

Publikace shromažďuje data v oblasti nedostupnosti bydlení v Praze, přináší jejich interpretaci a z nich vycházející soubor rizik a doporučení. Téma segmentuje do několika ústředních oblastí — od souhrnu základních údajů, přes jednotlivé druhy bydlení, až po situaci v oblasti plánování a bytových politik. Součástí je kontextualizace národním i mezinárodním kontextem. Data prokazují, že navzdory zavádění některých opatření se situace bezprecedentní krize prohloubila, zejm. v kontextu pokračující deregulace výstavby a politiky nízké veřejné intervence na trh s bydlením. Publikace ukazuje největší rizika pro budoucí vývoj a z nich vychází také konkrétní doporučení členěná na jednotlivá témata.

Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti



„V Praze je nejvíce
nedostupné bydlení
v Evropě.“

Arnika



**Pražská
bytová
krize:**

**perspektivy
a souvislosti**

**krize
persp
a sou**

Arnika — Centrum pro podporu občanů

Barbora Bírová, Nina Fabšíková, Valentýna Heřmánková, Barbora Jelínková, Petr Městecký,
Vojtěch Michal, Jakub Nakládal, Václav Orcígr (ed.), Anna Vinklárková
Creative Commons 4.0 BY SA

ISBN 978-80-88508-39-7 tištěná verze
978-80-88508-40-3 online verze

Arnika 2024





Slovo úvodem

Milí čtenáři a čtenářky,

do rukou se vám dostává publikace, kterou v Arnice dlouhodobě považujeme v českém kontextu za potřebnou. Nedostupnost bydlení v metropoli dosáhla rozměrů, ve kterých se z vlastního bydlení stává těžko dosažitelný sen pro většinu obyvatel města, a kde i udržení bydlení v nájmu představuje vysokou zátěž pro významné procento populace. Dlouhodobě se přitom potýkáme s absencí či neúplností dat, která by pomohla příčiny neutěšeného stavu lépe pochopit a pomoci pro ně nalézt vhodná řešení. V tomto kontextu čelíme specifickému politickému klimatu, které jen dále prohlubuje status quo v otázce bydlení, a na *základní lidskou životní potřebu*, již bydlení představuje, nadále pohlíží především jako na nástroj ekonomického zisku.

To se ostatně promítá nejen do politik bydlení, ale také do praxe plánování a povolování, která nadále čelí důsledkům privatizace. Nepochota výrazněji zasahovat do trhu s bydlením, která do značné míry pramení v porevolučním dědictví, se promítá také v řadě dalších témat. Situaci se proto v této publikaci snažíme nahlížet z různých pohledů a v různých odvětvích bydlení.

V roce 2018 jsme s Arnikou vydali studii s názvem „Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?“, ve které jsme reagovali na sílící nedostupnost bydlení, shrnuli některá základní data a argumenty, a podívali se na to, jak některá evropská města nedostupné bydlení řeší. V roce 2024 je situace ještě složitější. I díky naší tehdejší studii se podařilo otevřít řadu témat a vnést do veřejné i politické diskuse možnosti řešení, jež donedávna nebyla na stole. Jejich zavádění ale představuje náročný a komplikovaný proces, a výsledky jsou velmi nejisté.

Oproti zmiňované analýze k tématu tentokrát přistupujeme komplexněji. Kromě obecnějšího pohledu na dostupná data, ve kterých sledujeme především vývoj za posledních pět let (ohlížíme se ale také na širší datové rámce a kontexty), se pozastavujeme jednak u specifických segmentů bydlení a vývoje, kterým za poslední roky procházejí. Zaměřujeme se také na nové městské politiky, které mají za cíl na situaci reagovat. Jsou politické vize, perspektivy a řešení dostatečné? Lze v současné situaci dělat víc? A jak to je s obvyklými argumenty a nabízenými východisky? Na tyto i další otázky se v následující publikaci snažíme hledat odpovědi.

Spíše než jasně metodicky zakotvenou studii chceme přinést přehled, který umožní vnímat krizi bydlení v Praze v souvislostech. Za tím účelem na studii pracoval poměrně široký kolektiv autorů a autorek, kteří se tématu věnují ať už v rámci svých profesí v oblastech sociálních věd, architektury, urbanismu a dalších, anebo v rámci své aktivní touhy budovat inkluzivnější, spravedlivější a udržitelnější společnost.

Věříme, že (bohužel) výrazně skeptická povaha zde analyzovaných podkladů nemusí nutně vést k deziluzi, ale že identifikované trendy a ukazatele mohou vést k řešením, jež v dlouhodobější perspektivě ke zmírnění nedostupnosti bydlení přispějí. Potřebujeme nicméně jasné datové podklady, odpovídající způsob analýzy a interpretace, a hlavně odvalu.

Přeji nám, aby se to někdy v dohledné budoucnosti povedlo...

Václav Orcígr

*Vedoucí kampaně Praha — město pro život, Arnika
editor publikace*

Obsah

Shrnutí	11
1. Společnost krizí a krize bydlení	13
1.1 Realitní stát a ekonomizace bydlení	17
1.2 Post-socialismus a co z něj zbylo	21
2. Základní data a interpretace	25
2.1 Dlouhé povolovací procesy, nabídka a poptávka ..	33
2.2 Developerská výstavba: trendy a tendence	41
2.3 Role územního plánování	43
2.4 Kontribuce investorů	45
2.5 Případová studie: brownfield Nákladové nádraží Žižkov	51
2.6 Demografická prognóza, imigrace a veřejná vybavenost	53
2.7 Obecní bydlení: privatizace a výstavba	57
2.8 Ohrožení ztrátou bydlení, bezdomovectví a sociální bydlení	63
2.9 Nájemní bydlení v soukromém, obecním i korporátním pronájmu	71
2.10 Airbnb	79
3. Pražská strategie bydlení: nástroje a praxe	85
4. Budoucí rizika	91
5. Závěry a doporučení	99

Shrnutí

Publikace shromažďuje dostupná současná data v oblasti nedostupnosti bydlení v hlavním městě Praze, přináší jejich interpretaci a z nich vycházející soubor rizik a doporučení. Téma segmentuje do několika ústředních oblastí — od souhrnu základních údajů, přes jednotlivé oblasti a druhy bydlení, až po situaci v oblasti plánování a bytových politik. Součástí je kontextualizace národním i mezinárodním kontextem a stručné teoretické rámování.

Text navazuje na publikaci *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* z roku 2018, která představovala významný počín v oblasti analytického hodnocení prohlubující se nedostupnosti bydlení v české metropoli, a přispěla ke změně veřejného diskursu a uvažování o možných řešeních. Motivací pro novou publikaci bylo především zhodnocení pětiletého období, které od vydání předchozí publikace Arniky uběhlo, a to zejména z hlediska proměny na poli výstavby a bytových politik, a vlivu, který uskutečněné politické kroky na situaci měly.

Data prokazují, že navzdory zavádění některých opatření se situace bezprecedentní krize naopak prohloubila, zejm. v kontextu pokračující deregulace výstavby a politiky nízké veřejné intervence na trh s bydlením. Stále horší dostupnost vlastního bydlení pravděpodobně do budoucna povede k větší orientaci soukromého sektoru na nájemní bydlení a snahám udržet ceny bydlení na co nejvyšší úrovni.

Vedle toho současná situace přinese další významná rizika, a to hlavně v kontextu další deregulace povolovacích procesů a systému územního plánování, nedostatečné podpory alternativních bytových modelů a obecního bydlení, a nedostačujících kapacit veřejných institucí (především v souvislosti s personálními a odbornými kapacitami), které by měly v oblasti bydlení za účelem politik dostupnosti zásadněji intervenovat. Z rizik vychází take hlavní doporučení textu, která segmentujeme podle jednotlivých témat, a jež reagují na hlavní analytická zjištění.



Společnost krizí a krize bydlení

„V Praze je nejvíce nedostupné bydlení v Evropě. Na koupi bytu o 75 m² zde bylo v roce 2022 potřeba více než 25 čistých průměrných ročních mezd.“

Současná společnost čelí na globální i místní úrovni řadě krizí. Od prohlubující se klimatické krize přes geopolitické konflikty po specifické problémy v místním měřítku. Rostoucí a stále globálně propojenější svět se stává líhní nových a stále problematičtějších výzev, pro které je stále těžší hledat řešení. Mezi ty nejcitelnější se řadí také globální krize bydlení. V českém měřítku patří nedostupnost bydlení mezi nejzávažnější problémy, které pociťují především obyvatelé a obyvatelky velkých měst, zejména Prahy. Podle nedávné analýzy serveru Politico je právě česká metropole městem, ve kterém je bydlení nejvíce nedostupné v Evropě. Na koupi bytu o 75 m² zde bylo v roce 2022 potřeba více než 25 čistých průměrných ročních mezd.¹

Oproti stavu před několika lety se jedná o razantní prohloubení bezprecedentní krize bydlení. Perspektiva mladší generace zajistit si vlastní bydlení dostává v kontextu cen bydlení, inflace a poměrově nízkého růstu příjmů, stále znatelnější limity. Podobně u chudších skupin starší generace, jimž se vyhnula privatizační vlna, nebo z jiných důvodů nejsou vlastníky bydlení, hrozí, že rostoucí nájmy povedou k dalšímu chudnutí a ohrožení ztrátou bydlení.

Od vydání předchozí analýzy bytové situace v Praze, kterou Arnika zveřejnila v roce 2018,² a na kterou chceme tímto textem navázat, došlo v otázce bydlení k turbulentnímu vývoji. **Krize se na jedné straně prohloubila**, na straně druhé se ukázaly některé její významné parametry, jež nadále zachovávají status quo. Patří mezi ně mediální a diskursivní formování tématu těmi aktéry, kteří na bydlení v důsledku nejvíce vydělávají (zejm. developerské a realitní společnosti), které podporuje **ryze tržní uvažování o bydlení jako o obchodovatelné komoditě**, a které má za cíl formovat politiky bydlení takovým směrem, který umožní navýšení zisků z prodeje této *komodity*.

Navýšení počtu bytů v kontextu neregulovaného trhu dominovaného soukromým sektorem krizi zdaleka nevyřeší.

Dlouhodobě bývá nejčastěji opakovaným argumentem pro řešení neuspokojivé situace výzva, abychom pokud možno co nejvíce uvolnili pravidla výstavby a umožnili tak navýšení nabídky na trhu s bydlením skrze nové byty. Praxe nicméně již ukázala, že **navýšení počtu bytů v kontextu neregulovaného trhu dominovaného soukromým sektorem krizi zdaleka nevyřeší**. V dobách největšího růstu cen obvykle také rostla i bytová výstavba,³ zkušenosti posledních let dokonce ukazují, že v okamžiku nasycení trhu bez dostatečné kupní síly není problém ani tak v nedostatku stavebních povolení, ale spíše v **neochotě developerů prodávat byty levněji**.⁴ Ekonomická krize ve spojení s drahými hypotékami způsobila, že pořízení vlastního bydlení přestalo být dostupné i pro střední třídu. Developeri si v roce 2023 po delší době přestali stěžovat v takové míře na dlouhé povolování, ale spíše na rostoucí náklady výstavby a drahé hypotéky. Jinými slovy, od dominantních aktérů budou příčiny krize bydlení vždy ležet tam, kde se jim jejich odstranění nejvíce vyplatí. Bez účinných politik, které budou stát na odpovídajících analytických základech, a které zároveň dokáží prolomit diskursivní tlak soukromých společností, které na krizi profitují, se v řešení nedostaneme příliš daleko.

Nejen toto „narativní dogma“ kolem bytové situace v Praze se v naší analýze snažíme nahlédnout z více pohledů a z perspektivy různých druhů dat. Chceme ukázat, že bytová krize je vícerozměrná, a dotýká se také oblastí, jež nemusí být na první pohled patrné, stejně jako do ní promlouvají globální vlivy s rozsáhlými příčinami.

1 Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', *Politico*, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>
2 Orlígr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné z: <https://arnika.org/analýza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jou-reseni>.

3 Ibid.
4 https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-tabu-padlo-uz-i-ceny-novych-bytu-padaji-nejvic-za-deset-let-238576#source=hp&seq_no=2&dop_ab_variant=0&dop_source_zone_name=zpravy.szhnp.box&utm_campaign=abtest228_personal_layout_3_varD&utm_medium=z-boxiku&utm_source=www.seznam.cz

„Realitní sektor se stal největší ekonomickou oblastí na světě. Utváří zhruba 60 % světového bohatství.“

„Plánovací politiky a rozhodování o výstavbě se stávají mnohem spíše než nástroji regulace a prosazování veřejných zájmů infrastrukturou pro navyšování primárně soukromého zisku.“

1.1 Realitní stát a ekonomizace bydlení

Jeden z teoretických rámců globální krize bydlení přináší geograf Samuel Stein ve své knize *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*,⁵ kde se zaměřuje na vliv realitního sektoru v procesech plánování a výstavby, a související rámce rozhodování a přijímání konkrétních politik. Role developerů a realitních firem je zásadní nejen v současném globalizovaném sektoru výstavby a rozvoje měst. **Realitní sektor se stal největší ekonomickou oblastí na světě. Utváří zhruba 60 % světového bohatství**, v roce 2022 jeho hodnota činila téměř 400 bilionů dolarů.⁶ Developeri patří k největším světovým boháčům (ostatně i bývalý americký prezident Trump zbohatl právě v tomto odvětví), což platí i v českém kontextu, jak ukazují např. žebříčky magazínu Forbes.⁷ Vedle ekonomické síly disponují developeri také výkonným PR aparátem, jenž pomáhá propisovat požadovanou agendu nejen do veřejné debaty, ale také do utvářených politik.

Výsledná kooperace soukromého a veřejného sektoru na rozvoji měst, kterou Stein nazývá jako *real estate state* (realitní stát), vede v řadě případů k negativním důsledkům, jako je růst cen bydlení a gentrifikace. Navzdory rostoucím příkladům dobré praxe ať už v oblasti participace, plánování, anebo rozhodovacích procesů, vliv soukromého sektoru na místní i národní plánovací politiky roste. Jednou z příčin je právě způsob, jakým jsou diskursivně podporovány imperativy výstavby v kontextu nedostupnosti bydlení. **Plánovací politiky a rozhodování o výstavbě se v takto nastavené diskusi stávají mnohem spíše než nástroji regulace a prosazování veřejných zájmů infrastrukturou pro navyšování primárně soukromého zisku.** Mezi nepodmíněně sdílené a přijímané hodnotové rámce se řadí co největší urychlení výstavby s rizikem snížení kvality bydlení nebo ochrany životního prostředí.

Realitní byznys využívá k prosazování svých zájmů podobné argumenty a nástroje, jako používá velký byznys již více než sto let. Naomi Oreskes a Erik M. Conway ve své knize *The Big Myth: How American Business Taught Us to Loathe Government and Love the Free Market*⁸ identifikují tradiční argumentaci proti státním zásahům na trhu. Stejně jako mnohé jiné sektory poskytující nezbytné komodity (jako například výrobci elektřiny), realitní byznys argumentuje údajnou (a mnohokrát vyvrácenou) větší efektivitou soukromého podnikání oproti veřejným projektům a označují jakýkoliv pokus o regulaci za první krok na cestě k omezení svobody a za projev komunismu. Mezi tradiční strategie velkého byznysu patří také například ‚upravování faktů‘ v publikovaných analýzách, placená spolupráce s médii, financování a ovlivňování školství a výzkumu, a samozřejmostí je ovlivňování politických představitelů ve vlastní prospěch. Realitní byznys jasně těží z dlouhé historie ideologických bojů mezi ‚právem na zisk‘ a veřejným zájmem a i v České republice v těchto bojích pokračuje.

5 Stein, S. (2019). *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London: Verso.
6 <https://www.costar.com/article/135327380/total-value-of-global-real-estate-hits-3977-trillion>

7 V první desítku žebříčku (na 6. místě) za rok 2023 se umístil největší český realitní magnát a majitel skupiny CPI Property Group Radovan Vitek s hodnotou majetku 149 miliard Kč. Mimo nemovitosti v Česku i zahraničí mu patří také významná část pozemků v pražských Bubnech, klíčovém pražském brownfieldu, dlouhodobě usiluje např. také o problematickou zástavbu na Sídlišti Dáblice. Marek Dospiva, jeden z majitelů Penty a jedenáctý nejbohatší Čech, zvýšil svůj majetek za posledních pět let z 23 na 39 miliard Kč. Hned za ním, dvanáctý nejbohatší Čech Dušan Kunovský, majitel největšího rezidenčního developera Central Group, zvýšil svůj majetek za posledních pět let ze 17,1 na 32,5 miliard. Další se do žebříčku Forbes dostává Luděk Sekyra, 39. nejbohatší Čech, který za posledních pět let zvýšil svůj majetek ze 4,5 na 12,5 miliard.

8 Oreskes, N., Conway, Erik M. (2023). *The Big Myth: How American Business Taught Us to Loathe Government and Love the Free Market*. London: Bloomsbury.

„Základní otázkou je, k čemu a komu bydlení slouží, koho utlačuje a koho posiluje.“

Sociolog Mark Gottdiener v kontextu politického systému hovoří o neschopnosti kapitalismu poskytnout přiměřené a dostupné bydlení, ať už pro ty, kteří si bydlení kupují, anebo pro ty, kteří si ho pronajímají,⁹ což má v důsledku významný vliv na celý ekonomický systém v kontextu dostupné kupní síly a využívání služeb — to se ostatně projevuje prostorově skrze **vysídlování obyvatel a proměny čtvrtí**. Důraz na ekonomizaci bydlení a jeho pojmání jako tržní komodity představuje v kontextu mezinárodně formulovaných premis včetně obecně uznávaného práva na bydlení zásadní bariéru, která má vliv na současnou situaci.

David Madden a Peter Marcuse ve své knize *Na obranu bydlení* píší, že „bydlení je chyceno uvnitř několika souběžných společenských konfliktů. Probíhá zde bezprostřední konflikt mezi bydlením coby žitým společenským prostorem a bydlením coby nástrojem pro zisk — konflikt mezi bydlením coby domovem a nemovitostí. Šířeji pojato je bydlení předmětem soutěžení různých ideologií, ekonomických zájmů a politických projektů.“¹⁰ Zároveň v kontextu širších diskusí o rozvoji města dodávají: „Základní otázky ohledně bydlení dnes nespočívají ve výškových regulacích nebo změnách v územním plánování, jakkoli jsou tyto otázky důležité. Základní otázkou je, k čemu a komu bydlení slouží, koho utlačuje a koho posiluje.“¹¹ To ostatně představuje jeden ze základních argumentů naší publikace — **jestliže městské politiky mají prioritizovat zajištění důstojného a kvalitního bydlení pro obyvatele města, je především úlohou veřejné správy prosazovat taková opatření, jež k tomuto cíli povedou**, přičemž nutně neleží pouze v plánovacích politikách a urychlení povolovacího procesu za každou cenu, jakkoli je žádoucí (tím spíše, když je výstavba bydlení vložena takřka výhradně do rukou soukromého sektoru). Některá z nich uvádíme v závěru našeho textu ve formě doporučení.

9 Orcígr, V. (2023). Pro řešení krize bydlení nestačí reformovat kapitalismus. Rozhovor s Markem Gottdienerem. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 59 (2), 231–236.

10 Madden, D., & Marcuse, P. (2020). *Na Obranu bydlení*. Praha: Neklid. s. 12.

11 Ibid. s. 84.

Od 90. let Praha zprivatizovala více než 80 % bytového fondu ve svém vlastnictví, a na začátku 20. let nového milénia má v držení kolem 5 % bytů v Praze.



1.2 Post-socialismus a co z něj zbylo

Do situace pražské bytové krize mimo globální ekonomické vlivy a s nimi související politiky promlouvá také historie české metropole. Některé z hlavních epoch výstavby v moderní historii města (zejm. meziválečné období a socialistickou výstavbu) jsme popsali v předchozím vydání naší analýzy,¹² podrobněji se nyní zastavíme u období po Sametové revoluci, které do současné situace nejvíce promlouvá.

Post-socialistická města prošla specifickým vývojem, který se odráží v související odborné i politické diskusi, v urbánní struktuře, a v systému rozhodování. V obecné rovině je vývoj post-socialistických měst obvykle popisován v kontextu transformace ekonomiky (ze státem řízené centrální ekonomiky na tržní), vzniku nové politické kultury a politického spektra, restrukturalizace veřejné správy, vzniku nových politických, ekonomických a kulturních elit, relokace veřejného majetku (ať už v rámci institucionálního systému nebo skrze proces *privatizace*), decentralizace managementu a plánování, potažmo specifických projevů prostorových procesů jako je *suburbanizace* nebo *gentrifikace*.

Ty měly v post-socialistických městech odlišný průběh, než jak tomu bylo v zemích, kde tyto koncepty vznikaly. Suburbanizace je v českém prostředí spojena především s rapidní transformací v 90. letech související s politickými a ekonomickými změnami.¹³ I přes postupné prosazování výstavby ve vnitřním městě a zahušťování dosud suburbanizace není zcela u konce — vliv na to mají právě také rostoucí ceny ve městech. Naopak nástup *gentrifikace*, neboli proces proměny čtvrtí prostřednictvím obnovy a revitalizace města, jež vede k růstu cen, proměně sektoru služeb a vysídlení chudších obyvatel, byl v českých podmínkách pozvolnější. Jedna z největších gentrifikačních vln nastala po povodních v Karlíně v roce 2002, postupně dochází k proměnám dalších rezidenčních čtvrtí vnitřního města, jako jsou Holešovice, Žižkov, a postupně také Nusle nebo části Libně, a další. Podobně dochází k postupné proměně socialistických sídlišť,¹⁴ která se v kontextu rostoucích cen stávají žádanější pro střední třídu, a stále častěji se ocitají i v hledáčku developerů a investorů. Centrum města se v kontextu rostoucí nedostupnosti bydlení i služeb pozvolna vyliďňuje, a stále více podléhá také růstu turismu.

12 Orcígr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>.

13 Více viz např. Hnilička, P. (2005). *Sídelní kaše: Otázky k subúrbánní výstavbě rodinných domů*.

Brno: ERA; Ouředníček, M., Špačková, P., & Novák, J. (eds.). (2013). *Sub Urbs: Krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia.

14 Více viz např. Hoření Samec, T., Lehečka, M. (eds.). (2020). *Pražská panelová sídliště jako místa protikladů*. Praha: Sociologický ústav.

„Také v Praze dochází k proměnám v oblasti služeb a obchodu navázaných na globální ekonomiku a k expanzi nadnárodních korporací, které mají významný vliv na urbánní strukturu a propisují se také do sociální skladby obyvatel.“

Porevoluční privatizace se významně podepsala na struktuře městského bytového fondu v Praze a v důsledku také na rozhodovacích schopnostech a možnostech města. **Od 90. let Praha zprivatizovala více než 80 % bytového fondu ve svém vlastnictví, a na začátku 20. let nového milénia má v držení kolem 5 % bytů v Praze.**¹⁵ Podobná situace nastala v oblasti stavebních pozemků (ačkoli množství takových, které vytvářejí potenciál např. pro výstavbu obecního bydlení, je stále poměrně vysoké — viz kapitola 2.7 o obecním bydlení). V kontextu rozhodovací struktury to metropoli staví do pozice, ve které má významně omezené nástroje regulace i bytových politik oproti městům, kterým se podařilo zachovat v obecním vlastnictví větší podíl bytů. Na druhou stranu to neznamená, že by metropoli v kontextu výstavby nezbyly vůbec žádné nástroje (zejm. územní plán a jeho pravidla). Do územního plánování se postupně začínají prosazovat nové principy, ať už v podobě připravovaného Metropolitního plánu (viz kapitola 2.3), zavádění kontribucí investorů (viz kapitola 2.4), anebo rozvoje strategických dokumentů města, jako jsou Strategický nebo Klimatický plán města, anebo Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (více viz kapitola 3).¹⁶

V kontextu globálně relativně identických procesů (jež pro některé případy nesou označení *globální město*,¹⁷ které původně zpracovala socioložka Saskia Sassen) **dochází také v post-socialistických městech včetně Prahy k proměnám v oblasti služeb a obchodu navázaných na globální ekonomiku a k expanzi nadnárodních korporací, které mají významný vliv na urbánní strukturu a propisují se také do sociální skladby obyvatel.** Mimo příliv mezinárodních značek a globálně unifikovaných služeb se tyto procesy projevují i v kontextu proměny pracovních rytmů, zaměstnaneckých metod a denních interakcí a pohybů ve městě. Do oblastí bydlení tyto vlivy promlouvají skrze transformaci managementu pozemků i realitního sektoru, i skrze obecnější trendy internacionalizace a globalizace kapitálu (třebaže podstatná část významných pražských developerů má stále české vlastníky), deindustrializace, deregulace veřejného sektoru a neo-liberalizace veřejné správy.

V kontextu post-socialismu dopadají na prostor Prahy další konkrétní důsledky a atributy *transformace*, jež přinesla revoluce a roky po ní následující. Některé přístupy¹⁸ k termínu (někdy označovanému také jako *tranzice*) v tomto kontextu hovoří o významu globálních sil a trendů a významu procesu přechodu k tržní ekonomice a demokracii jako stěžejním charakterizujícím elementům; jiné přístupy¹⁹ se více zaměřovaly na fázování transformace ve smyslu počátečního „šoku“ a následného procesu adaptace na něj; další přístup²⁰ toto fázování pak rozvádí na tři hlavní sféry transformace — institucionální, sociální, a urbánní. Nezávisle na tom, jak proces transformace teoreticky rámuje, je stěžejní mít na paměti, že **zásadně ovlivnil strukturální a systémové vzorce, kterými se řídí veřejná diskuse i veřejné politiky, v nichž se prolínají lokálně zakotvené charakteristiky i globální vlivy.** Specificky v kontextu socialistického dědictví některé přístupy hovoří o procesu utváření *privatistické mentality*,²¹ která v post-socialistickém prostoru dále prohlubuje neoliberální víru v osobní vlastnictví a princip dělení veřejného a soukromého majetku (včetně jeho prostorových manifestací) jako základní pilíř nově formované společnosti. Podobně se v tomto kontextu setkáváme s termínem *zombie socialismu*,²² který popisuje vazby socialismu na současné uspořádání ve formě procesu internalizace socialistického režimu jako katastrofického mementa, které v diskursivní i praktické rovině podporuje dominantní premisy neoliberálního rozvoje, a zároveň tím de facto **nastavuje limity v otázce veřejných intervencí nebo regulačních schémat, jež v privatistické kultuře představují především blokování volného a neregulovaného rozvoje.** To vše hraje zásadní roli také v otázce bydlení, ve způsobech, kterými o něm hovoříme, a jaké politiky na něj aplikujeme.

15 Hl. m. Prahy. (2004). *Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období*. Praha. Dostupné z: https://www.praha.eu/public/9e/9/b1/840740_81825_koncepce_bytove_politiky_ZHMP_24_6_04.pdf;
Hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2021). *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze*. Praha. Dostupné z: https://ipr.praha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf
16 https://ipr.praha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf

17 Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Revised Edition. Princeton: Princeton University Press;
Sassen, S. (2005). The Global City: Introducing a Concept. *The Brown Journal of World Affairs*, 11 (2): 27–43.
18 Temelová, J. (2007). Flagship Developments and the Physical Upgrading of Post-socialist Inner City: The Golden Angel Project in Prague. *Geografiska Annaler*, 89 B (2), 169–181. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0467.2007.00246.x>;
Temelová, J. (2009). Urban Revitalization in Central and Inner Parts of (Post-socialist) Cities: Conditions and Consequences. In Ilmavirta, T. (ed.). *Regenerating Urban Core*. Helsinki: Helsinki University of Technology. 12–25.;
Sýkora, L. (2009a). Post-Socialist Cities. In Kitchin, R., Thrift, N. (eds.). *International Encyclopedia of Human Geography*. Vol. 8. 387–395. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08044910-4.01072-5>;
19 Sýkora, L. (2009). Revolutionary Change, Evolutionary Adaptation and New Path Dependencies: Socialism, Capitalism and Transformations in Urban Spatial Organizations. In Strubelt, W. Gorzelak, G. (eds.). *City and Region. Papers in Honour of Jiří Musil*. Leverkusen Opladen: Budrich UniPress. 293–295.
20 Sýkora, L., Bouzarovski, S. (2012). Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49 (1), 43–60. <https://doi.org/10.1177/0042098010397402>
21 Hirt, S. (2012). *Iron Curtains: Gates, Suburbs and Privatization of Space in the Post-socialist City*. Malden: Wiley.
22 Chelcea, L., Druță, O. (2016). The Specter of Zombie Socialism and the Rise of Neoliberalism in Post-Socialist Central and Eastern Europe. *Eurasian Geography and Economics* 57 (4), 1–24. <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1266273>

2

Základní data a interpretace

„Praha se v roce 2023 stala nejdražší evropskou metropolí k bydlení.“

„Za posledních 5 let narostly ceny bytů o 50 %.“

„Nájemní bydlení za posledních 5 let zdražilo v průměru o 30 %.“

„Průměrná hrubá nominální mzda vzrostla za stejné období pouze o 21 %. Reálné mzdy, které zohledňují inflaci a vyjadřují kolik si člověk doopravdy může dovolit, dokonce o 15 % klesly.“

Č

eská republika je dlouhodobě řazena mezi země s **nejnižší dostupností bydlení v Evropě**.²³ Vedeme téměř ve všech ukazatelích (ne)dostupnosti bydlení — prvenství držíme například s nejvyšším nárůstem *indexu cen bydlení* v Evropě.²⁴ Rostoucí ceny nemovitostí učinily z vlastnického bydlení pro mnoho Evropanů stále méně dosažitelný cíl — tento problém ještě umocňuje krize životních nákladů, která obzvláště tvrdě dopadá na chudé domácnosti, a v současném českém kontextu také vysoké úrokové sazby hypoték.

Praha podle některých zdrojů dokonce v roce 2023 předstihla Bratislavu a stala se **nejdražší evropskou metropolí k bydlení**. K pořízení bytu o rozloze 75 m² bylo potřeba více než 25 průměrných čistých ročních platů (bez utracení jediné koruny navíc)(obr. 1).²⁵ Od předchozí analýzy vydané Arnikou v roce 2018, která poukazovala na silně nepříznivý stav dostupnosti bydlení, se situace ještě zhoršila.²⁶ Zatímco na konci roku 2018 činila průměrná cena pražského bytu 100 000 Kč za metr čtvereční, na konci roku 2023 byla cena v průměru přes 150 000 Kč.²⁷ **Za posledních pět let tak činil nárůst cen bytů 50 %. Nájemní bydlení, ve kterém žije více než třetina pražských domácností,²⁸ za stejné období zdražilo v průměru o 30 %.**²⁹ **Průměrná hrubá nominální mzda přitom vzrostla pouze o 21 %.**³⁰ **Reálné mzdy, které zohledňují inflaci a vyjadřují kolik si člověk doopravdy může dovolit, dokonce o 15 % klesly.**³¹

23 Z posledního *Property indexu* (2023) poradenské společnosti Deloitte vyplývá, že Česko je v Evropě druhou nejméně dostupnou zemí pro koupi vlastního bydlení. Praha je podle tohoto ukazatele pro pořízení bydlení třetí nejdražší metropolí po Amsterdamu a Bratislavě. Svá prvenství drží Česko i u dalších ukazatelů dostupnosti bydlení v průběhu několika posledních let. Viz *Property Index — Real Estate Prices: How Europeans Live and What It Costs Them*, Deloitte, 2023. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/cz/en/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html?icid=learn_more_content_click

24 *House price index (HPI)* je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU. Jeho výhodou je proto velká mezinárodní srovnatelnost. Viz *Eurostat: Housing in Europe — 2023 interactive edition*. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

25 Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', *Politico*, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>. Rozdíl oproti Deloitte *Property indexu* (2023) spočívá především v použití čistých, nikoli hrubých mezd.

