



Fakulta architektury
ČVUT v Praze

ANALÝZY TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ PRO POTŘEBY ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

VÝZKUMNÁ ZPRÁVA
ŘÍJEN 2014

ANALÝZY TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ PRO POTŘEBY ZÁKONA O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ

zajištění pracovních materiálů a výstupů Pracovní skupiny technických standardů při MPSV

Garant: doc. Ing. arch. Michal Kohout

Koordinátor: Ing. arch. David Tichý, PhD.

Expertní skupina: doc. Ing. Michaela Brožová
doc. Ing. arch. Michal Kohout
prof. Ing. arch. Ladislav Lábus, Hon. FAIA
doc. Ing. arch. Hana Seho
Ing. arch. David Tichý, PhD.
prof. Ing. arch. Zdeněk Zavřel

Pracovní skupina: Bc. Veronika Lípová, řešerše
Bc. Adéla Medunová, řešerše
Ing. arch. Vojtěch Sigmund, řešerše
Mgr. et Mgr. Markéta Hrnčířová, příprava podkladů
Ing. arch. Zuzana Lyčková, zpracování výstupů
Ing. arch. Šárka Doležalová, zpracování výstupů

Konzultace: doc. Ing. arch. Zbyšek Stýblo, bydlení
prof. Ing. arch. Irena Šestáková, sociální stavby
Ing. arch. Akad. arch. Jiří Klokočka
Ing. arch. Šárka Voříšková



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury
Thákurova 9, 166 34 Praha 6 – Dejvice
+420 224 351 111, www.fa.cvut.cz

OBSAH

0. Úvod

0.1 Kontext	0-05
0.2 Cíle a členění	0-06
0.3 Celkové shrnutí	0-07
0.3.1. Systém sociálního bydlení.....	0-07
0.3.2. Standardy.....	0-09

A. IDENTIFIKACE ZÁKLADNÍCH ÚKOLŮ PRACOVNÍ SKUPINY „STANDARDY“

A 1. Rozdělení dotazníku	A-01
A 1.1. Obecné otázky	A-01
A 1.2. Typologie	A-01
A 1.3. Posuzování kvalitativních standardů	A-02
A 2. Vyhodnocení - shrnutí.....	A-02
A 3. Tabulky vyhodnocení podle jednotlivých otázek	A-04
A 3.1. Obecné otázky sociálního bydlení	A-04
A 3.2. Typologie sociálního bydlení	A-13
A 3.3. Kvalitativní standardy	A-30

B. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ Z POHLEDU TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ

B 1. Parametry	B-01
B 1.1. Forma podpory	B-01
B 1.2. Správce systému	B-02
B 1.3. Příjemce podpory	B-02
B 1.4. Předmět podpory	B-02
B 1.5. Standard	B-03
B 1.6. Nad- a podstandard	B-03
B 1.7. Výše podpory	B-03
B 2. Vyhodnocení	B-04
B 3. Hodnocení jednotlivých zahraničních systémů	B-06
o AUT - Rakousko – Vídeň	B-07
o AUT - Rakousko – Štýrsko	B-11
o BEL - Belgie – Vlámsko	B-14
o CHE - Švýcarsko	B-15
o DEU – Německo – Bavorsko	B-16

○ DEU – Německo – Hamburg	B-18
○ FRA – Francie	B-21
○ GBR – Velká Británie – Anglie	B-23
○ NLD – Nizozemsko	B-26
○ POL – Polsko	B-27
○ SVK - Slovensko	B-29

C. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ INDIKÁTORŮ KVALITY BYDLENÍ

C 1. Parametry IK	C-01
C 1.1. Kdo vydává systém IK	C-01
C 1.2. K čemu a jak IK slouží a kdo s indikátory kvality pracuje	C-01
C 1.3. Závaznost systému a vazba na legislativu	C-01
C 1.4. Základní členění dokumentu	C-02
C 2. Vyhodnocení	C-02
C 3. Hodnocení jednotlivých zahraničních systémů	C-05
○ AUT - Rakousko – Vídeň	C-06
○ BEL - Belgie – Brusel	C-07
○ BEL - Belgie – Valonsko	C-09
○ BEL - Belgie – Vlámsko	C-10
○ DEU – Německo	C-11
○ GBR – Velká Británie – Anglie	C-13
○ NLD – Nizozemsko	C-14

D. ANALÝZA STÁVAJÍCÍCH TYPOLOGICKO-TECHNICKÝCH OMEZENÍ V ČESKÉM LEGISLATIVNÍM PROSTŘEDÍ

D 1. Základní legislativní omezení prostorová	D-02
D 1.1. Výšky a plochy a rozměry obytných a pobytových místností	D-02
D 1.2. Doprava v klidu (kapacity parkování)	D-05
D 1.3. Domovní komunikace a výtahy	D-07
D 1.4. Hygienická zařízení	D-12
D 2. Legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby	D-15
D 2.1. Vzájemné odstupy staveb	D-15
D 2.2. Denní a umělé osvětlení	D-17
D 2.3. Proslunění	D-18
D 2.4. Ochrana proti hluku a vibracím	D-19

D 2.5. Větrání a vytápění	D-21
D 2.6. Požadavky na schodiště a šikmé rampy	D-22
D 3. Legislativní omezení obecného charakteru	D-25
D 3.1. Pojmy	D-25

E. ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH TYPOLOGIÍ (MODELY)

E 1. Sociální bydlení obecné	E-03
E 1.1. Bytové typy	E-09
E 1.2. Typy objektu / domu	E-13
E 1.3. Příklady	E-19
E 2. Sociální bydlení skupinové	E-27
E 2.1. Bytové typy	E-29
E 2.2. Typy objektu / domu	E-33
E 2.3. Příklady	E-38
E 3. Sociální bydlení přechodné	E-45
E 3.1. Typy ubytovacích jednotek	E-47
E 3.2. Typy objektu / domu	E-51
E 3.3. Příklady	E-55

F. ZÁVĚRY

F 1. Závěrečné shrnutí	F-01
F-A. Identifikace základních úkolů pracovní skupiny „Standardy“	F-01
F-B. Analýza zahraničních systémů z pohledu standardů	F-02
F-C. Analýza zahraničních systémů indikátorů kvality bydlení	F-04
F-D. Analýza omezení v českém legislativním prostředí	F-05
F-E. Analýza jednotlivých stavebních typologií (modely)	F-10
F 2. Použité prameny	F-1

G. PŘÍLOHY

G 1. Souhrnná tabulka analýzy zahraničních systémů z pohledu typologických a stavebně technických standardů	G-01
G 2. Souhrnná tabulka analýzy zahraničních systémů indikátorů kvality bydlení	G-02

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA – DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

0. ÚVOD

0.1 Kontext

Koordinace a organizace výstavby obytného prostředí prošla v posledních 25 letech v České republice dramatickým vývojem. Od státně řízeného systému “komplexní bytové výstavby” charakteristického pro socialistickou éru, který vycházel ze základní ideologické teze o státem garantovaném nároku na bydlení (univerzalistický model) se po roce 1989 poměrně rychle ustoupilo a společnost začala bydlení nahlížet jako ryze soukromý statek, jehož zajištění je věcí každého jednotlivce. V důsledku toho výstavba bytů v České republice zaznamenala v průběhu 90. let poměrně dramatický pokles. K určitému oživení výstavby bytů pak došlo až na přelomu tisíciletí, především díky přílivu soukromého kapitálu v návaznosti na zavedení nástrojů zákona o hypotéčních půjčkách a stavebním spoření. Tento trend vyvrcholil v letech do vypuknutí celosvětové hospodářské krize a v důsledku určité setrvačnosti, která se v rámci České republiky projevila, i v prvních letech krátce po jejím začátku (tj. cca do 2010).

V rámci tohoto vývoje došlo současně k závažné restrukturalizaci bytového fondu v České republice. Na jedné straně se jednalo o strukturální přestavbu jeho fyzického stavu, kdy bylo jednak nutné reagovat na demografické i obecně sociální tendence a doplnit na jedné straně chybějící byty menších velikostních kategorií, jednak docházelo k masivnímu posilování individuální bytové výstavby (fenomén tzv. zadržené suburbanizace). Ze strany veřejné správy panovala rovněž snaha nabídnout některé chybějící typologie (výstavba domů s byty s pečovatelskou službou, startovního bydlení, některé typy domů spadajících pod režim zákona o sociální péči – chráněné bydlení, azylové domy, domy na půl cesty, noclehárny, atd.).

Současně se podstatně změnila i vlastnická struktura stávajícího bytového fondu. Stát i obce se masově zbavovaly bytového fondu částečně i proto, že tento fond byl zatížen poměrně značným vnitřním dluhem a obce neměly odpovídající organizační zkušenosti s jeho správou v tržních podmínkách. Svou roli bezpochyby sehrála i velmi liknavá deregulace nájemného a přechod na jeho stanovení tržními, či trhu blízkými mechanismy. Tato masová privatizace však postrádala širší koncepci a v důsledku způsobila, že majetková držba je dnes v České republice i v sektoru bytových domů značně roztržštěná. Fakt, že privatizace probíhala za mimořádně výhodných podmínek, pro nabyvatele rovněž znamená, že stávající vlastníci často nemají motivaci, prostředky, případně ani kompetence tento majetek efektivně spravovat. Rovněž obce, které se postupně zbavily velké části svého bytového fondu, se připravily o jeden z nejvýznamnějších nástrojů bytové politiky, který by jim jednak umožnil plnit jejich sociální cíle, ale v tržním prostředí bytový trh i efektivně usměrňovat.

Důsledky výše zmíněného stavu se začínají zřetelně projevovat v posledních několika letech, kdy s narůstajícími kumulativními dopady několika faktorů:

- hospodářské krize v letech 2007-2008 a následný hospodářský útlum
- deregulace nájemného (od 1/1/2013)
- postupného zvyšování cen energií a služeb spojených s bydlením

Dochází k tomu, že stále více českých domácností spadá do pásma ohrožení chudobou mimo jiné i proto, že vydávají neadekvátně vysokou část svých příjmů na náklady spojené s bydlením. Chystaný zákon o sociálním bydlení je jedním z možných nástrojů, jak společnost může nastalé situaci čelit. Z hlediska prostorových a technických standardů se zdá být účelné, aby se zákon o sociálním bydlení a jeho návazné

podzákoné materiály staly nejenom nástrojem pro směřování veřejných prostředků do stávajícího či nově budovaného bytového fondu sociálního bydlení, ale současně i prostředkem, který zakládá podmínky pro koordinaci bytové politiky na celostátní úrovni. Dnes již nikoliv na úrovni původního centrálně řízeného systému komplexní bytové výstavby ale spíše s cílem efektivního nastavení jednak legislativního rámce ale i informačních, daňových či ekonomických podmínek. Vzhledem k dlouhodobým a širokospektrálním dopadům vystavěného prostředí na život člověka by přitom mělo být cílem nejenom zajištění momentálních společenských a individuálních potřeb, ale i dlouhodobé zefektivnění vystavěného prostředí a nastavení modelů, které společnosti pomohou vyrovnat se s hlavními očekávanými výzvami. Ať už se jedná o otázky ekologické, demografické změny, nebo mění se vzorce chování rodin i jednotlivců.

Význam vystavěného prostředí je v tomto smyslu rovněž reflektován v řadě platných či chystaných dokumentů, přijatých na mezinárodní i národní úrovni. Jedná se např. o tyto dokumenty:

- Rezoluce Rady (EU) o architektonické kvalitě městském a venkovském prostředí (2001/C73/04)
- Závěry Rady (EU) o architektuře: přínos kultury pro udržitelný rozvoj (2008/C 319/05)
- Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 – usnesení vlády č. 524 ze dne 13.7.2011

Či o v současné době na národní úrovni projednávaný dokument „Politika architektury ČR – Národní program stavební kultury“, přijímaný rovněž v souladu s mezinárodními úmluvami.

0.2 Cíle a členění

Cílem předložené práce je zajistit informační základ pro stanovení rámcové koncepce technických a prostorových parametrů chystaného ZSB.

Práce je v souladu se zadáním členěna do 5 + 1 základních oddílů:

- A. Identifikace základních úkolů pracovní skupiny „Standardy“
- B. Analýza zahraničních systémů z pohledu typologických a stavebně-technických standardů
- C. Analýza zahraničních systémů indikátorů kvality bydlení
- D. Analýza stávajících typologicko-technických omezení v českém legislativním prostředí
- E. Analýza jednotlivých stavebních typologií (modely)
- F. Závěry

V úvodu každé kapitoly je krátké shrnutí východisek a použité metody postupu, členění části a zpravidla i její vyhodnocení. Následuje obvykle hlavní argumentační těžiště kapitoly, tj. podrobnější vyhodnocení, analytické tabulky či názorná schémata.

Ad A Identifikace základních úkolů pracovní skupiny „Standardy“

První část se zabývá hlavními tématy, která by měla koncepce ZSB a jeho podpůrných nástrojů řešit z hlediska prostorových a technických standardů budov spadajících pod režim chystaného zákona. Studován byl možný rozsahem těchto standardů, jejich členění, hodnocení, způsob vymezování jednotlivých kritérií event. trendy z pohledu

chystaného ZSB. Pro vyšetření názorů na tyto otázky v rámci pracovní skupiny bylo provedeno šetření dotazníkovou formou.

Ad B Analýza zahraničních systémů z pohledu typologických a stavebně-technických standardů

V rámci rozboru zahraničních systémů byly nejprve stanoveny základní parametry systému (forma, příjemce, předmět a výše podpory, standard předmětu podpory atd.), které byly sledovány u 11 zahraničních systémů sociálního bydlení (z toho 6 systémů bylo vyhodnoceno podrobněji).

Ad C Analýza zahraničních systémů indikátorů kvality bydlení

Jako jedna z charakteristik systémů sociálního bydlení byla vyhodnocena práce s tzv. indikátory kvality prostředí. V rámci výzkumné práce byly vyhodnoceny údaje z celkem 5 zemí. Indikátory kvality prostředí byly vyhodnocovány především z hlediska následujících charakteristik: kdo systém vydává a spravuje, k čemu a jak tyto systémy slouží a kdo s nimi pracuje, co systémy hodnotí (témata) a jak je toto hodnocení prováděno. Dále bylo sledováno vnitřní členění systému a jeho vazba na běžná legislativní kritéria, závaznost systému a event. jak jeho splnění ovlivňuje výši a event. vůbec přidělení podpory.

Ad D Analýza stávajících typologicko-technických omezení v českém legislativním prostředí

Jako součást analýz byl proveden i rozbor stávajícího nastavení v oblasti stavební legislativy. Vedle obecného zjištění současného stavu, jako podkladu pro přípravu ZSB je cílem této části analýzy i nalezení možných konfliktních míst cílů ZSB se stávající legislativou a to jak v oblasti stavebního práva, sociální péče, hygienických předpisů atd.

Ad E Analýza jednotlivých stavebních typologií (modely)

Jedním z uvažovaných cílů výzkumné práce je i vytvoření podkladu pro budoucí zpracování modelů sloužících k návrhu a prověření prostorových, technických a ekonomických parametrů ZSB a návazných předpisů. Obsahem části E bylo vytvořit na základě měřítkové a typologické analýzy zadání pro zpracování takových modelů. Modely mohou současně sloužit jako základ pro budoucí vytvoření systému indikátorů kvality a do jisté míry i jako metodický materiál pro zadavatele, správce i architekty, kteří se budou v rámci systému sociálního bydlení pohybovat.

0.3 Celkové shrnutí

V souladu s Konceptí bydlení České republiky do roku 2020 (usnesení vlády č. 524 ze dne 13.7.2011) by ZSB měl vytvářet předpoklady k naplňování 3 základních prioritních os této Konceptce a to vznik vystavěného prostředí, které bude:

- dostupné
- stabilní
- kvalitní

Těchto cílů může být dosaženo, pakliže v rámci vhodně fungujícího Systému budou zvoleny – jako jeho cíle - vhodné Standardy.

0.3.1. Systém sociálního bydlení

Přestože primárním cílem předkládané práce bylo především zajistit základní informace a identifikovat hlavní témata související s *technickým a prostorovým standardem* vystavěného prostředí, nebylo možné se vyhnout samotnému systému, v rámci kterého

je sociální bydlení plánováno a spravováno. Nastavení systému kvalitu prostředí přímo ovlivňuje. Na základě získaných poznatků je možné vyslovit následující doporučení pro vlastnosti Systému i Standardů.

Obecné vlastnosti systému

- Systém sociálního bydlení, má-li správně plnit svoje hlavní poslání (zvyšování *dostupnosti* bydlení), musí zároveň podporovat *stabilitu* a *kvalitu* systémovou i fyzického prostředí, které na jeho základě vzniká. Proto v sobě systémy sociálního bydlení obvykle zahrnují nástroje podporující:
 - vznik kvalitního prostředí na úrovni bytu-domu-města
 - ekologické a tepelně-technické parametry
 - odstraňování bariér pro osoby s handicapem (fyzickým, mentálním i sociálním)
 - výzkum a vývoj v oblasti bydlení
 - zvýšení informovanosti veřejnosti o problematice bydlení
- Má-li sociálního bydlení úspěšně plnit výše zmíněné úkoly, mělo by být budováno jako víceúrovňový systém (pravděpodobně 3 úrovně: státní-krajská-obecní) s odlišnými úkoly a kompetencemi na jednotlivých úrovních (podrobněji viz Správce systému).

Formy podpory

- Klíčovým parametrem pro určení výše podpory (výstavby - tj. dotací, úvěrů - ale i nájmu) by měl být ukazatel Kč/m² vztažený k užitkové ploše jednotek.
- Z hlediska formy podpory, směřuje většina systémů podporované výstavby k zásadní divergenci předmětu podpory v tom smyslu, že podpora výstavby (stimulace nabídky) je kombinována s podporou jednotlivých klientů systému (stimulace poptávky).
- Významným faktorem v posledních 10-15 letech je rovněž přechod k měkčím formám podpory (překonávání informačních bariér, spolupráce s neziskovým sektorem) zdůrazňujících organizační, legislativní a kontrolní roli státní správy, přičemž role veřejné správy jako přímého investora je spíše omezována.
- Výše podpory by měla respektovat specifika lokální (odlišit výši podpory z hlediska velikosti obce) i krajská (nastavení výše podpory s větší podrobností než celostátní – předpoklad po celcích velikosti krajů)

Formy vlastnictví

- V souladu se směrnicemi EU je možné v posledních 10-15 letech zaznamenat přesun od podpory směřované k jednomu typu vlastnictví (ať už se jedná o podporu výhradně veřejně vlastněného bydlení v některých státech, k podpoře vlastnického bydlení v jiných zemích) k bytové politice, která je z pohledu typu vlastnictví spíše neutrální.
- V souladu s výše uvedeným jsou systémy sociálního bydlení nastavovány tak, aby příjemcem podpory mohly být různé subjekty, přičemž sociální poslání a veřejný zájem je chráněn více přehledně nastavenými pravidly a podmínkami poskytnutí podpory než samotným typem vlastnictví. V tomto smyslu bude nutné reagovat individuálně na specifickou situaci v ČR se silným sektorem vlastnického bydlení, ovšem se zcela specifickou strukturou (rozmělněno na množství malých vlastníků).

Formy prostředí

- Pro vznik kvalitního prostředí je klíčová koordinace bytové politiky obcí a jejich územně-plánovací politiky.

- ZSB by měl podpořit restrukturalizaci stávajícího bytového fondu (podpora rekonstrukcí event. odkupu) a stávající technické a občanské infrastruktury (využití lokalit uvnitř obce, tj. omezit podporu výstavby na „zelené louce“).

Výzvy českého prostředí

Česká politika sociálního bydlení by měla sledovat cíle zohledňující místní specifika, mezi kterými možno zmínit:

- silný sektor vlastnického bydlení, jehož vlastníci se z pohledu výše příjmu často mohou ucházet o podporu, či žijí na její hranici (fenomén „poor and old owners“)
- relativně rychlý úbytek veřejně vlastněného bytového fondu
- relativně starý bytový fond s velikostní strukturou neodpovídající očekávaným demografickým trendům (zmenšování velikosti domácností, zvyšování počtu jednočlenných domácností, zvyšování počtu osob s pohybovým postižením)
- relativně malá zkušenost s volným trhem s nájemním bydlením
- relativně nízká daň z nemovitosti v porovnání s ostatními zeměmi OECD

Správce systému

Významným a často opomíjeným faktorem při koncipování zákona o sociálním bydlení je role institucionálního *správce systému*. Význam této instituce navíc zesiluje i skutečnost, že výstavba, jako multikriteriální činnost zahrnující jak prvky průmyslu a výroby, místního rozvoje, legislativy, životního prostředí, péče o kulturu a památky, hygieny a zdraví obyvatel, ale i řady dalších oblastí, nemá v České republice v rámci státní správy jasného gestora, tak jako tomu bylo v minulosti (ministerstvo veřejných prací) a tak jak tomu je dosud v mnoha zemích především západní Evropy. Význam role správce systému dále zvyšuje, plánuje-li se přesunutí odpovědnosti za sociální výstavbu na nižší složky státní správy (kraje, obce v přenesené působnosti), které nutně nebudou mít pro jejich výkon některé odpovídající kompetence (minimálně systémové a koordinační na celorepublikové úrovni). Přitom roli systémového garanta může jen obtížně vykonávat jednotlivé ministerstvo, které je vždy spojeno s konkrétní oborovou agendou. Určitou možností by v českém systému mohlo být zřízení nové instituce, či transformace a rozšíření kompetencí stávající (např. SFRB?).

Obecně je možné říci, že ať už systém sociální podpory bude směřovat do jakkoliv úzkého segmentu výstavby či nájemního sektoru, je informační podpora, metodické řízení systému, optimalizace nastavování legislativy, kultivace trhu atd., prostorem, v rámci kterého může koordinující subjekt na celostátní úrovni s výhodou působit a výrazně přispět k zefektivnění celého systému.

0.3.2. Standardy

Standardy lze vnímat v zásadě dvojitým způsobem:

- jako legislativou pevně dané limity
- jako doporučení závazná pouze v míře v jaké se projekt uchází o zařazení do systému sociálního bydlení

• *Legislativa*

- Tak jako bude přijetí ZSB pravděpodobně vyžadovat dílčí úpravy řady předpisů v ekonomické oblasti, či oblasti sociální péče, dají se obdobné podněty k úpravám očekávat i v oblasti stavebního práva.

- I když prostorové a technické standardy musí být z velké části přebrány z obecné legislativy, lze ve vybraných oblastech připustit iniciaci úpravy těchto předpisů (podrobněji viz. část D)
- Jejich změna je možná ve smyslu zvýšení i snížení standardu. Po provedené analýze (podrobněji viz část D) je možné hovořit zejména o snížení standardů v těchto oblastech:

- snížení nároků na výpočet dopravy v klidu
- stanovení nové kategorie nouzového ubytování, jako formy krátkodobého bydlení v akutní nouzi

Naopak zlepšení standardu by se mohlo týkat následujících oblastí:

- environmentální standardy (tepelně technické charakteristiky atd.)
- vzorový přístup k výstavbě (většinou státu nebo státní agentury), kdy stavebník se stává společenským vzorem. Vyšší vstupní náklady na tyto stavby následně přinášejí úsporu ve svém provozu. Výše podpory výstavby sociálního bydlení pak bývá posuzována v závislosti na míře a kvalitě environmentálních řešení.
- kvalita a trvanlivost stavebního řešení, především povrchů a vybavení. Tento standard by se uplatnil především tam, kde se předpokládá častá výměna nájemníků příslušných bytů
- prostorový standard společných komunikací, společných prostorů a venkovních polosoukromých ploch (dvorků). Tyto prostory mají zásadní význam pro kvalitu sociálních interakcí a řešení sociální udržitelnosti prostředí staveb

• *Kvalita prostředí*

- Problematika kvality a standardu výstavby dle ZSB je širší než jen stanovení legislativních minimálních hodnot a parametrů a týká se širších kvalit prostředí, které legislativa nepostihuje. Je proto žádoucí ji řešit v rámci přípravy ZSB v rámci metodického doporučení sledujícího obecnou kvalitu prostředí (systém indikátorů kvality). Tento materiál by měl být obsahem podpurných nástrojů ZSB (vyhlášky, metodiky, procesy atd.)

• *Indikátory kvality bydlení*

- V ČR by v souvislosti s chystaným zákonem o sociálním bydlení (či obecně s jakýmkoliv typem podporované výstavby) měl vzniknout materiál, který by komplexně vyhodnocoval a multikriteriálně sledoval vlastnosti podporované výstavby. Tento materiál by měl být vodítkem pro subjekty zúčastněné na přípravě podporovaných projektů a měl by sloužit k posouzení způsobilosti těchto projektů pro veřejnou podporu. Absence takového systému má obecně negativní vliv na kvalitu výstavby vznikající s veřejnou podporou. Současně takový systém slouží i jako vodítko pro posuzování kvality obecné výstavby a formou kultivace poptávky má pozitivní dopad i na širší bytový trh.
- Systém IKB by měl především pokrývat oblasti tzv. měkkých ukazatelů (čitelnost prostředí, architektonická kvalita návrhů, konektivita prostor, sociální aspekty výstavby atd.), které, přestože průkazně zvyšují sociální udržitelnost výstavby, lze jen obtížně kvantifikovat a tím pádem i předepsat a vynutit legislativou.
- Se systémem by tedy měly především pracovat subjekty poskytující předmětnou podporu. Systém může sloužit i pro rozhodnutí zda podporu udělit, či nikoliv, eventuálně v jaké výši a za jakých podmínek.
- Systém by měl být nastaven tak, aby mohl sloužit jako pro zvýšení kvality nové výstavby, event. rekonstrukcí, ale aby umožnil sledovat a vyhodnocovat i kvalitu

stávajícího bytového fondu pro potřeby další práce s ním, či jako vodítko při diferenciaci výše nájemného.

- Systém IKB by v sobě měl slučovat několik základních rovin kvality:
 - Společenská a sociální udržitelnost (adaptabilita, univerzalita, společenství)
 - Standardy kvality bydlení (v měřítku města – domu – bytu – místností)
 - Technický a environmentální standard (vybavení domů, kritéria ekologické výstavby)
 - Ekonomika (náklady na výstavbu, vybavení, provoz)
 - Procesy (zapojení veřejnosti a uživatelů)
 - Kvalita v celém životním cyklu (zadání, výběr dodavatelů, správa, údržba, likvidace)
 - Příklady dobré praxe

- *Typologie (modely)*

- Je vcelku zřejmé, že základem pro stanovení prostorových a technických standardů i pro konstrukci výše podpor bude s ohledem na jeho předpokládanou četnost především obecné sociální bydlení. Sociální bydlení skupinové a přechodné je nutné vnímat spíše jako doplňkové formy. Zatímco prostorový standard všech tří typů může být odlišný a je nutné ho prověřit, technický standard lze předpokládat u skupinového bydlení shodný s obecným sociálním bydlením a může se lišit pouze v detailech (dle charakteru skupin předpokládaných uživatelů). U přechodného bydlení bude žádoucí uvažovat o úpravách prostorového i technického standardu více ve shodě s účelem jejich užívání. Prostorový standard nouzového ubytování by měl být přizpůsoben svému charakteru. Materiálový standard stavby (především ale povrchů a vybavení) by měl být nastaven směrem k vyšší trvanlivosti.
- Současně je nutné zdůraznit, že systém by měl být budován jako typologicky pokud možno co nejvíce neutrální (dlouhodobá udržitelnost prostředí). Podmínky ZSB je proto účelné nastavit tak, aby typy byly vždy modifikovatelné a aby byl současně umožněn v přiměřené míře i vznik atypických řešení.
- ZSB nemusí nutně nastavovat samostatné parametry pro skupinu kombinovaných forem, měl by však umožnit vznik i správu kombinovaných typologií.



A. IDENTIFIKACE ZÁKLADNÍCH ÚKOLŮ PRACOVNÍ SKUPINY „STANDARDY“

A. IDENTIFIKACE ZÁKLADNÍCH ÚKOLŮ PRACOVNÍ SKUPINY „STANDARDY“

Na základě analýzy českého legislativního rámce (viz část D) i zahraničních systémů sociální výstavby (viz část B) bylo identifikováno několik základních témat a provedeno dotazníkové šetření mezi členy pracovní skupiny Standardy, včetně pracovního vyhodnocení tohoto šetření (viz část Přílohy). Dotazník byl rozdělen do tří základních částí, každá z nich byla dále strukturována do podrobnějších částí.

A 1. Rozdělení otazníku:

- Obecné otázky
- Typologické otázky
- Kvalitativní standardy

A 1.1. Obecné otázky

- obecné
- město
- dům /parcela
- byt
- udržitelnost + technika prostředí

Obecné dotazy se zaměřovaly především na parametry systému sociálního bydlení, které mají vliv či souvislost s technickými a prostorovými standardy staveb. Otázky byly směřovány jednak na vztah k obecné stavební legislativě a jejím standardům, zdůvodnitelnost jejich eventuálního odchylování ať již formou snižování či zvyšování požadavků. Dále se otázky věnovaly obecným systémovým parametrům z hlediska prostorových standardů, tj. které parametry považují členové skupiny za klíčové pro stanovení výše dotací, které oblasti bydlení z hlediska typů a velikostních kategorií by měla podpora v rámci ZSB pokrývat, jak by měl být systém organizován z hlediska územně plánovací podpory atd. Součástí tohoto okruhu dotazů bylo i vyjasnění postojů členů pracovní skupiny k možným rolím a úkolům, které by systém sociálního bydlení měl či mohl hrát ve vztahu k obecné výstavbě a ostatním segmentům bytového fondu a obecnému tržnímu prostředí v oblasti nájemního a vlastnického bydlení. Dále se obecné otázky týkaly uvažovaných prostorových parametrů zjišťovaných v základních měřítkových úrovních vystavěného prostředí. (byt – dům – město). Na závěr obecných otázek byl zařazen blok otázek o udržitelné výstavbě a technice prostředí.

A 1.2. Typologie

- | | |
|------------------------------|--|
| - Sociální bydlení obecné | - krátkodobé |
| | - dlouhodobé |
| - Sociální bydlení skupinové | - pro seniory (podpora menších kooperujících skupin) |
| | - pro skupiny (sdílené a vícegenerační bydlení) |
| - Sociální bydlení přechodné | - dlouhodobé ubytování |
| | - krátkodobé ubytování v nouzi |
| | - noclehárny |
| - Kombinované formy | - bydlení dle specifických potřeb provozovatele |

Druhá část dotazníku se týkala typologické tematiky. Cílem bylo vyjasnit třídění předpokládaného předmětu podpory a vyjasnit, jaké konkrétní bytové a domovní typologie lze očekávat jak o konečný předmět podpory dle ZSB, eventuálně jaké prostorové vlastnosti a parametry je nutné od předmětu podpory vyžadovat. Smyslem je vyjasnit podmínky pro stanovení prostorových, technických i ekonomických parametrů pro stanovení výše dotace. Uvažovány byly 3 základní kategorie s různými podvariantami, přičemž zřetelně dominantní roli zde hraje typ obecného sociálního bydlení.

A 1.3. Posuzování kvalitativních standardů

- měřítko soubor
- měřítko dům
- měřítko byt/jednotka

Poslední část dotazníku směřovala k indikátorům kvality prostředí s cílem vyjasnit, které obecné vlastnosti prostředí vnímají účastníci debaty za klíčové a tudíž hodné eventuální podpory.

A 2. Vyhodnocení - shrnutí

Podrobnější komentáře a vyhodnocení jednotlivých otázek jsou uvedeny níže, celkové výsledky šetření jsou k dispozici v příloze. Celkově lze v rámci názorů členů skupiny Standardy konstatovat následující tendence:

Ad Obecné otázky

- prostorové a technické standardy musí být z velké části přebrány z obecné legislativy, ve vybraných oblastech lze přesto připustit iniciaci úpravy těchto předpisů
- problematika kvality a standardu výstavby dle ZSB je širší než jen stanovení legislativních minimálních hodnot a parametrů a je žádoucí ji řešit v rámci přípravy ZSB, měla by však být především obsahem podpůrných nástrojů ZSB (vyhlášky, metodiky, procesy atd.)
- klíčovým parametrem pro určení výše podpory (výstavby i nájmu) by měl být ukazatel Kč/m² vztažený k užitkové ploše jednotek
- z hlediska ZSB je nutné nastavit parametry tak, aby se umožnilo využití a restrukturalizace stávajícího bytového fondu (podpora rekonstrukcí) a stávající technické a občanské infrastruktury (využití lokalit uvnitř obce, tj. omezit podporu výstavby na „zelené louce“)
- odhadovaný podíl bytového fondu spadajícího pod režim ZSB nelze určit bez podrobnější znalosti podmínek zákona; v současnosti lze uvažovat o intervalu 10-20% bytového fondu (s předpokladem většího podílu ve větších městech a menším podílem v menších obcích)
- nastavit parametry ZSB tak, aby se zabránilo vzniku lokalit s vyšší koncentrací SB (vazba na územně plánovací nástroje, zvážit povinný podíl sociálního bydlení v obecné výstavbě); požadavek souvisí i se systémem přidělování podpory, která se měla vztahovat spíše na jednotlivou podporovanou jednotku, než na celý objekt
- výše podpory by měla respektovat specifika lokální (odlišit výši podpory z hlediska velikosti obce) i krajská (nastavení výše podpory s větší podrobností než celostátní – předpoklad po celcích velikosti krajů)

- v rámci přípravy ZSB a jeho podpůrných nástrojů iniciovat přehodnocení definice pojmu upravitelný byt

Ad Typologie

- šetření potvrdilo dominantní postavení v rámci tzv. „obecního bydlení“ sociálního bytového segmentu, nepotvrdilo však potřebu jeho podrobnějšího členění na krátko či dlouhodobě pronajímatelné formy
- v rámci obecných doporučení kvalitativních standardů či metodik je žádoucí zvážit nastavení trvanlivějšího standardu především koncových zařízení tzb (armatury, sanitární předměty, svítidla, topná tělesa atd.)
- sociální bydlení skupinové i přechodné formy sociálního bydlení byla přijímána s určitými výhradami, u skupinového bydlení se ale jedná o významnou typologii, která je aktuálně využitelná především pro bydlení seniorů
- ZSB nemusí nutně nastavovat samostatné parametry pro skupinu kombinovaných forem, měl by však umožnit vznik kombinovaných typologií, tj. umožnit zpravovat kombinované typologie

Ad Posuzování kvalitativních standardů

- obecná kvalita prostředí včetně jeho tzv. měkkých parametrů (komunikace, orientace, bezpečnost, pobyt, architektura atd.) by měla být součástí posuzování kvality prostředí a měla by mít vliv na přidělování podpory či její výše v rámci ZSB
- kvality prostředí v měřítku města (veřejná prostranství, dostupnost služeb a občanské infrastruktury) jsou významným kritériem, které by mělo být v rámci indikátorů kvality zohledněno
- menší shoda panovala na definici měkkých kritérií v nižších měřítkových vrstvách (dům-byt)
- ZSB by měl podporovat ekologicky udržitelné stavění (především z pohledu snížení energetické náročnosti)

A 3. Tabulky vyhodnocení podle jednotlivých otázek

A 3.1. Obecné otázky sociálního bydlení

A 3.1.1. Obecné

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Spodní hranice kvality Měl by zákon o sociálním bydlení upravovat prostorové a technické standardy staveb jiným způsobem než obecné předpisy, a to jak z hlediska určení minimálních hodnot, či naopak vyšších nároků?	Standardy nemají být obsaženy v ZSB, ale spíše se má odkazovat na stávající legislativu, event. mají být specifické úpravy řešeny v podzákoných předpisech (vyhlášky, metodiky, nařízení, dotační tituly atd.).	Samotný ZSB tuto problematiku pro velkou podrobnost pravděpodobně řešit nemůže, ale v mnoha zemích s rozvinutým systémem SB (prakticky celá západní Evropa) tyto upravené standardy existují v podobě navazujících předpisů (prováděcí vyhlášky, metodická doporučení, dotační podmínky atd.). Má-li být proto koncepce ZSB s těmito předpisy kompatibilní, touto otázkou by se zabývat měla. Úprava standardů (snížení i zvýšení) se může týkat např. bydlení pro určité specifické skupiny (skupinové bydlení, senioři, handicapovaní atd.).
Spodní hranice kvality Měly by stavby podporované dle ZSB splňovat i jiná než legislativní kritéria kvality?	Obecně nepanuje u tohoto bodu shoda. Je nutné vyjasnit.	Indikátory kvality jsou běžným instrumentem používaným v zahraničí především u novostaveb. Nemusí se však vždy jednat o právně vynutitelné podmínky. Na míře jejich splnění však může záviset výše dotace, event. je možné vyžadovat jejich splnění na určité % (např. stavba musí získat 80 bodů ze 100, aby byla do programu zařaditelná, obecně však není žádné kritérium nepodkročitelné) .
Horní hranice kvality Měl by ZSB omezovat výši investice na měrnou jednotku (např. m²) podporované stavby?	Obecně panuje shoda. Tj. existuje standard, který již není žádoucí podporovat.	ZSB a jeho podpůrné nástroje by takovouto hranici měl stanovit. Je však nutné postupovat strukturovaně, dle konečného okruhu příjemců systému - v některých případech může být nadstandard ospravedlnitelný. Nadstandard může být například projevem vůle veřejné správy být vzorem ve výstavbě např. šetrné k ŽP, nebo v dlouhodobé udržitelnosti vystavěného prostředí (universální řešení), nebo při zohlednění novějších typologických forem. (viz například obdobně nastavené systémy veřejné podpory výstavby v Rakousku či Švýcarsku).

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Jaký parametr pro určení výše dotace je nejvhodnější: počet jednotek - m² čisté užitkové plochy - počet osob / lůžek výpočtové kapacity? Bude se takový parametr lišit u dotace na investici (rozlišovat novostavby/rekonstrukce) či na provoz?	V zásadě se předpokládá parametr dotace vztažený k plošné jednotce i na počet předpokládaných uživatelů (Kč/m ² /osoby), a odlišný u novostaveb a rekonstrukcí, event. s dalšími rozlišovacími znaky. Má být řešeno podzákonným předpisem. Nutno dořešit vazbu ZSB a podzákonné úpravy.	Bude zásadně ovlivněno konstrukcí podpory ("na cihlu" či "na hlavu"). Obecně jsou nejefektivnější kombinace obou systémů. Jako nejpravděpodobnější se jeví parametr Kč/m ² užitné plochy jednotky indexovaný dle velikosti jednotky, velikosti záměru, lokality (diferenciace cen dle krajů a velikosti sídla), eventuálně dalších ukazatelů.
Měl by ZSB předjímat určitá typologická řešení (běžná / zohledňující nároky konkrétních okruhů klientů / progresivní atd.) nebo by spíše měl být typologicky neutrální a definovat pouze obecný standard (plošný)? V jaké míře by měla být typologická řešení předmětem veřejného zájmu na jiné legislativní úrovni (vyhlášky, nařízení vlády, metodické pokyny, bonifikace, příklady dobré praxe)?	Směřuje k vymezení obecných parametrů (prostorové výměry či vazby, uživatelské atd.), nikoliv doporučením konkrétních typologií.	Obecně nutno řešit v rámci podzákonné části systému. Typologicky vymezenější zadání dávají poskytovateli větší jistotu, ale mohou blokovat některá málo obvyklá, i když v konkrétní situaci opodstatněná řešení. Mezi plošným vymezením a konkrétním typologickým zadáním však existuje širší škála doporučení, která ovlivňují uživatelský komfort a udržitelnost prostředí, aniž by předepisovala jednotlivá řešení. Konkrétnější doporučení, mohou být obsahem metodik s omezenou závazností.
Je využití stávajícího bytového fondu z hlediska ZSB prioritou / vedlejším cílem / není relevantní? Má se komise zabývat možným poměrem využití stávajícího bytového fondu a nové výstavby?	Využití stávajícího bytového fondu je prioritou pro všechny respondenty. Standardy ZSB a jeho podpůrných předpisů musí tuto skutečnost zohledňovat.	Využití stávajícího bytového (či šířeji domovního) fondu je obecně prioritou, mimo jiné i proto, že nelze očekávat výrazný demografický růst. Nicméně, tyto tendence mohou mít jednak výrazné lokální anomálie a současně průběžná obměna bytového fondu se bude z určité části uskutečňovat i skrze novostavby

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
<p>Do jaké míry má ZSB pokrývat oblast sociálního bydlení i ubytování? Které další nástroje v systému sociální péče budou k dispozici a jak budou vázaty na chystané standardy?</p>	<p>Členové pracovní skupiny Standardy nemají v tomto směru ambice politiku ZSB vytvářet a spíše se čeká na formulace ostatních skupin. Obecně se zdá, že existuje silná nechuť zahrnout ubytování jako formu bydlení spadající pod ZSB.</p>	<p>Problematika leží poněkud mimo kompetence skupiny pro standardy. Otázka však směřovala spíše k tomu, existuje-li z pohledu fyzické podoby vystavěného prostředí nějaká překážka či vůle takovému vymezení bránit, či ho umožnit. Ubytování je pro řadu specifických skupin obyvatel (studenti, mladší osoby, dojíždějící či sezónní pracovníci atd.) poměrně standardním způsobem řešení bytové potřeby. Nemusí se nutně jednat o stigmatizující formu bydlení, ale např. i o pensionáty, hotelové domy atd. Naopak zahrnutí těchto typologií do systému sociálního bydlení umožňuje podrobnější nastavení standardů a zlepšuje veřejnou kontrolu.</p>
<p>Jaký je předpoklad cílového stavu proporce sociálního bydlení vůči ostatním formám bydlení? Jaký je předpokládaný časový horizont pro dosažení cílového stavu? Měl by být tento cílový stav v rámci podkladů pro přípravu zákona stanoven celostátně, regionálně, či v rámci jiných parametrů?</p>	<p>V diskusi mírně převládá názor, že budoucí poměr podporovaného bydlení nelze dopředu určit či, že se má jednat o cca 1/10 fondu nájemního bydlení. Nicméně ostatní pracovní skupiny (finanční + analytická) dle ZSB o příslušný odhad rozsahu výstavby žádají.</p>	<p>Zákon představuje závazek státu zajistit či spolupůsobit při zajištění stanoveného standardu bydlení kvalifikovaným příjemcům. Proto by tento závazek neměl převýšit možnosti. Stabilní koncepce proto musí být založena na kvalifikovaném odhadu jak počtu příjemců, tak stanoveného standardu a ceny nutné pro jeho dosažení. Otázka míří k tomu, kde členové skupiny odhadují kritický poměr, který je nutné na trhu (nájemního) bydlení touto formou dosáhnout, aby přinesl zmíněný efekt a zda ZSB a jeho podpůrné nástroje mají okolnost brát v potaz či nikoliv. V řadě zemí platí ovšem i povinnost soukromých subjektů pohybujících se v oblasti rezidenčního developmentu, stavět část bytů v režimu sociálního bydlení (např. ve Vlámku stanoveno na 25%). Ve Francii musí obce, jejichž procento sociálních bytů je nižší než 20% odvádět peníze do fondu sociálního bydlení atp.</p>

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Jaké typy vlastnictví se u bytů podporovaných dle ZSB předpokládají + bude typ vlastnictví generovat odlišné nároky na definici stavebně technického standardu?	Převládá názor, že podmínky by měly být nastaveny shodně pro všechny typy vlastnictví. Zdá se však, že je založen na představě, že sociální bydlení = nájemní bydlení. Tento předpoklad nutno potvrdit u ostatních pracovních skupin. V řadě sledovaných zemí, jejichž systémy byly analyzovány, je jedním z cílů bytové politiky organizované prostřednictvím ZSB i zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení. V takovém případě se často jedná o bydlení v hromadně (a tudíž efektivně) pořizovaných rodinných domech.	Sociální bydlení lze vnímat z pohledu vlastnické struktury jako byty v přímé či zprostředkované formě ve veřejném vlastnictví) či jako bydlení podporované z veřejných zdrojů, ale s různou vlastnickou formou. Často přitom platí, že obě formy slouží nejen k zajištění bezprostředních bytových potřeb klientů systému, ale současně i jako nástroj udržující stabilitu trhu a tím nepřímo kontrolující celý zbytek minimálně nájemního bydlení. Nicméně, odlišná vlastnická struktura může generovat odlišný přístup, protože ze společenského hlediska zdůrazňuje jiný sociální aspekt problematiky. Např. při obstarávání dosažitelného vlastnického bydlení se často pracuje s jiným okruhem klientů, než při obstarávání dosažitelného nájemního bydlení. Současně může tento přístup generovat jiné priority z hlediska poměru investičních a provozních nákladů, dlouhodobé udržitelnosti takto vzniklého vystavěného prostředí atd.

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Měl by se předpokládaný prostorový standard staveb lišit (event. být upraven) dle velikosti obce (např. obce do velikosti 2 000, 2-10 000, 10-50 000, 50 000 obyvatel a více)?	Nutno vyjasnit, nepanuje obecná shoda.	Malé obce potřebují často stavební počiny s výrazně jiným prostorovým standardem daným i jiným způsobem života, ale často i výrazně menší kapacitou, kde může být dosažená jednotková cena významně vyšší. Jednotně nastavená podpora tyto menší, ze sociálního pohledu vhodnější investice, znevýhodňuje.
Má ZSB (vyhlášky/metodiky) obsahovat doporučení přípustné koncentrace sociálních bytů v sídle / jeho části / v domě.	Přes panující přesvědčivou shodu o potřebě dekoncentrace sociálního bydlení je nutné promyslet vhodné prostorové i podpůrné nástroje, neboť taková podmínka je z organizačního hlediska poměrně složitě uskutečnitelná.	Obecná tendence hovoří jasně pro takové opatření. Struktura stávajícího bytového fondu, však může takovému nastavení významně bránit. Je možné podíl sociálního bydlení předepsat například i jako povinnou složku soukromého rezidenčního development. Zrcadlovým kritériem povinného podílu sociálního bydlení je potom omezení jeho koncentrace, které se však ve stávajících systémech prakticky nevyskytuje.
Má ZSB (vyhlášky/metodiky/indikátory kvality prostředí) obsahovat doporučení ohledně dostupnosti občanské a obchodní infrastruktury? Dostupnost občanské infrastruktury může být event. zahrnuta jako indikátor do kritérií kvality prostředí	O významu občanské infrastruktury pro kvalitu lokality i života v ní panuje více či méně shoda. Jeho obtížná vynutitelnost i lokální proměnlivost jeho parametrů z něj však činí obtížně postižitelné "tvrdé" kritérium.	Občanská infrastruktura tvoří nedílnou součást obytné kvality vystavěného prostředí. Její standard a dostupnost bývá typickým "měkkým" indikátorem kvality prostředí. Obecně se jedná o srozumitelný a logický požadavek, který však může podléhat řadě lokálních modifikací. Nebývá proto výhodné stanovovat ho kategoricky či celoplošně.

A 3.1.3. Dům

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Preferovat či alespoň umožnit některé typologické formy, které poskytují výhody pro systém sociálního bydlení, ale z hlediska trhu nejsou příliš oblíbená?	Problematika bude řešena v rámci koncepce podpůrných nástrojů.	Týká se především podpůrných nástrojů ZSB. Šlo by hlavně o doporučení pro novostavby s různým okruhem příjemců (i v rámci jedné stavby). Míněny byly například pavlačové domy, jejichž moderní formy jsou v rámci rezidenční výstavby v zahraničí velmi populární. V České republice je jejich využití minimální.
Měl by být předepsán rozsah společného vybavení bytů pro jednotlivé typy sociálního bydlení? Viz jednotlivé typologie. Jaké by mělo být společné vybavení domů?	Problematika bude řešena v rámci koncepce podpůrných nástrojů.	Společné vybavení domů, jeho společných prostor a jeho standard je často podceňovanou složkou kvality vystavěného prostředí. U sociálního bydlení může často hrát významnou roli pro zlepšení užitné kvality domů i samotných jednotek. Je přirozeně nutné rozlišovat mezi vybavením stávajících domů a novostaveb.
Měl by předpis podporovat kvalitu společných prostor v domě?	dtto	dtto
Preferovat funkční mix nebo čisté bydlení?	Funkční mix je podporovanou kvalitou, i když evidentně pro většinu respondentů nikoliv prioritou.	Funkční i sociální diversita je charakteristická pro určité typy zástavby (historická jádra, kompaktní město), jinde je komplikovanější jí dosáhnout (monofunkční celky modernistického města, tj. sídliště). Obecně by měla být podporovanou kvalitou, zvláště u sociálního bydlení, vzhledem k tomu, že výsledné prostředí tvoří stabilnější sociosystém.
Umožnit omezení parkovacích stání? Zvýšit poměr počtu stání pro vozíčkáře?	Problematika bude řešena v rámci koncepce podpůrných nástrojů. Nutná další analýza, týkající se reálných potřeb osob ve sledovaném sociálním segmentu.	V mnoha zahraničních příkladech zvláště velkoměstských lokalitách je tendence snižovat počet parkovacích stání (např. zóny omezeného vjezdu, systém carfree communities atd.). Zřizování parkovacích stání je zároveň ekonomicky relativně náročným krokem, jehož omezení může významně snížit náklady. Na druhou stranu je často v menších obcích auto pro mnoho uživatelů prostředkem pro udržení životního standardu.

A 3.1.4. Byt / Jednotka

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Má ZSB být z hlediska nároků na byt návodný vzhledem k určitým typologickým preferencím, nebo být typologicky neutrální?	Obecný příklon k typologické neutralitě.	Typologie bytu může významně ovlivnit kvalitu bydlení. Při předpisu se nemusí jednat o vyžadování určitých vzorů, ale spíše o souhrn prostorových, technických ale např. i vztahových parametrů jednotky i jejích jednotlivých skladebných prvků. Vhodnou formou pro takové zadání jsou kvalitativní požadavky (nikoli normy)
Má byt část bytů (event. jaká část 5,10,20%?) koncipována jako tzv. upravitelné byty?	Obecně příklon k upravitelným bytům. Otázka jejich rozsahu, event. úpravy jejich definice.	Nová výstavba by v rámci dodržení principů univerzálního designu měla být upravitelná, nikoliv však ve smyslu NV 146/2003, kde se za upravitelný byt považuje <u>byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace</u> . V zahraničí bývá za upravitelný byt považována i jednotka, která takové stavební úpravy umožňuje v rámci úprav nenosných funkcí.
Má byt část bytů upravena jako vícegenerační?	Obecně příklon k zachování možnosti. Při zachování individuální možnosti nastavení velikosti bytů	Ano, je však nutné dokončit v tomto smyslu analýzy. Může být výhodné zvláště pro některé skupiny obyvatel žijící ve vícegeneračních domácnostech. Je také možné implementovat systém "sdružených" bytů, tj. bytů vyskytujících se v sousedství a bytů pronajímaných tandemově.
Mají se byty přizpůsobovat skutečnosti, že k výměně nájemníku bude docházet relativně často?	Obecně není tato otázka vnímána jako priorita, jde spíše o technický detail, který je nutno posoudit individuálně. Může být řešeno v rámci podpurných nástrojů. Je nutno dále projednat v rámci PS.	U některých typů sociálního bydlení může být předpokládán způsob užívání předjímán tím, že jsou domy i jednotky vybavovány jednoduššími i trvanlivějšími zařízovacími předměty.
Místnosti - koncipovat na universální minimum (tj. s velikostí pro universální využití), nebo na minima pro jednotlivé typy místností (např. ložnice pro jednu osobu, 8 m², pro 2 osoby 12 m atd.?)	U novostaveb je možné spíše vycházet (či nastavením parametrů umožnit) universální minima. U rekonstrukcí umožnit i minima pro jednotlivé typy místností.	Koncipování obytných místností na parametry univesálního minima (tj. okolo 16 m ²) předpokládá zpravidla vznik nezónovaných universálních dispozic. V hromadné výstavbě do r. 89 i v dnešní developerské výstavbě byly tyto typy dispozic potlačeny ve prospěch funkčně minimalizovaných typů mimo jiné i proto, že se efektivita univerzálního modelu projevuje až z dlouhodobého hlediska (15-20let).

A 3.1.5. Udržitelnost + Technika Prostředí

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Mají stavby dle ZSB požadovat/bonifikovat budovy s vyšším standardem energetické náročnosti nad rámec standardních parametrů?	Tento parametr by neměl bránit ve využití staršího bytového fondu ani zbytečně zdražovat výstavbu, nicméně jako pobídka je možné ho uvažovat.	Při posuzování kritérií udržitelnosti je nutné zdůraznit, že v souladu s obecnou legislativou budou přirozeně platit jiná kritéria pro novostavby, jiná pro rekonstrukce a jiná pro stávající byty administrativně spadající pod systém.
Mají stavby dle ZSB požadovat / bonifikovat užívání ekologických materiálů dle samostatných požadavků jednotlivých obcí? (obnovitelné, recyklovatelné, a pod.?)	Obecně se zdá, že jsou ekologické parametry mimo předmět zájmu členů pracovní skupiny Standardy. Panuje obava - zčásti oprávněná z pohledu úvodní investice, z části neoprávněná z pohledu provozních nákladů - z navyšování ceny v případě jejich zpřísnění.	Při posuzování parametrů udržitelnosti staveb je použití materiálů ekologických v celém jejich životním cyklu (výroba, aplikace, likvidace/recyklace) jedním z kritérií ekologického stavění, které není významně zastoupené ve stávající legislativě.
Mají stavby dle ZSB požadovat / bonifikovat hospodaření s dešťovou vodou nad rámec standardních předpisů?	dtto	Hospodaření s vodou, zadržování či využití dešťové vody zvyšuje ekologickou šetrnost staveb. Opět se jedná o významné kritérium udržitelnosti staveb, které je ve stávající legislativě zastoupeno pouze omezeně.
Mají stavby dle ZSB požadovat / bonifikovat zvláštní režim nakládání s odpady (třídění, kompostování atd.) nad rámec standardních předpisů?	dtto	Režim nakládání s odpady, jejich třídění, kompostování atd. přispívá k ekologické i sociální odpovědnosti společnosti. Sociální bydlení (či obecně jakákoliv výstavba podporovaná z veřejných zdrojů), především v oblasti novostaveb, by v tomto smyslu mělo být příkladem.
Mají stavby dle ZSB požadovat / bonifikovat specifický režim vytápění vzhledem k požadavkům odlišných kategorií?	dtto	Způsoby vytápění, chlazení i zateplení bývají často klíčové pro stanovení poměru provozních a investičních nákladů. Současně platí, že ekonomicky nejvýhodnější varianta z pohledu investičních nákladů, nebývá často nejekologičtější, či bývá do budoucna dosti riziková.
Je obecné zlepšování kvality prostředí u ZSB prioritou? Event. u kterých kategorií ZSB?	Zlepšování technické udržitelnosti staveb i obecné kvality prostředí nevnímají respondenti za významnou prioritu ZSB. Je nutné si uvědomit rozpor s řadou doporučení předpisů z rozvinutých zemí, kde jsou sociální i ekologické ohledy vnímány často jako součást jedné problematiky. Tyto otázky je dobré vzájemně vyjasnit.	Sociální výstavba v rozvinutých zemích se často vyznačuje lepšími ekologickými parametry než jaké vyžadují legislativní minima. Sociální výstavba a ohledy jsou tak často významně spojeny i s ekologickou šetrností. Zejména je žádoucí zohlednit opatření bez podstatného vlivu na cenu staveb, či ta která je možné vnímat jako návratnou investici. Tuto problematiku je nutné řešit především v rámci podpůrných nástrojů ZSB.

Otázka	Vyhodnocení	Komentář
Je například zapotřebí stanovit pro různé kategorie ZSB vlastní (vyšší / nižší) hodnoty hlukové neprůzvučnosti?	V rámci pracovní skupiny Standardy nepanuje příliš ochota zabývat se v rámci přípravy ZSB podrobně stavebně technickou legislativou.	Některá akustická opatření dnešní ČSN se mohou jevit z pohledu starší zástavby jako investičně náročná (zejména zvuková neprůzvučnost mezibytových konstrukcí) a bylo by eventuálně možné uvažovat z důvodů snížení investičních nákladů o jejich snížení na úroveň běžnou ve starší zástavbě. Nicméně, tento postup by předpokládal úpravy ve stávajících stavebních vyhláškách (zejména 268/2009). Akustická nepohoda rovněž bývá jedním z nejčastějších důvodů stížností uživatelů.
Má se na podporu kvality prostředí zavést systém sledování specifických parametrů - indikátorů kvality bydlení?	Indikátory kvality prostředí, se zdají být účelnou metodickou pomůckou, pro všechny stavby, zejména ty financované z veřejných zdrojů. Je otázkou, zda mají být součástí tvorby ZSB a jeho podpůrných nástrojů. Na druhou stranu, mohou být i jedním z významných impulzů pro jejich vznik.	Indikátory kvality bývají častým metodickým vodítkem pro přípravu obecní výstavby (ať již sociální či jiné). V ČR takový systém obecně sdílených doporučení upravujících parametry neobsažené ve stavební legislativě momentálně neexistuje. Je otázka zda k tomu má sloužit ZSB a jeho podpůrné nástroje, jak je to poměrně časté v ostatních evropských zemích.
Má mít splnění indikátorů kvality soc. bydlení vliv na přidělení či výši dotace?	Respondenti se spíše přiklání k promítnutí míry splnění parametrů indikátorů kvality do výše přidělené dotace. Nicméně požadavek je v tuto chvíli formulován velmi obecně.	Míra splnění určitých nadstandardních parametrů výstavby (ať už sociálních nebo ekologických) bývá v rámci většiny studovaných zahraničních systémů často podkladem pro navýšení dotace. Nejčastěji se jedná o snížení energetické náročnosti budov či přizpůsobení potřebám handicapovaných.

A 3.2. Typologie sociálního bydlení

A 3.2.1. Sociální bydlení obecné – dlouhodobé

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	Souhlas s popisem	zadání odsouhlaseno
Způsob užívání:	Vyvolává otázku „co jsou další služby“	Míněny služby dle režimu zákona o sociální péči.
Okruh klientů:	nutno vyjasnit	Míněno pro okruh osob, které jsou schopné udržet si vlastní bydlení, vést vlastní domácnost a předpokládá se u nich dlouhodobější užívání systému SB (např. senioři).
Personální zajištění:	nutno vyjasnit	mělo by se jednat o nájemní byty bez dalších prostorů pro soc. pracovníky
Kapacity:	nutno vyjasnit	Aby nedocházelo k vytváření stigmat, doporučujeme SB kombinovat s bydlením standardním; s výhodou je takto možné postupovat u rekonstrukcí; u novostaveb nutno vyjasnit, spíše se dá předpokládat celkové využití pro SB.
Počty klientů:	nutno vyjasnit + rozhodnout zda jako ukazatel má sloužit obytná či užitná plocha	Doporučujeme stanovit odlišný standard pro novostavby a rekonstrukce. U rekonstrukcí se lze odvolat na starší systémy standardů i na normové hodnoty. U nových standardů ovlivní jejich hodnoty zejména požadavek upravitelnosti, event. universality jednotek a místností.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí. Doporučujeme vztahovat k užitné ploše bj. + připočítávat příspěvek na pozemek.
Předpokládané provozní náklady:	nutno vyjasnit; doporučujeme vztahovat k užitné ploše bj.	Týká se především energetického standardu budovy a ovlivnitelných nákladů na vytápění. Doporučení je potřeba vyvážit možnými investičními náklady.
Minimální velikost sídla:	zadání odsouhlaseno	I menší obce by měly mít možnost nabídnout sociální byty, na druhé straně u extrémně malých obcí, osad či samot se snižuje dostupnost služeb a zvyšuje se riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit v těchto lokalitách.

	Vyhodnocení	Komentář
Umístování v sídle:	umístění SB v docházkových vzdálenostech k občanské vybavenosti, nesegregovaná lokalita	Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, popřípadě stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	Hodnotit u novostaveb dle konkrétní situace.	Charakter venkovních ploch domu je jeden z důležitých ukazatelů kvalitativních kritérií, které lze např. u novostaveb posuzovat v rámci bonifikačního systému.
Velikost a charakter společných prostor:	Není jasné, z čeho to vychází.	Většinou se jedná o společné komunikace domu, které významně ovlivňují množství a kvalitu sociálních interakcí. Jejich charakter je spjat s typologií domu.
Společné vybavení domu:	Společenská místnost není nutná.	U minimálních rozměrů jednotek se zvětšuje využitelnost různých typů společného vybavení. Na druhou stranu, vzájemně výhodné užívání společných prostor předpokládá relativně vysoký stupeň komunitní samosprávy. Může být součástí bonifikačního systému.
Typologie domu:	dle budoucích uživatelů a situace	Typologie domu významně ovlivňuje jeho charakter a má vliv na vzájemné vztahy mezi sousedy. Může být součástí bonifikačního systému.
Velikost jednotky:	velikosti zvážit i pro rekonstrukce	Absolutní velikost bytu jako jediný ukazatel vytváří zcela jiný standard pro jednoho, dva nebo více osob. Provázanost velikosti bytu s plochou na osobu významně tento standard ovlivňuje. Doporučujeme buď vytvoření vlastní orientační škály (14m ² užitkové plochy na domácnost a každou osobu, tj. 28m ² /bj. 1 os., 42m ² /bj. 2os., 56m ² /bj. 3os., 70m ² /bj. 4os., 84m ² /bj. 5os, 98m ² /bj. 6os.), nebo převzetí starších českých systémů obecných standardů, či modifikace některého zahraničního systému. Doporučujeme použít ukazatel m ² užitné plochy/osobu z důvodů sledování reálných nákladů i větší typologické škály.
Typologie jednotky:	požadavek na upravitelnost bytů	Bez omezení; u novostaveb by měla být zvážena upravitelnost všech jednotek.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy např. ve smyslu bonifikace universálního prostorového standardu.

Sociální bydlení obecné - krátkodobé

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	nutno vysvětlit	Může se jednat např. o byty tréninkové, u kterých se posuzuje schopnost adaptovat se do běžného dlouhodobého bydlení
Způsob užívání:	max. 3 měsíce	Maximální doba užívání může být limitována (vázáno např. na max. délku podpory nebo u vstupních bytů dle délky určené k posuzování)
Okruh klientů:	pro všechny osoby z cílové skupiny SB	Lidé v akutní bytové nouzi a lidé, u kterých se posuzuje schopnost adaptovat se do běžného dlouhodobého bydlení. Jedná se o druhý stupeň konceptu sociálního bydlení, tzv. tréninkové bydlení, které se od posledního stupně nemusí prostorovými a technickými parametry významně lišit, procesně je ale napojeno na sociální služby terénního pracovníka.
Personální zajištění:	rozpor zda přímá vazba na soc. pracovníky, či zda výhradně o event. terénní službu; nutné rozhodnout	Mělo by se jednat o nájemní byty bez dalších prostorů pro soc. pracovníky.
Kapacity:	viz dlouhodobé SB nutno vyjasnit + rozhodnout zda jako ukazatel má sloužit obytná či užitná plocha	viz dlouhodobé SB Doporučujeme stanovit odlišný standard pro novostavby a rekonstrukce. U rekonstrukcí se lze odvolat na starší systémy standardů i na normové hodnoty. U nových standardů ovlivní jejich hodnoty zejména požadavek upravitelnosti, event. universality jednotek a místností.
Počty klientů:	viz dlouhodobé SB nutno vyjasnit + rozhodnout zda jako ukazatel má sloužit obytná či užitná plocha	viz dlouhodobé SB Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ , nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí. Doporučujeme vztahovat k užitné ploše bj. + připočítávat příspěvek na pozemek.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	viz dlouhodobé SB Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ , nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí. Doporučujeme vztahovat k užitné ploše bj. + připočítávat příspěvek na pozemek.

	Vyhodnocení	Komentář
Předpokládané provozní náklady:	nutno vyjasnit; doporučujeme vztahovat k užité ploše bj.	Týká se především energetického standardu budovy a ovlivnitelných nákladů na vytápění. Doporučení je potřeba vyvážit možnými investičními náklady.
Minimální velikost sídla:	zohlednit	viz dlouhodobé SB - I menší obce by měly mít možnost nabídnout sociální byty, na druhé straně u extrémně malých obcí, osad či samot se snižuje dostupnost služeb a zvyšuje riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit. Může být součástí bonifikačního systému.
Umístování v sídle:	umístění SB s možností zaměstnání, škol a občanského vybavení	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	Hodnotit u novostaveb dle konkrétní situace.	Charakter venkovních ploch domu je jeden z důležitých ukazatelů kvalitativních kritérií, které lze např. u novostaveb posuzovat.
Velikost a charakter společných prostor:	Není jasné, z čeho to vychází.	Většinou se jedná o společné komunikace domu, které významně ovlivňují množství a kvalitu sociálních interakcí. Jejich charakter je spjat s typologií domu.
Společné vybavení domu:	ano	viz dlouhodobé SB - U minimálních rozměrů jednotek se zvětšuje využitelnost různých typů společného vybavení. Vzájemně výhodné užívání společných prostor předpokládá relativně vysoký stupeň komunitní samosprávy. Může být součástí bonifikačního systému.
Typologie domu:	Typologie domu významně ovlivňuje jeho charakter a má vliv na vzájemné vztahy mezi sousedy. U krátkodobého bydlení lze předpokládat menší sociální interakci mezi sousedy. Typologii lze těmto vztahům upravit.	je nutné zvážit odlišnost dle budoucích uživatelů a situace; od dlouhodobého bydlení by se pravděpodobně lišilo spíše v detailech (vybavení bytů, jejich poloha v rámci domu atd.)

Velikost jednotky:	velikosti zvažít i pro rekonstrukce	viz dlouhodobé SB - Absolutní velikost bytu jako jediný ukazatel vytváří zcela jiný standard pro jednoho, dva nebo více osob. Provázanost velikosti bytu s plochou na osobu významně tento standard ovlivňuje. Doporučujeme buď vytvoření vlastní orientační škály (14m ² užitkové plochy na domácnost a každou osobu, tj. 28m ² /bj. 1 os., 42m ² /bj. 2os., 56m ² /bj. 3os., 70m ² /bj. 4os., 84m ² /bj. 5os., 98m ² /bj. 6os.), nebo převzetí starších českých systémů obecných standardů, či modifikace některého zahraničního systému. Doporučujeme použít ukazatel m ² užitné plochy/osobu z důvodů sledování reálných nákladů i větší typologické škály.
Typologie jednotky:	požadavek na upravitelnost bytů	viz dlouhodobé SB- Bez omezení; u novostaveb by měla být zvažena upravitelnost všech jednotek.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB Zvažít možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy např. ve smyslu bonifikace universálního prostorového standardu.

