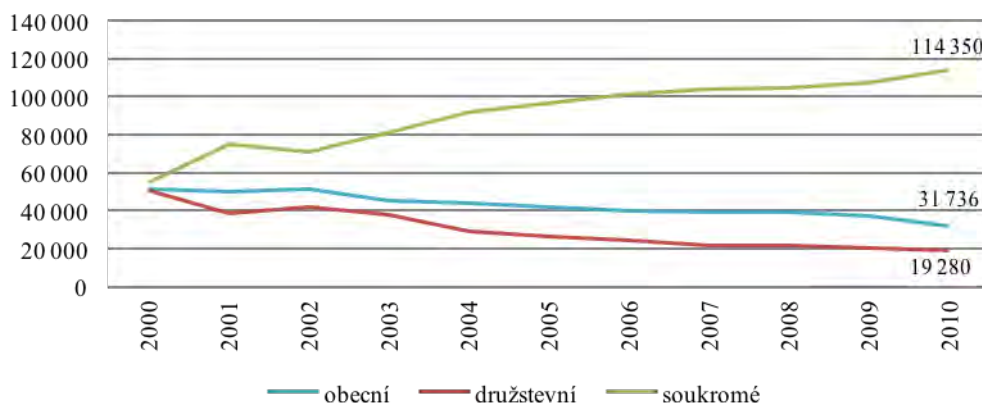
### celkový bytový fond dle vlastnictví - vývoj

za rok	celkem	z toho		
		obecní	družstevní	soukromé
2000	156 250	51 363	50 759	54 128
2001	163 986	49 977	38 852	75 157
2002	163 986	51 485	41 672	70 829
2003	163 986	45 097	38 040	80 849
2004	165 366	44 136	29 370	91 860
2005	165 366	42 151	26 568	96 647
2006	165 366	39 846	24 165	101 355
2007	165 366	39 331	22 069	103 966
2008	165 366	38 970	21 945	104 451
2009	165 366	37 508	20 482	107 376
2010	165 366	31 736	19 280	114 350
2011	177 465	nedostupné	nedostupné	nedostupné
2012	177 465	31 076	19 280	127 109
2013	177 465	31 736	19 280	114 350
<b>2014</b>	<b>180 985*</b>	<b>29 333</b>		<b>151 652</b>

\* zdroj: BO MMB

Údaje BO MMB k 31.12.2014

Tab. 13 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků, vývoj 2000 - 2014 <sup>152</sup>



Graf 16 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků, vývoj 2000 - 2010 <sup>153</sup>

Data ve výše uvedené tabulce a grafu pocházejí z publikace MMB a byla sestavována na základě údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů v letech 2001 a 2011 a vlastních průzkumů Magistrátu. Dle zhodnocení autorkou této práce jsou data z let 2011 - 2014 rozporuplná, ovšem celkový trend vývoje bytového fondu je zřejmý. Docházelo k postupnému nárůstu celkového počtu bytových jednotek ve městě i změně struktury jejich vlastnictví - nárůstu podílu soukromě vlastněných bytů a naopak poklesu podílu bytů obecních a družstevních.

<sup>151</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB. Zpracovala autorka.

<sup>152</sup> Zdroj: *Brno v číslech 2009 - 2014*. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.

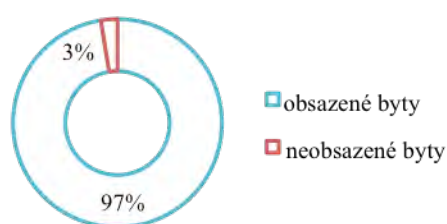
<sup>153</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

### obecní byty - počet, obsazenost a poptávka

městská část	celkový počet	aktuálně obsazených	aktuálně neobsazených	počet nových žadatelů v r. 2014	počet uspokojených žadatelů v r. 2014	počet nevyřízených žádostí k 31.12.2014
Brno-střed	4 636	4 142	494	1 399	314	1 581
Žabovřesky	1 479	1 479	0	123	30	253
Královo Pole	1 556	1 543	13	46	24	233
Brno-sever	5 855	5 722	133	332	199	623
Židenice	2 334	2 327	7	111	56	232
Černovice	1 120	1 120	0	58	11	124
Brno - jih	1 094	1 072	22	31	34	109
Bohunice	31	31	0	0	0	2
Starý Lískovec	979	979	0	44	13	74
Nový Lískovec	864	862	2	77	7	178
Kohoutovice	1 849	1 847	2	93	28	231
Jundrov	167	167	0	22	10	30
Bystrc	1 890	1 890	0	36	20	148
Komín	93	93	0	6	0	20
Medlánky	14	14	0	5	1	12
Řečkovice a Mokrá Hora	427	427	0	70	10	125
Maloměřice a Obřany	70	69	1	11	6	15
Vinohrady	1 101	1 101	0	39	10	204
Líšeň	2 323	2 264	59	79	7	205
Slatina	867	867	0	125	11	270
Tuřany	6	6	0	0	0	0
Chrlice	16	16	0	8	0	12
Bosonohy	17	17	0	4	0	5
Kníničky, Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	-	-	-	-	-
OSM MMB	545	532	13		nezjištěno	
<b>CELKEM</b>	<b>29 333</b>	<b>28 587</b>	<b>746</b>	<b>2 719</b>	<b>791</b>	<b>4 686</b>

údaje k 31.12.2014

Tab. 14 Byty ve vlastnictví města - počet, obsazenost a poptávka<sup>154</sup>



Graf 17 Byty ve vlastnictví města - obsazenost<sup>155</sup>

Průměrná obsazenost bytů je vysoká, výjimkami jsou městské části Brno-střed s téměř 500 volnými byty (více než 10 %) a Brno-sever. Tento fakt bývá zdůvodňován přílišnou velikostí a vysokými náklady na pronájem bytů, které navíc mnohdy leží v problémových lokalitách.

<sup>154</sup> Zdroj: Data ÚMČ k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

<sup>155</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

### obecní byty dle kategorie a stavební technologie

městská část	byty standardní (pův. kat. I, II)	byty se sníženou kvalitou (pův. kat. III, IV)	cihlové	panelové
Brno-střed	3 651	985	4 598	38
Žabovřesky	1 472	7	631	848
Královo Pole	1 556	0	1 036	520
Brno-sever	5 515	340	3 448	2 407
Židenice	2 287	47	1 084	1 250
Černovice	1 120	0	677	443
Brno - jih	1 023	71	374	720
Bohunice	31	0	0	31
Starý Lískovec	979	0	0	979
Nový Lískovec	864	0	6	858
Kohoutovice	1 849	0	0	1 849
Jundrov	167	0	5	162
Bystrc	1 890	0	32	1 858
Komín	93	0	93	0
Medlánky	14	0	14	0
Řečkovice a Mokrá Hora	426	1	74	353
Maloměřice a Obřany	68	2	70	0
Vinohrady	1 101	0	20	1 081
Líšeň	2 318	5	5	2 318
Slatina	863	4	295	572
Tuřany	6	0	6	0
Chrlice	16	0	16	0
Bosonohy	17	0	17	0
Kníničky, Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	0	0
OSM MMB	542	3	545	0
<b>CELKEM</b>	<b>27 868</b>	<b>1 465</b>	<b>13 046</b>	<b>16 287</b>

údaje k 31.12.2014

Tab. 15 Byty ve vlastnictví města - kategorie a stavební technologie bytů<sup>156</sup>



Graf 18 Byty ve vlastnictví města - kategorie a stavební technologie, procentuální podíl<sup>157</sup>

Z hlediska podílu bytů se sníženou kvalitou opět vynikají městské části Brno-střed a Brno-sever, opět vzhledem k lokalitě v okolí ulice Cejl. Podíl bytů v panelových a cihlových domech logicky vyplývá z charakteru jednotlivých městských částí.

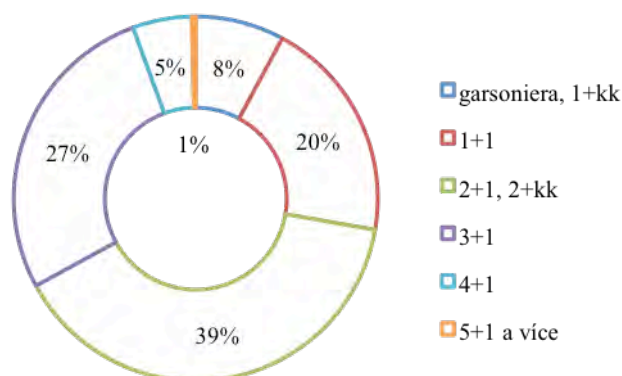
<sup>156</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

<sup>157</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

obecní byty dle počtu místností						
městská část	garsoniera, 1+kk	1+1	2+1, 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více
Brno-střed	509	1 055	2 131	700	215	26
Žabovřesky	132	287	652	391	12	5
Královo Pole	109	230	771	416	29	1
Brno-sever	151	1 741	2 610	1 203	129	21
Židenice	113	565	1 128	507	16	5
Černovice	24	174	735	183	0	4
Brno - jih	39	324	467	258	6	0
Bohunice	28	0	3	0	0	0
Starý Lískovec	155	8	240	546	30	0
Nový Lískovec	116	52	276	260	160	0
Kohoutovice	131	510	422	735	51	0
Jundrov	0	52	60	55	0	0
Bystřec	125	336	463	884	82	0
Kníničky	0	0	0	0	0	0
Komín	23	36	9	13	12	0
Medlánky	0	7	7	0	0	0
Řečkovice a Mokrá Hora	27	101	205	94	0	0
Maloměřice a Obřany	1	22	38	8	1	0
Vinohrady	201	5	218	312	334	31
Líšeň	312	38	406	1 206	361	0
Slatina	0	174	441	170	82	0
Tuřany	0	0	3	3	0	0
Chrlice	0	13	3	0	0	0
Bosonohy	8	0	4	5	0	0
Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	0	0	0	0
OSM MMB	112	91	244	68	23	7
<b>CELKEM</b>	<b>2 316</b>	<b>5 821</b>	<b>11 536</b>	<b>8 017</b>	<b>1 543</b>	<b>100</b>

údaje k 31.12.2014

Tab. 16 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle počtu místností<sup>158</sup>



Graf 19 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle počtu místností, procentuální podíl<sup>159</sup>

<sup>158</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

<sup>159</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

**formy správy obecního bytového fondu**

městská část	počet svěřených		správce	počet správcem spravovaných		forma správy
	domů	bytů		domů	bytů	
Brno-střed	337	4 636	SNMČ BS, p.o.	341	4 704	příspěv.org.
Žabovřesky	69	1 479	BYTASEN, spol. s r.o.	69	1 479	soukromá firma
Královo Pole	118	1 556	ŠIMEK 96, spol. s r.o.	58	742	soukromá firma
			AGER, spol.s.r.o.	60	806	
Brno-sever	371	5 855	1.městská správní a.s.	371	5 855	soukromá firma
Židenice	182	2 334	BYTASEN, spol. s r.o.	182	2 334	soukromá firma
Černovice	92	1 120	ÚMČ	92	1 120	vlastní
Brno-jih	69	1 091	ÚMČ	69	1 094	vlastní
Bohunice	1	31	ÚMČ	1	31	vlastní
Starý Lískovec	26	979	ÚMČ	26	979	vlastní
Nový Lískovec	32	864	ÚMČ	32	864	vlastní
Kohoutovice	27	1 849	MOP BRNO, s r.o.	27	1 849	soukromá firma
Jundrov	8	167	ÚMČ	8	167	vlastní
Bystře	77	1 890	BYTASEN, spol. s r.o.	77	1 890	soukromá firma
Kníničky	0	0	-	0	0	-
Komín	5	93	BYTASEN, spol.s.r.o.	5	93	soukromá firma
Medlánky	0	14	ALBY PLUS, s.r.o.	0	14	soukromá firma
Řečkovice a Mokrá Hora	28	427	ÚMČ	28	427	vlastní
Maloměřice a Obřany	12	70	ALBY PLUS, s.r.o.	12	70	soukromá firma
Vinohrady	34	1 101	ÚMČ	34	1 101	vlastní
			BYTASEN, spol. s r.o.			soukromá firma
Líšeň	98	2 323	Správa majetku Líšeň p.o.	98	2 323	příspěvková org.
Slatina	89	867	ÚMČ	89	867	vlastní
Tuřany	0	0	ÚMČ	0	0	vlastní
Chrlice	1	16	BYTASEN, spol. s r.o.	1	16	soukromá firma
Bosonohy	1	17	ÚMČ	1	17	vlastní
Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	-	0	0	-

údaje k 31.12.2014

Tab. 17 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle správců <sup>160</sup>

<sup>160</sup> Zdroj: Tamtéž. Zpracovala autorka.

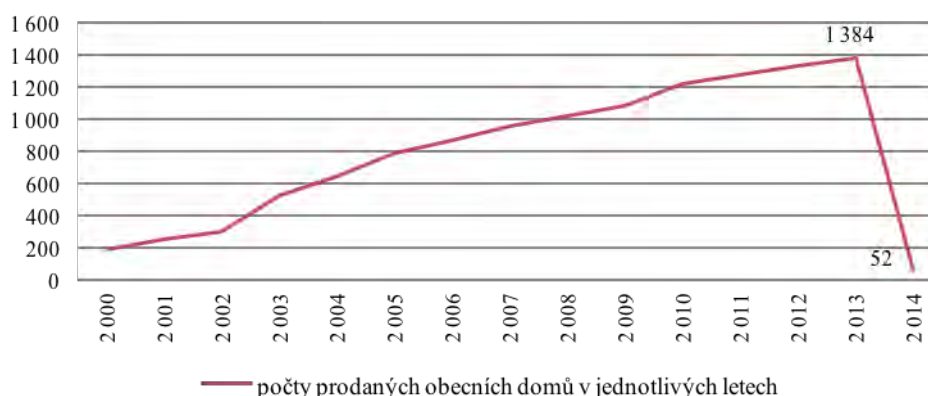
## Privatizace obecního bytového fondu města Brna

Ve městě Brně započala privatizace obecních domů, bytů a nebytových prostor v roce 1996. Zpočátku se řídila Vyhláškou č. 3/1996, o pravidlech prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.<sup>161</sup> V roce 2001 byla Zastupitelstvem schválena nová Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, na jejichž podkladě se privatizace zintenzivnila. Pravidla byla průběžně drobněji pozměňována až do roku 2007, kdy byla schválena v nové podobě.<sup>162</sup> Stanovovala kromě jiných záležitostí prodejní ceny nemovitostí, a to následujícím způsobem:

- prodej bytových domů: 50 % z podílu z ceny obvyklé připadajícího na byty,  
100 % z podílu z ceny obvyklé připadajícího na nebytové prostory,
- prodej rodinných domů: 90 % z ceny obvyklé,
- prodej bytových jednotek: 70 % ceny obvyklé,
- prodej nebytových jednotek: 100 % z ceny obvyklé,
- prodej domů, bytů a nebyt. prostor určených ZMB jako atraktivní: 100 % z ceny obvyklé.

Průběžně také byly sestavovány a doplňovány seznamy nemovitostí určených k prodeji, konkrétní záměry prodeje byly schvalovány Zastupitelstvem.

Níže uvedený graf zobrazuje, jak se vyvíjela intenzita prodeje domů z majetku města Brna v letech 2000 až 2014. Je patrné, že po celou dobu narůstala, zlomovým byl až rok 2014.



Graf 20 Intenzita prodeje domů z majetku města Brna v letech 2000 - 2014<sup>163</sup>

<sup>161</sup> Vyhlášky, nařízení a opatření obecné povahy. Vyhláška č. 03/1996. *Brno*. [online]. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/vyhlasky-narizeni-a-opatreni-obecne-povahy/?cislo=25&rok=1996&dokument=1&platnost=vse>

<sup>162</sup> Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob – účinná od 1.11.2007. *Brno*. [online]. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/prodej-bytovych-domu/pravidla-prodeje-domu-bytu-a-nebytovych-prostor/>

<sup>163</sup> Zdroj: *Brno v číslech 2009 - 2014*. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.



V prosinci roku 2014 pozastavilo nové vedení města, vzešlé z komunálních voleb v říjnu 2014, až do odvolání prodej všech obecních bytů do osobního vlastnictví. Důvodem byla jeho nespokojenost se stávajícími podmínkami privatizace, platnými od roku 2007 - byty byly prodávány i za pouhou třetinu tržní ceny. Politici naznačovali i obavy z možných střetů zájmů, argumentují také zákonnou povinností města chovat se jako „řádný hospodář“.<sup>164</sup>

Postup vedení města se setkal s ostrou kritikou jak opozice, tak i občanů - nájemníků bytů v 25 domech, které byly před pozastavením procesu určeny k prodeji, často již těsně před podpisem smlouvy. Opozice namítala, že není možné zasahovat do procesů již rozeběhnutých podle stávajících pravidel, nájemníci doplňovali, že mají již zajištěné financování, mnohdy prostřednictvím hypotečních úvěrů, které nyní budou muset se ztrátou vrátet.<sup>165</sup>

Město si nechalo vypracovat dva nezávislé odborné posudky dosavadních Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor (společnostmi Tomíček Legal, s.r.o. a APOGEO Esteem, a.s.).<sup>166</sup> V návaznosti na tyto posudky zrušilo v dubnu 2015 Zastupitelstvo na svém zasedání<sup>167</sup> Pravidla i seznamy domů podle nich připravovaných k prodeji. Stanovilo nové pravidlo týkající se výše prodejní ceny obecního majetku - nemovitosti jsou nově prodávány za cenu místně obvyklou, zpracovalo i nový seznam nemovitostí určených k prodeji.<sup>168</sup>

Na výše uvedeném zasedání Zastupitelstva byl také schválen prodej domů s celkem asi 350 byty, které byly v okamžiku pozastavení privatizace v procesu prodeje. Byly nabídnuty již podle nových pravidel, tedy za cenu místně obvyklou. Stávající žadatelé dostali slevu 25 procent jako kompenzaci za změnu podmínek v průběhu privatizace a byla jim poskytnuta možnost čerpat od města výhodně úročenou půjčku na dobu dvaceti let, město je přístupné i individuálním jednáním o dalším odškodnění. Nájemníci jsou nespokojeni, podle původní podmínky by obdrželi slevu až 70 procent, chystají se proto na město podat žaloby.<sup>169</sup>

---

<sup>164</sup> Definice pojmu „řádný hospodář“ viz. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

<sup>165</sup> Privatizace bytů v Brně stále stojí. Je to nefér, protestují nájemníci. *iDNES*. 11.2.2015. [online]. [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: [http://brno.idnes.cz/jednani-brnenskyh-zastupitelu-o-privatizaci-bytu-fo-/brno-zpravy.aspx?c=A150211\\_2138698\\_brno-zpravy\\_daj](http://brno.idnes.cz/jednani-brnenskyh-zastupitelu-o-privatizaci-bytu-fo-/brno-zpravy.aspx?c=A150211_2138698_brno-zpravy_daj)

<sup>166</sup> Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/posouzeni-privatizace-bytovych-domu-odborna- stanoviska/>

<sup>167</sup> Zápisy ze Zastupitelstva města Brna. Usnesení ze ZMB č. Z7/05. *Brno*. [online]. [cit. 2015-07-26]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/zapisy-ze-zastupitelstva-mesta-brna/?cislo=2939&rok=2015&dokument=3&platnost=1>;

Zápisy ze Zastupitelstva města Brna. Zápis ze ZMB č. Z7/05. *Brno*. [online]. [cit. 2015-07-26]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/dokumenty/soubor.php?cislo=27842&typ=3>

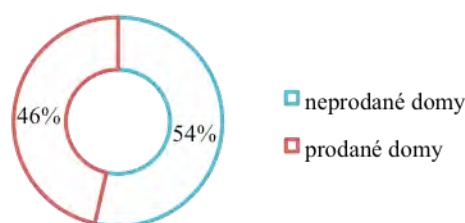
<sup>168</sup> Záměr prodeje nemovitostí včetně podmínek je dostupný z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/prodej-bytovych-domu/zamer-prodeje-nemovitosti/>

<sup>169</sup> Privatizace v Brně přijde draho lidem i magistrát. Chystají se žaloby. *iDNES*. 14.4.2015. [online]. [cit. 2015-04-25]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1520004-privatizace-v-brne-prijde-draho-lidi-i-magistrat-chystaji-se-zaloby>

Níže uvedené tabulky a grafy porovnávají stav domovního a bytového fondu města Brna v roce 2014 a na počátku privatizace. Je zřejmé, že město si ponechalo stále ještě více než 50 procent fondů, což je v kontextu ČR dosti nadprůměrné množství.<sup>170</sup>

privatizace obecních domů				
městská část	počet domů na počátku privatizace	počet prodaných domů od počátku privatizace	počet domů k 31.12.2014	procento neprodaných domů k 31.12.2014
Brno-střed	972	635	337	34,7
Žabovřesky	155	86	69	44,5
Královo Pole	334	216	118	35,3
Brno-sever	597	226	371	62,1
Židenice	241	59	182	75,5
Černovice	128	36	92	71,9
Brno-jih	88	19	69	78,4
Bohunice	43	42	1	2,3
Starý Lískovec	71	45	26	36,6
Nový Lískovec	35	3	32	91,4
Kohoutovice	44	17	27	61,4
Jundrov	11	3	8	72,7
Bystřec	100	23	77	77,0
Kníničky	0	0	0	0,0
Komín	6	1	5	83,3
Medlánky	3	3	0	0,0
Řečkovice a Mokrá Hora	61	33	28	45,9
Maloměřice a Obřany	20	8	12	60,0
Vinohrady	46	12	34	73,9
Líšeň	116	18	98	84,5
Slatina	103	14	89	86,4
Tuřany	3	2	1	33,3
Chrlice	1	0	1	100,0
Bosonohy	1	0	1	100,0
Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	0	0,0
<b>Celkem MČ</b>	<b>3 179</b>	<b>1 501</b>	<b>1 678</b>	
OSM MMB	55	0	55	100,0
<b>Celkem</b>	<b>3 234</b>	<b>1 501</b>	<b>1 733</b>	<b>53,6</b>

Tab. 18 Domy v majetku města Brna - počet domů na počátku privatizace a v roce 2014<sup>171</sup>



Graf 21 Procentuální podíl domů neprodaných z majetku města Brna (stav k 31.12.2014)<sup>172</sup>

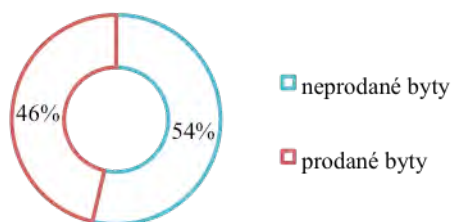
<sup>170</sup> Srovnání v rámci ČR viz. Graf 10 v kapitole 5.2.2 bytová politika České republiky.

<sup>171</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

<sup>172</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

privatizace obecních bytů				
městská část	počet bytů na počátku privatizace	počet prodaných bytů od počátku privatizace	počet bytů k 31.12.2014	procento neprodaných bytů k 31.12.2014
Brno-střed	14 651	10 015	4 636	31,6
Žabovřesky	2 952	1 473	1 479	50,1
Královo Pole	4 935	3 379	1 556	31,5
Brno-sever	7 895	2 040	5 855	74,2
Židenice	2 927	593	2 334	79,7
Černovice	1 573	453	1 120	71,2
Brno-jih	1 183	89	1 094	92,5
Bohunice	1 486	1 455	31	2,1
Starý Lískovec	2 380	1 401	979	41,1
Nový Lískovec	1 086	222	864	79,6
Kohoutovice	2 317	468	1 849	79,8
Jundrov	206	39	167	81,1
Bystrc	3 205	1 315	1 890	59,0
Kníničky	0	0	0	0,0
Komín	117	24	93	79,5
Medlánky	209	195	14	6,7
Řečkovice a Mokrá Hora	1 388	961	427	30,8
Maloměřice a Obřany	106	36	70	66,0
Vinohrady	1 504	403	1 101	73,2
Líšeň	2 868	545	2 323	81,0
Slatina	1 086	219	867	79,8
Tuřany	13	7	6	46,2
Chrlice	16	0	16	100,0
Bosonohy	17	0	17	100,0
Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	0	-
<b>Celkem MČ</b>	<b>54 120</b>	<b>25 332</b>	<b>28 788</b>	
OSM MMB	545	0	545	100,0
<b>Celkem</b>	<b>54 665</b>	<b>25 332</b>	<b>29 333</b>	<b>53,7</b>

Tab. 19 Byty v majetku města Brna - počet bytů na počátku privatizace a v roce 2014<sup>173</sup>



Graf 22 Procentuální podíl bytů neprodaných z majetku města Brna (stav k 31.12.2014)<sup>174</sup>

<sup>173</sup> Zdroj: Tamtéž. Zpracovala autorka.

<sup>174</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

### 5.3.3 nájemní bydlení v Brně

Tato kapitola se věnuje podrobnému výzkumu systému nájemního bydlení v obecních bytech ve městě Brně. Jsou zde popsány podmínky získání a užívání běžných obecních nájemních bytů i jejich specifických forem - bytů sociálních, startovacích a zvláštního určení. V závěru je doplněna stať pojednávající o problematice dluhů na nájemném.

Byty ve vlastnictví města Brna jsou v převážné většině svěřeny jednotlivým městským částem, kde jejich správu a údržbu zajišťuje příslušný odbor úřadu městské části, případně pověřená fyzická nebo právnická osoba. Pouze malé procento bytů je přímo ve správě města, tedy Odboru správy majetku MMB. Předpisy týkající se obecního bytového fondu jsou zpracovávána městem, městské části ale pro své obvody vydávají doplňující vlastní pravidla.

V současné době město pracuje na vytvoření Centrálního informačního systému města Brna. V něm povede mimo jiné centrální evidenci obecních domů a bytů a jejich nájemců, evidenci uvolněných bytů a evidenci žadatelů o byt u jednotlivých městských částí. Jednotlivé městské části, které vedou evidence jim svěřených domů a bytů a jejich nájemců, budou mít do centrální evidence trvalý přístup a budou do ní průběžně dodávat aktualizovaná data.

#### Pronájem obecních bytů

Pronájem obecních bytů se řídí dokumentem Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady,<sup>175</sup> v aktuálním znění schváleným Zastupitelstvem města v květnu roku 2014.<sup>176</sup> Jednotlivé městské části si dále upravují podmínky pronájmu bytů jim svěřených vlastními doplňkovými pravidly.

Prvním krokem v případě zájmu o pronájem obecního bytu je zapsání do seznamu žadatelů, které vedou jednotlivé městské části. Žadatel musí být zletilý občan České republiky nebo jiný státní příslušník pobývajícím legálně na území ČR a dále musí splňovat následující předpoklady pro zapsání, které jsou zároveň podmínkami pro přidělení bytu.

Žadatel a jeho manžel(ka):

- nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt v České republice, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat

---

<sup>175</sup> Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady. Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla\\_pronajmu\\_bytu-\\_opravene\\_zneni.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla_pronajmu_bytu-_opravene_zneni.doc)

<sup>176</sup> Zápisy ze Zastupitelstva města Brna. Usnesení ze ZMB č. Z6/034. Brno. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/zapisy-ze-zastupitelstva-mesta-brna/?cislo=2746&rok=2014&dokument=3&platnost=1>

- nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou, nebo
- jsou nájemci nevyhovujícího<sup>177</sup> bytu; jde-li o byt obecní, nabídne jeho uvolnění.

Žadatel nesmí v průběhu 5 let před podáním žádosti závažně porušovat podmínky nájemní smlouvy v dosud užívaném bytě, zejména:

- protiprávně užívat byt či nebytový prostor k bydlení
- dlužit na nájemném (neplatí, pokud dluh netrval déle než 6 měsíců a žadatel jej uhradil)
- hrubě porušovat dobré mravy

Žadatel také nebude evidován, pokud v předchozích 5 letech byl nájemníkem obecního bytu a nájem ze své vůle ukončil.

Žádosti se podávají na formuláři k jedné nebo více městským částem, které si žadatel zvolí. Ta do 30 dnů sdělí žadateli, zda byl do seznamu zapsán, případně důvody k odmítnutí. Způsob výběru žadatelů pro přidělení bytu a rozhodnutí o přidělení je v kompetenci městských částí. Trvalé bydliště v jiné městské části nesmí být kritériem při výběru.

#### Nájemní smlouvy obecních bytů

Záležitosti nájemních smluv si upravují jednotlivé městské části, obecně je ovšem možné shrnout, že v současné době se na rozdíl od dřívějších v naprosté většině případů jedná o smlouvy uzavírané na dobu určitou 1-3 let, v některých případech s možností následného prodloužení na dobu neurčitou.<sup>178</sup>

#### Výše nájemného obecních bytů

V souvislosti s ukončením deregulace nájemného v Brně k 1.1.2013 zpracovalo město dokument Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna,<sup>179</sup> ve kterém se věnuje řešení rozporu mezi sociální otázkou dostupnosti bydlení a potřeby dostatečné výše nájemného jako zdroje financí pro péči o obecní bytový fond. Navrhuje takzvané modifikované ekonomické nájemné, kompromis mezi obvyklým a regulovaným nájemným, které by městu pokrývalo výdaje spojené se správou nemovitostí a poskytovalo i přiměřený zisk. Je tedy vyšší než nájemné čistě nákladové. Dokument předkládá také návod k výpočtu nájemného. Městské části se tímto dokumentem řídit nemusí, určování výše nájemného je

<sup>177</sup> Byt nevyhovující vzhledem k finanční a sociální situaci nebo k věku či zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti.

<sup>178</sup> Informace získané dotazníkovým šetřením autorky.

<sup>179</sup> *Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna*. Bytový odbor Magistrátu města Brna 2012. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/Model\\_ekonomickeho\\_najemneho\\_1062012-RMB.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/Model_ekonomickeho_najemneho_1062012-RMB.doc)

v jejich kompetenci. Ta platí plošně pro všechny jim svěřené byty, mohou ale poskytovat zvláštní slevy vzhledem k technickému stavu a standardu bytů.

Základní sazba nájemného obecních bytů je v současnosti v Brně poměrně nejednotná, pohybuje se mezi 43 a 90 Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu na měsíc. Pro získání těchto dat autorka práce provedla dotazníkový průzkum mezi příslušnými odbory jednotlivých městských částí. Je zřejmé, že průměrná výše obecního nájemného je podstatně nižší než nájemní tržní u soukromě pronajímaných bytů.

nájemné v obecních bytech				
rok	I. kategorie	II. kategorie	III. kategorie	IV. kategorie
2000	25,36	19,01	14,78	10,57
2001	26,37	19,77	15,37	10,99
2002	27,42	20,56	15,98	11,43
2003	27,42	20,56	15,98	11,43
2004	27,42	20,56	15,98	11,43
2005	27,42	20,56	15,98	11,43
2006	27,42	20,56	15,98	11,43

regulované nájemné				
rok	standardní byty		byty se sníženou kvalitou	
2007	33,96	27,36	22,07	17,16
2008	40,59		29,11	
2009	57,92		40,70	
2010	67,79		56,58	
2011	79,66		69,01	
2012	93,94		84,55	

ceny jsou uvedeny v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc užitné plochy bytu

Tab. 20 Vývoj výše nájemného v bytech ve vlastnictví města v letech 2000 - 2012 <sup>180</sup>

ekonomické nájemné (obecní byty)	
rok	standardní byty i byty se sníženou kvalitou - průměr
2015	61,35

tržní nájemné (soukromé byty)	
rok	průměr
2015	186,00

ceny jsou uvedeny v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc užitné plochy bytu

Tab. 21 Srovnání výše nájemného v obecních a soukromých bytech v roce 2015 <sup>181</sup>

<sup>180</sup> Zdroj: *Brno v číslech 2009 - 2014*. MMB. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/FBV/Statut\\_FBV2014.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/FBV/Statut_FBV2014.pdf). Sestavila autorka.

<sup>181</sup> Zdroj: Dotazníkové šetření autorky. Reality Mix. <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>. Sestavila autorka.

obecní byty v městských částech - podmínky nájmu, stavební aktivity					
městská část	nájemné v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc		nájemní smlouvy	nová výstavba / rekonstrukce v minulých letech	
	byty standardní	byty se sníž. kvalitou			
Žabovřesky	nové náj. smlouvy	67,0 Kč	55,0 Kč	na dobu určitou, prodloužení na neurčito	rekonstrukce
Židenice	k.ú. židenice	85,0 Kč	72,8 Kč	na dobu určitou, prodloužení na neurčito	-
	k.ú. Zábrdovice	71,1 Kč	60,1 Kč		
Bohunice	byty v DPS	53,8 Kč		- neuvedeno -	-
Bystrc		60,0 Kč		na dobu určitou	rekonstrukce
Medlánky		70,0 Kč		- neuvedeno -	-
Vinohrady	obecní byty	43,4 Kč		na dobu určitou	rekonstrukce
	byty v DPS	24,4 Kč			
Líšeň		63,0 Kč		na dobu určitou	rekonstrukce
Slatina	cihlové domy	55,0 Kč		na dobu určitou, prodloužení na neurčito	rekonstrukce
	panelové domy	60,0 Kč			
Bosonohy		54,0 Kč		na dobu určitou	rekonstrukce
<b>průměrné nájemné</b>		<b>61,5 Kč</b>			

pozn.: ostatní městské části na dotazník neodpověděly nebo nevlastní žádné byty

Tab. 22 Obecní byty v městských částech - nájmy, nájemní smlouvy, stavební aktivity <sup>182</sup>

### Úpravy nájemních vztahů

Podnájem bytu, tedy užívání bytu jinou domácností, je umožněn pouze v případě, že nájemce nemůže byt užívat ze závažných důvodů. Přistoupení osoby do společného nájmu lze jen u vymezeného okruhu zletilých příbuzných nebo životního partnera, kteří žijí s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a nevlastní jiný byt nebo dům nebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou. Postoupení nájemní smlouvy je možné pouze se souhlasem městské části, nový nájemník musí splňovat výše uvedená kritéria.

V případě nařízení stavebního úřadu k vyklizení bytu, například za účelem rekonstrukce, je jeho obyvatelům v součinnosti města a městské části poskytována takzvaná bytová náhrada.

### Byty v celoměstském zájmu

Zvláštním případem obecních bytů jsou byty poskytované v celoměstském zájmu - vedoucím pracovníkům a významným osobnostem centrálních úřadů, školských, zdravotnických a kulturních zařízení, ozbrojeným složkám, jako bytovou náhradu, žadatelům po odchodu z dětského domova, žadatelům o sociální nebo startovací byt. Žadatele eviduje Bytový odbor MMB a o pronájmu rozhoduje Rada města Brna.

Dalšími specifickými případy jsou byty sociální, startovací a zvláštního určení; podmínky jejich pronájmu jsou podrobně popsány v následujícím textu.

<sup>182</sup> Zdroj: Dotazníkové šetření autorky. Stav k 31.8.2015. Sestavila autorka.

## Sociální byty

Město Brno definuje sociální byt<sup>183</sup> jako byt určený pro bydlení osob s nízkými příjmy. Rada města určuje počty a na základě výběru městskými částmi také konkrétní obecní byty, které jsou pronajímány v tomto režimu. Tyto byty bývají často v problémových lokalitách a snížené kvality, z Fondu bytové výstavby jsou proto poskytovány prostředky na jejich nutné opravy.

Žadatel musí splňovat podmínky pro pronájem běžného obecního bytu a následující limity, týkající se průměrného čistého měsíčního příjmu domácnosti v předcházejících 12 měsících:

1-členná domácnost: max. 0,4 násobek, 2-členná domácnost: max. 0,6 násobek,

3-členná domácnost: max. 0,8 násobek, 4-členná domácnost: max. 0,9 násobek,

5- a vícečlenná domácnost: max. 1,0 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.

Prvotní výběr žadatelů provádí městská část ze seznamu žadatelů o obecní byty, z každých sto zájemců maximálně jednoho. Město poté ty, kterým bude sociální byt přidělen, vybírá losem.

Nájemní smlouvy jsou v případě sociálních bytů uzavírány na dobu určitou 2 let s možností dalšího prodlužování po rozhodnutí Rady města vždy na 2 roky. Měsíční nájemné je asi 40 Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu, je každoročně upravováno o míru inflace.

Pokud v průběhu trvání nájmu vzroste příjem domácnosti nad stanovený limit, je výše nájemného upravena na úroveň stanovenou pro běžný nájemní byt (sníží-li se následně opět pod limit, je sníženo i nájemné). Nájemce tedy nemusí byt okamžitě opouštět, nájemní smlouva pak ale zpravidla po uplynutí její platnosti není prodlužována.

Město poskytuje městské části kompenzaci za sociální nájemné do úrovně stanovené pro běžný nájemní byt (za předpokladu, že opravou bytu z prostředků z FBV nedošlo ke změně charakteru bytu z bytu se sníženou kvalitou na byt standardní).

Poptávka po sociálních bytech v Brně zásadně převyšuje nabídku. Město v posledních letech udělovalo statut sociálního bytu poskrovnu. Počty žadatelů vybraných na základě pravidel městskými částmi sice také nebyly nijak vysoké, převýšily však počty bytů mnohonásobně.

sociální byty v letech 2012 - 2014		
rok	počet žadatelů	počet přidělených bytů
2012	181	10
2013	178	10
2014	248	20

Tab. 23 Sociální obecní byty - počty žadatelů a přidělených bytů 2012-14<sup>184</sup>

<sup>183</sup> Statut sociálního bytu. Příloha č.1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla\\_pronajmu\\_bytu-\\_opravene\\_zneni.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla_pronajmu_bytu-_opravene_zneni.doc)

<sup>184</sup> Zdroj dat: Tiskový servis. Brno. [online]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/>. Sestavila autorka.



### *Startovací byty*

Startovacím bytem<sup>185</sup> je obecní byt vybudovaný či zrekonstruovaný po 1. 1. 2010 určený pro bydlení mladých maximálně 4 členných rodin s omezenými příjmy, u nichž se předpokládá, že budou schopny do 5 let po uzavření nájemní smlouvy ke startovacímu bytu si obstarat jiné bydlení. Jako startovací je možno využívat byty jedno- a dvoupokojové.

Domácnost žadatelů o startovací byt musí splňovat podmínky pro pronájem běžných obecních bytů a dále následující požadavky:

- oba manželé či partneři jsou mladší 35 let,
- společný čistý měsíční příjem obou manželů či partnerů dosahuje minimálně 0,8 násobek a maximálně 2,0 násobek průměrné hrubé mzdy,
- alespoň jeden z manželů či partnerů má uzavřenu smlouvu o stavebním či jiném spoření
- nájemci musí mít ve startovacím bytě trvalé bydliště.

Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou 3 let s možností jednoho prodloužení o 2 roky. Výše měsíčního nájemného je stanovena na 50 Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu.<sup>186</sup> Nájemníci platí vstupní kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného.

Nabídku startovacích bytů sestavuje a zveřejňuje město. Žádost o byt se podává na Bytový odbor MMB, nelze žádat o konkrétní byt. Výběr mezi žadateli se provádí losem.

Záměrem města bylo v roce 2010, kdy startoval projekt na realizaci startovacích bytů, vybudovat 150 jednotek, tento počet byl snížen na 84. Zpočátku, při prvních pokusech o přidělování bytů v roce 2012, o ně nebyl velký zájem,<sup>187</sup> pravděpodobně z důvodu nedostatečné informovanosti občanů a příliš přísně nastavených podmínek přidělování - žadatelé páry například musely být sezdané. Město proto upravilo podmínky a posunulo termín výběru žadatelů. V dalších letech se již zájem zvýšil, v současnosti proto město připravuje výstavbu nových 48 startovacích bytů a 86 bytů pro seniory s pečovatelskou službou v nových objektech ve Vojtově ulici.<sup>188</sup>

---

<sup>185</sup> *Statut startovacího bytu. Příloha č.2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.* Brno 2014. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla\\_pronajmu\\_bytu-\\_opravene\\_zneni.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2014Pravidla_pronajmu_bytu-_opravene_zneni.doc)

<sup>186</sup> Nájemné je každoročně upravováno o míru inflace.

<sup>187</sup> Zájem o startovací byty v Brně je menší, než se čekalo. *Česká televize.* [online]. [cit. 2015-08-21]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/194074-zajem-o-startovaci-byty-v-brne-je-mensi-nez-se-cekalo/>

<sup>188</sup> Brno postaví nové startovací byty a dům s pečovatelskou službou. *Archiweb.* [online]. [cit. 2015-08-21]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&type=1&id=16781>

### Byty zvláštního určení<sup>189</sup>

Jako byty zvláštního určení jsou v Brně označovány byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Seznam žadatelů o tyto byty vede Bytový odbor MMB, k němu se tedy podávají žádosti. Žadatelé musí splňovat stejné podmínky jako u pronájmu běžných obecních bytů, jejich nárok na byt zvláštního určení z důvodu věku nebo zdravotního stavu musí být odůvodněný a podléhá potvrzení sociálního odboru městské části. Město také zpracovalo kritéria pro přidělování bodů při hodnocení žádostí, například délku čekání na přidělení bytu nebo zda žadatel má v Brně bydlicí rodinné příslušníky.

O bydlení v domech s pečovatelskou službou, určené pro částečně soběstačné seniory, je v Brně velký zájem. Město má 46 plně využitých domů s 950 byty, eviduje však dalších 1000 žadatelů o přidělení bytu.<sup>190</sup>

domy s pečovatelskou službou			
městská část	počet domů	počet bytů celkem	z toho bezbariérových bytů
Brno-střed	5	146	16
Královo Pole	6	96	8
Brno-sever	2	49	7
Židenice	6	85	5
Černovice	1	23	3
Brno - jih	1	18	2
Bohunice	1	31	6
Starý Lískovec	1	47	0
Kohoutovice	1	94	3
Bystřec	3	94	8
Komín	3	54	4
Vinohrady	4	144	0
Líšeň	12	69	0
<b>CELKEM</b>	<b>46</b>	<b>950</b>	<b>62</b>
bezbariérové obecní byty mimo domy s pečovatelskou službou			
městská část	počet bytů		
Vinohrady	65		
Starý Lískovec	100		

Tab. 24 Byty zvláštního určení - počty a umístění v jednotlivých městských částech 2014<sup>191</sup>

<sup>189</sup> Žádosti o byty zvláštního určení. Brno. [online]. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/byty\\_zvlastniho\\_urzeni.doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/byty_zvlastniho_urzeni.doc)

<sup>190</sup> Brno postaví nové startovací byty a dům s pečovatelskou službou. *Archiweb*. [online]. [cit. 2015-08-21]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz/news.php?action=show&type=1&id=16781>

<sup>191</sup> Zdroj dat: <http://socialnipece.brno.cz/texty/7/podmenu/104/byty-zvlastniho-urceni-a-bezbarierove-byty/>. Sestavila autorka.

## Dluhy na nájenném

Městské části i Bytový odbor MMB se potýkají s problémy nájemníků neplaticích nájenném v obecních bytech. Rada města Brna proto vypracovala Metodiku pro vymáhání dluhů na nájenném z bytů v domech v majetku města Brna, jejíž principy jsou popsány v následujících odstavcích.<sup>192</sup> Metodika není pro jednotlivé městské části závazná, ale doporučená; městské části si proto i v této oblasti konkrétní postupy a pravidla mohou určovat samy.

V případě vzniku dluhu správce bytu upozorní dlužníka a vyzve ho k jeho zaplacení, zároveň jej poučí o možných následcích nečinnosti, tedy o povinnosti uhradit úroky z prodlení, případně o výpovědi z nájmu.

Nájemníkovi je v případě jeho součinnosti nabídnuta možnost sestavení splátkového kalendáře, pokud dluh uhradí, výjimečně mu mohou být prominuty úroky z prodlení. Zároveň se město nebo městská část zpravidla snaží nabídnout nájemníkovi dostupnější byt. Správce také poučí nájemníka o možnosti čerpat dávky hmotné nouze úřadu práce.

Pokud dlužník nereaguje na obdržené výzvy nebo nedodrží splátkový kalendář, je dluh vymáhán v soudním nebo exekučním řízení. Pokud dluh dosáhne výše trojnásobku měsíčního nájenného, je dlužníkovi zaslána výpověď z nájmu bytu.