26 Orcigr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné z: <https://arnika.org/analýza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>

27 *Deloitte Develop Index*. Dostupné na: <https://www.deloitte.cz/report/residential/develop-index/?lng=cs>

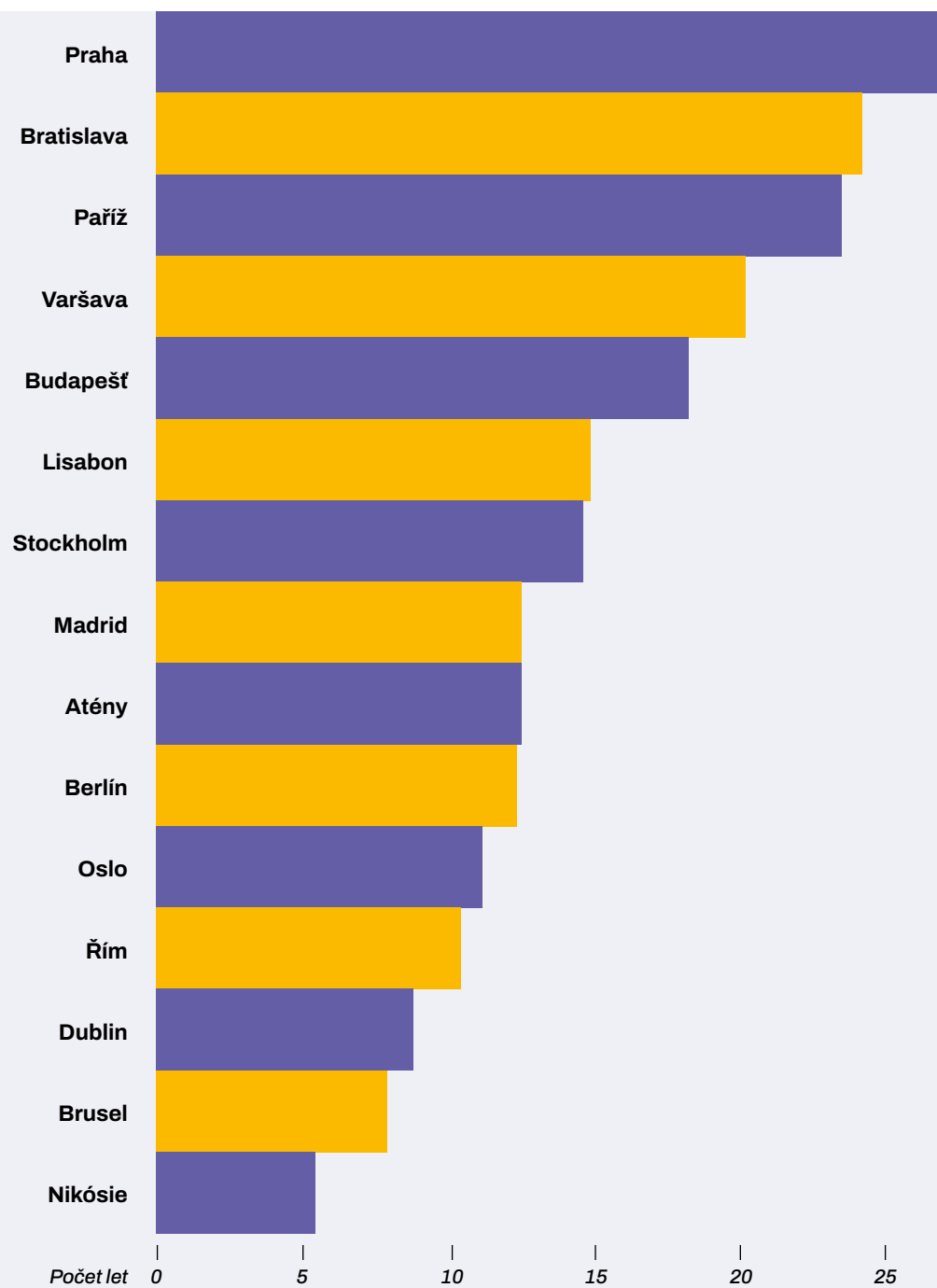
28 ČSÚ. *Sčítání lidu, domů a bytů 2021 v Česku*. Dostupné na: <https://scitani.gov.cz/pravni-duvod-uzivani-bytu#skupina-56699>

29 Deloitte. (2021). *Analýza nájemního bydlení v Praze*. Dostupné na: https://www.praha.eu/file/3338808/Deloitte_MHMP_Analyza_najemneho_v1_2021_08.pdf. *Deloitte Rent Index*. Dostupné na: <https://www.deloitte.cz/report/residential/rent-index/?lng=cs>

30 Výpočet na základě dat ČSÚ o průměrné hrubé měsíční mzdě na přepočtené počty zaměstnanců na území hlavního města Prahy. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&evo=v208_I_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018

31 Výpočet na základě dat ČSÚ o průměrné hrubé měsíční mzdě na území hlavního města Prahy a harmonizovaném bazickém indexu spotřebitelských cen (HICP). Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&evo=v208_I_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018 a https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4069&katalog=31779&pvo=CEN084A&evo=v2677_I_CEN-SPO-BAZIC2015-HSR_1

Obr. 1: Ceny v evropských městech — čisté roční příjmy na pořízení bytu o velikosti 75 m².³²



„Až čtvrtina pražských domácností trpí nadměrnými náklady na bydlení.“

³² Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', *Politico*, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>

„Průměrné ceny nemovitostí v Praze dosahují více než dvojnásobku cen z roku 2010. Mzdy se za toto období zvýšily jenom o polovinu.“

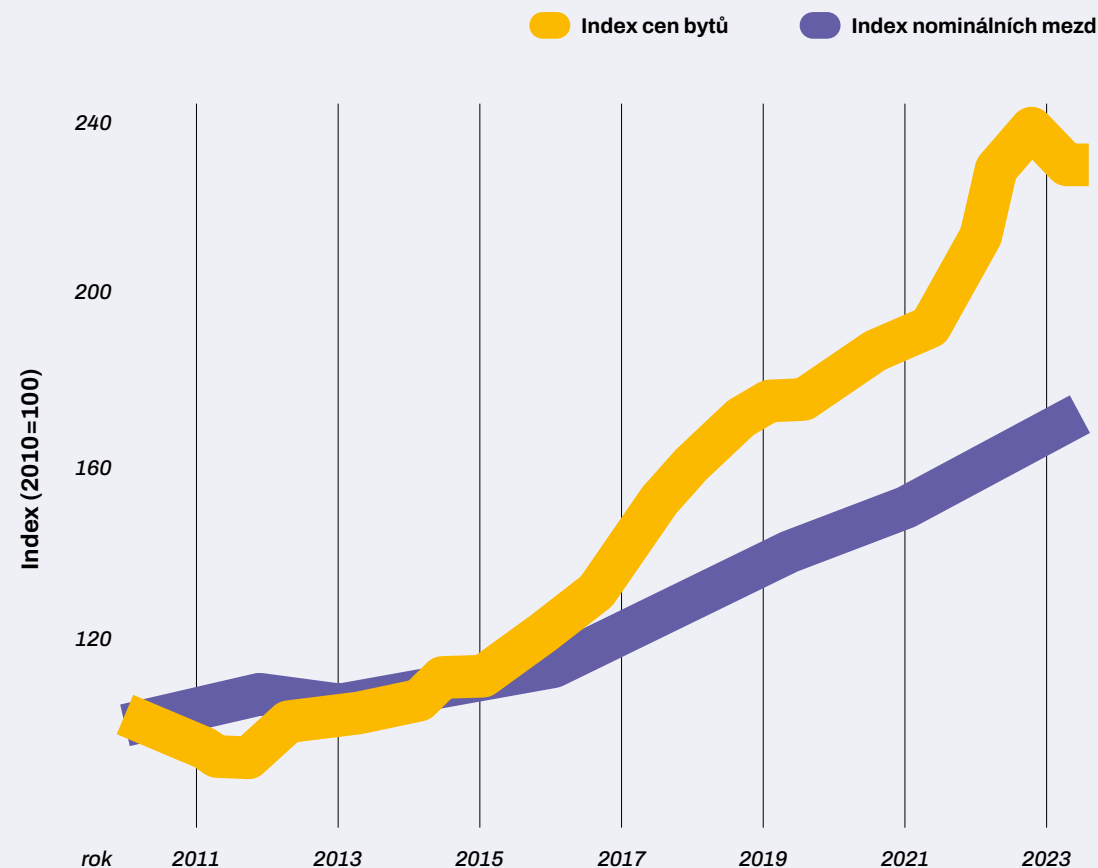
Kombinace rostoucích cen a klesajících reálných mezd se odráží ve výši zatížení domácností výdaji na bydlení. **Až čtvrtina pražských domácností trpí nadměrnými náklady na bydlení (více než 40 % příjmů).**³³ Pro porovnání, v evropských městech musí dát na bydlení více než 40 % příjmů v průměru každá desátá domácnost.³⁴ Za poslední dva roky pozorujeme značné zhoršení. Pražské domácnosti v současnosti vynakládají na bydlení v průměru o 9 procentních bodů více než na podzim 2021.³⁵ Nepříznivý vývoj se ovšem netýká pouze Prahy. Podobné trendy lze pozorovat v celé České republice, ale situace v hlavním městě patří mezi nejhorší, a to i přes nejvyšší platy v zemi.

Astronomický růst cen v poměru ke mzdám je ještě výraznější, pokud se podíváme na delší časové období (obr. 2). **Průměrné ceny nemovitostí v Praze dosahují více než dvojnásobku cen z roku 2010.**³⁶ **Mzdy se za toto období zvýšily jenom o polovinu.**³⁷ V roce 2010 tak bylo k pořízení bytu o rozloze 75 m² místo současných 25 průměrných čistých ročních mezd potřeba přibližně 16. Mírný pokles cen v posledním roce neměl na nepříznivou situaci žádný vliv, neboť byl způsoben a více než kompenzován růstem úrokových sazeb hypoték.³⁸ Současně lze očekávat, že pokles byl pouze dočasný. Množství analytiků předpovídá v nadcházejících dobách stabilizaci nebo dokonce další růst cen.³⁹

Krise bydlení však neznamená jen statistiky průměrných cen nemovitostí. Má konkrétní dopady na statisíce lidí v České republice. **V bytové nouzi se nachází 35 až 62 tisíc českých domácností a dalších 130 až 190 tisíc je ohroženo ztrátou bydlení.**⁴⁰ To představuje až 150 tisíc dětí, kterých se bytová krize přímo dotýká.⁴¹ Nestabilní bydlení je velkou součástí destabilizující chudoby, která významně souvisí se vzdělávacími neúspěchy dětí.⁴² Dalších 300 až 350 tisíc domácností trpí nadměrnými náklady na bydlení (více než 40 % příjmů vydávají na bydlení). **Celkově je tak v Česku problémy s nedostupným bydlením přímo ohroženo více než milion lidí.**⁴³

Krise bydlení také nepostihuje všechny stejně. **Skupiny obzvláště ohrožené nadměrnými náklady na bydlení jsou domácnosti seniorů, domácnosti s příjmy pod hranicí chudoby, rodiče samoživitelé a nájemníci.**⁴⁴ Téměř polovina českých domácností žijících v nájemním bydlení je na konci měsíce finančně na nule nebo v mínusu oproti necelé třetině domácností žijících ve vlastnickém bydlení (což je ovšem stále příliš mnoho).⁴⁵ Velký podíl na tomto rozdílu mají právě vysoké náklady na bydlení, neboť **45 % českých domácností žijících v nájmu je zatíženo příliš vysokými náklady na bydlení (více než 40 % příjmů).** Průměr států evropské unie je 22 %.⁴⁶

Obr. 2: Vývoj cen nemovitostí a průměrných hrubých mezd v Praze⁴⁷



33 Z výzkumu Českého rozhlasu a PAQ Research Život k nezaplacení, dostupné na: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>

34 Eurostat (2022), převzato z: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>

35 9 procentních bodů představuje zvýšení výdajů na bydlení z 22 % na 31 % platu. Z výzkumu Českého rozhlasu a PAQ Research Život k nezaplacení, dostupné na: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>

36 Výpočet na základě indexu cen bytů na území hlavního města Prahy od ČSÚ. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

37 Výpočet na základě dat ČSÚ o průměrné hrubé měsíční mzdě na přepočtené počty zaměstnanců na území hlavního města Prahy. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupid=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208!_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018

38 <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/zajem-o-hypoteky-pada-duvodem-jsou-vysoke-uroky-i-valka-1388484>

39 <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-osobni-hypoteky-jsou-stale-drahe-ale-zajem-sili-ceny-nemovitosti-v-regionech-klesaji-232596>

<https://www.remaxdelux.cz/vyvoj-cen-nemovitosti-cr-2024-21-12-2023#predpokladany>

<https://forbes.cz/v-pristim-roce-prijde-sok-z-rustu-cen-nemovitosti-rika-majitelka-realityky-yt/>

40 Iniciativa Za bydlení (2022). *Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Dostupné na: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

41 Ibid.

42 PAQ Research (2023). *Mapa vzdělávání*. Dostupné na: <https://www.mapavzdelavani.cz/vzdelavaci-vysledky>

43 Iniciativa Za bydlení (2022). *Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Dostupné na: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

44 Z výzkumu Českého rozhlasu a PAQ Research Život k nezaplacení, dostupné na: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>

45 Tamtéž. Dostupné na: <https://data.irozhlas.cz/zivot/uspory-procenta/>

46 Eurostat (2022). Housing cost overburden rate by tenure status — EU-SILC survey. Dostupné na: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07C__custom_2936712/default/table?lang=en&fbclid=IwAR0Vy1nGJ5OUcagEwwRbAy1QeA-j3bHYaeqnc0ozojki2RuGB_nyaFEFEU

47 Index cen bytů na území hlavního města Prahy a vypočtený index průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců na území hlavního města Prahy. Zdroj dat: ČSÚ. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu a https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupid=855&katalog=30852&pvo=MZD01-C&pvo=MZD01-C&evo=v208!_MZD-R-ABS-od2011_1&u=v159_VUZEMI_100_3018

„Nabídka bytů v poměru k počtu obyvatel je v současné době stejná jako v roce 2011, přičemž ceny jsou více než dvojnásobné.“

„Vidíme rostoucí ceny bytů i v krajských městech (například Ostrava), která se vylidňují a jejich nabídka bytů je vyšší než v minulosti.“

2.1 Dlouhé povolovací procesy, nabídka a poptávka

Ve veřejném prostoru často zaznívá, že důvodem kritické situace jsou zdlouhavé povolovací procesy a vysoká migrace do měst (v českém kontextu především právě do Prahy). Tyto informace (jakkoli pravdivé — povolovací procesy jsou podle všech ukazatelů ve srovnání dlouhé a počet obyvatel Prahy v důsledku imigrace roste) se diskursivně obvykle kombinují s ekonomickou teorií nabídky a poptávky. Lidé chtějí v Praze bydlet, což se promítá do vysoké poptávky. Staví se málo, což znamená nízkou nabídku. Pokud se tyto dva základy nezmění, vysoké ceny jsou podle ekonomické teorie nevyhnutelné. Jediné možné řešení bytové krize je v rámci takto rámované dominantní debaty jasné. Je potřeba liberalizovat povolovací proces, což povede k výrazně vyšší míře výstavby, a tím ke snížení cen. **Jednoduchou přitažlivost tohoto populárního vysvětlení však komplikuje několik faktů.**

Především je nepravděpodobné, že by prudký nárůst cen bylo možné vysvětlit pouze množstvím bytů v poměru k počtu obyvatel. Je pravda, že Praha v posledních 10 letech zaznamenala dynamický růst počtu obyvatel, jak také ukazujeme dále v textu.⁴⁸ Počet bytů v přepočtu na obyvatele rostl až do roku 2013, od té doby se mírně snížil na 540 bytů na 1 000 obyvatel v roce 2022 (obr. 3). **Nabídka bytů v poměru k počtu obyvatel je v současné době stejná jako v roce 2011, přičemž ceny jsou více než dvojnásobné.** Ovšem nejde jen o celkový počet obyvatel, ale také o strukturu a počet domácností. V posledních dekadách sledujeme demografický trend směrem k vyššímu podílu domácností jednotlivců. Poměr bytů k domácnostem se mezi sčítáním v letech 2011 a 2021 snížil. Avšak oproti roku 2015, kdy začínáme pozorovat rozevírání nůžek mezi cenami nemovitostí a mzdami, zůstává stabilní.⁴⁹ Kromě toho **vidíme rostoucí ceny bytů i v krajských městech (například Ostrava), která se vylidňují a jejich nabídka bytů je vyšší než v minulosti.**⁵⁰ Řada evropských měst má výrazně dostupnější bydlení, a to i při nižším počtu bytů v poměru k počtu obyvatel.⁵¹ Platí to i naopak. Řada evropských měst s vysokou mírou výstavby se potýká s problémy s rostoucími cenami bydlení. To neznamená, že výstavba nových bytů není s rostoucím počtem obyvatel Prahy důležitá. Ukazuje však, že soustředit se pouze na nabídku bydlení řízenou principy trhu je příliš zjednodušené vysvětlení současné krize.

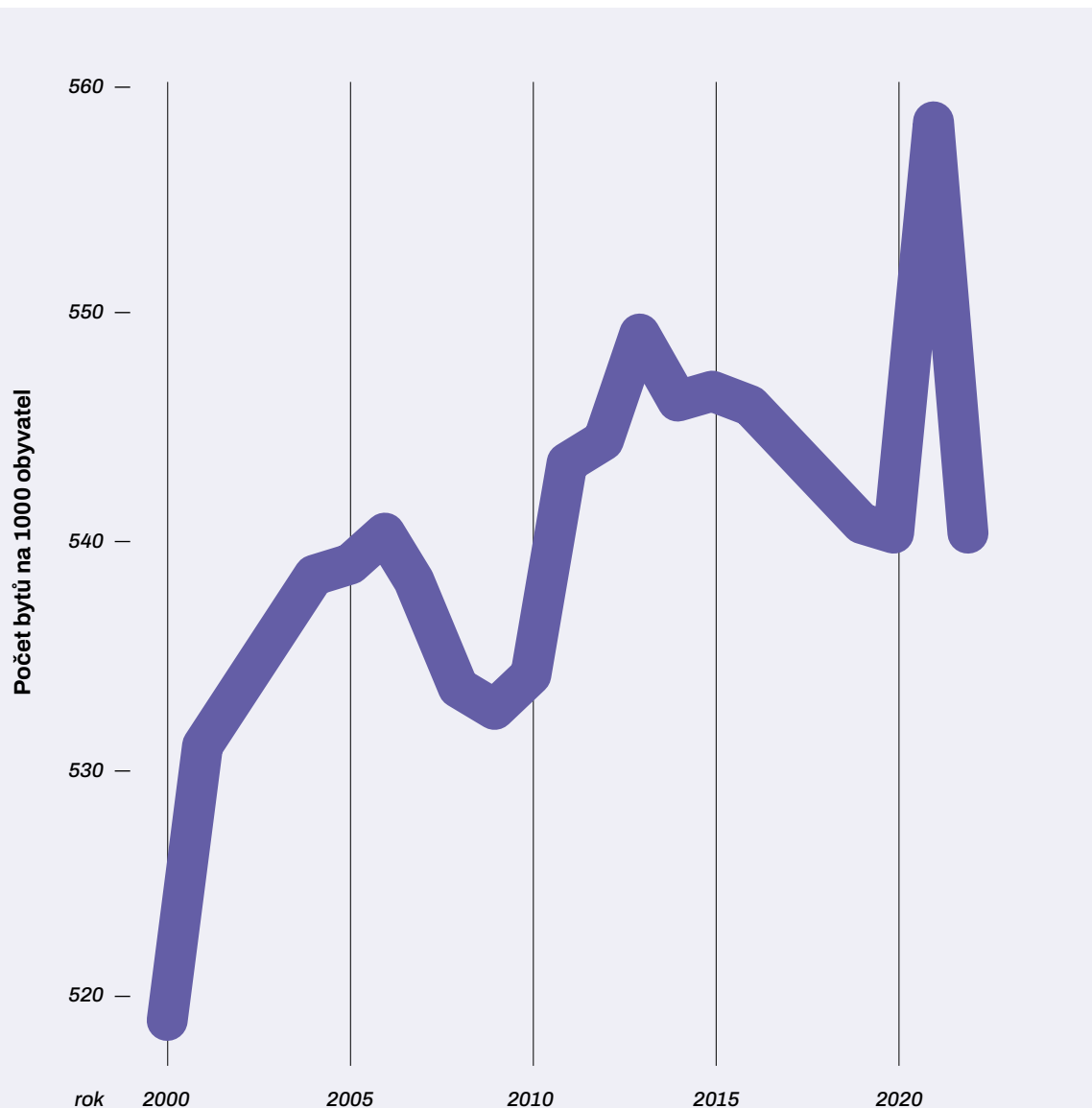
48 Brabec, T. (2022). *Populační vývoj a sociální struktura obyvatel Prahy v kontextu evropských měst*. Praha: IPR Praha. Dostupné na: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/13aaaf25fa5138605af833330489fdac.pdf>

49 Počet domácností v Praze z EÚ-SILC, dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/xa/prijmy-xa>.

50 https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/ostrava-pocet-obyvatel-denik.html
<https://www.hypoindex.cz/clanky/rust-cen-bytu-za-10-let/>

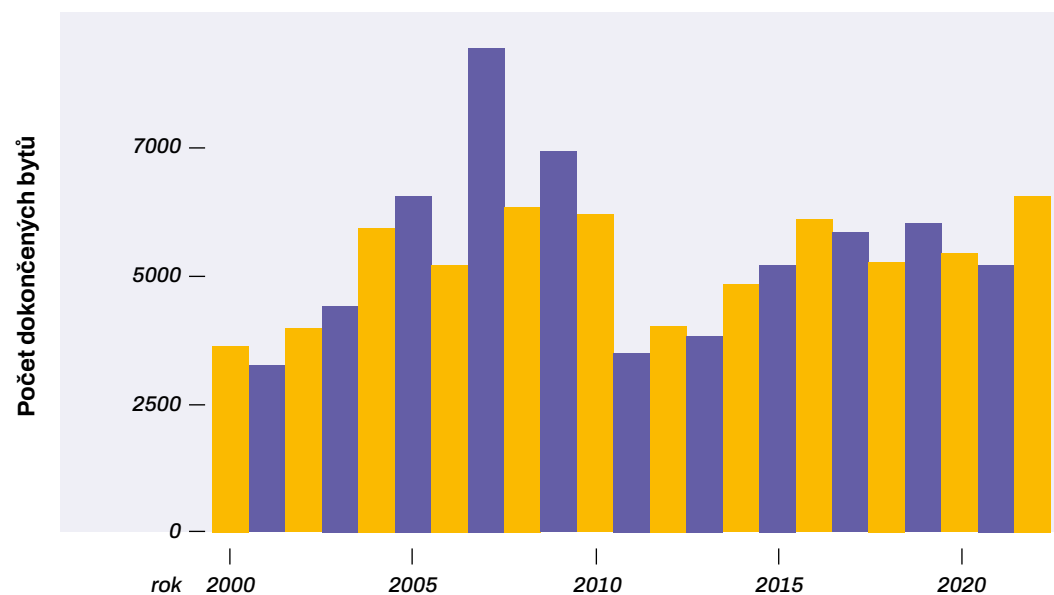
51 Například Stockholm — 14,5 ročních platů a 518 bytů na 1000 obyvatel, Madrid — 12,4 ročních platů a 450 bytů na 1000 obyvatel. Zdroje dat: https://portalestadistico.com/municipioencifras/?pn=madrid&pc=ZTV21&idp=8idioma=eng&idpl=1330&Id_Territorio=28079
<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/>

Obr. 3: Vývoj počtu bytů v poměru k počtu obyvatel v Praze⁵²



Totéž platí o roli povolovacího procesu, který je v Praze často dlouhý a komplikovaný. Donedávna hlavní zdroj pro tento argument tvořily zejm. údaje Světové banky, které řadí délkou povolovacího procesu Českou republiku mezi rozvojové země.^{53, 54} Tato čísla se však týkala délky procesu výstavby skladových hal, nikoliv bytových jednotek. Samotný žebříček navíc skončil skandálem, který odhalil, že data byla selektivně upravována tak, aby některé státy vykreslila lépe než jiné, a tím zvýšila jejich byznysovou přitažlivost.⁵⁵ Nic to již ale nezměnilo na tom, že dlouholeté diskursivní využívání této významně zavádějící statistiky představu o zkosnatělém povolovacím procesu v českém prostředí ukotvilo.⁵⁶ Údaje o délce povolovacího procesu pro bytové jednotky, které by byly jednoznačně srovnatelné mezi zeměmi, k dispozici nejsou. Z výrazných rozdílů v počtu dokončených bytů mezi roky (obr. 4) je však zřejmé, že míra výstavby souvisí s řadou jiných faktorů, než jen se složitostí stavebního procesu. **V roce 2022 bylo dokončeno téměř dvakrát více bytů než v roce 2011. A to bez výraznějších změn v povolovacím procesu.** Poslední zveřejněná analýza na toto téma České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) dokonce ukazuje, že situace v oblasti povolování možná není zdaleka tak hrozná, jak je obvykle popisováno.⁵⁷

Obr. 4: Počet dokončených bytů v Praze⁵⁸



52 Počet bytů vypočtený na základě údajů ze Sčítání 2021 a meziročních údajích o počtu dokončených bytů na území Hlavního města Praha od ČSÚ.
Dostupné na: <https://scitani.gov.cz/pocet-bytu> a https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupld=1353&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30836&pvo=BYT11-I&pvo=BYT11-I&str=v272&u=v272_VUZEMI_100_3018.
Počet obyvatel v ČSÚ (koncový stav). Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=33155&pvo=DEM14&str=v97&u=v97_VUZEMI_100_3018

53 World Bank. Doing Business data: Dealing with construction permits. Dostupné na: <https://subnational.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits/faq>
54 Dlouhodobě byla ostatně tato skutečnost rámována z pozic státní správy nebo dalších významných stakeholderů určitými formami „normativního rasismu,“ které příslušnost Česka mezi africkými státy hodnotily jako skandální a nedůstojnou pozici — viz Orcigr, V. (2024). *A Hegemonic City: Discursive approach to ideology and dominance in development and planning of post-socialist Prague*. Disertační práce. Praha: Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd.
55 <https://www.washingtonpost.com/politics/2021/10/15/world-bank-had-scrap-its-popular-business-report-that-says-lot-about-politics-numbers/>
56 Ostatně i aktuální doporučení Národní ekonomické rady vlády (NERV) se v kontextu bydlení zaměřují výhradně na prorůstová opatření, která dále podporují tržní principy v oblasti bydlení, a naopak výrazně ohrožují ochranu zcela zásadních veřejných zájmů, např. v kontextu ochrany zeleně. Vychází přitom z nerelevantních podkladů — at už se jedná o odkaz na statistiku Doing Business (více než 2 roky po jejím skandálním ukončení), anebo operování s průměrnou délkou povolovacích procesů bez relevantní datové opory, založené na fragmentárních vyjádřeních developerů.
57 <https://www.ckait.cz/delka-povolovani-staveb-v-cr-nikoliv-roky-ale-mesice-ukazal-pruzkum-ckait>
58 Počet dokončených bytů na území Hlavního města Praha, ČSÚ.
Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupld=1353&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30836&pvo=BYT11-I&pvo=BYT11-I&str=v272&u=v272_VUZEMI_100_3018.

„Developeři ve chvíli, kdy přestávají mít v důsledku vysokých cen pro byty odbyt, raději odkládají výstavbu, než aby snížili ceny.“

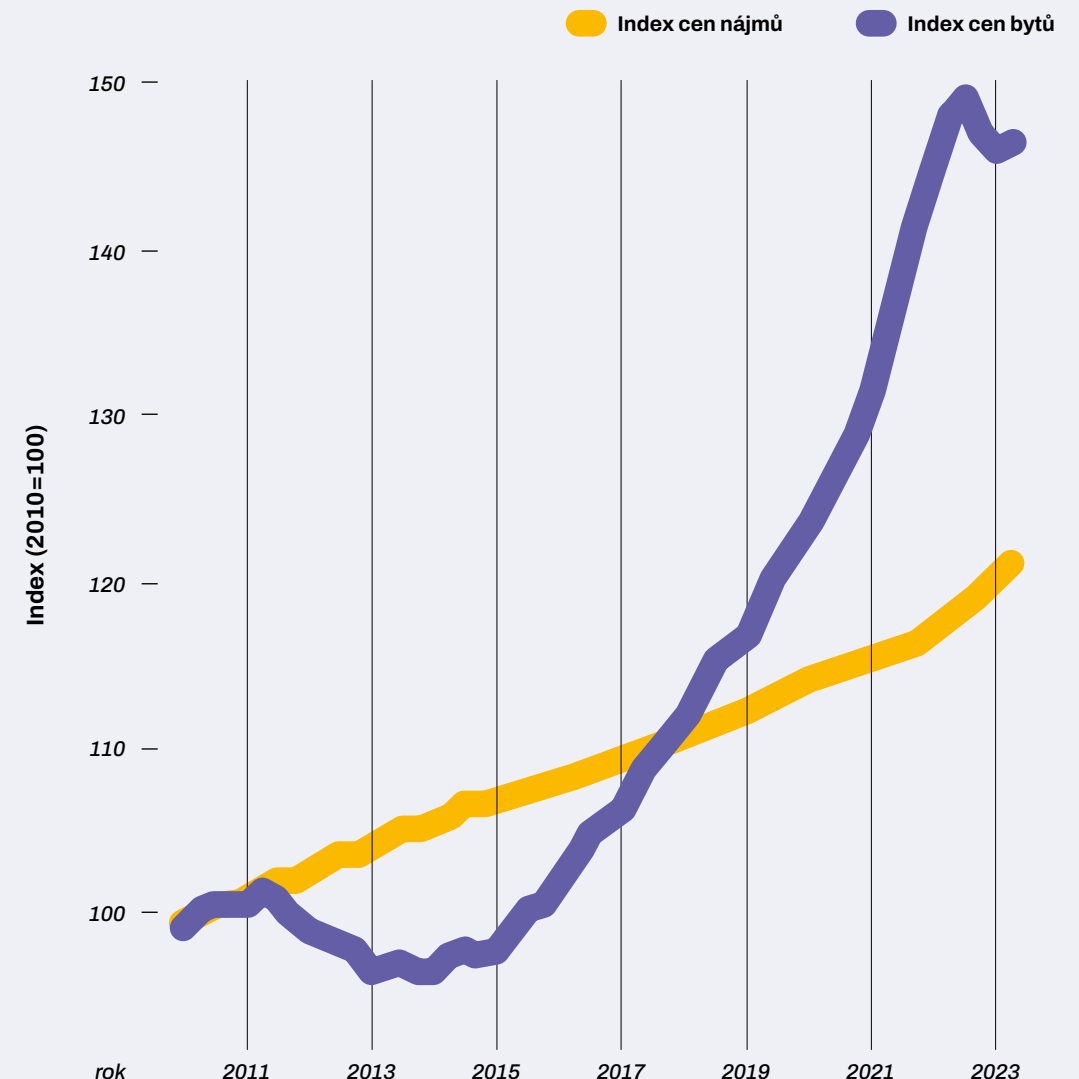
Mezi faktory určující tempo výstavby patří především ekonomická situace a snaha developerů o maximalizaci zisků. Dobrou ilustrací je vývoj v posledním roce, kdy **pokles cen v důsledku zvýšení úrokových sazeb vedl developery k odložení výstavby.**⁵⁹ Developeři v tomto kontextu poměrně otevřeně popisují situaci na trhu s bydlením, ve které je pro ně cílené odkládání výstavby pragmatickým krokem, který sleduje čistě výši zisku, nikoli uspokojení poptávky po bydlení (která ovšem přestává rostoucím cenám stačit).⁶⁰ Složitost povolovacího procesu tak není zdaleka jediným faktorem, který stojí za obrovským nárůstem cen v Praze. Svědčí o tom i skutečnost, že ceny nemovitostí prudce rostou v celé Evropě (obr. 5),⁶¹ a to i ve městech a zemích, kde je stavební proces mnohem liberálnější.

