

PRAKTICKÁ METODIKA A KATALOG

poradenství, přípravy staveb, realizace a financování

Dostupné nájemní byty pro města a obce

zjednodušeným systémem **DESIGN-BUILD**

s využitím optimalizovaných typových řešení

Iniciativa pro

**dostupné
bydlení**

Hlavní výhody

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

- ✓ Investorovi stačí mít jen pozemek a 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 o 10–20 % i více
- ✓ **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 samosprávy, a to s možností **využití všech dostupných dotací** a zvýhodněných úvěrů
- ✓ Velmi transparentní **systém s propracovanou metodikou**, vzorovými zadávacími podmínkami a vzorovými smlouvami
- ✓ 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

ZDARMA posouzení záměru a finanční rozvaha
s vyhodnocením možností financování od INICIATIVY
PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ pro projekty po celé ČR

Efektivní „baťovský systém“ výstavby dostupných
nájemních bytů po celé ČR s možností využití typových
řešení – ta jsou optimalizovaná a velmi variabilní

Systém DESIGN-BUILD je **kromě výstavby pro města**
a obce využitelný i pro soukromý sektor – například
družstva, podniky nebo institucionální investory



Jak já vám slimákům tu volnost závidím. Když máš
barák, jsi k němu uvázaný...

OBSAH

Kapitola 1

Jak zlepšit dostupnost bydlení v Česku **6**

Kapitola 2

Systém DESIGN-BUILD a postup při jeho využití **20**

Kapitola 3

Příprava a rozvoj území a pozemku pro výstavbu **34**

Kapitola 4

Doporučené principy řešení dostupných bytů **48**

Kapitola 5

KATALOG – ukázky typových řešení bytových staveb **62**

Kapitola 6

Nabídka poradenství a služeb v rámci DESIGN-BUILD **88**

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**



iniciativa-bydleni.cz



info@iniciativa-bydleni.cz



+420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 19. 3. 2025. Jedná se o nezávazný orientační marketingový materiál Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB).
Závazné informace poskytují na vyžádání jednotliví účastníci této iniciativy. Právo na změny vyhrazeno.

Iniciativa pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je odborným think-tankem předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v ČR. A to vytvořením příznivých legislativních a praktických podmínek pro novou výstavbu a fungování trhu. Kromě soukromé výstavby je klíčová masivní výstavba dostupných nájemních bytů ze strany měst a obcí, a to s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a typových řešení staveb.

Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB), Svazem měst a obcí (SMO) i jednotlivými samosprávami. Iniciativa je otevřená pro zapojení dalších partnerů, kteří dokážou nabídnout své know-how a zvýhodněné podmínky svých produktů a služeb pro zlepšení dostupnosti bydlení.

Zakládající účastníci Iniciativy



největší rezidenční stavitel v ČR



největší banka v ČR



přední mezinárodní poradenská
a auditorská společnost



největší právní kancelář v ČR



přední odborná technická
instituce při ČVUT



přední architektonická
a inženýrská společnost

SUMMIT dostupného bydlení

vždy v březnu a září v pražském Obecním domě je místem setkání a diskuse nejvyšších představitelů veřejného a soukromého sektoru o klíčových tématech oboru

Více informací na arch-rozvoj.cz

Záštity summitu:



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Kapitola 1

Jak zlepšit dostupnost bydlení v Česku





Zhoršující se dostupnost bydlení je zásadní společenský problém

Stále se zhoršující dostupnost bydlení je zásadní společenský a politický problém. Pokud se situaci nepodaří zlepšit pragmatickými kroky, mohl by tento problém přerůst až k rozvratu normálně fungující politiky a ekonomiky. Pro zlepšení situace je kromě rychlejšího a snadnějšího povolování nových staveb klíčová masivní výstavba dostupných veřejných nájemních bytů městy a obcemi. S novým komplexním systémem „Dostupné nájemní byty pro města a obce“ systémem DESIGN-BUILD“ chce pomoci i nově vzniklá INICIATIVA PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ. Tu tvoří přední specializované společnosti a instituce na trhu.

ODBORNÁ ANALÝZA

Pokud se má zlepšit dostupnost bydlení v ČR, pak musí nad rámec soukromé výstavby každoročně vznikat alespoň **25.000 nových veřejných nájemních bytů**. A na to je nutné dlouhodobě každý rok vynakládat alespoň **100 miliard Kč**. Na tyto investice nebude mít veřejná správa asi nikdy dostatek financí, a proto musí do systému aktivně zapojit i banky a developery. Aby systém mohl fungovat, měl by stát vynakládat pro města a obce na veřejné **dotace a zvýhodněné úvěry minimálně 20 miliard Kč ročně**.

Nepoměr výdajů státu na dopravu a dostupné bydlení

Dostupné bydlení je stejně jako fungující doprava jasným veřejným zájmem. Přesto jsou ale investice státu do těchto oblastí zcela neporovnatelné. Zatímco na dopravní stavby stát letos vynaloží přes 110 miliard korun, do výstavby dostupného bydlení jdou jen jednotky miliard. Stejně jako u dopravních staveb je i u výstavby dostupných veřejných nájemních bytů potřeba vytvořit efektivní „mašinu“ pro přípravu a realizaci projektů ve velkém, a tím podnítit větší investice ze strany státu, měst i obcí.

Více peněz od státu prorožvovým městům a obcím

Stát z nové výstavby velmi profituje na daních a poplatcích, ale do měst a obcí se z nové výstavby vrací jen minimum financí. Přitom pro samosprávy nová výstavba přináší velkou zátěž v podobě nutných investic do infrastruktury a občanské vybavenosti. Města a obce, kde se staví, proto musí od státu získávat více peněz a být za svůj rozvoj odměněny, jinak se mohou logicky nové výstavbě bránit.

4 klíčové kroky jak zlepšit dostupnost bydlení v ČR

1

Zrychlit a zjednodušit povolování

Klíčovým faktorem pro zlepšení dostupnosti bydlení je zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu, a to vlastnických, nájemních nebo družstevních, soukromých nebo veřejných. Hlavní je, aby nové byty vůbec vznikaly. Je proto nezbytné odstranit byrokratické překážky a zjednodušit 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 poškozuje ekonomiku. Je proto nutné pečlivě vyhodnocovat, zda náklady, které aplikace jednotlivých norem vyvolá, nepřevyšují jejich přínos. České stavební normy jsou zbytečně přísnější než třeba ty v Německu nebo Rakousku.

3

Zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět

Nezbytným předpokladem pro rozsáhlejší novou výstavbu je i dostatek pozemků, na kterých je možné stavět. Územní plány ale v řadě případů neodpovídají potřebám měst a obcí a proces jejich změn trvá často mnoho let. Tato rigidita velmi zdržuje, omezuje a prodražuje novou výstavbu a je jedním z hlavních důvodů zhoršující se dostupnosti bydlení. Systém územního plánování je proto zcela nezbytné upravit tak, aby poskytoval dostatek ploch pro rozvoj, přehnaně neomezoval novou výstavbu, a naopak umožnil pružněji reagovat na měnící se potřeby měst a obcí, především pak v oblasti bydlení.

4

Stavět dostupné nájemní byty „ve velkém“

Dostupnost bydlení nevyřeší pouze komerční výstavba soukromého sektoru. Je potřeba nastartovat i výstavbu dostupných nájemních bytů samosprávami, a to „ve velkém“. Ve veřejných rozpočtech ale není na tuto výstavbu dostatek prostředků a veřejný sektor pro to ani nemá dostatek zkušeností. Je proto zcela nezbytné i do tohoto typu výstavby zapojit soukromý sektor. Tedy developery s jejich know-how a banky s jejich financemi.

Státní programy na podporu výstavby dostupného bydlení

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC (SFPI)

Hlavním pilířem státního programu na zlepšení dostupnosti bydlení je úvěrově-dotační program Dostupné nájemní bydlení poskytovaný prostřednictvím Státního fondu podpory investic (SFPI). V rámci něho vyčlenila vláda 7 miliard korun do roku 2026, které je možné použít na výstavbu nových dostupných veřejných bytů, rekonstrukci stávajících budov či na koupi již hotových bytů. Maximální výše podpory pro jeden projekt je 250 milionů korun. Tento program je tak vhodný především pro menší projekty. SFPI poskytuje municipalitám i bezplatné poradenství s přípravou projektů.



Více na www.sfpi.cz/dostupne-bydleni

NÁRODNÍ ROZVOJOVÁ BANKA (NRB)

Dalším pilířem na podporu výstavby jsou připravované nástroje Národní rozvojové banky (NRB). Tím hlavním je program Dostupné bydlení, který umožní výhodně financovat výstavbu větších bytových projektů prostřednictvím podřízeného úvěru až do výše 600 milionů korun. Tento program je tedy vhodný i pro větší projekty. Spuštění je plánované v průběhu roku a připravená alokace přesahuje 2 miliardy korun.

Před spuštěním je také Ko-investiční fond Národní rozvojové investiční (NRI), dceřiné společnosti NRB. Jde o finanční nástroj pro přímé investice do bytových nemovitostí s cílem vytvořit bytový fond v režimu dostupného bydlení.

DALŠÍ OPATŘENÍ

Ministerstvo financí také vytipovalo více než 200 pozemků, které by stát mohl bezplatně převést na obce pro výstavbu dostupného nájemního bydlení. Řadu nových opatření by mohl díky pozměňovacím návrhům přinést i Zákon o podpoře bydlení, který by mohl vejít v platnost již brzy. Na podporu sociálního bydlení jsou vyčleněny prostředky v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP).

Co je to „dostupné nájemní bydlení“?

- ✓ je určené domácnostem, které nevlastní nemovitost k bydlení a současně splňují alespoň jednu z následujících podmínek:
 - průměrný čistý příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu (9. decilu u domácnosti se všemi členy do 35 let)
 - alespoň jeden člen domácnosti vykonává veřejně prospěšnou profesi (zdravotnictví, školství, veřejná bezpečnost, IZS apod.)
- ✓ nájemné nepřevyšuje 90 % výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě dle cenových map vyhlášených Ministerstvem financí
- ✓ v případě veřejných subjektů a žadatelů o podporu z programu SFPI nesmí převýšit nákladové nájemné a zároveň musí být nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě

Co je to „sociální bydlení“?

- ✓ je určené jednotlivcům nebo rodinám nacházejícím se v tíživé životní situaci, rozhodujícím kritériem pro jeho získání je míra bytové nouze žadatele
- ✓ zahrnuje i podporu sociálních pracovníků, kteří pomáhají nájemníkům zlepšit jejich životní situaci
- ✓ výše nájemného není zákonně stanovena

Dotace, zvýhodněné úvěry a poradenství pro investory

DOTACE A ÚVĚRY

Menší projekty

Především pro menší projekty je určen dotačně-úvěrový program Dostupné nájemní bydlení v gesci Státního fondu podpory investic.

- ✓ **Maximální podpora až 250 milionů korun na projekt**
- ✓ **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 snižena až o 3 procentní body)
- ✓ **Úvěr (v kombinaci s dotací) možné čerpat až do 90 % způsobilých nákladů**

Větší projekty

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

- ✓ **Maximální výše 600 milionů korun na projekt**
- ✓ **Podřízené půjčky s fixní úrokovou sazbou 1–2 % ročně a splatností až 25 let**
- ✓ **Čerpání až do 80 % projektových nákladů**
- ✓ **Nezahrnuje dotační podporu**

PORADENSTVÍ

Poradenství Státního fondu podpory investic (SFPI)

SFPI v rámci projektu **Obec ON** nabízí samosprávám 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**.



