

VĚDECKÉ SPISY VYSOKÉHO UČENÍ TECHNICKÉHO V BRNĚ

Edice PhD Thesis, sv. 801

ISSN 1213-4198

thesis
?
IS

Ing. arch. Anna Koželouhová

**Udržitelnost bydlení a bytové výstavby
Principy udržitelnosti aplikovatelné v segmentu
podporovaného bydlení v České republice**

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA ARCHITEKTURY
ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ

Ing. arch. Anna Koželouhová

**UDRŽITELNOST BYDLENÍ A BYTOVÉ VÝSTAVBY
PRINCIPY UDRŽITELNOSTI APLIKOVATELNÉ V SEGMENTU
PODPOROVANÉHO BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

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

Zkrácená verze Ph.D. Thesis

Obor: Architektura
Vedoucí práce: doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc.
Oponenti: doc. Ing. arch. Andrea Bacová, Ph.D.
prof. Ing. arch. Jan Koutný, CSc.
doc. Ing. arch. Jiří Oplatek
Datum obhajoby: 10. března 2016

Klíčová slova:

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

Keywords:

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

Místo uložení disertační práce:

Knihovna Fakulty architektury VUT v Brně, Poříčí 273/5, 639 00 Brno

Prohlášení autora o původnosti práce

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

Anna Koželouhová

© Anna Koželouhová, 2016

ISBN 978-80-214-5335-7

ISSN 1213-4198

1	ÚVOD	5
2	VYMEZENÍ OKRUHU PROBLÉMU	6
	2.1 Udržitelný rozvoj	6
	2.2 Udržitelná bytová výstavba a udržitelné bydlení.....	6
	2.3 Sociální bydlení, sociální bytová politika.....	7
	2.4 Současný stav poznání řešené problematiky	7
3	HYPOTÉZY A CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE.....	8
4	METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE	8
5	SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	9
	5.1 Evropská unie	9
	5.2 Česká republika.....	10
	5.3 Brno	11
	5.4 Vídeň.....	14
6	ANALYTICKÝ VÝZKUM VYBRANÝCH UKAZATELŮ MĚST BRNO A VÍDEŇ	18
7	PŘÍKLADY SOUDOBÝCH REALIZACÍ UDRŽITELNÉHO BYDLENÍ	21
8	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ANALYTICKÝCH DAT	22
9	ZÁVĚR.....	24
10	PŘÍNOS PRO PRAXI.....	27
11	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ.....	28
12	ŽIVOTOPIS AUTORKY	29

1 ÚVOD

Tématem této práce je udržitelný rozvoj bytové výstavby a udržitelnost bydlení a jejich principy aplikovatelné v sektoru podporovaného bydlení. Záměrně jsou užity oba pojmy, „bytová výstavba“ a „bydlení“ - za účelem odlišení dvou kategorií. Zaprvé je to udržitelnost fyzických struktur, tedy obytných domů a jejich interakcí s okolím. Zadruhé pak udržitelnost struktur sociálních, tedy činností a sociálních vazeb spojených s obýváním budov.

Bydlení je odvěkou základní potřebou člověka. Je jednou ze základních sociálních podmínek, které určují kvalitu lidského života. Byt jako takový je tedy prostředkem k realizaci veškerých lidských fyzických i psychologicko-sociálních potřeb spjatých s bydlením. Kvalita návrhu a provedení obytných budov, jejich zakomponování do sociální, kulturní a ekonomické struktury sídel, to vše jsou faktory, které mají silný vliv na každodenní život lidí, na současné i budoucí generace. Udržitelné bydlení je proto zásadní pro udržitelný rozvoj.

Vyspělá společnost vnímá pomoc při zajištění důstojného bydlení pro každého ze svých členů jako svou samozřejmou povinnost. Přesto postrádá i v dnešní době v Evropě až 3 miliony lidí¹ vyhovující bydlení. Hlavním důvodem je jeho silný ekonomický aspekt. I ve vyspělých zemích tvoří investice do bydlení podstatný díl výdajů většiny domácností. Zejména v rozvojových zemích navíc pozorujeme již po několik desítek let rychlé zvyšování podílu obyvatel žijících ve městech, která jim však nedokáží zajistit často ani základní podmínky pro důstojné bydlení. Nabídka cenově dostupného a zároveň kvalitního bydlení není dostačující.

Bytová výstavba je rozvíjejícím se segmentem evropských trhů i trhu České republiky, který se ovšem zcela zřejmě neobejde bez finanční i legislativní podpory veřejného sektoru. Rozvoj bydlení by ovšem neměl být pouze kvantitativním, naopak, velký důraz by měl být kladen na jeho kvalitativní stránku. V dnešní tržně orientované společnosti mohou být politika bydlení a související zákonné normy nástrojem pro stanovování a prosazování principů udržitelnosti bytové výstavby. Zejména v oblasti bydlení podporovaného z veřejných finančních zdrojů může veřejný sektor vzhledem ke své zainteresovanosti snadno vytvářet a klást podmínky.

Tato práce byla zpočátku zaměřena velmi teoreticky. V průběhu jejího zpracování však došlo v České republice i ve městě Brně k podstatným změnám právě v oblasti podpory bydlení. Vzniká zákon o sociálním bydlení, město Brno začlenilo tuto problematiku do svých strategií. Práce se snaží na nejnovější vývoj reagovat. Odchyluje se z roviny obecné a teoretické a přiklání se k výzkumu modelů sociálního bydlení, hledání vhodného vzoru pro Českou republiku a město Brno a tedy k řešení aktuálních otázek.

¹ BRAGA, PALVARINI, 2013.

2 VYMEZENÍ OKRUHU PROBLÉMU

2.1 Udržitelný rozvoj

Kořeny tématu udržitelného rozvoje sahají do šedesátých let dvacátého století, kdy bylo poprvé konstatováno, že v uzavřeném systému neobnovitelných zdrojů není kvantitativní růst trvale možný.² Takzvaný Římský klub v roce 1972 uveřejnil zprávu Meze růstu,³ v níž byl poprvé použit pojem „udržitelný rozvoj“. V roce 1987 byla Světovou komisí pro životní prostředí a rozvoj vydána tzv. zpráva Brundtlandové⁴ v níž byla vyslovena dodnes používaná definice: „*Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích, a aniž by se to dělo na úkor jiných národů*“. Díky Summitu Země v roce 1992 se termín udržitelného rozvoje dostal do širšího povědomí. V roce 2002 byla na mezinárodním Summitu OSN ratifikována dohoda o udržitelnosti, Summit v roce 2012 stanovil aktuální témata a způsoby jejich řešení.

Jsou uznávány tři hlavní pilíře udržitelného rozvoje - ekologický, sociální a ekonomický, které by měly být ve vzájemné rovnováze, ovšem často mohou působit protikladně. Pro praktické hodnocení vznikly tzv. indikátory udržitelného rozvoje.⁵

2.2 Udržitelná bytová výstavba a udržitelné bydlení

Udržitelnost bydlení bývá často popisována pouze jako ekologická udržitelnost obytných domů, bez zohlednění jejich interakcí s okolním prostředím. Další aspekty jsou opomíjeny. Udržitelnost bydlení ve smyslu sociální struktury, tedy činností spojených s obýváním budov, bývá řešena zcela výjimečně. Jednotlivé prvky udržitelnosti bytové výstavby jsou v mnoha zemích ošetřeny politikami a legislativou, komplexní strategie ale chybí.

Velmi důležitou roli na poli udržitelnosti bydlení hraje organizace UN-Habitat, mezi jejíž hlavní úkoly patří tvorba programů a strategií, šíření informací a spolupráce s veřejným i soukromým sektorem. Definiuje udržitelné bydlení: ⁶ „*Udržitelné bydlení je komplexní ve smyslu naplňování všech lidských potřeb spojených s bydlením, cenově dostupné pro všechny, podporuje sociální vazby a je přátelské k životnímu prostředí*.“ Ekologii vnímá tedy jen jako jeden z aspektů udržitelnosti bydlení v rámci širšího kontextu. Výstavba „zelených budov“ je prvním krokem, důležitá je jejich integrace do struktury sídel.

² Konvence OECD, 1960. Dostupné z: <http://www.oecd.org/>

³ MEADOWS, MEADOWS, RANDERS, BEHRENS 1972.

⁴ Vydána knižně pod názvem Naše společná budoucnost.

⁵ Dostupné z: http://ec.europa.eu/environment/urban/common_indicators.htm

⁶ *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*. Nairobi 2012.

2.3 Sociální bydlení, sociální bytová politika

Pojem sociální bydlení je velmi široký, v praxi zahrnuje v různých zemích dosti diferencované typy bydlení. I přesto je možné nalézt charakteristiky podporovaného bydlení, z nichž alespoň jednu obvykle splňuje. Jeho výstavba bývá podporována z veřejných prostředků, je určeno různě znevýhodněným domácnostem a jedná se převážně o bydlení nájemní. Jeho cílem je zabezpečení důstojného a cenově dostupného bydlení pro všechny členy společnosti. Hlavní cílovou skupinou sociální bytové politiky jsou domácnosti, které nejsou schopny zabezpečit si adekvátní bydlení, ať už z důvodu nedostatečných příjmů, nebo vinou dalšího znevýhodnění. Sociální bytová politika by k pomoci těmto obyvatelům přistupovat širěji a komplexně řešit otázku jejich sociálního vyloučení.