„Důležitou otázkou není jen to, kolik bytů se postaví, ale také jaké byty to jsou, kdo je stavebníkem, a kdo si je může dovolit.“

Jednoduchý příběh o nízké nabídce a vysoké poptávce také příliš nebere v potaz konkrétní podobu nové výstavby. **Důležitou otázkou není jen to, kolik bytů se postaví, ale také jaké byty to jsou, kdo je stavebníkem, a kdo si je může dovolit.** V současné době se v Praze staví několik velkých developerských projektů o velikosti čtvrtí, jejichž výsledkem budou tisíce nových bytů.⁶² Ceny bytů v těchto projektech jsou vysoce nadprůměrné a neřeší bytové potřeby nízkopříjmových obyvatel. Příkladem může být Smíchov City, kde ceny nejdou pod 5,5 milionů korun za byt.⁶³ Třípokojový rodinný byt vyjde až na 11 milionů.⁶⁴ Na koupi takového bytu by průměrná česká domácnost musela šetřit přes 70 let, pokud by utrácela pouze za jídlo,

energie, zdraví a dopravu.⁶⁵ Podobně na Nákladovém nádraží Žižkov (více viz kapitola 2.5) již Central Group nabízí byty k prodeji v různých variantách. Byt 1+kk s rozlohou okolo 30 m² začíná s cenou na necelých 5 milionech Kč, dispozice 2+kk/50–60 m² se pohybují v rozmezí 8 až 10 milionů, byt 4+kk pak začíná na 17 milionech Kč.⁶⁶

Obr. 5: Ceny nemovitostí a nájmu v Evropě⁶⁷



59 <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bydleni/ekonom-reality/r--daca26f03ccb11ee8d680cc47ab5f122/>
60 <https://cnn.iprima.cz/developeri-prestavaji-stavet-nove-byty-chybi-poptavka-loni-se-jich-prodalo-o-60-vice-190090>
61 Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', *Politico*, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>
62 Němec, M. (2020). *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/aktualni_developerske_projekty_2020.pdf
63 <https://archiv.hn.cz/c1-66780260-sekyra-uz-rozprodava-smichov-city-byty-nepujdou-pod-5-5-milionu-stavet-se-zacne-na-konci-leta>
64 <https://arnika.org/praha/nase-temata/kausy-prazskeho-rozvoje/prestavba-smichovskeho-nadrazi>

65 Odhad na základě dat EU-SILC 2022 o čistých příjmech domácností a výdajích na potraviny, energii, zdraví a dopravu. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/spotrebni-vydaje-domacnosti-2022>
66 Prodejní ceny bytů v Rezidenci parková čtvrť, viz <https://www.central-group.cz/lokalita/189>
67 Coi, G. (2023). 'Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing', *Politico*, December 7. Dostupné na: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>

„V Česku jsou desítky tisíc investičních bytů.“

Existuje argument, že výstavba drahého bydlení může zlevnit jiné byty, které se uvolní odstěhování bohatších obyvatel do nově postavených bytů. Tento argument však nebere v potaz, že poptávka po bytech v developerských projektech není nutně tvořena běžným obyvatelstvem s potřebou bydlet. Mnoho luxusních bytů je nakupováno pro investiční účely nebo jako druhá nemovitost. Tomu nasvědčuje i fakt, že přestože průměrné ceny panelových a cihlových bytů v posledním roce mírně klesly, ceny v developerských projektech nadále rostou.⁶⁸ **Podle dostupných analýz jsou v Česku desítky tisíc investičních bytů.**⁶⁹ Problém nicméně nastává v otázce definice investičního bydlení — v současné době lze v širším smyslu za investici považovat prakticky jakoukoli koupi nemovitosti v Praze. Neexistuje shoda na přesném vymezení termínu „investiční byt“, nicméně v obecné rovině lze za investiční považovat takové byty, které slouží ke zhodnocování peněz (tj. nejde pouze o koupi bytu pro uspokojení vlastní bytové potřeby anebo potřeb rodiny). Investiční byty mají obvykle tři způsoby využití — na dlouhodobé pronajímání (např. model build to rent), krátkodobé ubytování turistů jako Airbnb, anebo ryze za účelem spekulace na růst cen nemovitosti.⁷⁰

„Mnoho zemí omezuje spekulace s nemovitostmi např. prostřednictvím progresivní daně z nemovitosti nebo přímo daní z prázdných bytů.“

Ministerstvo pro místní rozvoj ve své analýze identifikovalo až 75 tisíc dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech v Praze, tedy zhruba 12 % z celkového počtu cca 630 000 bytů (i zde ovšem narážíme na nejasnosti týkající se definice „neobydlenosti“ bytů).⁷¹ Např. analýza Institutu plánování a rozvoje z roku 2017 uvádí podíl neobydlených bytů menší (7 %).⁷² Tyto byty mohou být využívány jako investice nebo např. ke krátkodobému ubytování. Tím dále ukrajují disponibilní byty z celkové nabídky a jejich neregulace nadále prohlubuje bytovou krizi. V řadě zemí jsou přitom **aplikovány mechanismy, které skupování**

bytů na investice omezují, např. prostřednictvím daně z nemovitosti nebo přímo daní z prázdných bytů, která má za cíl tyto byty dostat zpět na trh s dlouhodobým bydlením.

Ani výzkumy ze zahraničí nepotvrdily pozitivní vliv luxusní výstavby na bytovou situaci nízkopříjmového obyvatelstva, které bytovou krizí trpí nejvíce.⁷³ Naopak, velké developerské projekty mohou v lokalitě zvýšit ceny, což vyvolává gentrifikaci a vysídlování původního obyvatelstva.⁷⁴ Místo výstavby dostupného bydlení se tak množství prostředků vynakládá na výstavbu bydlení, které slouží především jako zboží pro několik vyvolených.

Všechna tato fakta naznačují, že příčiny a řešení bytové krize jsou složitější, než je prezentuje jednoduchý příběh o „vměšujícím se státu“.⁷⁵ Podle tohoto narativu by „volný“ trh dokázal zajistit dostupné a důstojné bydlení pro všechny, kdyby ho stát svými zásahy neničil. Stačilo by uvolnit regulace, a tím spustit masivní výstavbu. Přitom se nebere v úvahu, že **bytová výstavba závisí na mnoha dalších faktorech a že nejde jen o celkový počet bytů, ale o to, jaké byty to jsou a kdo si je může dovolit.** Složitost situace přesto nezmenšuje naléhavost problému. Bydlení v Praze patří k nejdražším v Evropě a situace se v posledních letech stále zhoršuje. To se týká tisíců domácností, které žijí v bytové nouzi nebo v trvalém ohrožení, případně vynakládají neúměrnou část svých příjmů na základní lidské potřeby. Složitost také neznamená, že nemůžeme lépe pochopit probíhající krizi a navrhnout řešení, která mají reálnou šanci situaci zlepšit.

68 Deloitte Real Index. Dostupné na: <https://www.deloitte.cz/report/residential/real-index/?lng=cs>

69 https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/investicni-byty-dataligence-investicni-byt_2305030010_krp

70 Typický příklad z poslední doby představuje např. projekt tzv. Nuselského pivovaru — developer projektu Penta v něm aktuálně prodala byty za 100 milionů, investor je chce využít na krátkodobé ubytování. Příklad vykresluje logiku zisku v nových developerských projektech, která nedokáže zajistit potřebu bydlení v době krize, ale řídí se pouze principy trhu. Viz: <https://archiv.hn.cz/c1-67298090-penta-prodala-balik-bytu-za-vice-nez-100-milionu-korun-v-prazskych-nuslich-turnovska-pivnice-je-nabidne-ke-kratkodobym-pronajmum>

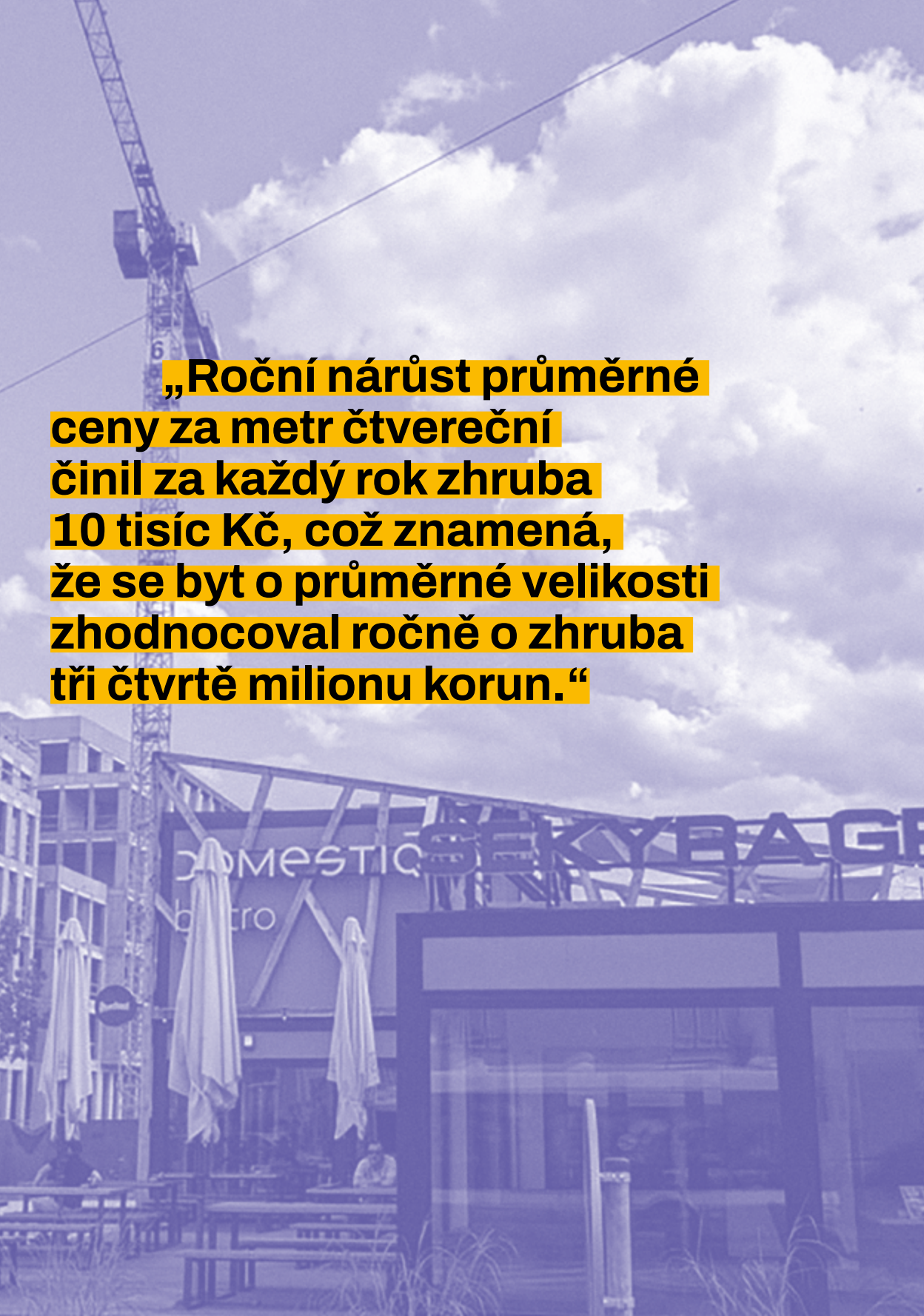
71 Odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení, Ministerstvo pro místní rozvoj (2023). *Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD.* Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/getattachment/b515c571-1a07-460e-8aeb-f540825ea638/Studie-neobydlene-byty.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

72 Němec, M. (2017). *Analýza bydlení a reálného trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřeby.* Praha: IPR. Dostupné na: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realtni_trh/analzy_bydleni_a_realtniho_trhu_po_zohledneni_pripominek.pdf

73 Nygaard, C.A. et al. (2022). *Filtering as a source of low-income housing in Australia: Conceptualisation and testing, SSRN.* Dostupné na: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4219347

74 Zahirovich-Herbert, V., Gibler, M. K. (2014). *The Effect of New Residential Construction on Housing Prices.* *Journal of Housing Economics*, Vol. 26. Dostupné na: www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137714000412

75 Madden, D., & Marcuse, P. (2020). *Na obranu bydlení.* Praha: Neklid. str. 56—59.



„Roční nárůst průměrné ceny za metr čtvereční činil za každý rok zhruba 10 tisíc Kč, což znamená, že se byt o průměrné velikosti zhodnocoval ročně o zhruba tři čtvrtě milionu korun.“

2.2 Developerská výstavba: trendy a tendence

Jak jsme již zmínili, doposud se bytová výstavba v Praze zcela dominantně opírala o soukromou developerskou výstavbu, a i přes zavádění nových politik nic nenasvědčuje tomu, že by se na tom mělo něco změnit. Z poslední analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze z roku 2020, již zpracoval IPR, vyplývá, že se v tomto segmentu výstavby za poslední roky vyskytly trendy hodné pozornosti, které mohou dokreslit představu o aktuálním stavu. Některá celková čísla výstavby v Praze jsme již uvedli v předcházejících kapitolách — analýza developerské výstavby potvrdila z perspektivy roku 2020 postupný mírný nárůst počtu stavěných bytů. Poměrně hodně se stavěly větší bytové komplexy. Z hlediska dostupnosti bydlení je relativně zajímavý údaj o průměrné velikosti nově postavených bytů, která činila 76,8 m² (medián 70,8 m²). Při připočtení ploch balkonů, lodžii či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání) dosahovala celková plocha nabízených bytů v průměru 92,1 m² (hodnota mediánu byla 85,5 m²). V pětiletém srovnání se jedná o relativně stabilní čísla (oproti rokům 2017 a 2018 jde naopak o zmenšení průměru podlahové plochy).⁷⁶ Data ČSÚ pak naopak ukazují, že v dlouhodobějším pohledu se staví byty s menšími místnostmi, než tomu bylo např. před dvaceti lety (např. dispozice 2+1 jsou nyní průměrně o zhruba 10 metrů menší).⁷⁷

Relativně vyšší průměrná metráž, která dále roste se započtením „nadstandardních“ ploch, může indikovat relativně vysoký podíl luxusnějšího bydlení, které při průměrných cenách v daném období, jež v roce 2020 činily 8 455 226 Kč za průměrný byt, značí poměrně významnou orientaci soukromého developerského sektoru na movitější klientelu, jak jsme již naznačili výše. Navzdory tomu nicméně **stále platí, že v nabídce měly nejvyšší zastoupení menší byty o dispozicích 2+1, 2+kk, či 1+1**, jak potvrzuje také zmiňovaná analýza IPR, podle které tyto byty tvoří více než polovinu bytů v nabídce. To tedy jinými slovy znamená, že navzdory relativně vyššímu průměru metrů na postavený byt se staví prakticky všechny bytové kategorie, které míří na různorodé skupiny zákazníků. Studie IPR zároveň ukázala, že i při (byť pozvolném) růstu výstavby v období let 2015—2020 ceny bytů v developerských projektech rostly exponenciálně — za pětileté období o více než třetinu. **Roční nárůst průměrné ceny za metr čtvereční činil za každý rok zhruba 10 tisíc Kč, což znamená, že se byt o průměrné velikosti zhodnocoval ročně o zhruba tři čtvrtě milionu korun.** Ačkoli — jak jsme uvedli — růst cen v posledních letech zpomalil, z hlediska stability a výnosnosti byty stále představují jednu z nejzajímavějších investičních příležitostí, tím spíše ty v developerských projektech.

Z celkového počtu nově vznikajících 14 450 bytů jich byla třetina neprodaná a **zájemci tak mohli** v září 2020 vybírat bezmála ze 4,8 tisíc volných bytů, což představovalo nejvyšší objem disponibilní nabídky od roku 2011 (pro srovnání: v období 2016—2018 bylo na výběr zhruba jen z 3 tisíc nových bytů).⁷⁸ Přesto ceny od roku 2018 nadále rostly. Poukazuje to opět na hlubší komplexitu problému růstu cen, který není závislý pouze na jednoduchém tržním vztahu nabídka — poptávka, ale vstupují do něj další faktory.

76 Němec, M. (2020). *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/aktualni_developerske_projekty_2020.pdf

77 https://www.idnes.cz/praha/zpravy/velikost-bytu-naklady-rekord-bydleni-vystavba.A211122_637848_domaci_baky

78 Němec, M. (2020). *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/aktualni_developerske_projekty_2020.pdf

V kontextu lokalizace projektů lze říci, že poměrně výrazná část nových bytových projektů se v roce 2020 stavěla v širším centru města. IPR zmiňuje také prstenec modernistického města (pražská sídliště), kde vznikalo 40 % z celkového počtu bytů. V roce 2016 to bylo 47 %, což dokládá neutuchající zájem také o výstavbu v těchto oblastech. Ceny bytů v nově stavěných projektech de facto odrážejí vzdálenost od centra (viz tabulka).⁷⁹

Tab. 1: Základní charakteristiky aktuálních developerских projektů podle prstenců města (2020)

Zdroj: IPR Praha

NÁZEV PRSTENCE MĚSTA	POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	POČET BYTŮ	PRŮMĚRNÝ POČET BYTŮ NA 1 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÝ PROJEKT	PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA VOLNÉHO BYTU (Kč)	PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA PODLAHOVÉ PLOCHY VOLNÉHO BYTU (Kč/m ²)
jádro	1	14	14	nezjištěno	nezjištěno
střed	21	2 065	98	9 408 026	128 188
heterogenní město	43	4 384	102	9 703 897	117 715
modernistické město	53	5 816	110	7 594 114	106 287
krajina	19	2 171	114	6 698 405	102 436
Praha celkem	137	14 450	105	8 455 226	113 064



2.3 Role územního plánování

Územní plán představuje jeden z hlavních nástrojů, který ve městě určí, co se kde postaví a jakou budou mít budovy funkci. Má závazný charakter, řídí se jím tedy jak stavební úřady, tak další aktéři včetně developerů, místních samospráv, a podobně. **V současném nastavení v kontextu bydlení územní plán nerozlišuje ve větší podrobnosti, zda by se mělo jednat např. o nějakou formu dostupného bydlení — v rámci rozdělení funkcí pouze říká, zda se jedná o bydlení či nikoli.** Ani připravovaný Metropolitní plán nechystá ve smyslu rozšíření nástrojů pro rozvoj bydlení výrazné změny (to ostatně souvisí i s nastavením legislativy). Poměrně významně se mluví o dalších možnostech a nástrojích územního plánování, které by umožnily vznik dostupnějších forem bydlení, jako jsou regulační plány, anebo v současné době již vznikající územní studie.⁸⁰

Pražský způsob územního plánování do značné míry vychází ze socialistického období. Aktuálně platný územní plán z roku 2000 je na socialistické principy poměrně významně navázán.⁸¹ Jak ukazuje Roubal,⁸² první porevoluční plán z roku 1992 měl spíše ochrannářskou povahu, která měla za cíl zabránit nespoutané transformaci městského prostoru.

79 Jedná se o ilustraci cen v závislosti na lokalitě — průměrné nabídkové ceny se od roku 2020 zvýšily, jak ukazujeme dříve v textu.

80 V rámci naší publikace věnujeme specifickou pozornost nově vytvořené metodice kontribucí developerů (kapitola 2.4), která se v kontextu dostupných nástrojů jeví jako jedna z nejrelevantnějších možností, jak podpořit vznik konkrétních forem dostupného či obecního bydlení.

81 Horak, M. (2007). *Governing the Post-Communist City. Institutions and Democratic Development in Prague*. Toronto, Buffalo, London: University of Toronto Press. s. 135.

82 Roubal, P. (2019). Plánování Prahy v 80.—90. letech: Sebedestrukce urbanistické expertizy. In M. Kopeček (ed.). *Architekti dlouhé změny: Expertní kořeny postsocialismu v Československu*. Prague: Argo. s. 315—354.

To potvrzuje ostatně také Hirt,⁸³ podle které není neobvyklé, že ačkoli v post-komunistických zemích došlo ke komplexní transformaci včetně proměny institucí městského plánování, centrální pilíře zůstaly stejné. Možná také právě proto je koncepční styl plánování Prahy považovaný za relativně konzervativní.

Některé z hlavních nedostatků, které dnes v rámci plánování Prahy pozorujeme, mezi něž patří nedostatečná a neefektivní participace a historicky zakořeněné klientelistické principy, někteří autoři⁸⁴ spojují s institucionálními faktory spojenými s transformací, zejm. v kontextu decentralizace a nedostatečného know-how a kapacit samosprávy.⁸⁵ **Způsob plánování navíc v kontextu rostoucího tlaku investorů vedl k nárůstu počtu územních změn**, které na jedné straně obvykle navýšily kapacity výstavby, a na druhé vedly k prodloužení povolovacího procesu, jestliže do něj počítáme také proces povolování změn územního plánu.

Pražský Magistrát byl dlouhou dobu pod vlivem vlády ODS, zásadnější změny v oblasti plánování se nicméně odehrály až zhruba v posledních deseti letech, kdy se ve vedení města vystřídaly TOP 09, ANO, a Pirátská strana. S vládou TOP 09 je spojován začátek proměny uvažování o způsobu plánování, který se do značné míry odchyľuje od plánování založeného na funkčním využití pozemků, a dal zrod Metropolitnímu plánu, jehož hlavním cílem je větší flexibilita výstavby a podpora stavebního rozvoje, spojená s určitým uvolněním pravidel. To přináší také rizika, zejm. s ohledem na životní prostředí, dostatečnou veřejnou vybavenost, památkovou ochranu, anebo samotnou fyzickou podobu budoucí výstavby. Metropolitní plán byl do značné míry zamýšlen jako symbol technicko-ideologického obratu v plánování města, který má přerušit vlákna k socialistickému plánování. Jako takový se v posledních letech stal arénou pro komplikovanou diskusi o budoucích vizích a směru rozvoje Prahy, ve které se (zjednodušeně) prosazují dva dominantní proudy:

- a) idea nutného rozvoje coby nástroje mezinárodní (globální) konkurenceschopnosti města a také ústřední nástroj rozvoje výstavby, jež má zajistit pro obyvatele Prahy dostupné bydlení;
- b) opozitní diskurs oproti tomu zdůrazňuje potřebu regulace za účelem zabránit nespoutané a nekoncepční výstavbě, ze které budou primárně profitovat soukromí investoři a developerské společnosti.

Výsledek diskuse se postupně propisuje do konkrétních politických kroků a nových regulačních mechanismů, mezi které patří zmíněné územní studie, které se pořizují zejm. na cenná transformační území (např. brownfieldy), anebo vytváření nových nástrojů, které mají samosprávě pomoci vytvářet účinnější mechanismy, jak prosazovat konkrétní požadavky vůči investorům za účelem snižování nákladů města, potažmo navyšování počtu obecního, či jinak dotovaného bydlení (např. v podobě metodiky kontribucí investorů, viz následující kapitola).

2.4 Kontribuce investorů

„Jen za minulé volební období (2018—2022) bylo podáno přes 950 podnětů na změnu územního plánu.“

O podobě územního plánu a jeho změnách rozhodují hlasováním magistrátní zastupitelé. **Jen za minulé volební období (2018—2022) bylo podáno přes 950 podnětů na změnu územního plánu.**⁸⁶ Tyto podněty podávají developeři a vlastníci pozemků, méně často městské části. Jedná se o změnu zmíněného funkčního využití (např. z dopravní plochy na smíšenou funkci, která zahrnuje i bydlení, nebo ze zeleně na bydlení) nebo o navýšení koeficientu (tj. kapacity zástavby, kterou je možno na pozemku postavit), případně obojí (změnu funkce i kapacity).

„Pozemek s funkcí bydlení nebo smíšeného využití má úplně jinou cenu, než např. pozemek určený pro zeleň nebo výrobu.“

Schválení změny územního plánu pro developera znamená nejen základní podmínku, aby mohl stavět (a obvykle mnohem kapacitnější zástavbu než v okolí), ale také okamžité zhodnocení ceny pozemku. Pokud totiž developer koupí pozemek, který je územním plánem regulován jako zeleň, dopravní plocha nebo výroba, **má tento pozemek úplně jinou cenu než po změně územního plánu na bydlení nebo na smíšené využití.** Tento rozdíl může být i několikanásobný. Cena stavebních pozemků se totiž zásadně odvíjí od lokality a právě od regulace (funkce a kapacita) dané územním plánem. Okamžikem schválení změny územního plánu má tedy developer značně zhodnocený pozemek, aniž by musel cokoli realizovat nebo nějak významně investovat.

83 Hirt, S. (2012). *Iron Curtains: Gates, Suburbs and Privatization of Space in the Post-socialist City*. Malden: Wiley. s. 76.
84 O'Dwyer, C. (2021). What is to be Done? Framings of Urban Populism in Prague and Warsaw. *Urbana*, 22, 40—62. s. 46. <https://doi.org/10.47785/urbana.6.2021>
85 Hoffman, Lily. (1994). After the Fall: Crisis And Renewal In Urban Planning In The Czech Republic. *International Journal of Urban and Regional Research*, 18 (4), 691—702. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1994.tb00293.x>
Maier, K. (1998). Czech Planning In Transition: Assets and Deficiencies. *International Planning Studies*, 3 (3), 351—365. <https://doi.org/10.1080/13563479808721719>

86 V roce 2018 bylo podáno 230 podnětů, v roce 2019 pak 633 podnětů, v roce 2020 to bylo 125 podnětů, v roce 2021 pak 112 a v roce 2022 jen 97. https://www.praha.eu/public/aa/bb/38/3273339_1325507__05_Podnety_ke_zverejneni_240118.pdf

Město ze změn územního plánu žádné benefity prakticky nemá (naopak nese náklady s administrativně poměrně náročným procesem) a developer automaticky získává. A právě tento rozdíl v cenách pozemku před změnou a po ní běžně v zemích jako je Německo nebo Rakousko **veřejná správa využívá ke spolupodílu developera (nebo vlastníka pozemku) na naplňování veřejných zájmů**. Tyto závazky mohou být finanční nebo nefinanční (např. převedení pozemku dané hodnoty na město, výstavba školy, městských bytů...). Na tento systém po vzoru zahraničních měst postupně přecházejí i česká města včetně Prahy a městských částí. Využívají se různé názvy jako „kontribuce“, „příspěvky developerů“, „finanční spoluúčast investorů“, ale princip je stejný.

Magistrát minulého volebního období strávil přípravou Metodiky spoluúčasti investorů.⁸⁷ Metodika zavádí sazbu za m² hrubých podlažních ploch, které developer plánuje postavit. Ta má dvě různé částky:

- c) za m², které už v platném územním plánu jsou, je to 700 Kč za m²,
- d) za m², které developer získá navíc změnou územního plánu, to je 2 300 Kč za m².

Z toho se vypočte, jaký příspěvek by měl developer — ať už ve finančním či nefinančním plnění — odevzdat městu před schválením změny územního plánu. Tyto částky byly zavedeny v roce 2021 a každoročně se zvyšují o inflaci.⁸⁸

V průběhu přípravy metodiky navrhovali developeři sazby ve výši 500 a 1 500 Kč, zatímco Svaz městských částí navrhoval 2 000 Kč/m² jednotarifově.⁸⁹ Výsledná schválená metodika se tedy mnohem více blíží návrhu developerů než městských částí. Mnohé městské části totiž již před zavedením této celopražské metodiky příspěvky od developerů vybíraly a často i vyšší, než zavedl centrální magistrátní systém. Souvisí to se způsobem přípravy — metodika byla projednávána se všemi velkými pražskými developery, kteří k ní vydali posudky,⁹⁰ taktéž je přílohou několik posudků právních, neobsahuje však například posudky nezávislých odborníků na urbanismus, územní plánování, urbánní sociologii nebo ekonomiku měst.

Metodika nerozlišuje lokalitu (okraj Prahy vs. centrum), funkční využití (bytový dům vs. obchodní centrum), ani velikost záměru (malý bytový dům vs. rozsáhlá výstavba na brownfieldu, která vyvolá velké potřeby veřejné infrastruktury jako jsou školy, školky, zdravotní a další vybavenost nebo nová tramvajová trať či jiná dopravní infrastruktura). Všichni mají platit stejně. Pro developera je přitom vzhledem k úsporám z rozsahu mnohem výhodnější stavět velký projekt než malý a v širším centru developer prodává za jiné částky než na okraji Prahy, tedy by zvládl odvést do veřejného rozpočtu výrazně vyšší částky.⁹¹

U změn územního plánu, kde dochází k navýšení hrubých podlažních ploch do 3 000 m², jednání s investorem vede a smlouvu schvaluje městská část (příčemž u nejmenších záměrů typu rodinné domy je doporučeno metodiku neuplatňovat). U větších změn územního plánu (při navýšení od 3 000 do 30 000 m²) jednání stále vede městská část, ale je již nutná spoluúčast hlavního města. U největších změn nad 30 000 m² naopak vede jednání magistrát za účasti příslušné městské části.

Metodika je doporučena, nikoli závazná. Záleží tedy na tom, co městská část nebo Magistrát s developery vyjedná. Způsoby plnění kontribučních závazků jsou rozličné:

- a) finanční (do fondu HMP/MČ)
- b) formou výstavby veřejné infrastruktury (školy, školky, nadřazené komunikace, parky...) nebo městských bytů
- c) formou převodu pozemků pro veřejné infrastruktury či městské byty
- d) formou projektové dokumentace (k těmto stavbám)
- e) formou architektonické či urbanistické soutěže
- f) formou „vyhrazené“ kapacity dané územním plánem pro stavby veřejné vybavenosti
- g) specifické (jiné dle dohody).

Závazek musí být splněn na území městské části (může se tedy jednat třeba i o rozšíření stávající školy, nikoli nutně výstavbu nové). Neuznatelnými náklady jsou občanská a rekreační vybavenost provozovaná komerčně (např. soukromá školka), požadavky plynoucí z předpisů jako povinná součást záměru (např. splnění koeficientu zeleně, základní dopravní a technická infrastruktura a obsluha záměru), apod.

