

# SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

## *PŘÍPRAVA PROJEKTŮ*

### **CERTIFIKOVANÁ METODIKA**



**Fakulta architektury ČVUT**

*ve spolupráci s:*

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.

Masarykův ústav vyšších studií ČVUT



Zpracovatel:

**Fakulta architektury  
Českého vysokého učení technického v Praze**

Thákurova 9, 166 34 Praha 6



ve spolupráci s:

**Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.**

Jilská 1, 110 00 Praha 1



Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

**Masarykův ústav vyšších studií  
České vysoké učení technické v Praze**

Kolejní 2637/2a, 160 00 Praha 6



*Tato metodika vznikla v rámci projektu "Modely sociálního bydlení, jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria" podpořeného Technologickou agenturou ČR (č. projektu TD03000252) v rámci programu TD – Program na podporu aplikovaného společenskovedního výzkumu a experimentálního vývoje „OMEGA“.*



*Autorský kolektiv:*

část A.1	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. arch. Irena Boumová	5 %
		Mgr. Ladislav Kázmér	5 %
část A.2	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D.	10 %
část A.3	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. Petr Sunega	10 %
část B	FA ČVUT	prof. Ing. arch. Michal Kohout	15 %
		doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.	15 %
		Ing. arch. Veronika Lípová	15 %
		Ing. arch. Jana Kubánková	15 %
část C	MÚVS ČVUT	Ing. arch. Petr Štěpánek, Ph.D.	5 %
		doc. Ing. Daniela Špírková, Ph.D.	5 %

*Spolupráce:*

Tomáš Hrubý  
Marek Kohout  
Bc. Adam Homola  
Denisa Křepelková  
Tomáš Musil  
Martina Součková

*Oponentní posudky:*

Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA, Ph.D.

Ministerstvo pro místní rozvoj (ředitelka odboru evropských záležitostí)

Ing. arch. Marie Špačková

Česká komora architektů (sekretář Komory)



## ÚVOD:

- Členění metodiky / 0-6
- Cíle metodiky / 0-7
- Novost metodiky / 0-8
- Příjemci metodiky a její využití v praxi / 0-8

## HLAVNÍ ČÁST:

### A/ ZÁMĚR



#### A.1/ Kvantifikace potřeb (demografie)

- A.1.1 Výchozí předpoklady / A-4
- A.1.2 Velikost a struktura cílové skupiny / A-5
- A.1.3 Demografická prognóza / A-7



#### A.2/ Provozní modely / forma zajištění / strategie

- A.2.1 Základní ekonomické modely provozu sociálního bydlení / A-10
- A.2.2 Zakoupení bytů na volném trhu vs. nová výstavba / A-11



#### A.3/ Ekonomika

- A.3.1 Porovnání finanční výhodnosti pořízení sociálního bydlení formou nové výstavby nebo formou koupě existujícího bydlení / A-14
- A.3.2 Porovnání finanční výhodnosti pronájmu nově postaveného sociálního bytu za nákladové nájemné nebo staršího existujícího bytu za tržní nájemné z pohledu domácností / A-15
- A.3.3 Zhodnocení finanční dostupnosti uvažovaných variant sociálního bydlení na modelovém příkladu domácností / A-16

### B/ PARAMETRY PROJEKTU



#### B/ Parametry projektu

- B.1 Struktura části / B-2
- B.2 Obecná témata / B-3
- B.3 Slovníček pojmů / B-5
- B.4 Prostorové charakteristiky v jednotlivých měřítkách / B-8

### C/ EVALUACE



#### C/ Evaluace

- C.1 Úvod / C-2
- C.2 Soubor evaluačních indikátorů / C-2
- C.3 Implementace indikátorů v praxi / C-27

## ZÁVĚR:

- Seznam publikací, které předcházely metodice / Z-1
- Seznam použité a související literatury / Z-2
- Seznam zdrojů / Z-6

## **PŘÍLOHY:**

**ad A.1/ Ukázka sociologické analýzy cílové skupiny**

**ad A.2/ Přehled provozních modelů sociálního bydlení**

**ad A.3/ Ukázka cost-benefit analýzy sociálního bydlení**

**ad B/ B.1 Typologický přehled**

B.1.1 Modely místností

B.1.2 Typologie bytu

B.1.3 Typologie domu

B.1.4 Principy řešení v měřítku města

**B.2 Analyticko–modelová část**

B.2.1 Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

B.2.2 Analýza referenčních souborů

**B.3 Příklady dobré praxe**

**ad C/ Výchozí předpoklady rozhodovacího modelu**

# ÚVODNÍ ČÁST

Základní informace  
o metodice

# ČLENĚNÍ METODIKY

Metodika je členěna do dvou samostatných částí – *Hlavní část* představuje základní doporučení a návody strukturované do jednotlivých tematických bloků a *Přílohy* tyto základní informace doplňují a jednotlivá témata rozpracovávají do větší podrobnosti. Užití Hlavní části metodiky nutně nepředpokládá i nastudování Příloh, ale z pohledu získání komplexní informace o dané problematice je zapojení Příloh vřele doporučeno.

## HLAVNÍ ČÁST:

Hlavní část metodiky je rozčleněna do pěti samostatných tematických bloků uspořádaných dle časové hierarchie při úvaze o sociálním bydlení a jeho provozování.

### A/ ZÁMĚR



#### A.1/ Kvantifikace potřeb



#### A.2/ Provozní modely / forma zajištění / strategie



#### A.3/ Ekonomika



### B/ PARAMETRY PROJEKTU



### C/ EVALUACE

---

## PŘÍLOHY

Metodika je doplněna o samostatnou sadu Příloh, sloužící jako doprovodný dokument, na nějž se hlavní část metodiky odkazuje a poskytuje čtenářům v případě zájmu hlubší nahlédnutí do jednotlivých témat.



# CÍL METODIKY

Smyslem metodiky je pomoci provozovatelům sociálního bydlení – především subjektům veřejné správy – zorientovat se v problematice pořizování sociálního bydlení, respektive nájemního bydlení pro vymezené skupiny obyvatel, které si nejsou na volném trhu schopny opatřit bydlení vlastní, a to především z pohledu obstarávání staveb pro tento segment bydlení. Obce mají možnost seznámit se s navrhovaným systémem ověřování kvality, správy i výstavby sociálního bydlení na svém území. Uvedená doporučení mimo jiné slouží k sestavení sociálního konceptu staveb a jejich stavebního programu.

Cílem bylo připravit metodický postup (5 částí) včetně uvedení série uplatnitelných nástrojů a modelových příkladů, které by rozhodování při pořizování sociálního bydlení zjednodušily a které by zároveň vedly ke kvalitním a dlouhodobě udržitelným řešením. Metodika by měla subjektům činným v oblasti sociálního bydlení umožnit optimalizovat zadávání projektů a současně stavby sociálního bydlení vhodně zapojit do fyzického i sociálního plánování a správy obcí tak, aby splňovaly požadavky na moderní současné bydlení, tj. aby podporovaly vznik prostředí:

- » sociálně soudržného,
- » ekonomicky efektivního,
- » environmentálně šetrného,
- » srozumitelného a kulturně adekvátního.

Současně je nutné zdůraznit, že metodika se zaměřuje do větší hloubky právě jen na některé aspekty sociálního bydlení – tj. prostorové a technické parametry staveb sloužících tomuto účelu. Jiné roviny problému, jako je vymezení klientské skupiny, zvolení vhodného právně–vlastnického modelu, ekonomická efektivita, procesní stránka a externalita, řeší pouze v omezené míře nezbytně nutné pro sestavení vhodného projektového zadání. Celá podstatná část otázek spojených se systémy sociálního bydlení, jako jsou například dávkový systém či sociální práce s klienty, potom metodika neřeší a dotýká se jí pouze okrajově v částech, kde se tyto otázky dotýkají předmětu metodiky, tj. zadávání či nákupu a úprav staveb tohoto segmentu bydlení.

Cílem první části je poskytnout přehled o dostupných datech a provedených šetřeních týkajících se velikosti a struktury osob oprávněných pro podporu v oblasti sociálního bydlení.

Cílem druhé části je představení a strukturování různých modelů provozu sociálního bydlení v závislosti na tom, kdo sociální bydlení provozuje (obec, nezisková organizace, soukromý sektor) a odvození vyplývajících důsledků z těchto voleb.

Třetí část metodiky si klade za cíl představit model srovnání, za jakých okolností by bylo pro obce finančně výhodnější získat sociální bydlení formou nové výstavby v porovnání s koupí již existujícího bydlení, a za jakých podmínek by bylo z pohledu domácností finančně výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt za nákladové nájemné nebo již existující byt za tržní nájemné.

Hlavní část metodiky slouží pro stanovení prostorových parametrů zástavby, především bytů a domů, pro sociální bydlení tak, aby odpovídaly požadavkům stavebníků, správců a uživatelů s ohledem na využitelnost staveb, jejich ekonomiku i kvalitu života. Cílem bylo vypracování modelových řešení v měřítkových úrovních místnosti, bytu, domu a města, tvořících kontinuum vystavěného prostředí s odlišnou periodicitou obměny i nutnou mírou flexibility. Záměrem stěžejního měřítka bytu je představit na základě podrobné analýzy různá řešení úprav stávajícího bytového fondu pro různé formy a cílové skupiny sociálního bydlení.

Cílem poslední části metodiky je nabídnout systém hodnotících kritérií rozčleněných do čtyř základních skupin, která umožňují posouzení vyváženosti jednotlivých projektů a záměrů sociálního bydlení.

# NOVOST METODIKY

Vzhledem k vysoké opakovatelnosti i extrémním nárokům na výhodnost poměru cena/výkon je prostorovým modelům soc. bydlení (či hromadného bydlení obecně) ve světě věnována poměrně značná pozornost. V ČR se teoretická literatura věnuje spíše širším souvislostem socio-ekonomickým (Lux, Ouředníček) či demografickým (Sýkorová), na úrovni prostorových modelů naopak užším řešením pro vymezené skupiny (Glosová, Šestáková, Zdařilová). Komplexní pohled cílený na soc. bydlení v urbánním kontextu dosud chyběl.

Projekt reaguje na aktuální potřebu podrobnějšího řešení různých aspektů problematiky sociálního bydlení ze strany Ministerstva pro místní rozvoj (bytová politika), Ministerstva práce a sociálních věcí (podpora sociálního bydlení) a Svazu měst a obcí (zajištění udržitelného bydlení a sociální koheze v sídlech).

Vysoký inovační potenciál metodiky i potenciál jejího uplatnění v praxi spočívá především v interdisciplinární integraci již (mimo jiné i) řešitelským týmem zpracovávaných poznatků a holistickému pohledu na problematiku soc. bydlení.

Tato skutečnost, významná v kontextu plánování komplexních jevů i v českém kontextu, trpícím vysokou oborovou specializací, současně eliminuje riziko nedosažení výsledku a redukuje ho pouze na riziko nedostatečně komplexně a holisticky zpracovaného řešení.

Propojení poznatků z architektury, stavebnictví, prostorového plánování, ekonomie a sociologie umožní efektivnější využití veřejných prostředků, zvýšení kvality života uživatelů soc. bydlení a zkvalitnění veřejného prostoru.

## PŘÍJEMCI METODIKY A JEJÍ VYUŽITÍ V PRAXI

Obecní příjemci metodiky:

- » veřejná správa a samospráva
- » státní instituce
- » neziskové subjekty, jejichž cílem je pořizování a správa nájemního bydlení
- » soukromí stavebníci, kteří mají zájem rekonstruovat nebo nově stavět nájemní bydlení pro předem specifikované skupiny obyvatel

Primárně je metodika určena zástupcům veřejné správy, administrátorům dotačních programů, krajům, městům a obcím a také zpracovatelům strategických koncepcí jak na úrovni nové výstavby, tak úprav stávajícího fondu, kteří pomocí metodiky mohou zadávat výstavbu nebo rekonstrukce různých forem sociálního bydlení.

Metodika je využitelná v komplexní rovině i samostatně podle potřeby v měřítkách místnosti, bytu, domu a města, se zaměřením na městský kompaktní a modernistický sídlištní charakter zástavby, které společně tvoří většinu veškeré zástavby bydlení u nás.

Používání metodiky v praxi vytváří předpoklady pro naplnění principů udržitelnosti bydlení, a to jak v krátkodobém, tak především v dlouhodobém horizontu. Využití směřuje ke zkvalitnění vystavěného prostředí, jehož prostorové uspořádání významně ovlivňuje i kvalitu sociálních interakcí, sousedských vztahů a života lidí obecně.

# A/ ZÁMĚR

## Anotace

Úvodní část shrnuje klíčové socio-ekonomické okolnosti, které je účelné vyjasnit před tím, než se přistoupí k jednotlivým stavebním záměrům.

- část A.1 *Kvantifikace potřeb* poskytuje přehled o dostupných datech a provedených šetřeních týkajících se velikosti a struktury osob a domácností oprávněných pro podporu v oblasti sociálního bydlení a představuje způsob, jak vývoj této potřeby odhadnout.

- část A.2 *Provozní modely* sumarizuje výhody a nevýhody různých provozních modelů sociálního bydlení a představuje kritéria pro jejich volbu.

- část A.3 *Ekonomika* ukazuje, jak prověřit finanční efektivnosti zdrojů vynakládaných na sociální bydlení i finanční dostupnost jednotlivých variant nabývání sociálního bydlení.





# A.1/ KVANTIFIKACE POTŘEB

## Anotace

Cílem části je poskytnout přehled o dostupných datech a provedených šetřeních týkajících se velikosti a struktury osob oprávněných pro podporu v oblasti sociálního bydlení. Těžištěm předkládané části je soustava indikátorů vhodných pro určení cílové skupiny v jednotlivých obcích včetně identifikace příslušných veřejných zdrojů dat.

Metodika se zaměřuje primárně na cílové skupiny zahrnuté do Koncepce sociálního bydlení. Obecně však obec může v rámci bytové politiky podchytit i jiné cílové skupiny. Při podpoře těchto cílových skupin je ovšem nutno dbát, aby nedocházelo k deformacím trhu a nedovolenému zvýhodňování.

## VELIKOST A STRUKTURA CÍLOVÉ SKUPINY OSOB OPRÁVNĚNÝCH PRO PODPORU V OBLASTI SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Přesné vymezení cílové skupiny domácností v bytové nouzi, tedy skupiny domácností, pro které je sociální bydlení určeno, není předmětem této metodiky. Metodika zde nicméně předkládá ilustrativní výčet a základní charakteristiky možných potenciálních skupin domácností, které by mohly v budoucnu získat veřejnou podporu za účelem zvýšení dostupnosti a kvality svého bydlení (na základě Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025).

Tento výčet bude pravděpodobně zpřesněn při budoucí úpravě zákona o sociálním bydlení a případnými dodatečnými státními programy na zvýšení dostupnosti či kvality bydlení různých vymezených skupin domácností. Přesnější vymezení domácností v bytové nouzi z důvodu tržního selhání nabízí rovněž METODIKA IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ<sup>1</sup> vypracovaná Sociologickým ústavem AV ČR, která je s touto metodikou v souladu.

### A.1.1 Výchozí předpoklady

Pro stanovení koncepce sociálního bydlení obce je klíčové na začátku správně definovat cílovou skupinu budoucího systému.

V současné době není žádným právním předpisem definováno ani sociální bydlení, ani osoby oprávněné pro podporu v oblasti sociálního bydlení, součástí českého právního řádu je však článek č. 28, bod d) Úmluvy o právech osob se zdravotním postižením, který předmětné osoby opravňuje k podpoře v oblasti sociálního bydlení. Vytvoření definice cílové skupiny je jedním ze základních cílů připravovaného zákona o sociálním bydlení. Nicméně, dle předkládací zprávy nebrání připravovaný zákon o sociálním bydlení obcím, „aby vytvářely vlastní systémy podporovaného bydlení a širšímu vymezení cílové skupiny podle místních podmínek a zvyklostí“.

Základním koncepčním dokumentem zabývajícím se problematikou sociálního bydlení a definováním oprávněných osob, které mohou čerpat podporu v sociálním bydlení, je v současné době Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 zpracovaná Ministerstvem práce a sociálních věcí (dále MPSV) na základě usnesení vlády České republiky č. 153 ze dne 12. března 2014.

Dle Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 je hlavním problémem v oblasti bydlení vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení, přičemž mezi nejvíce ohrožené patří domácnosti s nízkými příjmy, zejména pak domácnosti s jedním příjmem (neúplné rodiny, rodiny s nezaměstnanými členy) a domácnosti jednot-

livců, zejména seniorů. Dále se v České republice vyskytují významné skupiny obyvatel znevýhodněné v přístupu k bydlení nebo žijící v nevyhovujícím bydlení. Podle koncepce patří mezi skupiny domácností ohrožených sociálním vyloučením v oblasti bydlení zejména „lidé na začátku a po skončení své profesní kariéry, lidé znevýhodnění na trhu bydlení z důvodu své národnosti, rasy či náboženství, mladiství a mladí, kteří opouští ústavní výchovu, osoby odcházející z vězení, senioři, osoby se zdravotním postižením, bezdomovci a nízko-příjmové domácnosti. Samostatnou skupinu pak tvoří lidé či domácnosti, u kterých dojde k dočasnému či trvalému výpadku finančních prostředků z důvodů nemoci, narození dítěte, ztrátě zaměstnání, spáchání či vystavení trestnému činu nebo odchodu do starobního nebo invalidního důchodu. Dále jde o skupinu osob, které jsou bezprostředně ohroženy na zdraví či životě (oběti trestných činů, např. domácího násilí)“.

### Definice cílové skupiny dle Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025

Jako prioritní skupiny pro získání formy dostupného bytu byly stanoveny tyto skupiny:

- senioři, zdravotně postižení, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé nacházející se v situacích definovaných v ETHOS nebo splňující příjmovou podmínku (více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení)
- oběti domácího násilí
- osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů)
- osoby opouštějící pěstounskou péči
- ohrožené domácnosti nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny

Jako prioritní skupina pro získání formy sociálního bytu byla stanovena tato skupina:

- rodiny s dětmi a osoby přežívající venku

Jako prioritní skupina pro získání krizového bydlení byla stanovena tato skupina:

- osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě

U všech prioritních cílových skupin musí být naplněny podmínky disponibilních příjmů nebo bytové nouze.

A.1-1 Metodiku vypracoval Sociologický ústav AV ČR v rámci výzkumného projektu č. TD03000050 s názvem „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ programu OMEGA Technologické agentury ČR; metodika bude certifikována Ministerstvem pro místní rozvoj.

Součástí zařazení do prioritní cílové skupiny musí být provedení individuálního sociálního šetření, které zjistí konkrétní sociální situaci dané osoby.

### A.1.2 Velikost a struktura cílové skupiny

V první fázi je doporučeno zmapovat stávající stav a stanovit počty a strukturu domácností oprávněných pro podporu v oblasti sociálního bydlení na území obce. Na základě definice cílové skupiny uvedené v Koncepti sociálního bydlení České republiky 2015–2025 byla sestavena soustava indikátorů vhodných pro určení cílové skupiny v jednotlivých obcích včetně identifikace příslušných veřejných zdrojů dat.

Základní aktualizované informace o jednotlivých obcích lze získat z veřejné databáze Českého statistického úřadu v části „Vše o území“, případně na internetové stránce „ČSÚ a územně analytické podklady“ ([https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)). Pro některé indikátory, jako v případě identifikace osob bez domova, nejsou veřejné zdroje dat k dispozici a je nutné provést místní šetření. Ve zbývajících případech je nutné o data požádat příslušné instituce, jako například o Analýzu sociálně vyloučených lokalit v České republice obsahující seznam lokalit a počty v nich žijících osob, která byla zpracována MPSV.

*Indikátory:*

#### I\_1 Počet a struktura domácností osob bez domova

Definice: Počet osob/domácností osob bez domova na území obce, dle definice ETHOS osoby spadající do kategorie „bez střechy“, tj. osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách.

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci v místě působícími neziskovými organizacemi

#### I\_2 Počet a struktura osob opouštějících NRP (náhradní rodinnou péči) nebo VTOS (výkon trestu odnětí svobody)

Definice: Počet osob/domácností opouštějících NRP nebo VTOS

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci s místně působícími institucemi a sociálními pracovníky obce

#### I\_3 Počet a struktura domácností v ubytovnách s nárokem na doplatek na bydlení

Definice: Počet domácností na území obce v ubytovnách, které nemají vlastní bydlení

a zároveň mají nárok na pobírání doplatku na bydlení.

Zdroj dat: Příslušný Úřad práce zodpovědný za vyplácení dávek hmotné nouze

Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce a místními neziskovými organizacemi

MPSV, Data o příjemcích sociálních dávek

#### I\_4 Počet a struktura domácností v dočasných formách bydlení v rámci sociálních služeb – azylové domy, domy na půl cesty, noclehárny (dle MPSV)

Definice: Počet domácností žijících na území obce v dočasných formách bydlení dle statistik sociálních služeb vydávaných MPSV.

Definice dle MPSV:

- Azylové domy jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro občany, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení a nejsou tuto situaci schopni řešit vlastními silami.
- Domy na půl cesty jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro osoby propuštěné ze školských zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy po dosažení zletilosti, případně pro jiné osoby ve věku blízkém hranici zletilosti bez rodinného zázemí.
- Noclehárny jsou zařízení sociální péče, která jsou určena pro osoby bez přístřeší.

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce a místními neziskovými organizacemi

MPSV, Statistika odboru sociálních služeb

#### I\_5 Počet a struktura domácností v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (ČSÚ)

Definice: Počet domácností žijících na území obce v dočasných formách bydlení dle definice ČSÚ – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci.

Definice ČSÚ

- Nouzové obydlí, přístřeší zahrnuje nouzové a provizorní objekty, nezkolaudované domy,

nouzové ubytování na pracovišti apod.

- Ubytovací zařízení (pro rodiny) se uvádí v případě bydlení domácnosti v zařízení, které poskytuje domácnosti nejen dlouhodobé ubytování, ale i služby, které domácnost sdílí společně s jinými osobami (koupelny, ložnice, aj.).
- Bezdomovci jsou osoby, které jako osoby bez domova (nemající domov či možnost dlouhodobě využívat nějaké přístřeší) identifikoval při sčítání v terénu sčítací komisař. „Bezdomovectví“ nebylo zjišťováno prostřednictvím otázek na sčítacím formuláři. Za místo obvyklého pobytu je u bezdomovců, v souladu s mezinárodními doporučeními, považováno místo sečtení. V datových výstupech jsou bezdomovci zahrnuti územně v lokalitách, kde byli sečtení, pouze v údajích za osoby. Údaje o domácnostech se v případě bezdomovců nezjišťují.

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce a místními neziskovými organizacemi

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů

#### **I\_6 Počet a struktura domácností žijících v bytech se sníženou kvalitou**

Definice: Počet domácností, které obývají byt se sníženou kvalitou dle definice ČSÚ (tj. například v bytech bez vytápění a úplného vlastního příslušenství) a domácností s osobami s fyzickými handicap, pro které je stávající bydlení nevyhovující.

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce

ČSÚ: Sčítání lidu domů a bytů

#### **I\_7 Počet a struktura domácností žijících v přelidných bytech**

Definice: Počet domácností, které obývají přelidněný byt dle definice stanovené na základě prostorové analýzy modelových řešení bytů (*» viz část B\_Byt\_1.3 Doporučený prostorový standard SB*).

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce

Výpočet na základě dat ČSÚ a metodiky pro výpočet přelidněnosti: Sčítání lidu domů a bytů

#### **I\_8 Počet a struktura domácností žijících v sociálně vyloučených lokalitách**

Definice: Počet domácností, které žijí v sociálně vyloučených lokalitách na území obce identifikovaných sociálními pracovníky obce nebo na základě Analýzy sociálně vyloučených lokalit v České republice.

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce

Analýza sociálně vyloučených lokalit v České republice

#### **I\_9 Počet a struktura osob starších 65 let**

Definice: Počet domácností osob starších 65 let.

Zdroj dat: ČSÚ: Územně analytické podklady

#### **I\_10 Počet a struktura domácností žijících v nájemním bydlení patřících mezi příjemce příspěvku na bydlení s poměrem nákladů na bydlení vyšší než 40 %**

Definice: Počet a struktura domácností žijících v nájemním bydlení patřících mezi příjemce příspěvku na bydlení s poměrem nákladů na bydlení vyšší než 40 %.

Zdroj dat: Příslušný Úřad práce zodpovědný za vyplácení příspěvku na bydlení

Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce a místními neziskovými organizacemi

MPSV, Data o příjemcích sociálních dávek

#### **I\_11 Počet a struktura osob žijících v nejistém bydlení**

Definice: Počet osob/domácností žijících v přechodném bydlení u příbuzných nebo přátel.

Počet osob/domácností v bydlení bez právního nároku či v nezákonně obsazené budově.

Počet osob/domácností bydlících na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice).

Zdroj dat: Místní šetření prováděné ve spolupráci se sociálními pracovníky obce



U indikátorů, u nichž to situace umožňuje, je vhodné dále sledovat další důležité charakteristiky cílových domácností, jako je počet členů domácnosti, jejich věk, pohlaví a struktura domácnosti, případně výši disponibilních příjmů a dávek určených na podporu bydlení.

### **Příklady členění domácností podle jejich struktury pro rozhodování o formách sociálního bydlení**

Druh domácností dle definice EU:

- Jednotlivec mladší 65 let
- Jednotlivec 65 let a více
- Dvojice dospělých oba mladší 65 let
- Dvojice dospělých alespoň jeden starší 65 let
- Ostatní domácnosti bez dětí
- Dvojice dospělých s 1 dítětem
- Dvojice dospělých se 2 dětmi
- Dvojice dospělých se 3 a více dětmi
- Jeden dospělý s dítětem/děťmi
- Tři a více dospělých
- Tři a více dospělých s dětmi

### **A.1.3 Demografická prognóza**

Z hlediska rozhodování o možných formách sociálního bydlení je třeba ve druhé fázi odborně zpracovat demografickou prognózu a predikovat dopady specifického migračního chování a populačního vývoje v daném území s ohledem na definovanou cílovou skupinu. Vzhledem ke skutečnosti, že demografické prognózy jsou zpracovávány i pro potřeby územního plánování, je doporučena součinnost s příslušným úřadem územního plánování pořizujícím územně analytické podklady pro dané území. Územně analytické podklady jsou podle definice §26 stavebního zákona 183/2006 Sb. nástrojem územního plánování, jehož cílem je průběžně monitorovat stav a vývoj území.

Pro zpracování územně analytických podkladů Český statistický úřad poskytuje aktualizovaná statistická data, vymezená vyhláškou 500/2006 Sb. Aktuální údaje o počtu obyvatel, migraci i populačním vývoji v jednotlivých obcích tak lze kromě výše uvedené veřejné databáze Českého statistického úřadu nalézt na internetové stránce „ČSÚ a územně analytické podklady“ ([https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)) nebo ve vydávaných publikacích.

ČSÚ (2017): Počet obyvatel v obcích k 1. 1. 2017. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2016): Demografická ročenka správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem – 2006 až 2015. Český statistický úřad.

Demografické projekce pro celou Českou republiku, včetně aktuální Projekce obyvatelstva České republiky do roku 2100, jsou Českým statistickým úřadem průběžně zpracovávány a rovněž volně dostupné na internetových stránkách (<https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-obyvatelstva-ceske-republiky-do-roku-2100-n-fu4s64b8h4>).

Na základě výše uvedených sociologických údajů je možné sestavit cílovou skupinu budoucích uživatelů sociálního bydlení na území obce vč. její prognózy (» *Ukázka sociologické analýzy cílové skupiny viz Příloha A.1*). Profil cílové skupiny je základním podkladem pro rozhodování o volbě provozního modelu (» *viz část A.2\_Provozní modely / forma zajištění / strategie*), strategie pořizování (» *viz část A.3\_Ekonomika*), a slouží zároveň pro sestavení stavebního programu konkrétního projektu novostaveb a rekonstrukcí (» *viz část B\_Parametry projektu*).





## A.2/

# PROVOZNÍ MODELY / FORMA ZAJIŠTĚNÍ / STRATEGIE

### Anotace

Tato část provádí sumarizaci a strukturování různých modelů provozu sociálního bydlení v závislosti na tom, kdo sociální bydlení provozuje (obec, nezisková organizace, soukromý sektor) a odvození vyplývajících důsledků z těchto voleb. Dále představuje kritéria užitečná při rozhodování obce, zda byty provozovat samostatně, nebo prostřednictvím třetí osoby a zda byty zakoupit na volném trhu, či je nově postavit.

## A.2.1 ZÁKLADNÍ EKONOMICKÉ MODELY PROVOZU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Obec může provozovat sociální bydlení:

- a) sama
- b) prostřednictvím třetí osoby (nezisková organizace, soukromý pronajímatel)

### Model SAMOSTATNÉHO provozu sociálních bytů

Vychází z předpokladu, že obec nemá dostatek vlastních bytů pro účely sociálního/dostupného bydlení a je zapotřebí byty koupit na volném trhu nebo je postavit. Byty jsou následně výhradně ve vlastnictví obcí a jsou spravovány buď obecní či soukromou správcovskou společností s vlastnickým podílem obce nebo bez něj. Zakoupené byty jsou na pozemcích v ideálním spoluvlastnictví členů společenství vlastníků jednotek, tedy i obce. Nově postavené byty jsou na pozemcích výhradě ve vlastnictví obce. Zakoupené byty přitom mohou být i novostavbami postavenými v rámci komerční bytové výstavby soukromým developerem. Obec zároveň sama nebo ve spolupráci s nestátní neziskovou organizací zabezpečuje nezbytnou sociální terénní práci nebo přenesne smluvně tuto povinnost zcela na nestátní neziskovou organizaci působící na území obce. Model je vhodný zejména pro obce, které hodlají systém sociálního/dostupného bydlení provozovat co nejvíce samostatně.

### Model provozu sociálního bydlení PROSTŘEDNICTVÍM TŘETÍHO SUBJEKTU

Vychází rovněž z předpokladu, že obec nemá dostatek vlastních bytů pro účely sociálního/dostupného bydlení. Byty jsou však pořízeny, vlastněny a spravovány buď soukromým subjektem provozujícím svou hlavní činnost na neziskovém principu (nestátní neziskové organizace, církevní charity, sociální družstva nebo za určitých podmínek i běžná bytová družstva), nebo soukromým subjektem pronajímajícím nemovitosti za účelem realizace zisku (profesionální i malí soukromí na zisk orientovaní pronajímatelé).

V případě využití soukromých na zisk orientovaných soukromých subjektů je nutné, aby obec zabezpečila zvlášť terénní sociální práci (zahrnující i doprovázení k trvalému bydlení a zprostředkování pronájmu), veřejnou provozní podporu (formou příspěvků a doplatků na bydlení a/nebo formou vyrovnávacích plateb) a aby vytvořila systém poskytování garancí kryjících hlavní rizika vyplývající z pronájmu nemovitosti (riziko neplacení nájemného, devastace bytu/domu a soudních výloh spojených s výpovědí). Díky garancím jsou pak tito pronajímatelé ochotni pronajmout byty domácnostem, které představují vyšší riziko neplacení nájemného, a to i za nižší než tržní nájemné a za

podmínky, že cílovou domácnost bude vybírat obec. Je-li terénní sociální práce zkušená a účinná, pak v absolutní většině případů nebude nutné čerpání z garančního fondu při reálném provozu využít. Z důvodu poskytování garancí se daný model nazývá garantované bydlení; v českém prostředí se jedná o inovaci, ale má oporu v dlouholetém fungování v několika západních zemích (například Francie, Belgie nebo Velká Británie).

Posledním modelem provozu sociálních/dostupných bytů prostřednictvím třetí osoby je to, že byty jsou vlastněny a spravovány soukromým na zisk orientovaným subjektem a soukromé neziskové subjekty zajišťují sociální práci a zprostředkování pronájmu (ať už přímo formou vlastního pronájmu bytů a jejich následného podnájmu cílové domácnosti, nebo nepřímo formou zprostředkování pronájmu mezi soukromým majitelem a cílovou domácností). Tento model je vhodný zejména v těch obcích, které budou mít zájem o co největší outsourcing provozu systému sociálního/dostupného bydlení na třetí osoby. I v tomto případě je však nutné zabezpečit veřejnou provozní podporu a vytvořit systém poskytování garancí. Model je kombinací garantovaného bydlení a tzv. sociální realitní agentury (SRA). SRA je nezisková soukromá organizace, jejímž hlavním cílem je zprostředkování pronájmu u soukromých na zisk orientovaných pronajímatelů domácnostem s nárokem na sociální/dostupné bydlení; v českém prostředí se jedná opět o inovaci, ale model je již několik desetiletí provozován zejména ve Francii a Belgii. V Belgii se přitom aktuálně jedná o nejrychleji rostoucí model sociálního bydlení.

Čtyři základní modely provozu sociálního bydlení tvoří:

- **obecní bydlení** – samostatný provoz bytů obcí
- **neziskové bydlení** – provoz bytů přenesený na neziskové soukromé subjekty
- **garantované bydlení** – provoz bytů přenesený na pro-zisk orientované soukromé subjekty
- **sociální realitní agentura** – provoz bytů přenesený na pro-zisk orientované soukromé subjekty a zabezpečený zprostředkováním nájmu prostřednictvím neziskových soukromých subjektů

» *Bližší popis modelů a kritérií pro rozhodování viz Příloha A.2\_Přehled provozních modelů sociálního bydlení*

## Rozhodování, zda byty provozovat SAMOSTATNĚ nebo PROSTŘEDNICTVÍM TŘETÍ OSOBY

1. Kritické zhodnocení stávajících podmínek v obci:

- aktivita neziskového sektoru
- rozsah soukromého nájemního bydlení

» *Podrobný popis rozhodovacích kritérií viz Příloha A.2\_ Přehled provozních modelů sociálního bydlení*

2. Vyhodnocení výhod i nevýhod obou možností

Tabulka: Shrnutí výhod a nevýhod modelů provozu sociálního bydlení:

Kritérium / model	obecní bydlení	neziskové bydlení	garantované bydlení	SRA a garantované bydlení
Náklady pořízení	-	-	+	++
Náklady provozu	-	-	+	++
Stabilita systému	++	+	-	-
Nezávislost obce	++	-	-	-
Jednoduchost systému	+	+	-	-
Nízké nájemné	+	+	-	-
Rychlost / čekací doba	-	-	++	+
Menší nebezpečí zneužití / neefektivita	-	++	+	+
Sociální inkluze	-	-	++	+
Současná veřejná podpora	+	+	-	-

Pozn.: „+“ znamená výhodu daného modelu; „-“ znamená nevýhodu daného modelu

## A.2.2 ZAKOUPENÍ BYTŮ NA VOLNÉM TRHU VS. NOVÁ VÝSTAVBA

Pokud se obec rozhodne, že bude provozovat systém sociálního bydlení sama, a přitom dosavadní obecní bytový fond nestačí na uspokojení poptávky po sociálním bydlení, musí se rovněž rozhodnout, zda chybějící byty postaví nebo pořídí na sekundárním trhu (koupí již existující byty).

» *Vhodné podmínky pro koupi již existujících bytů a obecnější srovnání výhod a nevýhod obou možností viz Příloha A.2\_ Přehled provozních modelů sociálního bydlení*

Tabulka: Výhody a nevýhody pořízení bytu na sekundárním trhu nebo novou výstavbou

Kritérium / model	nová výstavba	koupě bytu
Náklady pořízení	-	++
Náklady provozu	++	-
Nízké nájemné	-	+
Rychlost / čekací doba	-	++
Sociální inkluze	-	+
Současná veřejná podpora	+	-
Kvalita bytu	++	-
Ekonomický rozvoj	+	-

Pozn.: „+“ znamená výhodu daného modelu; „-“ znamená nevýhodu daného modelu





# A.3/ EKONOMIKA

## Anotace

Náplní této kapitoly je prověřit finanční efektivnost vynakládání zdrojů z veřejných rozpočtů i finanční dostupnost různých variant nabytí sociálního bydlení pro jeho uživatele formou tří srovnání.

- (1) Kdy (za jakých okolností) by bylo finančně výhodnější získat sociální bydlení formou nové výstavby v porovnání s koupí již existujícího bydlení.
- (2) Za jakých podmínek by bylo z pohledu domácností finančně výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt za nákladové nájemné nebo již existující byt za tržní nájemné.
- (3) Na modelovém příkladu dvou domácností, které by byly s největší pravděpodobností kandidáty na sociální bydlení, provést zhodnocení finanční dostupnosti uvažovaných variant sociálního bydlení. Výše uvedená srovnání jsou realizována za alternativních výchozích předpokladů, které jsou detailně popsány v příloze.

### A.3.1 Porovnání finanční výhodnosti pořízení sociálního bydlení formou nové výstavby nebo formou koupe existujícího bydlení

Porovnání je důležité zejména s ohledem na finanční efektivnost vynakládání zdrojů z veřejných rozpočtů. Vychází z předpokladu, že pořízení sociálního bydlení formou nové výstavby je obvykle finančně nákladnější (zejména s ohledem na vysoké pořizovací náklady) než koupe již existujících (volných) starších bytů, které by mohly být využity pro účely sociálního bydlení.<sup>1</sup> Srovnání má smysl pouze v případě, že v dané obci (případně sousedních obcích, pokud problém sociálního bydlení řeší společně) jsou existující volné byty k dispozici. Jejich (ne)existenci lze zjistit místním šetřením, ideálně např. ve spolupráci s místními realitními kancelářemi/zprostředkovateli, soukromými pronajímateli, poskytovateli azylového bydlení, neziskovými organizacemi poskytujícími služby cílovým domácnostem apod. Kvalitativní a prostorové standardy takového bydlení by měly odpovídat potřebám cílové skupiny domácností. Vymezení cílové skupiny domácností by mělo vycházet ze zákona o sociálním bydlení, resp. dotačních titulů příslušných ministerstev (pokud chce obec získat prostředky od státu), zohledněny by měly být místní potřeby (» viz část A.1\_Kvantifikace potřeb).

Informace, jaká je struktura cílových domácností (např. z hlediska velikosti – počtu členů, (ne)existence zdravotního postižení, složení – např. počtu dětí, stáří apod.) a jaké jsou tudíž jejich potřeby v oblasti bydlení, by mělo být možné získat na sociálním odboru obecního úřadu, případně ve spolupráci se subjekty, které s takovými domácnostmi pracují (např. zmíněné neziskové organizace, poskytovatelé azylového bydlení apod.). Další možností (avšak zpravidla finančně i časově náročnější) je místní šetření. Lze ho realizovat buď vlastními silami na základě konzultace s odborníky, nebo zadat externímu subjektu; důležitá je v tomto případě zejména jasná a konkrétní formulace zadání.

