



KATALOG 2026

Dostupné byty

nájemní, družstevní a vlastnické pro veřejné i soukromé investory

stavěné systémem DESIGN-BUILD



Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

SYSTÉM

Efektivní „baťovský“ systém výstavby po celém Česku

NOVÝ PROGRAM

Dostupné byty

stavěné systémem **DESIGN-BUILD**

- ✓ nájemní, družstevní i vlastnické byty
- ✓ pro veřejné i soukromé investory
- ✓ malé i velké projekty kdekoliv v ČR
- ✓ možnost využití typových projektů
nebo individuální návrh



NOVINKA

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

INFOCENTRUM

✉ info@iniciativa-bydleni.cz

☎ +420 800 100 400
+420 605 227 221

PORADENSTVÍ – technické, finanční, daňové, právní i procesní

- ⇒ **úvodní konzultace zdarma**
- ⇒ **ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ ZÁMĚRU**
kdekoliv v ČR za **40.000 Kč (+ DPH)**

Hlavní výhody **DESIGN-BUILD**

- ✓ Investorovi stačí mít jen **pozemek a koncepční záměr** toho, co potřebuje a chce – za podrobný návrh, projekt i vlastní realizaci pak veškerou **odpovědnost nese vybraný dodavatel**
- ✓ **Jasná a pevná cena** stavby závazně garantovaná už před zahájením výstavby, a to **bez „víceprací“**, které velmi často zdražují zakázky až o desítky procent
- ✓ **Bez jakýchkoliv právních rizik** nebo problémů pro investora a bez potřeby jeho vlastního odpovědného odborného týmu
- ✓ Transparentní **systém s propracovanou metodikou a vzorovými smlouvami** s možností využití všech dostupných dotací a zvýhodněných úvěrů – vše plně v souladu s platnou legislativou
- ✓ **Výrazná úspora nákladů** při výstavbě i následném provozu díky možnosti výstavby optimalizovaných typových řešení a současně zásadní snížení režijních i poradenských nákladů investora

Iniciativa

pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je **odborný think-tank** předních společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v Česku. Iniciativa přináší konkrétní praktická doporučení, jak situaci zlepšit. A také připravila ucelený **katalog programu „Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD“** pro výstavbu v rámci celé ČR. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO).

**CENTRAL
GROUP**

ČESKÁ Š
spořitelna

KPMG

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

4 národní centrum
stavebnictví 4.0

LOXIA
architects engineers

ČSOB

W **wienerberger**

SAINT-GOBAIN

SUMMIT

dostupného bydlení a stavebního rozvoje

VŽDY V BŘEZNU A ZÁŘÍ V PRAZE

iniciativa-bydleni.cz

ZÁŠTITY SUMMITU:



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

SMO
SVAZ MĚST A OBČÍ ČESKÉ REPUBLIKY

PRAHA

IPR
PRAHA

ČESKÁ
KOMORA
ARCHITEKTŮ

OBSAH

Kapitola 1

Poradenství a financování výstavby dostupných bytů 4

Kapitola 2

Systém výstavby DESIGN-BUILD a postup při jeho využití 12

Kapitola 3

Optimalizované typové projekty bytových staveb 26

Kapitola 4

Doporučené principy řešení dostupných bytů 60

Kapitola 5

Technické varianty výstavby dostupných bytů 70

Kapitola 6

Příprava a rozvoj území a pozemku pro výstavbu 84

Kapitola 7

ANALÝZA: Jak zlepšit dostupnost bydlení v ČR 94

Kapitola 8

Nabídka služeb, materiálů a technologií pro dostupné bydlení 108

 iniciativa-bydleni.cz  info@iniciativa-bydleni.cz

 +420 800 100 400 | +420 605 227 221

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

Uzávěrka katalogu 27.2.2026. Tento katalog je určen výhradně k propagačním účelům Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) a je samostatně neprodejný. Žádná část publikace nesmí být reprodukována, kopírována nebo šířena bez předchozího souhlasu IDB. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační charakter a IDB si vyhrazuje právo na změny.

Poradenství a financování výstavby dostupných bytů





Možnosti poradenství

pro veřejné a soukromé investory

Financování projektů dostupného bydlení musí být od počátku postaveno na odborné přípravě a správném ekonomickém nastavení záměru. Zkušenost ukazuje, že rozhodující není jen samotná výše dotace či úvěru, ale kvalitní ekonomický model. Ten investorovi pomůže realisticky vyhodnotit proveditelnost projektu, nastavit stabilní finanční strukturu a zvolit optimální kombinaci dostupných nástrojů podpory.

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

PORADENSTVÍ

Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB)

Iniciativa pro dostupné bydlení složená z předních specializovaných a dlouhodobě úspěšných společností a institucí nabízí **komplexní praktický systém poradenství**, přípravy staveb, realizace a financování zaměřený na výstavbu dostupných bytů **zjednodušenou metodou DESIGN-BUILD**, a to jak pro veřejné i soukromé investory.

- ✓ Technické poradenství
- ✓ Finanční a daňové poradenství
- ✓ Právní a procesní poradenství

INFOCENTRUM

✉ info@iniciativa-bydleni.cz

☎ +420 800 100 400
+420 605 227 221



NOVINKA

PORADENSTVÍ

Státního fondu podpory investic (SFPI) a jeho regionálních center podpory

SFPI v rámci projektu **Obec ON** nabízí samosprávám a neziskovým organizacím praktickou pomoc s projekty dostupného nájemního bydlení a realizací veřejných investic prostřednictvím celorepublikově působící sítě **Regionálních center podpory**.

S poradenstvím při realizaci veřejných investic mimo dostupné bydlení pomáhá municipalitám **Koordinační a kompetenční centrum SFPI**.

Regionální centra podpory (RC)

- ✓ Cílem je podpora rozvoje dostupného a energeticky úsporného nájemního bydlení
- ✓ Bezplatné poradenství městům, obcím a neziskovým organizacím
- ✓ Komplexní konzultační, informační a edukační služby
- ✓ Pomoc ve všech etapách investičního projektu dostupného nájemního bydlení
- ✓ Působnost ve všech krajích České republiky





**BEZPLATNÉ KONZULTACE
PRO VEŘEJNÉ INVESTORY**



www.obecON.cz

**NÁVODY
A METODIKY**



www.obecON.cz/navody

Možnosti financování výstavby dostupných bytů

Jedním z nejdůležitějších aspektů výstavby dostupných bytů je zajištění jejího financování. To se obvykle skládá z několika součástí:

- ✓ **Vlastní zdroje investora**
- ✓ **Veřejné dotace**
(prostřednictvím programů státu, typicky přes Státní fond podpory investic – SFPI)
- ✓ **Zvýhodněné úvěry**
(od Státního fondu podpory investic – SFPI nebo Národní rozvojové banky – NRB)
- ✓ **Komerční úvěry**
(od bank na trhu – ty zpravidla poskytují veřejnému sektoru výhodnější podmínky)
- ✓ **Překlenovací financování od dodavatele stavby**
(alternativní možnost)

Především samosprávy by neměly větší investiční celky financovat pouze z vlastních úspor a měly by využívat i zvýhodněné a komerční úvěry. Podobně jako běžní lidé, kteří své bydlení zpravidla financují hypotékou. Nevyužívání cizích zdrojů totiž financování ve výsledku prodražuje, a navíc brzdí rozvoj samospráv. Naopak případné **dotace mají být pouze iniciační složkou**, nikoli hlavním pilířem financování, a **mají se na celkových investičních nákladech projektu podílet od 0 % do maximálně 30 %**. A to podle míry bytové potřeby a ekonomické situace v daném regionu. Cílem by mělo být nastavení vhodného finančního mixu, aby bylo splácení čerpaného úvěru pokud možno „**samofinancovatelné**“ z **výnosů** z budoucího nájemného.



ZVÝHODNĚNÉ ÚVĚRY A DOTACE



Menší projekty

Především pro menší projekty byl určen dotačně-úvěrový program Dostupné nájemní bydlení v gesci Státního fondu podpory investic. Zájem žadatelů o program výrazně převýšil dostupnou alokaci 7 miliard korun, a proto byl **příjem nových žádostí dočasně zastaven**. O dalším nastavení programu, případném navýšení prostředků či opětovném otevření výzvy dosud nebylo definitivně rozhodnuto. V přípravě jsou nové programy pro nájemní, družstevní a vlastnické bydlení.

- ✓ **Maximální podpora až 250 milionů korun na projekt** (pro součet dotace a úvěru)
- ✓ **Dotace v rozmezí 25–40 %** nákladů na bytový projekt (pouze v kombinaci s úvěrem)
- ✓ **Výhodné úvěry s fixní úrokovou sazbou 1–3 % ročně a splatností až 30 let** (sazba odvozena od výše základní sazby EU pro ČR a snižená až o 3procentní body)
- ✓ **Úvěr** (v kombinaci s dotací) **možné čerpat až do 90 % způsobilých nákladů**



Větší projekty

Na podporu větších projektů dostupného nájemního bydlení cílí program Dostupné nájemní bydlení od Národní rozvojové banky. Ten umožní samosprávám i soukromým subjektům financovat výstavbu projektů dostupného bydlení prostřednictvím podřízených úvěrů.

- ✓ **Alokace 2,25 mld. Kč**
- ✓ **Pro projekty s předpokládanými náklady minimálně 250 mil. Kč**
- ✓ **Minimální výše úvěru na projekt 100 milionů korun** (maximum dle volné alokace)
- ✓ **Podřízené úvěry s fixní úrokovou sazbou 1–2 % ročně a splatností až 25 let**
- ✓ **Čerpání až do 80 % projektových nákladů**
- ✓ **Nezahrnuje dotační podporu**
- ✓ **Financování přípravy a výstavby nových bytových projektů nebo modernizace stávajících objektů pro dlouhodobé nájemní bydlení**

Státní fond podpory investic

Státní fond podpory investic (SFPI) je státní finanční instituce zřízená zákonem, spadající do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Zaměřuje se především **na podporu bydlení a rozvoj území** v souladu s veřejným zájmem a strategickými dokumenty vlády České republiky. V oblasti bydlení realizuje svou politiku prostřednictvím úvěrových a dotačních programů. Zároveň poskytuje veřejným investorům metodickou a poradenskou podporu při přípravě a realizaci investičních projektů.

SFPI realizoval program **Dostupné nájemní bydlení**, zaměřený na podporu výstavby a pořízení dostupných nájemních bytů formou kombinace dotace a zvýhodněného úvěru. Zájem o program výrazně překročil původně stanovenou alokaci finančních prostředků ve výši 7 miliard korun, což vedlo **k dočasnému pozastavení příjmu nových žádostí**. Další podoba programu, případné navýšení rozpočtu či obnovení příjmu žádostí nebyly dosud definitivně stanoveny.

Vedle finančních nástrojů SFPI rozvíjí také systém **Regionálních center podpory investic** do bydlení, která poskytují bezplatné odborné poradenství městům a obcím při přípravě projektů dostupného bydlení a dalších investičních záměrů. S poradenstvím při realizaci veřejných investic mimo dostupné nájemní bydlení pomáhá municipalitám **Koordinační a kompetenční centrum SFPI**. Jde zejména o systémovou podporu a přípravu investiční výstavby v oblasti infrastruktury a výstavbu veřejných budov.

Více a aktuální informace na **sfpi.cz**

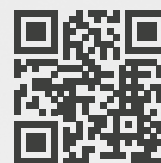


Národní rozvojová banka

Národní rozvojová banka (NRB) je specializovaná bankovní instituce působící ve veřejném zájmu. Jejím cílem je **podpora udržitelného hospodářského a sociálního rozvoje** České republiky prostřednictvím financování strategických projektů. Zaměřuje se zejména na oblast malého a středního podnikání, infrastruktury a dostupného bydlení. Díky svým finančním nástrojům doplňuje nabídku komerčního bankovního trhu a pomáhá realizovat projekty, které by jinak měly obtížný přístup k financování. Významně tak přispívá například k rozvoji stavebnictví a výstavbě bytů, což je klíčové pro řešení bytové dostupnosti v Česku.

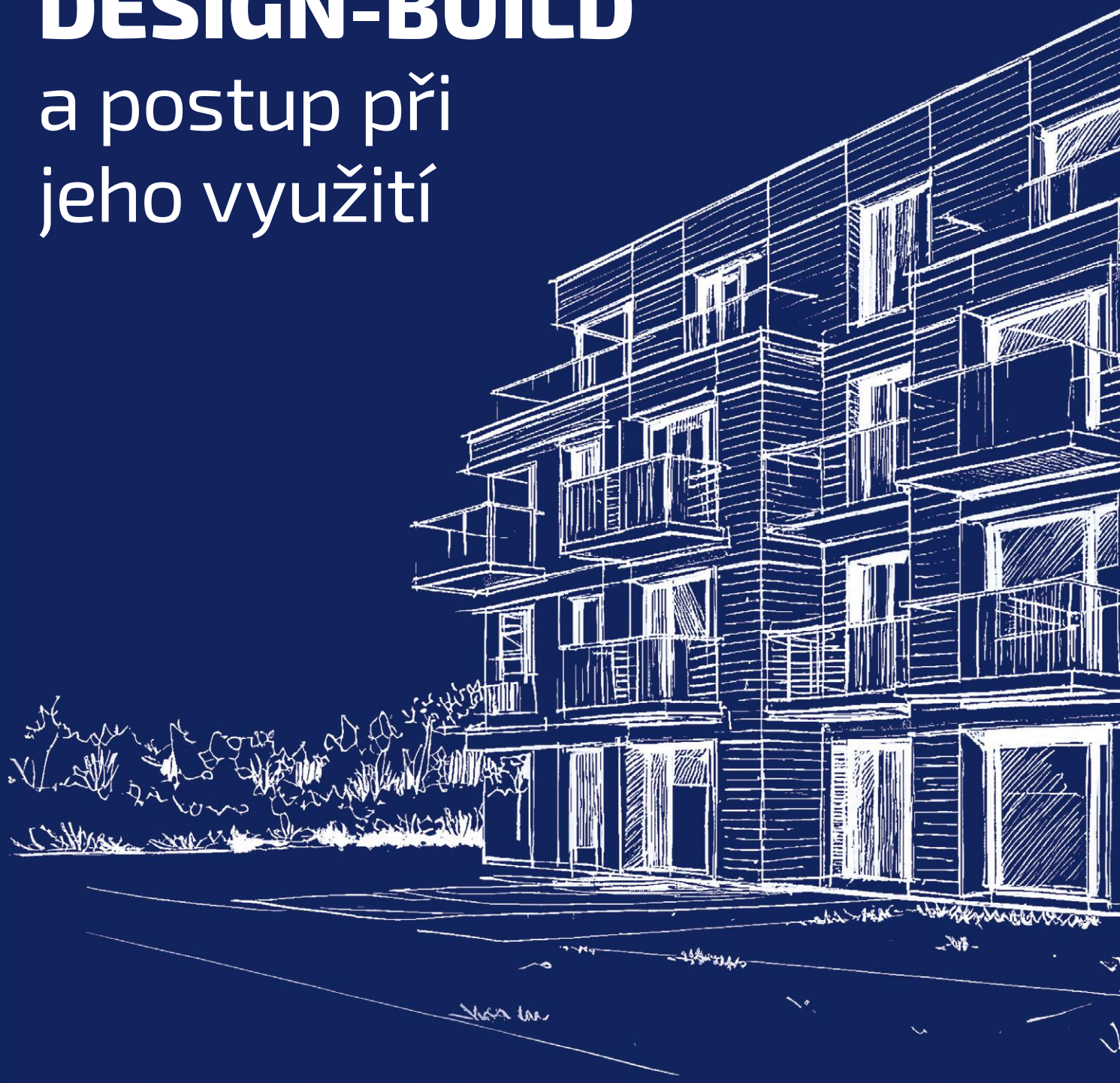
V rámci programu **Dostupné nájemní bydlení** poskytuje NRB zvýhodněný **podřízený úvěr s fixní úrokovou sazbou 1–2 % ročně** a splatností až 25 let, a to až do výše 1,2 miliardy Kč na projekt. Tento nástroj doplňuje seniorské financování komerčních bank a umožňuje realizaci projektů dlouhodobého nájemního bydlení. Cílem programu je efektivně zapojit kapitál komerčních subjektů tak, aby investoři nebyli motivováni pouze k výstavbě a následnému prodeji bytů, ale k jejich dlouhodobému vlastnictví, správě a pronájmu po dobu minimálně 20 let. **Celková alokace programu činí 2,25 miliardy Kč** a je určena na podporu vzniku dostupných bytů s garantovaným nájemným.

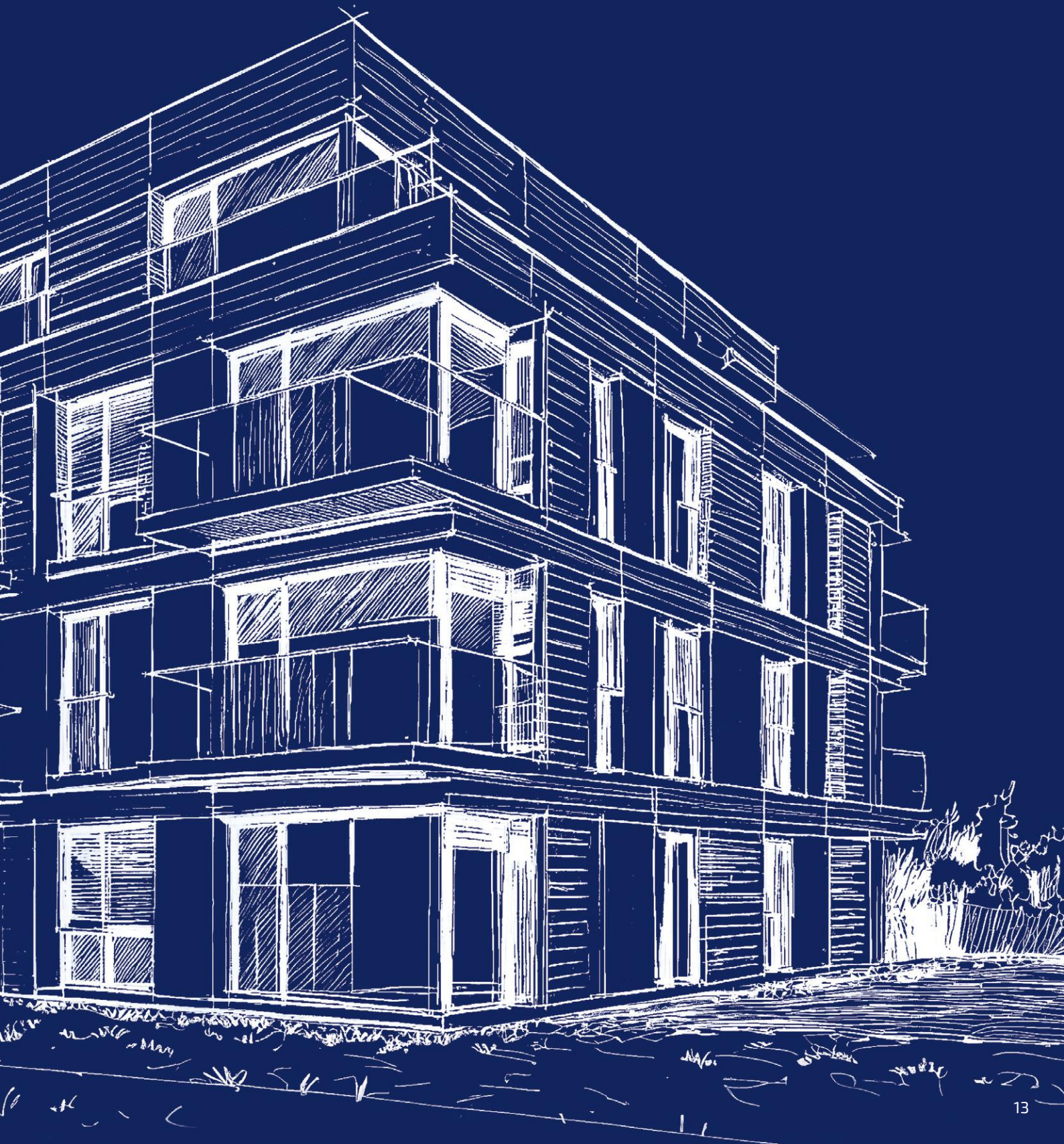
Více a aktuální informace na **nrb.cz**



Systém výstavby DESIGN-BUILD

a postup při
jeho využití





DESIGN

3 možnosti výstavby

A Tradiční fázovitý systém výstavby

Při tomto způsobu zadávání staveb se jednotlivé fáze soutěží a zadávají postupně a odděleně – nejprve obvykle proběhne architektonická soutěž, poté výběrové řízení na zpracovatele projektové dokumentace a následně pak i na dodavatele stavby. Systém vyžaduje výrazné angažování investora a jeho odborného týmu s plnou odpovědností za přípravu i průběh realizace. Z toho plynou i rizika prodlev a víceprací.

B Mezinárodní systém DESIGN-BUILD (vhodný pro velké a složité stavby podle metodiky FIDIC)

DESIGN-BUILD je moderní alternativou k tradičnímu systému – projekt a realizace staveb se soutěží jednorázově a je vybrán jeden dodavatel odpovědný za kompletní přípravu a realizaci stavby. Ten garantuje dodržení ceny a nese plnou odpovědnost a rizika. Systém využívá mezinárodně standardizované smluvní podmínky FIDIC a je vhodný a uzpůsobený především pro velké infrastrukturní stavby a složité projekty.



C Zjednodušený systém DESIGN-BUILD (vhodný pro bytovou výstavbu v České republice)

Oproti mezinárodnímu systému DESIGN-BUILD tento nově připravený zjednodušený systém DESIGN-BUILD ještě více usnadňuje investorovi jeho pozici a posiluje jeho právní a finanční garance. Dodavatel nese plnou odpovědnost nejen za projekt a vlastní realizaci stavby, ale podle zadání investora zpracovává i vlastní podrobný návrh stavby. A to převážně s využitím svých typových řešení a svého know-how. Tento systém je vhodný pro výstavbu nájemních, vlastnických i družstevních bytů kdekoli v ČR pro veřejné i soukromé investory.

NOVINKA

Co je to DESIGN-BUILD?