Obecně lze pojmenovat čtyři hlavní nástroje intervencí států a obcí do trhu s byty. Jsou to regulace, poskytování informací o bytovém trhu a podněty k participaci občanů, posilování konkurence na trhu s byty a poskytování finanční podpory potřebným občanům. Mezi prioritní oblasti zaměření bytových politik patří pozemková politika, existující bytový fond, financování bydlení a příjmy a výdaje domácností na bydlení. Jejich nedílnou součástí by měla být eliminace sociální segregace.

2.4 Současný stav poznání řešené problematiky

Na mezinárodní úrovni je problematika bydlení a souvisejícím tématům včetně jeho udržitelnosti věnována velká pozornost, významnou roli hraje již zmiňovaná organizace UN-Habitat. Na úrovni jednotlivých států se intenzita řešení tohoto tématu velmi různí, a to i v rámci Evropské unie. Zejména ve Skandinávii či Rakousku se bytové politiky věnují nejen otázce zajištění dostatečného množství bydlení, ale i jeho kvalitativní stránce, udržitelnost nevyjímá. Ve státech jižní a východní Evropy se bytové politiky se vypořádávají s kvantitativním nedostatkem bydlení, další aspekty prozatím řešeny nebývají.

V České republice je problematika bydlení aktuálním tématem. Velká pozornost je v obecné rovině věnována i udržitelnému rozvoji. Specificky udržitelnost bydlení a bytové výstavby však doposud řešena není, chybí komplexní strategie. Nejenže takové materiály nejsou zpracovány, ale česká bytová politika se ani nevyjadřuje o jejich vhodnosti či potřebnosti.

Informace z jednotlivých druhů zdrojů jsou poměrně dobře dostupné na internetu. Jsou však často uváděna jako kusá data, bez širšího kontextu - nepřilíš časté jsou souhrnné informace, například o dlouhodobém vývoji v jednotlivých oblastech či souvislostí mezi nimi.

3 HYPOTÉZY A CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE

V pojednání této disertační práce byly formulovány hypotézy:

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

Cíle práce byly v průběhu následujícího výzkumu v reakci na aktuální dění v oblasti české i brněnské bytové politiky mírně upraveny ve smyslu řešení konkrétního problému:

1. Nalezení modelového příkladu systému sociálního bydlení, vzoru pro město Brno. Předpokládaným je model města Vídně, který používá vhodné nástroje i k zajištění udržitelnosti bydlení a bytové výstavby.
2. Výzkum, interpretace a publikace relevantních dat o systému bytové politiky, demografickém vývoji, sociální a ekonomické situaci či podmínkách bytových trhů měst Brno a Vídeň. Tyto mohou být využity například při tvorbě brněnské strategie bydlení.
3. Formulace závěrů a doporučení pro město Brno v oblasti udržitelnosti bydlení a bytové výstavby a jeho nově vytvářeného systému sociální bytové politiky.

4 METODY ZPRACOVÁNÍ DISERTAČNÍ PRÁCE

Sběr, zpracování a setřídění dat o řešené problematice

Data byla čerpána z nezávislých důvěryhodných zdrojů, ze statistických úřadů, orgánů státní správy, odborných organizací a literatury. Autorka komunikovala s představiteli Magistrátu města Brna, navštivovala město Vídeň za účelem studia literatury i terénního sběru dat.

Analytický výzkum a interpretace získaných dat

Získaná data byla pečlivě zkoumána. Rozboru a vzájemnému srovnávání byl podroben český a vídeňský systém bytové politiky, situace na trhu s byty i přístup k tématice udržitelného rozvoje. Základní principy udržitelnosti bytové výstavby a bydlení byly popisovány nejen teoreticky, ale i uvedením pozitivních i negativních příkladů realizací.

Vyhodnocení získaných poznatků

Z provedených srovnání a analýz byly vyvozeny závěry. Byly navrženy oblasti a postupy, kterými by se město Brno ve své koncepci sociálního bydlení mohlo ve Vídni inspirovat.

5 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

5.1 Evropská unie

udržitelný rozvoj v Evropské unii

Udržitelný rozvoj je jedním z hlavních témat Evropské unie. V roce 2001 byla přijata Strategie udržitelného rozvoje Evropské unie,⁷ která se jako klíčový dokument snaží být východiskem pro tvorbu politik udržitelného rozvoje členských zemí. V Evropě funguje také řada neziskových organizací, jejichž společným cílem je podporovat a koordinovat evropské politiky.⁸ Udržitelností bydlení se zabývá především sdružení Housing Europe.

bytové politiky v Evropské unii

Na úrovni Evropské unie je bydlení věnována velká pozornost, ovšem celoevropská bytová politika neexistuje. Hlavní cíle, shodující se s obecnými cíli sociální bytové politiky, jsou všem zemím společné. Lze definovat rysy bytových politik⁹ členských států, v kterých se mezi sebou nejzásadněji odlišují či shodují. Jsou to především formy a subjekty poskytování podpory bydlení, cílové skupiny, způsoby financování a velikosti sektorů podporovaného bydlení. Bytové politiky lze zařadit do tří skupin. Cílem skandinávského univerzálního modelu je zabezpečit kvalitní dostupné bydlení celé populaci, modely středoevropský všeobecný a jiho- a východoevropský reziduální cílí na znevýhodněné skupiny obyvatel.

současný stav bydlení ve státech Evropské unie

S ekonomickou krizí klesl v Evropě objem nové bytové výstavby, nedostatek bytů je pocíťován zejména v urbanizovaných oblastech, naopak na venkově roste počet prázdných bytů. Prohloubil se problém malé nabídky podporovaného bydlení, zvyšuje se i podíl lidí bez domova. Novým trendem je zvyšování počtu mladých lidí bydlících u rodičů, zejména z důvodu vysokých cen bydlení. Nejrozšířenější formou je vlastnické bydlení, nově se však zvyšuje množství obyvatel v nájmu. Náklady na bydlení tvořily v roce 2013 v EU průměrně 22,2% příjmů domácností, 11% domácností je možno označit za příliš zatížené. Kvalita bydlení není výrazně problematická, část bytů je však přelidněných, zejména ve střední, východní a jižní Evropě. Tyto trendy podněcují diskusi jak na úrovni celoevropské, tak v jednotlivých státech, jsou zaváděny podpůrné programy i rozsáhlejší reformy tohoto sektoru. V plné verzi této práce následuje graficky znázorněný podrobný přehled stavu bydlení v jednotlivých členských státech Evropské unie.

⁷ Dostupné z: <http://register.consilium.europa.eu/doc/srv?l=EN&f=ST%2010917%202006%20INIT>

⁸ Jsou to například European Environmental Bureau, Friends of the Earth Europe nebo Greenpeace Europe.

⁹ BRAGA, PALVARINI 2013.

5.2 Česká republika

udržitelný rozvoj a udržitelnost bydlení v České republice

Nejdůležitějším materiálem v oblasti udržitelného rozvoje v České republice je Strategický rámec udržitelného rozvoje, zpracovaný Radou vlády pro udržitelný rozvoj. Tvůrcem legislativy, zejména stavebního zákona,¹⁰ je Ministerstvo pro místní rozvoj. Dále je udržitelný rozvoj podporován Státní politikou životního prostředí ČR či zákonem o životním prostředí. V naší zemi působí také řada neziskových organizací, zabývajících se udržitelným rozvojem,¹¹ které mnohdy vyjadřují nespokojenost s českou politikou udržitelného rozvoje.

bytová politika České republiky

V souvislosti s politickými změnami v roce 1989 byl dříve znárodněný bytový fond převeden do majetku obcí a zahájena privatizace. V rámci restitucí byly navraceny zabavené nemovitosti jejich původním vlastníkům. Bylo započato s plošnou deregulací nájemného, tedy s postupným vyrovnáváním nákladů na bydlení v obecních bytech s náklady tržními. Později došlo k plné deregulaci, nájemné je nyní smluvní mezi pronajímatelem a nájemcem.

Současný princip a cíl české bytové politiky dle Ministerstva pro místní rozvoj, „*spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.*“¹² Klíčovým strategickým dokumentem české bytové politiky je Koncepce bydlení do roku 2020.¹³ Garantem plnění jejích úkolů a důležitým poskytovatelem podpory je Státní fond rozvoje bydlení. Poskytuje zvýhodněné úvěry a umožňuje čerpání dotací z Evropských fondů. Nezastupitelnou úlohu v oblasti bytové politiky hrají územní samosprávy, které mohou pružně reagovat na změny na trhu i ve společnosti.

sociální bydlení v České republice

V naší zemi nepozorujeme nedostatek ve smyslu absolutního počtu bytů, problémem je ale přílišné zatížení domácností náklady na bydlení, tedy nedostatek bytů dostupných. Osoby trpící bytovou nouzí mají často jedinou možnost, jak získat střechu nad hlavou - soukromé ubytovny s nepřiměřeně vysokými nájmy. Veřejná podpora bydlení je zaměřena ve prospěch vlastnického bydlení, to však neefektivně zvýhodňuje příjmově silnější domácnosti. Podpora výstavby nájemních bytů Státního fondu rozvoje bydlení je poměrně malá, například pro rok 2015 její rozpočet pro celou republiku činí 200 milionů korun.¹⁴ Obecní nájemní byty není a ani před deregulací nájemného nebylo možno považovat za sociální. Alokační kritéria¹⁵

¹⁰ Zákon mimo jiné uvádí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

¹¹ Například Hnutí duha, Nesehnutí, Nadace partnerství či TIMUR.