**BEZPLATNÉ KONZULTACE
PRO VEŘEJNÉ INVESTORY**



www.obecON.cz

**NÁVODY
A METODIKY**



www.obecON.cz/navody

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 veřejných bytů pro města a obce ve velkém zjednodušenou metodou DESIGN-BUILD. Nabídka služeb jak těch základních zdarma, tak i těch placených, je uvedena v poslední kapitole této Metodiky.

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**

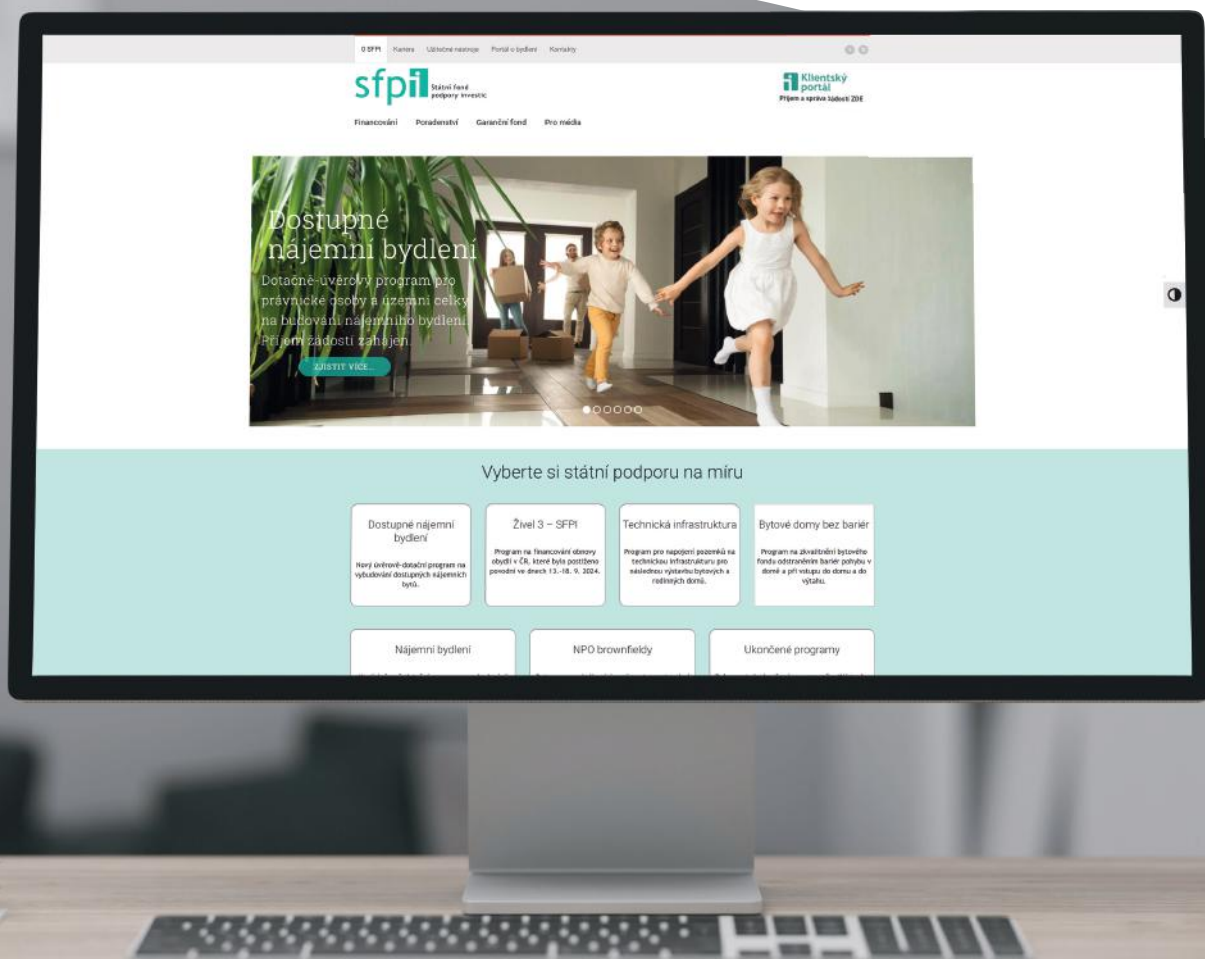
 iniciativa-bydleni.cz

 [+420 605 227 221](tel:+420605227221)

 info@iniciativa-bydleni.cz

Státní fond podpory investic

Státní fond podpory investic (SFPI) je česká státní instituce spadající pod Ministerstvo pro místní rozvoj. Jeho činnost je primárně zaměřená na oblast bydlení, podporu udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem a koncepcemi, strategickými dokumenty, programy a jinými dokumenty schválenými vládou České republiky. Svou politiku v oblasti podpory dostupnosti bydlení realizuje prostřednictvím úvěrového a dotačního programu „Dostupné nájemní bydlení“ a formou bezplatného poradenství městům a obcím skrze Regionální centra podpory investic do bydlení SFPI.



Dotačně-úvěrový program Dostupné nájemní bydlení:

- celková alokace programu ve výši 7 mld. Kč (do poloviny roku 2026)
- 2,5 mld. Kč v podobě dotací, 4,5 mld. Kč na výhodné úvěry z Národního plánu obnovy se sazbou 1–3 % a splatností maximálně 30 let
- podporu je možné čerpat na výstavbu, rekonstrukci nebo pořízení dostupných nájemních bytů
- o podporu na novou výstavbu mohou žádat právnické osoby (tzn. včetně územního samosprávného celku)
- dotace může být poskytována pouze v kombinaci s úvěrem až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů (při splnění dalších dodatečných podmínek možné navýšení dotace až na 40 % nákladů)
- úvěr (případně v kombinaci s dotací) je možné čerpat až do výše 90 % nákladů
- maximální částka podpory na jednoho žadatele je 250 mil. Kč
- nájemné musí být maximálně ve výši nákladového nájemného a zároveň musí být nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě
- nájemník musí patřit do stanovené cílové skupiny – splnit alespoň jednu z následujících podmínek a zároveň nevlastnit žádnou nemovitost:
 - je členem domácnosti, jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu
 - je členem domácnosti, jejíž členové dosáhli jednotlivě věku nejvýše 35 let a průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností ČR v 9. příjmovém decilu
 - osoba nebo člen domácnosti vykonává veřejně prospěšnou profesi (lékaři, učitelé, policisté, hasiči apod.)

Více informací na sfpi.cz/dostupne-bydleni



Regionální centra podpory (RC)

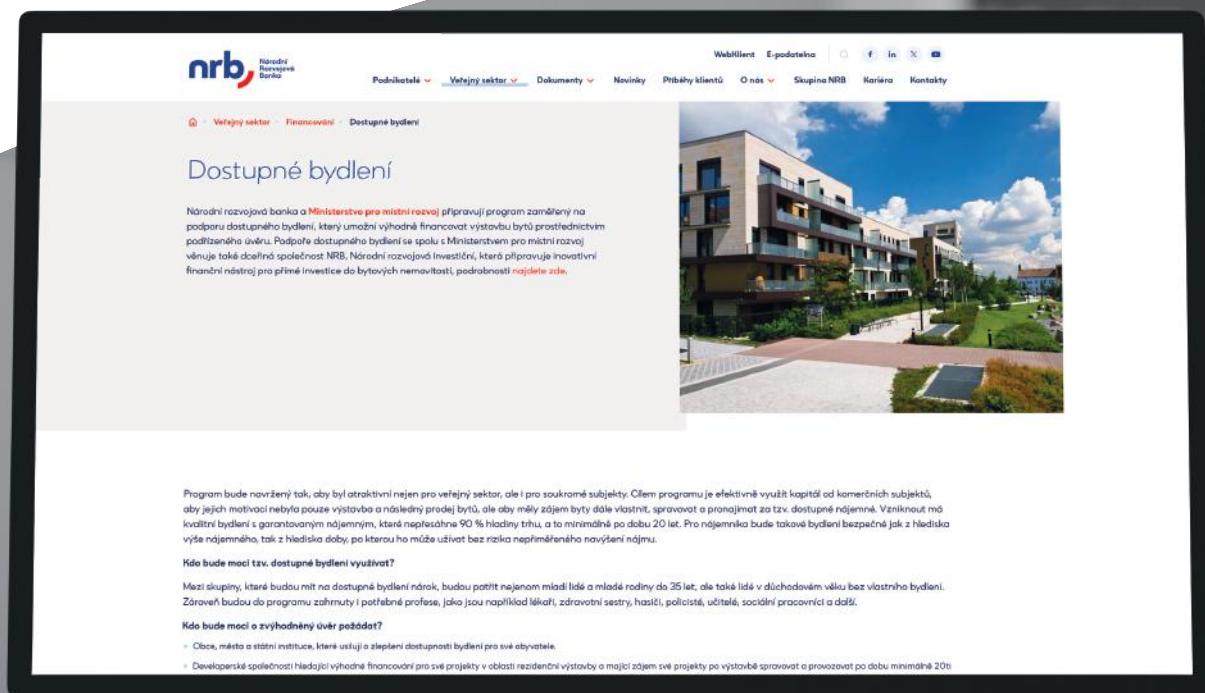
- cílem je podpora rozvoje dostupného a energeticky úsporného nájemního bydlení
- bezplatné poradenství městům, obcím a neziskovým organizacím
- komplexní konzultační, informační a edukační služby
- pomoc ve všech etapách investičního projektu dostupného nájemního bydlení
- působnost ve všech krajích České republiky

Více informací na obecon.cz/dostupne-bydleni-pro-obce



Národní rozvojová banka

Národní rozvojová banka (NRB) je specializovaná bankovní instituce působící ve veřejném zájmu. Jejím cílem je podporovat udržitelný hospodářský a sociální rozvoj 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 na bankovním 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.