DESIGN-BUILD je velmi efektivní a transparentní způsob zadávání přípravy a realizace staveb. Využitelný je pro pozemní i infrastrukturní stavby jako alternativa ke standardnímu způsobu přípravy a realizace, kdy se jednotlivé fáze soutěží a zadávají postupně a odděleně. Při využití metody DESIGN-BUILD se oproti tomu celá příprava a realizace soutěží jednorázově a hned na začátku je tak vybrán dodavatel jako garant celé přípravy a realizace. A to s jasnou celkovou cenou a plnou odpovědností za celý průběh přípravy a realizace a s odpovědností za všechna rizika.

Tato metoda je plně v souladu se Zákonem o zadávání veřejných zakázek i s pravidly hospodářské soutěže a je využitelná i pro čerpání dotačního nebo kombinovaného financování. Pro tuto metodu je příznačná odpovědnost za přípravu stavby na straně dodavatele, přičemž objednatel specifikuje ve svém zadání pouze účel, standardy, rozsah a další, například výkonová kritéria plnění. A to buď ve formě strategického záměru nebo koncepční studie stavby.

Referenční stavby v Evropě a ČR

Metoda DESIGN-BUILD je využitelná pro zadávání soukromých i veřejných stavebních zakázek. V soukromém sektoru je pro svou efektivitu a transparentnost velmi obvyklá. Ve veřejném sektoru je tato metoda často využívána evropskými institucemi, jako jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) nebo Evropská investiční banka (EIB). V České republice se metoda DESIGN-BUILD už využila pro řadu infrastrukturních staveb a také například při výstavbě Nejvyššího kontrolního úřadu (NKÚ) nebo budovy kanadského velvyslanectví. Při nastavení jasné metodiky a jasných vzorových postupů a smluv má metoda DESIGN-BUILD mimořádný potenciál rozhýbat tolik potřebnou výstavbu veřejného nájemního bydlení v ČR.

Možné využití pro bytové projekty

Metodu DESIGN-BUILD je možné využít pro velkou část záměrů na výstavbu dostupných nájemních, vlastnických i družstevních bytů po celé ČR, a to i na pozemcích výškově členitých. Lze ji využít pro novostavby (na nezastavěném pozemku nebo i na pozemku s potřebou demolice původní stavby) a také pro méně náročné rekonstrukce (včetně případných dostaveb). Metoda DESIGN-BUILD není vhodná pro specifické lokality a specifické pozemky (například výrazně výškově nebo tvarově atypické nebo výrazně ovlivněné jinými stavbami nebo okolnostmi), kde je nutné vždy zpracovat individuální architektonický návrh a pro výběrové řízení je nutná kompletní projektová dokumentace. To platí i pro náročnější rekonstrukce nebo přestavby.

Hlavní výhody

zjednodušeného systému **DESIGN-BUILD**
oproti tradičnímu způsobu výstavby

- ✓ Investorovi stačí mít jen pozemek a koncepční záměr toho, co potřebuje a chce – za podrobný návrh, projekt i vlastní realizaci pak **nese veškerou odpovědnost vybraný dodavatel**
- ✓ **Jasná a pevná cena** stavby závazně garantovaná už před zahájením výstavby, a to **bez „víceprací“**, které velmi často zdražují zakázky až o desítky procent
- ✓ **Bez jakýchkoliv právních rizik** nebo problémů pro investora a bez potřeby jeho vlastního odpovědného odborného týmu
- ✓ Komplexní systém poradenství, přípravy staveb, realizace a financování pro veřejné i soukromé investory, a to s možností **využití všech dostupných dotací a zvýhodněných úvěrů**
- ✓ Velmi transparentní **systém s propracovanou metodikou**, vzorovými zadávacími podmínkami a vzorovými smlouvami
- ✓ **Plně v souladu s legislativou** – Zákonem o zadávání veřejných zakázek, Zákonem o ochraně hospodářské soutěže i s pravidly hospodaření s veřejným majetkem
- ✓ Výrazná **úspora při výstavbě i následném provozu** díky využití optimalizovaných typových řešení staveb od různých dodavatelů, kteří podávají nabídky ve výběrovém řízení
- ✓ Zásadní **úspora na režijních nákladech** investora a na platbách za konzultační, právní, architektonické, projekční a inženýrské služby
- ✓ Vhodný pro novou **bytovou výstavbu po celé ČR**
– nájemní, vlastnickou, družstevní, veřejnou či soukromou



V souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Metoda zjednodušeného DESIGN-BUILD vychází z principu funkčního zadání, kdy investor definuje účel, rozsah, standardy a výkonová kritéria plnění, zatímco odpovědnost za projektovou přípravu i realizaci nese vybraný dodavatel. **Postup je plně slučitelný s pravidly transparentního zadávacího řízení.**



V souladu se zákonem č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže

Metoda zachovává principy rovného zacházení, transparentnosti a nediskriminace účastníků trhu. Soutěž probíhá standardním způsobem a umožňuje **otevřenou hospodářskou soutěž mezi dodavateli bez omezení.**



V souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích i zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Využití metody DESIGN-BUILD je plně kompatibilní s povinnostmi státu i obcí nakládat s majetkem hospodárně, účelně a transparentně. Umožňuje zadavateli předem definovat investiční záměr a cenový rámec plnění, čímž podporuje předvídatelnost nákladů a omezení víceprací. Smluvní přenesení odpovědnosti na dodavatele přispívá k jasnému rozdělení rizik a k efektivnímu využití veřejných prostředků. **Postup je slučitelný s povinnostmi státu a obcí nakládat s majetkem hospodárně, účelně a s péčí řádného hospodáře.**

Veřejný nebo soukromý investor

- právní specifika

Rozdíl mezi veřejným a soukromým investorem spočívá zejména v procesních povinnostech a v režimu výběru zhotovitele vyplývajících z veřejnoprávní regulace. Konstrukce metody DESIGN-BUILD je však v obou případech totožná, neboť je založena na přenesení odpovědnosti za návrh projektu a provedení stavby na jediného dodavatele při předem sjednané pevné ceně díla.

- ✓ **Pozemek:** Investor musí mít k pozemku právní titul umožňující realizaci výstavby (vlastnické právo, právo stavby, nájem či jiný odpovídající právní vztah). U veřejného investora musí být nakládání s pozemkem v souladu s právními předpisy upravujícími hospodaření s veřejným majetkem. U soukromého investora postačuje soukromoprávní titul bez veřejnoprávních omezení
- ✓ **Vymezení investičního záměru:** Investor stanoví účel projektu, rozsah a kapacitu plnění, cílovou skupinu uživatelů a ekonomický rámec realizace. U veřejného investora musí být záměr odůvodněn veřejným zájmem a v souladu se zásadou péče řádného hospodáře
- ✓ **Specifikace výkonových a funkčních parametrů:** Zadání je formulováno prostřednictvím závazných požadavků na funkci, standard a technické parametry stavby. Tyto požadavky vymezují rámec, v němž zhotovitel zpracuje projektovou dokumentaci a realizuje dílo
- ✓ **Výběr zhotovitele:** Veřejný investor postupuje v režimu Zákona o zadávání veřejných zakázek, v souladu s pravidly hospodářské soutěže a v souladu s právní úpravou o nakládání s majetkem státu a obcí
- ✓ **Financování projektu:** Projekt může být financován z veřejných nebo soukromých zdrojů, případně jejich kombinací. Veřejný investor postupuje v souladu s rozpočtovými pravidly, soukromý investor využívá kapitálové a úvěrové zdroje. Dotaci a nebo zvýhodněný úvěr může získat jak veřejný, tak soukromý investor, splní-li podmínky daného programu a pravidla veřejné podpory

Nájemní, družstevní nebo vlastnické byty

– právní specifika

Metoda DESIGN-BUILD je procesně neutrální z hlediska formy užívání či vlastnictví bytů. Umožňuje realizaci nájemního, družstevního i vlastnického bydlení při zachování podobného smluvního a realizačního rámce. Rozhodující je vymezení cílového modelu užívání již ve fázi investičního záměru, neboť ten následně ovlivňuje parametry financování, právní strukturu projektu i nastavení smluvních vztahů.

- ✓ **Vymezení formy bydlení:** Investor před zahájením výběru zhotovitele určí, zda bude projekt realizován jako nájemní, družstevní nebo vlastnické bydlení, případně jejich kombinace. Tato volba přímo ovlivňuje strukturu financování, cash-flow projektu, dlouhodobý provozní model i budoucí právní vztahy k bytovým jednotkám
- ✓ **Nastavení ekonomického modelu:** Projekt by měl být koncipován tak, aby byl při zvoleném modelu efektivně „samofinancovatelný“ nebo alespoň ekonomicky vyvážený:
 - **Nájemní bydlení:** klíčové stanovení výše nájemného, doby pronájmu a návratnosti investice
 - **Družstevní bydlení:** nutné vymezení členských vkladů a úvěrového zatížení družstva s možností převedení do osobního vlastnictví po splacení úvěru družstvu
 - **Vlastnické bydlení:** rozhodující vztah mezi pořizovacími náklady a budoucí prodejní cenou jednotek
- ✓ **Promítnutí modelu do zadání:** Forma bydlení musí být zohledněna ve funkčních a technických parametrech stavby, dispozičním řešení i standardu provedení tak, aby bylo dosaženo maximální efektivity nákladů při zachování požadované kvality
- ✓ **Smluvní a majetkoprávní uspořádání:** Nájemní bydlení předpokládá zachování vlastnictví investorem a dlouhodobou správu. Družstevní model vyžaduje vytvoření nebo zapojení bytového družstva s možností převodu do osobního vlastnictví po splacení úvěru družstvu. Vlastnické bydlení je založeno na bezprostředním prodeji bytových jednotek za cenu obvyklou. U veřejného investora může být výstavba bytů určených na prodej realizována prostřednictvím systému OBECNÍCH BYTOVÝCH SPOLEČNOSTÍ, zřízených a plně kontrolovaných samosprávou. Díky tomuto novému systému mohou samosprávy kromě plné kontroly nad celým projektem ještě inkasovat zisk z prodeje bytů (a to navíc k ceně za poskytnutý pozemek)
- ✓ **Finanční a podpůrné nástroje:** Volba modelu bydlení může mít přímý dopad na dostupnost dotačních titulů nebo zvýhodněných úvěrů. Podmínky jednotlivých programů zpravidla vymezují okruh oprávněných žadatelů, účel využití prostředků i časová a majetková omezení projektu

5

postupových kroků

při výstavbě zjednodušeným
systémem **DESIGN-BUILD**

1

Výchozí podmínky a ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ
ZÁMĚRU

2

STUDIE PROVEDITELNOSTI a předjednání
financování

3

Výběr dodavatele, cena stavby
a smlouva s dodavatelem

4

Příprava stavby, povolení a zajištění
financování

5

Výstavba, kontrola, platby, převzetí
a následný provoz

Výchozí podmínky a ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ ZÁMĚRU

Základním východiskem a podmínkou je, že investor má zajištěný **pozemek** nebo alespoň předjednaný a současně rámcově formulovaný **strategický záměr** (případně koncepční studii). Tento záměr může v případě zájmu odborně konzultovat a nechat odborně vyhodnotit. Investor může v této fázi využít metodickou konzultaci a poradenství:

- ✓ **Státní fond podpory investic (SFPI)** – bezplatné poradenství městům, obcím a neziskovým organizacím
- ✓ **Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB)** – metodická a praktická podpora veřejných i soukromých investorů, zejména ve vazbě na postup DESIGN-BUILD, nastavení kapacity projektu a základní rámec financování

Úvodní konzultace je u Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) poskytována zdarma (telefonicky, online nebo osobně v pražské centrále) a slouží zejména k orientaci investora v dalším postupu.

Pro vlastní odborné vyhodnocení strategického záměru se zpracovává **ZÁKLADNÍ POSOUZENÍ ZÁMĚRU**, které představuje první analytický výstup přípravy projektu. To se zaměřuje zejména na reálnou kapacitní využitelnost území, soulad s územně-plánovací dokumentací, základní technickou proveditelnost, ekonomickou racionalitu projektu a vhodnost zvoleného modelu bydlení (nájemní, družstevní, vlastnické). Případně též oponentura studie nebo projektu, který má už investor k dispozici.

Cílem je identifikovat hlavní limity a rizika a ověřit, že projekt je koncepčně i finančně udržitelný. Zpracování ZÁKLADNÍHO POSOUZENÍ ZÁMĚRU se nabízí pro malé i velké projekty kdekoli v ČR, a to pro veřejné i soukromé investory. Je poskytováno za cenu **40.000 Kč** (+ DPH) a tvoří strategický podklad pro rozhodnutí investora o zadání navazující STUDIE PROVEDITELNOSTI a dalším postupu.



STUDIE PROVEDITELNOSTI a předjednání financování

Po základním posouzení záměru a potvrzení strategického zadání následuje zpracování **STUDIE PROVEDITELNOSTI**, která představuje **klíčový analytický dokument přípravy projektu**. Rozpracovává záměr do úrovně **umožňující kvalifikované investiční rozhodnutí** a současně vytváří rámec pro další postup projektu. Studie obsahuje zejména urbanistické a hmotové řešení, vymezení kapacity projektu, dispoziční koncepci, základní technické řešení, orientační investiční náklady a analýzu hlavních rizik.

Hmotové řešení stanoví základní objemové a výškové parametry stavby a vytváří dostatečně určující podklad pro následný výběr dodavatele v systému DESIGN-BUILD. Součástí studie je rovněž vyhodnocení zvoleného modelu bydlení (nájemní, družstevní, vlastnické) a jeho dopadů na celkovou ekonomiku a udržitelnost projektu.

Nedílnou součástí STUDIE PROVEDITELNOSTI je **finanční analýza**, která posuzuje investiční náročnost projektu, projekci cash-flow, předpokládané náklady a výnosy a navrhuje možné varianty struktury financování, včetně kombinace vlastních zdrojů, úvěrových nástrojů a případné veřejné podpory. Zohledňuje přitom zvolený model bydlení, neboť forma nájemního, družstevního či vlastnického bydlení má přímý dopad na strukturu zdrojů, návratnost a dlouhodobou udržitelnost projektu. Studie následně vyhodnocuje dosažitelnost financování a identifikuje související finanční rizika.

V této fázi dochází k předjednání základních podmínek financování s financujícími institucemi, aby před zahájením zadávacího řízení bylo ověřeno, že projekt je finančně realizovatelný a že jsou dostupné odpovídající zdroje.

Zpracování STUDIE PROVEDITELNOSTI zajišťuje podle rozsahu projektu:

- ✓ **do 100 bytových jednotek společností wienerberger / KD Bydlení**
- ✓ **nad 100 bytových jednotek společností LOXIA**

Cena zpracování se pohybuje v rozmezí **300.000–450.000 Kč** (+ DPH) podle rozsahu a složitosti záměru.

Zadávací dokumentace pro zakázku vychází ze STUDIE PROVEDITELNOSTI a představuje komplexní zadání investora z hlediska technické a funkční specifikace zakázky. Součástí zadávací dokumentace jsou také další **závazné podmínky investora a vzor smlouvy**, kterou bude investor s vybraným dodavatelem uzavírat – ty se budou lišit především podle investorem zvolené formy bydlení a způsobu financování.

Veřejný investor musí postupovat v režimu Zákona o zadávání veřejných zakázek, který na zpracování zadávací dokumentace veřejné zakázky a průběh veřejné soutěže klade speciální nároky. V rámci veřejné soutěže podávají dodavatelé své nabídky v předepsané formě a investor si vybírá tu pro něj nejvhodnější. **Pokud investorovi žádná nabídka nebude vyhovovat, může soutěž zrušit.**

Cena stavby je v systému DESIGN-BUILD strukturována tak, že **cena za přípravu stavby a horní stavbu je stanovena pevnou paušální částkou**. Cena za spodní stavbu a související plnění (zejm. infrastruktura a řešení do svahu) je stanovena jako rámcová s přehledem jednotkových cen, kdy finální cena bude stanovena zcela přesně buď na základě měření skutečně provedených prací, nebo ještě před zahájením výstavby na základě provedeného podrobného hydrogeologického průzkumu a zpracované projektové dokumentace. **Před zahájením stavby tak má investor jasnou a pevnou cenu celé stavby bez víceprací.**

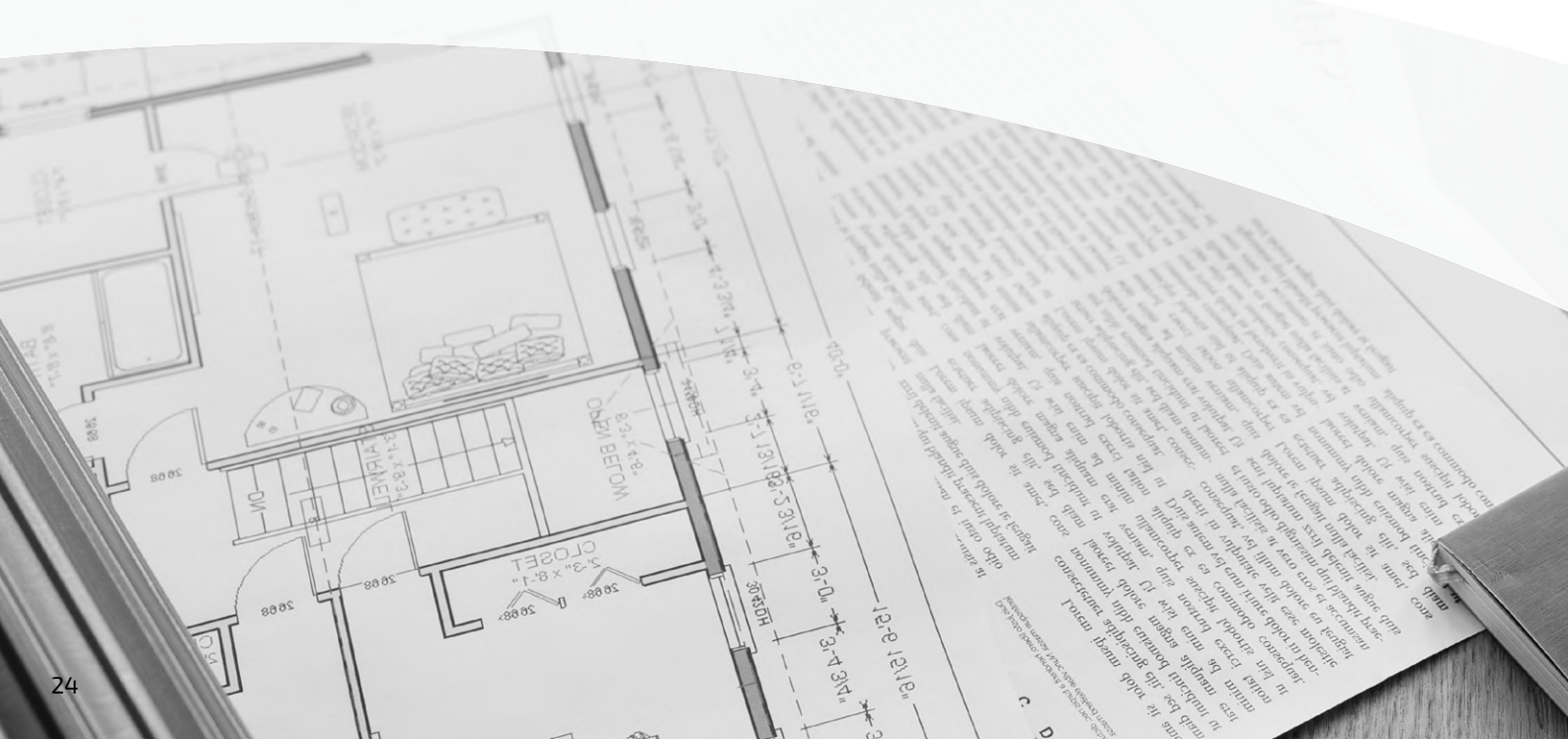
Smlouva, kterou investor a dodavatel na konci soutěže uzavírají, odpovídá vzorové smlouvě, kterou dodavatel akceptuje spolu s dalšími podmínkami soutěže. Příslušný smluvní typ vychází ze zvolené formy bydlení. Vždy bude základem **smlouva o dílo**.

Veřejnoprávní regulace se do smlouvy s dodavatelem promítá pouze omezeně a převážně formálně. Významněji se projeví až při následném nakládání s byty (pronájem, převod družstevních podílů, prodej).

Po uzavření smlouvy o dílo vybraný dodavatel zahajuje přípravu stavby v rozsahu sjednaném ve smlouvě. Zpracovává **projektovou dokumentaci** pro povolení záměru a následně projektovou dokumentaci pro provádění stavby a zajišťuje veškerou související **inženýrskou činnost**, včetně komunikace s dotčenými orgány a účastníky řízení.

Po vydání povolení záměru investor aktualizuje a definitivně nastaví strukturu financování projektu. V této fázi dochází k **potvrzení zdrojů financování**, případně finančního mixu vlastních zdrojů, úvěrového financování a případné veřejné podpory. Pokud by investor objektivně nezískal potřebné financování, může za podmínek sjednaných ve smlouvě od smlouvy odstoupit – dodavateli jsou v takovém případě uhrazeny pouze prokazatelně vynaložené náklady na přípravu stavby.

Po zajištění financování **zahajuje dodavatel realizaci stavby**. Systém DESIGN-BUILD umožňuje nastavit **etapizované financování výstavby**, kdy jsou platby vázány na dokončení a technickou kontrolu jednotlivých milníků stavby (např. dokončení spodní stavby, hrubé stavby, uzavření obálky budovy, dokončení instalací a dokončení stavby).



Po zahájení realizace **probíhá výstavba podle schválené projektové dokumentace a harmonogramu** sjednaného ve smlouvě o dílo. **Dodavatel odpovídá za koordinaci všech subdodavatelů, dodržení technických parametrů, kvalitu provedení i sjednanou cenu.** Investor vykonává **průběžnou kontrolu** plnění smluvních podmínek a dosažení jednotlivých milníků výstavby.

Platby za jednotlivé etapy realizace jsou vázány na dokončení smluvně definovaných částí stavby a jejich věcné a technické ověření. Tento mechanismus zajišťuje kontrolu čerpání finančních prostředků a minimalizaci rizika neoprávněných nákladů.

Po dokončení stavby probíhá její **kolaudace a následné předání investorovi** k užívání, a to se sjednanou záruční dobou, zpravidla 5 let.

Následný provoz a nakládání s byty se řídí zvolenou formou bydlení a podmínkami financování. Investor může byty pronajímat, převádět družstevní podíly nebo prodávat v souladu s právními předpisy a případnými podmínkami veřejné podpory. Správu a provoz může zajišťovat vlastními kapacitami nebo prostřednictvím vysoutěženého správce, resp. družstva.