A 3.2.2. Sociální bydlení skupinové - bydlení pro seniory

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	nutno vysvětlit	Senioři jsou dobře identifikovatelnou podskupinou celé cílové skupiny SB, pro kterou lze v rámci sociální udržitelnosti a prodloužení vitality seniorů aplikovat specifické typologie, založené na podpoře malé komunity a její vzájemné pomoci. Tento princip bydlení je možné využít i u rekonstrukcí a podpoře komunitních bytů. Předpokládá se jeho využití pouze pro část tohoto okruhu klientů systému SB.
Způsob užívání:	bez odpovědí	Samostatné bydlení ve vlastních bytech (komunitní domy) nebo kompletně vybavených pokojích se sociálním zázemím (komunitní byty) bez návaznosti na sociální služby a vybavenost (pouze externě). Podpora vzájemnosti prostřednictvím sdílených prostorů (např. společenská místnost s možností společného vaření a stolování, popř. prostory pro další společné aktivity).
Okruh klientů:	bez odpovědí	Senioři ohrožení osamocněním, kteří inklinují k této formě bydlení. Ta by měla být aplikována pouze na principu dobrovolnosti.
Personální zajištění:	zvážit pozici správce a možného zajištění externích služeb	Bez sociální služby. Princip udržitelnosti komunity spočívá v její vzájemné pomoci. V případě, kdy již nejsou senioři schopni některé činnosti vykonávat, mělo by být možné využít externí služby.
Kapacity:	bez odpovědí	Každá plně zařízená jednotka by měla sloužit jediné osobě, popřípadě dvojici spolu žijící.
Počty klientů:	bez odpovědí	Sociální udržitelnost skupinového bydlení vychází nejen ze svého principu, konkrétní typologie, ale vychází především z velikosti příslušného společenství. U komunitních bytů se doporučuje obsazenost 6 - 12 lidmi, u komunitních domů je to 12 - 25. Limitní doporučení je 35 seniorů v jednom společenství.

Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	viz dlouhodobé SB Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ , nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí. Doporučujeme vztahovat k užité ploše bj. + připočítávat příspěvek na pozemek.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědi	Týká se především energetického standardu budovy a ovlivnitelných nákladů na vytápění. Doporučení je potřeba vyvážit možnými investičními náklady.
Minimální velikost sídla:	bez odpovědi	viz dlouhodobé SB I menší obce by měly mít možnost nabídnout sociální byty, na druhé straně u extrémně malých obcí, osad či samot se snižuje dostupnost služeb a zvyšuje se riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit.
Umístování v sídle:	umístění SB v docházkových vzdálenostech k občanské vybavenosti, nesegregovaná lokalita	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědi	Charakter venkovních ploch domu je jeden z důležitých ukazatelů kvalitativních kritérií, které lze např. u novostaveb posuzovat v rámci bonifikačního systému.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědi	Charakter společných prostor i jejich velikost je základním parametrem skupinového bydlení pro seniory. Od nich se odvíjí míra společenských interakcí, spokojenost s bydlením i celková sociální udržitelnost. Mezi společné prostory patří společenská místnost s jídelnou a kuchyní, případně dalším zázemím a komunikace s obytným charakterem, které ovlivňují kvalitu společenských interakcí.
Společné vybavení domu:	bez odpovědi	Vychází ze společných prostorů. Týká se především vybavení společenské místnosti s kuchyní a jídelnou, prádelny, sušáren prostor pro odkládání kol a kočárků, ale i vybavení chodeb (např. místa na společné sezení, popř. jiné).

Typologie domu:	bez odpovědí	Typologie domu významně ovlivňuje jeho charakter a má vliv na vzájemné vztahy mezi sousedy. Může být součástí bonifikačního systému.
Velikost jednotky:	v kombinaci se sdílenými prostory připravit menší prostorový standard bytů	Prostorový standard na osobu by měl vycházet ze standardů SB, ponížený o poměrnou plochu společných prostor. Vždy by ale měl být zachován standard upravitelného bytu.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Typologie skupinové domácnosti nebo komunitního bytu vychází ze vzájemného vztahu soukromých a sdílených prostor, podporující sounáležitost obyvatel. U ostatních jednotek bez omezení. U novostaveb by měla být povinná upravitelnost všech jednotek.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy např. ve smyslu bonifikace universálního prostorového standardu.

Sociální bydlení skupinové - bydlení pro skupiny

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	pro všechny osoby z cílové skupiny SB	Skupinové bydlení představuje určitá specifika a je vhodné pro vybrané skupiny (např. jako startovní bydlení nebo etnické bydlení či bydlení pro seniory). Tento princip bydlení je možné využít i u rekonstrukcí a podpoře komunitních bytů. Předpokládá se jeho využití pouze pro část tohoto okruhu klientů systému SB.
Způsob užívání:	V případě nájemního bydlení se předpokládá společný nájem více nájemců?	Systém rozpočítávání nákladů na bydlení je možné nastavit různým způsobem.
Okruh klientů:	bez odpovědí	Lidé v sociální bytové nouzi, inklinující ke kooperativním formám bydlení.
Personální zajištění:	bez odpovědí	Princip udržitelnosti komunity spočívá v její vzájemnosti bez nutnosti zajištění sociálního pracovníka.
Kapacity:	bez odpovědí	Jednotlivé byty nebo samostatné jednotky mohou být určeny jak pro jednotlivce, tak i pro páry nebo rodiny. Počet jednotek by měl vycházet z celkového počtu obyvatel skupinového bydlení,
Počty klientů:	bez odpovědí	Sociální udržitelnost skupinového bydlení vychází nejen ze svého principu, konkrétní typologie, ale vychází především z velikosti příslušného společenství. U komunitních bytů se doporučuje obsazenost 10 - 15 lidmi, u komunitních domů je to 15 - 50 osob.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědí	Týká se především energetického standardu budovy a ovlivnitelných nákladů na vytápění. Tento standard je třeba porovnat s investičními náklady.

Minimální velikost sídla:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB I menší obce by měly mít možnost nabídnout sociální byty, na druhé straně u extrémně malých obcí, osad či samot se snižuje dostupnost služeb a zvyšuje riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit. S výhodou může být součástí bonifikačního systému.
Umístování v sídle:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědí	Charakter venkovních ploch domu je jeden z důležitých ukazatelů kvalitativních kritérií, které lze např. u novostaveb posuzovat.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědí	viz seniorské bydlení - Charakter společných prostor i jejich velikost je základním parametrem skupinového bydlení. Od nich se odvíjí míra společenských interakcí, spokojenost s bydlením i celková sociální udržitelnost. Mezi společné prostory patří společenská místnost s jídelnou a kuchyní, případně dalším zázemím a komunikace s obytným charakterem, které ovlivňují kvalitu společenských interakcí.
Společné vybavení domu:	bez odpovědí	viz seniorské bydlení - Vychází ze společných prostorů. Týká se především vybavení společenské místnosti s kuchyní a jídelnou, prádlen, sušáren, prostor pro ukládání kol a kočárků atd., ale i vybavení chodeb (např. místa na společné sezení, popř. jiné).

Typologie domu:	bez odpovědí	viz seniorské bydlení - Typologie skupinového bydlení vychází ze vzájemného vztahu soukromých a sdílených prostor, podporující sounáležitost obyvatel takového bydlení.
Velikost jednotky:	v kombinaci se sdílenými prostory připravit menší prostorový standard bytů	Prostorový standard na osobu by měl vycházet ze standardů SB, ponížený o poměrnou plochu společných prostor.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Typologie skupinové domácnosti vychází ze vzájemného vztahu soukromých a sdílených prostor, podporující sounáležitost obyvatel takového bydlení. U ostatních jednotek bez omezení.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy např. ve smyslu bonifikace universálního prostorového standardu.

A 3.2.3. Sociální bydlení přechodné - dlouhodobé ubytování

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	SB pouze ve standardních bytech určených k dlouhodobému bydlení (nebo v akutních případech krátkodobé bydlení s možností menší obytné plochy v m ²)	Do systému sociálního bydlení je možné zařadit i některé formy ubytování, které nepodléhají zákonu o sociální péči. Jedná se především o případy akutní nouze pro ty osoby, které nejsou schopni řešit svoji akutní bytovou nouzi v krátkém časovém úseku vlastními prostředky nebo s pomocí blízkých, ale kteří nepatří do skupiny osob sociálně ohrožených nebo sociálně hůře přizpůsobivých.
Způsob užívání:	Nejde o byty, jedná se o obdobu stávajících ubytoven?	Jedná se o přechodovou formu mezi bydlením a ubytováním, určenou pro specifické akutní případy nouze v bydlení.
Okruh klientů:	bez odpovědí	Může být využito např. pro přistěhovalce nebo jiné specifické skupiny.
Personální zajištění:	bez odpovědí	Správce objektu, recepce, základní služby spojené s ubytováním.
Kapacity:	bez odpovědí	Samostatné jednotky mohou být určeny jak pro jednotlivce, tak i pro páry nebo rodiny.
Počty klientů:	bez odpovědí	Sociální udržitelnost takového prostředí je závislá na přiměřené velikosti ubytovny i zajištění určité míry intimity při dodržení celkové sociální kontroly prostředí.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědí	Týká se především energetického standardu budovy, ovlivnitelných nákladů na vytápění a standardu zajištění služeb.
Minimální velikost sídla:	bez odpovědí	U specifických forem SB by minimální velikost sídla měla být zohledněna.
Umíst'ování v sídle:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umíst'ování staveb podle charakteru prostředí lokalit.

Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědí	Existence navazujících venkovních polosoukromých ploch (jako sdíleného prostoru i přechodového prvku) je výhodou.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědí	Společné prostory pro setkávání by neměly být uzavřené, měly by být přehledné a snadno udržovatelné.
Společné vybavení domu:	bez odpovědí	Dle standardu konkrétní ubytovny.
Typologie domu:	bez odpovědí	Např. přímé vstupy, nebo skupinová jednotka schodišťového domu.
Velikost jednotky:	bez odpovědí	Minimální pokoj s návazností na sdílený společný prostor skupinové jednotky nebo dvoupokojový apartmán se zázemím.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Plně zařízená jednotka (pokoj, malá kuchyně, hygienické příslušenství) nebo skupinová jednotka.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy.

Sociální bydlení přechodné - krátkodobé ubytování v nouzi

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	SB pouze ve standardních bytech určených k dlouhodobému bydlení (nebo v akutních případech krátkodobé bydlení s možností menší obytné plochy v m ²)	Do systému sociálního bydlení je možné zařadit i některé formy ubytování, které nepodléhají zákonu o sociální péči. Jedná se především o případy akutní nouze pro ty osoby, které nejsou schopni řešit svoji akutní bytovou nouzi v krátkém časovém úseku vlastními prostředky nebo s pomocí blízkých, ale kteří nepatří do skupiny osob sociálně ohrožených nebo sociálně hůře přizpůsobivých.
Způsob užívání:	Nejedná se o nájemní bydlení, nejde o byty.	Může se jednat i o byty, ale v principu se jedná o menší jednotky určené ke krátkodobému ubytování pro lidi v akutní nouzi fungující na hotelovém ambulantsním principu s obytným charakterem.
Okruh klientů:	bez odpovědí	Do této skupiny mohou patřit lidé, které není možné do systému standardního sociálního bydlení v bytech nebo sociální péče v určitý čas zařadit.
Personální zajištění:	bez odpovědí	Správce objektu, recepce, základní služby spojené s ubytováním.
Kapacity:	bez odpovědí	Samostatné jednotky mohou být určeny jak pro jednotlivce, tak i pro páry nebo rodiny.
Počty klientů:	bez odpovědí	Sociální udržitelnost takového prostředí je závislá na přiměřené velikosti ubytovny i zajištění určité míry intimity při dodržení celkové sociální kontroly prostředí.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědí	Týká se především energetického standardu budovy, ovlivnitelných nákladů na vytápění a standardu zajištění služeb.
Minimální velikost sídla:	bez odpovědí	U specifických forem SB by minimální velikost sídla měla být zohledněna.

Umístování v sídle:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit
Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědí	Bez požadavku na polosoukromé prostory.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědí	Společné prostory pro setkávání by neměly být uzavřené, měly by být přehledné a snadno udržovatelné.
Společné vybavení domu:	bez odpovědí	Dle standardu konkrétní ubytovny.
Typologie domu:	bez odpovědí	Preference typologií se vzájemně nerušícím provozem, např. přímé vstupy.
Velikost jednotky:	bez odpovědí	Minimální prostorový standard.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Preference samostatných pokojů s přiměřeně sdíleným sociálním zázemím.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy.

Sociální bydlení přechodné - noclehárny / ubytování pro lidi bez domova

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	noclehárna je soc. služba - není třeba definovat a není v souladu se záměry koncepce SB	Noclehárny jsou sice součástí zákona o sociální péči, v principu ale může jít o službu spojenou pouze s ubytováním, s možností umytí se a vyprání vlastního ošacení.
Způsob užívání:	Nejedná se o nájemní bydlení, nejde o byty.	Ano, nejedná se o byty. V systému sociálního bydlení může ale jít o formu, která nepředstavuje princip sociální péče. Užívání zařízení je založeno na jednodenních službách.
Okruh klientů:	bez odpovědí	Lidé bez přístřeší.
Personální zajištění:	bez odpovědí	Správce objektu, recepce, základní služby spojené s ubytováním.
Kapacity:	bez odpovědí	Princip velkoprostorových jednotek, jedna zpravidla pro cca 15 – 30 osob.
Počty klientů:	bez odpovědí	Dle potřeb dané obce s preferencí menších kapacit.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do

		nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědí	Týká se především energetického standardu budovy, ovlivnitelných nákladů na vytápění a standardu zajištění služeb.
Minimální velikost sídla:	bez odpovědí	Pouze u velkých měst.
Umístování v sídle:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB - Týká se především definování minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umístování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědí	Bez požadavku.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědí	Dle kapacity zařízení (společné sociálky, prádelna, sušárna).
Společné vybavení domu:	bez odpovědí	Společné hygienické příslušenství, prádelna, sušárna.
Typologie domu:	bez odpovědí	Jednopodlažní nebo nízkopodlažní zástavba, pravděpodobně chodbového typu.
Velikost jednotky:	bez odpovědí	Dle počtu lůžek.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Velkoprostorová místnost.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	Dle kapacity zařízení.

A 3.2.4. Kombinované formy - bydlení dle specifických potřeb provozovatele

	Vyhodnocení	Komentář
Popis:	obecná definice SB by měla umožnit kombinace dle aktuálních potřeb, záleží na konkrétní situaci a cílové skupině SB	Především pro menší obce bude důležité kombinovat různé typy SB v jednom objektu. Typologie takové budovy by měla tyto potřeby zohlednit.
Způsob užívání:		Mělo by se jednat o různé bytové typologie, které umožňují kombinovat různorodou poptávku po SB.
Okruh klientů:	bez odpovědí	Všichni dle podmínek SB.
Personální zajištění:	bez odpovědí	Dle konkrétní situace, pravděpodobně se správou domu a recepcí.
Kapacity:	bez odpovědí	Dle konkrétní situace.
Počty klientů:	bez odpovědí	Dle konkrétní situace.
Limity investičních nákladů:	nutno vyjasnit;	Investiční náklady jsou počítány buď podle 1 m ³ , nebo podle 1 m ² užitkové plochy. Do nákladů se obvykle nezapočítávají investice do pozemku a venkovních sítí.
Předpokládané provozní náklady:	bez odpovědí	Týká se především energetického standardu budovy, ovlivnitelných nákladů na vytápění a standardu zajištění služeb.
Minimální velikost sídla:	bez odpovědí	Bez omezení.
Umíst'ování v sídle:	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB - Týká se především definováním minimálních docházkových vzdáleností od občanské vybavenosti a dopravního napojení např. na MHD, nebo stanovení dalších parametrů umíst'ování staveb podle charakteru prostředí lokalit.
Požadovaná struktura venkovních ploch:	bez odpovědí	Dle konkrétní situace, optimálně s navazujícím polosoukromým prostorem.
Velikost a charakter společných prostor:	bez odpovědí	Dle konkrétní situace.
Společné vybavení domu:	bez odpovědí	Univerzální, společenská místnost.
Typologie domu:	bez odpovědí	Univerzální, s preferencí otevřených komunikací (např. pavlač, přímé vstupy,...)
Velikost jednotky:	bez odpovědí	Dle konkrétních potřeb s preferencí univerzálních místností.
Typologie jednotky:	bez odpovědí	Dle konkrétních potřeb s preferencí univerzálních místností.
Základní prostorové parametry jednotlivých místností	bez odpovědí	viz dlouhodobé SB Zvážit možnost odchylek od normového minima dle platné legislativy např. ve smyslu bonifikace univerzálního prostorového standardu.

A 3.3. Kvalitativní standardy

A 3.3.1. Soubor staveb Kvalitativní standardy

Společenství a vybavenost - identifikace

	Vyhodnocení	Komentář
vybavenost	ano, napojení na základní občanskou vybavenost	Jedná se o posouzení požadavků na dostupnost základní občanské vybavenosti, včetně parků, sportovišť, obchodů apod.
různorodost	zde rozpor	Hodnocení různorodosti prostředí implikuje prostředí umožňující srozumitelnější orientaci v místě a tím i možnou identifikaci s místem samotným. Bohatost prostředí tak pomáhá výrazně zvyšovat obytnou kvalitu místa.
vlastnictví	veřejné	Za určitých okolností lze uvažovat i o soukromém či družstevním vlastnictví, i když veřejné vlastnictví se pro tento případ nabízí první.
obytnost	zde rozpor	Venkovní prostory by měly být členěny na veřejné, poloveřejné, polosoukromé a soukromé. V tomto ohledu je důležitá míra velikostí těchto prostorů mezi sebou a možná flexibilita jejich konkrétního využití.

Prostředí - charakter - reprezentace

	Vyhodnocení	Komentář
místo	Ano, upřednostnit využití stávajících budov.	Upřednostnění rekonstrukcí může pozitivně přispívat k udržitelnosti vystavěného prostředí.
osobitost	Důležitá je účelnost, nikoliv osobitost.	Unifikované prostředí vytváří bariéru pro možnou identifikaci s prostředím, která zásadně ovlivňuje spokojenost s kvalitou bydlení. Výsledkem bývá spíše anonymní prostředí. Osobitost prostředí významně pomáhá lidem se s prostředím sžít a cítit se v něm dobře. Účelnost je v tomto ohledu samozřejmostí.
bezpečný pohyb	zde rozpor	Jakákoli stavba včetně těch, které jsou součástí veřejných prostranství (tj. např. úpravy těchto veřejných prostranství, dětská hřiště atd.) musí splňovat legislativní požadavky a to včetně požadavků na bezbariérové používání staveb. Kvalita veřejných prostranství může být ale ve výsledku dobrá nebo špatná. V tomto ohledu se nijak neliší od domů. Splněním bezpečnostních kritérií může být naopak často z hlediska sociálního využití a čitelnosti veřejných prostranství velmi problematické (fragmentace, neintuitivní užívání atd.).
okolí	ano	Stavební program může nepřímou navádět k návrhu takové typologie, která ve své formě nenavazuje na okolní zástavbu. Proto by měl být tento parametr sledován.

Doprava - orientace

	Vyhodnocení	Komentář
veřejná doprava	ano	Ovlivňuje dostupnost veřejné vybavenosti, zásadně ovlivňuje míru a kvalitu integrace obyvatel.
orientace	ano	Orientace v prostoru je základním kritériem pro možnou identifikaci s prostředím, jedno z klíčových kritérií kvality prostředí.
parkování	ano	Způsob a charakter parkování významně ovlivňuje kvalitu obytného prostředí.
bezpečnost	zde rozpor	Naše legislativa je ohledně splnění parametrů bezpečnosti poměrně přísná, přesto bezpečnost prostředí ovlivňuje více jeho charakter.

Architektura

	Vyhodnocení	Komentář
veřejné prostory	Pokud existují pravidla kvality veřejných prostranství, jistě by měly být dodrženy.	Pro Prahu byly pod názvem Manuál veřejných prostranství nově vydány jejich standardy.
domy	ne	Jedná se o jeden ze základních nástrojů uplatnění kvality prostředí, který je v zahraničí standardně využíván.
proměny	ano	Jedná se o flexibilitu venkovních prostorů.
soukromí	ano	Různá míra soukromí u venkovních ploch domu má poměrně zásadní vliv na srozumitelnost i kvalitu celého projektu.

Udržitelnost stavění

	Vyhodnocení	Komentář
udržitelnost	Ano	Stát může podporovat (jako určitý vzor) environmentální způsoby stavění, tento způsob stavění je ale také ekonomicky náročnější.
stavba	Ano, v závislosti na pořizovacích a provozních nákladech.	Bonifikace použití kvalitních materiálů podporujících udržitelné stavění je standardní součástí zahraničních indikátorů kvality.
standard	Ne	Standardy venkovních prostranství mohou hrát například pro seniory významnou roli.
využitelnost	ano	Hodnocení a podpora celoročního využívání venkovních ploch nemusí být finančně náročná, vliv na ekonomii staveb ale má.

A 3.3.2. Dům

Společenství a vybavenost - identifikace

	Vyhodnocení	Komentář
vybavenost	zde rozpor	Jedná se více o hodnotící kritérium než stanovování podmínek. U seniorského nebo skupinového bydlení se ale jedná o důležitou podmínku.
různorodost	Ano, projekty by měly být na různorodost bytů zaměřeny s Přihlédnutím k budoucí skladbě obyvatel (senioři, jednotlivci – menší byty, rodiny s dětmi – větší byty).	Různorodost bytové typologie (generující různorodou sociální skladbu) přispívá k vyšší sociální udržitelnosti prostředí.
vlastnictví	zde rozpor	Vztah mezi společenstvím lidí a vlastnictvím jednotek může vykazovat rozdílné parametry. Forma vlastnictví může tyto vztahy ovlivňovat.
obytnost	spíše ano	U každého bydlení je existence společných venkovních prostorů důležitým ukazatelem kvality prostředí.

Prostředí - charakter - reprezentace

	Vyhodnocení	Komentář
místo	zde rozpor	Každá typologie přináší výhody jinému příjemci. U běžného sociálního bydlení a u bydlení pro seniory či jiné skupiny je vhodnější preferovat společenský charakter.
osobitost	ano	Identifikace s prostředím je mimo jiné ovlivněna i potřebami jednotlivých obyvatel přizpůsobovat obytné prostředí vlastním potřebám.
bezpečný pohyb	zde rozpor	Jedná se spíše o hodnotící kritérium než stanovování podmínek. Například pro bydlení seniorů by ale mohly být stanoveny další podmínky.
okolí	Specificky ne	Specifická reakce stavby v tomto případě v sobě obvykle skrývá nejen reakci na své okolí, ale má v sobě schovanou i podstatu vlastní typologie i formy stavby jako takové. Stavba se tak nepřizpůsobuje jen svému okolí, ale reaguje osobitou formou i na své potřeby. Tento parametr podporuje osobitost i bohatost vystavěného prostředí a přispívá k lepší orientaci v místě.

Komunikace - orientace

	Vyhodnocení	Komentář
komunikace	zde rozpor	Vstupní prostory jsou pro sémantiku budovy důležitým prvkem, který pomáhá jak při orientaci, tak i při vlastním identifikování se se stavbou samou.

orientace	zde rozpor	U běžného bydlení se jedná více o hodnotící kritérium než stanovování podmínek. U bydlení seniorů či skupinového bydlení je ale typologie domu důležitá.
bezpečnost	zde rozpor	Jedná se více o hodnotící kritérium než stanovování podmínek. Například pro bydlení seniorů by ale mohly být stanoveny další podmínky.
pobyt	zde rozpor	Komunikační prostory jsou v měřítku domu základní prvkem sociální interakce. Jejich charakter by měl odpovídat cílené skupině obyvatel.

Architektura

	Vyhodnocení	Komentář
Sdílené prostory	Spíše běžný standard.	V tomto případě se jedná o možné posuzování kvality sdílených prostorů, nikoli bytů samotných. Kvalita sdílených prostorů svým způsobem předznamenává kvalitu celého domu. Jedná se tedy o významný bod celého kvalitativního posuzování domu.
dům	Spíše běžný standard.	Architektonická kvalita domu zásadně ovlivňuje nejen celé prostředí domu a tím i spokojenost jeho obyvatel, ale je v ní zahrnuta i kvalita provedení, a to jak stavební tak i typologická. To ovlivňuje celou ekonomii projektu včetně provozních nákladů.
proměny	Spíše ano.	Charakter společných komunikačních prostor domu zásadně ovlivňuje nejen kvalitu a množství sociálních interakcí, ale sekundárně tak i jejich bezpečnost.
soukromí	Spíše ano.	Komunikace jsou primárním sociálním prostorem v domě a měly by v konkrétním kontextu tuto vlastnost zohlednit.

Udržitelnost stavění

	Vyhodnocení	Komentář
udržitelnost	Ano	Enviromentální udržitelnost stavby může být zohledněna například přímo v míře podpory daného projektu. V současné době je toto rozhodnutí často závislé na celkové ekonomii projektu.
stavba	Ano, v závislosti na pořizovacích a provozních nákladech.	Charakter stavby významně mění kvalitu bydlení. Nemusí se ani jednat o použití drahých materiálů, ale spíše o bohatost prostředí a podporu kvality navržených míst.
standard	Ne	Bonifikace standardu například energetické náročnosti se v evropských zemích často využívá.
využitelnost	Ano	U vnitřních prostorů domu se více jedná o atraktivitu a funkčnost jednotlivých prostor, která spolurozhoduje o četnosti jejich využívání.

A 3.3.3. Byt

Společenství a vybavenost - identifikace

	Vyhodnocení	Komentář
vybavenost	zde rozpor	Stavebně technické předpisy stanovují v tomto ohledu provozní či hygienická minima. Aby mohly být případně místnosti univerzální, bylo by vhodné tyto parametry buď přímo stanovit, nebo je alespoň hodnotit.
různorodost	zde rozpor	Byty mohou být buď univerzální nebo může být různorodosti dosaženo typologickou škálou různých bytů.
vlastnictví	spíše ne	Formy vlastnictví jsou v některých evropských zemích cíleně kombinovány nebo je alespoň pozitivně hodnocen vytvořený mix, a to z důvodu kombinování různých sociálních skupin, které obvykle formy vlastnictví generují. Jedná se o jeden z nástrojů boje proti sociální segregaci.
obytnost	zde rozpor	Jedná se spíše o hodnotící kritérium než stanovování podmínek.

Prostředí - charakter - reprezentace

	Vyhodnocení	Komentář
místo	Není nutné.	Jedná se spíše o hodnotící kritérium než stanovování podmínek.
osobitost	zde rozpor	Úpravy bytů podle osobních požadavků jsou běžné u bydlení v osobním vlastnictví, u nájemného bydlení bývají menší nebo žádné. Pokud ale tato možnost existuje, může významně pomoci kvalitě bydlení.
bezpečný pohyb	ano	Návrh všech bytů podle principu inkluze je nejen ekonomicky velmi náročný, ale pro mnoho běžných uživatelů nemusí být takové bydlení příjemné. Výhodnější variantou je v tomto případě spíše forma v budoucnu upravitelných bytů.
okolí	zde rozpor	Jedná se o hodnotící kritérium než stanovování podmínek.

Komunikace - orientace

	Vyhodnocení	Komentář
vstup	zde rozpor	Jedná se o hodnotící kritérium než stanovování podmínek.
orientace	zde rozpor	Pokud nejsou byty univerzální, měly by být vytipovány takové typologie, které budou nejlépe odpovídat potřebám SB.
bezpečnost	zde rozpor	Vodítkem mohou být podmínky pojištění bytu s ohledem na přiměřenou srozumitelnost užívání předmětného zabezpečení.
chodby	zde rozpor, ale spíše dle specifikace uživatelů	Využitelnost chodeb přispívá k celkově vyšší identifikaci s prostředím.

Architektura

	Vyhodnocení	Komentář
společný prostor	spíše ne	Jedná se více o hodnotící kritérium než stanovování podmínek.
architektura	zde rozpor	Spíše ano (např. nouzové ubytování s plným a kvalitním vybavením může vykazovat rozporuplné reakce).
proměny	zde rozpor	Do určité míry ano
soukromí	zde rozpor, ale spíše dle specifikace uživatelů	U standardního bydlení se jedná o základní požadavek kvality.

Udržitelnost stavění

	Vyhodnocení	Komentář
udržitelnost	spíše ano	Environmentální udržitelnost stavby může být zohledněna například přímo v míře podpory daného projektu. V současné době je toto rozhodnutí často závislé na celkové ekonomii projektu.
stavba	Ano, ale podle uživatelů a ceny.	Použití materiálů pro SB by mělo být posuzováno i s ohledem na jejich trvanlivost.
standard	ne	Trvanlivost a kvalita se týká i standardu stavby a jejího zařízení.
využitelnost	ano, preferovat univerzální řešení	SB by mělo být adekvátně využíváno. Podpora by měla být směřována na žadatele v kontextu ceny na m ² a plochu na osobu.



B. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ Z POHLEDU TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ

B. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ Z POHLEDU TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ

V rámci analytické práce bylo podrobněji prověřeno 6 zahraničních systémů sociálního bydlení z pohledu prostorových a technických standardů. Jedná se o systémy ve Vlámku (Belgie), Francii, Švýcarsku, Nizozemsku, Polsku a Slovensku. Kromě těchto zemí byly prověřeny i systémy v dalších zemích: Anglie (Velká Británie), Vídeň a Štýrsko (Rakousko) a Bavorsko, Hamburg (Německo), které jsou uvedeny v příloze. Výběr zemí byl volen tak, aby byly zastoupeny země s výrazně odlišnými systémy podpory z východní i západní Evropy.

Analýza byla provedena formou porovnání některých parametrů platné legislativy vztahující se především na způsob pořizování a správu sociálního bytového fondu. Výběr parametrů byl v souladu s úkoly pracovní skupiny orientován především na technicko-prostorový aspekt systému (tj. jeho „hardware“). Analýza se proto věnuje jen v okrajové míře struktuře samotného systému sociálního bydlení, jeho organizaci, financování, okruhu příjemců, dostupností, konstrukci dávek atd. (tj. „software“ systému). Tyto aspekty jsou případně sledovány především z hlediska jejich dopadu na technicko-prostorové parametry prvků vystavěného prostředí. Např. vymezení okruhu příjemců systému nutně determinuje charakter, parametry i podobu dotčených staveb atd. Výsledky výzkumu jsou shrnuty do přehledné tabulky zahrnující srovnání sledovaných parametrů a současně do krycích listů organizovaných dle jednotlivých zemí (viz přílohy).

B 1. Parametry

Kromě obecných údajů o zákonech upravujících sociální bydlení (název předpisu a předpisů souvisejících, datum jeho vzniku, atd.), byly sledované tyto hlavní parametry, klíčové z pohledu prostorových a technických standardů a jejich zadávání.

- Forma podpory
- Správce systému
- Příjemce podpory
- Předmět podpory
- Standard
- Nad- a podstandard
- Výše podpory
- Obecný popis systému

B 1.1. Forma podpory

Parametr sleduje, jako formou je sociální bydlení podporováno, tj. jedná-li se o půjčku, dotaci, garanci, systémovou či informační podporu atd. eventuálně jak jsou tyto nástroje vzájemně kombinovány.

Z dostupných zdrojů se zdá, že zatímco v západoevropských zemích převládá systém půjček, Polsko a Slovensko v daleko větší míře praktikují politiku přímých dotací. Historicky je rovněž zřejmé, že rozvinuté systémy podpory v daleko větší míře kombinují měkčí formy podpory – informační a systémovou s podporou finanční.

B 1.2. Správce systému

Základní otázkou bylo v tomto případě, kdo je - v zastoupení státu - hlavním organizátorem systému správy a výstavby sociálního bydlení na centrální i na nižších úrovních řízení systému. Zda se na centrální úrovni jedná o samostatnou profesionální agenturu s vlastními zákony stanovenými pravomocemi a zodpovědnostmi, či o organizační součást jiné státní instituce (ministerstvo, centrální banka atd.). Tento údaj je významný nejen s ohledem na možnosti operativního řízení systému, ale i na jeho kontinuitu, způsob sběru a vyhodnocování údajů a následné informační a koordinační podpory jeho nižších článků, atd. To vše jsou okolnosti, které významně ovlivňují efektivitu a fungování celého systému. V tomto ohledu došlo v některých sledovaných zemích (např. Vlámsko, Nizozemsko, Anglie) v posledních letech k výraznému posunu od distribuce podpory k informační podpoře, organizaci a koordinaci jednotlivých složek.

Výzkum se z kapacitních důvodů věnoval jen omezeně otázce řízení systému na nižších článcích jeho správy. Zajímavým poznatkem je v tomto smyslu poměrně častá a konkrétní vazba na bytové a územní politiky obcí a v rámci nich plněná zákonem stanovená struktura a kvóty sociálního bydlení (Vlámsko, Francie).

I zde potvrdil výzkum určitou disparitu mezi zeměmi západní Evropy a zástupci nových unijních zemí. Zatímco západoevropské systémy sociálního bydlení jsou prakticky ve všech sledovaných případech spravovány samostatnými agenturami s často propracovanou organizační strukturou a systémem regionálních poboček, je hlavní správcem systému v Polsku Národní hospodářská banka (BGK), na Slovensku je potom hlavním distributorem podpory Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje.

B 1.3. Příjemce podpory

Klíčovým parametrem systému je vymezení osoby příjemce podpory, ať už se jedná o konečného příjemce, či pouze mezičlánek systému. Osoba příjemce a kritéria pro jeho kvalifikaci do značné míry určují, vytváří-li sociální bydlení uzavřený systém, či a v jaké roli v rámci něho mohou operovat i jiné než ryze veřejné veřejně prospěšné subjekty. Významným rozlišovacím znakem jednotlivých systémů je v tomto případě i skutečnost, zda se v rámci sociálního výstavby podporuje i výstavba určitých forem vlastnického bydlení, event. kdo v takovém případě tuto výstavbu zajišťuje. Dle tohoto rozlišovacího znaku je možno sledovat systémy těch určených pro výstavbu či provoz fondu vlastněného ryze veřejnými či alespoň neziskovými subjekty (Polsko, Nizozemsko x vlámský systém „o koupi“), přes různé typy smíšených systémů, kde např. zprostředkujícím subjektem je sice vždy na lokální úrovni organizace s veřejnoprávním statutem, ale konečným produktem může být i individuální vlastnické bydlení (vlámský systém „k pronájmu“), až po systémy, které podporují nejen rodinné formy bydlení ale přímo i jejich individuální výstavbu (Anglie, vlámský systém „ke koupi“, Rakousko, atd.).

B 1.4. Předmět podpory

Nastavení systému v parametru „příjemce podpory“ má zásadní vliv i na samotný předmět podpory. Tj. co je skrze systém v konečném důsledku podporováno: zda výstavba, event. jaké její typy, zda opravy a zvyšování standardu, či zda regulovaná výše nájmu atd. Systémy veřejné podpory výstavby jsou nezřídka zaměřeny nejen na bezprostřední sociální cíle, ale sledují často i její širší dopady (ekonomická, energetická či sociální udržitelnost výstavby, experimenty a výzkum v oblasti plánování, výstavby a

správy sociálního bydlení, organizace systému a odstraňování informačních bariér v oblasti bydlení atd.).

B 1.5. Standard

V rámci stanovení standardu dle zákonů o veřejné podpoře výstavby jsou uvedené příklady opět ilustrací celé řady odlišných přístupů. Klíčový je zde vztah k obecným technickým podmínkám výstavby, tj. eventuálně, jak je stanoven základní standard pro různé oblasti spadající pod správu příslušného zákona o podpoře.

Je nasnadě, že tyto systémy bývají odlišné v případě nové výstavby a kvalitativního hodnocení stávajícího bytového fondu určeného k pronájmu. V prvním případě se jedná např. o různé systémy indikátorů kvality – Anglické Lifetime Homes, HQI etc, vlámská norma C2008, či obecné technické podmínky pro výstavbu (Slovensko). Naopak propracované stanovení výše regulovaného nájmu nabízí např. holandský bodový systém, nebo německý systém stanovení úrovně nájmu.

B 1.6. Nad- a podstandard

Parametr směřuje k zodpovězení otázky, zda systém v rámci podporované výstavby připouští, či počítá s vymezeným snížením či naopak navýšením standardů výstavby oproti obecné legislativě. I zde je možné se setkat s velmi odlišnými přístupy. Zatímco některé systémy (Polsko, Francie, částečně i Slovensko) výslovně připouští ve specifických případech sociální výstavby snížení obecného standardu, v jiných zemích je standard sociální výstavby stanoven obecnými předpisy (Nizozemsko). Naopak ve Švýcarsku a Rakousku a částečně i např. v Anglii je sociální výstavba vnímána jako příležitost k výstavbě vzorových řešení, pozvednutí obecného standardu a jako předmět veřejné debaty na téma bydlení. Opět jinde je naopak právě oblast sociálního bydlení výstavbou, která obecné technické podmínky výstavby přímo nastavuje (Vlámsko).

B 1.7. Výše podpory

Parametr úzce navazuje na odlišné formy podpory a obecně se zabývá výší podpory a způsobem jejího stanovení. Zde je v zásadě možné rozlišit systémy, které připouštějí či stimulují vnitřní soutěž (Anglie do určité míry i Rakousko) či systémy, které stanovují fixní výši podpory (většinou vztaženou na m²/užitkové plochy jednotek).

Jiným způsobem stanovení výše dotace je procentuální podíl výše úhrady stanovený ze soutěžené ceny.

- Dotace - úhrada % nákladů z vysoutěžené či vypočtené výše nákladů
- úhrada příspěvku na jednotku stavby (Slovensko, m²/užitné plochy – Rakousko)
- Úvěr - různá výše podílu (až do 100%) i stanovení výše úroku, některé systémy (Vlámsko) zahrnují sjednání výhodnějších podmínek u komerčních bank včetně garance

B 2. Vyhodnocení

Na základě vzájemného srovnání jednotlivých systémů podpory sociální výstavby je možné učinit několik obecných závěrů.

Co se týče *formy podpory*, směřuje většina systémů podporované výstavby k zásadní divergenci předmětu podpory v tom smyslu, že podpora výstavby (stimulace nabídky) je kombinována s podporou jednotlivých klientů systému (stimulace poptávky). Významným faktorem v posledních 10-15 letech je rovněž přechod k měkčím formám podpory (překonávání informačních bariér, spolupráce s neziskovým sektorem) zdůrazňujících organizační, legislativní a kontrolní roli státní správy, přičemž role veřejné správy jako přímého investora je spíše omezována.

Co se týče *forem vlastnictví* je možné v posledních 10-15 letech zaznamenat – v souladu se směrnicemi EU – přesun od podpory směřované k jednomu typu vlastnictví (ať už se jedná o podporu výhradně veřejně vlastněného bydlení v některých státech, k podpoře vlastnického bydlení v jiných zemích) k bytové politice, která je z pohledu typu vlastnictví spíše neutrální.

V souladu s výše uvedeným jsou systémy sociálního bydlení nastavovány tak, aby *příjemcem podpory* mohly být různé subjekty, přičemž sociální poslání a veřejný zájem je chráněn více přehledně nastavenými podmínkami poskytnutí podpory než samotným typem vlastnictví. Tento trend, přestože je zřetelný a zdá se, že v podstatě i všeobecný, však v různých zemích nabývá různých forem. Možno např. srovnat postupy ve Vídni a v německých zemích s tradičně silnou rolí transformovaných bytových korporací v Nizozemsku. V tomto smyslu bude nutné reagovat individuálně na specifickou situaci v ČR se silným sektorem vlastnického bydlení, ovšem se zcela specifickou strukturou (rozmělněno na množství malých vlastníků).

Významným a často opomíjeným faktorem při koncipování zákona o sociálním bydlení je role *správce systému*. Význam této instituce navíc zesiluje i skutečnost, že výstavba, jako multikriteriální činnost zahrnující jak prvky průmyslu a výroby, místního rozvoje, legislativy, životního prostředí, péče o kulturu a památky, hygieny a zdraví obyvatel, ale i řady dalších oblastí, nemá v České republice v rámci státní správy jasného gestora, tak jako tomu bylo v minulosti (ministerstvo veřejných prací) a tak jak tomu je dosud v mnoha zemích především západní Evropy. Význam role správce systému dále zvyšuje, plánuje-li se přesunutí odpovědností za sociální výstavbu na nižší složky státní správy (kraje, obce v přenesené působnosti), které nutně nebudou mít pro jejich výkon některé odpovídající kompetence (minimálně systémové a koordinační na celorepublikové úrovni). Přitom roli systémového garanta může jen obtížně vykonávat jednotlivé ministerstvo, které je vždy spojeno s konkrétní oborovou agendou. Určitou možností by v českém systému mohlo být zřízení nové instituce, či transformace a rozšíření kompetencí stávající (např. SFRB?).

Zatímco otázky formy a příjemce podpory, formy vlastnictví, správce systému patří spíše do oblasti systémového řízení podpory, jsou tématické okruhy jako *předmět podpory*, *výše podpory* a určení *standardu* spíše otázkou ekonomickou a politickou. Většina srovnávaných systémů se týká zemí s odlišnou ekonomickou úrovní, stavební i kulturní tradicí, skladbou bytového fondu i jeho majetkovými poměry. Proto lze uvedené parametry jen obtížně přenášet do místního legislativního rámce. Česká politika

sociálního bydlení by měla zcela jistě sledovat svoje vlastní cíle zohledňující místní specifika. Mezi těmito specificky možno zmínit např.:

- silný sektor vlastnického bydlení, jehož vlastníci se často mohou ucházet o podporu, či žijí na její hranici (fenomén „poor and old owners“)
- relativně rychlý úbytek veřejně vlastněného bytového fondu
- relativně starý bytový fond s velikostní strukturou neodpovídající očekávaným demografickým trendům (zmenšování velikosti domácností, zvyšování počtu jednočlenných domácností, zvyšování počtu osob s pohybovým postižením
- relativně malá zkušenost s volným trhem s nájemním bydlením (deregulace od roku 2012)
- relativně nízká daň z nemovitosti v porovnání s ostatními zeměmi OECD

Obecně je možné říci, že ať už systém sociální podpory bude směřovat do jakkoliv úzkého segmentu výstavby či nájemního sektoru, je informační podpora, metodické řízení systému, optimalizace nastavování legislativy, kultivace trhu atd., prostorem, v rámci kterého může koordinující subjekt na celostátní úrovni s výhodou působit a výrazně přispět k zefektivnění celého systému.

B 3. Hodnocení jednotlivých zahraničních systémů

(AUT) Rakousko - Vídeň

Spolkové předpisy	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) č. 139/1979 (zákon o neziskovém bydlení) z 3/1979 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) č. 70/2002 (zákon o vlastnictví bydlení) z 4/2002 Mietrechtsgesetz (MRG) č. 520/1981 (zákon o pronájmu) z 11/1981
Vídeňské předpisy	Gesetz zur Wohnungssicherung in Wien (WSG) č. 33/2012 z 6/2012 (vídeňský zákon o právu na zajištění bydlení) Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) č. 18/1989 (vídeňský zákon o podpoře výstavby Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe (nařízení vídeňské zemské vlády o poskytnutí podpory na bydlení) Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen (nařízení vídeňské zemské vlády o poskytnutí náhradního kapitálového úvěru)
Struktura dotovaného bytového fondu	1) Obecní nájemní bydlení 2) Bydlení s limitovaným profitem: a) dotované nájemní bydlení b) dotované bydlení v soukromém vlastnictví Ad. 1) Vlastní a spravuje společnost Stadt Wien – Wiener Wohnen Ad. 2) Vlastní a spravují bytová družstva poskytující limitovaně ziskové bydlení (nájemné je striktně regulováno), bytová družstva jsou kontrolovány orgánem Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (GBV). Ad. a) Bydlení postavené a pronajímáné v režimu dotovaného bydlení Ad. b) Bydlení postavené v režimu dotovaného bydlení a následně odprodané
Forma podpory	a) Půjčky spolkovou zemí b) Dotace na stavební náklady, na anuity, na úroky c) Nevratné příspěvky d) Záruky e) Investiční úvěry Ad. a) Udělena v procentech z celkových nákladů stavby nebo jednorázově nebo na základě fixních nákladů; umožněno skrze zástavní právo Ad. b) Stanoveno pevnou částkou nebo jako funkce nákladů na výstavbu Ad. c) Pevná částka za m ² obytné plochy Ad. d) Spolková země může poskytnout záruku na poskytnutí úvěrů Ad. e) Náhradní kapitálový úvěr: Při získání dotovaného bydlení je placen počáteční vklad, který se skládá ze základního kapitálu + stavebních nákladů. Na tento vklad je možné získat náhradní kapitálový úvěr, o který se žádá u komerčních bank. Půjčka se dělí na stavební náklady a základní kapitál. Pouze mladé rodiny a zvýhodněné rodiny mohou získat půjčku na stavební náklady a současně i na základní kapitál. Podpora na hrazení nákladů na výstavbu bude udělena na pořízení nájemního bydlení, družstevního bytu a bytu v osobním vlastnictví. Poskytnutí a výše úvěru je závislá na příjmu a rodinné situaci. Příjmy jsou pravidelně kontrolovány a na základě toho upravovány sazby (ponechání, zvýšení sazby, neprodlené vrácení úvěru v plné výši). Rodina, která má nárok na podporu financování základního kapitálu: - mladá rodina (všichni mladší 40 let) - zvýhodněná rodina - členem rodiny je zdravotně postižená osoba (stupeň postižení je více než 45%) nebo má alespoň 3 děti Max. výše podpory je 110 eur/m ² , úrok 1%, tyto úvěry placeny přímo developerovi
Příjemce podpory na bytovou výstavbu	f) Příspěvky na bydlení g) Podíl spolkové země na podnicích zaměřených na výstavbu podporovaného bydlení a převzetí ručení v rámci těchto podniků h) Platby stavebním spořitelnám - fyzické osoby - právnické osoby - bytové společnosti V právní formě družstva, s.r.o., a.s.; jsou osvobozeny od daní
Uživatelé podpory	a) Fyzické osoby splňující daná kritéria a prokazatelnou potřebu dotovaného bydlení - <u>obecní bydlení</u> Ad a) Osoby musí splnit kritéria: příjem domácnosti, velikost rodiny a příslušná velikost obytného prostoru; zvýhodněné podmínky pro mladé rodiny a znevýhodněné domácnosti Příjmové limity (rok 14 měsíců) pro NÁJEM: 1 os - 43 160 eur (3 082,85 eur/měsíc) 2 os - 64 320 eur (4 594,28 eur/měsíc) 3 os - 72 790 eur (5 199,28 eur/měsíc) 4 os - 81 240 eur (5 802,85 eur /měsíc) každá další osoba plus 4 750 eur (339,28 eur/měsíc) Požadavky: vyjasněné vztahy v rodině, pokud ženatý/vdaná nebo v registrovaném partnerství, může byt užívat jen se svým partnerem/manželem. Ostatní osoby, které chtějí sdílet byt, jsou hlášeny ve Vídni alespoň po dobu 2 let (výjimkou jsou děti) + splňovat jeden z dalších požadavků: a) Současný byt je přeplněný (v jedné obytné místnosti alespoň dvě osoby; ve dvou obytných místnostech alespoň 3 osoby, ve třech obytných místnostech alespoň 5 osob, v pěti obytných místnostech alespoň 9 osob; pokud je současný byt menší než 15 m ²) b) Současný byt je zdraví škodlivý (byt v přízemí, u něž bylo stavebním posudkem potvrzeno vztlínání zemní vlhkosti; pokud v dohledné době není možné dosáhnout zlepšení situace) c) Potřeba bytu z důvodu nemoci nebo důvodů souvisejících s věkem (neschopnost užívat současný byt kvůli snížené pohyblivosti nebo současný byt je podstandardní bez WC a vany). Tzn. Osoba potřebuje výtah nebo koupelnu a WC. Nutno doložit potvrzení od lékaře; výjimkou jsou lidé starší 75 let nebo osoby s úrovní péče 3 nebo vyšší či osoby trpící dlouhodobou újmou na zdraví dle spolkového zákona O péči d) Osoba mladší 30ti let, která nemá vlastní domov (byt je možné užívat jako jednotlivce nebo se svým partnerem); nárok maximálně na dvoupokojový byt; možno uzavřít smlouvu se sourozencem nebo jako svobodná matka s dítětem; všichni musí být pod 30 let a nesmí být hlavním nájemcem nebo vlastníkem jiného bytu e) Osoba a její partner žijí v samostatné domácnosti (manželé nebo partneři žijící v samostatných bytech a nemající společný rozpočet; byty, které obývají jsou příliš malé, aby v nich mohli žít spolu) f) Osoba se musí vzdát svého domova bez vlastního zavinění; musí opustit služební byt po dosažení důchodového věku nebo pokud již nemůže pracovat z důvodu pracovní neschopnosti g) Osoba nebo její spolubydlící je na vozíku, nebo bude v dohledné době (žádost o byt pro vozíčkáře, nutno předložit lékařské potvrzení) Příjmový limit pro PORÍZENÍ BYDLENÍ V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ: 1 os - 49 330 eur 2 os - 73 500 eur 3 os - 83 180 eur 4 os - 92 850 eur každá další osoba plus 5 420 eur

	<p>b) Fyzická osoba - <u>bydlení pro mladé lidi</u></p> <p>c) Fyzická osoba - <u>sociální bydlení</u></p> <hr/> <p>Předmět podpory</p> <p>a) výstavba nájemních bytů</p> <p>b) výstavba bytů na prodej</p> <p>c) výstavba rodinných domů</p> <p>d) pořízení nájemního bydlení</p> <p>e) dotace na sociální pomoc při zvláštních okolnostech</p> <hr/> <p>Standard / Podstandard</p> <p><u>Kategorie A</u> - byt v použitelném stavu, užitná plocha min. 30 m², skládá se z jednoho pokoje, kuchyně (kuchyňského koutu), předsíně, WC a koupelny nebo koupacího výklenku; obslužen centrálním zásobováním tepla nebo podlahovým vytápěním nebo ekvivalentním stacionárním topením; teplá voda</p> <p><u>Kategorie B</u> - byt v použitelném stavu, skládá se z pokoje, kuchyně (kuchyňského koutu), předsíně, WC a koupelny nebo koupacího výklenku</p> <p><u>Kategorie C</u> - byt v použitelném stavu, přívod vody a WC uvnitř</p> <p><u>Kategorie D</u> - přívod vody nebo WC nemá uvnitř</p> <hr/> <p>Výše podpory</p> <p>a) na výstavbu nájemních bytů</p> <p>b) na výstavbu bytů na prodej</p> <p>c) na výstavbu rodinných domů</p>	<p>Ad b) mladší 30 let, 1 osoba s dítětem nebo s partnerem, limit příjmů viz. Příjmové limity pro nájem; nesmí být hlavní nájemník nebo vlastník jiného bytu</p> <p>- další podporované skupiny mladých lidí: učni a mladí pracovníci; studenti</p> <p>Ad c) min. 17 let, min. 2 roky stálý pobyt ve Vídni nebo bezdomovec, žádná nedoplatka nájemného, osoba pod dohledem některého sociálního institutu</p> <p>Bezdomovec - bez vlastního zavinění nebo v bezprostředním ohrožení bezdomovectvím; současná bytová situace nelze vyřešit jiným způsobem</p> <p>Ad a) Žadatelem grantu je developerská společnost, která je vlastníkem nemovitosti. Žádost podává u vídeňské zemské vlády prostřednictvím odboru podpory bydlení. Nutné je pozitivní hodnocení projektu z hlediska kvality životního prostředí.</p> <p>- Hlavní nabídka: poskytnutí úvěru na fixní částku za m²</p> <p>- Super nabídka: slouží ke garantování snížené výšky počátečního vkladu pro pořízení nájemního bytu. Nabídka spočívá v poskytnutí dalšího úvěru.</p> <p>- Výpočet pořizovací částky pro získání nového nájemního bytu: Nájemce platí max 12,5% z celkových stavebních nákladů z vlastních zdrojů. Pouze u stavebních projektů s celkovou podlahovou plochou větší než 5 000 m² nebo pokud je zvýšena cena pozemku speciálním technologickým postupem o více než 500 eur/m², může platit nájemce až 20% z celkových nákladů na výstavbu. Tato částka je developerovi nebo bytové společnosti převedena buď najednou nebo rozdělena do delšího období.</p> <p>- Výpočet nájmu u nových bytů: Částka se skládá ze splátek a úroků různých půjček ke splacení bankovních úvěrů a splátek úroků dotace na bydlení (hlavní úvěr a Super nabídka). Ty se dělí poměrným dílem na byty. Pronajímací společnost nebo družstvo poptává od nájemců maximální částku za m² vypočítanou z jednotlivých částek úvěrových splátek. Max. částka je statutární (dle zákona WWFSG 1989) pro rok 2014 je to 4,62 eur/m² (+ 0,67eur na příspěvek na údržbu). Tato částka nezahrnuje náklady na Super nabídku (splacení úvěru nebo pozemkovou rentu). Provozní náklady také nejsou zahrnuty.</p> <p>Ad b) Žadatelem je developerská společnost, která je vlastníkem nemovitosti. Nutné je pozitivní hodnocení projektu z hlediska kvality životního prostředí. Podpora a její výhody jsou v průběhu prodeje přeneseny na kupujícího, musí však splňovat obecná kritéria a příjmové limity (viz. příjmové limity pro pořízení bydlení v osobním vlastnictví).</p> <p>Podpora prostřednictvím poskytnutí státní půjčky.</p> <p>Ad c) Maximální velikost dotovaného domu je 150 m². Maximální příjem domácnosti dle limitu pro pořízení bydlení v osobním vlastnictví.</p> <p>Ad d) Maximální podporovaný byt: Velikost domácnosti nebo počet pokojů (dodržuje se jedno z kritérií):</p> <p>1 os - až 45 m²</p> <p>2 os - až 60 m² nebo 2 pokoje</p> <p>3 os - až 75 m² nebo 3 pokoje</p> <p>4 os - až 90 m² nebo 4 pokoje</p> <p>- na každou další osobu 15 m² nebo 1 pokoj</p> <p>- dalších až 15 m² nebo další pokoj pro osoby se zdravotním postižením</p> <p>- dalších až 15 m² nebo další pokoj pro mladé rodiny (v budoucnu lze očekávat větší nároky na prostor)</p> <p>Přidělené sociální bydlení - 1pokojový nebo 2pokojový byt; velké rodiny až 4pokojové; často s jednoduchým zařízením</p> <p>Bydlení pro mladé lidi - 1pokojový nebo 2pokojový byt</p> <p>Bydlení pro učené, mladé pracovníky a studenty - 1pokojový byt v průměru 30 m²</p> <p>Ad e) 1. Dotace na nájem</p> <p>- uděluje se v případě náhlého zvýšení nájemného (z důvodu zvýšení hodnoty bytu sanačním opatřením či vylepšením)</p> <p>Ad e) 2. Pomoc za zvláštních okolností</p> <p>- hrazení nedoplatku na nájmu (aby nedošlo k vystěhování)</p> <p>- dotace na opravu bytu</p> <p>- dotace na získání ubytování</p> <p>- dotace nákladů na energie</p> <hr/> <p>Nájem 3,43 eur/m²</p> <p>Nájem 2,57 eur/m²</p> <p>Nájem 1,71 eur/m²</p> <p>Nájem 0,86 eur/m²</p> <hr/> <p>Ad a) Hlavní nabídka: poskytnutí úvěru na fixní částku. V rozmezí 510 až 700 eur/m². Na domácnosti činí podpora 510 eur/m². Půjčka je úročena na 1%/rok; max 35 let. Podpora může být navýšena o nevratnou dotaci stavebních nákladů: pro malé stavby (menší než 4500 m²) až 140 eur/m². Při vysokém ekologickém standardu pak navíc za pasivní dům 60 eur/m² a při využití rekuperace a obnovitelných zdrojů energie 20 eur/m², nízkoenergetický standard (řízený ventilační systém) 20 eur/m²</p> <p>Ad a) Super nabídka: slouží ke garantování snížené výšky základu na pořízení nájemního bytu - max 66,86 eur/m² (pro byt 75m² to tedy je max. 5014,50 eur). Nabídka spočívá v poskytnutí dalšího úvěru na 1% ve výšce 150 eur/m². Splácení úvěru probíhá v rámci vybírání měsíčního nájemného. Pro skupiny s nízkými příjmy nabídnout odklad splátky (viz náhradní kapitálový úvěr).</p> <p>Ad b) Podpora prostřednictvím poskytnutí státní půjčky ve výši 440 eur/m²; pro projekty menší než 10 000 m² je to částka 550 eur/m²</p> <p>Půjčka je úročena sazbou ve výši 1% za rok. Prvních 5 letech úvěru se platí pouze úroky, od šestého roku se splácí samotný kapitál. Půjčka je na 30 let.</p> <p>Podpora může být navýšena o nevratnou dotaci stavebních nákladů: pro malé stavby (menší než 4500m²) až 140 eur/m². Při vysokém ekologickém standardu pak navíc za pasivní dům 60 eur/m² a při využití rekuperace a obnovitelných zdrojů energie 20 eur/m², nízkoenergetický standard (řízený ventilační systém) 20 eur/m²</p> <p>Ad c) Pevná částka úvěru je 365 eur/m² násobená Přiměřenou obytnou plochou</p> <p>Přiměřená obytná plocha:</p>
--	--	--

	<p>1 os - 50 m²; 2 os - 70 m²; 3 os - 85 m²; 4 os - 100 m²; 5 os - 115 m²; 6 os - 130 m²; 7 os - 145 m²; 8 os - 150 m²</p> <p>- pro mladé rodiny (členové do 40 let) + dalších 15 m², nesmí být však překročeno 150 m²</p> <p>- vlastní obytná plocha stanovuje maximální přípustnou velikost bydlení</p> <p>- pokud výpočet přiměřeného obytného prostoru vyjde vyšší než skutečný obytný prostor, podpora jde na skutečný obytný prostor</p> <p>Půjčka na 30 let s úrokovou sazbou ve výši 1%. V prvních 5 letech úvěru se platí pouze úroky, od šestého roku se splácí samotný kapitál.</p> <p>6. - 10. rok: 2% z výše úvěru ročně</p> <p>11. - 15. rok: 3% z výše úvěru ročně</p> <p>16. - 20. rok: 4% z výše úvěru ročně</p> <p>21. - 25. rok: 5% z výše úvěru ročně</p> <p>26. - 30. rok: 6% z výše úvěru ročně</p>
d) sociální příspěvek na bydlení	<p>Ad d) Ve výši rozdílu příjmů domácnosti a nákladů na bydlení, výpočet částky je zvýhodněn u těchto skupin:</p> <p>a) mladé rodiny s dětmi</p> <p>b) domácnosti s dětmi školního věku</p> <p>c) osoby s prokázaným postižením</p> <p>d) rodiny s nejméně třemi dětmi</p> <p>e) rodiny se zdravotně postiženým dítětem</p> <p>f) rodiče samoživitelé</p>
Oprávněné náklady	viz výše
Bonifikace	<p>a) Nevratná dotace menším stavbám Ad a) pro malé stavby (menší než 4500m²) až 140 eur/m²</p> <p>b) Nevratná dotace při vysokém ekologickém standardu Ad b) pasivní dům 60 eur/m²; při využití rekuperace a obnovitelných zdrojů energie 20 eur/m²; nízkoe energetický standard (řízený ventilační systém) 20 eur/m²</p>
Malifikace	Nevyhovujícím grantovému projektu není přidělena podpora.
Obecně	<p>Vídeň vlastní a spravuje přes 222 000 bytových jednotek, které představují 25 % z městského bytového fondu. Tyto byty jsou Zajištění kvality projektů podporovaného bydlení:</p> <p>Metoda veřejné soutěže - pro projekty na pozemky vlastněné Wohnfonds_Wien nebo pro projekty bydlení obsahující více než Metoda hodnocení projektu dle 4 pilířů (viz výše) a stanovení jeho skóre - slouží k vyhodnocení kvality projektu; pozitivní SMART Wohnbauprogramm - soutěžní i hodnocené projekty jsou posuzovány i z hlediska SMART programu, který si klade za cíl Vídeň poskytuje dotované bydlení na různých úrovních:</p> <p>a) obecní byty - v různých standardech podle velikosti, vybavení, počtu pokojů nebo byty bezbariérové</p> <p>b) sociální bydlení - většinou 1pokojové nebo 2pokojové, často nižší standard, velké rodiny až 4pokojové byty</p> <p>c) bydlení pro mladé lidi - 1pokojové nebo 2pokojové</p> <p>Proces získání dotovaného bydlení:</p> <p>Osoba musí nejprve získat tzv. Vormerkschein (povolení pro přidělení bytu). Ten získá vyplněním žádosti s příloženými potřebnými dokumenty a dotazníku u příslušné instituce. Pokud splní požadovaná kritéria a získá toto povolení, jsou jí dle vhodné kategorie bydlení (velikost bytu, cena, lokalizace, vybavení, počet osob) nabídnuty 2 nabídky. Pokud si po návštěvě obou bytů nevybere ani jeden, nemá již během následujících 3 let nárok na přidělení bytu (může si ho ale vyhledat z vlastní iniciativy po dohodě s původním nájemcem). Nabídka dvou bytů neplatí pro sociální byty a bydlení pro mladé lidi, těm dává město pouze jednu nabídku.</p>
Pojmy	<p>Bydlení s limitovaným profitem Stanovuje zákon o neziskovém bydlení Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</p> <p>Poskytováno neziskovými bytovými společnostmi, které jsou v rámci této služby osvobozeny od daní. Veškeré zisky musí znovu investovat do údržby a poskytování dalšího bydlení.</p> <p>Bytové společnosti Stanovuje zákon o neziskovém bydlení Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</p> <p>Jsou soukromými společnostmi, které jsou vedeny v právní formě jako družstva, společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti. Jsou poskytovateli bydlení s limitovaným profitem, musí chránit veřejný zájem bydlení a jsou kontrolovány orgánem Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (GBV). V rámci plnění tohoto veřejného zájmu jsou osvobozeny od daní.</p> <p>Developerské společnosti V rámci této analýzy se jedná o obecný pojem pro společnosti zabývající se územním rozvojem. Zahrnuje jak neziskové bytové společnosti, tak soukromé podniky.</p> <p>Wohnfonds_Wien Fond pro bydlení, který zahrnuje jak podporu nové výstavby, tak obnovu sídlišť ve 60. a 70. let. Nová výstavba je kontrolována formou veřejných soutěží, které jsou povinnou součástí výběru projektů pro pozemky vlastněné tímto fondem a pro projekty dotovaného bydlení s více než 300 jednotkami. Projekty s méně než 300 jednotkami však podléhají povinnému hodnocení, jehož výsledkem je skóre zařazující projekt do různých kategorií kvality. Dobré hodnocení je podmínkou pro získání dotace.</p> <p>SMART-Wohnbauprogramm Program, který si klade za cíl poskytovat cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny s dětmi, páry, rodiče samoživitele a singles. Kritéria pro udělení statusu SMART:</p> <p>- optimální využití obytné plochy</p> <p>- typy jednotek:</p> <p>Typ A (1 pokoj) - max. 40 m²</p> <p>Typ B (2 pokoje) - max. 55 m²</p> <p>Typ C (3 pokoje) - max. 70 m²</p> <p>Typ D (4 pokoje) - max. 80 m²</p> <p>Typ E (5 pokojů) - max. 100 m²</p> <p>- Poměr bytů:</p> <p>Typ A + Typ B: nejméně 50%</p> <p>Typ C + Typ D + Typ E: maximálně 50%</p> <p>- přemýšlivý kompaktní půdorys, možnost výběru různé výbavy, nízké náklady na konstrukci a nízké uživatelské náklady</p> <p>- výše počátečního vkladu (stavební náklady + základní kapitál) max. 60 eur/m²; měsíční nájem max. 7,50/m²</p> <p>4 pilíře hodnocení projektů Soutěžní projekty a projekty ucházející se o podporu jsou hodnoceny na základě těchto pilířů:</p> <p>Sociální udržitelnost - praktičnost, snížení nákladů v rámci plánování, život ve společenství, adaptabilní bydlení</p> <p>Architektura - struktura města, konstrukce budovy, struktura bytu, vzhled</p> <p>Ekologie - klima a udržitelná výstavba, bydlení zdravé a šetrné k životnímu prostředí, prostorově efektivní město s kvalitní zelení a veřejným prostorem, odstupňování zeleně a veřejného prostoru</p>

Obecní bydlení	Ekonomika - náklady na pozemek, celkové náklady na výstavbu, uživatelské náklady a smluvní podmínky, náklady na vybavení Bydlení vlastněné Vídní a poskytované vybraným skupinám osob jako nájemní bydlení. Pro získání obecního bydlení je nutné si obstarat tzv. Vormerkschein (povolení pro přidělení bytu). Nájemné je regulováno.
Sociální bydlení	Obecní bydlení přidělené sociálně slabým osobám, které jsou pod dohledem některé sociální instituce, zahrnuje i bezdomovce.
Bydlení pro mladé lidi	Obecní bydlení poskytované vybraným skupinám mladých lidí a dále učňům, mladým pracovníkům a studentům.