Program na financování dostupného bydlení:

- cílem je podpora výstavby a rozvoje dostupného nájemního bydlení v Česku
- obce, města, státní instituce a soukromí investoři mohou získat výhodné financování až do výše 600 mil. Kč na projekt (je tedy cílen na větší projekty než program SFPI, kde je maximální výše podpory 250 mil. Kč)
- celková alokace programu přesahuje 2 mld. Kč
- podpora zahrnuje odkup hotových bytů i výstavbu nových bytových domů
- program nabízí zvýhodněné úvěry s nízkou fixní sazbou 1–2 % ročně
- splatnost úvěru může být až 25 let, financování pokryje až 80 % nákladů projektu
- developerské společnosti, které získají úvěr, musí byty spravovat alespoň 20 let

Ko-investiční fond pro dostupné bydlení

- finanční nástroj připravovaný dceřinou společností Národní rozvojová investiční (NRI)
- cílem je podpora investic do bytových nemovitostí v režimu dostupného bydlení se zapojením soukromého kapitálu
- základem fondu je vklad NRI ve výši 950 mil. Kč z Národního plánu obnovy
- realizace je podmíněna účastí nezávislých soukromých investorů ve stejné výši jako vklad NRI do fondu
- mezi cílové investory patří finanční instituce, nadace, korporátní investoři, pojišťovny a penzijní fondy
- minimální investice soukromého subjektu musí být alespoň 200 mil. Kč



Více informací na nrb.cz

Aktuální témata

stavebnictví a bytového trhu

A

Problémový **náběh nového stavebního zákona a nepovedená digitalizace** s mnohaletým zpožděním přinášejí obrovský chaos a zhoršení už tak tristní situace nefunkčního povolování. Je potřeba přijmout skutečně rázná a fungující opatření

B

Je potřeba zmírnit **přeregulovanost stavebnictví**. Ta postupně dále a dále zvyšuje ceny nových staveb, čímž se i bydlení stává stále nedostupnější. České stavební normy jsou v mnoha případech úplně zbytečně striktnější než ty v Německu nebo Rakousku

C

Nutné je **přehodnotit Green Deal**, jinak se stavebnictví stane po automobilovém průmyslu další obětí nepřiměřené přeregulace. Stát by měl vytvořit dlouhodobou surovinovou strategii a také zajistit dostatek pracovníků pro stavebnictví

D

Aby bylo kde stavět, je potřeba zlepšit a **zpružnit proces územního plánování**. Změny zastaralých územních plánů trvají i pro záměry odlehčující a zlepšující území mnoho let a brzdí tak rozvoj zanedbaných brownfieldů, což i zásadně zvyšuje ceny bydlení

E

Výdaje státu na dopravní stavby jsou letos přes 110 miliard Kč a na výstavbu dostupných nájemních bytů jen jednotky miliard Kč. Přitom oba to jsou veřejné zájmy. Výdaje státu na **dotace a zvýhodněné úvěry na dostupné byty** by měly být alespoň 20 miliard Kč ročně

F

Aby systém výstavby dostupných nájemních bytů městy a obcemi mohl fungovat, je potřeba **vybudovat efektivní „baťovskou mašinu“**. A to s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a optimalizovaných typových řešení bytových staveb

G

Nový Metropolitní plán Prahy musí přinést výrazný dostatek nových kapacit pro stále rostoucí metropoli. Do doby jeho schválení (předpoklad 2026) je nutné aktivně procesovat další změny stávajícího zastaralého územního plánu, a to zejména na brownfieldech

H

Praze chybí celoměstská **koncepce výstavby a financování nových škol**, proto nedávno zavedený systém příspěvků investorů městu (kontribuce) zatím ne úplně funguje. K penězům investorů totiž chybí více financí na potřebné školy ze strany města

Pololetní analýzy a prognózy vývoje trhu

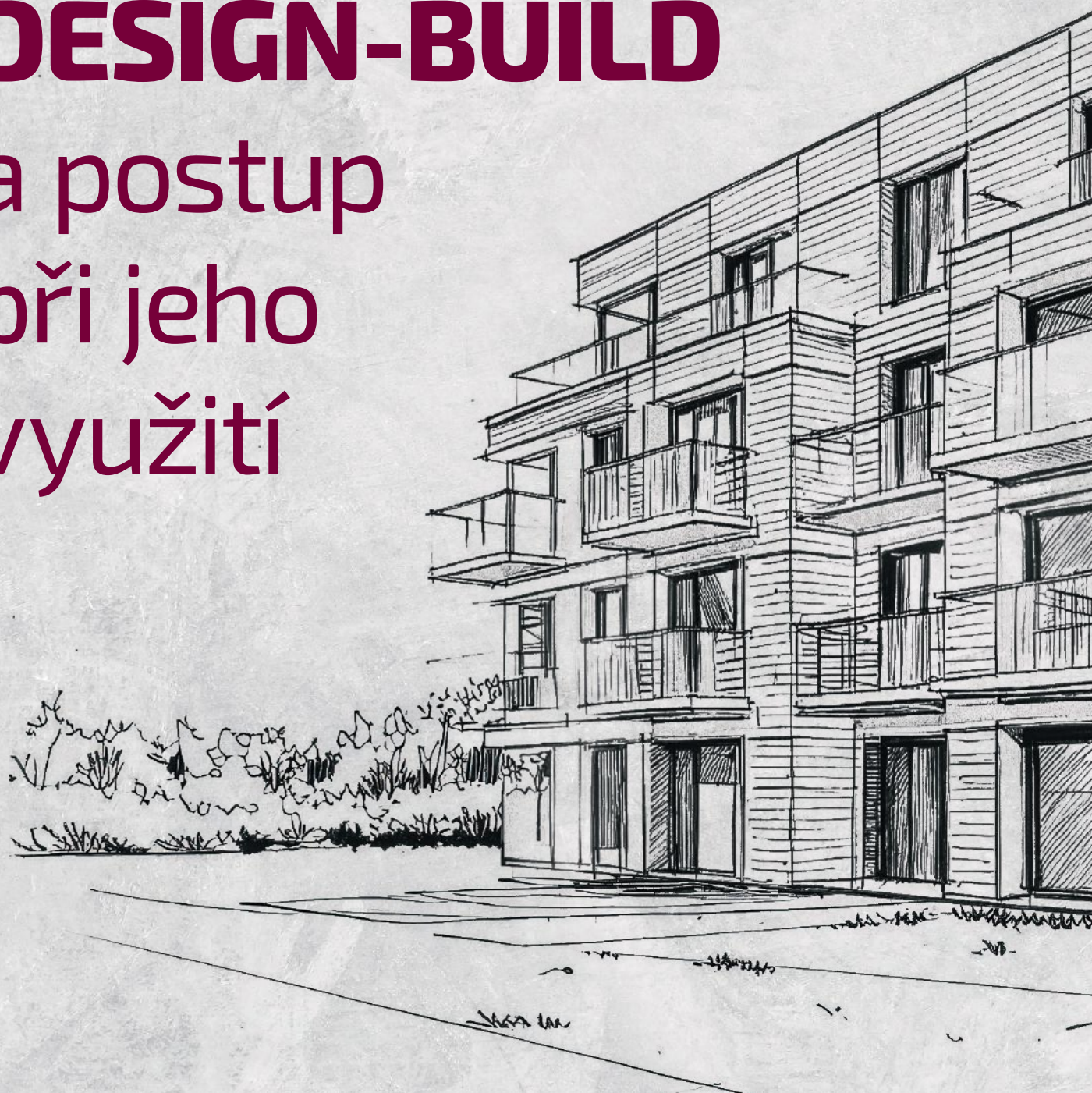
CENTRAL GROUP a mezinárodní poradenská společnost KPMG vždy v březnu a září na pololetních summitech zveřejňují své souhrnné analýzy a prognózy vývoje českého stavebnictví a bytového trhu. A to spolu s konkrétními doporučeními jak zlepšit stavební rozvoj a dostupnost bydlení. Více na arch-rozvoj.cz

Analýza a prognóza
stavebnictví a bytového trhu

Jaro–léto 2025



System DESIGN-BUILD a postup při jeho využití





DESIGN

3 možnosti výstavby bytových projektů

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 bytovou výstavbu po celé ČR a nejefektivnější je pro větší a střední projekty nad 50 bytů.

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 rozvíjet 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 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.

Výhody zjednodušeného systému DESIGN-BUILD

Cílem nového zjednodušeného systému DESIGN-BUILD je „ve velkém“ podpořit vznik nových nízkoenergetických a ekonomicky řešených nájemních bytů s kvalitní architekturou, které budou vlastnit a provozovat města a obce. Využít ho ale mohou i soukromí investoři.

- **Systém je vhodný pro bytovou výstavbu po celé ČR** a neefektivnější je pro větší a střední projekty nad 50 bytů
- Investorovi stačí mít jen pozemek a 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 o 10–20 % i více
- **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 samosprávy, a to s možností **využití všech dostupných dotací** a zvýhodněných úvěrů
- Velmi transparentní **systém s propracovanou metodikou**, vzorovými zadávacími podmínkami a vzorovými smlouvami
- 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



8 postupových kroků

při výstavbě zjednodušeným
systémem **DESIGN-BUILD**

1

Základní výchozí podmínky a možnosti poradenství pro města a obce

2

Zdarma posouzení záměru a vyhodnocení s možnostmi financování

3

Objednávka studie proveditelnosti, koncepce stavby a ocenění záměru

4

Finální rozvaha a projednání dostupných možností financování

5

Příprava výběrového řízení zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD

6

Výběrové řízení, výběr dodavatele, smlouva o dílo a cena stavby

7

Příprava stavby, realizace, technické kontroly a uvolňování financování

8

Převzetí zkolaudované stavby a následný pronájem, provoz a správa

Základní výchozí podmínky a možnosti poradenství pro města a obce

Základní podmínkou je, že **investor má zajištěný pozemek** (nebo alespoň předjednaný) a má rámcovou představu, co potřebuje a chce – tedy **strategický záměr** nebo případně už i koncepční studii svého záměru.

V případě zájmu konzultovat svůj strategický záměr nebo potřeby se poradit ohledně přípravy území a pozemku (land development) se může veřejný investor obrátit:

- a) na Iniciativu pro dostupné bydlení (IDB) – pokud má zájem o výstavbu dostupných nájemních bytů zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD (vhodné pro větší a střední projekty po celé ČR s minimálně 50 byty – může se jednat i o kombinaci výstavby veřejných nájemních bytů a například družstevních bytů nebo bytů k prodeji v jedné lokalitě)

nebo

- b) na příslušné regionální centrum podpory Státního fondu podpory investic (SFPI) – ve všech ostatních případech investičních záměrů samospráv

V případě zájmu o výstavbu zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD a služeb Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) vyplní investor ohledně svého záměru jednoduchý formulář na webu:

iniciativa-bydleni.cz



Zdarma posouzení záměru a vyhodnocení s možnostmi financování

Poté, co investor vyplní na webu jednoduchý formulář ohledně svého záměru, spojí se s ním specialista přední architektonicko-inženýrské společnosti LOXIA. Ta se v rámci Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) zabývá urbanistickým poradenstvím a technickou podporou pro samosprávy a další investory.

Pokud investiční záměr na bytovou výstavbu samosprávy odpovídá podmínkám pro využití systému DESIGN-BUILD, domluví si specialista společnosti LOXIA osobní **schůzku s vedením samosprávy k projednání záměru**. Spolu s tím proběhne i prohlídka místa plánované stavby a také konzultace na příslušném stavebním úřadě.

Následně LOXIA zpracuje pro samosprávu **zdarma materiál „Základní posouzení záměru“**. Tento výchozí materiál se specifikací záležitostí k dalšímu řešení by měl samosprávě posloužit k základní koncepční úvaze ohledně plánovaného záměru.