Z hlediska podpory dostupnosti bydlení je třeba zmínit, že celý **systém kontribucí nebyl v Praze zaváděn za účelem zvýšení dostupnosti bydlení, ale především kvůli příspěvkům na veřejnou vybavenost a infrastrukturu**. Ještě ve verzi 4 metodiky,⁹² která byla první zveřejněnou verzí, nebyl systém kontribucí na dostupné bydlení zpracován, pouze zde bylo bydlení zmíněno jako možnost („předání bytů nebo zvýhodněný pronájem bytů městu“) bez bližší specifikace. Tento zásadní nedostatek kritizovali Arnika,⁹³ AutoMat⁹⁴ a další, a tak se — pravděpodobně díky této kritice — do upravené verze 5 dostala možnost podpory bydlení o něco málo konkrétněji.

Verze 5⁹⁵ tak jako příklady podpory bydlení uvádí tyto možnosti: finance do fondu HMP na rozvoj dostupného bydlení; pozemky pro Pražskou developerskou společnost (více viz kapitola 2.7) pro realizaci záměru města; realizace městských bytů a jejich předání městu; projekt pro městský dům předaný městu; ponechání kapacity hrubých podlažních ploch pro budoucí městské byty a garantovaný snížený nájem (podporované bydlení). Pozemky pro město se mají převádět pravděpodobně obdobně jako pozemky pro veřejnou vybavenost, tedy za 10 000 Kč za m² hrubé podlažní plochy plánované stavby. U realizace a předání bytů nejsou stanoveny podrobnější podmínky, není tedy jasné budou-li převáděny za tržní cenu či za cenu nákladu — a mezi těmito cenami je výrazný rozdíl.

Trochu jasněji je ve verzi 5 formulován požadavek garantovaného sníženého nájemného: „*Možnou formou plnění je snížení nájmu u předem určeného souboru bytů v majetku investora o 25 % tržního nájemného. Nájemníky dle dohodnutého mechanismu určuje HMP nebo MČ, předpokládaná doba tohoto plnění je 15 let. Snížené nájemné se stanoví jako částka v místě a čase obvyklá ponížená o 25 %. Výše započitatelného plnění se rovná 25 % tržního nájemného ke dni sjednání plnění investora na celou dobu 15 let na předem určený soubor bytů.*“⁹⁶ V kontextu stávající situace je třeba mít nicméně na paměti, že na průměrné ceny v místě má vliv právě nová výstavba (ve které jsou obvykle byty vůbec nejdražší), zároveň pronajmutí bytu představuje také benefit i pro investora, který se tím může vyhnout potenciálním ztrátám způsobeným dočasnou neobsazeností bytu. Riziko představuje také lokalizace bytů — může jít o ty, které budou pro investora hůře prodejné (např. přízemní, poblíž školky apod.). Po uplynutí 15 let byty zůstanou developerovi, nikoli městu.

87 [https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/metodika_spoluucasti_investoru/index\\$5465-export.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/metodika_spoluucasti_investoru/index$5465-export.html)

88 Mimo chodem — během několikáté přípravy metodiky zůstávaly částky stále stejné a metodika několik let pracovala se stejnými cenami pozemků i prodeje bytů, přestože to bylo v době, kdy křivka růstu cen byla nejstrmější za posledních mnoho let.

89 https://www.praha.eu/file/3254972/metodika_kontribuce_investoru.pdf

90 Viz přílohy č. 15–22 souhlasné vyjádření: Central Group, Ekospol, Finep, Metrostav Development, PasserInvest Group, Pentra Real Estate, Sekyra Group a Skanska Reality.

91 Ostatně i systém dvou sazeb 700 Kč za stav v územním plánu a 2 300 Kč za navýšené metry může paradoxně motivovat samosprávu k navýšování m² pro developerské projekty nad míru, která v území aktuálně je či by pro něj byla vhodná — protože až navýšené metry jsou ty metry, které jsou pro samosprávu z hlediska příjmu zajímavé.

92 https://www.praha.eu/file/3254972/metodika_kontribuce_investoru.pdf

93 <https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/prazska-rada-schvalila-metodiku-prispevku-developeru-pro-mesto-je-ale-neyvhodna>

94 <https://auto-mat.cz/28643/kdo-zaplaci-za-rozvoj-mesta-praha-ma-konecne-metodiku-spoluucasti-developeru>

95 https://www.praha.eu/file/3642555/Priloha_c_02__Metodika_spoluucasti_investoru__prezentace_principu.pdf

96 Ibid, s. 43.

Metodika také bohužel **opomíjí další varianty kontribucí, jako je možnost odkupu bytů pro město za nákladové ceny, odkupu pozemků městem, které by město mohlo následně poskytnout stavebním družstvům, anebo povinné podíly bytů s regulovanou výší nájmu.** Chybí také rozlišení územních změn dle velikosti. Od parametrů změn se totiž zásadně odvíjí výše veřejných nákladů i zisky developerů.

Na základě současného stavu lze tedy konstatovat, že **bydlení je jednou z mnoha možností, na které může být kontribuce využita, avšak není tou prioritní a dokonce ani povinnou.** Vzhledem k dobrovolnosti smluv záleží, jaké plnění si město a developer vyjednají. Lze předpokládat, že příspěvek na park, náměstí nebo architektonickou soutěž bude pro developera atraktivnější, než odevzdávat byty. Město by proto jasně mělo říct, že podíl bytů je povinná součást kontribucí. Kromě toho, že kontribuce nemusí být vůbec využity na bydlení, je jejich nastavená výše příliš nízká.⁹⁷

Jako obvyklý protiargument v tématu výše kontribucí je uváděn potenciální negativní dopad na ceny bydlení — příliš vysoké odvody či podíl dotovaných bytů by se promítly do finálních cen nově stavěných bytů, a tím se náklad přenesou na ty, kteří si kupují standardní byty uváděné na trh. To bohužel souvisí s historickým nastavením vlastnictví pozemků i stávající pozice soukromých developerů. Na druhou stranu, v kontextu stávajících cen bydlení to pro developerské společnosti neznamena výrazné ztráty, a záleží pouze na nalezení vhodných způsobů vymáhání a účinného zavedení do praxe. Ceny bytů se navíc dominantně odvíjejí od situace na trhu spíše než od výše nákladů (tj. ceny se vždy odvíjí od toho, zda bude developer schopen nacházet kupce za ceny v nastavené hladině).

Před volbami i po volbách byli hlasitě slyšet zástupci některých politických stran, že metodika příspěvků developerů by se měla zrušit — **je tedy pozitivní, že se vůbec podařilo tento politický spor ustát.** Na webu magistrátu jsou nicméně zatím k nalezení tři uzavřené smlouvy,⁹⁸ což je za dva roky platnosti metodiky málo. Kolik jich uzavřely městské části lze zjistit jedině procházením archivů usnesení jednotlivých MČ nebo dohledáváním jednotlivých smluv v registru. Pozitivní přínos by představoval vznik veřejně přístupné databáze, ve které by vedle uzavřených byly k dispozici i smlouvy či lokality, jež se aktuálně v kontextu kontribucí projednávají. Problém představuje také to, že se nadále schvalují další změny územního plánu i bez kontribučních smluv. Nejasná je také pozice Metropolitního plánu a kontribucí. Zpracovatelé sice doplnili vysvětlení, jak budou vypočítávány kontribuce v případě změn Metropolitního plánu, není ale zatím jasné, zda a jak bude řešeno zhodnocení pozemků dané samotným Metropolitním plánem, který mnohde umožňuje výrazně vyšší kapacitu než stávající územní plán.

97 Například v Mnichově, kde dostupné bydlení tvoří 30 % nového developmentu, samospráva využívá komplexní mechanismy, které dále přispívají k tvorbě nejen dostupného bydlení, ale i dalších potřebných infrastruktur nebo vybavenosti. Více viz např. Klamt, M. (2019). *Bytová politika Mnichova. Strategie a nástroje finančně dostupného bydlení.* Praha: Masarykova demokratická akademie. Dostupné z: https://masarykovaakademie.cz/wp-content/uploads/190531_BytovaPolitika_Mnichov_web_final.pdf

98 [https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/metodika_spoluucasti_investoru/index\\$5465-export.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/metodika_spoluucasti_investoru/index$5465-export.html)

„Na Nákladovém nádraží Žižkov má být na kontribucích vybráno 1,6 miliardy Kč. Kontribuce bohužel nepokryjí ani veřejné náklady této výstavby, nezajistí tedy ani dostatek dostupného bydlení.“

2.5 Případová studie: brownfield Nákladové nádraží Žižkov

Na Žižkově má vzniknout nová čtvrť pro 23 000 obyvatel. Na ploše bývalého kolejště Nákladového nádraží a v blízkém okolí má být postaveno celkem asi 11 000 bytů. Pojdme si na příkladu tohoto brownfieldu ukázat, jak probíhá plánování a rozvoj takto rozsáhlého území především z pohledu dostupného bydlení a rozložení závazků a zisků mezi městem a developerem. Na severozápadní části tohoto území u Basilejského náměstí se již staví, ale větší část území je stále dle územního plánu drážní plochou, čili se na ní nemůže stavět, dokud nebude zastupiteli schválena změna územního plánu.

V severozápadní části brownfieldu právě dokončuje několik bloků výhradně obytných domů developer Central Group. Prodejní ceny bytů se dnes pohybují zhruba mezi 100 až 170 tisíci Kč za m² bez DPH (ve větší podrobnosti uvádíme typologické ceny v projektu v kapitole 2.1).⁹⁹ V případě financování koupě bytu v hodnotě např. 10 milionů korun to znamená se započtením stávajících hladin úrokových sazeb měsíční splátky zhruba v rozmezí 60 až 70 tisíc Kč měsíčně — tedy splátky, které nejsou v možnostech většiny pražských rodin. Vystává zde tedy otázka, kdo tvoří klientelu pro nákup takových bytů. Donedávna si mohla nové byty v Praze dovolit i část střední třídy — ti, kdo část vysoké ceny bytu mohli zaplatit z vlastních či rodinných úspor a zároveň mají dostatečně vysoké příjmy na to, aby si na část ceny bytu mohli vzít hypotéku. S každoročním rozevíráním nůžek mezi cenami bytů v Praze a průměrnými příjmy to ovšem již přestává platit. Developer nemusí řešit, komu byty prodá, vlastníky nových bytů tak teoreticky může být kdokoli — tedy i zahraniční nebo český oligarcha, banka, investiční fond, apod.

Většina bytů se prodá už v průběhu výstavby — kupující si vybírají podle výkresů, vizualizací, umístění bytu v projektu (patro, orientace), balkonu či terasy, technických a materiálových standardů a obrázků výrobců budoucího vybavení bytu. Kvalita dispozičního a dalšího řešení bytu pak odpovídá předpokládané poptávce na trhu a samozřejmě také ekonomickým parametrům. To v praxi znamená, že je žádoucí v projektu zajistit co nejvíce čtverečních metrů bytů. Často to ovšem může být na úkor kvality společných prostor domu či dispozičního uspořádání jednotlivých bytů. Samostatný problém pak představují parkovací místa, která dnes tvoří běžnou součást nových projektů formou garážových stání — to dále může prodražit ceny bytů (často se ovšem parkování prodává zvlášť) a má také vliv na parametry dopravní udržitelnosti nových čtvrtí.¹⁰⁰

V kontextu zavádění kontribucí developerů tvoří brownfield u Nákladového nádraží na Žižkově modelový případ, kde mají být kontribuce uplatněny. **Jejich celková výše činí téměř 1,6 miliardy Kč.** Podrobnější pohled na jejich rozložení ovšem ukazuje některé limity a nedostatky. Na území brownfieldu bývalého Nákladového nádraží staví čtyři hlavní developeři: Central Group, který staví v severní části území, Sekyra Group, který na základě smluv o smlouvách budoucích získá od Českých drah pozemky jižní části a samotnou budovu Nákladového nádraží, na východě získá (opět na základě smlouvy o smlouvách budoucích) část pozemků Penta a část vlastní Finep (malý pozemek má také společnost Trei).

⁹⁹ <https://www.central-group.cz/lokalita/189>

¹⁰⁰ Debata o parkovacích minimech je aktuálně poměrně živá, viz např. <https://denikn.cz/1264727/ministerstvo-ustoupilo-kritice-k-bytum-nebude-potreba-tolik-parkovani-u-skol-bude-povinne-stani-pro-kola/>

Zhruba polovina pozemků je tedy v tuto chvíli stále ještě ve vlastnictví Českých drah. Do těchto pozemků developeři zatím nic neinvestovali. Smlouvy mezi Českými drahami a developery jsou nastaveny pro státní podnik nevýhodně — developeři získají pozemky výrazně pod aktuální tržní cenou a to v okamžiku, kdy bude zastupitelé schválena změna územního plánu (tedy v okamžiku, který významně posune povoloovací proces dopředu a zároveň zhodnotí ceny pozemků).

Příspěvky na kontribucích na Nákladovém nádraží mají být využity především na veřejnou infrastrukturu. Město plánuje v území dvě základní školy, několik školek, výstavbu tramvajové trati, několik drobných parkových ploch, a další. **Jen tuto veřejnou infrastrukturu už město vyčíslilo na 4 miliardy Kč.** Na kontribucích na výstavbu škol (a také rekonstrukci ZŠ na Havlíčkově náměstí) chce město vybrat více než miliardu Kč, dalších zhruba 400 milionů Kč má jít na veřejný prostor a parky. Na bydlení z kontribucí zbylo pouhých 37 milionů Kč.¹⁰¹

Z celkem 11 tisíc bytů plánovaných developery, jejichž prodej či pronájem nebude nijak regulován, si tedy město vyjednalo podíl dostupného bydlení v hodnotě, která by při převedení bytů městu stačila na několik jednotek bytů. Tato částka nakonec nicméně bude sloužit pro byty k pronájmu. Město tam bude moci po dobu 15 let pronajímat byty (obyvatelům dle svého výběru) za stanovenou cenu, která by měla být o něco nižší než průměr lokality. Město bude zároveň garantovat platbu nájemného. Přesné podmínky těchto dohod město teprve připravuje, ale již teď je jasné, že vzhledem k celkové částce, která již je daná, se bude jednat o zlomek bytů z celkového počtu v nově vznikajícím developmentu. Navíc tyto byty budou sloužit pro dostupné bydlení 15 let a následně případnou zpět developerovi. Díky tomuto modelu sice Praha může zajistit více dostupných bytů, než kdyby byty přímo odkoupila, ale pouze na přechodnou dobu.

Kromě toho bude město v lokalitě stavět dostupné bydlení na svých pozemcích. Ty jsou ale poměrně drobné, což ve výsledku znamená, že se bude jednat o vyšší desítky bytů. Navíc město stále ještě nemá jasno v otázkách zdravotní, sociální a další vybavenosti nové čtvrti, hrozí tedy, že pro ni bude muset využít tyto své pozemky. Město tedy čeká rozhodování, jestli na svých pozemcích postaví potřebnou polikliniku, poštu, domov důchodců, LDN, dům dětí a mládeže nebo dostupné bydlení. Už teď je jasné, že se vše potřebné na městské pozemky nevejde. **Ačkoli se tedy na Nákladovém nádraží jedná o svým způsobem pilotní projekt, jeho ambice zůstávají hluboko pod potřebnou metou, tím spíše v kontextu očekávaných zisků developerů, jež se budou pohybovat v řádech miliard korun.**

V kontextu komplexnějších městských politik bydlení je třeba, aby město usilovalo o získání pozemků ať už od státu, anebo formou kontribucí od developerů, a následně je využilo pro bytovou výstavbu (vlastní nebo by např. udělovalo právo stavby stavebním družstvům a spolkům). Variantou je také vykoupení určitého podílu bytů od developerů za nákladovou cenu (za cenu pozemku, stavby a přípravy, nikoli za tržní cenu, za kterou developer prodává). Pokud by město uzavřelo smlouvu na odkup 15 % bytů na brownfieldu na Žižkově (např. v Belgii developer odevzdá městu 25 % bytů a prodává 75 %) v území za nákladovou cenu, přijdou sice developeři o část zisku, ale celkový zisk z tohoto území bude stále vysoký. Město by získalo 15 % z 11 000 bytů, to je zhruba 1650 bytů. Zhruba tolik bylo dokončeno obecních bytů v Praze od roku 2005 dosud.¹⁰² Praha bohužel zatím nedokáže obecní byty efektivně stavět (ani opravovat). Ve své Strategii rozvoje bydlení (více viz kapitola 3) si určila cíl stavět 500 městských bytů ročně — právě rozvojová území jsou těmi, kde by obecní bydlení měla realizovat.

2.6 Demografická prognóza, imigrace a veřejná vybavenost

„Prognózy naznačují, že do roku 2050 by se populace Prahy měla zvýšit o 400 000 obyvatel.“

Jak jsme již uvedli, jeden z narativních tlaků na novou výstavbu představuje demografický vývoj Prahy.¹⁰³ V současné době žije v Praze přibližně 1,3 milionu obyvatel.¹⁰⁴ Od roku 2002 město vykazuje rostoucí trend a v posledních letech významný nárůst počtu obyvatel. **Prognózy naznačují, že do roku 2050 by se populace Prahy měla zvýšit o 400 000 obyvatel,** což by představovalo nárůst o 31 % na celkový počet 1,67 milionu obyvatel. Tento dlouhodobý nárůst je způsoben zejména ekonomickým vývojem a novými pracovními příležitostmi v hlavním městě. Problém, se kterým se město v kontextu developerské výstavby dlouhodobě potýká, je nedostatečné zajištění veřejné vybavenosti a dostupných služeb. S očekávaným pokračováním dominance soukromé developerské výstavby to může znamenat riziko, že nejen, že nebudou vznikat dostupné byty, ale s rostoucím stavebním rozvojem nebudou vznikat ani dostupné služby (resp. zajištění dostupných nekomerčních služeb a veřejné vybavenosti bude ponecháno na starosti z většiny pouze městu, což přinese další veřejné náklady).¹⁰⁵

„Do budoucna se v Praze očekává významný nárůst počtu dětí a obyvatel starších 80 let.“

Věkové složení obyvatel Prahy a jeho budoucí trend je dalším důležitým faktorem, který ovlivňuje a bude ovlivňovat potřebnost a rozložení veřejné vybavenosti. Od roku 2007 je patrná stagnace průměrného věku obyvatel či dokonce mírný pokles indexu stárí, což je obvyklý trend pro rostoucí města. Do roku 2050 se průměrný věk obyvatele Prahy odhaduje na 42,6 let (v roce 2021 to bylo 42,3 let). **Očekává se nárůst počtu obyvatel téměř ve všech věkových kategoriích, konkrétně významně poroste počet dětí a obyvatel starších 80 let.**

101 Údaje z prezentace Žižkovské nádraží: druhý život? Urbanistická studie území prezentovaná v Centru architektury a městského plánování (CAMP) dne 3. listopadu 2021.

102 Němec, M. (2019). *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: https://www.praha.eu/file/3001849/stav_vyvoj_obecního_bytového_fondu_v_mc_prahy_f.pdf

103 V této kapitole vycházíme především z analýzy IPR: Brabec, T. (2023). *Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022*. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/23767f70301b00ae7014f880f0933f03.pdf>

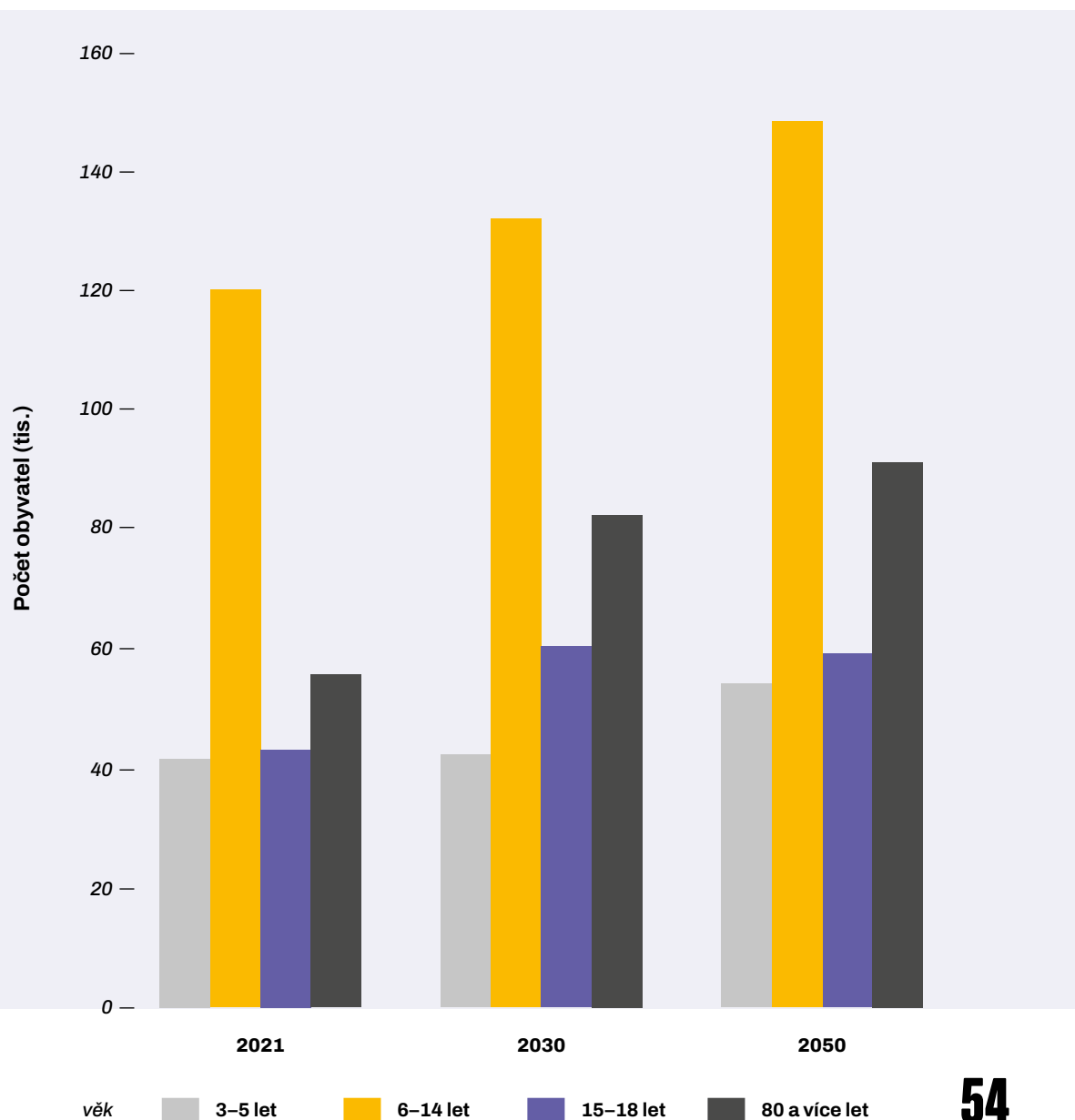
104 Číslo ovšem vždy nese určitou odchylku s ohledem na aktuální pobyt, denní městské rytmy pak významně ovlivňuje také dojíždění za prací z dalších krajů ČR.

105 Nástroj, který v tomto smyslu představuje určitou naději, je metodika kontribucí investorů, jejíž obsah a implementaci komentujeme v kapitole 2.4.

Tento trend je způsoben několika faktory — růstem počtu narozených dětí, migrací obyvatel — kdy se do Prahy stěhují především mladší lidé, a naopak mezi lidmi nad 50 let je větší počet těch, kteří se vystěhovávají. Migrace má na růst největší vliv, ale očekává se i růst přirozeným vývojem, kdy díky imigraci mladých obyvatel do Prahy, ale i vzestupu současných silných ročníků žen do fertilního věku můžeme očekávat postupné zvyšování počtu narozených dětí. Populační růst významného růstu počtu dětí nebo seniorů nad 80 let vytváří další požadavky na zajištění veřejné vybavenosti (Obr. 6).

Obr. 6: Prognóza vybraných věkových kategorií Prahy do roku 2050


Zdroj: IPR Praha / data: ČSÚ 2022



Demografický trend Prahy se liší v různých částech města. V centru, v některých vnitřních částech města a na některých sídlišťích počet obyvatel stagnuje či klesá. K nárůstu obyvatel dochází v oblastech s velkým množstvím rezidenční výstavby, nejvyšší růst je proto patrný v oblastech na okraji města, ve kterých dochází k nové rezidenční výstavbě a zároveň je v nich malý počet obyvatel (což způsobuje velký přírůstek). Například Křeslice po rozvoji za posledních 20 let více než ztrojnásobily počet obyvatel, dalším případem jsou pak nově vzniklé rezidenční oblasti, které vzrostly o tisíce obyvatel (např. sídliště Prosek). I ve vybraných částech vnitřního města vlivem gentrifikace dochází k bytové výstavbě a revitalizaci domů (např. Holešovice — Bubny), celkový přírůstek obyvatel však není tak poměrně vysoký. Tyto trendy je potřeba mít na paměti při plánování města a potřeb infrastruktury veřejné vybavenosti jeho jednotlivých městských částí.

Do veřejného vybavení spadají podle stavebního zákona stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Pražské stavební předpisy vymezují veřejnou vybavenost jako stavby, zařízení a pozemky pro obchody, služby, pracovní příležitosti, apod. Praha coby kraj nese navíc zodpovědnost za zajištění vybavenosti pro uskutečnění středního a vyššího odborného vzdělávání, zajištění sítě sociálních služeb atd. **S růstem podílu osob ve vyšších věkových kategoriích bude třeba zajišťovat služby pro seniory a pro lidi zdravotně handicapované.** Budou se zvyšovat kapacitní i kvalitativní požadavky na sociální a zdravotnické služby, ale také požadavky na veřejnou dopravu, kulturní zařízení a přístupnost volnočasových aktivit, bydlení i možnosti nakupování.

Další výzvou pro veřejnou vybavenost bude růst počtu dětí a mladistvých, kteří navštěvují školská zařízení. **Do roku 2050 nás čeká v absolutních číslech přírůstek více než 27,8 tisíc dětí, které budou navštěvovat základní školy, a přibližně 11 tisíc dětí navštěvujících mateřské školy.** Tento dynamický růst vyžaduje plánování a zajištění dostatečných školních kapacit, při zachování současných bude do roku 2050 chybět 18 tisíc míst v základních školách. Není jasné, zda plánované kapacity tuto potřebu pokryjí (neexistují data ani konkrétní plány). Je proto potřeba plánovat výstavbu nové infrastruktury veřejné vybavenosti především s důrazem na sociální služby a školství. Doposud se v to v kontextu plánování nových čtvrtí ne vždy zcela dařilo a vedle zajištění diverzifikované nabídky bydlení je třeba mít tyto potřeby na paměti.



„Na jeden obecní byt v Praze připadá zhruba šestkrát více obyvatel, než je tomu v evropských městech s nejvyšším podílem obecního bydlení.“

2.7 Obecní bydlení – privatizace a výstavba

Obecní bydlení dlouhodobě — podobně jako obecně mapování bytové situace v Praze — trpělo nedostatkem dostupných dat a nesystematičností při jejich sběru, což představuje základní předpoklad pro efektivní využívání obecního bytového fondu. V posledních letech se to nicméně — také v kontextu nově zpracovávaných politik — změnilo. V letech 2019 a 2021 vyšly nové analýzy Institutu plánování a rozvoje,¹⁰⁶ které se tomuto segmentu podrobně věnují. Ačkoli data nejsou zcela kompletní,¹⁰⁷ poskytuje analýza IPR podrobný a konkrétní přehled o obecním bytovém fondu v Praze.

„Od roku 1991, kdy měla Praha ve vlastnictví zhruba 194 tisíc bytů, došlo k celkové redukci městských bytů o 84 %.“

Praha v roce 2021, kdy byla vydána poslední aktualizace zmíněné analýzy, disponovala bytovým fondem 30 345 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny (tj. 23 080 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (tj. 7 265 bytů) byla ve správě Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP). **Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadá 44 obyvatel** (což představuje zhruba pětkrát až šestkrát více, než je tomu v evropských městech s nejvyšším podílem obecního bydlení — viz Obr. 7)¹⁰⁸ a obecní byty tvoří přibližně 4,5 % z celkového objemu bytového fondu.¹⁰⁹ V roce 2019 bylo ve vlastnictví města 32 202 bytů. I přes konkrétní opatření (zakotvená také ve Strategickém plánu města a Strategii rozvoje bydlení), jež mají zabránit další privatizaci, tak za dva roky došlo k úbytku dalších zhruba 2 tisíc bytů, způsobenému pokračující privatizací a pomalým tempem městské rezidenční výstavby.¹¹⁰ Neobsazených bylo zhruba 2 tisíce městských bytů — nejčastějším uváděným důvodem neobsazení byla rekonstrukce. Od roku 1991, kdy měla Praha ve vlastnictví zhruba 194 tisíc bytů, tak **došlo k celkové redukci městských bytů o 84 %** (graficky viz Obrázek 8).¹¹¹

106 Brabec, T. (2021). *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/78bd2b63baa94cfa2fe75b2404bc075.pdf>

107 Chybí data z devíti městských částí, které nicméně dohromady spravují pouze 183 obecních bytů.

108 Orcígr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?* Praha: Arnika. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>.

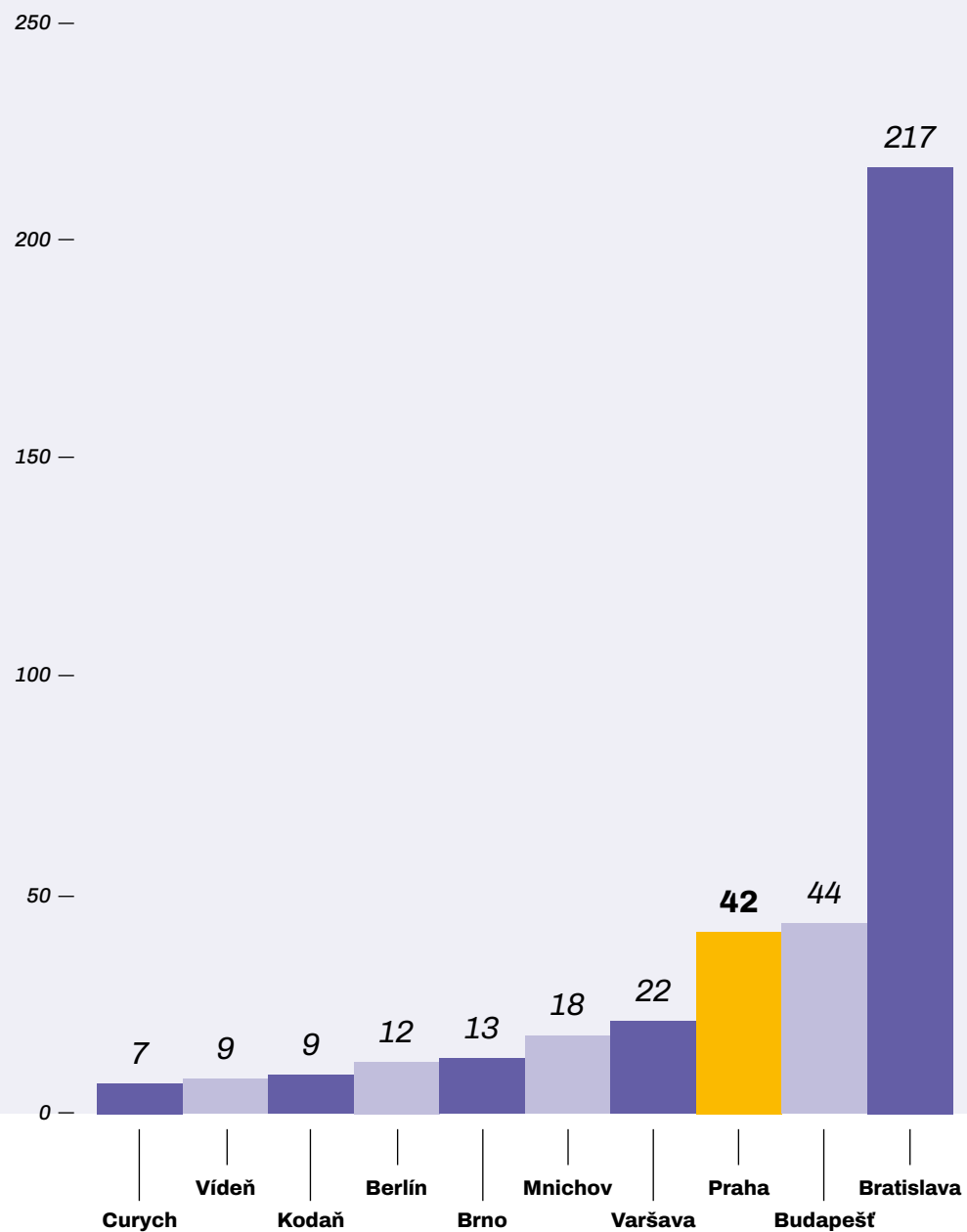
109 Např. Vídeň spravuje zhruba 220 tisíc bytů (cca 25 % bytů ve městě), dalších 200 tisíc bytů ve městě spravují státem podporovaná nezisková družstva (více viz: <https://socialhousing.wien/>).