Zdroje

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) č. 139/1979 (zákon o neziskovém bydlení) z 3/1979
Mietrechtsgesetz (MRG) č. 520/1981 (zákon o pronájmu) z 11/1981
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) č. 18/1989 (vídeňský zákon o podpoře výstavby
www.wien.gv.at
www.wohnfonds.wien.at
www.wienerwohnen.at
www.gbv.at

(AUT) Rakousko - Štýrsko

Předpis	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Stmk. WFG 1993 (Zákon o podpoře bydlení)	
Datum	1993	
Související předpisy	Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Zákon o výstavbě)	
	Quadratmeterpreisverordnung 2011 (Zákon o ceně za metr čtvereční)	
Forma podpory	Půjčky	Podpora je poskytována na: Výstavbu bytů a ubytoven / počáteční nákup bytů / rekonstrukci domů, bytů a ubytoven / opatření na zlepšení podmínek bydlení
	Anuity a úrokové dotace	Výstavbu bytů a ubytoven / počáteční nákup bytů / rekonstrukci domů, bytů a ubytoven / dostupnost bytů pro mladé rodiny a léčené osoby / opatření v souvislosti zlepšení podmínek bydlení
	Příspěvky na výstavbu	Výstavbu bytů a ubytoven / počáteční nákup bytů / rekonstrukci domů, bytů a ubytoven / opatření na zlepšení podmínek bydlení
	Záruky	Výstavbu bytů a ubytoven / rekonstrukci domů, bytů a ubytoven / dostupnost bytů pro mladé rodiny a léčené osoby
	Dotace na bydlení	Výstavbu bytů a ubytoven / rekonstrukci domů, bytů a ubytoven
	Splátky	Počáteční nákup bytů
Správce systému	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit Österreich (Ministerstvo hospodářství a práce), dále Spolková země Štýrsko - Steiermark	
Příjemce podpory	Obce	a) Výstavba bytů a ubytoven Předmět podpory: Stavební projekty s alespoň 3 byty / Nájemní bydlení / Výstavba ubytoven
	Sdružení obcí	Nájemní bydlení / Výstavba ubytoven
	Bytová družstva	Stavební projekty s alespoň 3 byty / Nájemní bydlení / Výstavba ubytoven
	Fyzické osoby	Výstavba domů pro rezidenční potřeby
	Podniky a nadace	Výstavba ubytoven
	Fyzické osoby	b) Počáteční nákup bytů pro vlastní potřeby Podmínky: viz Předmět podpory
	Autorizované osobě	Podmínky: viz Předmět podpory
	Vlastník budovy	c) Rekonstrukce domů, bytů a ubytoven
	Domácnosti a fyzické osobě	d) Dostupnost bytů pro mladé rodiny a léčené osoby Podmínky: Žadatel musí mít rakouské občanství atd.
	Fyzické nebo právnické osobě	e) Opatření v souvislosti zlepšení podmínek bydlení Podmínky: viz Předmět podpory
	Společnostem ve vlastnictví obce	Podmínky: viz Předmět podpory
Předmět podpory	<u>a) Výstavba bytů a ubytoven</u>	Podmínky podpory: (na výstavbu obytných budov - tj. 2 byty a více) a) Budova přispěje k rozvoji území b) Umístění budovy bude v přiměřené vzdálenosti od občanské infrastruktury c) Realizace bude za účasti vhodných nástrojů (ÚP, arch.soutěžě apod.) d) Ekologické likvidace odpadu e) Hospodaření s energiemi f) Vytápění prostřednictvím centrálního systému se známým podílem spotřeby na každého g) Budova bude přizpůsobena osobám se zdravotním postižením h) Náklady na stavební pozemek nesmí překročit běžné náklady o 10 %, o 25 % a ve i) Je-li v daném místě prokázána potřeba tohoto typu bydlení
	<u>b) Počáteční nákup bytů</u>	a) Fyzické osobě pokud: má stavební povolení ne starší 3 let a žadatel o grant má rakouské občanství b) Autorizované osobě na ekologická opatření c) Na první nákup bytu, který je postaven bez podpory
	<u>c) Rekonstrukce domů, bytů a ubytoven</u>	a) Stavba musí být stará minimálně 30 let, pokud se nejedná o: 1) Napojení na dálkové vytápění 2) Energetická a ekologická opatření 3) Využití obnovitelných zdrojů energie na vytápění a ohřev vody 4) Splnění opatření bezpečnosti obyvatel 5) Splnění opatření uspokojující bytové potřeby seniorů a zdravotně postižených b) Užitélná plocha musí být v rozmezí minimálně od 30 m ² a maximálně do 150 m ² . Podmínky dle bodu a) a b) nemusí být splněny v případě nově vzniklých jednotek. c) Rekonstrukce bude provedena v souladu s ochranou konstrukce a zachováním vzhledu.
	<u>d) Dostupnost bytů pro mladé rodiny a léčené osoby</u>	a) Rodinám se 3 a více dětmi, nebo jedním dítětem postiženým (alespoň 80% snížení) a rodinám, jejichž členům nebylo 35 let. b) Rodinám s dětmi na pořízení první společné domácnosti, která má dostatečnou velikost, po dobu 1 roku. Pokud se rodina nachází ve vyjímečné situaci, může být tato doba prodloužena.
	<u>e) Opatření v souvislosti zlepšení podmínek bydlení</u>	a) Fyzické nebo právnické osobě pro provádění průzkumu, opatření dokumentace apod. b) Společnostem ve vlastnictví obce a neziskovým organizacím s cílem jednoduššího získávání financování pro obytné budovy. c) Fyzické nebo právnické osobě, která přispěje ke zlepšení bydlení, životního prostředí apod. d) Fyzické nebo právnické osobě pro činnost ve smyslu čl. 3 provedené v letech 1997 až 1998
Standard	Výstavba nájemních bytů a ubytoven	Podpora je stanovena pevnou částkou za 1m ² / 1.250,- €. Splnění standardu pro pasivní domy je částka navýšena o 50,- € / 1m ² . Realizace ekologických a udržitelných opatření je částka navýšena 250,- € / 1m ² . Užitečná plocha pro 1 osobu / 50 m ² Užitečná plocha pro 2 osoby / 50 + 20 = 70 m ² Užitečná plocha pro 3 osoby / 70 + 10 = 80 m ² Užitečná plocha pro 4 osoby / 80 + 10 = 90 m ² Užitečná plocha pro 5 osob / 90 + 10 = 100 m ² Užitečná plocha pro 10 osob / 140 + 10 = 150 m ² - maximálně přípustná plocha Od 3 osob se za každou další osobu připočítá 10 m ² . Plocha je v případě strádání uživatelů

	Dětská hřiště: dotace činí 350,- € / 1 byt. Parkovací plochy, které vzniknou v rámci výstavby: 1) Garáže pro auta 10.720,- € / 1 parkovací místo 2) Přízemní parkování nebo v samostatné budově 5.380,- € / 1 parkovací místo 3) Střešní parkování 2.680,- € / 1 parkovací místo 4) Parkovací stání 1.340,- € / 1 parkovací stání Nařízení maximální hlukové hladiny (viz. Zákon o výstavbě § 2) Kvalita zástavby (domy s více než 2 majiteli či nájemní bydlení, ubytovny, domy ve Tepelná a zvuková izolace (viz. Zákon o výstavbě § 4) Energetická náročnost (viz. Zákon o výstavbě § 5)
Kritéria podpory výstavby budov	
Výstavba soukromých domů	Jednočlenné domácnosti 10.000,- € Dvočlenné domácnosti (manželské páry a 10.500,- € Mladé rodiny 12.000,- € Navýšení dotace: Při splnění standardu pro pasivní domy do 2.000,-€ / m ² . Výstavba vlastního domu dle Štýrského plánovacího zákona z r.2010 do 2.000,-€/m ² Výstavba vlastního domu v řídké osídlené, ohrožené horské obce do 2.000,-€/m ² Výstavba domů ve skupinách pokud: 1) min.počet domů je 10, ve výjimečných případech je počet menší 2) velikost jednoho stavebního pozemku nepřesahuje 800 m ² 3) získá kladné hodnocení z hlediska návrhu Součástí politiky územního rozvoje do 2.000,- € / m ² . Financování úvěru je ve výši 750,- € / 1m ² s přihlédnutím k přiměřené užitné ploše. Podpora úvěru žadatele se 2 dětmi : 3.700,-€ Podpora úvěru žadatele se 3 dětmi : 7.400,-€ Úroková roční sazba je 3%.
Podpora počátečního nákupu bytů	Výše anuity: 1 až 5 let 2% 6 až 10 let 2,50% 11 až 15 let 3% 16 až 20 let 3,50% 21 až 25 let 4% 26 let a více zbytková celní sazba
Podpora na rekonstrukce	Splnění běžného vybavení do výše 30.000,-€. Více než polovina nákladů na rekonstrukci musí odpovídat zlepšení. Vyřešení likvidace odpadních vod.
Rozsáhlá rekonstrukce	Anuita nesmí přesáhnout 910,- € / m ² užitné plochy. Tato částka může být navýšena na 1) Vytvoření nového bydlení 2) Odstranění nestandardů 3) Navýšení nákladů v důsledku památkové péče Navýšení může být v případě: 1) Splnění tepelných podmínek o 40,- € / m ² 2) Splnění norem Pasivního domu 70,- € / m ² Mimo rozsáhlou rekonstrukci je dotace poskytnuta na max. 15% po dobu 10 nebo 14 let.
Energetická opatření	Rekonstrukce pláště budovy nebo technických systémů je dotována do výše 30% původní půjčky (mimo úvěry) se splatností 14 let, max. výše je 50.000,-€. Úrokové dotace na nákup bytů pro mladé rodiny nepřesahují 7.500,- € ve výši 5% na úvěr max. na 5 let. Úrokové dotace na nákup soukromých bytů nepřesahují 22.500,- € ve výši 5% na úvěr max.10 let.
Podpora bytů pro mladé rodiny a léčené osoby	
Výše podpory	a) Výstavba bytů a ubytoven Cena stanovena za 1m ² užitné plochy. Půjčky a anuity se splatností minimálně 20let. Výše Výstavba domů Podpora může být poskytnuta jednorázově pro: 1) Rezidentům 2) Výstavbu domů ve skupinách 3) Domy ve vlastnictví obce
Úvěry	Úvěry mohou být navýšeny o 3% po dobu 50 let a mohou být zlepšeny v určitém časovém období.
Úrokové dotace	Splacení úvěru se uděluje min. na 5 let a max. na 25 let. Lze dosáhnout snížení v určitých časových intervalech.
Příspěvky na výstavbu	Finanční příspěvek je poskytnut nevratnou dotací 50% z celkových nákladů. Může být poskytnuta ve zvláštních případech. Záruka se musí vztahovat k výši úvěru. Mohou žádat:
Záruka	a) Nájemce dotovaného bytu b) Nájemce bytu patřící obci či nadacím c) Vlastník objektu, který nabízí pronájem d) Podnájemce, který má byt pronajatý od sdružení
Příspěvek na bydlení	Příspěvek na bydlení je poskytnut maximálně na 1 rok. Nejmenší možná dotace je 10,- € / měsíc. Podpora je poskytována jednorázově v závislosti na velikosti bytu a počtu osob.
b) Počáteční nákup bytů	
c) Rekonstrukce domů, bytů a ubytoven	
Úvěry	Úvěry dosahují na 6% po dobu 35 let, mohou se zlepšit v určitém časovém období.
Úrokové dotace	Splacení úvěru se uděluje minimálně na 5 let a maximálně na 20 let. Lze dosáhnout snížení v určitých časových intervalech.
Příspěvky na výstavbu	Finanční příspěvek je poskytnut nevratnou dotací.
Záruka	Stát se může zaručit za financování bydlení. Záruka se musí vztahovat k výši úvěru.
Příspěvek na bydlení	Příspěvek je udělen na náklady bydlení (na nájemní bydlení či rekonstrukce, pokud byla provedena celková rekonstrukce objektu nebo byly zrekonstruovány alespoň 3 byty).
d) Dostupnost bytů pro mladé rodiny a léčené osoby	
Úrokové dotace	Úvěry na pořízení bytu nepřesahují 10 let. Dotace je vyplacena po skončení úvěru. Výše úvěru je stanovena dle druhu bydlení.
Záruka	Stát se může zaručit za financování bydlení. Záruka se musí vztahovat k výši úvěru.
e) Opatření v souvislosti zlepšení podmínek bydlení	
Úvěry	Úvěry dosahují na 6% po dobu 35 let, mohou se zlepšit v určitém časovém období.
Úrokové dotace	Splacení úvěru se uděluje min. na 5 let a max. na 20 let. Lze dosáhnout snížení v určitých časových intervalech.
Bonifikace	Finanční příspěvek je poskytnut nevratnou dotací až do plné výše nákladů. Při splnění standardu pro pasivní domy je částka navýšena o 50,- € / 1m ² . Realizace ekologických a udržitelných opatření je částka navýšena 250,- € / 1m ² .

	Výstavba soukromých domů Rozsáhlá rekonstrukce	Při splnění standardu pro pasivní domy do 2.000,-€ / m ² . Při splnění tepelných podmínek o 40,- € /m ² . Při splnění norem Pasivního domu 70,- € /m ² .
Malifikace	viz Standardy	
Pojmy	Domov	Celoroční, stavebně oddělený, vybavený byt jehož užitná plocha nesmí být menší než 30 m ² a větší než 150 m ² .
	Ubytovna	Forma zařízení obsahující běžné domácí vybavení, ve kterém jsou k dispozici, kromě obývacího pokoje a ložnice, i odpovídající místnosti.
	Užitná plocha	Celková podlahová plocha bytu bez tloušťky stěn, suterénu, podkrovní, schodů, balkonů, teras a místností určených pro průmyslové či zemědělské účely.
	Mladé rodiny	Mladé rodiny jsou: a) Manželské páry s dětmi nebo bez nich , registrovaná partnerství, kde oba žadatelé nedosáhli věku 35 let. b) Oba žadatelé nedosáhly věku 35 let a na jedno nebo více dětí pobírají rodinné přídatky. c) Samoživitelé, kteří nedosáhli věku 35 let a jedno a více dětí, kteří pobírají rodinné přídatky.
	Bytová Družstva	dle zákona Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Jsou vedena v právní formě jako družstva, společnosti s ručeným omezením a akciové společnosti. Bytová družstva musí chránit veřejný zájem bydlení. Jsou povinni pravidelně kontrolovat plnění zadaných úkolů. Jsou osvobozeny od platby daní.
Obecně	Na celém území Rakouska platí spolkové zákony. Každá spolková země vydává pro vlastní potřebu zemské zákony, které ovšem korespondují se zákony republiky, to se týká i zákonů o bydlení. Ve Spolkové zemi Štýrsko (Steiermärk) bydlení spravují dva hlavní zákony: Zákon o podpoře bydlení (Stmk. WFG 1993) a Zákon o výstavbě (z r. 1993). Prostředky jsou přerozdělovány vládou Štýrska skrze obce, sdružení obcí, bytová družstva, fyzické osoby apod. až k cílovým příjemcům (ve smyslu těchto zákonů ke stavební úpravě). Stavební úpravy jsou rozděleny do 5 kategorií (výstavba bytů a ubytoven, dotace na počáteční nákup bytů, rekonstrukce, bydlení pro mladé rodiny a opatření směřující ke zlepšení bydlení). Každá úprava má striktně stanovené podmínky, za jakých může být dotována (viz. Podmínky podpory a výše podpory). Podporu lze získat v různých formách jako jsou úvěry, úrokové dotace, příspěvky na výstavbu, bydlení apod.	
Zdroje	Legislativa	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Stmk. WFG 1993 (Zákon o podpoře bydlení)
	Internet	Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Zákon http://www.verwaltung.steiermark.at http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74835755/DE/

(BEL) Belgie - Vlámsko

Předpis	VLAAMSE WOONCODE (Vlámský zákon o bydlení)	vládní dekret spadající do pravomoci Vlámské regionální vlády, v němž je stanoveno "právo na bydlení", cíle bytové politiky, způsob kontroly kvality atd.
Datum	1997, doplňky a změny od roku 2006 až do roku 2014	
Související předpisy	zákon VW je rozpracováním čl. 39 Ústavy	Právo na bydlení je formulováno takto: Každý člověk má právo na důstojné bydlení. Proto je třeba podporovat - upravený byt dobré kvality ve slušném prostředí a za přijatelnou cenu, včetně jistoty jeho užívání.
Forma podpory	a) sociální půjčky na nákup a realizaci sociálních bytů "ke koupi" a jiných bytů, dále na renovaci, vylepšování a přizpůsobování bytů b) správa finančních prostředků sociálních bytových organizací, které nejsou bezprostředně nutné pro každodenní provoz c) poskytování zálohy pro sociální bytové organizace d) správa "FONDU SOLIDARITY"	BYTY K PRONÁJMU - 1/1/2008 vstoupil v platnost NFS2 - nový systém financování sociálních nájemních bytů prostřednictvím SHM. Jedná se o bezúročné půjčky na 33let až do určité výšky, stanovené NFS2 normou. Náklady nad touto hranicí budou financovány z vlastních prostředků SHM nebo za tržních podmínek dalšími půjčkami od VMSW. V březnu 2009 odsouhlasila Vlámská vláda investiční program (IP) pro období 2009-2013. BYTY KE KOUPI - Investice do sektoru "ke koupi" se soustředí na podporu hypotekární činnosti, především poskytování "Vlámské bytové půjčky" kupujícím v tomto sektoru. Týká se i soukromníků, kteří z vlastní iniciativy postaví vlastní byt anebo přizpůsobují byt zakoupený na soukromém trhu.
Správce systému	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Vlámská společnost pro sociální bydlení	- pravomoci i organizační struktura definovány dle zákona - organizační struktura: 13-ti členná správní rada, cca 280 zaměstnanců - VMSM funguje jako klient (účetní) pro architektky, dodavatele a notáře u projektových investic, prováděných Sociálními bytovými organizacemi (SHM). Zároveň naplňuje vůči nim bankovní funkci (tj. registrace fin. úkonů, výpisy z jejich účtů a pod.
Příjemce podpory	a) bytová korporace (viz zákonný statut) - bezúročné půjčky b) nájemník pod hranicí limitního příjmu	
Předmět podpory	a) bytová výstavba - bezúročné půjčky b) regulované nájemné pro sociální byty	
Standard	popsán kvalitativní normou C 2008	Norma se vztahuje přímo k systému sociálního bydlení. Samostatný standard staveb ve smyslu OTP ve Vlámsku neexistuje, ale bývá předepsán jako podrobné podmínka výstavby v rámci regulačních plánů.
Podstandard		Ve Vlámsku neexistuje - viz výše
Výše podpory	1) <i>novostavba</i> bytu <i>běžného</i> standardu, pořízení	průměrný samostaný byt 1300,- Euro / m2
Oprávněné náklady Bonifikace		
Obecně	Podpora sociálního bydlení v Belgii / Vlámsku je organizována prostřednictvím vládou podporované agentury VSMW, která de facto kontroluje finanční toky pro všechny Sociální bytové organizace. Množství finančních prostředků je regulováno aktualizacemi vládních programů... (v současnosti 2014 - 2020). Obce ve Vlámsku jsou v podstatě plánovacími jednotkami s velikostí pohybující průměrně okolo 20.000 obyv. Povinností každé obce je mít svoji bytovou politiku, která určuje plánovanou sociální výstavbu vč. její lokace (vazba na územní plán).	
Pojmy	sociální byty "ke koupi", sociální nájem, Vlámská bytová půjčka, renovace, financování bytových projektů	
Zdroje	bytová politika obcí sociální bydlení sociální bytové organizace (SHM)	Vytváří se na základě zadání a je schvalována nadřízeným orgánem státní správy. Platí definováno v rámci VW, kde je mimo jiné uveden i mechanismus stanovující hranice Bytové korporace, prostřednictvím kterých obce vlastní, spravují i budují sociální bytový fond určený k pronájmu i k prodeji.

(CHE) Švýcarsko

Předpis	Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix
Datum	03/2003
Související předpis	Article 34 de la Constitution, 1972, Loi encourageant la construction et l'accès à la propriété
Forma podpory	dotace půjčky : bezúročná půjčka nebo půjčka za zvýhodněnou cenu na max. 25 let garanční fondy kapitálové podíly
Správce systému	Conseil fédérale, Commission générale du logement, Financování: Fondations immobilières de droit public
Příjemce podpory	- organizace zabývající se výstavbou bydlení ve veřejném zájmu - občané s nízkými příjmy: vícečetné a monopartnerské rodiny, - handicapovaní, - senioři v případě potřeby - lidé ve vzdělávacím procesu
Předmět podpory	Programy: a) pořízení sociálního nájemního bydlení charakteru (nová výstavba, rekonstrukce) b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení (vč. individuálních domů) c) inovativní projekty bydlení charakteru ve veřejném zájmu d/ renovace velkých celků - výše podpory stanoveny čl. 11, par. 2 et 3, zákona z 5.3. 1990 o subvencích (loi de 5 octobre 1990 sur les subventions). e) podpora výzkumu v oblasti bydlení, inovativních a udržitelných projektů, mezinárodní spolupráce
Standard	Minimální standardy jsou stanoveny zákonem Ordonnance concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire du 12 mai 1989 (Etat le 1er janvier 2013) a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ Nástroje: Minimální čistá podlahová plocha 1/ Čistá plocha z jediné místnosti pro jednu osobu by neměla být menší než 10 m ² , menší plochy místností jen pokud se mohou spojit 2/ Čistá plocha první místnosti bytu pro dvě osoby by neměla být menší než 14 m ² . 3/ Čistá plocha další jednolůžkové místnosti bytu pro dvě osoby by neměla být menší než 12 m ² . Minimální obytná plocha celková: pro 1 osobu: 40 m ² , pro 2 osoby 50 m ² , pro 3 osoby 60 m ² , pro 4 osoby 70 m ² , pro 5 osob 80 m ² , pro 6 osob 90 m ² , pro 7 osob 100 m ² , pro 8 osob 110 m ²
Podstandard	b) UDRŽITELNOST c) VNĚJŠÍ PROSTŘEDÍ Upravené standardy pro kategorie (podle Zákona o výstavbě)
Výše podpory	Není definován Půjčka /soukromým osobám/ závisí na příjmu, typu a velikosti pořizovaného bydlení.
Oprávněné náklady Bonifikace	
Malifikace	
Obecně	Je důležité zdůraznit, že každý kanton, vzhledem k federálnímu systému, vyvíjí svou vlastní politiku sociálního bydlení. Současně je ale podroben celkové politice plánování, definované federálním zákonem o územním plánování a vymáhání práva LaLAT. Stát zasahuje v průběhu krize na trhu nemovitostí tím, že skutečně sníží náklady na bydlení (stanovení ceny pozemků, dotace družstev nebo neziskových sdružení, výhodný prodej státních pozemků pro sociální výstavbu, regulace výstavby za účelem větší efektivity a snížení nákladů, zvýšení objemu sociální výstavby, daňové úlevy výhodné hypoteční úvěry, aj.). V ženevském kantonu stát dotuje Bytové fondy veřejného zájmu (Fondations immobilières de droit public), pro výstavbu HBM (určené pro obyvatele s nejnižšími příjmy). Systém popsán na: http://www.fidp.ch Státním záměrem v Ženevě je dosažení 20 % sociálních bytů z celkového počtu nájemních bytů (v současnosti 10 %). Podpořeno dvěma zákony: Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP - I 4 06) Loi générale sur les zones de développement (LGZD) et son article 4A K dosažení tohoto cíle zákon otevřel investiční fond ve výši 35 mil. CHF/rok., financováno přes Švýcarskou národní banku.
Pojmy	
Zdroje	www.admin.ch/ch/f/rs/rs.html http://www.fidp.ch www.geneve.ch/legislation

(DEU) Německo - Bavorsko

Předpisy	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - (BayWoFG) 10. 04.2007, poslední změny z roku 2014 zákon o podpoře bytového prostoru Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 für das Bayerische Wohnungsbauprogramm (WFB 2012) Předpisy k zákonu o podpoře bytového prostoru Richtlinien für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum Směrnice bavorského programu o schvalování úroků pro bydlení v osobním vlastnictví	
Podpora výstavby a koupě domů a bytů v osobním vlastnictví	Forma podpory	Úvěr a jednorázový příspěvek na dítě 2500,-eur nárok na příspěvek začíná už v těhotenství
	Úvěr	max. 30 % částky novostavba max. 40% částky koupě úroky 0,5 % na 15 let, pak maximálně 7 % úvěr se první dva roky neplatí, pak 1 % a úroky u koupi novostaveb, jinak 2% a úroky 1 % poplatky v prvním roce možnost kumulace s jinými programy - KfW
	Velikost základu podpory Závazky Vlastní prostředky Únosnost	veškeré stavební náklady nebo kupní cena, dané hranice se nesmí překročit doba bydlení nejméně 15 let 25 %, 15% při vlastnictví pozemku nebo pro rodiny se 3 a více dětmi je třeba dokázat, že je financování dlouhodobě udržitelné, na prvního člena domácnosti musí zůstat měsíčně 1000,-eur, na každého dalšího 250,-eur, od třetího dítěte 200,- eur
	Podmínky Nároky na kvalitu	při koupi nesmí být obě strany v příbuzenském poměru ekologické, udržitelné bydlení, úsporné, odpovídající standardům dostatečná velikost, uzavřené jednotky, velikost pokojů ložnice a dětské pokoje minimálně 10 m ² na 1 osobu a 14 m ² na 2 osoby, nesmí být průchozí, ne více jak 2 osoby v jednom pokoji, děti rozdílného pohlaví mají mít vlastní pokoj
Velikost	byt pro 2 osoby max. 75 m ² dům pro 2 osoby max. 100 m ² 15 m ² na pracovnu, je-li to prokazatelně nutné každá další osoba 15 m ² pozemek max. 400 m ² centálně do 600 m ² na venkově	
Podpora přizpůsobení bytů pro osoby se zdravotním postižením v osobním vlastnictví nebo v nájemném poměru Podpora programu zlevnění úroků pro novostavbu a koupě, nájemné byty není možno podpořit	Předmět podpory - stavební úpravy, rozdíl ceny mezi normálním a bezbariérovým řešením	přestavba sanitárních zařízení dostavba výtahů odstranění bariér v bytě
	Podpora	fixní částka max. 10.000,- eur na byt poplatek 1%
	Závazky	doba bydlení nejméně 5 let
	Předmět podpory	kredity u zemské banky ve spolupráci s KfW redukce úroků po dobu 10 až 15 let, pokud nebyly využity žádné další podpory je možno o stejnou dobu prodloužit
Úvěr	30 %, max. 150.000,- eur? Min. 15.000,- eur výšku úroků je nutno sjednat individuálně s bankou splátky 1% a úroky , po 15 letech možno měnit, maximální výška jsou 2% a úroky kombinace s jinými programy není možná	
Velikost základu podpory Závazky Vlastní prostředky	veškeré stavební náklady nebo kupní cena doba bydlení po dobu úvěru 15 let 2% , výjimečně 15% vlastní práce nelze započítat	
Program KfW	různé projekty, podpora energetických standardů, bydlení pro seniory - bez závazku na věk	
Podpora bytové výstavby	Konkrétní úvěr	50 % na m ² obytné plochy, určená hranice 1.600,- eur za stavební náklady, honoráře jsou navíc , progresivně změny podle indexu vývoje cen ve stavebnictví v jednotlivých případech možnost zvýšení kreditu o 35 % omezeno na 25 let, úroky 0,5 %, první 3 roky se platí pouze úroky, úvěr 1 %, poté max. 7 % nutno dokázat schopnost dalšího financování poplatek 3%, rozdělený na 6 plateb první 3 roky
	Úvěr závisející na využití kapacity	dodatkové konkrétní podpory: - Kredit pro vozíčkáře 15 % novostavba i přestavba - Kredit k posílení center 10 % novostavba, 5 % přestavba - energetické dalekosáhlé úpravy 5 % novostavba, 15 % přestavba předpokladem je rozdíl mezi max. přípustnou výší nájmu a nájmem únosným pro danou skupinu, který musí být minimálně 1,- eur. Výška kreditu je určována z výpočtu konkrétní situace, rozdílu výšky nájmu a plánované kapacity 10 let úroky 5,75% mohou být každý rok nově určovány, těchto 10 let se splácí pouze úroky, pokud neexistují další podpory, lze redukovat na 0,5% po 10 letech 1% a úroky
	Struktura bytů Výše prvního nájemného Výše nájemného	dána potřebami na místě, nutno respektovat stanovena, výška se orientuje u okolí únosný nájem mezi 3,50 a 6,00 eur za m ² , orientuje se u okolí nájemní dostane u těchto bytů vyrovnání únosného a skutečného nájmu každý stupeň - viz Hranice příjmů má pak nájem o 1,- eur dražší
	Nároky na kvalitu	ekologické, udržitelné, úsporné bydlení, odpovídající standardům dostatečná velikost, uzavřené jednotky, velikost pokojů ložnice a dětské pokoje minimálně 10 m ² pro 1 osobu a 14 m ² pro 2 osoby, nesmí být průchozí, koupelny musí být kresleny zařízené, v bytech pro více než 5 osob druhé oddělené WC u domů s více než 50 byty společné prostory 0,5 m ² na byt úložný prostor 1 m ² v bytě, pokud není sklep možno dalších 6 m ² , které nejsou do velikosti započítány

	Velikost	<p>musí být dokazatelné umístění standardního nábytku</p> <p>1pokojový byt 1 osoba _ 40 m² 1pokojový byt 2 osoby _50 m² 2pokojový byt 2 osoby _ 55 m² 2pokojový byt 3 osoby _65 m² 3pokojový byt 3 - 4 osoby _ 75 m² 4pokojový byt 4 osoby _90 m² každá další osoba 15 m² pro osoby se zdravotním postižením navíc15 m² možnost odchýlení ve stávající zástavbě minimální velikost bytů 35 m²</p> <p>možnost tzv. zvláštních bytů, např. pospolitosti seniorů, zde se počítá obytná plocha maximálně 50 ² na osobu,</p>
Pronájem sociálních bytů pro osoby, které na to mají nárok	Předpoklady	<p>hranice příjmů</p> <p>velikost bytů v závislosti na osobní a pracovní potřeby</p>
	Výše nájmu	<p>je určena a nesmí být překročována, ostatní provozní poplatky nejsou regulovány</p> <p>únosný nájem mezi 3,50 a 6,00 eur za m²</p> <p>u velkých bytů a u bytů pro vozíčkáře snížení o 0,40 eur za m²</p>
	Užívání - výjimky, nutné povolení	<p>vlastní užívání</p> <p>nepronajmutí</p> <p>jiné určení než bydlení</p>
Podpora bydlení pro studenty	Podpora	<p>Kredit na výstavbu 32.000,- eur_ bydlení na jednoho studenta bez</p> <p>úroků a splacení</p>
	Výše nájmu	<p>maxim. 173,70 eur měsíčně, možnost jednou za 3 roky zvýšit</p> <p>pouze pro studenty státních vysokých škol</p>
	Předmět podpory	vlastní užívání
Wohngeld - podpora na bydlení Wohngeldgesetz - Zákon o podpoře na bydlení	Nárok	<p>obyvatel bytu, nájemník, vlastník, dědic</p> <p>osoby s cizí státní příslušností, i žádost o azyl</p>
	Kritéria	<p>- počet obyvatel domácnosti</p> <p>- hranice příjmů</p> <p>- výška nájemného</p>
	Výše nájmu	<p>se určuje na základě poměru k průměrnému nájmu okolí, 5 stupňů</p> <p>I méně než - 15 % II - 15 % až - 5 % III - 5 % až 5 % IV 5 % až 15 % V 15 % až 25 % VI přes 25 %</p>
	Výška podpory	<p>1 osoba _ stupně I až VI od 292,- eur 407 eur</p> <p>2 osoby _ stupně I až VI od 352,- eur 501 eur</p> <p>3 osoby _ stupně I až VI od 424,- eur 594 eur</p> <p>4 osoby _ stupně I až VI od 490,- eur 693 eur</p> <p>5 osob _ stupně I až VI od 561,- eur 737 eur</p>
Hranice příjmů	Maximální Stupeň III	<p>1 osoba - 19.000,- eur celkový roční příjem</p> <p>2 osoby - 29.000,- eur celkový roční příjem</p> <p>každá další osoba 6.500,- eur celkový roční příjem</p>
	Stupeň II	<p>dítě, nárok začíná už v těhotenství +1.000,- eur</p> <p>1 osoba - 15.600,- eur celkový roční příjem</p> <p>2 osoby - 23.400,- eur celkový roční příjem</p> <p>každá další osoba 5.300,- eur celkový roční příjem</p>
	Stupeň I	<p>dítě, nárok začíná už v těhotenství +750,- eur</p> <p>1 osoba - 12.000,- eur celkový roční příjem</p> <p>2 osoby - 18.000,- eur celkový roční příjem</p> <p>každá další osoba 4.100,- eur celkový roční příjem</p> <p>dítě, nárok začíná už v těhotenství +500,- eur</p> <p>Z celkového hrubého ročního příjmu se odečítá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% na zdravotní pojištění - 10% na daně - 10% na důchodové zabezpečení - 4.000,- eur na osobu se zdravotním postižením - 5.000,- pro novomanžele 10 let od svatby do věku 40 let - placení výživného mezi 4.000 - 6.000,-eur
Vyplácení podpor	30 %	<p>po dokončení stropní desky sklepa</p> <p>u nepodsklepených budov po ukončení podlahy přízemí</p>
	35 %	<p>u dostavěb po zařizení stavebiště</p> <p>po dokončení hrubé stavby včetně střechy</p>
	25 %	<p>u rekonstrukcí po dokončení omítky a san. zařizení</p>
	10 %	<p>po dokončení stavby</p> <p>po nastěhování do všech bytů</p>
Zdroje	<p>http://www.gesetze-im-internet.de</p> <p>https://www.stmi.bayern.de</p>	

(DEU) Německo - Hamburg

Předpisy	Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg 2014 - Hamburgische Investitions- und Förderbank Směrnice o nájemných bytech v Hamburku 2014 od Hamburské investiční banky Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) Zákon o podpoře bytového prostoru
Předmět podpory	výstavba, přestavba, rozšíření nájemných bytů pro osoby s limitovaným příjmem pro rodiny, seniory, osoby se zdravotním postižením je možno o 30 % překročit hranice příjmů, u seniorů o 50 %
Kdo je podporován	majitelé pozemků nebo osoby s dědičným právem na pozemek
Modulový systém	povinný základní modul je možno doplnit volitelnými doba podpory 15 až 30 let podle druhu modulu
Základní moduly	<p>Pozemek</p> <p>při výpočtu kreditu se uznává cena pozemku: - 800,- eur za m² v centrálních polohách při koupi posledních 5 let, - skutečná vyšší kupní cena - samostatná žádost, rozhodnutí individuálně - u starších pozemků na základě odhadu, maximálně 800,- Eur - pokud byly pozemky koupeny o města, max. 600,- eur</p> <p>Novostavba nájemných bytů</p> <p>kredit 15 až 20 let</p> <p>u domů s více než 30 byty je nutno respektovat skladbu bytů: - minim. 20 % pro jednu osobu - minim. 20 % pro tři osoby - minim. 10 % pro čtyři a více osob</p> <p>netýká se bydlení pro seniory a osoby na vozíku nebo se zdravotním postižením nebo je nutno dokázat jinou potřebu na místě výstavby</p> <p>kredit - 1100,- eur na m² na prvních 1.500 m² obytné plochy 1000,- eur na m² na další m²</p> <p>Průběžná měsíční podpora je určena podle ceny pozemku - do 400,- eur /m² obytné plochy 1,60 eur /m² - do 401 - 500 eur /m² obytné plochy 1,80 eur /m² - do 501 - 600,- eur /m² obytné plochy 2,00 eur /m² - do 601 - 700,- eur /m² obytné plochy 2,20 eur /m² - Přes 700,- eur /m² obytné plochy 2,40 eur /m²</p> <p>Přestavba a rozšíření nájemných domů, bytů</p> <p>- rozšíření: dostavby, půdní dostavby, nástavby, konverze, nutno dodržet energetické standardy novostavby EnEV, - změny a rekonstrukce, také konverze, je nutno dosáhnout energetického stupně 2</p> <p>kredit 15 až 20 let</p> <p>je podporováno až 90 % celkových nákladů, maximálně 1600,- eur /m², výška celkových nákladů je určována odhadem</p> <p>Průběžná měsíční podpora je určena podle ceny pozemku - do 400,- eur /m² obytné plochy 1,60 eur /m² - do 401 - 500 eur /m² obytné plochy 1,80 eur /m² - do 501 - 600,- eur /m² obytné plochy 2,00 eur /m² - do 601 - 700,- eur /m² obytné plochy 2,20 eur /m² - Přes 700,- eur /m² obytné plochy 2,40 eur /m²</p>
Volitelné moduly	<p>energetická efektivita, průběžná měsíční podpora po dobu 10 let, nutno dosáhnout určených standardů</p> <p>Novostavba - IFB-Effizienzhaus 40 - 120,- eur /m² obytné plochy - IFB pasivní dům - 120,- eur /m² obytné plochy - IFB-Effizienzhaus plus - 130,- eur /m² obytné plochy</p> <p>Přestavba při dosažení stupně 2 - IFB-Effizienzhaus 40 - 120,- eur /m² obytné plochy - IFB pasivní dům - 120,- eur /m² obytné plochy - IFB-Effizienzhaus plus - 130,- eur /m² obytné plochy</p> <p>certifikace Nachhaltiges Bauen - udržitelná výstavba</p> <p>jednorázově 20,- eur /m² obytné plochy dokázaná certifikace uznávanými institucemi, nutno dosáhnout zlata</p> <p>užitá udržitelná tepelná izolace</p> <p>RAL-UZ 132 nebo 140?</p> <p>jednorázově 10,- eur /m² plochy fasády, střechy atd.</p> <p>bezbariérové bydlení</p> <p>jednorázová podpora</p> <p>Basic - ne zcela podle normy 18040-2, 1500,-eur na jeden byt Bezbariérové byty podle normy 18040-2, 5300,- eur na jeden byt: - byty pro seniory, 1 až 2 osoby starší 60 let - byty pro osoby s motorickými potížemi pokud je více než 20 těchto bytů najednou, je potřeba společenský prostor Byty pro vozíčkáře podle normy 18040-2R,14.300,- eur na jeden byt? Další podpory možné: Průběžná měsíční podpora 1,60 eur /m² obytné plochy</p> <p>Společné prostory pro seniory, vozíčkáře a osoby se zdravotním postižením jsou jednorázově podporovány příspěvkem 1800,- eur /m² plochy, je nutno prokázat pečovatelský koncept, velikost: - do 60 bytů - 3,5 m² na osobu - 60 až 100 bytů - 3,0 m² na osobu - nad 100 bytů - 2,5 m² na osobu</p> <p>Výtahy - v budovách vyšších než 13 m a pokud jsou na patrech bezbariérové byty, jednorázová podpora:18.500,-eur první tři patra, každé další patro 6.000,- eur - v budovách vyšších než 13 m, jednorázová podpora:1E.500,-eur první tři patra, každé další patro 4.500,- eur</p> <p>parkovací stání</p> <p>zvýšení výše kreditu pro parkovací stání k bytu: - na parkovací paletě 5.500,- eur - v podzemní garáži 12.000,- eur</p> <p>výstavba v rozvojových územích</p> <p>předpoklad je cena pozemku pod 400,- eur za m² podpora každé dva roky 0,10 eur za m² obytné plochy</p> <p>Integrace</p> <p>bydlení pro psychicky nemocné, mentálně postižené, mládež podle sociálního zákoníku, průběžná měsíční podpora 0,50 eur /m² obytné plochy po celou dobu užívání</p> <p>bydlení pro osoby přednostně hledající byt podle potřeby města, průběžná měsíční podpora 0,50 eur /m² obytné plochy po celou dobu užívání? 15, 20 nebo 30 let</p> <p>doplňující financování</p> <p>další náklady včetně parkovacích stání, která nemohou být podpořena jinými programy</p>

	průběžná podpora projektů, které nemají kredit	výstavba mateřských školek a společenských zařízení v rámci obytného souboru průběžná měsíční podpora podle situace
Finanční podmínky - nutno vyčerpat do 18 měsíců po povolení	úroky	1,2%, zvyšuje se každé dva roky o 0,20 eur /m ² , ve vývojových územích o 0,10 eur /m ² obytné plochy, platí se od prvního dne měsíce v kvartálu, ve kterém jsou byty hotové k nastěhování od sedmého měsíce po uzavření smlouvy se platí 0,25% na ještě nevyplacení částky do začátku splácení se platí 3% na vyplacenou částku
	splátky	min. 2% a ušetřené úroky, platí se od prvního dne měsíce v kvartálu, ve kterém jsou byty hotové k nastěhování
Závazky nutno jmenovat následníka nebo dědice	poplatek	jednorázově 1% částky, většinou automaticky odečteno při prvním vyplacení
	platnost	15 let od prvního dne měsíce v kvartálu, ve kterém jsou byty hotové k nastěhování, v rozvojových územích 30 let pokud dojde k předčasnému vyrovnání kreditu, je možno dobu zkrátit na 10 let pro nájemníky, kteří odpovídají § 16 HmbWoFG + 30%, mají nárok na podporovaný byt, zachování starých nájemníků po dobu 10 let je 25 % 3 a vícepokojových bytů určeno pro dvojice, které zde chtějí založit rodinu, pro rodiny s jedním živitelem, pro rodiny s dětmi
	pronájem	Basic - žádné konkrétní závazky
	bezbariérové bydlení	Bydlení pro seniory - alespoň jeden nájemník musí být starší 60 let, možný příjem § 16 HmbWoFG + ř0%, Bezbarierové byty podle normy 18040-2: je nutno prokázat odpovídající zdravotní postížení Byty pro vozíčkáře podle normy 18040-2R: je nutno prokázat odpovídající zdravotní postížení
	výše nájmu	maximálně 6,10 eur /m ² bez medií a poplatků, bez dph zvýšení možné každé dva roky o 0,30 eur /m ² , v rozvojových územích o 0,15 eur /m ² Parkování měsíčně maximálně : - podzemní garáže 53,00 eur - parkovací paleta 26,50 eur - parkovací stání 15,60 eur zvýšení možné ročně o: - podzemní garáže 1,00 eur - parkovací paleta 0,50 eur - parkovací stání 0,30 eur při 30 leté podpoře pouze o polovinu těchto částek
	přeměna nájemní smlouvy	po dobu platných závazků byt nesmí přejít do osobního vlastnictví musí být časově neomezené musí obsahovat informace o podobě vázaného nájmu a jeho maximální výšce smluvně musí být řešena otázka podnájemníků - ne více než polovina bytu
vyloučení závaznosti další poplatky	při podporovaném bytě není závazek pronájem garáže zakázané jsou poplatky pro makléře možné jsou kauce v maximální výšce dvě a půl nájemného	
Předpoklady	investor	vlastní kapitál 25 % schopnost financování a provedení projektu je nutno dokázat
	pozemek a projekt	nutno dokázat vlastnictví pozemku nebo smlouvy, které budou bezprostředně uzavřené posudek o hodnotě pozemku projekt musí odpovídat požadavkům - kontrola, při nesplnění je možno požadovat navrácení kreditu
Standardy kvality	velikost bytů	1 osoba _ 36 m ² až 50 m ² 2 osoby _55 m ² až 60 m ² 3 osoby _65 m ² až 75 m ² 4 osoby _ 75m ² až 90 m ² 5 osob _90 m ² až 105 m ² 6 osob _105 m ² až 120 m ² překročení u jednotlivých je možné, pokud je zachována celková plocha překročení u bezbariérových bytů o 5 m ² , u bytů pro vozíčkáře o 10 m ²
	půdorys	vaření, obytné plochy a spaní nesmí být v jedné místnosti obývací pokoj nejméně 3,20 m široký od 3 osob 3,50 m ložnice pro jednu osobu nejméně 10 m ² , půl pokoje 8 m ² , pro 2 osoby 12,50 m ² dětský pokoj pro jednu osobu nejméně 10 m ² , půl pokoje 8 m ² od 5 osob možné pokoje pro 2 děti po 16 m ² kuchyň pro jednu osobu nejméně 4,5 m ² , pro 2 a více osoby 6 m ² , nutnost denního osvětlení do 2 m ² úložného prostoru na byt nebo 1 m ² na osobu se započítává do obytné plochy nutno dokázat místo pro pračku v bytě nebo uvnitř domu společné prostory mají světlou výšku min, 2,40 m, přirozené osvětlení, v blízkosti WC a čajová kuchyňka, pokud je počítáno s byty pro vozíčkáře nutno odpovídajícím způsobem navrhovat společné prostory balkony a loggie nejméně 1,40 m hluboké, do obytné plochy se započítává jejich čtvrtina nebo max. 5 % obytné plochy řadové domy nejméně 4,30m široké a 11,50m hluboké
	berbariérovost u bezbariérových bytů	bezbarierové vstupy přístupnost všech prostorů včetně balkonů a úložných ploch odstup objektů v koupelně min. 1,1 m sprcha (v úrovni podlahy) 1,1 m x 1,1 m. Darüberhinaus gelten folgende Anforderungen: domovní a bytové dveře min. 90 cm široké ostatní dveře min. 80 cm široké chodby min. 120 cm široké výtah podle normy 81-70
	ekologie	ptačí budky a budky pro netopýry
	Standardy na bydlení pro seniory	Poloha odpovídající potřebám starších lidí: MHD, infrastruktura jako lékárna , zdravotní středisko, obchody, banka ve vzdálenosti 500 m při 20 letech nutné společenské prostory na narozeniny atd., organizace pronájmu,

		podpora neziskových služeb, domovník, nadace atd. odkazy na pečovatelské ambulantní služby, nástěnka
Technické standardy	zvýšené energetické standardy Bilancování: - jako hranice platí hranice pozemku - spotřeba proudu na domácnost se paušálně určuje 37 kWh/m ² obytné plochy - proud braný ze sítě se považuje podle prim. faktoru mixovaného objemu - prognózy obnovitelných energií na základě normy DIN V 18599-9	IFB-Effizienzhaus 40 - nesmí se překročit roční primární spotřeba (Qp") 40 % a - specifická transmišní ztráta tepla (H" T) von 55 % podle tabulky 1, EnEV - současně H" T nesmí být vyšší než v tabulce 2, r EnEV nebo podle § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO (platí to, co je přísnější). Větrání je podporováno ventilátorem, tepelná výměna IFB-Passivhaus nesmí překročit roční spotřebu (QH) 15 kWh na m ² plochy a roční primární spotřeba (Qp") von 40 kWh pro m ² nutnost větrání a rekuperace tepla optimální kombinace technické podpory a tepelné izolace nutno zapojit již v projektu integrace specialisty IFB-Effizienzhaus-Plus vychází z IFB-Effizienzhaus 40 nebo IFBPassivhaus. musí se dokázat, že množství generované obnovitelné energie je vyšší než roční spotřeba
	kontrola kvality energetických standartů	musí být prokázána najatým specialistou, který nesmí být současně projektantem
	větrání	minimální - rekuperace tepla není vždy nutná zvýšené. Podpořené ventilátory, zachovává kvalitu vzduchu, všechny obytné místnosti, vhodná řešení pro ostatní prostory, zachování nároků na hygienu a úsporu energie, rekuperace tepla nutná
	vzduchotěsnost	Minimální standard: Při tlaku 50 Pascal možná výměna vzduchu maximálně 1,5krát. Luftwechsel nicht überschreiten. Ein IFBEffizienzhaus a IFB-Passivhaus 0,6krát. Nutno prokázat měřením, které mohou provádět pouze některá certifikovaná zařízení.
	tepelná čerpadla	podle DIN V 4701-10), kriteria na efocienci podle druhů čerpadel, prokázáno nezávislými zkušebními ústavami
	topení, teplá voda	centrální topení, zákaz elektrických zdrojů s výjimkou pump doporučeno: použití regenerativních zdrojů regulace teploty v každé místnosti napojení praček a myček na teplou vodu u IFB plus čtvrtina energie ze solárních zdrojů na střeše nebo fasádě
	ekologické materiály	ekologická výroba, zpracování, funkce, recyklace zákaz: -FCKW- a HFCKW-izolace -dřevěná okna bez odpovídající certifikace -Formaldehyd- a Isocyanat v izolacích -Biozidy v omítce a nátěrech. doporučeno: izolace podle certifikace udržitelnosti - údržba, recyklace
Zdroje	IFB Hamburg http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbauforderung/	

(FRA) Francie

Předpis	LOI 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (1) SRU (Zákon solidarity a městské obnovy - SRU)	
Datum	12/2000	
Související předpis	Code de la construction et d'habitation (Zákon o výstavbě), upravená verze 2014 Droit au logement opposable (loi Dalo)	
Forma podpory	Dotace / Půjčky PAS (sociální úvěr na bydlení): - nákup nebo výstavba nového bydlení /dům, byt/, včetně pozemku - nákup starého bydlení /dům, byt/ - rekonstrukce bydlení nebo zlepšení jeho energetické bilance ve výši min. 4000 EUR /rozdělení do 4 územních zón podle velikostí sídla (A, B1, B2, C) úrok: PAS: 3,75 - 4,20 % podle délky trvání PZP + = bezúročná půjčka na výstavbu 1. stálého bydlení, nevyžaduje se, je-li členem domácnosti invalidní nebo handicapovaný, nová výstavba s požadovanou energetickou úrovní, výjimečně rekonstrukce výstavba nových bytů, rekonstrukce, zlepšení podmínek bydlení	
Správce systému	Caisse de garantie du logement sociale (Garanční fond sociálního bydlení) od r. 2001, Caisses d'Allocation Familiale (CAF) - sociální příspěvky na nájemní bydlení	
Příjemce podpory	Obce Bytové společnosti s nízkým nájemným (HLM) Sdružené ekonomické společnosti Soukromé osoby	
Předmět podpory	Programy: Jsou poskytovány organizacím typu HLM (Habitations à loyer modéré) nebo SEM (Société d'économie mixte) v rámci programů PLAI - prêt locatif aidé d'intégration, PLUS - prêt locatif à usage social, PLS - prêt locatif social a PLI - logement dit intermédiaire. a) pořízení nájemního bydlení (nová výstavba, rekonstrukce) b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení c) zlepšení energetické bilance domu	
Standard	Minimální standardy jsou stanoveny u výstavby financované pomocí úvěrových smluv (Zákonem o výstavbě) a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ - plošné standardy v závislosti na počtu místností (kategorie T1 - T7) b) UDRŽITELNOST - energetická bilance u nové výstavby c) VNĚJŠÍ PROSTŘEDÍ Upravený standard určen navíc pro tyto kategorie: a) bydlení pro seniory b) bydlení pro handicapované	Nástroje: 9 m2 pro 1 osobu, 16 m2 pro 2 osoby, potom dalších 9 m2/ na osobu, ostatní místnosti než hlavní nesmí mít pod 7 m2, min. plocha domu o 1 hlavní místnosti 30 m2 /nový/, 27 m2 /rekonstrukce/. << Pozn.: standardy se liší od normální výstavby: podle stavebního zákona nový byt musí mít min. 14 m2 a 33 m3 pro první 4 obyvatele a 10 m2 a 23 m3 na každého dalšího obyvatele, výška není stanovena - usus 2,50 m /R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation/. u rekonstrukcí: 1/ min. plocha 9 m2 a výška min. 2,20 m2, nebo 2/ obytný prostor min. 20 m2, min. výška obytných místností nesmí být pod 1,80 m. /Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002/ >> Upravené standardy pro kategorie (podle Zákona o výstavbě)
Podstandard	Není definován pro sociální bydlení, ale obecně formulován v Zákonu o výstavbě	
Výše podpory	Dotace /společnostem/ je nejvýše rovna rozdílu mezi náklady na stavbu a všemi dalšími prokazatelnými náklady souvisejícími s výstavbou. Půjčka /soukromým osobám/ závisí na příjmu, typu a velikosti pořizovaného bydlení.	
Oprávněné náklady Bonifikace	v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI) v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	
Malifikace	v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	
Obecně	V roce 2000 byl přijat zákon Solidarity a městské obnovy /SRU - loi Solidarité et renouvellement urbains/, ukládající obcím s více než 3500 obyvateli /a 1500 obyvateli v regionu Ile-de-France/ počet sociálních nájemních bytů, který musí být více než 20 % veškeré bytové výstavby (čl. 55). Obce, jejichž procento sociálních bytů je nižší než 20 % musí odvést ze svých daňových příjmů penále do fondu podpory sociálního bydlení. Pro každou obec s hranicí sociálních bytů pod 20 % je stanoven tříletý rehabilitační program, aby deficit sociálního bydlení byl odstraněn v horizontu roku 2020. Cílem zákona je rovnoměrné rozdělení sociálního bytové výstavby a kolektivní participace. ("zákon Dalo"), Aby mohl stát financovat novou výstavbu v napjatých oblastech, inicioval prodej bytů HLM do vlastnictví v	

Nájemné sociální bydlení je přidělováno za předpokladu, že celkový příjem domácnosti nepřekročí stanovený limit. Tyto limity odpovídají danému regionu, kategorii bytu a typu financování výstavby. regiony: zóna A (Paříž a okolní města), zóna B (Ile-de-France) a zóna C (ostatní)

kategorie bytu: 1 - 1 osoba, 2 - 2 osoby, 3 - osoby, atd. typ financování: PLAI, PLUS, PLS, PLI

Prioritně mají nárok na sociální bydlení:

- osoby se zdravotním postižením nebo osoby tyto opatřující
- naléhavé případy (osoby žijící v nevyhovujícím bydlení, osoby vystěhované nebo ohrožené vystěhováním, specifické případy finanční tísně)
- osoby žijící v ubytovacím zařízení dočasném nebo v zařízení přechodného bydlení
- oběti domácího násilí

Pojmy

HLM - Habitations à loyer modéré	Bydlení s kontrolovanou výší nájmu. Soukromá nebo veřejná organizace spravující nájemné bytové jednotky. Ve Francii spravují tyto organizace dohromady 4,45 miliónu bytových jednotek, což představuje 17% bytového fondu.
SEM - Sociétés d'économie mixte	Akciová společnost jejíž kapitál je většinou vlastněn jedním nebo více veřejnými subjekty (stát nebo jiná forma veřejného vlastnictví)
PLAI - prêt locatif aidé d'intégration	Půjčka na výstavbu nájemného bydlení za účelem integrace. Bydlení je určeno nepřizpůsobivým domácnostem s nízkými příjmy.
PLUS - prêt locatif à usage social	Půjčka na výstavbu nájemného bydlení sociálního využití. Bydlení je určeno domácnostem s dlouhodobě nízkými příjmy (senioři, studenti, osoby se zdravotním postižením).
PLS - prêt locatif social	Půjčka na výstavbu sociálního nájemného bydlení. Bydlení je určeno domácnostem, jejichž příjmy nepřekročí 1,3 násobek domácností kategorie PLUS.
PLI - logement dit intermédiaire	Půjčka na výstavbu sociálního nájemného bydlení. Bydlení je určeno domácnostem, jejichž příjmy nepřekročí 1,4 - 1,8 násobek domácností kategorie PLUS.

Zdroje

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>
<http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/spip.php?rubrique84>
http://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%C3%A9_d%27%C3%A9conomie_mixte
http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%C3%A0_loyer_mod%C3%A9r%C3%A9

(GBR) Velká Británie - Anglie

Předpis	Housing and Regeneration Act 2008 (c. 17)
Datum	7/2008
Související předpis	The Localism Act 2011 (c. 20) z 11/2011
Forma podpory	Dotace - 3letá dotace - uplatnitelná u všech projektů - 5letá dotace - pouze pro strategicky významné projekty (na strategických pozemcích, které jsou vybrány v rámci regionu) a po prokázání kvality nabídky
Správce systému	Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency - HCA) - má na starosti organizaci bytového fondu, koncepci sociálního bydlení, správu financí na podporu bydlení, registraci bytových společností (Housing Associations), vybírá projekty pro dotaci, stanovuje podmínky pro udělování dotací atd.
Příjemce podpory	Bytové společnosti (Housing Associations - HA) HA jsou financovány Agenturou pro bydlení a společenství (HCA), která registruje bytové společnosti, vybírá projekty pro dotaci, určuje podmínky a výši dotace atd.
Předmět podpory	Programy: a) pořízení nájemního bydlení Ad a) Social rented homes - poskytování nájemního sociálního bydlení, které je vlastněno a řízeno registrovaným poskytovatelem Ad a) Temporary Social Housing - není vlastněno poskytovatelem, ale je v jeho dlouhodobé správě a je dostupné jako nájemní bydlení po dobu od 2 do 30 let; jedná se především o starší bytový fond s nižším standardem b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení Ad b), c) Social HomeBuy - nájemce má možnost odkoupit podíl v rozmezí 25 - 100 % jeho současného bydlení (nebo jiného, nabízeného jejich poskytovatelem); i nadále splácí nájemné v rámci zbývajících hodnoty c) pořízení sdíleného vlastnictví Ad c) New Build HomeBuy - nájemce má možnost koupit podíl v rozmezí 25 - 75% nového nebo rekonstruovaného bydlení; i nadále splácí nájemné v rámci zbývajících hodnoty Adc) Home Ownership for People with Long-term Disabilities - možnost odkupu podílu v rozmezí 25 - 75%; vhodné bydlení je vytvářeno na otevřeném trhu, odkoupeno poskytovatelem a následně prodán podíl osobě s dlouhodobým postižením Ad c) Shared Ownership for Elderly - pro osoby nad 55 let, možnost odkupu až 75% podílu (bez placení dalšího nájemného)
Standard	Minimální standard (tzv. Core standard) stanoven ve 3 oblastech: a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ b) UDRŽITELNOST c) VNĚJŠÍ PROSTŘEDÍ Upravený standard určen navíc pro tyto kategorie: a) bydlení pro rodiny s větší hustotou obydlí b) bydlení pro seniory c) bydlení pro invalidy d) chráněné bydlení Pro novou koncepci sociálního bydlení od roku 2015 budou platit nové standardy, založené na členění do 3 úrovní (Level 1, 2, 3). Nástroje: Housing Quality Indicators (HQI) určuje min. skóre pro: - velikost jednotky - rozvržení jednotky - vybavení jednotky Code for Sustainable Homes Building for Life Nástroje: Ad a) - soulad s publikací Higher Density Housing for Families, navíc v rámci hodnocení projektu nesmí vyjít negativní výsledek vyšší než 25 % Ad b) - definována základní vybavenost (prádelna nebo pračka na jednotce, společenská místnost) a speciální požadavky na bezbariérovost Ad c) - vyšší min. skóre dle HQI v oblasti a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ, bezbariérovost Ad d) - návrh pro specifickou skupinu lidí, min. vybavenost v podobě prádelny/pračky a společenské místnosti Podrobný popis viz. níže v Obecné
Podstandard	a) dočasné sociální bydlení (2 - 30 let pronájmu) Ad a) Rozdělení do 2 kategorií s vlastním min. standardem: - pronájem na 2 - 14 let - min. požadavky na topení, otevírací okna, ventilaci, zajištění odstranění vlhkosti, osvětlení, vybavení kuchyně a koupelny atd. - pronájem na 15 - 29 let - stejně jako kategorie Rekonstrukce b) novostavby v režimu sdíleného vlastnictví Ad b) - nižší požadované skóre dle HQI v oddíle Velikost jednotky c) rekonstrukce Ad c) - nižší požadované min. skóre dle HQI v oddíle b) UDRŽITELNOST
Výše podpory	O konkrétní výši podpory žádá HA v rámci nabídky svého grantového projektu - při výběrání projektů, které budou HCA financovány se stanovuje pro porovnání tzv. Grant Index (GI), viz níže v Pojmy
Oprávené náklady	Dotace je přidělena na konkrétní posouzený a vybraný projekt - proces výběru projektu pro financování viz níže v Obecné
Bonifikace	- v rámci výpočtu Grant indexu (vyšší GI znamená vyšší šanci na udělení dotace) - u strategicky významných projektů možno zajistit příznivější podmínky pro vyhodnocení a delší dobu financování - struktura výpočtu Grant Indexu viz níže v Pojmy
Malifikace	- v rámci výpočtu Grant indexu (nižší GI znamená nižší šanci na udělení dotace) - struktura výpočtu Grant Indexu viz níže v Pojmy
Obecné	Podpora bydlení je upravována samostatně pro jednotlivé země Velké Británie tj. Aglie, Skotsko, Wales a Severní Irsko. V každé zemi existuje organizace, která spravuje svůj bytový fond a organizuje podporu bydlení. V Anglii je touto ústřední organizací Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency - HCA). HCA je hlavním organizátorem, regulátorem a správcem financování vládní podpory bydlení. Má na starost také celkovou koncepci programů pro podporu bydlení a průběžné vyhodnocování efektivity systému. HCA pracuje prostřednictvím místních poboček. Výjimku tvoří Londýn, kde je výkonou organizací v oblasti bydlení Magistrát Londýna (Greater London Authority). Samotnými poskytovateli bydlení jsou tzv. Bytové společnosti (Housing Associations - HA). Ty musí nejprve od HCA získat Status investičního partnera (Investment Partner Status) a následně mohou předkládat grantové projekty. HCA vyhodnocuje zda je bude či nebude financovat. Celý proces probíhá tímto způsobem:

1. Prekvalifikační proces - HA zažádá o Status investičního partnera (Investment Partner Status) skrze vyplnění prekvalifikačního dotazníku. HCA posuzuje životaschopnost organizace, technickou způsobilost pro dodávku projektů a finanční způsobilost, a na základě vyhodnocení udělí či neudělí tento status. Společnost nemusí získat Status investičního partnera pakliže je náplní její působnosti poskytování speciálního bydlení (Specialist Provision requirements) = venkovské bydlení (v obcích s méně než 10 000 ob.), bydlení pro etnické menšiny, chráněné bydlení, ekologické bydlení (splňující minimálně Level 5 v rámci Code for Sustainable Homes)

2. Nabídkový proces - po získání Statusu investičního partnera nebo splnění požadavků pro investování do speciálních typů bydlení mohou HA předložit nabídku pro financování prostřednictvím Systému řízení investice (Investment Management System). Tato nabídka je v první fázi vyhodnocena z hlediska dosažení minimálního standardu s výsledkem postupuje/nepostupuje. Ve druhé fázi poté probíhá soutěžní hodnocení. HCA si vybírá projekty, které chce financovat na základě těchto kritérií: hodnota (celková výše dotace za jednotku a ubytovatelnou osobu), kvalita (posuzovaná skrze Standardy designu a kvality (Design and Quality Standards), proveditelnost a soulad s politikou bydlení (národní, regionální i lokální).

Od roku 2015 bude platit nový program sociálního bydlení (Affordable Homes Programme 2015 - 2018). V rámci toho budou ustanoveny 3 úrovně standardu pro bydlení dle přístupnosti:

Level 1 = přístupnost pro většinu osob, včetně velké části starších obyvatel; pro návštěvníky požadován bezbariérový přístup

Level 2 = pokročilý level přístupnosti + standard pro adaptabilní bydlení; vhodné pro novostavby. Z hlediska přístupnosti zaměřeno na širší skupinu lidí: většina starších osob, osoby částečně užívající invalidní vozík, rodiny s malými dětmi a kočárky. Zahnuje také vyšší nároky na bezbariérový přístup pro návštěvníky.

Level 3 = výborná přístupnost pro většinu lidí včetně většiny vozíčkářů; odpovídá bezbariérovému bydlení nebo bydlení, které lze na bezbariérové přeměnit. Dodatečné nároky na bydlení pro osoby s postižením budou řešeny individuálně.

Pojmy

Housing Associations (HA)	Jedná se o soukromé, neziskové organizace, které jsou přímými poskytovateli sociálního bydlení. Veškeré zisky jsou užívány k udržování stávajícího bytového fondu a financování nového bydlení. Navzdory nezávislosti jsou regulovány státem (skrze The Homes and Communities Agency) a běžně financovány z veřejných zdrojů.
Housing Quality Indicators (HQI)	Metoda kvalitativního hodnocení projektu na základě indikátorů kvality. Každý indikátor obsahuje sérii otázek, které jsou vyplňovány žadatelem. Těmito indikátory jsou: 1. Lokace 2. Pozemek - vizuální dopad, uspořádání a terén 3. Pozemek - vnější prostředí 4. Pozemek - trasy a pohyb 5. Jednotka - velikost 6. Jednotka - rozvržení 7. Jednotka - hluk, světlo, zařízení a adaptabilita 8. Jednotka - přístupnost v rámci jednotky 9. Jednotka - udržitelnost 10. Vnější prostředí v rámci Building for Life
Code for Sustainable Homes	Metoda hodnocení vlivu projektu na životní prostředí pro certifikaci nových domů. Jedná se o národní standard pro použití na návrh a výstavbu novostaveb s cílem podpořit zlepšování udržitelné výstavby.
Building for Life	Hodnoticí nástroj sestávající z dvaceti otázek, kterými se vyhodnocuje kvalita návrhu nových projektů bydlení. Výsledkem je číselné skóre. Tato kritéria reflektují důležitost funkčnosti, atraktivity a udržitelnosti v dobře navržených domech a jejich sousedství.
Grant Index	Grant index se stanovuje v rámci vyhodnocování nabízených grantových projektů (čím vyšší GI, tím větší šance na výběr tohoto projektu a tedy získání dotace). Metoda kalkulace GI: 1. výpočet celkové výše dotace složené z: požadované výše grantu a dalších nárokovatelných dotací (např. na recyklaci) 2. Celková výše dotace se bonifikuje nebo naopak malifikuje v rámci zvýhodnění pro včasné dokončené projekty a na základě skóre HQI reprezentující kvalitativní hodnocení 3. Hodnota upravené celkové dotace se přepočítá na výši dotace na jednotku a výši dotace na ubytovatelnou osobu 4. Výše dotace na jednotku a výše dotace na ubytovatelnou osobu je indexována podle průměrné výšky dotací v daném regionu GRANT INDEX = dotace na jednotku/indexovaná dotace na jednotku + dotace na postel/indexovaná dotace na postel
Specialist Provision requirements	Jinou cestou pro povolení předkládat HCA grantové projekty (mimo získání statusu investičního partnera) je pokud náplí HA představuje poskytování speciálních typů bydlení, a to: venkovské bydlení (v obcích s méně než 10 000 ob.), bydlení pro etnické menšiny, chráněné bydlení, ekologické bydlení (splňující minimálně Level 5 v rámci Code for Sustainable Homes)
Bydlení pro rodiny s větší hustotou obydlí (Higher density family housing)	Definováno jako bydlení s více než 80ti obydlími na hektar nebo 250ti obytnými pokoji na hektar. Bydlení pro rodiny je definováno dvěmi ložnicemi a třemi osobami a více. Rodiny jsou domácnosti s minimálně jedním dítětem mladším 18ti let. (Definováno publikací Higher Density Housing for Families, kterou vydala Londýnská federace bydlení)
Bydlení pro seniory (Housing for older people)	Housing Corporation stanovuje v roce 2004 tři typy bydlení pro seniory: - bydlení pro seniory se všemi speciálními návrhovými prvky = bydlení pro seniory s většími nároky na bezbariérovost a požadovanou vybavenost (pračka/prádelna, společenská místnost) - bydlení pro seniory s některými speciálními návrhovými prvky = bydlení pro seniory s menšími nároky na bezbariérovost a požadovanou vybavenost - chráněné bydlení určené pro seniory = bydlení určené pro starší lidi vyžadující péči a doplňující služby; nejsou vyžadovány žádné min. nároky na základní vybavení a speciální návrhové prvky Pro tyto tři skupiny jsou stanoveny doplňující minimální standardy.
Bydlení pro invalidy (Wheelchair-user housing)	Definováno jako bydlení určené pro nezávislý život zdravotně postižených osob a osob na invalidním vozíku.
Chráněné bydlení (Supported housing)	Housing Corporation rozlišuje dva typy chráněného bydlení: - účelově navržené chráněné bydlení = bydlení, které umožňuje klientům žít nezávisle a které vyžaduje speciální návrhové prvky (pečovatelská služba, pračka/prádelna, společenská místnost, bezbariérovost atd.)