Při znalosti počtu, struktury a potřeb cílových domácností lze následně odhadnout počet a strukturu sociálních bytů, které je třeba získat (koupí nebo výstavbou). Odhad bohužel komplikuje skutečnost, že znalost o struktuře a potřebách cílových domácností je k dispozici k určitému okamžiku, zatímco získání sociálního bydlení (zejména formou výstavby) nějaký čas trvá. V okamžiku, kdy bude mít obec k dispozici sociální byty, může se struktura i potřeby cílových domácností změnit. Je proto nutné zohlednit pravděpodobné změny ještě před vlastní koupí/výstavbou sociálních bytů (mít k dispozici varianty projekce do bu-

doucna), byť taková projekce do budoucna nikdy nebude zcela spolehlivá.

Vlastní porovnání finanční výhodnosti koupe či výstavby sociálního bydlení (bez detailního zohlednění časové hodnoty peněz – viz příloha) pak spočívá v porovnání výše kompletních nákladů na výstavbu sociálního bytu s pořizovací cenou obdobného staršího bytu (po započtení případných nákladů na renovace, potřebné stavební úpravy apod.).

#### Kompletní náklady na výstavbu sociálního bytu zahrnují (ve velmi hrubém členění):

- celkové investiční náklady (práce a dodávky HSV (hlavní stavební výroba – zemní práce, základy, vodorovné a svislé konstrukce a úpravy povrchů), práce a dodávky PSV (přidružená stavební výroba – např. nášlapné vrstvy podlah, izolace, tesařské a truhlářské konstrukce aj.), montážní práce (elektromontáže, výtahy, VZT aj.);
- cenu pozemku;
- marži generálního dodavatele.

#### Informační zdroje:

Orientační vyčíslení *celkových investičních nákladů* výstavby poskytne projektant stavby, resp. generální dodavatel stavby, případně nezávislá instituce (např. ČVUT).

*Cenu pozemku* lze odhadnout na základě cen podobných obchodovaných pozemků v dané lokalitě ze zdrojů:

- realitní inzertní servery (např. Sreality, bezreality, M&M Reality a celá řada dalších);
- cenové mapy: cenová mapa realitních kanceláří ([www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu)); cenová mapa prodejních cen ([www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org)); cenová mapa bytů, domů a pozemků v celé ČR ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz)); cenová mapa CeMap (<https://cemap.cz>);
- databáze o tržních cenách pozemků ([www.cscm.cz/ceny\\_pozemku.php](http://www.cscm.cz/ceny_pozemku.php) a další);
- místní realitní kanceláře nebo realitní zprostředkovatelé, v malých obcích pak i „vývěsková“ inzerce v místních tiskovinách nebo obchodech, poštách apod.;

A.3-1 Uvedený předpoklad nezohledňuje skutečnost, že obec může mít k dispozici volné pozemky pro výstavbu sociálního bydlení, ani další obdobné „úlevy“, kterých jsou obce schopné dosáhnout (na rozdíl od komerčních subjektů). Za určitých okolností (zejména v obcích, kde se cena pozemku na celkové ceně funkčního celku podílí z velké části) pak může být výstavba sociálního bydlení hypoteticky levnější variantou než jeho koupe na volném trhu. Kalkulace uvedené v textu mají být chápány jako návod, jak efektivnost výstavby nebo koupe sociálních bytů propočítat, jak při nich uvažovat, jejich účelem rozhodně není prezentovat jedinou možnou a správnou variantu. Výše zmíněné skutečnosti (tj. například fakt, že má obec k dispozici pozemek zdarma) je pro účely konkrétního výpočtu v konkrétní obci samozřejmě nutno zohlednit. Není v silách metodiky vzít v potaz všechny možné situace, které mohou v praxi nastat.



- údaje sledované Českým statistickým úřadem (ČSÚ): např. publikace „Ceny sledovaných druhů nemovitostí“<sup>2</sup> – čím větší je počet záznamů o cenách (ideálně o realizovaných, nikoliv nabízených) z dané lokality, tím větší je pravděpodobnost přesnějšího odhadu reálné ceny pozemku v dané lokalitě (důležitá je eliminace duplicitních záznamů, které mohou odhad ceny vychýlit nežádoucím směrem).

*Marži generálního dodavatele stavby* lze jen obtížně odhadnout, vodítkem mohou být realizované výzkumy<sup>3</sup> nebo obdobné stavební projekty, kde je taková informace veřejně k dispozici.

### Porovnání se srovnatelným starším bytem:

Cenu srovnatelného staršího bytu lze odhadnout na základě cen podobných obchodovaných bytů v dané lokalitě.

#### Informační zdroje:

– veřejně přístupné realitní inzertní servery (např. Sreality, bezrealitky, M&M Reality a celá řada dalších)

– místní realitní kanceláře nebo realitní zprostředkovatelé, v malých obcích pak i „vývěsková“ inzerce v místních tiskovinách nebo obchodech, poštách apod.).

- údaje sledované Českým statistickým úřadem (ČSÚ): např. publikace „Ceny sledovaných druhů nemovitostí“<sup>4</sup> – čím větší je počet záznamů o cenách (ideálně o realizovaných, nikoliv nabízených) z dané lokality, tím větší je pravděpodobnost přesnějšího odhadu reálné ceny bytu v dané lokalitě (důležitá je eliminace duplicitních záznamů, které mohou odhad ceny vychýlit nežádoucím směrem).

Předpokládáme, že jestliže je poměr nákladové ceny výstavby sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyšší než 2<sup>5</sup>, nevyplatí se sociální byty stavět, protože pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů.

## A.3.2 Porovnání finanční výhodnosti pronájmu nově postaveného sociálního bytu za nákladové nájemné nebo staršího existujícího bytu za tržní nájemné z pohledu domácností

Výše uvedené srovnání je založeno na čistě finančním pohledu, odhlížíme od skutečnosti, že nový a starší byt může domácnostem přinášet kvalitativně rozdílný užitek. Na rozdíl od porovnání podle bodu (1) je v tomto případě zohledněna navíc i cena kapitálu (v podobě anuitní splátky hypotečního úvěru použitého na výstavbu nebo koupi bytu nebo tzv. nákladů obětované příležitosti /viz příloha/ při použití vlastního kapitálu) i výše provozních nákladů. Provozní náklady jsou v případě nově postavených bytů logicky nižší než v případě starších bytů, v propočtech je jejich výše zohledněna pouze k danému okamžiku, nikoliv po celou předpokládanou dobu životnosti stavby.

Srovnání je založeno na porovnání výše tzv. nákladového nájemného (nájemného, které pokryje alespoň náklady spojené s výstavbou nebo koupí sociálního bytu, náklady na provoz a marži stavební firmy, resp. generálního dodavatele stavby) a obvyklého nájemného u existujících bytů v dané lokalitě (obci).

### Nákladové nájemné (Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) zahrnuje:

- anuitní splátku<sup>6</sup> hypotečního úvěru na výstavbu/koupi sociálního bytu (při dané úrokové sazbě a době splatnosti úvěru); výše úvěru je v případě poskytnutí dotace snížena právě o výši dotace, v případě použití vlastního kapitálu jsou jejím ekvivalentem náklady obětované příležitosti;
- provozní náklady (Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) – jejich odhad pro nové a starší byty lze získat z existujících šetření<sup>7</sup> nebo ze zvyklostí v obdobných bytech v lokalitě (jedná se v zásadě o tzv. příspěvek do fondu oprav).

A.3-2 <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>

A.3-3 Např. šetření publikované v Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký 2008. Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze.

A.3-4 <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2013-az-2015>

A.3-5 Proč právě hodnota 2 je vysvětleno v předchozí kapitole (B\_Provozní modely)

A.3-6 Stále stejná pravidelně se opakující platba, jejíž měsíční výše se určí podle následujícího vzorce:

*jistina* je výše poskytnutého úvěru (Kč)

*i* je roční úroková sazba hypotečního úvěru (des. číslo)

*n* je doba splatnosti úvěru v letech

$$anuita = jistina \times \frac{\frac{i}{12}}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{12})^{n \times 12}}}$$

A.3-7 Např. dle průzkumu FSV ČVUT (doc. ing. Zita Prostějovská, Ph.D.).

Obvyklé nájemné lze odhadnout na základě inzerce bytů k pronájmu v dané lokalitě. Informačním zdrojem mohou být veřejně přístupné realitní inzerční servery (např. Sreality, bezrealitky, M&M Reality a celá řada dalších), místní realitní kanceláře nebo realitní zprostředkovatelé, v malých obcích pak i „vývěsková“ inzerce v místních tiskovinách nebo obchodech, poštách apod.). Čím větší je počet záznamů o nájmech (ideálně o realizovaných, nikoliv nabízených) z dané lokality, tím větší je pravděpodobnost přesnějšího odhadu výše nájemného v dané lokalitě. Důležitá je eliminace duplicitních záznamů, které mohou odhad vychýlit nežádoucím směrem, stejně tak je důležité důsledně zohledňovat pouze výši nájemného bez dalších poplatků za energie apod.

Jestliže je obvyklé nájemné nižší než nákladové, pak by se domácnostem z čistě finančního pohledu vyplatilo poptávat pronájem v existujících bytech na trhu (ale takové nemusí existovat nebo může být domácnost diskriminována při jejich hledání). V opačném případě by pro domácnost bylo výhodnější pořídit si nově postavený nebo koupený sociální byt.

### A.3.3 Zhodnocení finanční dostupnosti uvažovaných variant sociálního bydlení na modelovém příkladu domácnosti

Propočty finanční dostupnosti umožňují ukázat, jak by byly finančně dostupné jednotlivé uvažované varianty pořízení sociálního bydlení pro typické cílové domácnosti, které budou jeho uživateli. Může se ukázat, že bez dalších dotací nebo navýšení příjmů by nákladové nájemné v nově postavených nebo koupených bytech bylo pro domácnosti neúnosně vysoké (i při zohlednění sociálních dávek). K propočtům je nutné zvolit jednu nebo více modelových domácností, které by měly reprezentovat „typickou“ cílovou domácnost sociálního bydlení v lokalitě. Pro tyto modelové domácnosti pak určit jejich složení (počet členů, jejich věk), určit výši čistých měsíčních příjmů a odhadnout náklady na energie (elektřina, plyn, vodné, stočné, topení) a ostatní služby spojené s bydlením. Potřebné údaje by mělo být možné získat na sociálním odboru obce.

Na základě výše uvedených údajů o modelových domácnostech a při znalosti výše nákladového nájemného pro jednotlivé varianty financování sociálního bydlení lze pak vypočítat míru zatížení domácností výdaji na bydlení, která se určí podle následujícího vzorce:

$$\text{míra zatížení (\%)} = [ (NB - PB) / P ] * 100$$

*NB* jsou náklady na bydlení (nájem, energie a další služby) v Kč měsíčně

*PB* je výše příspěvku na bydlení

*P* je celkový čistý měsíční příjem domácnosti (bez příspěvku na bydlení, ale při zahrnutí dalších dávek státní sociální podpory nebo hmotné nouze)

Za relativně únosnou je obvykle považována míra zatížení do výše 30-40 %.<sup>8</sup>

» Ukázka cost-benefit analýzy viz příloha A.3

A.3-8 Např. podle nastavení příspěvku na bydlení v ČR podle zákona o státní sociální podpoře 117/1995 Sb., v platném znění nebo podle zahraničních zkušeností (např. Lux et al. 2002).

FA ČVUT  
Michal Kohout  
David Tichý  
Veronika Lípová  
Jana Kubánková



# B/

# PARAMETRY PROJEKTU

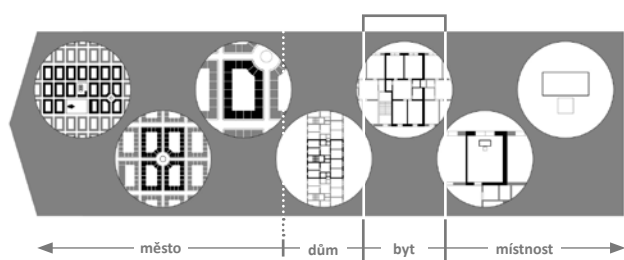
## Anotace

Prostorové uspořádání staveb významným způsobem ovlivňuje jejich využitelnost, ekonomiku i pohodu uživatelů. Tato část metodiky slouží pro stanovení prostorových parametrů (vlastností výstavby) především bytů a domů sloužících k sociálnímu bydlení tak, aby odpovídaly požadavkům stavebníků, správců a uživatelů.

## B.1 STRUKTURA ČÁSTI

### Měřítkové úrovně

Tak jako je vystavené prostředí rozděleno do celků (místnost – byt – dům – blok – lokalita – čtvrť – město), je i samotná kapitola členěna do zjednodušených čtyř měřítkových úrovní (místnost – byt – dům – město). V každém měřítku jsou popsána klíčová témata definující užitkové vlastnosti staveb. Metodika se zaměřuje primárně na měřítko bytu, sekundární pozornost je věnována ostatním měřítkovým úrovním.



Obr. Měřítkové úrovně prostředí

### Charakter projektu:

#### novostavba x rekonstrukce

Při vytváření sociálního bydlení může pořizovatel zvolit dva základní postupy – postavit novostavbu, nebo využít stávající bytový fond (nutnost rekonstrukce nebo údržby – podrobně » viz část B.4\_Prostorové charakteristiky v jednotlivých měřítkách). Tomu je podřízena i struktura metodiky, která prochází jednotlivá měřítká sociálního bydlení postupně z pohledu novostaveb a rekonstrukcí.

Jsou představeny základní otázky stavebníka spojené s novostavbami i rekonstrukcemi a zároveň jsou na příkladech představeny nejběžnější způsoby jejich řešení. Současně jsou z příkladů odvozeny obecné charakteristiky, dle kterých lze ověřovat míru vhodnosti konkrétních projektů.

### Charakter prostředí:

#### modernistické x kompaktní

Z pohledu rekonstrukcí je pozornost věnována zástavbě ve dvou nejběžnějších typech městského prostředí u nás – tzv. kompaktnímu městu a prostředí modernistických sídlišť.

Pojmem *kompaktní město* je označována zástavba organizovaná uliční sítí podél veřejných prostranství. Uliční a stavební čáry vymezují veřejná prostranství a organizují i okolní stavby. Otevřené prostory mají dvojí charakter – soukromé a polosoukromé vnitrobloky a veřejná prostran-

ství, která v tomto typu zástavby zaujímají zpravidla 1/3 plochy území. Principiálně obdobně utvářeným typem zástavby jsou historická jádra našich měst s měšťanskými domy. Typicky se však jedná o zástavbu s nájemními domy realizovanými až od pol. 19. stol. do pol. 20. stol., ale i o tzv. soudobé kompaktní město, které navazuje na tradiční formy v Evropě uplatňované od konce 70. let 20. století. V České republice tento posun doposud nenastal a tento typ zástavby – šetrný k prostředí i uživatelům avšak organizačně náročnější – se zde dosud uplatňuje zřídka.

*Modernistická zástavba* má rozvolněný charakter tvořený soliterními budovami, které zpravidla nevymezují zřetelná veřejná prostranství (tj. ulice, náměstí, parky atd.). Soukromé a polosoukromé venkovní plochy obytných budov zde většinou schází a veřejná prostranství zde zaujímají výrazně vyšší podíl – cca 70 % plochy území. Patří sem různé typy sídlištní zástavby budované od poloviny 20. století, ale i většina soudobé zástavby, která na tradici modernismu navazuje.

Oba typy zástavby tedy nabízí odlišné možnosti zacházení s venkovními prostory a liší se i vnitřní uspořádání staveb, ze kterých jsou běžně složena.

## B.2 OBECNÁ TÉMATA

Podmínkou pro úspěšné zadání stavby je vytvoření podrobné představy o jejím budoucím fungování. Při sestavování strategie sociálního bydlení obce či jiného poskytovatele je důležité vypořádat se se základními tématy, která procházejí jednotlivými měřítky prostředí:

### Zadání stavby

Zadání stavby by mělo vycházet z analýzy socio-demografické situace v místě (*» viz část A.1\_Kvantifikace potřeb*), ze situace na reálním trhu v místě (*» viz část A.3\_Ekonomika*), z analýzy ekonomických možností zadavatele a dále z představy, které další plánovací cíle chce obec skrze tuto investici naplnit (strategický plán, územní a regulační plány obce, plán sociální soudržnosti atd.). Z hlediska investičního horizontu i finančních možností obce je nutno věnovat pozornost určení *standardu stavby*. Výsledkem těchto úvah by měl být *stavební program* s níže uvedenými částmi.

- **Cílová skupina**

Popis předpokládané skladby budoucích uživatelů z hlediska jejich věku, složení domácností, sociálního postavení, předpokládaného životního stylu. Toto zadání může být do jisté míry univerzální (s menší mírou podrobnosti těchto specifikací) nebo flexibilní (s možností plánované změny při menších stavebních úpravách).

- **Provozní podmínky**

Představa stavebníka o podobě budoucího provozu. Může se jednat týkat specifických podmínek zadání jako například určitých charakteristických typologií (typy dispozic bytových domů či bytů) nebo obecné formy zadání (zdůrazňující komunitní život či individuální kvality a soukromí uživatelů, optimalizace investičních či spíše provozních nákladů atd.)

- **Stavební program**

Popis jednotlivých provozních celků či místností a jejich podrobná charakteristika (např. kategorie a velikostní skladba bytů) či výkonnostní parametry (prostorový a technický standard stavby, poměr brutto/netto v domě, poměr plochy obytných a pomocných místností atd.).

- **Zastavovací podmínky**

Řešení či strategie k případným alternativním možnostem zastavovacích podmínek plynoucích z územního plánu či jiných regulativů a charakteristik místa stavby (stanovení strategie).

#### Požadované vstupy:

- » Socio-demografické vstupy (strategický plán obce, socio-demografická situace).
- » Realitní trh: analýza reálné situace v místě stavby včetně srovnání nákladů různých typů pořízení staveb (*» viz část A.2\_Provozní modely*) i různých forem jejich vlastnictví (*» viz část A.3\_Ekonomika*).
- » Ekonomická a majetková situace obce a studie ekonomické proveditelnosti záměru.
- » Plánovací záměry a dokumentace obce, informace z bytového odboru, správy majetku města, sociálního odboru (socio-demografický rozbor).

#### Zpracovatel:

Zadání obvykle sestavuje zástupce investičního odboru nebo externí spolupracovník (investiční specialista nebo architekt).

### Standard stavby

- **Prostorový standard**

Úroveň bydlení i jeho ekonomiku lze mj. sledovat na prostorových parametrech, jako je *velikost čisté podlahové* (nebo někdy také *obytné*) *plochy bytu*. Klíčovou roli zde hraje pojem *obsazenosti bytů* (*» viz část B.3\_Slovníček pojmů*), tj. předpokládaný počet osob žijících v daném bytě (odvozuje parametr *velikost obytné* nebo *čisté podlahové plochy bytu na osobu*). Některé z těchto ukazatelů jsou současně obsaženy v závazné stavební legislativě (např. vyhl. 268/2009 Sb.), v nezávazných, ale platných stavebních předpisech (např. ČSN 73 4301 Obytné budovy), současně jsou často implicitně obsaženy i v řadě speciálních předpisů např. hygienických, požárně bezpečnostních, dotačních, nájemních atd.

Často vzniká potřeba rozlišovat odlišné typy standardů a přiřazovat k nim jejich prostorové parametry. Z hlediska zadávání sociálních staveb můžeme rozlišovat následující typy prostorového standardu:

- » Snížený/Podnormový standard  
Za takovýto standard označujeme řešení, která splní základní nároky na rozmístění nábytku i požadované funkční nároky, ale z hlediska prostorových požadavků se pohybují pod normovými hodnotami.
- » Normový standard  
Označuje hodnoty stanovené prostorovými požadavky českých norem, zejména ČSN 73 4301 Obytné budovy.

» Běžný standard

Označuje hodnoty očekávané v rámci běžných hodnot dnešních novostaveb nižší střední prostorové úrovně.

» Jiný standard (přístupný/upravitelný standard)

Označuje jiný než běžný standard, zpravidla daný zvláštními okolnostmi, např. zohledněním nároků specifických uživatelů (upravitelné byty pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace dle vyhl. 398/2006 Sb.), upravitelné byty dle doporučení SFRB, byty splňující požadavky na universální design atd.

• **Technický standard**

Technický standard udává úroveň technického řešení stavby či základní strategii pro jeho stanovení. Způsoby určení technického standardu staveb nejsou předmětem této metodiky.

• **Cenový standard**

Nejčastěji užívanými ukazateli jsou cena/jednotku (byt) či cena/m<sup>2</sup> ČPP bytů. Jedná se o rámcový ukazatel a je nutné počítat s určitým zkreslením. Vždy je potřeba znát podrobnější strukturu ceny (které nákladové položky zahrnuje), mechanismus její časové proměny (např. roční indexaci v závislosti na změnách cen stavebních prací) a event. bonifikaci v závislosti na zlepšení některých technických parametrů (např. zajištění určitého počtu upravitelných bytů, zlepšení třídy energetické náročnosti budovy atd.).

• **Míra univerzality**

Bytové stavby mohou být v menší či větší míře přizpůsobovány specifickým nárokům jednotlivých uživatelských skupin (senioři, mladší rodiny atd.) či momentálním společenským podmínkám. Taková optimalizace může v krátkodobém horizontu vést k určitým úsporám či uživatelské výhodnosti. V dlouhodobějším horizontu – při změně výchozích podmínek (proměna uživatelské skupiny – např. stárnutí, změna počtu členů domácnosti atd., nebo změně životního stylu) může naopak znamenat rychlejší morální stárnutí stavby. Doporučuje se proto, aby součástí zadání stavebníka byl i návrhový horizont stavby, eventuálně aby jednotlivé součásti stavby s odlišnou trvanlivostí byly navrhovány s odlišným návrhovým horizontem – nosná konstrukce cca 80 let, ostatní prvky HSV cca 60 let, fasáda, výplně otvorů či dispoziční řešení – cca 40 let, interiérové vybavení, zdravotnické instalace – cca 20 let. Dle míry optimalizace systémů rozeznáváme stavební řešení a prvky univerzální, tj. s obecným použitím, flexibilní – s uvažovanou možností postupného přizpůsobení a specifické – s nejvyšší mírou optimalizace, nejnižší mírou přizpůsobení a nejrychleji morálně stárnoucí.<sup>1</sup> Rovněž platí, že starší obytné stavby vzniklé cca do ½ 20. století vykazují zpravidla vyšší míru univerzality, od cca 30. let 20. století a především od jeho ½ se postupně u hromadné výstavby začala uplatňovat radikálnější optimalizace.

B-1 Morální stárnutí znamená, že technicky funkční stavební řešení či technologická část stavby přestane vyhovovat požadavkům svých uživatelů.

## B.3 SLOVNÍČEK POJMŮ

Ve slovníčku jsou uvedeny vybrané pojmy užívané v této části metodiky – v rámci dalších pojmů se metodika odkazuje na platné právní předpisy (např. zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním) či odbornou terminologií.

### Bydlení

Základní lidská potřeba soukromí, kontroly a identifikace s místem pobytu související s naplňováním fyzických (spánek, jídlo, odpočinek, hygiena atd.) duševních (komunikace, vytváření vztahů) i duchovních (vědomí a prožívání širších životních souvislostí a přesahů) potřeb.

### Byt / bytová jednotka

Prostor uzavřený stavební konstrukcí poskytující ochranu, možnost intimní komunikace příslušníkům (zpravidla jedné) domácnosti – obvykle rodině. Z hlediska měřítkových úrovní prostředí je byt vyšší celek než jednotlivé místnosti (tj. skládá se z místností) a nižší než dům (složen z bytů). Byt je obvykle nejmenším provozně autonomním celkem bytové stavby.

### Domácnost

Společně hospodařící společenství osob se vzájemnou citovou vazbou (obvykle rodina) žijících na jednom místě (obvykle v → bytě či → domě). Základní společenská, ekonomická, sociologická i statistická jednotka.

### Domov

Pocit ztotožnění se s místem vázaný obvykle na jeho fyzický (→ dům) nebo sociální (→ domácnost) projev.

### Dům

Prostorová jednotka vymezená samostatnou stavební konstrukcí. Z hlediska měřítkových úrovní jednotka vystavěného prostředí vyšší než byt (složen z bytů) a nižší než urbánní blok (skládá bloky). Obvykle vázán na samostatnou stavební parcelu.

### Charakter prostředí

Soubor podstatných sociálně-ekonomických, kulturně-civilizačních, přírodních a urbanisticko-architektonických skutečností, které určují podmínky uspořádání a využívání prostředí.<sup>1</sup>

#### • Charakter projektu: novostavba x rekonstrukce

V rámci metodiky vedle koupě dva základní způsoby pořízení sociálního bydlení. Obvykle jdou ruku v ruce s odlišným charakterem stavby. Dle charakteru projektu i stavby se liší způsob zadání projektu, jeho referenční charakteristika i způsob přípravy.

#### • Charakter prostředí: modernistické x kompaktní

Projev charakteru v urbanistickém měřítku. V rámci metodiky jsou rozlišeny dva nejběžnější typy městského prostředí u nás – tzv. kompaktní město a prostředí modernistických sídlišť.

##### » Kompaktní město

Pojmem je označována zástavba organizovaná uliční sítí podél veřejných prostranství. Uliční a stavební čáry vymezující veřejná prostranství organizují i okolní stavby. Otevřené prostory mají dvojí charakter – polosoukromé vnitrobloky a veřejná prostranství. Typicky se jedná o zástavbu s nájemními domy realizovanými od pol. 19. stol. do pol. 20. stol.

##### » Modernistické město

Typ zástavby s rozvolněným charakterem tvořeným solitérními budovami, které zpravidla nevymezují zřetelná veřejná prostranství – ulice, náměstí, parky atd. Patří sem různé typy sídlištní zástavby budované od poloviny 20. století, ale i většina soudobé zástavby, která na tradici modernismu navazuje.

#### • Charakter budovy: nájemní dům x panelový dům

Projev charakteru v měřítku domu, bytu a místnosti. V rámci metodiky jsou rozlišeny dva nejběžnější stavební typy nájemních domů v našem prostředí a porovnány jejich charakteristika i možnosti využití. Jedná se o činžovní dům stavěný cca od ½ 19. století do ½ 20. století a panelový sídlištní dům. Jedná se pouze o rámcové rozlišení, v rámci kterých dochází k řadě modifikací.

### Měřítkové úrovně

Základní prostorové členění vystavěného prostředí dle velikosti, konstrukce, majetkových vztahů, ale i přístupnosti, způsobu užívání a kontroly prostoru. Obvykle se strukturuje do celků (město – čtvrť – lokalita – blok – dům – byt – místnost – místo), které současně tvoří základní celky (jednotky) prostředí.

B-2 Volně dle Pražských stavebních předpisů (vyhl. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy)

## Míra soukromí

Možnost obyvatele či jejich skupin rozhodovat o způsobu využití a přístupnosti určitého území. Z hlediska míry sociální kontroly rozlišujeme prostory → soukromé, → polosoukromé, → poloveřejné, → veřejné. Míra soukromí významně ovlivňuje úroveň → sociální kontroly.

### • Soukromý prostor

Prostor volně přístupný, kontrolovaný a užívaný úzkým okruhem osob, které se vzájemně dobře znají (zpravidla příslušníci jedné domácnosti). Typicky se jedná o prostory bytu včetně venkovních např. balkónu, předzahrádky atd.

### • Polosoukromý prostor

Prostor přístupný, kontrolovaný a užívaný širším okruhem osob vymezených zpravidla určitým vztahem (vlastnickým, nájemním, zaměstnaneckým atd.), které se obvykle znají alespoň povrchně (zpravidla sousedé, zaměstnanci společnosti atd.). Typicky se jedná o sdílené prostory v bytovém domě (schodiště, chodba, pavlač) nebo v jeho bezprostředním okolí (domovní dvůr, přilehlá zahrada).

### • Poloveřejný prostor

Prostor buď přístupný každému bez omezení, který však ve zvýšené míře užívá či kontroluje omezený okruh osob (např. slepá či málo frekventovaná ulice), eventuálně prostor s přístupností vymezenou časovým režimem, např. vnitroblokový průchod, pasáž.

### • Veřejný prostor

Prostor přístupný každému bez omezení. Typicky se jedná o ulici, náměstí, park atd.

## Míra univerzality

Míra přizpůsobení stavby specifických nárokům jednotlivých uživatelských skupin (senioři, mladší rodiny atd.) či momentálním společenským podmínkám. Taková optimalizace může v krátkodobém horizontu vést k určitým úsporám či uživatelské výhodnosti. V dlouhodobějším horizontu – při změně výchozích podmínek (proměna uživatelské skupiny – např. stárnutí, změna počtu členů domácnosti atd., nebo změně životního stylu), může naopak znamenat rychlejší morální stárnutí stavby. Dle míry optimalizace stavby rozeznáváme stavební řešení a prvky univerzální, tj. s obecným použitím, flexibilní – s uvažovanou možností postupného přizpůsobení a specifické – s nejvyšší mírou optimalizace, nejnižší mírou přizpůsobení a nejrychleji zpravidla morálně stárnoucí.

## Místnost

Místnost je nejmenší prostorově a provozně autonomní část stavby. Povaha místností významným způsobem ovlivňuje charakter a kvalitu bydlení. V rámci bytových

staveb jsou místnosti jednotky podřazené bytům (místnosti skládají byty). V bytech obvykle rozeznáváme tři základní typy místností: hlavní obytné – plnicí hlavní bytové aktivity (obytný pokoj, ložnice), vedlejší – plnicí pomocné obytné aktivity (koupelny, WC, komory atd.) a komunikace vytvářející jejich vzájemnou vazbu (chodba, předstíň). Z hlediska zadání místností je nutné stanovit účel, spojenou míru specifčnosti či univerzality především hlavních místností, event. přímo jejich prostorovou charakteristiku (výměru a základní rozměry). Mezi základní vlastnosti místností patří jejich velikost, zařaditelnost, konektivita (vzájemné propojení), obsazenost a vybavení. Z uživatelského hlediska jsou místnosti určeny buď všem členům domácnosti, nebo jejich specifickým skupinám (partnerské či sourozenecké páry).

## Obsazenost

Počet osob či domácností na jednotku vystavěného prostředí. Obvykle hovoříme o obsazenosti bytů, event. místností a rozlišujeme obsazenost návrhovou (tj. předpokládanou v rámci projektu) a skutečnou. Obsazenost úzce souvisí s → přelidněností. V případě domů hovoříme spíše o velikosti domovního společenství. V případě zastavovacího systému odpovídá obsazenosti ukazatel počtu obyvatel či počtu bytů na hektar.

V rámci metodiky je obsazenost klíčovým parametrem navazujícím na → prostorový standard bytu.

Metodika pracuje z těmito typy obsazenosti (**» B.4\_BYT 1.3\_Doporučený prostorový standard SB**) :

### » Standardní obsazenost

Běžná obsazenost bytu

### » Normová obsazenost

Obsazenost vyplývající z požadavků normy ČSN 73 4301 Obytné budovy.

### » Maximální obsazenost

Slouží jako minimální doporučený standard daný obsazeností bytu pro účely sociálního bydlení.

## Přelidněnost

Vyšší skutečná obsazenost místností bytů či domů osobami či domácnostmi než obsazenost návrhová či stanovená dle stanovených kritérií (viz např. statistika Eurostat).

## Přístupnost

Míra otevřeného přístupu stavby či prostředí pro vymezené skupiny osob. Zpravidla se vztahuje k osobám se sníženou schopností pohybu a orientace způsobenou fyzickým či mentálním handicapem, věkem (senioři, děti atp.), event. společenským statutem či vztahem k místu (rezidenti, návštěvníci).

## Sociální kontrola

Úroveň bezpečnosti daného prostředí vyplývající z míry a způsobu jeho užívání, jeho přehlednosti a čitelnosti.



## Standard stavby

Úroveň řešení stavby, která se může manifestovat v odlišné míře poskytnutého prostoru (→ standard prostorový, technické úrovně zvolených řešení (→ technický standard), či prostředků poskytovaných na výkonovou jednotku (→ cenový standard).

- **Standard prostorový**

Úroveň bydlení vztažená k prostorovému parametru (*velikost čisté podlahové plochy bytu*, někdy také *velikost obytné plochy bytu*). Klíčovou roli zde hraje → obsazenost bytu, tj. předpokládaný počet osob žijících v daném bytě (parametr *velikost obytné nebo čisté podlahové plochy bytu na osobu*). Některé z těchto ukazatelů jsou současně obsaženy v závazné stavební legislativě (např. vyhl. 268/2009 Sb.), v nezávazných, ale platných stavebních předpisech (např. ČSN 73 4301 Obytné budovy), současně jsou často implicitně obsaženy i v řadě speciálních předpisů např. hygienických, požárně bezpečnostních, dotačních, nájemních atd.

Metodika rozlišuje tyto typy prostorového standardu:

- » **Snížený / Podnormový standard**

Prostorové hodnoty řešení, která splní základní požadavky na rozmístění nábytku i očekávané aktivity, ale z hlediska prostorových nároků se pohybují pod normovými hodnotami.

- » **Normový standard**

Hodnoty stanovené prostorovými požadavky českých norem zejména ČSN 73 4301 Obytné budovy.

- » **Běžný standard**

Hodnoty očekávané v rámci novostaveb obvyklých v daném regionu a segmentu výstavby.

- » **Průměrný standard**

Statisticky průměrné hodnoty v daném vzorku, tj. zpravidla všech staveb nebo všech novostaveb na daném území. Obvykle míněny průměrné hodnoty dle sčítání lidu, domů a bytů ČSÚ.

- » **Jiný standard (přístupný / upravitelný standard)**

Hodnoty zástavby zohledňující nároky specifických uživatelů (upravitelné byty pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace dle vyhl. 398/2006 Sb.), upravitelné byty dle doporučení SFRB, požadavky na univerzální design atd.

- **Technický standard**

Úroveň technického řešení stavby daná popisem (např. formou výkonových parametrů) či pomocí referenčních vzorů.

- **Cenový standard**

Nejčastěji užívanými ukazateli jsou cena/jednotku (byt) či cena/m<sup>2</sup> ČPP bytů. Jedná se o rámcový uka-

zatel a je nutné počítat s určitým zkrácením. Vždy je potřeba znát podrobnější strukturu ceny (které nákladové položky zahrnuje), mechanismus její časové proměny (např. roční indexaci v závislosti na změnách cen stavebních prací) a event. bonifikaci v závislosti na zlepšení některých technických parametrů (např. zajištění určitého počtu upravitelných bytů, zlepšení třídy energetické náročnosti budovy atd.).

## Ubytování

Přechodná či dočasná forma → bydlení, u které nastává pouze snížená identifikace obyvatele s místem a vytvoření pocitu → domova. Obvykle znamená, že ubytovaná osoba bydlí (tj. má domov) na jiném místě (např. sezónní zaměstnanecké ubytovny), nebo se nalézá v situaci bytové nouze.

## Zadání

Obecný popis stavebního záměru formulovaný jako zadání projektových prací. Obvykle je jeho součástí → stavební program, vymezení → cílová skupina → provozní podmínky budoucí stavby, základní → ekonomická charakteristika záměru a základní → analýza územně plánovacích možností. Zadání zpracovává investiční specialista nebo architekt.

- **Cílová skupina**

Popis očekávané skladby budoucích uživatelů z hlediska jejich předpokládaného věku, složení domácností, sociálního postavení, předpokládaného životního stylu atd. Toto zadání může být přirozeně i univerzální (bez těchto specifikací) či flexibilní (s možnostmi plánované záměny při menších stavebních úpravách).

- **Provozní podmínky**

Koncepce budoucího provozu. Může se týkat jednak specifických podmínek zadání, například určitých charakteristických typologií (typy dispozic bytových domů či bytů) nebo o obecné formy zadání (zdůrazňující komunitní život či individuální kvality a soukromí uživatelů, optimalizaci investičních či provozních nákladů atd.).

- **Stavební program**

Popis jednotlivých provozních celků stavby a jejich podrobná charakteristika (např. kategorie a velikostní skladba bytů, event. včetně výčtu a předpokládané velikosti → místností) či výkonnostních parametrů (→ prostorový a → technický standard stavby, poměr brutto/netto v domě, poměr plochy obytných a pomocných místností).

- **Zastavovací podmínky**

Shrnutí limitů stavby plynoucích z regulativů či vlastností pozemku. Stanovení strategie pro jejich eventuální alternativní interpretaci.

# B.4 PROSTOROVÉ CHARAKTERISTIKY V JEDNOTLIVÝCH MĚŘÍTKÁCH



## měřítka MÍSTNOST

Místnost je nejmenší prostorově a provozně autonomní část stavby. Povaha místností významným způsobem ovlivňuje charakter a kvalitu bydlení. V rámci bytových staveb jsou místnosti jednotky podřazené bytům (místnosti skládají byty). V bytech obvykle rozeznáváme tři základní typy místností: hlavní (event. nazývané obytné – plnicí hlavní bytové aktivity – obytný pokoj, ložnice), vedlejší (plnicí pomocné obytné aktivity – koupelny, WC, komory atd.) a komunikace vytvářející jejich vzájemnou vazbu. Z hlediska zadání místností je nutné stanovit účel, spojenou míru specifčnosti či univerzality především hlavních místností, event. přímo jejich prostorovou charakteristiku (výměru a základní rozměry). Mezi základní vlastnosti místností patří jejich velikost, zařaditelnost, konektivita (vzájemné propojení), obsazenost a vybavení. Z uživatelského hlediska jsou místnosti určeny buď všem členům domácnosti, nebo jejich specifickým skupinám (partnerské či sourozenecké páry).

### NOVOSTAVBY

### REKONSTRUKCE

#### 1. Velikost místností

Stanovení nebo ověření velikostí místností v bytě

##### 1.1 Předpisy

Výměrám a rozměrům místností bytu se věnuje technická norma ČSN 73 4301 Obytné budovy. V části 5.2.2. Obytné místnosti jsou (mimo jiné) uvedena doporučení pro:

- minimální plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu
- minimální plochy kuchyní
- minimální šířky obytných místností

Požadavky na velikost a rozměry místností upravitelného bytu jsou uvedeny ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (bod 8. přílohy č. 3 k této vyhlášce). » [BYT – 5.1](#)

##### 1.2 Prostorové souvislosti

Větší prostorový standard oproti normovým hodnotám dává místo pro další kus nábytku či aktivitu. Tvar, plocha a možnost efektivního zařízení místnosti jsou dále ovlivněny umístěním oken a dveří.



Obr. Velikostní škála obývacích pokojů se stolováním

» [Příloha B.1.1\\_Modely místností](#)

pro Rekonstrukce se neliší

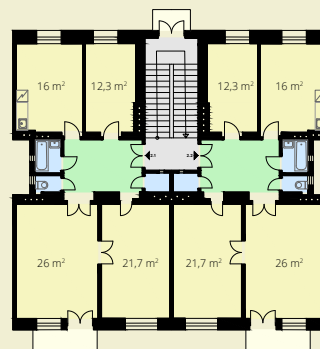
- *Prostorové parametry místností ve stávajícím bytovém fondu*

#### OBYTNÉ MÍSTNOSTI:

Obytné místnosti v *nájemních domech* kompaktního města jsou obvykle větší oproti místnostem v *panelových domech*, které často odpovídají minimálním normovým hodnotám (zejména v případě ložnic).