Z níže uvedené tabulky a grafu je zřejmé, že neplacení nájenného není velmi rozšířeným problémem, týká se průměrně 5 procent domácností. Mírně vyšší výskyt pozorujeme v městských částech Slatina (10 procent), Černovice či Nový Lískovec (po 8,5 procentech). Údaje městských částí Brno-střed a Brno-sever, které spravují největší počet obecních bytů mimo jiné v problémových lokalitách, a které tradičně evidují největší počet dlužníků,<sup>193</sup> neměl však Bytový odbor MMB v době zpracování této práce k dispozici.

---

<sup>192</sup> *Metodika pro vymáhání dluhů na nájenném z bytů v domech v majetku města Brna*. Brno 2014. [online].

Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/Metodika\\_pro\\_vymahani\\_dluhu\\_2014\\_doc](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/Metodika_pro_vymahani_dluhu_2014_doc)

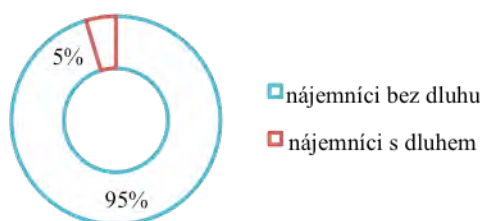
<sup>193</sup> V roce 2013 evidovala městská část Brno-střed dluhy ve výši 110 milionů Kč, městská část 50 milionů Kč. Viz: S dluhy na nájenném pomáhají neplaticům dluhová poradci. *Česká televize*. 20.12.2013. [online]. [cit. 2015-08-26]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/255482-s-dluhy-na-najennem-pomahaji-neplaticum-dluhovi-poradci/>

### neplnění smluvních podmínek v nájmech obecních bytů

městská část	celkový počet uvolněných bytů 2014	počet vystěhovaných domácností* 2014	celkový počet domácností (bytů) 2014	počet domácností s dluhem na nájemném 2014	počet sjednaných splátkových kalendářů 2014
Brno-střed	301	nedostupné	4 636	nedostupné	
Žabovřesky	26	2	1 479	84	21
Královo Pole	28	11	1 556	40	10
Brno-sever	217	nedostupné	5 855	nedostupné	
Židenice	56	11	2 334	117	15
Černovice	14	3	1 120	96	13
Brno - jih	15	10	1 094	37	20
Bohunice	0	0	31	0	0
Starý Lískovec	15	6	979	40	6
Nový Lískovec	0	6	864	73	3
Kohoutovice	29	4	1 849	38	25
Jundrov	6	0	167	4	4
Bystrc	14	16	1 890	76	34
Kníničky	0	0	0	0	0
Komín	1	1	93	1	0
Medlánky	0	2	14	0	0
Řečkovice a Mokrá Hora	13	2	427	32	5
Maloměřice a Obřany	0	1	70	1	1
Vinohrady	15	4	1 101	35	0
Líšeň	0	0	2 323	64	21
Slatina	12	3	867	88	33
Tuřany	0	0	6	0	0
Chrlice	0	0	16	0	0
Bosonohy	0	0	17	0	0
Žebětín, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov	0	0	0	0	0
OSM MMB	37	12	545	47	18
<b>CELKEM</b>	<b>799</b>	<b>94</b>	<b>29 333</b>	<b>873</b>	<b>229</b>

\* v důsledku výpovědi či neprodloužení nájemní smlouvy pro neplnění smluvních podmínek

Tab. 25 Neplnění smluvních podmínek v nájmech obecních bytů 2014<sup>194</sup>



Graf 23 Procentuální podíl domácností s dluhem na nájemném v roce 2014<sup>195</sup>

<sup>194</sup> Zdroj: Data k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

<sup>195</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

## 5.4 Vídeň

### 5.4.1 bytová politika v Rakousku a městě Vídni

Dosavadní vývoj<sup>196</sup>

Mezi lety 1830 a 1910 se, vlivem prudkého rozvoje průmyslu a s tím souvisejícího přistěhovalectví ze zemí rakousko-uherské monarchie, pětkrát zvýšil počet obyvatel Vídně - na více než 2 miliony, z toho 300 000 lidí postrádalo střechu nad hlavou. V této době však byla bytová výstavba ještě převážně v rukou soukromých investorů, jimiž byly realizovány dva typy projektů - luxusní byty v nových nájemních domech pro bohaté měšťanstvo či drobnou šlechtu a malé byty nízkého standardu (tzv. „Zinskaserne“) zejména pro dělníky z nově vznikajících továren. O bydlení druhého typu byl velký zájem a poptávka převyšující omezenou nabídku měla za následek spekulace s byty a nepřiměřeně vysoké ceny nájmu. V malém měřítku se na výstavbě podílely dobročinné organizace, které nabízely byty důstojnějšího standardu za přiměřené ceny. Tento typ výstavby se začal více rozvíjet na počátku dvacátého, díky financování Nadací císaře Franze Josefa pro lidové bydlení a stacionáře. Roku 1910 byl přijat zákon o bytové péči „Wohnungsfürsorgegesetz“, na jehož podkladě byly poskytovány výhodné půjčky obecně prospěšným stavebním družstvům. Díky tomu bylo do roku 1918 postaveno ve Vídni 8000 bytů a položeny základy dnešního systému. S pádem rakousko-uherské monarchie v roce 1918 se ve Vídni za situace poválečného bytového nedostatku dostala k moci sociálně-demokratická strana se svou politikou komunální bytové výstavby a mottem „každý člověk má právo na kvalitní byt a na vlastní postel“. V roce 1922 se Vídeň stala samostatnou spolkovou zemí a provedla daňovou reformu zahrnující zdanění majitelů bytových domů a majetných obyvatel, díky níž bylo možno financovat první „bytový program“. Do roku 1934 bylo realizováno přes 61000 bytů. V roce 1922 byl také zaveden zákon na ochranu nájemníků, chránící je před příliš vysokými nájmy a nevyhovujícími podmínkami bydlení, roku 1929 vstoupil v platnost vídeňský stavební zákon. Zároveň byla zaváděny hygienické předpisy pro výstavbu. Bylo sníženo povolené procento zastavění ploch - nejprve z 85 na 60, posléze na až na 30 procent. Upřednostňovány byly blokové obvodové formy zastavění s vyšší podlažností a volnými vnitrobloky. Ve vnitroblocích nebyly povolovány žádné dodatečné přístavby, aby nebyly snižovány hodnoty oslunění a osvětlení bytů. Součástí projektů byly také společné prostory a vybavení.

---

<sup>196</sup> Tato část kapitoly čerpá zejména z: FRIEDEL, Andreas. *Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich*. Wien 2014; MARCHART, Peter. *Wohnbau in Wien: 1923 - 1983*. Wien 1984; Geschichte des Wiener Gemeindebaus. *Wiener Wohnen*. [online]. [cit. 2015-06-12]. Dostupné z: <http://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>

Mezi lety 1934-45 byl vývoj přerušen nástupem austrofašismu a druhou světovou válkou. Vídeň přestala být samostatnou spolkovou zemí, roku 1938 bylo Rakousko připojeno k Německu. Nacisté plánovali postavit ve městě 60000 bytů, realizováno bylo ale asi jen 3000. Za války bylo ve Vídni zničeno nebo poškozeno 20 procent, tedy asi 187 000, všech bytových jednotek, 35 000 lidí zůstalo bez střechy nad hlavou. Následkem násilných deportací židovského obyvatelstva bylo naopak 70 až 80 tisíc bytů volných. Po válce se do vedení města vrátili sociální demokraté a zaměřili se na obnovu bytového fondu, roku 1949 byl za tímto účelem založen speciální fond. Kromě rekonstrukcí byly stavěny především levné rychle realizovatelné byty. Zároveň však byly zpracovávány koncepce dalšího rozvoje města. Ihned po válce vznikl interdisciplinární dokument Anketa o opětovné výstavbě města Vídně, který stanovil, že poválečná obnova je veřejným zájmem, bude v rukou veřejné správy a financována z veřejných prostředků. Uváděl také, že „nejde jen o odstranění škod, ale o rozhodnutí zásadní pro další vývoj, poskytující příležitost napravit předchozí pochybení a navrhnout moderní město“.<sup>197</sup>

Roku 1954 vstoupil v platnost první zákon na podporu bytové výstavby „Wohnbauförderungsgesetz“, roku 1968 druhý, který předpokládal spoluúčast soukromých subjektů při financování. Investice se nově orientovaly více směrem k obnově bytového fondu a veřejného prostoru - od roku 1969 platil zákon o obnově bytového fondu, o pět let později pak zákon o obnově města. Vzhledem k tomuto trendu i vzhledem ke stagnaci počtu obyvatel nastal odklon od stavění rozsáhlých komplexů na zelené louce směrem k renovaci města. Postupně byl také reformován systém správy komunálního nájemního bydlení. V sedmdesátých letech bylo zavedeno jeho podrobně vyhodnocované sledování, nová jasnější pravidla pro přidělování bytů žadatelům, automatizovaný systém výpočtu výše nájemného i jeho výběru, bylo otevřeno první poradenské centrum pro žadatele o obecní byt.

Od osmdesátých let se opět zvyšovaly požadavky na počet nových bytů, především vlivem přistěhovalectví z východních zemí. Zvětšovalo se také množství jednočlenných domácností a zároveň rostly požadavky na velikost a vybavenost bytů. Město Vídeň zareagovalo zavedením nového programu podpory bytové výstavby a realizací 10 000 nových bytů ročně. Roku 1981 vstoupil v platnost zákon o právech nájemníků, byl zaveden také nový systém participace nájemníků ve věcech rozhodování o některých otázkách týkajících se jimi obývaných bytových domů a komplexů. Čím dál větší důraz byl kladen na rekonstrukce starších objektů,

---

<sup>197</sup> PIRHOFER, Gottfried a Kurt STIMMER. *Pläne für Wien - Planungsgeschichte 1945 bis 2005* [online]. Wien, 2007.

objevovaly se první tematické inovativní a experimentální projekty. V roce 1984 byl založen Fond pro obnovu města Vídně, jehož prostřednictvím byly realizovány rekonstrukce městských domů - ročně bylo zrekonstruováno 10 000 bytů. Na sklonku osmdesátých let byly, vzhledem k měnícím se okolnostem v sousedních státech a tím i v Rakousku, normy týkající se podpory bytové výstavby, rekonstrukcí i participace nájemníků novelizovány, roku 1994 vstoupila v platnost novela zákona o právech nájemníků.

Od roku 1995 jsou nově zaváděny soutěže na dodavatele podporovaných bytových staveb, jejichž komise posuzující projekty městem dotovaných obytných staveb nejen z hlediska architektonického a urbanistického, ale i z hlediska ekonomického a ekologického, později také z hlediska sociální udržitelnosti. Roku 1997 byly sloučeny bytové odbory magistrátů jednotlivých městských částí a vzniklo společné oddělení v rámci „velkého“ Magistrátu města Vídně - „Magistratsabteilung 17 – Wiener Wohnen“. Kolem roku 2000 byly zaváděny změny ve správě a provozu obecního bytového fondu - vznikla elektronická databáze pro přidělování bytů, bytový odbor magistrátu Wiener Wohnen se stal samostatným městským podnikem, nově byl upraven statut nájemníků obecních bytů jako spolurozhodovatelů v důležitých otázkách jejich bydlení. V roce 2001 byly zprovozněny internetové stránky [www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at) a zavedeny elektronické žádanky a elektronické bankovníctví. Pro byty podporované, ale mimo vlastnictví a správu města (více v kapitole Sociální bydlení) byla založena informační a servisní centrála „Wohnservice Wien“. Péče o nájemníky byla na rozdíl od provozních záležitostí decentralizována a vedle hlavního informačního centra vznikaly malé pobočky v jednotlivých bytových komplexech.

Na přelomu 20. a 21. století se prohlubovaly tendence k zvyšování hustoty města, čemuž vycházela vstříc i vídeňská legislativa. Zejména ve vnitřním centru byly s relativně velkou volností povolovány a prováděny půdní vestavby a střešní nástavby. Realizované novostavby splňovaly z velké části požadavky na nízkoenergetické nebo pasivní standardy. Roku 2004 byla realizace dotovaných obecních bytů přesunuta z rukou města do rukou obecně prospěšných stavebních společností, které v rámci dotované výstavby zřizují byty a pronajímají nebo prodávají je jen oprávněným osobám.

## Současná vídeňská bytová politika

Meziválečná koncepce bytové politiky přetrvává rámcově ve Vídni jako velmi dobře fungující model, s přetržkou v období druhé světové války, do dnešních dnů. Vídeň, jakožto samostatná spolková země, může dle rakouské ústavy svou bytovou politiku řídit značně nezávisle – roku 1988 byla tato oblast decentralizována z úrovně státní na úroveň jednotlivých spolkových zemí.

Klíčovým faktorem úspěšného fungování systému je jeho legislativní úprava. Oblast bydlení podléhá samozřejmě normám s celostátní působností, jako je všeobecný občanský zákoník,<sup>198</sup> zákon o vlastnictví bytů,<sup>199</sup> zákon o neziskovém bydlení<sup>200</sup> nebo zákon o nájemním právu,<sup>201</sup> který je v současné době připravován k novelizaci. Nejdůležitějšími vídeňskými normami v oblasti bytové politiky jsou zákony o podpoře výstavby a sanací bytových staveb Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz<sup>202</sup> a vídeňský stavební zákon.<sup>203</sup> Jeho novela<sup>204</sup> z roku 2014 přináší podstatnou změnu v definici ploch pro výstavbu podporovaného bydlení v územním plánu města. Na těchto plochách je nyní možno stavět jen bytové domy vyhovující kvalitativním požadavkům, jako je nízká energetická náročnost, úspornost dispozic a podobně a samozřejmě s byty pronajímanými za předepsané nájemné.

Zákony i doplňující vyhlášky vydávané městem jsou poměrně často novelizovány a dokáží tak velmi pružně reagovat na měnící se podmínky na trhu a ve společnosti, například na změny ve struktuře domácností, vlny přistěhovalectví či na zvyšování cen ve stavebnictví.

Vídeňská bytová politika pojmenovává své tři hlavní úkoly<sup>205</sup> jako:

- novou bytovou výstavbu,
- sanace stávajících budov,
- přímou finanční podporu nízkopříjmových skupin obyvatel.

V posledních letech je kladen velký důraz na sociální udržitelnost obytných staveb a komplexů, jejíž posuzování se stává čtvrtým závazným kritériem při architektonických soutěžích a soutěžích na dodavatele staveb. Mění se struktura obyvatel - dále narůstá podíl jednočlenných domácností, od roku 2000 do 2013 z 22 na 48 procent, čemuž se svou

<sup>198</sup> Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Dostupné z: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>

<sup>199</sup> Wohnungseigentumsgesetz. Dostupné z: [http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz\\_\(WEG\).html](http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_(WEG).html)

<sup>200</sup> Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Dostupné z: [https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz\\_\(WGG\).html](https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz_(WGG).html)

<sup>201</sup> Mietrechtsgesetz. Dostupné z: [http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz\\_\(MRG\).html](http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_(MRG).html)

<sup>202</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300000.htm>

<sup>203</sup> Bauordnung für Wien. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b0200000.htm>

<sup>204</sup> REHRL, Sarah Simone. *Geförderter Wohnbau in Wien*. Wien 2015. s. 21.

<sup>205</sup> Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/gefoiderte-wohnung/wohnbauforderung-in-wien/>



nabídkou snaží přizpůsobit i bytový odbor města Vídně - předepisuje výstavbu tzv. SMART-bytů, malých ekonomických dispozičně variabilních jednotek. Vznikají nové tematické projekty. V roce 2015 dochází k další úpravě organizace podporovaného bydlení - péče o nové zájemce a žadatele o obecní i ostatní podporované byty je nově realizována společným specializovaným oddělením „Wohnberatung Wien“.

Důležitou zásadou bytové politiky města Vídně je neopouštět urbanistický rozvoj města čistě v rukou tržní ekonomiky. Město pravidelně pořizuje plán rozvoje města, aktuálně platný „Stadtentwicklungsplan 2025“<sup>206</sup> pojmenovává osm zájmových okruhů - obnovu městských struktur, růst města, sekundární centra, mobilitu, městskou zeleň, vědu a výzkum, sociální infrastrukturu a regionální spolupráci. V rámci obnovy a růstu města specifikuje cílové oblasti.

Důležitým aspektem vídeňské bytové politiky je také důraz kladený na komunikaci s veřejností - na toto téma je kontinuálně vedena široká diskuse, prováděny nejrůznější průzkumy veřejného mínění a obyvatelstvo je průběžně a srozumitelně informováno o veškerém dění na poli bydlení.

Vídeň má, jako mnohá jiná evropská města, zpracovanou také strategii Smart City Wien<sup>207</sup> do roku 2050. Její témata jsou zejména ekologie (redukce emisí oxidu uhličitého, využívání obnovitelných zdrojů energie, snížení podílu individuální automobilové dopravy, redukce spotřeby energie pro provoz objektů, zachování zelených ploch), inovace (důraz na spolupráci s městy Brno a Bratislava, na výzkum a vývoz technologií), sociální situace a veřejné zdraví (rovnoprávnost, kvalitní a dostupná lékařská péče).

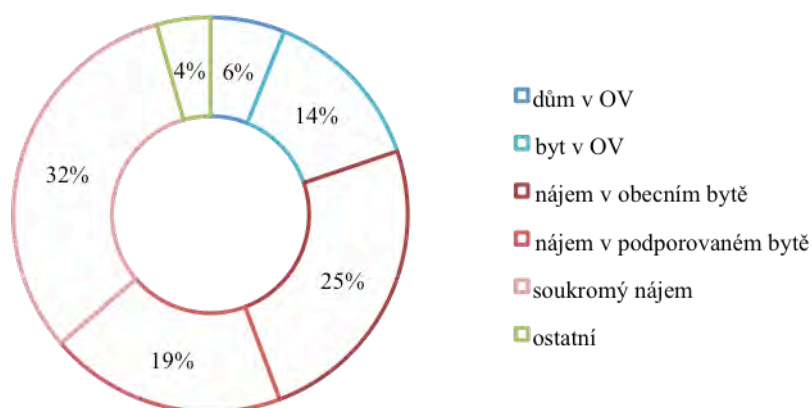
---

<sup>206</sup> Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/>

<sup>207</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/smartcity/rahmenstrategie.html>

## 5.4.2 sociální bytová politika ve Vídni

Podporované byty byly a dodnes jsou ve Vídni velmi žádané. V počátcích jejich výstavby to bylo nejen z důvodu nižších nákladů na bydlení, ale především z důvodu akutního nedostatku jakýchkoli bytů a také vzhledem k jejich na tehdejší poměry vysokému prostorovému i hygienickému standardu. I v dnešní době jsou nájem ve srovnání s privátně pronajímanými byty podstatně nižší.<sup>208</sup> Důležitým aspektem podporovaného bydlení ve Vídni je fakt, že tento typ bydlení není vnímán jako “sociální” v negativním slova smyslu, tedy jako podřadný, nedůstojný nebo provizorní. Byty nejsou ani “sociálními” nazývány, jsou označovány jako “podporované”. Podporovaná výstavba je svým standardem zcela srovnatelná s výstavbou komerční. Podléhá samozřejmě mnoha regulativům; přesto, nebo snad právě proto, vznikají velmi kvalitní realizace. Tento typ bydlení je ve Vídni již sto let stále aktuálním celospolečenským a politickým tématem, je kontinuálně propagován a diskutován s veřejností. V obecních a podporovaných bytech bydlí dnes 57 procent obyvatel Vídně.<sup>209</sup>



Graf 24 Rozdělení obyvatel Vídně dle typu užívání bytu, 2014<sup>210</sup>

Současné trendy vídeňského demografického vývoje, stálý nárůst počtu obyvatel a zároveň zmenšování domácností, mají za následek zvyšování poptávky na bytovém trhu, růst nájmů (nájem v privátním sektoru vzrostly mezi lety 2005 a 2012 o 25 procent)<sup>211</sup> i prodejních cen nemovitostí a celkový nedostatek dostupného bydlení. Vedení města pocítuje tlak na další dotovanou výstavbu. Ta zažívala svůj vrchol v devadesátých letech minulého století, po roce

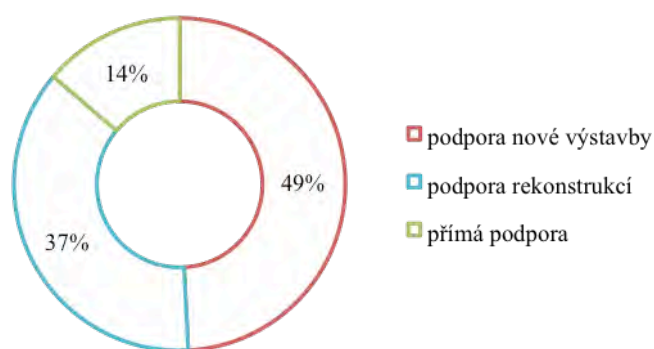
<sup>208</sup> Více viz. kapitola 5.4.3 nájemní bydlení ve Vídni.

<sup>209</sup> Kein Verkauf von Gemeindebauten. *Kurier*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://kurier.at/chronik/wien/wien-platz-fuer-1-8-millionen-gesucht/94.907.942>

<sup>210</sup> Zdroj: Statistik Austria. Dostupné z: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html). Sestavila autorka.

<sup>211</sup> Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft. *ÖRF*. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>

2000 a zejména pak s příchodem finanční krize zaznamenala dosti velký propad. Od roku 2011, kdy bylo postaveno na vídeňské poměry pouhých 2500 podporovaných bytů, se vývoj opět obrací. Odhady hovoří o potřebě 9 až 11 tisíc nových podporovaných bytů ročně,<sup>212</sup> realizováno jich je asi 7 tisíc, tedy osm z deseti nových bytů ve městě, 13 tisíc je s podporou sanováno. Na podporu novostaveb bylo v roce 2014 vynaloženo 300 milionů euro, na sanace 255 milionů.<sup>213</sup> V roce 2015 město plánuje investovat do podpory novostaveb 641 milionů euro, do sanací 230 milionů.<sup>214</sup> Kromě podporovaných bytů vznikají samozřejmě i byty financované soukromě, v současné době 1000-1500 ročně.<sup>215</sup>



Graf 25 Výdaje na podporu bytové výstavby, rekonstrukcí a přímou podporu v roce 2014<sup>216</sup>



Graf 26 Vývoj bytové výstavby - počty dokončených bytů ve Vídni v letech 2005-13<sup>217</sup>

<sup>212</sup> Tamtéž.

<sup>213</sup> Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/geofoerderte-wohnung/wohnbaufoerderung-in-wien/>

<sup>214</sup> Wien macht Geld für den Wohnbau locker. *Der Standard*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://derstandard.at/2000008691918/Wien-macht-mehr-Geld-fuer-den-Wohnbau-locker>

<sup>215</sup> Kein Verkauf von Gemeindebauten. *Kurier*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://kurier.at/chronik/wien/wien-platz-fuer-1-8-millionen-gesucht/94.907.942>

<sup>216</sup> Zdroj: *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2014*. [online]. Wien 2015. Sestavila autorka.

<sup>217</sup> Zdroj: Statistik Austria. Dostupné z:

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html). Sestavila autorka.

## Formy podpory bydlení

Podpora bydlení je v dnešní době poskytována k tomu oprávněným domácnostem (zejména na základě příjmových limitů) ve dvou základních formách. Naprostá většina poskytnuté podpory je formou nepřímou, pronájem bytů s regulovaným nájemným či prodejem dotovaných bytů, tomuto způsobu se také převážně věnuje následující text i samostatná kapitola. Doplňující je pak podpora přímá, realizovaná příspěvky na bydlení, ovšem v poměrně malém rozsahu.

## Subjekty poskytující podporované bydlení

Město Vídeň, čtvrtý největší majitel bytů v Evropě, dnes vlastní, spravuje a pronajímá 220 000 obecních bytových jednotek, takzvaných „Gemeindewohnungen“,<sup>218</sup> což představuje asi pětinu všech bytů ve městě. V obecním bytě bydlí celkem asi 500 000 lidí, tedy více než jedna čtvrtina obyvatel města. Za posledních 15 let investovalo město do výstavby a sanací obecních bytů 5 miliard euro.

Ve Vídni je také asi 200 000 dalších bytů ve vlastnictví jiných subjektů, postavených však s finanční podporou města.<sup>219</sup> Jsou to zejména takzvané obecně prospěšné stavební společnosti,<sup>220</sup> na něž je od roku 2004 převedena realizace i správa nových podporovaných bytových jednotek. Statut obecně prospěšné stavební společnosti uděluje vláda spolkové země. Předmětem jejich činnosti je bytová výstavba výlučně ve veřejném zájmu a jejich podnikání podléhá pravidelné kontrole Spolkem rakouských obecně prospěšných stavebních společností.<sup>221</sup> Za poskytnutou dotaci se zavazují, že budou realizované byty pronajímat či prodávat pouze k tomu oprávněným osobám a že své zisky budou investovat zpět do oblastí bydlení. V dnešní době funguje ve Vídni 54 takových společností, vlastní a spravují 160 000 nájemních bytů,<sup>222</sup> takzvaných „Genossenschaftswohnungen“, a realizují i většinu z celkového objemu bytů prodávaných ve Vídni do osobního vlastnictví. Tyto byty jsou samozřejmě také předmětem regulace, dle obdobných pravidel jako byty ve vlastnictví města. Aktuální vývoj na vídeňském bytovém trhu, tedy zvyšování cen nájmu a také demografické změny, velký nárůst počtu obyvatel a zároveň zmenšování domácností, podnítil nejnovější kroky v oblasti bytové politiky. Město se rozhodlo obnovit po více než deseti letech výstavbu

---

<sup>218</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/>

<sup>219</sup> *Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten.* [online]. Stadt Wien - Wiener Wohnen.

<sup>220</sup> Gemeinnützige Bauvereinigungen; definice v zákoně Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz. Dostupné z: [https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitgesetz\\_\(WGG\).html](https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitgesetz_(WGG).html)

<sup>221</sup> Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Dostupné z: <http://www.gbv.at>

<sup>222</sup> Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft. *ÖRF.* [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>

obecních bytů.<sup>223</sup> V rámci programu „Gemeindewohnungen Neu“ budou na objednávku města realizovány obecně prospěšnými developery na obecních pozemcích. První projekt se 120 byty v 10. městské části bude započat ještě v roce 2015.

Stejně důvody vedly magistrát k zavedení doplňkového podpůrného programu „Wohnbauinitiative 2011“.<sup>224</sup> V jeho rámci bylo již postaveno 6250 bytů, které jsou nabízeny za téměř stejných podmínek jako ostatní podporované byty; dalších 1800 je ve výstavbě.

Do podporované výstavby se mohou ve Vídni, na rozdíl od některých jiných spolkových zemí, zapojit i ziskové stavební společnosti. Neděje se tak však příliš často, neboť tito developeri sice také mohou žádat o podporu města, ovšem většinou je pro ně ekonomicky neúnosná jak dlouhá doba povolovacích procesů i návratnosti investice, tak maximální předepsané realizační náklady, náklady na stavební pozemky i nízké ceny nájmu.<sup>225</sup>

Město financuje také rekonstrukce vlastních i soukromých stávajících bytových domů. Podporuje i fyzické osoby při výstavbě vlastních rodinných domů.

V poslední době město vychází vstříc i komunitní bytové výstavbě, takzvaným Baugruppe.<sup>226</sup> Donedávna nebyl tento způsob nijak podporován, pro Baugruppe bylo proto velmi obtížné získat za přijatelnou cenu pozemek. V rámci nové čtvrti Seestadt Aspern ale již byla na jedné z parcel vypsána soutěž na dotované bydlení přímo na Baugruppe zaměřená, obdobně se děje i v jiných rozvojových lokalitách.

---

<sup>223</sup> Wien baut neue Gemeindewohnungen. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-07-27]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/gemeindewohnungen-neu/>; Neue Gemeindewohnungen für Wien. *Wien Holding*. 6. März 2015. [online]. [cit. 2015-07-27]. Dostupné z: <http://www.wienholding.at/Mediaroom.News/Neue-Gemeindewohnungen-fuer-Wien/31998>

<sup>224</sup> Wiener Wohnbauinitiative 2011. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-08-23]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/gefoiderte-wohnung/wohnbauinitiative/>

<sup>225</sup> REHRL, Sarah Simone. *Geförderter Wohnbau in Wien*. Wien 2015. s. 17.

<sup>226</sup> Baugruppe bývá skupina lidí, kteří společně staví a posléze obývají bytové dům. Fungování Baugruppe lze přirovnat k české družstevní výstavbě. Právně může být uskupení organizováno různými způsoby. Viz. například: <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>

## Financování výstavby podporovaného bydlení

Základním zdrojem financí pro podporu bydlení je pevně stanovená daň z příjmů fyzických i právnických osob, doplněná prostředky ze splátek předchozích půjček. Vídeň touto cestou získává asi 450 milionů euro ročně, což vytváří kvalitní základnu pro plánování a realizaci podpory bydlení v rozsáhlém měřítku.

Příjem a vyřizování žádostí a přidělování podpory na výstavbu má ve své kompetenci vídeňský magistrát, Oddělení pro podporu bytové výstavby a právní záležitosti MA 50.<sup>227</sup>

Developerům (obecně prospěšným stavebním společnostem) jsou na výstavbu nájemního i vlastnického bydlení poskytovány dva druhy finanční podpory,<sup>228</sup> výhodné půjčky a přímé příspěvky. Častěji používané a pro město také ekonomicky únosnější a transparentnější jsou dlouhodobé půjčky s velmi nízkým úrokem.

Maximální přípustné náklady na realizaci 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy dotovaného bydlení jsou stanoveny městskou vyhláškou „Neubauverordnung“<sup>229</sup> z roku 2007 na 1 180 euro, u menších projektů do 1000 m<sup>2</sup> užitkové plochy je to 1 480 euro.

Náklady na stavební pozemek nesmí přesáhnout asi 235 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy nově vzniklých bytů. Pozemky s vyšší cenou nejsou pro realizaci dotovaného bydlení přípustné, což velmi omezuje možnosti investorů. V posledních letech totiž velmi stoupá cena stavebních parcel ve městě, hovoří se o jejím růstu o více než 60 procent od roku 2008.<sup>230</sup>

### *Podporovaná výstavba nájemního bydlení<sup>231</sup>*

Půjčky na výstavbu nájemního bydlení jsou poskytovány ve výši 510 až 700 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů (podle rozsahu projektu) na dobu maximálně 35 let a úročeny 1 procentem ročně. Přímé nevratné dotace jsou poskytovány pouze na výstavbu pasivních domů (60 euro na 1 m<sup>2</sup>), nízkoenergetických domů (20 euro na 1 m<sup>2</sup>), domů využívajících obnovitelné zdroje energie (20 euro na 1 m<sup>2</sup>) a menších projektů do 1000 m<sup>2</sup> užitkové plochy (140 euro na 1 m<sup>2</sup>).

---

<sup>227</sup> Abteilung Wohnbauförderung und wohnrechtliche Angelegenheiten. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/>

<sup>228</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html>

<sup>229</sup> Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300600.htm>

<sup>230</sup> Steigende Grundstückskosten bringen leistbares Wohnen in Bedrängnis. *GBV*. [online]. [cit. 2015-08-17]. Dostupné z: <http://www.gbv.at/Page/View/4306>

<sup>231</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/miete.html>

Developeři mají také možnost zapojit do financování budoucí nájemníky. Tato spoluúčast, nazývaná „Finanzierungsbeitrag“<sup>232</sup> se skládá z podílu na realizačních nákladech stavby a nákladech na pořízení pozemku (obdobný poplatek se platí i u novějších obecních bytů).

Pokud se developer zaručí, že bude nárokovat maximální spoluúčast asi 68 euro za 1 m<sup>2</sup>, může žádat město o nadstandardní podporu, tzv. „Superförderung“<sup>233</sup> ve formě další výhodné půjčky 150 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů.

Nájmy některých bytů jsou nabízeny s předkupním právem. Po deseti až patnácti letech nájmu je nájemníkovi byt nabídnut ke koupi za tržní cenu, z níž je odečtena počáteční spoluúčast.

Developeři mají také povinnost část svých bytů pronajímat prostřednictvím zákaznického centra Wohnberatung Wien, tedy uchazečům navrženým městem.

#### *Podporovaná výstavba vlastnického bydlení<sup>234</sup>*

Na výstavbu bytů prodávaných do osobního vlastnictví jsou městem poskytovány půjčky za stejných podmínek jako na bydlení nájemní, ovšem ve výši 550 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů pro projekty do celkové užitkové plochy 10 000 m<sup>2</sup> a 440 euro na 1 m<sup>2</sup> pro rozsáhlejší stavby. Přímé nevratné dotace jsou udělovány stejné jako u nájemního bydlení.

#### *Podpora soukromé výstavby<sup>235</sup>*

Město poskytuje podporu také fyzickým osobám na výstavbu vlastních rodinných domů a půdních vestaveb či střešních nástaveb. Podmínkou pro získání dotace ve formě výhodné půjčky na dobu 30 let s jednocentním úrokem je jednak povinnost prodeje nebo vypovězení nájmu předchozího bytu, pokud se nachází ve Vídni, jednak roční příjmový limit celé domácnosti:

jednočlenná domácnost: 50 260 euro,  
dvoučlenná domácnost: 74 900 euro,  
tříčlenná domácnost: 84 750 euro,  
čtyřčlenná domácnost: 94 610 euro,  
za každého dalšího člena: plus 5 320 euro.

Nově stavěný dům nebo byt musí být určen k trvalému bydlení, musí mít užitkovou plochu maximálně 130 m<sup>2</sup>, od šesti osob v domácnosti 150 m<sup>2</sup>. Musí splňovat předepsané technické a

<sup>232</sup> Podrobný popis viz. kapitola 5.4.3 nájemní bydlení ve Vídni, podkapitola Genossenschaftswohnung.

<sup>233</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>

<sup>234</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/eigentum.html>

<sup>235</sup> Rechtliche Hinweise über die Errichtung eines Eigenheimes bzw. Reihenhauses. *Wien*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/nf7-eh.pdf>

energetické standardy.<sup>236</sup> Podpora je udělována ve výši 365 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy, lze ji ovšem čerpat jen na určitou část užitkové plochy dle počtu členů domácnosti:

jednočlenná domácnost: podpora na 50 m<sup>2</sup>

dvoučlenná domácnost: podpora na 70 m<sup>2</sup>

za každého dalšího člena: plus 15 m<sup>2</sup>

U mladých rodin, jejichž všichni členové mají méně než 40 let, se do podporované plochy započítá dalších 15 m<sup>2</sup>.

---

<sup>236</sup> *Technische Richtlinie der MA 25 (Neubau) für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten.* [online]. Wien 2014.



## Podpora rekonstrukcí stávajících objektů

V této kapitole je zvláštní pozornost věnována vídeňskému systému dotací na rekonstrukce stávajících budov a obnově města. Je tomu proto, že i ve městě Brně je toto téma nanejvýš aktuální, mimo jiné v souvislosti se vznikající Koncepcí sociálního bydlení a navazujícího zákona, který má přenést odpovědnost za jeho zajištění na úroveň obcí (více viz. kapitola 5.2.2 bytová politika České republiky). Město Brno bude s mít s největší pravděpodobností potřebu navýšit množství vhodných bytů. Vzhledem k možnostem, které jsou Koncepcí předkládány, a vzhledem k tomu, že Brno má ve srovnání s jinými českými městy ve svém vlastnictví stále ještě poměrně rozsáhlý bytový fond, se nabízí možnost využít k tomuto účelu právě obecní byty. V některých městských částech je dosti velký počet prázdných jednotek, které buď svojí velikostí nebo technickým stavem nenacházejí uplatnění na trhu. Právě rekonstrukcí těchto bytů a případným citlivým dělením bytů příliš velkých by bylo možné navýšit disponibilní fond sociálního bydlení.

Ve městě Vídni jsou sanace stávajících objektů vzhledem ke stáří obecního bytového fondu již po mnoho let tématem neméně důležitým než novostavby. Obecně se město řídí strategií takzvané „měkké obnovy“,<sup>237</sup> jejímž cílem je, aby byty byly obyvatelné i během stavebních prací a aby nedocházelo k přílišnému zvyšování nájmů rekonstruovaných bytů.

Město podporuje rekonstrukce jednotlivých objektů, iniciuje však prostřednictvím společnosti Wohnfonds\_Wien,<sup>238</sup> také takzvané „Blocksanierung“.<sup>239</sup> Jedná se o projekty, v jejichž rámci jsou interdisciplinárními týmy navrhovány komplexní strategie k obnově větších městských celků, většinou jednoho i více bloků.<sup>240</sup> Zaměřují se tedy nejen na rekonstrukce jednotlivých budov a zvyšování standardu bytů, ale i na revitalizaci sociální infrastruktury, společného vybavení, veřejných a zelených ploch či hromadné dopravy nebo na zajištění polyfunkčnosti v rámci větších obytných celků. Wohnfonds\_Wien určuje na základě urbanistických průzkumů oblasti, pro které jsou tyto projekty vypracovávány, například oblasti s vysokou koncentrací bytů sníženého standardu. Na rekonstrukce v těchto územích pak město uděluje zvýšené dotace.

---

<sup>237</sup> „Sanfte Stadterneuerung“, více viz. kapitola 5.4.4. udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni.

<sup>238</sup> Wohnfonds\_Wien, fond pro bytovou výstavbu a obnovu města, je obecně prospěšná společnost působící jako prostředník mezi magistrátem, majiteli nemovitostí a staviteli. Její vedení je tvořeno zástupci města i nezávislými odborníky a jejím úkolem je zejména koordinace a zajišťování kvality podporované výstavby a rekonstrukcí. Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106>

<sup>239</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/111>

<sup>240</sup> Jsou specifikovány oblasti vyžadující komplexní rekonstrukci, tzv. „Sanierungszielgebiete“. Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/112>

Základními podmínkami pro získání podpory z prostředků města je, že rekonstruovaný dům musí být minimálně 20 let starý a po rekonstrukci bude obsahovat minimálně dvě bytové jednotky a zároveň 50 procent jeho užitkové plochy bude sloužit k bydlení.<sup>241</sup> Podporovány jsou projekty nejrůznějších typů.

#### *„Sockelsanierung“<sup>242</sup>*

Prvním a nejtypičtějším podporovaným typem je takzvané „Sockelsanierung“, při kterém jsou, často postupně po menších krocích, celkově rekonstruovány jednotlivé objekty. Pro získání podpory musí být provedeny rekonstrukce bytů i společných prostor domu, fasády, střechy, instalací a podobně, nepovinné je například zřizování komerčních ploch v parteru, půdních vestaveb, střešních nástaveb, rekonstrukce či zřízení výtahu, výměna oken. Musí být zvýšen standard minimálně dvaceti procent užitkové plochy bytů a musí být dosaženo alespoň minimálních požadovaných tepelně technických vlastností obálky budovy. Městem je poskytována půjčka ve výši 25 procent celkových nákladů, na úroky ze zbylých 75 procent, které si investor případně půjčuje u peněžního ústavu, jsou po dobu 15 let poskytovány příspěvky. Při současném zlepšení tepelně technických vlastností budovy je možno žádat nevratnou dotaci dalších až 160 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy, na každé nové parkovací stání 50 procent zřizovací ceny, maximálně 6000 euro.

#### *„Totalsanierung“<sup>243</sup>*

Jako „Totalsanierung“ je označována rozsáhlá rekonstrukce či přestavba, při které je měněna i funkce objektu, z původně nebytového se stává (převážně) bytovým, vznikají byty nejvyšší kategorie A. Vzhledem k tomu, že jde převážně o nevyužívané objekty opravdu špatného technického stavu, je v některých případech (pokud se objekt nachází v městem vytyčené oblasti komplexní rekonstrukce) povolena a dotována i demolice a výstavba objektu nového. Při zachování minimálně 50 procent stávajícího objektu je městem poskytována nízká úročená půjčka ve výši 660 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy (do maximální výše 59 400 euro na jednu bytovou jednotku), na úroky z půjček na zbytek nákladů město přispívá. Na zřízení komerčních ploch v parteru nebo suterénu je navíc možné získat půjčku ve výši 330 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy (maximálně 49 500 euro na jednu jednotku). Pokud je zachováno méně než 50 procent stávajícího objektu, je poskytována půjčka ve výši 700 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové

<sup>241</sup> *Der weg zur Wohnhaussanierung*. Wohnfonds\_Wien. [online]. Wien 2014.

<sup>242</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/129>

<sup>243</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/494>

plochy (pro projekty do celkové užitkové plochy pod 2000 m<sup>2</sup>), respektive 650 euro (pro projekty do celkové užitkové plochy mezi 2000 a 4500 m<sup>2</sup>), také v tomto případě město přispívá na úroky z půjček na zbytek nákladů. V obou výše uvedených případech jsou také dotovány další náklady: Na opatření pro snižování ekologické náročnosti budov je poskytován nevratný příspěvek ve výši 25-70 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů a komerčních ploch, na každé nové parkovací stání 50 procent zřizovací ceny, maximálně 6000 euro a na vylepšení městské infrastruktury (viz. „Blocksanierung“) a demolice stávající zástavby až 100 procent vynaložených nákladů.

„THEWOSAN“<sup>244</sup>

„THEWOSAN“ je označení pro program podpory rekonstrukcí zahrnujících opatření vedoucí ke snižování energetické náročnosti budov. Jedná se o izolaci obálky budovy, výměnu oken a dveří a modernizaci technických zařízení, eventuálně o půdní vestavby nebo střešní nástavby. Tento program je podrobněji popsán v kapitole 5.4.4 udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni.

Podporovány jsou také čistě udržovací práce<sup>245</sup>, jako oprava a výměna zdravotně technických instalací, oprava střechy nebo odstraňování nejrůznějších poruch a škod.

Existují také další doplňkové formy podpory specifických případů rekonstrukcí<sup>246</sup> - například podpora střešních nástaveb a dostaveb objektů, zřizování nových nebo rekonstrukce stávajících výtahů, vybudování ústředního topení nebo úprav pro možnost bezbariérového užívání budovy.

Podpora je poskytována také pro rekonstrukce dočasného ubytování v ubytovnách<sup>247</sup> pro sociálně nejslabší skupiny obyvatel. Jedná se obecně o úpravy zvyšující standard bydlení v těchto zařízeních - rekonstrukce jednotlivých jednotek, zateplení obálky budovy, zřízení výtahu nebo ústředního či dálkového vytápění a podobně.

Město podporuje také rekonstrukce soukromých objektů, jak jednotlivých rodinných domů či bytů,<sup>248</sup> tak bytových domů.<sup>249</sup>

---

<sup>244</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/492>

<sup>245</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/493>

<sup>246</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/115>

<sup>247</sup> Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/498>

<sup>248</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/wohnungsverbesserung.html>

<sup>249</sup> Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/zinshaus.html>

### Cílové skupiny (příjemci) podporovaného bydlení

Cílová skupina podpory bydlení je ve Vídni poměrně široká. Je tomu z důvodu nepřítis přísnych příjmových limitů, které jsou základním kritériem výběru žadatelů o pronájem a koupi dotovaných bytů. Kromě příjmového limitu musí žadatel splnit a doložit řadu dalších základních i doplňkových podmínek. Cesta k získání dotovaného bytu je podrobně popsána v samostatné kapitole 5.4.3 nájemní bydlení ve Vídni.

Naprostá většina nájemních smluv je na dobu neurčitou, mohou být také přeneseny na děti či jiné blízké příbuzné nájemníků. Na získání podporovaného bydlení sice nemají nárok domácnosti, které překračují příjmové limity, ovšem pokud domácnost překročí tyto limity až v době nájmu nebo vlastnictví podporovaného bytu, není jim tento odebrán, ani jim nájem není zvýšen. Město se tímto způsobem snaží bránit sociální segregaci obyvatel.