110 Za poslední roky trend poklesu bytů v obecním vlastnictví — byť mírnějším tempem — pokračoval, jak ukazujeme dále v kontextu nájemního a sociálního bydlení.

111 Brabec, T. (2021). *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021*. Praha: IPR Praha. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/78bd2b63baa94cfa2fe75b2404bc075.pdf>

Obr. 7: Počet obyvatel v přepočtu na jeden obecní byt ve vybraných evropských městech

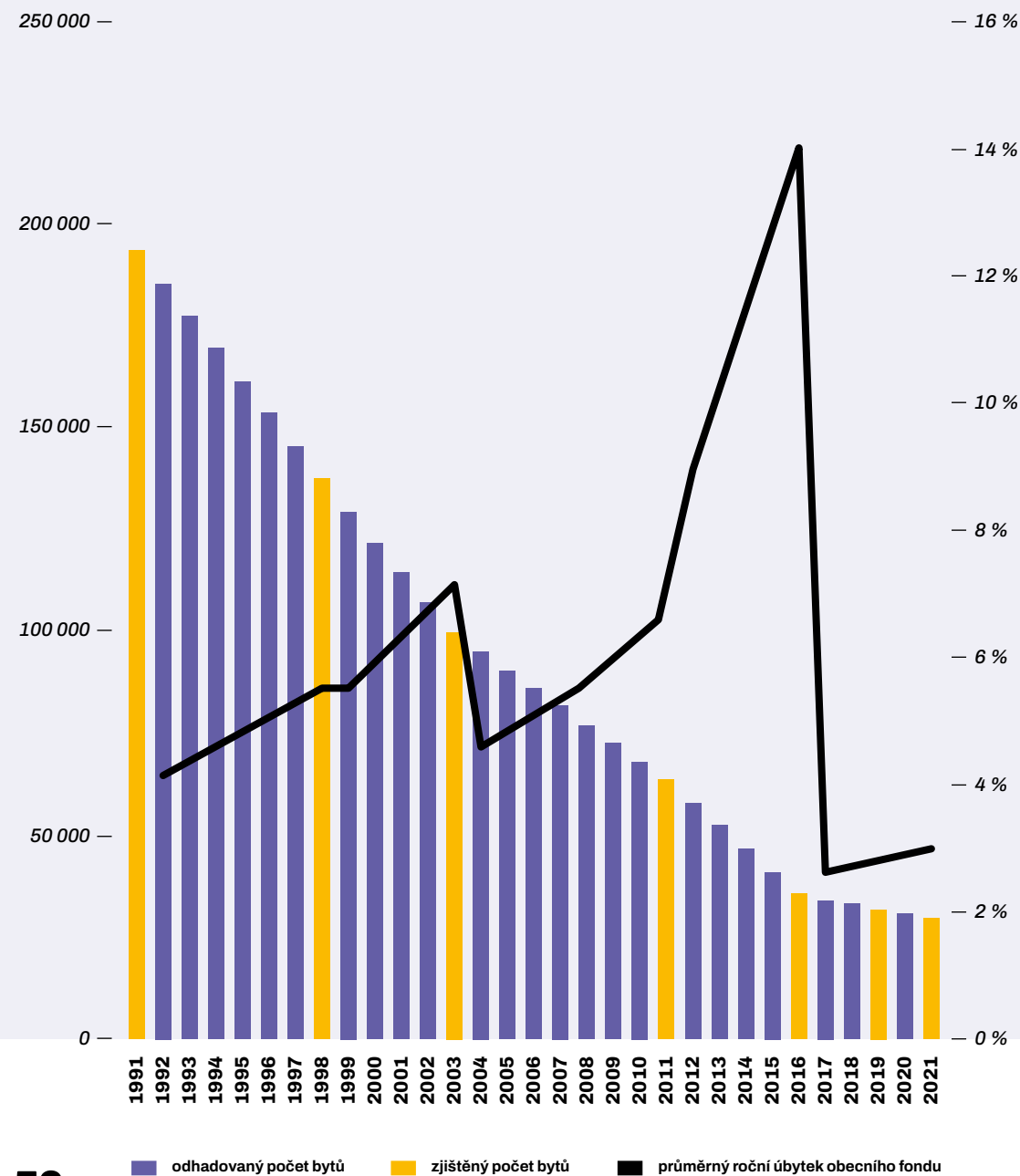
Zdroj: IPR Praha



58

Obr. 8: Vývoj počtu obecních bytů v Praze

Zdroj: IPR Praha 2021



59

„Městský bytový fond představuje jeden ze základních nástrojů ke zvládnutí bytové krize.“

Městský bytový fond přitom představuje jeden ze základních nástrojů ke zvládnutí bytové krize. Ze zahraniční praxe lze vedle Vídně, která dlouhodobě těží z městských a neziskových bytových modelů, zmínit ambiciózní plány Paříže, která si předsevzala cíl dosáhnout 40 % podílu „dostupného“ bydlení v roce 2035 prostřednictvím výstavby sociálních bytů a maximální podpory jednotek „dostupného“ bydlení, v nichž se dle definice mají ceny nájmu pohybovat minimálně 20 % pod běžným tržním nájmem.¹¹² Španělská vláda zase plánuje výstavbu 43 tisíc nových sociálních bytů.¹¹³

Pražská developerská společnost, která vznikla jako součást nových politik náměstka Petra Hlaváčka, které mají k řešení nedostupného bydlení přispět, podle informací na svém webu¹¹⁴ připravuje v době vydání této studie 10 projektů. Oproti minulosti se jedná samozřejmě o významný pokrok, je nicméně otázkou, nakolik se toto tempo městské výstavby může promítnout do celkové situace. Také v kontextu níže podrobněji hodnocené Strategie rozvoje bydlení, která počítá s výstavbou 500 obecních bytů ročně, se i ve srovnání s dobou přípravy projektů jedná o malé číslo.¹¹⁵

Analýza Institutu plánování a rozvoje dále uvádí, že z obecního bytového fondu je jen relativně menší část pronajímána specifickým nebo zranitelným skupinám (senioři, osoby se zdravotním postižením, podporované profese, sociální byty, startovací bydlení). Existuje navíc významný rozdíl mezi byty spravovanými městskými částmi a Magistrátem — městské části v roce 2021 pronajímaly těmto skupinám zhruba pětinu těchto bytů, Magistrát hl. m. Prahy více než 40 % bytů, které má ve správě. Významná část obecních bytů je zároveň nadále pronajímána na základě historických smluv. Co se týče cen nájmu obecního bydlení, ty jsou podle studie dlouhodobě pod celopražským průměrem — rozdíly mezi jednotlivými MČ jsou poměrně velké, pohybují se zhruba od 50 do 200 Kč/m², nyní je trend nájmy v obecních bytech zvyšovat. To na jedné straně dává smysl v kontextu hospodaření městských částí, na druhé straně je třeba nacházet vhodnou hranici, aby nadále obecní bydlení plnilo roli netržní varianty dostupného bydlení pro ty skupiny obyvatel, kteří ho potřebují.¹¹⁶

Součástí pražské strategie bydlení je i zavedení digitálního systému evidence pro obecní byty, která by měla podpořit efektivní správu obecního bytového fondu. Už nyní má Praha vlastní realitní portál,¹¹⁷ jehož rozšíření v rámci systematizace zvažuje. V obecné rovině se vedení města začalo více věnovat správě svých budov, kterých má cca 1500 a k tomu zhruba 25 000 pozemků (vše lze dohledat také v mapové aplikaci IPR).¹¹⁸

„Je třeba posilovat městskou výstavbu, zcela zastavit privatizaci, a ve větší šíři využívat další nástroje podpory obecního bydlení formou odkupu developerských bytů nebo širšího využití kontribucí k získání významnějších podílů bytů v soukromých projektech.“

Systematizace správy městského bytového fondu patří mezi jedny z opatření, které jsou do budoucna potřeba. **Prioritně je nicméně nutné nadále posilovat městskou výstavbu, zastavit privatizaci, a ve větší šíři využívat další nástroje podpory obecního bydlení formou odkupu developerských bytů nebo širšího využití kontribucí k získání významnějších podílů bytů v soukromých projektech (viz kapitola 2.4).** Významnou roli by mohly sehrát také politiky na státní úrovni — např. ve formě výraznější podpory obcí při výstavbě veřejných bytových projektů, podporou vzniku „znalostních infrastruktur“ a kapacit obecního, družstevního či participativního bydlení (např. baugruppen) ve formě regionálních center podpory bydlení, poskytnutím odborných kapacit, a podobně.¹¹⁹

112 https://www.lemonde.fr/en/france/article/2022/11/22/adapting-the-existing-paris-plan-to-reach-40-affordable-housing-by-2035_6005169_7.html

113 <https://www.reuters.com/world/europe/spain-finance-43000-more-social-houses-2023-04-19/>

114 <https://pdspraha.eu/>

115 Na druhou stranu, náměstek primátora Hlaváček se v rozhovoru pro E15 vyjádřil, že Pražská developerská společnost chystá v různých fázích přípravy asi 8 tisíc bytů. Není ale jasné, zda všechny z nich budou sloužit jako obecní bydlení. (<https://www.e15.cz/rozhovory/na-vltavskou-filharmonii-chce-prispet-nekolik-sponzoru-rika-nametek-primatora-hlavacek-1413052>)

116 Brabec, T. (2021). *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021.*

Praha: IPR Praha. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/78bd2b63baa94cafa2fe75b2404bc075.pdf>

117 realitniportalpraha.cz/cs

118 <https://app.iprpraha.cz/apl/app/majetek/index.html>

119 Více viz např. také Hoření Samec, T., Malý Blažek, J., Kohout, M., Kubcová, J., Tichý, D., Houser, L., Kodenko Kubala, P., Orcígr, V., Káňová, M., Vinklárková, A. (2023). *POLICY PAPER: Možnosti a limity rozvoje participativního bydlení v ČR.* Praha a Brno: Masarykova univerzita, ČVUT, Sociologický ústav AV ČR, Arnika — Centrum pro podporu občanů, Technická univerzita v Liberci. Dostupné z: <https://participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/>

2.8 Ohrožení ztrátou bydlení, bezdomovectví a sociální bydlení

Bytová krize dopadá na skupiny obyvatel bez ohledu na věk, gender nebo geografickou příslušnost — nejvíce však na ty nejzranitelnější skupiny. Považujeme proto za relevantní se zastavit u tématu bezdomovectví, skupin obyvatel ohrožených ztrátou bydlení, a při hledání řešení prostřednictvím sociálního bydlení i zhodnotit stávající situaci, která pod správou *gesce* bytové a sociální politiky ODS nabývá nových rozměrů.

Dnes už i v našich domácích podmínkách víme, že bezdomovectví ukončovat lze. Mnoho aktérů a akterek včetně klíčových resortů (Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo práce a sociálních věcí) se podílí na řešení. V praxi se využívají různé typologie a kategorizace bezdomovectví.¹²⁰ Typologie ETHOS (Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení) ho chápe jako dynamický proces a vychází primárně z kategorizace podle životní situace. Zařazení konkrétní osoby není absolutní a trvalé, ale mění se se změnou životní situace.¹²¹

Vývoj a dynamika bezdomovectví závisí na mnoha faktorech působících na strukturální a systémové úrovni. Ty jsou identifikovány v mnoha zemích Evropské sítě pro sociální politiku (ESPN): chudoba, rostoucí nezaměstnanost a vyloučení lidí bez domova z trhu práce, nejistá a nízkopříjmová krátkodobá zaměstnání, zákonná ustanovení zvyšující riziko vystěhování, nedostatečné sociální dávky, nedostatečný a/nebo obtížný přístup k podpůrným systémům a službám a rostoucí imigrace. Rizikové faktory bezdomovectví byly identifikovány i na úrovni individuální zranitelnosti (např. duševní onemocnění, zneužívání návykových látek) a nepříznivé rodinné dynamiky (např. rodinné násilí, rozpad vztahů a/nebo rodinné konflikty).¹²²

Bytová nouze, respektive bezdomovectví a vyloučení ze standardního bydlení se týká a) lidí bez střechy, b) bez bytu, c) v nejistém bydlení, d) v nevyhovujícím bydlení. Podstatnou skupinou, kterou je potřeba se zabývat, jsou lidé ohrožení ztrátou bydlení. **V Praze žije 8 až 12 tisíc osob bez střechy a bez bytu** (na ulici, v provizorních přístřešcích, v ubytovnách, v azylových domech). **Dalších zhruba 10,5 tisíce osob žije v nejistém a nevyhovujícím bydlení** (tj. nefunkční byty, bydlení u příbuzných/známých, bez právního titulu, v přelidněných bytech). **Kolem 160 tisíc osob je ohrožených ztrátou bydlení**, a to zejména kvůli nízkým příjmům, respektive vysokým nákladům na bydlení.¹²³

„V Praze žije 8 až 12 tisíc osob bez střechy a bez bytu. Dalších zhruba 10,5 tisíce osob žije v nejistém a nevyhovujícím bydlení. Kolem 160 tisíc osob je ohrožených ztrátou bydlení.“

¹²⁰ Např. podle vnímání lidí bez domova veřejností, formou bezdomovectví, podle doby trvání, příčin, geografického původu, právního postavení, rodinného stavu, přirozených vztahů nebo jejich neexistence, osobních charakteristik, podle registru sociálních služeb, nebo podle aktuální životní situace (typologie ETHOS).

¹²¹ Typologie ETHOS byla souhlasně přijata na evropské konsensuální konferenci v roce 2010 a má ambici k tomu, aby byla použitelná a akceptovaná v členských státech pro tvorbu sociálních politik na všech úrovních, od lokální až po evropskou.

¹²² Baptista, I., Marlier, E. (2019). *Fighting homelessness and housing exclusion in Europe: A study of national policies*. European Social Policy Network (ESPN). Brussels: European Commission. <https://doi.org/10.2767/624509>

¹²³ Viz Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030 schválená RHMP v roce 2022. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a8a0e82.pdf>

„Jediným účinným nástrojem pro řešení bezdomovectví je zajištění dostupného bydlení a souběžně poskytnutí individuální podpory.“

Co se týče trendů, situace ukazuje, že se stále více dětí rodí do situace bytové nouze a rovněž stále více seniorek a seniorů dožívá v situaci bytové nouze. Děti samotné představují téměř 40 % ze všech osob v bytové nouzi. Seniorské domácnosti tvoří přibližně 12 % ze všech domácností v bytové nouzi. Největší část z nich žije v ubytovnách (přibližně 20 %). Značná část z nich se do bytové nouze dostává až ve stáří, i když dříve bydleli v běžném bydlení.¹²⁴

Nelze vzít jednotlivé oblasti přístupu k řešení bezdomovectví a postavit je vedle sebe. Přesto je při pohledu na množství aktivit a objem financí, které do jednotlivých oblastí zřejmě, že těžiště aktivit v oblasti bezdomovectví leží v oblasti snižování dopadů, zatímco oblast prevence je výrazně podhodnocena.¹²⁵

Tab. 2: Výdaje v konkrétních oblastech bezdomovectví v Praze¹²⁶

	Celkový objem financí	Aktivity
Prevence	8,22 milionu	Kontaktní místa, poradci pro nájemníky na MHMP a MČ, nadační fond, metodické a koordinační zastřešení
Snižování dopadů	412,9 milionu	Azylové domy, noclehárny, denní centra, terénní programy, zimní opatření, výdej stravy, zaměstnávání + spec. opatření během COVID + spec. opatření zdravotní péče
Ukončování	28,5 milionu	Sociální práce v bytech, výběru nájemníků/přidělování bytů, městská nájemní agentura, nábytková banka

124 Viz Projekce RIA k zákonu o podpoře v bydlení, Vládní analytický útvar, 2023. Dostupné z: <https://odok.cz/portal/veklep/material/KORNCASAGX2IT/>

125 Viz Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030 schválená RHMP v roce 2022. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a8a0e82.pdf>

126 Ibid.

Jediným účinným nástrojem pro řešení bezdomovectví je zajištění dostupného bydlení a souběžně poskytnutí individuální podpory, která domácnostem se zkušeností bezdomovectví pomáhá k udržení bydlení, stabilitě, naplňování životních cílů a potřeb. Řešení bezdomovectví by se mělo dít s respektem k lidské důstojnosti¹²⁷ a vědomím, že přístup ukončování bezdomovectví prostřednictvím standardního nájemního bydlení s adekvátní podporou je z dlouhodobé perspektivy levnější než management bezdomovectví prostřednictvím pobytových, terénních a poradenských sociálních služeb.¹²⁸

K předcházení a úspěšnému ukončování bezdomovectví potřebujeme rychlý přístup k finančně dostupným bytům (nejenom obecní bytový fond a bytové fondy městských částí, ale i využití potenciálu trhu s bydlením a rozvoje soukromého nájemního bydlení, vlastnický sektor a spolupráci s developery nevyjímaje) a podporu sociálních a návazných služeb v bydlení dle individuálních potřeb (podpora v bydlení má být koordinována, flexibilní a orientovaná na individuální potřeby a cíle domácností).

Co je sociální bydlení

Sociální bydlení není zakotveno v legislativě, jeho poskytování není ze strany státu ani systémově financováno, metodicky vedeno či vyžadováno po obcích či městských částech. Na celostátní úrovni neexistuje závazná definice pojmu sociální bydlení, což významně komplikuje už jen sběr dat o rozsahu sociálního bydlení. Platforma pro sociální bydlení k termínu sociální bydlení přistupuje jako k bydlení, které je poskytováno obcí nebo jiným subjektem za nižší, finančně dostupnější nájemné, a na bezpečnější bázi nájemníkům a nájemnicím s nižšími příjmy nebo se zvláštními potřebami. Tento typ bydlení může být kvalitním nájemním bydlením, které poskytuje stabilitu, pocit bezpečí a domova. Nájemní smlouva dle platné legislativy bez řetězení krátkodobých smluv společně s nabídkou podpory kvalitní sociální práce umí být dobrým odrazovým můstkem pro další životní změny. Domácnosti, které bydlí v sociálním bytě mají uzavřenou nájemní smlouvu v souladu s občanským zákoníkem, platí nájem a snaží se být dobrými sousedy.

Konceptualizaci tématu bezdomovectví v českém veřejném diskursu od roku 2013 ovlivňuje Platforma pro sociální bydlení — nestátní nezisková organizace, která si klade za cíl ukončovat bezdomovectví v České republice systémově. K dosažení cíle spolupracuje se samosprávami napříč republikou, prosazuje přijetí funkční a kvalitní legislativy, přináší inovativní přístupy, aktuální data o stavu bytové nouze a věnuje se vzdělávání. Více na www.socialnibydeni.org.

127 V tomto duchu se lze odkázat na Čl. 1 LZPS, Chartu OSN (1945), Všeobecnou deklaraci lidských práv (1948) a další. V kontextu EU pak na čl. 1 Listiny základních práv EU.

128 např. Parsell, C., Petersen, M., & Culhane, D. P. (2016). Cost Offsets of Supportive Housing: Evidence for Social Work. *British Journal of Social Work* Vol. 2016, s. 1–20. Dostupné z: https://works.bepress.com/dennis_culhane/204/; Gaetz, S. (2012). *The Real Cost of Homelessness: Can We Save Money by Doing the Right Thing?* Toronto: Canadian Homelessness Research Network Press.; Winkler, P., Koeser, L. A., Kondrátová, L., Broulíková, H. M., Páv, M., Kalisova, L., Barrett, B. M., & McCrone, P. R. (2018). Cost-effectiveness of care for people with psychosis in the community and psychiatric hospitals in the Czech Republic: an economic analysis. *The Lancet Psychiatry* 5 (12), s. 1023–1031. [https://doi.org/10.1016/S2215-0366\(18\)30388-2](https://doi.org/10.1016/S2215-0366(18)30388-2)

Magistrát hlavního města Prahy (MHMP) z pozice kraje a hlavního města v uplynulých dekádách rozvíjel početné a široké spektrum nabízených sociálních služeb, zaměřujících se na lidi bez domova, chyběl však paralelní rozvoj zdrojů bydlení potřebných pro ukončování bezdomovectví, a rozvoj nástrojů pro předcházení ztráty bydlení, zásadních pro prevenci bezdomovectví.

Jak jsme uvedli, Praha dlouhodobě podléhala procesu privatizace. Město a městské části i v posledním období (byť již ve značně zmenšené míře) redukovaly potenciální nabídku dostupného nájemního bydlení a reálně tak oslabily svou pozici v oblasti bytové politiky. Zároveň výstavba nových obecních bytů je v posledním období naprosto zanedbatelná. V důsledku privatizace a absence výraznější výstavby obecních bytů je stávající rozsah pražského obecního bytového fondu velmi nízký, a to i z pohledu mezinárodního porovnání (srov. obr. 7). Bydlení v Praze je stále více zatíženo vysokým tržním nájemným a nedostatečnou nabídkou finančně dostupného (nájemního) bydlení. Se snižující se finanční dostupností vlastnického bydlení vyvstává i problém dostupnosti a udržitelnosti nájemního bydlení.

Systémová změna v přístupu k řešení bytové situace obyvatel Prahy nastala díky změně koalice zvolené v komunálních volbách na podzim 2018, kdy bytová politika připadla do gesce radnímu Adamovi Zábranskému za Piráty a sociální politika radní Mileně Johnové za hnutí Praha sobě. Magistrát navázal odbornou spolupráci s Platformou pro sociální bydlení ve věci systémového nastavení, jehož základem byla na jaře 2019 Radou hlavního města Prahy odsouhlasená nová Pravidla pro přidělování bytů MHMP osobám v sociální tísní. Oproti praxi aplikované do roku 2018 došlo k významnému snížení prahu pro podání žádosti. Pravidla dříve předem vylučovala lidi s nízkými příjmy. Žadatelé museli prokazovat, že kromě dávek disponují určitou výší příjmu, z něhož budou schopni nájem hradit. Na jaře 2019 schválená pravidla naopak hovořila o příjmovém stropu, který žadatel o sociální byt nemůže přesáhnout. Rovněž byla odstraněna bariéra ve formě podmínky bezdlužnosti vůči MHMP a městským částem, která byla nahrazena podmínkou, aby žadatel, pokud dluh vůči MHMP má, prokázal ochotu jej splácet prostřednictvím dodržování nastaveného splátkového kalendáře. Vzniklo snížení prahu pro podání žádosti a byl nastaven transparentní bodový systém, který výrazně prioritizoval osoby s větší mírou zdravotních rizik, sociálních problémů či v těžší bytové situaci.

MHMP díky zdrojům z Operačního fondu zaměstnanost získal tříletý projekt na podporu rozvoje sociálního bydlení, který umožnil vznik a rozvoj infrastruktury pro prevenci a ukončování bezdomovectví včetně vzniku Kontaktního místa pro bydlení,¹²⁹ Městské nájemní agentury,¹³⁰ Sociálního nadačního fondu¹³¹ a vznik instituce poradců pro nájemníky. Tyto systémové nástroje otestované v Praze výrazně ovlivnily podobu připravovaného zákona o podpoře v bydlení. Současně vedle již jmenovaných nástrojů byla vytvořena **doplňková síť sociálních služeb, která vytvořila stabilní podporu pro nájemce a nájemkyně v sociálních bytech.**

V letech 2019—2022 bylo pronajato přibližně **450 sociálních bytů**.¹³²

- 55 % bytů získaly rodiny (jednalo se o byty s dispozicí 2+1 a větší).
- 62 % z rodin s dětmi tvořily rodiny samoživitelek či samoživitelů (celkem byt získalo 146 takových rodin).
- 45 % bytů získaly bezdětné domácnosti (tam se jednalo o garsoniéry a byty 1+1).
- Poprvé se do bytů dostávali lidé s duševním onemocněním a další znevýhodněné skupiny.

MHMP po městských částech však nevyžadoval poskytování sociálního bydlení jejich občanům. **Nejednotná tak zůstala i pravidla pronajímání sociálních bytů napříč městskými částmi.** Mnohé domácnosti v nouzi tak nespĺnily pravidla pro pronájem sociálních bytů na žádné městské části, např. kvůli existenci dluhů, nízkým příjmům anebo nedostatečnou délkou trvalého pobytu na území jedné městské části. Další bariérou rozvoje sociálního bydlení je omezená kapacita obecního bytového fondu v Praze a s tím spojené „soupeření“ cílové skupiny sociálního bydlení s jinými cílovými skupinami, na které se bytové politiky města a jednotlivých městských částí zaměřují. Příkladem mohou být zaměstnanci úřadů a příspěvkových organizací nebo složky integrovaného záchranného systému, případně nízkopříjmové pracující domácnosti, které kromě nízkých příjmů nemají další sociální problémy.

Většina obecního bytového fondu je navíc obsazená (v roce 2019 to bylo 92,3 %),¹³³ a to často nájemníky se smlouvou na dobu neurčitou (v rámci bytového fondu spravovaného Magistrátem jde o 42,5 % nájemníků). Vzhledem k tomu, že podíl sociálního bydlení na obecním bydlení v Praze je mizivý (necelých 6 % v roce 2019), nejedná se o jednu z nejvýznamnějších bariér. **Nejvýraznější bariéru naopak představuje určitá rezistence úřadu vůči systémové změně.** Projektové financování a projektoví zaměstnanci a zaměstnankyně sice výrazně pomohli k začátku možných změn (viz jmenované systémové nástroje), jenomže bez návaznosti a zasazení do tzv. kmenové struktury úřadu a přijetí systémové změny za svou se systém nezmění. Klíčovou součástí je i politické rozhodnutí, které s příchodem nové garnitury po volbách na podzim 2022 nastolilo nové přístupy k bytové situaci obyvatel a sociálnímu bydlení.

Nová koalice byla ustavena až v únoru 2023. Bytová i sociální politika přešla do gesce náměstkyně Alexandry Udženije za ODS. Nastal stop stav pro přidělování sociálních bytů. Od února 2023 bylo pronajato jen 13 sociálních bytů,¹³⁴ a to většinou neziskovým nestátním organizacím, ne přímo lidem v bytové nouzi. V letech 2019—2022 bylo průměrně pronajato 10 sociálních bytů měsíčně.¹³⁵

Začátkem léta 2023 byla navržena změna pravidel pronájmu bytů ve správě hlavního města Prahy, která do značné míry čerpala z pravidel MČ Praha 2. Městská část vlastní 3000 bytů, 400 je však prázdných a jen 18 sociálních bytů. Náměstkyně primátora Alexandra Udženija (ODS) opakovaně uváděla nárůst počtu stížností na nájemce sociálních bytů v minulém volebním období jako jeden z hlavních důvodů, proč je třeba změnit pravidla pronájmu magistrátních bytů. V týdnech před očekávaným projednáváním návrhu nových pravidel pronájmu se v médiích objevily články, jež popisují případy nevhodného chování nájemců a nájemkyň sociálních bytů. Tyto články uvádějí, že se sociální bydlení soustředí se na nejzranitelnější skupiny obyvatel prakticky automaticky pojí s nevhodným chováním, obtěžováním sousedů nepořádkem, hlukem a/nebo zápachem atd., a že život v bytovém domě, kde je jeden či několik sociálních bytů, téměř automaticky znamená výrazné snížení kvality života.

129 https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/kontakty/kontaktni_misto_pro_bydleni_pri.html

130 <https://najemniagentura.praha.eu/>

131 <https://www.socialninadacnifond.praha.eu/>

132 data Odboru bytového fondu MHMP

133 Ibid.

134 Ibid.

135 Ibid.

„Ve většině magistrátních domů, kde se nacházejí sociální byty, nebyly sousedy na nájemce sociálních bytů podány za poslední čtyři roky žádné stížnosti nebo se jednalo o nízké jednotky případů.“

Platforma pro sociální bydlení proto zpracovala *Analýzu stížností podaných na nájemce sociálních bytů ve vlastnictví města Prahy nesvěřených městským částem*,¹³⁶ kde ukázala výsledky fungování obyvatel sociálních bytů v sousedstvích, kteří jsou v uvedených člancích nálepkováni jako „nepřizpůsobiví“, „bezdomovci“ a „narkomané“. Uvádí v nich čtyři hlavní zjištění:

1. **Na většinu (73 %) nájemců sociálních bytů nebyla nikdy podána žádná stížnost. Na polovinu z těch, na které byla podána stížnost, byla podána jen jedna a problém už se neopakoval, což pravděpodobně znamená, že korigovali v zájmu udržení bydlení své chování.** Ti, na které bylo podáno více než pět stížností, tvoří jen necelá 4 % nájemců sociálních bytů.
2. **Nejvíce stížností bylo podáno v 1. čtvrtletí 2021, tedy v době lockdownu vyhlášeném v souvislosti s pandemií Covid-19, kdy byli lidé povinně doma, což samo o sobě zvyšovalo potenciál pro vznik konfliktů. Od dalšího čtvrtletí počty stížností poklesly a od té doby stagnovaly (a to přesto, že se počty pronajatých sociálních bytů výrazně zvyšovaly).**
3. **Ve většině (téměř ve dvou třetinách) domů, kde jsou sociální byty, nebyla za poslední čtyři roky podána ani jedna stížnost.** V dalších zhruba 22 % domů byla za poslední čtyři roky podána jen jedna nebo dvě stížnosti.
4. **Minimálně polovina těch, na které byly podány opakované stížnosti, již na jaře 2023 v magistrátních bytech nebydlela (popř. dostali výpověď z nájmu).**

Nelze klást rovnítko mezi zabydlování nejzranitelnějších domácností a problémy v soužití, hluk, neustálé početné návštěvy, nepořádek, nebo výrobu a distribuci drog, jak se snaží vsugerovat současná vlna prezentace situace některými politiky a političkami a bulvárními médii. Valná většina nájemců v magistrátních bytech bydlí bez větších problémů a nikdy na ně sousedé nepodalí stížnost, případně se jednalo o jednorázovou záležitost, která se v dalších letech neopakovala. Stejně tak platí, že **ve většině magistrátních domů, kde se nacházejí**

sociální byty, nebyly sousedy na nájemce sociálních bytů podány za poslední čtyři roky žádné stížnosti nebo se jednalo o nízké jednotky případů. Řešením problémů v soužití tak určitě není zúžení hrdla (výrazné zpřísnění vstupních kritérií), díky kterému by se velká část jednotlivců a rodin v bytové nouzi neměla šanci dostat do sociálního bydlení. Efektivní nástroje pro řešení stížností na nájemce sociálních bytů existují. Od poloviny roku 2021 se nenavýšovaly počty stížností, ačkoliv se téměř zdvojnásobil počet nájemců sociálních bytů. Nástroje pro předcházení rizikům je potřeba systematicky a důsledně uplatňovat, **nepodceňovat personální kapacity pracovníků a pracovníc, kteří mají prevenci a řešení stížností na starosti, a neustále systém vylepšovat.**

Závěrem je k tématu potřeba dodat, že nový návrh pražských pravidel předložený k jednání Radě HMP náměstkyní Alexandrou Udženijou (ODS) byl schválen 11. září 2023 ve zmírněné podobě, ale i tak přináší rizika a bere naději na bezpečný a stabilní domov domácnostem v bytové nouzi. Rizika spatřujeme zejména v následujícím: a) Hlavní město Praha bude pronajímat ročně jen zhruba 45 sociálních bytů, tedy asi **třetinu oproti průměrnému počtu bytů** pronajímaných ročně v uplynulém volebním období. Tak nízký počet není absolutně schopný zásadněji přispět k řešení situace osob; b) sociální bydlení je nově časově omezené (na dobu max. 4 let). Nájem sice může být po skončení čtyřletého období prodloužen na další dva roky a to opakovaně — ovšem už mimo režim sociálního bydlení a za běžné (nikoliv snížené) nájemné, to je však pro ohrožené domácnosti nerealistické k placení. Pravidla jsou mimo to problematická i v jiných ohledech — nezahrnují žádný transparentní mechanismus výběru nájemců několika kategorií bytů, což vytváří velký potenciál pro korupci.