#### Nájemní domy:

- ⊕ Větší plošný standard a rozměry místností, které jsou často u všech obytných místností bytu obdobné – umožňují větší flexibilitu z hlediska např. změny využití místností (přesunutí obývacího pokoje, změna využití místnosti pro další ložnici, rozdělení místnosti atd.), vyšší obsazenosti ložnic či jednodušší adaptace na bezbariérové bydlení.
- ⊖ Vyšší plošný standard místností může snižovat hospodárnost celkového dispozičního řešení, a zkomplikovat tak splnění prostorových kritérií pro zařazení bytu do systému SB.

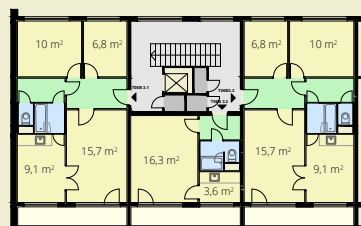


Obr. Ukázka charakteru a velikostí obytných místností v nájemním domě

Možnosti využití vyššího plošného standardu bytu v nájemních domech » [BYT – 1.3 \(rekonstrukce\)](#)

#### Panelové domy:

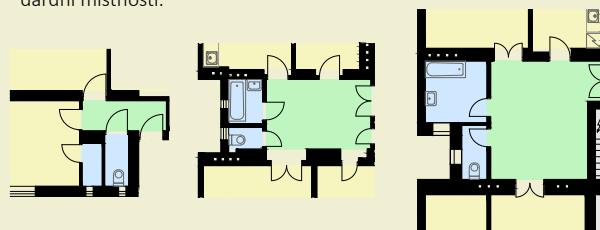
- ⊕ Hospodárnější plošný standard místností lépe odpovídá přiměřeným velikostem pro sociální bydlení.
- ⊖ Flexibilita využití místností z hlediska prostoru pro nábytek a různé aktivity je omezena. Jednotlivé obytné místnosti bytu jsou zpravidla normované pro určité využití, které nelze bez větších dispozičních úprav zaměňovat.



Obr. Ukázka charakteru a velikostí obytných místností v panelovém domě (konstrukční soustava T06B)

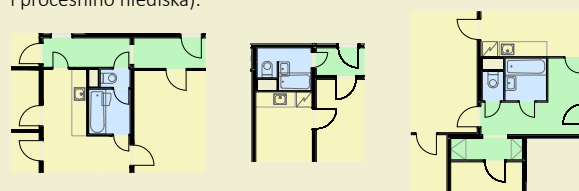
#### KOUPELNA / WC:

V *nájemních domech* je možné narazit na širokou škálu prostorového standardu koupelen a toalet – od podnormových místností, nevyhovujících dnešním potřebám (podnormové wc; koupelna v podobě umývárny vybavené pouze umyvadlem atd.), po prostorově nadstandardní místnosti.



Obr. Ukázka charakteru koupelen v nájemních domech (podstandardní / běžná / nadstandardní koupelna)

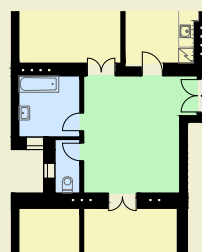
Charakteristickým prvkem *panelových domů* jsou prefabrikovaná bytová jádra různých konstrukčních typů, která kombinují zázemí pro koupelnu, WC i kuchyň. Vzhledem k životnosti použitých stavebních materiálů (umakart) a nemožnosti uspokojit současnou potřebu z hlediska zařiditelnosti těchto místností (např. umístění pračky) je rekonstrukce takových bytových jader prakticky nevyhnutelná. Výhodou je však poměrně jednoduchá přestavba (z technologického i procesního hlediska).



Obr. Ukázka různých typů bytových jader v panelových domech

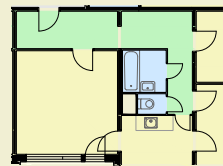
#### KOMUNIKACE:

V *nájemních domech* se nejčastěji setkáváme s komunikačním prostorem halového charakteru, jehož nevýhodou může být nižší prostorová efektivita z pohledu poměru obytné plochy k celkové čisté podlahové ploše bytu (» *BYT - 4.1*), naproti tomu však umožňuje větší množství dispozičních řešení a poskytuje vyšší kapacitu pro zařízení nábytkem. Halová dispozice navíc zvyšuje pobytový charakter jinak utilitárního komunikačního prostoru.



Obr. Ukázka halového charakteru komunikací v bytě v nájemním domě

Komunikace v bytech v *panelových domech* mají nejčastěji chodbovou dispozici, jsou prostorově efektivnější (» *BYT - 4.1*), ale poskytují méně místa pro rozmanitější zařízení nábytkem.



Obr. Ukázka chodbového charakteru komunikací v bytě v panelovém domě

#### ÚLOŽNÉ PROSTORY:

Byty v *nájemních domech* umožňují vzhledem k většímu plošnému standardu místností, větší světlé výšce a častému výskytu komor v bytě variabilnější řešení úložných prostor.

Možnosti řešení úložných prostor v *panelových domech* jsou sice více omezené, ale jednotlivá místa lze využít efektivně a užitelně.

## 2. Zařiditelnost

Stanovení nebo ověření zařiditelnosti jednotlivých místností v bytě

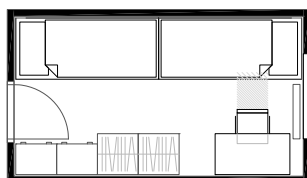
### 2.1 Předpisy

Norma ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů stanovuje zejména technické požadavky na zařízení místností bytu nábytkem, uvádí se jeho půdorysné rozměry a zásady pro jeho rozmístění v bytě. Závažné jsou i pokyny pro nejmenší šířky průchodů a přístupu k nábytku.

### 2.2 Prostorový standard místností

Ve vztahu k normovým hodnotám minimálních šířek a ploch místností dle ČSN 73 4301 a požadavkům na zařizovací předměty dle ČSN 73 4305 je možné rozlišit základní velikostní škálu místností:

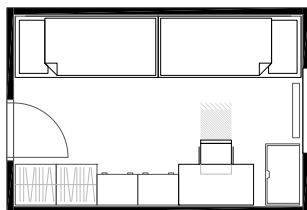
- **PODNORMOVÉ** – s nenormovým plošným standardem, který však splňuje požadavky na zařizovací předměty (ČSN 73 4305)



10,0 m<sup>2</sup>

Obr. ukázka podnormové ložnice (» příloha B.1.1\_Modely místností)

- **NORMOVÉ** – s normovým plošným standardem (splňující minimální rozměry a plochy dle ČSN 73 4301)



12,0 m<sup>2</sup>

Obr. ukázka normové ložnice (» příloha B.1.1\_Modely místností)

pro Rekonstrukce se neliší

### • Úpravy hygienického bytového jádra v panelových domech

Bytové jádro je určujícím prvkem dispozice bytu a jeho poloha je vázána na instalační šachtu. V panelových domech se setkáváme s několika typy jader, z nichž každé je používáno v určitých konstrukčních soustavách domů. Možnosti rekonstrukce bytového jádra (tedy koupelny, toalety i kuchyně) jsou jeho typem zásadně ovlivněny – skladba umakartových nenosných a panelových nosných příček limituje maximální možné rozměry koupelny a také uspořádání zařizovacích předmětů.

#### a) Úprava jádra při ponechání bytové dispozice



Obr. Ukázka rekonstrukce bytového jádra bez změny dispozice

#### b) Úprava jádra se změnou dispozice a posunem funkcí v bytě

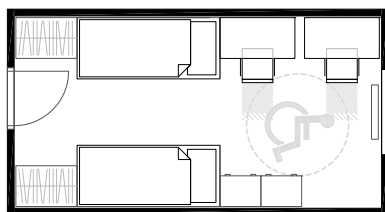
- Nákladnější varianta, která však může přinést novou kvalitu v řešení dispozice.
- Nutno vyhovět všem požadavkům norem, vyhlášek i zákonů, kde jsou dány minimální rozměry jednotlivých místností a další podmínky.
- Zásah do nosné konstrukce, u panelových domů obzvláště citlivé, vyžaduje vždy stavební povolení a musí být stvrzen ve svém řešení statikem.



Obr. Ukázka rekonstrukce bytového jádra se změnou dispozičního řešení (efektivnější využití komunikací v bytě, změna na centrální dispozici)

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

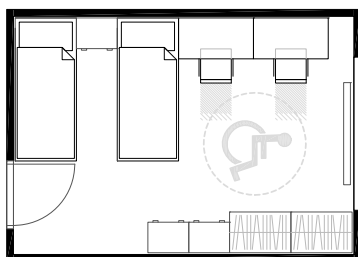
- STANDARDNÍ – s běžným plošným standardem, který při vhodném dispozičním řešení umožňuje i případný pobyt osoby na vozíku



15,2 m<sup>2</sup>

Obr. ukázka standardní ložnice (» příloha B.1.1\_Modely místností)

- JINÝ STANDARD – s plošným standardem umožňujícím pohyb osob na vozíku podle vyhlášky č. 398/2009 Sb.



17,3 m<sup>2</sup>

Obr. ukázka ložnice jiného standardu (» příloha B.1.1\_Modely místností)

### 3. Obsazenost v měřítku místnosti

Ověření doporučené obsazenosti

#### 3.1 Obsazenost z hlediska počtu lůžek

Možnost obsazenosti (počtu obyvatel) bytu se odvíjí hlavně od lůžkové kapacity jednotlivých místností a úzce souvisí s prostorovým standardem bydlení. Primárně je ke spaní určena samostatná ložnice, ale za určitých podmínek je možné umístit spaní i v obývacím pokoji.

Z ČSN 73 4301 (Obytné budovy) vyplývá, že:

- v obývacím pokoji je možné umístit 1 lůžko za těchto podmínek:

Počet obytných místností v bytě	1	2	3	> 3
Obývací pokoj bez stolování	✓ (min 16 m <sup>2</sup> )	✓ (min 16 m <sup>2</sup> )	✓ (min 20 m <sup>2</sup> )*	X
Obývací pokoj se stolováním	✓ (min 18 m <sup>2</sup> )	✓ (min 18 m <sup>2</sup> )	X	X
Obytná kuchyně nahrazující obývací pokoj	✓ (min 16 m <sup>2</sup> )	X	X	X

\* pokud je v bytě navržena další obytná místnost o ploše min. 16 m<sup>2</sup>, která není určena ke spaní (např. obytná kuchyně)

- žádná obytná místnost nemá být určena pro spaní více než 2 osob

#### • Úpravy hygienického zázemí v nájemních domech

Hygienické zázemí v nájemních domech slibuje větší svobodu při rekonstrukci. Zděná konstrukce nabízí možnost případného probourání nosných stěn (se souhlasem příslušného úřadu) či posunu dveří, a tedy i variabilnější řešení dispozice bytu. Úprava prostorově vyhovující koupelny nevyžaduje žádné konstrukční změny (zděné jádro není nutné zvláště upravovat), rozšíření či přesunutí koupelny či kuchyně však zpravidla také nepředstavuje větší problém (svod odpadního potrubí lze řešit individuálněji).



Obr. Ukázka úpravy hygienického zázemí v nájemním domě

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

#### • Obsazenost ložnic ve stávajícím bytovém fondu

Při využívání stávajícího bytového fondu je možné uvažovat o přiměřeném zvýšení obsazenosti. Bližší informace » **BYT\_1.3 - Doporučený prostorový standard SB**

### 3.2 Počet WC a koupelen ve vztahu k obsazenosti

Požadavky ČSN 73 4301 z hlediska kapacity hygienického zařízení v bytě se odvíjí od počtu obytných místností:

Počet obytných místností	Min. počet WC	Požadavky
1	1	- wc možné umístit v koupelně
2	1	- wc možné umístit v koupelně
3	1	- wc v samostatné místnosti
4	1	- wc v samostatné místnosti - nejméně dvě umývadla v rozdílných prostorech
5 a více	2	- nejméně dvě umývadla v rozdílných prostorech

Důležitým kritériem pro řešení hygienického zázemí je však také obsazenost bytu z hlediska počtu osob či počtu domácností.

Z pohledu univerzality je vhodné uvažovat u bytů vyšší velikostní kategorie (4kk a výše) s umístěním druhé koupelny či alespoň druhého WC. Toto řešení usnadňuje obsazení bytu více osobami či další domácností. (» *Byt – 1.4*)

## 4. Vybavení místností

Vybavení bytu je primárně v kompetenci nájemníka, jednotlivé místnosti musí umožnit vybavení základním nábytkem a zařízením dle účelu místnosti.

- *Kapacitní možnosti hygienického zázemí v panelových a nájemních domech*

Kapacitní možnosti koupelen a WC jsou v *panelových domech* značně závislé na prostorových podmínkách dané konstrukční soustavy a poloze instalační šachty. V rámci přizpůsobení hygienického zázemí dnešním potřebám (např. vytvoření místa pro pračku) může být účelné přistoupit v odůvodněných situacích k propojení koupelny a WC i v bytech o vyšším počtu obytných místností než je uvedeno v ČSN 73 4301. Takové řešení je však nutné dobře zvážit s ohledem na možné komplikace při soužití uživatelů bytu.

» *příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav*

Obdobně platí v krajních případech i u *nájemních domů*, zde jsou však prostorové a technologické podmínky vzhledem ke zděné konstrukci a svodům odpadního potrubí zpravidla příznivější.

pro Rekonstrukce se neliší



Z hlediska měřítkových úrovní prostředí je byt vyšší celek než jednotlivé místnosti (tj. skládá se z místností) a nižší než dům (složen z bytů). Byt je obvykle nejmenší provozně autonomním celkem stavby. Při zadání stavebních úprav bytu je nutné stanovit složení domácnosti a způsob užívání a užitné vlastnosti, event. z něho odvodit velikostní kategorii bytu, jeho typologii, předpokládanou efektivitu půdorysu. Základním uživatelem bytu je domácnost, zpravidla rodinná. Některé byty mohou být koncipovány jako vícedomácnostní.

## NOVOSTAVBY

### 1. Kapacity bytu

*Ověření plochy bytu a jeho obsazenosti*

#### 1.1 Parametry pro stanovení kapacit bytu

- počet osob na bytovou jednotku
- počet domácností na bytovou jednotku
- počet osob na obytnou místnost
- velikost obytné plochy / velikost obytné plochy na osobu
- velikost čisté podlahové plochy bytu / velikost čisté podlahové plochy bytu na osobu

#### 1.2 Předpisy

Některé požadavky týkající se kapacit bytu jsou uvedeny v těchto předpisech:

Závazné

- Vyhláška č. 268 / 2009 Sb. o technických požadavcích na stavby
- Vyhláška č. 398 / 2009 Sb. o technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb
- Nařízení č. 10 / 2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy)

Nezávazné

- ČSN 73 4301 Obytné budovy

Specifické

- U dotačních titulů nutno sledovat odlišné podmínky

#### 1.3 Doporučený prostorový standard SB

Byt určený pro SB:

- » plošné nároky (minima a maxima)
- » velikost bytu by měla odpovídat jeho obsazenosti

Níže je uvedena tabulka velikostí bytů a jejich obsazenost, které jsou doporučeny v rámci stanovení stavebního programu pro novostavby.

Úpravy doporučených hodnot:

- U bytů upravitelných nebo určených pro bydlení osob s omezenou schopností pohybu a orientace je možné uplatnit koeficient **1,2** upravující maximální čistou podlahovou plochu bytu v kontextu obsazenosti bytu daným počtem osob pro každou kategorii.
- Kvalita dispozičního uspořádání bytu je mimo jiné ovlivněna koeficientem poměru čisté podlahové plochy bytu a čisté obytné plochy bytu. Pro byty s jednou obytnou místností by tento koeficient neměl být menší než 0,7. Pro byty s více obytnými místnostmi by koeficient neměl být menší než 0,75.

## REKONSTRUKCE

pro Rekonstrukce se neliší

pro Rekonstrukce se neliší

#### • Doporučený plošný standard SB pro rekonstrukce

Pro rekonstrukce bytů platí obě níže uvedené tabulky určené pro novostavby s těmito rozdíly:

- U plochy bytů je možné uplatnit koeficient **1,15** upravující maximální čistou plochu bytu v kontextu obsazenosti bytu daným počtem osob pro každou kategorii. Koeficient určuje maximální horní mez celkové čisté plochy bytu, dolní mez není stanovena.
- U rekonstrukcí bytů na byty upravitelné nebo pro bydlení osob s omezenou schopností pohybu a orientace je možné současně uplatnit i koeficient **1,2** upravující maximální čistou plochu bytu v kontextu obsazenosti bytu daným počtem osob pro každou kategorii.

Uplatnění tabulky pro posuzování stávajících bytů je možné nalézt v příloze » [příloha B.2.1\\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav](#)

**Tabulka doporučené obsazenosti jednodomácnostních bytů pro novostavby**

<b>Čistá podlahová plocha bytu</b>	<b>23 – 37,9 m<sup>2</sup></b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	1	1	2-3
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu	23,0 – 37,9	23,0 – 37,9	7,66 – 18,95
<b>Čistá podlahová plocha bytu</b>	<b>38 – 51,9 m<sup>2</sup></b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	2	3	4
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu	19,0 – 25,95	12,6 – 17,3	9,5 – 12,98
<b>Čistá podlahová plocha bytu</b>	<b>52 – 67,9 m<sup>2</sup></b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	3-4	4-5	5-6
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu	13-22,63	10,4 – 16,98	8,66 – 13,58
<b>Čistá podlahová plocha bytu</b>	<b>68 – 81,9 m<sup>2</sup></b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	4-5	4-6	7-8
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu	13,6 – 20,47	11,33 – 20,47	8,5 – 11,7
<b>Čistá podlahová plocha bytu</b>	<b>82 – 95,9 m<sup>2</sup></b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	5-6	5-8	9-12
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu	13,66 – 19,18	10,25 – 19,18	6,83 – 10,65

<b>Počet obytných místností</b>	<b>1</b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	1	1	2-3
<b>Počet obytných místností</b>	<b>2</b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	2	3	4
<b>Počet obytných místností</b>	<b>3</b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	3-4	4-5	5-6
<b>Počet obytných místností</b>	<b>4</b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	4-5	4-6	7-8
<b>Počet obytných místností</b>	<b>5</b>		
obsazenost	standardní obsazenost	normová obsazenost	maximální obsazenost*
počet osob	5-6	5-8	9-12

\* Slouží jako minimální doporučený standard daný obsazeností bytu pro účely sociálního bydlení.  
Při stanovování obsazenosti bytu je nutné pro konkrétní případ domácnosti posoudit rizika přelidněnosti.

• **Úpravy bytu zvyšující kapacitu jeho využití**

V některých případech (např. pokud plošná výměra bytu přesahuje doporučené maximum) může být vhodné bytové jednotky pro jejich efektivnější využití upravit.

Úpravy zvyšující kapacitu využití bytu:

- Rozdělení bytu na více bytových jednotek
- Zvýšení počtu ložnic v bytě (tedy zvýšení kapacity obsazení bytu)





Obr. Ukázka rozdělení bytu na více bytových jednotek v panelovém domě



Obr. Ukázka rozdělení bytu na více bytových jednotek v nájemním domě

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

#### 1.4 Počet domácností v bytě a vícedomácnostní bydlení

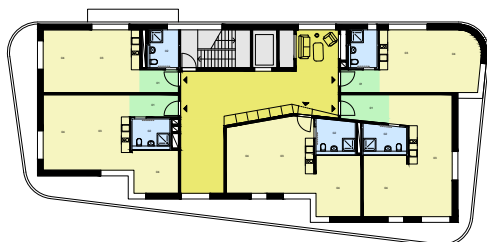
Jedním z parametrů kapacity bytu a prostorového standardu je také počet domácností, které mohou být současně využívány.

Základní členění bytových staveb vychází z pohledu vztahu sociální jednotky (domácnosti) k jednotce fyzického prostředí (byt či jeho obdoba). Z tohoto pohledu je možné hovořit o sociálním bydlení:

- obecném – jednodomácnostním
- skupinovém – dvou a více domácnostním
- přechodném – na principu ubytování, tj. v ne plně vybavených ubytovacích jednotkách (zpravidla pokoje)

##### Dvou a více domácnostní bydlení

- Jedná se o specifickou formu bydlení představující určitý trend a obohacení nabídky, které podporuje komunitu definované skupiny bydlících (např. senioři, lidé ohrožení osamocněním, mladí lidé, mladé rodiny, studenti, různá etnika, společně hospodařící skupina nebo vícegnerační bydlení).
- Je založeno na kombinaci samostatných jednotek (bytů, nebo 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 soužití (sdílení prostoru, věcí i hodnot). Důležité je u této formy bydlení zapojení sociální práce.
  - » typy vícedomácnostních bytů viz BYT\_2.4
- 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, je možné ale uvažovat i o kooperaci dvou jednočlenných domácností.
- 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).



Obr. Ukázka vícedomácnostního bytu (Haerle Hubacher, Winterthur-Seen, Německo)

» příloha B.3\_Příklady dobré praxe

pro Rekonstrukce se neliší

## Tabulka doporučené obsazenosti vícedomácnostních (skupinových) bytů pro novostavby

Celková čistá podlahová plocha bytu		52 – 67,9 m <sup>2</sup>			
Počet domácností v bytě		2	3	4	5
počet osob		3-4			
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu		13-22,63			
Celková čistá podlahová plocha bytu		68 – 81,9 m <sup>2</sup>			
Počet domácností v bytě		2	3	4	5
počet osob		5-7	4-6		
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu		9,71 – 16,38	11,33 – 20,47		
Celková čistá podlahová plocha bytu		82 – 95,9 m <sup>2</sup>			
Počet domácností v bytě		2	3	4	5
počet osob		8-10	6-9	5-8	
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu		8,2-11,98	9,11 – 15,98	10,25 – 19,18	
Celková čistá podlahová plocha bytu		96 – 109,9 m <sup>2</sup>			
Počet domácností v bytě		2	3	4	5
počet osob		9-12	9-12	7-11	6-10
m <sup>2</sup> netto plochy/osobu		8,00 – 12,21	8,00 – 12,21	8,72 – 15,70	9,60 – 18,31

- Byty větší než 110 m<sup>2</sup> se posuzují adekvátně k plochám a obsazenosti v tabulce uvedených.
- Pro upravitelné byty platí možnost užití stejného koeficientu jako u tabulky pro jednodomácnostní byty.
- Obdobné je také doporučení pro poměr čisté obytné plochy bytu a čisté plochy bytu jako u jednodomácnostních bytů.

## 2. Typologie bytu

Ověření principu dispozičního uspořádání bytu s ohledem na jeho charakter a vhodnost pro využití pro účely SB

### 2.1 Vliv typologie bytu na fungování domácnosti

Typologie bytu významně ovlivňuje charakter bydlení a fungování domácnosti, je proto vhodné ji sledovat.

Řazení místností a forma jejich provázání je úzce spojena s charakterem sdíleného prostoru, který tímto řazením vzniká, tj. do jaké míry se jedná o prostor čistě komunikační a do jaké míry jde současně i o prostor pobytový. Dispozice bytu tak zásadním způsobem ovlivňuje způsob jeho užívání a zejména míru společenské interakce v rámci jednotky.

Z hlediska sociálního charakteru bydlení rozlišujeme dispoziční typy bytů:

- s vyšší mírou sociálních vazeb (halový, centrální, průchozí)
- nižší mírou sociálních vazeb (chodbový)

### 2.2 Dispoziční typy

Parametrem pro členění dispozičního uspořádání bytu je způsob řazení místností a především vztah obsluhujícího a obsluhovaného (pobytového) prostoru.

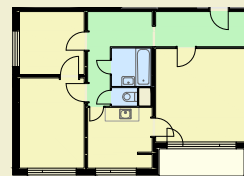
Níže jsou dle tohoto parametru rozlišeny typy dispozic bytů s posouzením jejich vhodnosti pro SB: » příloha B.1.2. Typologie bytu

Dispoziční typy bytu	Vlastnosti
CHODBOVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- univerzální typologie vhodná pro široké spektrum uživatelů</li> <li>- nízká míra sociální interakce a vysoká autonomie jednotlivých místností utváří charakter ubytování</li> </ul>
HALOVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšená míra sociální interakce mezi obyvateli bytu</li> <li>- autonomie místností do značné míry zachována</li> </ul>
CENTRÁLNÍ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšená míra interakce obyvatel bytu utváří vysoký sociální potenciál pro společné soužití</li> <li>- úspora komunikací v bytě, ale snížená autonomie místností</li> <li>- nejběžnější dispozice pro SB v evropských zemích</li> </ul>
MONOPROSTOROVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- řešení s nejvyšší mírou vzájemných interakcí mezi obyvateli bytu, ale zároveň s omezenou autonomií jednotlivých míst vedoucích do značné míry ke ztrátě jejich intimity</li> <li>- možné jako výškově členěné prostorové řešení, kde je oddělení aktivit vytvořeno jejich vzájemnou vzdáleností (vhodné např. pro bydlení mladých)</li> </ul>

pro Rekonstrukce se neliší

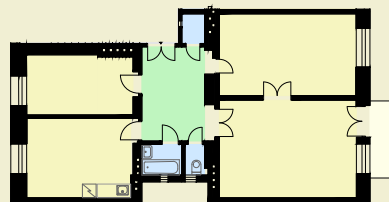
#### • Typologie bytů v panelových / nájemních domech

V panelových domech se v drtivé většině případů vyskytují byty chodbové, ojediněle je však možné narazit i na halové byty. Tato skutečnost souvisí hlavně s konstrukčními možnostmi daných soustav panelových domů.



Obr. Ukázka typického bytu v panelovém domě (chodbová dispozice)

Jinak je tomu v nájemních domech, kde se častěji setkáváme s byty halového typu, ale chodbové jsou také zcela běžné (hlavně u jednotek s menším počtem obytných místností).



Obr. Ukázka typického bytu v nájemním domě (halová dispozice)

### 2.3 Typologie bytu vs. Cílová skupina

Některé cílové skupiny sociálního bydlení předpokládají určité speciální požadavky na obytné prostředí, a měla by se proto návrhu bytů pro tyto uživatele věnovat zvýšená pozornost. Jedná se především o různé skupiny osob s omezenou schopností pohybu a orientace, pro něž jsou požadavky na bydlení upraveny různými předpisy (» *Byt – 5.*). Specifickou skupinu pak představují senioři – níže uvedená doporučení pro návrh vyplývají z cíle čelit riziku osamocení, a dále zvýšit schopnost soběstačnosti a oddálit potřebu péče ze strany druhých osob.

#### BYTY PRO SENIORY

- *Optimální dispoziční řešení bytů*
  - standardní 1kk / 2kk byty
  - skupinové bydlení více domácností (» *Více-domácnostní bydlení, Byt\_1.4*)
  - rozvržení bytu s ohledem na sníženou schopnost pohybu starších osob (» *Stupně upravitelnosti, Byt\_5.2*)
- *Venkovní soukromé prostory bytu*

Možnost vizuálního kontaktu s veřejným prostorem bývá pro seniory, jejichž akční radius je menší než u osob v aktivním věku, významným animačním prvkem.

  - doporučuje se doplnění bytu o venkovní soukromé prostory ve formě balkonu, lodžie, terasy či předzahrádky (» *Byt\_2.5*)
  - tyto prostory by měly odpovídat očekávaným aktivitám a umožnit umístit stůl se židlemi, popřípadě další zařizovací předměty
  - u upravitelných bytů je velikost zmíněných prostor přizpůsobena i osobám s omezeným pohybem a orientací



Obr. Referenční ukázka řešení lodžie

- *Vyvážené rozvržení soukromých a sdílených prostorů*
  - Soukromý prostor (byt, část bytu) je doporučeno navrhovat ve vztahu se sdíleným prostorem (např. domovní komunikace, společenská místnost, dvůr, ale také sdílená část bytu pro více domácností) tak, aby dohromady tvořily obytné prostředí umožňující vyšší intenzitu sociálních interakcí spojených s možností vzájemné pomoci, vyšším pocitem bezpečí a aktivizací života seniorů. (» *Dům – 4.,5.*)

### 2.4 Vícedomácnostní byty

*Ověření výstavby vícedomácnostních bytů s ohledem na cílovou skupinu (např. senioři, skupiny osob s pečovatelskou službou či asistencí, skupiny mladých osob či studenti)*

Na základě vnitřní organizace jednotlivých jednotek a jejich formy vzájemného propojení lze rozlišovat 4 základní principy skupinového bydlení:

#### • Úprava bytu pro seniory

Adaptace bytu pro seniory by se měla zaměřovat především na vytvoření bezpečného prostředí podporující soběstačnost a autonomii jeho uživatele.

Hlavními tématy případné rekonstrukce bytu jsou:

- Úprava koupelny – dle zvoleného stupně upravitelnosti (» *Byt\_5.2*)
- Řešení venkovních soukromých prostor bytu – úprava balkonu, případné zasklení lodžie atd.
- Vazba na společné plochy v domě – individualizace vstupů do bytových jednotek, tedy „přivlastnění“ uživatelem pro jeho lepší orientaci v domě

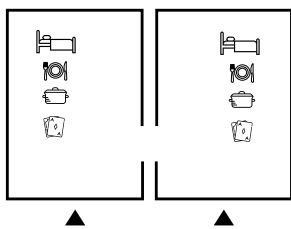
Z pohledu cíle čelit riziku osamocení však nabývá na významu především charakter míst navazujících na byt, tedy řešení společných prostor v domě (» *Dům\_4.*) a venkovních prostor domu. (» *Dům\_5.*)

» příloha B.3\_Příklady dobré praxe

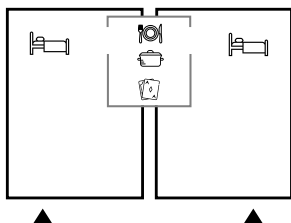
#### • Úprava bytu na vícedomácnostní bydlení

Význam a výhoda úpravy stávajícího bytu na vícedomácnostní byt spočívají především ve vzájemné podpoře participujících domácností při bydlení, z praktického hlediska pak v úspoře nákladů prostřednictvím sdílení některých částí bytu.

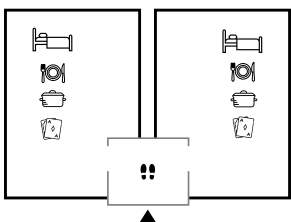
1. byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené



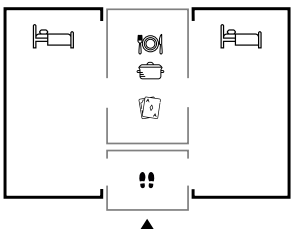
2. byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené se společnou obytnou místností



3. byty s jedním společným vstupem vzájemně propojené



4. byty s jedním společným vstupem se společnou obytnou místností



Typickým představitelem skupinové domácnosti ale bývá standardní 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. (» *Byt – 2.2*)

## 2.5 Venkovní prostory bytu

Venkovní prostor (balkon, lodžie, terasa, předzahrádka) patří mezi nejdůležitější součásti soukromého prostoru bytu. Z pohledu uživatele se jedná o další místo nad rámec celkové plochy bytu, jehož využitelnost je sice spojená s venkovní teplotou a charakterem počasí obecně, ale který hraje klíčovou roli v segmentu osobního prostoru člověka v celé jeho škále.

Uživatelé poskytují charakterově odlišný prostor od vnitřní části bytu, čímž se výrazně zvyšuje schopnost člověka se s novým prostředím identifikovat. Existence strukturovaného osobního prostoru je také jednou z podmínek využívání kvalit sdílených prostorů.

» Venkovní soukromé prostory je doporučeno navrhovat především v bydení pro seniory.

Úprava může být v zásadě založená na dvou principech:

- Rozčlenění na jednotky jednotlivých domácností na úrovni jednoho stávajícího bytu
- Propojení dvou či více bytových jednotek ve větší vícedomácnostní byt



Obr. Ukázka úpravy vybraného bytu v nájemním domě na skupinové bydlení (varianta úpravy a)



Obr. Ukázka úpravy vybraného bytu v nájemním domě na skupinové bydlení (varianta úpravy a)

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

- Možnosti doplňování / rozšiřování venkovních prostor bytu

### Panelové domy

Kromě možnosti doplňování balkonů (např. metodou lehké předsazené konstrukce) představuje velké téma pro panelové domy také práce s předzahrádkami. Vybudování předzahrádek k přízemním bytům, jejichž časté zvýšení o půl patra se dá s výhodou využít, s sebou přináší hned několik rovin. Kromě samotného rozšíření soukromého prostoru bytu je třeba nepodceňovat roli předzahrádky jako významného prvku, který napomáhá formovat rozhraní domu a jeho bezprostředního okolí. Právě nečitelná hranice mezi soukromým prostorem domu a veřejným prostorem ulice je jedním z klíčových nedostatků prostředí modernistických sídlišť. (» *Město\_2.2*)

Prostorové nároky by měly odpovídat svému programu, tedy místu, kde je možné posedět například s přáteli. Minimální velikost je tak dána možností umístění stolu s židlemi, popřípadě dalšími zařízeními předměty. U předzahrádek, jejichž velikost je přirozeně největší, může jejich využití souviset i s pěstováním rostlin, což v omezené míře může platit i pro ostatní venkovní prostory. U upravitelných bytů je jejich velikost přizpůsobena i osobám s omezeným pohybem a orientací.



Obr. Referenční ukázka předzahrádky bytu (Vackov, Praha, UNIT architekti)

Význam předzahrádek spočívá i ve zvýšení sociální kontroly nad okolím domu, redukcí plochy, o které se stará město, a angažování obyvatel v péči o bezprostřední okolí svého obydli.



Obr. Referenční ukázka doplněné předzahrádky k panelovému domu (Halle-Neustadt, Stefan Forster Architekten)

#### Nájemní domy

V případě výhodného dispozičního uspořádání domu a prostorových podmínek vnitrobloku, je doporučeno rozšíření přízemních bytů do dvora prostřednictvím vytvoření soukromých předzahrádek.



Obr. Referenční ukázka předzahrádky ve vnitrobloku (Vídeň, Zschokkegasse)

### 3. Flexibilita / univerzalita / adaptabilita v měřítku bytu

#### 3.1 Obecné principy

Jedním z cílů sociálně udržitelného prostředí je také schopnost reagovat na proměnlivé potřeby obyvatel. Z tohoto hlediska je výhodné uplatňovat pro návrh bytu principy univerzálního designu, aby byl podpořen potenciál adaptability bytu na různá dispoziční schémata. Cílem je zvyšovat schopnost užívání bydlení lidmi odlišných generací či postižením a umožnit rozmanitost využití z hlediska funkcí i obsazenosti.

Byty by měly s ohledem na zvolené konstrukční řešení domu umožnit:

- vzájemné slučování nebo rozdělování
- úpravy spojené s adaptací bytu např. pro osoby s handicapem
- změnu prostorového standardu či charakteru dispozičního uspořádání podle aktuálních potřeb společenské poptávky obce

#### • Flexibilita bytů v panelových / nájemních domech

##### Panelové domy

Možnosti rozdělování a slučování bytů závisí na konstrukční soustavě panelového domu.

Omezujícími prvky jsou:

- poloha instalační šachty
- rozpon a poloha nosných zdí
- poloha panelových příček (nejsou sice nosné, ale jsou zapojeny do tuhosti celé konstrukce)

##### Nájemní domy

Zděná konstrukce nabízí větší prostor k možným zásahům (např. nové otvory ve zdi, přesouvání příček). Výhodou bytů v nájemních domech jsou také větší a často téměř shodné plošné rozměry obytných místností, které umožňují poměrně snadný posun funkcí v bytě. V úvahu připadá také možnost rozdělení většího bytu na více bytových jednotek. Další výhodou těchto staveb jsou zpravidla vysoké výšky stropů, které je možné využít pro umístění některých funkcí (např. spaní) do další výškové úrovně.

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

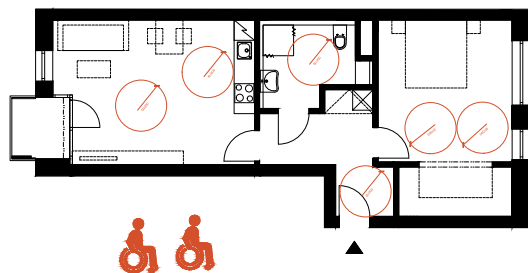
### 3.2 Flexibilní dispozice bytu

Jde o projektování s možností budoucího uplatnění jiných dispozicích variant, reagujících na vymezení cílových skupin obyvatel a případné sociologické změny ve společnosti.

#### PŘÍKLAD:

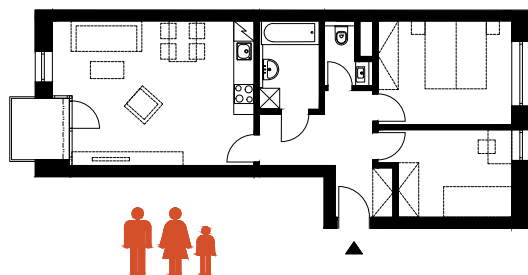
Na schématu jednotky velikosti 2KK jsou ilustrovány různé varianty alternativního využití. 2KK jednotka představuje upravitelný – či alespoň potencionálně upravitelný – byt, jehož plošná výměra odpovídající podmínkám vyhl. 398/2009 Sb. je relativně značná (60 m<sup>2</sup>). Toho je využito pro vytvoření alternativních modelů obsazenosti:

1. základní verze bydlení pro dvoučlennou domácnost s možností obou partnerů na vozíčku



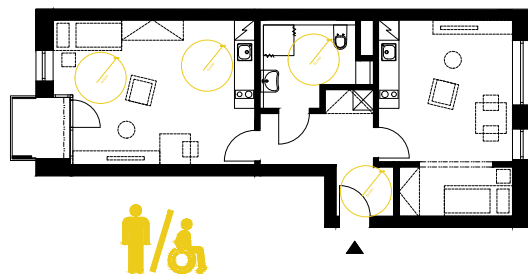
Obr. 2KK byt pro dvoučlennou domácnost handicapovaných

2. alternativní verze pro tříčlennou domácnost (rodiče + dítě, eventuálně dospělý rodič se dvěma dětmi) v upraveném dispozicičním řešení 3KK (ovšem bez možnosti využití pro hendikepovaného člena domácnosti)



Obr. 3KK sociální byt pro tříčlennou rodinu

3. skupinový byt pro dvě jednočlenné domácnosti, přičemž jedna jednotka splňuje podmínky pro využívání handicapovanou osobou.