Narůstajícím problémem jsou v poslední době skutečně sociálně slabé skupiny obyvatel, tvořené nejen imigranty, ale i rakouskými občany, zejména jednotlivci a mladými rodinami. Tito lidé si většinou nemohou dovolit ani dotované bydlení, respektive nejsou schopni zaplatit počáteční spoluúčast a kapacita staršího obecního bytového fondu bez tohoto poplatku není dostačující. Objevují se tak i neoficiální odhady, že se ve Vídni nachází až 100000 prázdných bytů, které však na bytovém trhu nenacházejí svou cílovou skupinu, nejsou zkrátka pro lidi hledající bydlení finančně dostupné.<sup>250</sup>

### *Přímá podpora bydlení*

Přímá podpora bydlení ve formě sociálních dávek, takzvaná „Wohnbeihilfe“,<sup>251</sup> je prostředkem k podpoře osob se zvláště nízkými příjmy. Žadatelé mohou být nájemníci podporovaných bytů i bytů s tržním nájmem, osoby bydlící ve sdíleném nájmu a za určitých podmínek i vlastníci podporovaných bytů. Musí být občany Rakouska, zemí Evropské unie, Evropského hospodářského prostoru nebo Švýcarska, nebo občanem jiné země s azylem nebo trvalým pobytem v Rakousku, přičemž cizinci musí prokázat minimálně pětiletý předchozí pobyt ve Vídni. Nesmí vlastnit nedotovaný byt ani nesmí být obyvateli podporované ubytovny. Přiznání podpory je pak závislé na počtu členů domácnosti a součtu jejich příjmů, na velikosti bytu a nákladech na bydlení. V principu je podpora přidělena těm osobám a domácnostem, jejichž skutečné náklady na bydlení překročí takzvanou únosnou

---

<sup>250</sup> Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft. *ÖRF*. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>

<sup>251</sup> Wohnbeihilfe. *Wien*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnbeihilfe/index.html>

výši (městem stanovenou ve vztahu k výši příjmů). Rozdíl těchto částek je plně pokryt podporou.<sup>252</sup>

Druhou formou přímé podpory je příspěvek zvaný „Mietzinsbeihilfe“,<sup>253</sup> udělovaný stávajícímu nájemníkovi v případě zvýšení nájemného po rekonstrukci podporovaného bytu nebo v případě zvýšení plateb do fondu oprav. Tento příspěvek přiznává finanční úřad (na rozdíl od ostatních druhů přímé podpory, které jsou v kompetenci oddělení magistrátu pro podporu bydlení MA 50) na základě dokladu o dodržení maximální příjmové hranice.

Pro pokrytí vstupního příspěvku na stavební pozemek a realizaci u podporovaných a novějších obecních bytů<sup>254</sup> poskytuje město nájemníkům třetí typ přímé podpory, výhodnou půjčku s jednocentním úrokem nazývanou „Eigenmittlersatzdarlehen“.<sup>255</sup>

---

<sup>252</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil 3.* [online]. Wien 2015. s. 14-17.

<sup>253</sup> Mietzinsbeihilfe des Finanzamtes. *Wien.* [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnbeihilfe/mietzinsbeihilfe.html>

<sup>254</sup> Více viz. kapitola 5.3.2 nájemní bydlení ve Vídni, podkapitoly Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung.

<sup>255</sup> Mietzinsbeihilfe des Finanzamtes. *Wien.* [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/wohnbeihilfe/mietzinsbeihilfe.html>

### 5.4.3 nájemní bydlení ve Vídni

Jak je již popsáno výše, setkáváme se ve Vídni s několika typy nájemního bydlení. Existuje samozřejmě privátní nájemní sektor, nabízející byty soukromých vlastníků za tržní ceny. Tato kapitola se však podrobně věnuje nájemnímu bydlení v obecní bytech, takzvaných Gemeindewohnungen a v bytech podporovaných „družstevních“, takzvaných Genossenschaftwohnungen. Vzhledem k poměrně velkému počtu vysokoškolských studentů je pozornost zaměřena i na specifické možnosti jejich bydlení, ať už na kolejích, ve sdílených či soukromých bytech.

Nájemní bydlení je ve Vídni ošetřeno několika zákony. Je to nejobecnější zákon o nájemném Mietrechtsgesetz,<sup>256</sup> kterým se řídí nájemní vztahy soukromých a obecních nájemních bytů a speciální Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,<sup>257</sup> upravující záležitosti bytů obecně prospěšných stavebních společností.

#### společná pravidla pro obecní i podporované nájemní byty

Donedávna měly obecní a podporované nájemní byty různá pravidla pro přidělování i žádosti pro jejich získání se podávaly u různých společností. Od poloviny roku 2015 je pro usnadnění komunikace s obyvateli sjednoceno zákaznické centrum ve společnost „Wohnberatung Wien“,<sup>258</sup> u níž je možno žádat o oba typy bydlení. Zčásti se sjednotila i pravidla pro přidělování, zejména pravidlo základní, tedy výše příjmového limitu.

Prvním krokem pro získání obecního nebo podporovaného bytu je registrace v zákaznickém centru, tedy založení takzvaného Wiener Wohn-Ticket.<sup>259</sup> Při této registraci je již rozlišeno, o který typ bytu má žadatel zájem. Pro oba typy bydlení musí žadatel splnit takzvané základní předpoklady, pro získání obecního bytu a některých speciálně výhodných podporovaných bytů<sup>260</sup> navíc alespoň jednu z podmínek takzvané odůvodněné bytové potřeby.

Základní požadavky jsou následující:

- věk žadatele musí být v době podání žádosti minimálně 17 let, v okamžiku počátku užívání bytu 18 let,

<sup>256</sup> Dostupné z: [http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz\\_\(MRG\).html](http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_(MRG).html)

<sup>257</sup> Dostupné z: [https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz\\_\(WGG\).html](https://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz_(WGG).html)

<sup>258</sup> Dostupné z: <http://www.wohnberatung-wien.at>

<sup>259</sup> Das Wiener Wohn-Ticket - Ihre Eintrittskarte in den geförderten und kommunalen Wohnbau. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/das-wiener-wohn-ticket-ihre-eintrittskarte-in-den-gefoerderten-und-kommunalen-wohnbau/>

<sup>260</sup> Byty typu SMART-Wohnung (více viz. kapitola 5.4.4 udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni) a opětovně pronajímané podporované byty se vstupním příspěvkem menším než 10 000 euro.

- všichni členové domácnosti musí být minimálně po dobu předchozích 2 let přihlášení k pobytu ve Vídni,
  - všichni členové domácnosti musí občany Rakouska, zemí Evropské unie, Evropského hospodářského prostoru nebo Švýcarska, nebo občanem jiné země s azylem nebo trvalým pobytem v Rakousku,
  - žadatel musí doložit vyjasněné rodinné (partnerské) poměry, v případě manželství musí být žadateli oba manželé.
  - součet ročních čistých příjmů všech členů domácnosti nesmí překročit hranici:<sup>261</sup>
    - jednočlenná domácnost: 43 970 euro,
    - dvoučlenná domácnost: 65 530 euro,
    - tříčlenná domácnost: 74 160 euro,
    - čtyřčlenná domácnost: 82 780 euro,
    - za každého dalšího člena: plus 4830 euro,
- přičemž současný průměrný čistý roční příjem (stav 08/2015) je ve Vídni 20 600 euro,<sup>262</sup>

#### Gemeindewohnung - obecní nájemní byt<sup>263</sup>

Zájemce o získání nájmu obecního bytu musí splnit a doložit alespoň jednu z doplňkových podmínek odůvodněné bytové potřeby:

- jeho stávající byt je tzv. „přeplněný“ (jednopokojový byt obývaný dvěma a více osobami, dvoupokojový třemi a více, třípokojový pěti a více); tato podmínka platí pouze pro domácnosti rodin s dětmi,
- potřeba založení vlastní domácnosti; tato podmínka platí pro mladé lidi do 30 let, kteří bydlí minimálně 10 let u rodičů, nevlastní žádný byt ani nejsou v žádném bytě nájemníky,
- partneři nebo manželé žijící nedobrovolně v oddělených domácnostech, pokud by jejich společný byt po sestěhování splnil podmínku „přeplněnosti“,
- osoby se zvláštními potřebami; tedy osoby nad 65 let potřebné péče, bydlící v bytovém domě bez výtahu, v bytě sníženého standardu bez koupelny a toalety, osoby s potřebou bezbariérového bytu.

<sup>261</sup> Hranice stanovena v zákoně Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300000.htm>.

<sup>262</sup> Einkommen - Statistiken. *Wien*. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/einkommen/index.html#bezirk>

<sup>263</sup> Podmínky platné k 27.7.2015. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/>.

Do žádosti je možné uvést preferovanou lokalitu, čímž se ovšem zpravidla prodlužuje čekací doba. Požadovanou velikost bytu není možné uvádět, město přiděluje byty dle principu “jedna místnost pro každého nájemníka.”

Tímto je žadatel, po ověření splnění všech podmínek, které trvá zpravidla 2-3 dny, zařazen na čekací listinu. Čekací doba na přidělení obecního bytu se velmi různí, záleží na omezujících kritériích týkajících se například preferovaných částí města, která žadatel v žádosti uvede. Neoficiálně se uvádí, že se v současné době pohybuje mezi jedním až dvěma roky.

Po nalezení vhodného bytu je žadatel pozván k jeho prohlídce, po které je mu poskytnuta doba několika dní na rozmyšlenou. V případě, že žadatel nabízený byt odmítne, je povinen toto své rozhodnutí písemně zdůvodnit. V případě dvou za sebou následujících odmítnutí je však vyřazen na 3 roky z databáze čekatelů.

Další, poměrně často využívanou možností, je přímý převod bytu, tzv. „Direktvergabe“, při kterém nový nájemník (splňující všechny výše uvedené podmínky a zaregistrovný na čekací listině) byt přímo přebírá od nájemníka stávajícího. Celý proces pak probíhá v jejich vlastní režii, což odlehčuje nápor žádostí vyřizovaných společnostmi „Wohnservice Wien“. Stávající nájemník může požadovat odstupné za vybavení bytu do maximální výše 5000 euro.

Posledním krokem v procesu získání obecního bytu je po splnění všech předchozích podmínek už pouze podpis nájemní smlouvy a předání klíčů a dokumentů k bytu.

Stávající nájemní smlouvy lze také za určitých podmínek převádět na přímé příbuzné (děti, sourozence, vnoučata), lze je také v případě úmrtí nájemníka dědit.

Město vychází vstříc také mladým lidem ve věku 17 až 30 let a studentům či učňům ve věku 17 až 26 let,<sup>264</sup> kteří jsou jako zájemci o nájem obecního bytu osvobozeni od některých, zejména doplňkových podmínek, příjmový limit platí stejný i pro ně. Mladí lidé nesmí vlastnit žádný byt ani být v nájmu v podporovaném bytě a musí bydlet u rodičů, studenti musí bydlet minimálně jeden předchozí rok ve Vídni na kolejích.

Pro nejvíce sociálně vyloučené skupiny obyvatel, bezdomovce nebo osoby bezdomovectvím ohrožené, stanovuje město speciální pravidla<sup>265</sup> pro takzvané sociální přidělování obecních nájemních bytů. Musí být plnoletí a dále pouze prokázat své občanství stejně jako běžní žadatelé a to, že byli v posledních dvou letech nahlášeni k pobytu ve Vídni. Pokud jsou nebo

---

<sup>264</sup> Wohnungen für junge Menschen. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-07-31]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/wohnungen-fuer-junge-menschen/>

<sup>265</sup> Soziale Wohnungsvergabe. *Wiener Wohnen*. [online]. [cit. 2015-07-31] Dostupné z: <http://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html>



dříve byli nájemníky v městském bytě, nesmějí mít dluh na nájemném. Stejně podmínky platí také pro občany bydlící v ubytovnách nebo bytech s pečovatelskou službou.

Maximální výše nájemného v obecních bytech je upravována zákonem o nájemním právu. Vychází ze skutečných pořizovacích a provozních nákladů na bytovou jednotku a je zvyšována jednou za dva roky pouze v závislosti na indexu spotřebitelských cen.

Ceny měsíčního nájemného v obecních bytech<sup>266</sup> se liší dle kategorie bytu A až C a jsou v současnosti (od 1.4.2014) následující:

byt kategorie A: 5,39 euro / 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy

byt kategorie B: 4,04 euro / 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy

byt kategorie C: 2,70 euro / 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy

Lze tedy říci, že nájemné za byty různého počtu místností je následující:

jednopokojový byt: od 300 euro

dvoupokojový byt: od 450 euro

třípokojový byt: od 650 euro

čtyřpokojový byt: od 750 euro

Výše uvedené ceny zahrnují daň a provozní náklady kromě plynu, elektřiny a topení.

Nájemníci neskládají žádnou počáteční kauci ani provizi, pouze úhradu nákladů spojených s uzavřením smlouvy ve výši 3 procent ročního nájemného. U novějších obecních bytů, realizovaných po roce 1968, hradí většinou nájemníci jednorázový vstupní poplatek jako 12,5 procentní podíl na realizačních nákladech stavby. Ten je vratný v okamžiku, kdy se nájemník z bytu vystěhuje, za každý rok užívání bytu se z něj však odečítají 2 procenta. Pro pokrytí tohoto vstupního nákladu poskytuje město také doplňkovou finanční podporu ve formě nízko úročených půjček.

### Genossenschaftwohnung - podporovaný nájemní byt<sup>267</sup>

Byty realizované obecně prospěšnými stavebními společnostmi jsou běžně souhrnně označovány jako družstevní, takzvané Genossenschaftswohnungen,<sup>268</sup> i když tyto společnosti mohou mít právní formu družstev, společností s ručením omezeným i akciových společností, z čehož potom plynou i různé formy nájemních vztahů.

Pro získání podporovaného bytu je, jak je popsáno výše, až na některé výjimky, třeba splnit pouze základní předpoklady. Po založení žádosti může uchazeč sám vyhledávat bytové

<sup>266</sup> Wohnkosten. *Wiener Wohnen*. [online]. [cit. 2015-07-31] Dostupné z: <http://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnkosten.html>

<sup>267</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil I*. [online]. Wien 2015. s. 22-23.

<sup>268</sup> Tamtéž.

projekty obecně prospěšných stavebních společností, o které by měl zájem. U společnosti Wohnberatung Wien se může registrovat na čekací listinu až deseti různých projektů nebo tří různých konkrétních bytů. Je tedy možné volit lokalitu, počet místností je ovšem u bytů přidělovaných prostřednictvím města omezen na maximálně “počet nájemníků plus jedna.” Pro konkrétní byty je možné se registrovat vždy během 48 hodin od zveřejnění jejich nabídky, uchazeči jsou o zveřejnění informováni e-mailem.

Ucházet se o byty lze také přímo u jednotlivých obecně prospěšných stavebních společností nebo prostřednictvím inzerátů, ve kterých stávající nájemníci nabízejí přenechání nájmu, mohou přitom požadovat odstupné.

V případě, že se žadatel dostane na první místo čekací listiny, ale nabízený byt odmítne, nemá toto rozhodnutí pro něj na rozdíl od odmítnutí nabízeného obecního bytu žádné následky.

V opačném případě je posledním krokem v procesu získání podporovaného bytu podpis nájemní smlouvy s obecně prospěšnou společností.

Způsob stanovení výše nájemného v podporovaných bytech vlastněných obecně prospěšnými stavebními společnostmi je definován ve speciálním zákoně „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz”.<sup>269</sup> Stejně jako u obecních bytů je jeho maximální výše taková, aby pokryla provoz bytové jednotky a postupně umořovala náklady na její pořízení, může také majiteli bytu poskytovat omezený zisk. Měsíční nájemné se v současné době pohybuje asi od 6,5 do 9,5 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy, záleží také na výši vstupního příspěvku, popsaného v následujícím odstavci.

Podobně jako u novějších obecních bytů se nájemníci podílejí na nákladech na byt jednorázovým vstupním příspěvkem majiteli. Tato spoluúčast, nazývaná „Finanzierungsbeitrag”,<sup>270</sup> se skládá nejen z podílu na realizačních nákladech stavby, ale i na nákladech na pořízení pozemku. Cena pozemku se zpravidla započítává v plné výši, ze stavebních nákladů se zahrnuje maximálně 12,5 procenta, u technicky náročných projektů, například v pasivním standardu, 20 procent. Příspěvek je vratný v okamžiku, kdy se nájemník z bytu vystěhuje, případně když si dotčený byt zakoupí, za každý rok používání bytu se však snižuje o 1 procento. U opětovného pronájmu platí nový nájemník příspěvek snížený o podíl odpovídající předchozímu počtu let užívání bytu. Stejně jako u obecních bytů lze na tento poplatek získat od města půjčku. Poplatek je navíc omezen u nových bytů typu SMART-Wohnung,<sup>271</sup> na 60 euro za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy. Pro získání těchto bytů a opětovně

<sup>269</sup> *Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen*. [online]. Wien 2013.

<sup>270</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil 1*. Wien, 2015. s. 24-26. [online].

<sup>271</sup> Programu SMART-Wohnung se tato práce věnuje v samostatné kapitole 5.4.4 udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni.

pronajímaných bytů se spoluúčastí pod 10 000 euro je ovšem nutné splnit alespoň jednu z doplňkových podmínek odůvodněné bytové potřeby. U bytů, na jejichž financování developer využil nadstandardní podporu „Superförderung“, může být výše poplatku maximálně 68 euro za 1 m<sup>2</sup>.

V případě, že obecně prospěšná stavební společnost má právní formu družstva, platí nájemník také vstupní členský poplatek, většinou ve výši 100 až 200 euro.

Nájemní smlouvy u těchto bytů lze také převádět na blízké příbuzné, obdobně jako u obecních bytů.

### Wohnbauinitiative 2011<sup>272</sup>

Jak je již popsáno výše, Wohnbauinitiative 2011 je doplňkový program, v jehož rámci byla prostřednictvím výhodných půjček podpořena výstavba již 6250 bytů, zejména v nově vznikající čtvrti Seestadt Aspern, 1800 bytů je ve výstavbě. Investoři mohou volit ze dvou variant pronájmu:

max. čistý nájem 6,10 euro / 1 m<sup>2</sup> / měsíc + vstupní poplatek 150 euro / 1 m<sup>2</sup>

max. čistý nájem 4,75 euro / 1 m<sup>2</sup> / měsíc + vstupní poplatek 500 euro / 1 m<sup>2</sup>

Výše nájemného se nesmí zvýšit po dobu 10 let (vyjma úprav dle růstu indexu spotřebitelských cen) a v této době platí i pro opětovně uzavírané smlouvy. Nevýhodou tohoto typu bytů je, že pro ně nelze žádat výhodnou městskou půjčku na vstupní poplatek.

### podporované rekonstruované byty<sup>273</sup>

Zvláštním případem v rámci podporovaného bydlení jsou byty rekonstruované s podporou města. Pro tyto byty nemusí žadatel splňovat příjmový limit, je třeba prokázat pouze zbylé základní předpoklady, doplňkové podmínky odůvodněné bytové potřeby odpadají zcela.

---

<sup>272</sup> REHRL, Sarah Simone. *Geförderter Wohnbau in Wien*. Wien 2015. s. 9-10.

<sup>273</sup> Geförderte Sanierungen. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/gefoiderte-wohnung/gefoiderte-sanierungen/>

### privátní nájemní byt<sup>274</sup>

Privátní nájemní bydlení, tedy v bytech vlastněných a pronajímaných soukromými vlastníky, je ve Vídni legislativně ošetřeno zejména zákonem o nájemním právu.<sup>275</sup> Nájemní smlouvy se uzavírají v naprosté většině případů na dobu určitou, oboustranná výpovědní lhůta je 3 měsíce. V případě privátních nájemních bytů se platí vstupní kauce (často ve výši trojnásobku měsíčního nájemného) a v případě zprostředkování realitní kanceláří také provize. Výše provize je regulována - při uzavření nájemní smlouvy na více než 3 roky maximálně dvojnásobek měsíčního nájemného, u smluv na dobu kratší tří let maximálně jeden měsíční nájem.

### bydlení pro studenty

Mezi vídeňskými studenty i některými mladými absolventy je nejoblíbenější formou bydlení ve sdílené domácnosti, takzvané Wohngemeinschaft,<sup>276</sup> pro které se vžil zkrácený název WG. Z hlediska smluvních závazků se užívají všechny formy - jedna smlouva, ve které všichni nájemníci vystupují rovnocenně, smlouva s jedním z nájemníků, který má poté smlouvy s podnájemníky i jednotlivé smlouvy se všemi nájemníky.

Ve Vídni funguje také například obecně prospěšná společnost WGE!<sup>277</sup>, která zprostředkovává sdílené bydlení seniorů a mladých lidí - senioři s velkými nevyužitými byty nabízejí výhodné podmínky mladým, kteří jim na oplátku například vypomáhají v domácnosti. Společnost poskytuje zúčastněným kromě kontaktu samotného také právní či psychologické poradenství.

Bydlení ve formě studentských ubytoven (kolejí),<sup>278</sup> legislativně upravované speciálním zákonem,<sup>279</sup> není ve Vídni ve srovnání s Wohngemeinschaften příliš rozšířené. Míst na kolejích je vzhledem k počtu asi 183 000<sup>280</sup> vysokoškolských studentů ve Vídni velmi málo, jen asi 14 800.<sup>281</sup> Je tedy třeba se o ně ucházet s velkým, půlročním až ročním předstihem. Přednost mají studenti s bydlištěm mimo Vídeň, sociálně znevýhodnění, tělesně postižení a ti, kteří plní studijní plán.

---

<sup>274</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil 1.* [online]. Wien 2015. s. 28-31.

<sup>275</sup> Mietrechtsgesetz MRG 1981; dostupné z: [http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz\\_\(MRG\).html](http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_(MRG).html)

<sup>276</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil 2.* [online]. Wien 2015. s. 12-23.

<sup>277</sup> Dostupné z: <http://www.wge-wien.org>

<sup>278</sup> *Die erste eigene Wohnung Teil 1.* [online]. Wien 2015. s. 22-33.

<sup>279</sup> Studentenheimgesetz 1986. Dostupné z: [https://www.jusline.at/Studentenheimgesetz\\_\(StudHG\).html](https://www.jusline.at/Studentenheimgesetz_(StudHG).html)

<sup>280</sup> Universitäten, Studium. *Statistik Austria.* [online]. [cit. 2015-07-31]. Dostupné z: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bildung\\_und\\_kultur/formales\\_bildungswesen/universitaeten\\_studium/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/universitaeten_studium/index.html)

<sup>281</sup> Dostupné z: <http://wissen-in-oesterreich/studienfoerderung/studierendenwohnheime/>

Vídeňští studenti mohou kromě vlastní iniciativy při hledání výše uvedených typů bydlení využít také služeb nejrůznějších organizací.<sup>282</sup> Jsou to obecně prospěšné společnosti, které realizují, vlastní a pronajímají byty, pokoje ve sdílených bytech nebo místa na kolejích, nebo jejich pronájem pouze zprostředkovávají. Nabízejí většinou o něco nižší ceny než v tržním nájmu, jejich hlavním přínosem je ale právě organizační zjednodušení hledání nového bydlení. Samostatné byty bývají zařízené, různých velikostí i standardů. Nájemní smlouva se uzavírá většinou na dobu jednoho roku, v případě úspěšného studia je prodloužena. Nájemné není ziskové, pokrývá pouze provozní náklady, zahrnuje veškeré údržovací práce a opravy v bytě. Studenti neplatí žádnou provizi ani odstupné předchozímu nájemníkovi. Sdílené byty bývají dvou- až čtyřpokojové, se společnou koupelnou a obytnou kuchyní, plně zařízené. Kolejní pokoje jsou jedno- a dvoulůžkové s koupelnou a společným vybavením. V ceně sdílených bytů i pokojů jsou zahrnuty veškeré související náklady. Město Vídeň podporuje výstavbu bydlení tohoto typu nejen finančně, ale i tím, že často vypisuje soutěže na dodavatele staveb s tématem „bydlení pro mladé“. Ceny se pohybují přibližně v níže uvedených rozptylech, záleží samozřejmě na vybavení a zejména na lokalitě:

jednolůžkový pokoj na kolejích: 350-400 EUR za měsíc,

dvoulůžkový pokoj na kolejích: 300-350 EUR za osobu a měsíc,

pokoj pro 1 osobu ve WG: cca 350-450 EUR za měsíc.

---

<sup>282</sup> Například STUWO, home4students, ÖJAB, Akademikerhilfe. Dostupné z: <http://wissenschaft.bmwf.gv.at/bmwf/studium/studieren-in-oesterreich/studienfoerderung/studierendenwohnheime/>

Z níže uvedených tabulek jsou zřejmé náklady a výhody a nevýhody různých typů nájemního bydlení. Soukromý nájem je samozřejmě finančně nejnáročnější, dle získaných dat je následován nájmem obecního bytu. Až na třetím místě je nájem podporovaný, je ovšem třeba vzít v potaz nezanedbatelný vstupní příspěvek u tohoto typu bydlení.

soukromý nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		6,8 €	8,0 €
nájem za 60m2 byt		408,6 €	<b>480,0 €</b>
kauce	3 měsíční nájem	1 225,8 €	1 440,0 €
provize realitní kanceláři	2 měsíční nájem	817,2 €	960,0 €

obecní nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		5,6 €	7,5 €
nájem za 60m2 byt		338,4 €	<b>450,1 €</b>
příspěvek za byt*			průměrně 4000 €

\* vstupní vratný příspěvek na realizační náklady, platí se pouze u novějších bytů

podporovaný nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		6,3 €	7,1 €
nájem za 60m2 byt		379,2 €	<b>424,7 €</b>
příspěvek za m2**			298 €
příspěvek za 60m2 byt**			17 862 €

\*\* vstupní vratný příspěvek na realizační náklady a náklady na stavební pozemek "Finanzierungsbeitrag"

pozn.: ceny nájemného jsou uvedeny včetně služeb, kromě elektřiny a topení

Tab. 26 Srovnání cen nájmu v soukromých, obecních a podporovaných bytech<sup>283</sup>

obecní nájemní byt Gemeindewohnung	podporovaný nájemní byt Genossenschaftswohnung
+ žádná provize ani kauce	+ žádná provize, většinou ani kauce
+ nájemné nižší než tržní	+ nájemné nižší než tržní
+ nájemní smlouva na dobu neurčitou	+ nájemní smlouva na dobu neurčitou
	+ byty v novostavbách
- omezená velikost bytu, počet místností=počet osob	- většina bytů v lokalitách vzdálenějších od centra
- u novějších bytů počáteční příspěvek na realizační náklady stavby	- počáteční příspěvek na realizační náklady a náklady na pořízení pozemku

Tab. 27 Pozitiva a negativa obecních a podporovaných nájemních bytů<sup>284</sup>

<sup>283</sup> Zdroj: TOCKNER, Lukas. *Mietensteigerungen in Österreich und Wien*. [online]. Wien 2012.

Private Mieten in 4 Jahren um 18 Prozent gestiegen. *Wiener Zeitung*. [online]. [cit. 2015-08-17]. Dostupné z: [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/768807\\_Private-Mieten-in-4-Jahren-um-18-Prozent-gestiegen.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/768807_Private-Mieten-in-4-Jahren-um-18-Prozent-gestiegen.html). Sestavila autorka.

<sup>284</sup> Zdroj: *Die erste eigene Wohnung Teil 2. Alles zu Mietverträgen, Rechten und Pflichten*. [online]. Wien 2015. Sestavila autorka.

#### 5.4.4 udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni<sup>285</sup>

Vídeňský model sociální bytové politiky se neomezuje pouze na řešení otázky zajištění adekvátního bydlení pro všechny členy společnosti, ale používá vhodné nástroje i k zajištění udržitelnosti bydlení a bytové výstavby v jejím nejširším slova smyslu.

Veřejné soutěže na dodavatele a posuzování pozemkovými radami

Veškeré dotované projekty nové bytové výstavby, jakožto veřejné zakázky, jsou od roku 1995 předmětem veřejných soutěží na dodavatele („Bauträgerwettbewerbe“) nebo podléhají posouzení tzv. pozemkové rady („Grundstücksbeirat“). Cílem těchto nástrojů, které podléhají kompetenci obecně prospěšné společnosti Wohnfonds\_Wien,<sup>286</sup> je zajištění realizace nejen ekonomicky, ale i sociálně a ekologicky udržitelného bydlení při současném zachování jeho architektonických a urbanistických kvalit.

Pokud je pozemek určený pro výstavbu v majetku společnosti Wohnfonds\_Wien, je v každém případě vyhlášena veřejná soutěž na dodavatele. Pokud je pozemek ve vlastnictví investora a jeho záměrem je realizovat podporované bydlení, je veřejná soutěž vyhlašovaná při objemu nad 300 bytových jednotek, menší projekty jsou posuzovány pouze pozemkovými radami. V obou případech jsou při hodnocení rovnoměrně zohledňována čtyři kritéria - sociální udržitelnost, architektura, ekologie a ekonomie projektu.

V soutěži nebo posouzení radou nabízí uchazeči, kterými mohou být obecně prospěšné stavební společnosti i soukromí developři, komplexní „balíček“ služeb. Ten se skládá z projektu, přesných ekonomických propočtů či průkazu o ekologické udržitelnosti. Týmy sestavující nabídku bývají tedy složeny z mnoha specialistů různých oborů - architektů a zahradních architektů, stavebních inženýrů a fyziků, projektantů technologií, ekologů, sociologů, právníků či ekonomů. Jednotlivé nabídky jsou následně podrobně posuzovány interdisciplinárními porotami. Výherce soutěže se musí prezentovat dle výše uvedených kritérií nejlepší, tedy ne nutně nejlevnější nabídkou.

Soutěže jsou často vypisovány jako tematické, v posledních letech se zaměřením například na finančně dostupné, multikulturní, bezpečné, vícegenerační bydlení, bydlení pro mladé nebo na bydlení ve dřevostavbách či pasivních domech.

---

<sup>285</sup> Tato kapitola čerpá zejména z internetového zdroje: <http://www.wohnfonds.wien.at/>

<sup>286</sup> Wohnfonds\_Wien, fond pro bytovou výstavbu a obnovu města, je obecně prospěšná společnost působící jako prostředník mezi magistrátem, majiteli nemovitosti a staviteli. Její vedení je tvořeno zástupci města i nezávislými odborníky a jejím úkolem je zejména koordinace a zajišťování kvality podporované výstavby a rekonstrukcí. Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106>

Kritéria hodnocení veřejných soutěží na dodavatele a posuzování pozemkovými radami

Čtyři víceméně rovnocenně postavená kritéria hodnocení veřejných soutěží na dodavatele a posuzování pozemkovými radami, takzvaný „4-Säulen Modell“, <sup>287</sup> jsou stanovena s maximální snahou o to, aby z posuzování vycházely vítězně ty projekty, které povedou k výstavbě udržitelných objektů a komplexů i k tvorbě udržitelného organismu města. Snaží se také nebýt striktním návodem pro projekční týmy, naopak chtějí nechávat otevřené možnosti pro inovativní myšlenky a koncepty, které chápou jako přirozenou součást vyvíjející se společnosti.

### *Sociální udržitelnost*

Hlavním požadavkem města na novou podporovanou výstavbu je její rozmanitost. Obytný prostor by měl vyhovovat požadavkům nejrůznějších skupin uživatelů a způsobů života, při současném zachování jednoduchosti a intuitivnosti jeho každodenního užívání. Toho má být dosaženo především díky variabilnímu půdorysnému řešení, různým typům komunikačních schémat, společného domovního vybavení i venkovních pobytových prostor. Právě společné prostory vybízející ke komunitním aktivitám mohou přispívat k posílení vzájemných sociálních vazeb obyvatel a k identifikaci s jejich životním prostředím. Pocitu sounáležitosti napomáhá také participace nájemníků na rozhodování v otázkách jimi obývaných bytových domů či komplexů.

V rámci obytných komplexů i širšího organismu města mají být podporována opatření vedoucí k mísení různých skupin obyvatel. V zájmu prevence sociální segregace jsou nově vznikající bytové domy a komplexy komponovány z více typů bytů - nájemních i vlastněných, s městskou podporou nebo bez, tedy pro nájemníky splňující příjmový limit i pro ty sociálně silnější.

Důležitým je také začleňování nové výstavby do stávajícího kontextu. Realizované projekty mají vytvářet živé polyfunkční oblasti bez čitelných fyzických i psychologických hranic mezi „novým“ a „starým“, tak, aby vznikající a stávající struktura byly provázány stavebně, funkčně i sociálně. V případě výstavby rozsáhlejších obytných komplexů jsou za tímto účelem již ve fázi projektu městem ustavovány speciální týmy, <sup>288</sup> které sledují urbanistické začlenění nové výstavby, její náplň či pořádají informační a kulturní setkání stávajících a nových obyvatel.

---

<sup>287</sup> Beurteilungsblatt 4-Säulen Modell. *Wohnfonds\_Wien*. [online]. [cit. 2015-08-04]. Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/4-Saulen-Modell.pdf>

<sup>288</sup> Viz. například: MANN, Andrea. Stadtteilmanagement Nordbahnhof. *Perspektiven*. Wien: Schmid 2013, 2-3, s. 57-59.



Nová výstavba samozřejmě nemá být monofunkční, naopak má skladbou svých funkcí citlivě reagovat na potřeby daného území a jeho obyvatel. Měla by mít pozitivní vliv i v širším kontextu města, například přispěním k rozvoji zanedbané nebo problémové lokality a jejímu zatraktivnění pro obyvatele i následující investice.

Sociální aspekty bydlení jsou zohledňovány i při rekonstrukcích stávajících bytových staveb. Město v rámci strategie „Sanfte Stadterneuerung“<sup>289</sup> zajišťuje, aby byty byly obyvatelné i během stavebních prací a aby nedocházelo k přílišnému zvyšování nájmu rekonstruovaných bytů - tak, aby stávající nájemníci byli schopni náklady hradit, nebyli nuceni se vystěhovat a nedocházelo tak k sociální segregaci.

Přístup města k zajišťování sociální udržitelnosti se však v poslední době stává terčem kritiky nezávislých odborníků. Nové rozsáhlé projekty, které mají pokrýt velký nárůst poptávky po bydlení, jsou stavěny z důvodu nedostatku finančně dostupných pozemků často na okraji města, izolované od stávající urbanistické i sociální struktury. Odborníci upozorňují na možnou sociální segregaci a hrozbu vzniku ghett.<sup>290</sup> Příkladem je nově vznikající čtvrť Seestadt Aspern pro 20 000 obyvatel. Ta se nachází v odlehlejší poloze na severovýchodním okraji města, muselo pro ni být proto vybudováno prodloužení linie metra i kapacitní napojení na technickou infrastrukturu, sousedí také s odlišnou strukturou drobné zástavby rodinných domů. Prozatím vybudované bytové domy jsou složeny výlučně z podporovaných nájemních bytů, jedinou výjimkou je parcela s domy realizovanými stavebními družstvy Baugruppe.

### *Architektura*

Toto kritérium zahrnuje nejen požadavky na kvalitu formální architektonické stránky návrhu, zohledňuje především kvalitu obytných a společných prostor bytových domů a jejich reakce na současný uspěchaný životní styl i jeho neustálé proměny. Požadavek na rozmanitost bytové výstavby, související s její sociální udržitelností, má tedy pozitivní vliv i na architekturu - architektům je poskytována velká tvůrčí volnost, jsou motivováni k vyvíjení nových neobvyklých forem bydlení.<sup>291</sup>

Velmi důležitým je také fungující organismus bytového domu, obytných komplexů a okrsků i jejich správné začlenění do širšího kontextu města.

---

<sup>289</sup> Neubau und Sanierung machen Wien noch schöner und noch besser. *Wohnberatung Wien*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/gefoiderte-wohnung/wohnbaufoiderung-in-wien/>

<sup>290</sup> Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft. *ÖRF*. [online]. [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://orf.at/stories/2256408/2252485/>

<sup>291</sup> Viz. například: KOLMAYR, Georg. Gestalten. Politik und Architektur im Wiener Wohnbau. *Archithese*. Zürich: bsbmediagroup 2013, 5, s.50.

## *Ekologie*

Z hlediska ekologického jsou posuzovány jednak faktory technického rázu, jednak faktory sociálně-ekologické.

Projekty musí vykazovat vysoký energetický standard a přispívat k jeho dalšímu obecnému zvyšování - každá nově realizovaná obytná budova v Rakousku, tedy i dotované bydlení, musí dnes splňovat minimálně nízkoenergetický standard (tedy spotřeba tepla na vytápění nesmí překročit 50 kWh/m<sup>2</sup>/rok). Projekty musí počítat s využíváním obnovitelných zdrojů energie při provozu budov (solární či geotermální energie, biomasa) a s hospodařením s dešťovou i odpadní vodou. Musí být také minimalizovány škodlivé emise vznikající při realizaci projektů, to vše při současném zachování požadavků na pohodlné a zdravé bydlení.

Bytová výstavba by měla také přispívat k rozvoji životního stylu šetrného k životnímu prostředí, například vytvářením vhodných podmínek pro cyklisty, nabídkou volnočasových aktivit a rekreačních ploch v dosahu z místa bydliště, podporou trendu „Green Mobility“ (například zřizováním nabíjecích míst pro elektromobily), posilováním sousedských kontaktů a s tím souvisejících aktivit typu „Car sharing“, tedy sdílení jednoho automobilu více domácnostmi, a podobně.

Podporovaná bytová výstavba může také, vzhledem k zainteresovanosti města, jednoduše a efektivně čerpat z výhod celoměstské sítě veřejných, zejména zelených ploch. Mají být nejen zohledňovány a v rámci projektu případně vylepšovány stávající prostory, nová výstavba má tyto prostory také nově zřizovat - vybavené dle soudobých estetických, technických i ekologických požadavků a vhodné pro užívání nejrůznějšími skupinami obyvatel.

## *Ekonomie*

Z hlediska ekonomického je hlavním cílem vytvoření kvalitního bydlení dostupného i slabším sociálním skupinám obyvatel a dosažení komplexní udržitelnosti projektu - hospodárného a efektivního využití veřejných finančních zdrojů, jak pro vstupní investice, tak pro provozní náklady. Právě z důvodu využívání podpory z veřejných zdrojů má toto kritérium mírnou prioritu před kritérii ostatními.

Posuzována je tedy výše nákladů na stavební pozemek a realizaci stavby i výše nákladů provozních, jejichž snižování by mělo být dosahováno nejen volbou vhodné polohy pozemku (například v dosahu inženýrských sítí) či úsporných stavebních materiálů a vybavení budov a bytů, ale především promyšleným architektonickým a technickým řešením.

Důležitá je také investorem navrhovaná forma nájemních a kupních smluv, která má být co nejvýhodnější pro budoucí nájemce a kupující.

„SMART-Wohnbauprogramm“<sup>292</sup>

V roce 2012 byl městem ustanoven nový program podporované bytové výstavby, tzv. „SMART-Wohnbauprogramm“, v jehož rámci jsou specifikovány požadavky na byty typu „SMART-Wohnung“ - menší dostupné byty pro mladé rodiny, matky samoživitelky, páry a jednočlenné domácnosti, jejichž počet se v posledních desetiletích neustále zvyšuje (například podíl jednočlenných domácností vzrostl od roku 2000 do roku 2013 z 22 na 48 procent). Tyto byty mají být i přes menší plošné výměry a kompaktní půdorys dispozičně velkorysé, variabilní a snadno vybavitelné standardním nábytkem. Vzhledem k úsporným dispozicím mají obsahovat doplňkové plochy - balkóny, lodžie a společné venkovní plochy (zejména dětská hřiště), důraz je také kladen na skladovací prostory či možné využití domovních komunikací.

Maximální užitková plocha bytů je předepsána následovně:

- Typ A - jednopokojový byt: 40 m<sup>2</sup>,
- Typ B - dvoupokojový byt: 55 m<sup>2</sup>,
- Typ C - třípokojový byt: 70 m<sup>2</sup>,
- Typ D - čtyřpokojový byt: 80 m<sup>2</sup>,
- Typ E - pět pokojový byt: 100 m<sup>2</sup>.

V rámci bytových domů a komplexů musí být minimálně polovina bytů jedno- a dvoupokojových a developer musí nabídnout různé úrovně vybavenosti bytů.

Uživatelské náklady musí být nízké, maximálně 7,5 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu za měsíc. Vratný vstupní příspěvek na realizační náklady a náklady na stavební pozemek může být maximálně 60 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu.

Požadované standardy musí splňovat všechny byty projektů podléhajících veřejné soutěži na dodavatele, v případě projektu posuzovaného pozemkovou radou je to minimálně jedna třetina všech bytů.

Pro získání tohoto typu bytu musí žadatel splnit základní předpoklady a alespoň jednu z podmínek takzvané odůvodněné bytové potřeby (jako u bytů obecních).

Pro realizaci těchto bytů lze samozřejmě žádat podporu města včetně zvýšené podpory, tzv. „Superförderung“.<sup>293</sup> Minimálně polovinu těchto bytů je vlastník povinen pronajímat prostřednictvím Wohnberatung Wien, tedy uchazečům navrženým městem.

---

<sup>292</sup> Smart-Wohnbauprogramm. *Wohnfonds Wien*. [online]. [cit. 2015-08-04]. Dostupné z:

[http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf)

<sup>293</sup> Podrobněji viz. kapitola 5.4.2 sociální bytová politika ve Vídni, podkapitola Podporovaná výstavba nájemního bydlení.

**podporovaný nájemní byt typu SMART-Wohnung**

nájem za m <sup>2</sup>	7,5 €
nájem za 60m <sup>2</sup> byt	450,0 €
příspěvek za m <sup>2</sup> *	60 €
příspěvek za 60m <sup>2</sup> byt*	3 600 €

\* vstupní vratný příspěvek na realizační náklady a náklady na stavební pozemek "Finanzierungsbeitrag"

pozn.: ceny nájemného jsou uvedeny včetně služeb, kromě elektřiny a topení

Tab. 28 Náklady na nájemní byt typu SMART-Wohnung <sup>294</sup>  
srovnání s náklady nájmu v soukromých, obecních a podporovaných bytech viz. Tab. 26

<sup>294</sup> Zdroj: [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf). Sestavila autorka.

THEWOSAN (thermisch-energetische Wohnhaussanierung)<sup>295</sup>

Podpora komplexních energetických sanací bytových domů s více než dvěma bytovými jednotkami, legislativně upravená zákonem o podpoře výstavby a sanací bytových staveb, probíhá ve Vídni prostřednictvím programu THEWOSAN, který lze přirovnat k českým programům Zelená úsporám a Nová zelená úsporám.

Cílem snižování energetické náročnosti bytových domů je omezování znečištění ovzduší a produkce oxidu uhličitého a tím přispění ke zlepšení životního prostředí. Snížení spotřeby veškerých energií vede také k úspoře nákladů domácností za současného zachování komfortu bydlení. Tržní hodnota bytu je tím zachována, respektive zvýšena.

Proto jsou programem Thewosan podporována zejména taková komplexní stavební a technická opatření, která vedou k úsporám spotřeby tepla na vytápění. Nejčastěji tedy zateplení celého obvodového pláště budov, ale také celkové ekologické optimalizace budov, jako je vylepšení otopného systému, řízené větrání, používání ekologických stavebních materiálů a podobně.

Program je zaměřen převážně na objekty z doby mezi lety 1945 a 1980, z níž pochází asi 25 procent všech bytových domů ve Vídni, které v naprosté většině nevyhovují dnešním požadavkům na ekologii provozu. Oblasti se zvýšenou koncentrací takových domů, často tvořených malými byty nízkého standardu a špatného technického stavu, bývají zahrnovány do městem vytyčovaných oblastí komplexní rekonstrukce,<sup>296</sup> ve kterých jsou na rekonstrukce poskytovány vyšší dotace.

V rámci programu Thewosan tvoří zvláštní skupinu podpora sanací menšího rozsahu (tzv. Deltaförderung). Tyto rekonstrukce mohou být prováděny a jsou podporovány pouze tam, kde není z technického, legislativního nebo ekonomického důvodu možná komplexní energetická sanace budovy. Nejčastěji se to týká bytových domů z devatenáctého století s památkově chráněnými fasádami.

Program je zaštiťován a podpora je poskytována společností Wohnfonds\_Wien, žadatelem může být jak soukromá osoba, tak stavební společnost soukromá i obecně prospěšná. Žádosti jsou hodnoceny dle oficiálního systému,<sup>297</sup> který přiděluje body za jednotlivé aspekty: pokročilost projektu, dopad na okolí, původní stav objektu, navrhovaná opatření, způsob provádění.