Rozdíl mezi veřejným a soukromým investorem se v této fázi projevuje zejména v režimu nakládání s finančními prostředky a majetkem. **Veřejný investor je povinen postupovat s péčí řádného hospodáře** a v souladu s pravidly rozpočtové kázně a transparentnosti, včetně podmínek případné veřejné podpory. **Soukromý investor postupuje podle vlastního uvážení** a sledovaného zájmu.

Optimalizované **typové projekty** bytových staveb





Výhody optimalizovaných typových řešení oproti individuálním návrhům

V rámci výběrových řízení pořádaných investory v systému DESIGN-BUILD jsou schopni různí dodavatelé nabídnout využití svých optimalizovaných typových řešení se svým know-how. Optimalizované typové projekty představují systémová řešení, která vycházejí z opakovaně prověřených konstrukčních a dispozičních principů. Neznamenají univerzální „kopii“ stavby, ale efektivní základ, který je následně přizpůsobován konkrétním podmínkám pozemku a jeho okolí, účelu stavby i požadavkům investora. Oproti individuálním návrhům, kde se řešení vytváří vždy zcela od počátku, přinášejí vyšší míru racionality, časové úspory a nákladové jistoty. Odpadá tak lidově řečeno znovu a znovu „hledání Ameriky“.





Výhody optimalizovaných typových řešení

- ✓ Rychlejší a levnější příprava a realizace
- ✓ Optimalizace pro účely dostupného bydlení
- ✓ Flexibilita a variabilita
- ✓ Udržitelnost a nízké náklady na provoz a údržbu
- ✓ Snadnější schvalovací procesy
(typová řešení jsou pro svoji opakovatelnost lépe předvídatelná pro stavební úřady)



Ukázky typových řešení od CENTRAL GROUP

Nabídka společnosti CENTRAL GROUP vychází z více než třicetileté zkušenosti v oblasti efektivní rezidenční výstavby. Její typové projekty reflektují praktické zkušenosti s přípravou, povolováním i realizací bytových domů v různých urbanistických a technických podmínkách a jsou koncipovány jako řešení využitelná v rámci systému DESIGN-BUILD. Soubor zahrnuje deset typových projektů bytových domů, z toho šest s plochou střechou a čtyři se střechou šikmou. Navržená podlažnost se pohybuje od 2 + ustoupeného podlaží až po 5 nadzemních podlaží. Pro konkrétní případy mohou být navrženy i vyšší nebo jinak řešené stavby.

Typová řešení s plochou střechou

Typ A-1



Typ A-2



Typ A-3



Typ A-4



Typ **A-5**



Typ **A-6**



Typová řešení se šikmou střechou

Typ **B-1**



Typ **B-2**



Typ **B-3**



Typ **B-4**



Velká variabilita typových staveb

od CENTRAL GROUP

Možnost variabilního řešení parteru

(služby, obchody, mateřská škola apod.)



Možnost variabilního řešení do svahu

(v parteru nebytové prostory nebo byty)



Možnost variabilní velikosti a výšky



Zvětšování
do délky

Zvětšování
do výšky

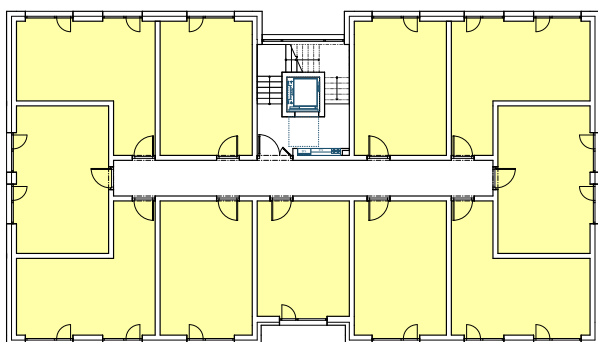


Postupné
zvětšování do výšky

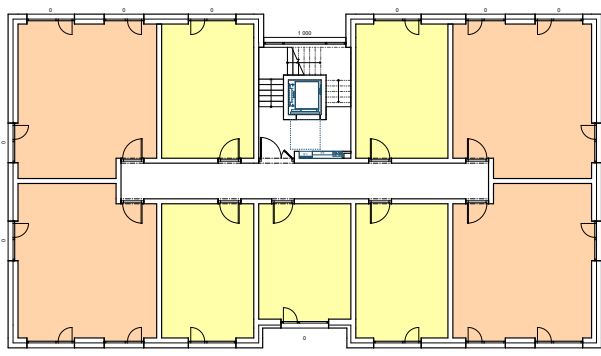
Variabilní mix dispozic

u staveb CENTRAL GROUP

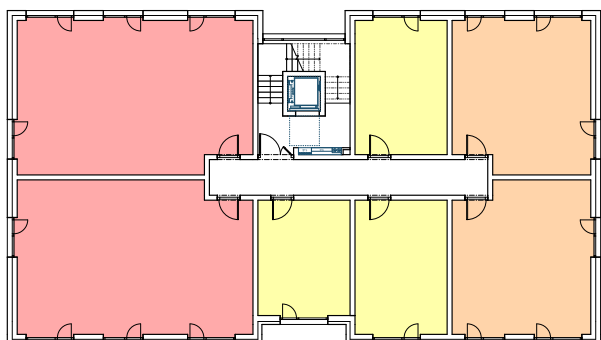
U typových řešení je možné vždy zvolit variabilní skladbu bytů požadovanou investorem pro jeho záměr. Stavba může být složena buď převážně z malých bytů 1+kk, nebo s většinou středně velkých bytů 2+kk, nebo může být navržen mix různě velkých bytů s požadovaným zastoupením 1+kk až 3+kk. Dům může být i podsklepen s umístěním parkovacích stání a úložných sklepů (podsklepení ale zásadně zvedá investiční náklady). Stavba může být řešena i do svahu a v přízemí je možné umístit komerční prostory nebo například mateřskou školku.



**Řešení jen s malými byty
1+kk**



**Řešení s menšími byty
1+kk a 2+kk**

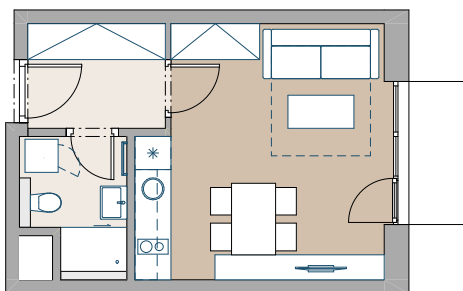


**Řešení s menšími i většími byty
1+kk až 3+kk**

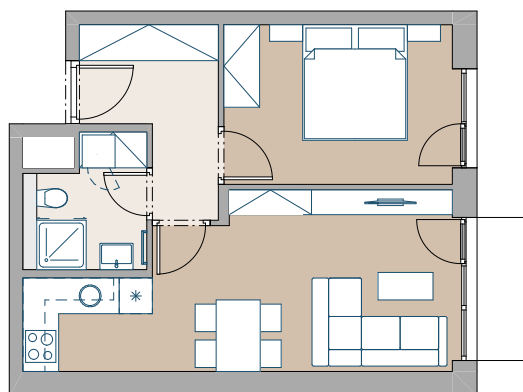
Efektivní dispoziční řešení

u staveb CENTRAL GROUP

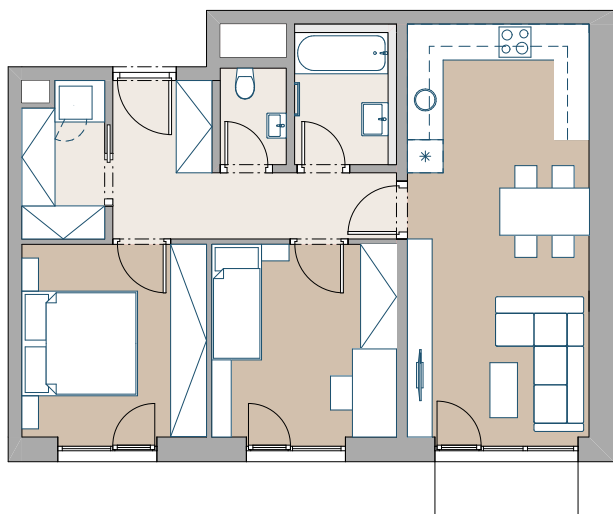
Při navrhování dostupných bytů je nutné klást důraz na maximální efektivitu dispozic a zároveň na praktickou „zařiditelnost“. Byty pro dostupné bydlení jsou navrhovány o dispozicích 1+kk až 3+kk. Velikostně je vhodné byty 1+kk navrhovat kolem 30 m², 2+kk kolem 45 m² a 3+kk kolem 70 m². Je třeba omezit neproduktivní prostory (chodby) a klást důraz na vhodné otevírání dveří i umístění okenních otvorů s ohledem na efektivní „zařiditelnost“. Je potřeba navrhnout i dostatek úložných prostorů ve vestavěných skříních nebo v komoře/šatně u větších bytů.



Dispozice 1+kk (29 m²)



Dispozice 2+kk (45 m²)



Dispozice 3+kk (69 m²)

Typ A-1

Typové řešení bytového domu s plochou střechou a lodžii. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 podlaží až 4 + ustoupené podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantně řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Economy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE

nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT

optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY

maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ A-2

Typové řešení bytového domu s plochou střechou a lodžiemi. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 až 5 podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Vyšší stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ A-3

Typové řešení bytového domu s plochou střechou a lodžiemi. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 až 5 podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Vyšší stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ A-4

Typové řešení bytového domu s plochou střechou a balkony. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 podlaží až 4 + ustoupené podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantně řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Vyšší stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ A-5

Typové řešení bytového domu s plochou střechou, balkony a částečně rohovými okny. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 podlaží až 4 + ustoupené podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Economy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ A-6

Typové řešení bytového domu s plochou střechou, balkony a rohovými okny. Je možné provedení s ustoupeným horním podlažím nebo bez něj

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 podlaží až 4 + ustoupené podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustoupené podlaží může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Economy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s ustoupeným podlažím



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez
ustoupeného podlaží



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE

nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT

optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY

maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ B-1

Typové řešení bytového domu se šikmou střechou se sklonem 35°, s obytným podkrovím a lodžii. Je možné provedení se střešními vikýři nebo bez nich

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 2 + obytné podkroví až 4 + obytné podkroví**. Níže uvedené vyobrazení 3 + obytné podkroví může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s vikýři v horním podlaží



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez vikýřů
se střešními okny



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE

nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT

optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY

maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ B-2

Typové řešení bytového domu se šikmou střechou se sklonem 35°, s obytným podkrovím a balkony. Je možné provedení se střešními vikýři nebo bez nich

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 2 + obytné podkroví až 4 + obytné podkroví**. Níže uvedené vyobrazení 3 + obytné podkroví může být variantě řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s vikýři v horním podlaží



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta bez vikýřů
se střešními okny



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ B-3

Typové řešení bytového domu se šikmou střechou se sklonem 15° s polozapuštěnými lodžii nebo balkony a rohovými okny

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 3 až 4 podlaží**. Vyobrazené podlaží může být variantně řešeno s 17 až 32 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s polozapuštěnými lodžii



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta
s rohovými balkony



Jiná varianta materiálu



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená
stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Typ B-4

Typové řešení bytového domu s ustupujícím podlažím se šikmou valbovou střechou s lodžiemi nebo balkony a možností rohových oken

Optimalizované typové řešení je velmi variabilní, stavba může být řešena s různou výškou i délkou a v různém provedení. A to podle zadání investora, podmínek konkrétního pozemku a okolní zástavby. Z hlediska architektury je **vhodná podlažnost 2 + ustupující podlaží až 4 + ustupující podlaží**. Níže uvedené vyobrazení 3 + ustupující podlaží může být variantně řešeno s 22 až 37 byty o dispozicích 1+kk až 3+kk podle volby investora. Stavba může být podsklepena s umístěním podzemních parkovacích stání a úložných sklepů. V přízemí mohou být navrženy nebytové prostory pro potřebné obchody a služby, nebo například mateřská škola se zahradou. Stavba může být navržena i do svahu, v různém materiálovém a barevném provedení, a také v různém standardu – Rezidence, Komfort nebo Ekonomy.

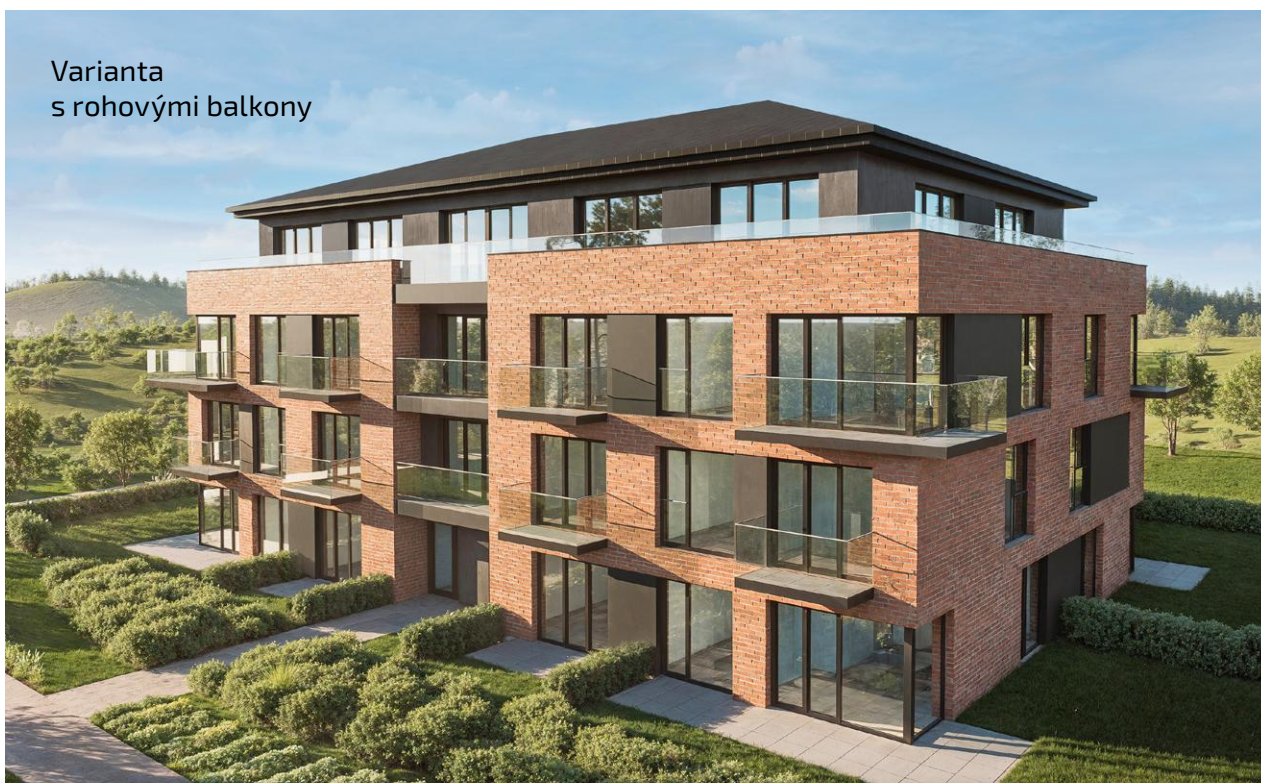
Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s lodžiemi



Variabilní provedení, velikost a výška stavby

Varianta
s rohovými balkony



Nižší stavba



Rozšířená stavba



Vyšší a rozšířená stavba



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

PROJEKTY

Ukázky typových projektů od WIENERBERGER

Nabídka společnosti wienerberger zahrnuje typová řešení bytových domů menšího a středního rozsahu, určená zejména pro **projekty do 100 bytových jednotek**. Společnost wienerberger vychází z modulárního systému zděných staveb s důrazem na dlouhou životnost konstrukcí, kvalitu provedení, zdravé vnitřní prostředí a energetickou efektivitu budov. Řešení jsou navržena tak, aby je bylo možné efektivně uplatnit v rámci systému DESIGN-BUILD a zapojit do výběrových řízení investorů. Součástí nabídky je také **možnost realizace pomocí robotického zdění**, které přispívá k vyšší přesnosti a stabilní kvalitě provedení. Navržené typy mají podlažnost od 2 do 5 podlaží a lze je přizpůsobit parametrům lokality i zadání investora.

Typová řešení stavěná robotem

Typ WRR-1



Typ WRR-3



Typ WRR-2



Typ W-1

Dům s podélným
nosným systémem

Typová řešení

Jedná se o konstrukční nosný systém s rozpory okolo 6,5 m. Dům je koncipován jako samostatně stojící, nepodsklepený, případně s polozapuštěným garážovým podlažím. Dům je navržen **s maximálně pěti typickými podlažími, případně čtyřmi podlažími a ustupujícím podlažím**. V podlažích může být umístěno až sedm bytů 2+kk a 1+kk, případně odpovídající počet větších bytů. Každý byt obsahuje lodžii nebo balkon. Střešní konstrukce může být sedlová střecha se sklonem min. 25 stupňů nebo plochá. Půdní prostor je využit pro umístění technologií zajišťujících provoz domu, jako např. kotelna, ohřev TUV, strojovna VZT, tepelná čerpadla. Objekt je vždy vybaven výtahem. Vnější výraz domu je variabilní. Preferujeme otevřené fasády u obytných prostor, které jsou doplněny lodžiami nebo balkony. Vnější zdivo bez nutnosti použití ETICS umožňuje pracovat s různými typy fasád, obkladů cihelnými pásky, deskami, apod.

Autorská práva: wienerberger



Typ W-2

Dům s příčným nosným systémem

Typová řešení

Jedná se o dům s příčným nosným systémem s šířkou pole 6,5 m až 7 metrů. Dům může být postaven jako samostatný nebo jako sekce, kterou lze opakovat. Objekt primárně není podsklepen. V případě podsklepení bude suterén využit pro technické plochy domu a ostatní plochy zázemí. Dům je navržen **maximálně s pěti typickými podlažími**, v nichž jsou umístěny vždy dva byty o velikosti 3+kk a jeden byt o velikosti 2+kk. K tomuto základní rozvržení existují i další varianty např. se čtyřmi byty. Každý byt obsahuje balkon nebo lodžii. Dům je zakončen plochou střechou s průběžnou atikou. Objekt je vždy vybaven výtahem. Vnější výraz domu je variabilní. Preferujeme otevření fasády u obytných prostor, které jsou doplněny lodžiami nebo balkony. Vnější zdivo bez nutnosti použití ETICS umožňuje pracovat s různými typy fasád, obkladů cihelnými pásy, deskami, apod.

Autorská práva: **wienerberger**



Typ W-3

Bodový dům

Typová řešení

Dům vychází z konstrukčního rozměru 6,5 m až 7 m. Půdorys objektu je navržen s ohledem na dobré oslunění všech obytných prostor. Jedná **se maximálně o pětipodlažní objekt** se stanovou nebo plochou střechou. Typické podlaží nabízí spektrum bytů 1+kk až 3+kk ve velikostech od 30 do 80 m². Případné ustupující podlaží nabízí možnost větších bytů s terasami. V tomto domě úspěšně minimalizujeme společné prostory. koncepce domu umožňuje k základnímu skeletu připojovat různé velké byty v počtu čtyř až šesti na typické podlaží. Objekt je vždy vybaven výtahem. Vnější výraz domu je variabilní. Preferujeme otevření fasády u obytných prostor, které jsou doplněny lodžii nebo balkony. Vnější zdivo bez nutnosti použití ETICS umožňuje pracovat s různými typy fasád, obkladů cihelnými pásy, deskami apod.

Autorská práva: wienerberger



Doporučené **principy řešení** dostupných bytů





Architektonické řešení dostupných bytů

Architektura hraje v procesu výstavby důležitou roli – musí nabídnout atraktivní vzhled budov, efektivní řešení vnitřních dispozic domů a bytů, stejně tak i vytvořit příjemné prostředí pro obyvatele. A to vše s ohledem na efektivitu, udržitelnost a s přijatelnými náklady. U projektů dostupného nájemního bydlení je důraz na minimalizaci nákladů a optimalizaci ještě výrazně vyšší než v komerční výstavbě. Nemusí to ale nutně znamenat rezignaci na estetickou stránku. Je možnost využít optimalizovaná typová řešení od různých dodavatelů, která jsou navržena speciálně pro potřeby projektů dostupného bydlení.



Architektonické řešení dostupných bytů by mělo být založeno na těchto principech:

- ✓ **Maximální využití zastavitelných ploch** – efektivnější využití půdního fondu, pořizovací cena za m² obytné plochy, především v městském prostředí navrhovat spíše vícepodlažní budovy
- ✓ **Využití typových domů a řešení** tam, kde je to vhodné (v ostatních případech individuální návrh)
- ✓ **Možnost využití modulární výstavby a prefabrikace** – zrychlení výstavby a úspora nákladů
- ✓ **Technicky a finančně nenáročné nosné a jiné konstrukce a prvky**
- ✓ **Minimalizace suterénů** – výrazně zvyšují náklady, parkovací stání ideálně umísťovat na povrch samostatné zpevněné plochy, případně při požadavku na větší kapacitu do jednoduchých montovaných nadzemních parkovacích domů
- ✓ **Dlouhá trvanlivost a nízké provozní náklady**
 - kvalitní, odolné materiály s minimálními nároky na údržbu
 - minimalizace technologických prvků vyžadujících častý servis
 - odolnost vůči klimatickým podmínkám a mechanickému opotřebení
- ✓ **Variabilita projektového řešení** – možnost rychlé adaptace stejného projektu na různé požadavky
 - různé členění vnitřních dispozic (jen malé byty, nebo kombinace menších i větších bytů na stejném půdorysu patra)
 - variabilita parteru (pro bydlení, komerční prostory nebo veřejnou vybavenost (například školku)
 - možnost volby mezi plochou / šikmou střechou
- ✓ **Optimalizované řešení vnitřních ploch domu** – minimalizace chodeb a společných prostor
- ✓ **Variabilita a modularita bytů**
 - možnost spojování a dělení jednotek podle aktuálních potřeb obyvatel
 - snadná adaptace na různé cílové skupiny (mladé rodiny, senioři, studenti)
 - flexibilní interiéry umožňující budoucí změny dispozic
- ✓ **Efektivní a praktické řešení dispozic bytů** s minimem nevyužitelných ploch a dostatkem úložných prostor
- ✓ **Jednoduchá, ale atraktivní architektura** – racionální tvary s minimalizací tepelných ztrát a nutností chlazení
- ✓ **Optimální poměr zasklení a orientace vůči světovým stranám** – okna s vyšším solárním faktorem na jih (tepelný zdroj) + vhodné zastínění, na sever vysoce tepelně izolující
- ✓ **Využití prvků modrozelené infrastruktury** – zadržení a využití dešťové vody, ochlazování prostředí a minimalizace dopadu tzv. tepelných ostrovů, biodiverzita a příjemnější prostředí

Technické řešení dostupných bytů

Technické řešení dostupných bytů musí skloubit požadavky na udržitelnost, funkčnost a dlouhodobou trvanlivost s ekonomickou efektivitou projektu. Volba konstrukčních systémů, materiálů a technologií by měla zohledňovat nejen pořizovací náklady, ale i náklady životního cyklu stavby a její provozní náročnost. Současně je nezbytné hledat zdravou rovnováhu mezi ekologickým přístupem a cenovou dostupností. Environmentální cíle jsou legitimní, jejich naplňování však musí být přiměřené a ekonomicky odůvodněné. Nadměrné regulační požadavky mohou zásadně zvyšovat investiční náklady a komplikovat realizaci projektů, aniž by vždy přinášely odpovídající přínos.