Obr. Skupinový byt pro 2 jednočlenné domácnosti

Uvedené alternativy umožňují jednak pružně reagovat na předpokládanou poptávku po bydlení jednočlenných domácností, vytvářet malá bytová společenství vzájemně se podporujících osob a současně i kombinovat různé typy podporovaného bydlení, zvyšovat sociální různorodost sousedského společenství a účinně tak bránit izolovanosti jednotlivých sociálních a věkových skupin.

pro Rekonstrukce je téma hůře uplatnitelné

#### 4. Efektivita půdorysu

Posouzení s ohledem na ekonomii provozu

Efektivita půdorysu vyjadřuje potenciál využití bytu pro obytné funkce ve vztahu k jeho celkové velikosti. Nebo opačně řečeno hospodárnost řešení obsluhujících částí bytu (zejména chodeb).

Hospodárnost dispozice bytové jednotky lze dobře sledovat na parametru poměru obytné plochy k celkové čisté podlahové ploše bytu.

- Pro byty s jednou obytnou místností by tento koeficient neměl být menší než 0,7.
- Pro byty s více obytnými místnostmi by pak neměl klesnout pod 0,75.

Parametr je ovlivněn:

- Velikostní kategorií bytu

V případě 1KK bytů odpovídá nižším hodnotám vlivem velikosti potřebného zázemí na jedinou obytnou místnost.

- Typologií bytu

Příkladem může být nepříznivě vycházející poměr u halové dispozice (hala není považována za obytnou místnost) vůči velmi efektivnímu poměru při centrální dispozici bytu (» *Byt\_2*). Interpretace tohoto parametru neznamena, že halové dispozice by se nemělo pro SB využívat, ale hovoří spíše o jisté vlastnosti této typologie, kterou je třeba brát v úvahu. Jako účelné se však ukazuje sledování tohoto indikátoru u chodbových dispozic, kdy nižší poměr indikuje neúspěšné řešení chodeb v bytě.

#### 5. Bezbariérové bydlení

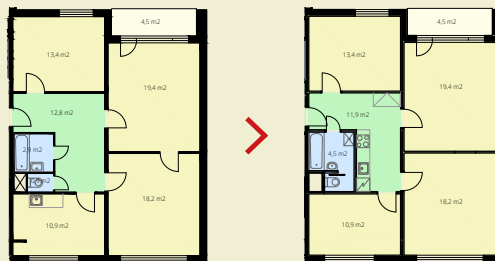
##### 5.1 Předpisy

Požadavky na velikost a rozměry místností *upravitelného bytu* jsou uvedeny ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (bod 8. přílohy č. 3 k této vyhlášce).

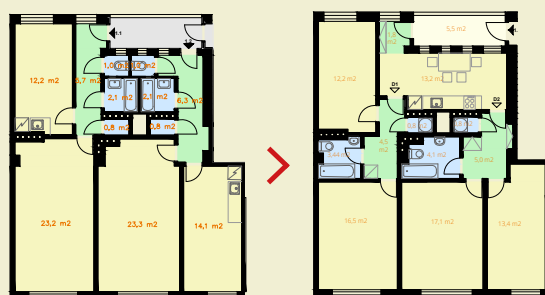
Pod pojmem *upravitelný byt* se rozumí byt, který splňuje základní stavebně technické požadavky bezbariérovosti, tj. byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

- Možnosti úprav bytů v panelových / nájemních domech z pohledu lepšího využití komunikací v bytě

Při vhodné dispozici upravovaného bytu se nabízí možnost využití jinak velmi utilitárního komunikačního prostoru pro další aktivity, jako např. vaření (umístění kuchyňské linky do chodby). V některých případech může být účelné také přiřazení chodby k obytnému prostoru a vytvoření větší centrální pobytové plochy.



Obr. Ukázka využití komunikací v bytě v panelovém domě (přemístění kuchyňské linky do chodby umožňuje vznik další ložnice)



Obr. Ukázka využití komunikací v bytě v nájemním domě

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

- Úprava bytu v panelových / nájemních domech na bezbariérové bydlení

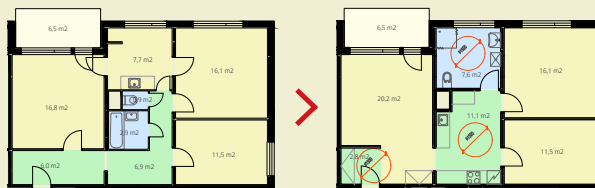
Panelové domy

Vstupní výhodou adaptace bytu v panelovém domě na bezbariérové bydlení je obvykle již existující zařízení domu vytáhem.

Úskalí adaptace bytu:

- Schopnost rozšíření koupelny (bytového jádra) pro potřeby osoby se sníženou schopností pohybu značně závisí na prostorových podmínkách dle rozložení panelových nosných stěn a příček.
- Častý nedostatek místa v předsíni pro plné otočení osoby na vozíku.
- Překážku může představovat také nedostatečná plošná výměra místností ve vztahu k požadavkům na upravitelný byt dle vyhlášky č. 398/2009 Sb.

» doporučeno využití standardu *Přístupný byt dle SFRB* (» *Byt\_5.2*)



Obr. Ukázka adaptace na bezbariérový byt v panelovém domě

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

### Nájemní domy

Výhodou je vyšší plošný standard místností, které často odpovídají také požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb. V opačném případě je možné využít standardu *Přístupný byt dle SFRB* (» *Byt\_5.2*).

Úskalí adaptace bytu:

- dům obvykle nevybaven výtahem (» *Dům\_4.1*)



Obr. Ukázka adaptace na bezbariérový byt v nájemní domě

## 5.2 Stupně upravitelnosti

*Posouzení bezbariérového řešení s ohledem na minimální požadavky prostorového uspořádání bytu*

Současná stavební vyhláška (398/2009 Sb.) definuje upravitelný byt relativně náročným způsobem, jenž odpovídá kombinaci mnoha různých typů postižení, která se v praxi vyskytují spíše zřídka. Takové řešení poskytující prostorový komfort srovnatelný často s parametry zdravotnických zařízení (např. velikost dveří, velikost koupelen) je však i pro řadu osob se zdravotním postižením neadekvátní. Stavby jsou potom nejen investičně a provozně náročnější, ale pro řadu osob s běžnými typy postižení i nepohodlnější.

V tomto ohledu může být účelné zavedení stupňovitých kategorií upravitelného bydlení. Příkladem je návrh standardu přístupných bytů dle SFRB, který byl definován ve Vzorových projektech senior-ského bydlení pro Státní fond rozvoje bydlení.

### PŘÍSTUPNÝ BYT DLE SFRB

Na projektu bylo prokázáno, že pro potřeby osob s omezenou schopností pohybu a orientace jsou dostačující některé snížené nároky oproti vyhlášce č. 398/2009 Sb.

Parametry přístupného bytu dle SFRB:

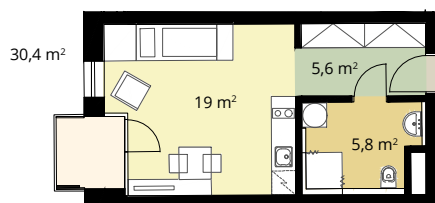
- Hygienické zázemí je koncipováno tak, aby vyhovovalo osobám s omezením pohybu, ale zároveň i lidem dosud zcela zdravým a pohyblivým. V koupelně jsou použity standardní zařízení a předměty, které se dají, stejně jako potřebná madla, doplnit až při akutní potřebě obyvatele bytu.
- Zmenšené velikosti dveří oproti upravitelnému bytu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. na 800 mm.
- Mírně zmenšené plochy obytných místností oproti normovým hodnotám:

Obytná kuchyň s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj (v bytě 1KK) – 19 m<sup>2</sup> (místo předepsaných 24 m<sup>2</sup>)

Obytná kuchyň nahrazující obývací pokoj (v bytě 2KK) – 22,5 m<sup>2</sup> (místo předepsaných 24 m<sup>2</sup>)

Ložnice se 2 lůžky – 16 m<sup>2</sup> (místo předepsaných 17 m<sup>2</sup>)

Řešení výrazně zlepšuje komfort užívání pro osoby s běžnějšími formami omezení při zachování rozumného prostorového standardu. Zohledňuje se tak víceúrovňový přístup k řešení problematiky prostředí určeného k užívání handicapovanými osobami způsobem běžným v řadě evropských zemí.



Obr. Upravitelný byt dle SFRB velikosti 1+kk

- *Využití stupňů upravitelnosti pro stávající bytový fond*

Standard *přístupného bytu dle SFRB* může představovat cestu zejména pro řadu bytů v panelových domech, u kterých je dosažení standardu upravitelného bytu často velice komplikované.





Dům je stavebně a uživatelsky autonomní prvek, který však v nejběžnějších formách nemá urbanistickou autonomii.

Kapitola se zaměřuje na aspekty ovlivňující charakter bydlení a sociální udržitelnost v domě – typologie domu, efektivita půdorysu, struktura bytových jednotek, společné prostory v domě, venkovní prostory domu.

Z hlediska společenství se obvykle jedná o skupinu lidí, kteří jsou navzájem spojeni společným zájmem (často se jedná např. o společenství vlastníků), eventuálně jsou nuceni řešit společné problémy. Při běžných velikostech lidí v domě vytváří sousedská společenství, kde se z velké části znají a mají o sobě základní povědomost, např. se mohou znát jménem, vědí o základních rodinných vazbách atd.

## NOVOSTAVBY

### 1. Typologie domu

Stanovení nebo ověření typologie domu

#### 1.1 Proč sledovat typologii domu a jaké důsledky z její volby vyplývají

Volba typologie domu je ovlivněna mnoha aspekty, jako např. vyhodnocení pozemku, struktura bytových jednotek, cílová skupina obyvatel atd. Není proto účelné určitou typologii domu přímo prosazovat, důležité je však brát na zřetel vlastnosti a důsledky, které ze zvoleného řešení vyplývají.

Typologie domu má vliv na:

- Ekonomiku projektu
- Sociální vztahy obyvatel v domě

Parametrem pro členění dispozičního uspořádání budovy je řazení jednotek (bytů) ve vztahu ke komunikačnímu prostoru, a zároveň forma a uspořádání tohoto prostoru.

Dle tohoto parametru rozeznáváme základní typy dispozic bytových budov:

Dispoziční typy domu	Vlastnosti
SCHODIŠŤOVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menší počet bytů na patře umožňuje snadnější sociální kontrolu i nižší vzájemné rušení</li> <li>- přímé osvětlení schodiště v jednotlivých patrech zvyšuje sociální atraktivitu společných prostor</li> <li>- utilitární prostor domovní komunikace obvykle nemá obytný charakter, který by umožnil tento prostor využívat i pro aktivity s vyšším stupněm sociálních interakcí</li> </ul>
S JÁDREM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na patře možno umístit větší počet bytů, což spolu s jejich centrální polohou vstupů zlepšuje přehlednost a zvyšuje sociální interakci, a tím i sociální kontrolu společných prostor</li> <li>- přirozené osvětlení a větrání domovní komunikace možné zpravidla pouze jako horní</li> <li>- snížený kontakt s venkovním prostorem i způsob osvětlení domovní komunikace zejména v nižších patrech snižuje sociální atraktivitu společných prostor</li> </ul>
HALOVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- větší počet pohybujících se lidí v hale i vzájemná komunikace napříč úrovněmi zvětšuje počet sociálních interakcí a výrazně zlepšuje sociální kontrolu celého prostoru haly</li> <li>- přímé osvětlení haly i průhledy zlepšují sociální atraktivitu společných prostor</li> <li>- hala často umožňuje i sekundární využívání společenského charakteru</li> <li>- charakter této typologie v sobě obsahuje potenciál vyšší identifikace s prostředím</li> <li>- ve větším měřítku hrozba vzájemného rušení jednotek</li> </ul>
CHODBOVÝ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chodby, zpravidla s nižší možností přímého denního osvětlení, nebývají atraktivním prostorem pro sociální interakci</li> <li>- menší jednotky, ke kterým chodbový systém pro udržení efektivitu navádí, snižují typologickou pestrost</li> <li>- ve větším měřítku hrozba anonymity a vzájemného rušení jednotek</li> </ul>

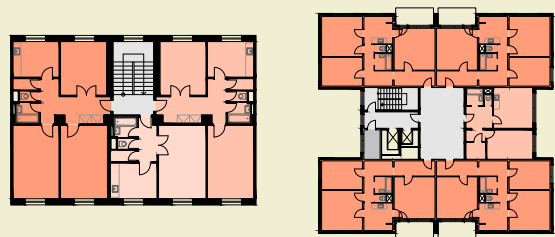
## REKONSTRUKCE

#### • Zhodnocení typologie panelových / nájemních domů a vyplývající doporučení pro SB

Smyslem sledování typologie stávajících domů není vyhýbat se některým z nich, ale vědět, jak je s nimi možné pracovat.

Panelové domy

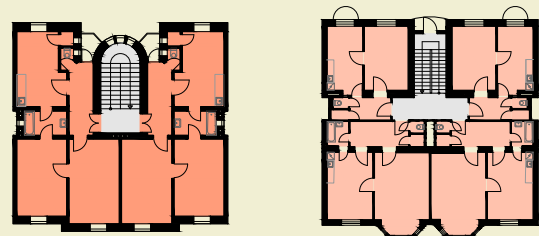
- Obvykle schodišťová nebo chodbová dispozice domu, méně často halová.
- Dispoziční rozvržení panelových domů utváří spíše anonymní charakter, který je umocněn často větším počtem jednotek na patro. Důležité je tedy v tomto případě pracovat zejména s charakterem domovních komunikací a zvýšením jejich sociálního potenciálu pro posílení sousedských vztahů. (» Dům – 4. Společné prostory v domě)



Obr. Ukázka nejčastějších typologií panelového domu (řadová sekce / bodová sekce)

Nájemní domy

- Nejčastěji schodišťová dispozice budovy, méně často pavlačová.
- Schodišťová dispozice, typická navíc malým počtem bytových jednotek na patro, utváří intimní charakter společných prostor v domě. V souladu s povahou tohoto prostoru je doporučeno vyhýbat se koncentraci sociálních bytů (maximálně 1 sociální byt na patro).



Obr. Ukázka nejčastějších typologií nájemního domu (schodišťový dům se 2 bytovými jednotkami na patro / 4 bytovými jednotkami na patro)

#### ATRIOVÝ

- díky vizuální otevřenosti, propojenosti podlaží a pobyto-  
vosti prostoru atria vede atriový typ k vysoké společenské  
interakci obyvatel
- většinou polosoukromý charakter atria pomáhá zvyšovat  
obytnou kvalitu domu
- typologie atriového domu v sobě může obsahovat i sekun-  
dární funkce zvyšující její obytný charakter, a posilovat tak  
kvalitu celého prostředí
- vizuální kontrola pohybu na komunikačních prostorech domu  
přispívá i k vyšší bezpečnosti bydlení
- s vyšší intenzitou využívání atria i domovních komunikací  
hrozí větší vzájemní rušení

#### PAVLAČOVÝ

- pavlač je ideální sociální prostor umožňující vyšší stupeň  
sociálních interakcí, a to nejen na pavlači samotné, ale také  
ve vztahu k parteru přilehlé venkovní plochy
- typologie pavlače v sobě může obsahovat i sekundární  
funkce zvyšující její obytný charakter, a posilovat tak kvalitu  
celého prostředí.
- vizuální kontrola pohybu na pavlači přispívá i k vyšší bezpeč-  
nosti bydlení
- prostorově relativně neefektivní (zpravidla kompenzováno  
nižšími náklady na výstavbu venkovní komunikace)
- větší jednotky dále výrazně snižují efektivitu systému, což  
vede k omezení typologické pestrosti bytů
- snížené soukromí při fasádě obrácené směrem k pavlači

#### S PŘÍMÝMI VSTUPY

- nemá společné komunikace, jako prostor pro sociální inte-  
rakci zpravidla slouží navazující venkovní prostor
- menší počet bytů umožňuje snadnější sociální kontrolu
- spojuje výhody bydlení v bytovém a rodinném domě
- vlastní vstupy a charakter individuálního bydlení zvyšují  
stupeň identifikace s prostředím

#### » příloha B.1.3\_Typologie domu

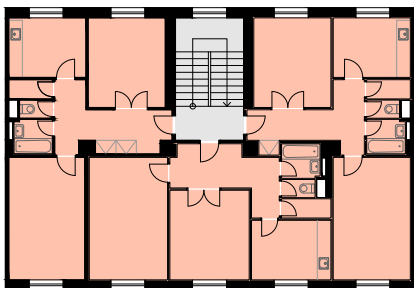
Ekonomické stavební ukazatele či efektivita jednotlivých řešení a jejich sociální potenciál mohou být v konkrétních případech v protikladu (např. prostorově velmi efektivní chodbové řešení má často velmi nízký sociální potenciál). Tuto okolnost nutno při koncipování konkrétního záměru brát v úvahu. V opačném případě hrozí ztráta efektivitu celého záměru (nižší sociální potenciál budovy si může vyžádat nutnost intenzivnější sociální práce a výsledek může být sociálně i ekonomicky negativní).

#### 1.2 Stanovení společenského charakteru domu

Volba typu dispozičního řešení je klíčová pro společenské aspekty bydlení a významným způsobem ovlivňuje spokojenost s bydlením v domě. Z pohledu předpokládané sociální interakce, zpravidla v rámci sdílených prostor, je možné rozlišit několik charakterů domu, jejich promyšlení by se mělo stát také součástí zadání projektu:

##### 1. Standardní nájemní bydlení

Prostorový a technický standard jednotek a společných prostor v domě nevybočuje z rámce běžné stavební produkce.

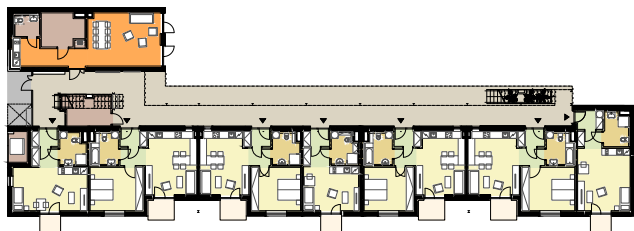


Obr. Ukázka domu s charakterem standardního bydlení

pro Rekonstrukce se neliší

pro Rekonstrukce se neliší

2. Nájemní bydlení se zvýšenou sociální interakcí (sousedské bydlení)
  - Charakteristický je zlepšený standard sdílených prostor a domovního vybavení, které obvykle mají za cíl zkvalitnit sociální vztahy či posílit komunitní život obyvatel a jejich vzájemné sousedské vazby.
  - Cílené zřizování míst k posezení či setkávání a dalších prvků umožňujících neformální „osvojení“ části sdílených prostor domů. V rámci domovních komunikací se typicky jedná o vybavení domu společenskou místností.
  - Typickým zástupcem takového typu bydlení jsou domy určené pro specifické věkové skupiny (seniory, samoživitelé, mladší rodiny) či etnické skupiny obyvatel.



Obr. Ukázka domu s charakterem sousedského bydlení (společenská místnost, pobytový charakter komunikace a předprostoru vstupu do bytů)

## 2. Efektivita půdorysu

Požadavky a ověření základní prostorové efektivity domu

*Poměr brutto / netto ploch*

Efektivitu půdorysu domu je možné pozorovat na podílu brutto / netto ploch domu. Jedná se o parametr vyjadřující poměr čistých podlahových ploch bytů vůči hrubé podlahové ploše domu (HPP), který vypovídá o základní ekonomice projektu. Jeho hodnota je zásadním způsobem ovlivněna zvolenou typologií domu a prostorovým standardem sdílených ploch.

- U *standardního nájemního bydlení* se jeho běžné hodnoty pohybují okolo 0,7.
- V případě *nájemního bydlení se zvýšenou sociální interakcí* se zlepšeným standardem sdílených prostor a domovního vybavení (typicky seniorské bydlení) se běžný koeficient ocitá níže okolo 0,5 až 0,6.

Při formulaci zadání je nutné brát v úvahu, že menší výměra jednotek snižuje prostorovou efektivitu jednotlivých dispozičních řešení a naopak.

Efektivita řešení poměrně výrazně vzrůstá i při vyšší podlažnosti, která ovšem nebývá vhodná u sociálně exponovaných projektů.

» *Dům\_4. Společné prostory v domě*

## 3. Struktura bytových jednotek

*Stanovení nebo ověření struktury bytových jednotek v domě*

### 3.1 Distribuce versus koncentrace

- uplatňování principu sociální inkluze a heterogenizace prostředí (cílem je vyhnout se vzniku čtvrtí či lokalit s nižším sociálním statusem)
- rovnoměrná distribuce jednotek v rámci jednotlivých domů či domovních souborů

Tento záměr může být uskutečňován za pomoci různých opatření uplatňovaných správcem fondu sociálního bydlení – klasicky zohledněním urbanistických souvislostí při strategii pořizování.

pro Rekonstrukce se neliší

- *Běžná hodnota brutto / netto koeficientu ve stávajících domech*  
Průměrný zjištěný koeficient brutto / netto ploch u *panelových domů* je 0,71, u *nájemních domů* 0,69. Hodnoty se tedy pohybují vůči standardním novostavbám v běžném rozsahu.

» *příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav*

- *Možnosti transformace společných ploch domu (úpravy vedoucí k vylepšení brutto / netto koeficientu)*  
Pro ekonomicky efektivnější využití domu je možné v některých případech uvažovat o transformaci části společných prostor domu na plochu k pronájmu či eventuálně na další byt.

*Panelové domy*

Panelové domy se vyznačují poměrně rozsáhlými společnými prostory (sklepy, prádelny, sušárny, kočárkárny atd.), které v současné době již často nenachází svoje využití.

Doporučení:

- Změna náplně místností dle charakteru bydlení – společenská místnost, posilovna, ping pong, místnost pro externí pečovatelskou službu atd.
- Nevyužívané prostory lze ve vhodných případech využít pro komerční účely (výhodou je přísun finančních prostředků z pronájmu do domovního fondu).

*Nájemní domy*

Nájemní domy obvykle neposkytují možnosti k obdobným úpravám, v parteru se již prostory pro komerční účely často vyskytují.

pro Rekonstrukce se neliší

Požadavek může být částečně přenesen na subjekty pořizující bydlení hromadnou formou, např. minimálním procentuálním zastoupením bytů v sociálním standardu (např. 5 %) v rámci hromadné výstavby určité velikosti (např. od velikosti 20 b.j.).

### 3.2 Počet jednotek

Na sociální udržitelnost v měřítku domu má zásadní účinek velikost skupiny obyvatel příslušících k jednomu vchodu.

Optimální společenství by mělo být dostatečně malé, aby se jednotliví členové měli možnost navzájem znát. Tato skupinová dynamika je samozřejmě velmi individuální, přesto však vykazuje určité obecné zákonitosti, přičemž dochází k výsledovatelným posunům s věkem, vzděláním, stylem života, ale i charakterem sídla a lze je ovlivnit i volbou samotné domovní či bytové typologie.

Počet obyvatel v domě by měl dosahovat maximálně limitu:

- 100 osob na domovní vchod
- 8 bytových jednotek na schodištvé jádro a patro

Kapacity je však nutno volit s ohledem na konkrétní situaci a charakter lokality, přičemž menší měřítko zpravidla přináší lepší výsledky.

#### Společenství seniorů:

Vzhledem k nižší schopnosti seniorů navazovat a udržovat sociální kontakty je doporučena hranice počtu seniorů v rámci jednoho společenství do 50 osob. Případy, které se pohybují mimo tento rámec, jsou samozřejmě možné, ale je vhodné činit při nich některá opatření, která mohou mít prostorové důsledky. Např. při vytváření větších domovních společenství je dobré takové domy vhodně členit a vymezovat menší zřetelně čitelné celky (» příloha B.3\_Příklady dobré praxe).

### 3.3 Struktura jednotek

Zvolenou strukturou a rozmanitostí typů bytových jednotek lze významně ovlivnit sociální mix v domě a jeho okolí. Důležitým aspektem pro správné nastavení zadání a strategie řešení je úvaha nad potřebnou cílovou skupinou a odvození jejích charakteristik.

#### » A.1\_Kvantifikace potřeb

Z tohoto pohledu je v zásadě možné rozlišit dvě strategie řešení bytových jednotek v domě:

- Univerzální – bytové jednotky jsou z hlediska plošného a prostorového řešení univerzální; jednoduchými úpravami lze jednotky přizpůsobit pro různé velikosti i charaktery domácností
- vyšší vstupní náklady / nízké náklady při adaptaci

#### » viz Byt – 3.

- Řešení „na míru“ – typ bytových jednotek v domě odpovídá cílové skupině a jejím potřebám. Struktura jednotek by v takovém případě měla být rozmanitá a nabízet z hlediska velikostí a typů více možností
- nižší vstupní náklady / vyšší náklady při adaptaci

Za účelem mixu různých sociálních skupin ve struktuře města a prevence vzniku sociálně vyloučených lokalit se doporučuje využívat stávajícího bytového fondu. Aby došlo k úspěšnému přijetí domácnosti ze systému SB mezi „starousedlíky“, je vhodné zohledňovat při zařazování bytů do systému místní komunitu.

#### • Obvyklý počet bytových jednotek v panelových / nájemních domech

##### Panelové domy

- Řadové sekce panelových domů – obvykle 3 BJ na podlaží; méně často 2 nebo 4 BJ na podlaží
- Bodové sekce panelových domů – běžně 4 až 5 BJ na podlaží, můžeme se však setkat i s případy věžových domů s 8 až 12 BJ na podlaží

Pro lokalizaci sociálních bytů je vhodné volit domy s menším počtem jednotek a nižší mírou anonymity.

##### Nájemní domy

Obvyklý počet jednotek na podlaží je 2 (byty orientované na dvě protější fasády) nebo 4 (byty orientované na jednu stranu). U pavlačových domů je počet BJ na podlaží vyšší.

Prostředí má obvykle intimnější a soukromější charakter, proto je při realizaci SB v těchto domech nutno brát v potaz, že při úpravě počtu jednotek může dojít k výrazné změně charakteru domu.

#### • Lokalizace jednotek sociálního bydlení ve stávajících domech

Pro využívání stávajících bytů pro sociální bydlení platí zásada vyvarování se jeho koncentraci – v rámci podlaží, domu i lokality. Rozhodování o umístění SB by vždy mělo vycházet z individuálního posouzení místní situace.

#### • Jak pracovat se strukturou bytových jednotek v panelových / nájemních domech

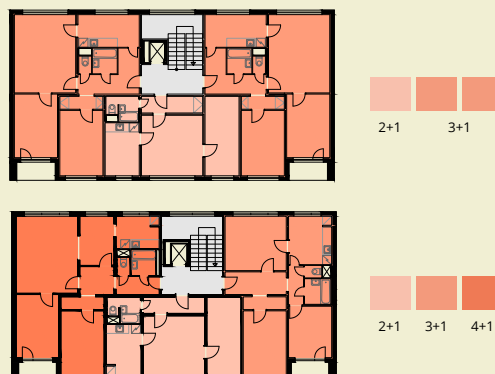
- » Stanovení cílových skupin obyvatel SB
- » Adekvátní využití stávajících bytů
- » Úprava standardu nevyhovujících bytů
- » Úpravy bytů dle potřeb obce

#### » příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

#### • Jakou strukturu bytů je možné ve stávajících domech očekávat

##### Panelové domy

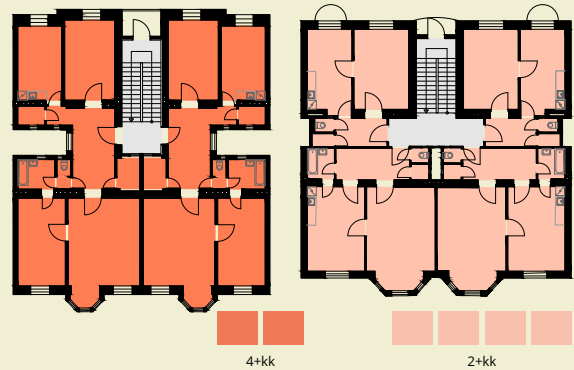
- Největší podíl bytových jednotek v panelových domech představuje kategorie bytů 3+1, ostatní kategorie jsou zastoupeny méně, ale vyrovnaně.
- V rámci jednoho domu jsou většinou zastoupeny dvě velikostní kategorie bytů, ale můžeme se setkat i se zcela homogenní (1 kategorie) nebo více rozmanitou strukturou (3 až 4 kategorie).
- Úpravy struktury bytů v panelovém domě jsou v zásadě možné z hlediska propojování, ale i rozdělování bytových jednotek (můžou ale vyžadovat složitější zásah do nosných panelů).



Obr. Ukázka struktury bytů v panelovém domě (řadová sekce OP 1.11)

### Nájemní domy

- Nejčastější kategorie bytů 4+kk a 2+kk
- V rámci domu obvykle zastoupena pouze jedna kategorie
- Větší kategorie bytových jednotek se však dají poměrně jednoduše rozdělit na 2 či dokonce více menších bytů



Obr. Ukázka struktury bytů v nájemním domě

» příloha B.2.1\_Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

## 4. Společné prostory v domě

*Stanovení charakteru a vybavení společenského prostoru*

### 4.1 Domovní komunikace a vstupní prostory – vliv na fungování společenství v domě

Charakter vstupních prostorů a komunikací významně ovlivňuje celkovou kvalitu bydlení a vztahy lidí v domě.

#### Komunikace

Z hlediska sociálního charakteru mohou být komunikace pojaty jako prostor:

- S nízkým potenciálem sociálních vazeb - chodba či hala ryze účelového charakteru



Obr. Ukázka běžné chodby čistě účelového charakteru

- Se středním potenciálem sociálních vazeb - prostor poskytuje příležitost pro spočinutí (např. lavička)



Obr. Referenční ukázka chodby s lavičkou (dům s pečovatelskou službou v Úvalech, Jiran Kohout architekti)

- Úprava domovních komunikací v panelových / nájemních domech za účelem zlepšení sociálního charakteru

- Důležitost údržby
- Důraz na bezpečnost a přehlednost prostoru (kvalitní osvětlení, světlé barvy, eliminace temných zákoutí) – především ve vstupních prostorech domu
- Posílení obytnosti komunikačních prostor
- Možné doplnění drobné vegetace, popř. míst k setkávání (vždy v souladu s požárními předpisy)



Obr. Předprostory vstupu do panelových domů často trpí nízkou mírou srozumitelnosti a reprezentativnosti (obtížné rozpoznání hlavního a vedlejšího vchodu)



Obr. Návrh úpravy vstupního prostoru v panelovém domě (sídlisko Školní ve Štětí\_Centrum kvality bydlení)

- S vysokým potenciálem sociálních vazeb – prostor obytného charakteru přizpůsobený setkávání (např. umístění stolu se židlemi; vhodné je využití denního světla)



Obr. Referenční ukázka obytné chodby (Bydlení pro seniory v Masans, Peter Zumthor)

#### Vstupní prostory domu

Vstupní prostory domu je třeba navrhovat s ohledem na bezpečnost, přístupnost (bezbariérové řešení) a sociální potenciál místa z hlediska interakce mezi obyvateli domu a jejich návštěvníky. V přímé návaznosti na vchod je možné umístit lavičku a v blízkosti by mělo být situováno také nejpoužívanější vybavení domu (popelnice, stojany na kola).



Obr. Referenční ukázka řešení vstupu do domu (přestavba panelových domů v Halle-Neustadt, Stefan Forster Architekten)

#### 4.2 Vybavení domu

Mezi společné prostory patří také místnosti a plochy pro vybavení domu. Ze základních požadavků na vybavení bytového domu dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy lze doporučit:

- domovní schránky
- prostor pro ukládání dětských kočárků, jízdních kol a vozíků pro invalidy
- místnosti pro uskladňování předmětů, pokud nejsou součástí bytu
- prostor pro hygienicky a požárně nezávadné ukládání odpadků
- odstavné a parkovací plochy, garážová stání pro osobní automobily
- místnost se skladem pro údržbu domu
- úklidovou komoru s výlevkou a výtokem teplé vody
- místnost pro shromažďování obyvatel s víceúčelovým využitím

Vhodným prvkem pro podpoření sociálních vazeb v domě je společenská místnost, která nemusí být využívána jen pro formální domovní schůze (jako tomu je často dnes), ale také pro neformální sousedská setkávání. Velikost, charakter i vybavení této místnosti by měly odpovídat způsobu jejího využití.

pro Rekonstrukce se neliší

Společenskou místnost je doporučeno navrhovat zejména v bydlení pro seniory nebo jiné specifické skupiny obyvatel.



Obr. Referenční ukázka společenské místnosti (bydlení pro seniory, Ingolstadt, EAP)

#### 4.3 Požadavky na bezbariérové řešení společných prostor v domě

Požadavky na společné prostory a domovní vybavení bytového domu obsahuje vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

- 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.

Vyhláška dále obsahuje požadavky na technické řešení přístupu, společných prostor a dalšího domovního vybavení bytového domu obsahujícího byt zvláštního určení pro osoby s pohybovým postižením a dále pro osoby se zrakovým postižením.

##### Výtah

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu:

- 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.

pro Rekonstrukce se neliší

- **Bezbariérová řešení domovních komunikací v panelových / nájemních domech.**

##### Panelové domy

Z hlediska odstraňování bariér představují hlavní téma pro panelové domy vstupy do domu.

Typizované projekty panelových domů nebyly zpravidla individuálně upravovány pro konkrétní terénní podmínky. Běžně se tedy můžeme setkat s vyvýšenými vstupy do domu (o půl nebo i celé podlaží), jejichž výškový rozdíl je vyrovnáván exteriérovým schodištěm.

Výtahem je dům běžně vybaven, nebo je připraven prostor pro jeho doplnění.

Doporučuje se komplexní úprava vstupu domu včetně jeho předprostoru (zpravidla mezi uliční a stavební čarou domu):

- nové prostorové uspořádání řešící návaznost domu na okolí, které vyhovuje osobám s handicapem
- vylepšení standardu vstupních prostor domu, a to jak v interiéru, tak navazujících venkovních ploch (» viz [Dům\\_4.1](#))
- výškový rozdíl možné s výhodou využít pro vytvoření sdílených či soukromých předzahrádek (» viz [Dům\\_5.](#))



Obr. Ukázka bezbariérové úpravy vstupu do panelového domu v podobě dodatečného vybudování rampy (sídlště Fifejdy, Ostrava)

##### Nájemní domy

Nejzávažnější komplikací u nájemních domů představuje častá absence výtahu.

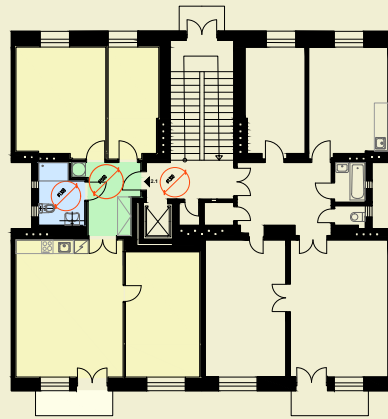
Dodatečné vybudování výtahu nabízí v zásadě 2 možnosti:

- **Konstrukce výtahu vně domu** – výhodou je snadnější a méně nákladná výstavba (možnost lehké konstrukce), v domě nicméně zůstává bariéra v podobě rozdílu půl podlaží (výtah zastavuje v mezizpatře). Výtah tedy neumožní bezbariérový vstup do bytu, ale výrazně napomůže jiným skupinám s omezenou schopností pohybu, jako jsou např. senioři.

Tento deficit by pak pro osoby na vozíku bylo nutné dále řešit doplňkovými prvky (zdvíhací plošina).

- Vybudování výtahové šachty uvnitř domu – nákladnější a technologicky náročnější zásah do struktury a nosné konstrukce domu. Výhodou je poloha výtahové stanice přímo v úrovni podlaží.

Doplňování výtahu u pavlačové dispozice domu je výrazně jednodušší (výtah je přidružen k pavlači).



Obr. Ukázka doplnění výtahu do nájemního domu

Není-li dodatečné vybudování výtahu přijatelným řešením, může být východiskem umístění bezbariérových bytů v přízemí domu. V tomto případě je pak obvykle potřeba zabezpečit překonání interiérového schodiště ve vstupní hale domu (vyrovnávací rampa u nižších výškových rozdílů, u větších je zpravidla efektivnějším řešením zdvihací plošina).

## 5. Venkovní prostory domu

### Stanovení charakteru a vybavení venkovních prostor domu

Využití venkovních ploch domu (zahrada, dvorek, předzahrádka, ale i pavlač) výrazně pomáhá zvyšovat celkovou kvalitu bydlení, a to nejen z pohledu bezpečnosti, ale také s ohledem na rekreační potenciál prostoru a posílení kvality sociálních vazeb v místě.

### Společná zahrada / dvorek domu

- Využití jako polosoukromý prostor určený jen pro obyvatele domu, nebo mohou některé části bloku fungovat jako polo-veřejný prostor (veřejně přístupné prostranství s charakterem neveřejného prostoru) » viz Město\_2.2
- Prostor je vhodné navrhovat jako pobytový s ohledem na rekreační a sousedský potenciál místa – mimo utilitárního využití, jako např. parkování na vlastním pozemku, se zde může odehrát také kryté posezení, místo pro zahradničení či hrací prvek pro děti. Vhodné je k těmto místům přidružovat také zázemí pro společné vybavení, jako je např. venkovní mobiliář, zahradní náčiní, kola atd.



Obr. Ukázka polosoukromé zahrady využívané obyvateli domu (Ecocity, Malmö)

- Péče o intenzivně využívané soukromé a polosoukromé přírodní prvky může být významným zdrojem celoročních aktivit i důvodem pro sousedské kontakty.

### Možnosti využití venkovních prostor v panelovém / nájemním domě Panelové domy

V prostoru modernistické zástavby sídlišť často chybí jakákoliv mezičlánek mezi čistě veřejným územím okolo domu a jeho interiérem. Prostor mezi patou domu a hranou chodníku je nevyužitou pohledovou plochou, která není ani úplně veřejná, ale která ani není nikým využívána.

Doporučení:

- Přičlenění navazujícího prostoru k domům- obyvatelé tak získávají komfortnější zázemí ve formě soukromé či sdílené předzahrádky při vstupu do domu nebo společného dvorku „za domem“. Mimo to utvářejí reprezentativní prostor vymezující jejich domov.
- Větší diverzifikace prostor může zároveň napomoci nalezení nového využití pro často předimenzovaná veřejná prostranství, přivést do nich život a rozdělit náklady na údržbu.