---

<sup>295</sup> Thermisch-energetische Wohnhaussanierung. *Wohnservice Wien*. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo\\_thewosan.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/erstinfo_thewosan.pdf)

<sup>296</sup> Tzv. Sanierungszielgebiete, více viz. kapitola 5.4.1 bytová politika v Rakousku a městě Vídni.

<sup>297</sup> Tzv. Punktebewertungssystem, dostupné z:

[http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/thewosan\\_punktebewertung\\_info.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/thewosan_punktebewertung_info.pdf)

### *cíle podpory*

Jak je uvedeno v předcházejícím odstavci, podpora v rámci programu Thewosan je zaměřena konkrétně na následující opatření:

1. opatření vedoucí ke zlepšení tepelně-technických vlastností obvodového pláště budovy:

- zateplení obvodového zdiva
- výměna, případně repase oken a venkovních dveří
- opatření vedoucí k eliminaci tepelných mostů
- opatření vedoucí ke zvýšení pasivních solárních zisků a zároveň zabraňující přehřívání budov v letních měsících

2. doplňující opatření týkající se technického vybavení budov:

- výměna nebo úprava systému vytápění a přípravy teplé vody na systém efektivně využívající energii získávanou nejlépe z obnovitelných zdrojů (kotle na biomasu, tepelná čerpadla, solární panely, dálkové vytápění a podobně)
- opatření vedoucí ke zvýšení účinnosti stávajících systémů vytápění (výměna kotle, instalace inteligentního řízení vytápění)
- instalace řízeného větrání
- opatření vedoucí k minimalizaci tepelných ztrát na energetických vedeních (izolace potrubí a podobně)

Podmínkou pro získání dotace je provedení minimálně tří z těchto dílčích opatření současně: zateplení fasád, střechy nebo podlahy na terénu (stropu nevytápěného sklepa), výměna (repase) oken, výměna (úprava) technického zařízení.

Musí být doložen komplexní plán rekonstrukce a souvisejících opatření a výpočty dokládající energetickou náročnost budovy před a po provedení sanačních prací. Výsledná hodnota nesmí překročit stanovenou hranici, v současné době 1,37-násobek potřeby tepla na vytápění nízkoenergetické budovy; toto omezení se netýká památkově chráněných budov. Potřeba tepla na vytápění musí být snížena minimálně o 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Nesmí být také používány neekologické stavební materiály, například tepelné izolace.

V rámci programu Thewosan nejsou podporovány rekonstrukce nesouvisející se zlepšením energetických vlastností budovy. Nejsou také samostatně, tedy bez současných opatření vedoucích ke zlepšení tepelně-technických vlastností obvodového pláště budovy, podporována opatření týkající se technického vybavení budov.

### *výše podpory*

Podpora je poskytována formou nevratných finančních příspěvků v následující výši:

- 25 až 160 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy - závisí na míře zlepšení veškerých energetických ukazatelů budovy,

Dodatečná podpora v případě splnění dalších kritérií je:

- 60 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy - při dosažení pasivního standardu
- 30 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy - při použití inovativních ekologických technologií pro vytápění či ohřev teplé vody
- 20 euro na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy - při současném vybudování bytových jednotek určených k podporovanému bydlení ve formě přístavby, půdní vestavby nebo střešní nástavby

Horní hranice podpory je stanovena na 30 procent celkových stavebních nákladů, na něž se podpora vztahuje.

## 6 ANALYTICKÝ VÝZKUM VYBRANÝCH UKAZATELŮ MĚST BRNO A VÍDEŇ

Tato kapitola se zabývá výzkumem takových vybraných ukazatelů pro města Brna a Vídeň, které souvisejí s problematikou bydlení a jejichž srovnání objasní možnost implementace některých prvků vídeňského systému podpory a udržitelnosti bydlení ve městě Brně.

Předmětem zkoumání jsou následující oblasti:

- obyvatelstvo (struktura obyvatelstva, demografický vývoj),
- bydlení (struktura bytového fondu, vývoj bydlení),
- ekonomická situace (základní ukazatele - příjmy, výdaje, nezaměstnanost, HDP),
- geografie a podnebí.

Při shromažďování podkladů pro město Brno byla používána zejména data zveřejňovaná Českým statistickým úřadem,<sup>298</sup> průřezové statistiky a data ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Doplňkovými zdroji informací o bydlení byl Ústav územního rozvoje<sup>299</sup> či publikace Vybrané údaje o bydlení 2014<sup>300</sup> Ministerstva pro místní rozvoj. Hodnotné byly také údaje získané po osobní konzultaci na Bytovém odboru Magistrátu města Brna, případně informace v jím každoročně vydávané publikaci Brno v číslech.<sup>301</sup> V neposlední řadě posloužily Územně analytické podklady města Brna<sup>302</sup> nebo prognóza demografického vývoje<sup>303</sup> zpracovaná odborníky z Masarykovy univerzity.

Zdroje informací o městě Vídni byly oproti původním předpokladům jednoduše dostupné. Přínosná byla především komplexní statistická ročenka „Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014“.<sup>304</sup> Doplňujícím byl materiál zaměřený na otázky růstu města „Wien wächst“<sup>305</sup> či analýza situace na bytovém trhu „Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht.“<sup>306</sup> Informace týkající se celého Rakouska byly čerpány především z úřadu Statistik Austria.<sup>307</sup> Doplňkově byly použita také data statistického úřadu Evropské unie Eurostat.<sup>308</sup>

Data byla shromažďována v průběhu května 2015.

<sup>298</sup> Dostupné z: <https://www.czso.cz>

<sup>299</sup> Dostupné z: <http://www.uur.cz>

<sup>300</sup> *Vybrané údaje o bydlení 2014*. [online]. Praha 2014.

<sup>301</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-organizacni/odbor-vnitrich-veci/oddeleni-informacni-stredisko/informacni-bulletin-mesta-brna/>

<sup>302</sup> Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2014/>

<sup>303</sup> Seidenglanz, D. a kol. *Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí*. [online]. Brno 2013.

<sup>304</sup> *Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014*. [online]. Wien 2014.

<sup>305</sup> *Wien wächst*. Wien 2014. [online].

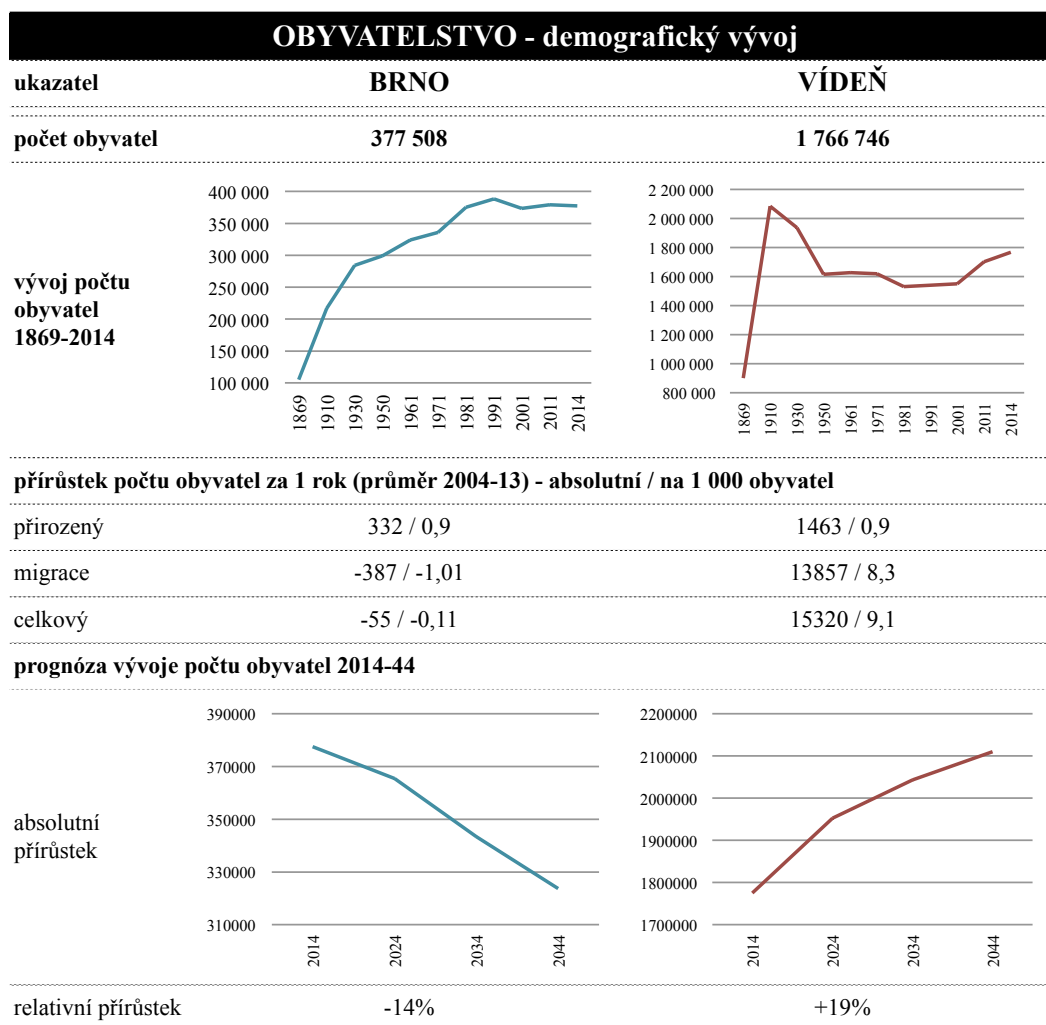
<sup>306</sup> *Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht*. [online]. Wien, 2015.

<sup>307</sup> Dostupné z: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html)

<sup>308</sup> Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat>.



## 6.1 obyvatelstvo



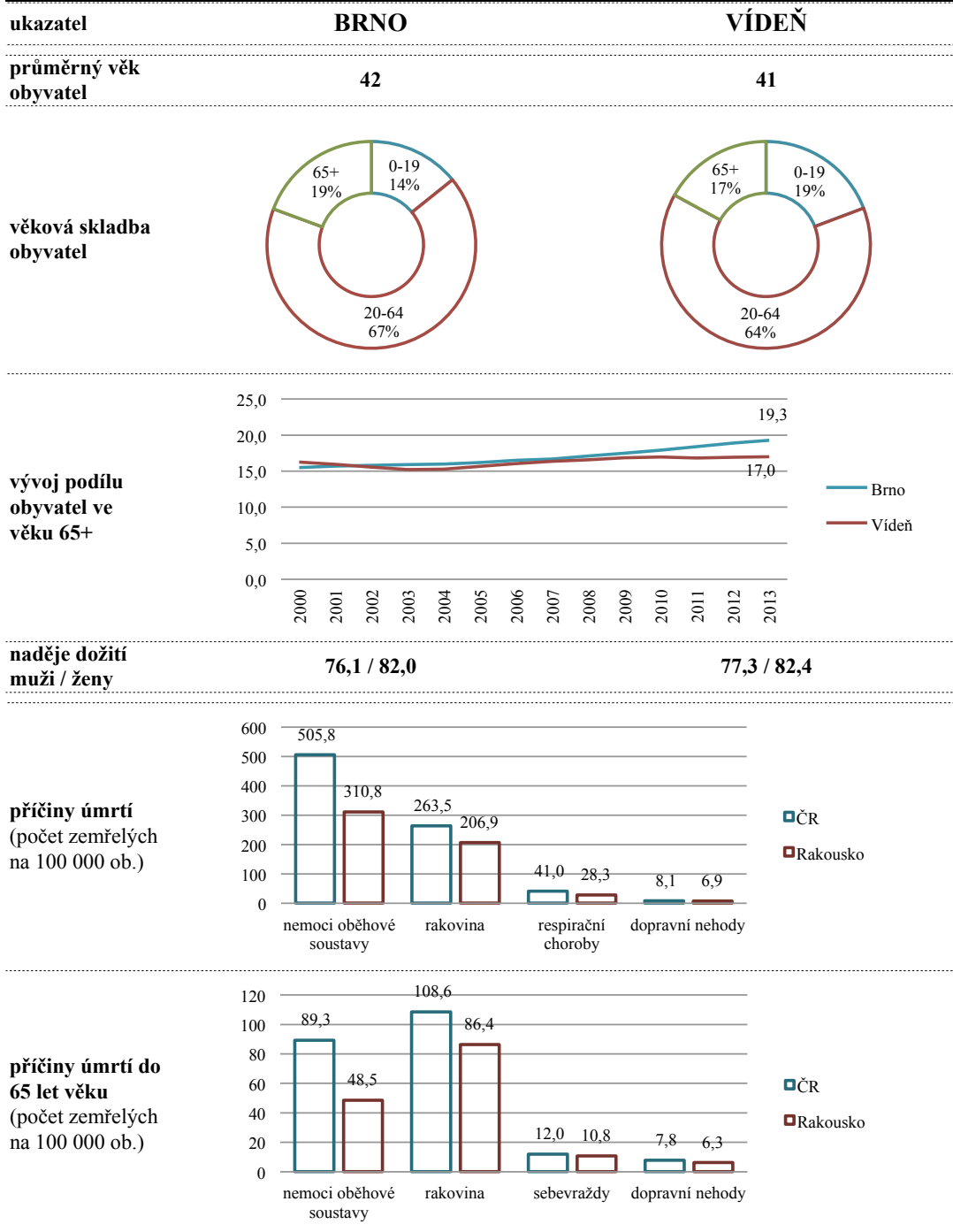
Tab. 29 Obyvatelstvo Brna a Vídně - demografický vývoj<sup>309</sup>

Z hlediska demografického vývoje lze mezi oběma městy pozorovat zásadní rozdíly. Ve Vídni přibližně od roku 2000 výrazně narůstá počet obyvatel, zejména díky přistěhovalectví z afrických, asijských a východoevropských zemí, a tento trend má dle prognóz pro příštích 30 let přetrvávat. V Brně počet obyvatel stagnuje, prognózy hovoří o výrazném poklesu. Je ovšem třeba vzít v potaz současné přistěhovalecké vlny, které se s největší pravděpodobností projeví i v České republice a které pro svou aktuálnost nejsou v této prognóze<sup>310</sup> zahrnuty.

<sup>309</sup> Zdroj: ČSÚ, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. Sestavila autorka.

<sup>310</sup> Seidenglanz, D. a kol. *Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí*. [online]. Brno 2013.

## OBYVATELSTVO - věková struktura, příčiny úmrtí

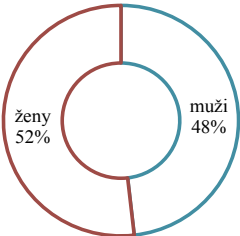
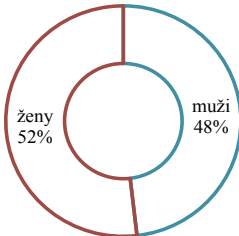
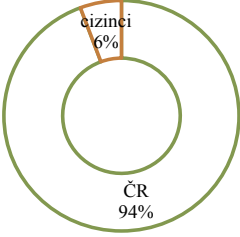
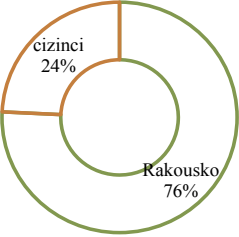
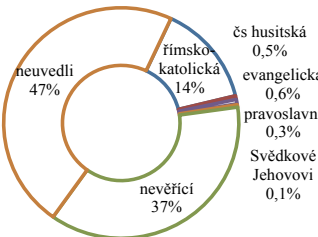
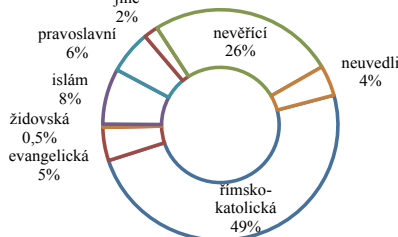
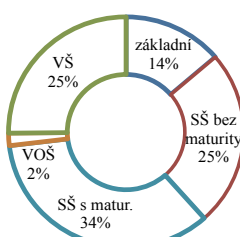
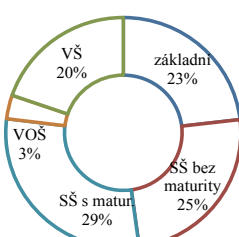


Tab. 30 Obyvatelstvo Brna a Vídně - věková struktura, příčiny úmrtí <sup>311</sup>

Průměrný věk, věková struktura i naděje na dožití jsou v obou městech srovnatelné. Také stárnutí obyvatelstva, které nevítaným trendem v mnoha rozvinutých zemích, se projevuje v obou městech, v posledních letech v Brně s mírně zvýšenou intenzitou. Rozdíly pozorujeme v příčinách úmrtí - Vídeňané výrazně méně trpí nemocemi oběhové soustavy i rakovinou.

<sup>311</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Vybrané údaje o bydlení 2013; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014; Eurostat. Sestavila autorka.

## OBYVATELSTVO - struktura dle vybraných ukazatelů

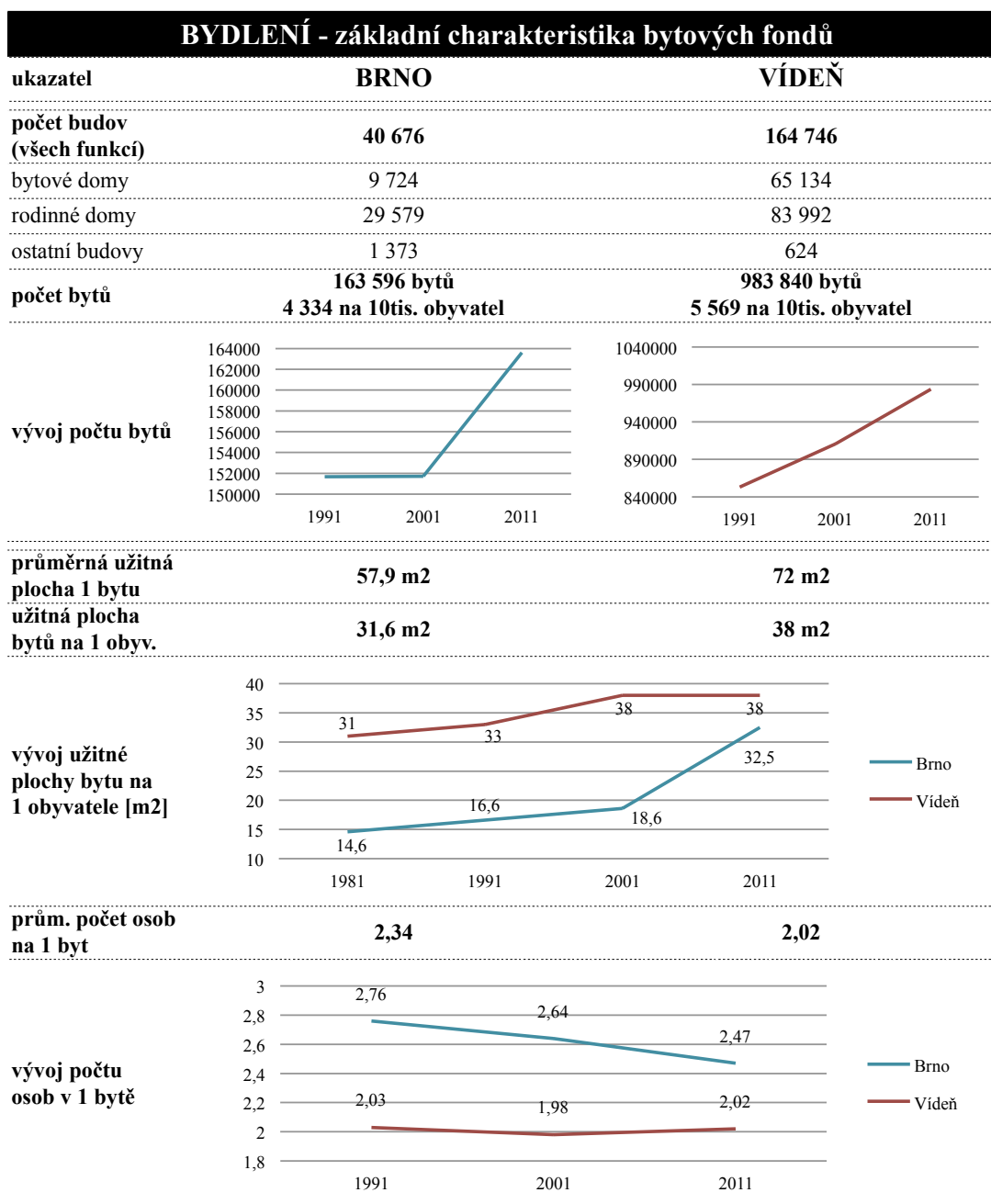
ukazatel	BRNO	VÍDEŇ
<b>rozdělení obyvatelstva podle</b>		
pohlaví		
občanství		
náboženského vyznání		
nejvyššího dosaženého vzdělání		
<b>počet VŠ studentů</b>	<b>84 929 studentů</b> <b>2 250 na 10tis. obyvatel</b>	<b>183 264 studentů</b> <b>1 037 na 10tis. obyvatel</b>

Tab. 31 Obyvatelstvo Brna a Vídně - struktura dle různých ukazatelů <sup>312</sup>

Výrazný přírůstek obyvatelstva Vídně migrací, vyplývající z tabulky Tab. 29, se projevuje i v jeho národnostním složení; podíl cizinců je zde výrazně vyšší než v Brně. Zásadní rozdíly pozorujeme také v náboženském vyznání obyvatel. Z hlediska nejvyššího dosaženého vzdělání je obyvatelstvo obou měst srovnatelné, velký rozdíl je ale v množství vysokoškolských studentů v přepočtu na počet obyvatel.

<sup>312</sup> Zdroj: ČSÚ, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

## 6.2 bydlení

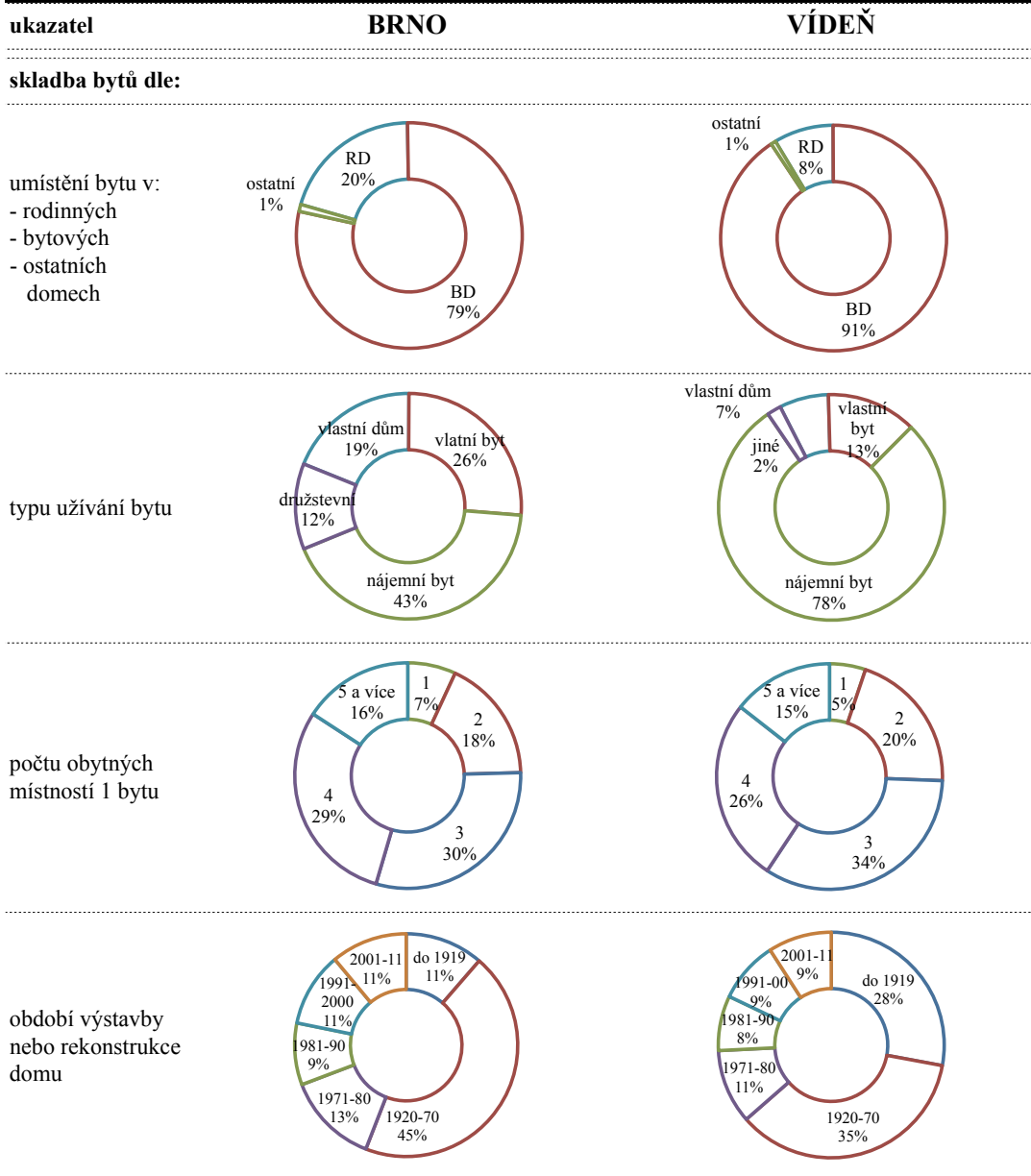


Tab. 32 Bydlení v Brně a Vídni - základní charakteristika bytových fondů<sup>313</sup>

Údaje uvedené v této tabulce popisují základní vlastnosti bytových fondů obou zkoumaných měst. Je zřejmé, že v Brně je v přepočtu na obyvatele nižší počet bytů a byty jsou plošně menší. Z toho logicky vyplývá, že na jednoho obyvatele připadá méně obytné plochy, byty jsou také obývány více osobami. Z grafů však můžeme pozorovat, že oba tyto ukazatele se v posledních dvaceti letech vyvíjejí pozitivně, tedy směrem k vyššímu standardu bydlení.

<sup>313</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Vybrané údaje o bydlení 2013, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

## BYDLENÍ - skladby bytových fondů dle různých kritérií



Tab. 33 Bydlení v Brně a Vídni - skladby bytových fondů dle různých kritérií<sup>314</sup>

Struktury bytových fondů se liší i z jiných hledisek. V Brně je nižší podíl bytů umístěných v bytových domech (na úkor rodinných domů), což je jistě dáno velikostí města. Brněnský bytový fond je novější, velká část byla postavena před a po druhé světové válce; ve Vídni je poměrně velké procento z doby, kdy byla centrem Rakouska-Uherska. Největší rozdíly jsou však patrné v právních důvodech k užívání bytů, v Brně je ve srovnání s Vídni podstatně vyšší podíl bydlení vlastnického na úkor nájemního (soukromého i obecního nebo dotovaného nájmu). Poměrně srovnatelné jsou podíly bytů dle různého počtu obytných místností.

<sup>314</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Vybrané údaje o bydlení 2013, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

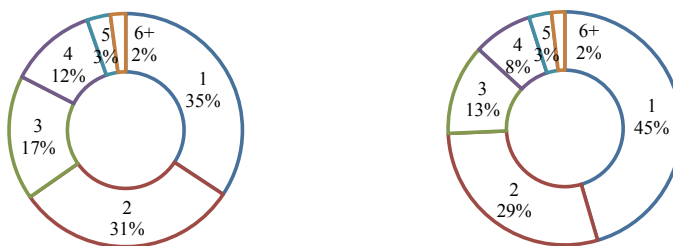
## BYDLENÍ - aktuální trendy

ukazatel

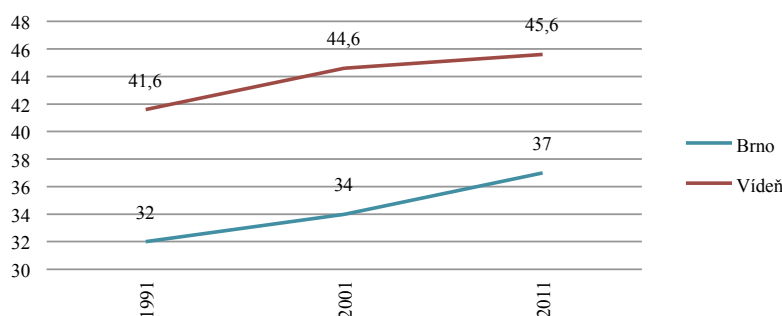
BRNO

VÍDEŇ

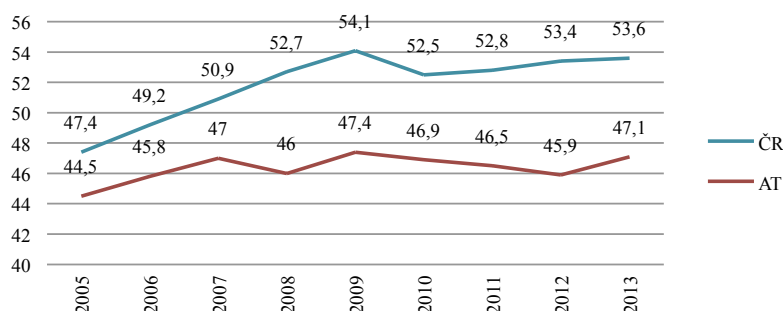
počtu obyvatel  
v 1 bytě



vývoj počtu  
domácností  
jednotlivců



podíl obyvatel ve  
věku 18-34 let  
bydlících u rodičů  
(ČR / AT)



Tab. 34 Bydlení v Brně a Vídní - aktuální trendy<sup>315</sup>

Aktuální negativní tendence na poli bydlení v evropských zemích<sup>316</sup> se nevyhýbají ani Vídni a Brnu. Z grafů je zřejmé, že se v obou městech přibližně stejnou rychlostí zmenšují domácnosti, zejména vzrůstá podíl domácností jednočlenných. Samostatně žijí jednak mladí lidé, ale v souvislosti se stárnutím populace také senioři. Zároveň se v posledních letech objevuje u mladých lidí ve věku 18 až 34 let opačný trend - stále větší procento z nich bydlí v domácnosti rodičů, je pro ně totiž čím dál těžší financovat vlastní bydlení.

<sup>315</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Vybrané údaje o bydlení 2013, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

<sup>316</sup> Více viz. kapitola 5.1.3 současný stav bydlení ve státech Evropské unie.

## BYDLENÍ - bytová výstavba, aktuální situace

ukazatel	BRNO	VÍDEŇ
počet bytů dokončených v r. 2013 (v novostavbách)	<b>1 182 celkem 3,13 na 1000 obyv.</b>	<b>8 198 celkem 4,64 na 1000 obyv.</b>
v BD / RD	761 / 171	7119 / 1079
prům. užitná plocha 1 nového bytu v BD / RD	<b>76,5 m<sup>2</sup></b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>
průměrná pořizovací cena 1m <sup>2</sup> bytu	<b>44 457 Kč</b>	<b>3 994 EUR (109 420 Kč)*</b>
průměrný měsíční nájem 1m <sup>2</sup> bytu**	<b>186 Kč</b>	<b>10,5 EUR (287 Kč)*</b>

\* dle kurzu ČNB ze dne 5.5.2015: 1 EUR = 27,36 Kč

\*\* ceny nájemného v Brně: bez provozních nákladů

ceny nájemného ve Vídni: včetně provozních nákladů, bez elektřiny a topení

Tab. 35 Bydlení Brně a Vídní - bytová výstavba, aktuální trendy<sup>317</sup>

Intenzita bytové výstavby ve Vídni je, jistě v souvislosti s růstem počtu obyvatel a také se systémem její podpory,<sup>318</sup> vyšší než v Brně. Nových bytů je v přepočtu na obyvatele postaveno více, intenzita výstavby ovšem v posledních letech velmi kolísala, pravděpodobně v reakci na ekonomickou krizi, v některých letech byla dokonce v absolutních číslech nižší než v Brně. Byty realizované ve Vídni jsou plošně větší než v Brně, jejich celkový standard včetně související vybavenosti je v mnoha případech nesrovnatelně vyšší.<sup>319</sup> Více než o sto procent vyšší je také jejich pořizovací cena, nájem o polovinu. Vztah těchto cen k průměrným příjmům v obou městech je zřejmý z následujících tabulek.

<sup>317</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Vybrané údaje o bydlení 2013, MMB; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014, Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht. Sestavila autorka.

<sup>318</sup> Více viz. kapitola 5.4.2 sociální bytová politika ve Vídni.

<sup>319</sup> Více viz. kapitola 7 Příklady soudobých realizací udržitelného bydlení.

### 6.3 ekonomická situace

<b>EKONOMICKÁ SITUACE - základní charakteristika</b>		
ukazatel	<b>BRNO</b>	<b>VÍDEŇ</b>
<b>nezaměstnanost</b>	<b>8,76%</b>	<b>8,40%</b>
<b>rozdělení obyvatelstva podle</b>		
ekonomické aktivity	<p>nezjištěno 6% aktivní 50% neaktivní 44%</p>	<p>aktivní 44% neaktivní 56%</p>
postavení v zaměstnání	<p>zaměstnavatelé OSVČ 19% zaměstnanci 81%</p>	<p>zaměstnavatelé OSVČ 10% zaměstnanci 90%</p>
<b>průměrná měsíční mzda hrubá / čistá</b>	<b>25 078 Kč / 20450 Kč</b>	<b>2 547 EUR / 1 741 EUR (69 788 Kč / 47 703 Kč)*</b>
<b>průměrný měsíční starobní důchod</b>	<b>11 286 Kč</b>	<b>1 590 EUR (43 566 Kč)*</b>

\* dle kurzu ČNB ze dne 5.5.2015: 1 EUR = 27,36 Kč

Tab. 36 Ekonomická situace v Brně a Vídní - základní charakteristika <sup>320</sup>

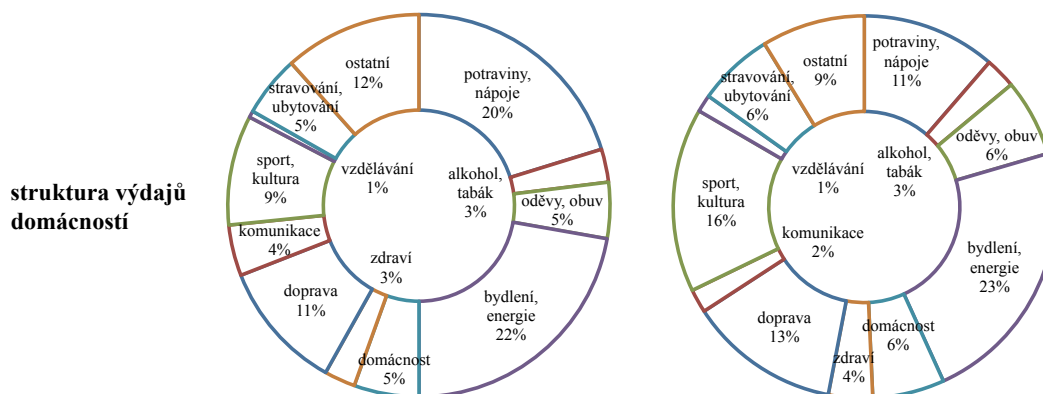
Tato analytická část se zabývá ekonomickou situací obyvatel i makroekonomickými ukazateli obou zemí. V prvních třech položkách výše uvedené tabulky se poměry Brna a Vídně příliš neliší - v Brně je jen mírně vyšší míra nezaměstnanosti, podíl ekonomicky aktivních obyvatel i podíl zaměstnavatelů a osob samostatně výdělečně činných oproti zaměstnancům. Velký rozdíl spatřujeme v úrovni mezd, které jsou ve Vídni více než dvakrát vyšší, a zejména starobních důchodů, které jsou vyšší až čtyřikrát. Z následující tabulky je zřejmé, že Vídeňané ale také vynaloží vyšší prostředky na pokrytí svých životních nákladů.

<sup>320</sup> Zdroj: Český statistický úřad; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

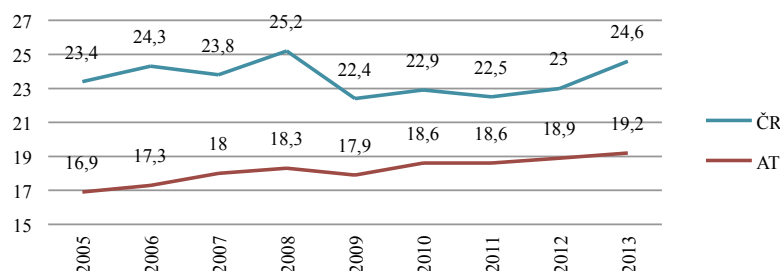


## EKONOMICKÁ SITUACE - výdaje domácností na bydlení

ukazatel	BRNO	VÍDEŇ
průměrný čistý měsíční příjem domácnosti	31 850 Kč / domácnost	3 517 EUR / domácnost (96 370 Kč)*
průměrné měsíční výdaje domácnosti	28 210 Kč / domácnost	2 680 EUR / domácnost (73 432 Kč)*
v procentech příjmu	88,5%	76,2%



**podíl nákladů na bydlení na celovém příjmu domácnosti**



podíl nájemného 60 m2 bytu na příjmu	jednotlivce: 55% domácnosti: 35%	jednotlivce: 36% domácnosti: 18%
příjem potřebný pro zakoupení 60 m2 bytu	jednotlivce: za 10,9 let domácnosti: za 6,9 let	jednotlivce: za 11,5 let domácnosti: za 5,7 let

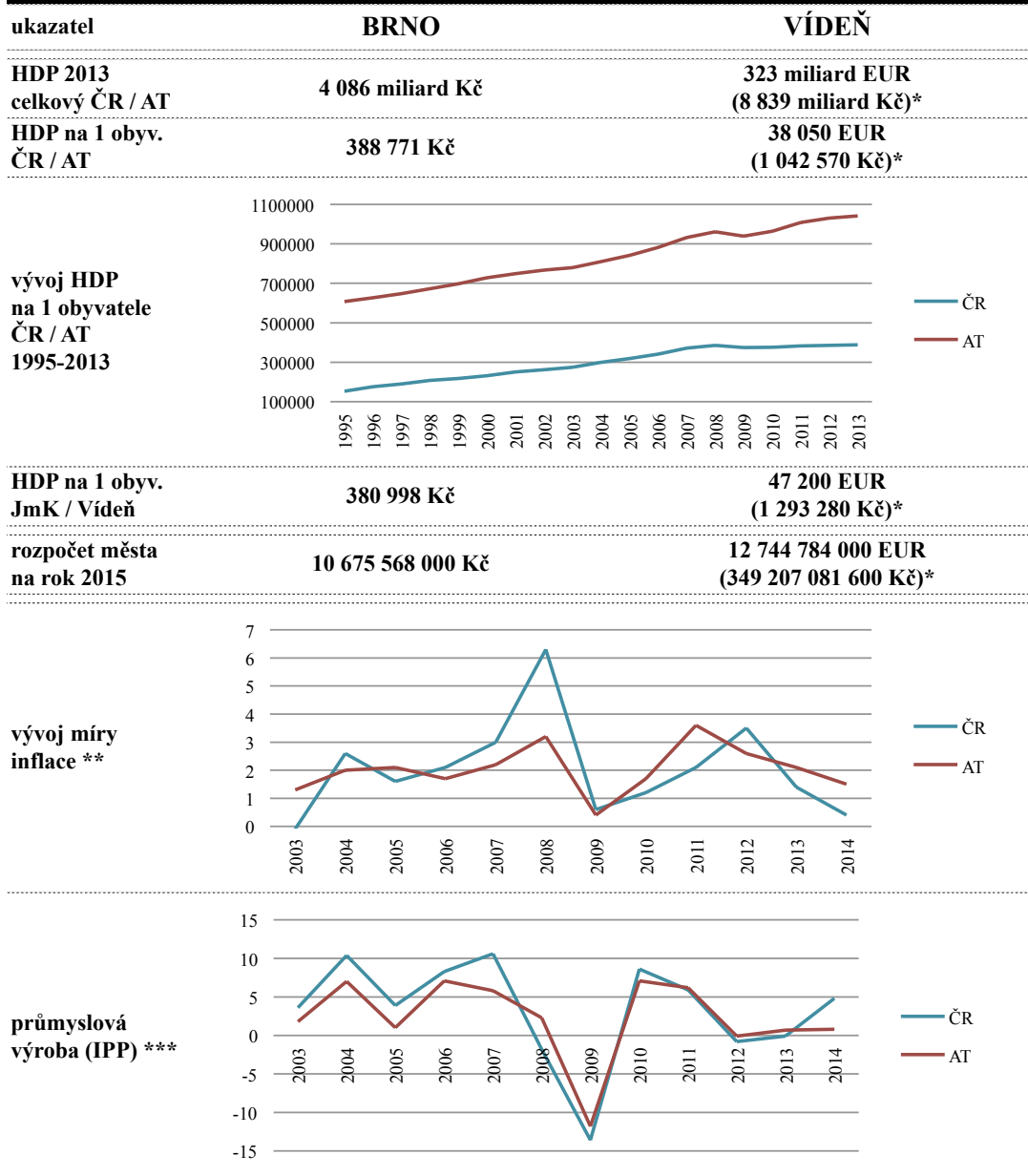
\* dle kurzu ČNB ze dne 5.5.2015: 1 EUR = 27,36 Kč

Tab. 37 Ekonomická situace v Brně a Vídni - výdaje na bydlení <sup>321</sup>

Srovnání příjmů domácností ukazuje ještě podstatnější rozdíly než u mezd jednotlivců, i jejich průměrné procento potřebné k pokrytí výdajů je v Brně vyšší. Struktura výdajů domácností je v obou městech podobná, jediný podstatnější rozdíl je ve výdajích na potraviny a nápoje, kde Brňané utratí více. Samostatně zkoumaným odvětvím jsou výdaje na bydlení. V Brně je třeba na ně vynaložit vyšší část příjmů, zejména na bydlení nájemní. Naopak zakoupení bytu je zde dostupnější, pravděpodobně i tento fakt přispívá k vyššímu podílu obyvatel vlastních bytů.

<sup>321</sup> Zdroj: Český statistický úřad; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

## EKONOMICKÁ SITUACE - základní makroekonomické údaje



\* dle kurzu ČNB ze dne 5.5.2015: 1 EUR = 27,36 Kč

\*\* Harmonizované indexy spotřebitelských cen (HICP)

\*\*\* IPP = Index průmyslové produkce; podává informace o aktivitě a objemu průmyslové produkce

Tab. 38 Ekonomická situace v Brně a Vídni - základní makroekonomické údaje <sup>322</sup>

Tato tabulka zobrazuje nejzákladnější makroekonomické údaje České republiky a Rakouska. Výše hrubého domácího produktu je v druhé jmenované zemi vyšší, v obou však srovnatelným tempem roste. Vývoj míry inflace i Index průmyslové produkce jsou srovnatelné, se zřetelným propadem v roce 2009, tedy počátku ekonomické krize.

<sup>322</sup> Zdroj: Český statistický úřad; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

## 6.4 geografie a podnebí

GEOGRAFIE, PODNEBÍ		
ukazatel	BRNO	VÍDEŇ
rozloha	230 km <sup>2</sup>	415 km <sup>2</sup>
nejvyšší bod	479 m n. m.	543 m n. m.
nejnižší bod	190 m n. m.	151 m n. m.
průměrná teplota	9,1 °C	10,9 °C
sluneční svit	1833 h/rok	1993 h/rok
hustota osídlení	1643,6 obyv./km <sup>2</sup>	4257,2 obyv./km <sup>2</sup>
bilance ploch		

Tab. 39 Geografie, podnebí v Brně a Vídni<sup>323</sup>

Údaje z oblasti geografických a podnebných podmínek, nadmořská výška, teploty či sluneční svit, jsou srovnatelné. Liší se samozřejmě rozloha měst. Hodnoty popisující hustotu osídlení a bilanci ploch však mohou být zavádějící, protože se vztahují na území vymezené katastrálními hranicemi měst, do nějž jsou zahrnuty různě rozsáhlé nezastavěné oblasti (lesy, zemědělská krajina).