¹² Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

¹³ Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

¹⁴ Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

¹⁵ Například ve městě Brně je zásadním kritériem pro výběr žadatele o nájem v obecním bytě pouze skutečnost, že on/ona ani jeho/její manžel/manželka nevlastní jiný byt nebo rodinný dům; více viz. samostatná kapitola.

nejsou stanovena tak, aby bylo zajištěno jejich přednostní užívání potřebnými domácnostmi. O aktuálnosti tématu sociálního bydlení svědčí fakt, že počet lidí, kteří nejsou schopni pokrýt ze svých příjmů nájem a tedy mají nárok na tzv. příspěvek na bydlení, stále stoupá.

Reakcí na neutěšenou situaci v oblasti podpory bydlení je aktuální příprava jeho nové legislativní úpravy (stav 07/2015). Byla představena Koncepce sociálního bydlení v ČR,¹⁶ jejímž cílem je zajištění důstojného bydlení pro všechny obyvatele, v první řadě eliminace bezdomovectví a bydlení v ubytovnách. Do řešení problematiky bude zahrnuta i doprovodná sociální péče. Sociální bydlení bude mít tři formy dle stupně ohrožení obyvatel, krizové bydlení, sociální byt a dostupný byt. Nositelem zodpovědnosti budou obce, za účelem hospodaření s financemi budou vytvářet zvláštní fondy. Mezi nejrůznějšími občanskými sdruženími a neziskovými organizacemi¹⁷ se objevuje kritika koncepce, zejména obavy z upřednostňování občanů v zaviněné nouzi či vágnosti časového harmonogramu.

5.3 Brno

bytová politika města Brna

Město Brno se v oblasti bytové politiky řídí normami s celostátní působností, vydává ale i předpisy vlastní, zejména doplňkové vyhlášky. Zpracovává také Územní plán města Brna, který podléhá dokumentu Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje. Hlavním obecným strategickým dokumentem města je Strategie pro Brno, nově také poradní orgán Komise Smart City Rady města Brna, do jehož činnosti se autorka této práce aktivně zapojuje.

Záležitosti bydlení jsou v rámci brněnského magistrátu v kompetenci Bytového odboru. Nejdůležitějším koncepčním dokumentem je Strategie bydlení města Brna,¹⁸ která popisuje vizi rozvoje bydlení ve městě. Generel bydlení města Brna¹⁹ je nejdůležitější materiál analytický. Oba dokumenty bohužel nejsou v posledních letech aktualizovány.

podpora bytové výstavby

Město Brno nedisponuje podpůrnými nástroji pro novou soukromou bytovou výstavbu. Zřizuje však dva fondy, ze kterých lze za stanovených podmínek čerpat podporu. Z Fondu bytové výstavby jsou hrazeny zejména rekonstrukce a stavební úpravy stávajících obecních bytů, výstavba obecních bytů nových a budování dopravní a technické infrastruktury. Fond rozvoje bydlení byl vytvořen za účelem poskytování zápůjček na opravy bytového fondu, obecního i soukromého. Město umožňuje také budování půdních vestaveb a střešních nástaveb v obecních domech.

¹⁶ Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/20561/Socialni_bydleni_23032015.pdf

¹⁷ Například Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, Platforma pro sociální bydlení.

¹⁸ Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna/>

¹⁹ Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-hospodarsky/bytovy-odbor/generel-bydleni-mesta-brna/>

aktuální tendence města Brna v otázce sociálního bydlení

Současné vedení města (stav 07/2015) se aktivně zapojilo do řešení problematiky sociálního bydlení, zejména otázky sociálně nejslabších skupin obyvatel bez střechy nad hlavou. Tato témata konzultuje se zahraničními odborníky, spolupracuje také s neziskovými organizacemi, s Platformou pro sociální bydlení a Agenturou pro sociální začleňování. Zdařilý a v českých poměrech výjimečný počin je Integrovaný plán rozvoje města, který přispěl rekonstrukcemi v problémové obytné zóně označované jako „brněnský Bronx“ k její sociální revitalizaci.

bytový fond ve městě Brně

Tato kapitola zpracovává přehled brněnského bytového fondu (stav 12/2014). Celkový počet domů je 40 676, bytů 177 465. Detailně je zkoumána struktura obecních bytů, jejichž počet je 29 333. Jejich obsazenost je vysoká, výjimkami jsou městské části Brno-střed a -sever.

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

Byty ve vlastnictví města - počet, obsazenost a poptávka²⁰

nájemní bydlení v Brně

Převážná většina obecního bytového fondu je svěřena městským částem (pouze malá část, tzv. byty v celoměstském zájmu, je přímo ve správě města). Ty také přijímají žádosti a vedou evidence žadatelů o byty. Pronájem se řídí Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna,²¹ městské části si je doplňují vlastními podmínkami.

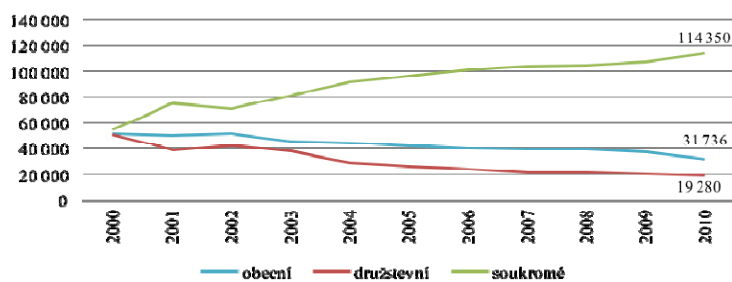
²⁰ Zdroj: Data ÚMČ k 31.12.2014, poskytnuta BO MMB v srpnu 2015. Zpracovala autorka.

²¹ Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/

Hlavním kritériem pro přidělení obecního bytu je to, že žadatel nesmí vlastnit byt či rodinný dům. Nájemní smlouvy se na rozdíl od dřívějšíka většinou uzavírají na dobu určitou 1-3 let, v některých případech s možností prodloužení na dobu neurčitou. Výše nájemného je v současnosti v Brně poměrně nejednotná, pohybuje se mezi 43 a 90 Kč za 1 m² užitkové plochy bytu na měsíc.²² Je zřejmé, že je podstatně nižší než nájemní tržní u soukromě pronajímaných bytů.²³ Specifickými formami bydlení jsou sociální, startovací byty a byty zvláštního určení, pronajímané za zvlášť výhodných podmínek. Sociální byt je určený pro osoby s nízkými příjmy, žadatel musí splňovat příjmový limit. Poptávka po těchto bytech převyšuje nabídku, město v letech 2012-14 udělilo statut sociálního bytu pouze 40 jednotkám. Startovací byty jsou malé obecní byty pro mladé rodiny s omezenými příjmy. Jako byty zvláštního určení jsou označovány byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové, jejichž správu provádí přímo MMB.

privatizace obecního bytového fondu města Brna

Privatizace byla obdobně jako v jiných městech obzvláště zpočátku velmi živelná a neregulovaná jednotnými celostátními pravidly. Je ovšem třeba vyzdvihnout, že město Brno si na rozdíl od jiných českých měst ponechalo poměrně velkou část obecního bytového fondu, přes 50%. V roce 2014 byl prodej městských bytů pro jeho neekonomičnost (byly prodávány i za pouhou třetinu tržní ceny) a netransparentnost pozastaven a před jeho opětovným spuštěním byla upravena jeho pravidla.



Graf 1 Bytový fond ve městě Brně - rozdělení dle vlastníků, vývoj 2000 - 2010²⁴

²² Informace z dotazníkového šetření autorky.

²³ Dle serveru Reality Mix je to 186 Kč/m² na měsíc. <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>.

²⁴ Zdroj: Tamtéž. Sestavila autorka.

5.4 Vídeň

bytová politika v Rakousku a městě Vídni

Kořeny vídeňské bytové politiky jsou společné s našimi. Obdobný byl i vývoj meziválečný, ve Vídni ve znamení městem financované výstavby nájemních bytů, v níž pokračovala i po válce. Dnešní politika pojmenovává své tři hlavní úkoly²⁵ jako novou bytovou výstavbu, sanace stávajících budov a přímou finanční podporu nízkopříjmových skupin obyvatel. Vídeň jako samostatná spolková země může svou bytovou politiku řídit značně nezávisle. Nejdůležitějšími normami jsou zákony o podpoře výstavby a sanací bytových staveb a stavební zákon. Zákony i vyhlášky vydávané městem jsou poměrně často novelizovány a dokáží tak velmi pružně reagovat na měnící se podmínky na trhu a ve společnosti.