„Je potřeba zajistit koordinovanou spolupráci politického vedení, bytového i sociálního odboru, byty i kapacity podpůrných služeb.“

Byty se nicméně i tak nepřidělují a odborné kapacity, které zajišťovaly potřebnou infrastrukturu nejen zdrojů bytů, ale i podporu sociální práce, odešly. Aby se však nejkřehčí domácnosti stabilizovaly, je **potřeba zajistit koordinovanou spolupráci politického vedení, bytového i sociálního odboru, byty i kapacity podpůrných služeb**, bez nich není možné bezdomovectví ukončit.

„V porovnání s ostatními zeměmi EU se ČR dle dat OECD nachází v první desítce států s nejvyššími cenami nájemného a mezi zeměmi s nejvyšším procentem domácností v nájemním bydlení, které jsou nejvíce zatížené náklady na bydlení.“

2.9 Nájemní bydlení v soukromém, obecním i korporátním pronájmu

Jak jsme již uvedli, nájemní bydlení také v kontextu vysokých úrokových sazeb a vysokých cen získává opět popularitu a stále více investorů a developerů se začíná zaměřovat na výstavbu projektů nájemního bydlení.¹³⁷ **V porovnání s ostatními zeměmi EU se ČR dle dat OECD nachází v první desítce států s nejvyššími cenami nájemného a mezi zeměmi s nejvyšším procentem domácností v nájemním bydlení, které jsou nejvíce zatížené náklady na bydlení.**¹³⁸ To potvrzují i data Eurostatu, podle kterých je v České republice náklady na bydlení nadměrně zatíženo 26,1 % domácností v tržním nájemném, což je nad průměrem EU, který činí 20,8 %.¹³⁹ Jako nadměrné zatížení jsou označovány celkové náklady na bydlení, které představují více než 40 % celkového disponibilního příjmu domácnosti. Náklady na bydlení hodnotí jako „velmi vysoké“ 20 % lidí žijících v pronajatém bytě, jako „spíše vysoké“ pak 43 %.¹⁴⁰

V poslední době rostoucí ceny potravin a energií se v důsledku toho pochopitelně týkají zejména lidí, kteří nebydlí ve vlastním, ale v pronájmu. Studie *Energetická chudoba a její řešení* (2022) ukázala, že největší skupinou energeticky chudých jsou lidé v nájemním bydlení.¹⁴¹ Kvůli zvyšujícím se cenám se nyní budou zvyšovat i nájem v obecních bytech — průměrně o 10 až 15 procent.¹⁴² Vedle toho ale musí nájemníci a nájemnice řešit také doplňky za loni zdražené energie.

Stejně jako v mnoha dalších bývalých komunistických zemích střední a východní Evropy je i v České republice dominantním typem vlastnické bydlení, což vychází, jak jsme v úvodu popsali, ze specifických podmínek navázaných na transformaci, privatizační procesy, a zrod specifické mentality, která má odraz v rozložení bytového sektoru a souvisejících politik. Patříme tak mezi státy Evropské unie s největším podílem vlastnického bydlení — zhruba 77 procent lidí žije v České republice ve vlastním bydlení, z čehož něco přes 20 % na bydlení splácí hypotéku. V nájmu bydlelo dle posledních dat Eurostatu v roce 2022 necelých 23 % lidí.¹⁴³

137 *Zájem o nájemní bydlení v Česku trvá, část developerů se k němu tak více přiklání*, ČT24, 2023 (<https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/ekonomika/zajem-o-najemni-bydleni-v-cesku-trva-cast-developeru-se-k-nemu-tak-vice-priklani-3639>).

138 <https://data.oecd.org/chart/7ji>

139 *Viz Housing cost overburden rate by tenure status — EU-SILC survey* (<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TESSI164/default/table?lang=en>).

140 *Nová data o bydlení: Víc než třetina dospělých do 29 let bydlí u rodičů*, Seznam Zprávy, 2023 (<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/fakta-nova-data-o-bydleni-vic-nez-tretina-dospelych-do-29-let-bydli-u-rodicu-232040>).

141 Klusáček, J., Tranová, F., Pašek, O., Polanecký, K., Kaledna, S. (2022). *Energetická chudoba a její řešení*. Za bydlení, Hnutí DUHA, Ostravská univerzita. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/studie_en.chudoba_FINALNI_online.pdf

142 *Města mění podmínky v nájemních bytech, už nebudou tak výhodné*, Seznam Zprávy, 2023 (<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-vyhody-bydleni-v-obecnim-byte-se-tenci-mesta-zdrazuj-najmy-o-tisice-233052>).

143 *Distribution of population by tenure status, type of household and income group — EU-SILC survey, 2023* (<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21?lang=en>).

V roce 2022 došlo k nárůstu cen o celých 22 %. Průměrný byt o rozloze 60 m², který na konci roku 2021 vyšel zhruba na 18 tisíc při ceně 296 Kč/m², tak stál kocem roku 2022 necelých 22 tisíc s cenou 365 Kč/m².

S velikostí obce roste počet těch, kteří bydlí v nájemním bydlení.¹⁴⁴ Podíl nájemního bydlení je proto nejvyšší v Praze, kde v nájmu žije 31 % domácností oproti celorepublikovému 20 procentům.¹⁴⁵ Podle dat z posledního Sčítání lidu, domů a bytů (2021) je z celového bytového fondu Prahy v soukromém pronájmu 170 408 bytů a 30 345 obecních bytů.¹⁴⁶ Ze studie zpracované a vydané Ministerstvem pro místní rozvoj počátkem roku 2024 dále vychází najevo, že 4 % (1 208) pražských obecních bytů jsou neobydlena.¹⁴⁷ Oproti předchozímu Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 došlo v Praze k nárůstu bytů v soukromém pronájmu o 49 793 bytů. U obecních bytů naopak lze sledovat klesající trend, kdy došlo od roku 2011 k poklesu o 33 226 z tehdejších 63 571 bytů.

Roky bezprostředně po vydání minulé analýzy Arniky (2018)¹⁴⁸ byly v kontextu cen nájmu poznamenány pandemií Covid-19, během níž došlo k dočasnému poklesu výše nájmu. V roce 2020 klesly nájemní v Praze celkem o 8 %, v prvním pololetí roku 2021 nájemní klesly o dalších 2,8 % (jistý vliv na to měl úpadek v oblasti ubytování turistů formou Airbnb, jak ukazujeme v kapitole 2.10). Klesající tendence cen se v půlce roku 2021 obrátila, ceny začaly opět stoupat a stoupají dodnes. **V roce 2022 došlo k nárůstu cen o celých 22 %.**¹⁴⁹ **Průměrný byt o rozloze 60 m², který na konci roku 2021 vyšel zhruba na 18 tisíc při ceně 296 Kč/m², tak stál kocem roku 2022 necelých 22 tisíc s cenou 365 Kč/m².**¹⁵⁰ Ceny nájmu v Praze dále rostly i v roce 2023 — podle dat Rent Indexu firmy Deloitte¹⁵¹ byla průměrná cena nájmu v Praze v tomto roce kolem 380 Kč/m². Průměrný byt o rozloze 60 m² vychází v Praze na téměř 23 tisíc.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) si nechalo od agentury Median vypracovat reprezentativní dotazníkové šetření mezi domácnostmi v nájmu.¹⁵² Výsledky jsou rozdělené podle krajů, nicméně Praha je uvedena společně se Středočeským krajem (přičemž zhruba 70 % respondentů tohoto vzorku je z Prahy) — je proto nutné data číst s touto informací na paměti. Zároveň se nejedná o průzkum stávající tržní nabídky, kde lze očekávat vyšší podíl krátkodobých smluv nebo podmínek kaucí, které dnes představují běžnou součást uzavíraných nájemních smluv.

Co se týče délky nájemní smlouvy, nejvíce nájemníků a nájemnic v Praze a středních Čechách má dle uvedeného šetření tzv. dlouhodobou smlouvu, tedy na dobu neurčitou (41,2 %). Jde však o starší smlouvy, kdy zejména u nejstarších osob trvají nájemní vztahy ještě z období před reformou legislativy bydlení v 90. letech. Z celkového počtu nájemnictva je 33,9 % těch, kteří mají smlouvu na 1 až 2 roky, smlouvu na 1 rok má pak 18 % nájemnictva. Smlouvu na dobu určitou na déle než dva roky má pouze cca 6 % respondentů. Z dat je tedy patrné, že polovina nájemnictva nemá jistotu bydlení na více než dva roky a většina z nich by si přála tuto situaci změnit. Krátká nájemní smlouva je totiž jedním z nejčastějších důvodů nespokojenosti nájemců s bydlením. Jedna třetina by preferovala delší smlouvu (30,1 %), druhá třetina by preferovala smlouvu na dobu neurčitou (29,7 %). S aktuální délkou smlouvy je spokojeno 66,7 % nájemnictva, přičemž smlouvu na delší dobu by si přálo 16,7 % nájemnictva a smlouvu na dobu neurčitou 16,4 %. **Obecně je dnes nicméně považováno za běžnou praxi v obvyklém tržním pronájmu, že smlouva je uzavřena pouze na dobu určitou, nejčastěji jeden rok.**

Kauci při pronajímání nového bytu podle dat MMR skládá většina obyvatel (60,1 %)¹⁵³ v průměrné výši okolo 20 tisíc Kč. Z vlastních zdrojů kauci zvládlo zaplatit 83,9 % respondentů, 11,3 % si muselo vzít půjčku, 8,3 % kauci zaplatilo z peněz darovaných rodinným příslušníkem či kamarádem a 1,9 % kauci zaplatilo z jiných zdrojů. Konkrétní data k počtu nevrácených kaucí bohužel nejsou dostupná, nicméně podle zkušeností Iniciativy nájemníků a nájemnic (INN)¹⁵⁴ nebo příběhů, které sbírá na sociálních sítích, se nejedná o ojedinělé případy. Právě nevrácení kaucí je nejčastějším důvodem, proč se lidé na INN obrací. Zdá se, že je poměrně běžnou praxí, že se pronajímatel protiprávně rozhodne kauci nevrátit nebo z ní strhnout vyšší částku, než na kterou má nárok, a obohatí se tak na úkor nájemníka. Mnoho pronajímatelů také obchází povinnost vrátit kauci i s úroky, na kterou má nájemník a nájemnice právo.

Iniciativa nájemníků a nájemnic je sdružení lidí žijících v nájmu, které trápí současná situace v nájemním bydlení, kdy nájemní rostou rychleji než mzdy a bydlení je čím dál nedostupnější. Iniciativa vznikla v polovině roku 2022, v tuto chvíli je aktivní v Praze, Brně a Moravskoslezském kraji. INN funguje na bázi odborů, organizuje své člen(k)y za zlepšení podmínek v nájemním bydlení. Za rok intenzivní práce má přes 150 členů a členek připravených postavit se společně za svá práva. Snahou je překonat izolovanost lidí a individualizaci problémů a artikulovat politické požadavky za systémové změny zdola. www.iniciativanajemniku.cz / ahoj@iniciativanajemniku.cz

144 V nájemním bydlení žije v malých obcích do tisíce obyvatel jen sedm procent lidí, v obcích od jednoho do pěti tisíc obyvatel pak necelá pětina, ale ve velkých městech je to celá třetina (Ipsos pro Seznam Zprávy, 2023).

145 Dle dat z posledního Sčítání lidu, domů a bytů 2021 je to pro Prahu 35,1 % lidí v nájemním bydlení.

146 Počet obecních bytů se však stále snižuje, podle novějších dat (červen 2023) je to pro Prahu nyní 30 229 bytů ve vlastnictví obce (<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-vyhody-bydleni-v-obecnim-byte-se-tenci-mesta-zdravaji-najmy-o-tisice-233052>).

147 Ministerstvo pro místní rozvoj. (2024). *Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD* (<https://mmr.gov.cz/getattachment/b515c571-1a07-460e-8aeb-f540825ea638/Studie-neobydlene-byty.pdf>).

148 Orcígr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Praha: Arnika*. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-resheni>.

149 Deloitte. (2022). *Analýza nájemního bydlení v Praze, Pražská developerská společnost, prosinec 2022* (https://pdspraha.eu/wp-content/uploads/2023/01/Deloitte_PDS_Analyza-najemneho-v-Praze_v01_2022_12.pdf).

150 *Pražský bytový trh, report o vývoji na rezidenčním trhu za 2. až 3. čtvrtletí 2023*, Knight Frank, listopad 2023 (<https://knightfrank-prod-api.springsystems.cz/api/v1/files/47fa3be9-f0d0-46b2-ab9c-1be0f67f0430/download>).

151 *Deloitte Rent Index*, Deloitte (<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>).

152 Zpracování analytické zprávy v době finalizace naší publikace (leden 2024) teprve probíhá, některá data však byla prezentována při kulatém stole k nájemnímu bydlení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva spravedlnosti v říjnu 2023. Jde o první takto podrobnou a rozsáhlou studii o 1400 respondentech.

153 Jak jsme již ovšem uvedli, ve stávající tržní nabídce toto číslo bude významně vyšší s ohledem na povahu dat výzkumu MMR.

154 Facebookový příspěvek Iniciativy nájemníků a nájemnic z listopadu 2022 bilancující rok její existence, zmiňuje množství peněz „zachráněných“ z kaucí, které pronajímatelé nechťeli vrátit (<https://www.facebook.com/iniciativanajemniku/posts/pfbid02n9bNZZ98v83W1Pop4DwN5kpSY26AqJP1B8b2mXUn9nFgfusJoyPGpdtWKq1yNDS4I>).

Největší problémy v otázce nájemního bydlení

Řetězení krátkodobých smluv

Důsledkem řetězení krátkodobých nájemních smluv je **slabá ochrana nájemníků a nájemnic**, možnost bezdůvodně ukončit nájemní vztah ze strany pronajímatele při každém vypršení nájemní smlouvy, a možnost svévolně zvyšovat nájem při každém jejím obnovení — tedy nejisté, nestabilní a tudíž nedůstojné podmínky bydlení. **Řetězením krátkodobých nájemních smluv se pronajímatel navíc vyhýbá povinnosti dodržování mnohých práv na ochranu nájemce zakotvených v občanském zákoníku** — například maximálního procenta (20%), o které lze v průběhu tří let zvýšit nájemné, povinnosti odůvodnit ukončení nájemní smlouvy, nebo povinností ohledně údržby bytu. Z těchto důvodů mají nájemníci a nájemnice často strach se domáhat svých práv, vyžadovat po pronajímateli jeho povinnosti nebo vyjednávat o výši nájmu.

Každý pátý člověk žijící v nájemním bydlení měl dle výše zmíněných sebraných dat agentury Median obavy ze ztráty bydlení před každým prodloužením nájemní smlouvy. Jako zdroj bytové nouze zmiňuje řetězení krátkodobých smluv i důvodová zpráva aktuálně připravovaného zákona o podpoře v bydlení.¹⁵⁵ Nájemnice a nájemníci jsou také vystaveni neustálým obavám ze zvyšování nákladů na bydlení. To vše má nejen existenční, ale také sociální, kulturní i politické dopady — nemožnost a neochota vytvářet kvalitní sousedské vztahy a pocit domova, pocity nejistoty a naopak chybějící pocit bezpečí a základní existenciální jistoty. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) nyní připravuje změny v občanském zákoníku, které by měly situaci s krátkodobými smlouvami zlepšit — MMR navrhuje po vzoru zákoníku práce možnost dát dvě smlouvy na dobu určitou po sobě, po nich však musí následovat smlouva na dobu neurčitou. Zatím však není jasné, jak bude tato povinnost ošetřena a jak vyřeší to, že pronajímatel si po dvou krátkodobých smlouvách raději najde nového nájemce, než by musel dávat smlouvu na dobu neurčitou. Nutno dodat, že ve většině zemí Evropské unie je možné dávat smlouvy na dobu určitou pouze v zákonem definovaných případech z relevantních důvodů. Příkladem, jak lze situaci řešit, mohou také být státy, v nichž se první krátkodobá smlouva při neporušení smluvních podmínek po vypršení automaticky stává smlouvou na dobu neurčitou (Německo, Rakousko, Nizozemsko, částečně Belgie a Francie).¹⁵⁶

Zvyšování nájmu

Existuje celá řada funkčních způsobů, jak lze regulovat nájemné — **v některých zemích se stanovuje výše výchozího nájmu (Dánsko, Francie, Německo, Nizozemí, Rakousko a Švédsko), který je fixován především v oblastech s napjatým trhem nájemního bydlení**. Výše nájmu se odvíjí od různých indexů a cen srovnatelných bytů v okolí (Francie, Německo), nebo dle bodovacích systémů, které zohledňují například lokaci, dostupnost služeb, velikost bytu, vybavení, stáří a stav budovy (Nizozemsko, Rakousko). Bodovací systém může zohlednit i předpokládané výdaje za energie tím, že omezí výši nájmu ve starých, energeticky neúspěšných domech.

Dále lze různými způsoby regulovat dodatečné zvyšování nájmu — k tomu státy přistupují stále častěji, případně přenášejí pravomoce na samosprávy a obce. Nejčastěji dochází ke zvyšování nájmu dle inflace nebo dle vývoje mezd, je-li tato hodnota nižší. Jiné státy se zase řídí indexem spotřebitelských cen (například Belgie, Francie, Rakousko, u některých typů smluv Portugalsko a Španělsko), některé státy však v případě poklesu tohoto indexu logicky připouštějí i možnost snižování nájmu (Belgie, Nizozemsko). Mnoho států také vymezuje důvody, pro které lze nájemné zvyšovat, případně lze určit konečný strop, kterého může nájemné dosáhnout, přičemž tento strop lze opět stanovit dle řady indikátorů (inflace, indexu spotřebitelských cen, ceny v místě obvyklé, růst mezd). Na konečném stropu se musí dohodnout asociace nájemníků a majitelů na základě kolektivní smlouvy například ve Švédsku, Dánsku a Itálii.¹⁵⁷

Příspěvky na bydlení

Rapidní nárůst výdajů na bydlení v důsledku energetické krize řešily některé domácnosti využitím příspěvků na bydlení. Během roku 2023 stát vyplatil skrze příspěvek na bydlení nejvíc peněz v historii. V červnu 2023 ho podle dat Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) pobíralo 267 370 příjemců. V průměru dostali žadatelé od státu 6 134 Kč na domácnost, celkové měsíční výdaje státu tak překročily 1,6 miliardy Kč. Hlavními důvody jsou vyúčtování energií za loňský rok a rostoucí zálohy na bydlení.¹⁵⁸

Nárok na příspěvek na bydlení vzniká u domácností, které za bydlení platí více jak třetinu (tedy 30 procent, pro Prahu 35 procent) svých příjmů. Stát pak doplácí to, co oněch 30 procent přesahuje (do určitého stropu). Do výdajů na bydlení spadá nájem i energie, příp. další poplatky nutné k zaplacení (náklady na vytápění, dodávky a ohřev vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor domu, odvoz odpadních vod a čištění jímek, svoz komunálního odpadu). Příjmy lidí tvořících jednu domácnost se sčítají, na jednu nemovitost se dá žádat o jeden příspěvek. Jsou však stanovené určité stropy, tzv. *normativy* — tedy průměrné náklady na bydlení domácnosti o určité velikosti v dané obci. Tyto normativní náklady však v roce 2024 oproti roku 2023 klesly, takže od nového roku bude mít nárok méně lidí. Příjmy nově stačí prokazovat jednou za půl roku (oproti čtvrtletnímu dokládání, které fungovalo v minulých letech).

Do doby, než přišla energetická krize, platilo, že příspěvek na bydlení využívala pouze zhruba 4 procenta z těch, kteří na něj měli nárok (data pro rok 2022). U většiny lidí převládá představa, že na příspěvek nemají nárok, nesplňují kritéria, bojí se byrokratických překážek při složitém vyplňování formulářů a dokládání papírů, nebo se bojí stigmatu, které se s užíváním dávek v české společnosti pojí. Zvýšený počet žadatelů o příspěvek na bydlení je tak důkazem, že krize došla do bodu, kdy i středně příjmové domácnosti byly nuceny o příspěvek požádat, aby mohly své náklady na bydlení uplatit. Lze pozitivně hodnotit to, že stát proaktivně přistoupil ke zjednodušení procesu žádosti o příspěvek a k informování svých občanů a občerek o možnosti o příspěvek žádat. Na druhou stranu je však nutné zmínit, že stát takto de facto pouze přelévá své peníze do kapes pronajímatelů za předražené bydlení nebo za předražené energie do kapes energetických společností, místo toho, aby primárně zajistil dostupné bydlení, zastropoval neomezený růst cen nájemného a ceny energií, a nemusel pak dotovat ty, kteří na krizi primárně vydělají.

Energetická chudoba a stav bytového fondu

Není náhodou, že energetickou chudobou trpí zejména nájemníci a nájemnice, kteří jsou největší skupinou v energetické chudobě. Energetická náročnost bydlení v ČR je jedna z nejvyšších v rámci OECD a u většiny energeticky chudých domácností v nájemním bydlení

¹⁵⁵ Viz Veřejná elektronická knihovna legislativního procesu (VeKLEP) pod identifikátorem KORNCASAGX2IT.

¹⁵⁶ Více viz publikace *Nejisté bydlení a energetická chudoba: Jak vyřešit dva problémy v jednom?*, Iniciativa nájemníků a nájemnic & platforma Re-set, 2023 (<https://www.re-set.cz/download/Publikace/Nejiste%20bydleni%20a%20energeticka%20chudoba.pdf>).

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ *Příspěvek na bydlení dostal rekordní počet lidí*, Seznam Zprávy, 2023 (<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-prispevek-na-bydleni-dostal-rekordni-pocet-lidi-234887>).

platí, že vysoká energetická náročnost bydlení je jednou z příčin jejich chudoby. **Domácnosti v nájemním bydlení však nemají ve většině případů v podstatě žádný způsob, jak svou spotřebu energie snížit úspornými opatřeními** — jednak jim to například nájemní smlouva neumožňuje, jednak nemají narozdíl od vlastníků žádné dotační příležitosti, jak snížit energetickou náročnost budovy. **Pronajímatelé bytů v nich sami nežijí a nemají tak zájem investovat do energeticky úsporných opatření**, protože vysoké ceny za energie platí nájemník nebo nájemnice.

Je třeba nastavit specifické podmínky energetického standardu nutné pro pronájem nemovitosti, což by pronajímatele motivovalo investovat do energeticky úsporných opatření pomocí řady dotačních příležitostí. Výši nájemného by také šlo určovat podle již zmíněného bodovacího systému, v rámci nějž by majitelé energeticky neúsporného bydlení nemohli požadovat nadměrné sumy za jeho pronájem (jako např. v Nizozemí). V celé EU je zhruba 75 % budov energeticky neefektivních, proto EU chystá povinné standardy pro energetickou účinnost budov, které by mohly mít významný potenciál energetickou chudobu zmírnit — odhaduje se, že každé jedno procento renovovaných a zateplených budov pomůže 7 milionům lidí dostat se z energetické chudoby. Bez dalších návazných opatření na ochranu nájemnictva ale půjde o slepou cestu, která by naopak mohla vést ke zhoršení situace lidí v nájemním bydlení — lidem žijícím v nájmu by totiž hrozilo, že budou z důvodu rekonstrukce vystěhováni (tzv. *renovictions*) nebo se rekonstrukce následně promítne do výše jejich nájmu. Některé země proto určují limit, o který lze nájem zvednout v důsledku rekonstrukce (určeno např. rozsahem rekonstrukce, výší dotace, apod.), aniž by to finančně zatěžovalo nájemníky a nájemnice.

Institucionální nájemní bydlení

Poslední dobou lze u nájemního bydlení sledovat nárůst korporátních majitelů, kteří za účelem budoucího pronájmu skupují celé domy. Jedná se zejména o novostavby (samozřejmě ne vždy), které jsou od počátku stavěny s cílem pronájmu (tzv. build to rent projekty) a vzniká tak část nájemního bydlení, která bývá označována jako institucionální. Podle studie kanceláře Knight Frank je na pražském trhu s bydlením přes 25 institucionálních pronajímatelů. Tyto korporace vlastní zpravidla desítky až stovky bytů, které pronajímají. Mezi největší institucionální pronajímatele na pražském trhu patří například AFI Europe (cca 900 bytů),¹⁵⁹ CIB Group vlastníci mimo jiné celé sídliště Písnice (celkem zhruba 1300 bytů,¹⁶⁰ z toho 740 právě v sídlišti Písnice),¹⁶¹ CPI Byty (459 bytů v 74 domech v Letňanech),¹⁶² Creditas Real Estate (přes 140 bytů¹⁶³ a do deseti let cílí na 1000 pronajímáných bytů),¹⁶⁴ Heimstaden (178 bytů,¹⁶⁵ zároveň se jedná o největšího korporátního pronajímatele v ČR s více než 42 000 pronajímánými byty¹⁶⁶ zejména na Moravskoslezsku),¹⁶⁷ Luka Residential (přes 200 bytů),¹⁶⁸ nebo Mint Living (241 bytů).¹⁶⁹ Dále můžeme zmínit společnost Dostupné bydlení České spořitelny, která vznikla počátkem roku 2022, nebo také pojišťovnu Kooperativa.

Zajímavým a možná nečekaným institucionálním pronajímatelem je i Pražské arcibiskupství. To chce skrze založení investiční společnosti XPlace získávat investováním do bydlení část financí potřebných pro jeho chod. Společnost XPlace byla založena v roce 2021 a momentálně pronajímá okolo 80 bytových jednotek s tím, že v tomto roce přibudou další v připravovaných projektech. Do roku 2030 cílí XPlace podobně jako Creditas Real Estate na 1000 pronajímáných bytů.¹⁷⁰

Většina výše zmíněných příkladů institucionalizovaného bydlení je záležitostí posledních let a spousta dalších projektů je připravovaná nebo právě stavěná. Lze tedy říci, že trend pronajímání celých bytových domů nebo obecně bytů korporacemi je na vzestupu a je to trend, který v následujících letech bude narůstat. Z pohledu nájemníků a nájemnic jde však o neblahý trend, jelikož korporatizace tak základní služby, jako je bydlení, s sebou nese řadu nepříjemností — své problémy například vyřizujete přes aplikaci nebo někoho v call centru, kdo o vašem konkrétním bytě a situaci nic neví. Reálně tak není na koho se obrátit, a domáhat se svých práv u korporací s milionovými zisky, je velmi namáhavé. Právě zmiňovaná švédská společnost Heimstaden je v zahraničí,¹⁷¹ ale i u nás,¹⁷² spojována se šikanou nájemníků, snahou vypuzovat starousedlíky ze svých domovů,¹⁷³ a drastickým zvyšováním nájmu.¹⁷⁴ **Rostoucí role mezinárodních korporací často vede k monopolizaci trhu, spekulacím, a nakonec také k daňovým únikům nejručnějších tzv. schránkových firem** (offshore companies). Jak se žije nájemníkům a nájemnicím u Heimsstadenu na Moravskoslezsku, a čemu nyní čelí, si lze poslechnout ve video portrétech na síťích Iniciativy nájemníků a nájemnic.¹⁷⁵

159 Oficiální stránky společnosti AFI Europe (<https://www.afi-europe.cz/projects.php?id=1>).

160 Oficiální stránky společnosti CIB Group (<https://www.cib.cz/o-nas.php>).

161 *Sídliště Písnice čeká dostavba. Projekt zahrnuje i okolí stanice metra D*, Pražský deník, leden 2020 (<https://prazsky.denik.cz/podnikani/sidliste-pisnice-dostavba-projekt-okoli-stanice-metra-d-cib-group-pavel-hnilicka.html>).

162 Oficiální stránky společnosti CPI Byty (<https://cpibyty.cz/o-nas/portfolio/praha-letnany>).

163 Oficiální stránky projektů nájemního bydlení společnosti Creditas Real Estate (<https://www.creditasre.cz/projekty/loox-prosek-apartments>) a <https://www.creditasre.cz/projekty/pobrezni-apartments>).

164 *Creditas chce postavit až 1000 nájemních bytů. Prvních 85 z nich je dokončeno a jde na trh*, Ekonomický deník, březen 2023 (<https://ekonomickydenik.cz/creditas-chce-postavit-az-1000-najemnich-bytu-prvnich-85-z-nich-je-dokonceno-a-jde-na-trh/>).

165 *Mozaika Holešovice — kombinace nadčasové architektury a industriálních prvků*, Development News, říjen 2023 (<https://developmentnews.cz/2023/10/mozaika-holesovice-kombinace-nadcasove-architektury-a-industrialnich-prvku/>).

166 Oficiální stránky společnosti Heimstaden (<https://heimstaden.cz/cz/o-nas-aktuality>).

167 Nyní však vstoupila společnost Heimstaden i na trh nájemního bydlení v Praze, před dvěma lety totiž od Finepu koupila část komplexu v holešovickém projektu Mozaika.

168 *Luka Living*, Stavba web, listopad 2021 (<https://www.stavbaweb.cz/luka-living-25220/clanek.html>).

169 Oficiální stránky společnosti Mint Living a jejího projektu Vysočanský mýn (<https://vysocany.mintliving.cz>).

170 *Nájemní bydlení XPlace láká svou kvalitou služeb a férovým přístupem, byty se rychle plní*, Arcibiskupství pražské, březen 2023 (<https://apha.cz/novinky/najemni-bydleni-xplace-laka-svou-kvalitou-sluzeb-a-ferovym-pristupem-byty-se-rychle-plni/>) a oficiální stránky společnosti XPlace (<https://www.xplace.cz/o-nas/>).