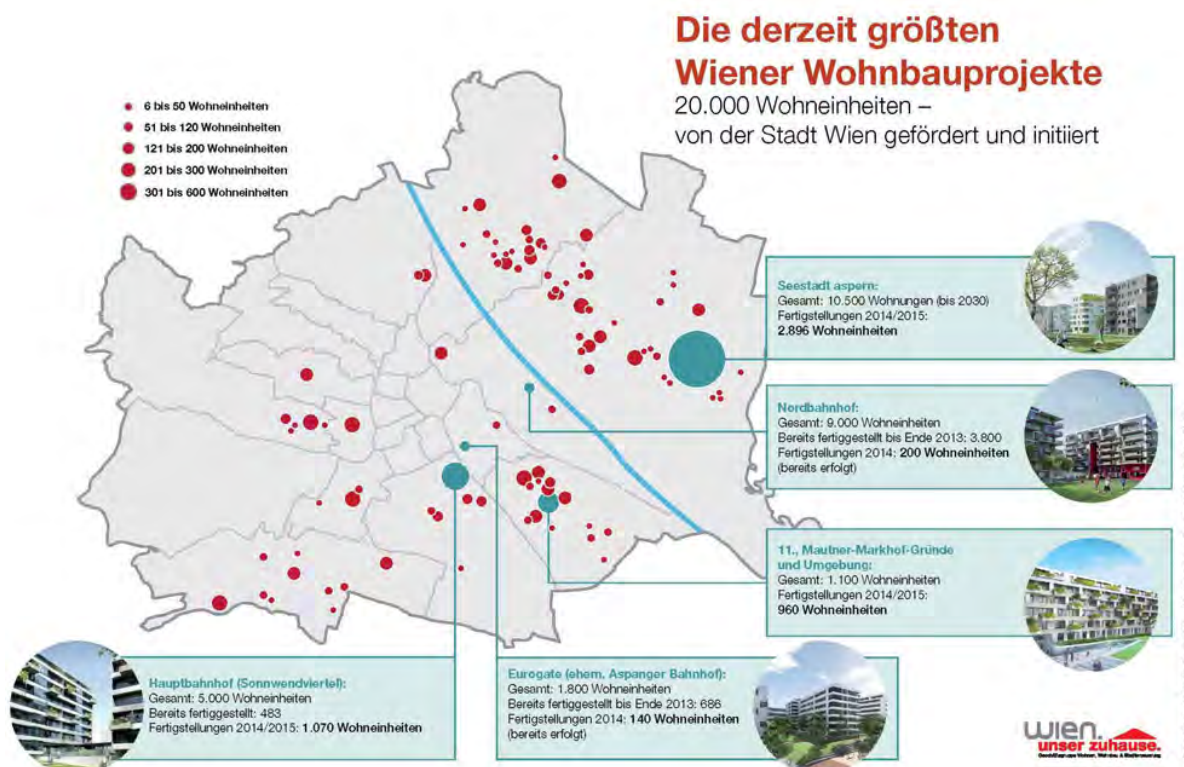
<sup>323</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Územně analytické podklady města Brna; Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014. Sestavila autorka.

## 7 PŘÍKLADY SOUDOBÝCH REALIZACÍ UDRŽITELNÉHO BYDLENÍ

Tato kapitola předkládá informace i kritické zhodnocení soudobých realizací podporované bytové výstavby ve městě Vídni. Snaha autorky přinést pro srovnání i brněnské příklady ztroskotala jednak na téměř nulové stavební aktivitě města i na podobně komplikovaném přístupu k informacím.

Zvoleny byly tedy příklady bytových domů z tří největších rozvojových oblastí ve městě Vídni, čtvrti vznikajících na ploše bývalého severního nádraží Nordbahnhof a při novém hlavním nádraží Sonnwendviertel a také velký projekt Seestadt Aspern v areálu bývalého letiště. První dvě čtvrti se nacházejí ve výhodných polohách v blízkosti centra a v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury. Jejich zasazení do stávajícího urbanistického kontextu je v obou případech velkým tématem, stejně jako jejich reakce na přiléhající drážní tělesa. Třetí lokalita je vzdálenější od centra města, je budována na „zelené louce“, což s sebou přináší potenciál vysoké kvality bydlení v ideálním městě i ohrožení v podobě osudu mnoha uměle vytvořených satelitních okrsků, nekomunikujících se svým okolím.

Na obrázku níže jsou zobrazeny největší v současné době realizované bytové projekty ve Vídni, mezi nimi i ty popisované v této kapitole.



Obr. 1 Největší v současné době realizované bytové projekty ve Vídni<sup>324</sup>

<sup>324</sup> Zdroj: Stadt Wien. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnneubau.html>.

## 7.1 Nordbahnhof

Areál bývalého vlakového nádraží Nordbahnhof v druhém vídeňském obvodu je v současné době se svými 75 hektary jednou z největších a nejdůležitějších rozvojových oblastí centrální části Vídně. Vzniká zde nová obytná čtvrť, doplněná občanskou vybaveností, administrativou, obchodem a službami.

Oblast Nordbahnhof skýtá díky své poloze velký rozvojový potenciál hned z několika úhlů pohledu. Nachází se v blízkosti historického centra města, výhodně na komunikační ose centrum - administrativní oblast Donaucity. Sousedí také s obdobnou lokalitou bývalého nádraží Nordwestbahnhof, pro jejíž rozvoj může být velkým impulsem. Negativem oblasti je velká bariéra v podobě kolejiště při jeho západní hranici (při ulici Nordbahnstraße). Oblast je také sice v těsném kontaktu s řekou - od břehu Dunaje ji dělí pouze dva bloky stávající zástavby, v dnešní době však tohoto potenciálu nevyužívá, řeka není v této části přístupná.

Nově vznikající čtvrť je velmi dobře napojena na systém městské hromadné dopravy, zejména díky blízkosti vlakového nádraží a stanice metra, tramvajových a autobusových linek Wien Praterstern. Napojení pro individuální automobilovou dopravu je také bezproblémové, stejně tak na síť cyklostezek.

### historické souvislosti

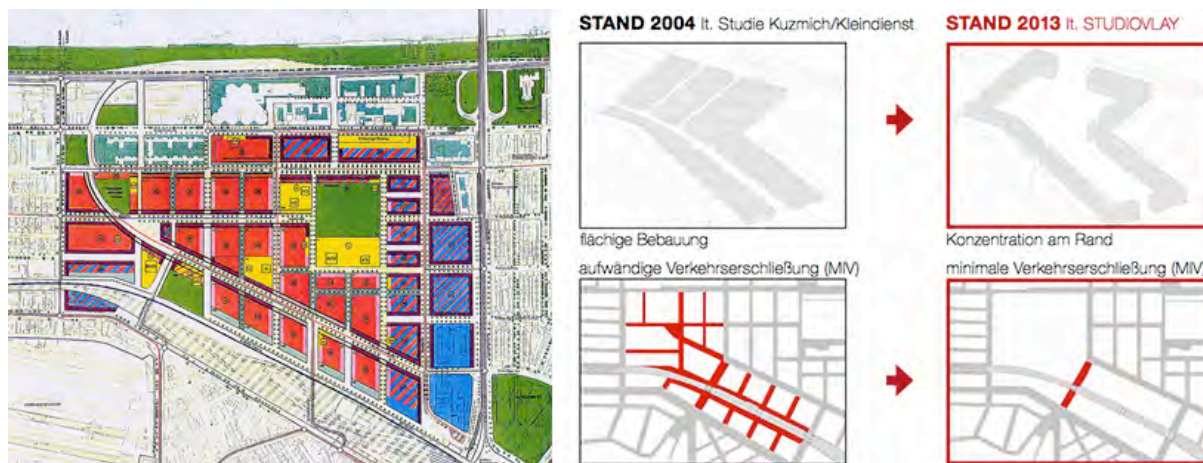
Hlavové nádraží Wien Nordbahnhof bylo otevřeno v roce 1838 jako největší a nejdůležitější nádraží habsburské monarchie. V letech 1859-65 byla vystavěna první nádražní budova v historizujícím stylu, v roce 1945 však byla při bombardování Vídně silně poškozena a v roce 1965 stržena. V době studené války, po uzavření hranic Československa a Maďarska, ztratila Severní dráha a tím i nádraží na ní ležící, svoji mezinárodní důležitost. Nádraží bylo později posunuto jižním směrem a vznikla průjezdná stanice regionálních vlaků, metra a rychlodráhy Wien Praterstern. Ta prošla v letech 2004-10 rozsáhlou rekonstrukcí a opět nabyla na důležitosti - spolu se dvěma liniemi metra, bezpočtem tramvajových i autobusových linek i odjezdem regionálních i mezinárodních autobusových spojů obslouží denně asi 100 000 osob.

### dosavadní vývoj

V devadesátých letech minulého století byla týmem architektů, urbanistů, dopravních inženýrů, sociologů a ekologů zpracována koncepce udržitelného rozvoje dotčeného území „Leitbild Nordbahnhof 1994“.<sup>325</sup> Na základě tohoto komplexního dokumentu byly dále zpracovávány dílčí územní studie a bylo započato s výstavbou. V roce 2012 byla vyhlášena

<sup>325</sup> Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/leitbild.html>

celoevropská urbanistická soutěž na aktualizaci koncepce. Její vítězové, STUDIOVLAY, AGENCE TER a Verkehrsplanung Käfer vytvořili ve spolupráci s dalšími odborníky a veřejností dokument „Leitbild Nordbahnhof 2014“.<sup>326</sup>



Obr. 2 Nordbahnhof - urbanistická koncepce z let 1994 a 2014.<sup>327</sup>

Již v roce 1979 byl ÖBB<sup>328</sup> uvolněn k zastavění pás území podél ulice Lassallestraße, postupně zde byly realizovány administrativní budovy. Následovala obytná výstavba podél ulice Vorgartenstraße a postupné zastavování parcel uvnitř území - vznikají převážně bytové domy se službami v parteru, několik administrativních budov, škola a školka či centrální park Rudolf Bednar Park. Aktuálním tématem je samozřejmě pokračující bytová výstavba, doplněná studentskými kolejemi a drobnější administrativou, zásadní je ale záměr podstatného zúžení kolejiště tvořícího bariéru na západní hraně území, a jeho několikeré přemostění.

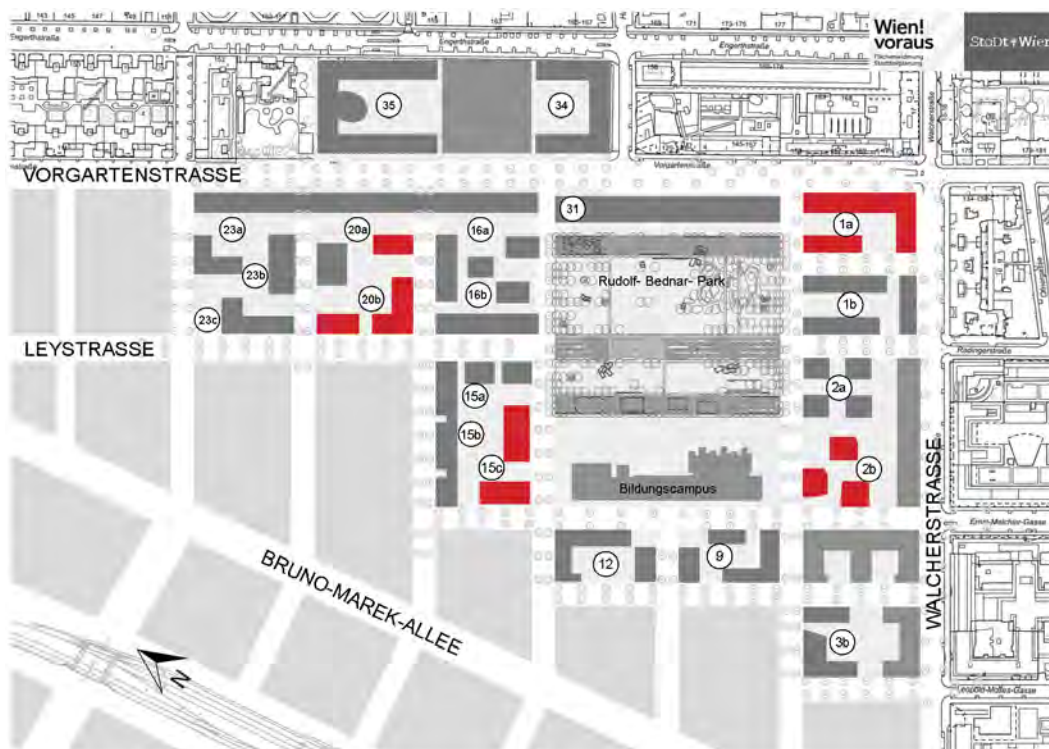
#### bydlení v areálu Nordbahnhof

Nosným tématem nové čtvrti je samozřejmě bydlení. Prostor zde, jak je tomu ve Vídni zvykem, dostávají inovativní bytové projekty, z velké části finančně podporované městem, například komunitní, multikulturní, tematicky a ekologicky zaměřené bydlení. V níže uvedené tabulce a na schématu je přehled všech projektů, pro bližší seznámení bylo zvoleno pět z nich - Bike City a Time2Live, PaN Wohnpark, CityCom2, Wohnen mit scharf! a Wohnen mit uns!.

<sup>326</sup> Österreichische Bundesbahnen (rakouské dráhy).

<sup>327</sup> Zdroj: Stadt Wien. <http://wien.gv.at>. Sestavila autorka.

<sup>328</sup> Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/leitbilder/nordbahnhof/>



Obr. 3 Bydlení v areálu Nordbahnhof - situace s vyznačením vybraných objektů <sup>329</sup>

parcela	název projektu	počet bytů	počet byt. jednotek	podpora města
1a	Bike City, Time 2 Live	161		
1b	park lane apartments	226		
2a	New Park Housing	108		
2b	PaN-Wohnpark	90		+
3bA	Interkulturelles Wohnen	106		+
3bB	Eco-Base, Wohn-Base, Human-Base	138		
9	Interkulturelles Wohnen	93		+
12	Interkulturelles Wohnen	95		+
15a	New Park Living	92		
15b	Interkulturelles Wohnen	101		+
15c	Wohnprojekt Wien / Wohnen mit uns!	51	40	+
16a	Parksiede --- dokončení léto 2015	89		
16b	Park Residences	210		
20a	Wohnen für Junge und Junggebliebene	206	4	+
20b	CITYCOM 2	98	42	+
23a	Junges Wohnen	178	203	+
23b	Junges und kostengünstiges Wohnen BTW	84		+
23c	young corner	66	19	+
31	Wohnen am Park	272		+
34	Bike and Swim	231		+
35	Sozial betreutes Wohnen für Senioren + Wohnbau	22	268	+

Tab. 40 Bydlení v areálu Nordbahnhof - přehled, stav 09/2014 <sup>330</sup>

<sup>329</sup> Zdroj: Stadt Wien, Magistratabteilung 21. <http://wien.gv.at>. Upravila autorka. Stav 11/2012.

<sup>330</sup> Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

## BIKE CITY + TIME2LIVE

název	<b>BIKE CITY + TIME2LIVE</b>
autor	königlarch architekten
spolupráce	Georg Bechtold, Gmeiner Haferl, rajek barosch landschaftsarchitektur, ZFG Projekt GesmbH, Eipeldauer+Partner
konzultace	-
investor	GESIBA, BAI
adresa	Vorgartenstraße 130-132, 1020 Vídeň, Rakousko
soutěž	2003
projekt	2004-07
realizace	2006-08
plocha pozemku	4 875 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	2 745 m <sup>2</sup>
užitná plocha	14 549 m <sup>2</sup>
počet jednotek	99 bytových jednotek
další vybavení	wellness, vybavení pro cyklisty, společenské prostory, herny
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	cyklistika
popis	<p>Zadáním architektonické soutěže bylo tematické bydlení zaměřené na obyvatele - cyklisty, doplněné o wellness vybavení. Těmto funkcím je věnován parter obou bytových domů. Obsahuje velké prostory k odstavení kol, společné dílny, v exteriéru stanoviště pro umývání kol či dohušťování pneumatik. Wellness zóna zahrnuje tělocvičnu, saunu, solárium, odpočívárnu. Dalším vybavením jsou například společné víceúčelové prostory či dětská herna a klubovna pro dospívající.</p> <p>Cyklistům vychází vstříc i další uspořádání objektů - veškeré domovní komunikace jsou bezbariérové a dimenzované dostatečně velkoryse pro pohyb s jízdním kolem, jsou použity velké nákladní výtahy pro jejich transport, přímo u vstupů do jednotlivých bytů jsou stání pro kola a ve sklepech přídatně jednotlivé uzamykatelné boxy. V areálu se nacházejí také místa pro Car-sharing. Díky těmto opatřením se autorům podařilo vyjednat výjimku pro parkovací stání pro automobily - podzemní garáže byly sice povinnou součástí projektu, jejich kapacita však mohla být snížena na 50%. Právě z prostředků uspořené na výstavbě garáží pak bylo částečně financováno společné vybavení v parteru i zahradní úpravy ve vnitrobloku.</p> <p>Objemy bytových domů Bike City ve tvaru „L“ a time2live obdélníkového půdorysu definují polouzavřený vnitroblok, který se otevírá směrem na jih a na severozápad do parku. Komunikační plochy a koridory jsou ovšem přehledné a přirozeně osvětlené, jejich plochy jsou redukovány uspořádáním určitého podílu bytů do typologie mezonetu. Všechny bytové jednotky (s výjimkou rohových bytů v Bike City) jsou orientovány jihozápadním směrem a jsou vybaveny průběžnými balkóny s posuvnými dřevěnými okenicemi, které jim poskytují venkovní obytný prostor s regulovatelnou mírou soukromí.</p>

Tab. 41 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live<sup>331</sup>

<sup>331</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Sestavila autorka.





Obr. 4 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live - půdorysy parteru a typického podlaží<sup>332</sup>



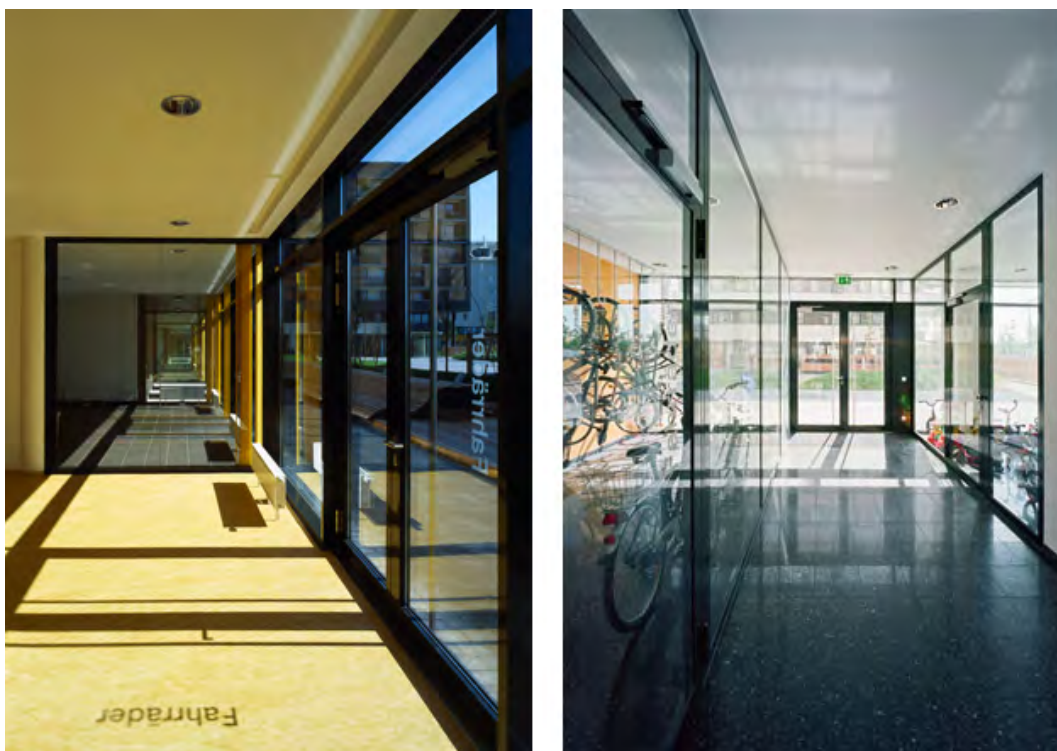
Obr. 5 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live, fotografie<sup>333</sup>

<sup>332</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.

<sup>333</sup> Foto: Rupert Steiner. Zdroj: Tamtéž.



Obr. 6 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live, fotografie<sup>334</sup>



Obr. 7 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live - interiér komunikačních prostor, foto<sup>335</sup>

<sup>334</sup> Foto: Rupert Steiner. Zdroj: Tamtéž.

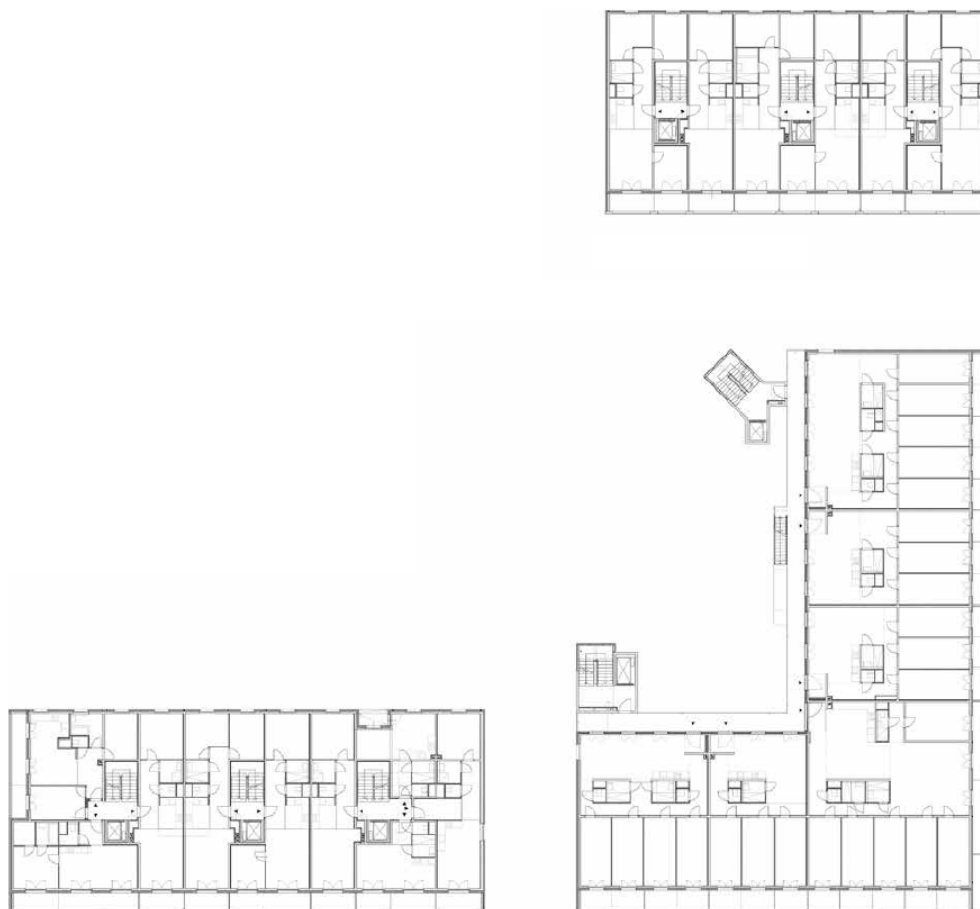
<sup>335</sup> Foto: Rupert Steiner. Zdroj: Tamtéž.

## CITYCOM2

název	CITYCOM2
autor	BEHF
spolupráce	Koselicka Landschaftsarchitektur
konzultace	sociologové wohnbund:consult
investor	ÖSW
adresa	Leystraße 161, 163, Schweidlgasse 37, 1020 Vídeň
soutěž	2007-08
projekt	2008-09
realizace	2010-11
plocha pozemku	- nedostupné -
užitná plocha	13 959 m <sup>2</sup>
počet jednotek	98 nájemních bytů 42 jednotek pro komunitní bydlení
další vybavení	zastřešená terasa, střešní terasa, kavárna, fitness, sauna, dílna pro opravu kol, prádelna, dětská herna, zelený vnitroblok s dětským a sportovními hřišti
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	21 mil. EUR
podpora města	ano; 7,4 mil EUR
tématický projekt	bydlení pro mladé, komunitní bydlení typu "Wohngemeinschaften"
popis	<p>Bytové domy CityCom2 jsou součástí tematického celku „Junges Wohnen“ (bydlení pro mladé). Toto téma pro zástavbu poměrně velké části areálu Nordbahnhof bylo zvoleno za účelem vytvoření bydlení dispozičně i finančně vhodného pro „mladé“ - nejen věkem, ale především pro otevřené a společenské lidi se sklonem ke komunitnímu způsobu života. Zástavba je tvořena třemi objekty - objekt tvaru „L“ a jeden z kvádrových objektů obsahují „běžné“ městem podporované nájemní byty (98 jednotek), druhý kvádrový objem je tvořen komunitními byty (42 jednotek). Nosné konstrukce byly navrhovány tak, aby bylo minimalizováno množství vnitřních nosných stěn a dispozice tak byly maximálně variabilní. Součástí komplexu je rozsáhlé společné vybavení.</p> <p>Objekt s byty pro komunitní bydlení je navržen jako pavlačový, s dvěma komunikačními jádry, přičemž jeden z výtahů je dimenzován pro přepravu bicyklů. Byty obsahují vždy společný obývací pokoj s vybavenou kuchyní a hygienickým zázemím a 3-6 samostatných uzamykatelných modulově řazených pokojů pro jednotlivce (1 modul) nebo pro páry (2 moduly) se soukromými balkóny. Náklady na toto bydlení jsou na vídeňské poměry nízké - 8,49 EUR/m<sup>2</sup> nebo 400 EUR za pokoj, důležité je také to, že každý nájemník uzavírá vlastní smlouvu.</p> <p>Další dva objekty nabízí klasické 2-, 3- a 4- pokojové byty o velikostech 58 až 105 m<sup>2</sup>. Nájemníci hradí vstupní nevratný příspěvek 223 Euro/m<sup>2</sup>, nájemné 7,05 Euro/m<sup>2</sup>. V objektech jsou pro zájemce z řad nájemníků k dispozici také pronajímatelné ateliéry.</p>

Tab. 42 Nordbahnhof - CityCom2<sup>336</sup>

<sup>336</sup> Zdroj: BEHF. <http://www.behf.at>. Sestavila autorka.



Obr. 8 Nordbahnhof - CityCom2 - půdorys typického podlaží<sup>337</sup>



Obr. 9 Nordbahnhof - CityCom2 - typické byty pro komunitní bydlení<sup>338</sup>

<sup>337</sup> Zdroj: Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie. <http://www.zement.at>.

<sup>338</sup> Zdroj: Tamtéž.



Obr. 10 Nordbahnhof - CityCom2, fotografie <sup>339</sup>



Obr. 11 Nordbahnhof - CityCom2 - vnitroblok, fotografie <sup>340</sup>



Obr. 12 Nordbahnhof - CityCom2, fotografie <sup>341</sup>

<sup>339</sup> Foto: Michael Nagl. Zdroj: Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie. <http://www.zement.at>.

<sup>340</sup> Foto: Michael Nagl. Zdroj: BEHF. <http://www.behf.at>.

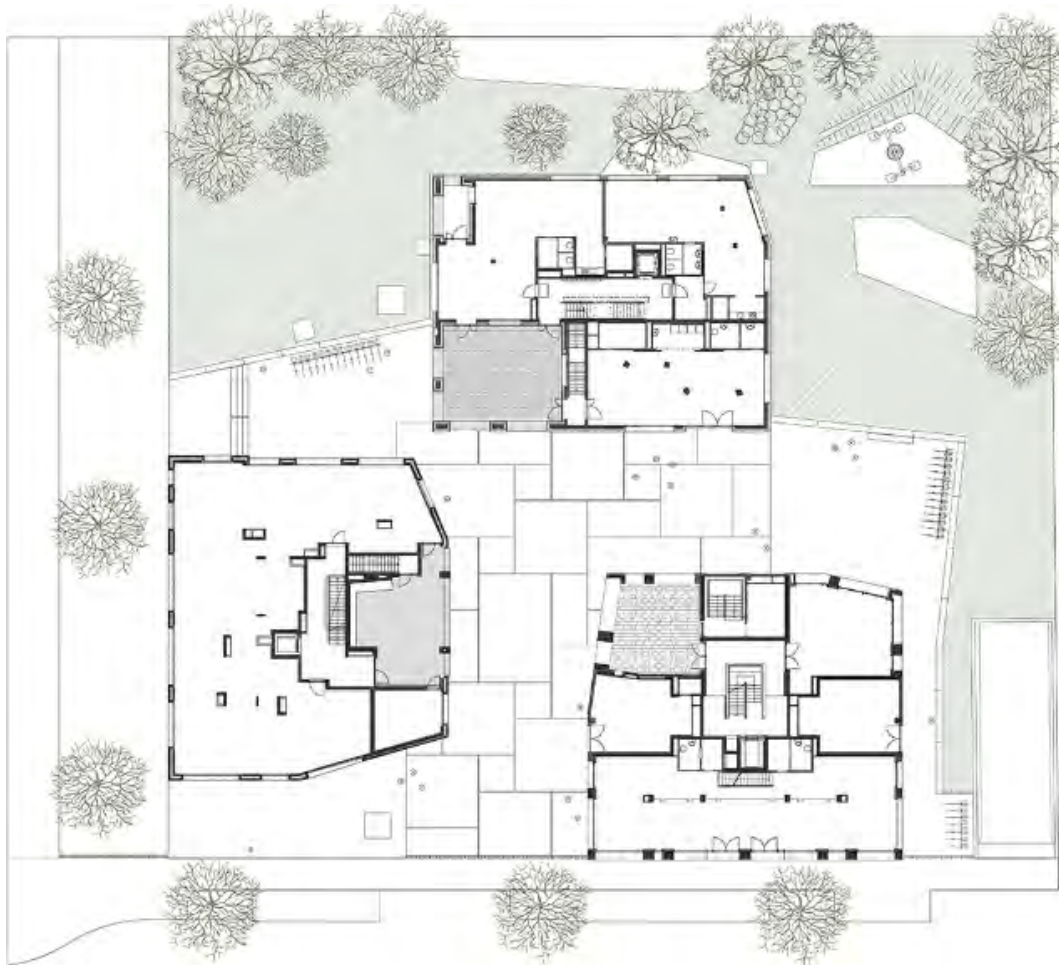
<sup>341</sup> Foto: Michael Nagl. Zdroj: Tamtéž.

## PaN WOHN PARK

název	<b>PaN WOHN PARK</b>
autor	Werner Neuwirth + von Ballmoos Krucker Architekten + Sergison Bates architects
spolupráce	-
konzultace	sociologové wohnbund:consult
investor	Neues Leben
adresa	Ernst-Melchior-Gasse 11, 1020 Vídeň
soutěž	2010
projekt	2010-11
realizace	2011-13
plocha pozemku	4 393 m <sup>2</sup>
užitná plocha	8 680 m <sup>2</sup>
počet jednotek	93 bytových jednotek
další vybavení	střešní terasy, společenské prostory, herna, prádelna, kočárkárna, kolárna
náklady na 1 m <sup>2</sup>	1 475 EUR
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	multikulturní bydlení (PaN = Partner aller Nationen, tj. partner všech národů)
popis	<p>Záměrem projektu je poskytnout vysoce kvalitní obytné prostředí za dostupné ceny obyvatelům různých kultur a posilovat tak jejich vzájemné vztahy a porozumění - v areálu dnes bydlí nájemníci 20 různých národností. Této myšlence odpovídá i autorské uskupení tří ateliérů - vídeňského, curyšského a londýnského - které vyhrály otevřenou architektonickou soutěž a z nichž každý navrhoval jeden ze tří objektů.</p> <p>Forma ani počet jednotlivých objektů na parcele nebyly předem určeny. První úvahy počítaly se čtyřmi v rozích umístěnými objekty, ovšem vzhledem k exponované poloze pozemku v přímém kontaktu s parkem by automaticky dva z objektů byly ve znevýhodněné situaci, v „druhé řadě“. Byly proto navrženy tři objekty v takovém uspořádání, aby si navzájem co možná nejméně bránily ve výhledu do parku.</p> <p>Každý z ateliérů tedy zpracoval jeden objekt, byly ovšem vyvinuty společné zásady, aby celek působil jednotně a harmonicky. Všechny domy jsou usazeny na robustních betonových „soklech“, mají obdobné vstupní situace přes velkorysé „lodžie“, omítané fasády příbuzných barev s klasickými okenními otvory, bez předsazených konstrukcí.</p> <p>Jedno- až pětipokojové byty, ač dotované, a tedy řazené do kategorie sociálního bydlení, zdatelně převyšují požadované standardy. Architekti pracovali s různými světlými výškami různých prostor, s vedením přirozeného světla dovnitř dispozic prostřednictvím zapuštěných lodžii a podobně.</p> <p>Na střeše každého z objektů se nachází společná terasa se zastřešenou klubovnou, v parteru další společenské prostory, herna, prádelna, kočárkárna, kolárna a také pronajímatelné komerční prostory. V podzemí jsou garáže pro 50 aut.</p>

Tab. 43 Nordbahnhof - PaN Wohnpark<sup>342</sup>

<sup>342</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Sestavila autorka.



Obr. 13 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, situace <sup>343</sup>  
nahore Sergison Bates, vlevo Von Balmoos Krucker, vpravo Werner Neuwirth



Obr. 14 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, půdorys parteru a typ. podlaží objektu od VBK <sup>344</sup>

<sup>343</sup> Zdroj: Building Design Online. <http://www.bdonline.co.uk>.

<sup>344</sup> Zdroj: Von Balmoos Krucker Architekten. <http://www.vbk-arch.ch>.



Obr. 15 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, fotografie <sup>345</sup>



Obr. 16 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, fotografie <sup>346</sup>

---

<sup>345</sup> Foto: Stefan Müller. Zdroj: Turn On. <http://www.turn-on.at>.

<sup>346</sup> Foto: Stefan Müller. Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.



## WOHNEN MIT SCHARF!

název	WOHNEN MIT SCHARF
autor	SUPERBLOCK Architekten
spolupráce	RWT Plus, D/D Landschaftsplanung, Woschitz Engineering
konzultace	Raum & Kommunikation (vedení projektu)
investor	Schwarzatal
adresa	Ernst-Melchior-Gasse 3, 1020 V'de_, Rakousko
soutěž	2010
projekt	2010 - 13
realizace	2012 - 13
plocha pozemku	4 783 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	952 m <sup>2</sup>
užitná plocha	4 100 m <sup>2</sup>
počet jednotek	51 bytových jednotek
další vybavení	společná střešní terasa, prostor v přízemí společný pro obě budovy
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	dostupné bydlení v multikulturní komunitě, zaměřené zejména na imigranty
popis	Bytový dům je součástí projektu "Wohnen mit alles!", který se zrodil v roce 2010 v průběhu veřejné soutěže na dodavatele projektu a stavby. Vznikl za spolupráce developera, dvou architektonických kanceláří a obyvatel tvořících komunitu. Cílem soutěže bylo vytvořit prostor pro meziethnické soužití. Budova "Wohnen mit Scharf!" obsahuje dotované byty, zatímco "Wohnen mit uns!" vlastnické byty pro komunitní bydlení (obdoba družstevního vlastnictví).

Osmipatrová budova obsahuje parter s občasnou vybaveností - kavárnou a společenskými prostory pro mládež. Se sousedním objektem, s kterým vymezuje veřejný prostor městského charakteru, je propojena sutérénními prostory pro společné aktivity obyvatel, například pro "home offices".

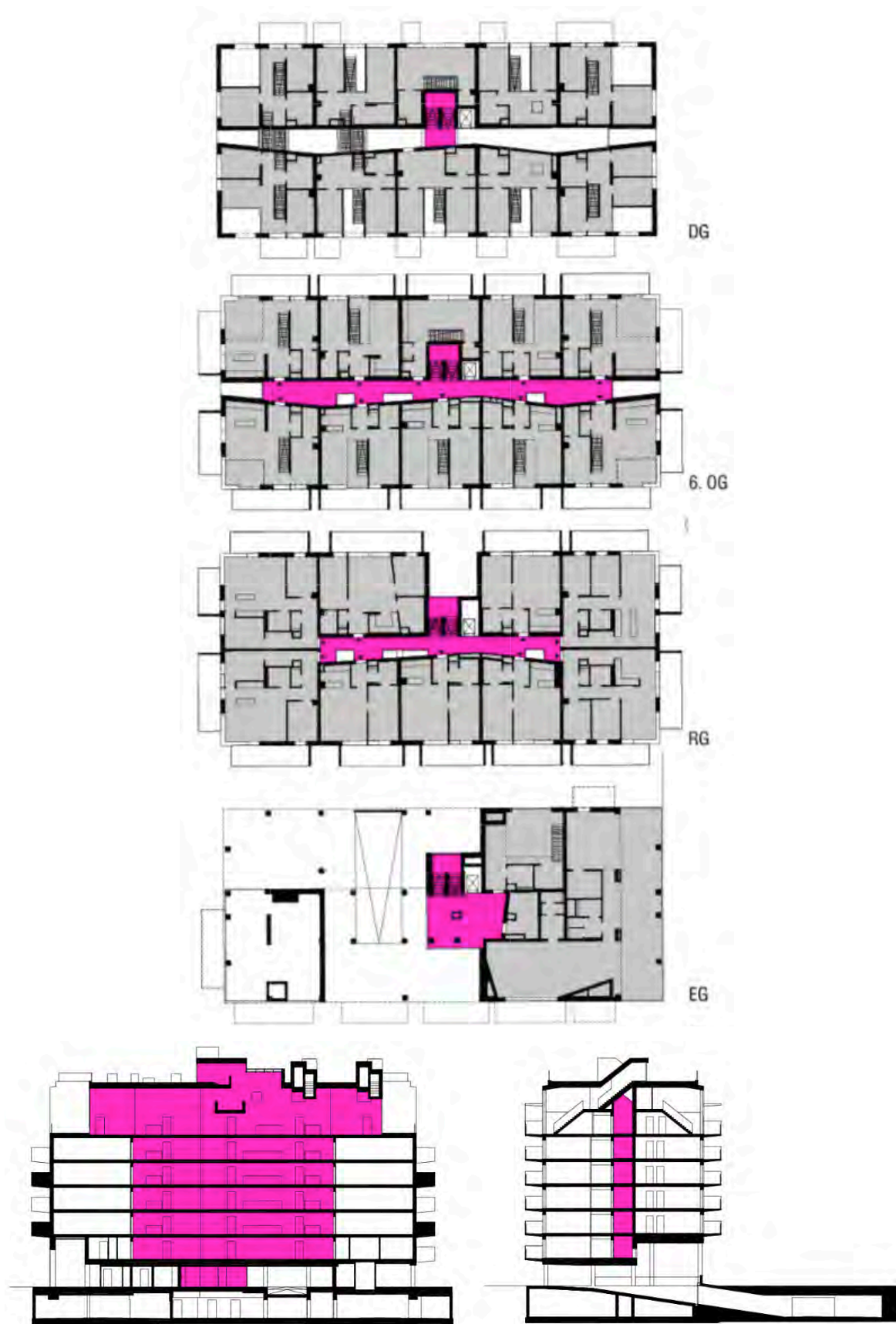
Bytové jednotky jsou rozmanité a flexibilní, v rozmezí 50-120m<sup>2</sup> obytné plochy. V nižších podlažích se nachází 51 menších bytů, v horních dvou patrech byty mezonetové. Všechny jednotky jsou vybaveny prostornými balkony.

Charakteristickými prvky budovy, díky nimž se obyvatelé mohou ztotožnit se svým domovem, jsou vystupující hmoty balkonů v kombinaci s pestrobarevnými průlomy v jinak celistvém objemu budovy.

Bytový dům splňuje vysoký standard na ochranu životního prostředí. Budova byla navržena s minimální spotřebou energie, s řízeným větráním a fotovoltaickými panely na střeše.

Tab. 44 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!<sup>347</sup>

<sup>347</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Superblock. <http://www.superblock.at>. Sestavila autorka.



Obr. 17 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, půdorysy a řezy<sup>348</sup>

<sup>348</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.



Obr. 18 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie <sup>349</sup>



Obr. 19 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie <sup>350</sup>

---

<sup>349</sup> Foto: Hertha Hurnaus. Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.

<sup>350</sup> Foto: Hertha Hurnaus. Zdroj: Tamtéž.



Obr. 20 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie <sup>351</sup>



Obr. 21 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, interiér bytu, fotografie <sup>352</sup>

<sup>351</sup> Foto: Hertha Hurnaus. Zdroj: Tamtéž. Koláž: Marta Bimová.

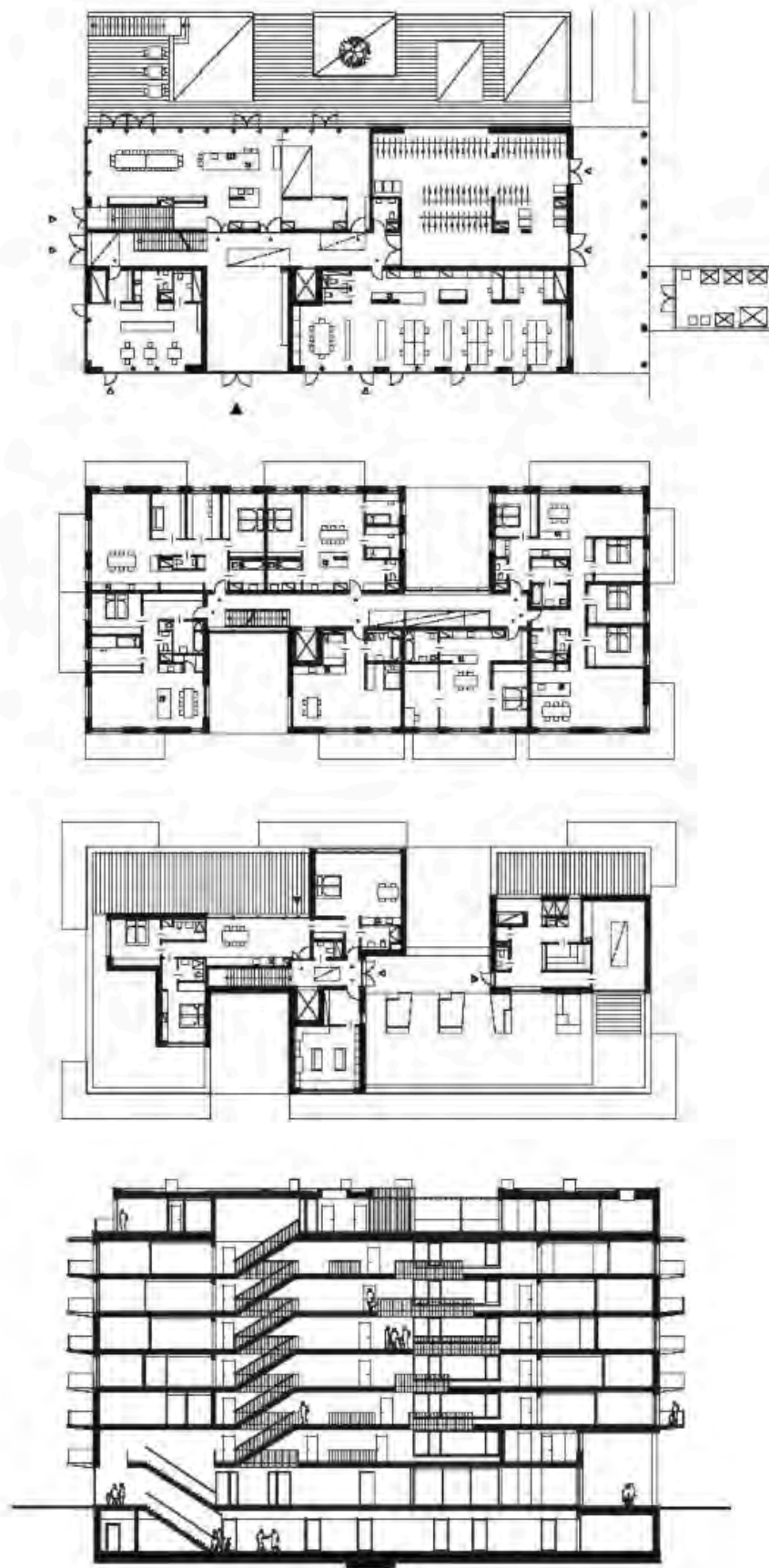
<sup>352</sup> Foto: Hertha Hurnaus. Zdroj: Tamtéž.