Dočasné sociální bydlení (2 - 30 let pronájmu)
(Temporary social housing)

- určené chráněné bydlení = bydlení s žádnými požadovanými návrhovými prvky, které je však určené pro konkrétní skupinu lidí s pečovatelskou službou na místě, za účelem zajistit jim nezávislý život

Program sociálního bydlení vyvinutý k tomu, aby umožnil poskytovat bydlení s nájemným pod úrovní trhu. Nemovitosti nejsou vlastněny poskytovateli bydlení, ale jsou pouze dlouhodobě pronajmuty a následně poskytovány jako dočasné sociální bydlení. Tento program je tedy vhodný pro využití staršího bytového fondu. Na tento typ bydlení jsou požadovány nižší min. standardy než u jiných typů sociálního bydlení.

Zdroje

www.homesandcommunities.co.uk/
www.gov.uk/
www.legislation.gov.uk/

(NLD) Nizozemsko

Legislativa	základ vytvořen zákonem WONINGWET - 1901, revize: Herziening woningwet 2013 - v současné době o něm jedná NL parlament.	
Datum	2013	
Související předpisy	Statutární definice poskytovatele Sociálního bydlení - Práva a povinnosti Bytové korporace - Woningbouwvereniging) celkový počet - ca. 400 (vlastní asi 2,4 mil. bytů !!!) předpokládá se odprodej bytů - klesne ca. na 1,5 mil. bytů	Stanovení hranice celkových ročních příjmů pro obyvatele Soc. bytů -v současnosti ca. 34.000,- EUR
Forma finanční podpory	Stanovení "přiměřeného nájemného" v soc. bytech, případně možnost odvolání u "Komise pro stanovení nájemného". Rozdíl mezi tržním a "sociálním" nájmem hradí de facto Bytová korporace z vlastních prostředků (tzv. "huurtoeslag")	V současné době činí výše nájemného v sociálních bytech ca. 70% "rozumného tržního nájmu". Předpokládá se, že v nejbližší době stoupne až na 80%. Průměrný měsíční nájem činí 422,- EUR
Systém financování	Od roku 1994 jsou Bytové korporace plně zodpovědné za využívání a spravování vlastních finančních prostředků, které smí být využívány jen k údržbě či rozšiřování bytového fondu. 96% z nich je sdruženo v tzv. WAARBORGFONDS-WSW (Fond záruk) který garantuje jejich financování a je navíc kryt zárukami obcí a v poslední instanci státem.	Koaliční dohoda z roku 2012 stanoví přesné podmínky pro vládní záruky
Příjemce podpory	a) nájemník pod hranicí povoleného celkového příjmu	Financování Bytové korporace je garantováno státem za určitých podmínek (viz zákonný statut)
Předmět podpory Standard	<u>nájemné</u> prostorový i technický standard je podrobně popsán Stavebním řádem - BOUWBESLUIT 2012 (viz přílohy) Kvalita městské vybavenosti je zahrnuta do stanovení nájmu v dané lokalitě (viz bodový systém)	
Přizpůsobený standard	neexistuje	Starší výstavba byla realizována dle jednodušších norem - odlišná kvalita je podchycena v bodovém systému, který určuje výši nájemného
Výše podpory	Nerentabilní náklady na sociální byt stoupají od roku 2007 - ca. 45 000,- EUR na současných 80 000,- EUR	Bytové korporace vidí řešení v nejbližší budoucnosti ve zvýšení počátečních nájmu až o 11%
Oprávněné náklady Bonifikace		
Obecně	Podpora sociálních bytů v Nizozemí je dlouhodobým makroekonomickým nástrojem pro udržení konkurenceschopnosti státu. Jedná se de facto o část bytového trhu, která je přísně regulována pro nižší příjmové kategorie. Dlouhé období po 2. světové válce byla bytová výstavba přímo placena státem (prostřednictvím obcí), který byl de facto i majitelem velké části bytového fondu. Při tzv. BRUTERINGSOPERATIE v roce 1994 byl majetek převeden zcela do rukou Bytových korporací. Jejich majetek a vybrané nájemné představuje obrovský kapitál, který musí být obhospodařován podle striktních pravidel. Povinností Bytových korporací je pak investování všech prostředků do údržby a ev. rozšiřování svěřeného bytového fondu. Stát tedy do podpory sociálního bydlení žádné přímé prostředky již nevrací, ale podílí se významně na infrastrukturních projektech, které umožňují přípravu území pro bytovou výstavbu a na rekonstrukci obytných čtvrtí velkých měst.	
Pojmy Zdroje		

(POL) - Polsko

Předpis	Dz.U.2006.251.1844 - Zákon o finanční podpoře pro sociální bydlení, chráněné bydlení, noclehárny a domy pro osoby bez přístřeší					
Datum	08/12/2006					
Související předpisy	Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 - Zákon o ochraně práv nájemníků, obecního bytového fondu, kterým se mění Občanský zákoník					
	Dz.U.00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení (Zákon z 26/10/1995)					
	Dz.U.2009.120.1001 - Nařízení ministra infrastruktury o finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení					
Forma podpory	<u>Dotace</u> Vládní program finanční podpory z dotačního fondu pro sociální a chráněné bydlení, noclehárny a domy pro osoby bez přístřeší Cílem programu je vytvoření finanční podpory pro sociální bydlení, chráněné bydlení, noclehárny a domy pro bezdomovce. Navýšení zdrojů by mělo uspokojit potřeby i těch nejchudších lidí. Organizace a správa je svěřena Národní hospodářské bance (BGK). <u>Úvěr</u> Vládní program na podporu sociálního nájemního bydlení Cílem programu je zvýšení dostupnosti bydlení pro lidi, jejichž příjem neumožňuje dosáhnout na tržní nabídku bytů. Snahou je poskytnout zvýhodněné úvěry. Úvěr poskytují: Sociální Stavební spořitelny (Towarzystwom Budownictwa Spolecznego TBS) a Bytová družstva MS. Úrok nesmí být menší než 3,5% ročně.					
Správce systému	Národní hospodářská banka (Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)					
Příjemce podpory	<u>Dotace z fondu pro sociální bydlení</u> a) Obce b) Sdružení obcí c) Okresy d) Veřejně prospěšné organizace <u>Sociální pronájem = úvěr</u> a) Sociální Stavební spořitelny (TBS) b) Bytová družstva pro výstavbu a pronájem Bytové družstvo je formálně vedeno jako: a) společnost s ručeným omezením b) akciová společnost c) družstevní společnost Na základě předpisu (Dz.U.00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení) může a) osobě fyzické, pokud nemá právní titul k jinému bytu ve stejné lokalitě b) domácnosti, jejíž příjem nepřesáhne 1,3 průměrné měsíční mzdy ve vojvodství					
Předmět podpory	<u>Dotace z fondu pro sociální bydlení</u> a) Výstavba budovy či její rozšíření b) Oprava nebo rekonstrukce budovy nebo její části c) Změna užívání budovy nebo části budovy d) Pořízení bytového nebo bytového domu e) Nákup bytů či budov f) Náklady na společné prostory <u>Sociální pronájem = úvěr</u> investiční a stavební projekty pro: a) Výstavbu b) Rozšíření c) Nástavbu d) Rekonstrukci e) Adaptaci budovy nebo její části f) Obytné účely za účelem pronájmu g) Bytová družstva - společné prostory pro nájemníky					
Standard	Sociální byt Dočasný pokoj Chráněné bydlení Noclehárna Místo pobytu, splňující normy z hlediska vybavení a technického stavu. Obytná plocha nesmí Prostor pro bydlení, který má přístup ke zdroji vody a k WC, a to i v případě, že se tato Forma sociálního zařízení, kde mohou lidé vést samostatný život, avšak pod dohledem Jedná se o budovu nebo samostatnou část objektu, jejíž cílem je poskytnout ubytování pro lidi bez domova, včetně pomocných prostorů, nezbytných pro fungování jednotek.					
Výše podpory na pořízení bydlení	Dotace z fondu pro sociální bydlení	Charakter bydlení	Sociální bydlení	Chráněné bydlení	Penziony a domovy pro bezdomovce	Společné prostory pro bezdomovce
		Typ investice / stavebník	Obec	Obec,Kraj	Sdružení obcí, Charita	Obec
		a) Výstavba, včetně stavby nebo rozšíření	30%	30%	40%	30%
		b) Opravy a rekonstrukce budovy nebo její části	40%	40%	50%	40%
		c) Změna užívání budovy nebo její části	40%	40%	50%	40%
		d) Koupě bytu nebo bytového domu	30%	30%	-	30%
		e) Nákup a drobné opravy bytu nebo bytového domu	30%	30%	-	30%
		f) Prodej je prováděn TBS - Sociální stavební spořitelny	30%	30%	-	30%
		1) Výstavba či její rozšíření	40%	40%	-	40%
		2) Opravy nebo rekonstrukce	50%	50%	-	50%
		3) Změna využití objektu	50%	50%	-	50%
		(% = z předpokládaných nákladů na investici) dojde ke zdokumentování prací, na které se finanční podpora vztahuje				
Kritéria hodnocení žádosti o finanční podporu	Kritéria určující výši dotace jsou pojednána v předpisu: Dz.U.2009.120.1001 - Nařízení ministra infrastruktury o finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení. Systém je založen na bodovém hodnocení uvedených oblastí: a) Nákladech na realizaci, nepřesahující min. 20% z ceny běžných nákladů na 1m ² plochy					

	b) Nákladech na realizaci projektu, kde indikátor pro převod nákladů na 1m ² je menší než v
	c) Míře nezaměstnanosti v provincii
	d) Míře podílu veřejné podpory
	e) Standardní ploše obytné místnosti
	f) Energetické účinnosti
	g) Potřeby společných prostor
Sociální pronájem = úvěr	Úvěr může dosáhnout až 70% z plánovaných investičních nákladů projektu. Výše úvěru se dosáhne součinem: užitné plochy bytu x náklady na 1m ² x podíl výše úvěru na nákladech. Náklady nesmí překročit koeficient platný ke dni podání žádosti. Pevná částka první měsíční splátky splacení dluhu a úvěru musí umožnit splátkové období dlužníka nepřesahující 35 let.

Bonifikace	<u>Výstavba obytné plochy pro osoby, jež ztratily domy nebo byty při živelných katastrofách.</u>	
Malifikace	nenalezeno	
Pojmy	Obecní bytový fond	Prostory, které jsou ve vlastnictví obce, komunálních podniků nebo obchodních společností
	Koeficient nákladů na 1 m ² užitné plochy obytné budovy	Průměrné náklady na výstavbu 1 m ² užitné podlahové plochy bytových domů indexované dle jednotlivých regionů velikosti obce a času (aktualizováno po 6 měsících).
	Sociální byt	viz Standard
	Dočasný pokoj	viz Standard
	Chraněné bydlení	viz Standard
	Noclehárna	viz Standard
Obecně	Pojem sociální bydlení v Polsku není jasně definované. Bydlení je spravováno více subjekty jako je stát, obce (10%), neziskové	
Zdroje	Legislativa	Dz.U. 1974 Nr 89 poz. 414 - Stavební zákon 07/07/1994 Dz.U.00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení 26/10/1995 Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 - Zákon o ochraně práv nájemníků, obecního 21/06/2001 Dz.U. 2004 Nr 64 poz. 593 - Zákon o sociální pomoci 12/03/2004 Dz.U.2006.251.1844 - Zákon o finanční podpoře pro sociální bydlení, 08/12/2006 Dz.U.2009.120.1001 - Nariadenie ministra infrastruktury o finanční 29/07/2009
	Internet	http://www.bgk.com.pl/program-wsparcia-budownictwa-socjalnego-ze- http://www.bgk.com.pl/program-wspierania-spolecznego-budownictwa-

(SVK) Slovensko

Předpis	zákon 443/2010 Sb. o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení		
Datum	10/2010		
Forma podpory	dotace		
Příjemce podpory	a) obec b) vyšší územní celek c) bytové družstvo d) správce bytového domu e) společenství vlastníků		
Předmět podpory	a) pořízení nájemního bytu	a) výstavba nájemního bytu v bytovém, polyfunkčním nebo rodinném domě b) výstavba nájemního bytu nadstavbou nebo přístavbou v ad a) c) stavební úpravou jiných budov na bydlení nebo stavební úpravy nebytového prostoru d) koupě nájemního bytu e) koupě a dokončení rozestavěného nájemního bytu f) stavební úpravy nájemního bytu v domě, který je národní kulturní památkou	
	b) pořízení technické vybavenosti	a) technická vybavenost podmiňující výstavbu nájemních bytů dle tohoto zákona b) výstavba technické vybavenosti pro zvýšení sociálně-kulturní úrovně rómské osady c) koupě technické vybavenosti dle bodu B.1.	
	c) odstranění systémové poruchy bytového domu	a) keramzitbetonových dílců na štítě BD b) dtto struskopemzobetonových dílců c) vystupujících konstrukcí schodišť d) předsazených lodžii s kazetovými stropními panely e) předsazených lodžii s dutinovými stropními panely f) balkonů a lodžii g) vystupujících pilastrů a říms h) obvodového pláště ze spínaných pórobetonových dílců i) styků obvodového pláště s vrstvenými dílci s izolací tl. 80mm j) atiky k) obvodového pláště a nosných stěn z pórobetonových tvárnic l) předsazené lodžie a obvodového pláště ze spínaných pórobetonových dílců	
Standard	a) byt běžného standardu	a) Byt, jehož plošná výměra a vybavení odpovídají technické normě a povrchové úpravy jsou v konečné úpravě.	
Podstandard	b) byt nižšího standardu	b) Byt, jehož plošná výměra a vybavení jsou odlišné od běžného standardu, splňují podmínky zvláštního předpisu a povrchové úpravy jsou v konečné podobě.	
Výše podpory			
Byt			
Pořízení	1) <u>novostavba</u> byt <u>běžného</u> standardu	u bytu velikosti do 50m2 u bytu velikost 50-56 m2 u bytu velikosti 56-60m2	30% oprávněných nákladů 25% oprávněných nákladů 20% oprávněných nákladů
	2) <u>novostavba</u> byt <u>nižšího</u> standardu	u bytu velikosti do 45 m2 u bytu velikosti 45-55 m2	75% oprávněných nákladů 70% oprávněných nákladů
	3) <u>rekonstrukce</u> byt <u>běžného</u> standardu	u bytu velikosti do 50m2 u bytu velikosti 50-56 m2 u bytu velikosti 56-60m2	30% oprávněných nákladů 35% oprávněných nákladů 20% oprávněných nákladů
	4) <u>rekonstrukce</u> byt <u>nižšího</u> standardu	u bytu velikosti do 45 m2 u bytu velikosti 45-55 m2	75% oprávněných nákladů 70% oprávněných nákladů
Oprávněné náklady	1) pořízení <u>novostavby</u> bytu <u>běžného</u> standardu	880-900 EUR/m2	
	2) pořízení novostavby bytu nižšího standardu	510-525 EUR/m2	
	3) pořízení bytu <u>běžného</u> standardu <u>rekonstrukcí</u>	630-640 EUR/m2	
	4) pořízení bytu <u>nižšího</u> standardu <u>rekonstrukcí</u>	365-375 EUR/m2	
Bonifikace	u rekonstrukcí památek pakliže výpočtové náklady na vytápění a přípravu TUV jsou o 10% nižší než normové hodnoty	až 80% z oprávněných nákladů, nejvíce však 55 890 EUR/byt 5% zvýšení dotace	
Malifikace	pakliže celková podlahová plochy bytů činí méně než 75% celkové podlahové plochy budovy	5% snížení dotace	
Vybavenost			
Poruchy			
Obecné	Podpora výstavby sociálních bytů (a bytů obecně) je na Slovensku upravena zákonem 443/2010 Sb. o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení. Zákon je určen především na pořízení bytů at' již formou novostavby, rekonstrukce či úprav a v podstatě nerozlišuje zda pro účely veřejné či soukromé. Je tedy konstruován pro stimulaci nabídky. Předmětem jeho zájmu jsou menší byty do velikosti 60m ² u nichž se rozlišuje dvojí standard: běžný a nižší.		



Fakulta architektury
ČVUT v Praze

C. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ INDIKÁTORŮ KVALITY BYDLENÍ

C. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ INDIKÁTORŮ KVALITY BYDLENÍ

V rámci práce byl prověřen přístup k systému indikátorů kvality (IK) vztahující se k sociální výstavbě v celkem 5 zemích EU, respektive správních regionech příslušných pro vydání takové normy. Vlámko (BEL), Nizozemsko, Německo, Velká Británie – Anglie, Rakousko – Vídeň. V rámci analýzy nebyly posuzovány obecné systémy indikátorů kvality výstavby (LEED, BREAM, SBT00ICZ, DGNB atd.).

C 1. Parametry IK

Sledovány byly především systémové parametry a jejich vliv na technicko-prostorové parametry výstavby sociálního bydlení. Neopominutelnou složkou systému je i jeho procesní zařazení a způsob užívání.

Ke sledovaným parametrům / otázkám IK patří zejména:

- kdo vydává systém IK?
- k čemu a jak tento systém slouží?
- popis systému - kdo se systémem pracuje?
- co systém hodnotí?
- komu je systém určen?
- je systém IK závazný + a jakou má vazbu na stávající stavební legislativu?
- popis způsobů hodnocení
- jaké je základní členění řídicího dokumentu IK?

C 1.1. Kdo vydává systém IK

Organizace zodpovědné za vydávání a správu systému se ve sledovaných zemích výrazně liší svým charakterem. Od nezávislých, nevládních agentur (Německo – Na Woh) po odborné agentury prověřené správou systému sociálního bydlení (Rakousko - Wohnfonds Wien) až po oficiální dokumenty publikované ústředními státními orgány (Nizozemí – publikováno ministerstvem).

C 1.2. K čemu a jak IK slouží a kdo s indikátory kvality pracuje

Indikátory kvality se výrazně liší ve způsobu využití – zda slouží pro posouzení nových stavebních záměrů (např. Rakousko, Německo) či pro posouzení stávajících jednotek z hlediska přiměřenosti nájemného (Holandsko). Z hlediska přípravy slouží indikátory kvality například k jejímu posouzení z hlediska bezprostředních potřeb poskytovatele dotace, zda je projekt způsobit k obdržení dotace či eventuálně v jaké výši. V takovém případě současně slouží i jako vodítko pro stavebníky a projektanty při přípravě jednotlivých záměrů (Rakousko, Anglie). Existují však i systémy zcela obecné, zaměřené mimo jiné i na širší informovanost veřejnosti. Takové systémy jsou zaměřeny více na usnadnění komunikace mezi veřejností a stavebníky pro etablování jednotného hodnotového systému.

C 1.3. Závaznost systému a vazba na legislativu

Z výše uvedeného částečně vyplývá i míra závaznosti indikátorů kvality. Systém může být součástí předepsané stavební legislativy (Vlámko, Nizozemsko), či může fungovat více na základě konsensu, tlaku spotřebitelů a jako obecný referenční materiál vycházející z příkladů dobré praxe (Německo) či jako podklad pro organizaci, která sama je správcem systému sociálního bydlení (Rakousko, Anglie).

C 1.4. Základní členění dokumentu

Vzhledem ke komplexitě kulturních, technických, ekonomických, sociálních a dalších dopadů staveb je základní členění dokumentu významným měřítkem hodnotových východisek. Dobrým obrazem složitosti problému je situace v Anglii, kde je využíváno paralelně hned několik systémů posuzování kvality staveb. Vedle základního systému Design and Quality Standards, zde existují ještě externí hodnotící systémy – Housing Quality Indicators, Code for Sustainable Homes, Building for Life, Lifetime Homes Standard, Decent Homes.

Relativně obtížná souměřitelnost jednotlivých systémů spočívá z velké části i na možnosti víceúrovňového členění a čtení samotného vystavěného prostředí. V zásadě kritéria kvality sledují několik základních způsobů členění vystavěného prostředí, procesu jeho vzniku a správy:

- měřítková + prostorová kritéria
- typologická kritéria
- technická kritéria
- legislativní a vlastnická kritéria
- kritéria životního cyklu
- kritéria udržitelnosti - sociální
 - ekonomická
 - ekologická

Příčemž měřítková a prostorová kritéria člení prostředí na základní měřítka vystavěného prostředí, tj. zpravidla – místnost / byt (jednotka) / dům (objekt) / město.

C 2. Vyhodnocení

Co se týče jednotlivých výše zmíněných parametrů je možné vzhledem k situaci v ČR doporučit následující:

V ČR by v souvislosti s chystaným zákonem o sociálním bydlení (či obecně s jakýmkoliv typem podporované výstavby) měl vzniknout materiál, který by komplexně vyhodnocoval a multikriteriálně sledoval vlastnosti takové podporované výstavby. Tento materiál by měl být vodítkem pro subjekty zúčastněné na přípravě podporovaných projektů a měl by sloužit k posouzení způsobilosti těchto projektů pro veřejnou podporu. Absence takového systému má obecně negativní vliv na kvalitu výstavby vznikající s veřejnou podporou. Současně takový systém slouží i jako vodítko pro posuzování kvality obecné výstavby a formou kultivace poptávky má pozitivní dopad i na širší bytový trh.

Na druhou stranu systém IK by neměl být obecně závazný ve smyslu technických norem a předpisů a to hned z několika důvodů:

- jednak by se tímto krokem jen dále rozmnožoval již tak komplikovaný systém stavební legislativy
- IK by tak prakticky jen suplovaly stavební legislativu
- nejvýznamnějším důvodem je ovšem okolnost, že systém IK často pokrývá oblasti tzv. měkkých ukazatelů (čitelnost prostředí, architektonická kvalita návrhů, konektivita prostor, sociální aspekty výstavby atd.), které, přestože průkazně zvyšují sociální udržitelnost výstavby, lze jen obtížně kvantifikovat a tím pádem i předepsat a vynutit; přitom je ovšem zřejmé, že tyto kvality lze popsat a na konkrétních

projektech sledovat míru jejich splnění, jedná se ovšem často o kvalifikované posouzení školeným týmem pracovníků schopných takové kvality prostředí v projektech číst.

Se systémem by měly především pracovat subjekty poskytující předmětnou podporu. Systém může sloužit i pro rozhodnutí zda podporu udělit, či nikoliv, eventuálně v jaké výši a za jakých podmínek.

Obecně by měl systém v sobě slučovat několik základních rovin kvality:

1. Společenská a sociální udržitelnost

- a) adaptabilita - možnosti úpravy bytů a jejich struktury
- b) univerzalita - možnosti využití stavby osobami, které patří do různých cílových skupin (např. senioři, rodiny, apod.)
- c) život ve společenství
 - zásady návrhu
 - společné vybavení domu
 - požadavky na společné prostory a doplňkové vybavení

2. Standardy kvality bydlení

- a) v měřítku sídla
 - zásady umístování domů (v rámci obce, spádové oblasti, docházkové vzdálenosti, apod.)
 - zásady urbanistického řešení domů (standard, charakter, rozsah a struktura venkovních ploch v měřítku sousedství, požadavky na plochy dle míry přístupu)
- b) v měřítku domu
 - zásady objemu a velikosti zástavby (optimální velikost domu v závislosti na charakteru lokality, počty bytů a jejich obsazenost)
 - typologické zásady (výška zástavby v závislosti na typologii domu, velikost a charakter společných prostor)
- c) v měřítku bytové jednotky
 - zásady velikosti (optimální velikosti bytu dle počtu osob v bytě)
 - typologické zásady (optimální typologie dispozičního řešení bytu, požadovaný poměr užitné a obytné plochy bytu, venkovní soukromé prostory bytu)
- d) v měřítku místností
 - zásady velikosti jednotlivých místností bytu (obytných místností, hygienického zařízení k bytu v návaznosti na upravitelnost a bezbariérovost řešení, doplňkových prostorů bytu)
 - zásady pro vybavení jednotlivých místností (optimální vybavenost zařizovacími předměty, optimální vybavenost inventářem)

3. Technický a environmentální standard bydlení

- a) standardy technického vybavení domů
- b) standardy zaměřené na kritéria ekologické výstavby
 - energetická náročnost budov
 - hospodaření s vodou
 - hospodaření s odpady
 - CO₂ impakt stavby
 - recyklovatelnost materiálů
 - vliv stavby na vnitřní prostředí

- další vlivy ovlivňující celkovou environmentální udržitelnost stavby

4. Ekonomika

a) náklady na výstavbu + posouzení její hospodárnosti

- směrné ceny za m² podlahové plochy domu

- směrné ceny m² podlahové plochy bytu

- směrné ceny m³ obestavěného prostoru domu

b) náklady na vybavení

c) provozní náklady

d) návratnost investice

5. Procesy

a) kvalita v celém životním cyklu (zadání, vznik, správa, likvidace)

b) zapojení uživatelů a veřejnosti

6. Příklady dobré praxe

Obdobný materiál by měl sloužit i pro případy podpory rekonstrukcí stávajícího fondu.

Samostatnou kapitolou je způsob určení spravedlivé výše nájmu. Tj. návrh postupu, kterým by se dle standardu budov a prostředí modifikovala dle jasných kritérií výše nájemného pro jednotlivé potencionální poskytovatele. Takový systém, bude-li vhodně navázán na systém určování výše nájemného dle místně obvyklého nájemného (dle NV 453/2013 Sb), může opět sloužit nejen potřebám sociálního bydlení ale i obecně pro určování výše obecného nájemného.

C 3. Hodnocení jednotlivých zahraničních systémů

(AUT) Rakousko - Vídeň

Název systému Kdo vydává	Model 4 pilířů Wohnfonds_Wien	Fond pro bydlení, který zahrnuje jak podporu nové výstavby, tak obnovu sídlišť ze 60. a 70. let. Nová výstavba je kontrolována formou veřejných soutěží, které jsou povinnou součástí výběru projektů pro pozemky vlastněné tímto fondem a pro projekty dotovaného bydlení s více než 300 jednotkami. Projekty s méně než 300 jednotkami však podléhají povinnému hodnocení, jehož výsledkem je skóre zařazující projekt do různých kategorií kvality. Dobré hodnocení je podmínkou pro získání dotace.
K čemu slouží	a) Hodnocení kvality projektu dotovaného bydlení v rámci veřejných soutěží b) Hodnocení kvality projektu dotovaného bydlení v rámci posouzení záměru	Ad. a) - projekty dotovaného bydlení na pozemcích vlastněných Wohnfonds_Wien - projekty dotovaného bydlení s více než 300 jednotkami Ad. b) - projekty dotovaného bydlení s méně než 300 jednotkami
Popis systému Kdo s ním pracuje a jak	a) Porota při hodnocení veřejné soutěže b) Zemská rada (Grundstückbeirat) při posuzování kvality projektů dotovaného bydlení	Ad. B) Zemská rada (Grundstückbeirat) se skládá z 10 členů a 10 náhradníků, kteří jsou doporučení fondem Wohnfonds_Wien (na 3 roky)
Co hodnotí a jak reguluje	Hodnotí zda se projekt z hlediska kvality může kvalifikovat na finanční podporu. Hodnocení probíhá v rámci 4 pilířů.	Pilíře: Sociální udržitelnost, Architektura, Ekologie, Ekonomika
Komu je systém určen	Vídni (Wohnfonds_Wien) - pro posouzení kvalifikace projektu pro dotaci a výběru nevhodnějšího projektu v rámci veřejné soutěže	
Závaznost systému Vazba na legislativu	Pozitivní hodnocení je nutné pro získání dotace Není.	V legislativě jsou stanoveny systémové podmínky - formy podpory, příjemci, podmínky úvěrů, příjmové limity atd. Jakákoliv kvalitativní kvalifikace pro podporu není uvedena. Uvedeny jsou pouze dělení bytů do kategorií dle vybavenosti a vhodná plocha pro daný počet osob v domácnosti. Vídeň a Wohnfonds_wien si určují sami komu podporu přidělí. Žádost o podporu se podává v rámci některého z programů (např. podpora nové bytové výstavby, podpora výstavby rodinných domů atd.)
Popis hodnocení	Projekt je hodnocen z hlediska 4 pilířů a v rámci každého pilíře může získat maximálně 11 bodů (celkem tedy 44 bodů). Na základě celkového hodnocení je pak projekt zařazen do jedné z kategorií kvality. Pokud získá alespoň 28 bodů, kvalifikoval se na dotaci.	37 - 44 bodů Kategorie A Projekt má vysokou kvalitu 28 - 36 bodů Kategorie B Projekt odbdrží doporučení k financování 23 - 27 bodů Kategorie C Projekt odbdrží doporučení k financování pokud splní určité podmínky 12 - 22 bodů Kategorie D Projekt musí být přepracován 0 - 11 bodů Kategorie E Nutný nový návrh
Základní členění dokumentu	SOCIALNÍ UDRŽITELNOST - Praktičnost - Snížení nákladů v rámci plánování - Život ve společenství - Adaptabilní bydlení ARCHITEKTURA - Struktura města - Konstrukce budovy - Struktura bytu - Vzhled EKOLOGIE - Klima a udržitelná výstavba - Bydlení zdravé a šetrné k životnímu prostředí - Prostorově efektivní město s kvalitní zelení a veřejným prostorem - Hierarchie zeleně a veřejného prostoru EKONOMIKA - Náklady na pozemek - Náklady na výstavbu - Uživatelské náklady a smluvní podmínky - Náklady na vybavení	
Seznam příloh		

(BEL) Belgie - Brusel

V Belgii je správa sociálního bydlení dělena mezi 3 samosprávné celky. Tudiž se požadavky na bydlení liší dle regionů Brusel, Valonsko a Vlámsko. V každém regionu je společnost, která zajišťuje veškeré operace v oblasti bydlení. Obvykle se v regionu nachází další "podspolečnosti", které řídí pronájem a prodej bytů. Hlavní společnost a podspolečnosti právně odpovídají Zákoníkům bydlení daných regionů plus mají vlastní prováděcí předpisy. Financování je v kompetenci regionů.

Dělení dle správních celků	Brusel - 8% - pouze pronájem	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
	Valonsko - 6% - prodej i pronájem	Société Wallonne du Logement (SWL)
	Vlámsko - 6% - prodej i pronájem	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

1)

Brusel

Název systému Kdo vydává	La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) - Bytová společnost regionu Brusel Správa Regionu Brusel (Regionální vláda, Regionální parlament), dále přerozděluje La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	
K čemu slouží	Podpora sociálního bydlení zajišťuje přístup ke kvalitnímu bydlení pro všechny obyvatele. Právní předpisy omezující nájemce i pronajímatele mají zajistit, aby všichni obyvatelé žili v dobrých poměrech. Podmínky podléhají organizaci Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) - Sociální bydlení hlavního města regionu Brusel. SLRB je zaštitujícím orgánem, který dále koriguje a kontroluje Sociétés immobilières de service public (SISP) - Veřejné společnosti. V Bruselu existuje 31 veřejných společností. Výstavba je podmínována i dalšími obecnými předpisy jako R èglement régional d'urbanisme Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale - Regionální plánovací předpisy.	
Popis systému Kdo s ním pracuje a jak?	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	Bytová společnost regionu Brusel SLRB Prioritou je: 1) Podporovat sociální bydlení a pomáhat v řízení SISP, disponovat nezbytnými prostředky které vedou k dosažení veřejného zájmu 2) Kontrolovat SISP 3) Navyšovat majetek pomocí výstavby, rekonstrukcí, prodejem apod. 4) Informovat o všech záležitostech týkající se bydlení a to buď z vlastního podnětu nebo na žádost vlády 5) Uzavírat dohody se třetími stranami, přispívajících k rozvoji bydlení 6) Pravidelně dokládat zprávu o své činnosti
Co hodnotí a jak reaguje?	Systém vymezuje standardy, které musí sociální bydlení splňovat. Tato kritéria jsou závazná a nesmí být porušována. Reguluje jak novou výstavbu (pomocí norem), tak za jakých podmínek může být jednotka pronajmuta.	
Komu je systém určen?	Sociétés immobilières de service public (SISP)	Jedná se o místní veřejné společnosti, které jsou pod dohledem SLRB. Celkem jich je vedeno 31 pro 19 částí hlavního regionu Bruselu. Mají status občanských společností a podléhají všem pravidlům jimiž se obchodní společnosti řídí (např. v účetnictví). Důležité je, že kapitál společnosti patří státu. Stát může vlastnit i jednotlivé byty. V Bruselu se nachází 39.000 jednotek se statusem sociálního bydlení. Prioritou je: 1) Poskytnout osobám, splňující podmínky pro přijetí bytů, ubytování. 2) Koupit, renovovat a udržovat budovy jež pronajímají 3) Podporovat začlenění společensky nepřizpůsobivých lidí 4) Informovat o svých aktivitách a jednou ročně předložit zprávu o činnosti 5) Uplatňovat své právo na veřejné vlastnictví (dle článku 15 až 19 Bruselského zákoníku bydlení) 6) Vypracovávat strategie bydlení
Závaznost systému?	Je závazné pro Sociétés immobilières de service public (SISP) a budoucí nájemce.	
Vazba na legislativu	Charte qualité	Charta kvality. Jedná se o referenční dokument, který shrnuje závazky organizace. Zákon upravující podmínky podnikání SLRB, SISP.
Základní členění dokumentu	Code Bruxellois du logement (17/07/2003) Règlement régional d'urbanisme Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (03/01/2007)	Předpisy regulující výstavbu v Bruselu bez ohledu na typ bydlení. 1) Charakteristika budov a jejich okolí 2) Standardy bydlení 3) Přístup pro zdravotně postižené 4) Komunikace a přístupnost okolí 5) Standardy pro parkování Stanovení základních požadavků na bydlení, na bezpečnost, hygienu a zařízení
Základní členění dokumentu	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (04/09/2003)	Sledované požadavky: 1) Stabilita budovy 2) Způsob vedení sítí (elektřina, plyn, kanalizace, ...) 3) Minimální standardy proti vlhkosti, škůdcům, systém větrání 4) Osvětlení 5) Větrání 6) Minimální plocha na počet obyvatel (pronájem) 18 m ² / 1 osoba 28 m ² / 2 osoby 33 m ² / 3 osoby 37 m ² / 4 osoby 46 m ² / 5 osob 7) Minimální výšky 8) Přehledný provoz a přístupnost jednotek 9) Standardy požadovaného vybavení

- 10) Nad 28 m² musí mít jednotka vanu nebo sprchu
- 11) Elektrické připojení - alespoň 1 světelný bod / pokoj
- 12) Kuchyň musí mít požadované vybavení
- 13) Každá jednotka individuální zvonek

Seznam příloh

Příloha A: Základní požadavky na bydlení
Příloha B: Předpisy regulující výstavbu v Bruselu
Příloha C: Charta kvality
Příloha D: Bruselský kód

Další zdroje

<http://www.belgium.be/>
<http://slrb.irisnet.be/>
<http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu>
<http://www.brussels.irisnet.be/about-the-region/ministry-of-the-brussels-capital-region/amenagement-du-territoire->
<http://www.fondsdulogement.be/>
<http://www.asvedec.be/regie/codelogement.htm> Základní bezpečnostní standardy - doplnění

(BEL) Belgie - Valonsko

V Belgii je správa sociálního bydlení dělena mezi 3 samosprávné celky. Tudiž se požadavky na bydlení liší dle regionů Brusel, Valonsko a Vlámsko. V každém regionu je společnost, která zaštituje veškeré operace v oblasti bydlení. Obvykle se v regionu nachází další "podspolečnosti", které řídí pronájem a prodej bytů. Hlavní společnost a podspolečnosti právně odpovídají Zákoníkům bydlení daných regionů plus mají vlastní prováděcí předpisy. Financování je v kompetenci regionů.

Dělení dle správních celků	Brusel - 8% - pouze pronájem	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
	Valonsko - 6% - prodej i pronájem	Société Wallonne du Logement (SWL)
	Vlámsko - 6% - prodej i pronájem	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

2)

Valonsko

Název systému	Société de Wallone du logement (SWL)	
Kdo vydává	Správa Regionu Wallone, dále přerozděluje Société de Wallone du logement (SWL)	
K čemu slouží	Cílem je podpořit slušné bydlení pro každého právoplatného občana. SWL je hlavním provozovatelem bydlení ve Valonsku. Poskytuje poradenství a podporu 64 bytových společnostem, působících v regionu. Společnosti dodržují závazky v souladu s trvale udržitelným rozvojem bydlení. Finance jsou opět čerpány z rozpočtu Valonského regionu, ovšem některé programy mohou být financovány z části akciovými společnostmi. Podpora je poskytována v několika variantách, za plnění určitých podmínek a v mezích dostupných financí.	
Popis systému	Société de Wallone du logement (SWL)	
Kdo s ním pracuje a jak?	Les sociétés de logement (SLSP)	Jedná se o Valonské bytové společnosti ve formě právnických osob jako společnosti s ručeným omezením. Pravidla jimiž se řídí, jsou obsažena ve Valonském Zákoníku bydlení (článek 130 až 174) a prováděcí předpisy si stanovuje každá společnost zvlášť. Z finančních prostředků společnosti patří: 1) Zdroje z vlastní činnosti (pronájem, prodej) 2) její kapitál 3) půjčky od SWL 4) dotace od SWL Prioritou je: 1) Správa a pronájem bydlení pro nejvíce (finančně) postižené lidi a lidi s průměrnými příjmy 2) Výstavba bydlení pro pronájem a prodej 3) Financovat rekonstrukci domů k pronájmu 4) Poskytování sociální podpory a informovanost zájemců
Co hodnotí a jak reaguje?	Systém vymezuje standardy, které musí sociální bydlení splňovat. Tato kritéria jsou závazná a nesmí být porušována. Reguluje jak novou výstavbu (pomocí norem), tak za jakých podmínek může být jednotka <u>pronajmuta</u> .	
Komu je systém určen?	Les sociétés de logement (SLSP) a nájemníkům	
Závaznost systému?	SLSP podléhají SWL ve všech ohledech. Jsou pravidelně kontrolovány a jejich působení je jednou ročně vyhodnocováno. Může být uložen zákaz pronajímání jednotek za nedodržení stanovených podmínek.	
Vazba na legislativu	Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (01/06/2013)	Kodex Valonského bydlení Kapitola 1. Minimální bezpečnostní kritéria pro bydlení: 1) Stabilita 2) Izolace 3) Elektrická a plynová zařízení 4) Větrání 5) Denní světlo 6) Sanitární zařízení a vytápění 7) Struktura velikosti bydlení v závislosti na složení domácnosti 8) Udržitelnost bydlení: dostupnost, přizpůsobivost, energetická náročnost
Základní členění dokumentu	La location d'un logement public en Wallonie	Příručka určující podmínky pronájmu. 1) Jak získat bydlení 2) Priorita 3) Proporce bydlení Velikost rodiny určuje velikost domácnosti. Bydlení by mělo být nabízeno v úměrné velikosti. minimální velikost pokoje / 4 m ² / 1 osoba minimální velikost pokoje / 6 m ² / 2 osoby pokoj navíc pro: osobu nad 65 let, nebo pár pokud alespoň jeden má více než 65 let, pro děti různého pohlaví, pokud má jeden více než 10 let 4) Forma žádosti 5) Přiřazení bydlení 6) Nabídka
	Vade-mecum technique / marchés publics	Technická příručka / závazky Tato příručka obsahuje pokyny pro bytové společnosti jakožto vlastníka projektu. Část 3: Obecné technické podmínky (CTL SWL)
Seznam příloh	Příloha A: Kodex Valonského bydlení Příloha B: Příručka určující podmínky pronájmu Příloha C: Technická příručka Příloha D: Související dokumenty	
Další zdroje	http://www.belgium.be/ http://www.swl.be/ http://www.swl.be/index.php/vade-mecum-batiment-durable	Příručka pro udržitelné budovy

(BEL) Belgie - Vlámko

V Belgii je správa sociálního bydlení dělena mezi 3 samosprávné celky. Tudiž se požadavky na bydlení liší dle regionů Brusel, Valonsko a Vlámko. V každém regionu je společnost, která zajišťuje veškeré operace v oblasti bydlení. Obvykle se v regionu nachází další "podspolečnosti", které řídí pronájem a prodej bytů. Hlavní společnost a podspolečnosti právně odpovídají Zákoníkům bydlení daných regionů plus mají vlastní prováděcí předpisy. Financování je v kompetenci regionů.

Dělení dle správních celků	Brusel - 8% - pouze pronájem	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
	Valonsko - 6% - prodej i pronájem	Société Wallonne du Logement (SWL)
	Vlámko - 6% - prodej i pronájem	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

3)

Vlámko

Název systému	C 2008 - Concepten voor sociale woningbouw		
Vydán kým	VMSW - Vlámská společnost pro sociální bydlení (viz www.vmsw.be)	(viz	Vládní agentura s výsadní pozicí v oblasti sociálního bydlení (viz systém)
Popis systému	Jedná se o podrobný manuál pro všechny projekty sociálního bydlení ve Vlámku.	manuál sestává z:	<ul style="list-style-type: none"> - části návrhu - části provádění - části údržby a renovace
Komu je systém určen	C 2008 je určen stavebním týmům (klientům / projektantům / dodavatelům)		
Způsob hodnocení	Každý projekt je ve všech fázích sledován VMSW dle předepsaných schémat	v návrhové fázi se posuzuje:	<ul style="list-style-type: none"> - integrovaný návrh (architekt/profese) - volba místa stavby a způsob jeho získání - okolí stavby a zahradní úpravy - typologie stavby - funkcionalita návrhu a komfort - přizpůsobení handicapovaným - plochy a cenové ukazatele
		ve fázi provádění se posuzuje :	<ul style="list-style-type: none"> - geologický průzkum a volba stavebního systému - stavebně fyzikální řešení - energetický štítek a splnění environmentálních norem - hrubá stavba - technické instalace - vnitřní dokončovací práce - plochy a cenové ukazatele
		pro údržbu a renovace platí odlišné postupy :	<ul style="list-style-type: none"> - stavba je podrobena kontrole existujících norem - hodnotí se strategický postup - ve stávajících čtvrtích je součástí projektu i projekt veř. prostoru - specifikace cyklických oprav (v delších obdobích) - metoda kontroly rozpočtů - harmonogramy údržeb (časový plán)
Závaznost	Splnění základních kritérií C 2008 je nejdůležitějším předpokladem pro poskytnutí subvence pro výstavbu		
Standard			
Byt			
pořízení	1) <u>novostavba</u> byt <u>běžného</u> standardu	průměrný samostaný byt	1300,- Euro / m ²
Obecné	Role Bytové agentury VSMW je průběžná kontrola kvality a zároveň kontrola vydávaných finančních prostředků. Je tím garantována kvalita výstavby i efektivní zhodnocení sociálního bytového fondu.		

(DEU) Německo

Název systému Kdo vydává	Certifikace NaWoh sdružení NaWoh (Nachhaltigkeit im Wohnungsbau)	- sdružení pro podporu udržitelnosti v bydlení; spolupracuje se Spolkovým ministerstvem pro životní prostředí, ochranu přírody, stavebnictví a jadernou bezpečnost; ve spolupráci vyvinuli tuto metodiku hodnocení udržitelnosti u obytných staveb - zakládající členové: Akademie bydlení a obchodu s nemovitostmi, Akademie obchodu s nemovitostmi, Spolkový svaz nezávislých realitních společností a bytových společností, Asociace německých nájemníků, Evropské vzdělávací centrum pro bydlení a nemovitosti, Spolkový svaz německých bytových společností a realitních společností, Haus & Grund Německo, Západoněmecká akademie realit, Asociace soukromých stavitelů
K čemu slouží	K získání certifikátu udržitelného bydlení	- na stukturu hodnotícího systému se podíleli jednotliví účastníci systému podílející se na rozvoji bydlení (svazy bytových společností, asociace nájemníků atd.) spolu se Spolkovým ministerstvem; jedná se tedy o jakousi dohodu o tom jak by měl kvalitní projekt pro bydlení vypadat - certifikát slouží jako známka kvality projektu; bytové společnosti se jím prokazují ve svém portfoliu projektů - koncepčně má tento hodnotící systém napomáhat k celkovému zkvalitnění nového bytového fondu skrze možnost jednotlivé projekty transparentně porovnávat - budoucí nájemníci dají spíše přednost bydlení s pečeti kvality
Popis systému Kdo s ním pracuje a jak Co hodnotí a jak reguluje	Sdružení NaWoh, které uděluje certifikát udržitelného bydlení Systém hodnocení pokrývá 5 oblastí. V rámci každé oblasti jsou specifikované sledované indikátory a také jakou metodou hodnocení se tento indikátor posuzuje. U každého indikátoru je potom individuálně specifikován přesný postup hodnocení, potřebná pomocná dokumentace, <u>výpis norem atd.</u> Developerským společnostem	Oblasti: Kvalita bydlení, Technická kvalita, Ekologická kvalita, Ekonomická kvalita, Kvalita procesu
Komu je systém určen Závaznost systému	Systém funguje na základě dobrovolnosti	- bytové společnosti si získáním certifikátu kvality vylepšují své portfolio a zvyšují tedy svou žádanost a důvěryhodnost pro nájemníky
Vazba na legislativu	Není	
Popis hodnocení	Hodnocení indikátorů je rozdělené do 2 metod: - 3-stupňové hodnocení – posuzuje se jakého stupně kvality v daném indikátoru posuzovaný projekt dosahuje; stupně SPLŇUJE (dosahuje potřebného minima), PŘESAHUJE (přesahuje minimum), VYSOCE PŘESAHUJE (v rámci daného indikátoru dosáhl projekt vysokého nadstandardu) - Popisné hodnocení – v rámci zjištěných informací k danému indikátoru je posuzováno, zda dosáhnul potřebného standardu	Pro získání certifikátu je nutné u všech indikátorů dosáhnout alespoň stupně SPLŇUJE. Pokud projekt na tento stupeň nedosáhne, nebude mu certifikát udělen. Certifikáty jsou pak rozlišeny podle celkového dosaženého stupně kvality.
Základní členění dokumentu	<u>1. KVALITA BYDLENÍ</u> 3-stupňové hodnocení: a) Funkční kvalita bydlení b) Venkovní prostor c) Přístupnost v rámci domu a bytu d) Parkování e) Otevřené prostory f) Tepelná pohoda Popisné hodnocení: a) Vizuální komfort / denní osvětlení b) Kvalita vnitřního vzduchu c) Bezpečnost d) Povrchy e) Zařízení pro sběr odpadu f) Kreativita a urbánní kvalita <u>2. TECHNICKÁ KVALITA</u> 3-stupňové hodnocení: a) Zvuková izolace b) Energetická náročnost c) Efektivita domácí techniky d) Větrání Popisné hodnocení: a) Požární ochrana b) Ochrana proti vlhkosti c) Vzduchotěsnost obvodového pláště d) Reakce na specifické podmínky pozemku e) Reakce na zvýšený výskyt radonu f) Reakce na riziko povodní g) Reakce na riziko bouřek h) Trvanlivost i) Snadná údržba	Ad. a) - funkčnost obytných prostorů - funkčnost prostorů kuchyně a jídelny - funkčnost prostorů koupelny a WC - funkčnost prostorů pro skladování a sušení Ad. b) - existence zahrady, terasy a balkonu Ad. c) - přístup do budovy - přístup k bytům - stupeň přístupnosti bydlení (bezbariérovost) Ad. d) - pro kola - pro kočárky - pro vozidla Ad. e) - pro veřejnost - pro děti - pro mládež Ad. a) - zvuková neprůzvučnost vůči venkovnímu prostředí - vzduchová a kročejová neprůzvučnost - zvuková izolace proti šíření hluku

j) Snadná možnost demontáže a recyklace

3. EKOLOGICKÁ KVALITA

3-stupňové hodnocení:

- a) Ekologická bilance
- b) Energetická náročnost

- Ad. a) - skleníkový efekt
- Ad. b) - neobnovitelné zdroje
- obnovitelné zdroje
- Ad. c) - využití povrchů
- těsnění

c) Povrchy a jejich využití

Popisné hodnocení:

- a) Ekologická bilance
- b) Energie pro nájemníky a třetí osoby
- c) Pitná voda
- d) Zamezení znečišťujících látek
- e) Použití certifikovaného dřeva

4. EKONOMICKÁ KVALITA

3-stupňové hodnocení:

- a) Náklady životního cyklu
- b) Snížení investic

Ad. b) - investiční náklady / tržní hodnota

Popisné hodnocení:

- a) Dlouhodobá stabilita

5. KVALITA PROCESU

3-stupňové hodnocení:

- a) Konstruktivní kvalita / měření

Popisné hodnocení:

- a) Kvalita přípravy projektu

Ad. a) - celistvost procesu
- plánování potřeb

b) Dokumentace

Ad. b) - objektová dokumentace
- produktová dokumentace

c) Zprostředkování / instrukce

d) Uvedení do provozu

e) Požadavky na řízení

f) Čištění, údržba servisní plán

DALŠÍ SLEDOVANÉ JEVY:

A1 - Charakteristika pozemku

A2 - Informace a prognózy

B1 - Ekologické jevy

B2 - Trendy a prognózy

C1 - Charakteristika objektu

C2 - Vybrané charakteristiky a jevy

D1 - Koncepce / strategie k dosažení cílů bydlení

D2 - Ostatní specifiky

(GBR) Velká Británie - Anglie

Název systému	Design and quality standards	
Kdo vydává	Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency)	- je hlavním organizátorem, regulátorem a správcem financování vládní podpory bydlení - má na starosti organizaci bytového fondu, koncepci sociálního bydlení, správu financí na podporu bydlení, registraci bytových společností (Housing Associations), vybírá projekty pro dotaci, stanovuje podmínky pro udělování dotací atd.
K čemu slouží	Slouží k zajištění minimálního standardu projektů dotovaného bydlení	Samotnými poskytovateli bydlení jsou tzv. Bytové společnosti (Housing Associations - HA). Ty musí nejprve od HCA získat Status investičního partnera (Investment Partner Status) a následně mohou předkládat grantové projekty. HCA vyhodnocuje zda je bude či nebude financovat (současně je i toto hodnocení kvality).
Popis systému		
Kdo s ním pracuje a jak	Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency - HCA)	Pomocí tohoto systému HCA analyzuje grantové projekty z hlediska kvality. Toto hodnocení probíhá v rámci zjišťování tzv. Grant indexu. Každý projekt dotovaného bydlení musí splňovat minimální standardy, vyšší hodnocení však přináší benefit v době vyššího Grant indexu (tento index slouží k porovnávání nabízených grantových projektů a výběru toho nejkvalitnějšího) HCA si vybírá projekty, které chce financovat na základě těchto kritérií: hodnota (celková výše dotace za jednotku a ubytovatelnou osobu), kvalita (posuzovaná skrze Standardy designu a kvality (Design and Quality Standards), proveditelnost a soulad s politikou bydlení (národní, regionální i lokální)
Co hodnotí a jak reguluje	Hodnotí projekt v rámci kvality na základě 3 kategorií. Pro každou z kategorií existuje jiná metoda hodnocení. V rámci každé kategorie jsou stanoveny minimální standardy, které musí dotované bydlení splňovat.	a) Vnitřní prostředí - hodnotí se metodou Housing Quality Indicators b) Udržitelnost - metoda Code for Sustainable Homes c) Venkovní prostředí - metoda Building for Life
Komu je systém určen	Bytovým společnostem (Housing Associations - HA)	- jedná se o soukromé, neziskové organizace, které jsou přímými poskytovateli sociálního bydlení. Veškeré zisky jsou užívány k udržování stávajícího bytového fondu a financování nového bydlení. Navzdory nezávislosti jsou regulovány státem (skrze The Homes and Communities Agency) a běžně financovány z veřejných zdrojů. - HA nabízejí své grantové projekty a žádají HCA o financování těchto projektů. HCA tyto projekty hodnotí, zda dosahují žádané kvality.
Závaznost systému	Závazný	- všechny grantové projekty musí projít tímto hodnocením
Vazba na legislativu	Legislativa přímo nestanovuje užívání tohoto hodnotícího systému. Zákon o bydlení však ustanovuje Agenturu pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency) a definuje její účel a pravomoc.	HCA na základě tohoto zmocnění vydává vlastní koncepce, metodiky a pravidla pro dotované bydlení.
Popis hodnocení	Design and Quality standards se skládají ze Základních standardů (Core standards) a Doplnkových standardů (Additional standards). V rámci Základních standardů jsou definovány 3 kategorie sledovaných aspektů a pro každou z nich je definována jiný hodnotící systém. Design and Quality standards se tedy externě odkazují na jiné hodnotící systémy a říkají na co mají být použity a jakého min. výsledku má být dosaženo.	Externí hodnotící systémy: - Housing Quality Indicators - Code for Sustainable Homes - Building for Life - Lifetime Homes Standard
Základní členění dokumentu	1) Základní standardy a) vnitřní prostředí b) udržitelnost c) venkovní prostředí B) Doplnkové standardy a) Bydlení pro rodiny s vyšší hustotou obydenosti b) Bydlení pro seniory c) Bydlení pro invalidy d) Chráněné bydlení	- základní požadavky, pro různé typy bydlení se téměř neliší Ad. a) - hodnoceno pomocí HQI (Housing Quality Indicators) viz níže Min. skóre pro kategorie: - velikost jednotky (41 bodů) - rozvržení jednotky (32 bodů) - vybavení jednotky (22 jednotky) Ad. b) - hodnoceno pomocí Code for Sustainable Homes - viz níže Nutno dosáhnout min. Levelu 3 Ad. c) - hodnoceno pomocí Building for Life Venkovské bydlení a proluka - 10 bodů z 20 Ostatní bydlení - 12 bodů z 20 - doplňující požadavky, pro různé typy bydlení odlišné; umožňují pokrýt rozdíly v bydlení pro různé cílové skupiny Ad. a) Základní standardy jsou stejné Doplnkové standardy: shoda s publikací Higher Density Housing for Families - A Design and Specification Guide; celkové vyhodnocení v rámci HQI by nemělo zahrnovat více než 25% negativních výsledků Ad. b) Základní standardy: pro kategorii Vnitřní prostředí jsou vzhledem k nízké aktivitě starších lidí nerelevantní, důraz by měl být kladen spíše na poměr soukromých a sdílených prostorů - neaplikuje se kategorie Udržitelnost, protože v rámci Code for Sustainable Homes není zahrnuta možnost sdíleného vybavení domácnosti jako je např. prádelna Doplnkové standardy: stanovení základního vybavení a speciálních návrhových prvků (bezbariérovost); pomocná publikace Design Guide for Development of New Build Accommodation for Older People Ad. c) Základní standardy: vyšší požadované skóre HQI v rámci kategorie Vnitřní prostředí - Velikost jednotky a Rozvržení jednotky Doplnkové standardy: nutný soulad s publikací Wheelchair Housing Design Guide Ad. d) Dělení: - Účelně navržené chráněné bydlení - Určené podporované bydlení Základní standardy: pro Účelně navržené chráněné bydlení se neaplikuje kategorie Udržitelnost, protože v rámci Code for Sustainable Homes není zahrnuta možnost sdílení vybavení domácnosti jako je např. prádelna; u kategorie Určené podporované bydlení se Základní požadavky aplikují v celé míře Doplnkové standardy: stanovení základního vybavení a speciálních návrhových prvků (bezbariérovost); pomocná publikace 21st Century Supported Housing

Základní standardy: neaplikuje seDoplňkové standardy: stanovení minimálního vybavení (vytápění, elektřina, otvívavá okna, prostor na přípravu jídla atd.) a dalších požadavků**Přílohy**

Housing Quality Indicators	<p>Metoda kvalitativního hodnocení projektu na základě indikátorů kvality. Každý indikátor obsahuje sérii otázek, které jsou vyplňovány žadatelem. Těmito indikátory jsou:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokace 2. Pozemek - vizuální dopad, uspořádání a terén 3. Pozemek - vnější prostředí 4. Pozemek - trasy a pohyb 5. Jednotka - velikost 6. Jednotka - rozvržení 7. Jednotka - hluk, světlo, zařízení a adaptabilita 8. Jednotka - přístupnost v rámci jednotky 9. Jednotka - udržitelnost 10. Vnější prostředí v rámci Building for Life <p>Výsledkem hodnocení je skóre, které musí být vyšší než minimální skóre stanovené v rámci Design and Quality standards.</p>
Code for Sustainable Homes	<p>Metoda hodnocení vlivu projektu na životní prostředí pro certifikaci nových domů. Jedná se o národní standard pro použití na návrh a výstavbu novostaveb s cílem podpořit zlepšování udržitelné výstavby.</p> <p>Užívá ratingový systém symbolizovaný počtem hvězdiček (1 - 6 *) indikujících kterého Levelu projekt dosáhl. * je vstupní úroveň nad úroveň stavebních předpisů, ***** je nejvyšší úroveň odrážející ukázkový příklad z hlediska udržitelnosti. U některých kategorií je stanoven pouze min. standard (Level *) a neobsahuje více Levelů. U každé kategorie jsou definovány kritéria hodnocení a minimální hodnoty.</p> <p>Kategorie hodnocení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energie / CO₂ - voda - materiály - odvodnění - odpady - znečištění - zdraví a pohoda - management - ekologie
Building for Life	<p>Hodnotící nástroj sestávající z dvaceti otázek, kterými se vyhodnocuje kvalita návrhu nových projektů bydlení. Výsledkem je číselné skóre. Tato kritéria reflektují důležitost funkcí, atraktivitu a udržitelnosti v dobře navržených domech a jejich sousedství.</p> <p>Oblasti otázek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prostředí a komunita - Charakter - Ulice, parkování a pěší přístupnost - Návrh a konstrukce
Lifetime Homes Standard	<p>Standardy týkající se bezbariérového bydlení. Některá kritéria jsou integrována do Housing Quality Indicators.</p> <p>Standardy pro:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkování 2. Přístupová cesta z parkovacího místa k jednotce 3. Přístup k hlavnímu vchodu 4. Venkovní vchody 5. Společná schodiště 6. Vchody a chodby 7. Bezbariérový prostor 8. Obývací pokoj 9. Bydlení s 2 a více podlaží 10. WC 11. Koupelňová a WC zeď 12. Výtah 13. Hlavní ložnice 14. Rozvržení koupelny 15. Požadavky na okna 16. Instalace
Decent Homes	<p>Tento minimální standard musí splňovat každé sociální bydlení.</p> <p>4 kritéria, která jsou dále v rámci dokumentu definována:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Splňuje současné zákonné minimální standardy pro bydlení 2. Je v rozumném stavu 3. Má poměrně moderní vybavení a služby 4. Poskytuje dostatečnou míru tepelné pohody

(NLD) Nizozemsko

1)

Název systému	Het kwaliteitsbeleid van woningcorporaties nader bekeken (Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev)	
Kdo vydává	Ministerstvo vnitra a královských vztahů Vláda stanovuje pravidla pro bytová družstva a dohlíží na ně.	
K čemu slouží	Systém striktně nařizuje za jakých podmínek budou sociální byty vystavěny.	
Popis systému	Sociální bydlení v Nizozemsku spravují bytová družstva (Woningcorporaties). Bytová družstva vlastní přibližně 75% bytů z 3 miliónů bytů určených k pronájmu. Sociální bydlení je určeno pro lidi s příjmy do výše 34.678,- €.	
Kdo s ním pracuje a jak?	Bytová družstva (Woningcorporaties)	Bytová družstva jsou vedena ve formě nadací nebo sdružení, která bydlení pronajímají ne prodávají! Jejich hlavním úkolem je přispívání ke zlepšení kvality bydlení.
Co hodnotí a jak reaguje?	Dokument hodnotí výstavbu nových domů pro sociální bydlení na základě kvality a komfortu bydlení, které mohou poskytnout. Výsledky jsou založeny na prozkoumání 37 největších společností zabývajících se bydlením. Dále analyzuje základní politické dokumenty zúčastněných organizací, je zaměřen na fyzickou kvalitu a vybavení domácnosti.	
Komu je systém určen?	Bytovým družstvům (Woningcorporaties), která dále nabízí pronájem (dle Bodového systému). Bytová družstva mají další sociální úkoly:	
		<ol style="list-style-type: none"> 1) Zajistit bydlení pro seniory a zdravotně postižené osoby 2) Výstavbou a pronájmem stanoví sociální vlastnictví 3) Vytvořit přístupnější obyvatelné prostředí 4) Podporovat majitele domů k nájemnímu bydlení 5) Nemusí investovat do komerčních ploch (obchody apod.)
Závaznost systému?	Bytová družstva musí striktně dodržovat dané předpisy, které stanovuje vláda.	
Vazba na legislativu	Het kwaliteitsbeleid van woningcorporaties nader bekeken	Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev
Základní členění dokumentu	<ol style="list-style-type: none"> 1) Úvod 2) Základní kvalita 3) Kvalita v praxi 4) Konkrétní úrovně kvality 5) Shrnutí <p>Základní rozdělení dle kvality: A - standaard: viz Příloha A B - normaal: viz Příloha B C - basis D - standaard E - basis F - basis G - basis</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pozadí 2) Metoda 3) Reakce a nejdůležitější korporace 4) Struktura dokumentu 1) Úvod 2) Konkrétní kritéria pro standardy kvality Stanovení bezpečnosti Zdraví Použitelnost (Soukromý prostor, WC, koupelna...) Energetická účinnost 3) Vláda a minimální kvalita stávajících budov 4) Společnosti a základní kvalita 5) Závěr 1) Úvod 2) Strategie plánování nemovitostí 3) Různá kvalita z hlediska politiky 4) Extrémní vliv na kvalitu politiky 5) Závěr 1) Úvod 2) Úvod do úrovně kvality 3) Nejnižší úroveň kvality 4) Nejvyšší úroveň kvality 5) Závěr 1) Syntéza 2) Navazující studium Povrch, koupelna, instalace, izolace, kuchyň, sanitární vybavení Rekonstrukce, úprava, pohodlí, typ bydlení Interiér obecně, WC, instalace, tepelná izolace, typ bydlení, kuchyň, koupelna, podkroví, venkovní prostory Koupelna, WC, skladování, elektro, topení, přístup, kuchyň, izolace, teplá voda... Okna a dveře, kuchyň, instalace, elektro, sanita... WC, vytápění, kuchyň, elektro, typ bydlení...
Seznam příloh	Příloha A - Kritéria kategorie A - standaard Příloha B - Kritéria kategorie B - normaal příloha C - Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev Bouwbrief Amsterdam Amersfoort	
		Stavební listy pro Amsterdam Pro ukázkou vyhláška o předpisech regulující nejbližší veřejný prostor v daném městě.
Další zdroje	http://www.rijksoverheid.nl/	

(NL) Nizozemsko

2)

Název systému	Bodový systém = Puntensysteem	
Kdo vydává	Ministerstvo vnitra a královských vztahů	
K čemu slouží	Ke stanovení maximální výše nájemného na základě poskytované kvality bydlení.	
Popis systému		
Kdo s ním pracuje a jak?	Pronajímatel a nájemce	
Co hodnotí a jak reaguje?	Bodový systém pro sociální bydlení označuje kvalitu majetku. Stanoví maximální výši nájemného, za kterou pronajímatel byt může poskytnout. Maximální výše nájemného se statusem sociálního bydlení je 699.48,- € (do této částky nejsou započítány poplatky za služby, plyn, vodu a světlo).	Body jsou získávány za některé plochy místností, vybavení kuchyní a koupelen, energetickou úsporu či za minimální zátěž životního prostředí. K dispozici jsou i samostatné body udělovány za samostatné domy, společné rezidence, obytné přívěsy apod. (viz. Příloha A, Příloha B).
Komu je systém určen?	Pronajímateli (Bytovým družstům)	
	Nájemci = lidé s příjmy do výše 34.678,- €	Na základě bodového systému si nájemce může ověřit korektnost pronajímaného bytu a zjistit tak maximální výši nájemného. Dokumenty a tabulky stanovující počty bodů jsou veřejně dostupné.
Závaznost systému?	Vypočtená maximální výše nájemného nesmí být překročena.	
Vazba na legislativu	Puntensysteem voor een zelfstandige woning Handleiding behorende bij het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte	Bodový systém pro samostatnou bytovou jednotku Manuál pro ocenění ploch ve společném bydlení
Základní členění	Kategorie: a) Samostatný dům b) Obytné místnosti (mimo samostatný dům) c) Karavany a parkovací místa d) Budovy se statusem památková péče e) Bydlení pro seniory f) Nedostatek bytových prostor g) Energetická náročnost	Systém udělování bodů: viz. Příloha A 1) Plocha místnosti 2) Skladovací plochy, pokrovy, garáže 3) Vytápění 4) Energetika 5) Kuchyň 6) Sanitární vybavení 7) Zařízení pro tělesně postižené 8) Soukromé venkovní prostory 9) Typ bydlení 10) Životní prostředí 11) Problematické situace 12) Zvláštní utanovení 13) Nedostatek bytů 14) Chráněná památka Systém udělování bodů: viz. Příloha B 1) Plocha místnosti , kuchyňe (samostatné) a vyhřívání společných prostor 2) Ústřední vytápění, plynové sporáky a přípojky 3) Vlastní a společná kuchyň 4) Vlastní a společné WC (pokud je využíváno méně jak 5 domácností) 5) Vlastní a společné umývárny 6) Kvalitativní faktory Body se odečítají za: 1) velmi malou plochu místnosti 2) rušivé životní prostředí 3) WC, které je přístupné pouze přes místnost jiného nájemce 4) pokoj v 5. patře bez výtahu 5) velmi malá okna 6) umístění okna velmi vysoko 7) největší okno v místnosti je orientováno ke zdi druhé budovy 8) zákaz přípravy teplých jídel 1) Standardní karavany (standardní přívěs je dlouhý 15 m a 3,5 m široký) 2) Ostatní karavany 3) Stanoviště Dům nacházející se v památkové rezervaci či zóně. Byt, který byl prohlášen za národní památku, dostane jako kompenzaci dostatečný počet bodů navíc. Byty nacházející se v chráněné památkové oblasti dostanou příplatek na 15% z maximálního nájemného. Bodový systém nejprve určí počet bodů za bytovou jednotku. Pronajímatel poté může zvýšit počet bodů o 35%. Tím pádem se může výše tohoto nájemného zvýšit oproti běžným bytům. Možnost využití: 1) záchranného systému volání 2) nepřetržitých služeb pečovatele 3) stravování 4) společné místnosti v domě 5) ubytovacích zařízení pro návštěvy Nedostatek bydlení v určité oblasti, tam kde je poptávka vyšší než nabídka. Posuzuje se v závislosti na druhu energie a energetických hodnot. Systém udělování bodů: viz Příloha A
Seznam příloh	Příloha A - Bodové hodnocení samostatné bytové jednotky Příloha B - Bodové hodnocení obytné místnosti	
Další zdroje	http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning	



D. ANALÝZA STÁVAJÍCÍCH TYPOLOGICKO-TECHNICKÝCH OMEZENÍ V ČESKÉM LEGISLATIVNÍM PROSTŘEDÍ

D. ANALÝZA STÁVAJÍCÍCH TYPOLOGICKO-TECHNICKÝCH OMEZENÍ V ČESKÉM LEGISLATIVNÍM PROSTŘEDÍ

Analýza legislativních limitů staveb pro bydlení a ubytování a prověření možnosti snížení vybraných kritérií standardů.