Podporované byty jsou ve Vídni velmi žádané. Je tomu tak nejen z důvodu výhodných cen nájemného. Důležité je to, že nejsou vnímány jako „sociální“ v negativním slova smyslu, tedy jako podřadné nebo provizorní. Nejsou ani „sociálními“ nazývány, jsou označovány jako „podporované.“ Jsou také svým standardem srovnatelné s komerční výstavbou. Podléhají mnoha regulativům; přesto, nebo snad právě proto, vznikají velmi kvalitní realizace. Tento typ bydlení je aktuálním celospolečenským a politickým tématem, je propagován a diskutován s veřejností. V podporovaných bytech bydlí dnes 57% obyvatel Vídně.²⁶

Současné trendy vídeňského demografického vývoje, nárůst počtu obyvatel a zmenšování domácností, mají za následek zvyšování poptávky na bytovém trhu, růst nájmu i prodejních cen nemovitostí a celkový nedostatek dostupného bydlení. Vedení města reaguje podporou výstavby asi 7 000 bytů ročně. Kromě podporovaných bytů vznikají samozřejmě i byty financované soukromě, v současné době 1 000 až 1 500 ročně.²⁷

formy podpory bydlení

Podpora bydlení je poskytována k tomu oprávněným domácnostem ve dvou základních formách. Nejčastěji nepřímo, pronájmy bytů se sníženým nájemným či prodejem dotovaných bytů. Doplnkem je podpora přímá, realizovaná příspěvky na bydlení.

subjekty poskytující podporované bydlení

Město Vídeň vlastní, a pronajímá 220 000 obecních bytů,²⁸ tzv. „Gemeindewohnungen“, asi pětinu všech bytů ve městě. Ve Vídni je také asi 200 000 tzv. „Genossenschaftswohnungen“, bytů ve vlastnictví takzvaných obecně prospěšných stavebních společností, postavených s finanční podporou města. Na tyto společnosti je od roku 2004 převedena realizace i správa

²⁵ Dostupné z: <https://www.wohnberatung-wien.at/angebot/geoerderte-wohnung/wohnbauforderung-in-wien/>

²⁶ Kein Verkauf von Gemeindebauten. *Kurier*. [online]. [cit. 2015-08-03]. Dostupné z: <http://kurier.at/chronik/wien/wien-platz-fuer-1-8-millionen-gesucht/94.907.942>

²⁷ Tamtéž.

²⁸ Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/>

všech nových podporovaných jednotek. Za poskytnutou dotaci se zavazují, že budou byty pronajímat či prodávat pouze k tomu oprávněným osobám a že své zisky budou investovat zpět do bydlení. Aktuální vývoj na bytovém trhu přiměl město jak k obnově vlastní stavební činnosti, tak k zavádění doplňkových programů podpory. Město financuje také rekonstrukce vlastních i soukromých bytových domů. Podporuje i fyzické osoby při výstavbě vlastních rodinných domů. Nově vychází vstříc i komunitní bytové výstavbě, tzv. Baugruppe.

cílové skupiny podporovaného bydlení

Cílová skupina podpory bydlení je poměrně široká. Je tomu díky nepříliš přísným příjmovým limitům, které jsou základním kritériem výběru žadatelů o oba typy podporovaných bytů. Město se tímto způsobem snaží bránit sociální segregaci obyvatel. Většina nájemních smluv je na dobu neurčitou, mohou být přeneseny na děti či blízké příbuzné nájemníků. Přímá podpora bydlení, sociální dávky, směřuje na osoby se zvláště nízkými příjmy, jejichž skutečné náklady na bydlení překročí tzv. únosnou výši. Rozdíl těchto částek je plně pokryt podporou. Druhou formou je příspěvek stávajícímu nájemníkovi při zvýšení nájemného po rekonstrukci bytu.

pravidla pro získání obecních i podporovaných nájemních bytů

Donedávna měly obecní a podporované nájemní byty různá pravidla pro přidělování i žádosti pro jejich získání se podávaly u různých společností. Nově existuje společné zákaznické centrum „Wohnberatung Wien,“ u něž je možno žádat o oba typy bydlení. Zčásti se sjednotila i pravidla pro přidělování, zejména pravidlo základní, tedy výše příjmového limitu. Součet ročních čistých příjmů všech členů domácnosti nesmí překročit hranici: ²⁹ 1-členná domácnost 43970 €, 2-členná 65530 €, 3-členná 74160 €, 4-členná 82780 €, za každého dalšího člena plus 4830 €, přičemž současný průměrný čistý roční příjem (stav 08/2015) je ve Vídni 20600 €. ³⁰ Zájemce o získání obecního bytu musí splnit alespoň jednu z doplňkových podmínek odůvodněné bytové potřeby, u podporovaných bytů tato povinnost odpadá.

U obecního bytu žádat preferovanou lokalitu, velikost bytu uvádět nelze, jsou přidělovány dle principu „jedna místnost na každého nájemníka.“ Podporovaný byt lze žádat zcela konkrétně. Maximální výše nájemného obecních bytů vychází ze skutečných pořizovacích a provozních nákladů. U podporovaných bytů pokrývá provoz a postupně umořuje náklady na zařízení, může také majiteli poskytovat omezený zisk. U bytů podporovaných i novějších obecních bytů se nájemníci podílejí na nákladech na byt jednorázovým vstupním příspěvkem majiteli. Město vychází vstříc také mladým lidem, kteří jsou jako zájemci o obecní byt osvobozeni od některých podmínek. Pro nejvíce vyloučené obyvatele, zejména bezdomovce, stanovuje speciální pravidla pro tzv. sociální přidělování obecních nájemních bytů.

²⁹ Hranice stanovena v zákoně Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz.

³⁰ Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/einkommen/index.html#bezirk>

soukromý nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		6,8 €	8,0 €
nájem za 60m2 byt		408,6 €	480,0 €
kauce	3 měsíční nájmy	1 225,8 €	1 440,0 €
provize realitní kanceláři	2 měsíční nájmy	817,2 €	960,0 €

obecní nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		5,6 €	7,5 €
nájem za 60m2 byt		338,4 €	450,1 €
příspěvek za byt*			průměrně 4000 €

* vstupní vratný příspěvek na realizační náklady, platí se pouze u novějších bytů

podporovaný nájemní byt		rok 2010	rok 2014
nájem za m2		6,3 €	7,1 €
nájem za 60m2 byt		379,2 €	424,7 €
příspěvek za m2**			298 €
příspěvek za 60m2 byt**			17 862 €

** vstupní vratný příspěvek na realizační náklady a náklady na stavební pozemek "Finanzierungsbeitrag"

Srovnání cen nájmu v soukromých, obecních a podporovaných bytech³¹

financování výstavby podporovaného bydlení

Základním zdrojem financí je daň z příjmů, Vídeň tak získává asi 450 milionů euro ročně.

Příjem a vyřizování žádostí a přidělování podpory na výstavbu nájemního bydlení i bytů prodávaných do osobního vlastnictví má ve své kompetenci vídeňský magistrát. Developerům jsou poskytovány dlouhodobé nízkou úročené půjčky. Přímé nevrátné dotace se udělují pouze u pasivních a nízkenergetických domů a menších projektů. Developeri mají také možnost zapojit do financování budoucí nájemníky, podílem na nákladech na realizaci stavby a na pořízení pozemku. Nájem některých bytů jsou nabízeny s předkupním právem.

Na výstavbu vlastních rodinných domů a půdních vestaveb či střešních nástaveb poskytuje město fyzickým osobám obdobné půjčky, základní podmínkou je splnění příjmového limitu.

podpora rekonstrukcí stávajících objektů

Zvláštní pozornost je věnována vídeňskému systému dotací rekonstrukcí. Je tomu proto, že i v Brně je toto téma aktuální. V souladu s připravovaným zákonem o sociálním bydlení bude město muset navýšit množství sociálních bytů. Nabízí možnost využít k tomuto účelu obecní byty, zejména prázdné jednotky snížené kvality. Jejich rekonstrukcí a případným citlivým dělením bytů příliš velkých by bylo možné navýšit fond sociálního bydlení.

Ve městě Vídni se sanace stávajících objektů řídí strategií takzvané „měkké obnovy,“ jejímž cílem je, aby byty byly obyvatelné i během stavebních prací a aby nedocházelo k přílišnému zvyšování nájmu rekonstruovaných bytů. Podporovány jsou projekty nejrůznějších typů, na něž město poskytuje výhodné půjčky i doplňkové nevrátné příspěvky. Nejobvyklejším je takzvané „Sockelsanierung“, celková obnova objektu. Jako „Totalsanierung“ je označována

³¹ Zdroj: TOCKNER 2012. Sestavila autorka.

rozsáhlá přestavba, při které je měněna i funkce objektu, z původně nebytového se stává bytovým. „THEWOSAN“ je označení pro program podpory rekonstrukcí zahrnujících opatření vedoucí ke snižování energetické náročnosti budov. Podporovány jsou také čistě udržovací práce či dílčí zásahy. Město iniciuje také takzvané „Blocksanierung“,³² v jehož rámci jsou prováděny obnovy větších městských celků, většinou jednoho i více bloků, včetně sociální infrastruktury, společného vybavení, veřejných ploch či hromadné dopravy.

udržitelnost bydlení a bytové výstavby ve Vídni

Veškeré dotované projekty nové bytové výstavby, jakožto veřejné zakázky, jsou předmětem veřejných soutěží na dodavatele „Bauträgerwettbewerbe“, menší projekty podléhají posouzení tzv. pozemkové rady „Grundstücksbeirat.“ Cílem těchto nástrojů je zajištění realizace nejen ekonomicky, ale i sociálně a ekologicky udržitelného bydlení při současném zachování jeho architektonických a urbanistických kvalit. V soutěži nabízí uchazeči o podporu, kterými mohou být obecně prospěšné stavební společnosti i soukromí developeři, komplexní balíček služeb. Ten se skládá z projektu, přesných ekonomických propočtů či průkazu o ekologické udržitelnosti. Týmy sestavující nabídku bývají tedy složeny z mnoha specialistů různých oborů - architektů, stavebních inženýrů, projektantů technologií, ekologů, sociologů, právníků či ekonomů. Jednotlivé nabídky jsou posuzovány interdisciplinárními porotami. Výherce soutěže se musí prezentovat dle výše uvedených kritérií nejlepší, tedy ne nutně nejlevnější nabídkou. Soutěže jsou často vypisovány jako tematické, v posledních letech se zaměřením například na multikulturní, bezpečné, vícegenerační bydlení, bydlení pro mladé nebo na bydlení ve dřevostavbách. Při hodnocení jsou rovnoměrně zohledňována čtyři kritéria,³³ sociální udržitelnost, architektura, ekologie a ekonomie projektu. Snaží se nebýt striktním návodem pro projekční týmy, naopak vyzývají k inovativním myšlenkám a konceptům.