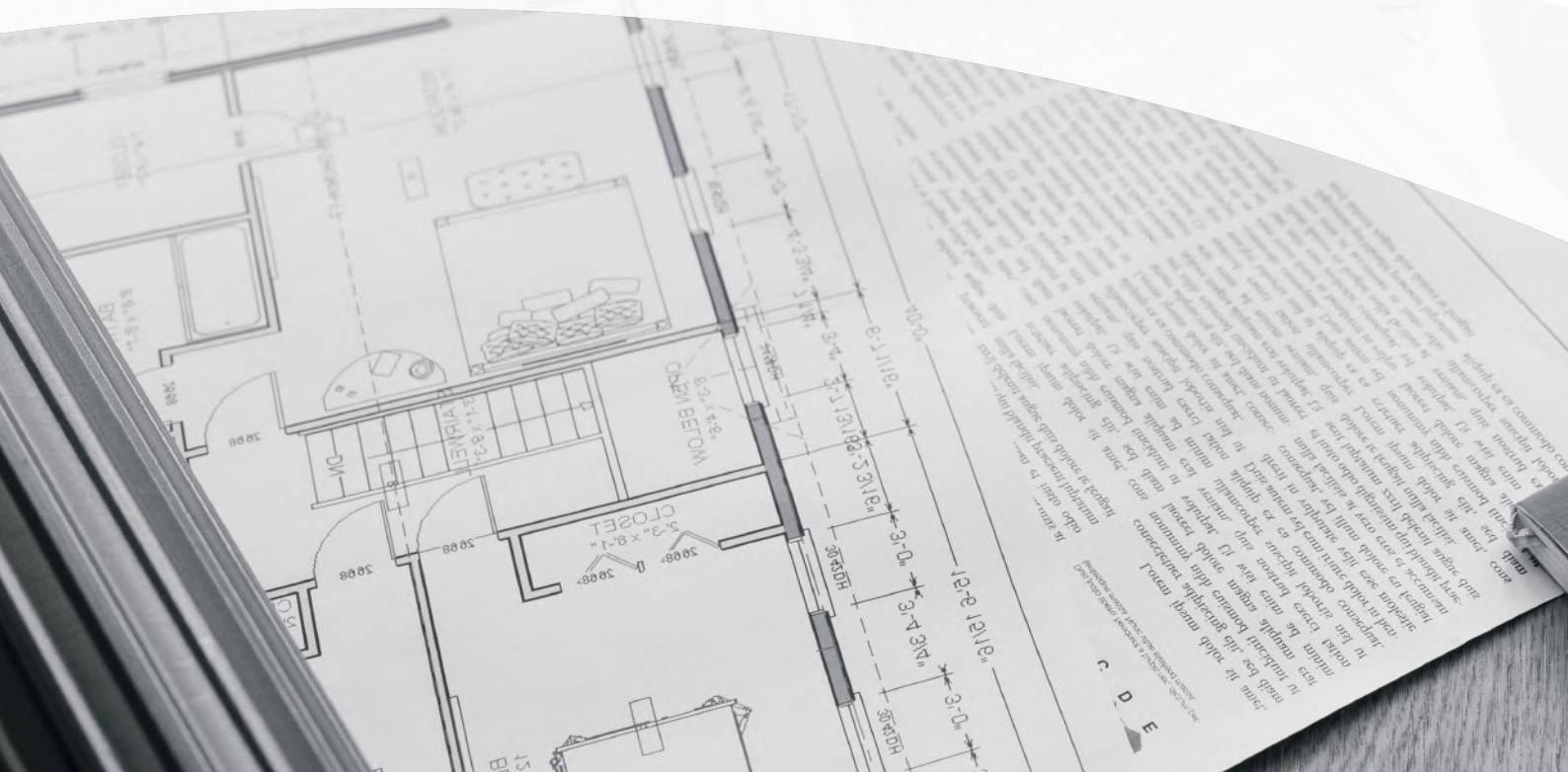
V návaznosti na „Základní posouzení záměru“ se pak s pověřeným vedoucím zástupcem samosprávy spojí specialista České spořitelny. Společně projednají představy a možnosti samosprávy ohledně financování záměru a Česká spořitelna pak pro samosprávu zpracuje **zdarma materiál „Základní finanční rozvaha s možnostmi financování“**. Česká spořitelna je největší tuzemskou bankou a v rámci Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) se specializuje na finanční poradenství a financování pro samosprávy. Její specialisté také vyhodnocují všechny dostupné možnosti dotací a zvýhodněných úvěrů od různých státních i evropských institucí pro veřejné investory v rámci všech dostupných programů podpory financování.

Objednávka studie proveditelnosti, koncepce stavby a ocenění záměru

Následně samospráva věc projedná a na základě toho pak potvrdí nebo upraví své zadání. Poté si může objednat zpracování dvou níže uvedených podrobných materiálů pro své finální rozhodnutí o dalším postupu.

Prvním je **„Studie proveditelnosti a koncepce stavby“** od společnosti LOXIA, která může být zpracována ve dvou stupních podrobnosti jako rámcová nebo jako podrobná studie. Cena této studie se podle rozsahu a náročnosti záměru pohybuje v rozmezí 60–160 tis. Kč (bez DPH) za Rámcovou studii a v rozmezí 180–480 tis. Kč (bez DPH) za Podrobnou studii.

Druhým materiálem je pak **„Nezávislé posouzení záměru s oceněním a cashflow“** od přední mezinárodní poradenské a auditorské společnosti KPMG, která je také účastníkem Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB). Cena tohoto nezávislého posouzení se pohybuje v rozmezí 180–250 tis. Kč (bez DPH) podle rozsahu a náročnosti záměru.



Následně samospráva záměr znovu projedná a na základě toho pak finálně potvrdí nebo upraví své zadání. Před tím ještě může investor v případě svého zájmu ve věci vyhodnocení a porovnání technického řešení plánované stavby kontaktovat Národní centrum Stavebnictví 4.0 při Českém vysokém učení technickém (ČVUT) a vyžádat si **konzultaci nebo posudek v technických otázkách**. Cena za tuto konzultaci nebo posudek od ČVUT je počítána hodinovou sazbou nebo paušálem 12–40 tis. Kč podle rozsahu a náročnosti zadaných instrukcí. Poté je už čas na finální rozvahu a projednání všech dostupných možností financování investičního záměru u Státního fondu podpory investic (SFPI), Národní rozvojové banky (NRB) a případně dalších institucí a bank. S tím **mohou samosprávám zdarma pomoci odborníci** z České spořitelny nebo KPMG.

Financování výstavby veřejných dostupných nájemních bytů se obvykle skládá ze čtyř součástí:

- a) **vlastní finance samosprávy** (pokud je má k dispozici)
- b) **veřejné dotace** (od Státního fondu podpory investic – SFPI)
- c) **zvýhodněné úvěry** (od Státního fondu podpory investic – SFPI anebo Národní rozvojové banky – NRB)
- d) **komerční úvěry** (od bank na trhu – ty většinou poskytují veřejnému sektoru lepší podmínky)

Cílem by mělo být předjednání vhodného finančního mixu, aby bylo splácení čerpaného úvěru pokud možno „samofinancovatelné“ z výnosů z budoucího nájemného. Zároveň je potřeba počítat s tím, že veřejné dotace a zvýhodněné úvěry mohou být samosprávě finálně potvrzeny až po pravomocném stavebním povolení, což bude určitou dobu trvat.

Příprava výběrového řízení zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD

Dalším krokem je pak už příprava transparentní veřejné zakázky. V této věci se může samospráva obrátit na největší českou právní kancelář HAVEL & PARTNERS, která je také účastníkem Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB). Zaměřuje se na celou řadu právních oblastí (včetně veřejných zakázek a stavebního práva) a výraznou specializací je také právní agenda pro municipality. Klíčové je, aby příprava a celý průběh veřejné soutěže i následná smlouva o dílo byly **zcela v souladu se Zákonem o zadávání veřejných zakázek** a aby neomezovaly hospodářskou soutěž mezi dodavateli.

Právní kancelář HAVEL & PARTNERS s rozsáhlým praktickým know-how ohledně zjednodušeného systému DESIGN-BUILD, může na základě objednávky samosprávy komplexně zpracovat **zadávací dokumentaci pro veřejnou zakázku** tímto systémem. A to na základě vzorových dokumentů připravených pro tyto účely v režimu DESIGN-BUILD včetně vzorové smlouvy o dílo a technické a funkční specifikace stavby podle zadání investora. Současně bude zajištěna i kompatibilita a příslušné úpravy vzorové dokumentace v návaznosti na zvolené způsoby financování výstavby (například přizpůsobení zadávací dokumentace a smlouvy o dílo dotačním podmínkám apod.). Základní cena za tyto právní služby se pohybuje v rozmezí 75–150 tis. Kč (bez DPH) podle rozsahu a náročnosti záměru.



Pro dosažení co nejvýhodnějších podmínek a co největšího výběru pro samosprávy je při zachování kvalitativních a funkčních kritérií vhodné **nechat maximální flexibilitu pro předložené nabídky**. Tak se mohou účastnit různí dodavatelé s různými řešeními a koncepty, a to **jak zděných a monolitických, tak i montovaných staveb** (za předpokladu, že splňují zadávací podmínky stanovené investorem). Součástí zadávacích podmínek může být i hmotová studie stavby (vycházející ze zpracované „Studie proveditelnosti a koncepce stavby“), která může být v soutěžních podmínkách určena jako závazná nebo jen orientační.

V rámci veřejné zakázky podávají dodavatelé své nabídky v předepsané formě, a to i s podrobnou studií stavby. Po projednání vybere samospráva pro ni nejvhodnější nabídku. **Pokud investorovi žádná nabídka nebude vyhovovat, může soutěž zrušit** podle důvodů uvedených v Zákoně o zadávání veřejných zakázek, a to bez jakékoliv náhrady pro dodavatele, kteří předložili své nabídky. Vzorová **smlouva o dílo a její přílohy** (vč. technické a funkční specifikace stavby) jsou už součástí zadávacích podmínek, takže budou pro vybraného dodavatele závazné.

Cena stavby je v rámci zjednodušeného systému DESIGN-BUILD stanovena tak, že **cena za přípravu stavby** (architektonicko-projekční činnost, hydrogeologický průzkum a inženýring) a **cena za horní stavbu** je v nabídce pevně stanovena paušální částkou. **Cena za spodní stavbu** a další související plnění (zejm. napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, případné opěrné zdi v rámci řešení výstavby ve svahu apod.) 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. Ještě **před zahájením stavby tak může mít investor zcela jasnou a pevnou cenu celé stavby**, se kterou může závazně počítat.

Po uzavření smlouvy o dílo vybraný dodavatel zpracovává projektovou dokumentaci pro povolení záměru a následně i pro vlastní realizaci. Dále také zajišťuje veškerou inženýrskou činnost.

Po vydání stavebního povolení (povolení záměru) samospráva znovu projedná a vyhodnotí možnosti financování a nejvhodnější mix různých zdrojů (zejm. s ohledem na aktuálně dostupné dotace a zvýhodněné a komerční úvěry). Pokud by samospráva objektivně nedosáhla na potřebné financování, bude mít právo od smlouvy s dodavatelem odstoupit. V takovém případě by mu uhradila jen vynaložené náklady na přípravu stavby podle předložené nabídky.