Technické řešení dostupných bytů by mělo být založeno na těchto principech:

- ✓ **Variantní řešení stavby – zděné/monolitické nebo prefabrikované**
(dřevěné, železobetonové, ocelové)
- ✓ **Optimální poměr zasklení a orientace vůči světovým stranám** – okna s vyšším solárním faktorem na jih (tepelný zdroj) + vhodné zastínění, na sever vysoce tepelně izolující
- ✓ **Energetické zdroje s důrazem na obnovitelnou energii** – tepelná čerpadla, fotovoltaické panely, termické kolektory
- ✓ **Kvalitní a efektivní zateplení domu a otvorové výplně** – minimalizace tepelných ztrát
- ✓ **Zohlednění a eliminace tepelných vazeb**
- ✓ **Systém řízeného větrání** vzduchu s rekuperací tepla
- ✓ **Dlouhá trvanlivost a nízké provozní náklady**
 - chytré využití materiálů s dlouhou životností a nízkými nároky na údržbu
 - minimalizace technologických prvků a složitých technologií vyžadujících častý a drahý servis
 - odolnost vůči klimatickým podmínkám a mechanickému opotřebení
- ✓ **Technicky a finančně nenáročné nosné a jiné konstrukce a prvky** – návrh jednoduchých konstrukčních detailů pro snížení poruchovosti
- ✓ **Energeticky mimořádně úsporné nebo úsporné budovy** (PENB A nebo B)
- ✓ **Efektivní užití energie** v budově s vysokou účinností
- ✓ **Využití prvků modrozelené infrastruktury** – zadržení a využití dešťové vody, ochlazování prostředí a minimalizace dopadu tzv. tepelných ostrovů, biodiverzita a příjemnější prostředí
- ✓ **Využití recyklovaného materiálu pro výstavbu** – beton z recyklovaného kameniva z demolic, znovupoužití dlažeb
- ✓ **Světlé odstíny fasád**
- ✓ **Omezení fosilních paliv**

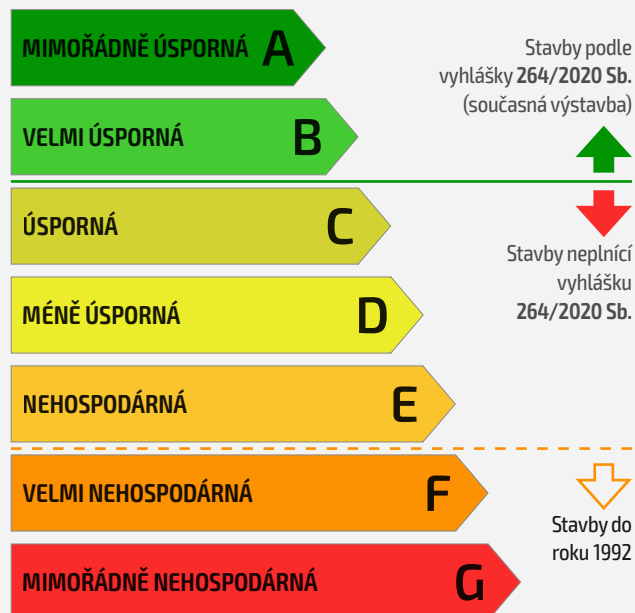
Energetické řešení dostupných bytů

(k rozhodnutí PENB A nebo B)

Dostupné bydlení by mělo být zároveň i energeticky úsporné. Proto je vhodné realizovat výstavbu v energetických třídách A (mimořádně úsporná) nebo B (velmi úsporná). Budovy v třídě A sice spotřebují méně energie, jejich celková ekonomická výhodnost však závisí na mnoha faktorech. Vyšší pořizovací náklady (minimálně o 5–10 % oproti třídě B) se mohou částečně kompenzovat nižšími výdaji na energie, avšak moderní technologie potřebné k dosažení této úspory mohou znamenat vyšší náklady na údržbu a servis. **Třída A tedy nemusí být vždy ekonomicky výhodnější než třída B.** Vždy záleží na individuálním vyhodnocení konkrétního případu.

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB hodnotí energetickou efektivitu budovy na základě její spotřeby energie na vytápění, chlazení, nucené větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, ohřev vody a osvětlení. Hodnoty těchto ukazatelů jsou stanoveny na základě výpočtu pro typické užívání budovy a jsou zatříděny do příslušné klasifikační třídy na stupnici od A (nejúspornější) do G (nejméně úsporná).



A – MIMOŘÁDNĚ ÚSPORNÁ	B – VELMI ÚSPORNÁ
✓ Pasivní standard obálky budovy	✓ Nízkoenergetický standard
✓ Nejvyšší nároky na tepelné izolace a otvorové výplně	✓ Velmi dobré izolace, vyšší standard kvality otvorových výplní
✓ Pečlivé zohlednění a eliminace tepelných vazeb	✓ Standardní řešení konstrukčních detailů a tepelných vazeb
✓ Důraz na řešení konstrukčních detailů	
✓ Energetické zdroje s důrazem na obnovitelnou energii (prioritně tepelná čerpadla, SCZT)	✓ Možnost využití standardních energetických zdrojů
✓ Efektivní užití energie v budově s vysokou účinností	✓ Účinné užití energie v budově
✓ Důraz na omezení fosilních paliv	
✓ Vysoká míra využití obnovitelných zdrojů energie (FV panely, termické kolektory)	✓ Doplnkové využití obnovitelných zdrojů energie (FV panely, termické kolektory)
✓ Nucené větrání se zpětným získáváním tepla = rekuperace	✓ Přípustná kombinace přirozeného větrání a nuceného větrání se zpětným získáváním tepla (podle míry využití obnovitelných zdrojů energií)

Zdroj: Analýza CENTRAL GROUP

Výhody PENB A

- ✓ Mimořádně energeticky úsporné budovy (nízké provozní náklady, náklady na energie)
- ✓ Vysoký komfort bydlení (moderní systémy pro trvalé udržení kvality vnitřního prostředí)
- ✓ Dlouhodobá udržitelnost (kombinace kvalitních materiálů a technických systémů)
- ✓ Ekologická šetrnost (minimalizace dopadu na životní prostředí, uhlíková stopa)

Nevýhody PENB A

- ✗ Vyšší investiční náklady: 5–10 % z ceny horní stavby, podle složitosti posuzovaného objektu
- ✗ Dražší údržba a servis některých technologií

Stavby provedené ve dvou nejvíce úsporných třídách (PENB A a PENB B) přinášejí výraznou úsporu energií oproti nižším třídám, které se pro novou výstavbu nedoporučují.

Energetický standard	Jednotková potřeba energie pro vytápění	Roční potřeba energie pro vytápění typového bytu	Roční cena za energie pro vytápění typového bytu
PENB A	53 kWh/m ² /rok	3,7 MWh/rok	13.320 Kč
PENB B	80 kWh/m ² /rok	5,6 MWh/rok	20.160 Kč
PENB C	107 kWh/m ² /rok	7,5 MWh/rok	26.960 Kč
PENB D	153 kWh/m ² /rok	10,7 MWh/rok	38.550 Kč
PENB E	200 kWh/m ² /rok	14,0 MWh/rok	50.400 Kč
PENB F	247 kWh/m ² /rok	17,3 MWh/rok	62.240 Kč
PENB G	286 kWh/m ² /rok	20,0 MWh/rok	72.070 Kč

Zdroj: ČKAIT – ukázkový výpočet pro byt o velikosti 70 m², cena energie 3.600 Kč/MWh

Praktické řešení dostupných bytů

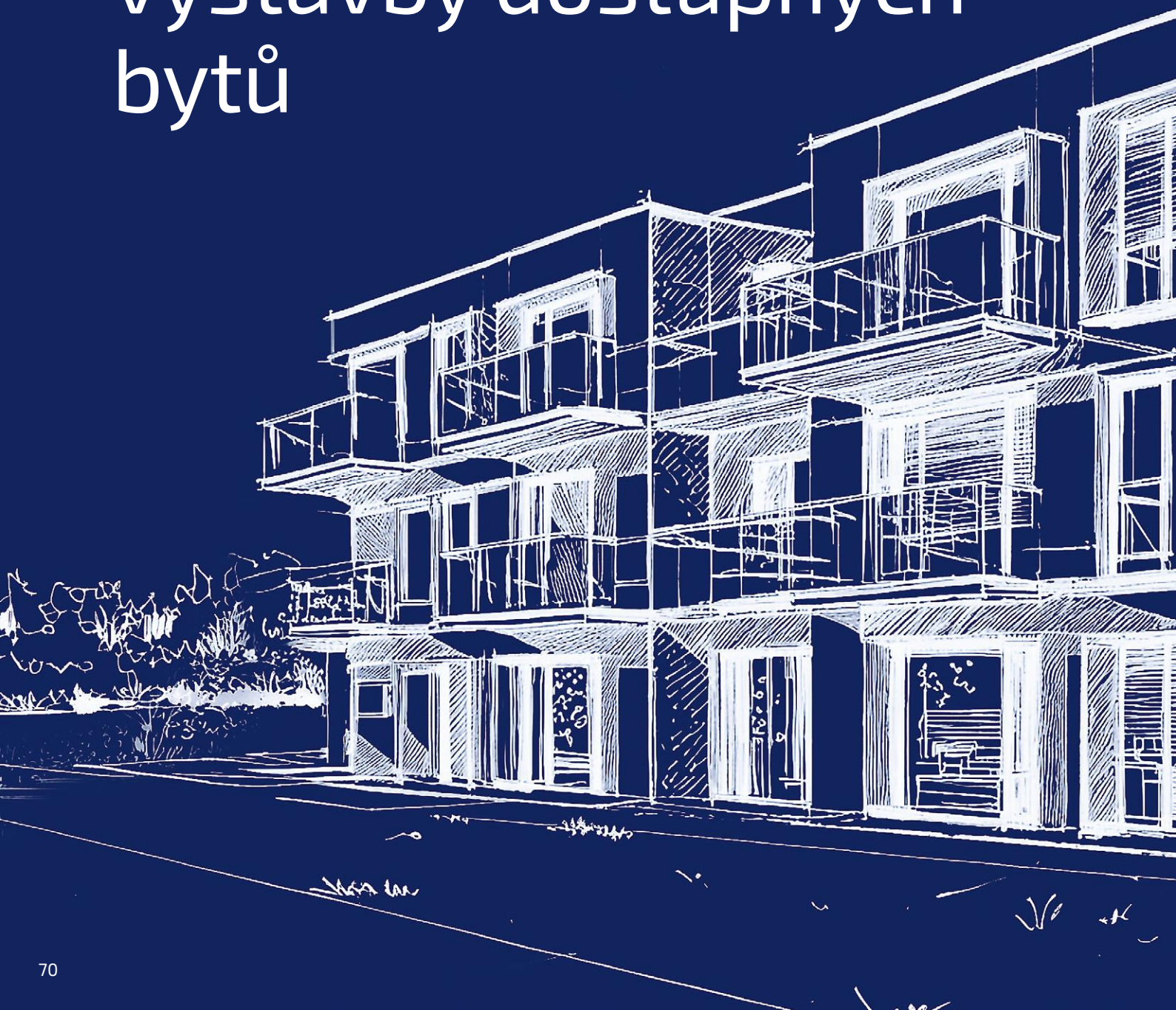
Prakticky a efektivně řešený návrh bytu dokáže i na menší plochu dostat vše potřebné, aniž by došlo ke kompromisu na kvalitě bydlení a pohodlí jeho obyvatel. Zároveň dokáže výrazně snížit náklady na výstavbu, ale i na vybavení bytů, čímž výrazně přispívá k lepší dostupnosti bydlení.

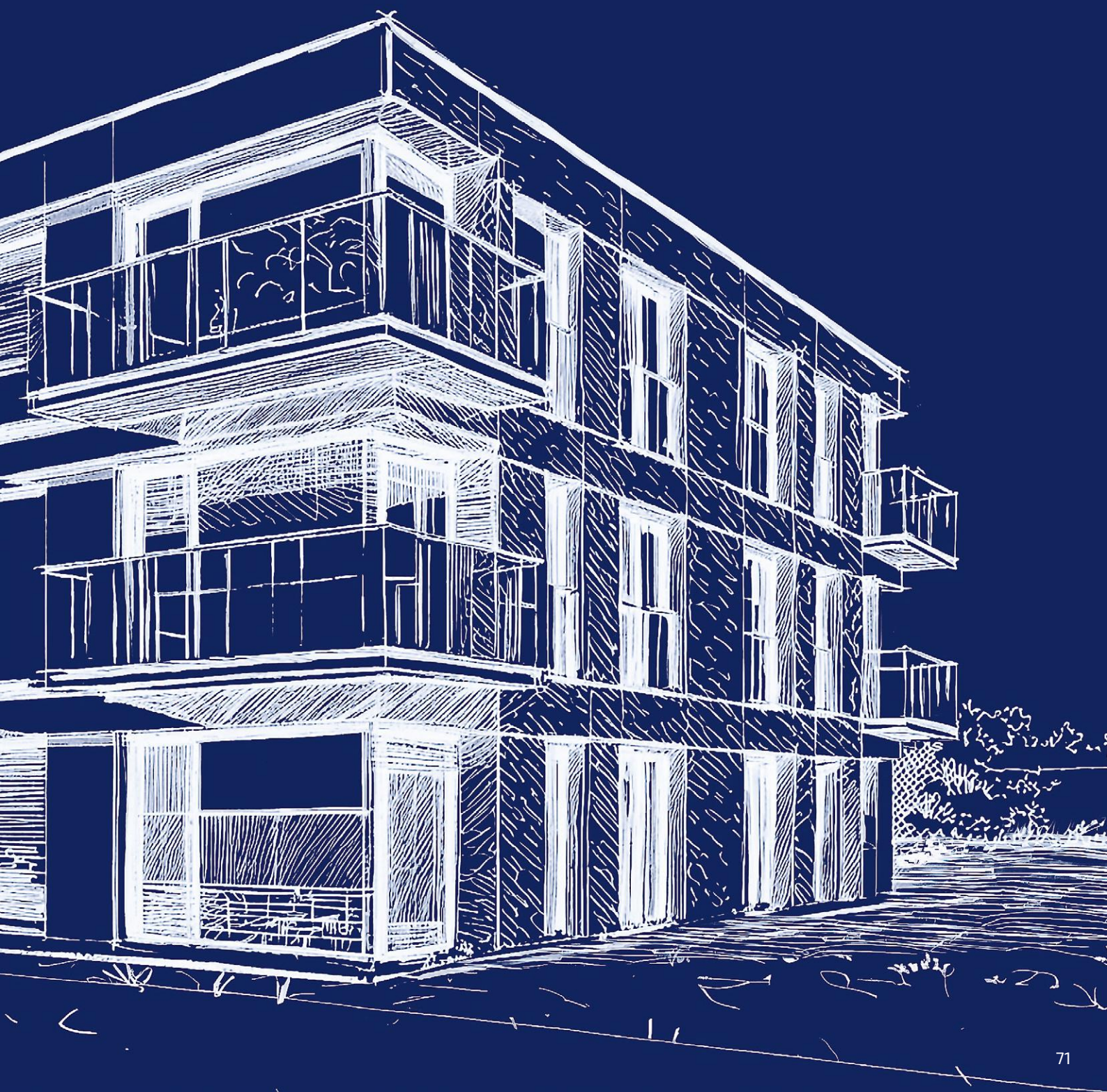


Praktické řešení dostupných bytů by mělo být založeno na těchto principech:

- ✓ **Opakovatelnost dispozic** – nižší náklady na výstavbu i na vybavení (možnost unifikace)
- ✓ **Minimalizace nevyužitých prostor** – například vyhnout se velkým chodbám a neefektivně využitým prostorům
- ✓ **Optimalizované velikosti bytů**
 - **1+kk do 30 m²**
 - **2+kk do 50 m²**
 - **3+kk do 70 m²**
 - větší byty v rámci dostupného bydlení nejsou vhodné
- ✓ **Snadná zařiditelnost** – v rámci návrhu ideálně i navrhnout rozmístění nábytku a jiného vybavení, nespoléhat na nábytek vyrobený na míru
- ✓ **Maximální využití denního světla** snižuje spotřebu elektřiny
- ✓ **Dostatek úložných prostor**, ideálně využít i zádveří u vstupu do bytu, chytré návrhy nábytku
- ✓ **Pravidelná dispozice bez ostrých či tupých úhlů**
- ✓ **Kuchyňský kout v obývacím pokoji** namísto samostatné místnosti pro kuchyň
- ✓ **Možnost snadné změny dispozice** – vnitřní příčky
- ✓ **Využití posuvných dveří** tam, kde na standardní není dostatek místa, případně by se vzájemně křížily
- ✓ **Sprchový kout v menších bytech (1+kk a 2+kk)**, ve větších vana (3+kk)
- ✓ **Výtah** – zvážit nutnost u menších bytových domů
- ✓ **Dostatek parkovacích míst** – v městském prostředí spíše v suterénu, jinak se ale pro dostupné bydlení doporučuje je umísťovat spíše vně objektu (výrazně levnější)
- ✓ **Ideální mix dispozic a variabilita jejich uspořádání** – v rámci budov by ideálně měly být menší, střední i větší byty (3+kk), které je možné v případě potřeby slučovat či rozdělovat
- ✓ **Minimalizace externích ploch** (balkony, terasy, předzahrádky) – náklady navíc

Technické varianty výstavby dostupných bytů





Tradiční zděná nebo prefabrikovaná stavba?

Pro výstavbu dostupných nájemních bytů je možné kromě tradičních a léty ověřených postupů výstavby ze zděných nebo železobetonových monolitických konstrukcí využít i prefabrikovaná řešení, případně tyto přístupy vhodně kombinovat. Je však nutné vždy zvážit výhody i nevýhody.

Typy staveb:

- **Tradiční zděné/monolitické stavby**
- **Prefabrikované dřevěné stavby**
- **Prefabrikované železobetonové stavby**
- **Prefabrikované ocelové stavby**

Každé z těchto řešení má svá pro a proti. Prefabrikované a modulární prvky umožňují rychlejší průběh výstavby, omezují ale variabilitu návrhu a v ČR pro ně zatím není příliš široká dodavatelská základna. I proto zatím vychází cenově přijatelněji výstavba tradičním způsobem. Možností je ale i případná kombinace těchto přístupů.



N

Tradiční zděné/monolitické stavby

Zděné stavby jsou po staletí osvědčeným řešením pro bydlení i komerční objekty. Jejich hlavní předností je pevnost, dlouhá životnost a schopnost akumulovat teplo. Kromě toho nabízejí široké možnosti individuálního přizpůsobení a rekonstrukcí v průběhu let. Jde o cenově efektivní a ověřené řešení s širokou škálou dostupných dodavatelů.

Výhody

- ✓ **Osvědčená metoda s široce zavedenými dodavatelskými řetězci**
- ✓ **Dlouhá životnost a vysoká pevnost konstrukce** – zděné stavby mají vyšší odolnost proti mechanickému poškození, povětrnostním vlivům a jsou často trvanlivější
- ✓ **Lepší tepelná akumulace** – materiály jako cihly a beton dobře drží teplo, což pomáhá snižovat náklady na vytápění a chlazení
- ✓ **Významně lepší akustické vlastnosti konstrukcí**
- ✓ **Flexibilita designu** – architektonické řešení (vnější členění a dispozice) není limitováno modularitou (rozměry prefabrikátů), projekt je navíc možné snáze upravovat (a to i během výstavby)
- ✓ Stále **cenově nejefektivnější řešení**, které ale může ovlivnit rostoucí cena a nedostatek pracovních sil

Nevýhody

- ✗ **Delší doba výstavby** – vliv klimatických poměrů, potřeba více profesí na stavbě
- ✗ **Vyšší dopad na životní prostředí** – některé procesy mohou například dočasně zhoršovat hygienické limity v prostředí
- ✗ **Omezená udržitelnost** – tradiční materiály mohou mít nižší ekologický profil
- ✗ **Menší přesnost výstavby** oproti prefabrikovaným řešením



Prefabrikované dřevěné stavby

Prefabrikované dřevěné stavby využívají dřevo jako hlavní materiál, který je připraven ve výrobním závodě a poté sestaven na místě. Tento typ stavby je známý pro svou rychlost výstavby, nízkou ekologickou stopu a přirozenou estetiku. Výhodou je i to, že konstrukce jsou subtilnější, a tím se zvyšuje užitná plocha při zachování obestavěného prostoru. Jde ale o výrazně dražší řešení (až o desítky procent vyšší náklady ve srovnání s tradiční výstavbou) a nevýhodou jsou i legislativní a technická (požární) omezení výstavby z konstrukcí na bázi dřeva. Dřevo navíc pracuje po celou dobu životnosti stavby.