## WOHNEN MIT UNS!

název	<b>WOHNEN MIT UNS!</b>
autor	einszueins architektur
spolupráce	RWT Plus, D/D Landschaftsplanung
konzultace	Raum & Kommunikation (vedení projektu)
investor	Schwarzatal
adresa	Krakauer Straße 19, 1020 Vídeň, Rakousko
soutěž	2010
projekt	2010 - 11
realizace	2011 - 13
plocha pozemku	4 783 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	950 m <sup>2</sup>
užitná plocha	3 300 m <sup>2</sup>
počet jednotek	40
další vybavení	společná kuchyně, víceúčelové haly, dílny, hudební sál, střešní zahrady, sauna, knihovna
náklady na 1 m <sup>2</sup>	1 430 EUR
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	komunitní bydlení typu "Baugruppe"
popis	<p>Už na počátku tohoto bytového projektu, který je součástí iniciativy "Wohnen mit alles!", došlo, v duchu soudobého družstevního způsobu plánování a realizace vlastního bydlení, k úzké spolupráci mezi budoucími obyvateli a architekty. Vznikl objekt společně vlastněný všemi obyvateli, formálně vedený jako ubytovna, což umožnilo vyjímky z mnoha předpisů.</p> <p>V osmipatrovém objektu se nachází mnoho vybavení společného pro všechny obyvatele, celkem na 700 m<sup>2</sup>. Ve dvou nejvyšších patrech jsou tři apartmány pro hosty, knihovna, sauna, meditační místnost. V parteru je společná kuchyně, prostory pro děti a mládež, pronajmatelné obchodní prostory o ploše 400 m<sup>2</sup> a odstavná místa pro 116 kol. V suterénu prosvětleném zapuštěným atriem se nachází víceúčelový sál či dílny. V objektu jsou místa pro Carsharing. Obyvatelé tak získávají velkou přidanou hodnotu ke svým bytům, jsou ale také povinni se pravidelně podílet na údržbě těchto prostor.</p> <p>Objekt obsahuje 40 bytů o velikostech 36 až 137 m<sup>2</sup>, každý byt má vlastní prostorný balkon.</p> <p>Konstrukční systém objektu (monolitický železobetonový) umožňuje individuální plánování jednotek. Nosné prvky jsou umístěny podél schodiště a fasády, což umožňuje maximální flexibilitu půdorysů jednotlivých bytů.</p> <p>Objekt má provětrávané dřevěné fasády. Byl navržen v nízkoenergetickém standardu, používá řízené větrání a rekuperaci, je napojen na dálkové vytápění a na střeše jsou instalovány fotovoltaické panely. Má také vybavení pro nabíjení elektromobilů, které mají nahradit i několik posledních klasických automobilů, jež komunita sdílí.</p> <p>Dům získal prestižní ocenění pro udržitelnou architekturu Österreichischer Staatspreis Architektur &amp; Nachhaltigkeit 2014.</p>

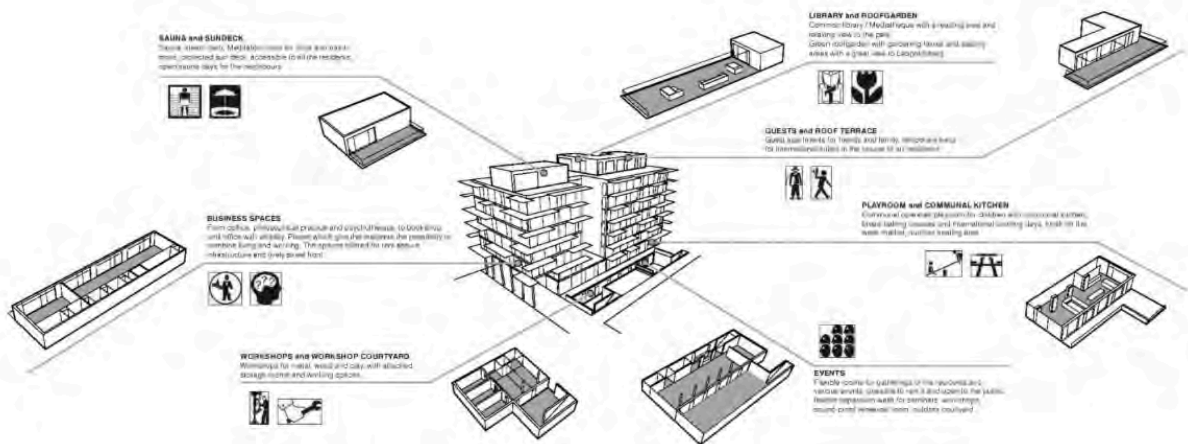
Tab. 45 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!<sup>353</sup>

<sup>353</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Einszueins Architektur. <http://www.einszueins.at>. Sestavila autorka.

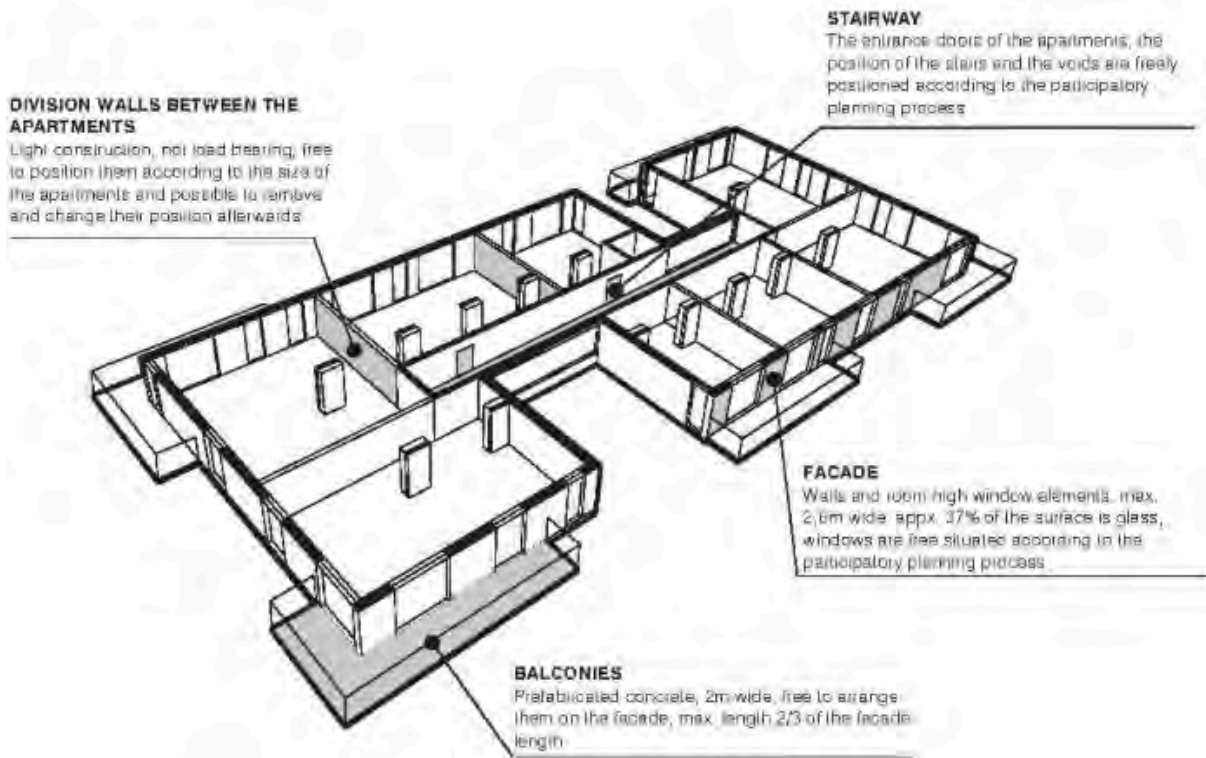


Obr. 22 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, půdorys parteru, typ. a nejvyššího podlaží, řez<sup>354</sup>

<sup>354</sup> Zdroj: Archello. <http://www.archello.com>



Obr. 23 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, schéma společného vybavení domu<sup>355</sup>



Obr. 24 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, volitelné prvky (participace obyvatel)<sup>356</sup>

<sup>355</sup> Zdroj: Archello. <http://www.archello.com>

<sup>356</sup> Zdroj: Tamtéž.



Obr. 25 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, fotografie <sup>357</sup>



Obr. 26 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, fotografie <sup>358</sup>

<sup>357</sup> Foto: Einszueins Architektur. Zdroj: Archello. <http://www.archello.com>.

<sup>358</sup> Foto: Einszueins Architektur. Zdroj: Einszueins Architektur. <http://www.einszueins.at>. Koláž: Marta Bímová.



## 7.2 Sonnwendviertel

Projekt nové městské čtvrti Sonnwendviertel řeší plochu o velikosti 109 hektarů v desáté městské části Favoriten, v sousedství nového hlavního nádraží Hauptbahnhof Wien.

V roce 2004 byla vypsána soutěž na zastavovací plán nádraží na místě bývalé stanice Südbahnhof i celé čtvrti. Porota doporučila spojení dvou návrhů - Atelier Albert Wimmer a dvojice Atelier Ernst Hoffmann a Theo Hotz Architekten und Planer. Přípravné stavební práce započaly v roce 2007, v roce 2009 byl na nádraží Südbahnhof ukončen provoz, následovala postupná demolice většiny objektů a výstavba kolejiště, budov nového nádraží i ostatních objektů. Nádraží bylo zprovozněno na podzim roku 2014, v současné době (duben 2015) je dokončena také část bytových domů, školní areál a několik administrativních budov. Ve fázi realizace jsou další bytové domy i park. Výstavba by měla být ukončena v roce 2019.

Čtvrť bude tvořena převážně obytnou zástavbou 5 000 bytů pro 13 000 obyvatel, z velké části orientovanou do parku o ploše 7 hektarů, má být doplněna o obchody, služby, školy, zdravotnická zařízení, plochy a zařízení pro volnočasové aktivity a další občanskou vybavenost. Podél kolejiště je plánována výstavba hlukové bariéry v podobě budov pro administrativu a drobnou výrobu. Čtvrť bude obsluhována sítí městské hromadné dopravy (metrem, tramvajemi a autobusy) a bude protkána sítí pěších i cyklistických stezek.

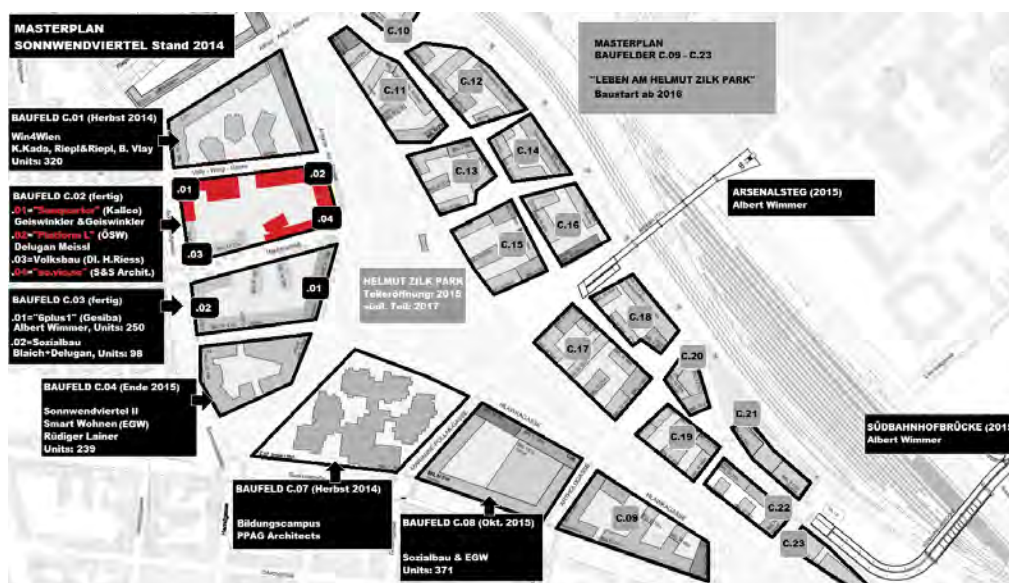
Prvními již obývanými stavbami jsou městem dotované bytové domy - na 7 parcelách bylo vystavěno 1140 bytů. Soutěž na jejich návrh i realizaci byla vypsána s důrazem na sociální udržitelnost nové čtvrti, která by měla nabízet bydlení různým skupinám a podporovat budování komunit. Úkolem bylo vytvořit rozmanité typologie bytů s flexibilními půdorysy, byty s pečovatelskou službou, pro více generací či „home offices“. Samozřejmostí byl návrh společných prostor různého využití, komunitních zahrádek, hřišť, rekreační zeleně a podobně. Město přispělo na realizaci této etapy 62 z celkového rozpočtu 171 milionů euro.

V druhé etapě je realizováno 450 městem podporovaných bytů, z čehož 300 jednotek bude typu „SMART“. Dalších asi 530 bytových jednotek vzniká ze soukromých finančních zdrojů v rámci Wohnbauinitiative, tedy s povinností sníženého nájemného na dobu minimálně 10 let. Při přípravách projektu Sonnwendviertel nebyl opomíjen ani vliv nové čtvrti na její okolí. Již ve fázi projekčních prací bylo jmenováno organizační vedení nové čtvrti, které má za úkol zajišťovat opatření vedoucí k tomu, aby byla vytvořena živá polyfunkční oblast, bez čitelných psychologických hranic mezi „novým“ a „starým“ - aby nová a stávající struktura byla provázána stavebně, funkčně i sociálně. Stávající okolní zástavba je postupně revitalizována, od devadesátých let minulého století bylo rekonstruováno přes 350 objektů s 13000 byty.

Dle názoru autorky i některých reakcí odborné veřejnosti nedosahuje bydlení takových kvalit jako ve čtvrti Nordbahnhof. Zástavba je intenzivnější, domy s vysokou podlažností vytváří veřejné prostory nepříliš příjemných proporcí. Pozitivně se nejeví ani absence sjednocujících prvků, celek je ve svém výrazu i hmotách poměrně roztržštěný. Autorka také pozoruje nedostatek komerční občanské vybavenosti a služeb, areál je až na výjimky monofunkční.



Obr. 27 Sonnenwendviertel a nové hlavní nádraží - situace <sup>359</sup>



Obr. 28 Sonnenwendviertel - situace s vyznačením vybraných objektů <sup>360</sup>

<sup>359</sup> Zdroj: Stadt Wien. <http://www.wien.gv.at>. Graficky upravila autorka.

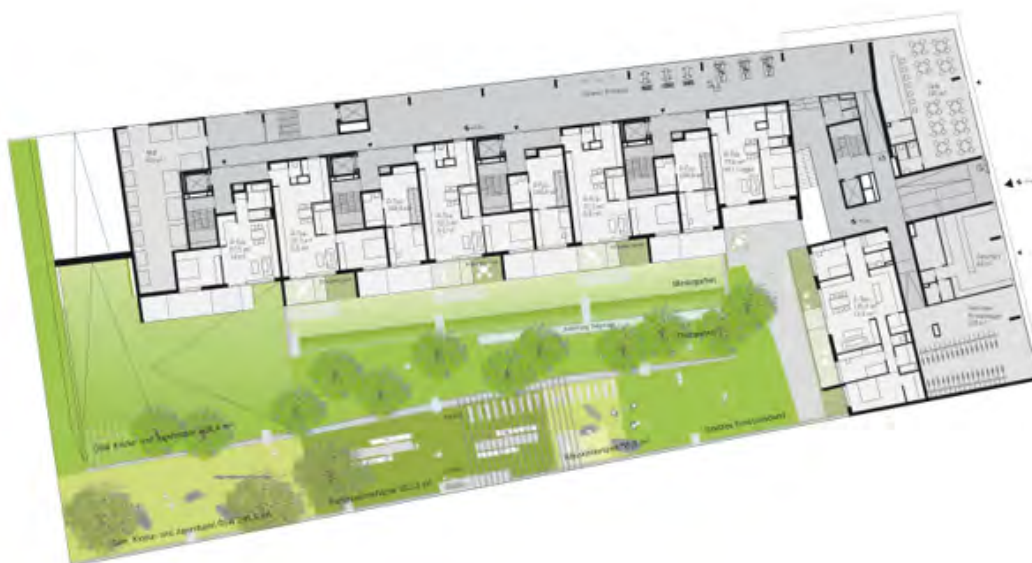
<sup>360</sup> Zdroj: Tamtéž. Graficky upravila autorka.

## PLATFORM L – Lebensstationen

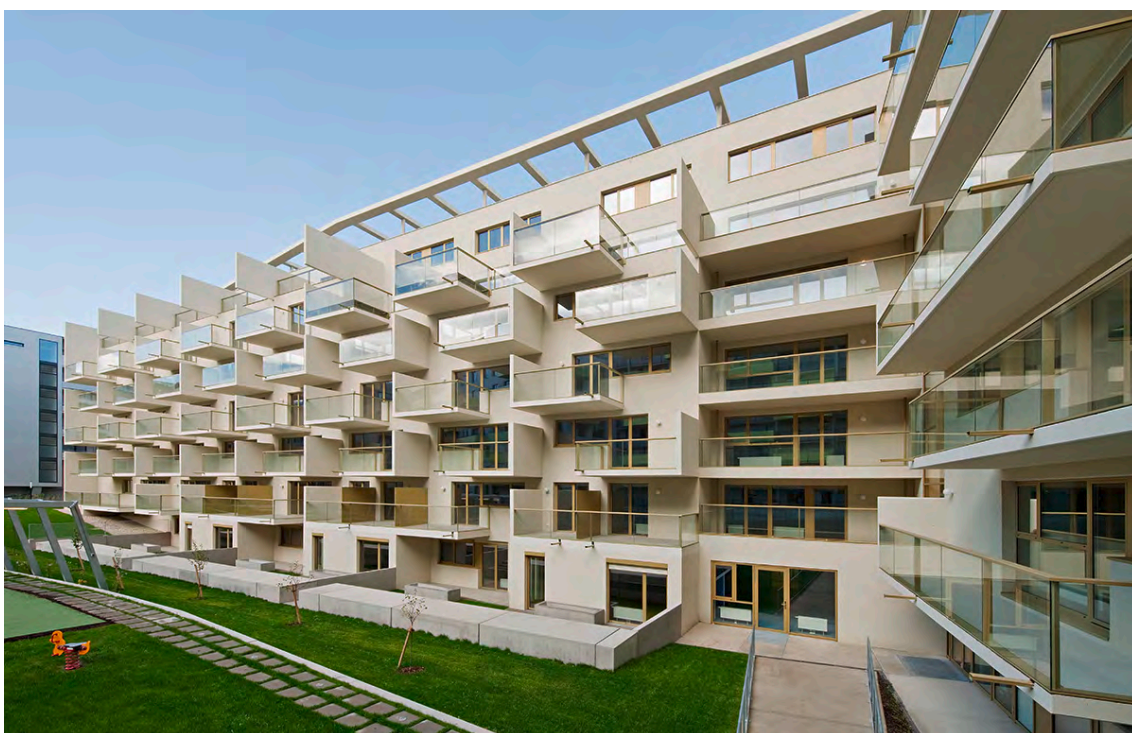
název	<b>PLATFORM L – Lebensstationen</b>
autor	Delugan Meissl Associated Architects
spolupráce	Atelier Auböck + Kárász
konzultace	-
investor	ÖSW AG
adresa	Vally-Weigl-Gasse 1, 1100 Vídeň, Rakousko
soutěž	2009
projekt	2010-12
realizace	2012-14
plocha pozemku	3 500 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	- nedostupné -
užitná plocha	12 100 m <sup>2</sup>
počet jednotek	92 bytových jednotek
další vybavení	společenský prostor, střešní terasa, dětská herna, prádelna, společná zahrada, obchodní prostory, prostor pro konání jarmarků, podzemní garáže
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	11,5 mil. EUR
podpora města	ano
tématický projekt	-
popis	<p>Projekt PLATFORM L – Lebensstationen míří na široké spektrum obyvatel, nabízí 92 podporovaných nájemních bytů s rozmanitými a flexibilními půdorysy. Byty jsou přes svoji plošnou úspornost velkorysé - jsou vybaveny velkými balkóny a pro větší soukromí obyvatel přístupné pouze po dvou společném schodištích a výtahem.</p> <p>Dům nabízí také dostatečnou vybavenost - nachází se zde společenský prostor s navazující střešní terasou, dětská herna, prádelna, společná zahrada, dva pronajímatelné obchodní prostory a prostor pro konání jarmarků v parteru. Konkrétní využití těchto prostor, případně jejich dovybavení či úprava, bylo předmětem diskuse s obyvateli. Objekt obsahuje také podzemní garáže pro 94 automobilů.</p> <p>Objekt byl realizován v nízkoenergetickém standardu.</p>

Tab. 46 Sonnewendviertel - PLATFORM L <sup>361</sup>

<sup>361</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Delugan Meissl Associated Architects. <http://www.dmaa.at/home.html>. Sestavila autorka.



Obr. 29 Sonnwendviertel - PLATFORM L, půdorys parteru<sup>362</sup>



Obr. 30 PLATFORM L, vnitroblok, fotografie<sup>363</sup>

<sup>362</sup> Zdroj: Rajek Barosch. <http://www.rajek-barosch.at>.

<sup>363</sup> Zdroj: Delugan Meissl Associated Architects. <http://www.dmaa.at/home.html>.



Obr. 31 PLATFORM L, uliční a dvorní fasáda, fotografie <sup>364</sup>



Obr. 32 PLATFORM L, interiér vstupních prostor, fotografie <sup>365</sup>

<sup>364</sup> Zdroj: Delugan Meissl Associated Architects. <http://www.dmaa.at/home.html>.

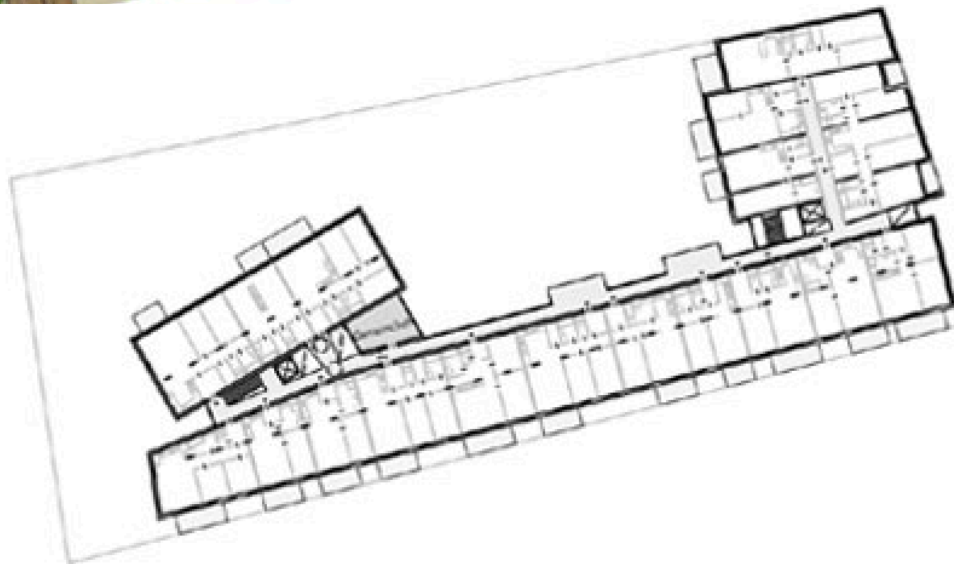
<sup>365</sup> Zdroj: Tamtéž.

## SO.VIE.SO

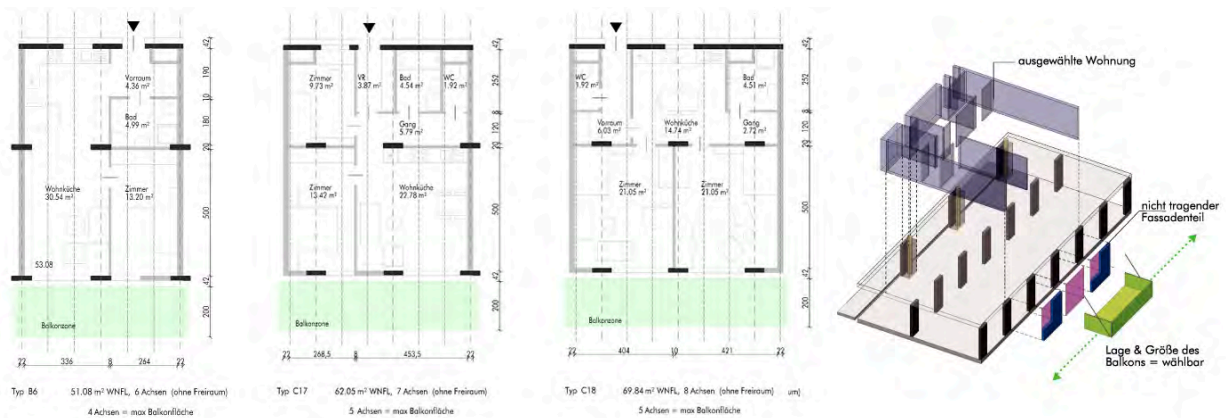
název	<b>SO.VIE.SO (Sonnwendviertel solidarisch)</b>
autor	s&s Architekten
spolupráce	Atelier Auböck + Kárász
konzultace	sociologové wohnbund:consult
investor	BWS
adresa	Hackergasse 4, 1100 Vídeň
soutěž	2009
projekt	2010-11
realizace	2012-13
plocha pozemku	3 595 m <sup>2</sup>
užitná plocha	6 432 m <sup>2</sup>
počet jednotek	111 bytových jednotek
další vybavení	společné flexibilní prostory, dětská herna, prádelna, dílny pro opravu kol, parkoviště pro kola, seminární místnost, společenská místnost s kuchyní, obytné pavlače, terasa a zahrada na střeše, hřiště, užitková zahrádka
náklady na 1 m <sup>2</sup>	1 400 EUR
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	participace nájemníků
popis	<p>Bytový dům je rozdělen do tří objemů - lineárního pavlačového domu a dvou kompaktnějších forem na jeho koncích. Komunikační systém je tvořen dvěma schodišti na severní fasádě spojenými pavlačovou chodbou, která je koncipována nejen pro pohyb, ale i pro pobyt obyvatel, tedy jako prostředek pro posilování jejich sociálních vazeb.</p> <p>Pro objekt byla zvolena taková nosná konstrukce, aby bylo možné do ní flexibilně (po určených modulových vzdálenostech) vkládat dělicí příčky a vytvářet tak rozmanité dispozice bytů. Byly vypracovány základní typy o výměrách 52, 62, 79 a 105 m<sup>2</sup>.</p> <p>Velký důraz byl kladen na společné prostory bytového domu, byl vyvinut koncept jejich různých typů. V každém podlaží, jako bezprostřední doplněk soukromých bytových jednotek, se nachází menší prostory o plochách asi 30 m<sup>2</sup> s flexibilním využitím (herny, hlídání dětí, výuka, setkávání seniorů a podobně). Větší prostory, herna, prádelna, dílny pro opravu kol, parkoviště pro kola, seminární místnost a podobně, jsou umístěny v parteru. V nejvyšším podlaží je společenská místnost s kuchyní. Obdobný systém je uplatněn i pro venkovní prostory (obytné pavlače, terasa a zahrada na střeše, hřiště a užitková zahrádka v parteru).</p> <p>Důležitým koncepčním prvkem byla participace nájemníků, kteří si mohli například volit velikost a umístění balkónů a být tak spoluvůrci vlastního bydlení. To přineslo jak pocit sounáležitosti a zájmu obyvatelům, tak unikátní výtvarné řešení architektům. Budoucí nájemníci také spolurozhodovali na způsobu využití společných prostor.</p>

Tab. 47 Sonnwendviertel - SO.VIE.SO<sup>366</sup>

<sup>366</sup> Zdroj: s&s architekten. <http://www.ss-plus.at>. SO.VIE.SO. <http://www.sovieso.at>. Sestavila autorka.



Obr. 33 Sonnwendviertel - SO.VIE.SO, půdorys parteru a typ. podlaží<sup>367</sup>



Obr. 34 SO.VIE.SO, půdorysy typických bytů, konceptní schéma<sup>368</sup>

<sup>367</sup> Zdroj: s&s architekten. <http://www.ss-plus.at>.

<sup>368</sup> Zdroj: Tamtéž. Graficky upravila autorka.



Obr. 35 SO.VIE.SO, dvorní fasáda, fotografie<sup>369</sup>



Obr. 36 SO.VIE.SO, uliční fasáda, fotografie<sup>370</sup>

<sup>369</sup> Foto: s&s architekten. Zdroj: Tamtéž.

<sup>370</sup> Foto: Alexander Schindler. Zdroj: Competitionline. <https://www.competitionline.com>.





Obr. 37 SO.VIE.SO, střešní terasa, fotografie<sup>371</sup>



Obr. 38 SO.VIE.SO, interiér bytu a komunikačních prostor, fotografie<sup>372</sup>

<sup>371</sup> Foto: Alexander Schindler. Zdroj: Tamtéž.

<sup>372</sup> Foto: Alexander Schindler. Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

## SUNQUARTER

název	<b>SUNQUARTER</b>
autor	Geiswinkler & Geiswinkler
spolupráce	Büro Kandl
konzultace	-
investor	Kallco Projekt
adresa	Sonnwendgasse 25, 1100 Vídeň, Rakousko
soutěž	2009
projekt	2009-13
realizace	2012-13
plocha pozemku	3 509 m <sup>2</sup>
užitná plocha	9 790 m <sup>2</sup>
počet jednotek	94 nájemních bytů
další vybavení	zelený relaxační vnitroblok, společné prostory, dětské hřiště
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	-
popis	<p>Na rohovém pozemku měl vzniknout dle zastavovacího plánu objekt tvaru „L“, architekti ale vzešli z následné soutěže vítězně s vhodnějším řešením dvou objemů propojených pouze v oblasti parteru.</p> <p>Objekty obsahují 94 kompaktních bytů s plochami přibližně 75 m<sup>2</sup>, které je možno libovolně rozšiřovat či spojovat. U některých z nich se počítá také s možností propojení se sousedícím prostorem jiného funkčního využití, například kanceláří. Byty jsou vybaveny polozapuštěnými lodžiami.</p> <p>Objekt má velkoryse koncipované komunikační prostory - prostorné a dostatečně přirozeně osvětlené. Investor vybavil společné prostory, spojovací krček v přízemí, atrium či dětské hřiště, uměleckými díly ze své vlastní sbírky, která se váží k minulosti místa jakožto bývalého vlakového nádraží.</p> <p>Z hlediska výtvarného je objekt pojednán střízlivě, v šedých tónech omítky a fasádních panelů a pohledovém betonu, architekti tak poskytují neutrální podklad pro „zabydlení“ fasád (balkónů) obyvateli. Interiéry komunikačních prostor jsou bílé.</p>

Tab. 48 Sonnwendviertel - Sunquarter<sup>373</sup>

<sup>373</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Geiswinkler & Geiswinkler. <http://www.geiswinkler-geiswinkler.at>. Sestavila autorka.



Obr. 39 Sonnwendviertel - Sunquarter, vnitroblok, fotografie<sup>374</sup>



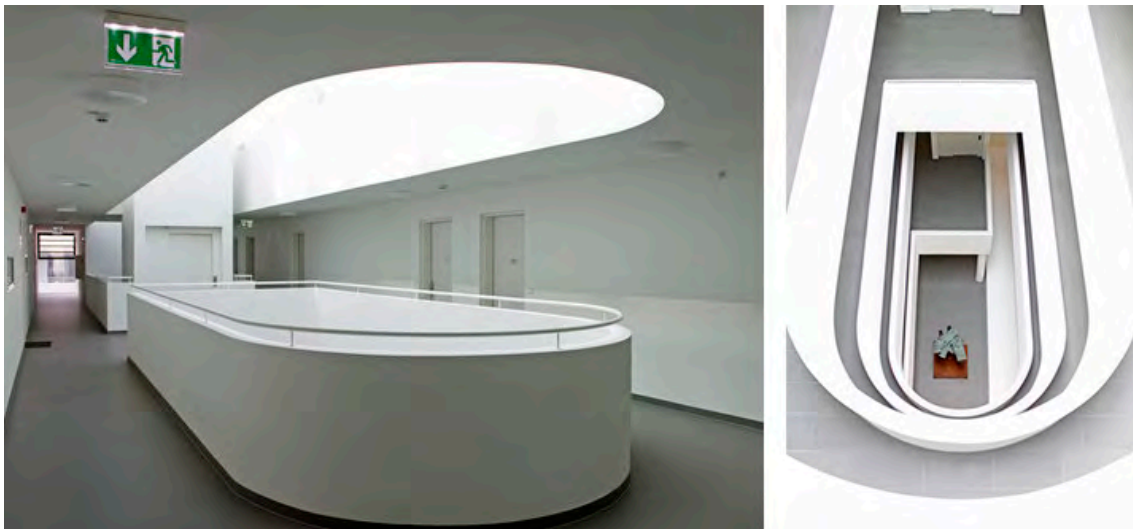
Obr. 40 Sonnwendviertel - Sunquarter, boční fasáda, fotografie<sup>375</sup>

<sup>374</sup> Foto: Geiswinkler & Geiswinkler. Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.

<sup>375</sup> Foto: Geiswinkler & Geiswinkler. Zdroj: Tamtéž.



Obr. 41 Sonnenwendviertel - Sunquarter, půdorys parteru<sup>376</sup>



Obr. 42 Sonnenwendviertel - Sunquarter, interiér komunikačních prostor, fotografie<sup>377</sup>

<sup>376</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>377</sup> Foto: Geiswinkler & Geiswinkler. Zdroj: Tamtéž.

### 7.3 Seestadt Aspern

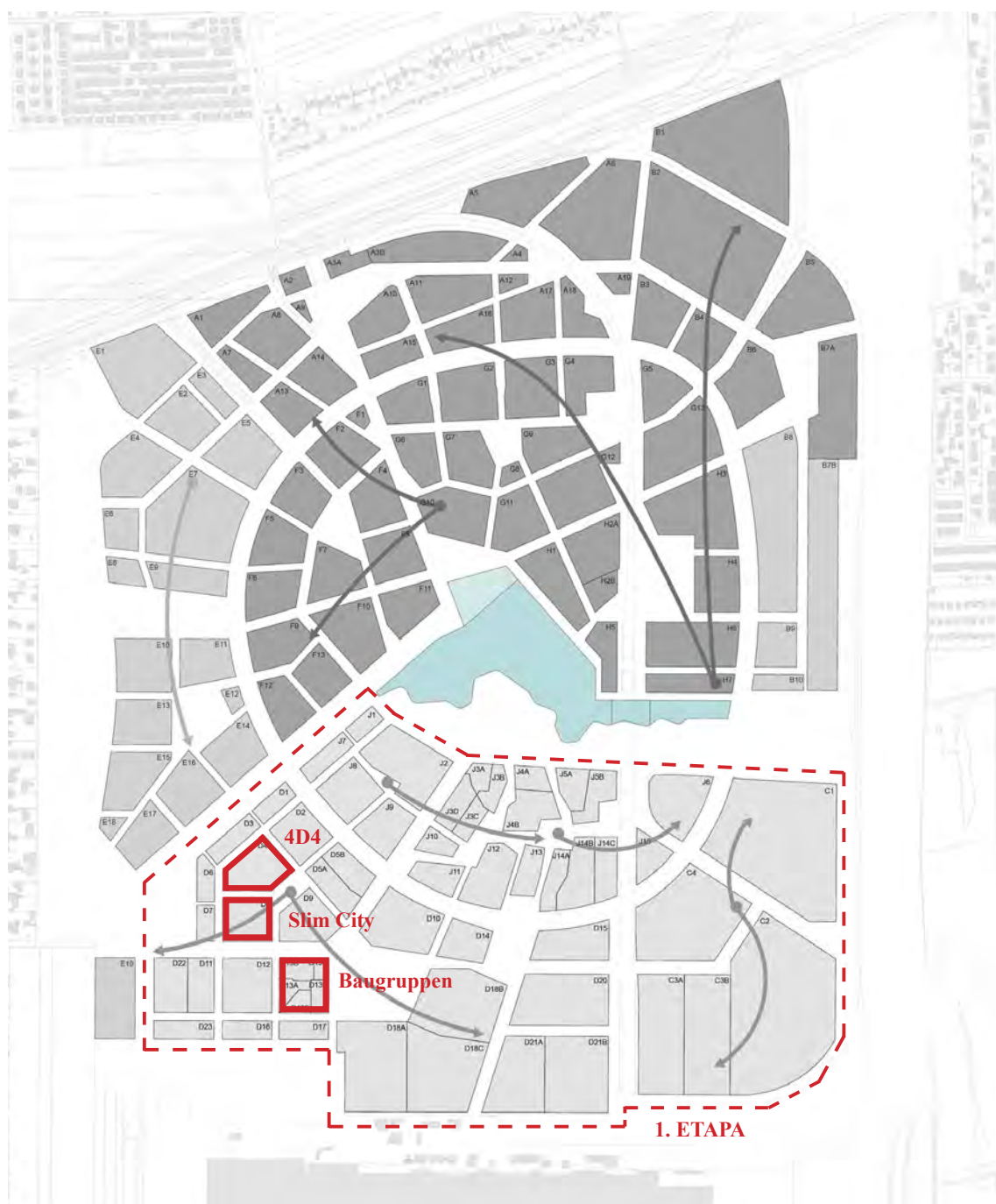
Nově vznikající čtvrť Seestadt Aspern pro 20 000 obyvatel, tedy srovnatelná s brněnským sídlištěm Brno-Lesná, se nachází v odlehlejší poloze na severovýchodním okraji města, na ploše 2,4 milionu metrů čtverečních bývalého letiště Aspern. Jako prvotní impuls pro rozvoj čtvrti bylo vybudováno prodloužení linie metra U2 i kapacitní napojení na technickou infrastrukturu. Do konce roku 2015 bude v první etapě postaveno a 6 100 lidmi obýváno již asi 2 600 bytů z plánovaných 10 500 a několik zařízení občanské vybavenosti, administrativní centrum Aspern IQ. V následujících dvou etapách budou do roku 2028 kromě bytů vytvořeny také pracovní příležitosti až pro 20 000 lidí.

Regulační plán čtvrti zpracovala švédská architektonická kancelář Tovatt Architects & Planners AB ve spolupráci s rakouským ateliérem N+ Objektmanagement GmbH. Centrem čtvrti je umělé jezero o ploše 50 000 m<sup>2</sup>, které je marketingovou značkou projektu a dalo mu i jeho název. Jeho nákladné vybudování se často setkává s kritikou odborníků, město však argumentuje tím, že vytěžený materiál je používán při výstavbě a omezuje tak nutnost jeho dovozu a tím i dopravní zátěž okolí staveniště. Kolem jezera se v soustředných kruzích hlavních ulic, protínaných dostředivými osami ulic sekundárních, rozvíjí převážně bytová zástavba. Prozatím vybudované bytové domy jsou složeny výlučně z podporovaných nájemních bytů, jedinou výjimkou je parcela s domy realizovanými stavebními družstvy Baugruppe. Do roku 2017 má být realizováno soukromě financovaných 250 bytů k prodeji do osobního vlastnictví.

Tento ambiciózní projekt je často kritizován z řad odborné veřejnosti.<sup>378</sup> Vytýkána mu bývá, vzhledem k jeho vzdálenosti od centra města, náročnost jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Objevují se také obavy z monofunkčnosti jednotlivých částí nové čtvrti; i přes regulativy vyplývající z regulačního plánu budou postupně dražší pozemky při stanicích metra zastavěny administrativními budovami, levnější na okraji bytovými stavbami. Čtvrť také chybí atraktivní okolní přírodní prostředí či „magnet“ například v podobě kulturní instituce, který by přitahoval jak zájemce o bydlení, tak i návštěvníky. Podle autorky je problematická také interakce čtvrti se stávající okolní zástavbou odlišné struktury rodinných domků a monotematická skladba bytů, která může přinést nebezpečí sociální segregace. Negativní kritika je pravděpodobně alespoň v některých ohledech relevantní - o pronájem bytů není přes poměrně nízké ceny prozatím příliš velký zájem.

---

<sup>378</sup> Viz například: ZETTEL, Martin. Städtebau, Slerose, Seeoase. Aktuelle Planungen in Österreich vor dem Hintergrund einer großen Tradition. *Archithese*. Zürich: bsbmediagroup 2013, 5, s. 60.



Obr. 43 Seestadt Aspern - schématická situace s vyznačením vybraných objektů<sup>379</sup>

<sup>379</sup> Zdroj: Seestadt Aspern. <http://www.aspern-seestadt.at>. Graficky upravila autorka.

## SLIM CITY

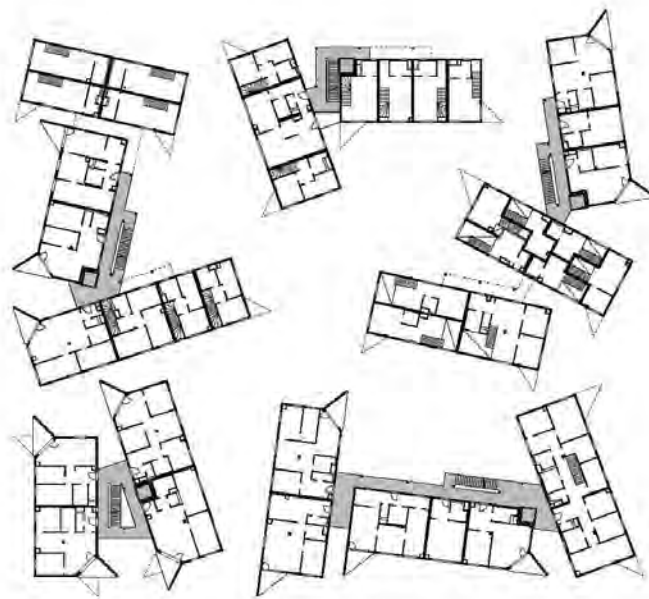
název	<b>SLIM CITY</b>
autor	PPAG Architects
spolupráce	-
konzultace	-
investor	EGW Heimstätte GesmbH
adresa	Mela-Spira-Gasse 3, Mimi-Grossberg-Gasse 11, Ilse-Arlt-Straße 12, Maria-Tusch-Straße 7+9, 1220 Vídeň, Rakousko
soutěž	2011
projekt	2011
realizace	2013-15
plocha pozemku	6 200 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	3 000 m <sup>2</sup>
užitná plocha	13 600 m <sup>2</sup>
počet jednotek	174 bytových jednotek
další vybavení	pronajímatelné prostory (obchody, kavárna, administrativa), flexibilní společné prostory, společenská místnost, dětské pískoviště, hrací plochy, střešní terasy, kočárkárny, prádelny, stání pro kola, sklepní kóje
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	16 900 000 EUR
podpora města	ano, Wohnbauinitiative 2011
tematický projekt	ne
popis	<p>Na parcele přibližně čtvercového půdorysu vzniklo 13 věžovitých objektů různých výšek, které vytvářejí 5 seskupení po dvou až třech objektech, spojených krytými podloubími. Cílem autorů bylo vytvořit svěbytnou strukturu, „čtvrť v rámci čtvrti“, která bude nabízet městské veřejné prostory různého charakteru a hierarchie.</p> <p>V parteru objektů jsou pronajímatelné prostory pro obchody, kavárnu, administrativní provozy a správu budov a flexibilní prostory pro obyvatele domů, které mohou sloužit například jako kanceláře či ubytování pro hosty. Nechybí ani společenská místnost s návazností na venkovní dětské pískoviště, menší hrací plochy mezi jednotlivými domy, střešní terasy, kočárkárny, prádelny. Parkování pro auta je umožněno v garážích společných pro více bloků, umístěných na sousední parcele. Suterén objektů proto mohl být plně využit pro odstavné prostory pro kola a sklepní kóje.</p> <p>V areálu se nachází 174 podporovaných jedno- až čtyřpokojových nájemních bytů o výměrách od 36 do 88 metrů čtverečních, z toho jeden byt pro komunitní bydlení s pečovatelskou službou. V nejnižších a nejvyšších podlažích jsou mezonetové byty. Téměř všechny jednotky jsou díky třístranné orientaci dobře prosvětlené, mají také lodžie, terasy či balkony.</p> <p>Nosná konstrukce objektu je monolitická železobetonová v kombinaci se zděnými stěnami. Fasády jsou zateplené kontaktním systémem s omítkou, balkóny jsou z pohledového betonu. Okna i dveře jsou dřevohliníková. Objekty dosahují energetické náročnosti úrovně B.</p>

Tab. 49 Seestadt Aspern - Slim City<sup>380</sup>

<sup>380</sup> Zdroj: PPAG Architects. <http://www.ppag.at>. Architizer. <http://architizer.com>. Sestavila autorka.