Legislativa staveb pro bydlení je limitována především těmito zákony, vyhláškami, nařízeními a normami:

- Stavební zákon 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- Nařízení rady č. 11/2014 Sb. hl. města Prahy – Pražské stavební předpisy
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- Všemi normami, které jsou odkazovány v prováděcích předpisech stavebního zákona nebo jiných vyhláškách a nařízeních. Ostatní neodkazované normy jsou pro stavebníky jen doporučující (závaznost norem byla zrušena zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů.
- Obecnými požadavky na stavby pro bydlení dané souvisejícími předpisy, například požární vyhláška č.23/2008., o technických podmínkách požární ochrany staveb, nebo vyhláška č.246/2001 Sb., stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)

Základní rozdělení jednotlivých oblastí legislativních omezení

1. legislativní omezení prostorová
2. legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby
3. legislativní omezení obecného charakteru

D 1. Základní legislativní omezení prostorová

Níže jsou uvedeny vybrané požadavky na stavby pro bydlení a ubytování, které ovlivňují jejich prostorový standard. Kromě těchto požadavků musí stavby pro bydlení splnit i další požadavky na stavby, které mohou prostorový standard staveb ovlivnit.

D.1.1. Výšky a plochy a rozměry obytných a pobytových místností:

D 1.1.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 44

(1) Světlá výška obytných místností musí být nejméně 2,6 m. Minimální světlou výšku obytné místnosti lze snížit na 2,4 m, pokud je součástí bytu alespoň jedna obytná místnost o výšce min. 2,6 m a ploše větší než 16 m².

(2) Světlá výška pobytových místností musí být nejméně 2,6 m, u staveb pro rodinnou rekreaci musí být světla výška pobytových místností nejméně 2,4 m.

(3) Při změnách staveb musí být v podkrovních podlažích světla výška všech pobytových a obytných místností nejméně 2,3 m.

(4) V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světla výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

(5) Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

(6) Do ploch místností se nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

§ 2

l) místností prostorově uzavřená část stavby vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami, přičemž

1. obytnou místností se rozumí místnost bytu splňující podmínky stanovené tímto nařízením, která je určena k trvalému bydlení, má plochu alespoň 8 m², má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace teploty; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má plochu alespoň 12 m²,

D 1.1.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 3

i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,

§ 10

(5) Světla výška místností musí být alespoň a) 2600 mm v obytných a pobytových místnostech, b) 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti, pokud ustanovení části šesté této vyhlášky nestanoví jinak,

§ 40

(2) Světla výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci²⁵ musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V

obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

§ 43

(3) Minimální šířka chodeb pro hosty je 1500 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro hosty je 1100 mm. Nejmenší šířka chodby pro zaměstnance je 1200 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro zaměstnance je 1100 mm. Komunikace zaměstnanců se nesmí křížit s komunikacemi hostů. (4) Světlá výška pokoje hosta musí být minimálně 2600 mm. V části pokoje se šikmým stropem se do jeho plochy započítává plocha, jejíž světlá výška je nejméně 1600 mm. Plocha pokoje pod šikmým stropem může zaujímat nejvýše 30 % celkové plochy pokoje. (5) Předsíň pokoje hosta musí mít minimální průchozí šířku 900 mm, u pokojů určených k ubytování osob s omezenou schopností pohybu a orientace musí být průchozí šířka předsíně minimálně 1 500 mm a délka minimálně 2 200 mm; nemusí být od pokoje hosta oddělena dveřmi.

§ 44

(1) Nejmenší plocha pokoje v ubytovací jednotce v členění do tříd činí a) 8 m² u jednolůžkového pokoje, 12,6 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu jedna a dvě hvězdičky, b) 9,5 m² u jednolůžkového pokoje, 13,3 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu tři hvězdičky, c) 11,4 m² u jednolůžkového pokoje, 13,3 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu čtyři hvězdičky, d) 12 m² u jednolůžkového pokoje, 16 m² u dvoulůžkového pokoje pro třídu pět hvězdiček. Jestliže u ubytovací jednotky třídy jedna až tři hvězdičky má pokoj více než dvě lůžka, pro každé další lůžko se nejmenší podlahová plocha pokoje zvětšuje o 5 m².

D 1.1.3. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

(3) Požadavky na technické řešení upravitelného bytu jsou uvedeny v bodě 8. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

V jednom hygienickém prostoru musí být záchodová mísa, umyvadlo a vana nebo sprcha. Požadavky na jejich technické řešení stanoví body 5.1.1., 5.1.3. až 5.1.5., 5.1.10. a 5.1.12. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

(4) Požadavky na technické řešení bytu zvláštního určení pro osoby s pohybovým postižením jsou uvedeny v bodě 8.1. přílohy č. 3 k této vyhlášce. V jednom hygienickém prostoru musí být záchodová mísa, umyvadlo a vana nebo sprcha. Požadavky na jejich technické řešení stanoví body 5.1.1., 5.1.3. až 5.1.7. a 5.1.10. až 5.1.13. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

D 1.1.4. v příloze č. 3 vyhlášky

8. Upravitelný byt, byt zvláštního určení a obytné části staveb (použije se i přiměřeně pro 5% pokojů v ubytovacích zařízeních)

8.0.

Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

K upravitelnému bytu musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

8.1.

Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

8.1.1. Dispoziční řešení musí odpovídat manévrovacím možnostem vozíku a jeho bezkoliznímu průjezdu všemi místnostmi a prostory. Nejmenší plochy obytných místností a kuchyně stanoví příslušné normové hodnoty.

8.1.2. Vstupní dveře do bytu, vnitřní průchody a dveřní otvory musí mít šířku nejméně 900 mm. Všechny dveře v bytě, vyjma vstupních, musí být bez prahů. Na obou stranách dveří musí být dostatečný prostor pro manipulaci s vozíkem.

8.1.3. Obytné i pobytové místnosti, předsíně a chodby bytu musí při předpokládaném rozmístění nábytku umožňovat otáčení vozíku o 360°, tomu odpovídá kruhová plocha o průměru 1500 mm. V bytě pro více než jednoho uživatele se musí prokazovat v obytných místnostech základního charakteru, zejména u obývacího pokoje a jedné ložnice, dostatek prostoru pro pohyb dvou vozíků současně. Dále musí být vymezen prostor pro skladování vozíku.

8.1.4. V bytě se třemi a více obytnými místnostmi, musí být zřízena další samostatná záchodová kabina. Její dveře musí být ven otvíravé a musí mít šířku nejméně 800 mm. Další bezbariérové požadavky nejsou na tuto kabinu kladeny.

8.1.5. Lodžie, balkony nebo terasy musí mít hloubku nejméně 1500 mm se sklonem podlahy nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %) a musí být přístupny v úrovni podlahy bytu s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm. Zábradlí smí mít neprůhlednou část do výšky maximálně 600 mm nad podlahou.

8.1.6. Umístění všech prvků ovládaných rukou, zejména vypínače, zásuvky, jističe, dveřní kliky a držadla splachovače, musí být ve výšce 600 až 1200 mm a nejméně 500 mm od pevné překážky. Zámek dveří musí být umístěn nejvýše 1000 mm od podlahy, klika nejvýše 1100 mm. Ovládání oken musí být nejvýše 1100 mm nad podlahou.

8.1.7. Okna v obytných a pobytových místnostech smí mít parapet nejvýše 600 mm nad podlahou.

D 1.1.5. Návrh novely vyhlášky č. 389/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o pomoci v hmotné nouzi

Standardy kvality bydlení jiného než obytného prostoru
(K § 33b odst. 2 zákona)

Jiný než obytný prostor musí splňovat následující standardy kvality:

- a) musí jít o samostatně vymezený uzamykatelný prostor s minimálně jednou pobytovou místností, který svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v něm zdržovaly a bydlely osoby,
- b) podlahová plocha jednotlivých pobytových místností nesmí být menší než 8 m²; pokud prostory pro bydlení tvoří jedna pobytová místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,
- c) musí mít přiměřenou velikost pobytových místností podle počtu osob, které v nich bydlí – minimálně 8 m² na první ubytovanou osobu a minimálně 5 m² na každou další ubytovanou osobu,
- d) světlá výška pobytových místností musí být nejméně 2 500 mm, v podkroví 2 300 mm,
- e) součástí každého jiného než obytného prostoru musí být hygienické zařízení o výměře min. 4 m², které se nezapočítává do podlahové plochy přiměřené velikosti prostor vzhledem k počtu bydlících osob,

v rámci každého jiného než obytného prostoru musí být vyčleněn prostor na vaření a přípravu jídla,
musí mít zajištěn neomezený přímý přístup k pitné vodě, pokud tento není součástí prostoru na vaření nebo hygienického zařízení.

D 1.1.6. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Možnosti snížení světlé výšky místností byly v poslední době prověřovány v rámci přípravy nových Pražských stavebních předpisů. Jejich řešení se vzhledem k došlým připomínkám v rámci připomínkovacího řízení jeví spíše jako limitní s obtížně hledatelným konsensem pro jejich snížení, a to i přes skutečnost, že minimální světlé výšky obytných místností v jiných evropských zemích jsou poměrně menší (např. ve Švýcarsku je to 2300 mm). Požadavky na světlé výšky vycházejí z komplexních nároků na obytné a pobytové místnosti poměrně vysokého technického standardu prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena. To nakonec platí obecně pro všechny ostatní možné změny prostorových a hygienických standardů staveb.

Požadavky na minimální plochy pobytových místností v ubytovacích jednotkách jsou uvedeny pouze ve vyhlášce 268/2009 Sb. Požadavky na velikost hygienického zařízení jsou poměrně nadsazené, vazba na vyhlášku 398/2009 Sb. je v tomto ohledu dostačující. V Praze tyto limity neplatí, což znamená možnost nastavení vlastních prostorových standardů (při splnění všech dalších především hygienických požadavků). Návrh novely vyhlášky č. 389/2011 Sb., který upravuje standard kvality bydlení jiného než obytného prostoru v tomto směru pouze kopíruje neúměrné požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb. V tomto případě by bylo naopak vhodné nastavit prostorové standardy takové, aby při dodržení základních požadavků na ochranu zdraví a bezpečnosti, byly stavby pro sociální bydlení a ubytování navrženy v přiměřeném standardu a nedocházelo k neadekvátní investiční politice při realizaci těchto staveb.

D 1.2. Doprava v klidu (kapacity parkování)

D 1.2.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 32

(1) Při umístování staveb, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, je nutno zřídit vázaná a návštěvnická stání v počtu dle tohoto nařízení. Pro stavby je stanoven

- a) minimální požadovaný a
- b) maximální přípustný počet stání.

(2) Minimální požadovaný a maximální přípustný počet stání je stanoven procentem ze základního počtu stání. Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, užije se procento stanovené pro jednotlivé zóny v příloze č. 3 k tomuto nařízení, a to zvláště pro

- a) vázaná stání pro bydlení a
- b) vázaná stání pro ostatní účely užívání a návštěvnická stání pro všechny účely užívání; u staveb zasahujících do více zón se počty stání určí dle zásad pro zónu s nižším procentem pro požadované minimum. Výsledný minimální požadovaný i maximální

přípustný počet stání se zaokrouhluje na celá stání tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů.

(3) Základní počty vázaných a návštěvnických stání pro stavbu nebo soubor staveb jsou dány součtem stání pro jednotlivé účely užívání dle přílohy č. 2 k tomuto nařízení. U staveb nebo souborů staveb s kombinací více účelů užívání lze v odůvodněných případech snížit základní počet návštěvnických stání s ohledem na jejich vzájemnou zastupitelnost.

(4) Stání dle odst. 1 musí být dokončena nejpozději před oznámením o užívání stavby, popřípadě vydáním kolaudačního souhlasu stavby.

D 1.2.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 5

(2) Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření⁷).

Odkaz na normy Jednotlivé, řadové a hromadné garáže ČSN 7306058
Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel ČSN 7306056

Souvisejí právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MMR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb: § 4
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (v obecné rovině, konkrétní požadavky na odstavná stání neupraveny)
- Vyhláška MD č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, § 13 (připojení nemovitosti na komunikaci)

D 1.2.3. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Možnosti snížení nároků na výpočet dopravy v klidu pro sociální bydlení se jeví nejen jako rozumné, ale i jako nejvíce schůdné. Vybudování parkovacích stání a garáží požadované prováděcími předpisy stavebního zákona nereflektují cílovou skupinu obyvatel a zároveň představují významnou část celé investice stavby. Pokud někdo vlastní auto, je otázkou, zda by měl mít nárok na dotované bydlení (stát tak nepřímo dotuje provoz soukromého auta). Přiměřenost požadavku na množství parkovacích stání může ale zohledňovat využití vozidla pro způsob obživy nebo reflektovat fyzický handicap, kdy je vozidlo základní potřebou. Pro tyto případy by tak bylo vhodné navrhnout určité procento bytů, kdy je parkovací stání vyžadováno. Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena.

D 1.3. Domovní komunikace a výtahy

D 1.3.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 54

(1) Hlavní domovní komunikace v budovách s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1,95 × 1,95 × 0,8 m; v budovách, ve kterých je zajišťována zdravotní a sociální péče, musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1,95 × 1,95 × 0,9 m. Požadavek se neuplatní ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci.

(2) Hlavní vstupní dveře do bytů a dveře pobytových místností musí mít světlou šířku nejméně 0,8 m.

§ 55

(2) Výtahy se musí zřizovat u novostaveb se vstupy do bytů v úrovni pátého a vyššího nadzemního podlaží. U změn dokončených staveb se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy prodlužovat, pokud vstupy do bytů nejsou umístěny více než o jedno podlaží výše oproti stávající úrovni.

D 1.3.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 15

(1) Hlavní domovní komunikace v budovách s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1950×1950×800 mm; u staveb, ve kterých je zajišťována zdravotní a sociální péče, musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1950 × 1950 × 900 mm. Uvedený požadavek se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.

§ 28

(2) Výtahy se musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni pátého a vyššího nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni. U změn dokončených staveb bytových domů, kde vstupy do bytů jsou v úrovni pátého nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni, se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy do tohoto podlaží prodlužovat.

D 1.3.3. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

§ 10

(2) Bytový dům s výtahem musí umožňovat užívání všech společných prostor osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Stavba bytového domu bez výtahu musí umožňovat užívání společných prostor nejméně v jednom podlaží, které slouží převážně pro bydlení.

v příloze č. 1 vyhlášky

1.1.7. Ovládací prvky, včetně slotu poštovní schránky, musí být ve výšce 600 až 1200 mm nad podlahou a musí být umístěny ve vzdálenosti nejméně 500 mm od pevné překážky. Manipulační plocha před těmito ovládacími prvky nebo slotem poštovní

schránky smí mít sklon pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %); musí mít šířku nejméně 1000 mm a hloubku nejméně 1200 mm. Tyto požadavky musí být dodrženy také u veřejné telefonní hovorny. Pro přístup s otočením platí obdobně bod 1.1.4. této přílohy.

1.1.4. Minimální manipulační prostor pro otáčení vozíku do různých směrů v rámci úhlu, který je větší než 180°, je kruh o průměru 1500 mm a nejmenší prostor pro otáčení vozíku o 90° až 180° je obdélník o rozměrech 1200 mm x 1500 mm.

3.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

3.1.1. Volná plocha před nástupními místy do výtahů musí být nejméně 1500 mm x 1500 mm.

3.1.2. Šachetní a klecové dveře výtahu musí být provedeny jako samočinné vodorovně posuvné dveře. Klec výtahu musí mít šířku nejméně 1100 mm a hloubku nejméně 1400 mm. Šířka vstupu musí být nejméně 900 mm. Ve stavbě pro internát pro osoby s těžkým pohybovým postižením a ve stavbě pro domov pro osoby s těžkým pohybovým postižením musí mít alespoň jedna klec výtahu rozměry nejméně 2000 mm x 1400 mm; ve stavbě pro nemocnici musí mít alespoň jedna klec výtahu šířku nejméně 1400 mm a hloubku nejméně 2300 mm. Šířka těchto vstupů musí být nejméně 1100 mm. V odůvodněných případech u změn dokončených staveb může být klec výtahu zmenšena až na šířku nejméně 1000 mm a hloubku nejméně 1250 mm. Šířka vstupu musí být nejméně 800 mm.

3.1.3. Požadavky na provedení a umístění ovladačů výtahu a požadavky na zařízení v kleci výtahu stanoví příslušné normové hodnoty. Sklopné sedátko v kleci výtahu musí být v dosahu ovladačů.

3.1.4. Volná plocha před nástupními místy na zdvihací plošiny musí být nejméně 1500 mm x 1500 mm. V odůvodněných případech mohou být tyto rozměry zmenšeny až na šířku nejméně 1200 mm a hloubku nejméně 1500 mm u nájezdu s otočením a na šířku nejméně 800 a hloubku nejméně 1200 mm u přímého nájezdu.

v příloze č. 3 vyhlášky

1. Vstupy do budov

1.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

Jsou-li použity dveře karuselového provedení musí být doplněny dalšími otevíravými dveřmi.

1.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

1.1.1. Před vstupem do budovy musí být plocha nejméně 1500 mm x 1500 mm. Při otevírání dveří ven musí být šířka nejméně 1500 mm a délka ve směru přístupu nejméně 2000 mm.

1.1.2. Sklon plochy před vstupem do budovy smí být pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %).

1.1.3. Vstup do objektu musí mít šířku nejméně 1250 mm. Hlavní křídlo dvoukřídlych dveří musí umožňovat otevření nejméně 900 mm.

1.1.4. Otevíravá dveřní křídla musí být ve výši 800 až 900 mm opatřena vodorovnými madly přes celou jejich šířku, umístěnými na straně opačné než jsou závěsy, s výjimkou dveří automaticky ovládaných.

1.1.5. Dveře smí být zaskleny od výšky 400 mm, nebo musí být chráněny proti mechanickému poškození vozíkem.

1.1.6. Zámek dveří musí být umístěn nejvýše 1000 mm od podlahy, klika nejvýše 1100 mm.

1.1.7. Horní hrana zvonkového panelu smí být nejvýše 1200 mm od úrovně podlahy s odsazením od pevné překážky nejméně 500 mm.

1.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením

1.2.1. Vstupy musí být snadno vizuálně rozeznatelné vůči okolí.

1.2.2. Prosklené dveře, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 mm nad podlahou, musí být ve výšce 800 až 1000 mm a zároveň ve výšce 1400 až 1600 mm kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí.

3. Dveře

3.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

3.1.1. Dveře musí mít světlou šířku nejméně 800 mm.

3.1.2. Světlá šířka dveří ve sportovních stavbách musí odpovídat rozměrovým parametrům sportovních vozíků.

3.1.3. Otevíravá dveřní křídla musí být ve výši 800 až 900 mm opatřena vodorovnými madly přes celou jejich šířku, umístěnými na straně opačné než jsou závěsy, s výjimkou dveří automaticky ovládaných.

3.1.4. Dveře smí být zaskleny od výšky 400 mm nebo musí být chráněny proti mechanickému poškození vozíkem.

3.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
Prosklené dveře, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 mm nad podlahou, musí být ve výšce 800 až 1000 mm a zároveň ve výšce 1400 až 1600 mm kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí.

4. Okna

4.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

4.1.1. V každé obytné nebo pobytové místnosti musí mít nejméně jedno okno pákové ovládání nejvýše 1100 mm nad podlahou.

4.1.2. Okna s parapetem nižším než 500 mm a prosklené stěny musí mít spodní části do výšky 400 mm nad podlahou opatřeny proti mechanickému poškození.

4.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
Okna s parapetem nižším než 500 mm v komunikačních prostorech a prosklené stěny musí mít spodní části do výšky 400 mm nad podlahou opatřeny proti mechanickému poškození. Ve výšce 800 až 1 000 mm a zároveň ve výšce 1 400 až 1 600 mm musí být kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí. U požadovaného výhledu může uvedenou funkci plnit vizuálně kontrastní madlo ve výši 1100 mm.

7. Bytový dům obsahující byt zvláštního určení

7.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

7.1.1. Přístupnost všech prostor domovní vybavenosti, tj. určených sklepních boxů, místností pro kola a kočárky nebo vozíky, dílen, prádelen a sušáren, prostoru pro kontejnery, včetně jeho výškového umístění, případně úkrytu CO musí být řešena z hlediska osob používajících vozík. Rovněž musí být řešeno parkování nebo garážování vozidel přepravujících osoby těžce pohybově postižené a přístup ze zastávky veřejné dopravy.

7.1.2. Domovní schránka patřící k bytu zvláštního určení musí být umístěna tak, aby otvor pro vyzvednutí zásilky byl v rozmezí 850 až 1200 mm nad podlahou.

7.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením

7.2.1. Přístup ze zastávky veřejné dopravy k domu musí být pro zrakově postižené bezpečný a orientačně jednoduchý zejména s ohledem na způsob přecházení.

7.2.2. Přístup ke vstupu do domu musí být hmatově i vizuálně rozlišitelný od ostatních. Tento vstup je zpravidla první či poslední v řadě nebo obsahuje jiný orientačně jednoznačný prvek. Vzájemně zaměnitelné vstupy nesmí být označeny stejným způsobem.

7.2.3. Stanoviště kontejnerů pro tříděný i netříděný odpad musí být v blízkosti vstupu do domu a přístup k tomuto stanovišti i zpět musí být orientačně jednoduchý.

7.2.4. Lemování podlahové krytiny musí být výrazně kontrastní v nejmenší šířce 50 mm oproti podlaze nebo stěně. V případě použití dlažby je tento požadavek splněn řadou dlaždic těsně přiléhajících ke stěně výrazně barevně odlišených oproti okolní dlažbě nebo od barvy stěny.

7.2.5. Tlačítko zvonku patřící k bytu zvláštního určení musí být hmatově a vizuálně kontrastní. Vedle zvonku musí být rámeček pro vložení štítku s Braillovým písmem. Rámeček nesmí být zakryt a jeho rozměry musí být výška nejméně 12 mm a šířka nejméně 100 mm.

7.2.6. Sklepní box patřící k bytu zvláštního určení musí být hmatově i vizuálně rozlišitelný od ostatních. Zpravidla je umístěn jako první v řadě nebo obsahuje jiný orientačně jednoznačný prvek, zejména štítek s reliéfními znaky a Braillovým písmem.

8. Upravitelný byt, byt zvláštního určení a obytné části staveb

8.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

K upravitelnému bytu musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

8.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

8.1.1. Dispoziční řešení musí odpovídat manévrovacím možnostem vozíku a jeho bezkoliznímu průjezdu všemi místnostmi a prostory. Nejmenší plochy obytných místností a kuchyně stanoví příslušné normové hodnoty.

8.1.2. Vstupní dveře do bytu, vnitřní průchody a dveřní otvory musí mít šířku nejméně 900 mm. Všechny dveře v bytě, vyjma vstupních, musí být bez prahů. Na obou stranách dveří musí být dostatečný prostor pro manipulaci s vozíkem.

8.1.3. Obytné i pobytové místnosti, předsíně a chodby bytu musí při předpokládaném rozmístění nábytku umožňovat otáčení vozíku o 360°, tomu odpovídá kruhová plocha o průměru 1500 mm. V bytě pro více než jednoho uživatele se musí prokazovat v obytných místnostech základního charakteru, zejména u obývacího pokoje a jedné ložnice, dostatek prostoru pro pohyb dvou vozíků současně. Dále musí být vymezen prostor pro skladování vozíku.

8.1.4. V bytě se třemi a více obytnými místnostmi, musí být zřízena další samostatná záchodová kabina. Její dveře musí být ven otvíravé a musí mít šířku nejméně 800 mm. Další bezbariérové požadavky nejsou na tuto kabinu kladeny.

8.1.5. Lodžie, balkony nebo terasy musí mít hloubku nejméně 1500 mm se sklonem podlahy nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %) a musí být přístupny v úrovni podlahy bytu s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm. Zábradlí smí mít neprůhlednou část do výšky maximálně 600 mm nad podlahou.

8.1.6. Umístění všech prvků ovládaných rukou, zejména vypínače, zásuvky, jističe, dveřní kliky a držadla splachovače, musí být ve výšce 600 až 1200 mm a nejméně 500 mm od pevné překážky. Zámek dveří musí být umístěn nejvýše 1000 mm od podlahy, klika nejvýše 1100 mm. Ovládání oken musí být nejvýše 1100 mm nad podlahou.

8.1.7. Okna v obytných a pobytových místnostech smí mít parapet nejvýše 600 mm nad podlahou.

8.1.8. Rozvody energií v bytě musí být takové, aby nemusela být použita žádná lokální topidla ani ostatní spotřebiče s otevřeným plamenem.

8.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením

8.2.1. Rozvody energií v bytě musí být takové, aby nemusela být použita žádná lokální topidla ani ostatní spotřebiče s otevřeným plamenem.

8.2.2. Pokoje musí být vybaveny nejméně třemi dvojitými elektrickými zásuvkami umožňujícími užití kompenzačních pomůcek na bázi PC a audiotechniky.

D 1.3.4. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Možnosti snížení nároků na domovní komunikace a výtahy se vzhledem k již minimálním požadavkům uvedeným v prováděcích předpisech stavebního zákona jeví jako neopodstatněná. Jako účelné by v tomto případě mohlo být naopak zvýšení požadavků na velikost domovních komunikací, které slouží nejen jako přístup k jednotlivým bytům (popřípadě jako úniková cesta), ale jejich charakter ovlivňuje zásadním způsobem kvalitu sociálních interakcí. Proti takovému opatření samozřejmě hovoří zvýšení investičních nákladů. Muselo by tak jít o umírněný požadavek popřípadě by mohlo jít o doporučení uvedené například v metodických pokynech kvality bydlení, které by bylo velmi účelné pro potřeby zákona o sociálním bydlení připravit.

Poměrně rozsáhlé požadavky „bezbariérové vyhlášky“ se netýkají pouze bytových domů, ale v konkrétních případech domů obsahující byt zvláštního určení nebo se jedná o konkrétní řešení určené pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

D 1.4. Hygienická zařízení

D 1.4.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 50

(1) Byt musí být vybaven alespoň jednou záchodovou mísou a jednou koupelnou (hygienické zařízení). Záchod nesmí být přístupný přímo z obytné místnosti a z kuchyně, jde-li o jediný záchod v bytě.

(2) Stavby s více než třemi byty musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.

(4) V ubytovacích jednotkách se zpravidla zřizuje hygienické zařízení. Pokud není zřízeno, musí být na každém podlaží přiměřený počet koupelen a záchodů oddělených pro muže a ženy.

D 1.4.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 10

(6) Každý byt musí mít alespoň jednu záchodovou mísu a jednu koupelnu. U každé samostatné provozní jednotky s pobytovými místnostmi se počet záchodových mís stanoví podle účelu jednotky a počtu jejích uživatelů v souladu s příslušnými normovými hodnotami. Záchod nesmí být přístupný přímo z pobytové místnosti, nebo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě.

Odkaz na normu Obytné budovy ČSN 73 4301

§ 44

(2) Hygienické zařízení ubytovací jednotky musí mít plochu nejméně 4 m².

(3) Ubytovací jednotky v ubytovacích zařízeních do třídy tři až pět hvězdiček musí mít hygienické zařízení. U ostatních ubytovacích zařízení musí být v pokoji alespoň umyvadlo s tekoucí vodou. V těchto případech je nutno na každém podlaží, nejméně však na každých 10 pokojů, zřídit koupelnu s vanou nebo se sprchovým koutem a umyvadlem, a dále záchod uspořádaný odděleně pro muže a pro ženy, s předsíní a umyvadlem.

5) V části ubytovacího zařízení, kde jsou poskytovány stravovací služby a kde je provozována společenská nebo kulturní činnost, musí být samostatná místnost se záchodovou mísou pro veřejnost odděleně pro muže a pro ženy obojí s předsíní a umyvadlem. Požaduje se a) pro ženy jedna záchodová mísa na 10 žen, pro každých dalších 20 žen jedna další záchodová mísa, b) pro muže jedna záchodová mísa a jedno pisoárové stání nebo mušle na 10 mužů, pro každých dalších 40 mužů jedna další záchodová mísa a jedno pisoárové stání nebo mušle.

§ 45

(1) Hygienická zařízení v částech ubytovacích zařízení uvedených v § 45 odst. 5 a v samostatných provozovnách stravovacích služeb musí být vybavena podtlakovým větráním, které musí být v provozu po celou jejich provozní dobu, pokud není instalována časová regulace.

D 1.4.3. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

v příloze č. 3 vyhlášky

5. Hygienická zařízení a šatny

5.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

5.1.1. Stěny hygienických zařízení a šaten musí po konstrukční stránce umožnit kotvení opěrných madel v různých polohách s nosností minimálně 150 kg. Po osazení všech zařizovacích předmětů musí být zachován volný manipulační prostor o průměru nejméně 1500 mm. Podlaha musí být protiskluzná.

Záchod

5.1.2. Záchodová kabina musí mít šířku nejméně 1800 mm a hloubku nejméně 2150 mm. U změn dokončených staveb lze rozměry této kabiny snížit až na 1600 mm x 1600 mm. Záchodová kabina s využitím asistence musí mít šířku nejméně 2200 mm a hloubku nejméně 2150 mm.

V kabině musí být záchodová mísa, umyvadlo, háček na oděvy a prostor pro odpadkový koš.

5.1.3. Šířka vstupu musí být nejméně 800 mm, u bytů a obytných částí staveb nejméně 900 mm. Dveře se musí otevírat směrem ven a musí být opatřeny z vnitřní strany vodorovným madlem ve výšce 800 až 900 mm. Zámek dveří musí být odjistitelný zvenku.

5.1.4. Záchodová mísa musí být osazena v osově vzdálenosti 450 mm od boční stěny. Mezi čelem záchodové mísy a zadní stěnou kabiny musí být nejméně 700 mm. Prostor okolo záchodové mísy musí umožnit čelní, diagonální nebo boční nástup. U kabin minimálních rozměrů musí být manipulační prostor umístěný proti dveřím. Kabin s využitím asistence musí mít záchodovou mísu osazenou v ose stěny, která je na proti vstupu.

Horní hrana sedátka záchodové mísy musí být ve výši 460 mm nad podlahou.

Ovládání splachovacího zařízení musí být umístěno na straně, ze které je volný přístup ke záchodové míse, nejvýše 1200 mm nad podlahou. Splachovací zařízení umístěné na stěně musí být v dosahu osoby sedící na záchodové míse.

V dosahu ze záchodové mísy a to ve výšce 600 až 1200 mm nad podlahou a také v dosahu z podlahy a to nejvýše 150 mm nad podlahou musí být ovladač signálního systému nouzového volání.

5.1.5. Umyvadlo musí být opatřeno stojánkovou výtokovou baterií s pákovým ovládním. Umyvadlo musí umožnit podjezd osoby na vozíku, jeho horní hrana musí být ve výšce 800 mm. V záchodových kabinách minimálních rozměrů je nutno použít pouze malé umývátko.

5.1.6. Po obou stranách záchodové mísy musí být madla ve vzájemné vzdálenosti 600 mm a ve výši 800 mm nad podlahou.

U záchodové mísy s přístupem jen z jedné strany musí být madlo na straně přístupu sklopné a záchodovou mísu musí přesahovat o 100 mm; madlo na opačné straně záchodové mísy musí být pevné a záchodovou mísu musí přesahovat o 200 mm.

U záchodové mísy s přístupem z obou stran nebo-li záchodová kabina s využitím asistence musí být obě madla sklopná a obě musí přesahovat záchodovou mísu o 100 mm.

Vedle umyvadla musí být alespoň jedno svislé madlo délky nejméně 500 mm.

5.1.7. Je-li v hygienickém zařízení nebo šatně instalováno zrcadlo musí být použitelné pro osobu stojící i osobu na vozíku. U pevného zrcadla musí být spodní hrana ve výši maximálně 900 mm nad podlahou a horní hrana ve výši minimálně 1800 mm nad podlahou.

Sklopné zrcadlo nesmí mít ovládací páku vystupující do prostoru.

Vany

5.1.10. Před podélnou stranou vany musí být volný manipulační prostor minimálně 1500 mm. Horní hrana vany smí být nejvýše 500 mm nad podlahou. Vana musí být odsazena od přilehlé stěny nejméně o 100 mm. V záhlaví vany musí být přizdřená plocha šířky nejméně 400 mm.

Vanová páková baterie musí být osazena na podélné straně vany v dosahu osoby sedící ve vaně.

5.1.11. Je-li vana umístěna podél zdi, musí být na této zdi opěrné vodorovné madlo délky nejméně 1200 mm ve výšce 100 mm nad lícem vany a svislé madlo délky nejméně 500 mm umístěné nejvýše 200 mm od vanové baterie.

Sprchové kouty a sprchové boxy

5.1.12. Sprchové kouty a sprchové boxy musí mít nejmenší půdorysné rozměry 900 mm x 900 mm. Vedle sprchového prostoru musí být volné místo pro odložení vozíku, které musí být oddělitelné od vodního paprsku zástěnou nebo závěsem. Pokud jsou použity posuvné dveře, musí být zasouvací s možností snadného ovládní zvenku i zevnitř s šířkou vstupu nejméně 800 mm.

Výškový rozdíl podlahy a dna sprchového boxu nebo koutu může činit nejvýše 20 mm. Doporučuje se použití nízkých odtokových sifonů nebo vyspádování ve sklonu nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %) do odtokového kanálku podél stěny, zakrytého roštem.

Sprchové kouty i sprchové boxy musí být vybaveny sklopným sedátkem o rozměrech nejméně 450 mm x 450 mm ve výši 460 mm nad podlahou a v osové vzdálenosti 600 mm od rohu sprchového koutu. Na stěně kolmé k sedátku a v dosahové vzdálenosti maximálně 750 mm od rohu sprchového koutu musí být ruční sprcha s pákovým ovládním.

V dosahu ze sedátka a to ve výšce 600 až 1200 mm a také v dosahu z podlahy a to nejvýše 150 mm nad podlahou musí být ovladač signalizačního systému nouzového volání.

5.1.13. V místě ruční sprchy musí být vodorovné a svislé pevné madlo. Vodorovné madlo musí být ve výši 800 mm nad podlahou, nejméně 600 mm dlouhé a umístěno nejvýše 300 mm od rohu sprchového koutu. Svislé madlo musí být dlouhé nejméně 500 mm a umístěno 900 mm od rohu sprchového koutu. Doporučuje se osadit i sklopné madlo v prostoru mezi sedátkem a volným prostorem pro vozík, ve vzdálenosti 300 mm od osy sedátka a ve výši 800 mm nad podlahou.

D 1.4.4. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Potenciál možnosti snížení nároků na hygienická zařízení má především vyhláška č. 268/2009 Sb., kde se vyskytují nároky vyššího prostorového standardu.

Poměrně rozsáhlé požadavky „bezbariérové vyhlášky“ se netýkají pouze bytových domů, ale v konkrétních případech domů obsahující upravitelný byt, nebo byt zvláštního určení. Tyto byty se týkají nejen bydlení pro hendikepované, ale i seniorského bydlení. V tomto případě je otázkou, zda by definice upravitelného bytu (se všemi požadavky), v případě, že

by tento byt byl standardem pro seniorské bydlení, neměla být upravena takovým způsobem, aby mohl být byt upraven do požadovaného standardu jednoduchými stavebními úpravami, oproti stávajícímu požadavku na velikost hygienického zařízení. Pro relativně zdravé seniory nemusí být bezbariérový standard vyhovující ani komfortní.

D 2. Legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby

Níže jsou uvedeny vybrané požadavky na stavby pro bydlení a ubytování, které ovlivňují jejich charakter a standard. Kromě těchto požadavků musí stavby pro bydlení splnit i další technické požadavky na stavby jako takové.

D 2.1. Vzájemné odstupy staveb

D 2.1.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 28

(1) Stavba musí být umístěna tak, aby měla dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov. Splnění požadavku se prokazuje splněním odstupového úhlu dle bodu 2 přílohy č. 1 k tomuto nařízení pro okna obytných místností stávajících okolních budov.

(2) Požadavek na odstup se neuplatní, pokud by znemožnil splnění podmínek prostorové regulace stanovené územním nebo regulačním plánem nebo znemožnil zástavbu v souladu se stavební čarou; v takovém případě lze stavět do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě.

příloha č. 1 — specifické hodnoty

2 / Odstupový úhel

(k ustanovení § 28 odst. 1)

Odstupový úhel je splněn, pokud žádná překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výseči (horizontálním úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně. Horizontální úhel se započítává nejméně 25° od fasády a nelze jej sčítat z částí. Za překážku se považuje budova nebo její část, opěrná nebo jiná zeď či okolní terén.

Pro posouzení odstupového úhlu se použije kontrolní bod ve středu okna v úrovni fasády ve výšce parapetu nebo ve výšce 1 m nad úrovní podlahy příslušné místnosti. Je-li v příslušné místnosti více než jedno okno, posuzuje se to, které je dle rozměrů rozhodující pro kontakt s okolím.

Splnění odstupového úhlu lze prokázat za pomoci diagramu odstupového úhlu (obrázek 3). Diagram se užívá následujícím způsobem (dle příkladu na obrázku 2): a) Situace vynesena na průsvitce a v odpovídajícím měřítku se položí na diagram uvedený na obrázku 3 způsobem, při kterém se v posuzované situaci ztotožní kontrolní bod posuzované místnosti s bodem označeným „okno“ a rovina fasády v bezprostřední blízkosti okna se ztotožní s úsečkou označenou „rovina fasády“. Diagram není závislý na orientaci ke světovým stranám.

b) Do diagramu se zanesou segment kružnice se středem v bodě označeném „okno“ a poloměrem odpovídajícím rozdílu výšky bodu posuzovaného okna a výšky potenciální překážky.

c) Odstupový úhel se stanoví mezi počátkem segmentu (tlustá čára vymežující šrafovanou oblast nezapočitatelného úhlu 25° od fasády) a průnikem segmentu s překážkou, případně mezi dvěma průniky. Pokud některá část překážky blíže posuzovanému oknu zasahuje do odstupového úhlu, je tento třeba redukovat o odpovídající úhel (viz ilustrace).

d) Odstupový úhel je splněn tehdy, rovná-li se horizontální úhel minimálně 45°. Segmenty nelze počítat.

D 2.1.2. vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

§ 25

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.⁽⁴⁾ Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Souvisejí právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 66/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů: § 24 odst. 3
- Vyhláška MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů: § 2, § 11 (vymezení požárně nebezpečného prostoru)

Judikatura

- Rozsudek NSS číslb jednací 1 As 69/2009 – 139 – k výkladu pojmu „pohoda bydlení“

D 2.1.3. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Potenciál možnosti úpravy nároků na odstupy staveb má především vyhláška č. 501/2006 Sb., která ještě oproti Pražským stavebním předpisům svými požadavky generuje rozvolněnou zástavbu. Oproti tomu právě Pražské stavební předpisy regulují odstupy staveb přiměřeným způsobem, který chrání stávající domy s okny obytných místností a přitom sleduje kvality urbanistických řešení. Snížení tohoto standardu by ale mohlo již znamenat ohrožení kvality bydlení.

D 2.2. Denní a umělé osvětlení

D 2.2.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 44

(1) V navrhovaných obytných místnostech a v jednotkách dlouhodobého ubytování musí být splněna úroveň denního osvětlení podle normy uvedené v § 84.

Ustanovení odstavce 2 není tímto dotčeno.

(2) U nově umístěovaných staveb a změn staveb v uliční frontě s uzavřenou stavební čarou musí být v obytných místnostech a v jednotkách dlouhodobého ubytování splněna alespoň úroveň denního osvětlení uvedená v bodě 4 přílohy č. 1 k tomuto nařízení.

příloha č. 1 — specifické hodnoty

4 / denní osvětlení

Úroveň denního osvětlení

V obytných místnostech a jednotkách dlouhodobého ubytování musí být ve dvou kontrolních bodech v polovině hloubky místnosti, nejdále však 3 m od okna, vzdálených 1 m od vnitřních povrchů bočních stěn, ve výšce 0,85 m nad podlahou, splněna hodnota činitele denní osvětlenosti nejméně 0,5 %. Nacházejí-li se okna posuzované místnosti ve dvou stýkajících se stěnách nebo ve střeše, postačí, je-li tento požadavek splněn alespoň u jedné z obou dvojic kontrolních bodů.

§ 84

Články 3.2.1, 3.2.2 a 2.3.3 české technické normy ČSN 73 0580-2

– Denní osvětlení budov – Denní osvětlení obytných budov:

3.2.1 Průměrná hodnota činitele denní osvětlenosti, pokud je požadována podle 4.3.2 ČSN 73 0580-1:2007, je nejméně 2%.

3.2.2 V obytných místnostech, ve kterých se nepožaduje podle 4.3.2 ČSN 73 0580-1:2007 splnění průměrné hodnoty činitele denní osvětlenosti, musí být ve dvou kontrolních bodech v polovině hloubky místnosti, ale nejdále 3 m od okna, vzdálených 1 m od vnitřních povrchů bočních stěn, hodnota činitele denní osvětlenosti nejméně 0,7 % a průměrná hodnota činitele denní osvětlenosti z obou těchto bodů nejméně 0,9 %. Jsou-li okna ve dvou stýkajících se stěnách, postačí, je-li tento požadavek splněn alespoň u jedné z obou dvojic kontrolních bodů. 2.3.3 V obytných místnostech s vodorovným stropem se šikmá okna v obvodové konstrukci považují za boční osvětlovací otvory, i když tato konstrukce tvoří součást střechy domu.

D 2.2.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

(1) U nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu

okolních budov a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu. (2) Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

D 2.2.3. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Potenciál možnosti úpravy nároků na denní osvětlení má především vyhláška č. 268/2009 Sb., která odkazuje na stávající normové hodnoty. Podle těchto hodnot není dnes možné stavět domy v ulicích se souvislou zástavbou. To znamená, že například pro bydlení velmi oblíbené pražské čtvrti Dejvice, Smíchov nebo Vinohrady považuje norma za špatné, kde by se nemělo bydlet. Je ale otázkou, zda by možné úlevy měly být spojeny pouze se sociálním bydlením, protože se jedná o obecný problém, který by měl být řešen v kontextu všech staveb pro bydlení.

D 2.3. Proslunění

D 2.3.1. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 13 Proslunění

(1) Prosluněny musí být všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před oslněním, zejména v pobytových místnostech určených pro zrakově náročné činnosti. (2) Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot. (3) U samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a koncových řadových domů má být součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu.

Článek 4.3 normy Obytné budovy ČSN 73 4301

Komentář: Termín proslunění/oslnění nepoužívají žádné další právní normy. Zvláštní požadavky na míru osvětlení na pracovišti, je-li osvětlováno venkovním světlem, uvádí také nařízení, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci či vyhláška upravující minimální požadavky na vybavení zdravotnických zařízení.

D 2.3.2. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Potenciál možnosti úpravy nároků na oslnění má vyhláška č. 268/2009 Sb., která ještě oproti Pražským stavebním předpisům svými požadavky generuje rozvolněnou zástavbu. Proslunění bytů je jedna z kvalit, které je třeba brát v úvahu při návrhu obytné stavby. Rozhodně však není nejdůležitější. Například logická orientace bytu v rámci konkrétního prostředí místa (do ulice / do zahrady atp.) je pro kvalitu bydlení podstatnější než orientace ke světovým stranám. Snaha o naplnění požadavku na proslunění často ubližuje celkovému charakteru prostředí. Nové stavby bývají umístovány necitlivě a proti duchu hierarchie a struktury stávající zástavby jenom proto, aby bylo zajištěno požadované proslunění všech bytů. Míra prostupu slunečního záření do bytu by měla být osobní volbou, a nikoli povinností stanovenou obecně závazným právním předpisem. Trendem posledních let byla kolaudace jednotek, které požadavek nesplňovaly, jako nebytových prostor (ateliérů či studií) a jejich následné

užívání pro bydlení. Popularita pořizování ateliérů za účelem bydlení a fakt, že byla řada lidí ochotna překonat nemalé administrativní překážky (vyšší pořizovací cena, ve „studiu“ nelze mít přihlášené trvalé bydliště), jen potvrdily, že proslunění bytu byla v kontextu ostatních charakteristik prostředí hodnota relativně marginální. Je třeba také upozornit, že většina evropských zemí s obdobnými klimatickými podmínkami a kulturním kontextem (např. Rakousko, Francie, Nizozemsko) předepsané proslunění vůbec nemá. Přitom kvalita bydlení a městského prostředí je v těchto státech obecně považována za jednu z nejvyšších vůbec.

D 2.4. Ochrana proti hluku a vibracím

D 2.4.1. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 14

(1) Stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách. (2) Při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb⁹), ¹⁰). (3) Požadovaná vzduchová neprůzvučnost obvodových plášťů budov, stěn, příček a stropů mezi místnostmi je dána normovými hodnotami. Požadovaná kročejová neprůzvučnost stropních konstrukcí s podlahami je dána normovými hodnotami. (4) Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace musí být v budovách s obytnými a pobytovými místnostmi umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby.

D 2.4.2. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 52

(1) Stavby musí být navrženy tak, aby splňovaly požadavky na ochranu proti hluku a vibracím stanovené jiným právním předpisem. Při korekci hygienických limitů hluku se centrum města a jeho historická část stanovuje s přihlédnutím k vymezení vnitřní zóny města zakreslené v územně analytických podkladech. (2) Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách musí být alespoň jedna obytná místnost orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku. (3) Stěny, příčky, stropy spolu s podlahami a povrchy jsou vyhovující z hlediska zvukové izolace, jestliže jejich vzduchová a kročejová neprůzvučnost splňuje požadavky podle normy uvedené v § 84. (4) Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace musí být v budovách s obytnými a pobytovými místnostmi umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby.

Podle ustanovení § 12 odst. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. lze stanovit hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku součtem základní hladiny a korekcí

přihlízejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době podle přílohy č. 3 nařízení vlády. V části A přílohy č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., na něž § 12 nařízení vlády odkazuje, je uvedeno, že „korekce se dále použije i v chráněných venkovních prostorech staveb při umístění bytu v přístavbě nebo nástavbě stávajícího obytného objektu nebo víceúčelového objektu, nebo v případě výstavby ojedinelého obytného nebo víceúčelového objektu v rámci dostavby proluk, a výstavby ojedinelých obytných nebo víceúčelových objektů v rámci dostavby center obcí a jejich historických částí“.

Související právní předpisy

- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů: § 30 – 34
- Vyhláška MZdr č. 523/2006 Sb., kterou se stanoví mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet, základní požadavky na obsah strategických hlukových map a akčních plánů a podmínky účasti veřejnosti na jejich přípravě (vyhláška o hlukovém mapování): § 2 a Příloha č. 1
- Nařízení vlády č. 272/2011Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, § 11 a 12, Přílohy č. 2 a 3
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Komentář: Vychází ze Směrnice Rady č. 89/106/EHS, o sbližování právních a správních předpisů členských států týkajících se stavebních výrobků, čl. 3, příloha 1. Obdobné ustanovené obsahuje také nařízení 305/2011 Sb., které s účinností k 1. červenci 2013 nahrazuje a které je upravuje požadavek na bezpečnost při užívání staveb tímto způsobem:

5. Ochrana proti hluku

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby byl hluk vnímaný uživateli nebo osobami poblíž stavby udržován na úrovni, která neohrozí jejich zdraví a umožní jim spát, odpočívat a pracovat v uspokojivých podmínkách

D 2.4.3. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Potenciál možnosti úpravy nároků na akustiku je v kompetenci především nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, které upravuje požadavky na chráněný venkovní prostor staveb. Podle těchto hodnot není dnes možné stavět domy v ulicích s poměrně běžným provozem. To znamená, že bydlení je vykazováno z běžných ulic směrem k sídlištím nebo jinak uzavřeným celkům. Například ve velmi oblíbených pražských čtvrtích typu Dejvic nebo Vinohrad by dnes nebylo možné stavět byty. Je ale otázkou, zda by možné úlevy měly být spojeny pouze se sociálním bydlením, protože se jedná o obecný problém, který by měl být řešen v kontextu všech staveb pro bydlení. Co se týče stavebních konstrukcí, požadavky na jejich neprůzvučnost mají vliv na cenu stavby, na druhou stranu významně přispívají ke kvalitě bydlení více méně nezatíženého hlukem z okolních bytů.

D 2.5. Větrání a vytápění

D 2.5.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 46

(1) Obytné a pobytové místnosti musí mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání za splnění hodnot uvedených v bodě 5 přílohy č. 1 k tomuto nařízení a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace teploty.

(2) Pobytové místnosti, vyjma místností ve stavbách pro rodinnou rekreaci a ubytovacích jednotek, musí být větrány tak, aby byla dodržena hodnota maximální přípustné koncentrace oxidu uhličitého 1500 ppm při pobytu osob.

(3) Záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření musí být účinně odvětrány v souladu s hodnotami uvedenými v bodě 5 přílohy č. 1 k tomuto nařízení a musí být vytápěny s možností regulace přívodu tepla. Spíže a komory na uskladnění potravin musí být účinně odvětrány.

(4) Vnitřní společné prostory a vnitřní komunikační prostory budovy musí být odvětrány.

(5) Byty a další místnosti obytných budov a pokoje ubytovacích jednotek nesmí být větrány do společných prostor a prostor komunikačních.

(6) Přirozené větrání příslušenství bytu je přípustné i ze světlíkových a větracích šachet, mají-li půdorys nejméně 5 m² a délku kratší strany nejméně 1,5 m. Jejich dno musí být přístupné, snadno čistitelné a musí mít odtok se zápachovým uzávěrem. Umístěním technického vybavení do světlíkové či větrací šachty nesmí být ohrožena její funkce a technické parametry.

D 2.5.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 11

(5) Pobytové místnosti musí mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace vnitřní teploty. Pro větrání pobytových místností musí být zajištěno v době pobytu osob minimální množství vyměňovaného venkovního vzduchu 25 m³/h na osobu, nebo minimální intenzita větrání 0,5 l/h. Jako ukazatel kvality vnitřního prostředí slouží oxid uhličitý CO₂, jehož koncentrace ve vnitřním vzduchu nesmí překročit hodnotu 1 500 ppm. (6) V místnostech, kde jsou instalovány spotřebiče paliv, musí být vždy zajištěn přívod venkovního vzduchu rovný minimálně průtoku spalovacího vzduchu pro jmenovitý výkon a typ spotřebiče. (7) Záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření musí mít umělé osvětlení v souladu s normovými hodnotami, musí být účinně odvětrány v souladu s normovými hodnotami a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace vnitřní teploty. (8) Spíže a komory na uskladnění potravin musí být účinně odvětrány.

§ 12

(1) Byty a další místnosti obytných budov a pokoje ubytovacích zařízení nesmí být větrány do společných prostor a prostor komunikačních. (2) Větrání a denní osvětlení příslušenství bytu je přípustné i ze světlíkových a větracích šachet, mají-li půdorys nejméně 5 m² a délku kratší strany nejméně 1500 mm. Jejich dno musí být přístupné, snadno čistitelné a musí mít odtok se zápachovým uzávěrem.

Souvisejí právní předpisy

- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů
- Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, § 45
- Nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí
- Vyhláška MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů

Informativní přehled souvisejících norem:

- ČSN 73 0532: Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků - Požadavky (2010)
- ČSN 73 0527: Akustika - Projektování v oboru prostorové akustiky - Prostory pro kulturní účely - Prostory ve školách - Prostory pro veřejné účely (2005)
- ČSN 73 0525: Akustika - Projektování v oboru prostorové akustiky - Všeobecné zásady (1998)
- ČSN 73 0540-2: Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky (2011)
- ČSN 73 7010: Vzduchotechnická zařízení. Navrhování větracích a klimatizačních zařízení. Všeobecná ustanovení (1986)
- ČSN 73 4301: Obytné budovy (2004)
- ČSN 36 0020: Sdružené osvětlení (2007)
- ČSN 73 0580-1 až 4: Denní osvětlení budov
- ČSN EN 12464-1: Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovních prostorů - Část 1: Vnitřní pracovní prostory (2004)
- TNI 36 0450: Rušivé oslnění při osvětlení vnitřních prostorů (2004)
- ČSN 36 0020: Sdružené osvětlení (2007)
- ČSN EN 12464-1: Světlo a osvětlení - Osvětlení pracovních prostorů - Část 1: Vnitřní pracovní prostory (2004)

D 2.5.3. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Požadavky na větrání obytných místností a budov jsou stanoveny především s ohledem na zajištění hygieny a ochrany zdraví a neměly by tak být snižovány.

D 2.6. Požadavky na schodiště a šikmé rampy

D 2.6.1. PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 53

(2) Schodiště a rampy musí splňovat hodnoty uvedené v bodě 7 přílohy č. 1 k tomuto nařízení; požadavky jiného právního předpisu tím nejsou dotčeny¹⁹.

příloha č. 1 — specifické hodnoty
7 / schodiště

(k ustanovení § 56 odst. 2)

Požadavky na schodišťové stupně a stupnice

— Všechny schodišťové stupně na výstupní čáře v jednom schodišťovém rameni musí mít stejnou výšku a šířku a musí být vodorovné, beze sklonu v příčném či podélném směru.

— Šířka schodišťového stupně na výstupní čáře musí být nejméně 0,21 m. V bytech, ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci může být šířka schodišťového stupně v odůvodněných případech snížena až na 0,18 m.

— Šířka schodišťové stupnice na výstupní čáře musí být nejméně 0,25 m. V bytech, ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci může být šířka schodišťové stupnice v odůvodněných případech snížena až na 0,225 m.

Sklon schodišťových ramen

— Sklon schodišťových ramen v budovách s maximálně 3 byty a v budovách s výtahem s více než 3 byty musí být nejvýše 35 °. Nepřesáhne-li konstrukční výška podlaží ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci 3 m, může být sklon schodišťových ramen schodišť zvýšen až na 41 °.

— Ustanovení jiných právních předpisů tím nejsou dotčena. P/1

Nejvyšší počet schodišťových stupňů v jednom schodišťovém rameni

— Ve stavbách s maximálně 3 byty může být v jednom schodišťovém rameni nejvýše 18 stupňů. Ustanovení jiných právních předpisů tím nejsou dotčena. P/1

Nejmenší průchodná šířka schodišťových ramen

— Průchodná šířka ramene schodiště se navrhuje podle účelu a provozu. Průchodná šířka schodišťového ramene nebo rampy musí být nejméně 0,9 m. P/2 V bytech, ve stavbách individuálního bydlení a ve stavbách pro rodinnou rekreaci může být snížena až na 0,75 m.

D 2.6.2. vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

§ 22

(7) Sklon schodišťových ramen v bytech a bytových domech je dán normovými hodnotami.

(8) Nejmenší dovolená průchodná šířka schodišťových ramen, rozměry podest a mezipodest, umístění dveří v prostoru podest a další bezpečnostní požadavky jsou dány pro jednotlivé druhy staveb normovými hodnotami.

Dle normy ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy

D 2.6.3. vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

v příloze č. 1 vyhlášky

2. Schodiště a vyrovnávací stupně

2.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

2.0.1. Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště.

2.0.2. Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Počet stupňů za sebou může být nejméně 3 a nejvíce 16.

2.1.

Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

2.1.1. Sklon schodišťového ramene nesmí být větší než 28° a výška schodišťového nebo vyrovnávacího stupně větší než 160 mm; to neplatí pro stavby bytových domů s výtahem.

2.1.2. Stupnice a podstupnice musí být k sobě kolmé. U změn dokončených staveb v případě šikmé podstupnice může být přesah stupnice nejvýše 25 mm.

2.1.3. Schodišťová ramena a vyrovnávací stupně musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, která musí přesahovat nejméně o 150 mm první a poslední stupeň s vyznačením v jejich půdorysném průmětu. Madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti nejméně 60 mm. Tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření.

v příloze č. 3 vyhlášky

2. Bezbariérové rampy

2.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

Bezbariérové rampy musí mít po obou stranách opatření proti sjetí vozíku, respektive vodící prvek pro bílou hůl jako je spodní tyč zábradlí ve výšce 100 až 250 mm nebo sokl s výškou nejméně 100 mm.

2.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

2.1.1. Bezbariérové rampy musí být široké nejméně 1500 mm a jejich podélný sklon smí být nejvýše v poměru 1:16 (6,25 %) a příčný sklon nejvýše v poměru 1:100 (1,0 %).

2.1.2. Bezbariérová rampa delší než 9000 mm musí být přerušena podestou v délce nejméně 1500 mm. Podesty musí mít i kruhová nebo jinak zakřivená bezbariérová rampa.

2.1.3. Podesty bezbariérových ramp smí mít sklon pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %).

2.1.4. Není-li bezbariérová rampa u změn dokončených staveb delší než 3000 mm, smí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:8 (12,5 %); to neplatí pro domy s byty zvláštního určení pro osoby s těžkým pohybovým postižením.

2.1.5. Přejít mezi bezbariérovou rampou a navazující komunikací musí být bez výškových rozdílů.

2.1.6. Bezbariérové rampy musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, doporučuje se druhé madlo ve výši 750 mm, která musí přesahovat nejméně o 150 mm začátek a konec šikmé rampy s vyznačením v jejich půdorysném průmětu. Madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti nejméně 60 mm. Tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření.

2.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením

Bezbariérové rampy vybíhající do prostoru musí mít buď pevnou zábranu či sokl výšky nejméně 300 mm nebo ve výši 100 až 250 mm pevnou zarážku pro bílou hůl jako je spodní tyč zábradlí nebo podstavec a ve výši 1100 mm nad pochozí plochou pevnou ochranu jako je tyč zábradlí nebo horní díl oplocení. Pevná zábrana nebo zarážka musí být umístěna tak, aby bylo zabráněno možnosti vstupu zrakově postižených osob do průmětu prostoru s nižší výškou než 2200 mm v exteriéru a 2100 mm v interiéru.

Související právní předpisy

- vyhláška MMR č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů

Informativní přehled souvisejících norem:

- ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování (2010)
- ČSN 73 0835 Požární bezpečnost staveb - Budovy zdravotnických zařízení a sociální péče (2006)
- ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy - Základní požadavky (2010)
- ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb - Společná ustanovení (2009)

D 2.6.4. Možnosti úpravy vybraných standardů:

Požadavky na schodiště a šikmé rampy jsou stanoveny především s ohledem na zajištění bezpečnosti při užívání staveb a neměly by tak být snižovány. Otázkou zůstává pouze míra jejich požadavků stanovená zákonem, to je ale více na celospolečenskou debatu o tom, co má být ošetřeno zákonem, co metodickým vedením a co je věcí spíše standardu.

D 3. Legislativní omezení obecného charakteru

Níže jsou uvedeny legislativní omezení vyplývající z definic vybraných pojmů. U těchto pojmů nebyla na základě jejich podstaty sledována možnost snížení vybraných kritérií standardů, i když ten mohou svojí definicí nepřímou tyto standardy ovlivnit.

D 3.1. Pojmy

a) Budovou

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 268/2009 Sb. ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby, ve znění změny č. 20/2012 Sb., *ustanovení § 3 písm. a)*:

budovou se rozumí „nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 2 c) budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, *ustanovení § 27 písm. k)*:

budovou je „nadzemní stavba, která je prostorově soustředěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“

- zákon č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, *ustanovení § 3 odst. 1 písm. a)*:

budovami se rozumí „stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory“

- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, *ustanovení § 2 odst. 1 písm. o)*:

budovou je „zastřešená stavba se stěnami, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí; za budovu se může považovat budova jako celek nebo ty její části, které byly navrženy nebo upraveny pro samostatné užívání.“

- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, *ustanovení § 2 písm. a)*:

budovou je „trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.1

budovou je „nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“

b) Bytem

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 268/2009 Sb. ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby, ve znění změny č. 20/2012 Sb., *ustanovení § 3 písm. g)*:

bytem je „soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 2 d) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.2

bytem je „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“

c) Bytovým domem

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, *ustanovení § 2 písm. a) bod 1:*

bytový dům je stavba pro bydlení, „*ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*“.

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.1.3

bytový dům je „*stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení*“.

f) Obytnou místností

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 268/2009 Sb. ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby, ve znění změny č. 20/2012 Sb., *ustanovení § 3 písm. i):*

obytná místnost je místností, „*kteřá splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m*“

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 2 l) místností prostorově uzavřená část stavby vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami, přičemž

1. obytnou místností se rozumí místnost bytu splňující podmínky stanovené tímto nařízením, která je určena k trvalému bydlení, má plochu alespoň 8 m², má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace teploty; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má plochu alespoň 12 m²,

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.1.3

obytná místnost, „*část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²*“.

g) Pobytovou místností

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 268/2009 Sb. ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby, ve znění změny č. 20/2012 Sb., *ustanovení § 3 písm. j)*:

pobytovou místností je „*místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby*“

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 2 l) místností prostorově uzavřená část stavby vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami, přičemž

2. pobytovou místností se rozumí místnost splňující podmínky stanovené tímto nařízením, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky na to, aby se v ní zdržovaly osoby (zejména kanceláře, ordinace, výukové prostory, pokoje ve zdravotnických zařízeních),

h) Podkrovím - *přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.*

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

§ 2 n) podkrovím prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy; v podkroví se mohou nacházet podkrovní podlaží,

4. podkrovním podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.2.5

podkroví je „*Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*“

i) Podzemním podlažím

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

o) podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy,

*které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž
 1. podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části
 podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu
 v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,*

- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 1:

„Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.“

- ČSN 73 4301 (2004) Obytné budovy – bod 3.3.1

„Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“

t) Stavbou pro ubytování

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 2 písm. c):

stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

- 1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;*
- 2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;*
- 3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;*
- 4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.*

v) Ubytovací jednotkou

Soupis právních předpisů a norem, které obsahují definici pojmu:

- vyhláška č. 268/2009 Sb. ministerstva pro místní rozvoj, o technických požadavcích na stavby, ve znění změny č. 20/2012 Sb., ustanovení § 3 písm. d):
 „ubytovací jednotkou je

1. jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,
2. ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb 2), určená k trvalému bydlení“

- PSP (Pražské stavební předpisy - nařízení rady č.11/2014 Sb.)

x) ubytovací jednotkou místnost nebo soubor místností, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na přechodné ubytování a k tomuto účelu určená, a místnost nebo soubor místností v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení, přičemž

1. jednotkou krátkodobého ubytování se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na krátkodobé ubytování a k tomuto účelu určená, například ubytovací jednotka v hotelu nebo penzionu,

2. jednotkou dlouhodobého ubytování se rozumí ubytovací jednotka, splňující požadavky na dlouhodobé ubytování a k tomuto účelu určená, např. ubytovací jednotka v ubytovně; za jednotku dlouhodobého ubytování se považuje i jednotka v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení,

Závěr

Z dotazníkového šetření zaslaného členům skupiny pro prostorové standardy k návrhu zákona o sociálním bydlení vyplývá doporučení neupravovat minimální požadavky na prostorové a technické standardy staveb. Možnosti jejich snížení se po provedené analýze pohybují spíše v kontextu staveb pro bydlení obecně, a pro sociální bydlení se jeví jako neopodstatněné. Změna obecných standardů je více věcí celospolečenské diskuze o jejich nastavení, než věcí zákona o sociálním bydlení.

Jednou z možností, na kterou se tato úvaha nevztahuje, je ale možné snížení nároků na výpočet dopravy v klidu. Snížení těchto požadavků pro účely zákona o sociálním bydlení představují významné kritérium k zajištění ekonomické dostupnosti této formy bydlení. Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena. Druhou možností k úvaze o snížení standardů pro sociální bydlení je stanovení nové kategorie nouzového ubytování, jako formy krátkodobého bydlení v akutní nouzi (tato forma ubytování by nespádala pod zákon o sociální péči). V tomto případě by se mohlo jednat o velmi levné bydlení s nízkým prostorovým i technickým standardem (při zajištění všech požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví). Nastavení úrovně takového standardu by ale muselo být provedeno prostřednictvím zvláštní studie včetně jejího projednání.

Účelné by mohlo být ale i zvýšení požadavků na standard staveb. První oblastí, kde by se takový standard mohl uplatnit, je environmentální přístup ke stavění. V některých evropských zemích se uplatňuje jako vzorový přístup k výstavbě (většinou státu nebo státní agentury), kdy stavebník se stává společenským vzorem. Vyšší vstupní náklady na tyto stavby následně přinášejí úsporu ve svém provozu. Výše podpory výstavby sociálního bydlení pak bývá posuzována v závislosti na míře a kvalitě environmentálních

řešení. Druhou oblastí možného uplatnění vyšších standardů staveb je kvalita a trvanlivost stavebního řešení, především povrchů a vybavení. Tento standard by se uplatnil především tam, kde se předpokládá častá výměna nájemníků příslušných bytů. Třetí oblastí je prostorový standard společných komunikací, společných prostorů a venkovních polosoukromých ploch (dvorků). Tyto prostory mají zásadní význam pro kvalitu sociálních interakcí a řešení sociální udržitelnosti prostředí staveb. Uplatnění je možné hledat například u velikosti společných komunikací, společenských místností a venkovních ploch u domu včetně jejich vybavení.

E. ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH TYPOLOGIÍ (MODELŮ)

V úvodu kapitoly je nutné zdůraznit, že byt se tradiční vystavěné prostředí, obvykle skládá ze stavebních typů, je potřeba při formování obecných požadavků na stavby mít vždy na mysli, že kvalita prostředí vzniká z polarit typického a atypického. Příliš důsledné či doslovné přenášení podmínek jednotlivých stavebních typologií do obecných legislativních nástrojů má tudíž svoje meze a vede často ke sterilizaci systému a jeho těžkopádnosti. Svědčí o tom ostatně i minulost českého stavebnictví 2. 1/2 20. století zatížená parametry technicko-hospodářských ukazatelů komplexní bytové výstavby. Podmínky zákona je potřebné nastavit tak, aby typy byly vždy modifikovatelné a aby byl současně umožněn v přiměřené míře i vznik atypických řešení.