Výhody

- ✓ **Rychlost výstavby** (až o 50 % rychlejší oproti konvenční výstavbě)
- ✓ **Nízká hmotnost konstrukce** (méně náročné základy)
- ✓ **Vysoká přesnost provedení** (většina prvků je předem vyrobena v továrně)
- ✓ **Recyklovatelnost, demontovatelnost nebo naopak možnosti pozdějšího rozšíření**
- ✓ **Nízká uhlíková stopa** (dřevo je obnovitelný zdroj)
- ✓ **Subtilnější konstrukce** (tím se zvyšuje užitná plocha při zachování obestavěného prostoru)

Nevýhody

- ✗ **Vyšší náklady** (ve srovnání s konvenční výstavbou až o desítky procent)
- ✗ **Omezená životnost a nutnost údržby** (citlivost na vlhkost, škůdce, dřevo pracuje po celou dobu životnosti stavby)
- ✗ **Horší akustické vlastnosti než u zděných konstrukcí**
- ✗ **Nižší požární odolnost** (i přes moderní úpravy je dřevo hořlavý materiál)
- ✗ **Konstrukční omezení u výškových budov**
- ✗ **Legislativní a technická (požární) omezení**
- ✗ **Omezený výběr ověřených realizačních firem** pro některá řešení
- ✗ **Logisticky náročné na dopravu modulů** (nutné zajištění vhodných příjezdů na staveniště)
- ✗ **Omezení architektonických řešení, dispozic a jejich změn** vzhledem k možnostem výroby a dopravy

Prefabrikované železobetonové stavby

Prefabrikované železobetonové stavby kombinují pevnost betonu s ocelovými výztužemi, což zajišťuje vysokou nosnost a odolnost proti vlivům počasí, ohni i hluku. Výhodou je jejich dlouhá životnost a vysoká stabilita. Na druhou stranu mají vyšší hmotnost a delší dobu montáže ve srovnání s jinými prefabrikovanými materiály.

Výhody

- ✓ **Vysoká pevnost a dlouhá životnost konstrukce**
- ✓ **Rychlost výstavby** díky prefabrikovaným prvkům (výrazně rychlejší oproti konvenční výstavbě)
- ✓ **Dobrá akustická a požární odolnost**
- ✓ **Vysoká přesnost provedení** (většina prvků je předem vyrobena v továrně)

Nevýhody

- ✗ **Vyšší hmotnost oproti dřevěným a ocelovým konstrukcím** (náročnější základy)
- ✗ **Nižší flexibilita** v úpravách během výstavby
- ✗ **Nutnost přesné koordinace** při montáži
- ✗ **Logisticky náročné na dopravu modulů** – nutné zajištění vhodných příjezdů na staveniště

Prefabrikované ocelové stavby

Prefabrikované ocelové stavby jsou pevné, odolné a schopné vytvářet velká rozpětí. Ocelové konstrukce se vyznačují dlouhou životností a rychlou výstavbou. Nevýhodou mohou být vyšší náklady na materiál nebo nutnost ochrany proti korozi. Ocel má také vysokou tepelnou vodivost, což může vést k tepelným mostům a zvýšeným nákladům na izolaci, aby byla zajištěna energetická efektivita budovy.

Výhody

- ✓ **Rychlá montáž a možnost modularity**
- ✓ **Vysoká pevnost při nízké hmotnosti konstrukce**
- ✓ **Možnost recyklace a znovupoužití materiálů**
- ✓ **Minimální objem mokrých procesů na stavbě**

Nevýhody

- ✗ **Horší tepelněizolační vlastnosti** (nutnost dodatečné izolace)
- ✗ **Riziko koroze** při špatné ochraně konstrukce
- ✗ **Vyšší náklady** na kvalitní materiály a antikorozi úpravy
- ✗ **Možnost deformací při vysokých teplotách** (nižší požární odolnost než železobeton)
- ✗ **Logisticky náročné na dopravu modulů** (nutné zajištění vhodných příjezdů na staveniště)
- ✗ **Omezení architektonických řešení, dispozic a jejich změn** vzhledem k možnostem výroby a dopravy



Je efektivnější novostavba nebo rekonstrukce?

Novostavba

Novostavba umožňuje navrhnout budovu od základu podle současných technických, energetických a dispozičních požadavků. Konstrukce, technologie i provozní řešení jsou systémově sladěné a optimalizované. Oproti rekonstrukci tak zpravidla nevznikají konstrukční kompromisy vyplývající ze stávajícího technického stavu objektu. Projekt lze zároveň přizpůsobit konkrétním parametrům pozemku, jeho urbanistickému kontextu i potřebám investora, a to bez omezení daných původní konstrukcí stavby. Rozsah prací je od počátku jasně definován, což umožňuje přesnější plánování nákladů i harmonogramu výstavby. Právě tato předvídatelnost a technická čistota řešení jsou klíčové zejména při systematické výstavbě dostupného bydlení.

Výhody

- ✓ **Plná kontrola nad návrhem konstrukcí, dispozic i technologií**
- ✓ **Možnost optimalizace budovy jako funkčního celku**
- ✓ **Snazší dosažení vysokého energetického standardu A nebo B**
- ✓ **Dlouhodobé nižší provozní náklady**
- ✓ **Lepší akustické, tepelně-technické a uživatelské parametry**
- ✓ **Plná životnost všech stavebních prvků**
- ✓ **Vyšší dlouhodobá stabilita hodnoty nemovitosti**
- ✓ **V rámci systému DESIGN-BUILD garance konečné ceny bez víceprací**

Nevýhody

- ✗ **Nutnost zajištění vhodného pozemku**
- ✗ **Na první pohled vyšší celkové investiční náklady ve srovnání s rekonstrukcí, jejíž skutečný finanční rozsah se však často ukáže až po zahájení stavebních prací**

Rekonstrukce

Rekonstrukce může působit jako levnější cesta, protože „už něco stojí“. U starších budov je rozsah možných úprav limitován původním konstrukčním systémem, dispozičním řešením a umístěním objektu v území. Možnosti technického, energetického i provozního řešení jsou proto omezeny stávající nosnou konstrukcí, světly výškami, rozpony, skladbou obvodového pláště či napojením na inženýrské sítě. Skutečný technický stav objektu je navíc často plně znám až po zahájení stavebních prací. Po odkrytí konstrukcí se mohou projevit poruchy statiky, degradace nosných prvků, nedostatečné nebo porušené hydroizolace, zvýšená vlhkost konstrukcí či nevyhovující instalace, což může vést k nutnosti dodatečných sanačních zásahů – vícepracím. Ty představují pro investora významnou finanční zátěž a často zásadní navýšení nákladů nad plánovaný rozpočet. Rekonstrukce má proto smysl zejména u drobnějších zásahů nebo u objektů s výraznou historickou či architektonickou hodnotou.

Výhody

- ✓ **Využití existující stavby a zastavěného území**
- ✓ **Zachování architektonicky nebo historicky hodnotných objektů**
- ✓ **Vhodné pro omezené modernizace menšího rozsahu**

Nevýhody

- ✗ **Riziko skrytých vad** (statika, hydroizolace, konstrukce, rozvody)
- ✗ **Obtížná předvídatelnost konečných nákladů**
- ✗ **Omezené možnosti dispoziční optimalizace**
- ✗ **Kompromisy v energetické efektivitě**
- ✗ **Často vyšší dlouhodobé náklady na údržbu**
- ✗ **Nížší technická homogenita konstrukcí**



Vybrané EKO-SMART prvky

a modrozelená infrastruktura
využitelné pro moderní stavby

Fasádní zateplovací
systém a okna s trojskly

Moderní systém větrání
s rekuperací tepla pro
zdravé a klidné bydlení

Výtahy se zpětným
získáváním energie

Úsporné LED osvětlení
ve společných prostorech

Parkové úpravy
s vodními prvky

Nabíjení pro
elektromobily

Chytrý přístupový
systém

Sdílení kol a aut
(bikesharing / carsharing)





Fotovoltaika

Použití světlých fasád k ochlazování
prostředí (tepelné ostrovy)

Zelené, biosolární a modré
(hydroakumulační) střechy

Technologie pro zpracování šedých vod
– pro splachování a zálivku

Venkovní stínění

Rekuperace tepla z šedé
nebo odpadní vody

Tepelná čerpadla

Strukturální substrát
u stromů (zadržení vody)

Myčky
a nabíječky pro kola

Prvky z recyklovaných materiálů /
beton z recyklovaného kameniva
z demolic, znovupoužití dlažeb

Retenční nádrže a propustné
povrchy/dlažby (k zasakování vod)

Jak fungují **EKO-SMART** prvky

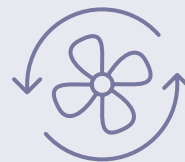


Zelené střechy

Vegetační vrstva na střeše pozitivně ovlivňuje mikroklima a slouží jako účinná přírodní izolace. Snižuje tepelné ztráty v zimním období a omezuje přehřívání budov i jejich okolí v létě. Zároveň přispívá k zadržování dešťové vody, zvyšuje ekologickou hodnotu stavby a podporuje její energetickou efektivitu.

Rekuperace

Systém řízeného větrání se zpětným ziskem tepla zajišťuje stálý přísun čerstvého vzduchu bez zbytečných tepelných ztrát. Snižuje spotřebu energie, přispívá ke zdravějšímu klimatu v bytě a v letních měsících umožňuje i mírné dochlazování vzduchu, čímž zvyšuje celkový komfort bydlení.



Klimatizace

Zařízení pro chlazení interiéru zajišťuje tepelný komfort i během letních měsíců. Moderní systémy s vysokou účinností jsou šetrné k životnímu prostředí i k provozním nákladům.



Fotovoltaika

Solární panely umístěné na střechách vyrábějí elektřinu ze slunečního záření. Snižují provozní náklady budov a přispívají k energetické soběstačnosti.



Venkovní stínění

Exteriérové žaluzie či rolety chrání interiér před přehříváním a zároveň zvyšují soukromí. Během dne zajišťují efektivní regulaci přirozeného světla a v noci eliminují světelný smog, čímž přispívají ke zdravějšímu a kvalitnějšímu spánku.



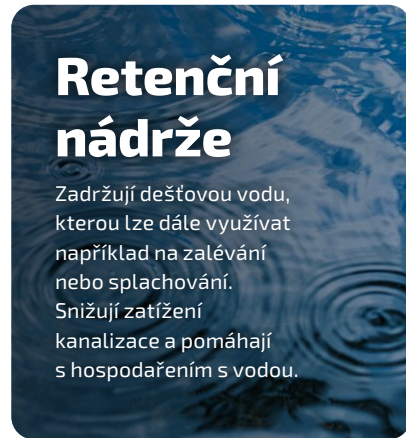
Smarthome (chytrá domácnost)

Systém, který propojuje zařízení a technologie za účelem cíleně automatizovat běžné opakující se domácí úkony, zvýšit uživatelský komfort, bezpečnost i energetickou efektivitu domácnosti a zároveň systém umožňující i vzdálenou správu zařízení a technologií v domácnosti.



Retenční nádrže

Zadržují dešťovou vodu, kterou lze dále využívat například na zalévání nebo splachování. Snižují zatížení kanalizace a pomáhají s hospodařením s vodou.



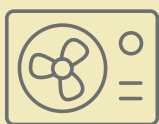
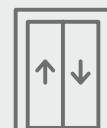
Fasádní zateplovací systém a okna s trojskly

Kombinace kvalitního zateplení obvodového pláště a oken s izolačními trojskly minimalizuje tepelné ztráty, zlepšuje energetickou účinnost budovy a přispívá k akustickému komfortu.



Výtahy se zpětným získáváním energie

Moderní výtahy vybavené rekuperační technologií při jízdě dolů vracejí energii zpět do sítě. Tím snižují celkovou spotřebu elektřiny v budově.



Tepelná čerpadla

Úsporný zdroj vytápění, který využívá energii z okolního prostředí (vzduchu, vody nebo země). Výrazně snižuje náklady na energie i emise CO₂.



Rekuperace tepla z šedé nebo odpadní vody

Tato technologie využívá zbytkové teplo z odpadní vody (např. z koupelen) pro předehřev teplé vody. Zvyšuje celkovou energetickou efektivitu provozu.



Stropní vytápění a chlazení

Energeticky efektivní systém sálavých topných ploch koncipovaných v rámci stropní železobetonové konstrukce pro celoroční regulaci teploty v obytných místnostech.



Technologie pro zpracování šedých vod – pro splachování a zálivku

Systém umožňuje recyklaci mírně znečištěné vody (např. z praček, umyvadel či sprch) například pro splachování WC nebo zalévání. Snižuje spotřebu pitné vody a náklady na provoz.



Možnost robotické výstavby

Robotické zdění představuje jednu z nejvýznamnějších inovací v oblasti automatizace stavebních procesů. Technologie reaguje na dlouhodobé výzvy sektoru, zejména nedostatek kvalifikované pracovní síly, tlak na produktivitu a stabilní kvalitu provedení. Systém WLTR od wienerberger je mobilní zdící robot určený pro automatizovanou realizaci zděných konstrukcí zejména u staveb většího rozsahu. Robot funguje na základě digitální projektové dokumentace, autonomně odebírá zdící prvky, aplikuje pojivo a ukládá jednotlivé bloky do konstrukce s milimetrovou přesností a stabilní kvalitou provedení. Jeho výkon může dosahovat až **10 m² zdiva za hodinu, což odpovídá práci přibližně 4–5 zkušených zedníků** při standardním pracovním režimu. Technologie je určena především pro stavby většího rozsahu, jako jsou průmyslové objekty, logistická a obchodní centra, budovy občanské vybavenosti i rezidenční projekty.

Hlavní přínosy robotického zdění

- ✓ **Vyšší produktivita realizace – výkon až 10 m² zdiva za hodinu a zrychlení výstavby**
- ✓ **Milimetrová přesnost a stabilní kvalita provedení – konzistentní ukládání bloků v celém rozsahu stavby**
- ✓ **Nepřetržitý a konstantní výkon – robot pracuje bez přestávek a s rovnoměrnou efektivitou**
- ✓ **Digitalizace procesu výstavby – realizace na základě digitální projektové dokumentace (wall-plan)**
- ✓ **Snížení nároků na pracovní sílu – omezení závislosti na dostupnosti kvalifikovaných zedníků**
- ✓ **Možnost nasazení u větších a standardizovaných staveb – průmyslové, občanské i rezidenční projekty**
- ✓ **Flexibilní model využití – služba robotického zdění nebo kompletní dodávka zdících prací**



ROBOT READY



Zdicí robot WLTR

Více na **wienerberger.cz**

Příprava a rozvoj území a pozemku pro výstavbu





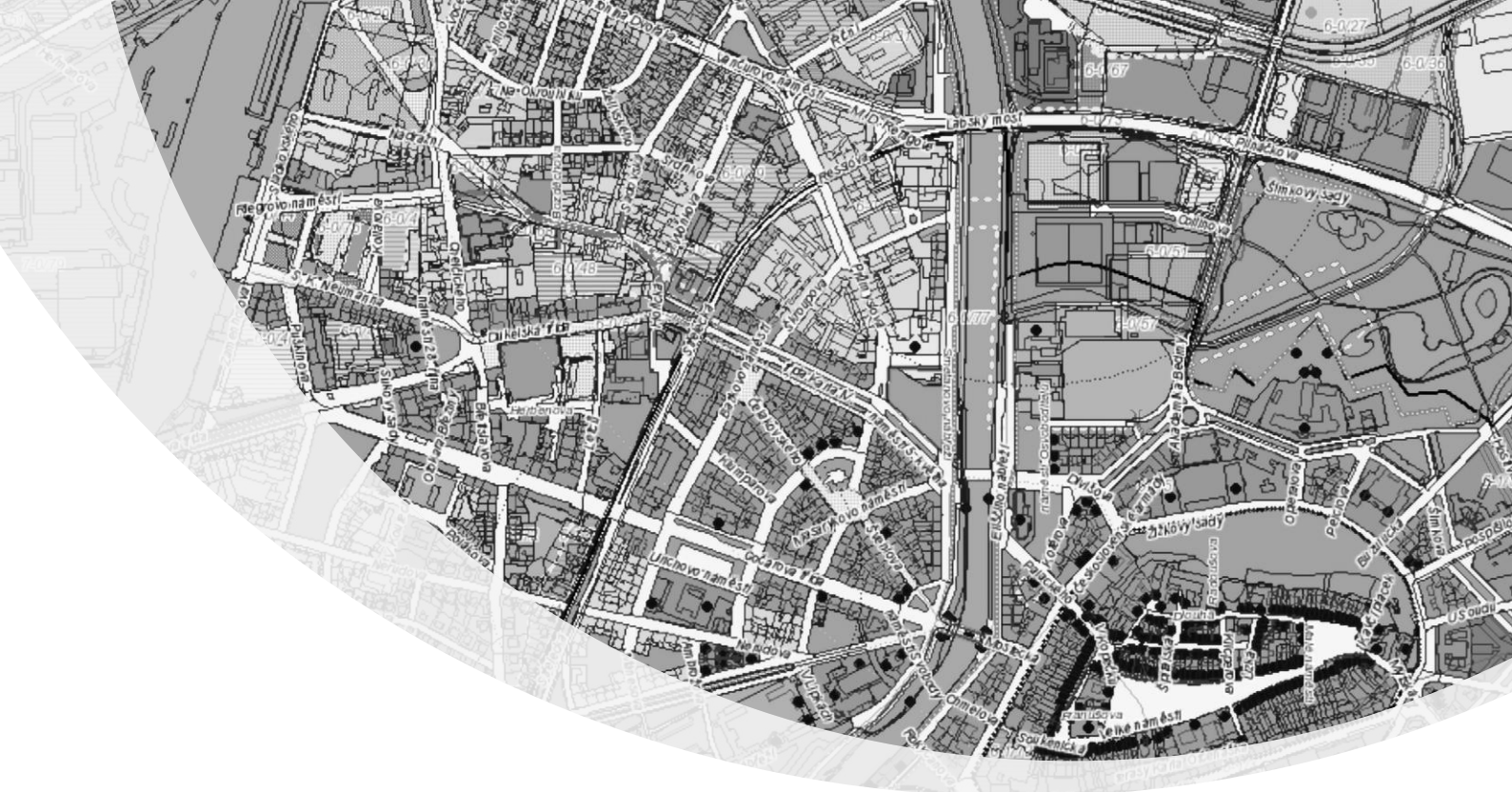
Vlastní přípravě projektu předchází

LAND DEVELOPMENT

Před zahájením přípravy vlastního bytového projektu musí investor jasně definovat svůj strategický záměr, tedy jaký typ projektu chce realizovat, pro jaký segment trhu a s jakými ekonomickými parametry, a to v návaznosti na svou investiční strategii a finanční možnosti.

Základním předpokladem je mít zajištěný (nebo alespoň předjednaný) vhodný pozemek. Následně je nezbytné analyzovat všechny klíčové faktory související s tímto pozemkem i širším územím, které mohou mít zásadní dopad na realizovatelnost, harmonogram i ekonomiku projektu.





Co je třeba analyzovat a řešit:

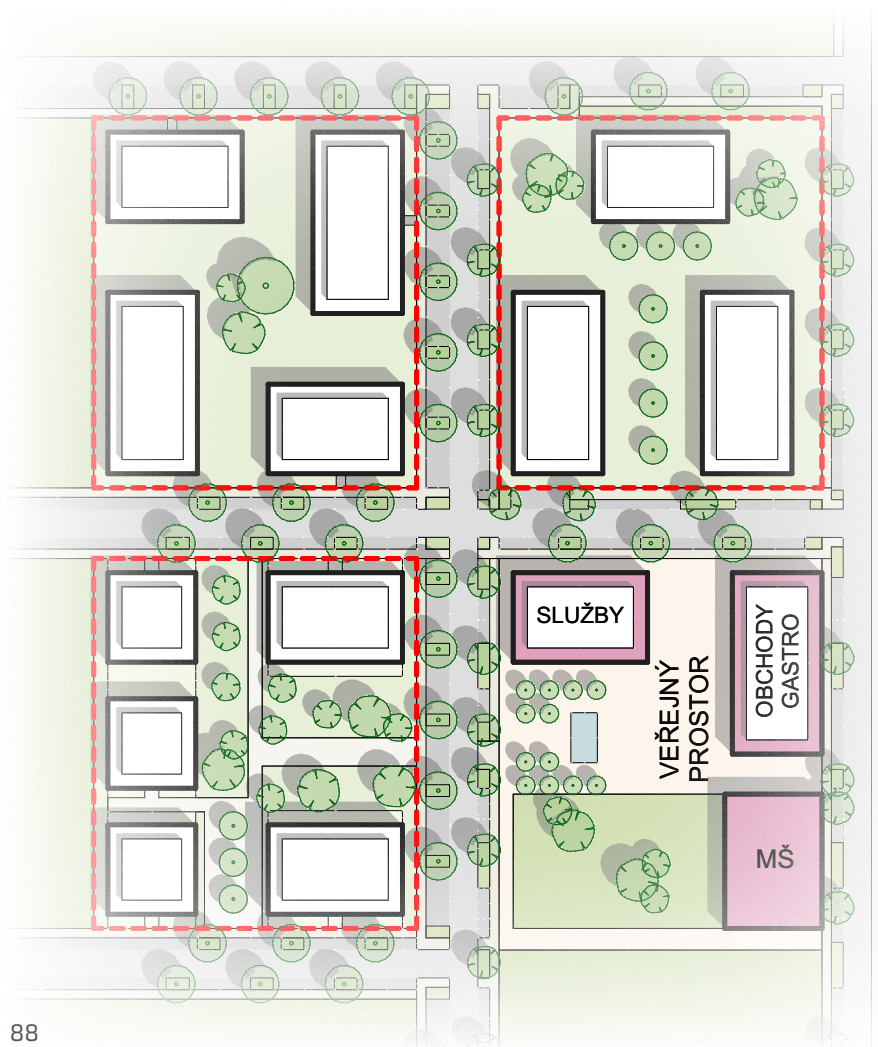
- ✓ Majetkoprávní záležitosti
- ✓ Územní plán, regulace a omezující podmínky
- ✓ Dopravní a technická infrastruktura
- ✓ Občanská vybavenost
- ✓ Sektorizace území pro různé využití
- ✓ Urbanismus a veřejný prostor
- ✓ Hmotová studie stavby
- ⇒ Všechny tyto i další záležitosti jsou vyhodnoceny a řešeny ve **STUDII PROVEDITELNOSTI**, která pak už může sloužit jako podklad pro výběrová řízení při využití zjednodušeného systému DESIGN-BUILD (cena **300-450.000 Kč** + DPH)