Poté, kdy je stavba povolena a je zajištěno financování výstavby, vybraný **dodavatel začíná vlastní výstavbu**. V rámci zjednodušeného systému DESIGN-BUILD může být platba dodavateli rozdělena například jen do **5 splátek po 20 % ceny**, kdy se vždy platí až za dokončené a technicky zkontrolované plnění, a to následujícím způsobem:

- 20 % po celém procesu přípravy stavby a po dokončení spodní stavby (základová deska vč. případných podzemních podlaží)
- 20 % po dokončení hrubé stavby (nosné konstrukce stavby)
- 20 % po dokončení montáže výplní fasádních otvorů a vnitřních příček
- 20 % po dokončení rozvodů ZTI, ELE, VZT, ÚT a dokončení hrubých omítek
- 20 % po dokončení stavby a její kolaudaci – při předání do užívání samosprávy



8

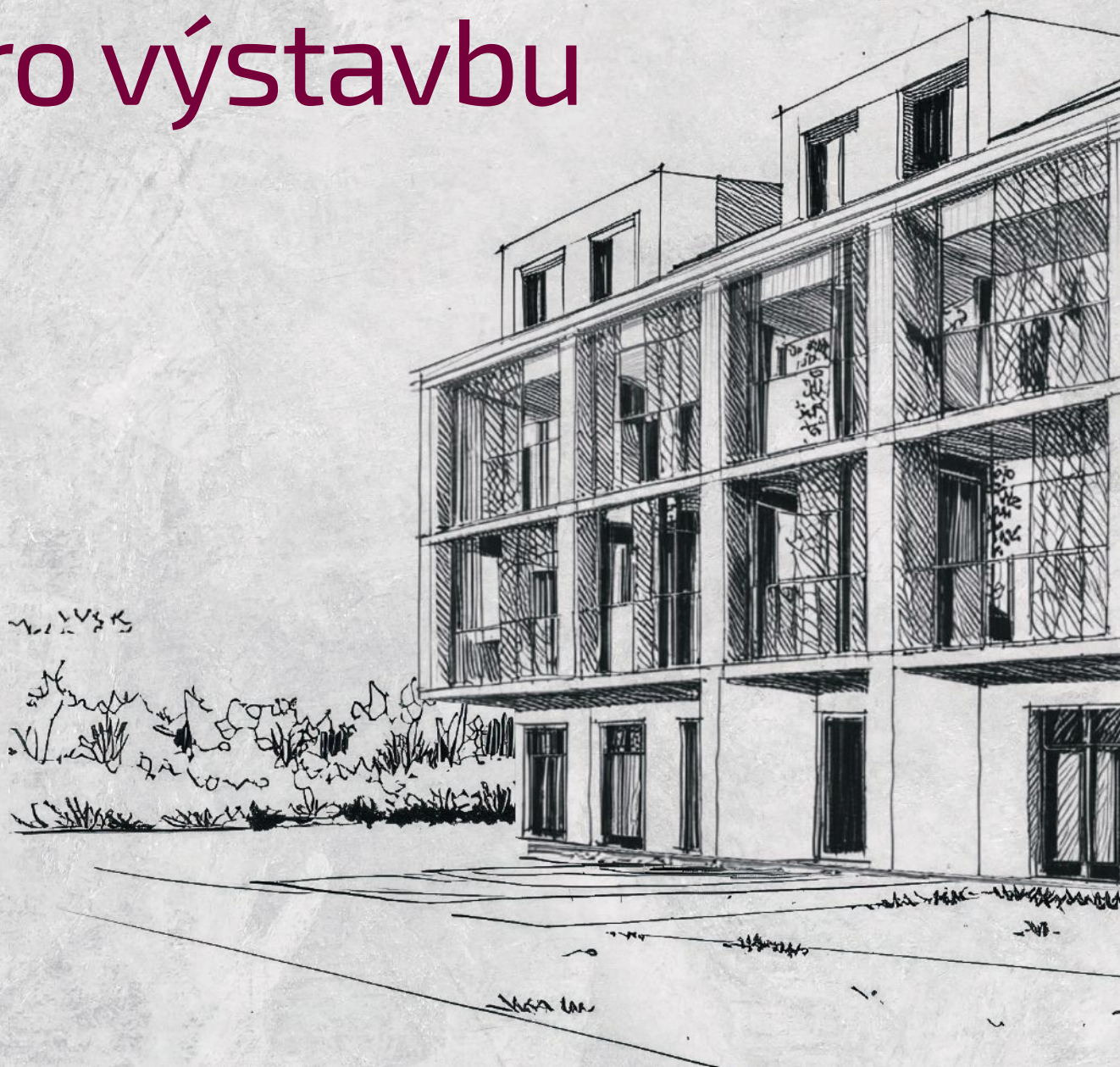
Převzetí zkolaudované stavby a následný pronájem, provoz a správa

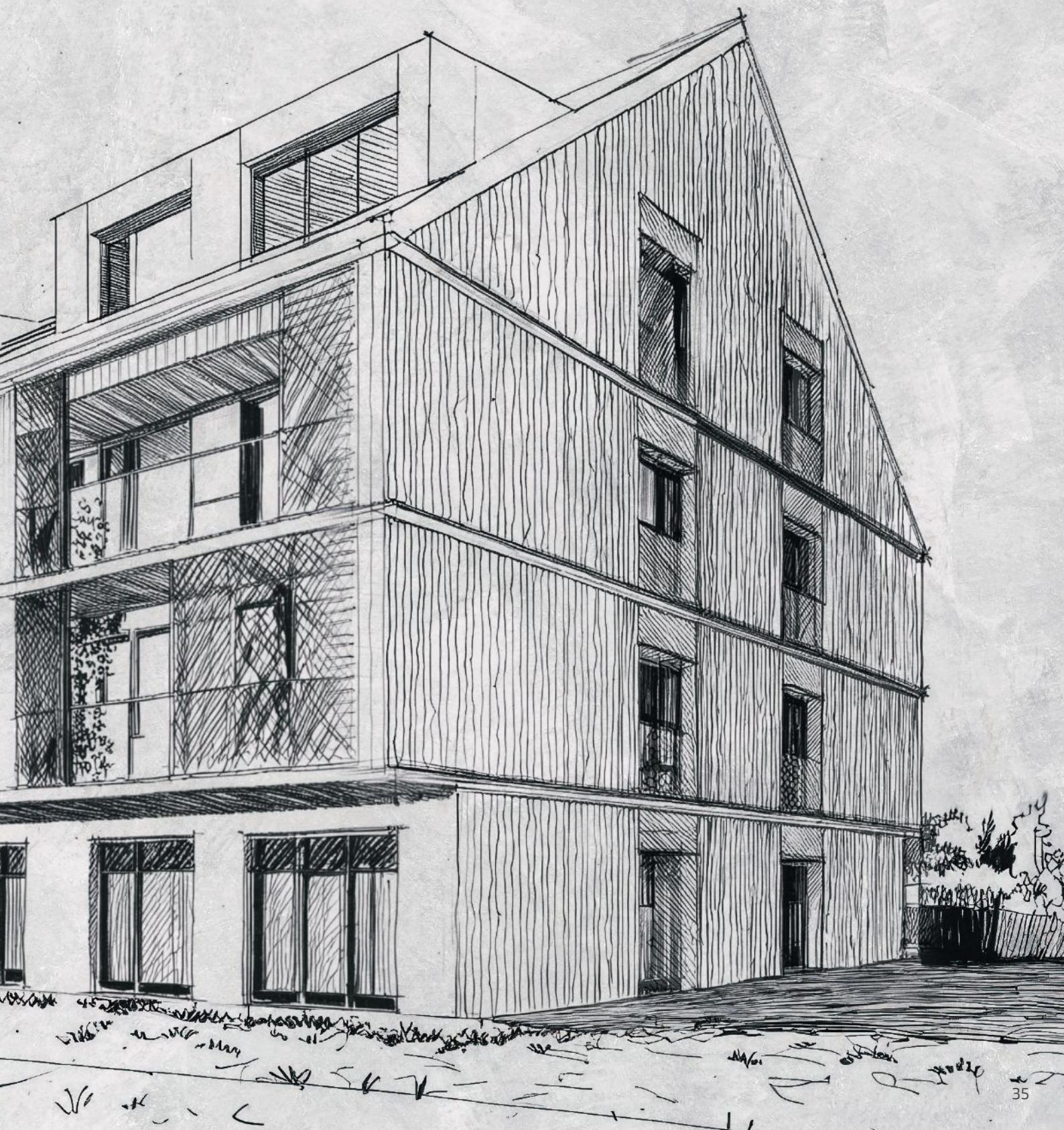
Jako technického zástupce investora si samospráva může zvolit společnost LOXIA s rozsáhlým know-how systému DESIGN-BUILD, která pak před uvolňováním jednotlivých finančních plateb pro dodavatele zpracovává pro samosprávu a financující instituce „**Protokol o technické kontrole**“. V případě zájmu o další ověření si může samospráva také objednat „**Nezávislé posouzení plnění podmínek smlouvy**“ od KPMG, a to buď pro každou uvolňovanou platbu nebo až před finálním převzetím dokončené stavby.

Po dokončení a kolaudaci stavby přejímá samospráva stavbu do svého užívání, a to s plnou zárukou na kvalitu 5 let. Následně byty pronajímá v souladu se svou bytovou politikou a také v souladu s podmínkami čerpaných dotací a úvěrů. Vlastní pronájem, provoz a správu může zajišťovat buď externě nebo prostřednictvím vlastních pracovníků.



Příprava a rozvoj území a pozemku pro výstavbu





Vlastní přípravě projektu předchází

LAND DEVELOPMENT

Předtím, než samospráva začne plánovat vlastní bytový projekt, musí si vyjasnit, co potřebuje a chce (tedy mít strategický záměr). A to v návaznosti na svoji politiku a koncepci podpory bydlení a s ohledem na své možnosti. Základní podmínkou je pak mít zajištěný (nebo alespoň předjednaný) vhodný pozemek pro výstavbu. A je nutné důkladně analyzovat všechny záležitosti s tímto pozemkem i širším územím spojené.





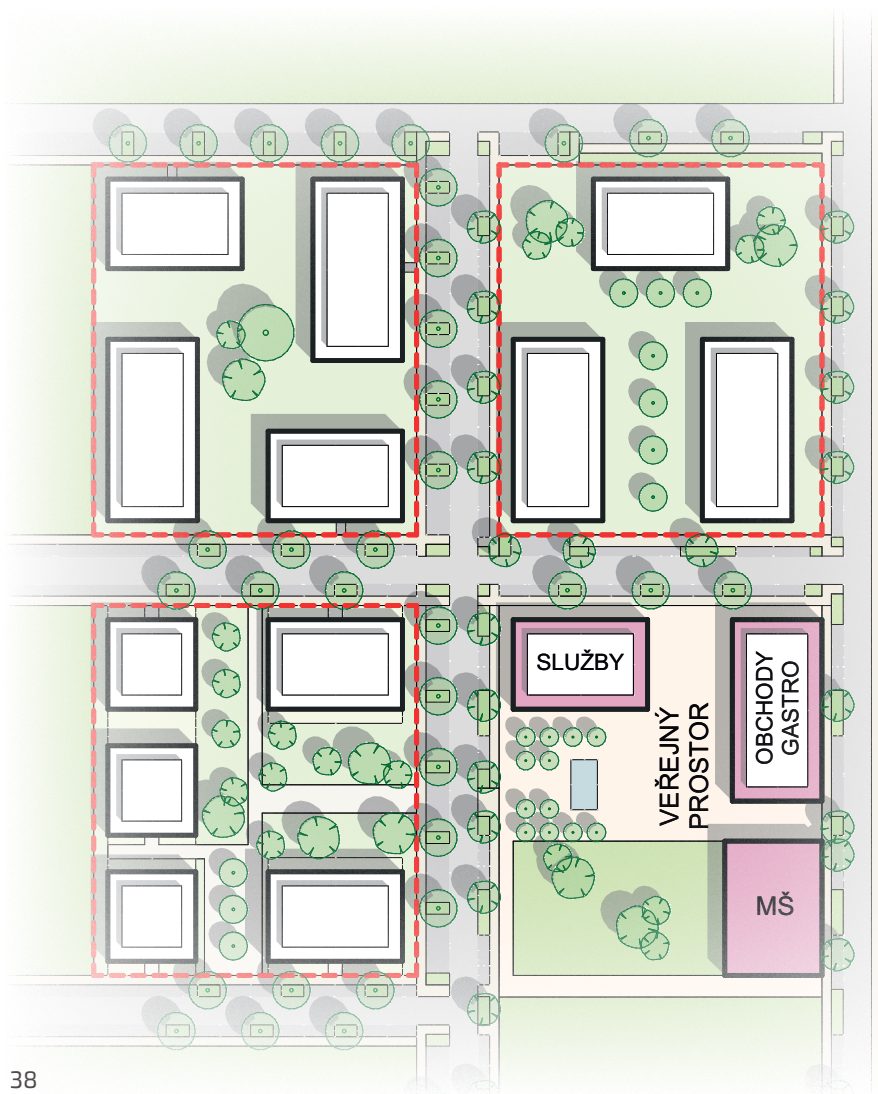
Co je třeba analyzovat a řešit:

- ✓ Majetkoprávní záležitosti
- ✓ Územní plán, regulace a omezující podmínky
- ✓ Dopravní a technická infrastruktura
- ✓ Občanská vybavenost
- ✓ Sektorizace území pro různé využití
- ✓ Urbanismus a veřejný prostor
- ✓ Studie proveditelnosti a koncepce stavby

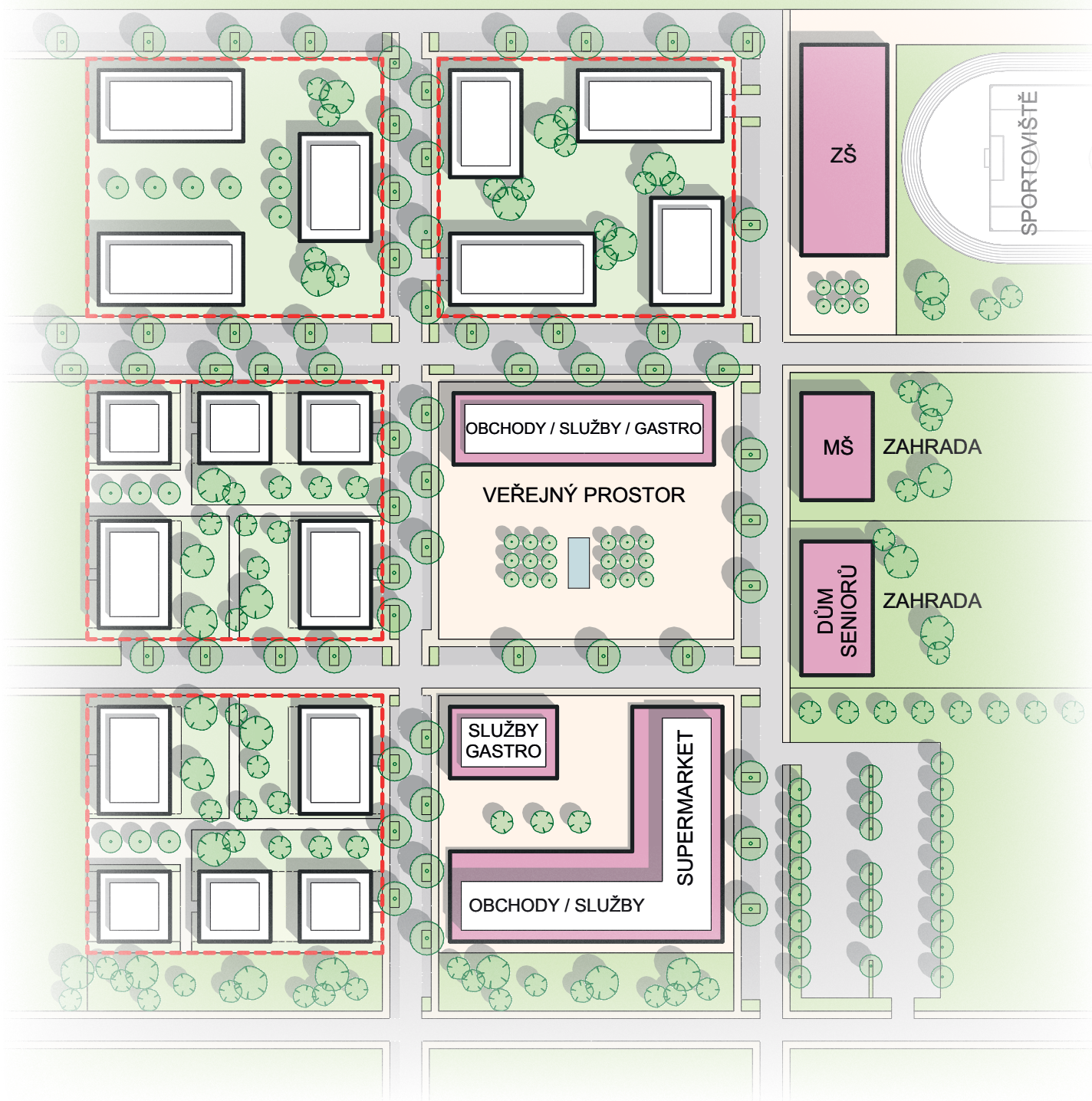


Sektorizace území pro různé využití

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 navrhnout 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.



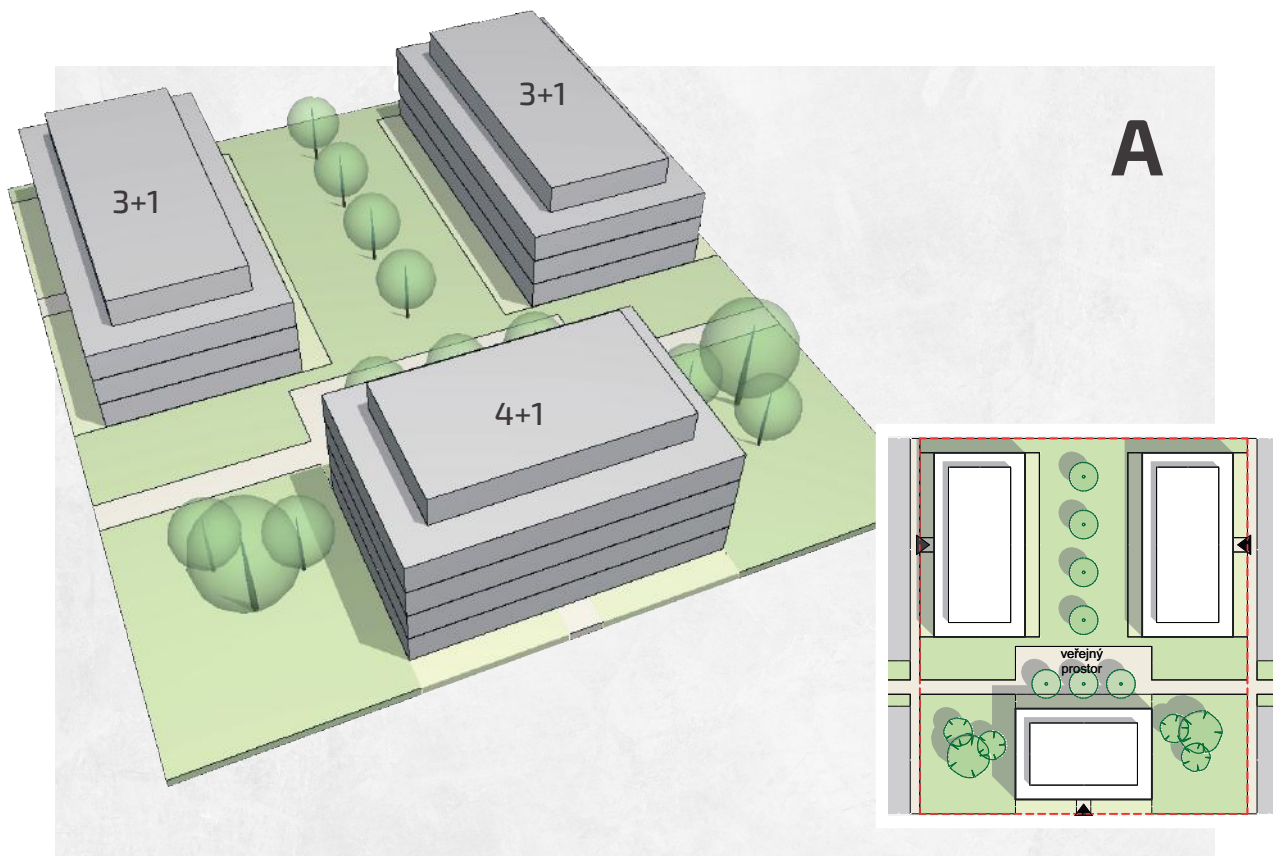
Příklad multifunkční sektorizace pozemku o velikosti zhruba 3 hektary. Kromě tří sektorů pro bydlení je zde navržena mateřská škola s vlastní zahradou. A pak také stavby s využitím parteru pro služby, obchody, gastro a v horních patrech pro bydlení. Celkem zde tak může vzniknout zhruba 400 bytů střední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

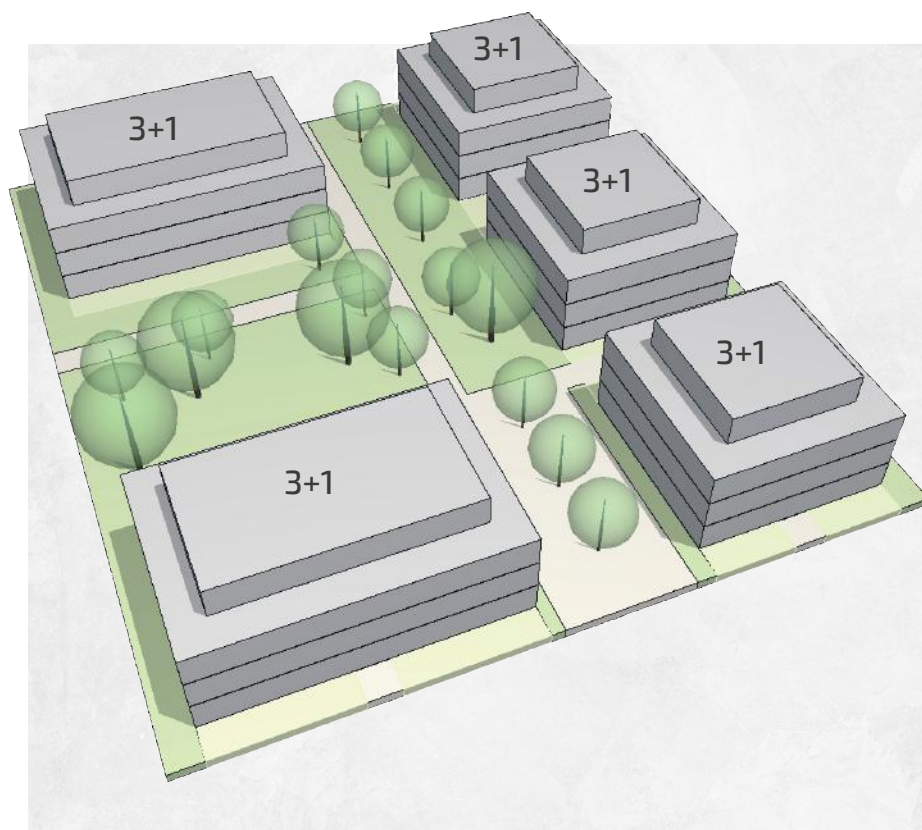
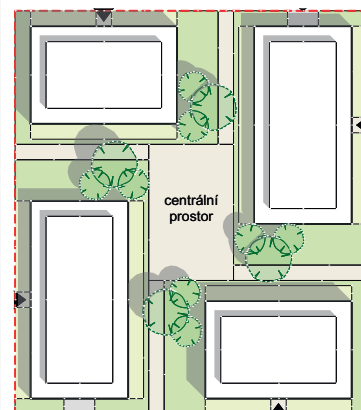
Urbanismus a veřejný prostor

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.