V roce 2012 byl městem ustanoven nový program, tzv. „SMART-Wohnbauprogramm“,³⁴ v jehož rámci jsou specifikovány požadavky na podporované byty. Ty mají být i přes menší plošné rozměry (je předepsána max. užitková plocha) dispozičně velkorysé, variabilní a snadno vybavitelné standardním nábytkem. Mají mít balkóny, lodžie, skladovací plochy a společné venkovní plochy. Minimálně polovina bytů musí být jedno- a dvoupokojových. Uživatelské náklady i vratný vstupní příspěvek musí být nízké. Požadované standardy musí splňovat všechny byty projektů podléhajících veřejné soutěži na dodavatele, v případě projektu posuzovaného pozemkovou radou je to minimálně jedna třetina všech bytů.

Do strategie udržitelnosti spadá i výše popisovaný program podpor energetických sanací bytových domů THEWOSAN.

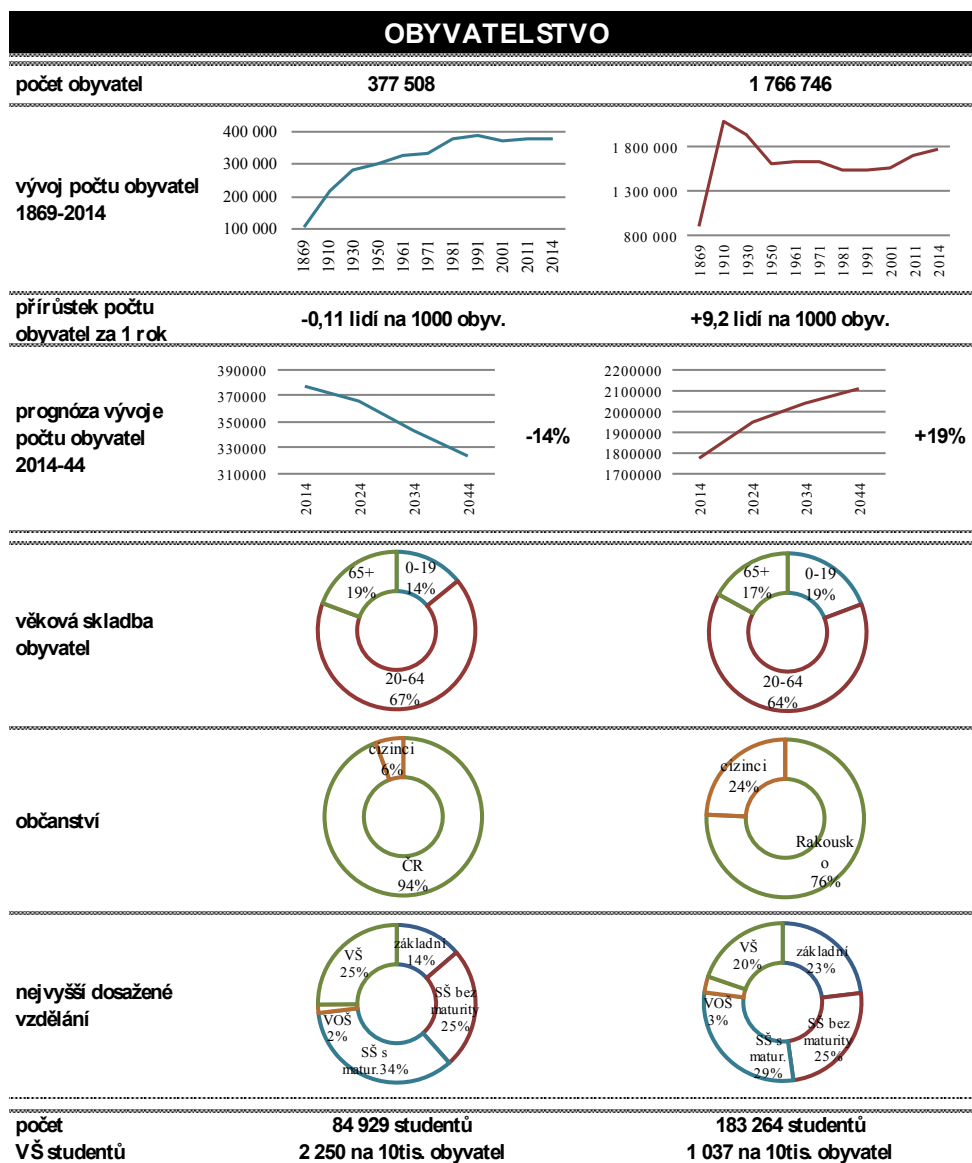
³² Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/111>

³³ 4-Säulen Modell. Dostupné z: <http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/4-Saulen-Modell.pdf>

³⁴ Dostupné z: http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf

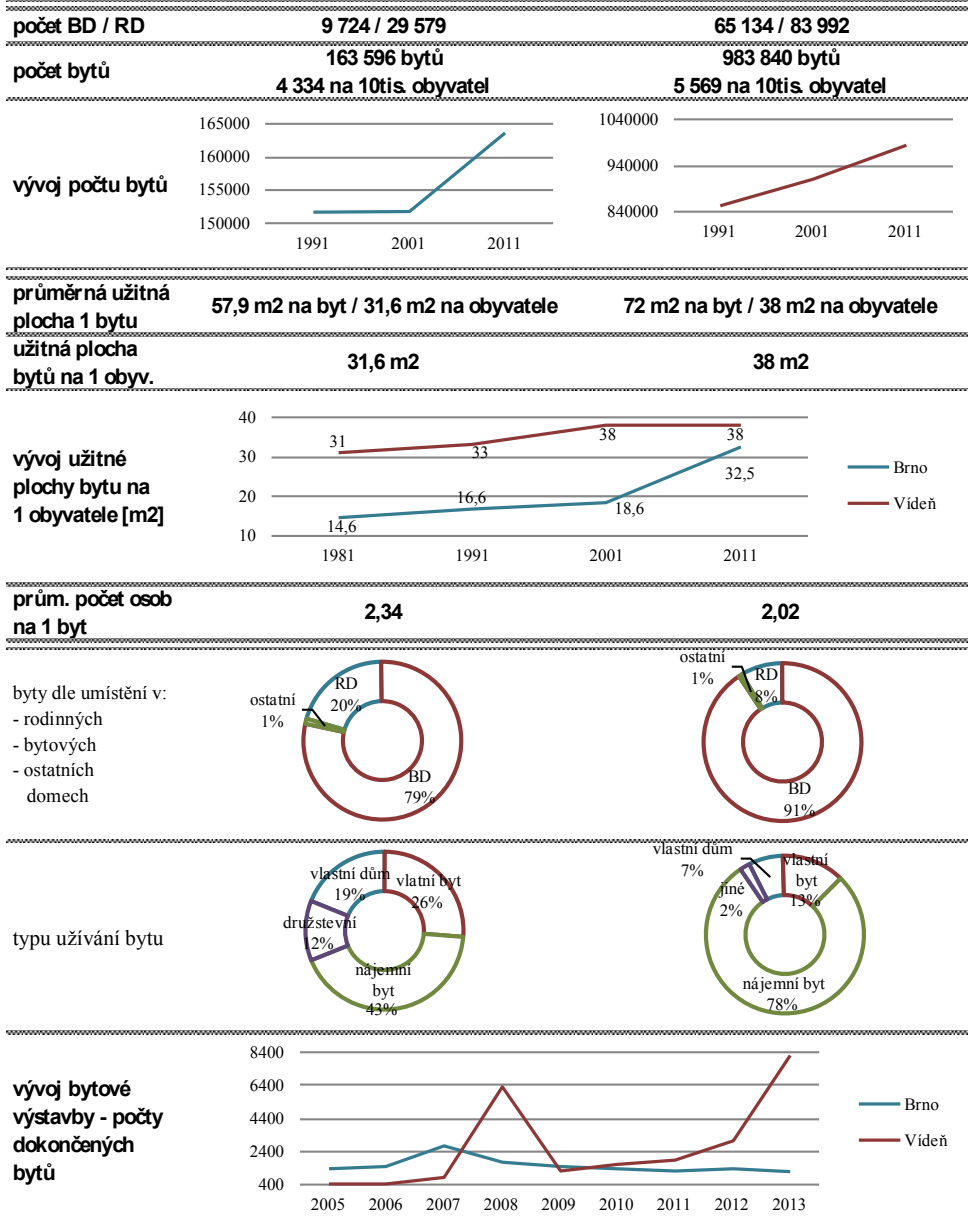
6 ANALYTICKÝ VÝZKUM VYBRANÝCH UKAZATELŮ MĚST BRNO A VÍDEŇ

Tato kapitola se zabývá výzkumem ukazatelů pro města Brno a Vídeň, které souvisejí s problematikou bydlení a jejichž srovnání objasní možnost implementace prvků vídeňského systému ve městě Brně. Teze disertační práce představují pouze výběr z analyzovaných dat.



