

INŽENÝRSKÝ DEN



**Proč je v ČR dostupné bydlení nedostupné?  
Kdo a jak to může změnit?**

**Poradna stavbařů pro menší obce a města**



[inzenyrsky-den.ckait.cz](http://inzenyrsky-den.ckait.cz)





## **Proč je v ČR dostupné bydlení nedostupné? Kdo a jak to může změnit?**

### **Poradna stavbařů pro menší obce a města**

**pondělí 27. května 2024, 10:00–16:00 hod.**

**Hotel Olšanka, Táboritská 23/1000, 130 00 Praha 3**

**Moderované panelové diskuze završené kulatým stolem  
Dotazy a odpovědi na konci každé panelové diskuze**

Jsou ceny stavebních dodávek nepřiměřeně vysoké a způsobují finanční nedostupnost bytů na současném realitním trhu? Budou se opravdu prodávat běžné nové byty jen v cenách od 90 000 do 200 000 Kč za metr čtvereční? Za kolik dokáží projektanti a stavební firmy navrhnout a postavit standardní bytový dům? Jak mají obce správně připravit zadání a požadavky na trvale dostupné a udržitelné bydlení v bytových domech?

### **Prezentace a výstupy**

- živý internetový přenos a záznam ČTK (ČeskéNoviny.cz, Novinky.cz, Idnes.cz)
- minimálně dvě tiskové zprávy
- časopis Zprávy a informace ČKAIT
- publikace Téma Inženýrské komory, malý náklad (viz výstup k Inženýrskému dni 2023 – Téma Inženýrské komory: Technická normalizace v souvislostech nového stavebního zákona)
- elektronická verze: samostatná sekce na [zpravy.ckait.cz](http://zpravy.ckait.cz)
- nová webová stránka konference: [inzenyrsky-den.ckait.cz](http://inzenyrsky-den.ckait.cz)
- navazující webináře/semináře SVI ČKAIT v rámci celoživotního vzdělávání členů, bezplatně pro AO + za úplaty pro obce, města a další
- pozvánky na sociálních sítích, včetně speciálních šablon příspěvků
- průběžná komunikace s médii

**„Stavebnictví v této době trpí dvěma hlavními problémy. Tím prvním je dlouhodobě nefunkční schvalování nových staveb. Povolení bytového domu v Praze běžně trvá 10 i více let a kvůli tomu jsou nové byty zbytečně dražší zhruba o 15 %. Druhým hlavním problémem jsou nepřiměřeně vysoké ceny stavebních dodávek.“**

Dušan Kunovský, CENTRAL GROUP a.s., březen 2024

**„Podaří-li se přispěti k rozptýlení těchto pověr a spolupracovati na vybudování takového stavitelství, které by umožnilo pracujícímu člověku poříditi si domek za sumu své roční mzdy, pak vykonáte dobrou práci.“**

Tomáš Baťa, Zlín, 1931

Baťova stavební firma před sto lety postavila dva tisíce rodinných domů, jejichž pořizovací cena byla průměrná roční hrubá mzda jednoho zaměstnance v obuvnickém průmyslu. Dělnické domky podle návrhu slavného Jana Kotěry, stojí ve společné zeleni, pozemky nejsou děleny ploty, a zahrady přecházejí do volné přírody, nechybí ani školy, školky a další služby.

**„Každý Čech má mít svou chalupu.“**

Karel IV.

Ve 14. století byla cena mlýna s příslušenstvím 960 grošů. Mzda tesaře přitom činila 16–20 grošů týdně, za svůj roční příjem cca 1 000 grošů si tedy mohl poříditi mlýn.