171 *Kampaň #StopHeimstaden berlínských nájemnických odborů upozorňuje na praktiky společnosti a spojuje lidi žijící v bytech, které Heimstaden vlastní* (<https://www.stopheimstaden.org/presse/>).

172 *Ostravský byznys se sociálním bydlením: Romové smí jen do vyloučených lokalit*, Eliška Černá & Gaby Khazalová, Deník Referendum, 2021 (<https://denikreferendum.cz/clanek/33376-ostravsky-byznys-se-socialnim-bydlenim-romove-smi-jen-do-vyloucenych-lokalit/>).

173 *Byvalí havíři se bojí o střechu nad hlavou*, Denisa Doležalová, Novinky.cz, 2022 (<https://www.novinky.cz/clanek/domaci-byvali-haviri-se-boji-o-strechu-nad-hlavou-40408636>).

174 *„Vyrázilo mi to dech“. Lidé si stěžují na růst nájmu v bývalých bytech OKD*, Karolína Tremko, Seznam Zprávy, 2023 (<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-vyrazilo-mi-to-dech-lide-si-stezuji-na-rust-najmu-v-byvalych-bytech-okd-240148>).

175 YouTube kanál Iniciativy nájemníků a nájemnic (<https://www.youtube.com/@iniciativanajemnikuanajemnic>).

„Airbnb se stalo platformou pro byznys s ubytovacími službami, který generuje násobně vyšší zisky, než je tomu u konvenčního nájemního bydlení.“

2.10 Airbnb

„Airbnb“ patří mezi další faktory, které promlouvají do pražské bytové situace. Zkratka „Airbnb“ není již roky chápána pouze jako název soukromé společnosti realizující svůj zisk na propojování nabídky a poptávky po krátkodobém ubytování, ale jako synonymum pro celou oblast specifického podnikání, které přitom vytváří přímé dopady na obyvatele domů i celých čtvrtí. Praha je frekventovanou turistickou destinací plnou velkých „apartmánů“ umístěných v historických stavbách, které jsou pro poskytování ubytovacích služeb často využívány. Kromě vlivu na dostupnost bydlení (zejm. v oblasti nájemního bydlení) přináší tento způsob nelegálního ubytování i další problémy — od hluku, nepořádku a dalších dopadů na rezidenty po problémy související s monitoringem obsazenosti nebo evidence turistů a platby místních poplatků.

Zkratka „Airbnb“ v anglickém originále znamená „*air bed and breakfast*“, tedy „nafukovací matrace se snídaní.“ Popisuje tedy původně volný pokoj v obývaném bytě, který návštěvníkům města nabídne nocleh i snídaní, a kde mu případně i poradí, kam se vydat a co v daném městě stojí za poznání. Obyvatel bytu se o své hosty se stará. Popsaný způsob užití volného pokoje v obývaném bytě, tedy tam, kde má někdo svoji domácnost, svůj domov, nezpůsoboval problémy. Bydlící v místě stále bydlel či bydlela, vyžadovali v okolí služby, které využívali, a návštěvy ve svém bytě neměli každou noc, neboť i oni si potřebovali někdy odpočinout. Dle dostupných dat počet podobných nabídek s rostoucím zájmem a nárůstem objemu transakcí postupně klesá a služba postupně nabyla podoby specificky vybaveného bytu, který neslouží ke stálému bydlení, ač byl pro bydlení postaven a zkolaudován, a který také opravňuje majitele či majitelku užívat podpory státu či obce určené pro bydlení či bydlící.

Podoba bytu přeměněného v hotelový pokoj spravovaný virtuální platformou utváří prostor pro proměnu čtvrtí vnitřního města, vyhání dosud bydlící obyvatele a obyvatek, a stává se živnou půdou pro gentrifikaci. V důsledku přispívá k vyliďňování center měst a ke změně v místě dostupných služeb, které stále více slouží potřebám turistů. Tento proces je někdy označován jako overturismus. **Airbnb se stalo platformou pro byznys s ubytovacími službami, který generuje násobně vyšší zisky, než je tomu u konvenčního nájemního bydlení.** Vliv poskytování ubytovacích služeb se ukazuje dlouhodobě ve srovnání s dalšími evropskými metropolemi,¹⁷⁶ naplno se pak projevil v době pandemie covidu-19,¹⁷⁷ kdy se v oblasti nájemního bydlení objevilo mnoho zařízených bytů s fotografiemi shodnými s inzercí na ubytovacích platformách, nabízených obvykle na maximálně půl roku.¹⁷⁸ Po odeznění pandemie se situace vrátila do starých kolejí.

Dalším vedlejším efektem popsaného užívání bytů jsou i mnohdy nepovolené stavební úpravy historických objektů či kulturních památek spočívající ve změně dispozic rozlehlých bytů, které jsou přestavovány na několik na sobě provozně nezávislých malých bytů za účelem maximálního vytěžení plochy původního bytu. Nepovolené úpravy představují zásadní snížení komfortu bydlení pro ostatní obyvatele domu, pokud se v domě ještě vyskytují. Změna způsobu užívání bytů či bytových domů k poskytování ubytovacích služeb s sebou přináší i výrazné zvýšení bezpečnostních rizik, na což mimo jiné upozorňuje i metodické stanovisko Ministerstva vnitra ČR — Generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru.¹⁷⁹

¹⁷⁶ <https://a2larm.cz/2018/04/zvysuje-airbnb-cenu-najmu/>

¹⁷⁷ <https://archiv.hn.cz/c1-66830510-zamrzly-byznys-airbnb-meni-trh-s-najmy-v-praze-volnych-bytu-pribylo>

¹⁷⁸ Např. na Praze 1 došlo k výraznému poklesu cen nájmu — ze 400 Kč/m² v roce 2018 na 246 Kč/m² v roce 2020. Další údaje viz např. <https://www.toplak.cz/pokles-pronajmu-bytu-2021/>.

¹⁷⁹ <https://www.hzscr.cz/clanek/poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-urceny-pro-bydleni-z-hlediska-pozadavku-na-pozarni-bezpecnost-staveb-a-z-hlediska-plneni-povinnosti-na-useku-pozarni-ochrany.aspx>

Problém nespočívá pouze v zatěžování ostatních bydlících, ale skutečnost, že bytový dům slouží zčásti jako nepřiznané ubytovací zařízení, vede k mnoha problémům i pro nic netušící spotřebitele ubytovacích služeb. Legální ubytovací zařízení musí splňovat množství nároků z hlediska hygienických předpisů, provozní bezpečnosti (provozní řád, personál) a dalších. Nic z uvedeného bytový dům splňovat nemusí a v případě hygienických problémů (například výskyt štěnic) hygienické stanice nemohou situaci řešit, neboť jim zákon¹⁸⁰ na rozdíl od ubytovacích zařízení či ubytovacích jednotek neumožňuje situaci řešit v bytech a ve stavbách určených pro bydlení.

V duchu některých premis, jež uvádíme v úvodu publikace, se v diskusi o Airbnb často objevuje argument soukromého majetku a svobody nakládání s ním jako základní parametr, který nastavuje limity možností regulace. Nicméně podobně jako se majitelé automobilů řídí silničními pravidly, také majitelé bytů se musí řídit existující legislativou a předpisy, mezi které patří občanský zákoník, stavební zákon, a další. Byt je určen k bydlení ať již svými majiteli či nájemníky. Velmi podstatná je skutečnost, že ustanovení o nájmu bytu je možné užít pouze za účelem uspokojení bytových potřeb nájemce,¹⁸¹ a že tedy **v případě poskytování bytů pro turisty není možné užít pojem „krátkodobý pronájem.“** Přesto tak mnozí činí a tím záměrně vychylují uvažování o problematice, a hlavně o způsobech či možnostech jejího řešení.

Z pohledu stávající české legislativy tak **v kontextu Airbnb nejde o pronájem, nýbrž o podnikání v oblasti poskytování ubytovacích služeb** již dnes regulované živnostenským zákonem, který pro poskytování ubytovacích služeb požaduje provozovnu a podnikatelům ukládá, aby taková provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů,¹⁸² například dle stavebního zákona. Provozovna umístěná v bytě není k provozování ubytovacích služeb způsobilá, což potvrzují rozhodnutí stavebních úřadů i nadřízených orgánů.^{183, 184, 185, 186} Dochází tak k užívání stavby v rozporu s jejím účelovým určením, tedy k přestupku, za který je dle stavebního zákona možné uložit pokutu do výše 500 000 Kč.

Bydlení je ze strany státu a obcí podporováno různým způsobem, v logice tohoto textu jsou podstatné následující podpory, které jsou uplatňovány automaticky a není o ně potřeba žádat:

- Snížená DPH na opravy staveb určených pro bydlení
- Odpuštění plateb za srážkovou vodu u staveb pro bydlení
- Dotace obcí na zpracování „komunálního“ odpadu pro bydlící obyvatele
- Jako další podporu bydlení lze uvést například: Možnost odečtení úroků z hypotéky na bydlení od daňového základu majitele či majitelky¹⁸⁷

V důsledku tím, že prostory určené k bydlení jsou užívány k podnikání, a podnikatelé obvykle nehradí platby za srážkovou vodu, dochází u provozovatele vodovodů a kanalizací k nižším předpokládaným příjmům, než je stanoveno zákonem¹⁸⁸ a tento nedostatek je přenášen na spotřebitele ve formě vyšší ceny vody. Obdobná situace je u zpracování domovního odpadu, neboť nelze tvrdit, že turisté čerpající ubytovací služby v bytech produkují „komunální odpad“, jehož zpracování je pro bydlící obyvatele obcí obvykle dotováno. Podnikatelský odpad nelze umísťovat do nádob na „komunální“ odpad a zákon předpokládá, že podnikatel má vlastní nádobu či smlouvu se svozovou společností. To se však v praxi děje pouze v minimu případů, a tak je v rozporu se zákonem¹⁸⁹ zvyšováno množství odpadu, zpracovávaného za dotovanou cenu, což opět vede ke zvýšení ceny. Na nelegální praktiky provozovatelů Airbnb tedy doplácí všichni běžní obyvatelé i v oblasti zvýšených cen za vodu a komunální odpad.

180 Zákon č. 258/2000 Sb. — Zákon o ochraně veřejného zdraví

181 Rozsudek č. j. 6 Af 20/2020-28 — <https://infodeska.justice.cz/soubor.aspx?souborid=7375172>

182 Zákon č. 455/1991 Sb. Živnostenský zákon — ve znění dalších právních předpisů /konkrétně § 17 odst (4)/

183 Rozhodnutí S-MHMP 1818090/2023/STR — <https://bit.ly/3uZRsBn>

184 Rozhodnutí S-MHMP 875738/2023/STR — <https://bit.ly/474nquz>

185 Rozhodnutí S-MHMP 1099796/2023/STR — <https://bit.ly/47Y4myB>

186 Rozhodnutí S-MHMP 517778/2021/STR — <https://bit.ly/3tk8mtY>

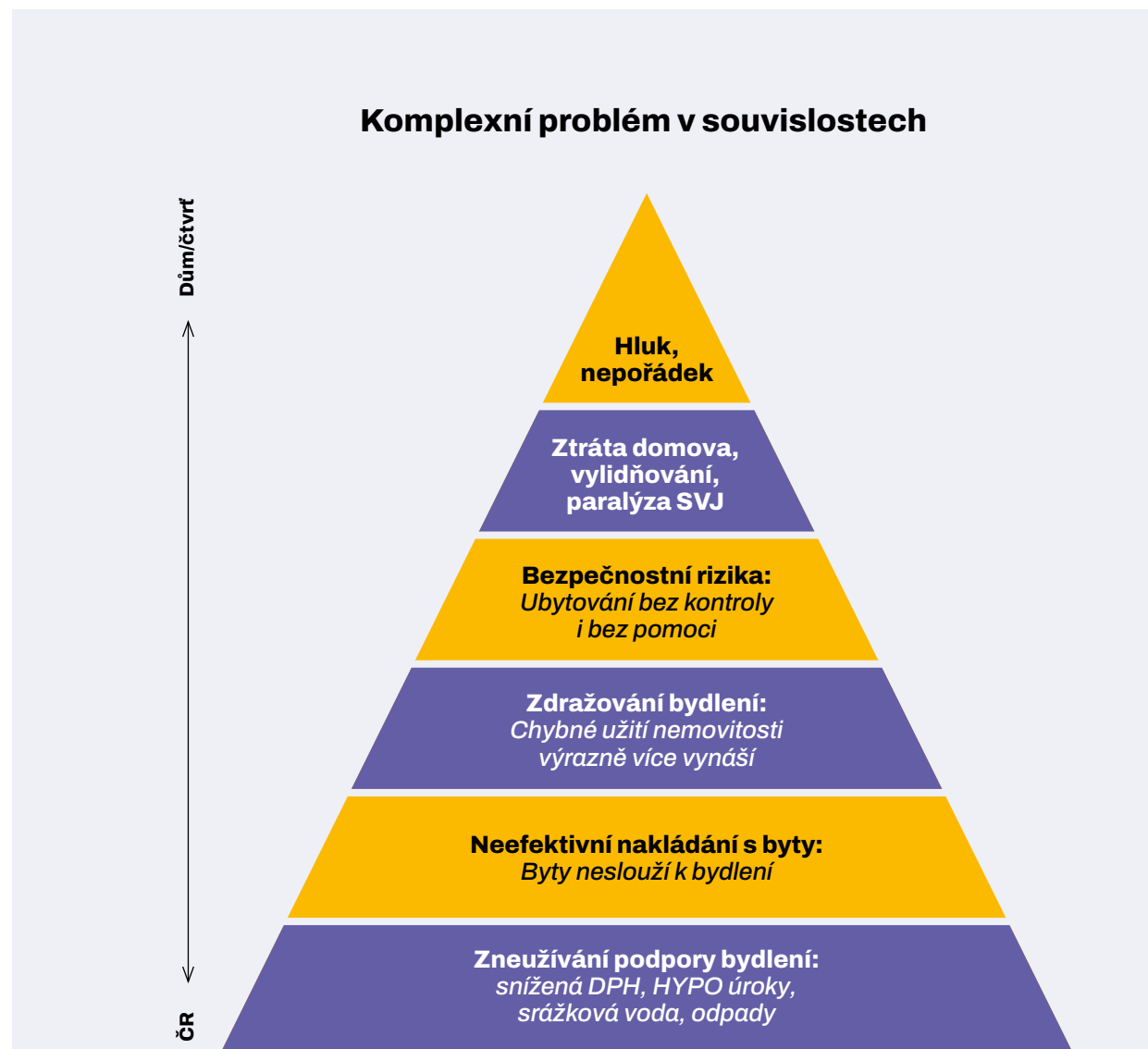
187 Zákon č. 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů — § 15 / (3)

188 Zákon č. 274/2001 Sb. Zákon o vodovodech a kanalizacích — konkrétně § 17, odstavec (6)

189 Zákon č. 541/2020 Sb. Zákon o odpadech

V případě možnosti uplatnit odpočet úroků z hypotéky na bydlení od daňového základu majitele¹⁹⁰ je tato možnost zákonem podmíněna pouze na případy, kdy v bytě majitel či jeho blízcí opravdu bydlí a nelze aplikovat v případě pořízení bytu na pronájem nebo „investičního“ bytu, ve kterém nikdo fakticky nebydlí a dochází v něm k poskytování ubytovacích služeb. Některé finanční úřady tuto skutečnost začínají v poslední době řešit.

Obr. 9: Dopady užívání bytů k jiným účelům než bydlení



190 V případě úvěrů na bydlení sjednaných do konce roku 2020 si lze odečíst od základu daně úroky až do výše 300 tisíc Kč. Při uplatnění této maximální částky by úspora na dani činila 45 tisíc korun. Kdo si sjednal hypotéku od 1. ledna roku 2021, bude si moci v daňovém přiznání odečíst úroky maximálně do výše 150 000 Kč. Podmínkou je, aby nemovitost sloužila k řešení bytové potřeby účastníka hypoteční smlouvy nebo jeho blízkých příbuzných.

V rámci veřejné debaty často zaznívá argumentace, že pro Airbnb neexistují pravidla a je nutné je vytvořit. Jak bylo uvedeno výše, v ČR je problematika popsána stavebním zákonem, živnostenským zákonem, občanským zákoníkem, a dalšími předpisy, což z tvrzení o neexistujících pravidlech vytváří spíše volání po legalizaci užití bytů k jiným účelům než k bydlení. V kontextu tržního principu nakládání s byty může být byt považovaný za „vzácnou komoditu,“ jejíž nedostatek také zvyšuje její cenu a dostupnost. **Namísto snahy o využití dostupných kapacit v kontextu Airbnb naopak vzniká diskuse o tom, jak tyto kapacity vyvést z trhu bydlení a umožnit jejich užití k jiným účelům bez adekvátní náhrady.** Problém přitom v diskusi vedle obecného principu vyšší ekonomické výtěžnosti bytu využívaného na Airbnb představuje také vlastnická struktura takto využívaných bytů, a v některých případech střet zájmů významných stakeholderů.¹⁹¹ Nejasnosti kolem poskytování krátkodobého ubytování prohlubují také konkrétní tvrzení státních úředníků.¹⁹²

Aktuálně Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje novelu zákona o cestovním ruchu v souvislosti s návrhem Nařízení EU ohledně digitálních platform, ¹⁹³ jehož požadavky však výrazným způsobem překračuje a předpokládá pro ČR vznik portálu e-Turista. Tento portál bude registrovat jednotlivé prostory (hotelové pokoje, byty, a další) a každému registrovanému prostoru vydávat jedinečné ID, které následně bude poskytovatel ubytovacích služeb moci využít na on-line platformách jako povinný údaj, bez kterého nemá být inzerce přijata.

„Různé zdroje pro Prahu uvádí rozmezí 6—17 700 bytů poskytovaných na Airbnb.“

Je otázkou, zda bude systém funkční a zda není princip jedinečného ID pro on-line platformy přečeňován. On-line platformy nejsou zdaleka jediným kanálem, přes který dochází k propojení nabídky a poptávky, existuje množství kapacit, které jsou kontrahovány přímo prostřednictvím cestovních kanceláří, agentur a na on-line platformách nefigurují. Navíc nařízení EU předpokládá výjimku z povinného užívání jedinečného ID pro mikro platformy, tedy ty, které mají méně než 2 500 inzerátů za měsíc. Problém může představovat povaha novely v kontextu další legislativy i stávajícího stavu. Ministerstvo na jedné straně tvrdí, že novela zákona o cestovním ruchu v žádném případě nepřepisuje platný stavební zákon. Přesto jako ubytovací kapacitu připouští registrovat byt — existuje tedy pravděpodobnost, že se celý systém e-Turista stane z části registrem prostor, ve kterých dochází k nelegálnímu poskytování ubytovacích služeb. Za úvahu stojí i fakt, proč by poskytovatelé, kteří nerespektují zákony současné, měli respektovat zákon nový. Jak úřady s dostupnými daty naloží, ukáže až čas.

„Praha patří mezi města s nejvyšším podílem vlastníků více jednotek pronajímaných na Airbnb v Evropě.“

Drobným přínosem, bude-li zákon dodržován a vymáhán, by mohla být data v portálu obsažená — v současné době totiž o krátkodobém ubytování existují spíše fragmentované či neúplné informace. Buď systém obsahuje data z nedostatku zdrojů (Golemio.cz — data pouze od Airbnb; Airdna.co — data pouze od Airbnb a Vrbo), nebo je analýza staršího data (Colliers International, Airbnb v Evropě — Praha,¹⁹⁴ data za rok 2017 | Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy,¹⁹⁵ IPR Praha 08/2018 | Airbnb v Praze: Analýza množství, struktury a rozmístění nabízených ubytování k 13. 7. 2021,¹⁹⁶ IPR Praha 09/2021). **Zmíněné zdroje uvádí zhruba 6—17 700 bytů poskytovaných na Airbnb.** Zajímavostí také na základě těchto zdrojů je, že **Praha patří mezi města s nejvyšším podílem vlastníků více jednotek pronajímaných na Airbnb v Evropě.**¹⁹⁷ Platforma Booking.com, jejíž využívání neustále roste, nicméně daty není pokryta vůbec. Navíc žádný z uvedených zdrojů nepokrývá velké množství kapacit, které nevyužívají on-line platformy, jsou umístěny v bytových domech či stavbách pro bydlení a některé mají na svých fasádách také nápis HOTEL a několik hvězdiček.¹⁹⁸

Jak z uvedeného vyplývá, na nedostupnost bydlení v Praze má vliv i značné množství bytů, které neslouží svému účelu. **Situace je řešitelná za použití současné legislativy, ale stát není schopen své zákony dostatečně vymáhat.** Jedním z důvodů je i nedostatečná digitalizace. Funkční digitalizace by umožnila automatickou dostupnost informací (například v kontextu evidence provozoven ubytovacích služeb v bytových prostorech). Pokud by v Praze neexistovaly byty, které neslouží pro bydlení, ale pro poskytování ubytovacích služeb, sice by se o něco zlepšila bytová situace v centru metropole, ale nelze očekávat, že eliminací chybného výhradního užití bytů by bylo vše vyřešeno. **Je potřeba motivovat vlastníky, aby se jim vyplácelo užívat byty k bydlení a současně nevyplácelo hromadit byty jako investici, která neztrácí na hodnotě.** Dané úvahy (např. vyšší zdanění většího počtu bytů) jsou však nad rámec této kapitoly (věnujeme se jim v závěru publikace). Nejde o boj s platformami, ty pouze využívají možnosti, které jim stát nabízí. Primární odpovědnost je na vlastníkově nemovitosti. Je zajímavé sledovat, jak rezonuje nedávný „zákaz“ Airbnb v New Yorku, kdy je daná služba nově povolena pouze v obydlí, kde majitel bydlí. V českém kontextu ovšem takové opatření existuje dlouhodobě — problém je ve schopnosti pravidla vymáhat.

191 Viz např. <https://denikn.cz/297850/praha-vyhlasila-boj-airbnb-hribuv-namestek-pritom-svuj-byt-v-centru-pronajimaturistum/>

192 Např. v případě zavádějícího tvrzení feditelky odboru cestovního ruchu Ministerstva pro místní rozvoj, která uvedla, že ubytovatelé přes on-line platformy nemají povinnost vést knihu hostů, platit místní poplatek z pobytu a další. Opak je samozřejmě pravdou. Více viz: <https://plus.rozhlas.cz/regulace-airbnb-novela-nastavi-pravidla-tvrdi-ministerstvo-bez-tvrdych-dat-je-9091121>

193 Více viz <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-6522-2023-INIT/cs/pdf>

194 Colliers International. *Airbnb v Evropě — Praha*. 2018.

195 <https://iprpraha.cz/assets/files/files/078cf11fe352bb3d8b0858fa62326ae0.pdf>

196 <https://iprpraha.cz/assets/files/files/d04b5921e3ed04b267ea61ccc20efe08.pdf>

197 <https://archiv.hn.cz/c1-66212950-prazske-airbnb-je-preplneno-podnikateli-s-vice-byty-v-londyne-nebo-parizi-uz-to-vyresili>

198 Představují tak atrapu ubytovacích zařízení nacházející se v místech, kde by legální ubytovací zařízení nebylo možné zřídit af z důvodu dispozice či stavebně technického vybavení, limitů územního plánu či dalších důvodů. Pro ubytované představují riziko. Ve všech kapacitách jsou byty, které Český statistický úřad eviduje jako byty a které k bydlení užívány nejsou.

3

**Pražská
strategie
bydlení:
nástroje
a praxe**

„Dlouhodobě se v rámci řešení bytové krize potýkáme s nedostatkem či neúplností potřebných dat, jejich adekvátní interpretací a schopností přetvářet je ve funkční bytové politiky.“

Na dlouhodobě nepříznivou situaci v metropoli hledá politické vedení města odpověď mnoho let. Zavádění konkrétních politik ve městě, kterému dlouhodobě dominuje developerská výstavba a soukromý trh, a jež jsou z větší části stále v plenkách (mezi které patří zvýšený důraz na městskou výstavbu a obecní bydlení, rozvoj dalších bytových alternativ jako družstevní bydlení nebo podpora tzv. baugruppen) v roce 2021 měla systematizovat Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze.¹⁹⁹ Nová koncepce bydlení se analyticky i prakticky věnuje klíčovému oblastem řešení bytové otázky, odráží se v ní nicméně řada problémů, které vznikají na jedné straně kvůli obecné absenci významných dat, a na druhé straně odráží dominující politické klima, kdy **Strategie rozvoje bydlení spoléhá s řešeními krize bydlení zejména na soukromý sektor a volný trh.** Oproti minulým letům však Strategie zároveň jednoznačně mluví o tom, že zásahy veřejného sektoru jsou potřeba, např. ve formě podpory obecního či neziskového bydlení.

Z hlediska dat Praha postrádá poměrně významné informace, anebo existují nejistoty o jejich relevanci — to se týká jak povolovacích procesů,²⁰⁰ tak například statistik o prázdných nemovitostech²⁰¹ nebo vlastnických podílech ve vztahu k aktivitám investičních společností nebo spekulantů s nemovitostmi, a podobně. Jeden z mála analytických materiálů o tzv. investičních bytech od společnosti Dataligence ukazuje, že na celostátní úrovni z celkového počtu zhruba 4,4 milionů bytů tvoří investiční byty zhruba 223 tisíc bytů, které vlastní zhruba 71 tisíc osob. Jak jsme již uvedli výše, problematická je i definice pojmu „investiční byt“ — za něj autoři považují takové byty, jejichž majitelé vlastní alespoň 3 bytové jednotky a jsou umístěny v nedružstevních nemovitostech. Do vzorku zároveň připočítávají 30 % bytů, jejichž majitelé vlastní alespoň dva byty.²⁰² **Absence či nedostupnost dat nastavuje konkrétní limity jak městským politikám, tak národní legislativě, což ukázala komplikovaná příprava stavebního zákona, který dominantně čerpal právě ze zmíněných statistik Světové banky.**

Pražská strategie z pohledu definice problému poměrně podrobně mapuje příčiny současného stavu a do značné míry přesně pojmenovává některé z procesů, jež k neutěšené situaci vedly, jako jsou privatizace, postavení bydlení jako tržní komodity vhodné pro investice, nedostatečnou obecní výstavbu nebo nedostatek sociálního bydlení. Bytovou politiku chce deklaratorně pojmout jako základní princip sociální soudržnosti. V kontextu řešení nicméně nadále vychází z dominantních (a datově i argumentačně neúplných) premis o **nedostatečně rychlém povolování, které klade do centra problému bytové krize.** V tom se odráží i dominantní návrhy řešení — prostřednictvím urychlení výstavby navýšit množství bytů každoročně uváděných na trh s bydlením na počet 9 tisíc. Z toho ovšem pouhých 500 má zajistit obecní výstavba, nijak významně zde není řešena ani obecná potřeba výstavby bytů, které budou *finančně dostupné pro střední třídu.* Kontribuce developerů (viz kapitola 2.4) by se teoreticky mohly uplatnit pro získání obecních bytů, ovšem reálně výše kontribucí nestačí

199 https://ip Praha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf

200 V nich se údaje opírají buď o solitérní informace velkých developerů nebo irelevantní žebříček Doing Business. Některé dílčí analýzy (zejm. od společnosti Deloitte) pak zmiňují rozličné údaje v závislosti na tom, jaké fáze povolovacího procesu jsou do statistiky započteny, ucelená statistika nicméně neexistuje, neboť neexistují jasně metodologicky sesbíraná data, ze kterých by mohla čerpat. Tato data by mohly sbírat např. stavební úřady, dělají to ovšem jen některé, zároveň prakticky všechny pro takovou činnost postrádají odpovídající kapacity i metodický návod, jak sběr provádět. Viz Bernard, M., Jelínková, B., Orcígr, V. (2020). *Dlouhé povolování výstavby v Česku — data, praxe a nová legislativa.* Praha: Arnika. Dostupné z: <https://arnika.org/dlouhe-povolovani-vystavby-v-cesku-data-praxe-a-nova-legislativa>

201 Data existují o obecním bydlení a známe také údaj ze Sčítání lidí, domů a bytů, jenž dále zpracovala nová studie Ministerstva pro místní rozvoj (<https://mmr.gov.cz/getattachment/b515c571-1a07-460e-8aeb-f540825ea638/Studie-neobydlene-byty.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>). Podle něj je v Česku 860 tisíc neobydlených bytů — údaj je ale ve skutečnosti výrazně menší, protože za neobydlený byt se podle studie považují např. také byty, které jsou neobydlené jen přechodně, anebo v nich nikdo v rámci Sčítání neuvedl svůj obvyklý pobyt. Obdobně tedy indikovaný počet více než 93 tisíc neobydlených bytů v Praze bude reálně menší, jak jsme již uvedli výše. O skutečném stavu přesná data neexistují a existují různé názory na to, jak je sbírat, včetně popsání narativního tlaku o posvátnosti soukromého majetku.

202 Dataligence, 2023 — https://www.irozhlaz.cz/zpravy-domov/investicni-byty-dataligence-investicni-byt-2305030010_krp

pokrýt ani potřeby výstavby veřejné infrastruktury jako jsou školy, školky, komunikace nebo parky. Jak jsme již ukázali, pouze navýšení komerční výstavby zdaleka nebude stačit.

Dobré a ambiciózní cíle strategie nastavuje v otázce ukončování bezdomovectví a sociálního bydlení, nicméně (jak ukazujeme v kapitole o sociálním bydlení) problém zde představuje také střídání politických reprezentací, které pro kontinuitu vhodných politik představuje riziko.

Samostatnou kapitolou je ekologická dimenze bydlení, kterou strategie města reflektuje minimálně (ostatně dokument to sám přiznává). Koncepční městský dokument s desetiletým výhledem by měl zohledňovat všechny nutné dimenze bytové politiky, tím spíše v době prohlubující se klimatické krize. Podobně je to u podpory alternativních druhů bydlení a výstavby, jejichž implementaci by stejně jako zahrnutí a reakci na širší ekologické souvislosti pomohly konkrétní podrobné akční plány, skrze něž by bylo možné lépe sledovat naplňování jinak spíše rétorických příslibů.

Vytvoření ucelené koncepce v podobě strategického dokumentu je samo o sobě významným krokem. Z hlediska řešení problému nedostupnosti bydlení nicméně čelí dvěma ústředním problémům. Zaprvé, jako celek v uvedeném časovém výhledu nijak významně neřeší dominanci soukromé výstavby a narativní i praktickou situaci bytové krize jako primárně tržního problému. Změnu má podle strategie v důsledku přinést rozvoj soukromé výstavby. Zadruhé, ačkoli analýza zohledňuje oblasti, o jejichž rozvoj a podporu by se politické kroky v otázce řešení měly opírat (rozvoj netržních či dostupnějších forem bydlení), **jejich implementaci je třeba podpořit specifickými akčními plány s konkrétními měřitelnými cíli, kroky, i vyčleněnými rozpočty.** Podle informací na webu hl. m. Prahy tyto plány na období 2021—2025 a 2026—2030 zpracovává Institut plánování a rozvoje. Na e-mailový dotaz položený IPR, zda jsou tyto plány k dispozici, jsme od Kanceláře komunikace IPR 28. ledna 2024 dostali následující odpověď:

„Akční plán Strategie rozvoje bydlení byl opravdu Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy zpracován a následně předložen Radě hl. m. Prahy ke schválení. Dosud však nebyl Radou schválen a není tudíž veřejně dostupný.“

To znamená, že **tři roky od přijetí strategie a rok před vypršením platnosti prvního akčního plánu, jej Praha stále nemá schválený.** O odhodlání pražské samosprávy krizovou situaci řešit to bohužel mnohé vypovídá.