Z hlediska demografického vývoje lze mezi oběma městy pozorovat zásadní rozdíly. Ve Vídni, výrazně narůstá počet obyvatel, tento trend má dle prognóz přetrvávat. V Brně stagnuje, prognózy hovoří o poklesu, je však třeba vzít v potaz přistěhovalecké vlny, které pro svou aktuálnost nejsou v prognóze zahrnuty. Věková struktura obyvatelstva je srovnatelná, také jeho stárnutí se projevuje v obou městech. Rozdíl je v jeho složení; podíl cizinců je ve Vídni výrazně vyšší než v Brně. Velký nepoměr je v množství vysokoškolských studentů v přepočtu na počet obyvatel, Brno jich má výrazně více.

BYDLENÍ



Je zřejmé, že v Brně je v přepočtu na obyvatele nižší počet bytů a byty jsou plošně menší, oba tyto ukazatele se však vyvíjejí směrem k vyššímu standardu bydlení. Struktury bytových fondů se liší i z jiných hledisek. V Brně je nižší podíl bytů umístěných v bytových domech, což je jistě dáno velikostí města. Největší rozdíly jsou patrné v právních důvodech k užívání bytů, v Brně je ve srovnání s Vídní podstatně vyšší podíl bydlení vlastnického na úkor nájemního. Intenzita bytové výstavby ve Vídni je, jistě v souvislosti s růstem počtu obyvatel a také se systémem její podpory, vyšší než v Brně. V posledních letech ovšem velmi kolísala, pravděpodobně v reakci na ekonomickou krizi.

EKONOMICKÁ SITUACE - základní charakteristika

nezaměstnanost	8,76%	8,40%
obyvatelstvo dle ekonomické aktivity		
průměrná měsíční mzda hrubá / čistá	25 078 Kč / 20450 Kč	2 547 EUR / 1 741 EUR (69 788 Kč / 47 703 Kč)*
průměrný měsíční starobní důchod	11 286 Kč	1 590 EUR (43 566 Kč)*
průměrný čistý měsíční příjem domácnosti	31 850 Kč / domácnost	3 517 EUR / domácnost (96 370 Kč)*
průměrné měsíční výdaje domácnosti	28 210 Kč / domácnost	2 680 EUR / domácnost (73 432 Kč)*
struktura výdajů domácností		
podíl nájemného 60 m2 bytu na příjmu	jednotlivce: 55% domácnosti: 35%	jednotlivce: 36% domácnosti: 18%
příjem potřebný pro zakoupení 60 m2 bytu	jednotlivce: za 10,9 let domácnosti: za 6,9 let	jednotlivce: za 11,5 let domácnosti: za 5,7 let
* dle kurzu ČNB ze dne 5.5.2015: 1 EUR = 27,36 Kč		

Míra nezaměstnanosti i podíl ekonomicky aktivních obyvatel jsou v Brně a Vídni srovnatelné. Velký rozdíl spatřujeme v úrovni mezd a zejména starobních důchodů, Vídeňané ale také vynaloží vyšší prostředky na pokrytí svých životních nákladů. Struktura výdajů domácností je v obou městech podobná. Samostatně zkoumaným odvětvím jsou výdaje na bydlení. V Brně je třeba na ně vynaložit vyšší část příjmů, zejména na bydlení nájemní. Naopak zakoupení bytu je zde dostupnější, pravděpodobně i tento fakt přispívá k vyššímu podílu obyvatel vlastních byt.

7 PŘÍKLADY SOUDOBÝCH REALIZACÍ UDRŽITELNÉHO BYDLENÍ

Tato kapitola předkládá v plné verzi této práce podrobný popis i kritické zhodnocení soudobých realizací podporované bytové výstavby ve městě Vídňi, zvoleny byly příklady z tří největších rozvojových oblastí. Snaha autorky přinést i brněnské příklady ztroskotala jednak na téměř nulové stavební aktivitě města i na komplikovaném přístupu k informacím.

Nordbahnhof



Bike City, foto: R.Steiner,
www.nextroom.at



CityCom, foto: M.Nagl,
zdroj: www.behf.at



PaN Wohnpark, foto: S.Müller, www.turn-on.at

Sonnendviertel



PLATFORM L, zdroj: www.dmaa.at



SO.VIE.SO, foto: s&s architekten, www.nextroom.at

Seestadt Aspern



Slim City, foto W.Thaler,
www.ppag.at



Baugruppen, JAspern,
zdroj: www.jaspern.at



4D4, foto: R. Steiner,
zdroj:

8 ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ ANALYTICKÝCH DAT

Evropská unie

Informace získané studiem tematiky v měřítku Evropské unie ukazují následující fakta. Oblasti udržitelného rozvoje je na celoevropské úrovni věnována velká pozornost, existuje i legislativa společná všem členským státům. Bydlení je tématem neméně důležitým, ovšem společné normy a koncepce neexistují. Rozdíly pozorujeme jak ve způsobech a formách poskytování podpory bydlení, tak ve zdrojích a objemech financí a cílových skupinách příjemců a s tím souvisejících velikostech sektorů podporovaného bydlení. Je možné pozorovat společné znaky některých zemí, lze hovořit o různých modelech bytových politik. Citelné změny v oblasti bydlení pozorujeme od nástupu finanční krize.

Česká republika

V privatizaci po roce 1989 byly obecní byty prodávány za velmi nízké ceny. Mnoho nájemníků počítalo s budoucí možností odkupu bytu, i z tohoto důvodu v nájmu setrvali, namísto aby investovali do bydlení vlastního. Ani to však dle názoru autorky není důvodem k tomu, aby byly byty prodávány za zlomek tržní hodnoty, také rozsah privatizace byl nepřiměřený. Správa a údržba bytového fondu vyžadují vysoké náklady, představuje však trvalou hodnotu. Také deregulace nájemného byla problematická, především proto, že nezohledňovala sociální situaci konkrétních nájemníků. Některé domácnosti byly nuceny obecní byty opustit, právě ony jsou však cílovou skupinou sociálního bydlení.

Brno

Dle názoru autorky je pozitivní, že ve srovnání s jinými českými městy si Brno ponechalo velkou část bytového fondu. V letošním roce byla také přehodnocena pravidla prodeje. Ceny nájemného v obecních bytech jsou ovšem stále na nízké úrovni. Autorka vítá nabídku dostupného bydlení, jako problémové ovšem vnímá nezohledňování výše příjmu žadatelů a tedy jeho vyřazení ze sektoru sociálního bydlení. Pozitivní je snaha města o vytváření vhodných podmínek pro bydlení specifických skupin obyvatel, prozatím v malém měřítku. Městské části upouští od uzavírání smluv na dobu neurčitou, přináší tak obyvatelům nejistotu, je však pochopitelné, že se snaží předcházet problémům s neplacením nájemného.

Analytické a koncepční dokumenty města nejsou pravidelně aktualizovány, neplní tedy zcela svůj účel. Nyní však vedení města postupuje v řešení problematiky bydlení viditelně vpřed.

Vídeň

Vídeň dlouhodobě udržuje a nově opětovně rozšiřuje svůj bytový fond a obecní byty zásadně neprodává. Podporuje ve velkém rozsahu také výstavbu nových bytů soukromými společnostmi, disponuje propracovaným systémem podmínek pro přidělování dotací a

stanovování jejich výše. Velkou pozornost a finanční náklady věnuje také údržbě a rekonstrukcím bytového fondu i veřejných prostor. Pro pronájem bytů má jasně stanovená pravidla, zejména příjmový limit, tak, aby byly přednostně dostupné sociálně slabším domácnostem. Město pravidelně aktualizuje legislativní, analytické i koncepční veřejně dostupné dokumenty v oblasti bydlení a reaguje tak na společenské i ekonomické trendy.

srovnání Brna a Vídně

Rozdíly brněnské a vídeňské bytové politiky i situace na trhu s byty jsou nepřehlédnutelné. Je zřejmé, že vzhledem k rozdílům v absolutních velikostech, politických souvislostech, ekonomické situaci i demografickým trendům není možno některé z aspektů porovnávat. Srovnávání je však možné u obecných principů sociálních bytových politik i u některých konkrétních ukazatelů, vztažených k reálným podmínkám a skutečnostem v obou městech.