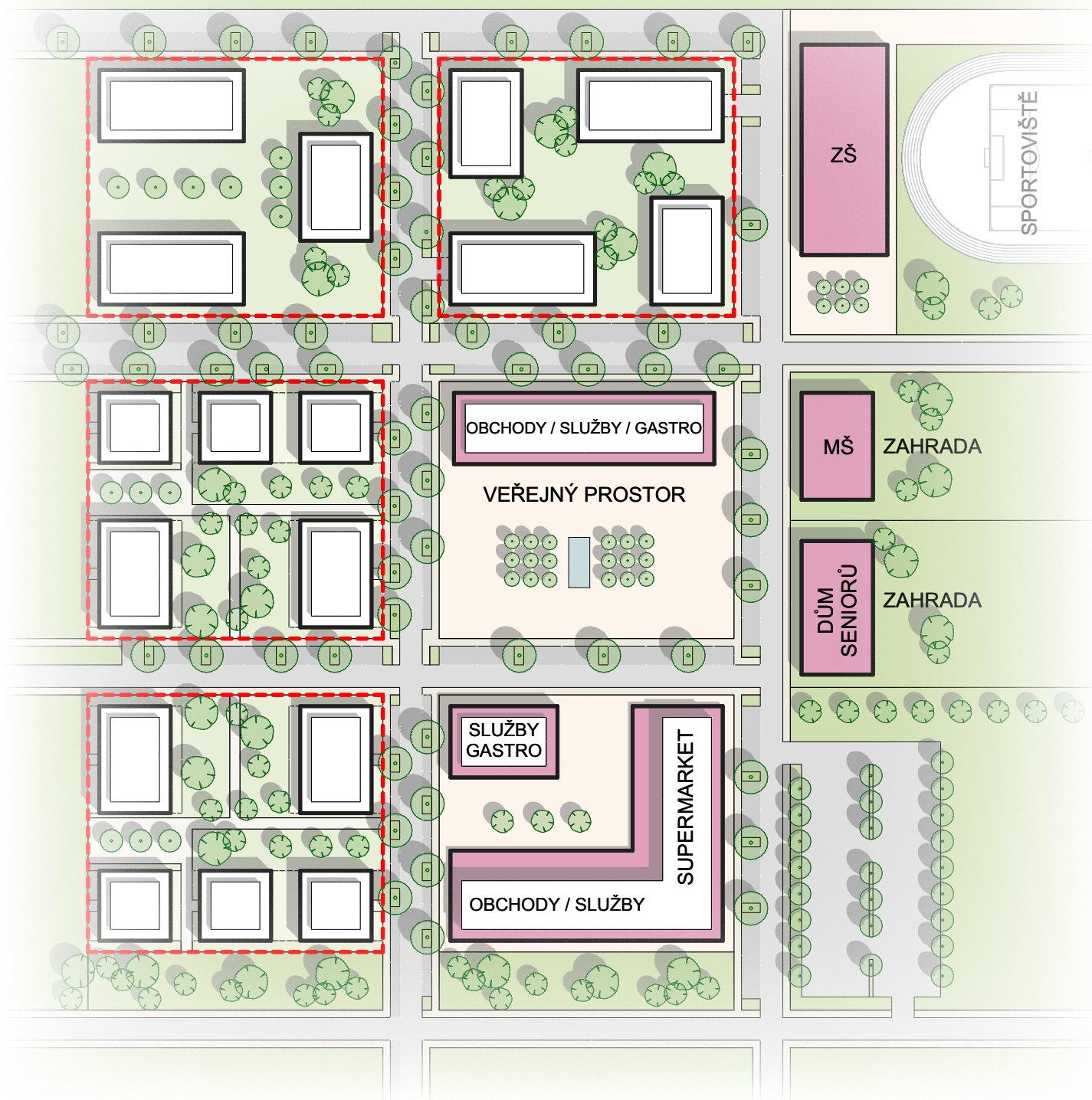
Sektorizace území pro různé využití

Zatímco menší pozemek může být využit výhradně pro bytovou výstavbu (případně s možnými nebytovými prostory v přízemí), při rozvoji větších území je nutná multifunkčnost, aby lokalita mohla dobře fungovat.

Tedy kromě bydlení zde navrhnut i občanskou vybavenost. Jedná se zejména o obchody, služby a gastronomická zařízení. A u větších území také o řešení školství, sportovišť, bydlení pro seniory, zdravotnictví atd. Ve všech lokalitách je důležitý akcent na kvalitní veřejný prostor se zelení a také dostatečný počet parkovacích stání.



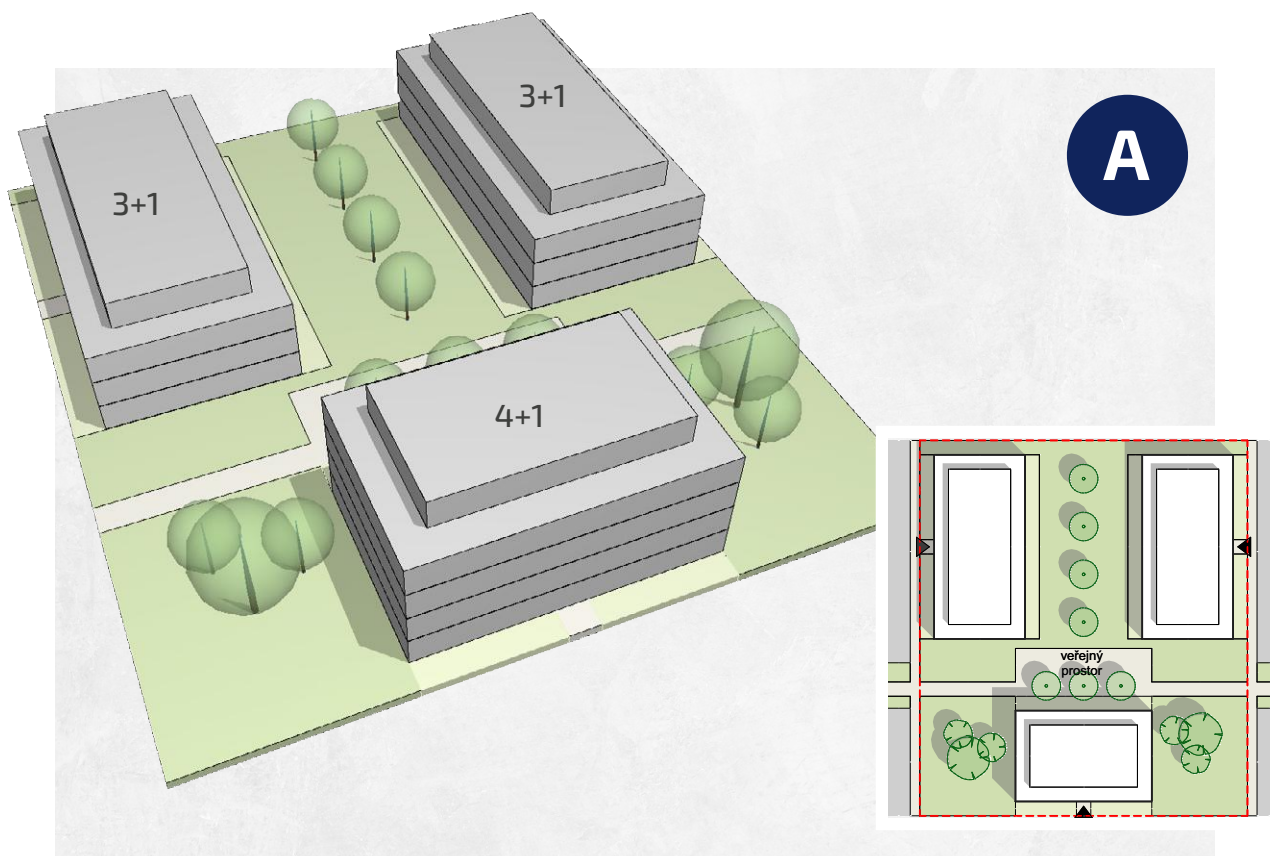
Příklad multifunkční sektorizace pozemku o velikosti zhruba 3 hektary. Kromě tří sektorů pro bydlení je zde navržena mateřská škola s vlastní zahradou. A pak také stavby s využitím parteru pro služby, obchody, gastro a v horních patrech pro bydlení. Celkem zde tak může vzniknout zhruba 400 bytů střední velikosti včetně nadstaveb nad komercí.



Příklad multifunkční sektorizace většího pozemku o velikosti zhruba 6 hektarů. Kromě čtyř sektorů pro bydlení je zde navržena i základní škola se sportovištěm, mateřská škola a dům pro seniory. Rovněž jsou zde také navrženy stavby s využitím parteru pro obchody (včetně supermarketu), služby a gastronomii. V horních patrech těchto staveb jsou pak navrženy byty. Celkem zde tak může vzniknout zhruba 600 bytů střední velikosti včetně nadstaveb nad komercí.

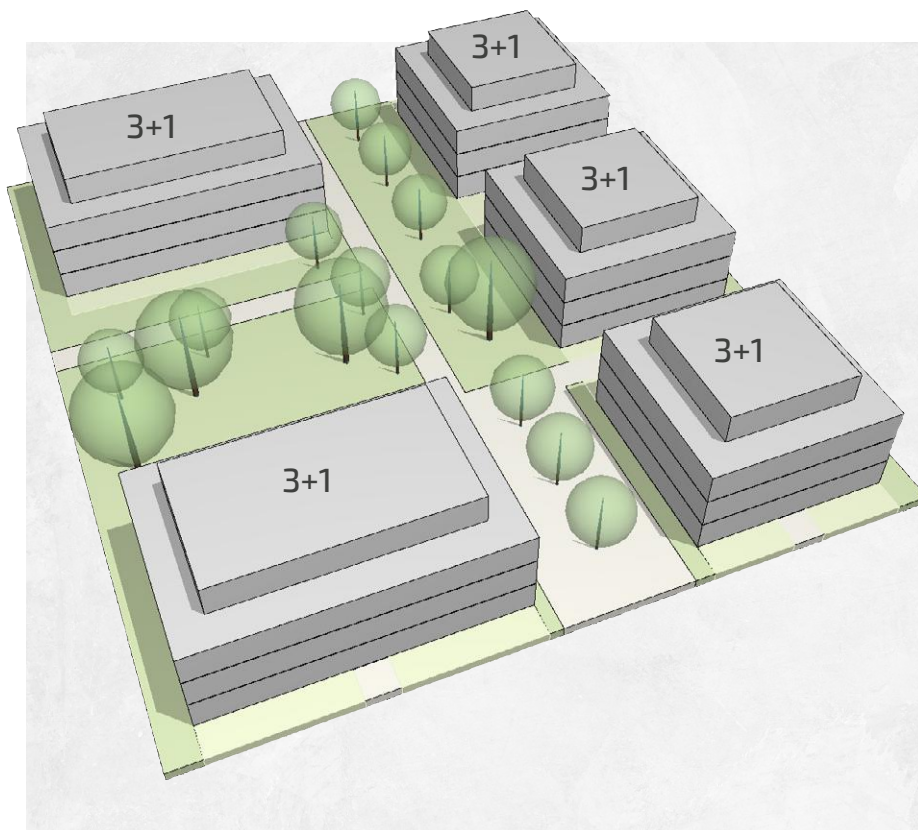
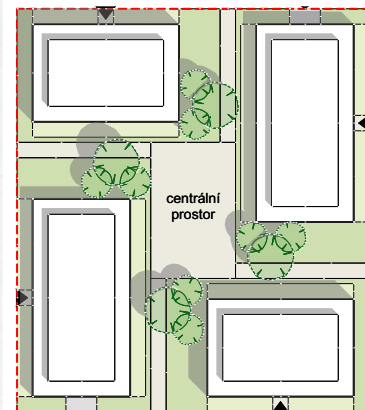
Urbanismus a hmotová studie

Urbanismus určuje prostorové a hmotové řešení staveb na pozemku a řešení veřejného prostoru. Určuje také podlažnost staveb, kdy se velmi často pracuje s ustoupeným horním podlažím. Urbanistická koncepce území může mít mnoho různých variant. Na této dvoustraně jsou ukázky tří variant urbanismu výstavby na pozemku o velikosti zhruba 5.000 m². Na něm v různých variantách může vzniknout zhruba 120 bytů střední velikosti v nižších stavbách se dvěma patry s ustoupeným podlažím až čtyřmi patry s ustoupeným podlažím.

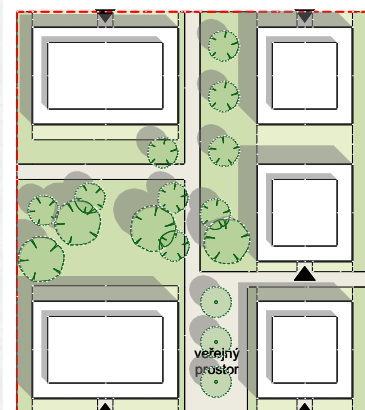




B



C



Využít typový projekt nebo individuální návrh?

Volba mezi typovým projektem a individuálním návrhem je klíčovým rozhodnutím při přípravě bytové výstavby. Každý přístup má odlišné dopady na čas, náklady i míru architektonické flexibility. Rozhodnutí musí vycházet z cíle projektu, ekonomického rámce, charakteru lokality a požadované rychlosti realizace.

Typový projekt:

- ✓ Vhodný pro projekty s důrazem na **efektivitu, předvídatelnost a kontrolu nákladů**
- ✓ **Snižuje investiční riziko** díky ověřenému a optimalizovanému řešení
- ✓ Vhodný pro výstavbu dostupných bytů **efektivním „baťovským“ systémem DESIGN-BUILD**

Individuální návrh:

- ✓ Vhodný pro specifické lokality nebo architektonicky ambiciózní projekty
- ✓ Spojen s delší přípravou a vyšší mírou nákladové nejistoty



Kdy je vhodné vyhlásit architektonickou soutěž?

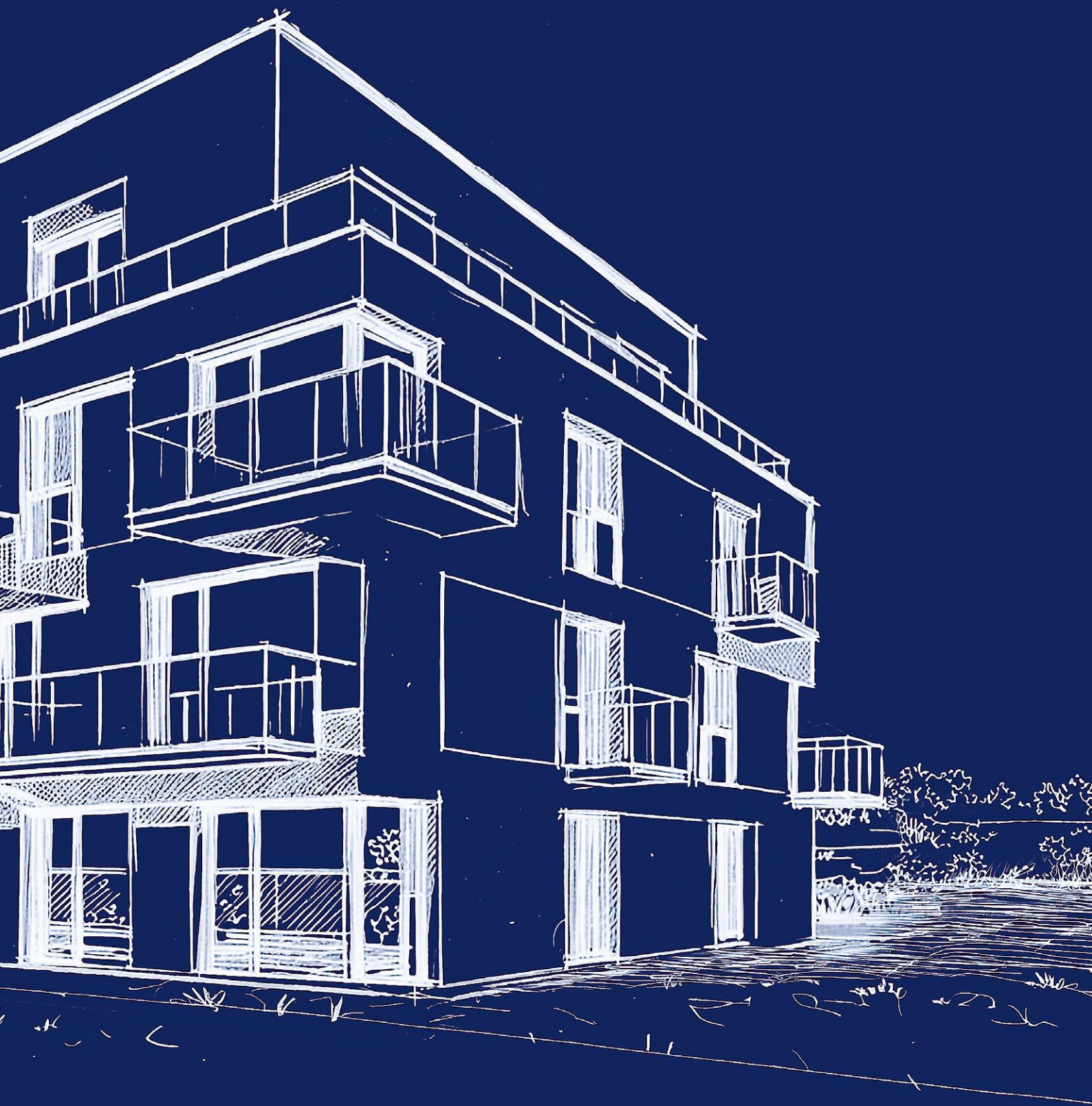
Optimalizovaná typová řešení jsou vysoce efektivní, a to především u standardních projektů. Jejich využití ale není vhodné všude. Alternativou je vyhlášení architektonické soutěže podle pravidel České komory architektů (ČKA). Ta dlouhodobě dbá o kultivaci oboru a soutěže podle jejích podmínek jsou zárukou vysoce kvalitního návrhu přizpůsobeného specifickému místu či projektu. Architektonická soutěž by měla být vyhlášena zejména v těchto případech:

- ✓ **Exponované lokality, které vyžadují mimořádnou architekturu**
– významná veřejná prostranství, historická centra, prestižní čtvrti
- ✓ **Specifické lokality a pozemky**
– výrazně výškově nebo tvarově atypické nebo výrazně ovlivněné jinými stavbami nebo okolnostmi
- ✓ **Unikátní projekty, vyžadující individuální přístup**



ANALÝZA:
**Jak zlepšit
dostupnost
bydlení
v ČR**





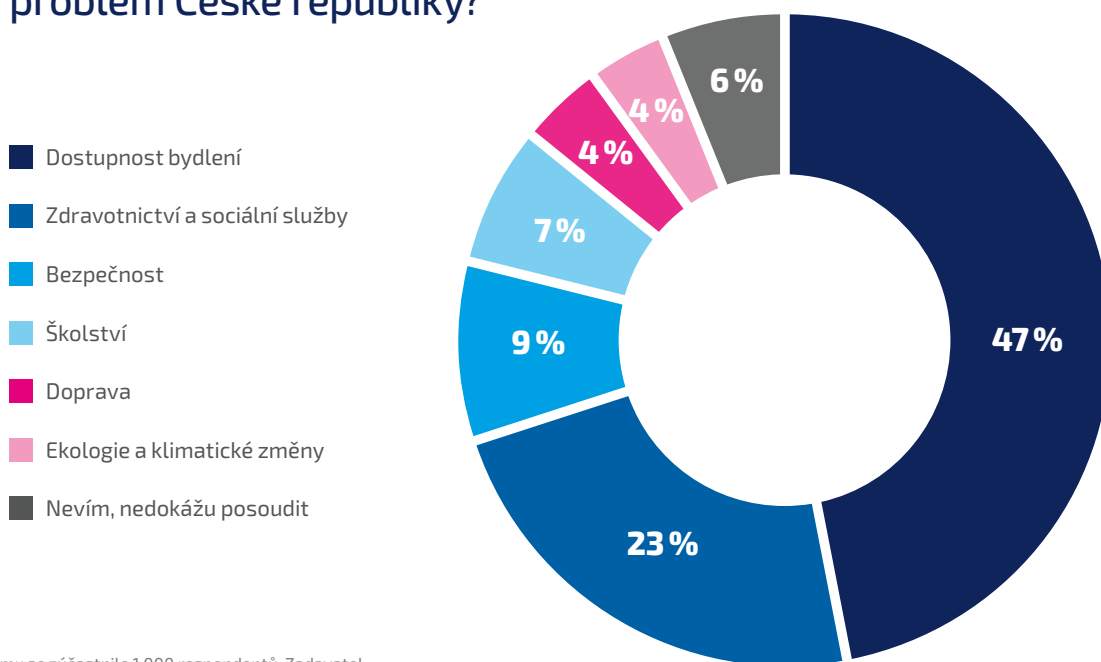
Průzkumy

veřejného mínění

=> Dostupnost bydlení je pro 47 % lidí jednoznačně největším problémem ČR

Téměř polovina lidí vnímá jako největší problém ČR dostupnost bydlení. S velkým odstupem následuje zdravotnictví a sociální služby, které uvedla zhruba čtvrtina lidí. Naopak oblast dopravy, a stejně tak i ekologii a klimatické změny, vnímá jako největší problém jen zhruba 4 % Čechů.

OTÁZKA: Jaký je podle Vás největší problém České republiky?



Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

=> Pro zlepšení dostupnosti bydlení lidé od státu hlavně očekávají:

- ✓ více investovat do výstavby veřejných nájemních bytů
- ✓ poskytovat zvýhodněné půjčky pro mladé a první bydlení
- ✓ zrychlit a zjednodušit povolování výstavby nových bytů

OTÁZKA: Jak by měl stát podpořit dostupnost bydlení v ČR?



Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel
CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl
realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

5 klíčových principů,

jak zlepšit dostupnost bydlení v ČR

Podle průzkumu veřejného mínění je dostupnost bydlení jednoznačně největším problémem v ČR, a to pro téměř polovinu lidí. Jedná se o zásadní společenský a politický problém, který by mohl přerůst až k rozvratu normálně fungující politiky a ekonomiky. Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) definovala 5 klíčových principů pro zlepšení dostupnosti bydlení.



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

1

Zrychlit a zjednodušit povolování

Klíčovým faktorem pro zlepšení dostupnosti bydlení je zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu, a to vlastnických, nájemních nebo družstevních. A je jedno jestli soukromých nebo veřejných. Hlavní je, aby nové byty vůbec vznikaly. Je proto nezbytné odstranit zbytečné byrokratické překážky a zásadně zjednodušit a zrychlit procesy povolování a výstavby.

2

Zmírnit přeregulovanost stavebnictví

U stavebních norem je potřeba najít zdravou rovnováhu mezi ekologickým přístupem a cenovou dostupností. Přeregulovanost stavebnictví podstatně komplikuje a prodražuje výstavbu, čímž omezuje nabídku bydlení a poškozují ekonomiku. České stavební normy jsou v řadě případů zbytečně přísnější než třeba ty v Německu nebo Rakousku. Nutné je přehodnotit Green Deal, jinak se stavebnictví stane po automobilovém průmyslu další obětí nepřiměřené přeregulace.