Následující text podává základní přehled o typologických kategoriích bytových staveb a vyhodnocení jejich eventuální vhodnosti, či nevhodnosti s ohledem na potřeby zákona o sociálním bydlení. Cílem kapitoly je stanovit s ohledem na podmínky chystaného ZSB nejpravděpodobnější užívané stavební typy pro potřeby budoucího modelování jejich prostorových kritérií a návazně i ekonomických parametrů. Smyslem je především, aby kritéria ZSB a jeho návazných legislativních nástrojů odpovídala podmínkám budoucí výstavby i užívání. Konečný cílem je nastavení a optimalizace systému podpory dle chystaného ZSB.

Základní členění bytových staveb pro potřeby ZSB vychází z typologického členění dle dotazníkového šetření a rozvíjí typy staveb, které byly z hlediska tohoto šetření vyhodnoceny jako perspektivní (viz vyhodnocení části A). Toto členění bylo vedeno z pohledu vztahu sociální jednotky (domácnosti) a k jednotce fyzického prostředí (byt či jeho obdoba).

Z tohoto pohledu je možné hovořit o sociálním bydlení:

- obecném
- skupinovém
- přechodném

Zjednodušeně řečeno je *obecné sociální bydlení* možno charakterizovat standardním vztahem 1 domácnost = 1 byt s eventuální modifikací pro případy 2 domácností s blízkou příbuzenskou vazbou (tradiční dvougenerační domácnost). Jedná se o typ bydlení, které se v principu neliší od *tradičních* forem běžného bydlení v bytových domech.

U *skupinového bydlení* se jedná o prostředí upravované pro potřeby několika vzájemně kooperujících domácností (tj. 1 byt = cca 4-5 kooperujících méněčlenných domácností). Tato forma odpovídá vzrůstajícímu počtu jednočlenných domácností jak v seniorském demografickém segmentu, tak u mladších osob, ale obecně i tendencí nevytvářet samostatné stavební typologie pro osoby s fyzickým či mentálním handicapem, ale spíše je integrovat do běžného obytného prostředí.

Přechodné formy sociálního bydlení jsou potom charakterizovány neúplným samostatným vybavením jednotek. Plnohodnotnou sestavu vybavenou pro kompletní výkon aktivit spojených s bydlením (spánek, hygiena, domácí práce, práce, odpočinek, příprava pokrmů atd.) potom tvoří větší celek než jednotlivá jednotka. Samotné jednotky jsou zpravidla vybaveny pouze pro zajištění jen některých z těchto potřeb,

event. některé potřeby jsou schopny naplnit pouze na výši neodpovídající běžnému standardu (např. ne zcela vybavená kuchyně, sdílené hygienické zázemí atd.).

VYHODNOCENÍ

S ohledem na uvažované zadání – vytvoření podkladů pro stanovení prostorových standardů – by měly být pro další šetření modelových řešení prověřeny tyto typologie:

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ OBECNÉ

- bytové typologie:
 - chodbové
 - halové
 - centrální
- typologie objektu / domu
 - schodišťové
 - jádrové
 - chodbové
 - halové
 - pavlačové
 - s přímými vstupy

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ SKUPINOVÉ

- bytové typologie (podpora sdíleného a vícegeneračního bydlení)
- typologie objektu / domu (podpora kooperujících skupin)

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PŘECHODNÉ

- typologie ubytovacích jednotek
- typologie objektu / domu

E 1. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ OBECNÉ

Původní úvaha obsažená v dotazníkovém šetření byla členit tento typ bydlení dále na *dlouhodobé* a *krátkodobé* dle přímého určení. Takové členění však zdá se omezuje universální použitelnost jednotlivých jednotek a svým způsobem vytváří i určitou bariéru v rámci systému. Pro potřeby dalšího ověřování bylo proto od tohoto členění upuštěno.

Druhou zásadní otázkou stojící před tvůrci prostorových standardů je, zda-li v rámci chystaného ZSB uvažovat i o podpoře vlastnického bydlení. Tento model je běžný ve většině zemí, jejichž legislativa byla prověřována a konec konců funguje dosud i ČR (viz. Zákon 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty + dnešní systém státní podpory hypotéčního spoření).

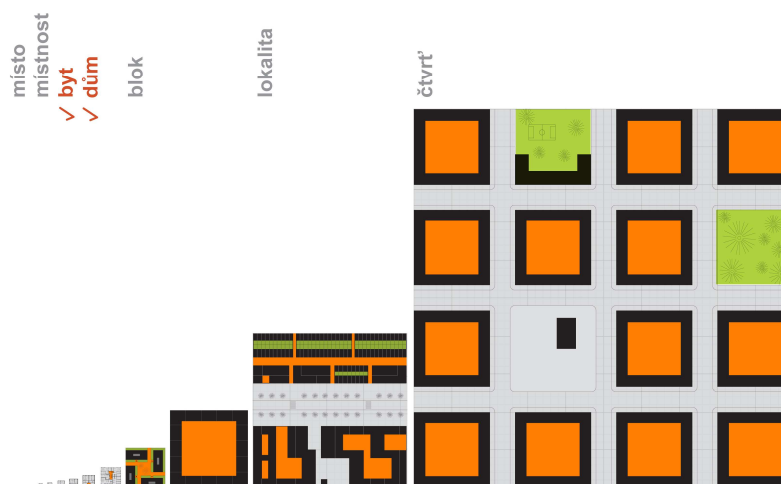
ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ NA ÚROVNI BYT/DŮM/BLOK

V rámci typologie bytových domů je obecně možné sledovat 4 základní měřítkové úrovně: úroveň jednotlivých místností, bytů (jednotek), domů (objektů) a měřítkovou úroveň stavebního bloku, tj. vzájemného zapojení objektů mezi sebou. Předpokládáme-li pro potřeby ZSB užití běžnějších typologií, je možné i při zachování relativně široké typologické pestrosti uvažovaného vzorku, vynechat měřítkovou úroveň místnost. Zároveň je možné – je-li primárním cílem nastavení modelu pro potřeby odhadu finanční náročnosti - výrazně redukovat i měřítkovou úroveň „blok“. Zde lze z tohoto hlediska rozlišovat v zásadě dva základní typy, které jsou zároveň i hodnotícím kritériem pro výběr modelových typologií na měřítkové úrovni „dům“:

- Řadově zapojitelný (tj. se dvěma štítovými stěnami a možností umístit okna pouze v protilehlých stěnách – „uliční“ a „dvorní“)
- Bodový (tj. s obvodovým pláštěm i možností umístit okna po celém obvodu stavby)

Podrobnější hodnocení lze proto redukovat (přirozeně za předpokladu, že sledujeme především účel stanovení výše dotace, pro účely výstavby a užívání mohou typologické modifikace na ostatních vynechaných měřítkových úrovních, především místnost a blok, hrát ve specifických případech zcela zásadní roli) na 2 základní úrovně:









- byt (jednotku)
- dům (objekt)



obr. Měřítkové úrovně
vystavěného prostředí

Vhodné bytové typologie

Na měřítkové úrovni bytu / jednotky lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vnitřní organizace jednotky a formy obsluhujícího prostoru a distribuce obytných, pomocných a komunikačních prostor lze rozlišovat 8 hlavních půdorysných typů:

- Chodbový		✓
- Halový		✓
- Centrální		✓
- Centrální členěný		
- Monoprostorový členěný		
- Monoprostorový s jádrem		
- Monoprostorový		
- Průchozí		

Velikostně se jednotky obvykle člení dle předpokládaného počtu budoucích uživatelů (bývalá kategorizace bytů dle ČSN Obytné budovy) na byty I, II, III, IV, V a dalších kategorií. Obecně nejrozšířenější je rozdělení dle počtu obytných místností a postavení kuchyně na jednotky 1KK, 1+1, 2KK, 2+1, 3KK, 3+1, 4KK, 4+1 atd. Dalším ukazatelem souvisejícím s velikostí jednotky užívaným zejména v anglosaském světě je počet ložnic.

Dále lze rozeznávat jednotky dle jejich prostorové organizace na úroňové, mezonetové (dvou- a víceúroňové) a prostorově řešené jednotky.

Míra vhodnosti jednotlivých prostorových konceptů bytových typologií byla posouzena na základě 5 základních kritérií (obvyklost řešení, universalita jednotlivých prostor, ochrana soukromí jednotlivce, podpora komunitního života v jednotce, plnění legislativních požadavků). Váha jednotlivých kritérií byla pro potřeby šetření posouzena jako rovnocenná. Jednotlivým kritériím byla přiřazeno 0-10-20 bodů, dle míry splnění podmínek kritéria. Typologie, které ve výsledném součtu obdržely nadpoloviční hodnotu bodů (50), byly vyhodnoceny jako vhodné pro další prověření.

	Obvyklost řešení	Universalita jednotlivých prostor	Ochrana soukromí jednotlivce	Podpora komunitního života	Plnění legislativních požadavků	Celkem	
Chodby	20	20	20	10	20	90	o
Haly	20	20	10	20	20	90	o
Centrální	10	0	10	20	20	60	o
Centrální členěný	0	0	0	10	10	20	x
Monoprostorový členěný	0	0	0	10	0	10	x
Monoprostorový s jádrem	0	0	0	10	0	10	x
Průchozí	10	10	0	10	10	40	x

tab. hodnocení prostorových konceptů bytových typů

Vyhodnocení

S ohledem na výše uvedená kritéria lze jako hlavní uvažované prostorové typy považovat chodbovou a halovou typologii bytů. O něco méně obvyklé je řešení centrální, které však vykazuje vysoké sociální kvality. Následuje průchozí systém charakteristický pro tradiční stavby v našem prostředí datované zpravidla do začátku 20. století. Přestože tento typ prožívá v posledních letech určitou renesanci, lze jeho užití považovat za spíše experimentální polohu. Typ centrální členěný a všechny typy monoprostorových řešení lze pak s ohledem na stávající legislativu zcela vyloučit jako modelové případy, i když, zvláště v nižších velikostních kategoriích je možné je ve specifických konkrétních případech aplikovat. Podrobnější prověření v rámci pracovních modelů by se tedy v rámci měřítkové úrovně „jednotka“ mělo týkat tří dispozičních typů (chodbový – halový – centrální).


Dle počtu úrovní v jednotkách, je vhodné se soustředit s ohledem na předpokládanou úspornost řešení ale i zohlednění požadavků upravitelnosti především na jednotky jednoúrovňové. Současně by však bylo žádoucí prověřit pro potřeby stavebních typů s přímým vstupem (viz. část E) do jednotky i možnost výstavby víceúrovňových jednotek především ve vyšších velikostních kategoriích. Dá se předpokládat, že z těchto parametrů lze následně odvodit určitá kritéria i pro úsporné typologie výstavby rodinného typu (systémy řadové, zády řadové i prostorově zapojené).

Dle velikosti jednotek lze doporučit prověření především jednotek pro potřeby jedné či dvou osob a dále, s důrazem na užití stávajícího bytového fondu i jednotky pro 3-4 osob.

Jako zástupce větších velikostních kategorií je možné modelově uvažovat dispozice pro 5-6 členné domácnosti, které však zůstanou v rámci výstavby sociálního bydlení typologií spíše doplňkovou. V pracovním modelu budou prověřeny převážně jednoúrovňově řešené jednotky ve velikostním rozptylu I-V. kategorie. Prostorové modely budou zvoleny tak, aby v rámci stanovení parametrů pokryly tuto měřítkovou škálu.

Vhodné domovní typologie

Na měřítkové úrovni objektu je obecně rozlišit dle parametrů vzájemné skladby jednotek 8 základních skladebných typů:

- Schodišťový		✓
- S jádrem		✓
- Halový		✓
- Chodbový		✓
- Atriový		
- Pavlačový		✓
- Víceúrovňový přímý vstup		
- Přímý vstup úrovněvý		✓

Míra vhodnosti jednotlivých prostorových konceptů objektových typologií byla posouzena na základě 8 kritérií (obvyklost řešení, podpora socializace, ochrana soukromí jednotek, příčné větrání jednotek, zapojitelnost objektu, efektivita prostorového rozvrhu, kompaktnost hmoty, volná orientace). Přičemž váha jednotlivých kritérií byla v tomto případě posouzena jako rovnocenná u 6 kritérií (podpora socializace, ochrana soukromí jednotek, příčné větrání jednotek, efektivita prostorového rozvrhu, kompaktnost hmoty, volná orientace) a byla jim přiřazena hodnotová škála v rozmezí 0-5-10 bodů, dle míry splnění podmínek kritéria. Dvě kritéria (obvyklost řešení, zapojitelnost objektu) byla posouzena jako významnější a jejich hodnotová škála byla stanovena v rozmezí 0-10-20 bodů. Typologie, které ve výsledném součtu obdržely nadpoloviční počet bodů (50) byly vyhodnoceny jako vhodné pro další prověření.

	Obvyklost řešení	Podpora socializace	Ochrana soukromí jednotek	Příčná větratelnost jednotek	Zapojitelnost objektu	Efektivita půdorysu	Kompaktnost hmoty	Volná orientace	Celkem	
Schodišťový	20	5	5	10	20	5	10	10	85	o
S jádrem	20	5	5	5	10	10	10	0	65	o
Halový	10	10	5	0	10	5	10	0	50	o
Chodbový	20	0	5	0	20	10	5	0	60	o
Atriový	0	10	5	10	0	0	0	0	25	x
Pavlačový	10	10	0	10	20	5	0	5	60	o
Víceúrovňový přímý vstup	0	10	10	10	0	0	0	10	40	x
Přímým vstupem úrovňový	10	5	10	10	20	5	5	10	75	o

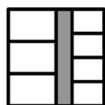
tab. hodnocení prostorových konceptů objektových typů

Vyhodnocení

Na základě vyhodnocení bude v rámci měřítkové úrovně „dům“ sledováno 6 dispozičních typů (chodbový – s jádrem - halový – chodbový – pavlačový – s přímým vstupem). Dále by měl být v pracovním modelu prověřen vliv konstrukce, podlažnosti, počtu jednotek na podlaží i v objektu. Modelová cenová úroveň bude nastavena tak, aby zohledňovala celkovou cenu objektu (bez vlivu ceny pozemku a při průměrných podmínkách založení a připojení na technickou infrastrukturu) promítnutou do ceny m² užitkové plochy jednotek.

E 1.1. BYTOVÉ TYPY

E 1.1.1. CHODBOVÝ



Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z komunikačního prostoru – chodby
- užitkové prostory jsou důsledně členěny na obsluhující a obsluhované
- eventuální další využití chodby je pro pomocné provozy (zpravidla odkládání)
- umožňuje členění jednotky na denní a noční zónu

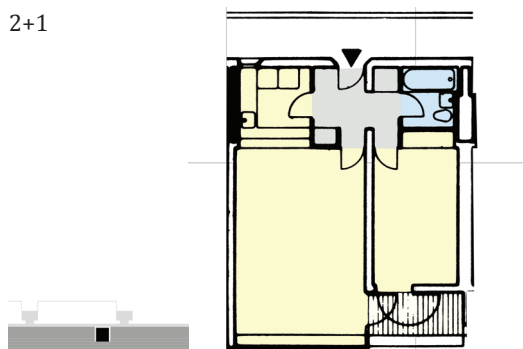
Výhody

- jedná se o standardní prostorový model s vysokou uživatelskou zkušeností
- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu
- dochází k minimálnímu provoznímu rušení jednotlivých místností

Nevýhody

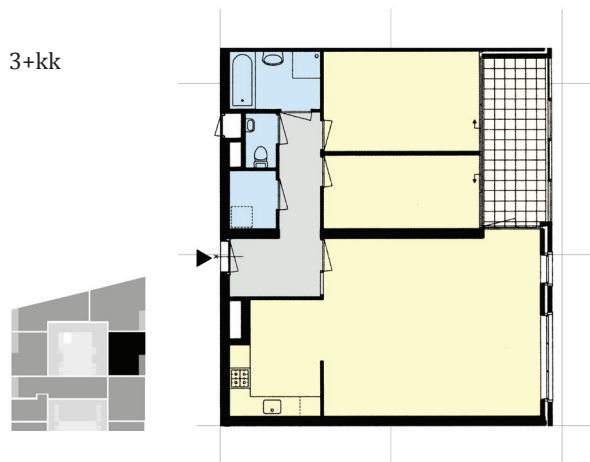
- samostatná přístupnost jednotlivých místností naopak snižuje jejich sociální potenciál

2+1



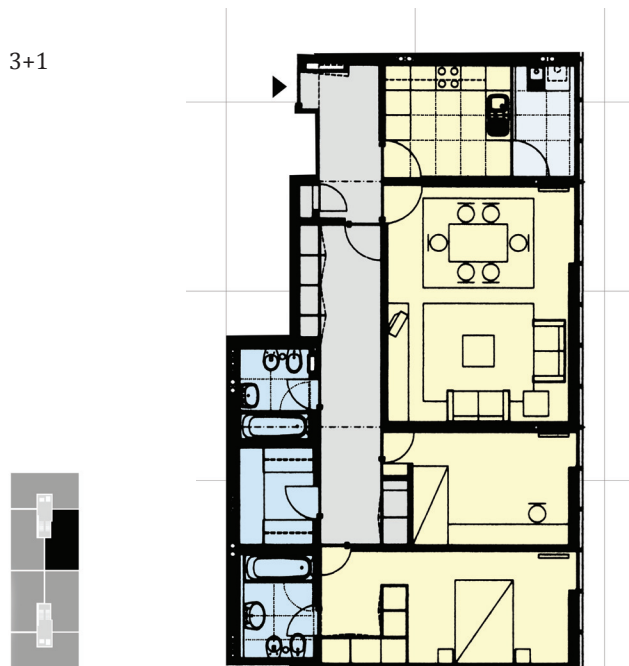
Foundling Estate - Patrick Hodgkinson, Sir Leslie Martin
1969 - 1972, GBR, London - Bloomsbury

3+kk

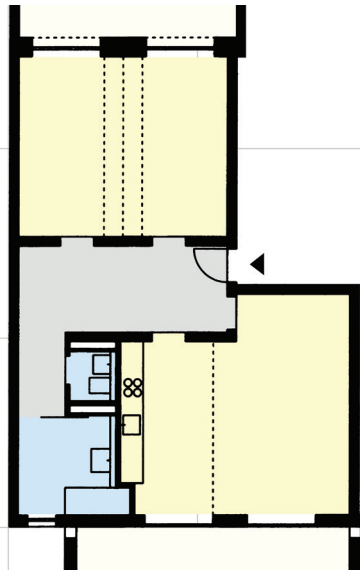


Botania - De Architekten Cie / Frits van Dongen
2002, NLD, Amsterdam

3+1

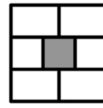


Casa in Maia - Eduardo Souto de Moura
2001, PRT, Maia



2+kk

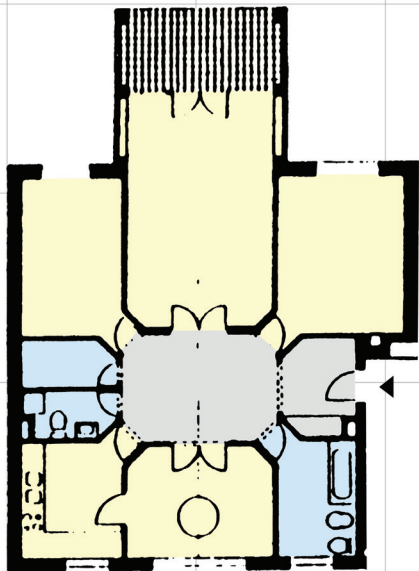
E 1.1.2. HALOVÝ



Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z centrálního prostoru - haly
- obsluhující prostor (hala) získává částečně atributy obytné místnosti
- jedná se o prostorový model se zvýšeným sociálním potenciálem (vyšší míra konektivity)
- neumožňuje členění jednotky na denní a noční zónu (eventuálně jen omezeně)

IGA 93 - Michael Alder
1988 - 1993, DEU, Stuttgart



4+1

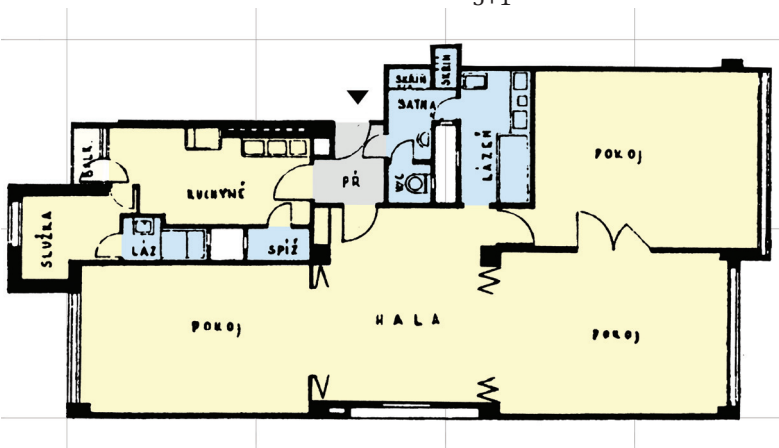
Výhody

- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu
- jedná se o standardní prostorový model s vysokou uživatelskou zkušeností

Nevýhody

- při zvyšování obytného charakteru haly, může docházet k rušení jednotlivých periferních místností

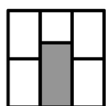
Apartments with central hallway - Hilmer and Sattler
1970's, prototype



5+1

Apartment House - Jan Gillar
1936 - 1937, CZE, Praha 7

E 1.1.3. CENTRÁLNÍ



Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z centrálního obytného prostoru
- hlavní obytná místnost zároveň plní roli obsluhujícího prostoru
- podmíněčně umožňuje členění jednotky na denní a noční zónu
- jedná se o prostorový model s vysokým sociálním potenciálem

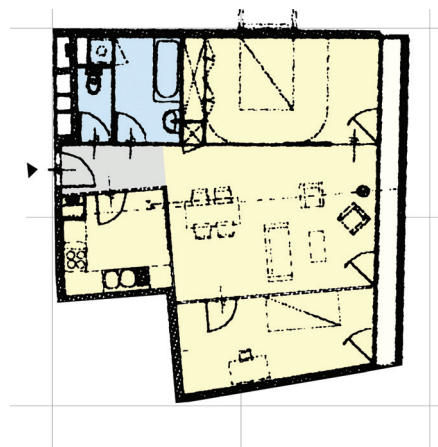
Výhody

- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu

Nevýhody

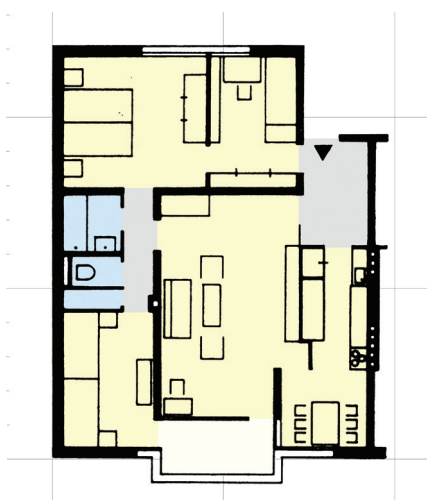
- nastavuje definitivní provozní vazby – snížená universalita jednotlivých místností

3+kk



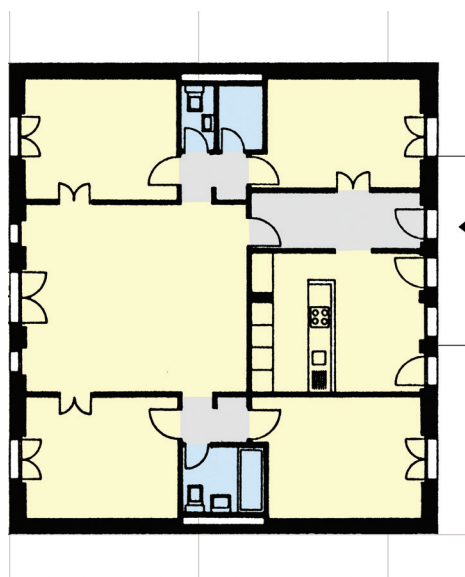
Rue des Suisses - Herzog & De Meuron
2000, FRA, Paris

4+1



Garthestrasse - O. M. Ungers
1957, DEU, Köln-Riehl

5+1



Im Büel - D. Schnebli, T. Ammann, W. Engli, H. Rohr
1986, CHE, Baar

E 1.2. TYPY OBJEKTU / DOMU

E 1.2.1. SCHODIŠŤOVÝ



Prostorová charakteristika

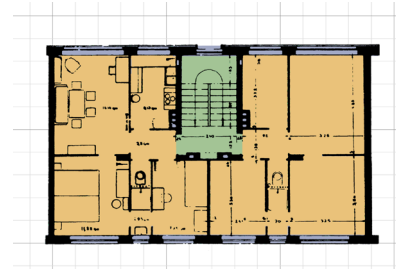
- přístup k jednotkám přímo z prostoru vertikální komunikace
- zpravidla menší počet bytů na patře (2-3)
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který zpravidla přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení
- relativně malá šířka půdorysu; větší hloubku, která zvyšuje efektivitu lze dosáhnout za cenu relativně velké výměry bytů
- typicky vhodný pro větší bytové výměry

Výhody

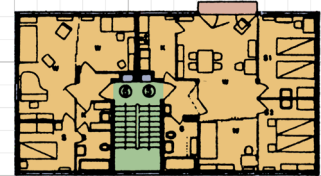
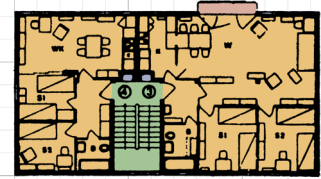
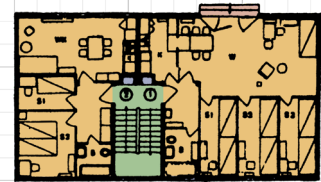
- menší počet bytů na patře umožňuje snadnější sociální kontrolu i nižší vzájemné rušení
- přímé osvětlení schodiště v jednotlivých patrech zvyšuje sociální atraktivitu společných prostor

Nevýhody

- na patře na schodiště navazuje zpravidla menší množství bytů
- omezený počet příčně větraných bytů (max. 2)



Project - Walter Gropius
1931, DEU, Frankfurt

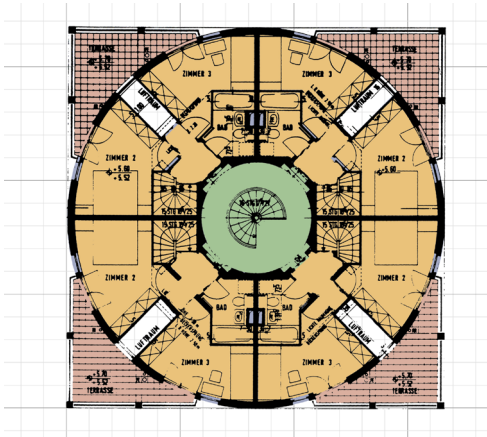
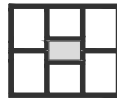


Weissenhof - Mies van der Rohe
1927, DEU, Stuttgart

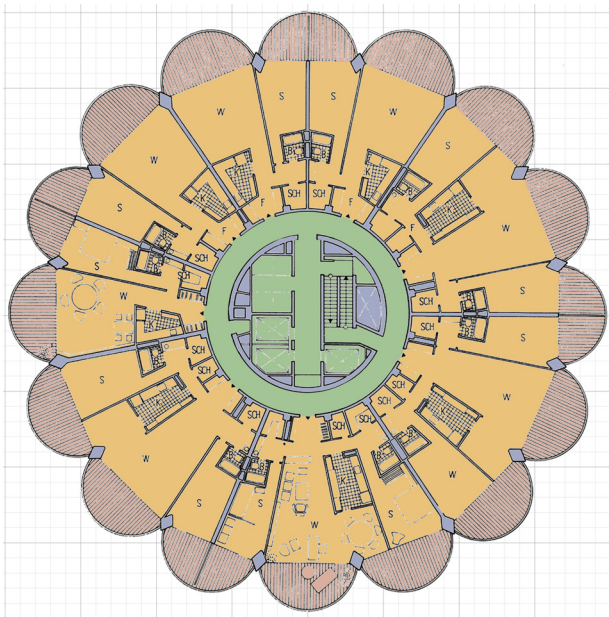


Kilchberg - Gigon & Guyer
1996, CHE, Zürich

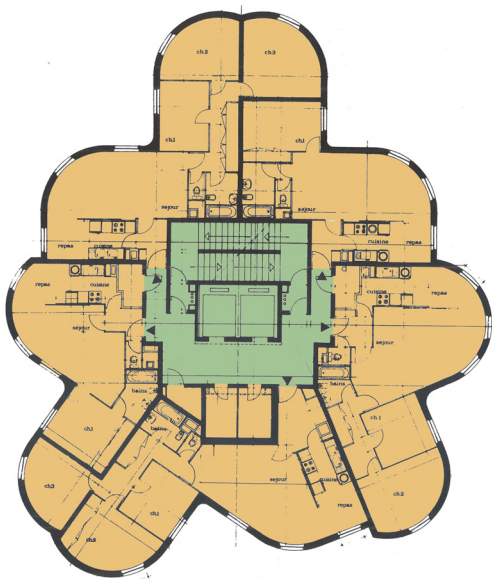
E 1.2.2. S JÁDREM



Berlin Tegel - Antoine Grumbach
1986, DEU, Berlin



Marina City - Bertrand Goldberg Associates
1963, USA, IL, Chicago



Residential Towers - Emile Aillaud
1975, FRA, Paris

Prostorová charakteristika

- jádro tvoří zpravidla centrálně umístěná, vertikální komunikace
- přístup k jednotkám z prostoru vertikální komunikace, která ve většině případů nepřiléhá k fasádě
- zpravidla větší počet bytů na patře (často 4 a více)

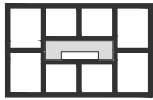
Výhody

- na patře možno umístit větší počet bytů což spolu s jejich centrální polohou vstupů zlepšuje předhlednost a zvyšuje sociální interakci a tím i sociální kontrolu společných prostor

Nevýhody

- přirozené osvětlení a větrání domovní komunikace zpravidla možné zpravidla pouze jako horní
- snížený kontakt s venkovním prostorem i způsob osvětlení domovní komunikace zejména v nižších patrech snižuje sociální atraktivitu společných prostor
- jednotky zpravidla nemají příčné větrání, to event. možno nahradit u volně stojících verzí větráním „přes roh“

E 1.2.3. HALOVÝ



Prostorová charakteristika

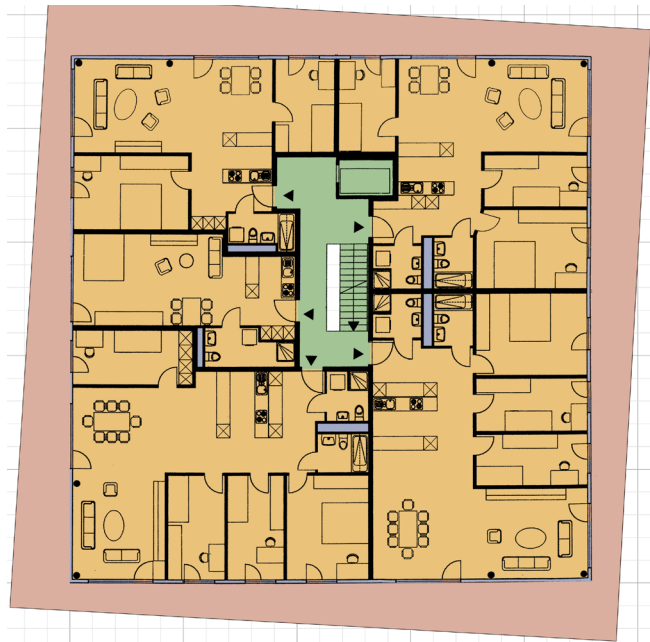
- přístup k jednotkám z centrálního, často vícepodlažního, interiérového prostoru, typicky reprezentativního charakteru
- zpravidla větší počet bytů na patře
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který ve většině případů přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení.

Výhody

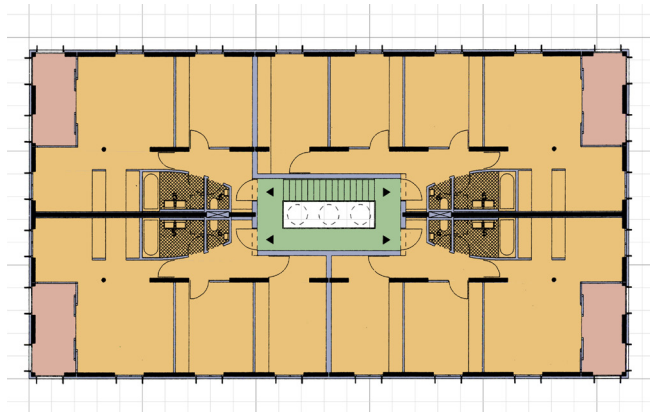
- větší počet bytů v hale i vzájemná komunikace napříč úrovněmi zvětšuje počet sociálních interakcí a výrazně zlepšuje sociální kontrolu celého prostoru haly
- přímé osvětlení haly i průhledy zlepšují sociální atraktivitu společných prostor

Nevýhody

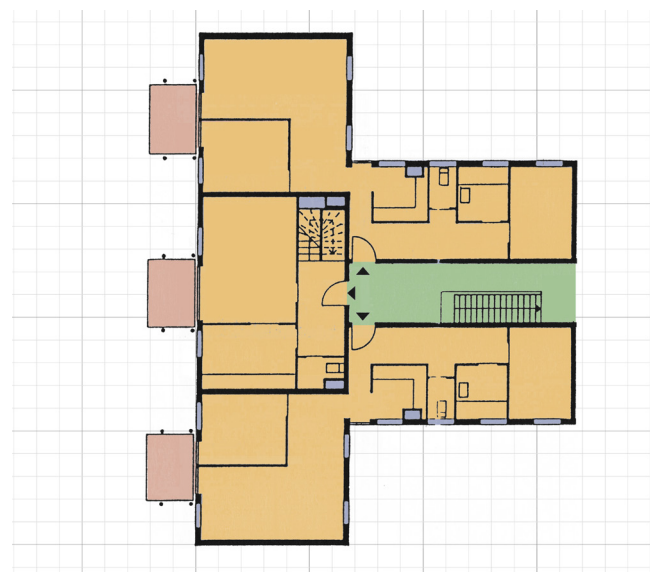
- ve větším měřítku hrozba anonymity a vzájemného rušení jednotek



Röntgenareal - ISA Stürm + URS Wolf
1999, CHE, Zürich

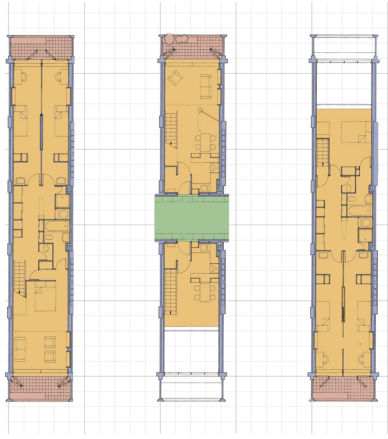


Feldkirch - Tosters - Baumschlager & Eberle
1994 - 1996, AUT, Feldkirch

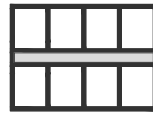


Wienerberggründe - Steidle + partner
1986 - 1993, AUT, Vienna

E 1.2.4. CHODBOVÝ



Unité d'habitation - Le Corbusier
1946 - 1947, FRA, Marseille



Prostorová charakteristika

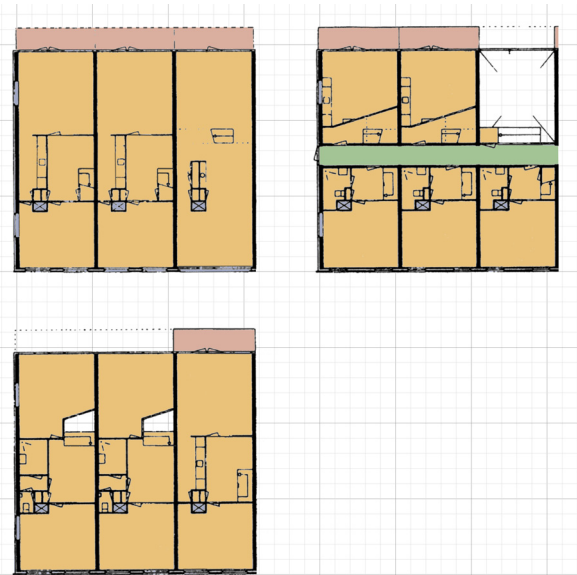
- přístup k jednotkám z vnitřního jednopodlažního prostoru, zpravidla lineárního charakteru
- vyšší počet bytů na patře (u menších jednotek)

Výhody

- zpravidla (u menších jednotek) umožňuje vysokou efektivitu výstavby
- snižuje nároky na vertikální komunikace

Nevýhody

- chodby, zpravidla s nižší možností přímého denního osvětlení nebývají atraktivním prostorem pro sociální interakci
- jednotky jednostranně orientované bez příčného větrání
- menší jednotky, ke kterým chodbový systém pro udržení efektivity navádí, snižují typologickou pestrost
- ve větším měřítku hrozba anonymity a vzájemného rušení jednotek



Dedemsvaartweg - Zaaijer, Christiaanse, Van de Born
1988 - 1992, NLD, The Hague



Twin Park Northwest - Prentice & Chan, Ohlhausen
1970, USA, NYC

E 1.2.5. PAVLAČOVÝ



Prostorová charakteristika

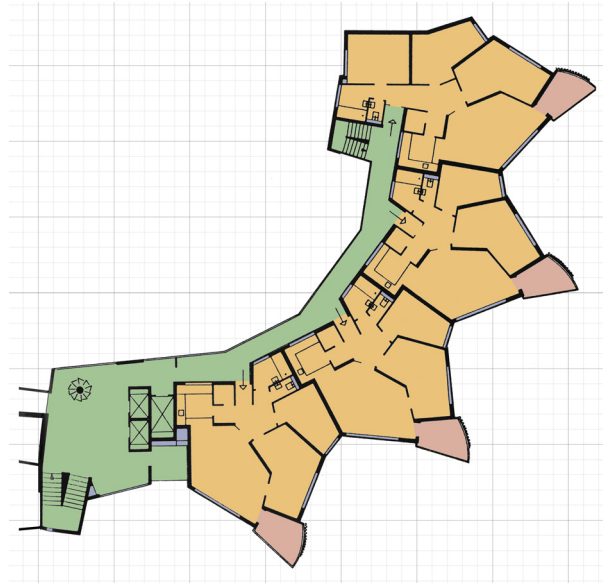
- přístup k jednotkám v poschodích zajišťuje komunikace podél k průčelí domu
- přístup k jednotkám z exteriérové komunikace orientované zpravidla do vnitřního prostoru (ve smyslu front/back nikoli ext./int.)
- pavlač má zpravidla lineární charakter

Výhody

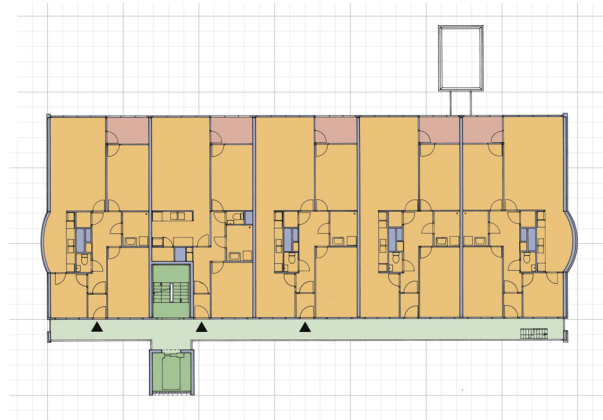
- jednotky jsou oboustranně orientované a větratelné
- pavlač je vhodný sociální prostor

Nevýhody

- prostorově relativně neefektivní (zpravidla kompenzováno nižšími náklady na výstavbu venkovní komunikace)
- větší jednotky dále výrazně zneefektivňují systém, což vede k omezení velikostní škály bytů
- snížené soukromí při fasádě obrácené směrem k pavlači
- u soudobých pavlačí problematické požární řešení
- řada faktorů (omezená velikostní škála, snížené soukromí při pavlači, omezený prostor pro nástup do jednotky atd.) vede k omezení typologické pestrosti jednotek



Romeo a Julia - Hans Scharoun
1954-1959, DEU, Stuttgart

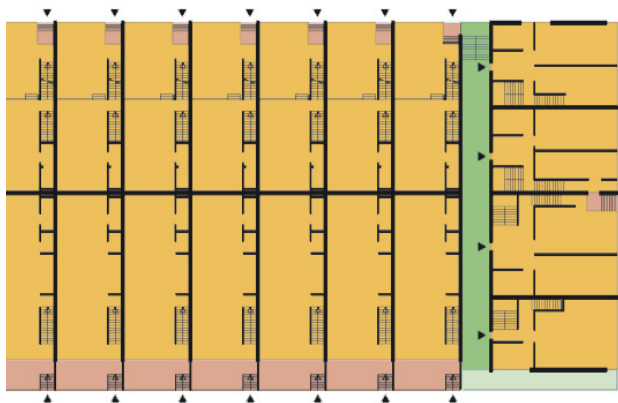


Amersooiseplein - Dobbelaar, De Kovel, De Vroom
1984 - 1988, NLD, Rotterdam



Allschwilerstrasse - Herzog & De Meuron
1987 - 1988, CHE, Basel

E 1.2.6. PŘÍMÝ VSTUP



26 housing units, Borneo - Josep Lluís Mateo
2000, NL, Amsterdam



Prostorová charakteristika

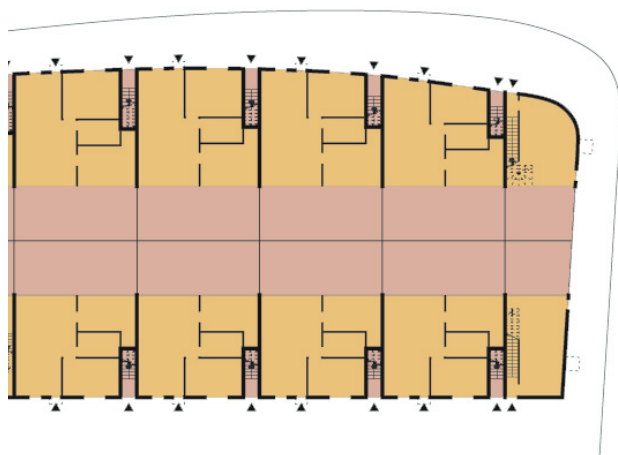
- jednotky přístupné z terénu eventuelně z prostoru, který svým charakterem implikuje obdobný vztah (např. druhá "ulice" v patře)
- typ často vyžaduje řazení větších, zpravidla víceúrovňových jednotek

Výhody

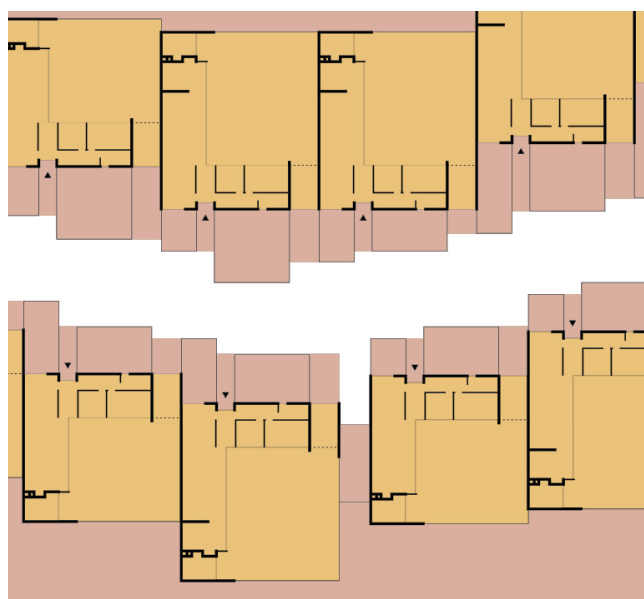
- menší počet bytů umožňuje snadnější sociální kontrolu
- spojuje výhody bydlení v bytovém a rodinném domě

Nevýhody

- zpravidla vhodný jen pro nízkopodlažní zástavbu
- menší hustota, hrozí neměstská a neefektivní zástavba



Donnybrook Quarter - Feilden Clegg Bradley Studios
2008, ENG, London



Fredensborghusene - Jørn Utzon
1963, DNK, Fredensborg

E 1.3. PŘÍKLADY

Příklady obecného sociálního bydlení dokumentují různé modelové typologie. Na konkrétních příkladech, v kontextu urbanistické situace a členění venkovních ploch, je možné porovnat vztah typologie bytu a typologie domu. Z uvedených příkladů je patrné, že jako sociální bydlení může sloužit nejen standardní bytová typologie (ať už schodišťová či pavlačová), ale může to být i například individuální typologie řadových domů s přímými vstupy.

Mezi příklady je uvedeno i rozdílné řešení dispozice bytové jednotky v závislosti na formě vlastnictví a vývoje dispozice během životního cyklu.

Kvalitu sociálního bydlení mohou podporovat i další přidružené funkce v domě (občanská vybavenost). Mezi obvyklé kombinace patří například mix s kanceláři, s obchody či jinými komerčními plochami, popřípadě i s mateřskými školami apod.

Seznam příkladů:

52 SOCIAL HOUSING
aguilera|guerrero architects
2013, ESP, Tarragona, Travessia

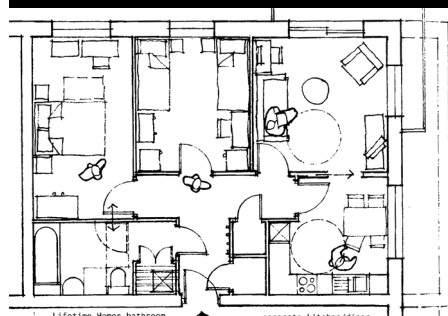
PRÁTER STREET 30-32
PLANT – Atelier Peter Kis
2005, HUN, Budapešť, ulice Práter

CENTRE VILLAGE
5468796 Architecture
2010, CAN, Winnipeg, Balmoral St

BYTOVÝ DŮM LUČNÍ
ČTVRTĚ
Burian - Křivinka
Architekti
1998 - 2000, CZE, Staré Město, Luční čtvrt'

BYTOVÝ KOMPLEX LITOMYŠL
Rudiš - Rudiš architekti, 1997, 2004
AP Atelier, 2002
CZE, Litomyšl, U Nemocnice

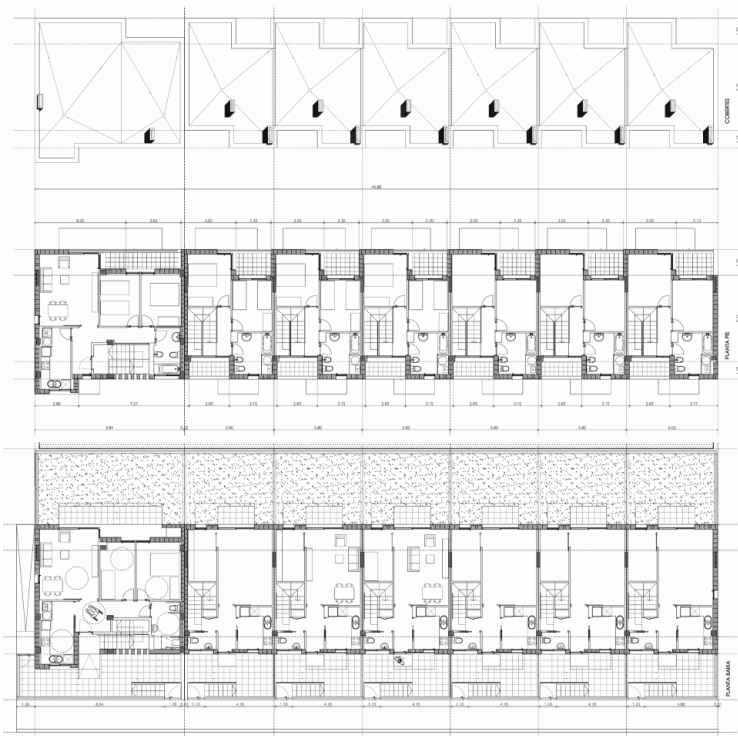
ALTERNATIVY ŘEŠENÍ BYTU
2 LOŽNICE-STEJNÁ VELIKOST



52 SOCIAL HOUSING
aguilera|guerrero
architects
2013

POPIS
52 jednotek
Plocha pozemku: 4 706 m²

ESP, Tarragona, Travessia
Comella Moro-6
41.148489, 1.264840
Řadové domy



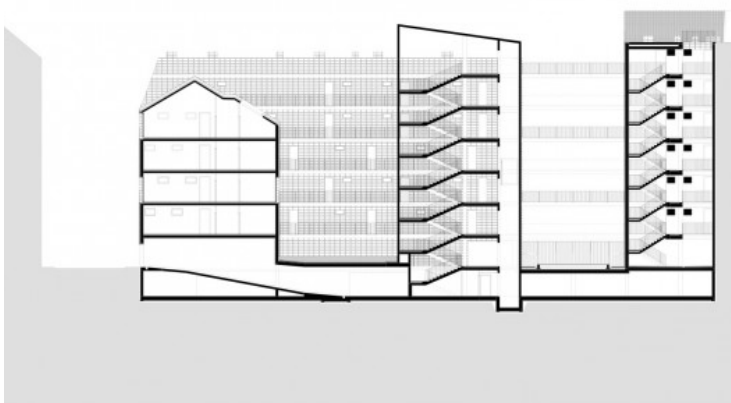
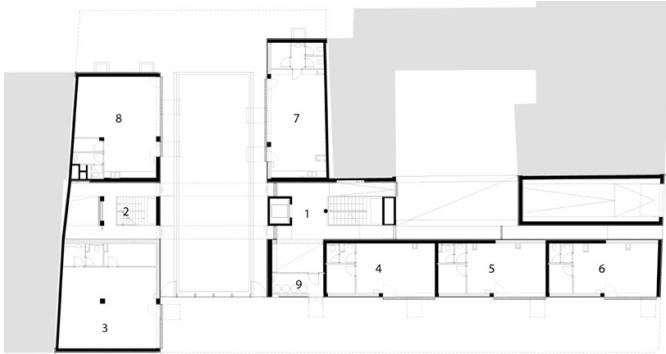
PRÁTER STREET 30-32
 PLANT – Atelier Peter Kis
 2005

HUN, Budapešť, ulice Práter
 47.486741, 19.075881

Bytový dům

POPIS
 Sociálního bydlení s
 kanceláři a obchody

Z celkové užit. plochy 4 150 m²
 celková plocha bytů 2 065 m²
 celková plocha chodeb 825 m²
 celková plocha kanceláří
 a obchodů 330 m²
 Byty v rozmezí 30 - 60 m²



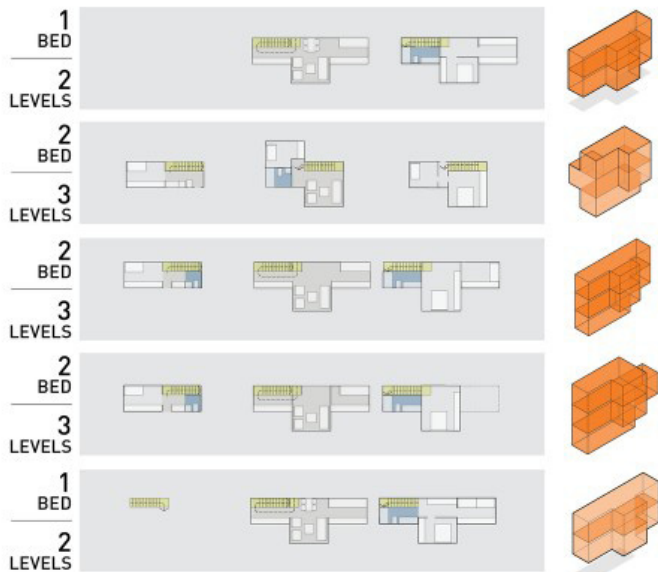
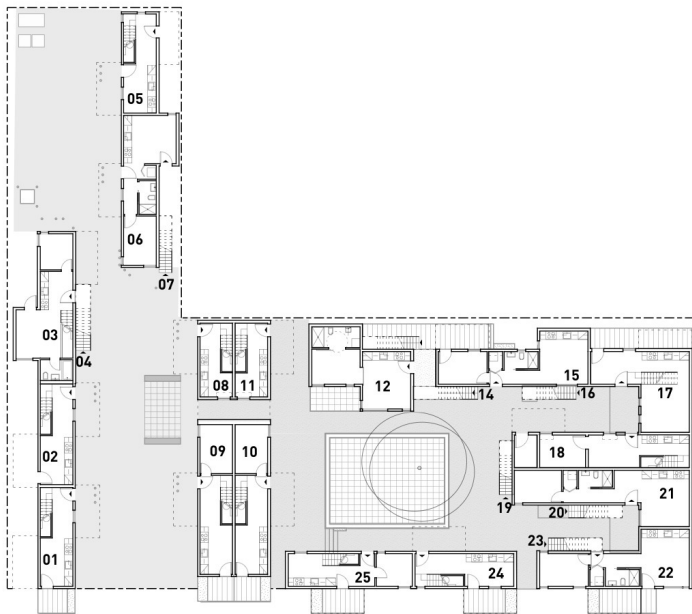
CENTRE VILLAGE
 5468796 Architecture
 2010

CAN, Winnipeg, Balmoral St
 49.897560, -97.152216

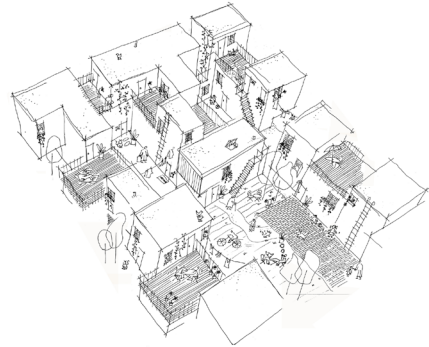
Samostatné jednotky s vlastnými vstupy

POPIS
 Bytový dům s akcentací individuálního bydlení

25 jednotek různého typu (1 - 4 ložnice) a různé podlažnosti, které jsou zformované do třech bloků tvořících veřejný prostor ulice a společného dvoru.



EXAMPLE UNIT TYPES



BYTOVÝ DŮM LUČNÍ ČTVRŤ

Burian - Křivinka

Architekti

1998 - 2000

CZE, Staré Město, Luční čtvrť
49.079522, 17.445791

Obecní byty

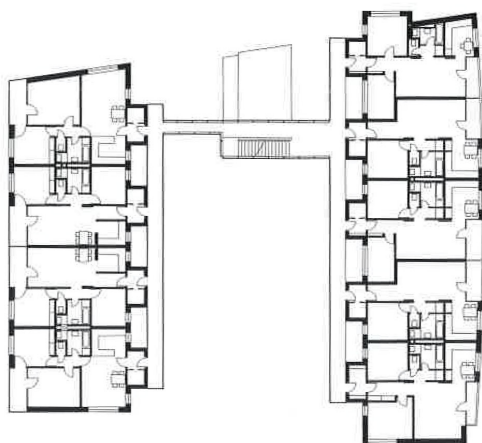
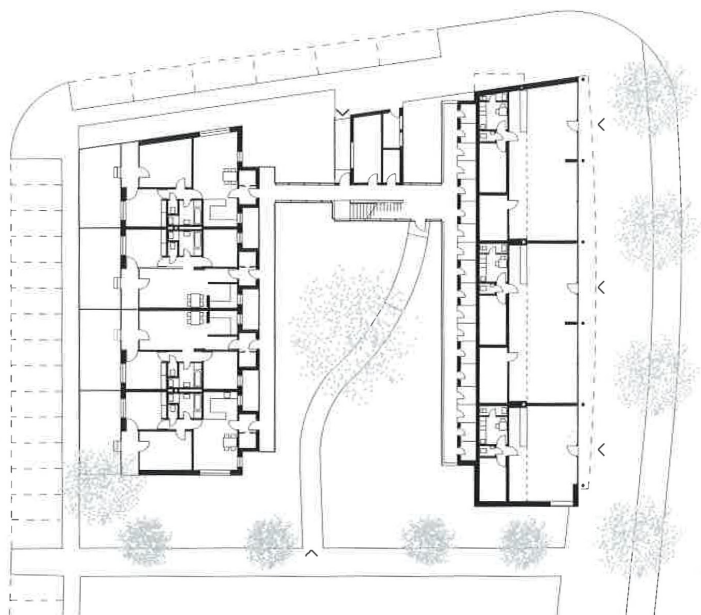
POPIS

Pavlačový dům s krytým
schodištěm

Celkem 18 bytů a tři prodejny v
přízemí budovy

Byty 2kk a 3kk, v rozmezí 63 -
78 m²

Předzahrádky u přízemních
bytů



BYTOVÝ KOMPLEX

LITOMYŠL

Rudiš - Rudiš architekti

1997, 2004

AP Atelier, 2002

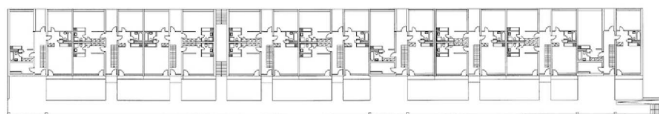
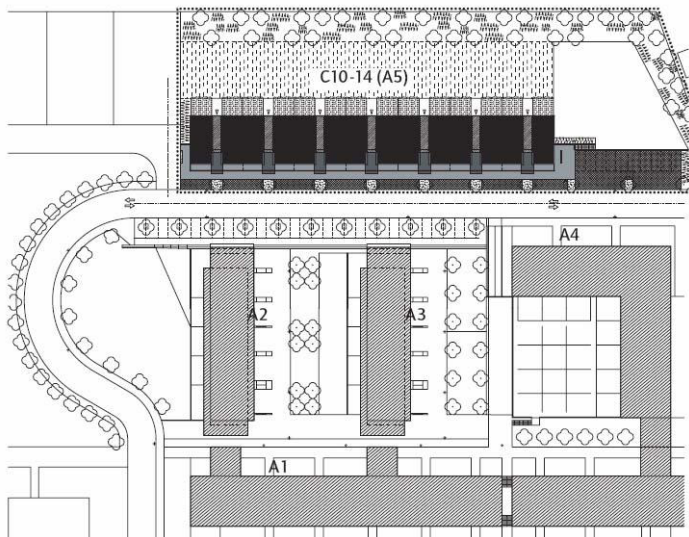
CZE, Litomyšl, U Nemocnice
49.862425, 16.310589

Bytový dům

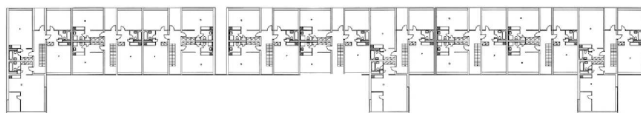
POPIS

Městské bytové domy
s polosoukromými a
poloveřejnými prostranstvími
včetně předzahrádek.

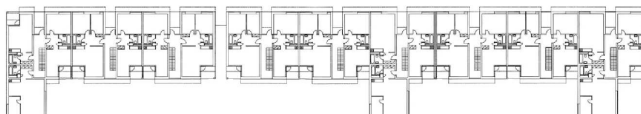
A2, A3 (AP Atelier):
Pavlačové domy s celkem
38 jednotkami, v každém
domě 19 malometrážních
bytů, dvě podlaží přístupná
přímo z terénu, v přízemí mají
byty přímou vazbu na terén,
individuální a bezbariérový
přístup a možnost parkování ve
vstupním předprostoru.



Půdorys 1. NP



Půdorys 2. NP

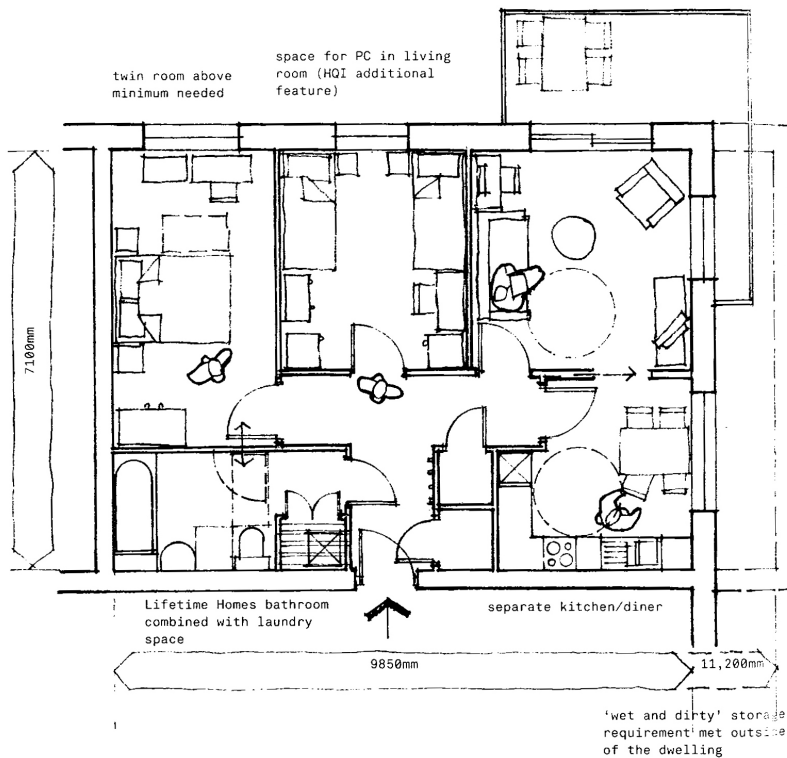


Půdorys 3. NP

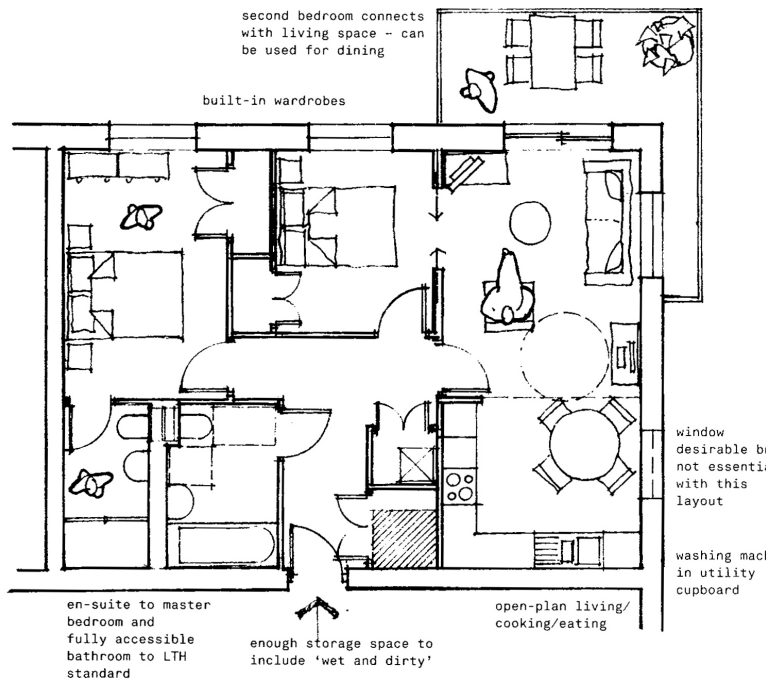


ALTERNATIVY ŘEŠENÍ
BYTU
2 LOŽNICE-STEJNÁ
VELIKOST

POPIS
Dispozice jsou založeny na typickém modelu 70m² (7,1 x 9,85 m) a ilustrují rozdíly v případě pronajímaného bytu a bytu v soukromém vlastnictví. Oba typy představují také potenciál v alternativním řešení vnitřní dispozice během životního cyklu bytu.



2 ložnice, 4 uživatelé_dispozice DOSTUPNÉHO bydlení na 70m²



2 ložnice, 4 uživatelé_dispozice SOUKROMÉHO bydlení na 70m²

E 2. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ SKUPINOVÉ

Specifické udržitelné bydlení podporující komunitu definované skupiny bydlících (např. senioři, lidé ohrožení osamocněním, mladí lidé, mladé rodiny, studenti, různá etnika, společně hospodařící skupina nebo vícegenerační bydlení). Je založeno na kombinaci samostatných jednotek (bytů, nebo u bytů se samostatnými pokoji s vlastním nebo společným příslušenstvím) a společných sdílených prostorů (např. společná obývací místnost s jídelnou a kuchyní, popř. s dalším vybavením). Je určeno lidem vyhledávajícím vzájemnou podporu při bydlení, kteří při vzájemné dohodě dokážou využít potenciál společného bydlení (sdílení prostoru, věcí i hodnot). Kvalitu skupiny významně ovlivňuje její velikost, která se liší podle charakteru svého prostředí i cílové skupiny obyvatel. Pro bytové typologie se doporučuje velikost skupiny cca mezi 5 až 20 osobami, v měřítku domu se optimální velikost skupiny zvyšuje k cca 50 osobám, přičemž kooperativní sousedství lze dohledat i u skupin čítajících až 100 – 150 osob. Velikost skupiny je také ovlivněna společenskými a kulturními podmínkami v místě stavby, ale například i věkem osob příslušné skupiny (pro seniory se například doporučují skupiny menší).

Vhodné bytové typy

Na měřítkové úrovni bytu / jednotky lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vnitřní organizace jednotlivých jednotek a jejich formy vzájemného propojení lze rozlišovat 4 základní principy členění

- byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené
- byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené se společnou obytnou místností
- byty s jedním společným vstupem vzájemně propojené
- byty s jedním společným vstupem se společnou obytnou místností

Typickým představitelem skupinové domácnosti bývá byt s jedním společným vstupem se společnou obytnou místností popřípadě s dalším společným vybavením. Na základě vnitřní organizace takové jednotky a formy obsluhujícího prostoru a distribuce obytných, pomocných a komunikačních prostor lze rozlišovat obdobné typologie, jako jsou uvedeny u základního členění obecného bytu. Potenciál uplatnění těchto typologií je širší, než u obecných bytů a závisí především na cílové skupině obyvatel sdíleného bytu. Vhodné může být i kombinování těchto základních typů:

- Chodbový
- Halový
- Centrální
- Centrální členěný
- Monoprostorový členěný

Vzhledem k velikosti sdíleného bytu se člení na:

- jednopodlažní
- vícepodlažní

Skupinový byt vzniká už při bydlení dvou domácností (jedno i vícečlenných). Horní mez velikosti skupinového bytu není omezena, ale lze (s ohledem na sociální udržitelnost takového prostředí) na základě definice cílové skupiny jeho obyvatel stanovit velikostní doporučení pro různé typologické formy.