Obr. 44 Seestadt Aspern - Slim City, půdorys parteru<sup>381</sup>



Obr. 45 Seestadt Aspern - Slim City, půdorys typického podlaží<sup>382</sup>

<sup>381</sup> Zdroj: Architizer. <http://architizer.com>.

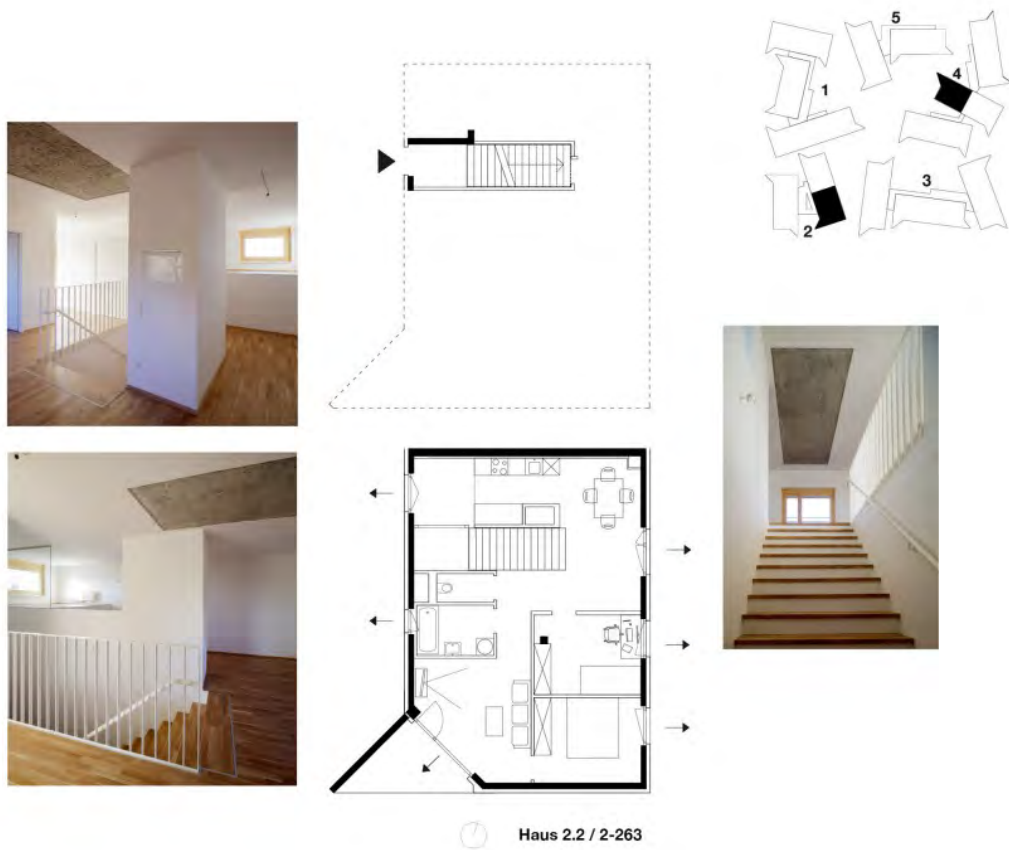
<sup>382</sup> Zdroj: Tamtéž.





Obr. 46 Seestadt Aspern - Slim City, fotografie<sup>383</sup>

<sup>383</sup> Foto: Wolfgang Thaler. Zdroj: Tamtéž. Koláž: Sestavila autorka.



Obr. 47 Seestadt Aspern - Slim City, příklady bytů<sup>384</sup>

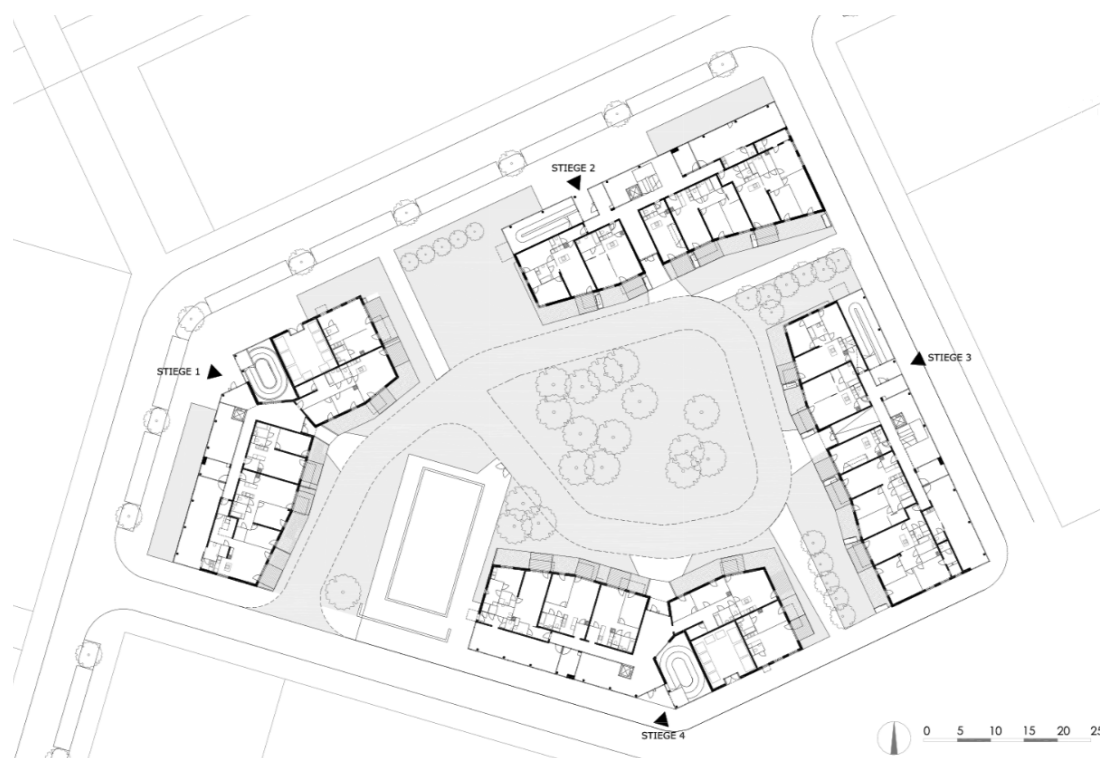
<sup>384</sup>Foto: Wolfgang Thaler. Zdroj: Tamtéž.

## 4D4

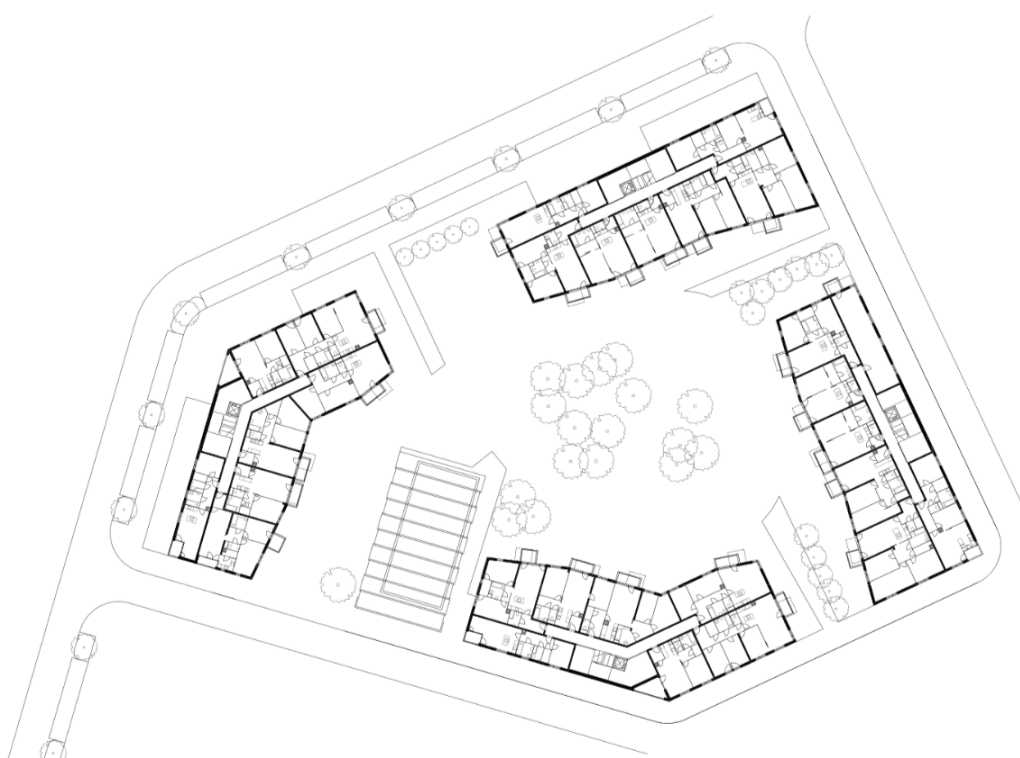
název	<b>4D4</b>
autor	Albert Wimmer ZT GmbH
spolupráce	Dorr - Schober & Partner, PlanSinn GmbH
konzultace	-
investor	GESIBA, Wiener Stadterneuerungsgesellschaft STEG
adresa	Ilse-Arlt-Straße 20, 1220 Vídeň, Rakousko
soutěž	2012
projekt	2012
realizace	2013-15
plocha pozemku	7 136 m <sup>2</sup>
užitná plocha	13 116 m <sup>2</sup>
počet jednotek	176 bytových jednotek
další vybavení	společenské prostory, dětské herny, pronajímatelné plochy, střešní terasy s wellness vybavením
náklady na 1 m <sup>2</sup>	- nedostupné -
realizační náklady	- nedostupné -
podpora města	ano
tématický projekt	bydlení mladých rodin, bydlení typu „work and live“
popis	<p>Název tohoto bytového projektu odkazuje na číslo parcely D4 v rámci areálu Seestadt Aspern, zejména však na koncepci domu - rozdělení typického vídeňského obvodového blokového zastavění na čtyři samostatné hmoty. To umožňuje lepší prosvětlení bytů a zmenšuje měřítko bloku tak, aby odpovídalo okolní zástavbě.</p> <p>Architektonický výraz podporuje koncept domu - vnější fasády jsou střízlivější a uzavřenější, materiálově i formálně zcela odlišné od fasád dvorních, rozehraných balkóny s barevnými akcenty. To napomáhá dojmu celistvosti celého bloku, jakoby pouze roztrženého ze své původní kompaktní podoby.</p> <p>Vstupní prostory i celý uliční parter jsou transparentní, nachází se zde společenské prostory, dětské herny a pronajímatelné plochy. Na střeších jsou terasy s wellness vybavením.</p> <p>Objekt obsahuje 176 podporovaných nájemních bytů. Důraz byl kladen na jejich pestrou skladbu - jsou zde byty flexibilních půdorysů s dvěma až pěti obytnými místnostmi, o ploše 56 až 107 m<sup>2</sup>. Hlavním tématem je bydlení mladých rodin a bydlení typu „work and live“.</p> <p>Nosná konstrukce objektu je z monolitického železobetonu. Byly použity ekologické materiály pro tepelnou izolaci obálky budovy a minimalizováno užití výrobků z PVC. Vytápění je dálkové.</p>

Tab. 50 Seestadt Aspern - 4D4<sup>385</sup>

<sup>385</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>. Sestavila autorka.



Obr. 48 Seestadt Aspern - 4D4, půdorys parteru<sup>386</sup>



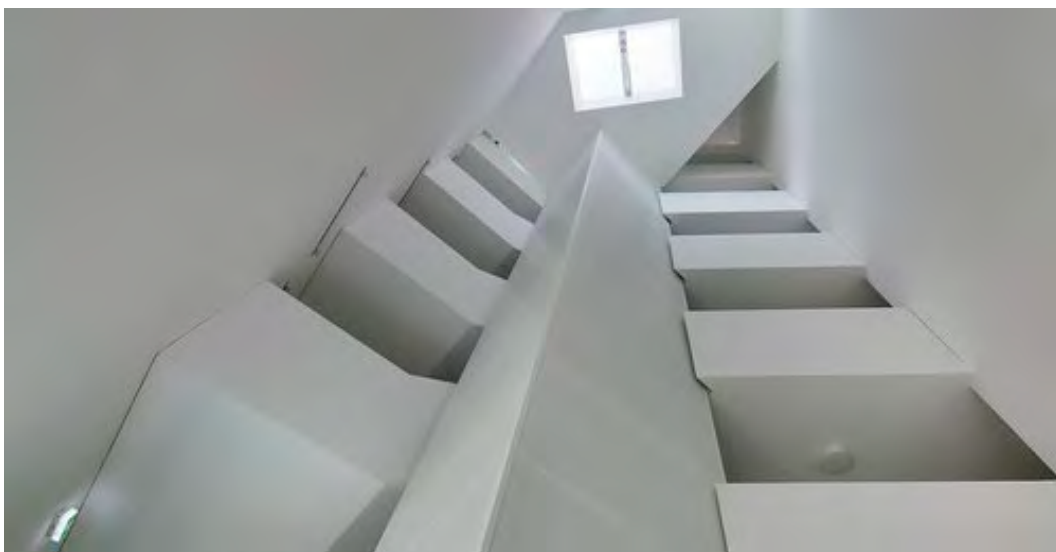
Obr. 49 Seestadt Aspern - 4D4, půdorys typického podlaží<sup>387</sup>

<sup>386</sup> Zdroj: Nextroom. <http://www.nextroom.at>.

<sup>387</sup> Zdroj: Tamtéž.



Obr. 50 Seestadt Aspern - 4D4, vnitroblok a uliční fasády, fotografie <sup>388</sup>



Obr. 51 Seestadt Aspern - 4D4, interiér komunikačních prostor, fotografie <sup>389</sup>

<sup>388</sup> Foto: Rupert Steiner. Zdroj: Tamtéž.

<sup>389</sup> Foto: Rupert Steiner. Zdroj: Tamtéž.

## BAUGRUPPE

V rámci první etapy výstavby čtvrti Seestadt Aspern byla městem, jako odpověď na vzrůstající zájem o stavění a bydlení formou Baugruppe (obdoba českých bytových družstev), vyčleněna jedna z parcel právě pro tento typ bydlení. Na přibližně čtvercové parcele o ploše asi 7700 m<sup>2</sup> bylo na základě veřejné soutěže postaveno pět skupinami pět objektů s celkem 179 byty a mnoha doplňkovými funkcemi. Každá ze skupin zvolila jiný koncept domu i odlišnou právní i organizační formu výstavby i vlastnictví, spolupracovaly však na návrhu i realizaci společného vybavení a vnitrobloku. Parkování je umožněno v centrálních podzemních garážích na sousedním pozemku. Pro všechny projekty byla poskytnuta finanční podpora města, všechny vykazují také vysoký ekologický standard.

adresa	Maria-Potesil-Gasse, Maria-Tusch-Strasse, Gisela-Legath-Gasse, Mimi-Grassberg-Gasse, 1020 Vídeň
soutěž / projekt	2010 / 2011-13
realizace	2013-15
název	<b>B.R.O.T Aspern</b>
autor	Arch. DI Franz Kuzmich
investor	B.R.O.T Aspern
plocha pozemku	1 690 m <sup>2</sup>
užitná plocha	4 117 m <sup>2</sup>
počet jednotek	40 bytů
realizační náklady	9 mil. EUR
popis	Vlastníkem domu je družstvo, jehož členy a společnými majiteli jsou obyvatelé bytů. Objekt obsahuje 40 bytů o velikosti 26 až 149 metrů čtverečních s balkóny či lodžie, z nichž 5 bytů je takzvaných startovních, podporovaných charitativní organizací Caritas Wien. Samozřejmostí jsou společenské prostory, střešní terasa nebo meditační místnost. Vstupní jednorázový vklad tvořil 403 až 1370 Euro na metr čtvereční podlahové plochy bytu, od jeho výše se odvíjí měsíční nájemné.
název	<b>LiSA</b>
autor	Architekten Wimmer & Partner
investor	Schwarzatal
plocha pozemku	2 118 m <sup>2</sup>
užitná plocha	- nedostupné -
počet jednotek	52 bytů
realizační náklady	- nedostupné -
popis	Skupina LiSa ("Leben in der Seestadt Aspern"), z právního hlediska bytové družstvo, zadala výstavbu svého domu developerovi, od nějž jej po dokončení odkoupila. Navazuje tak na známou vídeňskou realizaci komunitního bydlení Sargfabrik. Cílí na společenské a otevřené obyvatele se zálibou v nekonvenčních formách bydlení. Objekt zahrnuje 52 bytů výměry 36 až 56 metrů čtverečních, důraz byl kladen na jejich finanční dostupnost, flexibilitu půdorysů a doplnění venkovní zelení. Vytvořeny byly také společenské a pronajímatelné prostory či dětská herna. Vstupní jednorázový vklad tvořil 590 Euro na metr čtvereční podlahové plochy bytu, měsíční nájemné je 5,19 Euro na metr čtvereční podlahové plochy bytu.

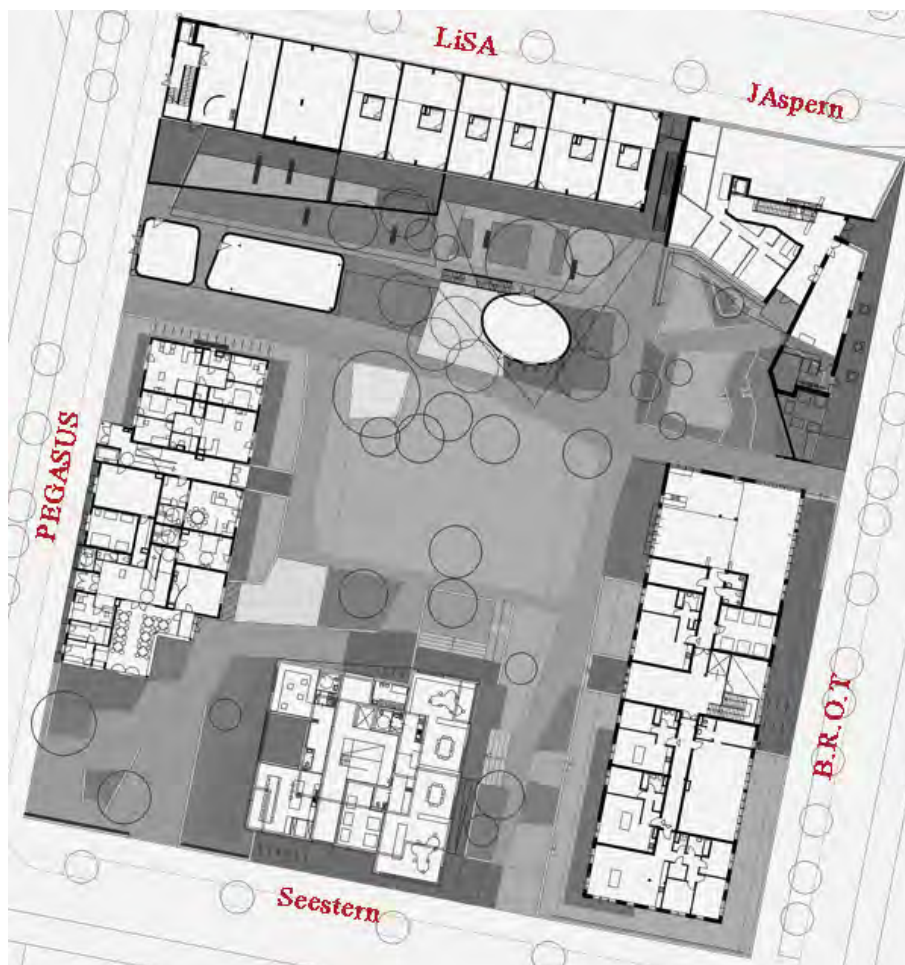
Tab. 51 Seestadt Aspern - Baugruppen, část 1 <sup>390</sup>

<sup>390</sup> Zdroj: <http://aspern-baugruppen.at>, <http://www.aspern-seestadt.at>, <http://meine.seestadt.info/>, <http://www.stadt-wien.at/>. Sestavila autorka.

název	<b>Seestern Aspern</b>
autor	einszueins architektur
investor	MIGRA
plocha pozemku	1 430 m <sup>2</sup>
užitná plocha	- nedostupné -
počet jednotek	27 bytů
realizační náklady	- nedostupné -
popis	Bytové družstvo Seestern dům nevlastní, jako právnická osoba si jej pronajímá od vlastníka stavby. Jednotlivé byty následně podpronajímá svým členům. Družstvo tuto cestu zvolilo, protože pro něj nebylo možné shromáždit počáteční kapitál pro samostatnou výstavbu. Část nákladů je používána k splácení budovy, za asi 30 let přejde do vlastnictví družstva. V domě se nachází 27 bytů s balkóny či lodžiami, terasa, sauna a odpočívárna v nejvyšším podlaží a společenské a pronajímatelné prostory v parteru. Vstupní jednorázový vklad tvořil 350 Euro na m <sup>2</sup> podlahové plochy bytu, měsíční nájemné je 9,07 Euro na m <sup>2</sup> podlahové plochy bytu.
název	<b>JAspern</b>
autor	pos architekten ZT KG
investor	Jaspern
plocha pozemku	900 m <sup>2</sup>
užitná plocha	- nedostupné -
počet jednotek	19 bytů
realizační náklady	- nedostupné -
popis	Skupina JAspern zvolila klasický model, kdy její členové společně ze svých prostředků financovali výstavbu jimi vlastněného domu. V pětipodlažním objektu vzniklo 19 bytových jednotek v osobním vlastnictví, některé z nich byly stavěny bez konkrétního majitele a prodány až následně. Pro objekt byl vyvinut koncept komplexní udržitelnosti jeho výstavby i provozu - jedná se o energeticky pasivní dům, který zahrnuje společenské prostory s kuchyní, střešní terasu či vybavení pro "urban gardening" a ekologickou mobilitu.
název	<b>PEGASUS</b>
autor	baldassion architektur
investor	NEUNKIRCHEN
plocha pozemku	1 600 m <sup>2</sup>
užitná plocha	- nedostupné -
počet jednotek	27 bytů
realizační náklady	- nedostupné -
popis	Skupina PEGASUS, bytové družstvo, cílila zejména na mladé rodiny. Objekt obsahuje 27 nájemních bytů, s 1 až 5 pokoji a výměrami 51 až 114 m <sup>2</sup> . Každý byt má balkón, terasu, lodžii nebo zahrádku. V přízemí a prvním patře je na ploše 500 m <sup>2</sup> rodinný penzion s 10 pokoji. Na střeše je společenský prostor s terasou, v objektu se nachází také dětská herna, venkovní hřiště, snídanová terasa, odstavné prostory pro kola a kočárky či víceúčelový prostor. Fasády byly spoluvytvářeny obyvateli, kteří si mohli volit velikost a polohu oken. Vstupní jednorázový vklad tvořil 284 Euro na m <sup>2</sup> podlahové plochy bytu, měsíční nájemné je 8,56 Euro na m <sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Tab. 52 Seestadt Aspern - Baugruppen, část 2<sup>391</sup>

<sup>391</sup> Zdroj: <http://aspern-baugruppen.at>, <http://www.aspern-seestadt.at>, <http://meine.seestadt.info/>, <http://www.stadt-wien.at/>. Sestavila autorka.



Obr. 52 Seestadt Aspern - Baugruppen, situace <sup>392</sup>



Obr. 53 Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům B.R.O.T., vizualizace <sup>393</sup>

<sup>392</sup> Zdroj: <http://www.lisa.co.at>. Graficky upravila autorka.

<sup>393</sup> Zdroj: <http://www.architekt-kuzmich.com>





Obr. 54 Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům LiSA, vizualizace <sup>394</sup>



Obr. 55 Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům Seestern Aspern, vizualizace <sup>395</sup>

<sup>394</sup> Zdroj: <http://www.lisa.co.at>

<sup>395</sup> Zdroj: <http://www.seestern-aspern.at>



Obr. 56 Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům JAspern, vizualizace <sup>396</sup>



Obr. 57 Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům PEGASUS, vizualizace <sup>397</sup>

<sup>396</sup> Zdroj: <http://www.jaspern.at>

<sup>397</sup> Zdroj: <http://aspern-baugruppen.at>

## 8 ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ANALYTICKÝCH DAT

Tato kapitola se zabývá vyhodnocením dat získaných a zpracovaných v části 5 - Současný stav řešené problematiky. V ní byla nejprve věnována pozornost situaci v oblasti udržitelného rozvoje, udržitelnosti bydlení, bytových politik a stavu bydlení v Evropské unii a jejích jednotlivých státech, dále byla podrobně rozebrána tato témata v rámci České republiky, města Brna, Rakouska a města Vídně. V kapitole 6 - Analytický výzkum vybraných ukazatelů měst Brno a Vídně se autorka zaměřila na srovnání těchto dvou měst.

### 8.1 Evropská unie

Informace získané studiem tematiky v měřítku Evropské unie ukazují následující fakta. Oblasti udržitelného rozvoje je na celoevropské úrovni věnována velká pozornost, existuje i legislativa společná všem členským státům. Bydlení a bytová politika je tématem neméně důležitým, ovšem společné normy, postupy a koncepce neexistují. Rozdíly pozorujeme jak ve způsobech a formách poskytování podpory bydlení, tak ve zdrojích a objemech financí a cílových skupinách příjemců a s tím souvisejících velikostech sektorů podporovaného bydlení. Je možné pozorovat společné znaky některých zemí, na jejichž základě pak lze hovořit o různých modelech bytových politik.

Je zřejmé, že tradičně sociálně založené země a zároveň země ekonomicky silnější, jako Holandsko, Dánsko, Rakousko či Švédsko, zastupují takzvaný model univerzální - poskytují podporu bydlení širokým vrstvám obyvatel. Podíl podporovaného bydlení přesahuje 15 procent celkového bytového fondu (v Holandsku dokonce 32 procent). Pozitivem tohoto přístupu je prevence sociální segregace, protože podpora není určena jen sociálně nejslabším. Podporované bydlení je také ve společnosti vnímáno jako plnohodnotné, ne „sociální“ v negativním slova smyslu. Fungování tohoto modelu je podmíněno jednak ekonomickou silou státu, jednak jeho dlouhou tradicí. Země ekonomicky slabší, zejména z východní a jižní Evropy, naopak většinou používají modely všeobecné nebo reziduální, v nichž je nárok na získání podporovaného bydlení omezen více či méně přísnými limity. Pozitivem tohoto přístupu je cílenost pomoci nejpotřebnějším, negativem právě nebezpečí vzniku sociálně vyloučených lokalit. Získaná data také ukazují, že v některých zemích, například v Řecku nebo na Kypru, sektor sociálního bydlení téměř nebo vůbec neexistuje.

Značné rozdíly jsou také v převládajících právních formách užívání bytů. V původních patnácti státech Evropské unie, tedy zemích ekonomicky silnějších, je paradoxně výrazně vyšší podíl nájemního bydlení na úkor vlastnického, než je tomu v zemích nových, obecně

chudších. Z hlediska stavu a kvality bytových fondů není situace kritická, samozřejmě horší je opět v ekonomicky slabších zemích.

Citelné změny v oblasti bydlení pozorujeme od nástupu finanční krize. Téměř v celé Evropě došlo k poklesu objemu bytové výstavby i jejích veřejných dotací. Zhoršená ekonomická situace obyvatel se projevila zvyšováním zatížení domácností náklady na bydlení. Roste počet mladých lidí, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení a tedy déle bydlí u rodičů, i lidí bez domova. Spolu s trendem zmenšování domácností rostou nároky na malé, levné, nejlépe podporované byty. Tyto negativní tendence pozorujeme pochopitelně ve zvýšené míře v ekonomicky slabších státech, jejichž problémy v této oblasti se tím dále prohlubují.

Výše uvedený vývoj vedl mnohé z vlád k zavádění nových systémů bytových politik, například k zapojení soukromého sektoru do financování podpory bydlení, které lze hodnotit většinou pozitivně.

## **8.2 Česká republika**

Česká republika zaznamenala v uplynulých 25 letech v oblasti bydlení zásadní změny, logicky vyplývající ze změn společensko-politických. Jak je popsáno v příslušné kapitole, proběhl převod státem vlastněných bytů do vlastnictví obcí a následovala v mnoha případech překotná privatizace. V ní byly, dle nejednotných pravidel, byty prodávány za velmi nízké ceny. Je třeba vzít v potaz, že mnoho nájemníků dlouhé roky počítalo s budoucí možností odkupu bytu a svým předkupním právem. I z tohoto důvodu v nájmu setrvali, namísto aby investovali do bydlení vlastnického a prostředky, které vynakládali na nájemné, například postupně umořovali hypoteční úvěr. Ani to však dle názoru autorky není důvodem k tomu, aby byly byty z majetku obcí prodávány za opravdu malý zlomek jejich tržní hodnoty. Také rozsah privatizace v některých českých městech byl nepřiměřený. Správa a údržba bytového fondu samozřejmě vyžadují vysoké náklady, ovšem představuje trvalou hodnotu. Je také, při správném nastavení podmínek jeho pronájmu, využitelný jako základ fondu sociálního bydlení. S tímto aspektem je úzce spjata problematika deregulace nájemného, dalšího zásadního kroku české porevoluční bytové politiky. Autorka spatřuje problém deregulace především v tom, že byla zaváděna plošně a nezohledňovala sociální situaci konkrétních nájemníků. Některé domácnosti s nižšími příjmy tak byly nuceny obecní byty opustit a hledat dostupnější bydlení, právě ony jsou však cílovou skupinou v segmentu sociálního bydlení. Je ovšem třeba dodat, že obecní nájemní byty nefungovaly ani před deregulací jako sociální -

pravidla jejich přidělování nebyla a dodnes nejsou stanovena tak, aby bylo zajištěno jejich přednostní užívání sociálně slabými domácnostmi.

Aktuální evropské trendy v oblasti bydlení, popsané v předcházející kapitole, můžeme pozorovat i v České republice. V naší zemi nezaznamenáváme absolutní nedostatek počtu bytů, problémem je omezená nabídka bytů dostupných. Zvyšuje se počet domácností příliš zatížených náklady na bydlení. To je patrné i ze vzrůstajícího podílu domácností oprávněných přijímat formou sociálních dávek příspěvky na bydlení a počtu mladých dospělých lidí z ekonomických důvodů bydlících u rodičů. Také stoupající množství jednočlenných domácností vytváří další požadavky na malé dostupné byty.

Česká bytová politika v minulých letech a desetiletích stagnovala. Byly zpracovávány strategie a koncepční dokumenty, většinou se však jednalo o teoretické podklady v praxi dále neaplikované. Byly zaváděny nástroje podpory bydlení, orientované ovšem především na sektor bydlení vlastnického, tedy paradoxně na ekonomicky silnější skupiny obyvatel. Vývoj v oblasti bytové politiky nebyl konzistentní, se změnami politické situace se měnily i preference a strategie v této oblasti. Současná vláda, která si jako jeden ze svých nejdůležitějších cílů vytyčila vytvoření zákona o sociálním bydlení, jež je doposud v České republice definováno pouze formálně pro účely zákona o DPH, předložila Koncepti sociálního bydlení pro roky 2015-2025. Ta by měla být podkladem pro samotný zákon. Celý proces však nabírá výrazné zpoždění a hrozí, že zákon v průběhu tohoto volebního období již v platnost nevstoupí.

### **8.3 Brno**

Analýzu dat o řešené problematice v České republice je možné obecně vztáhnout i na město Brno. I v Brně proběhla deregulace nájemného a privatizace obecních bytů, která v malá míře stále pokračuje. Specifické a dle názoru autorky pozitivní je však to, že ve srovnání s jinými českými městy si Brno ponechalo velkou část bytového fondu. V letošním roce byla také přehodnocena pravidla prodeje, byty budou nadále nabízeny za cenu tržní místně obvyklou, privatizace bude navíc probíhat v mnohem menším rozsahu.

Ceny nájemného v obecních bytech jsou ovšem stále na úrovni podstatně nižší než tržní. Autorka nezpochybňuje tento přístup města, naopak vítá nabídku dostupného bydlení. Jako problémová ovšem vnímá kritéria jejich přidělování, která nezohledňují výši příjmu žadatelů a tedy městské byty vyřazují ze sektoru sociálního bydlení. Pozitivní je snaha města o vytváření vhodných podmínek pro bydlení specifických, sociálně nejzranitelnějších vrstev

obyvatel - existují takzvané sociální a startovací byty a byty zvláštního určení, tedy bezbariérové a v domech s pečovatelskou službou. Jejich množství je prozatím dosti omezené, ovšem systém a podmínky přidělování jsou perspektivní.

Z hlediska úpravy nájemních vztahů upouštějí městské části, do jejichž kompetence tato oblast spadá, v posledních letech od uzavírání smluv na dobu neurčitou. Sjednávají je s novými nájemníky převážně na dobu určitou jednoho až tří let a až následně, v případě bezproblémového plnění povinností z nich vyplývajících, je prodlužují na neurčito, případně na další určité období. Tento postup přináší obyvatelům nejistotu v jedné ze základních životních otázek, v otázce bydlení. Je však pochopitelné, že se městské části tímto způsobem snaží předcházet problémům s neplacením nájemného a složitým ukončováním smluv. Také prodlužování smluv při dodržování závazků je dle jejich vyjádření i osobní zkušenosti autorky bezproblémové.

Kromě legislativních nástrojů zpracovávalo a vydávalo město Brno v minulých letech nejrůznější analytické a koncepční dokumenty. Nebyly ovšem pravidelně aktualizovány, neplní tedy zcela svůj účel. V posledních měsících (stav k srpnu 2015) však vedení města postupuje v řešení problematiky bydlení viditelně vpřed. Zejména otázky bydlení prosociálně nejslabší obyvatele konzultuje s domácími i zahraničními odborníky, chce být v této oblasti vzorem pro ostatní česká města.

Z hlediska finanční podpory bytové výstavby disponuje Brno dvěma fondy, které by mohly v budoucnu sloužit k realizaci sociálního bydlení.

#### **8.4 Vídeň**

Rozbor dosavadního vývoje rakouské a vídeňské bytové politiky ukazuje dlouhou tradici jejího sociálního aspektu, její společné kořeny s českým systémem i zcela odlišné pozdější směřování. Vídeň dlouhodobě udržuje a nově po desetileté přestávce opětovně rozšiřuje svůj bytový fond a obecní byty zásadně neprodává. Podporuje ve velkém rozsahu také výstavbu nových bytů soukromými společnostmi, disponuje propracovaným systémem podmínek pro přidělování dotací a stanovování jejich výše. Velkou pozornost a finanční náklady věnuje také údržbě a rekonstrukcím městského i soukromého bytového fondu i veřejných prostor a městské zeleně užívané jeho obyvateli.

Pro pronájem obecních a dotovaných bytů má město Vídeň jasně stanovená pravidla, zejména příjmový limit, tak, aby byly přednostně dostupné sociálně slabším domácnostem. Zvýhodněné nájemné je tedy hlavním nástrojem podpory obyvatel v oblasti bydlení,

doplňkem je potom přímá finanční pomoc ve formě sociálních dávek. I díky tomu má nájemní bydlení v městských a podporovaných bytech má ve Vídni velkou tradici. Jak je patrné z analýzy bytového trhu a z ní plynoucích závěrů v následujících odstavcích, je vnímáno jako zcela rovnocenná alternativa bydlení vlastnického.

Město pravidelně aktualizuje a doplňuje legislativní, analytické i koncepční veřejně dostupné dokumenty v oblasti bydlení a reaguje tak flexibilně na nové společenské, politické i ekonomické trendy.

## 8.5 srovnání Brna a Vídně

Rozdíly brněnské a vídeňské bytové politiky i situace na trhu s byty jsou, jak je patrné z předcházejících odstavců i z kapitol věnujících se jejich analýze, nepřehlédnutelné.

Je zřejmé, že vzhledem k rozdílům v absolutních velikostech, politických souvislostech druhé poloviny minulého století, aktuální ekonomické situaci i demografickému vývoji není možno některé z aspektů tohoto odvětví porovnávat. Například objemy nové podporované i soukromě financované bytové výstavby v Brně nikdy nebudou srovnatelné s Vídní, to však odpovídá skutečné poptávce.

Srovnávání je však možné a tedy bylo v této práci provedené u obecných principů sociálních bytových politik i u některých konkrétních ukazatelů, vztažených k reálným podmínkám a skutečnostem v obou městech. V příslušné kapitole<sup>398</sup> jsou tato data zpracována a okomentována. Na tomto místě považuje autorka za vhodné provést souhrnné vyhodnocení se zvláštním poukazem na nejdůležitější shody či rozdíly.

Počet obyvatel města Vídně je téměř pětikrát vyšší než ve městě Brně. Na rozdíl od Brna se také v posledních letech zvyšuje, prognózy hovoří o pokračování rozdílných trendů v obou městech. Vídeňský přírůstek je způsoben migrací, přirozený přírůstek je v obou městech obdobný. Tento fakt má za následek také rozdílnou skladbu obyvatel, ve Vídni žije podstatně vyšší procento cizinců i příslušníků jiných než křesťanského náboženství. Ostatní demografické ukazatele jsou srovnatelné. Specifický je velký rozdíl množství vysokoškolských studentů v přepočtu na počet obyvatel, v Brně je více než dvakrát vyšší. Z hlediska základních vlastností bytových fondů vykazuje Vídeň mírně pozitivnější hodnoty - byty jsou větší, v přepočtu na obyvatele je jich více, jsou tedy v menší míře přelidněné. Výrazně větší podíl obyvatel žije v bytech nájemních než vlastněných. Soudobé trendy zmenšování domácností a růstu podílu mladých lidí žijících u rodičů jsou obdobné v obou

---

<sup>398</sup> Kapitola 6 Analytický výzkum vybraných ukazatelů měst Brno a Vídeň.

městech. Stavební aktivita je ve Vídni vyšší, od roku 2012 rychle vzrůstá. Náklady na pořízení nebo pronájem bytů jsou v absolutních hodnotách ve Vídni vyšší, ale vztaženy ke stejně tak vyšším příjmům tvoří jejich menší podíl než v Brně. Bydlení je tedy dostupnější.

Velké rozdíly můžeme pozorovat v sektoru obecního nájemního bydlení, jak v jeho velikosti, tak v podmínkách přidělování a finanční dostupnosti bytů. Jak je již popsáno výše, ve městě Brně existuje příjmový limit, který je dle autorky vhodnou podmínkou pro získání podporovaného nájmu, pouze u bytů s takzvaným statutem sociálního bytu. Tento limit je pro typickou čtyřčlennou domácnost roven 0,9 násobku průměrné hrubé měsíční mzdy, pro první čtvrtletí roku 2015 tedy asi 19 tisícům Kč.<sup>399</sup> Limit je tedy nastaven poměrně nízko, ovšem bytů, které jsou za těchto podmínek nabízeny (tedy přednostně sociálně slabým domácnostem), je pro celé město asi 10 ročně. Ve městě Vídni platí limit pro všechny obecní a podporované byty. Pro čtyřčlennou domácnost je stanoven ve výši čtyřnásobku průměrného čistého ročního příjmu,<sup>400</sup> na 82 780 euro. Tyto byty jsou tedy dosažitelné pro podstatně větší část obyvatel, jejich počet, celkem asi 420 000, tomu odpovídá.

Velký rozdíl, poměrně těžko objektivně a exaktně dokladovatelný, pozoruje autorka nejen v celkovém vnímání městského a podporovaného nájemního bydlení obyvateli města, ale i ve způsobu jeho propagace a komunikace města s potenciálními nájemníky. Město Vídeň pravidelně na svých internetových stránkách a v odborných i běžných periodických zpravuje veřejnost o nejnovějším dění a zástupci magistrátu pro bytovou výstavbu jsou mediálně známými osobnostmi. Při výstavbě velkých komplexů, například u popisovaných čtvrtí Seestadt Aspern a Sonnwendviertel, vznikají přímo na staveništi informační centra i s vyhlídkovými věžemi, které se těší velkému zájmu veřejnosti. To vše dle autorky přispívá k celospolečenskému vnímání městských a podporovaných nájemních bytů jako plnohodnotného a ne podřadného bydlení i k identifikaci obyvatel se svým domovem a budování sociálních vztahů. A v neposlední řadě také k zájmu o architektonickou tvorbu a formování poučeného názoru pro tuto oblast u širšího spektra obyvatel.

## 8.6 soudobé realizace bytových staveb

Je zřejmé, že teoretické principy a podmínky poskytování podpory výstavby bydlení jsou ve Vídni aplikovány i v praxi. Vznikají všestranně udržitelné bytové komplexy. Autorka vysoce

<sup>399</sup> Průměrná hrubá měsíční mzda v České republice byla v prvním čtvrtletí roku 2015 21 143 Kč. Zdroj: Průměrné mzdy - 1. čtvrtletí 2015. ČSÚ. [online]. [cit. 2015-08-16]. <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2015>.

<sup>400</sup> Průměrný čistý roční příjem (stav 08/2015) je ve Vídni 20 600 euro. Zdroj: Einkommen - Statistiken. Wien. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/einkommen/index.html#bezirk>.



pozitivně hodnotí zejména komplexitu přípravných a projekčních fází i realizací. Již sestavování zadání je městem věnována velká pozornost. Na základě podrobných a pravidelně aktualizovaných analýz jsou určovány nejvhodnější lokality a nejpotřebnější cílové skupiny obyvatel. Jim na míru je pak často určeno téma veřejné soutěže na projekt a dodavatele stavby. I v projekční a realizační fázi konzultují architekti projekt s odborníky nejrůznějších specializací, jak technických z hlediska ekologické udržitelnosti, tak například se sociology ve snaze o sociální udržitelnost. Nebývalý důraz je kladen na tvorbu společně užívaných prostor a vybavení bytových domů a komplexů. Město zároveň působí ve snaze o začlenění nových struktur do stávajícího prostředí, urbanistického i sociálního.

I ve Vídni však můžeme pozorovat výjimky, novou výstavbu svou stavební i funkční strukturou nevhodně komponovanou do stávajícího kontextu, rozsáhlé projekty na okraji města s vysokými nároky na novou infrastrukturu, obytné celky s nepříliš atraktivními veřejnými prostory či domy diskutabilní architektonické kvality.

## 9 ZÁVĚR

Tato disertační práce poskytuje ve své první části přehled o současném stavu problematiky sociálního bydlení a jeho udržitelnosti v měřítku evropském i českém. Dále následuje podrobný průzkum těchto oblastí ve městech Brno a Vídeň. Zhodnocení a závěry potvrzují jeho relevanci a také vhodnost volby vídeňského modelového příkladu. Jak je již popsáno v úvodu této práce, téma bylo v průběhu jejího zpracování vzhledem k aktuálnímu dění v oblasti české i brněnské bytové politiky mírně upraveno. Práce se tak zaměřuje v případě obou výše jmenovaných měst zejména na výzkum sektoru obecního nájemního bydlení a možnosti aplikace vídeňských principů ve městě Brně tak, aby alespoň část městského bytového fondu mohla být v souladu s nově připravovanou českou legislativou využita pro sociální bydlení. Zvláštní důraz byl kladen i na srovnání stávajících podmínek pro získání podporovaného nájemního bydlení v obou městech, aby bylo následně možné vyvodit relevantní závěry, navrhnout a doporučit možná řešení.