3

Zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět

Zastaralé územní plány a jejich rigidita jsou jedněmi z hlavních brzd rozvoje měst a obcí a významně přispívají ke zhoršování dostupnosti bydlení. Například více než čtvrt století starý územní plán Prahy byl přijímán v době s úplně jinými potřebami metropole a bylo uvažováno, že bude platit jen zhruba 10 let. Systém územního plánování je proto nezbytné upravit, aby poskytoval dostatek ploch pro rozvoj, přehnaně neomezoval výstavbu a umožnil pružněji reagovat na měnící se potřeby měst a obcí, především pak v oblasti bydlení a při využití brownfieldů.

4

Snížit ceny stavebních dodávek a zvýšit kapacity lidí a materiálů ve stavebnictví

Kapacity stavebních firem jsou plně vytížené a stavební trh se proto přehřívá. To vede k prudkému růstu cen stavebních dodávek a odkládání řady projektů. Aby bylo možné znovu „ve velkém“ zahajovat novou bytovou výstavbu, je nutné snížit ceny stavebních dodávek a systematicky řešit nedostatek pracovních sil ve stavebnictví a dostupnost stavebních materiálů.

5

Stavět dostupné byty efektivním „baťovským“ systémem DESIGN-BUILD

Kromě soukromé výstavby, která bude pro dostupnost bydlení i nadále klíčová, je potřeba ve velkém nastartovat i výstavbu dostupných nájemních a družstevních bytů samosprávami a dalšími veřejnými investory. Zásadním impulsem pro to může být nový zjednodušený systém DESIGN-BUILD od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB). Jde o efektivní „baťovský“ systém výstavby dostupných nájemních, družstevních i vlastnických bytů s možností využití optimalizovaných typových projektů. Je určen pro veřejné i soukromé investory pro výstavbu po celé ČR.

Co funguje a co **NE**funguje

pro zlepšení dostupnosti bydlení

Základní ekonomické pravidlo říká, že čeho je málo, to je drahé. Dostupnost bydlení je proto především otázkou rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. Pokud je bytů nedostatek, ceny rostou bez ohledu na dílčí podpurná opatření. Skutečně účinná řešení proto musí směřovat ke zvýšení bytové výstavby a k vytvoření stabilního, předvídatelného prostředí, které umožní soukromým i veřejným investorům realizovat výstavbu v potřebném rozsahu. Opatření, která se zaměřují pouze na regulaci cen nebo přesouvání prostředků bez navýšení nabídky, nemohou dlouhodobě přinést systémové zlepšení.



Prospekt „Jak zlepšit dostupnost bydlení v Česku“ se zahraničními zkušenostmi, fakty a doporučeními je ke stažení na webu iniciativa-bydleni.cz



Pozitivní zahraniční zkušenosti:

Polsko

V roce 2020 Polsko zavedlo novelu stavebního zákona, která podstatně zjednodušila a urychlila povolovací procesy, což vedlo k meziročnímu nárůstu povolených bytů o čtvrtinu (následně se to projevilo i v rostoucím počtu dokončených bytů), přílivu zahraničních investorů a zvýšení konkurence mezi developery. Oživení stavebního sektoru mělo pozitivní dopad také na polskou ekonomiku, včetně zvýšení zaměstnanosti v odvětví a růstu příjmů z daní.

Dánsko

V roce 2014 Dánsko spustilo národní digitální portál Byg og Miljø (Build and Environment Portal), přes který občané i firmy žádají o stavební, demoliční a environmentální povolení. Díky němu došlo ke zjednodušení podání, snížení počtu kroků, zvýšení transparentnosti a umožnění řízení výkonu úřadů na základě dat. V průměru je v Dánsku možné získat stavební povolení za 64 dnů, což tuto zemi v tomto ohledu řadí mezi země s nejefektivnějším povolovacím procesem na světě.

NEgativní zahraniční zkušenosti:

Německo

Pětileté zmrazení nájmu v Berlíně u většiny bytů na úrovni z června 2019 a stanovení maximálních nájemních stropů vedlo majitele bytů k tomu, že přestali investovat do jejich údržby a nabídka volných bytů k pronájmu se propadla o více než polovinu, protože vlastníci byty raději drželi prázdné nebo je prodávali. Nájemníci navíc čelili nejistotě kvůli doložkám o zpětném doplacení rozdílu, pokud by zákon byl zrušen. Německý ústavní soud nakonec v roce 2021 zákon prohlásil za protiústavní, což pro mnoho nájemníků znamenalo nutnost doplácet vysoké částky.

Velká Británie

Program „Help to Buy“ spuštěný v roce 2013 s cílem podpořit novou výstavbu a usnadnit lidem koupi nemovitosti naopak vedl k prudkému navýšení cen nemovitostí, navíc s obrovskými výdaji z veřejných rozpočtů. Problémem bylo jeho nastavení, kdy jen zhruba 40 % žadatelů tento program pro koupi bydlení skutečně potřebovalo. Zbytek jej využilo jen jako prostředek k pořízení většího či dražšího bydlení, než na které by normálně dosáhli. V roce 2023 byl program zrušen.

MÝTY A FAKTA

ohledně bydlení v Česku

Bytů je v Česku dostatek a stavět nové není potřeba

Nové byty jsou nezbytné pro pokrytí potřeb plynoucích z rostoucího počtu obyvatel a zvyšujícího se počtu jedno a dvoučlenných domácností. Zcela zásadní je i obnova a modernizace bytového fondu. V řadě případů je přitom nemožné nebo ekonomicky nevýhodné starší nevyhovující budovy náročně rekonstruovat, a je proto lepší a levnější místo nich postavit nové. Kvůli dlouhodobě nefunkčnímu povolování se ale bytů povoluje a staví málo. Především velká města proto trpí obrovským bytovým nedostatkem. Například v Praze jen za posledních 20 let narostl deficit chybějících bytů o téměř 100 tisíc.

Byty skupují spekulanti a mnoho jich zůstává nevyužívaných

Naprostá většina bytů je pořizována pro vlastní bydlení. Investiční byty podle odhadů tvoří okolo 20–30 % trhu. Jen zhruba pětinu bytů kupují cizinci, a většinou jde o Slováky, kteří přesídlují do ČR. Investiční byty jsou v drtivé většině případů pronajímány, čímž rozšiřují nabídku bydlení a přispívají k udržování nižšího nájemného. Navíc jsou významným zdrojem příjmů i pro veřejné rozpočty. Investiční byty tedy nejsou zdrojem problému nedostupnosti bydlení, ale naopak součástí jeho řešení. Tvzení o vysokém počtu prázdných a nevyužívaných bytů vychází z chybného výkladu statistiky tzv. „neobydlených bytů“. ČSÚ ale upozorňuje, že mnoho z těchto bytů je běžně využíváno, při sčítání je ale nikdo neuvedl jako své bydliště.

Ceny bytů jsou nadsazené a „bublina“ brzy splaskne

Vysoké ceny bytů jsou odrazem jejich nedostatku kvůli dlouhodobě nefungujícímu povolování staveb a nepružnému územnímu plánování, zvyšujících se stavebních nákladů a příliš restriktivních stavebních norem. Krátkodobě ceny mohou vlivem ekonomických cyklů či neočekávaných vnějších vlivů stagnovat či mírně klesnout. V dlouhodobém horizontu však hodnota nemovitostí vždy rostla. Například v Praze se za posledních 10 let ceny bytů zvýšily o více než 170 %. I kdyby se do budoucna podařilo výrazně urychlit povolování staveb, omezené stavební kapacity neumožní přisun takového množství bytů na trh, které by vedlo k výraznějšímu poklesu cen. Ale dokázalo by to cenovou úroveň stabilizovat.

✗ Na nových bytech nejvíce vydělávají developeři

Ne developeři, ale stát je tím, kdo na nové výstavbě nejvíce profituje. Z každého nového pražského bytu stát jen na DPH inkasuje v průměru okolo 1,25 milionu korun. Dalších zhruba 250 tisíc pak získává Praha formou kontribucí, tedy nově zavedených příspěvků investorů. Stát má přitom své jisté, aniž by výstavbě pomáhal legislativou či praxí úřadů. Získat stavební povolení na běžný bytový dům totiž u nás často trvá 10 i více let. A to zejména z důvodu „ceny peněz“ zásadně zdražuje nové byty.

✗ Bytovou výstavbu by měl zajišťovat stát a trh by se měl více regulovat

Stát by se měl soustředit na to, co za něj nemůže vyřešit soukromý sektor (infrastruktura, občanská vybavenost, cílená sociální pomoc). Zkušenosti ukazují, že státní bytová výstavba je oproti té soukromé v naprosté většině případů pomalejší a dražší a místo k nižším cenám proto vede spíše k neefektivitě a často i ke korupčnímu prostředí. Veřejná výstavba má smysl pro zajištění dostupného nájemního a sociálního bydlení. Role státu by měla spočívat především ve vytvoření stabilních podmínek pro dobře fungující bytový trh a zdravou konkurenci. Nepřiměřené regulace a zásahy do fungování trhu snižují motivaci stavět a pronajímat, omezují nabídku a zvyšují ceny.



KONFERENCE

Iniciativa se účastní

největších konferencí

o bydlení a stavebnictví

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) se dlouhodobě výrazně angažuje pro zlepšení dostupnosti bydlení v ČR. Pořádá prestižní Summit dostupného bydlení a stavebního rozvoje, který se koná v historických prostorách pražského Obecního domu a představuje celorepublikově významné setkání představitelů státu, samospráv, soukromého sektoru i odborné veřejnosti. Spolu s analytickou společností CEEC Research je také spoluorganizátorem dalších velkých konferencí, kde se řeší klíčové záležitosti stavebního rozvoje a dostupnosti bydlení.

Nejvýznamnější odborné konference ohledně bydlení a stavebnictví

Summit dostupného bydlení a stavebního rozvoje

– vždy v březnu a září v pražském Obecním domě

Více na iniciativa-bydleni.cz

Krajské konference – dostupné bydlení a regionální rozvoj

– v průběhu roku postupně ve všech krajích ČR

Více na ceec.eu

Setkání lídrů českého stavebnictví

– vždy na jaře a na podzim na Pražském hradě

Více na ceec.eu

Setkání lídrů developmentu

– vždy na jaře a na podzim v sídle České národní banky

Více na ceec.eu



Karel Havlíček



Zuzana Mrázová



Patrik Nachez



Martin Kupka



Petr Kulhánek



Zbyněk Stanjura



Klára Dostálová



Tomáš Portlík



Dušan Kunovský



Radka Vladyková



Petr Hlaváček



Lukáš Vlček



Petr Hladík



Daniel Ryšávka



Ondřej Boháč

Aktuální témata

stavebnictví a bytového trhu

✓ Je potřeba **zklidnit přehřátý stavební trh a snížit ceny stavebních dodávek**. Stavebnictví se nyní daří, ale kvůli přetíženým kapacitám a slábnoucí konkurenci neudržitelně rostou ceny stavebních dodávek. Investoři raději odkládají nové stavby, než aby toto výrazné navýšení dále promítali do už tak vysokých cen nových bytů

✓ Je nutné výrazně **navýšit kapacity stavebnictví**, aby bylo připraveno na předpokládaný budoucí nárůst stavebních zakázek, které v horizontu 3–4 let může přinést projednávaná novela stavebního zákona a také nové územní plány Prahy a dalších velkých měst. Nyní chybí téměř vše – pracovníci, suroviny, materiál i technika

✓ Loni bylo v ČR vydáno nejméně stavebních povolení za čtvrtstoletí. Pro zrychlení a zjednodušení povolování je potřeba **co nejrychleji uvést do praxe projednávanou novelu stavebního zákona**. A nejen zákon, ale i prováděcí předpisy a jednotné metodiky, stejně jako vyškolit pracovníky stavebních úřadů. Klíčová bude efektivní digitalizace

✓ Je třeba **zmírnit přeregulovanost stavebnictví revizí všech stavebních předpisů**, které neadekvátně komplikují a prodražují výstavbu (denní osvětlení, akustika, tepelná stabilita, schodiště a další). České stavební normy jsou v mnoha případech zbytečně striktnější než ty v Německu a Rakousku

✓ Aby bylo kde stavět, je potřeba **reformovat a zpružnit územní plánování**. A rozšířit v něm pravomoci samospráv s důrazem na bytovou výstavbu a transformaci brownfieldů. Plány musí být jednoznačné a poskytovat investorům jistotu, že podle nich budou moci stavět. Velká města by měla mít pravomoc vydávat své vlastní stavební předpisy



Je potřeba **finančně motivovat samosprávy k rozvoji** změnou systému rozpočtového určení daní (RUD). Města a obce, kde se staví, musí od státu dostávat více peněz na rozvoj. Jen tak se jim vyplatí podporovat výstavbu nových bytů a související infrastruktury. Bez toho mohou rozvoj vnímat jako kontraproduktivní



Pro zlepšení dostupnosti bydlení je nutná **masivní výstavba dostupných bytů**. A to jak nájemních, družstevních nebo vlastnických. K tomu může dát zásadní impuls nový, zjednodušený systém DESIGN-BUILD s možností využití typových projektů. Pro veřejnou výstavbu by **dotace měly činit jen 0 % až max. 30 % ceny** podle potřeby regionu



Pro metropoli je klíčové **schválení nového územního plánu Prahy**, který nahradí stávající zastaralý územní plán. Velmi potřebná je celoměstská koncepce výstavby a financování nových veřejných škol. Nově zavedený systém příspěvků investorů na infrastrukturu totiž může přinést výrazný efekt jen při spolufinancování s městem

Analýza a prognóza
stavebnictví a bytového trhu

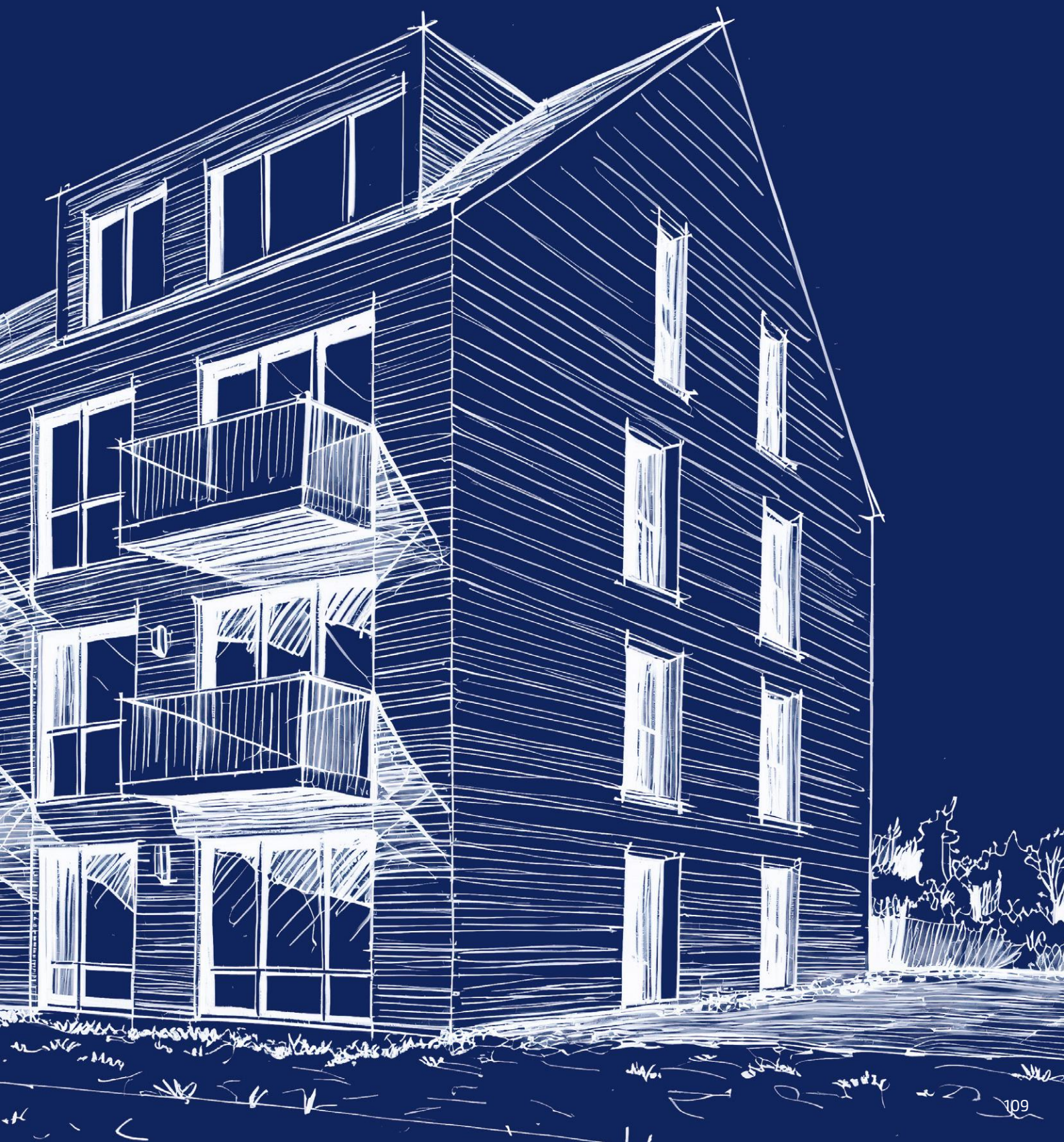
Jaro–léto 2026



CENTRAL GROUP a mezinárodní poradenská společnost KPMG vždy v březnu a září na pololetních summitech zveřejňují své souhrnné analýzy a prognózy vývoje českého stavebnictví a bytového trhu. A to spolu s konkrétními doporučeními jak zlepšit stavební rozvoj a dostupnost bydlení. Více na iniciativa-bydleni.cz

Nabídka služeb, materiálů a technologií pro dostupné bydlení





CENTRAL GROUP

– největší rezidenční stavitel v ČR

Největší rezidenční stavitel v ČR s nejvyšším počtem prodaných nových bytů, nejširší nabídkou na trhu, největším počtem připravovaných bytů i největším objemem nakupovaných pozemků pro novou výstavbu. Za více než 30 let svého působení CENTRAL GROUP **dokončil 20.000 bytů** ve 200 úspěšných projektech. Aktuálně má v Praze **rozestavěno 3.200 bytů** za 25 miliard, nejvíce v historii firmy. **V přípravě má 40.000 bytů** v 60 lokalitách po celé Praze ve spolupráci s nejlepšími architekty. Na developerském trhu je společnost jedinečná tím, že pracuje s vlastními financemi **bez potřeby bankovních úvěrů**, investičních fondů nebo vydávání dluhopisů.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ Účast CENTRAL GROUP ve výběrových řízeních (veřejných soutěžích) na návrh a realizaci bytových staveb v rámci systému DESIGN-BUILD, a to kdekoli v ČR pro minimálně 100 bytů
- ✓ Možnost pokrytí dodavatelského překlenovacího financování pro investory v rámci výstavby – předtím, než bude spuštěno úvěrové anebo dotační financování
- ✓ V rámci nabídky na návrh a realizaci využití více než 30 let zkušeností a know-how největšího rezidenčního stavitele v ČR se specializací na dostupné a maximálně efektivní bydlení + možnost využití vlastních optimalizovaných typových řešení
- ✓ Možnost zpracování urbanistické a architektonické studie s využitím 10 optimalizovaných typových projektů CENTRAL GROUP (6 typů s plochou střechou a 4 typy se šikmou střechou), a to kdekoli v ČR kromě Prahy

**CENTRAL
GROUP**

Kontakt pro veřejné a soukromé investory:



iniciativa@central-group.cz



605 227 221

Největší rezidenční stavitel

V rámci systému
DESIGN-BUILD
rozšíření činnosti
po celém Česku



central-group.cz

**CENTRAL
GROUP**

ČESKÁ SPOŘITELNA

– partner veřejných i soukromých investorů

Česká spořitelna je banka s nejdelší tradicí na českém trhu. Od roku 1825 podporujeme prosperitu domácností, firem i celé společnosti. Poskytujeme služby jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům a obcím. Financujeme také velké korporace a nabízíme široké portfolio produktů finančních trhů. Patříme mezi největší poskytovatele korporátního financování v Česku a jsme součástí silné středoevropské skupiny Erste.

Podporujeme veřejné i soukromé investory při přípravě a realizaci investičních plánů. Rozumíme specifikům obecních rozpočtů, posuzujeme finanční stabilitu municipalit, bezpečnou míru zadlužení a úvěruschopnost strategických projektů, např. při rozvoji bytového fondu. Stejně tak vyhodnocujeme podnikatelské a investiční záměry soukromých subjektů.

Poskytujeme poradenství zaměřené na procesní proveditelnost a dlouhodobou finanční udržitelnost investic, včetně posouzení optimálního financování a následného provozu či obnovy majetku.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ **Možnosti financování projektů dostupného bydlení s ohledem na velikost municipality a její rozpočtové možnosti**
- ✓ **Vyhodnocení investičních záměrů v oblasti realitních projektů pro nájemní bydlení**
- ✓ **Posouzení cash flow a finanční struktury konkrétních projektů**
- ✓ **Návrh optimální struktury financování včetně využití dotačních programů a zvýhodněných úvěrů (SFPI, NRB)**
- ✓ **Zhodnocení a porovnání variant řešení podle potřeb a očekávání investora**

ČESKÁ 
spořitelna

Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

 komunal@csas.cz

Staráme se o finanční zdraví měst a obcí



KPMG

– přední poskytovatel poradenských služeb v ČR

Služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva poskytuje česká KPMG stovkám firem z celé řady odvětví, zejména však z finančního, energetického a nemovitostního trhu. V Česku zaměstnává přes 1.000 odborníků a tím se řadí mezi **největší poskytovatele poradenských služeb** v zemi. Jako součást celosvětové sítě poradenských společností se KPMG Česká republika může opřít o znalosti a zkušenosti více než 265 tisíc expertů, kteří působí ve 143 státech světa. Lidé v KPMG vytvořili jedinečnou firemní kulturu, která stojí na pevných hodnotách. Dbají na životní prostředí a pomáhají organizacím v rámci CSR projektů.