Bydlení je ve Vídni překvapivě dostupnější než v Brně, zejména v sektoru podporovaném. V Brně existuje příjmový limit pouze u bytů tzv. sociálních. Pro čtyřčlennou domácnost je roven 0,9 násobku průměrné měsíční mzdy, tedy asi 19 000 Kč.³⁵ Limit je tedy nastaven nízko, ovšem bytů je pro celé město jen asi 10 ročně. Ve Vídni platí limit pro všechny obecní a podporované byty. Pro čtyřčlennou domácnost je stanoven na čtyřnásobek průměrného ročního příjmu,³⁶ na 82 780 euro. Byty jsou dosažitelné pro podstatně větší část obyvatel, jejich počet, asi 420 000, tomu odpovídá. Velký rozdíl, poměrně těžko exaktně dokladovatelný, pozoruje autorka i ve způsobu propagace podporovaného bydlení a komunikace města s potenciálními nájemníky. Vídeň je na rozdíl od Brna velmi aktivní a přispívá tak k jeho pozitivnímu celospolečenskému vnímání i k identifikaci obyvatel se svým domovem a k budování sociálních vztahů, v neposlední řadě také k zájmu širšího spektra obyvatel o architektonickou tvorbu.

soudobé realizace bytových staveb

Je zřejmé, že teoretické principy jsou ve Vídni aplikovány i v praxi. Vznikají všestranně udržitelné bytové komplexy. Autorka pozitivně hodnotí zejména komplexitu přípravných a projekčních fází, již sestavování zadání je věnována velká pozornost. Důraz je kladen na tvorbu společně užívaných prostor a vybavení bytových domů a komplexů, město začleňuje nové struktury do stávajícího prostředí, urbanistického i sociálního. I ve Vídni však můžeme pozorovat výjimky, projekty s vysokými nároky na novou infrastrukturu, s nepříliš atraktivními veřejnými prostory či domy diskutabilní architektonické kvality.

³⁵ Průměrná hrubá měsíční mzda v České republice byla v prvním čtvrtletí roku 2015 21 143 Kč. Zdroj: Průměrné mzdy - 1. čtvrtletí 2015. ČSÚ. [online]. [cit. 2015-08-16]. <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2015>.

³⁶ Průměrný čistý roční příjem (stav 08/2015) je ve Vídni 20 600 euro. Zdroj: Einkommen - Statistiken. Wien. [online]. [cit. 2015-08-16]. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/einkommen/index.html#bezirk>.

9 ZÁVĚR

Pro přehlednost závěrů výzkumu byla sestavena SWOT analýza bydlení v obou sledovaných městech, přičemž analýza Vídně slouží zejména k pojmenování doporučení pro město Brno.

SWOT analýza - VÍDEŇ			
silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> - velikost sektoru sociálního bydlení - systém podpory bydlení - systém udržitelnosti bydlení - tématické a inovativní projekty - finance, ekonomická stabilita - propagace 	<ul style="list-style-type: none"> - prázdné byty - nedostatek dostupných pozemků 	slabé stránky
příležitosti	<ul style="list-style-type: none"> - růst počtu obyvatel migrací = rozvoj města 	<ul style="list-style-type: none"> - rozsáhlé neudržitelné projekty - neschopnost reakce na rychlý růst počtu obyvatel migrací 	hrozby

SWOT analýza - BRNO			
silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> - velký podíl městských bytů - specifické formy bydlení - IPRM v "brněnském Bronxu" 	<ul style="list-style-type: none"> - způsob alokace obecních bytů - nízké nájemní = nízké příjmy - prázdné byty - neflexibilní přístup - nejednotnost pravidel MČ - malá informovanost, reklama - neaktuálnost koncepcí a strategií 	slabé stránky
příležitosti	<ul style="list-style-type: none"> - vůle vedení města ke změnám - velké nájemní byty pro studenty - rozvoj specifických forem bydlení - brownfields 	<ul style="list-style-type: none"> - další nevýhodný prodej bytů - nereagování na demografický vývoj - nereagování na migraci 	hrozby

Silné stránky a jejich zhodnocení

Brno disponuje relativně velkým podílem doposud neprivatizovaných obecních bytů, které mohou být využity jako byty sociální. Pozitivní, ovšem prozatím omezená, je nabídka specifických forem bydlení. Vzhledem k poměrně rozsáhlému fondu a potřebě jeho údržby by mohl být vhodnou inspirací vídeňský systém podpory rekonstrukcí. Městu se v minulých letech podařilo s podporou evropských fondů realizovat zdařilý pilotní projekt komplexní obnovy vybraných městských domů v jedné z problémových lokalit.

Slabé stránky a doporučení k jejich řešení

Slabou stránkou bytové politiky města Brna jsou zejména pravidla pronájmu obecních bytů, absence příjmového limitu pro jejich přidělování, nejde tedy o byty zacílené primárně na sociálně slabé obyvatele. To je v rozporu s velmi nízkou hladinou nájemného. Z příjmů z nájemného také město jen stěží pokrývá náklady i na údržbu bytového fondu, natožpak na jeho rozšiřování. Autorka doporučuje zavedení příjmového limitu pro přidělování obecního bytového fondu, nebo alespoň u jeho větší části než doposud. V těchto bytech by pak bylo vhodné udržovat nízké ceny nájemného, ve zbývajících jej naopak zvýšit. Tomu by samozřejmě musela předcházet komplexní analýza situace na bytovém trhu, postihující zejména skutečné množství potřebných domácností, náklady na údržbu a provoz bytů i vhodnou výši nájemného v bytech pronajímaných s příjmovým limitem i bez něj. Tato analýza není a pro svůj rozsah i žádoucí mezioborovou spoluprací v rámci výzkumného týmu ani nemůže být předmětem této práce.

O část příjmů z nájemného přichází město také z důvodu, že se v některých městských částech nachází velké množství dlouhodobě prázdných bytů, často špatného technického stavu. Byty jsou navíc příliš velké, a tedy nájemné je relativně vysoké. Řešením problému by dle vídeňského příkladu a dle osobních zkušeností autorky mohla být jejich orientace na cílovou skupinu studentů. Způsob bydlení ve sdíleném bytě si mezi brněnskými vysokoškoláky nachází stále více příznivců. Ve Vídni jsou realizovány dokonce městem podporované novostavby takového bydlení, přičemž koncentrace vysokoškoláků je poloviční než v Brně. Větší počet místností i velká výměra prázdných brněnských bytů by v tomto případě nebyla překážkou, naopak pozitivem. Neoddiskutovatelným kladem by byl také přínos k řešení problematiky vyliďňování centra. Z hlediska uspořádání nájemního vztahu by bylo vhodné, aby město uzavíralo nájemní smlouvy s jednotlivými studenty, tedy aby jeden z nich nebyl nucen zodpovídat za platební morálku všech nájemníků. Limitem pro přidělování míst v bytech by mohla být potvrzená účast na studiu. Autorka si uvědomuje nutnost vstupní investice pro uvedení některých bytů do vhodného stavu, tento krok by byl ovšem dříve či později nutný v každém případě. I vzhledem k tomu, že Brno dlouhodobě buduje svoji image univerzitního města, spatřuje autorka podobné kroky jako žádoucí.

Slabinou brněnského systému nájemního bydlení je také jeho nejednotnost na celoměstské úrovni. Jeden z nejproblematičtějších rozdílů vzniká v otázce výše nájemného. Jistě je třeba zohlednit technický stav bytů. Je však otázkou, zda by ve více případech nebylo možné poskytovat zápůjčky na opravy z městských fondů, raději než nekvalitní byt dlouhodobě pronajímat za nízké nájemné. Také úprava výše nájemného dle polohy bytu je dvojsečný

mechanismus. Vyšší nájemné v atraktivní lokalitě může nahrazovat případné ztráty z levně pronajímaných bytů v prostředí méně oblíbeném, důsledkem tohoto postupu však může být prohlubování sociální segregace obyvatel a zhoršování situace v problémových lokalitách.

Další slabou stránkou je absence komunikace města s občany. I kusé informace jsou těžko dostupné, o propagaci pozitivního obrazu obecního bydlení jakožto plnohodnotné alternativy jiných forem nelze hovořit vůbec. V této oblasti může být Vídeň jistě dobrým příkladem.

Poslední jmenovaná slabina, tedy skutečnost, že město Brno v posledních letech neaktualizuje své analytické a koncepční materiály a nástroje v oblasti bydlení, je nedostatkem, který může mít negativní vliv na celou řadu oblastí. Město není schopno sledovat aktuální dění na trhu a ve společnosti, potenciálním investorům neposkytuje relevantní informace a odrazuje je od jejich záměrů. Nevytváří jasné požadavky na urbanistické začlenění a funkční, technické i formální architektonické vlastnosti nové výstavby. Město Vídeň naopak vyniká pravidelně zpracovávanými průzkumy, analytickými i strategickými dokumenty či regulativy.

Příležitosti a doporučení k jejich využití

Jako jednu z největších příležitostí vnímá autorka skutečnost, že současné vedení města se zdá být nakloněné diskusi s odborníky a úpravám stávajícího systému.

Mezi možnosti pozitivního vývoje zařadila autorka nejen výše popisované využití dlouhodobě prázdných městských bytů studenty. Perspektivní, ovšem často velmi nákladná, je také konverze takzvaných brownfields v bytové domy a komplexy. Ještě větší důraz by však měl být kladen na rozvoj specifických forem bydlení. Město je v této oblasti aktivní, ovšem ve srovnání s Vídní je brněnský systém takřikajíc v plenkách. Důležitá je především pestrost nabídky, která je jedním z nejdůležitějších nástrojů předcházení sociální segregace a tedy předpokladem sociální udržitelnosti rezidenčních oblastí. Investice v této oblasti přitom nemusí nezbytně být nijak závratné. Velkou přidanou hodnotou je například společná vybavenost bydlení, která svým charakterem může být atraktivní pro různé skupiny obyvatel. Je to například vhodné zázemí pro cyklisty, společenské prostory pro lidi se sklonem ke komunitnímu způsobu života, herny či školky pro děti mladých rodin a podobně.