Pro přehledné setřídění autorčiných dílčích závěrů výzkumu byla sestavena SWOT analýza oblasti bydlení v obou sledovaných městech, přičemž analýza Vídně slouží zejména k pojmenování možných doporučení pro město Brno.

SWOT analýza - VÍDEŇ			
<b>silné stránky</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- velikost sektoru sociálního bydlení</li> <li>- systém podpory bydlení</li> <li>- systém udržitelnosti bydlení</li> <li>- tématiké a inovativní projekty</li> <li>- finance, ekonomická stabilita</li> <li>- propagace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prázdné byty</li> <li>- nedostatek dostupných pozemků</li> </ul>	<b>slabé stránky</b>
<b>příležitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- růst počtu obyvatel migrací = rozvoj města</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozsáhlé neudržitelné projekty</li> <li>- neschopnost reakce na rychlý růst počtu obyvatel migrací</li> </ul>	<b>hrozby</b>

Tab. 53 SWOT analýza oblasti bydlení pro město Vídeň<sup>401</sup>

<sup>401</sup> Zdroj: Sestavila autorka.

SWOT analýza - BRNO			
silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> <li>- velký podíl městských bytů</li> <li>- specifické formy bydlení</li> <li>- IPRM v "brněnském Bronxu"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- způsob alokace obecních bytů</li> <li>- nízké nájemné = nízké příjmy</li> <li>- prázdné byty - neflexibilní přístup</li> <li>- nejednotnost pravidel MČ</li> <li>- malá informovanost, reklama</li> <li>- neaktuálnost koncepcí a strategií</li> </ul>	slabé stránky
příležitosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vůle vedení města ke změnám</li> <li>- velké nájemní byty pro studenty</li> <li>- rozvoj specifických forem bydlení</li> <li>- brownfields</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- další nevýhodný prodej bytů</li> <li>- nereagování na demografický vývoj</li> <li>- nereagování na migraci</li> </ul>	hrozby

Tab. 54 SWOT analýza oblasti bydlení pro město Brno<sup>402</sup>

### *Silné stránky a jejich zhodnocení*

Mezi silné stránky města Brna byla zahrnuta následující fakta. Brno disponuje ve srovnání s jinými městy České republiky relativně velkým podílem doposud neprivatizovaných obecních bytů, které mohou být využity jako byty sociální. Město navíc již s částí svého bytového fondu podobným způsobem nakládá. Vzhledem k poměrně rozsáhlému fondu a potřebě jeho údržby by mohl být vhodnou inspirací vídeňský systém podpory rekonstrukcí.

Městu Brnu se v minulých letech podařilo získat dotaci z fondů Evropské unie a realizovat zdařilý pilotní projekt komplexní obnovy vybraných městských domů v jedné z problémových lokalit.

### *Slabé stránky a doporučení k jejich řešení*

Slabou stránkou bytové politiky města Brna je v očích autorky zejména nastavení pravidel pronájmu obecních bytů. Jedná se o absenci příjmového limitu pro žadatele při jejich přidělování. To je v rozporu s výší nájemného, které je ve většině městských částí velmi nízké. Toto je dle autorky neopodstatněně právě vzhledem k tomu, že nejde o byty zacílené primárně a jen na sociálně slabé obyvatele. Z příjmů z nájemného pak také město pochopitelně jen stěží pokrývá náklady i na pouhou údržbu bytového fondu, natožpak na jeho rozšiřování formou rekonstrukcí nebo nové výstavby.

<sup>402</sup> Zdroj: Sestavila autorka.

Autorka doporučuje zavedení příjmového limitu pro přidělování obecního bytového fondu, nebo alespoň u větší části než doposud. V těchto bytech by pak bylo vhodné udržovat nízké ceny nájemného, ve zbývajících jej naopak zvýšit. Takovému kroku by samozřejmě musela předcházet komplexní analýza situace na bytovém trhu, postihující zejména skutečné množství potřebných domácností, reálné náklady na údržbu a provoz bytů i vhodnou výši nájemného v bytech pronajímaných s příjmovým limitem i bez něj. Tato analýza není a pro svůj rozsah i žádoucí mezioborovou spoluprací v rámci výzkumného týmu ani nemůže být předmětem této práce.

O část příjmů z nájemného přichází město také z důvodu, že v některých městských částech, zejména Brno-střed a Brno-sever, se nachází velké množství dlouhodobě prázdných bytů. Vedení těchto městských částí zdůvodňuje tento fakt absencí odpovídající poptávky - byty jsou často špatného technického stavu, navíc příliš velké, a tedy nájemné je relativně vysoké. Řešením problematiky dlouhodobě nepronajatých bytů by dle vídeňského příkladu a zejména dle osobních zkušeností autorky mohla být jejich orientace na cílovou skupinu studentů. Způsob bydlení ve sdíleném bytě namísto na kolejích, tolik oblíbený ve Vídni, si i mezi brněnskými vysokoškoláky nachází stále více příznivců. V rakouské metropoli jsou realizovány městem podporované tematické projekty novostaveb sdíleného studentského bydlení, přičemž množství vysokoškoláků v přepočtu na počet obyvatel je pouze poloviční než v Brně. Vzhledem k tomuto faktu, k umístění bezpočtu fakult v centru města i k oblíbenosti této lokality mezi studenty se navrhované řešení zdá být více než vhodné. Větší počet místností i výměra bytů by v tomto případě nebyla překážkou, naopak pozitivem. Neoddiskutovatelným kladem by byl také přínos k řešení problematiky vyliďňování centra. Z hlediska uspořádání nájemního vztahu by bylo vhodné, aby město uzavíralo nájemní smlouvy s jednotlivými studenty, tedy aby jeden z nich nebyl nucen zodpovídat zejména za platební morálku všech nájemníků. Limitem pro přidělování míst v bytech by mohla být pouze vysokou školou potvrzená účast na studiu a plnění povinností z ní vyplývajících. Autorka si samozřejmě uvědomuje nutnost vstupní investice pro uvedení některých bytů do vhodného stavu, tento krok by byl ovšem dříve či později nutný v každém případě. I vzhledem k tomu, že Brno dlouhodobě buduje svoji image univerzitního města, spatřuje autorka podobné kroky jako žádoucí.

Slabinou brněnského systému nájemního bydlení je dle názoru autorky také jeho nejednotnost na celoměstské úrovni, respektive příliš velká kompetence jednotlivých městských částí upravovat pravidla pronájmu bytů. Jeden z nejproblematictějších rozdílů vzniká v otázce výše

nájemného. Jak je patrné z tabulky Tab. 22, například městská část Vinohrady stanovila pro rok 2015 velmi nízké nájemné 43,4 Kč/m<sup>2</sup>, zatímco Žabovřesky 90 Kč/m<sup>2</sup>. Takové rozdíly vnímá autorka jako neopodstatněné. Jistě je třeba zohlednit technický stav bytů. Je však otázkou, zda by ve více případech nebylo možné poskytovat zápůjčky na opravy z k tomu určených městských fondů, raději než nekvalitní byt dlouhodobě pronajímat za nízké nájemné. Také úprava výše nájemného dle polohy bytu je dvojsečný mechanismus. Vyšší nájemné v atraktivní lokalitě může nahrazovat případné ztráty z levně pronajímaných bytů v prostředí méně oblíbeném, důsledkem tohoto postupu však může být prohlubování sociální segregace obyvatel a zhoršování situace v problémových lokalitách.

Další a neméně vážnou slabou stránku spatřuje autorka v absenci komunikace města s občany. I kusé informace jsou těžko dostupné, o propagaci či budování pozitivního a atraktivního obrazu obecního bydlení jakožto plnohodnotné alternativy jiných forem nelze hovořit vůbec. V této oblasti může být Vídeň se svým přístupem a kontinuální diskusí s občany na téma bydlení jistě dobrým příkladem.

Poslední jmenovaná slabina, tedy skutečnost, že město Brno v posledních letech neaktualizuje své analytické a koncepční materiály a nástroje v oblasti bydlení, nesouvisí pouze s obecním nájemním bydlením. Je to nedostatek, na první pohled snad nepříliš podstatný, který však dle autorky může mít negativní vliv na celou řadu oblastí. Město není schopno sledovat aktuální dění na trhu a ve společnosti, potenciálním investorům neposkytuje relevantní informace, znejišťuje je a odrazuje od jejich záměrů. Nevytváří také jasné požadavky na urbanistické začlenění a funkční, technické i formální architektonické vlastnosti nové bytové výstavby. Město Vídeň naopak v této oblasti vyniká pravidelně prováděnými průzkumy, zpracovávanými analytickými i strategickými dokumenty či regulativy, jako jsou v této práci podrobně popisované principy zajišťující udržitelnost bydlení a bytové výstavby.

#### *Příležitosti a doporučení k jejich využití*

Jako základní předpoklad pro úspěšné řešení otázky sociálního bydlení v Brně a jednu z největších příležitostí vnímá autorka skutečnost, že současné vedení města se zdá být nakloněné diskusí s odborníky a otevřené úpravám stávajícího systému. Zástupci příslušných orgánů komunikovali i s autorkou v průběhu jejího výzkumu.

Mezi možnosti pozitivního vývoje zařadila autorka nejen výše popisované využití dlouhodobě prázdných městských bytů studenty. Perspektivní, ovšem často velmi nákladná, je také konverze některých z mnoha bývalých brněnských průmyslových areálů, takzvaných

brownfields, v bytové domy a komplexy. Ještě větší důraz by však měl být kladen na rozvoj specifických forem bydlení. Město je v této oblasti aktivní, ovšem ve srovnání s Vídní je brněnský systém takřikajíc v plenkách. V Brně existují byty startovací, bezbariérové nebo s pečovatelskou službou, výčet specifických forem bydlení však může být mnohem širší. Dle názoru autorky je důležitá především pestrost nabídky, která je jedním z nejdůležitějších nástrojů předcházení sociální segregace a tedy předpokladů sociální udržitelnosti rezidenčních oblastí. Investice v této oblasti přitom nemusí nezbytně být nijak závratné. Velkou přidanou hodnotou je například společná vybavenost bydlení, která svým charakterem může být atraktivní pro různé skupiny obyvatel. Je to například vhodné zázemí pro cyklisty, společenské prostory pro lidi se sklonem ke komunitnímu způsobu života, herny či školky pro děti mladých rodin či matek samoživitelek a podobně.

### *Hrozby a doporučení k jejich odvracení*

Hrozba v podobě pokračující privatizace bytového fondu za podmínek nevýhodných pro město byla, zdá se, nedávnými kroky brněnského zastupitelstva, zažehnána.

Autorka si je vědoma faktů vyplývajících z předloženého výzkumu, tedy že v postkomunistických evropských zemích, Českou republiku nevyjímaje, je výrazně vyšší podíl vlastnického bydlení než v zemích západoevropských. Obyvatelé tento typ preferují a bydlení nájemní vnímají převážně jako dočasné řešení na cestě k vlastnímu bytu. Namísto placení nájemného raději stejné částky pravidelně vynakládají k umořování hypoték. Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí, zvyšující se ochotě lidí stěhovat se i v globálním měřítku za prací, aktuálním migračním vlnám i demografickým trendům, jako je zmenšování domácností či stárnutí populace, však sektor nájemního bydlení bude jistě růst.

Je také velmi pravděpodobné, že nový zákon o sociálním bydlení zavede povinnost obcí zajistit sociální byty, první návrh počítal s asi 5 procenty z celkového bytového fondu na území města. Obecní byty, kterých je v současnosti v Brně 29 333, tvoří sice 16,5 procent z celkového množství 177 465 bytů, volných je aktuálně však pouze 746 bytů, tedy 0,4 procent z celkového bytového fondu.

Obecní bydlení také autorka vnímá jako mnohostranně udržitelné. Zprv je možno, jak již bylo vícekrát zmíněno, využívat obecní byty jako sociální. Mohou být také nástrojem k vyrovnávání výkyvů bytového trhu, zejména neopodstatněného výrazného růstu cen nájmu. Město by také mohlo stanovovat takové standardy rekonstrukcí či novostaveb obecních bytů, které dle vídeňského příkladu vedou k všestranně udržitelným řešením. Dle doporučení autorky by bylo tedy neprozíravé ztenčovat obecní bytový fond.

## 10 PŘÍNOS PRO PRAXI

Tento výzkum a jeho závěry, dotýkající se v současnosti zcela zásadních společenských témat, zpracovávala autorka s hlubokým zaujetím a přesvědčením, že mohou být přínosem v několika oblastech.

### 10.1 Obecní samosprávy

Primárním účelem této práce je její možné využití v oblasti tvorby koncepcí sociálních bytových politik na úrovni obecních samospráv, zejména ve městě Brně. Práce může být inspirací ve správě a hospodaření se stávajícími bytovými fondy ve vlastnictví obcí a při nastavování podmínek jejich pronájmu či prodeje. Může být také impulsem pro novou obecní výstavbu. Také poznatky o udržitelnosti bydlení mohou sloužit například jako vodítko k rozhodování o poskytnutí veřejné podpory pro realizaci bytových staveb či za účelem vytvoření obecně platné legislativní úpravy ve smyslu požadavků na kvalitu výstavby.

Již v průběhu zpracování disertační práce a komunikace se zástupci obecní samosprávy zaznamenala autorka zájem o výstupy výzkumu. Vedení Bytového odboru Magistrátu města Brna i příslušných odborů úřadů některých městských částí vyslovilo přání se s prací po jejím dokončení blíže seznámit. Autorka také na říjen 2015 připravuje příspěvek na zasedání Komise Smart City Rady města Brna na téma Udržitelnost bydlení, kde přítomné posluchače blíže seznámí se stavem bydlení a přístupy k jeho řešení ve městech Brně a Vídni. V neposlední řadě také jedná s vydavatelem odborného čtvrtletníku *Smart Cities*<sup>403</sup> o publikování článku na toto téma.

### 10.2 Pedagogická činnost

Disertační práce může být využita také v akademickém prostředí. Tak jako bydlení samotné je jevem mnohohrstevnatým, zkoumaným specialisty nespočtu zaměření, i tato práce se dotýká více oborů. Autorka předpokládá vhodnost jejích výstupů pro zařazení do výuky zejména ve vyšších ročnících studia architektury, urbanismu, ekonomie či sociologie. Není nutné a snad ani zcela reálné studovat téma sociálního bydlení jeho udržitelnosti podrobně v celém jeho rozsahu a komplexnosti, důležitá je však připravenost pro vedení poučeného dialogu mezi odborníky na jeho jednotlivé aspekty.

---

<sup>403</sup> Magazín *Smart Cities* je čtvrtletník určený pro úředníky a politiky českých a slovenských měst podávající informace o technologiích a konceptech pro efektivnější správu měst. Dostupné z: <http://www.scmagazine.cz>.

Autorka se se zpracovávanou tematikou v průběhu doktorského studia zapojila do výuky na Fakultě architektury Vysokého učení technického v Brně. V akademickém roce 2014/15 připravila přednášku v rámci volitelného předmětu Architektura města pro studenty magisterského studijního programu i příspěvek úvodního bloku přednášek pro studenty zpracovávající bakalářskou práci.

### **10.3 Odborná veřejnost**

Cílovou skupinou výzkumu je samozřejmě i odborná veřejnost, zejména z řad architektů a urbanistů. Předkládaný výzkum a zejména příklady realizovaných projektů mohou být přínosem k jejich tvorbě. Autorka nevnímá jako prvořadé, aby hledali podněty ve formálních a estetických stránkách bytových domů či komplexů. Za důležité považuje zejména to, aby našli zaujetí a inspiraci v přístupu ke své tvorbě, a aby tato poučení vyústila v jejich větší otevřenost ke spolupráci s odborníky jiných oblastí, zejména z oboru sociologie.

Autorka se již se zpracovávaným tématem účastnila několika odborných konferencí a publikovala články v odborné literatuře.<sup>404</sup>

### **10.4 Laická veřejnost**

Práce se otevírá i směrem k laické veřejnosti. Její nejobsáhlejší část, věnující se současnému stavu řešené problematiky, je potenciálním zdrojem informací o možnostech bydlení, pravidlech a podmínkách získání dotací na jeho pořízení či podpory pro jeho pronájem. Tato data jsou dle zjištění autorky mnohdy velmi těžko dostupná, často chybí i základní povědomí o jejich existenci nebo o právu na jejich zveřejnění.

---

<sup>404</sup> Více viz. kapitola 17 Přehled uveřejněných prací autorky.



## 11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

### Knížní publikace

- *Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky: Strategic framework for sustainable development in the CR*. Vyd. 1. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2010, 105 s. ISBN 978-80-7212-536-4.
- *Strategie udržitelného rozvoje České republiky: The Czech Republic strategy for sustainable development*. Praha: Úřad vlády ČR, 2005, 69 s. ISBN 80-86734-42-0.
- KOTOUS, Jan. *Sociální politika v evropských zemích: sborník učebních textů*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 1995, 143 s. ISBN 80-7184-099-8.
- KOTOUS, Jan, Gabriela MUNKOVÁ a Martin ŠTEFKO. *Obecné otázky sociální politiky*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2013, 169 s. ISBN 978-80-87439-08-1.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- ARON, Jiří. *Sociální nájemní bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení v České republice*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2011, 119 s. ISBN 978-80-86590-07-3.
- SCHMEIDLER, Karel. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. Vyd. 2. Brno: Z. Novotný, 2001, 292 s. ISBN 80-238-6582-x.
- LICHTENBERGER, Elisabeth. *Wien - Prag: Metropolenforschung*. Wien: Böhlau, 1993, 193 s. ISBN 3-205-98033-6.
- ZARECOR, Kimberly Elman. *Utváření socialistické modernity: bydlení v Československu v letech 1945-1960*. Vyd. 1. Praha: Academia, 2015, 419 s. ISBN 978-80-200-2308-7.
- *Naše společná budoucnost: světová komise pro životní prostředí a rozvoj*. 1. vyd. Praha: Academia, 1991, 297 s. ISBN 80-85368-07-2.
- GHEKIERE, Laurent. *The development of social housing in the European Union - When general interest meets Community interest*. Paris: Dexia Editions, 2007, 384 p. ISBN: 978-2-911065-64-4.
- *Housing Statistics in the European Union*. Falun: Intellecta Strållins, 2005. ISBN 91-7147-865-5.
- *Making our cities attractive and sustainable. How the EU contributes to improving the urban environment*. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2010. ISBN 978-92-79-16298-5.
- CZISCHKE, Darinka and Alice PITTINI. *Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States*. Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory, 2007. ISBN 978-92-95063-04-4.
- MUSIL, Jiří. *Sociologie pro architekty a urbanisty I*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 1982, 146 s.
- DONNER, Christian. *Wohnungspolitik in der europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien: Ch. Donner im Selbstverl., 2000, 608 S. ISBN: 3-9500417-3-7.

- FRIEDEL, Andreas. *Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich*. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Fachbereich Städtebau, 2014, 92 S.
- REHRL, Sarah Simone. *Geförderter Wohnbau in Wien. Wohnungsvergabe im geförderten Wohnbau - Vergabekriterien und Hilfeleistung bei der Suche*. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, 2015, 79 S.
- MARCHART, Peter. *Wohnbau in Wien: 1923 - 1983*. Wien: Compress Verl., 1984, 267 S.
- MEADOWS, Donella H., Dennis L. MEADOWS, Jorgen RANDERS and William W. BEHRENS III. *Limits to Growth*. New York: New American Library, 1972.
- *Archithese*. 2013, 5. Zürich: bsbmediagroup. 112 s. ISBN 978-3-03862-210-9.

#### Elektronické publikace

- BRAGA, Michela and Pietro PALVARINI. *Social housing in the EU*. [online]. Brussels, 2013. Dostupné z: <http://www.europarl.europa.eu/>
- LAINO, Elsa and Alice PIETINI. *Housing Europe Review 2012 - The nuts and bolts of European social housing systems*. [online]. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011. Dostupné z: <http://www.housingEurope.eu/resource-105/the-housing-Europe-review-2012>
- PITTINI, Alice, Laurent GHEKIERE, Julien DIJOL and Igor KISS. *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review*. [online]. Brussels: Housing Europe, 2015. Dostupné z: <http://www.housingEurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- *Living conditions in Europe*. [online]. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014. ISBN 978-92-79-43298-9, ISSN 2363-2526. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-books/-/KS-DZ-14-001>
- BUSCH-GEERTSEMA, Volker, Lars BENJAMINSEN, Maša FILIPOVIČ HRAST and Nicholas PLEACE. *Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update*. [online]. Brusel: FEANTSA, 2014. ISBN: 9789075529739. Dostupné z: [http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/feantsa-studies\\_04-web2.pdf](http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/feantsa-studies_04-web2.pdf)
- PIRHOFER, Gottfried und Kurt STIMMER. *Pläne für Wien - Planungsgeschichte 1945 bis 2005*. [online]. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, 2007. 197 S. Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/planungsgeschichte.html>
- *Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten*. [online]. Stadt Wien - Wiener Wohnen. Dostupné z: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>
- *Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen*. [online]. 6. Auflage. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2013. ISBN 3-7063-0051-6. Dostupné z: <http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Genossenschaftswohnungen.pdf>

- *Wohnrecht für Wohnungseigentümer.* [online]. 4. Auflage. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2013. Dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Wohnrecht\\_2013.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Wohnrecht_2013.pdf)
- *Mietrecht für Mieter.* [online]. 5. Auflage. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. ISBN 3-7063-0038-9. Dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Mietrecht\\_2015.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Mietrecht_2015.pdf)
- *Die erste eigene Wohnung Teil 1. Alles zur Wohnungssuche für Jugendliche und junge Erwachsene.* [online]. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. Dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die\\_erste\\_eigene\\_Wohnung\\_Teil\\_1\\_2.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die_erste_eigene_Wohnung_Teil_1_2.pdf)
- *Die erste eigene Wohnung Teil 2. Alles zu Mietverträgen, Rechten und Pflichten.* [online]. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die\\_erste\\_eigene\\_Wohnung\\_2.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die_erste_eigene_Wohnung_2.pdf)
- *Die erste eigene Wohnung Teil 3. Alles über Kosten und Beihilfen.* [online]. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2015. dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die\\_erste\\_eigene\\_Wohnung\\_3.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Die_erste_eigene_Wohnung_3.pdf)
- *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2014.* [online]. Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung: Wien, 2015. Dostupné z: <http://www.wohnbauforschung.at>
- *Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014.* [online]. Magistrat der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2014. ISSN 0259-6083. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html>
- SEIDENGLANZ, Daniel, Václav TOUŠEK a Filip CHVÁTAL. *Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí.* [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2013. Dostupné z: [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/Strategie\\_pro\\_Brno/dokumenty/Prognóza\\_13.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/Strategie_pro_Brno/dokumenty/Prognóza_13.pdf)
- *Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht.* [online]. Wien: BUWOG, 2015. Dostupné z: [http://www.wohnungsmarktbericht.at/epaper-DE\\_BUWOG\\_EHL\\_Wohnungsmarkt/page56.html#/56](http://www.wohnungsmarktbericht.at/epaper-DE_BUWOG_EHL_Wohnungsmarkt/page56.html#/56)
- *Vybrané údaje o bydlení 2014.* Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2014. [online]. ISBN 978-80-7538-005-0. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/039fb578-69a4-427a-bebb-a199e440b2c1/Vybrane-udaje-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>
- *Wien wächst.* [online]. Magistrat der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2014. ISBN 978-3-901945-15-1. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/wien-waechst.html>
- FORLATI, Silvia und Jens DANGSCHAT. *Wohnen im gesellschaftlichen Wandel. Sozialer Kontext.* [online]. Wien: Technische Universität Wien, 2015. 49 S. Dostupné z: [http://www.wohnbau.tuwien.ac.at/downloads/Modul\\_SozialerKontext/WiW01\\_einf\\_2015.pdf](http://www.wohnbau.tuwien.ac.at/downloads/Modul_SozialerKontext/WiW01_einf_2015.pdf)

- *Report of the World Summit on Sustainable Development*. [online]. New York: United Nations, 2002. ISBN 92-1-104521-5. Dostupné z: [http://www.un.org/jsummit/html/documents/summit\\_docs/131302\\_wssd\\_report\\_reissued.pdf](http://www.un.org/jsummit/html/documents/summit_docs/131302_wssd_report_reissued.pdf)
- *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*. [online]. 1. ed. Nairobi: UN-Habitat, 2012. ISBN: 978-92-1-132488-4. Dostupné z: <http://unhabitat.org/books/sustainable-housing-for-sustainable-cities-a-policy-framework-for-developing-cities/#>
- *The global strategy for shelter to the year 2000: as adopted by the general assembly of the United Nations at its forty-third session in resolution 43/181 on 20 December 1988*. [online]. Nairobi: United Nations, 1990, 57 s. Dostupné z: <http://www.un.org/documents/ga/res/43/a43r181.htm>
- *Technische Richtlinie der MA 25 (Neubau) für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschossausbauten*. [online]. Wien: MA 25, 2014. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/waermeschutz-neubau.pdf>
- *Der weg zur Wohnhaussanierung*. Wohnfonds\_Wien. [online]. Wien 2014. Dostupné z: [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/Wohnfonds\\_Folder\\_2014.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/Wohnfonds_Folder_2014.pdf)
- TOCKNER, Lukas. *Mietensteigerungen in Österreich und Wien*. [online]. Arbeiterkammer: Wien, 2012. Dostupné z: [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/mietensteigerungen\\_studie.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/mietensteigerungen_studie.pdf)
- *Vybrané údaje o bydlení 2014*. [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2015.

## 12 SEZNAM VYOBRAZENÍ

Obr. 1 Největší v současné době realizované bytové projekty ve Vídni .....	139
Obr. 2 Nordbahnhof - urbanistická koncepce z let 1994 a 2014. ....	141
Obr. 3 Bydlení v areálu Nordbahnhof - situace s vyznačením vybraných objektů .....	142
Obr. 4 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live - půdorysy parteru a typického podlaží .....	144
Obr. 5 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live, fotografie .....	144
Obr. 6 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live, fotografie .....	145
Obr. 7 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live - interiér komunikačních prostor, foto .....	145
Obr. 8 Nordbahnhof - CityCom2 - půdorys typického podlaží .....	147
Obr. 9 Nordbahnhof - CityCom2 - typické byty pro komunitní bydlení .....	147
Obr. 10 Nordbahnhof - CityCom2, fotografie .....	148
Obr. 11 Nordbahnhof - CityCom2 - vnitroblok, fotografie .....	148
Obr. 12 Nordbahnhof - CityCom2, fotografie .....	148
Obr. 13 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, situace .....	150
Obr. 14 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, půdorys parteru a typ. podlaží objektu od VBK.....	150
Obr. 15 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, fotografie .....	151
Obr. 16 Nordbahnhof - PaN Wohnpark, fotografie .....	151
Obr. 17 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, půdorysy a řezy .....	153
Obr. 18 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie .....	154
Obr. 19 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie .....	154
Obr. 20 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, fotografie .....	155
Obr. 21 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!, interiér bytu, fotografie .....	155
Obr. 22 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, půdorys parteru, typ. a nejvyššího podlaží, řez...157	
Obr. 23 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, schéma společného vybavení domu .....	158
Obr. 24 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, volitelné prvky (participace obyvatel).....	158
Obr. 25 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, fotografie .....	159
Obr. 26 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!, fotografie .....	159
Obr. 27 Sonnwendviertel a nové hlavní nádraží - situace .....	161
Obr. 28 Sonnwendviertel - situace s vyznačením vybraných objektů .....	161
Obr. 29 Sonnwendviertel - PLATFORM L, půdorys parteru.....	163
Obr. 30 PLATFORM L, vnitroblok, fotografie .....	163
Obr. 31 PLATFORM L, uliční a dvorní fasáda, fotografie .....	164
Obr. 32 PLATFORM L, interiér vstupních prostor, fotografie .....	164
Obr. 33 Sonnwendviertel - SO.VIE.SO, půdorys parteru a typ. podlaží .....	166
Obr. 34 SO.VIE.SO, půdorysy typických bytů, koncepční schéma .....	166
Obr. 35 SO.VIE.SO, dvorní fasáda, fotografie .....	167
Obr. 36 SO.VIE.SO, uliční fasáda, fotografie .....	167
Obr. 37 SO.VIE.SO, střešní terasa, fotografie.....	168
Obr. 38 SO.VIE.SO, interiér bytu a komunikačních prostor, fotografie .....	168
Obr. 39 Sonnwendviertel - Sunquarter, vnitroblok, fotografie.....	170

Obr. 40	Sonnwendviertel - Sunquarter, boční fasáda, fotografie .....	170
Obr. 41	Sonnwendviertel - Sunquarter, půdorys parteru .....	171
Obr. 42	Sonnwendviertel - Sunquarter, interiér komunikačních prostor, fotografie .....	171
Obr. 43	Seestadt Aspern - schématická situace s vyznačením vybraných objektů .....	173
Obr. 44	Seestadt Aspern - Slim City, půdorys parteru .....	175
Obr. 45	Seestadt Aspern - Slim City, půdorys typického podlaží .....	175
Obr. 46	Seestadt Aspern - Slim City, fotografie .....	176
Obr. 47	Seestadt Aspern - Slim City, příklady bytů .....	177
Obr. 48	Seestadt Aspern - 4D4, půdorys parteru .....	179
Obr. 49	Seestadt Aspern - 4D4, půdorys typického podlaží .....	179
Obr. 50	Seestadt Aspern - 4D4, vnitroblok a uliční fasády, fotografie .....	180
Obr. 51	Seestadt Aspern - 4D4, interiér komunikačních prostor, fotografie .....	180
Obr. 52	Seestadt Aspern - Baugruppen, situace .....	183
Obr. 53	Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům B.R.O.T., vizualizace .....	183
Obr. 54	Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům LiSA, vizualizace .....	184
Obr. 55	Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům Seestern Aspern, vizualizace .....	184
Obr. 56	Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům JAspern, vizualizace .....	185
Obr. 57	Seestadt Aspern - Baugruppen, bytový dům PEGASUS, vizualizace .....	185

### 13 SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Modely sociálních bytových politik zemí Evropské unie .....	33
Tab. 2 Vývoj počtu lidí bez domova v Evropské unii v letech 2009-13 .....	35
Tab. 3 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 1. část .....	41
Tab. 4 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 2. část .....	42
Tab. 5 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 3. část .....	43
Tab. 6 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 4. část .....	44
Tab. 7 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 5. část .....	45
Tab. 8 Přehled stavu bydlení v členských státech EU - 6. část .....	46
Tab. 9 Zápůjčky a příspěvky z Fondu bytové výstavby v letech 2000 - 2014 .....	66
Tab. 10 Zápůjčky z Fondu rozvoje bydlení v letech 2000 - 2014 .....	68
Tab. 11 Integrovaný plán rozvoje města 2008 -2015, seznam projektů .....	72
Tab. 12 Domovní a bytový fond města Brna - základní statistiky .....	73
Tab. 13 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků, vývoj 2000 - 2014 .....	74
Tab. 14 Byty ve vlastnictví města - počet, obsazenost a poptávka.....	75
Tab. 15 Byty ve vlastnictví města - kategorie a stavební technologie bytů .....	76
Tab. 16 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle počtu místností .....	77
Tab. 17 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle správců .....	78
Tab. 18 Domy v majetku města Brna - počet domů na počátku privatizace a v roce 2014.....	81
Tab. 19 Byty v majetku města Brna - počet bytů na počátku privatizace a v roce 2014.....	82
Tab. 20 Vývoj výše nájemného v bytech ve vlastnictví města v letech 2000 - 2012 .....	85
Tab. 21 Srovnání výše nájemného v obecních a soukromých bytech v roce 2015 .....	85
Tab. 22 Obecní byty v městských částech - nájmy, nájemní smlouvy, stavební aktivita .....	86
Tab. 23 Sociální obecní byty - počty žadatelů a přidělených bytů 2012-14.....	87
Tab. 24 Byty zvláštního určení - počty a umístění v jednotlivých městských částech 2014....	89
Tab. 25 Neplnění smluvních podmínek v nájmech obecních bytů 2014.....	91
Tab. 26 Srovnání cen nájmu v soukromých, obecních a podporovaných bytech.....	117
Tab. 27 Pozitiva a negativa obecních a podporovaných nájemní bytů.....	117
Tab. 28 Náklady na nájemní byt typu SMART-Wohnung .....	123
Tab. 29 Obyvatelstvo Brna a Vídně - demografický vývoj .....	128
Tab. 30 Obyvatelstvo Brna a Vídně - věková struktura, příčiny úmrtí.....	129
Tab. 31 Obyvatelstvo Brna a Vídně - struktura dle různých ukazatelů .....	130
Tab. 32 Bydlení v Brně a Vídni - základní charakteristika bytových fondů .....	131
Tab. 33 Bydlení v Brně a Vídni - skladby bytových fondů dle různých kritérií .....	132
Tab. 34 Bydlení v Brně a Vídni - aktuální trendy.....	133
Tab. 35 Bydlení Brně a Vídni - bytová výstavba, aktuální trendy .....	134
Tab. 36 Ekonomická situace v Brně a Vídni - základní charakteristika.....	135
Tab. 37 Ekonomická situace v Brně a Vídni - výdaje na bydlení.....	136
Tab. 38 Ekonomická situace v Brně a Vídni - základní makroekonomické údaje .....	137
Tab. 39 Geografie, podnebí v Brně a Vídni.....	138

Tab. 40 Bydlení v areálu Nordbahnhof - přehled, stav 09/2014.....	142
Tab. 41 Nordbahnhof - Bike City, Time2Live .....	143
Tab. 42 Nordbahnhof - CityCom2 .....	146
Tab. 43 Nordbahnhof - PaN Wohnpark .....	149
Tab. 44 Nordbahnhof - Wohnen mit scharf!.....	152
Tab. 45 Nordbahnhof - Wohnen mit uns!.....	156
Tab. 46 Sonnwendviertel - PLATFORM L .....	162
Tab. 47 Sonnwendviertel - SO.VIE.SO .....	165
Tab. 48 Sonnwendviertel - Sunquarter .....	169
Tab. 49 Seestadt Aspern - Slim City.....	174
Tab. 50 Seestadt Aspern - 4D4 .....	178
Tab. 51 Seestadt Aspern - Baugruppen, část 1 .....	181
Tab. 52 Seestadt Aspern - Baugruppen, část 2 .....	182
Tab. 53 SWOT analýza oblasti bydlení pro město Vídeň .....	193
Tab. 54 SWOT analýza oblasti bydlení pro město Brno .....	194



## 14 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Vývoj procentuálního podílu obyvatel žijících ve městech 1960-2015 .....	15
Graf 2 Městské obyvatelstvo v rozvinutých a rozvojových zemích (v mil.) 1975-2015.....	15
Graf 3 Podíl podporovaného bydlení na bytovém fondu v jednotlivých zemích EU 2011 .....	32
Graf 4 Podíl mladých lidí ve věku 18-34 let bydlících u rodičů (2013) .....	36
Graf 5 Index nákladů na realizaci bytových staveb (2013) .....	36
Graf 6 Rozdělení populace EU dle formy užívání bytu (2013) .....	37
Graf 7 Podíl nákladů na bydlení na příjmu domácností (2013) .....	38
Graf 8 Index přetížení domácností náklady na bydlení dle složení domácnosti (2013) .....	38
Graf 9 Bydlení nedostatečné kvality v zemích EU (2013) .....	39
Graf 10 Privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech v letech 1991-2011 ..	51
Graf 11 Celkový počet dokončených bytů v jednotlivých letech 1989 - 2014 v ČR .....	53
Graf 12 Celkový počet dokončených bytů v období 1989 - 2014 v krajích ČR .....	53
Graf 13 Vývoj ve stavebnictví ve městě Brně v letech 2000 - 2014 .....	65
Graf 14 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků .....	73
Graf 15 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení bytů dle počtu místností a obyvatel .....	73
Graf 16 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků, vývoj 2000 - 2010 .....	74
Graf 17 Byty ve vlastnictví města - obsazenost .....	75
Graf 18 Byty ve vlastnictví města - kategorie a stavební technologie, procentuální podíl .....	76
Graf 19 Byty ve vlastnictví města - rozdělení dle počtu místností, procentuální podíl .....	77
Graf 20 Intenzita prodeje domů z majetku města Brna v letech 2000 - 2014 .....	79
Graf 21 Procentuální podíl domů neprodaných z majetku města Brna (stav k 31.12.2014) ....	81
Graf 22 Procentuální podíl bytů neprodaných z majetku města Brna (stav k 31.12.2014) .....	82
Graf 23 Procentuální podíl domácností s dluhem na nájemném v roce 2014 .....	91
Graf 24 Rozdělení obyvatel Vídně dle typu užívání bytu, 2014.....	97
Graf 25 Výdaje na podporu bytové výstavby, rekonstrukcí a přímou podporu v roce 2014....	98
Graf 26 Vývoj bytové výstavby - počty dokončených bytů ve Vídni v letech 2005-13 .....	98

## 15 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BO	Bytový odbor
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FBV	Fond bytové výstavby města Brna
FRB	Fond rozvoje bydlení města Brna
MF	Ministerstvo financí České republiky
MMB	Magistrát města Brna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
MV	Ministerstvo vnitra České republiky
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ÚMČ	Úřad městské části
ÚPmB	Územní plán města Brna
ÚÚR	Ústav územního rozvoje

## 16 ŽIVOTOPIS AUTORKY

### osobní údaje

jméno, příjmení: Anna Koželouhová  
titul: Ing. arch.  
narozena: 19.12.1985, Brno

### vzdělání

10/2014: doktorská státní zkouška  
od 2012: Doktorský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně  
2009-2011: Magisterský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně  
2007-2008: Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien  
2005-2009: Bakalářský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně  
1997-2005: Gymnázium Brno, Elgartova 3

### jazykové znalosti

anglický jazyk - plynně, odborná terminologie  
německý jazyk - plynně, odborná terminologie, Sprachdiplom C1 Oberstufe Deutsch

### odborná praxe

2015: autorizovaná architektka České komory architektů, č. autorizace 4330  
2009-2014: Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.  
architekt, vedoucí architekt projektu  
2007-2008: architektonicko - stavební atelier 1. ČERNOPOLNÍ s.r.o.  
externí spolupráce  
2006: Atelier Habina s.r.o.  
pomocné práce

### soupis vybraných prací

spolupráce na projektech v ateliéru Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.:  
- parkovací dům Panenská, Brno-střed, 2009 - 2010  
- dopravní hřiště v areálu Riviéra, Brno-Pisárky, 2009 - 2010  
- zahradní altán v areálu rodinné vily u Brna, Řícmanice, 2009 - 2010  
- objekty východního a jižního vjezdu v areálu rodinné vily u Brna, Řícmanice, 2010

- rodinný dům v Ostopovicích u Brna, 2010
- rekonstrukce zemědělské usedlosti v západních Čechách, Pístov, 2011
- rekonstrukce vily v Zadaru, Chorvatsko, 2010 - 2011
- J&T BANKA Café, AC Trinita, Brno - vestavěný a volný interiér, 2011
- rodinná vila v Klimkovicích, 2011
- interiér vstupních hal administrativní budovy Rohan, Praha, 2011
- Hotel Obora, Brno, 2012
- polyfunkční dům v Brně - Pisárkách, 2011, 2013-14
- J&T BANKA Café - Kavárna Elektra - interiér, Ostrava, 2012-13
- Národní centrum divadla a tance - rekonstrukce jízdárny zámku ve Valticích, 2012
- bytový dům v Brně - Řečkovících, 2011-12
- Otevřené Rudolfinum, Praha, 2012-14
- rekonstrukce objektů v areálu zámku ve Valticích, 2013
- bytový dům na ul. Slepá, Brno-Černá Pole, 2013-14

ostatní projekty:

- interiér mezonetového bytu pro mladý pár v Brně-Lesném, 2010
- interiér bytu v Brně na ul. Čápkova, 2012-13
- rodinný dům ve Vranovicích, 2012-14
- rodinný dům v Želešicích, 2014-15
- interiér bytu v Monaku, 2015
- rodinný dům v Tišnově, 2015

## 17 PŘEHLED UVEŘEJNĚNÝCH PRACÍ AUTORKY

### konference

25. 2. 2013 XVII. vědecká konference doktorandů Fakulty architektury VUT v Brně  
příspěvek: Vývoj typologie bydlení ve městě
3. 3. 2014 XVIII. vědecká konference doktorandů Fakulty architektury VUT v Brně  
příspěvek: Koncepce bytové politiky města Vídně
24. 4. 2014 Konference Stavebních veletrhů Brno 2014 Změny požadavků na bydlení  
příspěvek: Koncepce bytové politiky města Vídně
10. 6. 2014 Konference Trvale udržitelná výstavba 2014  
příspěvek: Udržitelnost bytové výstavby ve městě Vídni
25. 6. 2014 mezinárodní konference The 6th International Conference on Contemporary  
Problems of Architecture and Construction  
příspěvek: Housing Policy of the City of Vienna as an Example for the Czech  
Republic
- 3.6.2015 PhD Workshop studentů DSP Fakulty architektury VUT v Brně 2015  
příspěvek: Udržitelnost bydlení a bytové výstavby

### publikace

- 2013 KOŽELOUHOVÁ, A. Výstavba sociálního bydlení ve Vídni; Bydlení v  
dalších evropských zemích. In *Principy a pravidla územního plánování*. Brno:  
Ústav územního rozvoje, 2013. s. C3-16 – C3-33. Dostupné z:  
<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>
- 2014 publikace ve sborníku XVIII. vědecké konference doktorandů FA VUT v Brně:  
KOŽELOUHOVÁ, A. Koncepce bytové politiky města Vídně. In  
*XVIII. vědecká konference doktorandů. Sborník textů*. Brno: VUT v Brně,  
Fakulta architektury, 2014. s. 77-82. ISBN: 978-80-214-4994-7.
- publikace ve sborníku Konference Stavebních veletrhů Brno 2014 Změny  
požadavků na bydlení:  
*Koncepce bytové politiky města Vídně*

publikace ve sborníku Konference Trvale udržitelná výstavba 2014:  
*Udržitelnost bytové výstavby ve městě Vídni*

publikace ve sborníku mezinárodní konference The 6th International  
Conference on Contemporary Problems of Architecture and Construction:

KOŽELOUHOVÁ, A. Housing Policy of the City of Vienna as an Example for  
the Czech Republic. In *Contemporary Problems of Architecture and  
Construction*. Pfaffikon: Trans Tech Publications Ltd, 2014. s. 726-731. ISBN-  
13: 978-3-03835-237-2

článek v recenzovaném časopise:

KOŽELOUHOVÁ, A., CHYBÍK, J. Udržitelnost bytové výstavby ve městě  
Vídni. *Tepelná ochrana budov*, 2014, roč. 17, č. 4, s. 3-7, ISSN: 1213-0907

publikace on-line <http://www.scientific.net>:

KOŽELOUHOVÁ, A. Housing Policy of the City of Vienna as an Example for  
the Czech Republic. *Advanced Materials Research* [online]. 2014, Vol. 1020, p  
726-731. Dostupné z <<http://www.scientific.net>>

2015

publikace ve sborníku:

KOŽELOUHOVÁ, A. Udržitelnost bydlení a bytové výstavby. In PALACKÝ,  
Jiří (ed.) a Pavel STRÍTESKÝ (ed.). *PhD Workshop 2015: Sborník příspěvků  
doktorského workshopu*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2015.  
ISBN 978-80-214-5217-6.

publikace ve sborníku mezinárodní konference Zdravé domy - Zdravý interiér :

KOŽELOUHOVÁ, A. Udržitelnost bydlení. In *Zdravé domy - Zdravý interiér:  
Abstraktový sborník z konference*. Bratislava: Nakladatelstvo STU Bratislava,  
2015. ISBN 978-80-227-4359-4

připravovaná kapitola v kolektivní monografii vznikající v rámci  
mezifakultního Specifického výzkumu FA a FAVU VUT v Brně

předběžný název kolektivní monografie: Vizuální kultura a veřejný prostor  
města Brna v období po druhé světové válce

předběžný název kapitoly: Poválečné bydlení ve městech Brno a Vídeň