Vhodné typy v měřítku domu / stavby

Typologie domů skupinového bydlení je založena na kombinaci soukromé jednotky (bytu) vybavené základními zařizovacími předměty (včetně kuchyně a hygienického příslušenství) a společných sdílených prostorů (např. společná místnost s jídelnou a kuchyní).

Na měřítkové úrovni domu lze v typologickém kontextu skupinového sdíleného bydlení hovořit o těch základních typologiích, které jsou nejen vhodné pro tento způsob života, ale přímo ho i podporují. Způsob organizace bytových jednotek a formy obsluhujícího prostoru zaměřený na sociální interakci obyvatel předznamenává výběr vhodné typologie domu. Pro tyto účely lze rozlišovat domy:

- pavlačové
- s přímými vstupy
- halové
- atriové
- chodbové
- kombinované

Domy podporující skupinové bydlení mohou být složeny ze standardních bytových jednotek různých velikostí. Tato forma bydlení tak vychází ze sdílení kvalit prostředí domu více samostatnými domácnostmi. Potenciál fungujícího sousedství je zde umocněn sdílením vybraných činností. Obvykle se jedná o občasné společné stolování, sdílení společných zájmů, vzájemnou výpomoc jako například hlídání dětí, ale i mnoha dalších činností, na kterých se obyvatelé takových domů dohodnou.

E 2.1. BYTOVÉ TYPY

E 2.1.1. BYTY SE SAMOSTATNÝMI VSTUPY VZÁJEMNĚ PROPOJENÉ

Prostorová charakteristika

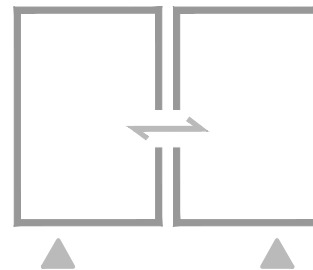
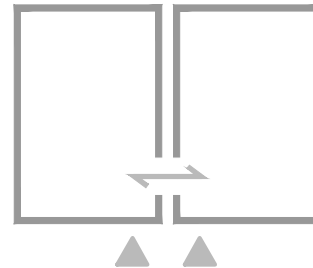
- přístup do jednotlivých bytů je z komunikačního prostoru – chodby
- byty jsou mezi sebou vzájemně propojeny
- propojení bytů je možné jak přímo mezi místnostmi, tak i chodbou či halou

Výhody

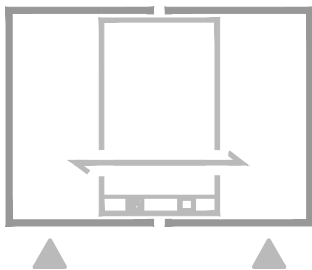
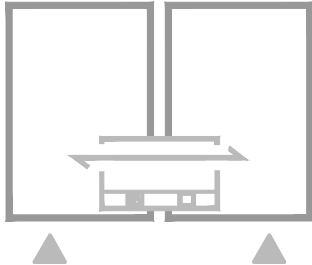
- větší nezávislost jednotlivých domácností
- samostatná přístupnost jednotlivých bytů zvyšuje jejich universalitu
- přímé propojení bytů více propojuje jednotlivé domácnosti

Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých bytů snižuje jejich sociální potenciál
- absence společné místnosti posouvá sdílené bydlení do návštěvnické formy
- může docházet k provoznímu rušení vzájemně mezi byty



E 2.1.2. BYTY SE SAMOSTATNÝMI VSTUPY VZÁJEMNĚ PROPOJENÉ SE SPOLEČNOU OBYTNOU MÍSTNOSTÍ



Prostorová charakteristika

- přístup do jednotlivých bytů je z komunikačního prostoru – chodby
- byty jsou mezi sebou vzájemně propojeny
- propojení bytů je realizováno ve společně sdílené místnosti

Výhody

- umožňuje kombinovat velkou nezávislost obyvatel se společenskou funkcí bytu
- samostatná přístupnost jednotlivých bytů zvyšuje jejich universalitu
- dochází k minimálnímu provoznímu rušení vzájemně mezi byty

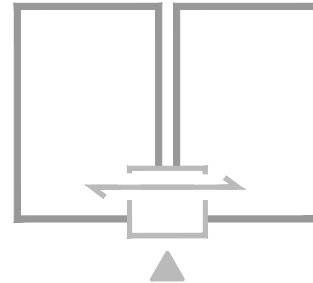
Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých bytů i přes existenci společné místnosti snižuje jejich sociální potenciál

E 2.1.3. BYTY S JEDNÍM SPOLEČNÝM VSTUPEM VZÁJEMNĚ PROPOJENÉ

Prostorová charakteristika

- přístup do bytu je z komunikačního prostoru – chodby
- jinak funkčně samostatné části bytu jsou mezi sebou vzájemně propojeny
- propojení bytů je realizováno ze společné vstupní haly / předsíně



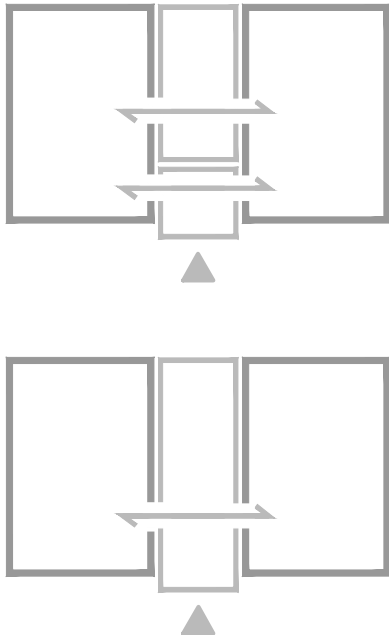
Výhody

- jedná se o jeden byt rozdělený na samostatně fungující části pro oddělené domácnosti
- jedná se o obvyklejší řešení
- dochází k minimálnímu provoznímu rušení vzájemně mezi dvěma částmi bytu

Nevýhody

- jeden vstup do bytu zmenšuje univerzalitu řešení
- menší nezávislost jednotlivých domácností
- společná hala / předsíň není obytnou místností s kvalitou sdíleného prostoru

E 2.1.4. BYTY S JEDNÍM SPOLEČNÝM VSTUPEM SE SPOLEČNOU OBYTNOU MÍSTNOSTÍ



Prostorová charakteristika

- přístup do bytu je z komunikačního prostoru – chodby
- samostatné části bytu jsou mezi sebou vzájemně propojeny
- propojení bytů je realizováno ze společně sdílené místnosti nebo současně ze společné vstupní haly / předsíně

Výhody

- jedná se o jeden byt rozdělený na samostatně fungující části pro oddělené domácnosti se společnou obytvou místností určenou zpravidla pro společné stolování
- jedná se o nejobvyklejší dispoziční řešení skupinového bydlení
- umožňuje při silné společenské funkci bytu zachovat soukromí jeho obyvatel

Nevýhody

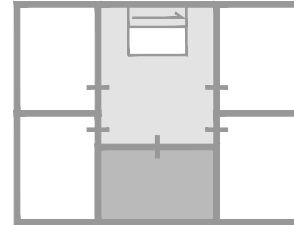
- jeden vstup do bytu zmenšuje univerzalitu řešení
- menší nezávislost jednotlivých domácností

E 2.2. TYPY OBJEKTU / DOMU

E 2.2.1. HALOVÝ

Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám z centrálního, často vícepodlažního, interiérového prostoru, typicky reprezentativního charakteru
- zpravidla větší počet bytů na patře
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který ve většině případů přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení / i větrání



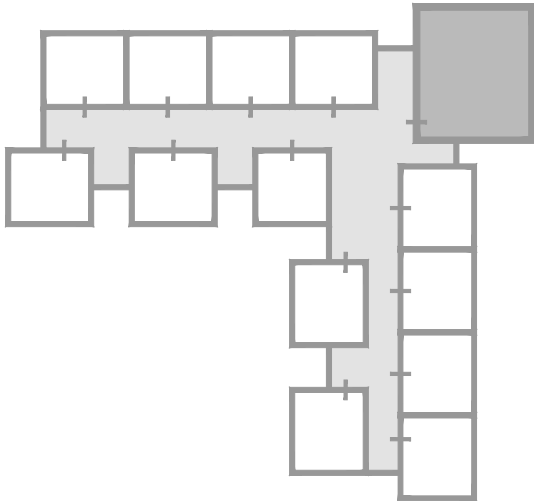
Výhody

- koncentrovaná komunikace lidí v hale i vzájemná komunikace napříč úrovněmi zvětšuje počet sociálních interakcí a výrazně zlepšuje sociální kontrolu celého prostoru haly
- hala pro obyvatele domu představuje silný identifikační prvek, podporující vzájemnost vztahů ve skupině
- přímé osvětlení haly i průhledy zlepšují sociální atraktivitu společných prostor

Nevýhody

- ve větším měřítku hrozba vzájemného rušení jednotek

E 2.2.2. CHODBOVÝ



Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám z vnitřního jednopodlažního prostoru, zpravidla lineárního charakteru
- vyšší počet bytů na patře (u menších jednotek)
- pro skupinové bydlení představuje chodba významný prostor pro sociální interakci, z toho důvodu by její charakter měl být tomuto účelu uzpůsoben (dostatek světla, různorodost členění, tvorba míst, propojenost s jinými podlažími, apod.)

Výhody

- zpravidla (u menších jednotek) umožňuje vysokou efektivitu výstavby
- snižuje nároky na vertikální komunikace

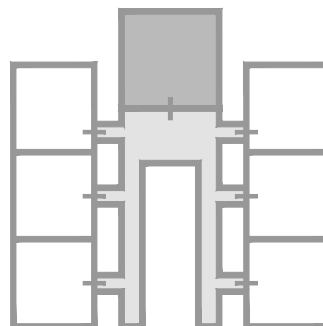
Nevýhody

- chodby, zpravidla s nižší možností přímého denního osvětlení nebývají atraktivním prostorem pro sociální interakci
- jednotky jednostranně orientované bez příčného větrání
- menší jednotky, ke kterým chodbový systém pro udržení efektivity navádí, snižují typologickou pestrost
- ve větším měřítku hrozba anonymity takového prostředí

E 2.2.3. PAVLAČOVÝ

Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám v poschodích zajišťuje exteriérová komunikace podél fasády domu
- přístup k jednotkám z exteriérové komunikace orientované zpravidla do vnitřního prostoru (ve smyslu front/back nikoli ext./int.)
- pavlač má zpravidla lineární charakter



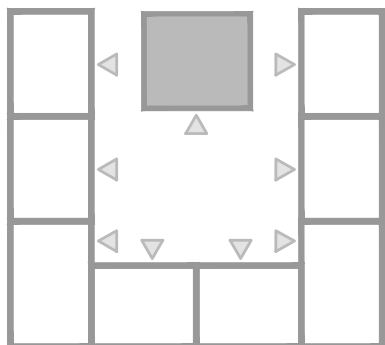
Výhody

- jednotky mohou být za určitých okolností oboustranně orientované a větratelné
- pavlač představuje tradiční prostor pro vznik četných sociálních interakcí
- pavlač může nabízet kromě funkce komunikační i další možnosti (pobytová funkce, rekreační, apod.)
- u odsazené pavlače možnost vzniku bytového zápraží (soukromý či polosoukromý venkovní prostor)

Nevýhody

- ekonomicky relativně neefektivní (zpravidla kompenzováno nižšími náklady na výstavbu venkovní komunikace)
- větší jednotky dále výrazně zneefektivňují systém, což vede k omezení typologické pestrosti bytů
- snížené soukromí při fasádě obrácené směrem k pavlači (u oken směrem do pavlače)
- u soudobých pavlačí problematické požární řešení

E 2.2.4. PŘÍMÝ VSTUP



Prostorová charakteristika

- jednotky přístupné z terénu eventuelně z prostoru, který svým charakterem implikuje obdobný vztah (např. druhá“ ulice“ v patře)
- typ vyžaduje řazení větších, zpravidla víceúrovňových jednotek
- prostorové vyjádření skupinového bydlení se realizuje urbanistickou figurou jednotlivých bytů, zpravidla mezi sebou vytvářející venkovní polosoukromý prostor (dvorek se společenskou místností)

Výhody

- menší počet bytů umožňuje snadnější sociální kontrolu
- spojuje výhody bydlení v bytovém a rodinném domě
- jasný předěl mezi soukromým a sdíleným prostorem vytváří srozumitelný a udržitelný sociální koncept

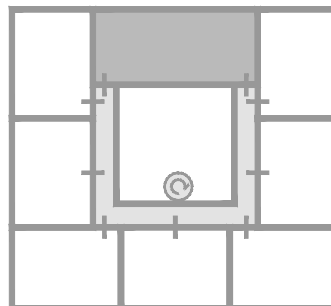
Nevýhody

- zpravidla vhodný jen pro nízkopodlažní zástavbu
- v případě přímých vstupů pouze z terénu je generuje nižší hustotu zástavby neměstského charakteru a nižší efektivity

E 2.2.5. ATRIOVÝ

Prostorová charakteristika

- hmota domu vytváří uzavřený venkovní prostor – atrium
- přístup k jednotkám v poschodích zajišťuje obvykle exteriérová komunikace kolem domovního atria
- atriové domy jsou obvykle navrhovány jako nízkopodlažní, velikost atria přiměřeně odpovídá výšce domu



Výhody

- jednotky mohou být za určitých okolností oboustranně orientované a větratelné
- pavlač v kombinaci s polosoukromým atriem představuje optimální symbiózu dvou prostorů pro vznik četných sociálních interakcí
- pavlač může nabízet kromě funkce komunikační i další možnosti (pobytová, rekreační, apod.)
- některé byty mohou být orientovány směrem do atria přímo, to dovoluje kombinovat více různých bytových typologií

Nevýhody

- vhodný zpravidla jen pro nízkopodlažní zástavbu
- snížené soukromí při fasádě obrácené směrem k pavlači

E 2.3. PŘÍKLADY

Vybrané příklady představují různé způsoby uspořádání bytových jenek nebo bytových domů sloužících skupinovému bydlení pro definovanou skupinu bydlících - od svobodných mladých lidí až po seniory.

Rozdílnost typologií je dokumentována například na skupinové domácnosti užívající jeden společný standardní byt s více pokoji, dále na budově s bytovými jednotkami ve více podlažích, kde lidé sdílí společné prostory na všech patrech, nebo na loftovém uspořádání bytového domu/bytu, či na konceptu cohousingu se samostaně přístupnými jednotkami ve vztahu k okolnímu terénu a společným prostorům.

Seznam příkladů:

WOHNGEMEINESCHAFT
1999, DEU, Berlín, Urbanstrasse

KONCEPT SKUPINOVÉ DOMÁCNOSTI, 2012

SVARTLAMOEN SOCIAL HOUSING

Brendeland & Kristoffersen
2005, NOR, Trondheim

SHARE HOUSE LT JOSAI
Naruse Inokuma Architects
2013, JPN, Nagoya

GEMEINSCHAFTS-
WOHNHAUS 50+
Haerle Hubacher Architekten
2007-2010, CHE, Winterthur - Seen

COHOUSING HLOUBĚTÍN
Unit Architekti
2011-13, CZE, Praha, Hloubětín

SENIORENWOHNGEMEINSCHAFT
RAINERGASSE
Raumkunst
2003-2005, AUT, Wien



WOHN- GEMEINESCHAFT

1999

DEU, Berlín, Urbanstrasse
50.095299, 14.427478

Wohngemeinschaft

POPIS

V převážné míře se jedná o druh bydlení pro mladé - často například během studií místo bydlení na koleji - ale ve větších městech je možné potkat se s WG, ve kterých žijí lidé různého věku včetně dětí. Velikost bytu se většinou odvíjí od počtu jednotlivých pokojů. To znamená, že se typologicky nejedná o zvláštní případ společného bydlení, ale že se užívají běžně dostupné byty s větším počtem pokojů. Z tohoto důvodu je zázemí také tvořeno jen běžným standardem (jedna kuchyň, jedna nebo dvě koupelny a záchod).



KONCEPT SKUPINOVÉ DOMÁCNOSTI

2012

zdroj: Bydlení (nejen) pro lidi se zdravotním postižením

Vydalo: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky

kolektiv autorů

www.trass.cz



Skupinová domácnost pro 4 uživatele - společné vlastní zázemí pro každý pokoj

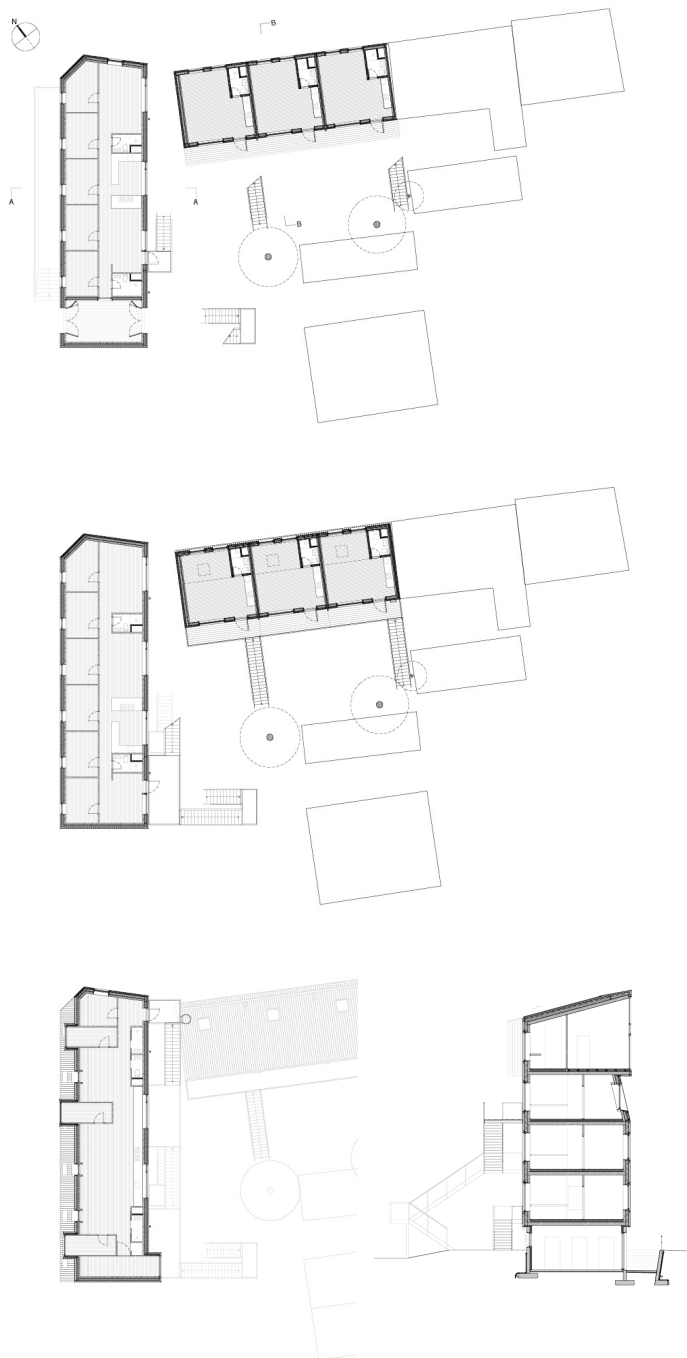
SVARTLAMOEN SOCIAL
HOUSING

Brendeland &
Kristoffersen
2005

NOR, Trondheim
63,43915, 10,42350

Skupinová domácnost

POPIS
Sociální skupinové bydlení pro
mladé
2 kompaktní budovy,
22 m²/osoba
vyšší budova:
4 byty, sdílené skupinou 5 - 6 lidí
komerční prostory
nízká budova:
6 jednopokojových bytů



SHARE HOUSE LT JOSAI
 Naruse Inokuma
 Architects
 2013

JPN, Nagoya
 35.188381, 136.891901
 Skupinová domácnost

POPIS
 byty stejných rozměrů
 uspořádané kolem 3
 úrovněvného vnitřního prostoru,
 s obývací plochou, kuchyní a
 jídelnou
 13 ložnic, 7 m², 23 m²/osoba



GEMEINSCHAFTS-
WOHNHAUS 50+
Haerle Hubacher
Architekten
2007-2010

CHE, Winterthur - Seen

Skupinová domácnost

POPIS
byty pro jednotlivce a páry po
odchodu dětí z rodiny
16 jednotek á 45 -60 m²,
dalších 35% společné prostory
v každém patře jak soukromé
jedenotky tak všem přístupné
společné plochy



COHOUSING HLOUBĚTÍN

Unit Architekti

2011-13

CZE, Praha, Hloubětín

Senior Cohousing

POPIS

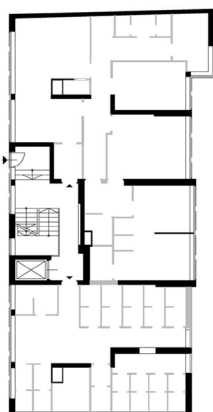
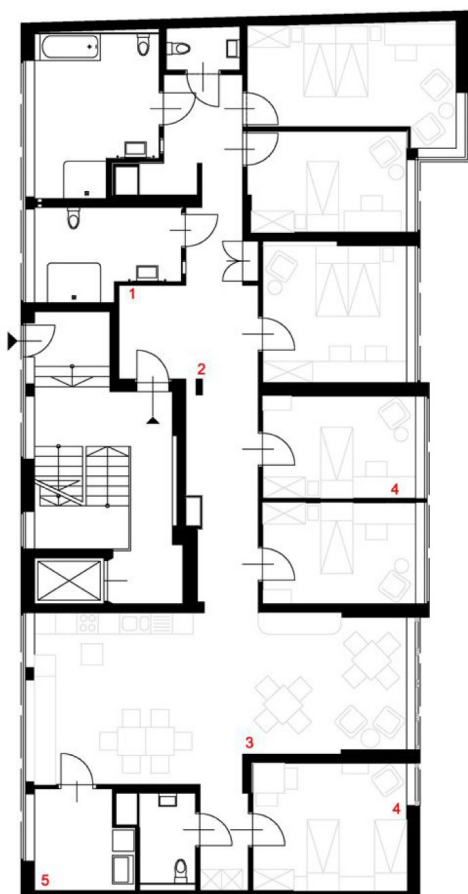
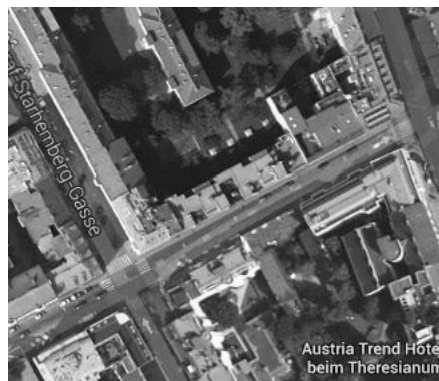
- Urbanistické a architektonické uspořádání podporující mezilidské vztahy
- Individuální bytové jednotky zajišťující soukromí
- Velký důraz na sdílené a společenské místnosti,
- Vzájemná podpora a kooperace v rámci komunity
- Zapojení do přirozeného prostředí - dostatek sociálních kontaktů umožňující aktivní prožití seniorského věku
- Sociálně udržitelné prostředí



SENIORENWOHN-
GEMEINSCHAFT
RAINERGASSE
Raumkunst
2003-2005

AUT, Wien
48.189868, 16.370923
Skupinová domácnost

POPIS
přestavba na bezbariérové
skupinové bydlení pro seniory
213 m² / 9 osob
6 jednotek
společné obývací prostory,
sociální zázemí a kuchyň



původní stav
s vyznačením
bouraných
konstrukcí



E 3. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PŘECHODNÉ

Do systému sociálního bydlení je možné zařadit i některé formy ubytování, které nepodléhají zákonu o sociální péči. Jedná se především o případy akutní nouze pro ty osoby, které nejsou schopni řešit svoji akutní bytovou nouzi v krátkém časovém úseku vlastními prostředky nebo s pomocí blízkých, ale kteří nepatří do skupiny osob sociálně ohrožených nebo se sníženou schopností sociální adaptace. Do této skupiny mohou patřit i přistěhovalci nebo lidé, které není možné do systému standardního sociálního bydlení v bytech nebo sociální péče v určitý čas zařadit. Jedná se o formu rychlého řešení akutní bytové nouze, která by měla být kompatibilní i se systémem sociálního bydlení „housing first“.

Typologicky se jedná o jednoduché ubytovací zařízení s přiměřeným počtem ubytovacích jednotek nižšího prostorového standardu a vybavení, se základní obsluhou (správa budovy, úklid společných prostor, podle standardu například možnost výměny prádla) a recepcí.

Vhodné typy v měřítku ubytovací jednotky

Na této úrovni lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vztahu ubytovací jednotky a společné komunikace:

- ubytovací jednotky přímo přístupné z komunikace
- ubytovací jednotky přístupné ze společné místnosti těchto jednotek

Na základě počtu místností v jednotce lze rozlišovat 3 základní principy členění

- ubytovací jednotky jednopokojové
- ubytovací jednotky vícepokojové
- ubytovací jednotky skupinové

Skupinová ubytovací jednotka vzniká už při kombinaci dvou samostatných pokojů a společné obývací místnosti. Horní mez počtu pokojů skupinové ubytovací jednotky není principiálně omezena, ale lze (s ohledem na sociální udržitelnost takového prostředí) na základě definice cílové skupiny ubytovaných doporučit maximální počet pokojů.

Množství pokojů je také omezeno prostorovým uspořádáním skupinové jednotky jejím typologickým členěním a velikostí společné obývací místnosti.

Standard ubytovací jednotky je především ovlivněn vazbou na hygienické příslušenství (wc a koupelna). V tomto ohledu lze rozlišovat:

- ubytovací jednotky s vlastním hygienickým příslušenstvím
- ubytovací jednotky se sdíleným hygienickým příslušenstvím
- ubytovací jednotky bez vlastního hygienického příslušenství

Vhodné typy v měřítku domu / stavby

Na měřítkové úrovni domu jsou jednotlivé jednotky organizovány obdobným způsobem jako u bytů. Vlastní typologie domu je ovlivněna především velikostí a charakterem ubytovací jednotky. Ke schodišťovému domu je například vhodné přiřazovat skupinové jednotky, u pavlačového nebo chodbového systému je vhodnější skladba jednopokojových jednotek doplněných o společenskou místnost (není ale nutnou podmínkou). Standardně můžeme rozlišovat tyto typologie:

- pavlačové
- s přímými vstupy
- jádro
- atriové
- chodbové
- schodišťové

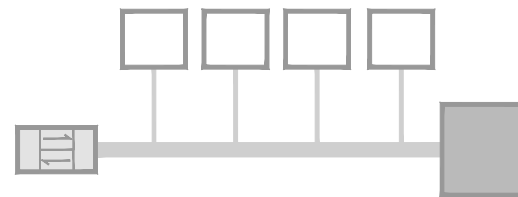
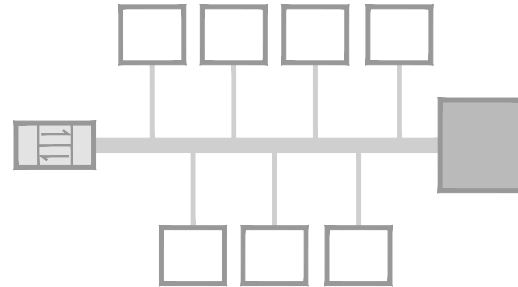
Prostorový standard nouzového ubytování by měl být přizpůsoben jejímu charakteru. Materiálový standard stavby (především ale povrchů a vybavení) by měl být nastaven směrem k vyšší trvanlivosti.

E 3.1. TYPY UBYTOVACÍCH JEDNOTEK

E 3.1.1. UBYTOVACÍ JEDNOTKY JEDNOPOKOJOVÉ

Prostorová charakteristika

- přístup do jednotlivých jednotek je z komunikačního prostoru – chodby
- jednotky mohou mít vlastní hygienické příslušenství, sdílené nebo společné hygienické příslušenství přístupné z chodby domu
- jedna jednotka obvykle slouží pro jednoho nebo dva ubytované, čemuž odpovídá i velikost jednotky
- základním vybavením jednotky je šatní skříň, postel a stůl s židlí



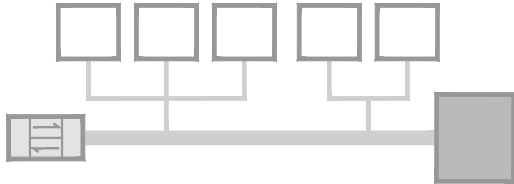
Výhody

- větší nezávislost jednotlivých jednotek
- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek zvyšuje jejich universalitu
- větší nezávislost ubytovaných

Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek snižuje jejich sociální potenciál
- vyšší standard jednotek s vlastním hygienickým zázemím je výrazně ekonomicky náročnější
- při standardu se společným hygienickým zázemím se výrazně snižuje standard soukromí ubytovaných
- při větším počtu jednotek dochází k vysoké anonymitě prostředí

E 3.1.2. UBYTOVACÍ JEDNOTKY VÍCEPOKOJOVÉ



Prostorová charakteristika

- přístup do jednotlivých jednotek je z komunikačního prostoru – chodby
- vícepokojová jednotka má obvykle vlastní hygienické příslušenství
- pokoje jsou obvykle přístupné ze společné chodby v jednotce
- základním vybavením jednotky je šatní skříň, postele a stůl s židlí

Výhody

- kombinuje nezávislost jednotlivých jednotek a možnost sdílení hygienického zázemí
- prostředí vykazuje výrazně menší anonymitu než u jednotek s přímými vstupy, tím se při zachování autonomie ubytovaných zvyšuje potenciál sociální udržitelnosti prostředí

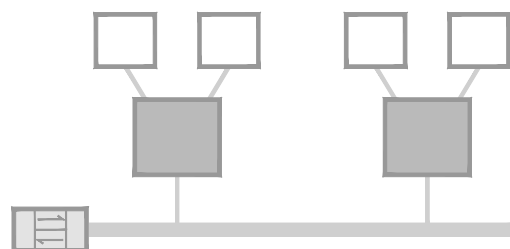
Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek snižuje jejich sociální potenciál
- zvyšuje se celkový podíl plochy chodeb vůči plochám pobytových místností

E 3.1.3. UBYTOVACÍ JEDNOTKY SKUPINOVÉ

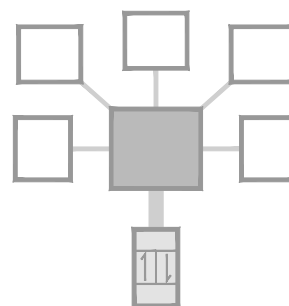
Prostorová charakteristika

- přístup do skupinových jednotek je z komunikačního prostoru
- skupinová jednotka má vlastní (obvykle sdílené) hygienické příslušenství
- pokoje jsou přístupné ze společného obytného prostoru, čímž vzniká neanonymní prostředí s vysokým sociálním potenciálem
- obvyklým vybavením jednotky je pro pokoj šatní skříň, postele, stůl s židlí, a pro společnou místnost kuchyňka, jídelní stůl s židlemi, sedací souprava a knihovna



Výhody

- existence sdíleného prostoru zvyšuje nejen prostorový standard jednotky, ale zároveň podporuje sociální interakce a kontrolu prostředí ubytovny
- charakter skupinové jednotky je typologicky podobný charakteru sdíleného bytu, tím je docílen vysoký standard ubytování
- sdílená obytná místnost distribuuje provoz do jednotlivých pokojů skupinové jednotky, tím dochází k prostorové úspoře společných komunikací



Nevýhody

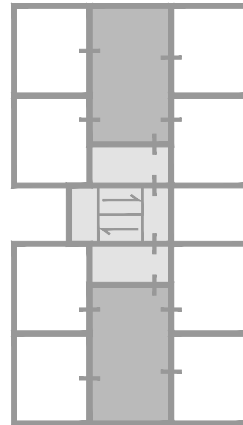
- ekonomicky náročnější řešení (sdílená obytná místnost s dalším vybavením)
- menší nezávislost ubytovaných představuje vyšší nároky na kvalitu vzájemné komunikace mezi ubytovanými

E 3.2. TYPY OBJEKTU / DOMU

E 3.2.1. SCHODIŠŤOVÝ

Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám přímo z prostoru vertikální komunikace
- zpravidla menší počet jednotek na patře (1-3), optimální využití pro skupinové jednotky
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který zpravidla přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení



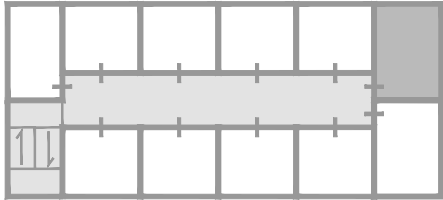
Výhody

- menší počet jednotek na patře umožňuje snadnější sociální kontrolu i nižší vzájemné rušení
- přímé osvětlení schodiště v jednotlivých patrech zvyšuje sociální atraktivitu společných prostor

Nevýhody

- na patře na schodiště navazuje zpravidla menší množství jednotek
- omezený počet příčně větraných jednotek

E 3.2.2. CHODBOVÝ

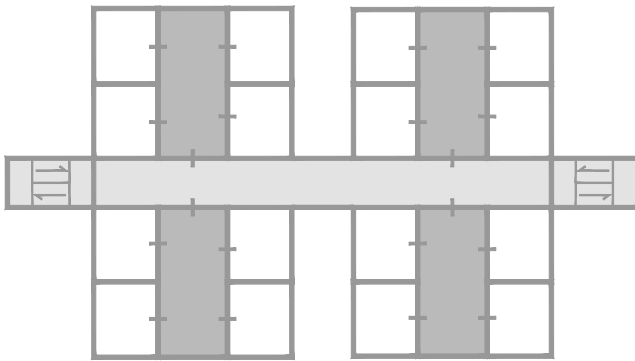


Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám z vnitřního jednopodlažního prostoru, zpravidla lineárního charakteru
- vyšší počet jednotek na patře

Výhody

- zpravidla umožňuje vysokou efektivitu výstavby
- snižuje nároky na vertikální komunikace



Nevýhody

- chodby, zpravidla s nižší možností přímého denního osvětlení nebývají atraktivním prostorem pro sociální interakci
- ve větším měřítku hrozba anonymity a vzájemného rušení jednotek

E 3.2.3. PAVLAČOVÝ

Prostorová charakteristika

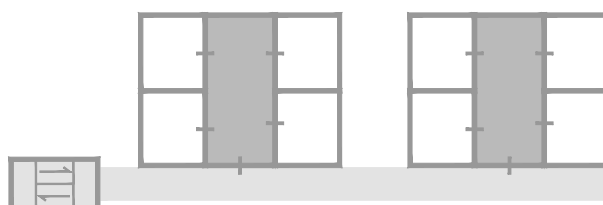
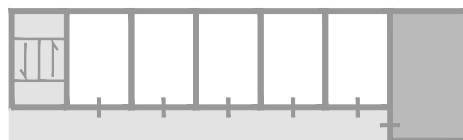
- přístup k jednotkám v poschodích zajišťuje komunikace podél k průčelí domu
- přístup k jednotkám z exteriérové komunikace orientované zpravidla do vnitřního prostoru (ve smyslu front/back nikoli ext./int.)
- pavlač má zpravidla lineární charakter

Výhody

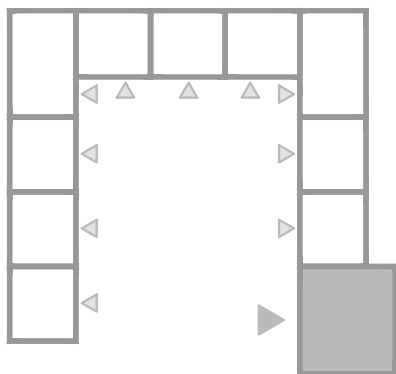
- jednotky jsou oboustranně orientované a větratelné
- pavlač je ideální sociální prostor

Nevýhody

- prostorově relativně neefektivní (zpravidla kompenzováno nižšími náklady na výstavbu venkovní komunikace)
- u soudobých pavlačí problematické požární řešení



E 3.2.4. PŘÍMÝ VSTUP



Prostorová charakteristika

- jednotky přístupné z terénu eventuelně z prostoru, který svým charakterem implikuje obdobný vztah (např. druhá“ ulice“ v patře)
- typ obvykle generuje nízkopodlažní zástavbu nebo řazení větších, zpravidla víceúrovňových jednotek

Výhody

- menší počet jednotek umožňuje snadnější sociální kontrolu
- u urbanisticky uzavřených forem podporuje identitu ubytovaných

Nevýhody

- zpravidla vhodný jen pro nízkopodlažní zástavbu
- menší hustota, málo efektivní zástavba

E 3.3. PŘÍKLADY

Příklady přechodného sociálního bydlení dokumentují vybrané modelové typologie, které řeší případy akutní bytové nouze. Mezi příklady většinou zahraničních realizací je možné porovnat typologie ubytování pro nouzové přespání pro jednotlivce i rodiny, typologie ubytovny pro zaměstnance, typologie přechodného bydlení pro uprchlíky, nebo typologie

noclehárny v nestandardních ubytovacích prostorech jako je loď nebo kontejnerové ubytovny. Tyto ubytovny mohou být doplněny i o další funkce jako jsou například komerční prostory, mateřské školy pro ubytované zaměstnance apod.

Seznam příkladů:

DAY-CARE AND YOUNG WORKERS HOSTEL
Chartier Dalix Architectes
Avenier Cornejo Architectes
2013, FRA, Paris, Av. du Doceteur Gley

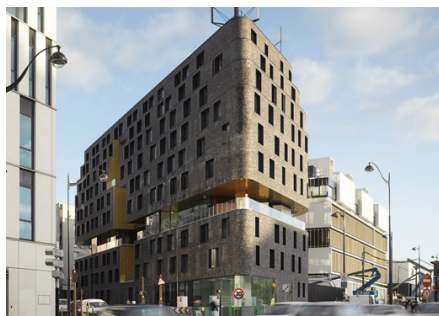
HARGOOD CLOSE
Proctor and Matthews
2013, GBR, Colchester, London Road

OBYTNÉ KONTEJNERY
2014, USA, Campbell River

LOĎ HERMES
1990, CZE Praha, Nábřeží Kapitána Jaroše

UBYTOVNA PRO
UPRCHLÍKY
G. Schwalm-Theiss, H. Gressenbauer
1992, AUT, Vídeň, Zinnergasse

UBYTOVNA PRO ZDRAVOTNICKÝ PERSONÁL
Louise Braverman
2013, BDI, Kigutu, VHW Village

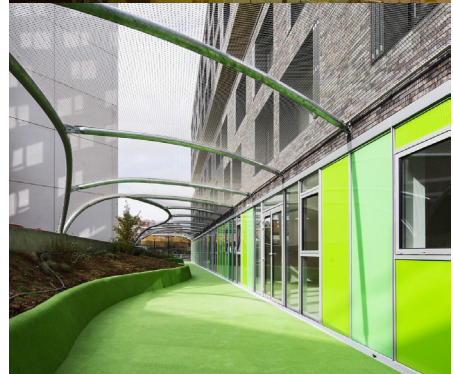
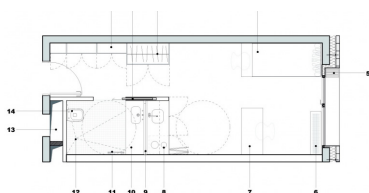
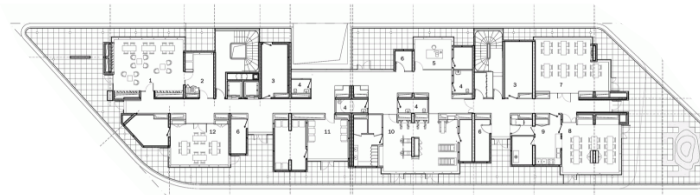
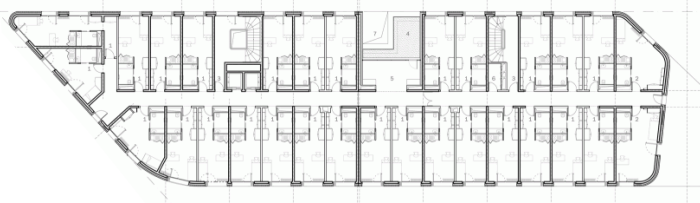
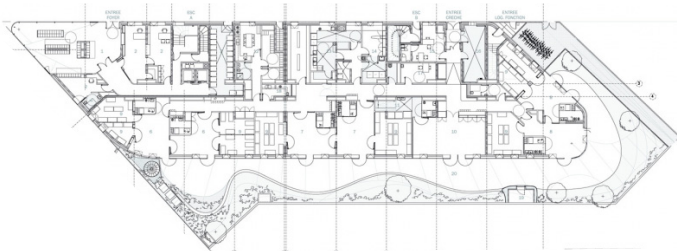


DAY-CARE AND YOUNG
WORKERS HOSTEL
Chartier Dalix Architectes
Avenier Cornejo
Architectes
2013

FRA, Paris, Av. du Doceteur Gley
48.877173, 2.410198

Hostel

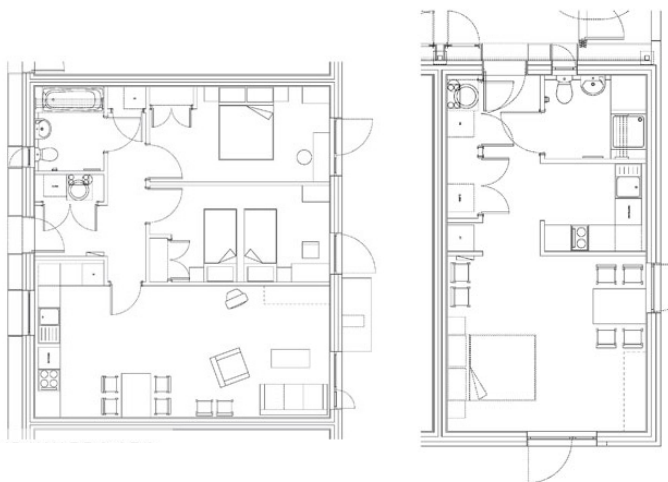
POPIS
240 jednotek pro mladé dělníky,
školka a společná vybavenost
Plocha pozemku: 1 750 m²
Obestavěná plocha: 9 300 m²



HARGOOD CLOSE
Proctor and Matthews
2013

GBR, Colchester, London Road
51.889677, 0.849788
Nouzové ubytování
BEDandBREAKFAST

POPIS
Byty 1kk, 2kk, 3kk, 4kk
Koncept poskytující nouzové
přespání pro jednotlivce i
rodiny.
Plocha: 2 409 m²



OBYTNÉ KONTEJNERY

2014

USA, Campbell River
Campbell River Housing Resource
Centre

Noclehárna

POPIS

16 lůžek v jednom kontejneru
8 jednotek, 2 lůžka na jednotku,
společná koupelna
kancelář pro 2 správce
otevřeno od 19 - 7 hodin



LOĎ HERMES

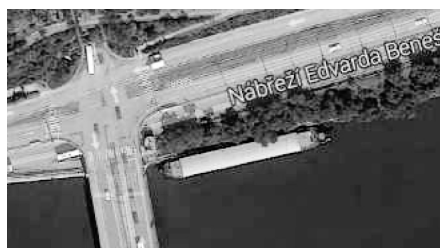
1990

CZE Praha, Nábřeží Kapitána
Jaroše
50.095299, 14.427478

Noclehárna

POPIS

230 lůžek pro lidi bez domova
4 sektory
A (dlouhodobě ubytovaní muži,
85 lůžek),
B (muži ubytovaní na jednu noc,
85 lůžek)
C (ženy, 30 lůžek)
D (33 nouzových lůžek),
kuchyňka, jídelna pro 50 osob,
sociální zařízení, sprchy.

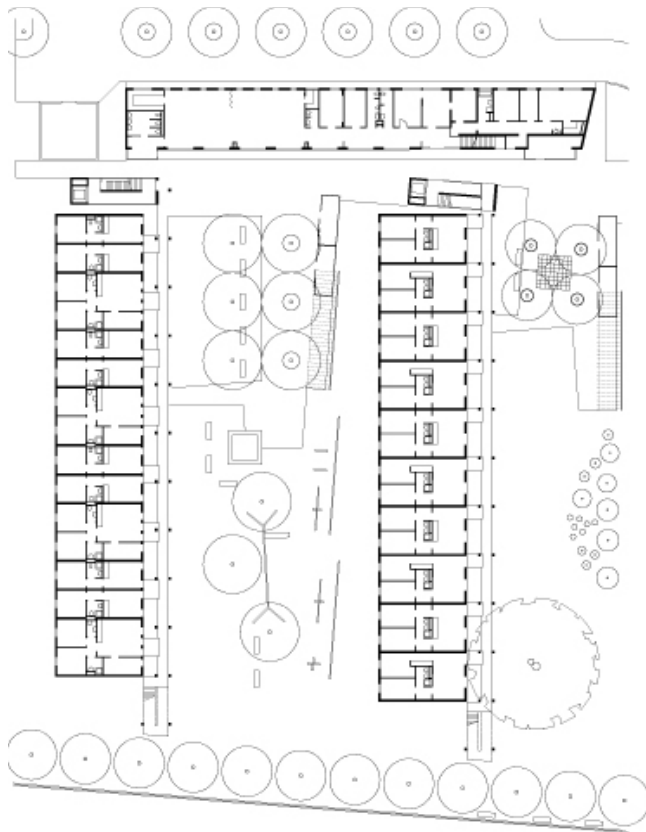


UBYTOVNA PRO
UPRCHLÍKY
G. Schwalm-Theiss
H. Gressenbauer
1992

AUT, Vídeň, Zinnergasse
48.168285, 16.474926

Ubytovna pro uprchlíky

POPIS
byty 2kk, 3kk, 4kk
Přechodné bydlení s možností
aktivizace společného života
ubytovaných.
Dvě paralelní pětipodlažní
křídla spojeny třípodlažní
budovou svírající mezi sebou
uzavřený dvůr. Byty jsou svou
hlavní místností otevřeny na
malé nádvoří s arkádami, mezi
sloupovým vzniká rezidenční
ulice, což usnadňuje komunikaci
a interakci.



UBYTOVNA PRO
ZDRAVOTNICKÝ
PERSONÁL
Louise Braverman
2013

BDI, Kigutu, VHW Village
-4.051687, 29.543802

Ubytovna pro zaměstnance

POPIS
6,000 m²
9 jednotek / 18 lůžek
společné umývárny, kuchyň a
obývací prostory
reflektuje místní způsob života
uvnitř domu i před ním, každá
ubytovací jednotka má vlastní
vstup, ze společného prostoru





F. ZÁVĚRY

F. ZÁVĚRY

Část obsahuje souhrn dílčích vyhodnocení jednotlivých částí práce.

F 1. – Závěrečná shrnutí

F-A. Identifikace základních úkolů pracovní skupiny „Standardy“

Celkově lze v rámci vyhodnocení dotazníku mezi členy pracovní skupiny „Standardy“ identifikovat následující tendence:

Ad Obecné otázky

Prostorové a technické standardy

- prostorové a technické standardy musí být z velké části přebrány z obecné legislativy, ve vybraných oblastech však lze připustit iniciaci úpravy těchto předpisů (podrobněji viz část D)
- problematika kvality a standardu výstavby dle ZSB je širší než jen stanovení legislativních minimálních hodnot a parametrů a týká se širších kvalit prostředí, které legislativa nepostihuje; je proto žádoucí ji řešit v rámci přípravy ZSB v rámci metodického doporučení sledujícího obecnou kvalitu prostředí (systém indikátorů kvality); tento samotný materiál by měl být obsahem podpůrných nástrojů ZSB (vyhlášky, metodiky, procesy atd.)

Výše podpory a způsoby jejího stanovení

- klíčovým parametrem pro určení výše podpory (výstavby i nájmu) by měl být ukazatel Kč/m² vztažený k užitkové ploše jednotek

Ostatní cíle a témata ZSB

- z hlediska ZSB je nutné nastavit parametry tak, aby se umožnilo využití a restrukturalizace stávajícího bytového fondu (podpora rekonstrukcí event. odkupu) a stávající technické a občanské infrastruktury (využití lokalit uvnitř obce, tj. omezit podporu výstavby na „zelené louce“)
- odhadovaný podíl bytového fondu spadajícího pod režim ZSB nelze určit bez podrobnější znalosti podmínek zákona; v současnosti lze uvažovat o intervalu 10-20% bytového fondu (s předpokladem většího podílu ve větších městech a menším podílem v menších obcích); je rovněž nutné omezit politiku privatizace bytového fondu nalézajícího se v současné době v majetku obcí
- nastavit parametry ZSB tak, aby se zabránilo vzniku lokalit s vyšší koncentrací SB (vazba na územně plánovací nástroje, zvážit povinný podíl sociálního bydlení v obecné výstavbě); požadavek souvisí i se systémem přidělování podpory, která se měla vztahovat spíše na jednotlivou podporovanou jednotku, než na celý objekt
- výše podpory by měla respektovat specifika lokální (odlišit výši podpory z hlediska velikosti obce) i krajská (nastavení výše podpory s větší podrobností než celostátní – předpoklad po celcích velikosti krajů)
- v rámci přípravy ZSB a jeho podpůrných nástrojů iniciovat přehodnocení definice pojmu upravitelný byt
- podporované bydlení plní i významnou roli iniciátora výzkumu a experimentu v oblasti bydlení
- systém podporované výstavby a bydlení může rovněž sehrát významnou roli při zvýšení informovanosti veřejnosti o problematice bydlení a sloužit pro iniciaci veřejné debaty na toto téma

Ad Typologie

- šetření potvrdilo dominantní postavení v rámci tzv. „obecního bydlení“ sociálního bytového segmentu, nepotvrdilo však potřebu jeho podrobnějšího členění na krátko či dlouhodobě pronajimatelné formy
- v rámci obecných doporučení na kvalitativní standardy či metodiky je žádoucí zvážit nastavení trvanlivějšího standardu především koncových zařízení tzb (armatury, sanitární předměty, svítidla, topná tělesa atd.)
- sociální bydlení skupinové i přechodné formy sociálního bydlení byly přijímány s určitými výhradami, u skupinového bydlení se nicméně jedná o významnou typologii, která je aktuálně využitelná především pro bydlení seniorů, handicapovaných atd.
- ZSB nemusí nutně nastavovat samostatné parametry pro skupinu kombinovaných forem, měl by však umožnit vznik kombinovaných typologií, tj. umožnit vznik i správu kombinovaných typologií

Ad Posuzování kvalitativních standardů

- obecná kvalita prostředí včetně jeho tzv. měkkých parametrů (komunikace, orientace, bezpečnost, pobyt, architektura atd.) by měla být součástí posuzování kvality prostředí a měla by mít vliv na přidělování podpory či její výše v rámci ZSB
- kvality prostředí v měřítku města (veřejná prostranství, dostupnost služeb a občanské infrastruktury) jsou významným kritériem, které by mělo být v rámci indikátorů kvality zohledněno
- menší shoda panovala na definici měkkých kritérií v nižších měřítkových vrstvách (dům-byt)
- ZSB by měl podporovat ekologicky udržitelné stavění (především z pohledu snížení energetické náročnosti)

F-B. Analýza zahraničních systémů z pohledu typologických a stavebně technických standardů

Na základě vzájemného srovnání jednotlivých systémů podpory sociální výstavby je možné učinit několik obecných závěrů.

Co se týče *formy podpory*, směřuje většina systémů podporované výstavby k zásadní divergenci předmětu podpory v tom smyslu, že podpora výstavby (stimulace nabídky) je kombinována s podporou jednotlivých klientů systému (stimulace poptávky).

Významným faktorem v posledních 10-15 letech je rovněž přechod k měkčím formám podpory (překonávání informačních bariér, spolupráce s neziskovým sektorem) zdůrazňujících organizační, legislativní a kontrolní roli státní správy, přičemž role veřejné správy jako přímého investora je spíše omezována.

Co se týče *forem vlastnictví* je možné v posledních 10-15 letech zaznamenat – v souladu se směrnicemi EU – přesun od podpory směřované k jednomu typu vlastnictví (ať už se jedná o podporu výhradně veřejně vlastněného bydlení v některých státech, k podpoře vlastnického bydlení v jiných zemích) k bytové politice, která je z pohledu typu vlastnictví spíše neutrální.

V souladu s výše uvedeným jsou systémy sociálního bydlení nastavovány tak, aby *příjemcem podpory* mohly být různé subjekty, přičemž sociální poslání a veřejný zájem je

chráněn více přehledně nastavenými pravidly a podmínkami poskytnutí podpory než samotným typem vlastnictví. Tento trend, přestože je zřetelný a zdá se, že v podstatě i všeobecný, však v různých zemích nabývá různých forem. Možno např. srovnat postupy ve Vídni a v německých zemích s tradičně silnou rolí transformovaných bytových korporací v Nizozemsku. V tomto smyslu bude nutné reagovat individuálně na specifickou situaci v ČR se silným sektorem vlastnického bydlení, ovšem se zcela specifickou strukturou (rozmělněno na množství malých vlastníků).

Významným a často opomíjeným faktorem při koncipování zákona o sociálním bydlení je role *správce systému*. Význam této instituce navíc zesiluje i skutečnost, že výstavba, jako multikriteriální činnost zahrnující jak prvky průmyslu a výroby, místního rozvoje, legislativy, životního prostředí, péče o kulturu a památky, hygieny a zdraví obyvatel, ale i řady dalších oblastí, nemá v České republice v rámci státní správy jasného gestora, tak jako tomu bylo v minulosti (ministerstvo veřejných prací) a tak jak tomu je dosud v mnoha zemích především západní Evropy. Význam role správce systému dále zvyšuje, plánuje-li se přesunutí odpovědnosti za sociální výstavbu na nižší složky státní správy (kraje, obce v přenesené působnosti), které nutně nebudou mít pro jejich výkon některé odpovídající kompetence (minimálně systémové a koordinační na celorepublikové úrovni). Přitom roli systémového garanta může jen obtížně vykonávat jednotlivé ministerstvo, které je vždy spojeno s konkrétní oborovou agendou. Určitou možností by v českém systému mohlo být zřízení nové instituce, či transformace a rozšíření kompetencí stávající (např. SFRB?).

Zatímco otázky formy a příjemce podpory, formy vlastnictví, správce systému patří spíše do oblasti systémového řízení podpory, jsou tematické okruhy jako *předmět podpory*, *výše podpory* a určení *standardu* spíše otázkou ekonomickou a politickou. Většina srovnávaných systémů se týká zemí s odlišnou ekonomickou úrovní, stavební i kulturní tradicí, skladbou bytového fondu i jeho majetkovými poměry. Proto lze uvedené parametry jen obtížně přenášet do místního legislativního rámce. Česká politika sociálního bydlení by měla zcela jistě sledovat svoje vlastní cíle zohledňující místní specifika. Mezi těmito specificky možno zmínit např.:

- silný sektor vlastnického bydlení, jehož vlastníci se často mohou ucházet o podporu, či žijí na její hranici (fenomén „poor and old owners“)
- relativně rychlý úbytek veřejně vlastněného bytového fondu
- relativně starý bytový fond s velikostní strukturou neodpovídající očekávaným demografickým trendům (zmenšování velikosti domácností, zvyšování počtu jednočlenných domácností, zvyšování počtu osob s pohybovým postižením
- relativně malá zkušenost s volným trhem s nájemním bydlením (deregulace od roku 2012)
- relativně nízká daň z nemovitosti v porovnání s ostatními zeměmi OECD

Obecně je možné říci, že ať už systém sociální podpory bude směřovat do jakkoliv úzkého segmentu výstavby či nájemního sektoru, je informační podpora, metodické řízení systému, optimalizace nastavování legislativy, kultivace trhu atd., prostorem, v rámci kterého může koordinující subjekt na celostátní úrovni s výhodou působit a výrazně přispět k zefektivnění celého systému.

F-C. Analýza zahraničních systémů indikátorů kvality bydlení (IKB)

V ČR by v souvislosti s chystaným zákonem o sociálním bydlení (či obecně s jakýmkoliv typem podporované výstavby) měl vzniknout materiál, který by komplexně vyhodnocoval a multikriteriálně sledoval vlastnosti podporované výstavby. Tento materiál by měl být vodítkem pro subjekty zúčastněné na přípravě podporovaných projektů a měl by sloužit k posouzení způsobilosti těchto projektů pro veřejnou podporu. Absence takového systému má obecně negativní vliv na kvalitu výstavby vznikající s veřejnou podporou. Současně takový systém slouží i jako vodítko pro posuzování kvality obecné výstavby a formou kultivace poptávky má pozitivní dopad i na širší bytový trh.

Na druhou stranu systém IKB by neměl být obecně závazný ve smyslu technických norem a předpisů ale měl by především pokrývat oblasti tzv. měkkých ukazatelů (čitelnost prostředí, architektonická kvalita návrhů, konektivita prostor, sociální aspekty výstavby atd.), které, přestože průkazně zvyšují sociální udržitelnost výstavby, lze jen obtížně kvantifikovat a tím pádem i předepsat a vynutit. Přitom je zřejmé, že tyto kvality lze popsat a na konkrétních projektech sledovat míru jejich splnění, jedná se ovšem často o kvalifikované posouzení školeným týmem pracovníků schopných takové kvality prostředí v projektech číst.

Se systémem by tedy měly především pracovat subjekty poskytující předmětnou podporu. Systém může sloužit i pro rozhodnutí zda podporu udělit, či nikoliv, eventuálně v jaké výši a za jakých podmínek.

Obecně by měl systém v sobě slučovat několik základních rovin kvality:

1. Společenská a sociální udržitelnost

- a) adaptabilita - možnosti úpravy bytů a jejich struktury
- b) univerzalita - zásady universálního designu a life-time homes
- c) život ve společenství
 - zásady návrhu
 - společné vybavení domu
 - požadavky na společné prostory a doplňkové vybavení

2. Standardy kvality bydlení

- a) v měřítku sídla
 - zásady umístování domů (v rámci obce, spádové oblasti, docházkové vzdálenosti, apod.)
 - zásady urbanistického řešení domů (standard, charakter, rozsah a struktura venkovních ploch v měřítku sousedství, požadavky na plochy dle míry přístupu)
- b) v měřítku domu
 - zásady objemu a velikosti zástavby (optimální velikost domu v závislosti na charakteru lokality, počty bytů a jejich obsazenost)
 - typologické zásady (výška zástavby v závislosti na typologii domu, velikost a charakter společných prostor)
- c) v měřítku bytové jednotky
 - zásady velikosti (optimální velikosti bytu dle počtu osob v bytě)
 - typologické zásady (optimální typologie dispozičního řešení bytu, požadovaný poměr užitné a obytné plochy bytu, venkovní soukromé prostory bytu)

- d) v měřítku místností
 - zásady velikosti jednotlivých místností bytu (obytných místností, hygienického zařízení k bytu v návaznosti na upravitelnost a bezbariérovost řešení, doplňkových prostorů bytu)
 - zásady pro vybavení jednotlivých místností (optimální vybavenost zařizovacími předměty, optimální vybavenost inventářem)
- 3. Technický a environmentální standard bydlení
 - a) standardy technického vybavení domů
 - b) standardy zaměřené na kritéria ekologické výstavby
 - energetická náročnost budov
 - hospodaření s vodou
 - hospodaření s odpady
 - CO2 impakt stavby
 - recyklovatelnost materiálů
 - vliv stavby na vnitřní prostředí
 - další vlivy ovlivňující celkovou environmentální udržitelnost stavby
- 4. Ekonomika
 - a) náklady na výstavbu + posouzení její hospodárnosti
 - směrné ceny za m² podlahové plochy domu
 - směrné ceny m² podlahové plochy bytu
 - směrné ceny m³ obestavěného prostoru domu
 - b) náklady na vybavení
 - c) provozní náklady
 - d) návratnost investice
- 5. Procesy
 - a) kvalita v celém životním cyklu (zadání, vznik, správa, likvidace)
 - b) zapojení uživatelů a veřejnosti
- 6. Procesy
 - a) zapojení veřejnosti a uživatelů
 - b) zadání
 - c) výběr dodavatelů
 - d) správa, údržba, likvidace
- 7. Příklady dobré praxe

Obdobný materiál by měl sloužit i pro případy podpory rekonstrukcí stávajícího fondu.

Samostatnou kapitolou jsou IKB sloužící k určení spravedlivé výše nájmu. Jedná se o soubor kritérií, kterým by se v závislosti na standardu budovy a prostředí upravuje výše nájemného pro jednotlivé potencionální poskytovatele. Takový systém, bude-li vhodně navázán na systém určování výše nájemného dle místně obvyklého nájemného (dle NV 453/2013 Sb.), může opět sloužit nejen potřebám sociálního bydlení ale i obecně pro zpřesnění spravedlivé výše obecného tržního nájmu např. v případě sporů atd.

F-D. Analýza stávajících typologicko-technických omezení v českém legislativním prostředí

Analýza shrnuje prostorové a technické požadavky na stavby spadající do oblasti zájmu ZSB a naznačuje možnosti účelných úprav těchto standardů z hlediska zájmů ZSB. Pro tento

2. legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby
3. legislativní omezení obecného charakteru

F-D 1. Základní legislativní omezení prostorová

Možnosti úpravy vybraných standardů výšek, ploch a rozměrů obytných a pobytových místností

Možnosti snížení světlé výšky místností byly v poslední době prověřovány v rámci přípravy nových Pražských stavebních předpisů. Jejich řešení se vzhledem k došlým připomínkám v rámci připomínkovacího řízení jeví spíše jako limitní s obtížně hledatelným konsensem pro jejich snížení, a to i přes skutečnost, že minimální světlé výšky obytných místností v jiných evropských zemích jsou poměrně menší (např. ve Švýcarsku je to 2300 mm). Požadavky na světlé výšky vycházejí z komplexních nároků na obytné a pobytové místnosti poměrně vysokého technického standardu prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena. To nakonec platí obecně pro všechny ostatní možné změny prostorových a hygienických standardů staveb.

Požadavky na minimální plochy pobytových místností v ubytovacích jednotkách jsou uvedeny pouze ve vyhlášce 268/2009 Sb. Požadavky na velikost hygienického nařízení jsou poměrně nadsazené, vazba na vyhlášku 398/2009 Sb. je v tomto ohledu dostačující. V Praze tyto limity neplatí, což znamená možnost nastavení vlastních prostorových standardů (při splnění všech dalších především hygienických požadavků). Návrh novely vyhlášky č. 389/2011 Sb., který upravuje standard kvality bydlení jiného, než obytného prostoru v tomto směru pouze kopíruje neúměrné požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb. V tomto případě by bylo naopak vhodné nastavit prostorové standardy takové, aby při dodržení základních požadavků na ochranu zdraví a bezpečnosti, byly stavby pro sociální bydlení a ubytování navrženy v přiměřeném standardu a nedocházelo k neadekvátní investiční politice při realizaci těchto staveb.

Možnosti úpravy vybraných standardů dopravy v klidu (kapacity parkování)

Možnosti snížení nároků na výpočet dopravy v klidu pro sociální bydlení se jeví nejen jako rozumné, ale i jako nejvíce schůdné. Vybudování parkovacích stání a garáží požadované prováděcími předpisy stavebního zákona nereflktují cílovou skupinu obyvatel a zároveň představují významnou část celé investice stavby. Pokud někdo vlastní auto, je otázkou, zda by měl mít nárok na dotované bydlení (stát tak nepřímou dotuje provoz soukromého auta). Přiměřenost požadavku na množství parkovacích stání může ale zohledňovat využití vozidla pro způsob obživy nebo reflektovat fyzický handicap, kdy je vozidlo základní potřebou. Pro tyto případy by tak bylo vhodné navrhnout určité procento bytů, kdy je parkovací stání vyžadováno. Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena.

Možnosti úpravy vybraných standardů domovních komunikací vč. výtahů

Možnosti snížení nároků na domovní komunikace a výtahy se vzhledem k již minimálním požadavkům uvedeným v prováděcích předpisech stavebního zákona jeví jako neopodstatněná. Jako účelné by v tomto případě mohlo být naopak zvýšení požadavků na velikost domovních komunikací, které slouží nejen jako přístup

k jednotlivým bytům (popřípadě jako úniková cesta), ale jejich charakter ovlivňuje zásadním způsobem kvalitu sociálních interakcí. Proti takovému opatření samozřejmě hovoří zvýšení investičních nákladů. Muselo by tak jít o umírněný požadavek popřípadě by mohlo jít o doporučení uvedené například v metodických pokynech kvality bydlení, které by bylo velmi účelné pro potřeby zákona o sociálním bydlení připravit. Poměrně rozsáhlé požadavky „bezbariérové vyhlášky“ se netýkají pouze bytových domů, ale v konkrétních případech domů obsahující byt zvláštního určení nebo se jedná o konkrétní řešení určené pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

Možnosti úpravy vybraných standardů hygienických zařízení

Potenciál možnosti snížení nároků na hygienická zařízení má především vyhláška č. 268/2009 Sb., kde se vyskytují nároky vyššího prostorového standardu.

Poměrně rozsáhlé požadavky „bezbariérové vyhlášky“ se netýkají pouze bytových domů, ale v konkrétních případech domů obsahující upravitelný byt, nebo byt zvláštního určení. Tyto byty se týkají nejen bydlení pro hendikepované, ale i seniorského bydlení. V tomto případě je otázkou, zda by definice upravitelného bytu (se všemi požadavky), v případě, že by tento byt byl standardem pro seniorské bydlení, neměla být upravena takovým způsobem, aby mohl být byt upraven do požadovaného standardu jednoduchými stavebními úpravami, oproti stávajícímu požadavku na velikost hygienického zařízení. Pro relativně zdravé seniory nemusí být bezbariérový standard vyhovující ani komfortní.

F-D 2. Legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby

Níže jsou uvedeny vybrané požadavky na stavby pro bydlení a ubytování, které ovlivňují jejich charakter a standard. Kromě těchto požadavků musí stavby pro bydlení splnit i další technické požadavky na stavby jako takové.

Možnosti úpravy vybraných standardů vzájemných odstupů staveb

Potenciál možnosti úpravy nároků na odstupy staveb má především vyhláška č. 501/2006 Sb., která ještě oproti Pražským stavebním předpisům svými požadavky generuje rozvolněnou zástavbu. Oproti tomu právě Pražské stavební předpisy regulují odstupy staveb přiměřeným způsobem, který chrání stávající domy s okny obytných místností a přitom sleduje kvality urbanistických řešení. Snížení tohoto standardu by ale mohlo již znamenat ohrožení kvality bydlení.