Obr. Návrh úpravy sdílené zahrádky u panelového domu (sídlisť Spořilov v Jilemnici, UNIT architekti)

» viz Město\_2.2



#### Sdílená předzahrádka domu

- Rozhraní mezi domy a ulicemi (případně vnitrobloky) je důležitým nástrojem spoluformujícím charakter celého okolí, který může nabídnout obyvatelům domu vyšší standard bydlení ve formě sdílených předzahrádek a komfortnějších vstupních prostor domu se zázemím.
- Charakter vhodný spíše jako reprezentativní
- Hodí se umístění lavičky a přístřešku pro popelnice, kola nebo jiné vybavení domu



Obr. Sdílená předzahrádka jako předprostor vstupu do domu (sídlíště *Vaulx-en-Velin, Lyon*)

#### Pavlač

- Důležitý exteriérový prvek domu s vysokým sociálním potenciálem.
- Zastřešení jako ochrana proti nepřízní počasí a vyvýšená pozice lákající k pohodlnému sledování okolí jsou základní vlastnosti pro vytvoření atraktivního místa k posezení a sousedskému setkávání (významnou roli hraje tento prvek zejména v řešení bydlení pro seniory).
- Důraz na pobytový charakter místa



Obr. Ukázka využití pavlače jako pobytového prostoru (*Kraftwerk 2, Zürich, Adrian Streich*)

#### Nájemní domy

Kompaktní zástavba je typická utvářením vnitrobloků. Dvorky domů mají díky svému intimnímu polosoukromému charakteru vysoký potenciál pro aktivní využití obyvateli domu.

Doporučení:

- Pobytová úprava dvorku s ohledem na rekreační a sousedský potenciál místa (např. doplnění altánu či pergoly, posezení se stolem, zázemí pro mobiliář či zahradnické náčiní).
- Vhodné je rozšířit nabídku využití pro různé sociální skupiny – např. hrací prvek pro děti, pěstitelská zahrádka, volná plocha pro aktivity, jako je pétanque atd.



Obr. Ukázka možné úpravy dvorku domu v kompaktní zástavbě (*Inventive Council Housing, Londýn, Levitt Bernstein*)

Zastavovací systém představuje čtvrtou měřítkovou úroveň analyticko-modelové části výzkumného projektu. Terminologicky je tímto pojmem označován soubor budov a navazujících otevřených prostranství obvykle s jednotně koncipovaným prostředím a specifickým charakterem.

Ze sledovaných úrovní (místnost – byt – dům – zástavba) je zastavovací systém postaven hierarchicky nejvýše – vykazuje nejdélsí životnost, a tudíž i schopnost organizovat jednotky na hierarchicky nižších úrovních. (Životnost staveb se zpravidla pohybuje v jednotkách desítek let, zatímco životnost veřejných prostranství, která jsou součástí této úrovně, v řádu stovek let.)

Delší životnost zastavovacího systému souvisí s nízkou periodicitou jeho obměny – úprava i nová výstavba zastavovacího systému probíhá v delším časovém horizontu a představuje organizačně výrazně náročnější proces než úpravy či novostavby samostatných bytů a domů. V souvislosti s aplikací prostorových modelů v rámci realizace sociálního bydlení lze tedy očekávat, že modely prezentované na této měřítkové úrovni naleznou v praxi pravděpodobně menší využití. Prostorové souvislosti zde popsané mají nicméně významný společenský přesah a jejich zhodnocení je klíčové zejména během fáze lokalizace sociálního bydlení v rámci sídla i při dílčích úpravách jednotlivých domů a modifikaci jejich vazeb na okolí.

## NOVOSTAVBY

### 1. Charakter zástavby

#### 1.1 Skladebnost jednotek

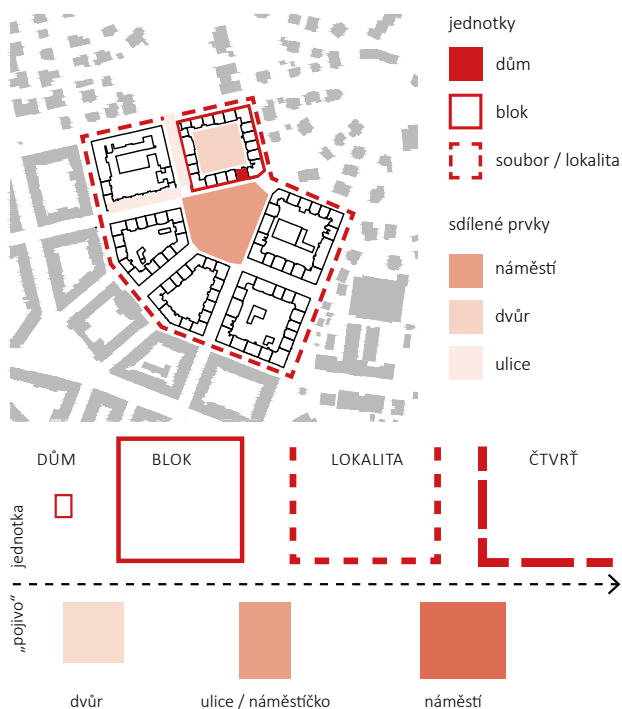
##### Stanovení urbanistické struktury

Skladebnost popisuje stav, kdy různé úrovně prostorového členění tvoří dohromady jeden hierarchický strom. „Pojivem“ jsou obvykle specifické typy sdíleného prostoru (dvůr spojuje domy do bloku, ulice spojují bloky, náměstí vytváří ohniska lokalit).

Určuje se vymezením uliční čáry.

Význam skladebnosti:

- Bezprostředně souvisí se srozumitelností městské struktury, která posléze ovlivňuje všechny vrstvy daného prostředí (fyzickou, ekonomickou, správní, sociální).
- Nízká srozumitelnost prostředí generuje vyšší nároky na jeho správu a údržbu a znesnadňuje optimální lokalizaci investic.
- Čitelnost prostředí je také podmínkou pro možnost jeho mentálního uchopení, pro snadnou identifikaci jedince s prostředím a s jeho přijetím za součást svého domova.



Obr. Schéma skladebnosti jednotek a její zobrazení v pražských Dejvicích

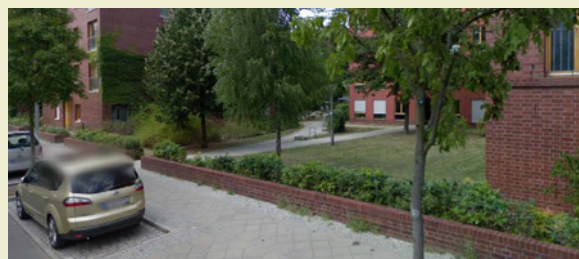
DOPORUČENÍ:

- Nastavení organizace urbanistické struktury – členění území na bloky a veřejná prostranství

## REKONSTRUKCE

### Kompaktní zastavovací systém

Kompaktní zástavba je organizována uliční sítí, která z hlediska skladebnosti představuje základní a snadno identifikovatelné „pojivo“ – organizace a skladebnost celého systému je tedy většinou dobře čitelná. V historické formě kompaktního systému představuje hranici mezi elementy a sdíleným prostorem zpravidla uliční čára (je totožná se stavební čárou). V soudobých formách kompaktní zástavby se často setkáváme s volnější organizací stavební hmoty – přesto je ale hranice mezi skladebnými elementy a sdíleným prostorem zřejmá – artikulace uliční čáry je často řešena pomocí drobných stavebních úprav (zídka, plot aj.)



Obr. Artikulace čáry pomocí nízké zídky

DOPORUČENÍ:

- Srozumitelnou strukturu města by při rekonstrukci domů měla obec udržet a podporovat

### Modernistický zastavovací systém

Skladebná organizace je v prostředí modernistické zástavby zpravidla obtížně čitelná. Přestože jsou sídliště charakteristická systémem plánovacích jednotek (okrsky, spádové oblasti aj.), zůstávají tyto jednotky spíše v abstraktní rovině a nejsou prostorově vyjádřeny. Tento stav je důsledkem programového zavržení ulice jakožto základního organizačního elementu a přenesení organizační funkce na stavební hmotu, která sleduje především prostorově-kompoziční principy. Srozumitelné „tmelící“ pojivo zcela chybí, a znesnadňuje tak čitelnost tohoto typu zástavby.

DOPORUČENÍ:

- Nastavení hierarchické osnovy



Obr. Identifikace hlavního a lokálních center, potvrzení základní urbanistické osy (sídlíště Rozvoj v Karlových Varech)

Klíčovou jednotkou z hlediska organizace městské struktury je urbánní blok. Členění území na bloky a uliční prostranství má efekt hned ve třech rovinách:

- Prostorová rovina – srozumitelná artikulace rozhraní ulic a vnitrobloků napomáhá orientaci v území
- Společenská rovina – diferenciaci otevřených prostranství jako předpoklad pro nalezení náplně a významu jednotlivých prostorů a podpoření vztahu obyvatel k důležitým místům v jejich okolí
- Rovina procesní a správní – Rozčlenění území na srozumitelné jednotky pomáhá přehlednější organizaci a distribuci zodpovědností za správu prostředí

Zástavba v rámci bloků se následně může (ale přirozeně také nemusí) postupně vyvíjet, aniž by tím byl narušen základní charakter a identita prostředí.

• *Nastavení základní hierarchie prostředí*

Při dlouhodobém plánování je důležité, aby se počiny krátkodobějšího charakteru (sekce/domy) byly schopny koordinovat s elementy střednědobého (bloky) a dlouhodobějšího charakteru (významnější veřejná prostranství).

NÁSTROJE:

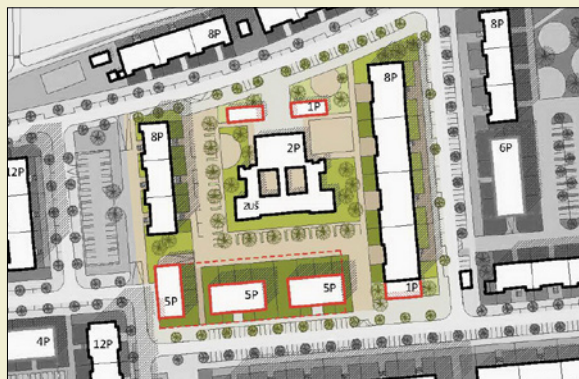
- Územní plán
- Regulační plán
- Územní studie
- General veřejných prostranství

- *Strukturování prostoru do urbanistických jednotek (blok, lokalita) pomocí nástroje uliční čáry, aby mohlo docházet k udržitelné správě nebo rozvoji prostředí.*



Obr. Členění sídliště do menších jednotek

- *Artikulace jednotek doplněním zástavby nebo potvrzením uliční čáry pomocí drobných stavebních úprav (zídka, ploty, aj.)*



Obr. Modelová studie revitalizace sídliště (FA ČVUT, Modřany, Praha)

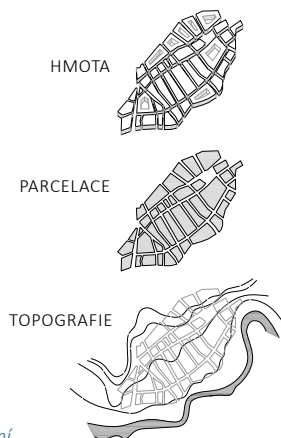
1.2 Parcelace

Stanovení dlouhodobé vlastnické struktury území

Parcelační založení představuje zcela klíčový moment výstavby s dlouhodobými dopady, který je nutné zejména ze strany veřejné správy odborně koordinovat .

Význam parcelace:

- definuje základní osnovu veřejných prostranství
- organizuje tak všechny složky vystavěného území na nižších úrovních
- ovlivňuje efektivitu využívání území (půdy, technické infrastruktury, dopravy a občanské vybavenosti)
- ovlivňuje charakter prostředí



Obr. Hierarchie vrstev organizace území

*Kompaktní zastavovací systém*

Historický model kompaktní zástavby reflektuje stavební typologii doby – středověká parcelace je tvořena úzkými parcelami o šířkách do 10 m a hloubce i více než 50–60 metrů, zástavba 19. století tvořená nájemními pavlačovými a schodišťovými domy vychází z parcelace 15–18 x 30–50 metrů. Soudobé modely kompaktních zastavovacích systémů zahrnují širokou škálu parcelního členění – od jemné zrnitosti parcel v modelu výstavby „Low-Rise High-Density“ až po parcelní členění o velikosti bloku, v rámci kterého je práce se stavební formou volnější.

- *Cílem je obvykle udržení rozmanité parcelace, která přispívá k sociální bohatosti města*

*Modernistický zastavovací systém*

Téma parcelace představuje v prostředí panelových sídlišť jeden z klíčových mantinelů jejich budoucího rozvoje. U sídlištních celků, které vznikly v místě původní historické zástavby, došlo během restitučního procesu k prolnutí původní a modernistické parcelace – tento fakt v mnoha případech významně limituje jejich další rozvoj.

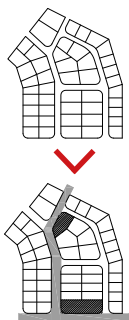
V případě sídlišť, u kterých se vyskytuje pouze modernistická vrstva parcelního členění, představuje základní problém neexistence její organizační schopnosti (definuje jen majetkoprávní poměry). Absence srozumitelné parcelace tak představuje absenci pravidel pro rozhodování v území.

*Obr. Hierarchie vrstev organizace území*

Rozsáhlá území s identickými velikostmi pozemků mohou vést ke vzniku nežádoucí „monokultury“ výstavby a zásadně snížit jeho kvalitu.

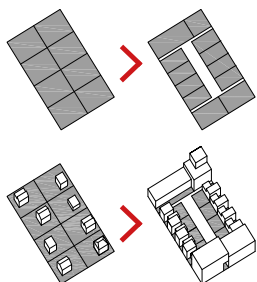
DOPORUČENÍ:

- Vytvoření osnovy veřejných prostranství  
Kostra veřejných prostranství představuje základ parcelace.



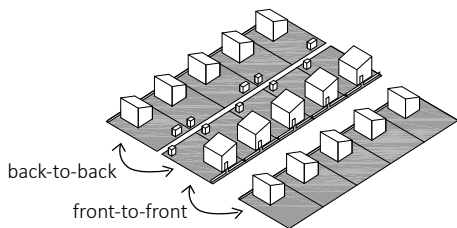
*Obr. Vytvoření osnovy veřejných prostranství*

- Diverzifikace velikostí parcel
- Při rozvrhu parcel je vhodné pracovat s jejich velikostní diverzitou a zrnitostí, která se směrem ke středu města zjemňuje (užší pozemky vedou ke vzniku živějšího prostředí s aktivní uliční frontou a adekvátně využívaným a bezpečným veřejným prostorem).
- Umožňuje adaptovat v území širší typologii bydlení.



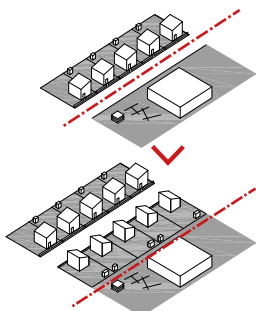
*Obr. Diverzifikace velikosti parcel*

- Skladba parcel dle polohy ve struktuře města  
Uvnitř území s jednotným funkčním využitím – řazení back-back a front-front utváří fungující veřejný prostor s adekvátní sociální kontrolou.



*Obr. Back-back, front-front*

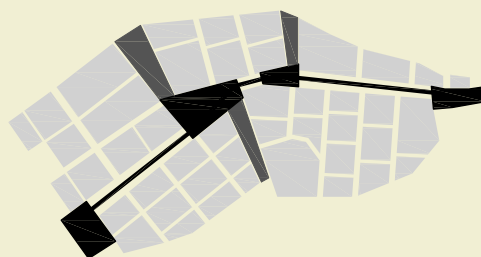
K hranicím obytných území by měly být orientovány zadní části parcel, nikoliv ulice. Především se tak degradaci prostředí a narušení obytného charakteru sousedstvím např. s průmyslovou oblastí.



*Obr. Skladba parcel na hranicích obytných území*

DOPORUČENÍ:

- Vytvoření osnovy veřejných prostranství  
Kostra veřejných prostranství představuje základ parcelace



*Obr. Vytvoření osnovy veřejných prostranství a členění území pomocí nástroje uliční čáry na jednotlivé bloky*

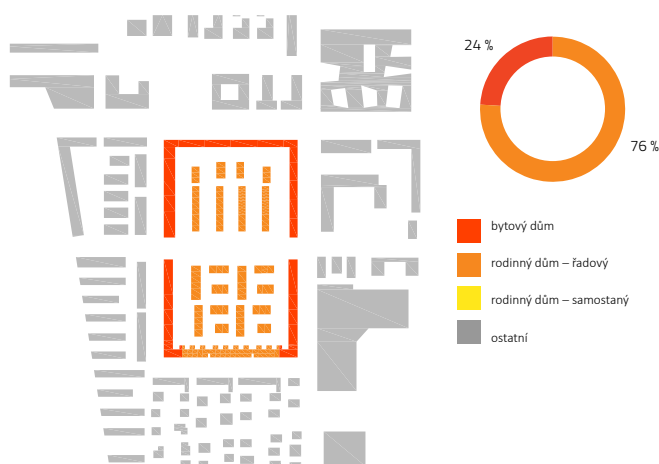
### 1.3 Typologická skladba

#### Podpora širší sociální skladby obyvatel

Podpora vyšší diverzity typologie bydlení a vlastnických forem směřuje k vyšší sociální stabilitě prostředí:

- Pestrá nabídka reflektuje potřeby obyvatel v různých etapách života a odlišných velikostech domácností (udržení obyvatel v lokalitě)
- Širší škála nabídky bydlení i dostupných služeb přitahuje pestřejší skladbu obyvatel
- Různorodost typologií je obvykle spojena i s různými cílovými skupinami obyvatelstva.

Hodnocení typologické skladby a její diverzity v konkrétním území nelze nahlížet absolutními parametry – je vždy otázkou míry a specifických lokálních souvislostí. Uniformní typologická skladba např. zástavby v pražských Dejvicích (nájemní bytové domy) bude díky míře své integrace v městském celku a vysoké bytové poptávce představovat zcela jiná rizika, než například uniformní bytová výstavba na okraji města ve strukturálně postiženém regionu.



Obr. Typologická skladba soudobé zástavby v Erlangenu v Bavorsku (mix rodinných a bytových domů)

### 1.4 Orientace domů

#### Posouzení srozumitelnosti prostředí

Jasně zřetelná orientace budov (rozišení na „vpředu“ a „vzadu“) umožňuje vnímat navazující prostranství v jejich sociálně-významové škále (např. reprezentativní předprostory domu vs. intimní dvory nebo zahrady za domem), které následně obyvatelé reflektují způsobem užívání daného prostoru (formální x neformální) a svým vztahem k němu (péče x zanedbanost).

Aktivní fasády orientované do veřejného prostoru současně skrze přirozenou sociální kontrolu přispívají k jeho vyšší bezpečnosti.

#### Kompaktní zastavovací systém

Historické modely kompaktního zastavovacího systému jsou z hlediska typologické skladby zpravidla univerzální. Jejich umístění v návaznosti na městská centra a současně i přiměřené velikosti jednotlivých čtvrtí ale zabraňují vzniku s tím souvisejících nepříznivých jevů (např. sociální homogenizaci). Až po zkušenostech s rozsáhlou modernistickou výstavbou a pravděpodobně i s masivní suburbánní výstavbou rodinných domů mimo Evropu se téma typologické diverzity dostává do popředí a v soudobých modelech výstavby je často uplatňováno a i legislativně požadováno (územně plánovací dokumentace, bytové politiky).

#### Modernistický zastavovací systém

Úzký typologický profil je pro prostředí modernistické zástavby typický. Tato stejnorodost nabývá významu především v souvislosti s měřítkem, rozsahem a integrací výstavby do městského celku. Zvyšující se bytové standardy a aktuálně poptávané formy bydlení se s bytovou nabídkou modernistických panelových sídlišť pozvolna rozcházejí.

Soudobá modernistická zástavba, realizovaná především ve středoevropském prostoru, opakuje stejný model – nabízí sice vyšší standard, ale v poměrně úzkém typologickém profilu. Typologická monotónnost tak může mít do budoucna velmi pravděpodobně vliv i na monotónnost sociální.

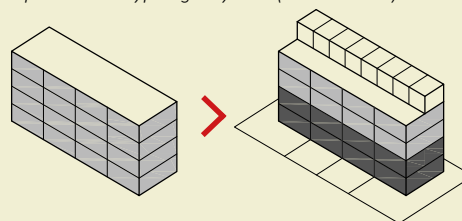
#### DOPORUČENÍ:

- *Doplnění nové typologie bydlení (dostavba)*



Obr. Návrh dostavby řadových domků do prostředí panelového sídliště (FA ČVUT, Karlovy Vary, Rozvoj)

- *Doplnění nové typologie bydlení (rekonstrukce)*



Obr. Transformace přízemních bytů panelového domu na mezonetové s vlastní zahradou nebo dostavba podlaží se startovními byty rozšíří typologickou nabídku bydlení

#### Kompaktní zastavovací systém

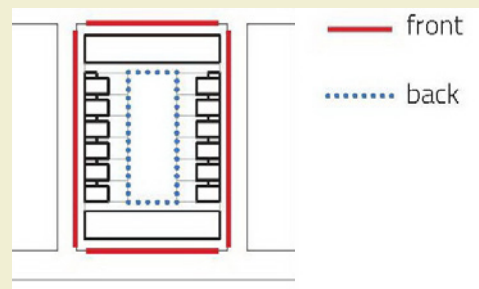
V historickém modelu kompaktní zástavby, kdy je uliční čára shodná s čarou stavební (bloky nájemních domů z 19. století) nebo je s ní paralelní (vilová zástavba) je orientace jednotlivých staveb snadno rozlišitelná. Orientace budov koresponduje s charakterem navazujících prostorů – čelní fasády se obrací do ulic, zadní do soukromých dvorů či zahrad.



Obr. Ukázka čitelného „vpředu“



Obr. Ukázka čitelného „vzadu“



Obr. Orientace staveb v kompaktní zástavbě

DOPORUČENÍ:

- Cílem je podpora využití aktivního parteru především s ohledem na potřeby místních obyvatel
- Důležitá je podpora aktivit podporujících sociální interakci obyvatel vůči veřejnému prostoru (např. komunitní aktivity)

Modernistický zastavovací systém

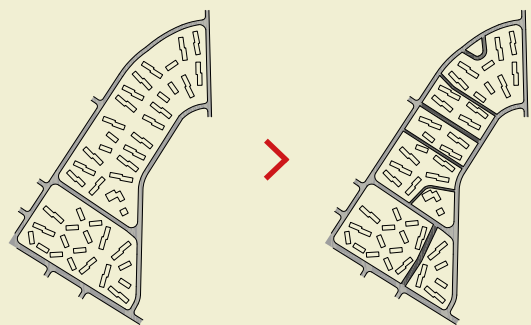
V modernistickém zastavovacím systému neexistuje osnova veřejných prostranství, která by stavby organizovala. Řada typů deskových panelových domů má dokonce identické vstupy z obou stran.



Obr. Nejasná orientace budov na modernistickém sídlišti

DOPORUČENÍ:

- Vytvoření organizující uliční sítě



Obr. Projekt revitalizace sociálního bydlení Diggs Town (Norfolk, Virginia). Mezi hlavní principy zásahu patří nastavení zřetelné orientace budov, které je kromě stavebních úprav dosaženo novou organizací uliční sítě.

- Artikulace čelních a zadních fasád domu
- drobné stavební úpravy přispívají k vytvoření jasné orientace stavby a zvyšují celkovou kvalitu obytného prostředí

## 1.5 Funkční využití parteru

### Posílení kontroly a bezpečnosti prostředí

Aktivní parter (četné vstupy do objektů, aktivity, služby, obchody aj.)

- přispívá ke zvýšení kvality obytného prostředí, zlepšuje dostupnost služeb,
- podporuje pěší pohyb, sociální interakci a skrze přirozenou sociální kontrolu prostoru zvyšuje jeho bezpečnost.
- Přispívá k ekonomické vitalitě a bonitě místa, a spojuje tak komerční a veřejný zájem.

Distribuce vybavenosti a komerčních provozů reaguje na potenciál jednotlivých míst. Nejvýhodnější polohu pro aktivní parter vykazují především místa podél významných ulic a na nárožích, nejméně vhodný je pak přirozeně okraj zástavby.

Zastavovací systém musí být schopný tyto provozy ve svém parteru adaptovat.

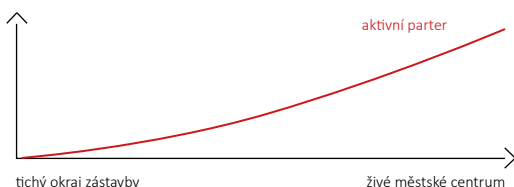
### DOPORUČENÍ:

- Nastavení osnovy veřejných prostranství
- Distribuce aktivního parteru dle míry městskosti

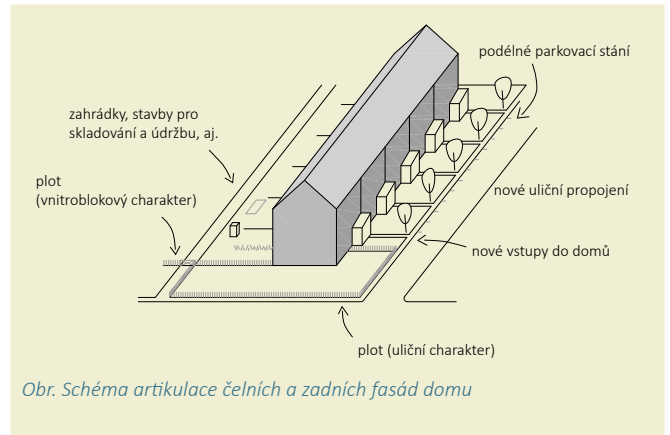
Distribuce aktivního parteru zcela logicky sleduje intenzitu „městskosti“ území. Ve významných polohách je nežádoucí realizovat slepé fasády (viz vlevo obchodní dům Central v Mostě při významné městské třídě), ale naopak usilovat o pestré a živé prostředí (viz vpravo polyfunkční dům při nově realizovaném náměstí v Dolních Břežanech).



Obr. Most vs. Dolní Břežany



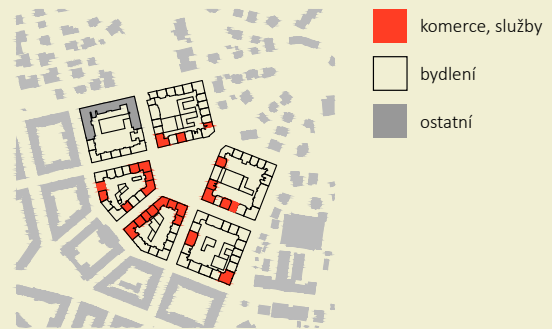
Obr. Distribuce aktivního parteru sleduje intenzitu "městskosti" území



Obr. Schéma artikulace čelních a zadních fasád domu

### Kompaktní zastavovací systém

Kompaktní zastavovací systémy jsou schopné komerční aktivity ve svém parteru zpravidla dobře adaptovat – ať už se jedná o středověké měšťanské domy, které z principu kombinace bydlení a práce vycházejí, nebo o schodišťové nájemní domy z 19. století – tyto provozy se většinou nacházejí podél hlavních ulic a na křižování významných tras.



Obr. Aktivní parter podél významných ulic a na nárožích (Dejvice, Praha)

Na potenciál urbánní struktury reagují i soudobé modely kompaktní zástavby, u kterých jsou v těchto místech realizovány polyfunkční domy kombinující služby, kancelářské provozy i bydlení.

### Modernistický zastavovací systém

Modernistická sídliště byla plánována v zásadě jako monofunkční s lokální vybaveností umístěnou v samostatných stavbách. Nahodilá distribuce drobných provozů v parteru panelových domů je nicméně důkazem existující poptávky, která je v této struktuře obtížně realizovatelná – mezi základní překážky patří:

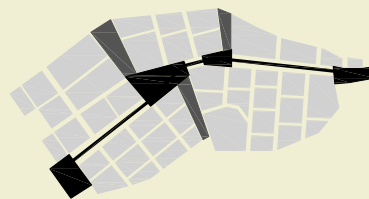
- majetkoprávní poměry
- komplikovaná vazba mezi stavbami a terémem (panelové systémy nejsou schopné zohlednit terénní podmínky)
- a především neexistence čitelné osnovy veřejných prostranství, na kterou by se tyto provozy mohly vázat



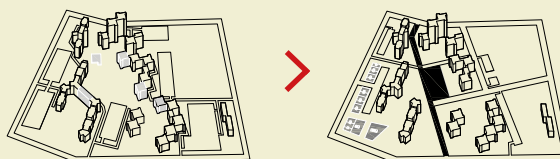
Obr. Ukázka parteru v modernistické zástavbě – panelové domy neumí zohlednit terénní konfigurace (Krašovská, Plzeň)

#### DOPORUČENÍ:

- *Vytvoření osnovy veřejných prostranství*
  - Jeden z prvních kroků při návrhu nové zástavby v území, aktivní parter a distribuce služeb a vybavenosti se na tuto osnovu váže až následně

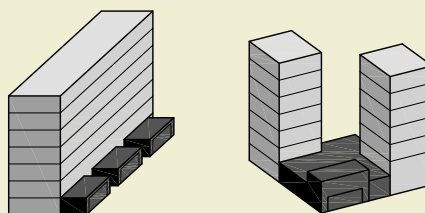


- V územích s obtížně čitelnou osnovou veřejných prostranství lze základní urbánní kostru vytvořit pomocí vhodných stavebních a terénních úprav, eventuálně dostaveb

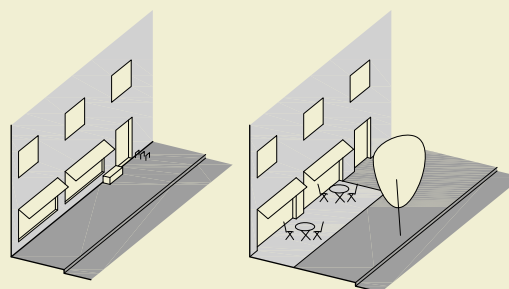


Obr. *Vaulx-en-Velin, Lyon – realizace nové ulice se stromořadím a mlato-vého náměstí*

- *Stavební úpravy umožňující vznik aktivního parteru*
  - a) ve vhodných místech lze realizovat dostavby v parteru panelových domů



- b) časté vstupy do domů, velké okenní plochy, terasy kaváren, markýzy, verandy, zálivy – tyto drobné stavební úpravy významně podporují vznik aktivního parteru a zjemňují hranici mezi soukromým a veřejným prostorem



## 1.6 Výškové uspořádání

### *Omezení anonymity prostředí*

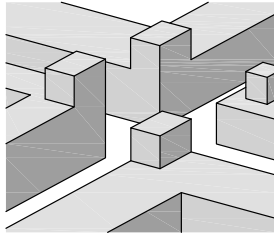
Výškové uspořádání staveb a proporce veřejného prostoru významně ovlivňují kvalitu obytného prostředí a jeho rezidenční atraktivitu. Jsou úzce propojeny s charakterem lokality a mírou jeho městskosti.

Výška zástavby by měla sledovat charakter a potenciál místa a reflektovat např. významný veřejný prostor nebo křížení dopravních tras.

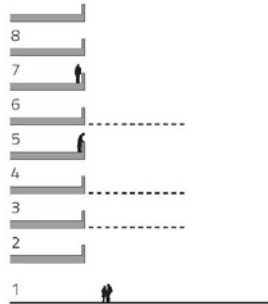
### *Kompaktní zastavovací systém*

V kompaktní zástavbě vyznačují vícepodlažní stavby zpravidla místa urbánně významná – nachází se v centrech vybavenosti a služeb a na křížení dopravních tras, v nižším měřítku pak obvykle na nárožích, v zakončení pohledových os nebo podél parků. Tento způsob výstavby umožňuje snadnou orientaci v prostoru a předvídatelnou lokalizaci aktivit.





Obr. Podlažnost na nárožích

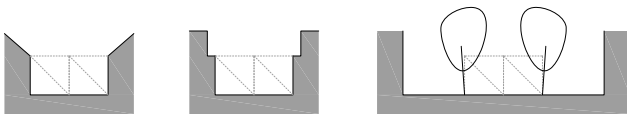


Obr. Jan Gehl uvádí ztrátu smysluplné vazby mezi člověkem a vnějším prostorem od výšky 4. - 5. nadzemního podlaží

DOPORUČENÍ:

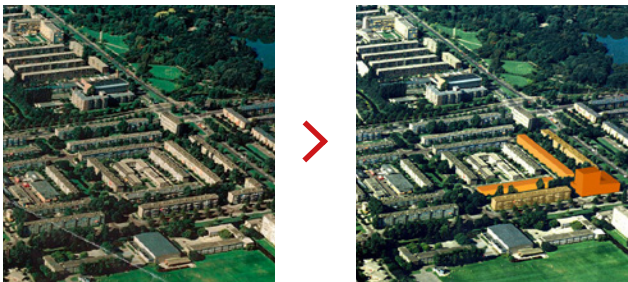
- *Proporce uličního profilu*

Exteriérový prostor lze vnímat jako další „místnost“, kterou člověk obývá. Přizpůsobení uličních profilů lidskému měřítku lze dosáhnout prací s římsami staveb, ustoupenými podlažními nebo uzavřením prostoru linií stromů.



Obr. Ukázka uličních profilů

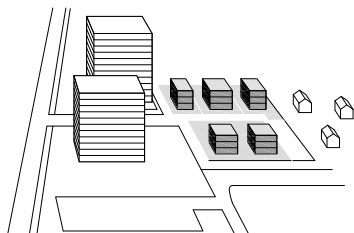
- *Realizace zvýšené podlažnosti na nárožích a významných místech*



Obr. Ukázka dostavby polyfunkčního domu v nárožní poloze. Projekt je součástí revitalizace části sídliště Enschedelaan (Haag, Nizozemí, Van Schagen Architecten)

- *Přechod mezi odlišnými výškovými úrovněmi*

Mezi typy zástavby s výrazně odlišnou podlažností je vhodné vytvořit plynulý přechod.



Obr. Na schématu projekt výstavby bytových domů na rozhraní 11podlažních panelových domů a zástavby rodinnými domy (Saschendorf-Madlow, Cottbus, Německo)



Obr. Ukázka práce s podlažností v kompaktní zástavbě

*Modernistický zastavovací systém*

V modernistickém zastavovacím systému je podlažnost budov zpravidla výsledkem kapacitních požadavků (panelová sídliště) případně limitů (současná výstavba). Výškové uspořádání tohoto typu zástavby je volnější a často sleduje čistě esteticko-kompoziční principy.

V některých případech panelových sídlišť je vysledovatelná koncepce výškového uspořádání s budovami graduujícími k lokálnímu centru (např. Růžový Vrch v Karlových Varech) – i přes tuto snahu je ale orientační potenciál vícepodlažních budov ve volném prostoru poměrně nízký.



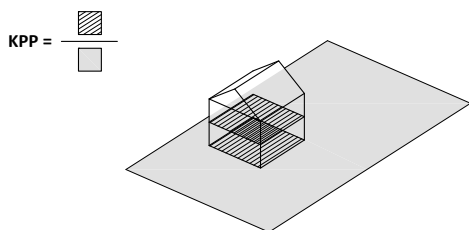
Obr. Ukázka práce s podlažností v modernistické zástavbě

DOPORUČENÍ:

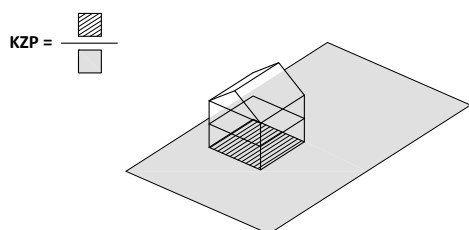
- *Při větších rekonstrukcích lze uvažovat i o snížení podlažnosti vybraných objektů.*
- *Nižší podlažnosti lze lokálně docílit i pomocí drobnějších dostaveb nebo doplněním nové zástavby.*

1.7 Koefficient podlažních ploch  
Koefficient zastavěné plochy

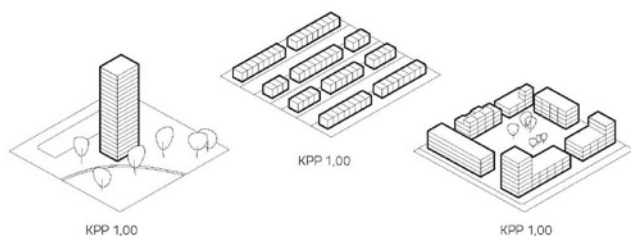
Koefficient podlažních ploch (**KPP**) popisuje intenzitu zástavby v území. Vyjadřuje poměr nadzemních hrubých podlažních ploch staveb k ploše území.



Koefficient zastavěné plochy (**KZP**) vyjadřuje poměr mezi zastavěnou plochou budov na pozemku k výměře tohoto pozemku.



Uvedené koeficienty patří mezi regulativy (směrné nebo informativní) územně-plánovacích dokumentací, které stanovují míru využití území (resp. objem stavební hmoty). Během procesu pořizování a zpracování např. územního plánu je nutné mít na paměti omezenou schopnost těchto regulativů moderovat charakter výstavby – např. identický koefficient podlažní plochy umožňuje zástavbu výrazně odlišnými typy struktur.



Obr. Odlišné charaktery zástavby při stejném koeficientu podlažních ploch

Tab. Srovnání vztahu koeficientu podlažních ploch k měřítku jednotky v různých typech zástavby: ve stejném území se hodnoty snižují od menších jednotek (blok) k větším jednotkám (lokality)

	lokality	Náhodný výšek 100 x 100 m (1 ha)	Blok (průměr v rámci lokality)
Historická zástavba centra (Nové Město)	2,58	3,05	3,35
Struktura kompaktních městských bloků (Vinohrady)	2,35	2,47	3,43
Struktura otevřené zástavby (Pankrác)	1,67	2,09	2,47
Modernistická struktura (Jižní Město)	1,25	1,48	3,41
Tradiční nízkopodlažní předměstí (Nová Libeň)	0,70	0,80	0,88
Nízkopodlažní kompaktní zástavba (Fialka)	0,82	0,98	1,02
Nízkopodlažní individuální zástavba (Nebužice)	0,38	0,45	0,48

pro Rekonstrukce se nestanovuje

## 1.8 Rezidenční hustota

Posouzení množství obyvatel v území

Míra rezidenční hustoty vypovídá o efektivitě nakládání s územím i s energetickými zdroji.

Míra rezidenční hustoty ovlivňuje:

- ceny pozemků
- náklady na vedení infrastruktury
- obslužnost území systémem hromadné dopravy
- dostupnost a fungování služeb v přijatelné vzdálenosti
- charakter lokality
- kvalitu obytného prostředí i ze sociálního hlediska – její míra by měla odpovídat „městskosti“ prostředí i způsobu života obyvatel v daném území.

Nevýhody nízké míry rezidenční hustoty:

- příčina vzniku prostředí převážně závislého na automobilové dopravě
- neumožňuje vznik adekvátních veřejných prostranství, která mají stěžejní sociální a mentálně-identifikační význam

- **Vliv míry rezidenční hustoty na fungování města**

30–40 ob./ha	závislost na automobilu
50 ob./ha	minimum pro MHD
100 ob./ha	pěší dostupnost

## 2. Otevřená prostranství

### 2.1 Typologická skladba

Podpora kvality a rozmanitosti veřejných prostranství

Otevřená prostranství označují širokou škálu exteriérových ploch – od čistě přírodních po plochy intenzivně městské.