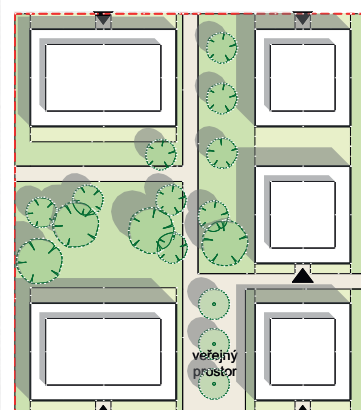




B



C



Možné ECO-SMART prvky a modrozelená infrastruktura

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)



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a mix of light and dark facades. The building features balconies with glass railings and large windows. In the foreground, there is a paved area with a bicycle rack containing several bicycles, a street lamp, and a tree with yellow autumn leaves. The sky is overcast. Lines connect text boxes to specific features on the building and its surroundings.

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)

Využít typové řešení nebo individuální návrh?

Optimalizovaná typová řešení jsou osvědčené projekty bytových domů, které byly navrženy s ohledem na efektivitu, udržitelnost a snadnou údržbu. Jsou konstrukčně i dispozičně optimalizovaná a zároveň velmi flexibilní. Na stejném základě umožňují velmi rozmanitou architekturu, různou velikost i výšku staveb a různou skladbu dispozic bytů. Díky jejich variabilitě je možné je využít pro většinu záměrů na výstavbu dostupných nájemních bytů po celé ČR, a to i na pozemcích výškově členitých.

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)



Možnost variabilní velikosti a výšky u bytových staveb



**Zvětšování
do délky**



**Zvětšování
do výšky**



**Postupné
zvětšování do výšky**

Možnost variabilního řešení parteru u typových staveb (služby, obchody, mateřská škola apod.)



Možnost variabilního řešení do svahu u typových staveb (v parteru nebytové prostory nebo byty)



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**



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 udržitelnost, šetrnost k životnímu prostředí 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. Řešení pro města a obce nabízí 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
- ✓ **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 trvanlivost, a přitom zajistit nákladovou efektivitu nejen při výstavbě, ale i po celou dobu provozu stavby. Tomu musí odpovídat zvolené materiály, technologie i postupy výstavby.

**Nutnost zdravé rovnováhy mezi ekologickým
přístupem a cenovou dostupností**



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**

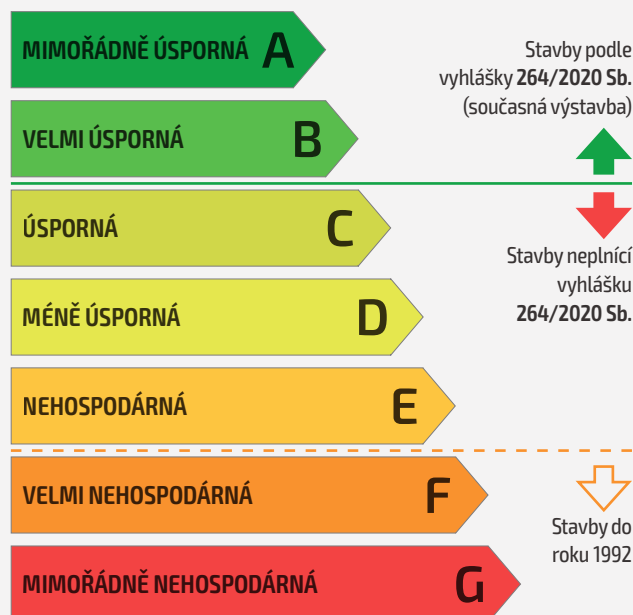
Energetické řešení dostupných bytů

(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 zaříděny 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/m²/rok	3,7 MWh/rok	13.320 Kč
PENB B	80 kWh/m²/rok	5,6 MWh/rok	20.160 Kč
PENB C	107 kWh/m²/rok	7,5 MWh/rok	26.960 Kč
PENB D	153 kWh/m²/rok	10,7 MWh/rok	38.550 Kč
PENB E	200 kWh/m²/rok	14,0 MWh/rok	50.400 Kč
PENB F	247 kWh/m²/rok	17,3 MWh/rok	62.240 Kč
PENB G	286 kWh/m²/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, nespolehat 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

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 většinou vychází cenově přijatelněji výstavba tradičním způsobem. Možností je ale i případná kombinace těchto přístupů.



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
- ✗ **Mezioborová spolupráce** – 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



KATALOG – ukázky typových řešení bytových staveb





Ukázky typových řešení od CENTRAL GROUP

V rámci výběrových řízení pořádaných investory v systému DESIGN-BUILD jsou schopni různí dodavatelé nabídnout využití svých optimalizovaných typových řešení se svým know-how. Vzniká tak zdravé konkurenční a inovativní prostředí, ze kterého mohou investoři profitovat. Na následujících stranách je nabídka největšího tuzemského rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP. Šest variabilních typových řešení je s plochou střechou a čtyři jsou se šikmou střechou. Podlažnost navržených typů je 2 + ustoupené podlaží až 5 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**

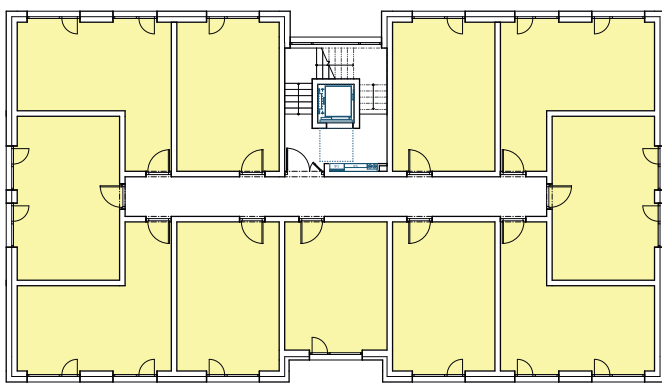


Typ **B-4**



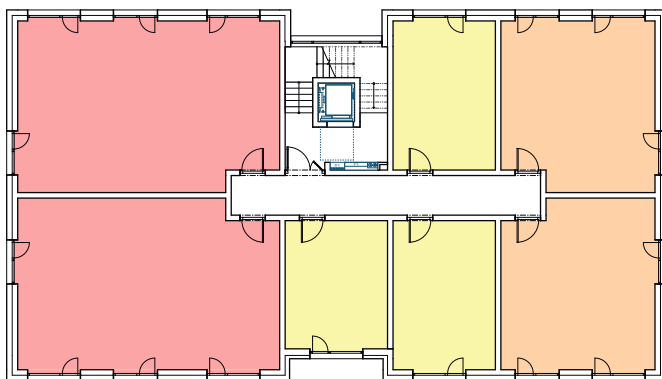
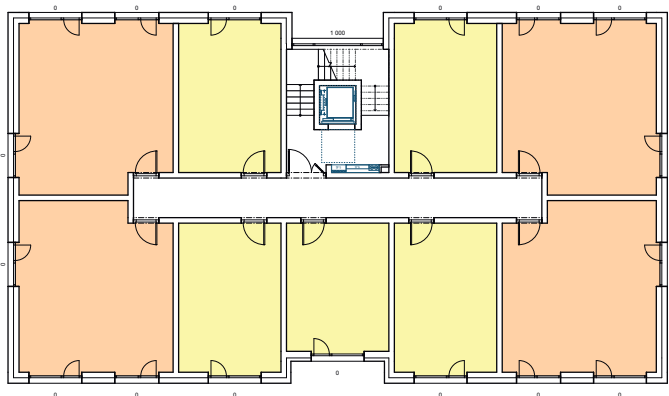
Variabilní mix dispozic

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 podsklepen s umístěním parkovacích stání a úložných sklepů. Stavba může být řešena i do svahu a v přízemí je možné umístit komerční prostory.



**Řešení jen s malými byty
1+kk**

**Řešení s menšími byty
1+kk a 2+kk**

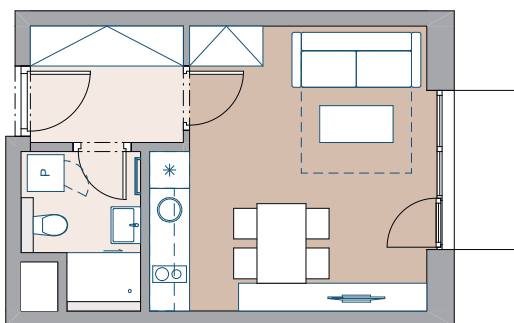


**Řešení s menšími i většími byty
1+kk až 3+kk**

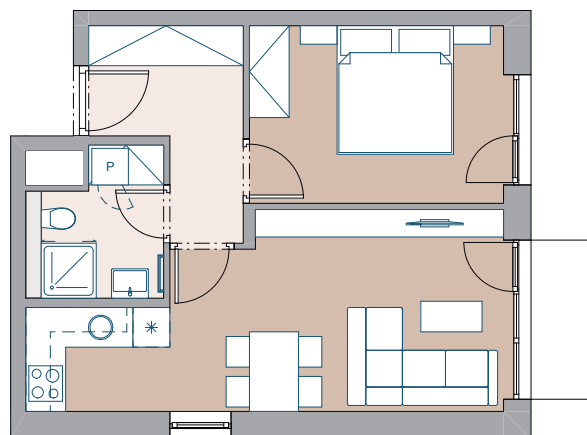
Efektivní dispoziční řešení

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.

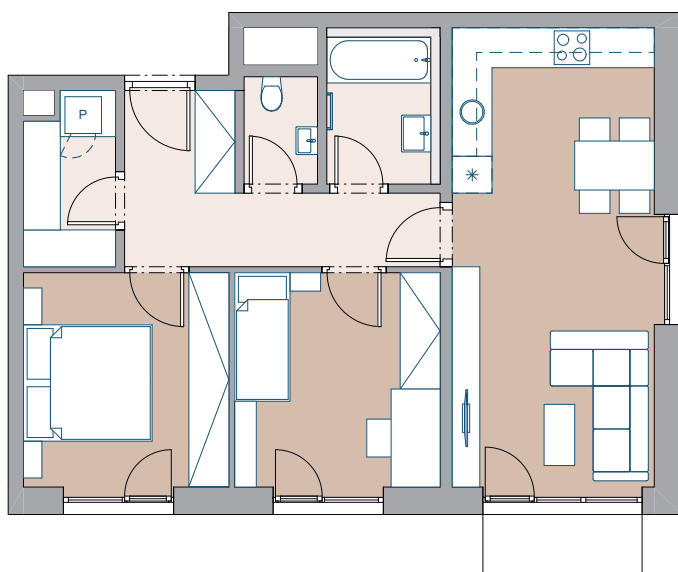
Je třeba omezit neproduktivní prostory (chodby) a klást důraz na vhodné otevírání dveří i umístění okenních otvorů s ohledem na efektivní „zařiditelnost“. Je potřeba navrhnout i dostatek úložných prostorů ve vestavěných skříních nebo v komoře/šatně u větších bytů.