**„V zemích, kde je bytový trh liberalizovaný, panuje trvalý nedostatek bytů a lidé bydlí velmi draze. Trh není schopen pokrýt základní potřeby. To je v Rakousku jiné, i když to někomu s neoliberálními názory může připadat jako socialismus.“**

Daniel Glaser, radní odpovědný za sociální bytovou politiku vídeňského magistrátu

**„Někteří politici a vlastně i široká veřejnost zcela opomíjí pravidelně zveřejňované objemové cenové ukazatele bytové výstavby. Jediné, co se sleduje, je průměrná cena na komerčním trhu. Chceme ukázat obcím a městům, jak mohou postavit dostupné bydlení pro své občany. Potřebují k tomu vlastně jen vhodný pozemek a kvalitní přípravu celého projektu.“**

Ing. Robert Špalek, předseda ČKAIT, duben 2024

**„Příprava projektu a zpracování kvalitní projektové dokumentace jak z hlediska dispozičního, tak i konstrukčního, je naprosto klíčová. Ta totiž rozhoduje o tom, zda bytový dům bude dokončen v odpovídající kvalitě, zda bude energeticky nenáročný při vytápění a chlazení a zda se další nezbytné realizační náklady, a to včetně přiměřeného zisku všech účastníků procesu výstavby, vejdou do koeficientu 1,75, což znamená cenu 46 000 – 52 000 Kč/m<sup>2</sup> DPH. Po započtení 12% DPH se dostaneme na uvedené údaje necelých 60 000 Kč/m<sup>2</sup> nového bytu.“**

Ing. Jindra Novotná, členka představenstva ČKAIT, a autorizovaná inženýrka v oboru Pozemní stavby a energetická specialistka

Z údajů českého statistického úřadu lze vyčíst zajímavou přímou korelaci mezi počtem dokončených bytů a počtem narozených dětí. Souvislost je zřejmá. Pokud si mladá rodina může poříditi 60 metrový byt za 60 000 Kč/m<sup>2</sup>, tedy 3,6 milionu korun, pak by při průměrné měsíční mzdě 44 000 Kč pro rok 2024 potřebovala jen 7, a nikoliv současných 14 hrubých ročních příjmů. Zbyde jí tedy i finanční prostor pro pořízení i výchovu dětí a není jen „nevolníkem“ celoživotní hypotéky.

# Předběžný program

## Jak správně připravit zadání – technické požadavky na dostupné bydlení a jak si vybrat vhodného zhotovitele

- Proč se nevyplatí zadávat jen na nejnižší nabídkovou cenu, ale je důležité zohlednit i kvalitu a reference dodavatele PD i zhotovitele stavby
- Bytová výstavba a metoda zadávání „design a build“
- Městské inženýrství aneb limity pozemku a městské infrastruktury
- Energetické požadavky z hlediska energetického specialisty, technické požadavky obecné, „koeficienty pro přepočítání objemových cenových ukazatelů na plošné“ podle RTS a URS

## Financování a analýzy nákladové efektivity

- Jak vznikají cenové ukazatele pro stavby pro bydlení; z čísla bytová výstavba, co v nich je zahrnuto, a co nikoliv; jaké jsou předpokládatelné stavební náklady na výstavbu bytových domů v roce 2024
- SFPI – Regionální poradenská místa (URS Kubix): nástroj pro určení předpokládané ceny bytového domu dle požadavků zadavatele
- Analýza prodejní ceny bytů dle regionů
- Analýza CSU – počty dokončených bytů a prodejní ceny

## Vzorové příklady dostupného bydlení

- Bytové domy Mírová, Dobruška, případně další ukázky dobré praxe

## Kdo postaví dostupné bydlení

- Jsou bytová družstva jen minulostí nebo i budoucností? Současné překážky pro družstevní výstavbu (SČMBD)
- Může být obec/město/kraj rozumným investorem bytové výstavby?
- Dotační programy ministerstev na podporu dostupného bydlení



Odborný garant: Představenstvo ČKAIT  
Organizace: Středisko vzdělávání a informací ČKAIT  
Ing. Markéta Kohoutová, +420 773 222 338, mkohoutova@ckait.cz  
Ing. Dominika Mandíková, +420 731 503 289, dmandikova@ckait.cz