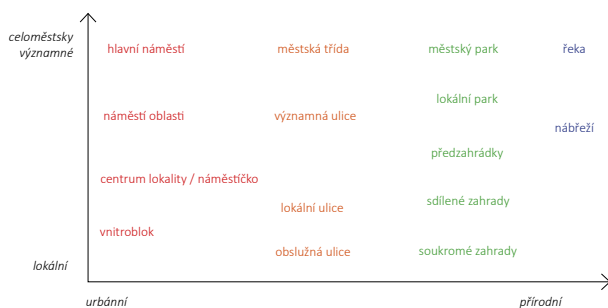
Skladba otevřených prostranství reflektuje charakter místa a míru jeho urbanity:

- městské prostředí – náměstí, park, městská třída, vnitroblok
- venkovské prostředí – náves, alej, dvůr

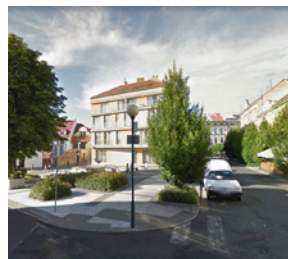
Srozumitelnost, různorodost a čitelnost veřejných prostranství výrazným způsobem ovlivňuje sociální aspekty místa.

DOPORUČENÍ:

- *Návrh nové zástavby by měl obsahovat co nejpestřejší škálu otevřených prostranství charakterově adekvátních jejich významu v rámci sídla.*



Obr. Graf škály otevřených prostranství dle významu v rámci sídla

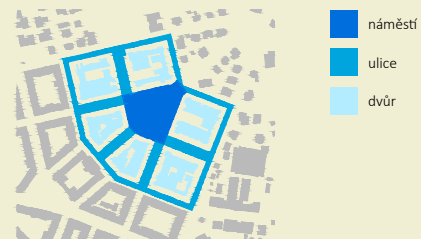


Obr. Příklad typologických druhů otevřených prostranství v kompaktní zástavbě: předzahrádky a poloveřejný prostor vstupu do domů, lokální pláček (více viz » příloha B.1.4\_Přincipy řešení v měřtku města)

pro Rekonstrukce se nestanovuje

### Kompaktní zastavovací systém

V tomto typu zástavby se setkáváme s tradičními tvaroslovnými prvky, které jsou obvykle snadno rozpoznatelné a pojmenovatelné – náměstí, ulice, vnitroblok, park aj. Jejich hierarchické uspořádání lze snadno identifikovat a pojmenovat v rámci nich také jemnější prvky v širší škále – např. městská třída, významná ulice, lokální ulice, obslužná ulice.



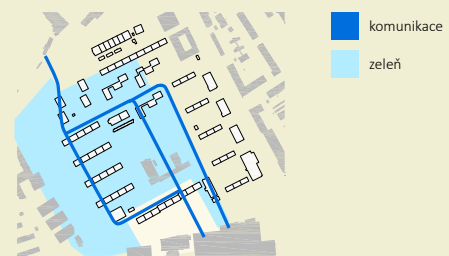
Obr. Skladba otevřených veřejných prostranství v kompaktní zástavbě

DOPORUČENÍ:

- *Sledování náplně veřejných prostranství – podpora sociální interakce obyvatel, práce s vodou a vegetačními prvky dle charakteru prostranství*

### Modernistický zastavovací systém

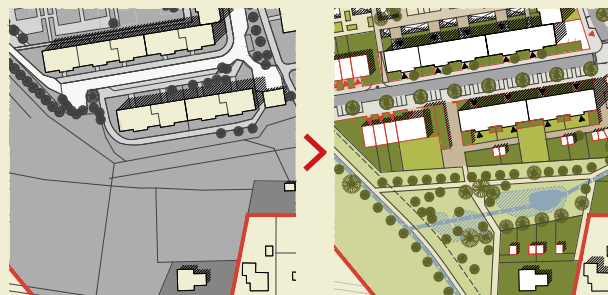
Modernistický urbanismus z kvality otevřeného prostoru ideologicky vychází. Zkušenosti s realizací této zástavby nicméně potvrzují, že kvantita často převyšuje kvalitu. Trefným příkladem je často užívané a nejednoznačné označení „zeleň“ – v řadě případů se jedná o prostory obsahující nahodilý mix urbánních i přírodních prvků, jejichž kvalita, význam a potenciál je sporný.



Obr. Skladba otevřených veřejných prostranství v modernistické zástavbě

#### DOPORUČENÍ:

- Proměna „ploch“ v „místa“



Obr. Návrh úpravy sídliště v Jilemnici. Původní monotónní plocha vegetace je proměněna v zahrady, stromořadí, cesty, poldr a jezírko (UNIT architekti).



Obr. Příklad nově realizovaného „místa“ v prostředí sídliště - „sad“ listnatých stromů (Leinefelde)

## 2.2 Hierarchie míry soukromí

### Ověření charakteru venkovních prostranství

Popisuje míru přístupnosti a intimity jednotlivých prostor, ale i způsob jejich kontroly a správy. Na rozdíl od legislativního pojetí veřejného a soukromého prostoru jsou tímto způsobem popsány prostory z hlediska jejich mentálního vnímání a skutečného užívání.

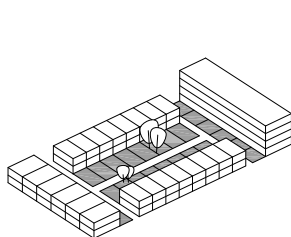
Význam:

- Schopnost pracovat s plnou škálou těchto prostor z hlediska jejich distribuce, orientace a souslednosti umožňuje významným způsobem moderovat kvalitu obytného prostředí, způsob a intenzitu jeho užívání a rezidenční atraktivitu.
- Identifikace obyvatel s prostředím i za hranicemi svého bytu vede k posílení bezpečnosti lokality a prevence kriminálně patologických jevů

Z hlediska míry soukromí rozlišujeme tyto kategorie:

#### Soukromé prostory

- prostory přiřazené k jedné bytové jednotce
- vymezené nejen charakterem, ale i vlastnický
- zahrada rodinného domu, předzahrádka bytu



Obr. Soukromé zahrady naplňují poptávku po bydlení i ve větších městech

#### Kompaktní zastavovací systém

V zástavbě z 19. století lze dobře identifikovat plochy veřejné (ulice) a polosoukromé (vnitrobloky), méně často poloveřejné předzahrádky. Soudobé systémy zástavby (zejména zahraniční) zahrnují daleko častěji také poloveřejné vnitrobloky.

Obvyklé je členění na soukromé (polosoukromé) a veřejné. S ohledem na podpoření sociální interakce a kontrolu prostředí je vhodné posílit prostorovou rozmanitost prostředí.

#### DOPORUČENÍ:

- Posílení přístupnosti kompaktní zástavbou
- Podpora vzniku poloveřejných vnitrobloků a dvorů s režimem (např. možnost uzavření na noc), posilující celkovou obytnou kvalitu prostředí
- Vhodné kombinovat s doplněním celkové vybavenosti místa (např. dětská hřiště, sportovní aktivity, společenské aktivity, parky s programem, místa pro sousedské setkání apod.)

#### Modernistický zastavovací systém

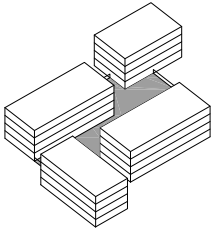
Škála zastoupených ploch je z hlediska míry soukromí výrazně nižší. Kromě polosoukromých areálů škol a školek je redukována prakticky jen na plochy veřejné.

#### DOPORUČENÍ:

- Proměna veřejného prostoru v plochy s odlišnými způsoby užívání a mírou soukromí

### Polosoukromé prostory

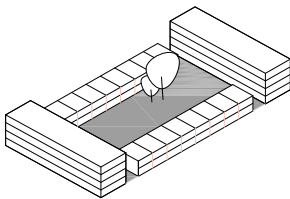
- z hlediska základní přístupnosti jsou stále soukromé (tedy veřejně nepřístupné), ale zároveň jsou sdílené – obvykle několika bytovými jednotkami
- přístup pro širší, ale jasně vymezenou skupinu lidí
- společná zahrada nebo dvůr bytového domu



Obr. Polosoukromá zahrada mezi bytovými domy (Vackov, Praha) – bezpečné místo pro pobyt malých dětí

### Poloveřejné prostory

- méně svázané s typem vlastnictví, jejich vymezení je měkčí
- prostory obecně přístupné, ale s jistou mírou omezení: stanovení režimu užívání (např. přístupný vnitroblok, který se ale na noc veřejnosti pravidelně uzavírá), nebo je tento prostor vyjádřen pouze v symbolické rovině – přístupné prostory, které svým charakterem naznačují příslušnost k určité skupině obyvatel (např. z okolních domů v bloku), a jsou tak podrobeny zvýšené sociální kontrole
- vnímání poloveřejných prostor je relativní, závisí zpravidla na subjektivním posouzení; o charakteru takového prostoru rozhodují často detaily (např. nízký živý plot ohraničující předprostor domu nebo ještě jemnější vymezení charakterem parteru)



Obr. Poloveřejný vnitroblok v kompaktní zástavbě řadových domů (Haag, Nizozemí)

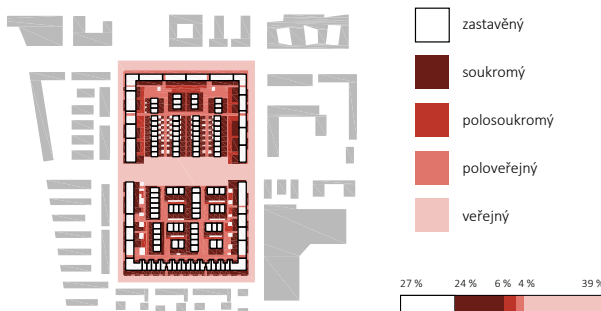
### Veřejné prostory

- definované na základě skutečné veřejné přístupnosti

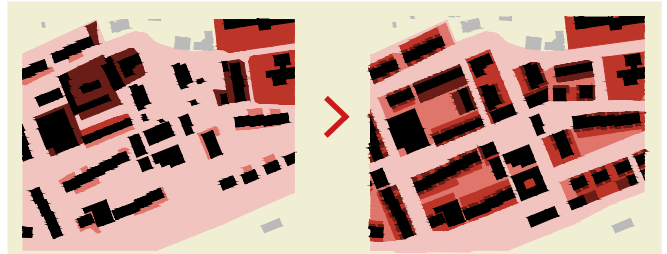
### DOPORUČENÍ:

- Široká škála ploch s odlišnou mírou soukromí umožňuje širokou škálu aktivit

Poloveřejné vnitrobloky vytváří bezpečný prostor s vyšší mírou sociální kontroly. Polosoukromé prostory nabízí bezpečné místo pro pobyt malých dětí. Soukromé zahrady naplňují poptávku po bydlení i ve větších městech.



Obr. Škála zastoupení ploch z hlediska míry soukromí v soudobém modelu zástavby (Erlangen)

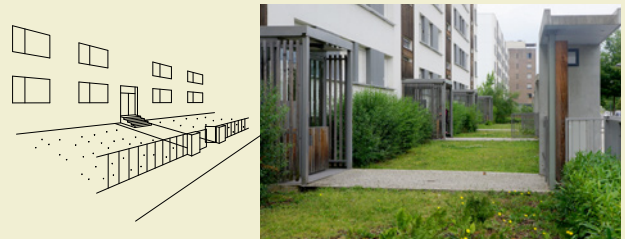


zastavěný soukromý polosoukromý poloveřejný veřejný

Obr. Ve stávajícím prostředí sídliště lze pomocí dostaveb i drobných stavebních úprav vytvořit širší škálu prostor s různými způsoby užívání a mírou soukromí (Karlovy Vary, školní projekt FA ČVUT)

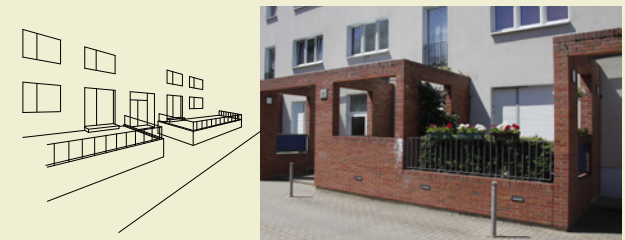
### Nástroje:

- » vymezení prostoru pro polosoukromé předzahrádky domu



Obr. Ukázka revitalizace předprostoru panelového domu (Vaulx-en-Velin, Lyon)

- » vytvoření soukromých teras v přízemí domu



Obr. Ukázka revitalizace sídliště v Leinefelde – přízemní byty jsou doplněny o soukromé terasy

- » realizace exteriérových ploch umožňující soukromé užívání



Obr. Nově realizované zahrádky se zázeminím (Vaulx-en-Velin, Lyon)

- » vytvoření polosoukromého vnitrobloku uzavřením prostoru nebo dostavbou



Obr. Polosoukromý vnitroblok na sídlišti vznikl uzavřením prostoru mezi dvěma paralelně umístěnými domy (Morgenstond-zuid, Haag)

### 2.3 Osnova veřejných prostranství

*Ověření návaznosti nových veřejných prostranství na jejich stávající strukturu*

Veřejná prostranství představují podmnožinu otevřených prostranství. Tvoří základní organizační kostru sídla – jejich životnost je výrazně delší než životnost podřízených jednotek – parcel a staveb .

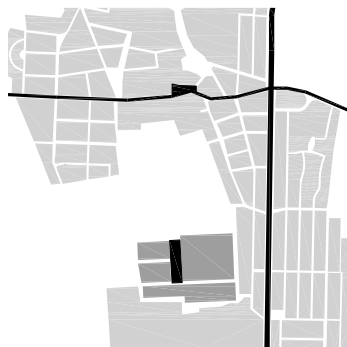
Veřejná prostranství nelze nahlížet jako samostatné entity. Utváří kontinuální, hierarchicky uspořádaný systém center, lineárních prvků a ploch v široké charakterové škále. Fragmentace tohoto systému nebo nejednoznačná artikulace jednotlivých prostor degraduje základní urbánní kvalitu města.

Právě veřejná prostranství představují jeden z hlavních nástrojů prostorové organizace sídel, který mají města a obce k dispozici a kterými mohou naplňovat svou roli – tedy hájení a prosazování veřejného zájmu. Účinný prostor pro naplňování tohoto cíle má rozsah od úrovně celoměstské – systémové, po úroveň městského detailu, přičemž při každém, byť dílčím zásahu je třeba mít na zřeteli celé měřítko této působnosti.

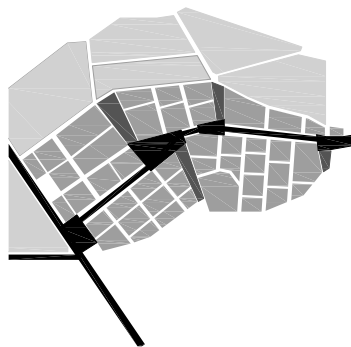
DOPORUČENÍ:

- *Navázání nové výstavby na stávající osnovu veřejných prostranství*

Veřejná prostranství nelze nahlížet jako samostatné entity. Aby mohla fungovat, je třeba je zapojit do stávající sítě.



*Obr. Příklad nové zástavby bez vhodného napojení na osnovu veřejných prostranství sídla.*



*Obr. Příklad zapojení nové zástavby do stávající osnovy veřejných prostranství.*

### 2.4 Podíl veřejného prostoru

*Ověření podílu veřejných ploch*

Podíl veřejných prostranství k celkové ploše lokality úzce souvisí s charakterem území. Lze z něj odvodit přibližnou intenzitu dějů a koncentraci osob ve veřejném prostoru, a také ekonomickou náročnost, která souvisí s jeho správou.

DOPORUČENÍ:

- *Vhodně zvolené měřítko*

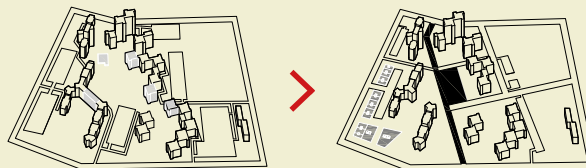
V praxi je třeba se vyhnout předimenzovaným návrhům veřejných prostranství a zvolit velikost adekvátní urbánní situaci a především lidskému měřítku.

Systém veřejných prostranství je úzce spjat s typem zastavovacího systému. Zatímco v tradičně strukturovaném městě je organizační působnost veřejného prostranství vzhledem ke stavbám jasně čitelná, u modernistické zástavby takový vztah prakticky neexistuje a formování kvalitních veřejných prostranství je v takovém typu zástavby značně ztíženo.

DOPORUČENÍ:

- *Nalezení a artikulace osnovy veřejných prostranství*

Do prostředí modernistických sídlišť lze vložit osnovu veřejných prostranství, na kterou může budoucí rozvoj zástavby reagovat.



*Obr. Revitalizace sídliště Vaulx-en-Velin, Francie*



*Obr. Nově realizovaná ulice ve středu sídliště. Význam urbánní osy potvrzují tradiční městské detaily – podélné parkování a stromořadí. (Vaulx-en-Velin, Francie).*



*Obr. Návrh nového centrálního prostoru v místě stávající dopravní komunikace. Jeho význam je potvrzen dlažbou a vyvýšením na úroveň chodníku. (Jilemnice, UNIT architekti).*

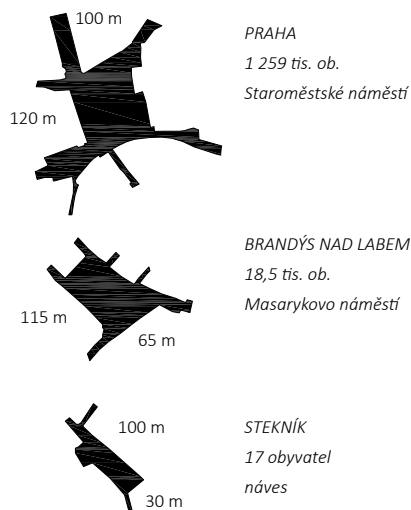
*Modernistický zastavovací systém*

Cílem je zefektivnění správy veřejných ploch ve prospěch jejich kvality.

DOPORUČENÍ:

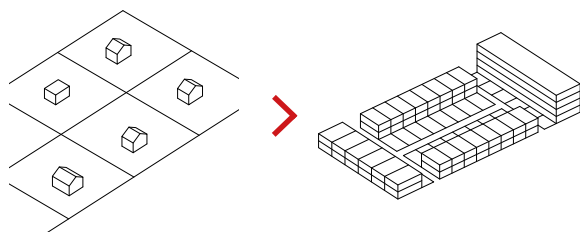
- *Redukce veřejných ploch ve stávajícím prostředí modernistické zástavby*

Snížení podílu veřejných prostranství může být dosaženo pomocí drobných dostaveb a transformace ploch v místa s odlišnými způsoby užívání a hierarchií soukromí (zahrádky, předzahrádky apod.).



Obr. Schéma velikostí náměstí / návsi vybraných sídel

- **Udržitelné množství veřejných prostranství**  
Volba efektivního zastavovacího systému při návrhu nové zástavby.



Obr. Zdácnivě optimální podíl veřejných prostranství v suburbánní zástavbě (Nebuše, 36 %) vychází při přepočtu na obyvatele vysoce neefektivně. Důvodem je v tomto případě nízká rezidenční hustota. Zde v porovnání se soudobým modelem kompaktní zástavby v Erlangenu.

## 2.5 Zastoupení přírodních prvků

Podpora celkové kvality prostředí a posílení vlivu přírodních prvků na vztahy v území

Parametr má především kvalitativní rozměr a úzce souvisí s typem a charakterem zástavby. Nelze ovšem posuzovat zastoupení přírodních prvků v absolutních hodnotách, ale spíše popsat potenciály a deficity jejich skladby, distribuce a organizace.

Význam přítomnosti přírodních prvků v urbanizovaném prostředí:

- Bezprostředně ovlivňují rezidenční atraktivitu jednotlivých lokalit včetně sociálních vazeb v nich se realizujících.
- Významným způsobem mění mikroklíma – stromy, vegetace a vodní prvky mají schopnost regulovat extrémní teploty ve městech a pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy.
- Hrají zásadní roli při řešení aktuálních otázek udržitelnosti městského prostředí, jako je např. jeho přehřívání
- Vytváří hierarchicky uspořádaný systém tvořený uzly (parky) a lineárními prvky (stromořadí).

DOPORUČENÍ:

- **Systémové propojení přírodních prvků**

Stejně jako na vyšších úrovních systému ekologické stability (ÚSES) je i na měřítkové úrovni sídla vhodné spojovat jednotlivé přírodní prvky (uzly a linie) do komplexního celku.



### Kompaktní zastavovací systém

V prostředí historického městského jádra lze očekávat poměrně nízké zastoupení přírodních prvků, které je dané historickým vývojem a je v souladu s pevně ukotvenou identitou místa. V zastavovacím systému grunderského typu je zastoupení přírodních prvků především otázkou prostorových možností a v řadě případů právě tento typ zástavby poskytuje prostor pro jejich intenzivnější distribuci (realizace stromořadí v ulicích mezi uzavřenými bloky).

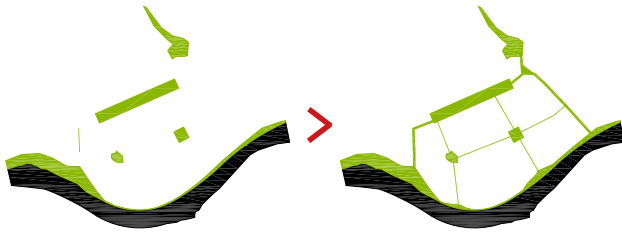
### Modernistický zastavovací systém

Prostor pro zlepšení kvality obytného prostředí sídliště spočívá především v jasnější artikulaci široce zastoupených přírodních prvků a jejich prostorové reorganizaci – např. vytvoření systému intenzivních a pojmenovatelných přírodních prvků, redukce jejich nadbytečných částí – křoviny a náletové dřeviny aj.

DOPORUČENÍ:

- **Redukce veřejných ploch ve stávajícím prostředí modernistické zástavby**

Zejména v prostředí historické kompaktní zástavby je vhodné usilovat o intenzivnější zastoupení přírodních prvků (stromořadí) a včas koordinovat úpravy inženýrských sítí tak, aby byl pro budoucí výsadbu stromů vymezen prostor.



Obr. Schéma systémového propojení



Obr. Zastoupení přírodních prvků (stromořadí) v uličním profilu

### 3. Doprava

#### 3.1 Konektivita

*Posílení orientace a bezpečnosti prostředí*

Vyjadřuje množství a kvalitu jednotlivých propojení s urbánní sítí sídla.

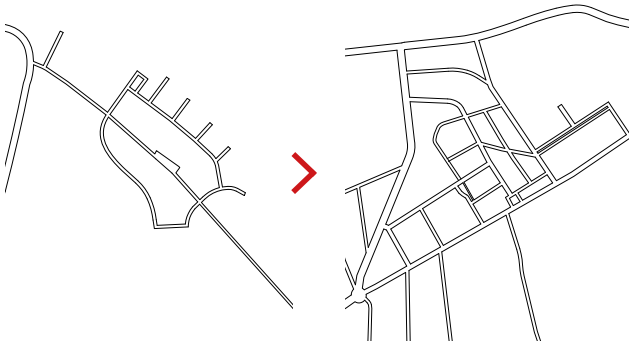
Význam:

- delší cesty omezují vůli využívat pěší pohyb – tím dochází ke snížení bezpečnosti provozu z hlediska přirozené sociální kontroly a obecně k redukci životaschopnosti lokality

DOPORUČENÍ:

- *Intenzivní propojení nové zástavby se sídlem*

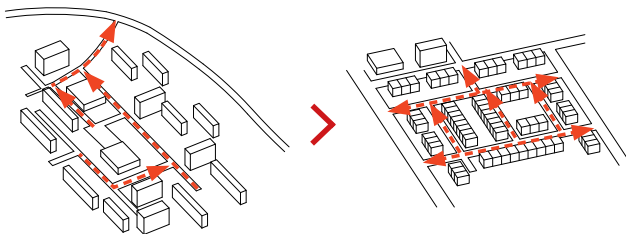
Množství a kvalita propojení nové zástavby se sídlem ovlivňuje její životaschopnost.



Obr. Příklad zástavby s nízkou konektivitou (Jenštejn) a vysokou konektivitou (Louny)

- *Krátká spojení a větší možnost výběru cest*

Toto řešení podporuje pěší pohyb obyvatel a posiluje bezpečnost lokality.



#### 3.2 Uspořádání

Organizace dopravních cest a jejich uspořádání na měřítkové úrovni uličního profilu významně ovlivňuje kvalitu obytného prostředí. Dotýká se nejen jeho fyzických atributů – současně determinuje děje, které se ve veřejném prostranství mohou odehrávat, a podporuje, případně diskriminuje určité skupiny uživatelů na účasti při těchto dějích v primárně sdíleném prostoru.

DOPORUČENÍ:

- *Lokalizace sociálního bydlení do míst s vysokou konektivitou*  
Značná část uživatelů sociálního bydlení může zahrnovat osoby se sníženou mobilitou (jak přímo fyzickou, tak například bez vlastnictví automobilu). Je tedy nutné se vyvarovat lokalizaci sociálního bydlení do míst s nízkou konektivitou.



Obr. Sídliště Chánov v Mostě s výrazně nízkou konektivitou, které je od města oddělené rychlostní silnicí.

*Modernistický zastavovací systém*

Tradiční ortogonální síť poskytuje zpravidla přímá spojení a větší možnost volitelných cest – má tedy vysokou konektivitu.

Naproti tomu křivočará uliční síť typická pro modernistickou a suburbánní individuální zástavbu vytváří spojení nepřímá s omezeným množstvím výběru cest – má nízkou konektivitu.

DOPORUČENÍ:

- *Vytvoření srozumitelné a propojené komunikační sítě posilující přirozenou schopnost se v místě orientovat*

Z hlediska zastavovacího systému lze rozlišit zpravidla integrované dopravní cesty v uliční síti kompaktního města a segregované dopravní cesty v prostředí modernistické zástavby.



Podstatou optimálního uspořádání dopravních cest je skloubení funkčních požadavků s podmínkami pro vznik kvalitního sdíleného (event. obyvatelského) prostoru. Pouhé splnění technických a legislativních požadavků a jejich mechanické naplňování zpravidla nevede ke zvýšení kvality prostředí, naopak ji často degraduje.

S tím souvisí i optimalizace řešení dopravy v klidu, jež může ve zvýšené míře významně negativně ovlivňovat sociální vztahy v místě. » příloha B.1.4\_Principy řešení v měřítku města

Při lokalizaci sociálního bydlení je obzvláště vhodné uvážit, zda je uspořádání dopravních cest přívětivé i ke slabším a zranitelnějším skupinám uživatelů (senioři, hendikepovaní) a zda nediskriminuje jiné způsoby dopravy než individuální automobilovou dopravu (týká se domácností, které nevlastní automobil).

### 3.3 Prostupnost

*Stanovení optimální míry prostupnosti územím*

Prostupnost popisuje množství a délku jednotlivých úseků cestní sítě v území.

Vliv prostupnosti:

- Bezprostředně ovlivňuje rezidenční atraktivitu lokality.
- Omezená možnost volby nebo dlouhé a nepřijemné úseky cest významně snižují vůli obyvatel k chůzi nebo k jízdě na kole, snižují míru jejich fyzické aktivity a podporují individuální automobilovou dopravu.

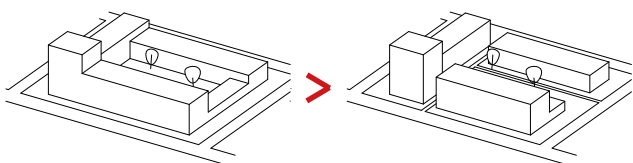
Velnější prostupnost by měla být zajištěna zejména pro pěší a cyklistický pohyb jakožto druhy pohybu s nejmenšími prostorovými a energetickými nároky.

DOPORUČENÍ:

- *Návrh bloků se sekundární prostupností*

Doporučená prostupnost územím v závislosti na velikosti bloků:

- bloky < 100 x 100 m – sekundární prostupnost není nutná
- bloky o délce > 150 m – zajištění sekundární prostupnosti
- Superbloky – sekundární prostupnost a poloveřejné vnitřní prostory



Obr. Schéma – bloky přesahující 150 m by již měly mít zajištěnou sekundární prostupnost pro pěší

Ukázky řešení sekundární prostupnosti » příloha B.1.4\_Principy řešení v měřítku města

## 4. Občanská vybavenost a služby

### 4.1 Diverzita a distribuce

Posílení veřejné vybavenosti a pracovních příležitostí v místě

Vytvoření živého městského prostředí poskytujícího široké spektrum vyhledávaných aktivit a služeb v dostupné vzdálenosti a nabízejícího množství sociálních interakcí (takové prostředí tvoří základ konkurenceschopnosti a rezidenční atraktivitu jednotlivých sídel).

Vyhláška č. 501/2006 Sb. (o obecných požadavcích na využívání území) - stanovení základních požadavků na plochy občanské vybavenosti.

Diverzita a intenzita funkčního mixu se odvíjí od velikosti sídla, ekonomického potenciálu regionu a hustoty osídlení.

- rezidenční hustota představuje jeden ze základních předpokladů lokalizace potřebné vybavenosti, který mohou ovlivňovat obce skrze dostupné územně-plánovací nástroje

#### Kompaktní zastavovací systém

Při úpravách uspořádání dopravních cest v prostředí kompaktního města lze předpokládat, že hlavními nástroji se stanou stavební prostorové úpravy jednotlivých tras na úrovni městského detailu, které zajistí jejich bezproblémový souběh (široká škála drobných úprav regulujících např. rychlost automobilů, křížení pěších a automobilových cest aj.).

#### Modernistický zastavovací systém

V prostředí modernistické zástavby komplikace spojené s křížením dopravních cest zpravidla nenastávají, prostor pro úpravy uspořádání dopravy leží ve vyšší měřítkové úrovni – tedy v reorganizaci dopravního systému, který zásadním způsobem determinuje čitelnost a adaptabilitu celé urbaní struktury.

#### Kompaktní zastavovací systém

V prostředí kompaktního města je v případě stavebních bloků potřeba zajistit adekvátní sekundární (pěší) prostupnost.

#### Modernistický zastavovací systém

Velké a dlouhé panelové domy mohou i v relativně prostupném prostředí sídliště negativně ovlivňovat přirozenou prostupnost územím.

DOPORUČENÍ:

- *Strukturování zástavby s ohledem na pěší prostupnost prostřednictvím stavebních zásahů v rámci celkové organizace prostředí.*

#### Kompaktní zastavovací systém

- *Stálá podpora mixu bydlení, pracovních příležitostí a veřejné vybavenosti*

#### Modernistický zastavovací systém

- *Vytvoření podmínek pro přirozenou distribuci vybavenosti a služeb*

» Identifikace základní urbaní kostry a její architektonická artikulace

- Za optimální hranici fungování služeb v periferních oblastech měst bývá obvykle uváděna hustota 80–100 ob./ha.  
» *Město\_1.8*

V anglosaské literatuře je uváděna následující doporučená vzdálenost služeb a aktivit pro minimální hustotu osídlení 60 ob./ha.:

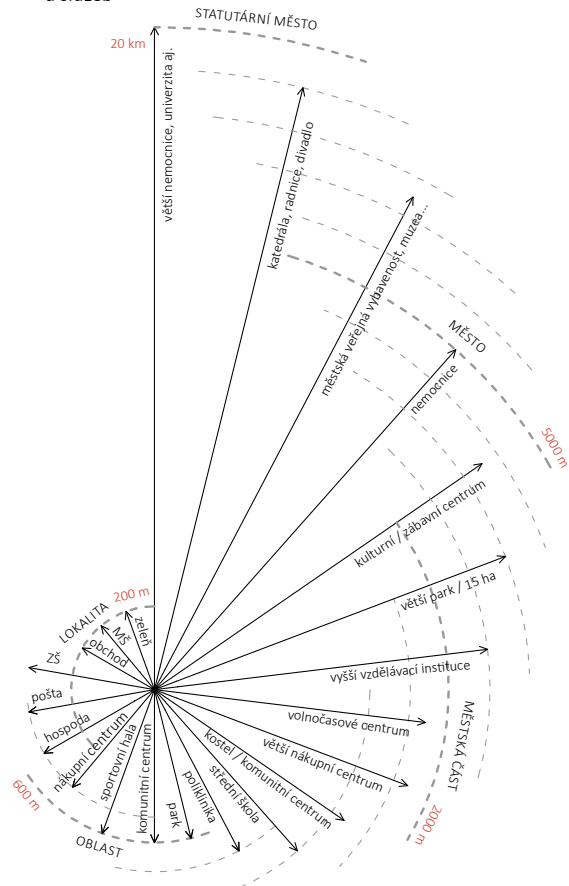
do 400 m	místní obchod zastávka autobusu
do 600 m	školka základní škola
do 800 m	komunitní centrum / lokální centrum v podobě náměstí pošta hospoda
do 1000 m	zdravotní středisko
do 1500 m	střední škola
do 2000 m	centrum čtvrti obchodní centrum / supermarket centrum volného času

Posouzení optimální distribuce klíčových aktivit a služeb je nutné vztáhnout k vyššímu měřítku – sídlu.

Ve stejném typu zastavovacího systému bude totiž intenzita jejich zastoupení odlišná na křižení významných dopravních tras a např. na okrajích zástavby. Kritérium proto nesleduje intenzitu distribuce v posuzovaném území, ale schopnost zastavovacího systému tyto provozy ve své struktuře adaptovat.

#### DOPORUČENÍ:

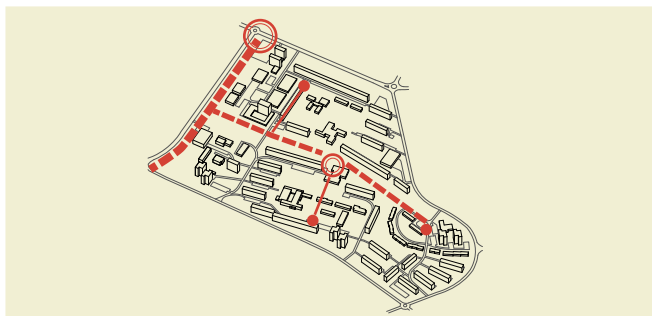
- *Lokalizace sociálního bydlení v dostupné vzdálenosti vybavenosti a služeb*



Obr. Schéma dostupnosti vybavenosti. Převzato z „Sustainable Settlements Guide“, Andrew Wright Associates.

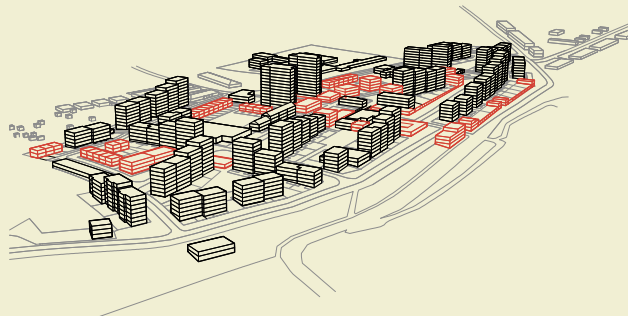
- *Volba zastavovacího systému s adekvátní hustotou*

V případě nové výstavby je základním faktorem ovlivňujícím dostupnost vybavenosti a služeb dostatečná hustota zvoleného zastavovacího systému – pouze dostatečně silná poptávka může garantovat životaschopnost základních služeb v docházkové vzdálenosti.

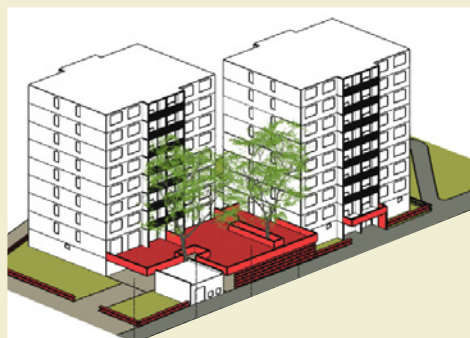


Obr. Schéma identifikace základní urbánní osy

- » Dostavby nových polyfunkčních domů, vybavenosti apod.



- » Úprava parteru panelových domů umožňující přirozenou distribuci služeb



- *Průběžné doplňování pracovních příležitostí i veřejné vybavenosti (dle místa)*

MÚVS ČVUT  
Petr Štěpánek  
Daniela Špírková



# C/ EVALUACE

## **Anotace**

Kapitola představuje systém hodnotících kritérií rozdělených do čtyř základních skupin: Ekonomické (nákladové), Prostorové (architektonické, urbanistické, infrastrukturní), Socioekonomické a Environmentální. Systém umožňuje posoudit vyváženost jednotlivých projektů a záměrů sociálního bydlení.

## C.1 Úvod

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, jeho kvalita určuje mj. sociální mobilitu, schopnost reprodukce, sociální status, zdraví a další parametry ovlivňující kvalitu života, a současně je jedním z aspektů sociální soudržnosti. Projekty sociálního bydlení proto mají dopad a mohou plnit i řadu dalších strategických záměrů obce a pokrývat další oblasti veřejného zájmu, než je pouhé uspokojení minimálního rámce životní potřeb. S ohledem na svůj investiční rozsah mají projekty sociálního bydlení často potenciál stát se klíčovými městotvornými aktivitami zohledňující strategické záměry obce a naplňovat veřejný zájem v širším spektru aktivit. Bydlení přitom patří do skupiny tzv. komplexních jevů, které zasahují různé složky lidského života. Kvalita bytových projektů proto spočívá ve vyváženém přístupu v širokém spektru jevů.

Kapitola proto představuje ucelený systém hodnocení jednotlivých projektů obsahující celou škálu rozličných oblastí života. Hodnotící systém je přitom koncipován tak, aby pokrýval především oblasti a zájmy, které nejsou významně chráněny žádným stávajícím legislativním opatřením či předpisem. Naopak oblasti a zájmy, které takovou zákonnou či obecně předpisovou ochranu používají (např. oblast energetické náročnosti budov), nejsou zastoupeny vůbec (např. oblast památkové péče). Systém indikátorů proto jistým způsobem vyvažuje různá kritéria hodnocení projektů a zohledňuje v mnoha případech nejrůznější „měkká“ plánovací kritéria, jejich význam pro kvalitu bydlení je všeobecně přijímán, přesto však nejsou – často pro obtížnou kvantifikovatelnost – obsahem nějakého konkrétního předpisu či opatření.

Systém hodnotících kritérií má být pružným nástrojem, které mohou obce v řadě ohledů přizpůsobit místním okolnostem či specifickým podmínkám. Vždy je však potřeba brát ohled na vyváženost jednotlivých skupin indikátorů.