KPMG má řadu zkušeností napříč celým realitním sektorem. Její zkušenosti využívají prakticky všichni aktéři na realitním trhu: domácí i zahraniční developéři, správci realitních fondů, stavební firmy, investoři, ale také nájemci a vlastníci domů. S klienty KPMG spolupracuje od začátku do konce. Od úvah o investici přes získání stavebního povolení až po hledání nájemců či kupce. **Chcete-li stavět na konkrétním místě, odborníci z KPMG vyhodnotí, zda je místo zajímavé i do budoucna.** Díky stovkám spolupracovníků z celosvětové sítě, kteří se zabývají realitami, dokáže porovnávat příležitosti, náklady či právní specifika v různých zemích.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ Analýza projektového záměru a modelů, benchmark tržních podmínek, analýza rizik a příležitostí, nezávislé posouzení projektového záměru
- ✓ Studie proveditelnosti
- ✓ Nezávislé ocenění nemovitostí nebo projektů
- ✓ Finanční modelování projektů
- ✓ Daňové a právní poradenství
- ✓ Analýza tržních podmínek pro danou lokalitu a záměr



Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ jkupec@kpmg.cz ☎ 777 735 919



Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

Propojujeme znalosti, data a technologie, abychom
vaše podnikání v oblasti nemovitostí přizpůsobili
neustálým změnám.

kpmg.cz

HAVEL & PARTNERS

– největší právní kancelář v ČR

Advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS se za více než 20 let své existence stala **největší nezávislou advokátní kanceláří ve střední Evropě**. Poskytuje komplexní právní a daňové poradenství ve všech oborech práva a sektorech podnikání. V roce 2024 byla zařazena mezi TOP 100 nejhodnotnějších českých firem do žebříčku Česká elita podle valuace společnosti Deloitte.

HAVEL & PARTNERS má **největší nemovitostní tým v Česku i na Slovensku** – nemovitostní praxi vykonává až 10 partnerů a celkem 40 právníků a specialistů, přičemž na denní bázi se jí věnuje 8 partnerů, 3 counselové a 30 právníků.

Rozsáhlý tým zkušených odborníků přistupuje k nemovitostním projektům komplexně, s důrazem na širší souvislosti a povolovací procesy, a efektivně strukturuje i ty nejsložitější obchodní případy. Pro investory zajišťujeme poradenství, transakce, zastupování či organizaci veřejných zakázek a architektonických i urbanistických soutěží.

HAVEL & PARTNERS se dlouhodobě **podílí na nejvýznamnějších realitních projektech** na trhu a její **kvality potvrzují prestižní ocenění**. V letech 2022 a 2023 zvítězila v soutěži Právnícká firma roku v kategorii Developerské a nemovitostní projekty. V roce 2023 získala ocenění jako nejlepší advokátní kancelář roku v České republice v oblasti Real Estate v rámci CIJ Awards.

Partner kanceláře a vedoucí sekce veřejného stavebního práva František Korbel získal kolektivní Českou cenu za architekturu za sepis Pražských stavebních předpisů.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ Příprava smlouvy o dílo a zadávací dokumentace v režimu zjednodušeného systému DESIGN-BUILD na základě standardizovaných vzorových dokumentů
- ✓ Organizace transparentní soutěže na dodavatele projektu i stavby, komplexní poradenství v rámci zadávacího řízení vedeného dle zákona o zadávání veřejných zakázek
- ✓ Zajištění kompatibility smluvní i zadávací dokumentace s dotačními podmínkami a pravidly financování
- ✓ Komplexní právní podpora související se zajištěním vhodných pozemků pro výstavbu (včetně vyřízení majetkoprávních vztahů a ESG)
- ✓ Poradenství v oblasti stavebního práva ve vztahu k územnímu plánování, povolení, realizaci i kolaudaci projektu

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ frantisek.korbel@havelpartners.cz

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

SILNÝ PARTNER VE SVĚTĚ REALIT A STAVEBNÍHO PRÁVA

- ✓ **HAVEL & PARTNERS s kanceláři v Praze, Bratislavě, Frankfurtu, Brně, Ostravě, Plzni a Olomouci je s týmem 350 právníků, daňových poradců a patentových zástupců, cca 200 advokátů a celkem 500 spolupracovníků největší nezávislou právníckou firmou ve střední Evropě**
- ✓ Nemovitostní praxi vykonává 10 partnerů a celkem 40 právníků
- ✓ **Rozsáhlé zkušenosti z veřejného sektoru, právní pomoc orgánům veřejné moci**
- ✓ Právní služby pro inženýring, development a pořizovatele územních plánů
- ✓ **Veřejné zakázky, architektonické a urbanistické soutěže**
- ✓ Metodiky a smlouvy o spolupráci veřejného sektoru s investory
- ✓ **Smlouvy o investiční výstavbě, FIDIC**
- ✓ Legislativní činnost týmu pod vedením Františka Korbela, bývalého náměstka ministra spravedlnosti a vedoucího autorského kolektivu původního návrhu nového stavebního zákona, který za seps Pražských stavebních předpisů obdržel Českou cenu za architekturu
- ✓ **Zastupování ve správních a soudních řízeních v oblastech povolování výstavby, územního plánování, ochrany životního prostředí, EIA, IPPC a dalších zákonů**
- ✓ Komplexní právně-daňové poradenství v oblasti investičních projektů a obchodování s nemovitostmi v ČR i v zahraničí



havelpartners.cz

LOXIA

– budujeme svět, o jakém sníme

LOXIA je architektonické a projekční studio s 30 lety zkušeností, 60členným týmem a sídlem na pražských Vinohradech. Tvoříme reálné stavby, ne návrhy do šuplíku. Naší misí je pracovat na budovách až do chvíle, kdy si na ně můžeme sáhnout. Daří se nám to. Vytváříme kompletní projekt, nikoliv pouhé skicování. Provedeme vás celým světem architektury a projektování. A dohlédneme na stavbu až do samého konce. Nevadí, že na začátku nemáte nic. Víme, jak váš sen zhmotnit.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ **Analýza pozemků** – posuzujeme potenciál území, jeho limity i proveditelnost záměru
- ✓ **Urbanismus** – navrhujeme funkční a estetická řešení respektující charakter lokality
- ✓ **Architektonické studie** – vytváříme koncepce budoucích staveb
- ✓ **Povolení záměru** – zajišťujeme potřebnou projektovou dokumentaci
- ✓ **Realizace stavby** – připravujeme podklady pro provádění stavby
- ✓ **Výběr dodavatele** – pomáháme najít kvalitní a spolehlivé partnery
- ✓ **Autorský dozor** – kontrolujeme kvalitu realizace a soulad s projektem
- ✓ **BIM** – využíváme digitální modelování staveb
- ✓ **Vizualizace, PR a videoprezentace** – profesionálně komunikujeme projekty
- ✓ **Veřejná projednání** – organizujeme a vedeme setkání s veřejností

LOXIA
architects engineers

Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ dostupne.bydleni@loxia.cz ☎ 221 511 711



Odhodláni měnit výzvy v reálné budovy



www.loxia.cz

LOXIA

Národní centrum Stavebnictví 4.0

– díky znalostem k dostupnějšímu
bydlení

Národní centrum Stavebnictví 4.0 je akademicko průmyslová platforma zaměřená na digitalizaci, automatizaci a udržitelné technologie ve stavebnictví. Propojujeme přední technické univerzity s významnými stavebními a projektovými firmami s cílem modernizovat stavební sektor.

Naším hlavním posláním je propojovat výzkum s praxí a systematicky implementovat **moderní technologie** do všech fází stavebního procesu **od návrhu přes výstavbu až po provoz a údržbu budov** a infrastruktury. V této souvislosti aktivně nabízíme **odbornou a technickou podporu** městům a obcím při přípravě a realizaci projektů **dostupného bydlení**. Pomáháme zejména v oblasti **technických řešení**, digitalizace projektové přípravy, optimalizace nákladů, využití moderních stavebních metod a zavádění udržitelných postupů tak, aby nové bytové projekty byly **kvalitní, ekonomicky efektivní a dlouhodobě udržitelné**.

Podílíme se na výzkumných a vývojových projektech a vytváříme testovací prostředí pro ověřování nových technologií v praxi. Naším cílem je zvyšovat efektivitu a **udržitelnost** českého stavebnictví a být **technologickým partnerem veřejného sektoru** při řešení výzev a rozvoje **dostupného bydlení**.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ Poradenství v oblasti návrhu a koncepce dostupného bydlení s ohledem na konstrukční a materiálové řešení
- ✓ Poradenství v oblasti udržitelnosti, zaměřené na snižování energetické náročnosti budov a implementaci ekologických stavebních materiálů
- ✓ Podpora digitalizace stavebních procesů se zaměřením na zavádění metody BIM pro efektivní správu stavebních projektů
- ✓ Implementace smart technologií pro monitorování, správu a optimalizaci provozu budov a infrastruktury
- ✓ Organizace workshopů, seminářů a konferencí zaměřených na moderní technologie a udržitelnost ve stavebnictví



národní centrum
stavebnictví 4.0

Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ radoslav.sovjak@cvut.cz



DÍKY ZNALOSTEM
k dostupnějšímu bydlení



ČSOB

– jednička na trhu ČR v oblasti financování bydlení

ČSOB je lídrem na českém trhu firemního bankovníctví. V rámci svých služeb je dlouhodobě silným a spolehlivým partnerem různorodých developerských projektů od logistických parků, obchodních center, kancelářských budov až po rezidenční bydlení. Hlavním cílem je podporovat kvalitní, ekologické a udržitelné stavby, v nichž je sama ČSOB průkopníkem. V souladu s filozofií mateřské skupiny KBC staví společensky odpovědné podnikání na dlouhodobé udržitelnosti a šetrném přístupu k životnímu prostředí. Transformace na nízkoemisní ekonomiku je pro zajištění konkurenceschopnosti Česka na mezinárodním trhu zásadní faktor.

Nejvyšší prioritou útvaru financování nemovitostí je spokojenost klientů a poskytování nejvhodnějších řešení jejich potřeb a současné trendy jako digitalizace, inovace a neustálé zlepšování a zjednodušování procesů jsou nedílnou součástí našeho přístupu. S klienty pracujeme dlouhodobě a kontinuálně a stavíme na vzájemné důvěře. Poskytujeme na míru šitý finanční servis klientům podnikajícím v oblasti real estate development a všem těm, pro něž je vlastnictví, správa nebo pronájem nemovitostí klíčové v jejich podnikání.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ **Návrh a komplexní provedení procesem výběru vhodné varianty podpory bydlení (PPP model, družstevní bydlení, nájemní bydlení, s větším či menším zapojením municipality), včetně následné realizace vhodné varianty**
- ✓ **Poskytování ekonomicko-právního poradenství ve vazbě na posouzení možnosti realizace a financování záměru, vč. provedení předběžnými tržními konzultacemi**
- ✓ **Sestavení interaktivního finančního modelu budoucího fungování investora (např. obce) i projektu**
- ✓ **Zpracování analýzy finanční stability, posouzení finančního zdraví a úvěruschopnosti**
- ✓ **Návrh vhodného modelu a způsobu financování**
- ✓ **Financování investičních a provozních potřeb municipalit, družstev, SVJ i dalších subjektů při realizaci projektů bydlení. Příprava nejvýhodnějšího individualizovaného řešení projektu pro klienta**
- ✓ **Zajištění vhodných forem financování potřeb konečných uživatelů (vlastníků / nájemníků / družstevníků)**



Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ msieber@csob.cz ☎ 703 855 085



SPOLEČNĚ OTEVÍRÁME DVEŘE K NOVÉMU BYDLENÍ

www.csob.cz


ČSOB
*jdeme vám
naproti*

wienerberger

– stavte pořádně

Společnost Wienerberger s.r.o. je největším dodavatelem komplexních, inovativních a udržitelných řešení pro výstavbu bytových i veřejných staveb. Celá skupina Wienerberger AG patří mezi světovou technologickou špičku a její tradice sahá až do 19. století. V tuzemsku působí od roku 1991 a sídlí v Českých Budějovicích. Pod značkami Porotherm, Tondach, Terca, Penter, Semmelrock a PipeLife nabízí ucelený stavební systém, který umožňuje realizovat projekty malým stavebníkům i velkým investorům, vždy s důrazem na kvalitu, inovace a dlouhou životnost. wienerberger při vývoji a výrobě materiálů nedělá kompromisy, staví na know-how a přemýšlí nejen o potřebách zákazníků, ale i o dopadu na životní prostředí. wienerberger tak s hrdostí stojí za domy, které byly, jsou i budou postaveny pořádně.

Nejsme pouze dodavatelem komplexních řešení, ale také inovátorem, který aktivně posouvá stavebnictví kupředu. Neustále rozvíjíme moderní výrobní technologie, digitalizaci i nové postupy, které přinášejí efektivnější a přesnější realizaci staveb. Patří mezi ně i robotická technologie zdění, která pomáhá řešit nedostatek pracovní síly a zkracuje dobu realizace. Robotizace doplňuje širokou nabídku produktů a služeb, díky nimž je wienerberger stabilním partnerem pro každý projekt, který má být postaven poctivě, udržitelně a s dlouhodobou perspektivou.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ Úvodní posouzení projektového záměru, osobní konzultace (zdarma) a zpracování studie proveditelnosti 6 týdnů od objednávky, včetně ověření technické, ekonomické a časové reálnosti
- ✓ Hmotová studie vycházející z výběru tří typizovaných modulárních řešení bytových domů dle tvaru a charakteru pozemku nebo ze tří konstrukčně optimalizovaných variant připravených pro robotické zdění, splňujících požadavky na charakter dostupného bydlení
- ✓ Návrh technické a materiálové koncepce stavby jako funkčního celku, včetně koordinace návazností mezi profesemi (zahrnuto v ceně Studie proveditelnosti)
- ✓ Podpora projektové přípravy, technické konzultace a využití inovativních technologií pro rychlejší a předvídatelnou realizaci (zahrnuto v ceně Studie proveditelnosti)
- ✓ Orientační nákladové ocenění stavby, výpočet cen bytů a splátek, optimalizace investičních i provozních nákladů
- ✓ Kompletní právní servis při realizaci projektu (družstevní, nájemní, vlastnický model). Základní právní východiska pro vlastnický model jsou součástí studie proveditelnosti. Právní poradenství pro systém Design-Build



Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ info@wienerberger.cz

☎ 800 240 250

DODAVATEL KOMPLEXNÍHO
ŘEŠENÍ STAVBY

w **wienerberger**
stavte pořádně

Za každým pořádným domem
stojí wienerberger



Porotherm Tondach Terca Penter Semmelrock PIPELIFE 

SAINT-GOBAIN

– řešení pro moderní a udržitelnou výstavbu

Skupina Saint-Gobain je předním výrobcem stavebních materiálů v České republice a světovým lídrem v moderním a udržitelném stavebnictví. Nabízí široký výběr moderních, vysoce výkonných a kvalitních materiálů a systémových řešení pro novostavby i rekonstrukce. Od izolací, sádkokartonů, fasádních systémů, přes sklo, technické malty, akustiku až po potrubní infrastrukturu a technologie. Tato systémová řešení jsou navržena tak, aby se vzájemně doplňovala, fungovala jako celek a pokrývala většinu potřeb zákazníků v oblasti dodávek stavebních materiálů. Cílem je komplexní uživatelský komfort vnitřního prostředí stavby. Důraz je kladen na co nejlepší tepelný komfort, požární bezpečnost, příjemné vnitřní klima i na akustickou pohodu a estetiku. Samozřejmostí je energetická úspornost stavby a nízké náklady na provoz. A to vše při zachování vysoké flexibility designu stavby.

V České republice působí Skupina Saint-Gobain už od roku 1992 a patří do ní v současnosti 6 společností. Ty spravují celkem 14 výrobních závodů, 15 značek a zaměstnávají více než 4 200 pracovníků.

Nabídka pro veřejné a soukromé investory:

- ✓ **Projekt a dokumentace**
Poradenství při přípravě projektové dokumentace
- ✓ **Příprava stavby**
Konzultace při výběru vhodných materiálů a skladeb stavebních konstrukcí
- ✓ **Řešení na míru**
Optimalizace nákladů na výstavbu výběrem vhodných materiálů
- ✓ **Certifikace a školení**
Velký výběr školení, montážních návodů a postupů
- ✓ **Energetické a dotační poradenství**
Orientace v oblasti dotací
- ✓ **Stavební poradenství a konzultace**
Poradenství přímo na stavbě při realizaci výstavby



Kontakt pro veřejné a soukromé investory:

✉ podpora@saint-gobain.com

☎ +420 220 292 230

**JSME S VÁMI
OD NÁVRHU PO REALIZACI**



**MAKING
THE WORLD
A BETTER
HOME**



Centrum obchodní
a technické podpory
www.saint-gobain.cz/cop

SUMMIT

dostupného bydlení
a stavebního rozvoje

PŘÍŠTÍ SUMMIT 9. 9. 2026

(včetně diskuze kandidátů na primátora Prahy)

Informace a online přenos

iniciativa-bydleni.cz 

ZÁŠTITY SUMMITŮ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

SMO
SVAZ MĚST A OBČÍ ČESKÉ REPUBLIKY

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

IPR
PRAHA

ČESKÁ
KOMORA
ARCHITEKTŮ

NOVINKA

Série odborných konferencí **ve všech krajích**
České republiky v průběhu 2026

Dostupné bydlení a regionální rozvoj

Termíny a program na **ceec.eu**

Konference se pořádají za podpory jednotlivých krajů,
Státního fondu podposry investic (SFPI)
a Národní rozvojové banky (NRB)

ceec
research

CENTRAL
GROUP

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

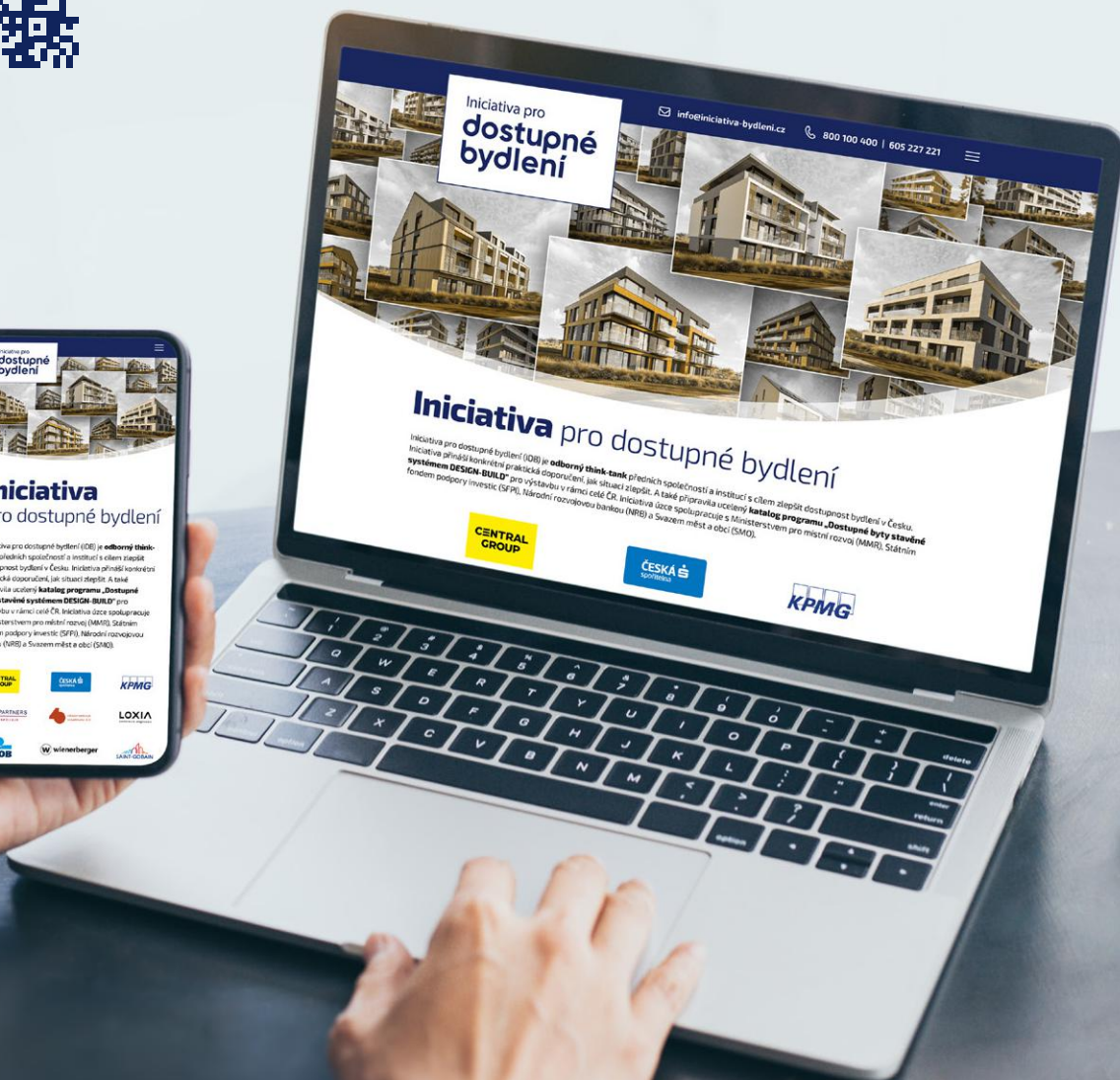
REGISTRACE

Registrujte se

na našem webu pro zasílání newsletterů s novinkami
a informacemi o akcích Iniciativy pro dostupné bydlení



iniciativa-bydleni.cz



Iniciativa

pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je **odborný think-tank** předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v Česku. Iniciativa přináší konkrétní praktická doporučení, jak situaci zlepšit. A také připravila ucelený **katalog programu „Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD“**. Tento nový „baťovský“ systém s možností využití typových projektů má za cíl ve velkém rozjet výstavbu dostupných nájemních, družstevních i vlastnických bytů. Je určen pro veřejné i soukromé investory pro výstavbu dostupných bytů kdekoli v ČR. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO).



největší rezidenční stavitel v ČR



největší banka v ČR



přední mezinárodní poradenská
a auditorská společnost

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

největší právní kancelář v ČR



národní centrum
stavebnictví 4.0

přední odborná technická
instituce při ČVUT

LOXIA
architects engineers

přední architektonická
a inženýrská společnost



jednička na trhu ČR
v oblasti financování bydlení



wienerberger

největší světový výrobce
materiálů pro hrubou stavbu



světový lídr v moderním
a udržitelném stavebnictví

 iniciativa-bydleni.cz  info@iniciativa-bydleni.cz
 +420 800 100 400 | +420 605 227 221

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**