Budoucí rizika



Je evidentní, že současná situace na poli bydlení je napjatá a do budoucna budeme nadále čelit řadě rizik, přičemž mnohá z nich se zatím ještě zcela neprojevila. Některá lze řešit relativně jednoduchými opatřeními, jiná jsou naopak komplikovaná, navázaná na mezinárodní trendy, anebo z jiných důvodů jsou možnosti veřejné správy v jejich řešení omezená. Níže tedy jmenujeme některá z nich, která se z našeho pohledu v analýze objevují:

Reorientace rezidenčního trhu na nájemní bydlení

V souvislosti se situací na trhu s bydlením se očekává určitá reorientace soukromých developerů na segment nájemního bydlení. Neznamená to, že se nebudou stavět byty na prodej, nicméně postupné oslabování pražské kupní síly (ve smyslu obyvatel města, kteří chtějí koupit byt k vlastnímu užívání) bude vyžadovat reakci také u developerů. Už dnes jsme zaznamenali případy, ve kterých byl celý developerský projekt prodán do rukou nájemní korporace. Tyto společnosti mají tendenci maximálně navyšovat nájem, aby uspokojovaly své investory a vystěhovávat nízkopříjmové nájemníky (viz např. berlínská kampaň a referendum za vyvlastnění Deutsche Wohnen). Stejně tak postupně roste také počet těchto společností a jejich bytový fond; situaci ilustruje také reorientace některých neočekávaných či netradičních aktérů na sektor nemovitostí.

Nedostatečná ochrana nájemníků

Jak jsme uvedli, nájemní bydlení v českém kontextu patří k prekarizovaným formám bydlení. Nájemníci jsou často nuceni uzavírat krátkodobé smlouvy, anebo čelit šikanózním jednáním ze strany pronajímatelů. MMR sice připravuje změny občanského zákoníku, jež se mají věnovat problému řetězení krátkodobých smluv, je třeba nicméně procesně ošetřit, aby majitelé nová pravidla neobcházeli a z nájemního bydlení se stala stabilní a komfortní varianta bydlení. Další rizika navíc v tuto chvíli řešena nejsou — např. v oblasti energetické náročnosti nemovitostí (a dopadu nákladů na nájemníka), anebo obecně růst cen nájmu, který se v kontextu Prahy dostává zásadně za hranici dostupnosti.

Nedostatečná podpora veřejného bydlení a prioritizace tržních mechanismů

Politická tendence je v kontextu řešení bytové otázky poměrně jednoznačná. Do budoucna bude zajištění bydlení nadále vloženo zcela prioritně do rukou soukromého sektoru, který už nyní z bytové krize nejvíce profituje, a nadále tak přispívá k ekonomické polarizaci společnosti. Není náhoda, že se v žebříčcích nejbohatších Čechů pravidelně objevují největší pražští developeři nebo obchodníci s nemovitostmi. Navzdory tomu, že některé principy vhodných veřejných intervencí v sektoru bydlení se prosadily do veřejné i politické debaty, a řada z nich se začíná implementovat, tendence je jasně vytyčena i samotnou Strategií rozvoje bydlení v hl. m. Praze, jež sama o sobě nadále vidí řešení v maximalizaci (dominantně soukromé) výstavby. Jak jsme si vysvětlili, ani razantní navýšení výstavby a uvádění bytů

na trh nevyřeší komplexní problém krize dostupnosti bydlení, zvláště pak pro nejpotřebnější a nejvíce nízkopříjmové skupiny, které krizí trpí nejvíce. Neznamena to, že komerční bytová výstavba nepomůže, ale sama o sobě bez silnějšího vyjednání podmínek a výhod pro město včetně podílů dostupných bytů k zásadnímu zlepšení situace nepřispěje. Navíc je evidentní, že implementace Strategie rozvoje bydlení podléhá střídajícím se politickým reprezentacím. Jak jinak si vysvětlit, že ani po třech letech od jejího přijetí nemá schválený implementační akční plán. Politická nestabilita ostatně přináší řadu dalších rizik — ať už z hlediska realizace konkrétních vizí, anebo v kontextu systematičnosti správy a zavedení udržitelných a stabilních mechanismů.

Zároveň hrozí, že neoliberalizace rozhodování bude pokračovat také na státní úrovni — dlouhodobě v souvisejících otázkách dochází k redukcí demokratické participace na rozhodování a přijímání řešení, jež předkládá soukromý sektor, a která pak logicky nadále prioritizují soukromý trh (např. v kontextu stavební legislativy).

Nízká podpora neziskových bytových modelů a nedostatek souvisejících „znalostních infrastruktur“

Zkušenosti ze zahraničí i odborný konsensus ukazují, že diverzita v sektoru bydlení je klíčem k udržitelnosti — jak z hlediska sociálního, tak environmentálního. Vedle růstu fondu bytů ve veřejném vlastnictví mohou tuto diverzitu podpořit také další bytové modely — např. spolkové či družstevní bydlení, podpora stavebních skupin (tzv. baugruppen), neziskové nájemní bydlení a bytové asociace s omezeným ziskem po vzoru Vídně apod. V tuto chvíli je tato podpora nicméně minimální a motivace aktérů takové modely realizovat je nízká. Samostatnou kapitolou je komplikovaný institucionální a právní rámec i možnosti financování, které jsou v rámci systému nastaveny primárně pro tržní model výstavby a soukromého vlastnictví. Absence vhodné podpory souvisí také s nízkými kapacitami obcí a veřejného úřednického aparátu — finančními i znalostními. Je nicméně zřejmé, že nízká diverzita sektoru bydlení jen dále přispívá k prohlubování statu quo.

Růst vlivu investičních fondů a podílu investičních bytů

Ačkoli je problém investičních bytů a rizika, která nese, zmiňován pravidelně, dosud se proti němu neudělalo prakticky nic. Je přitom zřejmé, že politika i mentální nastavení, ve kterém je bydlení primárně výhodnou a stabilní investicí, jen dále prohlubují bytovou krizi, a přispívají také k oslabování sociální koheze, rozpadu živých sousedství a sousedských vazeb, a de facto korporatizaci prostoru měst.

Pokračující privatizace bytů a pozemků

Navzdory tomu, že v posledních letech se zastavení privatizace stalo relativně široce sdílenou politickou premisou, data ukazují, že se privatizace zcela nezastavila. Politická vize a jasný postoj k zastavení privatizace jsou ovšem opět závislé na vládnoucí politické reprezentaci. Současné tendence ukazují, že riziko zesílené neoliberální politiky také v kontextu oslabování veřejných bytových fondů je reálné a závislé de facto na drobných změnách volebních výsledků.

Upadající podpora sociálních forem bydlení a stigmatizace nižších tříd či osob se speciálními potřebami

Perspektivně nastavené politiky sociálního bydlení v poslední době čelí ohrožení ze strany řízení ODS, která má v Praze sociální bydlení aktuálně v gesci. To představuje jeden z největších politických oxymoronů pražské samosprávy posledních let. Již nyní se projevují tendence diskriminovat nebo ostrakizovat skupiny obyvatel ohrožené ztrátou bydlení, a do budoucna lze očekávat riziko snížení jak počtu přidělovaných bytů, zvýšení prahu dostupnosti podporovaného bydlení pro ohrožené skupiny, tak transparentnosti mechanismů, na jejichž základě budou byty přidělovány. Mezi tato rizika patří také snižování příspěvku na bydlení nebo nejistota financování ubytoven pro lidi bez domova.

Nevhodné nastavení územně-plánovacích mechanismů v kontextu současných bytových potřeb (např. požadavky na bydlení, jeho definice a jeho druhy, ekologie staveb, zatížení individuální automobilovou dopravou, nedostatečná infrastruktura pro udržitelnou dopravu, služby a energetiku, apod.)

Jasný a transparentní proces územního plánování a rozhodování o výstavbě představuje jeden ze základních mechanismů, skrze který má veřejná správa možnost kontroly nad rozvojem města. Současný územní plán je zastaralý a připravovaný Metropolitní plán do budoucna představuje nástroj, který spíše než transparentní regulaci rozvoje přinese rozvolnění regulace výstavby. Mnoho z obecnějších principů plánu by sice za určitých okolností šlo považovat za správné (výstavba ve vnitřním městě, úsilí o město krátkých vzdáleností apod.), v kontextu zprivatizovaného prostoru a postavení soukromého sektoru lze nicméně očekávat, že výstavba umožněná Metropolitním plánem přinese dominantně pouze další soukromé zisky, a na řešení krize bydlení nebude mít zásadní vliv. Dalším rizikem je pak zajištění dostatečné veřejné vybavenosti v nově vznikajících čtvrtích, zejména s ohledem na demografický vývoj a věkové rozložení obyvatelstva.

Nejasné je vymezení metodiky kontribucí investorů právě ve vztahu k Metropolitnímu plánu — nastavení principu dvojích sazeb (při změně územního plánu a bez změny územního plánu) pravděpodobně s novým územním plánem nebude fungovat, neboť již nastavuje výrazně navýšené kapacity, které v řadě případů vycházejí z plánovaných záměrů. Dlouhodobě deklamovaným cílem Metropolitního plánu je zároveň zastavení pokračujících územních změn. To by v důsledku znamenalo, že nižší sazby kontribucí budou zcela nedostatečné nejen pro realizaci nutné veřejné infrastruktury nebo veřejné vybavenosti, ale samozřejmě i pro plnění formou podílů dostupného bydlení.

Dlouhodobě české prostředí postrádá jasné definiční vymezení dostupného bydlení a možnosti implementace nástrojů pro jeho podporu v rámci územního plánování. Nejasné jsou také požadavky s ohledem na environmentální dimenzi výstavby. Sektor územního plánování a stavební legislativy dlouhodobě čelí silné developerské lobby, která je schopna do značné míry své zájmy prosazovat. Zákulisní dohody a dlouhodobá tendence maximální inkluze vůči soukromému sektoru představují také korupční riziko, jež se v Praze historicky např. v kontextu změn územního plánu ukazuje jako relevantní.

Nedostatek finančních prostředků a dotačních mechanismů

Ekonomická situace v Česku pochopitelně představuje významné riziko i pro sektor bydlení, který je dlouhodobě podfinancovaný. Nejde pouze o výstavbu, ale také dostupné dotační mechanismy, které by umožnily obcím i dalším aktérům dostupné a udržitelné bytové projekty realizovat, posilovat znalostní kapacity obcí a veřejných institucí, navýšit zdroje na sběr a analýzu datových podkladů a z nich vycházející řešení, a podobně. Současná geopolitická krize a priority veřejných rozpočtů bohužel nenasvědčují, že by v nejbližších letech v této oblasti došlo ke zlepšení.

Nevhodné a neefektivní formy participace a nízká motivace a energie obyvatel usilovat o dostupnější bydlení (potažmo ho realizovat)

Dlouhodobě neefektivní participace obyvatel na městském rozvoji přináší stigmatizaci a rezignaci aktivních obyvatel na podílení se na tvorbě veřejných politik. Urbánní sociální hnutí, které se v řadě měst stalo nositelem změny, je v Česku i Praze slabé a fragmentované. Nedostatečná participace s absencí reálné možnosti ovlivňovat přijímaná rozhodnutí může do budoucna přinést další slábnutí veřejného tlaku, který utváří základy demokratické diskuse. Obyvatelé města patří mezi ty, kteří mají hlubokou znalost místa, ve kterém bydlí, a jejich potřeby se zakládají na žité zkušenosti prostoru města. Jejich zohlednění je klíčem pro zdravou budoucnost.

Ekologická rizika

Udržitelnost bydlení se pochopitelně promítá i do environmentálních dimenzí, které jsou mnohvrstevnaté. Patří mezi ně např. riziko suburbanizace, jež může nadále růst v důsledku nedostupnosti bydlení ve vnitřním městě. To může vést k rostoucím nárokům na dopravní obslužnost a růst dojíždění, pro které je stále masivně využívána individuální automobilová doprava. Environmentální rizika přináší i samotná developerská výstavba, jestliže není odpovídajícím způsobem ošetřena koncepčním plánováním nových čtvrtí včetně dostatečné a dostupné veřejné vybavenosti, dostatečného podílu zeleně a zeleno-modré infrastruktury, udržitelným dopravním obslužením, apod. Doprava sama o sobě představuje stále existující ekologickou zátěž v kontextu pokračující prioritizace automobilové dopravy a neochoty k její regulaci, včetně nedostatečné podpory pěší a cyklo dopravy. Nadměrný turismus pak produkuje další environmentální zátěže. Samostatnou kapitolu představuje energetika budov — vedle dostatečných environmentálních standardů při využívání energií v nové výstavbě je třeba dbát také na efektivitu využívání stávajících budov, a motivovat majitele k energetickým úsporám či využívání obnovitelných zdrojů.



Závěry a doporučení

C

o tedy z uvedeného vyplývá z hlediska vhodných cest k řešení situace? Praha za poslední roky v otázce bydlení čelí různorodým trendům. Na jedné straně přišly první náznaky reakcí na situaci v oblasti výstavby a plánování, např. ve formě vzniku metodiky kontribucí investorů, založením Pražské developerské společnosti, anebo skrze samotnou Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze. Na druhé straně nicméně nadále dochází k prohlubování bytové krize, které českou metropoli na základě různých zdrojů staví na první místa v Evropě v nedostupnosti bydlení. Bezprecedentní krize ohrožuje už i skupiny s poměrově vyššími příjmy. Pořízení vlastního bydlení se postupně stalo reálnou možností jen pro hrstku vyvolených, možnost volit dostupnou, stabilní a bezpečnou variantu bydlení pro ostatní je zásadně omezena. Stav veřejných projektů k zajištění dostupného bydlení ukazuje, že důraz na funkční bytovou politiku města je nedostatečný. Podobná je situace také v oblasti státních politik, které se aktuálně soustředí především na řešení ekonomického deficitu, což postihuje zejm. nejzranitelnější skupiny obyvatel.

Platforma OSN Habitat, jež se zabývá sociální a environmentální udržitelností lidských sídel, v kontextu bydlení zdůrazňuje potřebu maximální pozornosti zajištění dostupného bydlení v rámci utváření městských politik. Zdůrazňuje základní premisy — **každý má právo na bydlení, které má zajistit přístup k jistému, bezpečnému, kvalitnímu a dostupnému domovu**. Dostupnost, udržitelnost a inkluзивita bytového sektoru musí být jádrem procesu urbanizace. Bydlení představuje základ pro zajištění kvalitnější životní úrovně a udržitelné budoucnosti lidských sídel. Přístup k bydlení je zároveň podmínkou pro přístup k zaměstnání, vzdělání, zdravotní péči a sociálním službám. Podle Habitat musí všechny úrovně vládnutí klást bydlení do centra městských politik, aby došlo k adekvátní reakci na současné výzvy.²⁰³

Podobně New European Bauhaus klade požadavky na dostupné a udržitelné bydlení do centra evropských politik (take v kontextu Zelené dohody pro Evropu, jejíž součástí je tvorba udržitelného a inkluзивního prostředí pro život včetně bydlení). Diverzita a inkluзивita včetně dostupnosti patří mezi základní premisy této evropské iniciativy.²⁰⁴

V kontextu analýzy současného stavu identifikujeme poměrně robustní **soubor možných řešení**, jež vycházejí z dostupných datových podkladů i příkladů dobré zahraniční praxe. Naše doporučení jsme rozdělili do konkrétních tematických oblastí. Většina z nich je v našich podmínkách realizovatelná, závisí ale pochopitelně na politických preferencích a prioritách, dostupnosti prostředků a kapacit, a v některých případech také na pořízení dalších datových podkladů a analytickém prověření možností. Věříme nicméně, že tento soubor nabízí komplexní škálu kroků, přičemž realizace byt jen několika z nich by na současný stav v oblasti dostupnosti bydlení měla značný vliv.

Naše doporučení jsou tedy následující:

V kontextu územního plánování a udržitelného urbanismu

- Analyticky **prověřit možnosti implementace** konkrétních zahraničních plánovacích praxí, jež napomáhají ke zvyšování podílu dostupných bytů různých forem v celkovém bytovém fondu, zmapovat již existující výzkumy tohoto typu a zvýšit důraz na implementaci těchto mechanismů na státní i místní úrovni. To se týká např. možností využití regulačních plánů anebo specifických zahraničních modelů výstavby (např. tzv. Mnichovský model).
- V rámci soustavy územního plánování **připravit podmínky pro inkluзивní a sociálně diverzifikované čtvrti** se zajištěním dostupné veřejné vybavenosti a služeb — to se týká všech součástí systému územního plánování, v kontextu Prahy zejm. připravovaného Metropolitního plánu.
- Podpořit další širší principy udržitelného urbanismu v rámci nástrojů územního plánování i v rámci městských politik za účelem podpory sociální i environmentální udržitelnosti města. Mezi ně patří silnější podpora a vymahatelnost klimatických opatření v územně-plánovacích podkladech i v rámci praktických realizací, podpora udržitelných řešení v dopravě (MHD, pěší a cykloinfrastruktura, zavedení mýtného pro vjezd do centra a adekvátní navýšení poplatků za parkování), omezení suburbanizace, podpora dostupných SMART řešení, apod.
- **Prověřit ambice pražské metodiky kontribucí investorů** a v ní obsaženou prioritizaci témat, včetně opětovného prověření a propočítání stavebních nákladů a marží developerů, a také **nastavit jednoznačná pravidla metodiky pro Metropolitní plán** (především zajistit, aby plnění stanovené metodikou bylo min. v hladinách nyní stanovených pro změny územního plánu). Kontribuce developerů by měly pokrýt nejen veškeré náklady na veřejnou infrastrukturu (parky, ulice, školy a školky), ale i na podíl obecních či jinak dostupných bytů.
- **Definovat formy dostupného bydlení** a prověřit jejich využití a zakotvení v soustavě územního plánování.

203 <https://unhabitat.org/topic/housing>

204 https://new-european-bauhaus.europa.eu/about/about-initiative_en

V kontextu legislativy

- **Optimalizovat stavební legislativu** s ohledem na udržitelnou výstavbu a nastavení takových povolovacích procesů, které umožní koncepční a transparentní plánování i povolování staveb s odpovídající účastí veřejnosti.
- **Podpořit sběr datových podkladů a jejich analýzy** v klíčových segmentech výstavby, zejm. v oblasti povolovacích procesů a plánování.
- **Definovat legislativně formy dostupného a podporovaného bydlení** a nastavit legislativní mechanismy, jak jejich vznik podpořit na úrovni státu i obcí.
- **Podpořit mechanismy nízkouročných nebo bezúročných půjček** pro vybrané skupiny obyvatel, zejm. v kontextu netržních a neziskových modelů výstavby.

V kontextu environmentální dimenze

- Podpořit **ekologickou renovaci budov**, provést revizi energetické efektivity bytového fondu s vyhodnocením priorit, nastavit odpovídající dotační mechanismy a podpořit investice do renovace a realizace energeticky úsporných a efektivních řešení a zeleno-modré infrastruktury, potažmo nalézt mechanismy zvýhodnění těch majitelů, kteří sami taková opatření realizují.

V kontextu podpory alternativních či netržních forem bydlení

- **Vytvořit dlouhodobé dotační tituly a modely financování** pro obce i skupiny obyvatel umožňující přípravu a výstavbu různých forem a variant tzv. participativního bydlení a dalších neziskových či netržních forem bydlení, a to i v kontextu vytváření odborných a personálních kapacit obcí, land developmentu a analytické činnosti. Obdobně lze podpořit také rekonstrukce zanedbaných či prázdných nemovitostí ve veřejném i soukromém vlastnictví.
- **Podpořit rozvoj místních center pro bydlení a kontaktních míst**, která umožní distribuci znalostí a kooperaci na přípravě alternativních či neziskových modelů bydlení.
- **Podpořit legislativní ukotvení kritérií** pro veřejnou podporu alternativních nebo neziskových modelů bydlení s ohledem na hospodaření obcí i státu, a také v kontextu vymezení možných právních forem takových druhů bydlení, jejich neziskový a nespekulativní charakter, a environmentální, sociální či ekonomická kritéria této podpory. Legislativní důraz na tyto modely bydlení by měl být podpořen také aktivními formami symbolické podpory ve smyslu mediálních vyjádření a veřejných kampaní, jež podpoří legitimitu a potřebnost těchto bytových forem, a v důsledku přispějí ke vzniku dalších kapacit i možných forem podpory (např. formou vzniku odpovídajících bankovních produktů, které v současnosti prakticky nejsou k dispozici).

V kontextu investičních bytů a spekulací s bydlením

- **Omezit spekulace s nemovitostmi** a oslabit pozici bydlení jako výhodné investice (naopak zdůraznit pozici bydlení jako základní infrastruktury k životu a základního lidského práva). V České republice je nejnižší daň z nemovitosti v EU. To představuje v kontextu růstu cen problém např. pro nájemní bydlení, kdy se v závislosti na aktuálním vývoji může vyplácet byt nepronajímat, a mít byt disponibilní pro další tržní operace, nebo jen nechat zhodnocovat jeho cenu.²⁰⁵ Ústřední nástroj v tomto ohledu představuje progresivní zdanění velkých vlastníků, zahraničních investorů a prázdných nemovitostí. Tyto formy daně zavedla řada evropských i světových měst — propracovaný systém má např. kanadský Vancouver.²⁰⁶ Pro jejich implementaci jsou nicméně třeba legislativní kroky a politický konsensus.
- **Pokračovat v datovém mapování bytového fondu** s ohledem na jeho využívání, cenové rozložení a vlastnictví, které pomůže lépe identifikovat hloubku problému investičního bydlení a možné nastavení progresivních daní z nemovitostí. S tím souvisí také doporučení MMR k evidenci neobydlených bytů,²⁰⁷ např. formou vytvoření registru bytového fondu a jeho pravidelnou aktualizaci a revizi, nastavit způsob ověření dat, pravidelný komplexnější průzkum trhu s nemovitostmi, nastavit pravidelné dotazníkové šetření mezi majiteli, prověření aplikace vybraných podpůrných a motivačních opatření ze zahraniční rešerše, a další. V rámci rešerše zahraničních nástrojů pro omezení počtu neobydlených bytů v celkovém bytovém fondu MMR vedle daňových nástrojů zmiňuje vytvoření pobídek a motivačních nástrojů pro majitele a různé formy regulace nakládání s byty.

V kontextu obecního bydlení

- **Vytvářet nové kapacity obecního bydlení** výstavbou obecního bydlení, získáním nových pozemků a jejich územní přípravou, podpořením mechanismů pro odkup bytů v soukromé výstavbě a zcela zastavit privatizaci obecních bytů.
- **Pokračovat v přípravě pozemků pro obecní výstavbu** a vytipovat lokality vhodné pro podporu participativních či neziskových forem bydlení a nastavit možné mechanismy podpory ze strany města včetně sdílení expertních kapacit nebo financování např. výhodným poskytnutím pozemků nebo půjčky (příp. zřízením dotačního fondu). V tomto kontextu lze uvažovat o dalším posílení role a kapacit Pražské developerské společnosti, a souvisejícím využitím či navýšením kapacit Institutu plánování a rozvoje.
- **Posílit roli pražské samosprávy** ve strategických dokumentech města a souvisejících akčních plánech v kontextu bytové politiky a prověřit další možnosti samosprávy v kontextu managementu obecních nemovitostí (např. formou výhodných pronájmů pro neziskové bytové subjekty a organizace nebo podporou společných projektů města a obyvatel).²⁰⁸

²⁰⁵ https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/neobydlene-byty-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj-paq.A240115_140013_ekonomika_ven?zdroj=vyhledavani

²⁰⁶ <https://donurquhart.com/blog/new-property-tax-rules-vancouver-bc/>

²⁰⁷ <https://mmr.gov.cz/getattachment/b515c571-1a07-460e-8aeb-f540825ea638/Studie-neobydlene-byty.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

²⁰⁸ Opět je možné se inspirovat v zahraničí — jeden ze skvělých příkladů reprezentuje např. berlínský Haus der Statistik (<https://hausderstatistik.org/>).

V kontextu participace obyvatel a podpory komunit

- **Podporovat participaci obyvatel na plánování města, rozhodování o výstavbě, bytové politice a souvisejících strategiích.** Dostatečná a efektivní participace obyvatel představuje jeden ze základních nástrojů, jak posilovat vzájemnou důvěru mezi veřejnou správou (zejm. aktéry odpovědnými za rozvoj a dostupnost města) a obyvateli, posilovat integritu a sociální kohezi, a zároveň využít schopnosti i vědomosti obyvatel při snahách o udržitelnost a inkluzivitu. Dochází-li dlouhodobě nebo systémově k opomíjení obyvatel a jejich vytlačování z rozhodování, pak se část aktivních obyvatel, kteří se tohoto procesu účastní, dostává do konfliktní situace. Chápou proces rozhodování, vnímají jednání jiných aktérů, ale nenacházejí v něm místo pro své názory a představy.²⁰⁹ Participace obyvatel musí být vícestupňová, diverzifikovaná, měla by zapojit dostupné a potřebné komunikační nástroje, experty, a měl by v ní být kladen důraz na maximální pečlivost a inkluzivitu.
- V kontextu efektivity participace by bylo vhodné **nastavit standardy participace veřejnosti** na velkých transformačních projektech a přípravě územně-plánovacích dokumentací, a v tomto ohledu také vytvořit formální požadavky na participaci při tvorbě budoucích strategií bytových politik a souvisejících akčních plánů.
- S rozvojem participace souvisí také **podpora vzdělávání klíčových aktérů** ve vhodných formách participace a organizace veřejných setkání s obyvateli, které napomáhá k **budování vzájemné důvěry**. Součástí je také efektivní zapojení veřejnosti do formalizovaného politického rozhodování města — např. v rámci jednání zastupitelstva.
- **Podporovat komunitní a sousedské iniciativy**, které posilují sousedské vazby a společné kultivování veřejného prostoru i sdílených prostor v rámci bydlení, a tím posilují komunitní soudržnost — např. revitalizace vnitrobloků, veřejných prostranství, komunitní zahrady a centra, sousedské akce a setkání, apod.

V kontextu nájemního bydlení

- **Zabránit řetězení krátkodobých nájemních smluv** např. po vzoru Německa, Rakouska nebo Nizozemí, případně nastavit pravidla či vymežit specifické podmínky pro smlouvy na dobu určitou.
- **Prověřit a nastavit regulační mechanismy pro růst ceny nájemného** (opět s možností inspirace zahraniční praxí), které na jedné straně zajistí stabilitu bydlení a jeho ceny, a na druhé představují férový mechanismus pronájmu pro majitele i nájemníka.

- **Podpořit energetickou efektivitu pronajímáných nemovitostí** a omezit energetickou chudobu obyvatel v nájemním bydlení prostřednictvím konkrétních mechanismů (např. dotační příležitosti, daňové úlevy apod.), které budou motivovat pronajímatele a zároveň zamezí tomu, aby na špatný stav jejich nemovitostí dopláceli nájemníci. Součástí může být nastavení specifického energetického standardu pro pronajímané nemovitosti a jeho nesplnění příp. zohlednit v ceně pronájmu
- **Podpořit vznik nájemních syndikátů** a neziskových nájemních společností např. po vzoru německého Mietshäuser syndikátu,²¹⁰ a prověřit možnosti posílení jejich finančních i odborných kapacit při realizaci vzniku nekomerčního nájemního bydlení včetně veřejné podpory.

V kontextu prevence vyloučení z bydlení a bezdomovectví

- **Nastavit programy podporovaného bydlení** pro ohrožené skupiny a infrastruktury podpory v rámci preventivních programů (např. navýšení prostředků do prevence, které by se mělo promítnout do snížení dopadů, na které je nyní vynakládána cca půl miliarda ročně). Vhodná prevence a systém prevence ohrožení ztráty bydlení a bytové nouze je zásadní z hlediska sociální udržitelnosti a tím i budoucího funkčního rozvoje města, které bude inkluzivní.
- **Pokračovat v prosazování vhodného souboru pravidel pro přidělování obecního dotovaného bydlení**, které nebude stigmatizační a které bude mít vhodně nastavený práh pro dosahování podpory. To samozřejmě vyžaduje dostatečné kapacity jak v oblasti dostupného bytového fondu, znalostních a operativních kapacit veřejné správy, i odpovídající politické nastavení.

V kontextu Airbnb a ubytování turistů

- **Nastavit jasnější a transparentnější pravidla** pro ubytovací služby a vymáhat stávající, především s ohledem na kvalitu bydlení rezidentů a zákonem stanovené povinnosti provozovatelů ubytovacích služeb.
- **Zajistit dostupnou a transparentní evidenci bytů** poskytovaných na Airbnb a další ubytovací služby a uvádění údajů vymáhat.

²⁰⁹ Arnika. (2018). *Mohou se lidé zapojit do přípravy územního plánu?*
Dostupné z: <https://arnika.org/mohouse-lide-zapojit-do-pripravy-uzemniho-planu>

Pražská bytová krize Perspektivy a souvislosti

Arnika 2024

Analýza navazuje na dřívější publikaci Arniky „Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?“ Praha: Arnika 2018.
Publikaci vydává Arnika — Centrum pro podporu občanů,
Seifertova 327/85, Praha 3, 130 00

Editor: Václav Orcígr

Autorský kolektiv:

Barbora Bírová, Nina Fabšíková, Valentýna Heřmánková, Barbora Jelínková,
Petr Městecký, Vojtěch Michal, Jakub Nakládal, Václav Orcígr,
Anna Vinklárková

Odborné konzultace:

Jakub Nakládal



Grafický design a sazba:

Von Saten (vonsaten.net)

Tisk: UNIPRESS, spol. s r. o.

ISBN: 978-80-88508-39-7 tištěná verze

978-80-88508-40-3 online verze

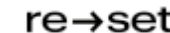
Arnika — Centrum pro podporu občanů, 2024. www.arnika.org/praha

Doporučená citace:

Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti.
Praha: Arnika.

Za spolupráci na přípravě publikace děkujeme:

Platforma pro sociální bydlení, Re-set, Iniciativa nájemníků a nájemnic,
Za snesitelné bydlení v centru Prahy



Projekt podpořila Nadace OSF v rámci programu Active Citizens Fund, jehož cílem je podpora občanské společnosti a posílení kapacit neziskových organizací. Úkolem programu je dále inspirovat k aktivnímu občanství a pomoci znevýhodněným skupinám. Program Active Citizens Fund vstoupil do České republiky v září roku 2019 s cílem podpořit neziskové organizace nezávisle na jejich velikosti a zkušenosti. V České republice jej spravuje konsorcium, které tvoří Nadace OSF, Výbor dobré vůle — Nadace Olgy Havlové a Skautský institut. Program je realizován v rámci Fondů EHP a Norska 2022—2024. Prostřednictvím Fondů EHP a Norska přispívají státy Island, Lichtenštejnsko a Norsko ke snížení ekonomických a sociálních rozdílů v Evropském hospodářském prostoru (EHP) a k posilování spolupráce s 15 evropskými státy. Důležitým posláním programu je také spolupráce mezi Českou republikou a dárcovskými státy. Jde o spolupráci mezi českými neziskovými organizacemi a organizacemi z Islandu, Lichtenštejnska a Norska.

Projekt podpořilo hlavní město Praha.

Projekt byl realizován za finanční podpory Ministerstva spravedlnosti České republiky v rámci dotačního titulu Prevence korupčního jednání II.



Ministerstvo spravedlnosti
České republiky