## C.2 Soubor evaluačních indikátorů

Užití této části metodiky v rozhodovacím a plánovacím procesu je evaluační, tj. je zde použita metoda evaluace:

- interní (tedy investorem realizovaná), alternativně smíšená,
- formativní (tedy před zahájením projektu),
- využívající primární data investora i sekundární data týkající se území dalších prostorových, environmentálních, sociálních a ekonomických souvislostí.

Metodicky evaluace respektuje hlavní evaluační kritéria, tzv. pravidlo 5U:

- účelnost,
- účinnost,
- úspornost,
- užitečnost
- udržitelnost.

K těmto evaluačním kritériím jsou pak přiřazeny determinanty ovlivňující ekonomickou analýzu a rozhodovací procesy o formě zajištění sociálního bydlení. V rámci pre-evaluace se počítá se zařazením standardní SWOT a PESTLE analýzy do této metodiky.

Seznam determinantů, které ovlivňují ekonomickou analýzu a rozhodování o formě zajištění sociálního bydlení.

- Název indikátoru/komponenty
- Význam (škála, (ne)podmiňující)
- Kvantifikace/identifikace plnění, typ opatření
- Vazba na jiné politiky/strategie, případně provazba na jiné indikátory.

Rozšířený popis evaluačních determinantů:

- Specifikace předmětu evaluace
- Popis kontextu
- Popis evaluačního postupu
- Obhajitelnost kritéria, vazba na jiné dokumenty
- Validita informací
- Reliabilita informací
- Způsob vyhodnocení informací
- Zajištění nestrannosti a ospravedlnitelnosti
- Meta-evaluace

V širším kontextu by indikátory měly zohlednit také:

- Realitu makroekonomických dopadů/trendů vyplývajících z podpory bydlení na trh nemovitostí, trh nájemného, obecnou kvantifikaci negativních/positivních dopadů (dph, SD, elasticita poptávky a nabídky).

- Popis dalších relevantních aspektů – mj. socioekonomické parametry obyvatel a jejich kvantifikace, vliv veřejné podpory, právní subjektivita investora, typ podpory (soc. a azylová, podpora nájemního bydlení, vlastnického bydlení, rekonstrukce BF, regionální ostatní) a komparativní analýza (EU, komerční výstavba) ve formátu integrované SWOT a PESTLE analýzy.

Indikátory jsou integrovány do čtyř skupin:

**1. Prostorové**

**2. Sociální**

**3. Ekonomické**

**4. Environmentální**

Popis, odůvodnění a další parametry všech indikátorů jsou shrnuty v navazujících tabulkách.

### Seznam zkratk

BAT	Best Available Technology
BIM	Building Information Modeling
CBA	Cost–benefit analýza
CO <sub>2</sub>	Oxid uhličitý
ČKA	Česká komora architektů
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
EK	Evropská komise
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
IPR	Institut plánování hlavního města Prahy
IROP	Integrovaný regionální operační program
KOM	Dokument Evropské komise
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MSP	Malý a střední podnik
Nmet	Certifikovaná metodika
NPÚ	Národní památkový ústav
NZÚ	Nová zelená úsporám
OPZ	Operační program Zaměstnanost
OPŽP	Operační program Životní prostředí
OZE	Obnovitelné zdroje energie
PSP	Pražské stavební předpisy
RP	Regulační plán
SBT	Smart Building Technologies
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SFŽP ČR	Státní fond životního prostředí České republiky
SME	Small and Medium Enterprise
TZB	Technická zařízení budov
UNESCO	Organizace OSN pro vzdělání, vědu a kulturu
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
VŠ	Vysoká škola
VVI	Veřejná výzkumná instituce
ZVZ	Zákon o veřejných zakázkách

» *Výchozí předpoklady rozhodovacího algoritmu viz Příloha C*

## Prostorové indikátory

Prostorové indikátory zahrnují vybrané architektonické, urbanistické a infrastrukturní aspekty projektu ovlivňující jeho výslednou kvalitu. Paradigma veřejného zájmu nezahrnuje jen potřebu efektivní a transparentní realizace výstavby podporovaného dostupného a sociálního bydlení, ale také potřebu vytvářet kulturní dědictví a udržovat to stávající. V této oblasti by stát jako investor měl hrát podstatnou roli a postupovat osvěceni a progresivně, protože do oblasti rezidenční výstavby v posledních cca 25 letech zasahuje obvykle jen v roli regulátora soukromých investic.

Výběr prostorových indikátorů respektuje aktuální pohled na strukturu sídel, jejich environmentální, ekonomickou a sociální udržitelnost a přesvědčení, že veřejné zakázky by měly být katalyzátorem progresivních a nadstandardně kvalitních řešení.

Aplikace prostorových indikátorů má za cíl zkvalitnění fyzického veřejného prostoru, zlepšení stavební kultury a implementaci moderních projekčních metod.

Význam prostorových indikátorů je determinován jejich vlivem na kvalitu stavby a veřejného prostoru s tím, že větší význam mají ty parametry, jež indikují aplikaci ve vztahu k běžné praxi a předmětnému legislativnímu rámci nadstandardních postupů a přístupů.

Seznam a označení prostorových indikátorů:

- a01 Kvalita architektury
- a02 Záchrana cenné historické stavby
- a03 Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru
- a04 Začlenění do souvislého, kompaktního území
- a05 Napojení na veřejnou dopravu
- a06 Začlenění do památkově chráněného území
- a07 Implementace BAT nebo SBT
- a08 Spolupráce s VVI/VŠ sektorem při projektu
- a09 Standard pro handicapované
- a10 Další vybavení bytu
- a11 Využití BIM pro projekční práce

**Maximální počet bodů, které lze získat: 25**

**Minimální množství bodů: 9**

### a01 Kvalita architektury

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Posouzení architektonické kvality projektu včetně jejího kreativně inovačního potenciálu, dosaženého emocionálního komfortu. Zvyšování stavební kultury. Začlenění stavby do okolí.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Veřejné investice by měly přispívat ke zvyšování úrovně stavební kultury a podporovat vznik kulturního dědictví. Přesto, že výběr projektanta lze realizovat různým způsobem, s ohledem na veřejný zájem je nejvhodnější organizace veřejné zakázky tak, aby jí předcházela soutěž o návrh (architektonická soutěž) či obdobné výběrové řízení cílené na výběr nejvhodnějšího autora návrhu a optimálního řešení. Architektonická soutěž nebo jiná komparativní metoda výběru projektu je dle empirické zkušenosti prostředkem k dosažení komplexně pojaté vysoké kvality stavby. Jde o historicky prověřený model umožňující výběr z více různorodých řešení. Tato metodika stanovuje doporučení a limity pro konkrétní návrhy řešení a jejich hodnocení. Běžně užívaná kritéria vyhodnocování veřejných zakázek nepodchycují komplexnost estetického, dispozičního, funkčního a stavebně-konstrukčního řešení stavby. Soutěž se v architektuře využívá tradičně a výběr optimálního návrhu touto formou je v našem civilizačním okruhu osvědčenou praxí rozhodování veřejných institucí bez ohledu na povinnost touto cestou postupovat. Soutěže samotné jsou pak důležitou součástí rozvoje stavební kultury a architektury obohacující odborný diskurs. Kvalifikovaný výběr autorů stavby je také předpokladem, že z veřejných zdrojů financovaná výstavba přispěje k tvorbě kulturního dědictví. Týká-li se soutěž veřejného prostranství, jde i o podporu participace. Veškeré požadované aspekty stavby je vhodné specifikovat v závazných soutěžních podmínkách, do značné míry i za pomoci této metodiky.
<i>Význam</i>	3, klíčový

<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Soutěž o návrh (architektonická soutěž) splňující pravidla ČKA pro pořádání architektonických soutěží. Ocenění projektu v relevantní architektonické soutěži. Realizace soutěžního workshopu. Výběr řešení odbornou komisí zohledňující reference a odbornou specializaci autora a spoluautorů.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Binární: ano – ne/realizace architektonické soutěže dle pravidel ČKA, soutěžního workshopu, zapojení odborné komise.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Politika architektury a stavební kultury ČR (MMR). Soutěžní řád ČKA. Manuál Architektonické soutěže ČKA.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Záchrana cenné historické stavby (a02). Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru (a03). Začlenění do souvislého, kompaktního území (a04). Začlenění do památkově chráněného území (a05). Implementace BAT nebo SBT (a06). Spolupráce s VVI/VŠ sektorem při projektu (a07).

### a02 Záchrana cenné historické stavby

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Rekonstrukce cenných <sup>1</sup> historických staveb.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Památky stavební kultury mají celou řadu emocionálních i kvantifikovatelných kulturních, vzdělávacích i hospodářských a užitných funkcí, přispívají k identitě, udržitelnosti, ekonomickému rozvoji regionů. Významně se podílí na obrazu regionu i celé ČR. Přístup municipalit k historickému kulturnímu dědictví se projevuje mj. i v jejich investicích ve veřejném zájmu. Významná část budov s historickou hodnotou však přichází o svoji užitnou funkci. Ochranu a revitalizaci kulturního dědictví lze realizovat nalézáním nových funkcí původní výstavby, včetně funkcí rezidenčních. Především v zahraničí je touto novou funkcí právě dostupné a podporované bydlení v citlivě provedených rekonstrukcích historických budov. V současné době je úroveň architektury a stavební kulturou formovaného veřejného prostoru snižována necitlivými, potažmo z národních veřejných prostředků i fondů EU financovanými rekonstrukcemi, motivovanými snížením energetické náročnosti budov nebo jiným záměrem, avšak bez participace architekta na projektu. Zachování původního charakteru výstavby <sup>2</sup> nebo jeho citlivá transformace přispívá také k ekonomické udržitelnosti sídla, zachování genia loci, budování brandu, turistické hodnotě lokality a samozřejmě obvykle pozitivně ovlivňuje vizuální komfort a estetickou hodnotu fyzického prostředí. .
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	soulad s lokální/regionální koncepcí/strategií podpory historického kulturního dědictví. Doložený význam stavby v relevantních historických dokumentech. Zachování památkové ochrany stavby. Projekt zohledňující stavebně-historický průzkum. Odborný posudek.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Soulad s požadavky Národního památkového ústavu.

C-1 Nikoli pouze staveb, ke kterým se váže památková ochrana.

C-2 V širším slova smyslu pak i zachování krajinného rázu.

<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Státní kulturní politika ČR 2015–2020 (s výhledem do roku 2025). Koncepty památkové péče v ČR 2017–2020. Politika architektury stavební kultury ČR. Management plány UNESCO. Lokální a regionální koncepty kultury a památkové péče.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Kvalita architektury (a01). Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru (a03). Začlenění do souvislého, kompaktního území (a04). Začlenění do památkově chráněného území (a05).

### a03 Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Posouzení přínosu projektu na kvalitu veřejného prostranství. Dopad stavby na fyzický i sociální prostor.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Veřejný prostor je klíčovým parametrem určujícím kvalitu života a ekonomickou a sociální udržitelnost lokality. Různé modely zajištění sociálního bydlení ukazují, že kvalita veřejného prostoru je důležitější sociální determinant než dílčí, jakkoli snáze kvantifikovatelná, kvalitativní kritéria jednotlivých staveb či bytových jednotek. Veřejný prostor má potenciál ovlivnit užívání stavby, kvalitu života jeho obyvatel, jejich užívání a chování ve veřejném prostoru, významně ovlivňuje realitní hodnotu lokality, může přispět k sociální kohezi. Dostatečná kvalita fyzického veřejného prostoru je pak základní podmínkou udržitelnosti projektů sociálního bydlení.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Kvalifikované posouzení (odborná studie) zohledňující příklady dobré praxe a zkušenost z konkrétní lokality. Soulad s dokumenty ÚPD.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Rozsah investic do kvality veřejných prostranství (jako součást samotné investice), přizpůsobení lokální sídelní struktury (je-li stavbou ovlivněna), projekt zelené infrastruktury, zohlednění specifických potřeb a způsobu života cílové skupiny uživatelů sociálního bydlení.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Manuál veřejných prostranství (IPR). Územně plánovací dokumentace, především pak Regulační plán. <sup>3</sup>
<i>Vazba na další indikátory</i>	Kvalita architektury (a01). Začlenění do souvislého, kompaktního území (a04). Začlenění do památkově chráněného území (a05).

### a04 Začlenění do souvislého, kompaktního území

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Podpora městotvorných sídelních struktur.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Stavební předpisy v ČR s výjimkou Pražských stavebních předpisů nepodporují tradiční kompaktní zástavbu, kdy domy vytvářejí urbánní bloky. Tento typ výstavby (a její rozsah) je však žádoucí pro ekonomickou a environmentální udržitelnost sídel a je důležitým městotvorným instrumentem mj. proto, že přispívá k definici veřejného/soukromého prostoru, přirozeně podporuje jeho sdílení, diverzifikuje tvarosloví architektury na předmětném území a usnadňuje přizpůsobování funkce staveb měnícím se požadavkům v čase.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)

C-3 RP limitující strukturu sídla pomocí definice nezastavitelného a zastavitelného prostoru, velikosti parcel a uliční čáry + výšky římsy.



<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Vyhodnocení projektu, průvodní zpráva projektu (údaje o území a stavbě).
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Binární: ano – ne / ukotvení v kompaktní sídelní struktuře.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Pražské stavební předpisy (MHMP). Vyhlášky 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby (MMR).
<i>Vazba na další indikátory</i>	Kvalita architektury (a01). Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru (a03). Začlenění do památkově chráněného území (a05).

### a05 Napojení na veřejnou dopravu

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Vzdálenost od veřejné dopravy, dopravního uzlu veřejné dopravy, jednotlivých druhů veřejné dopravy. Posouzení napojení stavby na systém veřejné dopravy, na snížení dopravní zátěže individuální automobilovou dopravou, zvýšení mobility uživatelů stavby, zvýšení prostupnosti sídla.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Doprava, především silniční doprava, je jeden z klíčových negativních determinantů kvality životního prostředí (hluk, zábor půdy, emise). Negativně se podílí i na snižování kvality života ve městech, a to mj. destrukcí tradičních sídelních struktur. Proto je třeba podporovat užívání a rozvoj životního prostředí příznivějších druhů dopravy a preferovat dopravu veřejnou, a to mj. i s ohledem na sociální a generační soudržnost města. I s ohledem na cílení a financování (veřejný zájem) projektů sociálního bydlení je zjevná nutná podpora veřejné dopravy. Rozhodující je také kvalita přístupu k veřejné dopravě, technické, ergonomické a psychologické/emocionální bariéry.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Dostupnost veřejné dopravy, typ dostupné veřejné dopravy (benchmarking s jinými lokalitami v sídle).
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Časová dostupnost docházky, rozsah vertikálních bariér.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Zákon č. 119/2012 Sb. o silniční dopravě. Zelená kniha: Na cestě k nové kultuře městské mobility, úřední dokument Evropské komise, KOM (2007) 551.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Začlenění do souvislého, kompaktního území (a04).

### a06 Začlenění do památkově chráněného území

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Vyřešení požadavku na architektonický soulad s památkově chráněným územím (vč. tzv. svěbytné krajiny).
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Úspěšné začlenění nové či rekonstrukce stávající stavby na území podléhající regulaci památkové ochrany je z hlediska veřejného zájmu žádoucí, nicméně také vyžadující vyšší náklady. To je důvod k bonifikaci takového projektu při rozhodování o rozsahu a formě investice. Udržení architektonického a krajinného rázu současně přispívá k zatraktivnění lokality a publicitě sídla. Veřejné zakázky mají potenciál být příkladem dobré praxe. Počítá-li projekt se začleněním stavby do památkově chráněného území, lze předpokládat, že obvykle naplní i indikátor začlenění výstavby do souvislého kompaktního území či např. dostupnosti dopravní infrastruktury.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Odborný posudek. Stanovisko Národního památkového ústavu.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Soulad s požadavky Národního památkového ústavu nebo Agentury pro ochranu přírody a krajiny.

<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Politika architektury stavební kultury ČR. Lokální a regionální koncepce kultury a památkové péče.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Potenciál pro brand sídla a turistický ruch. Kvalita architektury (a01) (s06). Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru (a03). Začlenění do souvislého, kompaktního území (a04).

### a07 Implementace BAT nebo SBT

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Využití BAT (best available technologies) či SBT (smart building technologies) resp. jiné, prokazatelně inovační a pokrokové technologie či projektového postupu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Veřejný sektor by měl hrát roli katalyzátoru inovací. Jakkoli je někdy problematické subvencovat čistě pilotní projekty, v případě projektů s jasným účelem a veřejnoprávním přesahem je to nejen akceptovatelné, ale i žádoucí. Obvykle se jedná o efektivní míru podpory inovací a VVI. Inovativní technologie také přispívají k vyšší environmentální udržitelnosti projektu.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Zdůvodněné a explicitně popsané zahrnutí BAT/SBT do projektu. Benchmarking.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Míra inovace a benchmarking. Dopady inovace na veřejnou i soukromou sféru a vyhodnocení veřejného zájmu.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Národní priority orientovaného výzkumu, experimentálního vývoje a inovací.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Spolupráce s VŠ/VVI sektorem při návrhu (a08). Využití BIM pro projekční práce (a11).

### a08 Spolupráce s VŠ/VVI sektorem při návrhu

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Investor projektu je v roli aplikačního garanta v projektu VVI realizovaného v sektoru VVI. Projekt je připravován ve spolupráci s organizací, která má status veřejné výzkumné instituce.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	V případě veřejných investic je žádoucí křížová a průřezová podpora VVI a spolupráce VVV s korporátním a veřejným sektorem.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Participace VVI na návrhu či realizaci.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Rozsah participace VVI na návrhu či realizaci.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie jednotlivých VVI.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Implementace BAT nebo SBT (a07).

**a09 Standard pro handicapované**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Zohlednění odlišných prostorových a technologických standardů.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Část sociálního bydlení je určena pro uživatele limitované fyzickým handicapem nebo je vázána na poskytování sociálních služeb. Materiálně–technický standard pro tuto cílovou skupinu vyžaduje jiné prostorové parametry sociálního bydlení, konsekvenčně pak i vyšší investice, obvykle je zde problematické uplatňování např. výnosové metody, naopak je třeba (obousměrně) zohlednit náklady sociálních služeb. Rozsah a úroveň standardu závisí na cílové skupině uživatelů.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Kalkulace nákladů na pro dosažení specifického standardu.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Opatření zajišťující bezbariérovost, specifická TZB (vč. signalizace), vybavení koupelen, velikosti pokojů apod.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Národní strategie rozvoje sociálních služeb na období 2016–2025.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Napojení na veřejnou dopravu (a05).

**a10 Další vybavení bytu**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Komparativní posouzení vybavení bytových jednotek nad rámec kolaudačního standardu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Sociální bydlení plní i jiné funkce, než je saturování nezbytných potřeb jeho uživatelů. V praxi je obvyklé bytové jednotky realizovat s diferencovanou mírou cílového standardu v závislosti na cílové skupině jeho uživatelů. <sup>4</sup> Stavební předpisy neumožňují výstavbu tzv. holobytů, tzn. že i minimální možný standard je v kontextu českého realitního trhu poměrně vysoký. Bytové jednotky určené např. pro seniory či tzv. služební byty je obvyklé vybavovat spotřebiči i nábytkem. Do standardu bydlení se promítá i vybavení společných prostor.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Ocenění vybavení bytu nad rámec stavebních předpisů.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Příklady opatření: společné prádelny a sušárny, TZB, mobilář.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Část B (CBA) této metodiky.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Kvalita architektury (a01).

**a11 Využití BIM pro projekční práce**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Informační model budovy BIM (Building Information Modeling alt. Building Information Management) je proces projektování stavby a správy dat o budově během celého jejího životního cyklu. BIM umožňuje vyhodnotit více možností, zefektivnit návrhový proces, projektová dokumentace je snad generována přímo z modelu a zabraňuje dezinterpretaci technologických, ekonomických i prostorových parametrů při schvalování stavby nebo v souvisejícím participačním procesu. BIM zlepšuje koordinaci subdodavatelů, procesů, lidí, integruje všechny vstupy, analýzy, data v jednom informačním modelu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Využití metodiky BIM je jedním z mnoha důsledků digitalizace. Základním motivačním faktorem pro využívání BIM je mj. eliminace chyb při projektu, možnost zohlednění velkého množství nejen technologických faktorů a v neposlední řadě větší transparentnost při kalkulaci nákladů.

C-4 Vídeňský model dostupného bydlení zajišťovaný veřejným sektorem prostřednictvím městského holdingu rozlišuje minimálně tři základní kategorie (A, B, C) reflektující velikost, kvalitu, vybavení a další aspekty pronajímaného bytu.

Význam	1, podpůrný
Navrhovaná škála	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu	Kompletní projektová dokumentace v softwaru BIM.
Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření	Binární ano/ne.
Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty	Koncepce zavádění metody BIM v České republice. <sup>5</sup>
Vazba na další indikátory	Implementace BAT nebo SBT (a07).

---

C-5 Usnesení č. 682 Vlády České republiky na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu.

## Sociální indikátory

Sociální indikátory zahrnují sociální, demografické, sociologické a socioekonomické aspekty spojené s výstavbou rezidenčního bydlení podporovaného z veřejných zdrojů.

Výběr sociálních indikátorů je podřízen požadavkům na ekonomickou a sociální udržitelnost projektu, snaže zabránit vzniku sociálně vyloučených, monofunkčních a demograficky i sociálně nediverzifikovaných lokalit. Vybrány jsou takové parametry projektu, které souvisí s vlastní realizací projektu, rozsah indikátorů záměrně nezahrnuje aspekty sociálních politik a služeb bez přímé relace k stavbě samotné a jejím okolí.

Zohlednění sociálních indikátorů směřuje k dosažení sociální koheze, zvýšení sociální prostupnosti sídel, vzniku městotvorných komunit, zajištění systémové pasivní bezpečnosti a zvýšení konkurenceschopnosti i dobrého jména (goodwill) lokality.

Význam sociálních indikátorů závisí na jejich vztahu k veřejným politikám a strategiím s akcentem na ty, které jsou formulované nad rámec běžné praxe a legislativy.

Přehled indikátorů:

s01	Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost
s02	Konkurenceschopnost
s03	Komunitní potenciál
s04	Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě
s05	Bezpečnost
s06	Potenciál pro brand sídla a turistický ruch
s07	Participace
s08	Soulad se strategickým plánem obce

**Maximální počet bodů, které lze získat: 16**

**Minimální množství bodů: 8**

### s01 Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Zohlednění požadavku na podporu sociální soudržnosti již v zadání a přípravě projektu, využití závěrů z demografické analýzy.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Sociální koheze je jedním ze základních cílů strategického plánování a řízení sídel i regionů. Veřejná investice směřující k zajištění sociálního bydlení přirozeně zohledňuje potřeby a nároky cílových skupin uživatelů, ty determinují i prostorové, technologické parametry stavby, její návrh a nepřímo i její architektonický charakter. Zkušenost z ČR i zahraničí, srovnání výsledků rozdílných přístupů k identifikaci cílových skupin a k politice sociálního bydlení ukazuje, že klíčovým nástrojem pro zajištění sociální koheze je důsledná politika sociálního mixu, a to nejen zohledňující ekonomickou bonitu předmětných cílových skupin, ale také jejich demografické parametry, případně i další kulturní, profesní a jiná kritéria. Ukazuje se, že řízené i neřízené vytváření monokulturních (v sociálním, etnickém, kulturním nebo demografickém slova smyslu) lokalit může ohrozit i udržitelnost a konkurenceschopnost většího územního celku a také zvyšovat náklady na veřejné služby (mj. bezpečnost). Konsekvencí sociální udržitelnosti lokality je i udržitelnost ekonomická.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Analýza cílových skupin, vyhodnocení zajištění sociálního mixu (relevantní především ve větších sídlech).
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Diverzifikace prostorových a kvalitativních parametrů sociálního bydlení.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategické plány sídel (schválené zastupitelstvem obce).
<i>Vazba na další indikátory</i>	Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě (s04).

**s02 Konkurenceschopnost**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Zajištění bydlení pro profese zajišťující veřejný zájem. Udržení pracovních míst v regionu. Zvýšení kvality lidských zdrojů (z pohledu vzdělanosti).
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Konkurenceschopnost a ekonomická udržitelnost sídel a regionů závisí na dostupných lidských zdrojích v potřebné profesní a kvalifikační struktuře. Projekty sociálního bydlení tak mohou řešit jak udržení mladých rodin v menších sídlech, tak některých profesí veřejného sektoru v centrech metropolí nebo naopak v oblastech odlehlých. Politika sociálního bydlení je v takových případech postavena především na motivačním faktoru a nemá a priori subvenční charakter.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Porovnání potřeb konkrétních profesí a kapacit služebních bytů.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Služební byty. Regulační rámec privatizace bytového fondu.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategické plány měst a regionů. Strategie rozvoje konkurenceschopnosti VÚSC.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Napojení na veřejnou dopravu (a05). Potenciál infrastruktury (g06). Soulad se strategickým plánem obce (s08).

**s03 Komunitní potenciál**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Potenciál tvorby komunity, zvýšení potenciálu pro centra komunitních služeb, zajištění demografické udržitelnosti regionu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Ekonomická a sociální udržitelnost lokality je podporována funkčním komunitním životem. Projekty podpory komunit se netýkají pouze činnosti např. Agentury pro sociální začleňování, ale také projektů využívaných seniory, mladými lidmi a rodinami, studenty. Fungující komunita je i prevencí kriminality, podporuje malé a střední podnikání, genius loci lokality, stabilizuje realitní trh. Motivace ke komunitním formám bydlení není jen ekonomická, ale také v širším slova smyslu sociální.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Analýza komunitního potenciálu projektu. Benchmarking.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Podpora společného bydlení. Diverzifikace prostorových parametrů sociálního bydlení. Budování společně sdílených prostor.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Není
<i>Vazba na další indikátory</i>	Napojení na veřejnou dopravu (a05). Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost (s01).

**s04 Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Dostupnost občanské infrastruktury, především prostorové a technologické zajištění služeb zvyšujících kvalitu života a ekonomickou udržitelnost lokality. Součástí projektu může být také přiměřený systém finančních a administrativních nástrojů podpory podnikání.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Veřejný sektor jen výjimečně vystupuje jako investor v oblasti služeb komunálního charakteru, může však v zájmu ekonomické udržitelnosti lokality formované projektem sociálního bydlení jako jeho součást budovat prostory pro tyto služby a dočasně je i podporovat. Nejde-li o monofunkční území/lokalitu, obvykle zaznamenáváme pozitivní dopad takového uspořádání na sociální a ekonomickou udržitelnost v místě.

<i>Význam</i>	2, podstatný (v obcích do 2 000 obyvatel) jinak 1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Analýza komunitního potenciálu projektu. Benchmarking.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Podpora společného bydlení. Diverzifikace prostorových parametrů sociálního bydlení. Budování společně sdílených prostor, infrastruktury a vybavenosti.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Není
<i>Vazba na další indikátory</i>	Napojení na veřejnou dopravu (a05). Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost (s01).

**s05****Bezpečnost**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Eliminace rizika kriminality, omezení obav z kriminality ve vystavěném prostředí. Zamezení vandalismu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Evropský kulturní kontext a hodnotový systém, nemluvě pak o legislativním rámci, cílí na zajištění odolnosti měst proti všem formám kriminality a ohrožení jejich obyvatel. Bezpečná sídla jsou také základním předpokladem jejich udržitelnosti a konkurenceschopnosti. Urbanistická a architektonická řešení stejně jako management staveb má potenciál riziko kriminality minimalizovat, redukovat příležitosti ke kriminalitě a zvyšovat riziko odhalení pachatele, chránit potenciální oběti a udržovat paradigma netolerance kriminality vč. vandalismu. Některé projekty sociálního bydlení musí s rizikem kalkulovat a preventivně ho eliminovat.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Zhodnocení projektu z pohledu jeho pasivní, přirozené bezpečnosti.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Zajištění fyzické a optické prostupnosti projektu. Zajištění udržitelné kvality veřejných prostranství. Používání vhodných materiálů a konstrukčních postupů.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie prevence kriminality v České republice na léta 2016 až 2020.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost (s01).

**s06 Potenciál pro brand sídla a turistický ruch**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Potenciál veřejné investice stát se alespoň lokální zaznamenaníhodnou dominantou a hodnocení kreativního potenciálu investice.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Tzv. brand (image) sídla je determinován celkovou prezentací města/obce/regionu, souhrnem představ, dílčích zkušeností a mínění o něm. Vytváření pozitivního image sídla je považováno za významný nástroj jeho udržitelnosti a konkurenceschopnosti. Jakkoli jde o emocionální parametr, je možné ho analyzovat, klíčovým aspektem je však charakter veřejného prostoru (krajinný ráz, originalita dominant, rozhodující veřejné prostory sídla, urbánní scéna s přírodními podmínkami, regionální kontexty atd.).
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Porovnání s příklady dobré praxe.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Diseminační aktivity prezentující kulturní dědictví. Marketingové aktivity. Brand management regionu. Benchmarking.

Vazba na jiné politiky/ strategie/dokumenty	Strategické plány sídel a regionů.
Vazba na další indikátory	Začlenění do památkově chráněného území (a04). Kvalita architektury (a01). Napojení na veřejnou dopravu (05). Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě (s04). Kvalita architektury (a01). Záchrana cenné historické stavby (a02). Konkurenceschopnost (s02).

### s07 Participace

Specifikace předmětu evaluace	Realizace participačních aktivit nad rámec stavebního řízení, definování architektonických, energetických a ekologických cílů. Správa objektu na bázi osobní zodpovědnosti.
Zdůvodnění a kontext	Participativní plánování projektu zohledňující veřejný zájem a jeho dílčí (např. generační, kulturní, genderové) aspekty podporuje sociální kohezi v místě, zvyšuje vztah místní komunity k místu, eliminuje tenze mezi antagonistickými zájmy a jejich reprezentanty. Správně metodicky řízenou participací veřejnosti a dalších zájmových skupin na projektu lze využít k jeho kvalitativnímu zlepšení a začlenění do prostředí. Podíl na správě a řízení objektu na bázi osobní zodpovědnosti prokazatelně zvyšuje míru jeho udržitelnosti.
Význam	2, podstatný
Navrhovaná škála	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu	Existence plánu participace. Existence plánu/manuálu a realizace konceptu zainteresování nájemníků a dalších uživatelů objektu na jeho správě.
Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření	Komunikační plán prezentace projektu. Správa objektu na bázi osobní zodpovědnosti.
Vazba na jiné politiky/ strategie/dokumenty	Manuál participace v plánování města (IPR, MHMP).
Vazba na další indikátory	Soulad se strategickým plánem obce (s08). Komunitní potenciál (s03).

### s08 Soulad se strategickým plánem obce

Specifikace předmětu evaluace	Charakter projektu odpovídá schválenému strategickému plánu obce.
Zdůvodnění a kontext	Strategický plán obce je klíčový, zastupitelstvem obce schvalovaný dokument, který mj. podmiňuje čerpání např. ze Strukturálních fondů Evropské unie. Soulad subvencovaného projektu s nadřazeným strategickým dokumentem dává předpoklad, že investice je součástí komplexně pojatého plánování a řízení sídla s provzbami na další související politiky a že jde o projekt udržitelný.
Význam	2, podstatný
Navrhovaná škála	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu	Porovnání (pre)evaluace parametrů projektu se strategickým plánem obce.
Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření	Komunikační plán prezentace projektu. Správa objektu na bázi osobní zodpovědnosti.
Vazba na jiné politiky/ strategie/dokumenty	Strategický plán. Územní plán.
Vazba na další indikátory	Komunitní potenciál (s03). Participace (s07).



## Ekonomické indikátory

Ekonomické indikátory zahrnují vybrané nákladové, provozní, marketingové a ekonomicko-legislativní aspekty rezidenční výstavby financované z veřejných zdrojů. Při výběrových řízeních v rámci veřejných zakázek je cena projektu klíčovým parametrem. Je-li však jediným kritériem výběru projektu, nemusí být vždy zcela naplněn veřejný zájem s ním spojený – to důvod, proč lze i ekonomické aspekty realizace sociálního bydlení detailněji diverzifikovat.

Výběr ekonomických indikátorů je determinován především požadavky na efektivní a transparentní využití rozpočtu.

Aplikace ekonomických indikátorů směřuje k harmonizaci vynaložených nákladů a kvality subvencované výstavby vč. jejího dopadu na okolí.

Význam ekonomických indikátorů závisí na jejich vztahu k naplňování veřejného zájmu a aplikačním potenciálu ve veřejném sektoru a jeho dopadu na náklady projektu. Větší význam je také přiřazen indikátorům formulovaným nad rámec běžné praxe a legislativy.

Přehled indikátorů:

- e01 Veřejná podpora/de minimis
- e02 Přístup k veřejné podpoře
- e03 Soulad s metodologií cost-benefit analýzy výběru typu projektu
- e04 Benchmarking
- e05 Zvýšení hodnoty okolních pozemků
- e06 Výběrová řízení nad rámec Zákona o veřejných zakázkách
- e07 Zapojení MSP/SME sektoru
- e08 Aplikace výnosové metody
- e09 Další podpora od neveřejného subjektu
- e10 Vektor realitního trhu

**Maximální počet bodů, které lze získat: 19**

**Minimální množství bodů: 7**

### e01 Veřejná podpora/de minimis

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Podpora de minimis (nebo také podpora malého rozsahu) není považována za „veřejnou podporu“, protože vzhledem k její nízké částce má Evropská komise za to, že nenaplnuje poslední dva znaky definice veřejné podpory – neměla by ovlivnit obchod a narušit hospodářskou soutěž mezi členskými státy.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Nižší investice umožní snadnější čerpání dotace, případně i usnadní výběrové řízení. Využití indikátoru motivuje k nepředražování realizovaného projektu zvláště v případě investičně náročnější volby zajištění sociálního bydlení.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Vyhodnocení dle dokumentů Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže: Základní návod pro poskytování podpory de minimis a zápis do centrálního registru <sup>6</sup> Metodický pokyn Metodický pokyn o Centrálním registru podpor malého rozsahu – de minimis <sup>7</sup> Metodická příručka Metodická příručka k aplikaci pojmu „jeden podnik“ dle pravidel de minimis <sup>8</sup>
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Binární ano – ne/splňuje – nespňuje
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis. Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Přístup k veřejné podpoře (e02).

C-6 Verze aktuální ke dni 14. 3. 2016.

C-7 Verze aktuální ke dni 4. 12. 2014.

C-8 Verze aktuální ke dni 12. 4. 2017.

**e02 Přístup k veřejné podpoře**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Projekt může s ohledem na své navrhované parametry čerpat podporu z jiných zdrojů, než jsou investiční prostředky zadavatele. Jde především o strukturální fondy Evropské unie, národní grantová schémata, dotace územně správních celků apod.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Vyšší (např. energetická) kvalita výstavby umožní čerpání dotace a snižuje dobu její ekonomické návratnosti. Většina dotačních titulů v sobě zahrnuje podmínky naplňující veřejný zájem a vazbu na nadřazené strategické dokumenty. Využití další formy veřejné podpory je obvykle doprovázeno přísnějšími podmínkami realizace projektu.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Splnění podmínek konkrétního subvenčního titulu. Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Podíl dotace na investičních nákladech. Využití programu NZÚ pro výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy. Využití národních programů Státního fondu životního prostředí ČR. Využití podpory Státního fondu rozvoje bydlení. Využití programu IROP pro výstavbu bytových mimo území hl. m. Prahy.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie udržitelného rozvoje vlády ČR. Reforma politiky soudržnosti pro programové období 2014–2020. Dohoda o partnerství pro programové období 2014–2020. Program Nová zelená úsporám 2013–2020. OP Životní prostředí 2014–2020. OP Zaměstnanost 2014–2020. Integrovaný regionální operační program 2014–2020.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Výběrová řízení nad rámec Zákona o veřejných zakázkách (e06).

**e03 Soulad s metodologií cost–benefit analýzy výběru typu projektu**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Jedním z výstupů výzkumného projektu Modely sociálního bydlení jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria a z výstupů tohoto projektu vycházející certifikované metodiky (Nmet) je cost-benefit analýza kalkulující efektivitu možných přístupů k zajištění sociálního bydlení, <sup>9</sup> tedy rekonstrukci stávajících objektů ve vlastnictví veřejného subjektu, výstavbu objektů nových či nákup nemovitostí od jiného majitele. Předmětem evaluace je soulad s touto metodikou.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Cost-benefit analýza zahrnující i provozní náklady je prvním krokem k vyhodnocení efektivity projektu. Soulad s metodikou indikuje ekonomicky efektivní rozhodnutí o realizaci projektu. Důvody pro volbu nákladnější cesty jsou pak součástí evaluace naplnění veřejného zájmu. Výsledkem cost-benefit analýzy může být za specifických okolností doporučení i více než pouze jedné volby.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Binární ano – ne/naplňuje – nenaplňuje
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Porovnání závěrů evaluace a preevaluace s výsledkem předmětné cost-benefit analýzy. Využití některé z porovnávacích metod (odbornou rozvahou, přímého či nepřímého porovnání, přímého přičítání nebo odečítání, koeficientu odlišnosti, porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny, Naegeliho metody apod.).
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Certifikovaná metodika Nmet.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Přístup k veřejné podpoře (e02).

C-9 S cílem mj. naplnit požadavky připravovaného zákona o sociálním bydlení schváleného vládou České republiky 18. března 2017.

**e04 Benchmarking**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Indikátor porovnáva projekt nebo jeho dílčí parametry a náklady na realizaci s projektem obdobným a srovnatelným. Obvykle jde o projekt obdobného rozsahu a funkce považovaný za příklad dobré praxe, případně oceněný či pozitivně hodnocený.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Benchmarking je nástroj strategického managementu, jeho aplikace při rozhodování může motivovat k výběru progresivnějšího, inovativnějšího či komplexnějšího řešení. Může být aplikován jak na celý projekt, tak na jeho vybrané parametry. Porovnání s jiným – funkčním, pozitivně vnímaným či oceňovaným, formálně akceptovaným či progresivně realizovaným a paradigma udržitelnosti naplňujícím projektem je srozumitelný a poměrně transparentní (především v rámci nezbytné participace) evaluační a rozhodovací nástroj nejen v oblasti realitního inženýrství.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Komparace se stavbami s obdobnou kapacitou, účelem, cenou pozemku, situované v obci s porovnatelnými prostorovými a socioekonomickými parametry. Benchmarking lze použít jak k hodnocení činností a procesů spjatých s projektem i jeho předpokládaných výsledků a dopadů.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Kvantifikace pomocí tzv. koeficientu odlišnosti.
<i>Vazba na jiné politiky /strategie/dokumenty</i>	Není
<i>Vazba na další indikátory</i>	Soulad s metodologií cost–benefit analýzy výběru typu projektu (e03).