Hrozby a doporučení k jejich odvracení

Hrozba v podobě pokračující privatizace bytového fondu za podmínek nevýhodných pro město byla, zdá se, nedávnými kroky brněnského zastupitelstva, zažehnána. Autorka si je vědoma toho, že v postkomunistických evropských zemích, Českou republiku nevyjímaje, je výrazně vyšší podíl vlastnického bydlení než v zemích západoevropských. Obyvatelé tento typ preferují a bydlení nájemní vnímají převážně jako dočasné řešení na cestě k vlastnímu

bytu. Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí, zvyšující se ochotě lidí stěhovat se za prací, aktuálním migračním vlnám i demografickým trendům, jako je zmenšování domácností či stárnutí populace, však sektor nájemního bydlení bude jistě růst. Nový zákon o sociálním bydlení zavede povinnost obcí zajistit sociální byty. Obecní byty, kterých je v současnosti v Brně 29 333, tvoří sice 16,5% z celkového bytového fondu, volných je aktuálně však pouze 746 bytů, tedy 0,4% z celkového bytového fondu. Obecní bydlení také autorka vnímá jako mnohostranně udržitelné. Zprv je možno, jak již bylo vícekrát zmíněno, využívat obecní byty jako sociální. Mohou být také nástrojem k vyrovnávání výkyvů bytového trhu. Město by také mohlo stanovovat takové standardy rekonstrukcí či novostaveb obecních bytů, které dle vídeňského příkladu vedou k všestranně udržitelným řešením. Dle doporučení autorky by bylo tedy neprozíravé ztenčovat obecní bytový fond.

10 PŘÍNOS PRO PRAXI

Tento výzkum a jeho závěry zpracovávala autorka s hlubokým zaujetím a přesvědčením, že mohou být přínosem v několika oblastech. Primárním účelem této práce je její možné využití v oblasti tvorby koncepcí sociálních bytových politik na úrovni obecních samospráv, zejména ve městě Brně. Také poznatky o udržitelnosti bydlení mohou sloužit například jako vodítko k rozhodování o poskytnutí veřejné podpory pro realizaci bytových staveb či za účelem vytvoření obecně platné legislativní úpravy ve smyslu požadavků na kvalitu výstavby. Disertační práce může být využita také v akademickém prostředí. Autorka předpokládá vhodnost jejich výstupů pro zařazení do výuky zejména ve vyšších ročnících studia architektury, urbanismu, ekonomie či sociologie. Cílovou skupinou výzkumu je samozřejmě i odborná veřejnost, zejména z řad architektů a urbanistů. Zejména příklady realizovaných projektů mohou být přínosem k jejich tvorbě, k jejich větší otevřenosti k mezioborové spolupráci. Disertace se otevírá i směrem k laické veřejnosti, je zdrojem informací o možnostech bydlení, pravidlech a podmínkách získání dotací na jeho pořízení či podpory pro jeho pronájem.

11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

Knížní publikace

- KOTOUS, Jan, Gabriela MUNKOVÁ a Martin ŠTEFKO. *Obecné otázky sociální politiky*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2013, 169 s. ISBN 978-80-87439-08-1.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- GHEKIERE, Laurent. *The development of social housing in the European Union - When general interest meets Community interest*. Paris: Dexia Editions, 2007, 384 p.
- *Housing Statistics in the European Union*. Falun: Strållins, 2005. ISBN 91-7147-865-5.
- DONNER, Christian. *Wohnungspolitik in der europäischen Union: Theorie und Praxis*. Wien: Ch. Donner im Selbstverl., 2000, 608 S. ISBN: 3-9500417-3-7.
- FRIEDEL, Andreas. *Die soziale Wohnungspolitik der städte Wien und München im Vergleich*. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Fachbereich Städtebau, 2014, 92 S.
- MEADOWS, Donella H., Dennis L. MEADOWS, Jorgen RANDERS and William W. BEHRENS III. *Limits to Growth*. New York: New American Library, 1972.
- *Archithese*. 2013, 5. Zürich: bsbmediagroup. 112 s. ISBN 978-3-03862-210-9.

Elektronické publikace

- BRAGA, Michela and Pietro PALVARINI. *Social housing in the EU*. [online]. Brussels, 2013. Dostupné z: <http://www.europarl.europa.eu/>
- LAINO, Elsa and Alice PIETINI. *Housing Europe Review*. [online]. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011. Dostupné z: <http://www.housingEurope.eu/resource-105/the-housing-Europe-review-2012>
- PITTINI, Alice, Laurent GHEKIERE, Julien DIJOL and Igor KISS. *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review*. [online]. Brussels, 2015. Dostupné z: <http://www.housingEurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- *Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten*. [online]. Stadt Wien. Dostupné z: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>
- *Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen*. [online]. KAA Wien, 2013. Dostupné z: <http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/Publikationen/Genossenschaftswohnungen.pdf>
- *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2014*. [online]. Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung: Wien, 2015. Dostupné z: <http://www.wohnbauforschung.at>
- *Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2014*. [online]. Magistrat der Stadt Wien, 2014. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html>
- *Vybrané údaje o bydlení 2014*. Praha: MMR, 2014. [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/039fb578-69a4-427a-bebb-a199e440b2c1/Vybrane-udaje-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>
- *Sustainable Housing for Sustainable Cities*. [online]. Nairobi: UN-Habitat, 2012. Dostupné z: <http://unhabitat.org/books>

12 ŽIVOTOPIS AUTORKY

osobní údaje

jméno, příjmení, titul: Anna Koželouhová, Ing. arch.

datum a místo narození: 19.12.1985, Brno

vzdělání

10/2014: doktorská státní zkouška

od 2012: Doktorský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně

2009-2011: Magisterský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně

2007-2008: Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien

2005-2009: Bakalářský studijní program, Fakulta architektury VUT v Brně

jazykové znalosti

anglický jazyk - plynně, odborná terminologie

německý jazyk - plynně, odborná terminologie, Sprachdiplom C1 Oberstufe Deutsch

odborná praxe

2015: autorizovaná architektka České komory architektů, č. autorizace 4330

2009-2014: Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno, s.r.o., vedoucí architekt projektu

2007-2008: atelier 1. ČERNOPOLNÍ s.r.o., externí spolupráce

2006: Atelier Habina s.r.o., pomocné práce

účast na odborných konferencích

25. 2. 2013 XVII. vědecká konference doktorandů Fakulty architektury VUT v Brně
Vývoj typologie bydlení ve městě

3. 3. 2014 XVIII. vědecká konference doktorandů Fakulty architektury VUT v Brně
Koncepce bytové politiky města Vídně

24. 4. 2014 Konference Stavebních veletrhů Brno 2014 Změny požadavků na bydlení
Koncepce bytové politiky města Vídně

10. 6. 2014 Konference Trvale udržitelná výstavba 2014
Udržitelnost bytové výstavby ve městě Vídně

25. 6. 2014 mezinárodní konference The 6th International Conference on Contemporary Problems of Architecture and Construction
Housing Policy of the City of Vienna as an Example for the Czech Republic

3.6.2015 PhD Workshop studentů DSP Fakulty architektury VUT v Brně 2015
Udržitelnost bydlení a bytové výstavby

publikace

- 2013 KOŽELOUHOVÁ, A. Výstavba sociálního bydlení ve Vídni; Bydlení v dalších evropských zemích. In *Principy a pravidla územního plánování*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2013. s. C3-16 – C3-33. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>
- 2014 KOŽELOUHOVÁ, A. Koncepce bytové politiky města Vídně. In *XVIII. vědecká konference doktorandů. Sborník textů*. Brno: VUT v Brně, Fakulta architektury, 2014. s. 77-82. ISBN: 978-80-214-4994-7.
- publikace ve sborníku Konference Stavebních veletrhů Brno 2014 Změny požadavků na bydlení: *Koncepce bytové politiky města Vídně*
- publikace ve sborníku Konference Trvale udržitelná výstavba 2014: *Udržitelnost bytové výstavby ve městě Vídni*
- KOŽELOUHOVÁ, A. Housing Policy of the City of Vienna as an Example for the Czech Republic. In *Contemporary Problems of Architecture and Construction*. Pfaffikon: Trans Tech Publications Ltd, 2014. s. 726-731. ISBN-13: 978-3-03835-237-2
- KOŽELOUHOVÁ, A., CHYBÍK, J. Udržitelnost bytové výstavby ve městě Vídni. *Tepelná ochrana budov*, 2014, roč. 17, č. 4, s. 3-7, ISSN: 1213-0907
- KOŽELOUHOVÁ, A. Housing Policy of the City of Vienna as an Example for the Czech Republic. *Advanced Materials Research* [online]. 2014, Vol. 1020, p 726-731. Dostupné z: <http://www.scientific.net>
- 2015 KOŽELOUHOVÁ, A. Udržitelnost bydlení a bytové výstavby. In PALACKÝ, Jiří (ed.) a Pavel STRÍTESKÝ (ed.). *PhD Workshop 2015: Sborník příspěvků doktorského workshopu*. Brno: VUT v Brně, 2015. ISBN 978-80-214-5217-6.
- KOŽELOUHOVÁ, A. Udržitelnost bydlení. In *Zdravé domy - Zdravý interiér: Abstraktový sborník z konference*. Bratislava: Nakladatelství STU Bratislava, 2015. ISBN 978-80-227-4359-4
- připravovaná kapitola *Poválečné bydlení ve městech Brno a Vídeň* v kolektivní monografii vznikající v rámci Specifického výzkumu FA a FAVU VUT v Brně