Možnosti úpravy vybraných standardů denního a umělého osvětlení

Potenciál možnosti úpravy nároků na denní osvětlení má především vyhláška č. 268/2009 Sb., která odkazuje na stávající normové hodnoty. Podle těchto hodnot není dnes možné stavět domy v ulicích se souvislou zástavbou. To znamená, že například pro bydlení velmi oblíbené pražské čtvrti Dejvice, Smíchov nebo Vinohrady považuje norma za špatné, kde by se nemělo bydlet. Je ale otázkou, zda by možné úlevy měly být spojeny pouze se sociálním bydlením, protože se jedná o obecný problém, který by měl být řešen v kontextu všech staveb pro bydlení.

Možnosti úpravy vybraných standardů proslunění

Potenciál možnosti úpravy nároků na oslunění má vyhláška č. 268/2009 Sb., která ještě oproti Pražským stavebním předpisům svými požadavky generuje rozvolněnou

zástavbu. Proslunění bytů je jedna z kvalit, které je třeba brát v úvahu při návrhu obytné stavby. Rozhodně však není nejdůležitější. Například logická orientace bytu v rámci konkrétního prostředí místa (do ulice / do zahrady atp.) je pro kvalitu bydlení podstatnější než orientace ke světovým stranám. Snaha o naplnění požadavku na proslunění často ubližuje celkovému charakteru prostředí. Nové stavby bývají umístovány necitlivě a proti duchu hierarchie a struktury stávající zástavby jenom proto, aby bylo zajištěno požadované proslunění všech bytů. Míra prostupu slunečního záření do bytu by měla být osobní volbou, a nikoli povinností stanovenou obecně závazným právním předpisem. Trendem posledních let byla kolaudace jednotek, které požadavek nespĺňovaly, jako nebytových prostor (ateliérů či studií) a jejich následné užívání pro bydlení. Popularita pořizování ateliérů za účelem bydlení a fakt, že byla řada lidí ochotna překonat nemalé administrativní překážky (vyšší pořizovací cena, ve „studiu“ nelze mít přihlášené trvalé bydliště), jen potvrdily, že proslunění bytu byla v kontextu ostatních charakteristik prostředí hodnota relativně marginální. Je třeba také upozornit, že většina evropských zemí s obdobnými klimatickými podmínkami a kulturním kontextem (např. Rakousko, Francie, Nizozemsko) předepsané proslunění vůbec nemá. Přitom kvalita bydlení a městského prostředí je v těchto státech obecně považována za jednu z nejvyšších vůbec.

Možnosti úpravy vybraných standardů ochrany proti hluku a vibracím

Potenciál možnosti úpravy nároků na akustiku je v kompetenci především nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, které upravuje požadavky na chráněný venkovní prostor staveb. Podle těchto hodnot není dnes možné stavět domy v ulicích s poměrně běžným provozem. To znamená, že bydlení je vykazováno z běžných ulic směrem k sídlištím nebo jinak uzavřeným celkům. Například ve velmi oblíbených pražských čtvrtích typu Dejvic nebo Vinohrad by dnes nebylo možné stavět byty. Je ale otázkou, zda by možné úlevy měly být spojeny pouze se sociálním bydlením, protože se jedná o obecný problém, který by měl být řešen v kontextu všech staveb pro bydlení. Co se týče stavebních konstrukcí, požadavky na jejich neprůzvučnost mají vliv na cenu stavby, na druhou stranu významně přispívají ke kvalitě bydlení více méně nezatíženého hlukem z okolních bytů.

Možnosti úpravy vybraných standardů větrání a vytápění

Požadavky na větrání obytných místností a budov jsou stanoveny především s ohledem na zajištění hygieny a ochrany zdraví a neměly by tak být snižovány.

Možnosti úpravy vybraných standardů schodišť a šikmých ramp

Požadavky na schodiště a šikmé rampy jsou stanoveny především s ohledem na zajištění bezpečnosti při užívání staveb a neměly by tak být snižovány. Otázkou zůstává pouze míra jejich požadavků stanovená zákonem, to je ale více na celospolečenskou debatu o tom, co má být ošetřeno zákonem, co metodickým vedením a co je věcí spíše standardu.

F-D 3. Legislativní omezení obecného charakteru (pojmy)

Řada legislativních omezení plyne z vymezení a definic pojmů, se kterými předpisy pracují. Eventuálnímu konfliktu s těmito předpisy, či nutnosti projednání jejich úprav by bylo možné se vyhnout tím, že by zákon o sociálním bydlení užíval pojmů jiných dle vlastních definic. Bylo by však nutné, aby takové pojmy a omezení obsahoval již samotný ZSB, či aby alespoň odkazoval k možnosti jejich zavedení v podzákonných

nástrojích tak, aby tato omezení byla součástí předpisu stejné právní váhy, jako některé z předpisů, které tyto pojmy obsahují. Konkrétně stavení zákon, zákon o . Jedná se zejména o pojmy jako: Budova, Byt, Bytový dům, Obytná místnost, Pobytová místnost, Podkroví, Podzemní podlaží, Stavba pro ubytování, Ubytovací jednotka, atp.

F-D 4. Shrnutí

Z dotazníkového šetření zaslaného členům skupiny pro prostorové standardy k návrhu zákona o sociálním bydlení vyplývá doporučení neupravovat minimální požadavky na prostorové a technické standardy staveb. Možnosti jejich snížení se po provedené analýze pohybují spíše v kontextu staveb pro bydlení obecně, a pro sociální bydlení se jeví jako neopodstatněné. Změna obecných standardů je více věcí celospolečenské diskuze o jejich nastavení, než věcí zákona o sociálním bydlení.

Jednou z možností, na kterou se tato úvaha nevztahuje, je ale možné snížení nároků na výpočet dopravy v klidu. Snížení těchto požadavků pro účely zákona o sociálním bydlení představují významné kritérium k zajištění ekonomické dostupnosti této formy bydlení. Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena. Druhou možností k úvaze o snížení standardů pro sociální bydlení je stanovení nové kategorie nouzového ubytování, jako formy krátkodobého bydlení v akutní nouzi (tato forma ubytování by nespádala pod zákon o sociální péči). V tomto případě by se mohlo jednat o velmi levné bydlení s nízkým prostorovým i technickým standardem (při zajištění všech požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví). Nastavení úrovně takového standardu by ale muselo být provedeno prostřednictvím zvláštní studie včetně jejího projednání.

Účelné by mohlo být ale i zvýšení požadavků na standard staveb. První oblastí, kde by se takový standard mohl uplatnit, je environmentální přístup ke stavění. V některých evropských zemích se uplatňuje jako vzorový přístup k výstavbě (většinou státu nebo státní agentury), kdy stavebník se stává společenským vzorem. Vyšší vstupní náklady na tyto stavby následně přinášejí úsporu ve svém provozu. Výše podpory výstavby sociálního bydlení pak bývá posuzována v závislosti na míře a kvalitě environmentálních řešení. Druhou oblastí možného uplatnění vyšších standardů staveb je kvalita a trvanlivost stavebního řešení, především povrchů a vybavení. Tento standard by se uplatnil především tam, kde se předpokládá častá výměna nájemníků příslušných bytů. Třetí oblastí je prostorový standard společných komunikací, společných prostorů a venkovních polosoukromých ploch (dvorků). Tyto prostory mají zásadní význam pro kvalitu sociálních interakcí a řešení sociální udržitelnosti prostředí staveb. Uplatnění je možné hledat například u velikosti společných komunikací, společenských místností a venkovních ploch u domu včetně jejich vybavení.

F-E. Analýza jednotlivých stavebních typologií (modely)

Analýza stavebních typů sledovala v zásadě dva záměry:

- 1) Stanovit okruh stavebních typologií v rámci, kterých se bude chystaný ZSB nejběžněji pohybovat (při ponechání širokého prostoru pro jejich změny a modifikace)
- 2) S ohledem na uvažované zadání – vytvoření pracovních modelů jako základu pro stanovení výše podpor – určit vhodné typologie, ze kterých budou tyto pracovní modely vycházet

Základní členění bytových staveb pro potřeby ZSB vychází z typologického členění dle dotazníkového šetření a rozvíjí typy staveb, které byly z hlediska tohoto šetření vyhodnoceny jako perspektivní (viz vyhodnocení části A). Toto členění bylo odvozeno ze vztahu sociální jednotky (domácnost) a jednotky fyzického prostředí (byt).

Z tohoto pohledu je možné hovořit o sociálním bydlení:

- obecném
- skupinovém
- přechodném

Zjednodušeně řečeno je *obecné sociální bydlení* možno charakterizovat standardním vztahem 1 domácnost = 1 byt s eventuální modifikací pro případy 2 domácností s blízkou příbuzenskou vazbou (tradiční dvougenerační domácnost). Jedná se o typ bydlení, které se v principu neliší od *tradičních* forem běžného bydlení v bytových domech.

U *skupinového bydlení* se jedná o prostředí upravované pro potřeby několika vzájemně kooperující domácností (tj. 1 byt = cca 4-5 kooperujících méněčlenných domácností). Tato forma odpovídá vzrůstajícímu počtu jednočlenných domácností jak v seniorském demografickém segmentu, tak u mladších osob, ale obecně i tendencí nevytvářet samostatné stavební typologie pro osoby s fyzickým či mentálním handicapem ale spíše je integrovat do běžného obytného prostředí.

Přechodné formy sociálního bydlení jsou potom charakterizovány neúplným samostatným vybavením jednotek. Plnohodnotnou sestavu vybavenou pro kompletní výkon aktivit spojených s bydlením (spánek, hygiena, domácí práce, práce, odpočinek, příprava pokrmů atd.) potom tvoří větší celek než jednotlivá jednotka. Samotné jednotky jsou zpravidla vybaveny pouze na pouze pro zajištění jen některých z těchto potřeb, event. některé potřeby jsou schopny naplnit pouze na výši neodpovídající běžnému standardu (např. ne zcela vybavená kuchyně, sdílené hygienické zázemí atd.).

V návaznosti na vyhodnocení dotazníkového šetření (část A), bylo upuštěno od dalšího prověřování *kombinovaných forem bydlení* s tím, že - podobně jako u ostatních atypických řešení – ZSB a jeho podzákonné nástroje budou vznik takových staveb umožňovat, tj. zákon ani jeho nástroje nebudou pokud možno explicitně typologicky návodné), nebudou však od nich odvozovány jeho prostorové a technické standardy.

S ohledem na uvažované zadání – vytvoření podkladů pro stanovení prostorových standardů – byly pro další šetření modelových řešení doporučeno prověřením následujících stavebních typů:

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ OBECNÉ

- bytové typy
 - chodbový
 - halový
- typy domu
 - centrální
 - schodišťový
 - jádrový
 - chodbový
 - halový
 - pavlačový
 - s přímými vstupy

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ SKUPINOVÉ

- bytové typy
 - propojené byty se samostatnými vstupy
 - propojené byty se samostatnými vstupy a společnou místností
 - propojené byty se společným vstupem
 - propojené byty se společným vstupem a společnou místností
- typy domu
 - halový
 - chodbový
 - pavlačový
 - přímý vstup
 - atriový

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PŘECHODNÉ

- typy ubytovací jednotky
 - členění dle vztahu jednotky a společné komunikace
 - přímo přístupné z komunikace
 - přístupné ze společné místnosti těchto jednotek
 - členění dle počtu místností v jednotce
 - jednopokojové
 - vícepokojové
 - skupinové
 - členění dle vazby na hygienické zázemí (WC a koupelna)
 - s vlastním hygienickým zázemím
 - se sdíleným hygienickým zázemím
 - bez vlastního hygienickým zázemím
- typy domu
 - pavlačové
 - s přímými vstupy
 - jádro
 - atriové
 - chodbové
 - schodišťové

Co se týká pracovních modelů, je zřejmé, že základem pro stanovení prostorových a technických standardů i pro konstrukci výše podpor bude s ohledem na jeho předpokládanou četnost především obecné sociální bydlení. Sociální bydlení skupinové a přechodné je nutné vnímat spíše jako doplňkové formy. Zatímco prostorový standard všech třech typů může být odlišný a je nutné ho prověřit, technický standard lze předpokládat u skupinového bydlení shodný s obecným sociálním bydlením a může se lišit pouze v detailech (dle charakteru skupin předpokládaných uživatelů). U přechodného bydlení bude žádoucí uvažovat o úpravách prostorového i technického standardu více ve shodě s účelem jejich užívání. Prostorový standard nouzového ubytování by měl být přizpůsoben svému charakteru. Materiálový standard stavby (především ale povrchů a vybavení) by měl být nastaven směrem k vyšší trvanlivosti.

F 2. Použité prameny

Literatura:

Department for Communities and Local Government , 2011. *Housing and Planning Key Facts England – Analysis and Innovation Directorate. Communities and Local Government.* ISBN 978-14-0982-9683. Dostupné z :
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6898/1760666.pdf

European Central Bank, 2003. Structural factors in the EU housing markets. Frankfurt am Main: European Central Bank. ISBN 92-9181-344-3.

European Commission, 2010. *Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – Energy 2020: E-strategy for Competitive, Sustainable and Secure Energy.* Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0639:FIN:EN:PDF>

Eurostat., 2009. *Panorama of energy, Energy statistics to support EU policies and solutions.* Luxemburg : Office for Official Publications of the European Communities. ISBN 978-92-79-11151-8.

FERNÁNDEZ, Aurora; ARPA, Javier, 2007. *Density projects.* Vitoria - Gasteiz: a+t publishers. ISBN 978-84-612-1335-1.

FERNÁNDEZ, Aurora; ARPA, Javier; MOZAS, Javier, 2007. *DBOOK.* Vitoria – Gasteiz: a+t publishers. ISBN 978-84-612-1335-1.

GRABMÜLLEROVÁ, Daniela, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR.* Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-176-7.

HABRAKEN, John N, 1998. *The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment,* Cambridge (Massachusetts): MIT Press. ISBN-13: 978-0262581950.

HABRAKEN, John N, 1988. *Type as a social Agreement.* Seoul: Asian Congress of Architects (conference paper).

Homes for London – *The London Housing Strategy,* 2014, London: Greater London Authority. Dostupné z:
http://www.london.gov.uk/sites/default/files/Draft%20London%20Housing%20Strategy%20April%202014_0.pdf

HNILIČKA, Pavel; FALTUSOVÁ, Eva; PINTOVÁ-KRÁLOVÁ, Renata; PLOS, Jiří; TICHÝ, David; TITTL, Filip, 2014. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním,* Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-17-2.

KENDALL, Stephen; TEICHER, Jonathan, 2000. *Residential Open Building,* London: E & FN Spon, London and New York. ISBN 0-419-23830-1.

KOHOUT, Michal; ŠTÁFEK, František; TICHÝ, David; TITTL, Filip, 2014. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba.* Praha: Zlatý řez. ISBN 978-80-87068-11-3.

Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období - Příloha č. 1 k usnesení ZHMP č. 19/12 ze dne 24.6.2004

Kontrolní závěr NKÚ z kontrolní akce č. 09/24 – Peněžní prostředky určené na podporu bydlení, 2010, Praha: Nejvyšší kontrolní úřad. Dostupné z: <http://www.nku.cz/scripts/detail.php?id=5362>

LATHAM, Ian; SWENARTON, Mark; CLEGG Peter; BRADLEY Keith, 2007. *Feilden Clegg Bradley: the environmental handbook*, London: Right Angle Publishing. ISBN 780-95-3284-85-6.

LUX, Martin; SUNEKA, Petr; OBADALOVÁ, Miroslava; VAJSOVÁ, Zuzana; ČERMÁK, Daniel, 2002. *Bydlení – věc veřejná*, Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, Martin; KOSTELECKÝ, Tomáš, 2011. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*, Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin; SUNEKA, Petr; MIKESZOVÁ Martina; VEČERNÍK Jiří; MATYÁŠ František, 2006, *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR*, Praha: Sociologický ústav AV ČR ISBN 80-7330-108-3.

LUX, Martin; SUNEKA, Petr; MIKESZOVÁ, Martina; KOSTELECKÝ, Tomáš, 2008. *Standardy bydlení 2007/2008: Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*, Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-140-8.

LUX, Martin; SUNEKA, Petr, 2007. *Nástroje zvyšující dostupnost bydlení – teoretické i empirické zhodnocení vybraných nástrojů bytové politiky* in: Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací – analýza a možné nástroje státu. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. ISBN 978-80-7330-179-8.

zpracovatelský tým odborného podkladu:

MAIER, Karel; HUGOVÁ, Markéta; KLÁPŠTĚ, Petr; VESELÝ, Martin; Ústav územního rozvoje; 2012. *Analýza stavební kultury, Podklad pro řešení problematiky POLITIKA ROZVOJE STAVEBNÍ KULTURY (ARCHITEKTURY)*. MMR ČR Praha; ÚÚR Brno

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. *Koncepce bytové politiky*. Dostupné z : <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2014. *Vybrané údaje o bydlení 2013*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. ISBN-978-80-87147-55-9.

NĚMEC, Michal, 2014. *Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů*, Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-15-8.

NĚMEC, Michal, 2014. *Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl.m. Prahy*, Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-00-4.

PRUDKÝ, Libor; HRADECKÝ, Ilja; TOMEŠOVÁ, Ludmila; VARGA, Ladislav; KLINECKÝ, Tomáš, 2012. *Koncepce návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013-2020*, Dostupné z : http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401_300534_Koncepce_navrhu_reseni_pr oblematiky_bezdomovectvi_v_Praze_v letech_2013_2020.pdf

SUNEGA, Petr; JAHODA, Robert; KOSTELECKÝ, Tomáš; LUX, Martin; BAŤA, Karel, 2011. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-201-6.

UNITED NATIONS, 2006. *Guidelines on Social Housing – Principals and Examples*. Geneva: United Nations. Dostupné z: <http://www.uncece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>

UYTENHAAK, Rudy, 2008. *Cities full of space /qualities of density*. Rotterdam: 010 Publishers. ISBN 978-90-6450-674-1.

Výroční zprávy SFRB. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/vyrocnizpravy/>

ZDAŘILOVÁ, Renata; 2011. *Celoživotní bydlení, Metodika přístupnosti bytového fondu*. Praha: ČKAIT. Dostupné z: <http://www.disparity.cz/>

Právní předpisy a plány:

ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ČESKO: Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

PRAHA. Nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy)

PRAHA. Vyhláška č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v pozdějším znění (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy)

Webové stránky – jednotlivé země:

AUT

- <http://www.verwaltung.steiermark.at>
- <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74835755/DE/>
- <http://www.wien.gv.at>
- <http://www.wohnfonds.wien.at>
- <http://www.wienerwohnen.at>
- <http://www.gbv.at>

BEL

- <http://www.belgium.be/>
- <http://slrb.irisnet.be/>
- <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu>
- http://www.brussels.irisnet.be/about-the-region/ministry-of-the-brussels-capital-region/amenagement-du-territoire-logement/direction-de-linspection-regionale-du-logement/standards?set_language=en
- <http://www.fondsdulogement.be/>
- <http://www.asvedec.be/regie/codelogement.htm>
- <http://www.swl.be/>
- <http://www.swl.be/index.php/vade-mecum-batiment-durable>

CHE

- www.admin.ch/ch/f/rs/rs.html
- <http://www.fidp.ch>
- www.geneve.ch/legislation

DEU

- <http://www.gesetze-im-internet.de>
- <https://www.stmi.bayern.de>
- <http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbauforderung/>

FRA

- <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>
- <http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/spip.php?rubrique84>
- http://fr.wikipedia.org/wiki/Soci%C3%A9t%C3%A9_d%27%C3%A9conomie_mixte
- http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%C3%A0_loyer_mod%C3%A9r%C3%A9

GBR

- <http://www.homesandcommunities.co.uk/>
- <http://www.gov.uk/>
- www.legislation.gov.uk/

NLD

- <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning>

POL

- <http://www.bgk.com.pl/program-wsparcia-budownictwa-socjalnego-ze-srodkow-funduszu-doplat>
- <http://www.bgk.com.pl/program-wspierania-socjalnego-budownictwa-czynszowego-1>

Ostatní webové stránky:

- <http://ec.europa.eu/>
- <http://www.czso.cz>
- <http://www.disparity.cz>
- <http://www.mfcr.cz>
- <http://www.mmr.cz>
- <http://www.mpsv.cz>
- <http://www.sfrb.cz>
- <http://www.sfzp.cz>



G. PŘÍLOHY

G 1. ANALÝZA ZAHRAČNÍCH SYSTÉMŮ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ Z POHLEDU TYPOLOGICKÝCH A STAVEBNĚ TECHNICKÝCH STANDARDŮ - souhrnná tabulka

	(BEL) Belgie - vlámsko	(FRA) Francie	(CHE) Švýcarsko	(NLD) Nizozemsko	(POL) Polsko	(SVK) Slovensko	
Předpis	Vlaams Wooncode (Vlámský zákon o bydlení) dekret spadající do pravomoci Vlámské regionální vlády	L01 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (1) SRU, (Zákon o solidaritě a městské obnově - SRU)	Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG)	základ vytvořen zákonem WONINGWET - 1901, revize: Herziening woningwet 2013 - v současné době o něm jedná NL parlament.	Dz.U. 2006.251.1844 - Zákon o finanční podpoře pro sociální bydlení, chráněné bydlení, noclehárny a domy pro osoby bez příštěří	zákon 443/2010 Sb. o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení chráněné bydlení a o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení	
Datum	1997, doplnky a změny od roku 2006 až do roku 2014	12/2000	03/2003	2013	08/12/2006	10/2010	
Související předpis	zákon VW je rozpracován čl. 39 Ústavy	Code de la construction et d'habitation (Zákon o výstavbě), upravená verze 2014 Droit au logement opposable (loi Dalot) (Právo na bydlení - zákon Dalot) z 03/2009	Article 34 de la Constitution, 1972. Loi encourageant la construction et l'accès à la propriété de logement (L.CAP), 1975	Statutární definice poskytovatele Sociálního bydlení - Práva a povinnosti bytové korporace - (Woningbouwvereniging)	Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 - Zákon o ochraně práv nájemníků, obecného bytového fondu, kterým se mění občanský zákoník Dz.U. 00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení (Zákon z 26/10/1995) Dz.U. 2009.120.1001 - Nářízení ministra infrastruktury a finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení	Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 - Zákon o ochraně práv nájemníků, obecného bytového fondu, kterým se mění občanský zákoník Dz.U. 00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení (Zákon z 26/10/1995) Dz.U. 2009.120.1001 - Nářízení ministra infrastruktury a finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení	
Forma podpory	a) sociální půjčka na nákup a realizaci sociálních bytů "ke koupě" a jiných bytů, dále na renovaci, vylepšování a přizpůsobování bytů b) správa finančních prostředků sociálních bytových organizací, které nejsou bezprostředně nutně pro každodenní provoz c) poskytování zálohy pro sociální bytové organizace d) správa "FONDU SOLIDARITY"	Dotace / Půjčky PAS (sociální úvěr na bydlení): - nákup nebo výstavba nového bydlení (dům, byt), včetně pozemku - nákup stávajícího bydlení (dům, byt) - rekonstrukce bydlení nebo zlepšení jeho energetické bilance	dotace půjčky : bezúročná půjčka nebo půjčka za zvýhodněnou cenu na max. 25 let garanční fondy kapitálové podily		Dotace - Úřední program finanční podpory z dotáčního fondu pro sociální a chráněné bydlení, noclehárny a domy pro osoby bez příštěří Úřad, Úřední program na podporu sociálního nájemního bydlení	dotace	
Správce systému	Vlaams Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Vlámská společnost pro sociální bydlení	Caisse de garantie du logement sociale (Garanční fond sociálního bydlení) od r. 2001 Caisses d'Allocation Familiale (CAF) - sociální příspěvky na nájemní bydlení	Conseil Fédéral, Commission générale du logement, Financování: Fondations immobilières de droit public		Národní hospodářská banka (Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) Dotace z fondu pro sociální bydlení Společensná TBS a Bytové družstva MS		
Příjemce podpory	a) Bytové korporace (viz zákonný statut) - bezúročná půjčka b) Nájemník pod hranicí povoleného celkového příjmu	a) Obec b) Bytové společnosti s nízkým nájemným (HLM) c) Sdružení ekonomické společnosti d) Soukromé osoby	a) Organizace zabývajících se výstavbou bydlení ve veřejném zájmu b) Občané s nízkým příjmem - vícečetná a monopartnerské rodiny, c) Handicapovaní, d) Seniori v případě potřeby e) Osoby ve vzdělávacím procesu (studenti)	a) nájemník pod hranicí povoleného celkového příjmu	Dotace z fondu pro sociální bydlení a) Obec b) Sdružení obcí c) Okresy d) veřejně prospěšné organizace. Sociální pronájem = úvěr a) Sociální Stavební spolitelny (TBS), b) Bytové družstva pro výstavbu a pronájem Bytové družstvo je formálně vedeno jako: a) společnost s ručením omezeným b) akciová společnost c) družstevní společnost. Na základě předpisu (Dz.U.00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení) může pronajmout bydlení: a) osobě fyzické, pokud nemá právní titul k jinému bytu ve stejné lokalitě, b) domácnosti, jejíž příjem nepřesáhne 1,3 průměrné měsíční mzdy ve vojvodství	a) obec b) vyšší územní celek c) bytové družstvo d) správce bytového domu e) společenství vlastníků	
Předmět podpory	a) bytová výstavba - bezúročná půjčka b) regulované nájemné pro sociální byty	a) pořízení nájemního bydlení (nová výstavba, rekonstrukce) b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení (vč. individuálních domů) c) zlepšení energetické bilance domu Programy: jsou poskytovány organizacím typu HLM (Habitations à loyer modéré) nebo SEM (Société d'économie mixte) v rámci programů PLAI - prêt locatif aide d'intégration, PLUS - prêt locatif à usage social, PLS - prêt locatif social a PLI - logement dit intermédiaire. b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení, c) zlepšení energetické bilance domu	a) pořízení sociálního nájemního bydlení charakteru (nová výstavba, rekonstrukce) b) pořízení vlastnického bydlení v režimu dostupného bydlení (vč. individuálních domů) c) inovativní projekty bydlí charakteru ve veřejném zájmu, d) renovace velkých celků - výše podpory stanoveny čl. 11, par. 2 a 3, zákona z 5.3. 1990 o subvenčních (loi de 5 octobre 1990 sur les subventions)a) podpora výzkumu v oblasti bydlení, inovativních a udržitelných projektů , mezinárodní spolupráce	nájemné	Dotace z fondu pro sociální bydlení - a) Výstavba budovy či její rozšíření b) Oprava nebo rekonstrukce budovy nebo její části c) Změna užívání budovy nebo části budovy d) Puštění bytového nebo bytového domu e) Nákup bytů či budov f) Náklady na společné prostory. Sociální pronájem = úvěr a) Výstavba b) Rozšíření c) Náprava d) Rekonstrukce e) Adaptaci budovy nebo její části f) Úbytné účely za účelem pronájmu, g) Bytové družstva - společné prostory pro nájemníky	1) pořízení nájemního bytu - a) výstavba nájemního bytu v bytovém, polyfunkčním nebo rodinném domě b) výstavba nájemního bytu nadstavbou nebo přístavbou (a) a) c) stavební úpravy jiných budov na bydlení nebo stavební úpravy nebytového prostoru d) koupě nájemního bytu e) koupě a dokončení rozestavěného nájemního bytu f) stavební úpravy nájemního bytu v domě, který je národní kulturní památkou 2) pořízení technické vybavenosti - a) technická vybavenost podmiňující poskytnutí nájemních bytů dle tohoto zákona b) výstavba technické vybavenosti pro zvýšení sociálně-kulturní úrovně rómské osady c) koupě technické vybavenosti die bodu B.1. 3) odstranění systémové poruchy bytového domu a) keramizbetonových dílců na étie BD b) díto struskopozemetonových dílců c) vstupujících konstrukcí schodišť d) předekazných lodžii s kazetovými stropními panely e) předekazných lodžii s dřevěnými stropními panely f) balkonů a lodžii g) vstupujících pilířů a říms h) obvodového pláště ze spinnaných prábetonových dílců i) stýlk obvodového pláště s vtvarnými dílci a izolací t. 80mm j) atiky k) obvodového pláště a nosných stěz z prábetonových tvárníc l) předekazné pláště a obvodového pláště z spinnaných prábetonových dílců	
Standard	popisán kvalitativní normou C 2008 Norma se vztahuje přímo k systému sociálního bydlení. Samostatný standard stavěb ve smyslu OTP ve vlámsku neexistuje, ale výše předepsán jako podrobné podmínka výstavby v rámci regulačních plánů.	Minimální standardy jsou stanoveny u výstavby financované pomocí úvěrových směr (zákonem o výstavbě). a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ - plošné standardy v závislosti na počtu místnosti (kategorie T1 - T7). b) UDRŽITELNOST - energetická bilance u nové výstavby, c) vnější prostředí. Upravený standard určen navíc pro tyto kategorie: a) bydlení pro seniory) b) bydlení pro handicapované Nástroje: 9 m2 pro 1 osobu, 16 m2 pro 2 osoby, potom dalších 9 m2/ na osobu, ostatní místnosti než hlavní nesmí mít pod 7 m2, min. plocha domu o 1 hlavní místnosti 30 m2 (nový), 27 m2 (rekonstrukce). << Pozn.: standardy se liší od normální výstavby: podle stavebního zákona nový byt musí mít min. 14 m2 a 33 m3 pro první 4 obyvatelé a 10 m2 a 23 m3 na každého dalšího obyvatele, výška není stanovena - usus 2,50 m /R112 du Code de la Construction et de l'Habitation/, u rekonstrukcí: 1/ min. plocha 9 m2 a výška min. 2,20 m2, nebo 2/ obytný prostor min. 20 m2, min. výška obytných místností nesmí být pod 1,80 m. /Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002/	Minimální standardy jsou stanoveny zákonem Ordonnance concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (program) l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire du 12 mai 1989 (Etat le 1er janvier 2013). a) VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ, b) UDRŽITELNOST, c) VNĚJŠÍ PROSTŘEDÍ Nástroje: Minimální čistá podlahová plocha 1/ Čistá plocha z jediné místnosti pro jednu osobu by neměla být menší než 10 m2, menší plochy místnosti jen pokud se mohou spojit 2/ Čistá plocha první místnosti bytu pro dvě osoby by neměla být menší než 14 m2. 3/ Čistá plocha další jednolodžkové místnosti bytu pro dvě osoby by neměla být menší než 12 m2. Minimální obytá plocha celková: pro 1 osobu: 40 m2, pro 2 osoby 50 m2, pro 3 osoby 60 m2, pro 4 osoby 70 m2, pro 5 osob 80 m2, pro 6 osob 90 m2, pro 7 osob 100 m2, pro 8 osob 110 m2 Upravené standardy pro kategorie (podle zákona o výstavbě)	prostorovery i technický standard je podrobně popsán Stavebním řádem - BOWWBESLUIT 2012 (viz přílohy) Kvalita městské vybavenosti je zahrnuta do stanovení nájmů u dané lokality (viz bodový systém).	Sociální byty - Místo pobytu, splňující normy z hlediska vybavení a technického stavu. Obytná plocha nesmí být menší než 5m ² na jednoho obyvatele. V případě jednotky pro jednu osobu o obytelné ploše 10m ² může být řazen jako substandardní. Dočasný pokoj - Prostor pro bydlení, který má přístup ke zdroji vody a k WC, a to v případě, že se tato zařízení nachází mimo budovu. Musí mít přiměřené světlení, možnost napojení či zařízení, výtahové přikličky k vaření. Minimální plocha je 5m ² obytelné plochy / osoba. Tento prostor se nachází, pokud je to možné, ve stejné obci, kde má osoba trvalé bydliště. Chráněné bydlení - Forma sociálního zařízení, kde mohou lidé vést samostatný život, avšak pod dohledem odborníků, kteří jim poskytují denní péči. Noclehárna - jedná se o budovu nebo samostatnou část objektu, jejíž cílem je poskytnout ubytování v lidí bez domova, včetně pomocných prostorů, nebytových pro funkční jednotek.	a) byt běžného standardu - Byt, jehož plošná výměra a vybavení jsou odlišné od běžného standardu, splňují podmínky zvláštního předpisu a povrchové úpravy jsou v konečné podobě.	
Podstandard	V vlámsku neexistuje - viz. výše	Není definován pro sociální bydlení, ale obecně formulován v Zákonu o výstavbě	Není definován	neexistuje ...?	Starší výstavba byla realizována dle jednoduchých norem - odlišná kvalita je podchycena v bodovém systému, který určuje výši nájemného	b) byt nižšího standardu - Byt, jehož plošná výměra a vybavení jsou odlišné od běžného standardu, splňují podmínky zvláštního předpisu a povrchové úpravy jsou v konečné podobě.	
Výše podpory	1) novostavba bytu běžného standardu, pořízení - průměrný samostatný byt - 1300,- Euro / m ²	Dotace (společnostem) je nevyšší rovna rozdílu mezi náklady na stavbu a výšky dalšími prokazatelnými náklady související s výstavbou. Půjčka (soukromým osobám) závisí na příjmu, typu a velikosti požítovaného bydlení. PAS (sociální úvěr na bydlení): - nákup nebo výstavba nového bydlení (dům, byt), včetně pozemku - nákup starého bydlení (dům, byt) - rekonstrukce bydlení nebo zlepšení jeho energetické bilance ve výši min. 4000 EUR / rozdělení do 4 číselných zón podle velikosti sídla (A, B1, B2, C) úrok: PAS: 3,75 - 4,20 % podle délky trvání FZP = bezúročná půjčka na výstavbu 1. stálého bydlení, nevyžaduje se, je-li dnem domácnosti invalidní nebo handicapovaný, nová výstavba s požadovanou energetickou úrovní, výjimečně rekonstrukce výstavba nových bytů, rekonstrukce, zlepšení podmínek bydlení	Půjčka / soukromým osobám / závisí na příjmu, typu a velikosti požítovaného bydlení. Bytové korporace větší veden v nejbližší budoucnosti ve zvýšení počátečních nájmů až o 11% Stanovení "příjemného nájemného" v soc. bytech, vzájemně možnost odkázat v "Komise pro stanovení nájemného". Rozdíly mezi tržními a "sociálními" nájemem hraje do faktory bytové korporace z vlastních prostředků (tzv. "huurotoeslag") 1) Výstavba či její rozšíření 40% 2) Opravy nebo rekonstrukce 50% 3) Změna využití objektu 50% (% = z předpokládaných nákladů na investici) / jde ke zdokumentování prací na které se finanční podpora vztahuje	Neorientální náklady na sociální byt stoupají od roku 2007 - ca. 45 000,- EUR na sociálních 80 000,- EUR Bytové korporace větší veden v nejbližší budoucnosti ve zvýšení počátečních nájmů až o 11% Stanovení "příjemného nájemného" v soc. bytech, vzájemně možnost odkázat v "Komise pro stanovení nájemného". Rozdíly mezi tržními a "sociálními" nájemem hraje do faktory bytové korporace z vlastních prostředků (tzv. "huurotoeslag") 1) Výstavba či její rozšíření 40% 2) Opravy nebo rekonstrukce 50% 3) Změna využití objektu 50% (% = z předpokládaných nákladů na investici) / jde ke zdokumentování prací na které se finanční podpora vztahuje	Charakter bydlení: Sociální bydlení, chráněné bydlení, Společné prostory Typ investice / stavebník: Obec, kraj. a) Výstavba, včetně stavby nebo rozšíření 30% b) Opravy a rekonstrukce budovy nebo její části 40% c) Změna užívání budovy nebo její části 40% d) Koupě bytu nebo bytového domu 30% e) Nákup a drobné opravy bytu nebo bytového domu 30% f) Prodej je prováděn TBS - Sociální stavební spolitelny 1) Výstavba či její rozšíření - 2) Opravy nebo rekonstrukce - 3) Změna využití objektu - (% = z předpokládaných nákladů na investici) / jde ke zdokumentování prací na které se finanční podpora vztahuje	1) novostavba bytů běžného standardu - u bytu velikosti do 50m2 - 30% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 50-56 m2 - 25% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 56-60m2 - 20% oprávněných nákladů 2) novostavba bytů nižšího standardu - u bytu velikosti do 45 m2 - 75% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 45-55 m2 - 70% oprávněných nákladů 3) rekonstrukce bytů běžného standardu - u bytu velikosti do 50m2 - 30% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 50-56 m2 - 25% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 56-60m2 - 20% oprávněných nákladů 4) rekonstrukce bytů nižšího standardu - u bytu velikosti do 45 m2 - 75% oprávněných nákladů - u bytu velikosti 45-55 m2 - 70% oprávněných nákladů 1) pořízení novostavby bytu běžného standardu - 880-900 EUR/m2 2) pořízení novostavby bytu nižšího standardu - 510-525 EUR/m2 3) pořízení bytu běžného standardu rekonstrukcí - 630-640 EUR/m2 4) pořízení bytu nižšího standardu rekonstrukcí - 365-375 EUR/m2	
Oprávněné náklady		v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI)					
Bonifikace	viz. systém	v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI)		viz bodový systém kvality	Výstavba obytné plochy pro osoby, jejíž ztráty domy nebo byty při živelných katastrofách.	u rekonstrukci památek - až 80% z oprávněných nákladů, nejvíce však 55 800 EUR/byt památce výpověď náklady na vytápění a připravení TUV jsou o 10% nižší než normy hodnoty - 5% zvýšení dotace	
Malifikace		v závislosti na typu půjčky (PLAI, PLUS, PLS, PLI)			nenalezeno	pakliže celková podlahová plocha bytů činí méně než 75% celkové podlahové plochy budovy - 5% snížení dotace	
Obecné	Podpora sociálního bydlení je vlámsko je organizována prostřednictvím vládní podporované agentury VMSW, která de facto kontroluje finanční toky pro všechny sociální bytové organizace. Možnosti finančních prostředků je regulováno aktualizací vládních programů (v současnosti 2014 - 2020). Organizační struktura VMSW je předepsána zákonem (správce 13-ti člená správní rada a má ca 200 zaměstnanců). VMSW funguje jako členit (členit) pro architektů, dodavatele a nočáře u projektové investic, prováděných Sociálními bytovými organizacemi (SHM). Zároveň naplňuje vůči nim bankovní funkci (tj. registrace firem, účinky, výpisy z jejich účtů a pod) Obce ve vlámsku jsou v podstatě plánovacími jednotkami s velikostí pohybujiící průměrně okolo 20.000 oby. Povinnost každé obce je mít svoji bytovou politiku, která určuje plánovanou sociální výstavbu vč. její lokace (vazba na územní plán).	V roce 2000 byl přijat zákon Solidarity a městské obnovy /SRU / loi Solidarité et renouvellement urbains, v ukládající obcím s více než 3500 obyvateli / a 1500 obyvateli v rámci francie počet sociálních nájemních bytů, který musí být více než 20 % veškeré bytové výstavby (čl. 55). Obce, jejichž procento sociálních bytů nezávisí než 20 % musí odvést ze svých daňových příjmů peníze do fondu podpory sociálního bydlení. Pro každou obec s hranicí sociálních bytů pod 20 % je stanoven třířetý rehabilitační program, aby deficit sociálního bydlení byl odstráněn v horizontu roku 2020. Cílem zákona je rovnoměrné rozdělení sociálního bytové výstavby a kolektivní participace ("zákon Dalot"). Aby mohl stát financovat novou výstavbu v napjatých oblastech, inicioval prodej bytů HLM do vlastnictví v nájemném sociální bydlení je přehlásována za předpokladu, že celkový příjem domácnosti nepřesáhne stanovený limit. Tyto limity odpovídají danému regionu, kategorii bytu a typu financování výstavby: regiony: zóna A (Paříž a okolní města), zóna B (le-de-France) a zóna C (ostatní) kategorie bytu: 1 - 1 osoba, 2 - 2 osoby, 3 - osoby, atd. typ financování: PLAI, PLUS, PLS, PLI Příorntní mají nárok na sociální bydlení: - osoby se zdravotním postižením nebo osoby tyto opatření - naléhavé případy (osoby žijící v nevyhovujícím bydlení, osoby vstřebávané nebo ohrožené vzhledově, specifické případy finanční tísně) - osoby žijící v ubytovacím zařízení dočasně nebo v zařízení přechodného bydlení - - oběti domácího násilí	Je důležité zdůraznit, že každý kanton, vzhledem k federálnímu systému, vyvíjí svou vlastní politiku sociálního bydlení. Současně je ale podroben celkové politice plánování, definované federálním zákonem o územním plánování a uvládnění práva LaLAT. Stát zasahuje v průběhu krize na trhu nemovitostí tím, že skutečně sníží náklady na bydlení (stanovení ceny pozemků, dotace družstev nebo neziskových sdružení, výpody prodeje stávajících pozemků pro sociální výstavbu, regulace výstavby za účelem větší efektivní a snížení nákladů, zvýšení objemu sociální výstavby, daňové úlevy vzhledem hypoteční úvěry, aj.). V ženevském kantonu stát dotuje Bytové fondy veřejného zájmu (Fondations immobilières de droit public), pro výstavbu HBM (určené pro obyvatele s nejnižšími příjmy). Systém popsán na: http://www.fidp.ch Státním záměrem v Ženevě je dosáhnout 20 % sociálních bytů z celkového počtu nájemních bytů (v současnosti 10 %). Podporová dvěma zákony: Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP - 14 06) Loi fédérale sur les zones de développement (LGZD) et son article 4A K dosažení tohoto cíle zákon otevřel investiční fond ve výši 35 mil. CHF/rok, financovanou přes Švýcarskou národní banku.	Podpora sociálních bytů v Nizozemí je dlouhodobým makroekonomickým nástrojem pro udržení konkurenceschopnosti státu. Jedná se de facto o část bytového trhu, který je přísně regulován pro nízké příjmové kategorie. Dlouhodobě po 2. světové válce byla bytová výstavba přímo placena státem (prostřednictvím obcí), který byl de facto i majitelem velké části bytového fondu. Při tzv. BRUITERINGSOPERATIE v roce 1994 byl majetek převezen zcela do rukou Bytových korporací. Jejich majetek a vybírávané nájemné představuje obrovský kapitál, který musí být obhospodařován podle striktních pravidel. Povinnosti Bytových korporací je pak investování všech prostředků do udržby a ex. rozšiřování svého bytového fondu. Stát tedy do podpory sociálního bydlení žádné přímé prostředky již nevykládá, ale podíl se významně na infrastrukturálních projektech, které umožňují přípravu území pro bytovou výstavbu a na rekonstrukci obytných čtvrtí velkých měst. SYSTÉM FINANCOVÁNÍ: Od roku 1994 jsou Bytové korporace plně zodpovědné za vydávání a spravování vlastních finančních prostředků, které smí být využívány jen k udržbě či rozšiřování bytového fondu, 96% z nich je sdrůženo u tzv. WAARBORGFONDEN-WSW (Fond záruk) který garantuje jejich financování a je navíc kryt zárukami obcí a v poslední instanci státem. Kvalitní dohoda z roku 2012 stanoví přesné podmínky pro vládní záruky Financování Bytové korporace je garantováno státem za určitých podmínek (viz zákonný statut)	Charakter bydlení: Sociální bydlení, chráněné bydlení, Společné prostory Typ investice / stavebník: Obec, kraj. a) Výstavba, včetně stavby nebo rozšíření 30% b) Opravy a rekonstrukce budovy nebo její části 40% c) Změna užívání budovy nebo její části 40% d) Koupě bytu nebo bytového domu 30% e) Nákup a drobné opravy bytu nebo bytového domu - f) Prodej je prováděn TBS - Sociální stavební spolitelny 1) Výstavba či její rozšíření - 2) Opravy nebo rekonstrukce - 3) Změna využití objektu - (% = z předpokládaných nákladů na investici) / jde ke zdokumentování prací na které se finanční podpora vztahuje	1) novostavba bytů běžného standardu - 880-900 EUR/m2 2) novostavba bytů nižšího standardu - 510-525 EUR/m2 3) pořízení bytu běžného standardu rekonstrukcí - 630-640 EUR/m2 4) pořízení bytu nižšího standardu rekonstrukcí - 365-375 EUR/m2	
Pojmy	sociální byty "ke koupě", sociální nájem, vlámská bytová půjčka, renovace, sociální bytových projektů sociální bydlení - definováno v rámci VW, kde je mimo jiné uveden i mechanismus stanovení hranice ročních příjmů pro obyvatele sociálních bytů BYTY K PRONÁJMU - 1/1/2008 vstupují v platnost NFS2 - nový systém financování sociálních nájemních bytů prostřednictvím SHM. Jedná se bezúročnou půjčku na 35let až do určité výšky, stanovené NFS2 normou. Náklady nad touto hranicí budou financovány z vlastních prostředků SHM nebo z tržních podmínek dalšími půjčkami od VMSW. V březnu 2009 odvolala vlámská vláda investiční program (IP) pro období 2009-2013. BYTY KE KOUPĚ - Investice do sektoru "ke koupě" se soustřeďuje na podporu hypotečnických činností, především poskytování "Vlámské bytové půjčky" kupujícími v tomto sektoru. Týká se i soukromníků, kteří v vlastní iniciativě postaví vlastní byty anebo připravují byty zakoupený na soukromém trhu. bytová politika obcí - Vytváří se na základě zadání a je schvalována nadřazeným orgánem státní správy. Platí povinnost stavebníka zajistit v rámci výstavby 25% bytů v režimu sociálního bydlení (s možností zajistit i mimo lokální).	HLM - Habitations à loyer modéré Bydlení s kontrolou výše nájmů. Soukromá nebo veřejná organizace spravující nájemné bytové jednotky. Ve Francii spravují tyto organizace dobrodružny 4,45 milión bytových jednotek, což představuje 17% bytového fondu. SEM - Sociétés d'économie mixte Akciová společnost jejíž kapitál je většinou vlastněn jedním nebo více veřejnými subjekty (stát nebo jiná forma veřejného vlastnictví) PLAI - prêt locatif aide d'intégration Půjčka na výstavbu nájemného bydlení za účelem integrace. Bydlení je určeno nepřizpůsobivým domácnostem s nízkými příjmy. PLUS - prêt locatif à usage social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení sociálního vyžití. Bydlení je určeno domácnostem s dlouhodobě nízkými příjmy (seniori, studenti, osoby se zdravotním postižením) PLS - prêt locatif social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení. Bydlení je určeno domácnostem, jejichž příjmy nepřesáhnou 1,3 násobek domácnosti kategorie PLUS. PLI - logement dit intermédiaire Půjčka na výstavbu sociálního nájemného bydlení (viz bodový systém) PLAI - prêt locatif aide d'intégration Půjčka na výstavbu nájemného bydlení v rámci integrace. Bydlení je určeno nepřizpůsobivým domácnostem s nízkými příjmy. PLUS - prêt locatif à usage social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení sociálního vyžití. Bydlení je určeno domácnostem s dlouhodobě nízkými příjmy (seniori, studenti, osoby se zdravotním postižením) PLS - prêt locatif social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení. Bydlení je určeno domácnostem, jejichž příjmy nepřesáhnou 1,3 násobek domácnosti kategorie PLUS. PLI - logement dit intermédiaire Půjčka na výstavbu sociálního nájemného bydlení (viz bodový systém) PLAI - prêt locatif aide d'intégration Půjčka na výstavbu nájemného bydlení v rámci integrace. Bydlení je určeno nepřizpůsobivým domácnostem s nízkými příjmy. PLUS - prêt locatif à usage social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení sociálního vyžití. Bydlení je určeno domácnostem s dlouhodobě nízkými příjmy (seniori, studenti, osoby se zdravotním postižením) PLS - prêt locatif social Půjčka na výstavbu nájemného bydlení. Bydlení je určeno domácnostem, jejichž příjmy nepřesáhnou 1,3 násobek domácnosti kategorie PLUS. PLI - logement dit intermédiaire Půjčka na výstavbu sociálního nájemného bydlení (viz bodový systém)				Obecní bytový fond - Prostory, které jsou ve vlastnictví obce, komunálních podniků nebo obchodních společností vytvořených z účasti obcí, s výjimkou bytových družstev. Koeficient nákladů na 1 m ² užité plochy obytné budovy - Průměrné náklady na výstavbu 1 m ² užité plošné plochy bytových domů indexované dle jednotlivých regionů velikosti obce a časi (aktualizováno je o mírněci). Sociální byt - viz Standard, Dočasný pokoj - viz Standard, Chráněné bydlení - viz Standard, Noclehárna - viz Standard	u rekonstrukci památek - až 80% z oprávněných nákladů, nejvíce však 55 800 EUR/byt památce výpověď náklady na vytápění a připravení TUV jsou o 10% nižší než normy hodnoty - 5% zvýšení dotace
Zdroje		http://vodrots.service-public.fr/particuliers/R669.xhtml http://www.valoffre.caissesdesedpots.fr/spip.php?rubrique94 http://fr.wikipedia.org/wiki/Soc%C3%A9t%C3%A9%20d%27%C3%A9cono_mie_mixte http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitation_%26%C3%A0_loyer_mod%C3%A9%20	www.admin.ch/d/f/rs.html http://www.fidp.ch www.geneve.ch/legislation		Legislativa - Dz.U. 1974 Nr 89 poz. 414 - Stavební zákon 07/07/1994, Dz.U. 00.98.1070 - Zákon o některých formách podpory bydlení 26/10/1995, Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 - Zákon o ochraně práv nájemníků, obecnou bytového fondu, kterým se mění občanský zákoník 21/06/2001, Dz.U. 2004 Nr 64 poz. 593 - Zákon o sociální pomoci 12/03/2004, Dz.U. 2006.251.1844 - Zákon o finanční podpoře pro sociální bydlení, chráněné bydlení, noclehárny a domy pro osoby bez příštěří 08/12/2006, Dz.U. 2009.120.1001 - Nářízení ministra infrastruktury a finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení 29/07/2009. Internet - http://www.bgk.com.pl/program-wsparcia-budownictwa-socjalnego-zw-rodkow-funduszu-doplata ; http://www.bgk.com.pl/program-wspierania-socjalnego-budownictwa-czynszowego-1		



G 2. ANALÝZA ZAHRANIČNÍCH SYSTÉMŮ INDIKÁTORŮ KVALITY BYDLENÍ - souhrnná tabulka

	(AUT) Rakousko - Vídeň	(DEU) Německo	(GBR) Velká Británie - Anglie	(NLD) Nizozemsko
Název systému	Model 4 pilířů	Certifikace NaWoh	Design and quality standards	Het kwaliteitsbeleid van woningcorporaties nader bekeken (Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev)
Kdo vydává	Wohnfonds_Wien	sdružení NaWoh (Nachhaltigkeit im Wohnungsbau) - sdružení pro podporu udržitelnosti v bydlení; spolupracuje se Spolkovým ministerstvem pro životní prostředí, ochranu přírody, stavebnictví a jadernou bezpečnost; ve spolupráci vyvinuli tuto metodu hodnocení udržitelnosti u obytných staveb - zakladatelé členové, Akademie systémů a obchodu s nemovitostmi, Akademie obchodu s nemovitostmi, Spolkový svaz nezávislých realitních společností a bytových společností, Asociace německých nájemníků, Evropské vzdělávací centrum pro bydlení a nemovitosti, Spolkový svaz německých bytových společností a realitních společností, Haas & Grund Německo, Západoněmecká akademie realit, Asociace soukromých stavitelů	Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency) - je hlavním organizátorem, regulátorem a správcem finančních vládních podpor bydlení - má na starosti organizaci bytového fondu, koncepci sociálního bydlení, správu financí na podporu bydlení, registraci bytových společností (Housing Associations), vybírá projekty pro dotaci, stanovuje podmínky pro udělování dotací atd.	Ministerstvo vnitra a královských vztahů - Vláda stanovuje pravidla pro bytová družstva a dohlíží na ně.
K čemu slouží	a) Hodnocení kvality projektu dotovaného bydlení v rámci veřejných soutěží b) Hodnocení kvality projektu dotovaného bydlení v rámci posouzení záměru Ad. a) - projekty dotovaného bydlení na pozemcích vlastněných Wohnfonds, Wien - projekty dotovaného bydlení s více než 300 jednotkami Ad. b) - projekty dotovaného bydlení s méně než 300 jednotkami	K získání certifikátu udržitelného bydlení - na struktuře hodnotícího systému se podíleli jednotliví účastníci systému podílející se na rozvoji bydlení (svazy bytových společností, asociace nájemníků atd.) spolu se Spolkovým ministerstvem; jedná se tedy o jakousi dohodu o tom jak by měl kvalitní projekt pro bydlení vypadat - certifikát slouží jako známka kvality projektu; bydlové společnosti se jím prokazují ve svém portfoliu projektů - koncepčně má tento hodnotící systém napařovat k celkovému zkvalitnění nového bytového fondu skrze možnost jednotlivé projekty transparentně porovnávat - budoucí nájemníci dají spíše přednost bydlení s pečeti kvality	Slouží k zajištění minimálního standardu projektů dotovaného bydlení Samotnými poskytovateli bydlení jsou tzv. Bytové společnosti (Housing Associations - HA). Ty musí nejprve od HCA získat Status investičního partnera (Investment Partner Status) a následně mohou předkládat grantové projekty. HCA vyhodnocuje zda je buďt 1) nebudou financovat (tousiční je i toto hodnocení kvality).	Systém striktně nařizuje za jakých podmínek budou sociální byty vystavěny.
Popis systému				Sociální bydlení v Nizozemsku spravují bytová družstva (Woningcorporaties). Bytová družstva vlastní přibližně 75% bytů z 3 milionů bytů určených k pronájmu. Sociální bydlení je určeno pro lidi s příjmy do výše 34.678,-€.
Kdo s ním pracuje a jak	a) Porota při hodnocení veřejné soutěže b) Zemská rada (Grundstückbeirat) při posuzování kvality projektů dotovaného bydlení Ad. b) Zemská rada (Grundstückbeirat) se skládá z 10 členů a 10 náhradníků, kteří jsou doporučení fondem Wohnfonds_Wien (na 3 roky)	Sdružení NaWoh, které uděluje certifikát udržitelného bydlení	Agentura pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency - HCA) Pomocí tohoto systému HCA analyzuje grantové projekty z hlediska kvality. Toto hodnocení probíhá v rámci zjišťování tzv. Grant indexu. Každý projekt dotovaného bydlení musí splňovat minimální standardy, vyšší hodnocení však přináší benefit v době vyššího Grant indexu (tento index slouží k porovnávání nabízených grantových projektů a výběru toho nejvyššího). HCA si vybírá projekty, které chce financovat na základě těchto kritérií: hodnota (celková výše dotace za jednotku a uobyvatelnou osobu), kvalita (posuzovaná skrze Standardy designu a kvality (Design and Quality Standards), proveditelnost a soulad s politikou bydlení (národní, regionální i lokální)	Bytová družstva (Woningcorporaties) - Bytová družstva jsou vedena ve formě nadací nebo sdružení, která bydlení pronajímají nebo prodávají! Jejich hlavním úkolem je přispívat ke zlepšení kvality bydlení.
Co hodnotí a jak reguluje	Hodnotí zda se projekt z hlediska kvality může kvalifikovat na finanční podporu. Hodnocení probíhá v rámci 4 pilířů. Přílíře: Sociální udržitelnost, Architektura, Ekologie, Ekonomika	Systém hodnocení pokrývá 5 oblastí. V rámci každé oblasti jsou specifikované sledované indikátory a také jakou metodou hodnocení se tento indikátor posuzuje. U každého indikátoru je potom individuálně specifikován přesný postup hodnocení, potřebná pomocná dokumentace, výpis norem atd. Oblasti: Kvalita bydlení, Technická kvalita, Ekologická kvalita, Ekonomická kvalita, Kvalita procesu	Hodnotí projekt v rámci kvality na základě 3 kategorií. Pro každou z kategorií existuje jiná metoda hodnocení. V rámci každé kategorie jsou stanoveny minimální standardy, které musí dotované bydlení splňovat. a) Vnitřní prostředí - hodnotí se metodou Housing Quality Indicators b) Udržitelnost - metoda Code for Sustainable Homes c) Vnější prostředí - metoda Building for Life	Dokument hodnotí výstavbu nových domů pro sociální bydlení na základě kvality a komfortu bydlení, které mohou poskytnout. Výsledky jsou založeny na prozkoumání 37 největších společností zabývajících se bydlením. Dále analyzuje základní politické dokumenty zúčastněných organizací, je zaměřen na fyzickou kvalitu a vybavení domácnosti.
Komu je systém určen	Vídeň (Wohnfonds, Wien) - pro posouzení kvalifikace projektu pro dotaci a výběru nejvhodnějšího projektu v rámci veřejné soutěže V legistativě jsou stanoveny systémové podmínky - formy podpory, příjemci, podmínky úvěrů, právní limity atd. Jakékoli kvalitativní kvalifikace pro podporu není uvedena. Uvedeny jsou pouze dělení bytů do kategorií dle vybavenosti a vhodná plocha pro daný počet osob v domácnosti. Vídeň a Wohnfonds_wien si určují sami komu podporu přidělí. Žádost o podporu se podává v rámci některého z programů (např. podpora nové bytové výstavby, podpora výstavby rodinných domů atd.)	Devloperským společnostem	Bytovým společnostem (Housing Associations - HA) jedná se o soukromé, neziskové organizace, které jsou přímými poskytovateli sociálního bydlení. Veškeré zisky jsou uloženy k udržování a rozvoji bytového fondu a financování nového bydlení. Navzdory nezávislosti jsou regulovány státem (skrze The Homes and Communities Agency) a břemna financování z veřejných zdrojů. HA nabízí své grantové projekty a žádají HCA o financování těchto projektů. HCA tyto projekty hodnotí, zda dosahují žádané kvality.	Bytovým družstvům (Woningcorporaties), která dále nabíjí pronájem (dle Bodového systému). Bytová družstva mají další sociální úkoly: 1) Zajistit bydlení pro seniory a zdravotně postižené osoby 2) Výstavbou a pronájmem stanovit sociální vlastnictví 3) Vytvořit přístupnější obytné prostředí 4) Podporovat majitel domů k nájemnímu bydlení 5) Nemusí investovat do komerčních ploch (obchody apod.)
Závaznost systému	Positivní hodnocení je nutné pro získání dotace	Systém funguje na základě dobrovolnosti bytové společnosti si získáním certifikátu kvality vylepšují své portfolio a zvyšují tedy svou žádanost a důvěryhodnost pro nájemníky	Závazný všechny grantové projekty musí projít tímto hodnocením	Bytová družstva musí striktně dodržovat dané předpisy, které stanovuje vláda.
Vazba na legislativu	Není.	Není	Legislativa přímo nestanovuje užívání tohoto hodnotícího systému. Zákon o bydlení však ustanovuje Agenturu pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency) a definuje její účel a pravomoc. HCA na základě tohoto zplnomocnění vydává vlastní koncepty, metodiky a pravidla pro dotované bydlení.	Het kwaliteitsbeleid van woningcorporaties nader bekeken Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev
Popis hodnocení	Projekt je hodnocen z hlediska 4 pilířů a v rámci každého pilíře může získat maximálně 11 bodů (celkem tedy 44 bodů). Na základě celkového hodnocení je pak projekt zařazen do jedné z kategorií kvality. Pokud získá alespoň 28 bodů, kvalifikoval se na dotaci. 37 - 44 bodů Kategorie A Projekt má vysokou kvalitu 28 - 36 bodů Kategorie B Projekt odobří doporučení k financování 23 - 27 bodů Kategorie C Projekt odobří doporučení k financování pokud splní určité podmínky 12 - 22 bodů Kategorie D Projekt musí být přepracován 0 - 11 bodů Kategorie E Nutný nový návrh	Hodnocení indikátorů je rozděleno do 2 metod: 3-stupňové hodnocení - posuzuje se jako stupeň kvality v daném indikátoru posuzovaný projekt dosahuje stupně SPLNŮJE (dosahuje potřebného minimum). PŘESAHUJE (přesahuje minimum). VYSOKÉ PŘESAHUJE (v rámci daného indikátoru dosahí projekt vysokého nadstandardu) Popisné hodnocení - v rámci zjištěných informací k danému indikátoru je posuzováno, zda dosahuje potřebného standardu Pro získání certifikátu je nutné u všech indikátorů dosáhnout alespoň stupně SPLNŮJE. Pokud projekt na tento stupeň nedosáhne, nebude mu certifikát udělen. Certifikáty jsou pak rozloženy podle celkového dosaženého stupně kvality.	Design and Quality standards se skládají ze Základních standardů (Core standards) a Doplnkových standardů (Additional standards). V rámci Základních standardů jsou definovány 3 kategorie sledovaných aspektů a pro každou z nich je definována jiná hodnotící systém. Design and Quality standards se tedy externě odkazují na jiné hodnotící systémy a říkájí na co má být použitá a jakého min. výsledku má být dosaženo. Externí hodnotící systémy: - Housing Quality Indicators - Code for Sustainable Homes - Building for Life - Lifetime Homes Standard - Decent Homes	Základní rozdělení dle kvality: A - standard: viz. Příloha A - Povrch, koupelna, instalace, izolace, Kuchyň, Sanitární vybavení B - normální: viz. Příloha B - Rekonstrukce, úprava, pobohdí, typ bydlení C - basis - Interier obecně, WC, instalace, tepelná izolace, typ bydlení, kuchyň, koupelna, podkrovní, venkovní prostory D - standard - Koupelna, WC, skladování, elektro, topení, přístup, kuchyň, izolace, tepná voda. E - basis - Okna a dveře, kuchyň, instalce, elektro, sanita, .. F - basis - WC, vytápění, kuchyň, elektro, typ bydlení, ... G - basis
Základní členění dokumentu	SOCIÁLNÍ UDRŽITELNOST - Praktičnost - Snižování nákladů v rámci plánování - Život ve společenství - Adaptabilita bydlení ARCHITEKTURA - Struktura města - Konstrukce budovy - Struktura bytu - Vzhled EKOLOGIE - Klíma a udržitelná výstavba - Bydlení zdravé a šetrné k životnímu prostředí - Prostorově efektivní město s kvalitní zelení a veřejným prostorem - Hierarchie zeleně a veřejného prostoru EKONOMIKA - Náklady na pozemek - Náklady na výstavbu - Uživatelské náklady a smluvní podmínky - Náklady na vybavení	1. KVALITA BYDLENÍ 3-stupňové hodnocení: a) Funkční kvalita bydlení - funkčnost obytných prostorů - funkčnost prostorů kuchyně a jídelny - funkčnost prostorů koupelny a WC - funkčnost prostorů pro skladování a sušení b) Venkovní prostor - existence zahrady - terasy a balkonů c) Přístupnost v rámci domu a bytu - přístup do budovy - přístup k bytinám - stupeň přístupnosti bydlení (bezbariérovost) d) Parkování - pro kola - pro kočárky - pro vozítka e) Otevřené prostory - pro veřejnost - pro děti - pro mládež	1) Základní standardy - základní požadavky, pro různé typy bydlení se téměř nelíší a) Vnitřní prostředí - hodnoceno pomocí HQI (Housing Quality Indicators) viz. níže Min. skóre pro kategorie: - velikost jednotky (41 bodů) - rozvržení jednotky (32 bodů) - vybavení jednotky (22 bodů) b) udržitelnost- hodnoceno pomocí Code for Sustainable Homes - viz. níže Nutno dosáhnout min. levelu 3 c) venkovní prostředí - hodnoceno pomocí Building for Life Venkovské bydlení a prokta - 10 bodů z 20 2) Doplnkové standardy - doplňující požadavky, pro různé typy bydlení odlišné, umožňují pokrytí rozdíly v bydlení pro různé cílové skupiny a) Bydlení pro rodiny a vyšší hustota obyvatelosti - Základní standardy jsou stejné Doplnkové standardy shoda s publikací Higher Density Housing for Families - A Design and Specification Guide; celkové vyhodnocení v rámci HQI by nemělo zahrnovat více než 25% negativních výsledků b) Bydlení pro seniory - Základní standardy: pro kategorii Vnitřní prostředí jsou vzhledem k nízké aktivitě starších lidí nerelevantní, důraz by měl být kladen spíše na poměr soukromých a sdílených prostorů - neaplikuje se kategorie Udržitelnost, protože v rámci Code for Sustainable Homes není zahrnuta možnost sdíleného vybavení domácnosti jako je např. prádelna Doplnkové standardy: stanovení základního vybavení a speciálních návrhových prvků (bezbariérovost); pomocná publikace Design Guide for Development of New Build Accommodation for Older People c) Bydlení pro invalidy - Základní standardy: vyšší požadované skóre HQI v rámci kategorie Vnitřní prostředí Velikost jednotky a Rozvržení jednotky Doplnkové standardy: nutný soulad s publikací Wheelchair Housing Design Guide. d) Chráněné bydlení - Dělení: Účelně navrhované chráněné bydlení Určené podporované bydlení. Základní standardy: pro účelně navrhované chráněné bydlení se neaplikuje kategorie Udržitelnost, protože v rámci Code for Sustainable Homes není zahrnuta možnost sdílení vybavení domácnosti jako je např. prádelna; u kategorie Určené podporované bydlení se Základní požadavky aplikují v celé míře Doplnkové standardy: stanovení základního vybavení a speciálních návrhových prvků (bezbariérovost); pomocná publikace 21st Century Supported Housing e) Dočasné sociální bydlení - Dělení: - Dočasné bydlení v rozmezí 2 - 14 let - Dočasné bydlení v rozmezí 15 - 29 let Základní standardy: neaplikuje se Doplnkové standardy: stanovení minimálního vybavení (vytápění, elektrina, otevíravá okna, prostor na přípravu jídla atd.) a dalších požadavků	a) Úvod 1) Pozadí 2) Metoda 3) Reakce a nejdůležitější korporace 4) Struktura dokumenta b) Základní kvalita 1) Úvod 2) Konkrétní kritéria pro standardy kvality Stanovení bezpečnosti Zdraví Použitelnost (soukromý prostor, WC, koupelna,...) Energetická účinnost 3) Vlasta a minimální kvalita stávajících budov 4) Společnosti a základní kvalita 5) Závěr c) Kvalita v praxi 1) Úvod 2) Strategie plánování nemovitosti 3) Různá kvalita z hlediska politiky 4) Externí vliv na kvalitu politiky 5) Závěr d) Konkrétní úroveň kvality 1) Úvod 2) Úvod do úrovně kvality 3) Nejvyšší úroveň kvality 4) Nejnižší úroveň kvality 5) Závěr e) Shrnutí 1) Synthese 2) Navazující studium Příloha A - Kritéria kategorie A - standard Příloha B - Kritéria kategorie B - normal Příloha C - Kvalita bydlení určující výstavbu bytových družstev Bouwbrief Amsterdam - Stavební listy pro Amsterdam Amersfoort - Pro získání vyhlášen o předpisech regulující bejjší veřejný prostor v daném městě.
Zdroje				http://www.rijksoverheid.nl/