**e05 Zvýšení hodnoty okolních pozemků**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Hodnota pozemků v lokalitě. <sup>10</sup>
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Realitní trh patří k těm nejvíce elastickým. Hodnota pozemků reflektuje obecně vnímanou hodnotu lokality, jde o klíčový determinant hodnoty nemovitostí obecně. Konsekvencí investičního rozhodnutí pro rekonstrukci či výstavbu objektu pro zajištění sociálního bydlení může – ale pouze za určitých okolností <sup>11</sup> – být zvýšení (a hypoteticky i snížení) hodnoty lokality. Tento proces je žádoucí především v případech, že jde-li o lokalitu vnímanou jako vyloučenou, méně hodnotnou <sup>12</sup> apod. Současně je třeba bránit snížení hodnoty okolních pozemků, které může být negativní konsekvencí špatně nastaveného sociálního mixu nebo příliš zjednodušeného přístupu k zajištění sociálního bydlení v užším slova smyslu.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Benchmarking.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Investice do fyzického veřejného prostoru v okolí realizace. Realizace městotvorných opatření. Určení sociálního bydlení pro specifické profese ve veřejném zájmu.
<i>Vazba na jiné politiky /strategie/dokumenty</i>	Územní plán obce. Strategický plán obce.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Vliv na environmentální hodnotu lokality, zelená infrastruktura (g01). Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě (s04).

C-10 S cílem mj. naplnit požadavky připravovaného zákona o sociálním bydlení schváleného vládou České republiky 18. března 2017.

C-11 Např. potenciál sociální mobility lokality, zlepšení dostupnosti infrastruktury apod.

C-12 Architektonicky, reputačně, sociálně, brownfield apod.

**e06 Výběrová řízení nad rámec Zákona o veřejných zakázkách**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Podpora aplikace ZVZ i v případech, kdy je možné využít méně transparentní formy výběru dodavatele.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Zákon o veřejných zakázkách předepisuje formu vyhlášení a vyhodnocení veřejné zakázky a její parametry, a to s ohledem na rozsah této zakázky. Větší (tzv. nadlimitní) projekty musí naplňovat přísnější pravidla, mj. výběru dodavatele, transparentnosti veřejné zakázky apod. Projekty stavební pak mají zvýšenou hladinu pro zařazení zakázky mezi tzv. nadlimitní. V případě, že investor zvolí v zájmu transparentnosti a naplnění odpovědnosti řádného hospodáře formu výběrového řízení odpovídající vyšší investici (tedy režim přísnější), je pravděpodobné, že realizace projektu bude ekonomicky efektivnější. Tento postup má také pozitivní dopad na transparentnost výběru dodavatele a reputaci projektu financovaného z veřejných zdrojů. Tento postup je v některých případech vyžadován při využití vybraných dotačních titulů.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Porovnání veřejné zakázky s požadavky Zákona č. 137/2006 Sb.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Binární: ano – ne/investor (ne) zvolil formu výběrového řízení nad rámec Zákona o veřejných zakázkách.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Kvalita architektury (a01). Přístup k veřejné podpoře (e02).

**e07 Zapojení MSP/SME sektoru**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Realizace projektu sociální bydlení je zajištěna dodavateli, kteří naplňují definici Evropské unie o malém a středním podnikání pro příslušný OKEČ.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Jednou z priorit vlády České republiky je podpora konkurenceschopnosti malých a středních podnikatelů. Malé a střední podniky hrají významnou roli pro rozvoj endogenního potenciálu jednotlivých krajů v ČR, protože jsou významně podnikatelsky i společensky spjaty s daným regionem a tvoří regionální podnikatelskou páteř. Současně je ve stavebnictví v tomto segmentu problematická situace ve vztahu ke konkurenceschopnosti firem nebo ekonomické udržitelnosti některých regionů. <sup>13</sup>
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Binární: ano – ne/dodavatelé v rozsahu alespoň 75 % (ne)naplňují status malého a středního podniku.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Rozsah zapojení sektoru MSP, splnění kritéria 75 % participace SME na finančním objemu zakázky.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Zákon 47/2002 o podpoře malého a středního podnikání. EU recommendation 2003/361.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Není

C-13 Mj. deficit know-how v sektoru SME stavebních firem s deficitem schopnosti implementovat moderní technologie, metody řízení apod.

**e08 Aplikace výnosové metody**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Komparativní odhad hodnoty nemovitosti s využitím některé z variant výnosové metody ve vztahu k nájmu v nemovitostech využívaných jako sociální či podporované dostupné bydlení, a to včetně zahrnutí provozních nákladů.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Prakticky všechny projekty zajišťující sociální bydlení počítají s příjmem z pronájmu bytových jednotek. Výše tohoto nájmu je u sociálního bydlení determinována i jinými faktory, než je cena v místě obvyklá, obvykle (nikoli vždy) půjde o nájem nějakou formou regulovaný. Výnosová metoda pracuje s těmito diskontovanými budoucími příjmy z nemovitosti a pomocí její aplikace lze posuzovat přiměřenost nákladů na její výstavbu. U projektů, jejichž cílem není minimální standard bydlení a u kterých je předpoklad menšího rozdílu mezi tzv. tržním a regulovaným nájemným, je smysluplné uvažovat o vyšším stavebním standardu nemovitosti.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Aplikace vybrané metodiky – výnosové metody – k ocenění stavby.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Doba návratnosti investice menší než 35 let. <sup>14</sup>
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Část B (CBA) této metodiky.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Soulad s metodologií cost-benefit analýzy výběru typu projektu. Vektor realitního trhu (e03).

**e09 Další podpora od neveřejného subjektu**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Podíl financování (včetně sponzoringu a OoB co-financing) z neveřejného rozpočtu na projektu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Část projektů sociálního bydlení bude realizována ve spolupráci s neveřejným sektorem – neziskovými organizacemi či korporátní sférou. Podíl těchto subjektů legitimizuje i vyšší náklady na pořízení nemovitosti a její vyšší standard. Podpora od neveřejného subjektu obvykle sleduje i jiný, než a priori veřejný, nikoli však protichůdný zájem. Současně je obecně vnímáno jako vhodné podporovat efektivní partnerství veřejného a soukromého sektoru. Ani participace neveřejného subjektu však nemůže legitimizovat neefektivní využití rozpočtů veřejných mimo mantinely Zákona o veřejných zakázkách.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Kvantifikace podílu neveřejného investora na rozpočtu vyšší než 33 % finančního objemu projektu.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Rozsah kofinancování ze strany neveřejného subjektu.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Část B (CBA) této metodiky. Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Soulad s metodologií cost-benefit analýzy výběru typu projektu (e03).

C-14 Hodnota vychází z obvykle aplikovaných hranic návratnosti projektů s veřejnou podporou v zemích EU s obdobným typem politik podpory sociálního a dostupného bydlení, jako má ČR.

**e10 Vektor realitního trhu**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Posouzení trendu vývoje cen nemovitostí v čase
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Cena nemovitostí hrající klíčovou roli při rozhodování o způsobu zajištění sociálního bydlení je až v řádu desítek procent ovlivněna stavem realitního trhu v čase. V čase tzv. realitní krize, kdy jsou ceny nižší, lze kalkulovat se zvýšením její hodnoty, v období, které je charakterizováno jako realitní bublina, je tomu naopak. V dlouhodobém horizontu je růst hodnoty nemovitostí v případě běžného politického a ekonomického vývoje, vč. cyklických výkyvů, lineární.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1); (klíčový – podstatný – podpůrný)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Zohlednění ročních zpráv odboru finanční stability České národní banky, které popisují realitní trh.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Vyhodnocení trendu zvyšování, snižování či stagnace cen.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Část B (CBA) této metodiky. Zprávy ČNB (odbor finanční stability). Další odborné studie. Vývoj a výška hypotečních sazeb.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Aplikace výnosové metody (e08).

## Environmentální indikátory

Environmentální indikátory sumarizují vliv stavebního projektu na životní prostředí. Zkušenosti ze zahraničí ukazují, že z veřejných zdrojů podporované a z tohoto důvodu i veřejný zájem zohledňující investice mají potenciál hrát úlohu progresivních pilotních projektů s podstatným vlivem na stavební trh, ale i trh s technologiemi, stavebními prvky apod.

Výběr environmentální indikátorů v této evaluační metodice zohledňuje fakt, že významná část ekologických aspektů výstavby je již nyní zohledněna ve stavebním právu a příslušných technických normách a tyto mandatorní požadavky již není třeba duplicitně zohledňovat.

Význam jednotlivých environmentálních indikátorů je determinován jejich vlivem na životní prostředí, klima, environmentální udržitelnost.

Přehled indikátorů:

g01	Vliv na environmentální hodnotu lokality, zelená infrastruktura
g02	Zábor zemědělského a lesního půdního fondu
g03	Klimatická hodnota stavby a lokality
g04	Využití dešťové vody
g05	Využití obnovitelných zdrojů energie
g06	Potenciál infrastruktury
g07	Zeleň na budově (zelené střechy a fasády) a na pozemku
g08	Podpora udržitelné mobility
g09	Podíl obnovitelných a recyklovatelných materiálů (recyklační index)

**Maximální počet bodů, které lze získat: 20**

**Minimální množství bodů: 10**

### g01 Vliv na environmentální hodnotu lokality, zelená infrastruktura

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Tento indikátor zohledňuje hypotézu, že pro udržitelnost projektu sociálního bydlení je klíčová udržitelnost lokality. Termín zelená infrastruktura označuje prvky integrující přírodní ekosystémy a zastavěné prostředí, zvyšující udržitelnost a kvalitu života. Mohou to být městské parky, stezky, zelené střechy, stromy, trávníky apod.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Podpora městotvorné zelené infrastruktury má pozitivní environmentální dopady, které jsou spojeny s přínosy hospodářskými i sociálními. Zelená infrastruktura hraje klíčovou roli i v politice ochrany klimatu a zamezení vzniku městských tepelných ostrovů. Veřejný sektor by měl podporovat integrované projekty s širšími dopady na veřejný prostor.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Analýza projektu. Přítomnost prvků zelené infrastruktury a využití potenciálu projektu pro rozšíření zelené infrastruktury.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Revitalizace brownfields, opatření na ochranu klimatu, opatření na zadržování dešťové vody v lokalitě, výsadba městotvorné zeleně, vodní prvky, umělecká díla apod.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Návrh strategie ČKA pro „Zelenou infrastrukturu“ v ČR.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Klimatická hodnota stavby a lokality (g03). Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru (a03).

**g02 Zábor zemědělského a lesního půdního fondu**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Posouzení, zda výstavba byla realizována na území, které patřilo (před vyjmutím) do zemědělského a lesního půdního fondu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Velký rozdíl mezi cenou zemědělské půdy a stavebních pozemků, a i ekonomický efekt vyplývající z redefinice funkce území v územním plánu vede nezřídka k záboru zemědělského a lesního půdního fondu. Výše poplatků za tento zábor tomuto trendu nebrání. Současně lze za veřejný zájem považovat bránění suburbanizačním trendům, stejně jako snahu zvláště rezidenční bydlení se sociálním přesahem umísťovat do kompaktní zástavby a sídelní struktury, případně využívat revitalizace brownfields či rekonstrukcí.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Poplatek za zábor zemědělského a lesního půdního fondu do SFŽP ČR.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Revitalizace brownfields v intravilánu sídla.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Vliv na environmentální hodnotu lokality (g01).

**g03 Klimatická hodnota stavby a lokality**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Vliv na klimatickou hodnotu lokality. Tepelné ostrovy. Potenciál globálního oteplování. Zhodnocení dopadu stavby na klima a efekt městských tepelných ostrovů.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Snižování dopadu stavby na globální změny klimatu <sup>15</sup> v průběhu výstavby a provozu budovy je klíčové paradigma udržitelné výstavby. Tepelný ostrov je výrazně (oproti okolí) teplejší část města, která vzniká mj. náhradou přirozených povrchů (zeleň) umělými (sklo, asphalt, beton) zadržujícími tepelnou energii ze slunečního záření a konsekvence ohřívajícími vzduch v lokalitě nebo rychlým odtokem srážkové vody či jako důsledek vytápění, klimatizace, dopravy, průmyslové činnosti apod. Současně je stále významnější problém globálních změn klimatu projevujících se mj. oteplováním zvláště pak ve spojení s dalšími, např. demografickými (stárnutí) trendy. Veřejný zájem, především průřezové paradigma kvality života a udržitelnosti, je třeba naplnit tím, že stavební investice budou zohledňovat nejen požadavky na vlastní environmentální a energetickou náročnost, ale přispějí i k potlačení efektu městských tepelných ostrovů. Cílem aplikace tohoto indikátoru je dosáhnout tepelné pohody v okolí stavby, zvýšit kvalitu veřejných prostranství, zlepšit hospodaření s vodou.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Výpočet carbon foot.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Zajištění technologického standardu stavby minimalizujícího její dopady na životní prostředí (klima, emise CO <sub>2</sub> ).
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Využití dešťové vody (g04). Využití obnovitelných zdrojů energie (g05).

C-15 Ve smyslu snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého, jedná se tedy o redukcí emisí CO<sub>2</sub> vzniklých v souvislosti s energií spotřebovanou během celoročního provozu budovy a snížení množství svázané produkce emisí CO<sub>2</sub> v použitých konstrukčních materiálech.



**g04 Využití dešťové vody**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Zahrnutí TZB využívajících dešťovou vodu, oddělení čisté a šedé vody.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Deficit vody v krajině je jedním z nejdůležitějších environmentálních problémů ČR. Stávající TZB využívají pitnou vodu neudržitelným způsobem. Nové projekty financované z veřejných zdrojů by měly deklarovat svoji environmentální zodpovědnost a také se podílet na edukaci profesí, které se TZB zabývají.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Splnění podmínek programu Dešťovka.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Budování rezervoárů na dešťovou vodu a oddělené vodní infrastruktury.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Program MŽP a SFŽP ČR Dešťovka. Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR (Adaptační strategie/MŽP). Rámcová směrnice o vodní politice (2000/60/ES). Strategie udržitelného rozvoje ČR.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Zeleň na budově (zelené střechy a fasády) a na pozemku (g07).

**g05 Využití obnovitelných zdrojů energie**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	OZE jsou dnes podporovány z více veřejných zdrojů (v závislosti na právní formě investora a typu projektu). Jejich smysluplné zahrnutí do projektu zvyšuje energetickou udržitelnost lokality.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Zahrnutí technologií OZE do projektu nad rámec stávajících standardů může přispět nejen k ochraně klimatu a životního prostředí, ale také ke snížení energetické závislosti a projevů energetické chudoby.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Výpočet spotřeby primární energie a potřeby globálního oteplení dle certifikované metodiky.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Všechny technologie OZE. Snížení energetické náročnosti budovy.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR (Adaptační strategie/MŽP). Operační program Životní prostředí 2014–2020. Nová zelená úsporám.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Klimatická hodnota stavby a lokality (g03). Implementace BAT nebo SBT (a07).

**g06 Potenciál infrastruktury**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Vliv na dostupnost další environmentální infrastruktury, vliv na hodnotu technické infrastruktury. Rozšíření potenciálu sdílené infrastruktury.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Investice do projektu sociálního bydlení má potenciál, zvláště v menších sídlech, usnadnit dostupnost některých infrastrukturních technologií. Takové investice je pak třeba zohlednit při rozhodování o typu projektu, který má potřeby politiky sociálního bydlení saturovat.
<i>Význam</i>	3, klíčový
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Přítomnost sdílených infrastrukturních kapacit v projektu a vyhodnocení jejich relevance pro lokalitu.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Centrální zdroj tepla na bázi OZE pro lokalitu, domovní čistírna odpadních vod, výroba a uchování elektrické energie, sdílená zelená infrastruktura apod.

<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie udržitelného rozvoje ČR.
<i>Vazba na další indikátory</i>	Využití obnovitelných zdrojů energie (g05).

### **g07 Zeleň na budově (zelené střechy a fasády) a na pozemku**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Implementace zelené infrastruktury – především zelených střech a fasád – do projektu. Propojení se zelenou infrastrukturou v okolí.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Využití zelených prvků na budově, obvykle především zeleně na fasádách a extenzivní i intenzivní zeleně na střechách pozitivně ovlivňuje klima, potlačuje efekt městských tepelných ostrovů a současně umožňuje dosáhnout dostatečné plochy zeleně v intravilánu bez toho, aby byla narušována kompaktnost sídelní struktury či vytvářeny (zelené) bariéry prostupnosti ve městě. Při aktuálním stavu poznání lze také taková řešení považovat stále za inovativní, z praxe lze usuzovat i na pozitivní vliv zeleně na estetickou kvalitu staveb a především jejich okolí. Zohlednění indikátoru by však nemělo a priori podporovat řešení rozrušující účelově kompaktní městskou zástavbu.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Posouzení míry uplatnění zelených prvků v projektu.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Aplikace zeleně na fasádách dle míry zazelenění, aplikace projektované zeleně na pozemku, extenzivní nebo intenzivní zeleň na střeše.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR (Adaptační strategie/MŽP).
<i>Vazba na další indikátory</i>	Klimatická hodnota stavby a lokality (g03). Kvalita architektury (a01).

### **g08 Podpora udržitelné mobility**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Implementace opatření podporujících udržitelnou mobilitu v projektu a usnadnění jejího využití. Minimalizace podpory individuální silniční dopravy. Zohlednění trendů v dopravě (elektromobilita, car/bike sharing).
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	S ohledem na životnost a dobu užívání realizované stavby je nutné predikovat vývoj mobility v řádu desítek let dopředu. Z praxe je zřejmé, že největší problémy užívání staveb jsou důsledky disproporce mezi aktuálními poměrně rychle se měnícími požadavky a technologickými parametry dopravy a především prostorovými parametry budov, které v době svého vzniku tyto dopravní aspekty (pochopitelně) nepredikovaly.
<i>Význam</i>	1, podpůrný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Přítomnost infrastruktury udržitelné mobility.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Podpora udržitelné mobility, např. elektromobility (dobíjecí stanice), cyklistiky (prostory na uskladnění kol).
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	Metodika pro přípravu plánů udržitelné mobility měst České republiky. Národní akční plán čisté mobility
<i>Vazba na další indikátory</i>	Napojení na veřejnou dopravu (a05). Klimatická hodnota stavby a lokality (g03).

**g09 Podíl obnovitelných a recyklovatelných materiálů (Recyklační index)**

<i>Specifikace předmětu evaluace</i>	Podpora využití recyklovaných, obnovitelných a regionálně vyrobených konstrukčních materiálů a výrobků při výstavbě budovy. Podpora třídění odpadu.
<i>Zdůvodnění a kontext</i>	Objem odpadů se stále zvyšuje a je jedním z hlavních environmentálních problémů. Snižování množství odpadů je ve veřejném zájmu. Stavebnictví je sektor náročný na surovinové zdroje. Značný podíl, jedná se přibližně o 25 %, v objemech odpadů představuje stavební odpad. Přestože lze recyklovat přes 90 % stavebního odpadu, ve stavební praxi se recykluje cca polovina a stavební odpad je ukládán na skládky. Výhodou jsou i nesporné ekonomické úspory. Financování projektu z veřejných zdrojů by mělo motivovat k znovuvyužití použitých materiálů a zohledňovat faktor životnosti staveb a výběr materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě.
<i>Význam</i>	2, podstatný
<i>Navrhovaná škála</i>	(3 – 2 – 1 – 0; klíčový – podstatný – podpůrný – indikátor se neaplikuje)
<i>Způsob vyhodnocení/popis evaluačního postupu</i>	Podíl recyklovatelných materiálů na stavbě.
<i>Kvantifikace/identifikace plnění, příklady opatření</i>	Využívání recyklovatelných a recyklovaných materiálů. Usnadnění managementu tříděného odpadu.
<i>Vazba na jiné politiky/strategie/dokumenty</i>	CPR/Construction Product Regulation (Nařízení Evropského parlamentu a rady č. 305/2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh).
<i>Vazba na další indikátory</i>	Klimatická hodnota stavby a lokality (g03).

## Přehled indikátorů

	Název indikátoru	Význam	Provazba
<b>Prostorové</b>			
a01	Kvalita architektury	3	a02, a03, a04, a05, a06, a07
a02	Záchrana cenné historické stavby	3	a01, a03, a04, a05
a03	Zkvalitnění a kultivace veřejného prostoru	3	a01, a04, a05, s01
a04	Začlenění do souvislého, kompaktního území	2	a01, a03, a05
a05	Napojení na veřejnou dopravu	3	a04
a06	Začlenění do památkově chráněného území	3	a01, a03, a04
a07	Implementace BAT nebo SBT	2	a08, a11
a08	Spolupráce s VVI/VŠ sektorem při projektu	1	a07
a09	Standard pro handicapované	2	a05
a10	Další vybavení bytu	2	a01
a11	Využití BIM pro projekční práce	1	a07, e06,
<b>Sociální</b>			
s01	Sociální koheze, sociální a demografická udržitelnost	3	a05, a03,
s02	Konkurenceschopnost	2	s08, s04, a05, g06
s03	Komunitní potenciál	2	s01, a05
s04	Zvýšení dostupnosti služeb v lokalitě	2	a05, s01
s05	Bezpečnost	1	s01
s06	Potenciál pro brand sídla a turistický ruch	2	a01, a05, s04, a01, a02, s02
s07	Participace	2	s08, s03, a03
s08	Soulad se strategickým plánem obce	2	s07
<b>Ekonomické</b>			
e01	Veřejná podpora/de minimis	1	e02
e02	Přístup k veřejné podpoře	3	e06
e03	Soulad s metodologií cost–benefit analýzy výběru typu projektu	3	e02
e04	Benchmarking	1	e03
e05	Zvýšení hodnoty okolních pozemků	2	g01, s04
e06	Výběrová řízení nad rámec Zákona o veřejných zakázkách	2	a01, e02
e07	Zapojení MSP/SME sektoru	1	
e08	Aplikace výnosové metody	3	e03, e10
e09	Další podpora od neveřejného subjektu	1	e03
e10	Vektor realitního trhu	2	e08
<b>Environmentální</b>			
g01	Vliv na environmentální hodnotu lokality, zelená infrastruktura	3	g03, a03,
g02	Zábor zemědělského a lesního půdního fondu	2	g01
g03	Klimatická hodnota stavby a lokality	3	g04, g05
g04	Využití dešťové vody	2	g01
g05	Využití obnovitelných zdrojů energie	2	g03
g06	Potenciál infrastruktury	3	g03
g07	Zeleň na budově (zelené střechy a fasády) a na pozemku	2	g03
g08	Podpora udržitelné mobility	1	g03, a05
g09	Podíl obnovitelných a recyklovatelných materiálů (recyklační index)	2	g03

## C.3 Implementace indikátorů v praxi

### Využití

Ekonomické, prostorové, sociální a environmentální indikátory lze při realizaci projektů sociálního bydlení využít následujícím způsobem:

- 1) Podklad pro formulaci zadání architektonické soutěže a formulaci kritérií veřejné zakázky.
- 2) Podklad pro (pre)evaluaci projektu a rozhodovací proces týkající se formy zajištění sociálního bydlení.
- 3) Podklad pro participaci a prezentaci projektu.
- 4) Podklad pro vyhodnocení projektu na veřejný zájem.

### Význam indikátorů

Hodnota (význam) indikátorů je stanovena tak, aby bylo možné vyhodnotit soulad projektu s veřejným zájmem.

V případě, že z preevaluace vyplyne, že projekt dosahuje minimální počet dosažitelných bodů v každé ze skupin indikátorů ze všech dosažitelných, lze konstatovat, že projekt naplňuje veřejný zájem a je možné ho realizovat i v případě, kdy by pouze cenová kritéria směřovala např. k řešení formou nákupu stávající nemovitosti.

### Vazby mezi indikátory

Pro vazby mezi indikátory identifikují parametry, které je třeba hodnotit ve vzájemných souvislostech.









# SEZNAM PUBLIKACÍ, KTERÉ PŘEDCHÁZELY METODICE

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2014. *Analýza typologických a stavebně technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Osnova modelů bydlení vč. Základního prostorového a technického standardu koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry*. Výzkumná zpráva výzkumného projektu pro SFRB. Praha: České vysoké učení technické v Praze – Fakulta architektury.

LUX, M. a T. KOSTELECKÝ (eds.), 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

LUX, M., O. ŠPAČEK, T. DVOŘÁK, E. MITCHELL, P. SUNEGA a Š. PFEIFEROVÁ, 2012. *Odhad potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050*. Praha: SOÚ AV ČR.

LUX, M., P. SUNEGA, M. MIKESZOVÁ et al. *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*. Praha: SOÚ AV ČR – metodika bude certifikována Ministerstvem pro místní rozvoj a bude vydána bude koncem roku 2017.

# SEZNAM POUŽITÉ A SOUVISEJÍCÍ LITERATURY

ALEXANDER, Ch., 1979. *The Timeless Way of Building*. New York: Oxford University Press.

ARC EN RÊVE CENTRE D'ARCHITECTURE, 2009. *New forms of collective housing in Europe*. Basel: Birkhäuser.

COLQUHOUN, I., 2008. *RIBA Book of British Housing*. Oxford: Elsevier.

DÖMER, K., H. DREXLER, J. SCHULTZ–GRANBERG, 2014. *Affordable living: housing for everyone*. Berlin: Jovis Verlag.

DÖMER, K., H. DREXLER, J. SCHULTZ–GRANBERG, 2016. *Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum*. Berlin: Jovis Verlag.

FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, M., K. SCANLON a Ch. WHITEHEAD (eds.), 2014. *Social housing in Europe*. Chichester: Wiley Blackwell.

FERNÁNDEZ PER, A. a J. MOZAS, 2013. *10 stories of collective housing: graphical analysis of inspiring masterpieces*. Vitoria–Gasteiz: a+t architecture Publishers.

GEHL, J., 2000. *Život mezi budovami: Užívání veřejných prostor*. Brno: Nakladatelství Partnerství.

GEHL, J., 2010. *Cities for people*. Washington: Island Press.

GLOSOVÁ, D., 2006. *Bydlení pro seniory*. Praha: Era – vydavatelství.

HABRAKEN, N. J., 1998. *The Structure of the Ordinary*. Cambridge, MA, and London: MIT Press.

HALL, E. T., 1966. *The Hidden Dimension*. New York: Random House.

HEGEDÜS, J., M. LUX a N. TELLER (eds.), 2013. *Social housing in transition countries*. New York, London: Routledge.

HEGEDÜS, J., M. LUX, P. SUNEGA a N. TELLER, 2014. *Social housing in post–socialist countries*. Pp. 239–253 in Scanlon, K., Ch. Whitehead, M.

HEGEDÜS, J., M. LUX a V. HORVÁTH (eds.), 2017. *Private rental housing in transition countries: an alternative to owner occupation?*. London: Palgrave Macmillan.

HNILÍČKA, P., 2005. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: Era vydavatelství.

JEHLÍK, J., 2015. *Metodika zadávání územních plánů: kolektivní monografie řešitelů ucelených částí*, Praha: České vysoké učení technické v Praze – Fakulta architektury.

JEHLÍK, J. a J. PLOS, 2015. *Metodika zadávání územních plánů: monografie týmu hlavního řešitele*, Praha: České vysoké učení technické v Praze – Fakulta architektury.

KENDALL, S. a J. TEICHER, 2000. *Residential Open Building*. London and New York: E & FN Spon.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2014. *Analýza typologických a stavebně technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Osnova modelů bydlení vč. Základního prostorového a technického standardu koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry*. Výzkumná zpráva výzkumného projektu pro SFRB.

- Praha: České vysoké učení technické v Praze – Fakulta architektury.
- KOHOUT, M., D. TICHÝ a F. TITTL, 2015. *Hromadné bydlení*. Praha: České vysoké učení technické, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách.
- KOHOUT, M., D. TICHÝ, F. TITTL, J. KUBÁNKOVÁ a Š. DOLEŽALOVÁ, 2016. *Sídliště, jak dál?*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách.
- LEUPEN, B., R. HEIJNE a J. van ZWOL, 2005. *Time-based Architecture*. Rotterdam: 010 Publishers.
- LEUPEN, B., 2006. *Frame and generic space*. Rotterdam: 010 Publishers.
- LEVITT, D., 2010. *The Housing Design Handbook*. Oxon and New York: Routledge.
- LUX, M., D. ČERMÁK, M. OBADALOVÁ, P. SUNEKA a Z. VAJDOVÁ, 2002. *Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).
- LUX, M., M. MIKESZOVÁ a P. SUNEKA, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: SOÚ AV ČR.
- LUX, M. a T. KOSTELECKÝ (eds.), 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).
- LUX, M., O. ŠPAČEK, T. DVOŘÁK, E. MITCHELL, P. SUNEKA a Š. PFEIFEROVÁ, 2012. *Odhad potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050*. Praha: SOÚ AV ČR.
- LUX, M. a P. SUNEKA, 2014. *Public Housing in the Post-Socialist States of Central and Eastern Europe: Decline and an Open Future*. *Housing Studies* 29 (4): 501–519.
- LUX, M., P. SUNEKA, M. MIKESZOVÁ et al. *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*. Praha: SOÚ AV ČR – metodika bude certifikována Ministerstvem pro místní rozvoj a bude vydána koncem roku 2017.
- LYNCH, K., 2004. *Obraz města: The image of the city*. 1. do češtiny přeložené vyd. edn. Praha: Polygon.
- MIKESZOVÁ, M., M. LUX, 2013. *Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR*. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 49 (1): 29–52.
- NEUFERT, E., P. NEUFERT a J. KISTER, 2013. *Architects' data*. 4. vyd. Přeložil David STURGE. Chichester: Wiley-Blackwell.
- NEWMAN, O., 1996. *Creating defensible space*. Washington, D.C.: U.S. Dept. of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research.
- OUŘEDNÍČEK, M. a J. TEMELOVÁ (eds.), 2012. *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Praha: Academia.
- PARK, J., 2017. *One Hundred Years of Housing Space Standards: What now?* [online]. Dostupné z: <http://housingpacestandards.co.uk>
- PONT, M. B. a P. HAUPT, 2009. *Space, Density and Urban Form*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- PORTA, S. a O. ROMICE, 2010. *Plot-based urbanism : towards time-consciousness in place-making*. Working paper. University of Strathclyde, Glasgow.
- POWER, A., 1997. *Estates on the edge: the social consequences of mass housing in Northern Europe*. New York: St. Martin's Press.
- PRUDKÝ, L., I. HRADECKÝ, L. TOMEŠOVÁ, L. VARGA, T. KLINECKÝ, 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\\_problematiky\\_bezdomovectvi\\_v\\_Praze\\_v letech\\_2013\\_2020.pdf](http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401_300534_Koncepce_navrhu_reseni_problematiky_bezdomovectvi_v_Praze_v letech_2013_2020.pdf)

- RAINER, R., 1972. *Livable Environments*. Zurich: Artemis.
- RAPPOPORT, A., 1969. *House Form and Culture*. Englewood Cliffs, USA: Prentice Hall.
- SCHNEIDER, F., 2004. *Floor Plan Atlas*. Basle: Birkhäuser.
- SCHNEIDER, T., a J. TILL, 2007. *Flexible Housing*. Oxford: Elsevier.
- STEINER, F. a K. BUTLER, 2007. *Planning and urban design standards*. Student edition, New Jersey: J. Wiley.
- SÝKOROVÁ, D., 2007. *Autonomie ve stáří – Kapitoly z gerontosociologie*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- SÝKORA, L. (ed.), 2010. *Rezidenční segregace*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky.
- ŠESTÁKOVÁ, I. a P. LUPAČ, 2008. *Budovy bez bariér*. Praha: Grada.
- ŠILHÁNKOVÁ, V., 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per populi].
- TEIGE, K., 1932. *Nejmenší byt: bytová krise, reforma bydlení, byt pro existenční minimum, rodinný, nájemný a kolektivní dům, regulace obytných čtvrtí, nové formy domu a bytu, hnutí za lidový byt*. Praha: Václav Petr.
- UNITED NATIONS, 2006. *Guidelines on Social Housing – Principals and Examples*. Geneva: United Nations. Dostupné z: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>
- UYTENHAAK, R., 2008. *Cities full of space /qualities of density*. Rotterdam: 010 Publishers.
- VACKOVÁ, B., L. GALČANOVÁ, M. KVAPILOVÁ BARTOŠOVÁ a L. KALA, 2014. *Sami doma: Bydlení, práce a vztahy lidí žijících v jednočlenných domácnostech*. Červený Kostelec, Brno: Pavel Mervart, Masarykova univerzita.
- WIETZORREK, U., 2014. *Housing+: on thresholds, transitions and transparencies*. Basel: Birkhäuser.
- WITZANY, J., J. VRBA a V. HONŽÍK, 2014. *Otvory v panelových domech*. Praha: Informační centrum ČKAIT.
- ZDAŘILOVÁ, R., 2011. *Celoživotní bydlení – Metodika přístupnosti bytového fondu*. Praha: ČKAIT.
- ZÜRICH, amt für Hochbauten, 2012. *Grundrissfibel Wohnbauten: 62 Wettbewerbe im gemeinnützigen Wohnungsbau 1999–2015*. Zürich: Hochparterre.

#### Zahraniční metodiky:

- Quality Housing for Sustainable Communities*. Ireland: Department of the Environment, Heritage and Local Government, 2007.
- Wohnen in allen Lebensphasen: Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern*. Mnichov: Nejvyšší stavební úřad v bavorském ministerstvu vnitra – oddělení bydlení a rozvoje měst, 2006.
- ByggeskadeFondens, Guide til kvalitet i boligbyggeriet. Kodaň: ByggeskadeFonden, 2014.
- REAL Project Team, 2007. *Delivering Quality Places, Urban Design Compendium 2*. London: English Partnerships for Homes and Communities Agency.
- REAL Project Team, 2000. *Urban Design Compendium*. London: English Partnerships for Homes and Communities Agency.
- C 2008: Concepten voor sociale woningbouw – Leidraad voor bouwheer en ontwerpers*. Brusel: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 2008.
- Einfach Wohnen: Wohnraum schaffen für Menschen in besonderen Lebenssituationen*.

Mnichov: Nejvyšší stavební úřad v bavorském ministerstvu vnitra, 2015.

*Wohnen in Bayern: Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.* Mnichov: Nejvyšší stavební úřad v bavorském ministerstvu vnitra, 2012.

Mayor of London. *London Housing Design Guide.* Londýn: London Development Agency, 2010.

Social Housing Guidelines: Design Guidelines. Dublin: Government of Ireland, Stationery office, 1999.

*Zahraniční nástroje posuzující kvalitu bydlení:*

*Beurteilungsblatt 4-Sälen Modell.* Vídeň: Wohnfonds\_wien, 2015.

*Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau: Mehrfamilienhäuser – Neubau, 2011.*

*721 Housing Quality Indicators (HQI) Form.* London: The National Affordable Homes Agency, 2008.

BIRKBECK, D. a S. KRUCZKOWSKI, 2015. *Building for Life\_12: The sign of a good place to live.* 3. ed. Nottingham Trent University: CADBE for the Building for Life Partnership.

*Statistiky, výroční zprávy atp.:*

ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů

ČSÚ: Územně analytické podklady

EUROSTAT

*Právní předpisy:*

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

ČSN 73 4301. Obytné budovy. Praha: Český normalizační institut, 2004.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2016. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním.* Praha: IPR Praha.

*Vládní dokumenty:*

USNESENÍ VLÁDY ČR ze dne 12. října 2015 č. 810 o *Koncepci sociálního bydlení České republiky na léta 2015 až 2025.*

USNESENÍ VLÁDY ČR z 14. 1. 2015 č. 22 k *Politice Architektury a stavební kultury.*

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. *Koncepce bytové politiky.* Dostupné z : <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepcebytove-politiky.pdf>

*Webové stránky:*

[www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

[www.disparity.cz](http://www.disparity.cz)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz)

[www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

[www.socialnibydeni.org](http://www.socialnibydeni.org)

# SEZNAM ZDROJŮ

Archdaily.com

Architektura ČSR (5/1947) – časopis

archiv ČKAIT

BENEŠOVÁ, M., 1984. *Česká architektura v proměnách dvou století: 1780–1980*. Praha: Státní pedagogické nakladatelství.

JANÁK, P. a V. HNÍDKOVÁ, 2009. *Obrys doby*. Praha: Arbor vitae.

JANOŠKOVÁ, Š. (ed.), 2002. *Informační příručka pro vlastníky, správce a uživatele panelových bytových domů*. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2002.

KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Osnova modelů bydlení vč. Základního prostorového a technického standardu koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

KOHOUT, M., D. TICHÝ a F. TITTL, 2015. *Hromadné bydlení*. Praha: České vysoké učení technické, Fakulta architektury.

KOHOUT, M., D. TICHÝ, F. TITTL, J. KUBÁNKOVÁ a Š. DOLEŽALOVÁ, 2016. *Sídlště, jak dál?*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury.

KOULA, J. E., 1973. *Poznáváme architekturu*. Praha: Státní pedagogické nakladatelství.

LISKOVA, J., 1935. *Nájemný dům v současné výstavbě velké Prahy*. Praha: nákladem vlastním.

NEČAS, O., 1963. *Navrhování a typizace obytných budov*. Praha: Státní nakladatelství technické literatury.

STORCH, K., 1973. *25 let typizace v československé výstavbě*. Praha: Ministerstvo výstavby a techniky ČSR, Studijní a typizační ústav.

*Sborník technických řešení staveb a jejich částí – Informační přehled schválených typových podkladů a opakovatelných projektů bytových domů (sborník)*. vyd. 1. Praha: Studijní a typizační ústav, 1984.

ŠAFRÁNEK, J., 2000. *Komplexní regenerace panelových domů stavební soustavy VVÚ ETA: z hlediska tepelné techniky, stavební akustiky, požární bezpečnosti a technického zařízení budov*. Praha: Informační centrum ČKAIT.

ŠAFRÁNEK, J., 2000. *Komplexní regenerace panelových domů stavební soustavy T 06 B: z hlediska tepelné techniky, stavební akustiky, požární bezpečnosti a technického zařízení budov*. Praha: Informační centrum ČKAIT.

ŠAFRÁNEK, J., 2001. *Komplexní regenerace panelových domů stavební soustavy Larsen-Nielsen z hlediska tepelné techniky, stavební akustiky, požární bezpečnosti a technického zařízení budov*. Praha: Informační centrum ČKAIT.

VOŽENÍLEK, J., 1958. *Bydlení v Československu: přehled bytové výstavby od roku 1945*. Praha.

WITZANY, J., 2000. *Komplexní regenerace nosné konstrukce panelových domů stavební soustavy T 06 B: (středočeská varianta)*. Praha: Informační centrum ČKAIT.

WITZANY, J., 2003. *Komplexní regenerace nosné konstrukce panelových domů stavební soustavy T 06 B: (Západočeská varianta – Plzeň)*. Praha: Informační centrum ČKAIT.

WITZANY, J., 2000. *Komplexní regenerace nosné konstrukce panelových domů stavební soustavy T 08 B*, Praha: Informační centrum ČKAIT.

ZAHÁLKA, J., 1981. *Obytné budovy (skripta)*. Praha: ČVUT.

UNIT architekti