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 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 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



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 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 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 – Residence, 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



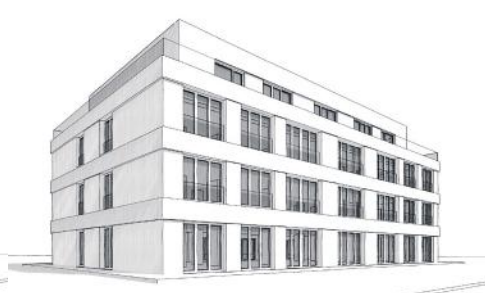
Různé standardy řešení



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 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



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



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



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



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 – Residence, 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 – Residence, Komfort nebo Ekonomy.

Autorská práva: CENTRAL GROUP

Varianta s lodžiemi



Variabilní provedení, velikost a výška stavby



Různé standardy řešení



REZIDENCE
nadstandardní řešení
architektury a materiálů



KOMFORT
optimalizovaný střední
standard řešení



EKONOMY
maximálně efektivní
a úsporné řešení

Kapitola 6

Nabídka poradenství a služeb v rámci DESIGN-BUILD





CENTRAL GROUP

– největší rezidenční stavitel v ČR

Za 30 let své činnosti CENTRAL GROUP úspěšně dokončil již **více než 20 tisíc nových bytů ve 200 rezidenčních projektech**. Společnost v současnosti vlastní po celé Praze kolem 1,5 milionu m² pozemků a brown-fieldů, na kterých připravuje více než 35 tisíc nových bytů. CENTRAL GROUP je ryze česká firma s českým vlastníkem, kdy všechny vydělané peníze jsou investovány do dalšího rozvoje. Každý rok platí firma státu stovky milionů korun na daních. Desítkami milionů také pomáhá různým charitám.

CENTRAL GROUP má **silné finanční zázemí a široké know-how největšího rezidenčního stavitele v ČR**. Má přes 30 let zkušeností s navrhováním, přípravou, povolováním a realizací menších bytových projektů i celých městských čtvrtí. Společnost má vlastní tým 120 architektů, projektantů a technických analytiků a díky tomu dokáže své projekty maximálně stavebně i uživatelsky optimalizovat. A díky velkému objemu výstavby v mnoha miliardách korun ročně dokáže od dodavatelů materiálu a prací získat ty nejlepší možné ceny na trhu. **CENTRAL GROUP nyní svou působnost rozšiřuje po celé ČR**. A svoje know-how, optimalizovaná typová řešení a nejlepší dosažitelné ceny na trhu je schopný nyní nabídnout městům, obcím i dalším investorům v regionech.

Nabídka služeb pro města a obce:

- ✓ **Účast CENTRAL GROUP ve výběrových řízeních na návrh a realizaci bytových staveb kdekoli v ČR v rámci zjednodušeného systému DESIGN-BUILD (minimálně 50 bytů)**
- ✓ **Možnost využití 10 optimalizovaných typových řešení bytových staveb CENTRAL GROUP s velkou variabilitou (6 typů s plochou střechou a 4 typy se šikmou střechou) nebo možnost zcela individuálního návrhu podle strategického záměru investora**
- ✓ **Při využití systému DESIGN-BUILD je v rámci výběrového řízení podrobná architektonická studie od CENTRAL GROUP zcela ZDARMA, a to s využitím některého z 10 typových řešení nebo jako zcela individuální návrh**
- ✓ **V případě zájmu investora jen o zpracování podrobné architektonické studie s využitím některého z 10 typových řešení, jejichž autorem je CENTRAL GROUP a ke kterým má autorská práva, bude cena vyčíslena podle velikosti a náročnosti záměru**

**CENTRAL
GROUP**

Kontakt pro města a obce:



iniciativa@central-group.cz



605 227 221



**CENTRAL
GROUP**

Stavíme

nové byty po celé ČR

Pro města a obce, ale i družstva, podniky a institucionální investory navrhujeme a stavíme optimalizované typové bytové domy systémem DESIGN-BUILD (výběr z 10 typů), a to po celé ČR.

central-group.cz/iniciativa

ČESKÁ SPOŘITELNA

– partner měst a obcí

Česká spořitelna je **banka s nejdelší tradicí** na českém trhu. Od svého založení v roce 1825 banka podporuje posilování prosperity domácností a celé společnosti. Své služby poskytuje jednotlivcům, malým a středním podnikům, městům a obcím. Česká spořitelna samozřejmě financuje i velké korporace a nabízí služby v oblasti finančních trhů. Mnohé z jejích produktů a služeb jsou jedničkami na českém trhu. Od roku 2000 je banka součástí silné středoevropské skupiny Erste.

V oblasti veřejného sektoru nabízí Česká spořitelna širokou škálu služeb zahrnující platební a digitální služby, inovativní platební řešení, investiční i provozní financování, předfinancování dotačních projektů, investiční služby a zhodnocování volných finančních prostředků.

Jsme schopni vám pomoci s přípravou a realizací investičních plánů. Rozumíme složitosti procesu tvorby obecních rozpočtů a jejich skladby, posuzování finanční stability municipality i bezpečné míře zadlužení a úvěruschopnosti pro připravované strategické investice, např. při rozhodování o rozšiřování bytového fondu. Jsme připraveni poskytnout poradenství v otázkách procesní proveditelnosti a dlouhodobé finanční udržitelnosti uvažovaných investičních záměrů včetně posouzení optimální možnosti zabezpečení navazujícího dlouhodobého provozu a obnovy majetku.

Nabídka bezplatných služeb pro města a obce:

- ✓ **Konzultace způsobů financování projektů v oblasti dostupného bydlení s ohledem na velikost municipality a možnosti jejího rozpočtu**
- ✓ **Posouzení cash flow a finanční struktury konkrétních projektů**
- ✓ **Návrhy optimální struktury financování s ohledem na dostupné dotační programy a zvýhodněné úvěry (SFPI, NRB)**
- ✓ **Zhodnocení a porovnání jednotlivých variant dle potřeb a očekávání municipality**

ČESKÁ 
spořitelna

Kontakt pro města a obce:

✉ 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 služeb pro města a obce:

- ✓ **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 města a obce:

✉ 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 Právnická 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 služeb pro města a obce:

- ✓ **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 města a obce:

✉ 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 sepis 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 30lety zkušeností**, 60členným týmem a sídlem na pražských Vinohradech. Loxia znamená latinsky křivka. Křivka má dokonalost přímky a zároveň svobodu čáry. Musí v ní být řád i respekt k zákonitostem, ale také sebevědomí a odvaha. A přesně tak v Loxia tvoříme – promyšleně, zodpovědně, avšak stále kreativně a svobodně.

Klienti jsou pro nás na prvním místě, bojujeme za vás od prvního návrhu až po finální realizaci. Váš projekt je i náš projekt – a dotáhneme ho společně do konce.

Rozum namísto senzace je principem naší práce. Architektura není jen umění. Je to řemeslo, které vyžaduje zodpovědnost. K okolí. K lidem. K přírodě. I ke generacím, které přijdou po nás. Budovy nemají plnit titulní stránky novin, mají sloužit lidem. Mají být rafinovaně krásné, udržitelné a prosperující.

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 služeb pro města a obce:

- ✓ **Analýza pozemků – Posuzujeme potenciál území, jeho limity a proveditelnost projektů**
- ✓ **Urbanismus – Navrhujeme funkční a estetická řešení na míru do dané lokality**
- ✓ **Architektonické studie – Tvoříme koncepty budoucích staveb**
- ✓ **Povolení záměru – Zajišťujeme potřebnou dokumentaci**
- ✓ **Provádění stavby – Zajišťujeme potřebnou dokumentaci**
- ✓ **Výběr dodavatele – Pomáháme s nalezením kvalitních partnerů**
- ✓ **Autorské dozory – Kontrolujeme kvalitu i soulad s projektem**
- ✓ **BIM – Využíváme digitální modelování**
- ✓ **Vizualizace, PR a videoprezentace – Profesionálně komunikujeme projekty**
- ✓ **Veřejná projednání – Organizujeme setkání s veřejností**

LOXIA
architects engineers

Kontakt pro města a obce:

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



Odhodláni měnit výzvy v reálné budovy



www.loxia.cz

LOXIA

Národní centrum Stavebnictví 4.0

Národní centrum Stavebnictví 4.0 je **inovativní akademicko-průmyslová platforma** zaměřená na transformaci stavebnictví prostřednictvím digitalizace, automatizace, robotizace a udržitelných technologií. Bylo založeno v lednu 2021 na ČVUT v Praze a v roce 2022 se stalo součástí Českého institutu informatiky, robotiky a kybernetiky s podporou MPO a MMR. Sdružuje akademické instituce, jako jsou stavební fakulty na ČVUT v Praze, VUT v Brně a VŠB-TUO, spolu s průmyslovými partnery, včetně stavebních společností, výrobců stavebních materiálů, generálních dodavatelů staveb a projekčních firem. Jeho hlavním posláním je propojení výzkumu s praxí a implementace moderních technologií do všech fází stavebního procesu – od návrhu přes výstavbu až po provoz a údržbu budov a infrastruktury.

Díky spolupráci s průmyslovými partnery a veřejnou správou podporuje NCS 4.0 zavádění inovativních metod s důrazem na udržitelnost a minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí. Centrum se aktivně podílí na výzkumných a vývojových projektech na národní i mezinárodní úrovni a usiluje o vytvoření testbedů pro Stavebnictví 4.0 určených k testování nových technologií. Jeho cílem je **podpora českého stavebnictví v přechodu na modernější, efektivnější a ekologičtější metody** stavební produkce a posílení konkurenceschopnosti českých firem v mezinárodním měřítku.

Nabídka služeb pro města a obce:

- ✓ **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 města a obce:



ncs40@cvut.cz



224 354 276



DÍKY ZNALOSTEM
k dostupnějšímu bydlení



ZDARMA

zpracování posouzení záměru
a vyhodnocení možností financování
pro veřejné i soukromé investory

Vyplňte jednoduchý formulář na webu
iniciativa-bydleni.cz 





Optimalizované
typové projekty
bytových staveb
ZDARMA

při využití systému DESIGN-BUILD

Jinak možnost objednání architektonické studie
za cenu stanovenou podle konkrétního záměru

iniciativa-bydleni.cz 

Iniciativa pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je odborným think-tankem předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v ČR. Kromě soukromé výstavby je klíčová masivní výstavba dostupných nájemních bytů ze strany měst a obcí, a to s využitím zjednodušeného systému DESIGN-BUILD a typových řešení staveb. Systém mohou využít veřejní i soukromí investoři po 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).

Zakládající účastníci Iniciativy



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

Iniciativa pro
**dostupné
bydlení**



iniciativa-bydleni.cz



info@iniciativa-bydleni.cz



+420 605 227 221