

**Dostupné/komunitní bydlení · Praha – Vršovice**  
*diplomová práce*

Tomáš Vojtíšek



# Dostupné/komunitní bydlení · Praha – Vršovice

diplomová práce

České vysoké učení technické v Praze  
Fakulta architektury  
Ústav navrhování I – 15127  
Ateliér Cikán – Ertl

autor: *Bc. Tomáš Vojtíšek*  
vedoucí práce: *doc. Ing. arch. Miroslav Cikán*  
asistent vedoucího práce: *Ing. arch. Vojtěch Ertl*

letní semestr 2021–2022





## Obsah:

	• Anotace	007
<b><u>Dokladová část:</u></b>		
	• Zadání diplomové práce	010
	• Prohlášení autora	011
<b><u>Analytická část:</u></b>		
<b>A_ Téma</b>	• Bydlet ve Vídni	016
<b>B_ Východiska</b>	• Bydlení v Praze	028
	• Dostupnost bydlení v Praze	032
	• Obecní bydlení v Praze	034
	• Spolupráce veřejného a soukromého sektoru	036
	• Komunitní bydlení	038
<b>C_ Místo</b>	• Výběr místa	044
	• Vršovice – Ďolíček	046
	• Historie	052
	• Charakter – minulost	054
	• Charakter – současnost	058
	• Demografie	062
	• Sociální jevy a komunita	064
	• Bydlení	066
	• Vybavenost	068
	• Modro-zelená infrastruktura	070
	• Doprava	072
	• Topografie a vystavěné prostředí	074
	• Měřítko vystavěného prostředí	076
	• SWOT	078
<b><u>Návrhová část:</u></b>		
	• Urbanismus – koncept	082
	• Urbanismus – širší vztahy	084
	• Urbanismus – situace	086
	• Urbanismus – řez území	088
	• Urbanismus – axonometrie	090
	• Blok_01 – koncept	092
	• Blok_01 – program, provozní schema	094
	• Blok_01 – ekonomický model	098
	• Blok_01 – situace	100
	• Blok_01 – doprava v klidu	102
	• Blok_01 – katalog půdorysů	104
	• Blok_01 – řezopohled A	110
	• Blok_01 – řezopohled B	112
	• Blok_01 – konstrukční detail	113
	• Blok_01 – axonometrie	114
	• Blok_01 – Dům A	116
	• Blok_01 – Dům B	118
	• Blok_01 – Dům C	120
	• Blok_01 – Dům D	122
	• Blok_01 – Dům E+F	124
	• Blok_01 – katalog bytů	126
	• Perspektivy – atmosféry	134
	• Bibliografie	140



**Anotace:**

Dostupnost kvalitního a důstojného bydlení je nejdůležitější otázkou v budoucnosti rozvoje našich měst. Jak máme bydlet? Kolik nás to bude stát? Můžeme si dovolit žít ve městě? Máme bydlet komunitně, abychom ušetřili? Městský byt? Družstvo?

Komunitní dům ve Vršovicích neřeší bytovou otázku, ale může nastolit příklad, jak by město Praha mohlo širší analýzou a úvahou o moderním komunitní bydlení řešit svůj nedostatek bytového fondu. Jak by mohlo díky spolupráci se soukromým sektorem ušetřit své náklady, a stavět kvalitní, udržitelné a velkorysé bydlení pro veškeré sociální skupiny v atraktivních lokalitách širšího centra.





# Dokladová část

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: **Bc. Tomáš Vojtíšek**

datum narození: **21.5.1997**

akademický rok / semestr: **2021/2022, letní semestr**

obor: **Architektura a urbanismus**

ústav: **15127 – Ústav navrhování I**

vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. arch. Miroslav Cikán**

téma diplomové práce: ; **Dostupné bydlení**

zadání diplomové práce:

### 1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Zadání vychází z diplomního semináře, zpracovaného na téma principy komunitního bydlení v situaci města Vídně. Výsledky budou aplikovány na vybrané lokalitě ve vlastnictví hl.m. Prahy ve formátu společného projektu veřejného a soukromého sektoru - PPP

Cílem je návrh areálu zohledňujícího :

- Specifický stavební program a typologii objektu, polyfunkčního areálu s aspektem úspornosti v rovině limit akceptovaného sdíleného prostředí.
- Specifika konstrukční, materiálová, technologická s ohledem na energetickou a ekologickou promyšlenost.
- Udržitelné bydlení a další příležitosti sdílené v místě.
- Místní kontext a přidanou hodnotu místu, které svou přítomností zhodnocuje a zvyšuje.

Dům bude

- Polyfunkční, univerzální, flexibilní, šetrný, dostupný, obytný, vyvážený, udržitelný a udržovatelný.

### 2/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

- Autorská zpráva (analytická část, hledání vhodného místa)
- Schémata koncepce návrhu
- Situace širších vztahů
- Situace 1:1000-2000
- Púdorysy 1:100-500
- Charakteristické pohledy 1:100-500
- Charakteristické řezy 1:100-500
- Axonometrie celku
- Axonometrie dílčích částí
- Perspektivy

### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Fyzický model
- Portfolio, formát A4, 2x (nadměrné výkresy možno zmenšit)
- CD
- Plakát

Konkrétní zadání programu a jednotlivých měřítek může být v průběhu semestru upřesněno.

Datum a podpis studenta 24.2.2022

Datum a podpis vedoucího DP 24.2.2022

Ing. arch. Miroslav Cikán

Datum a podpis děkana FA ČVUT

24.2.2022

registrováno studijním oddělením dne

24.2.2022

## ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

### FAKULTA ARCHITEKTURY

**AUTOR, DIPLOMANT:** bc. Tomáš Vojtíšek

AR 2021/2022, LS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**

(ČJ)

Dostupné bydlení

(AJ)

Affordable housing

**JAZYK PRÁCE:**

český

**Vedoucí práce:**

doc. Ing. arch. Miroslav Cikán

**Ústav:**

15127

Ústav navrhování I

**Oponent práce:**

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur

**Klíčová slova  
(česká):**

**Anotace  
(česká):**

*Dostupnost kvalitního a důstojného bydlení je nejdůležitější otázkou v budoucnosti rozvoje našich měst. Jak máme bydlet? Kolik nás to bude stát? Můžeme si dovolit žít ve městě? Máme bydlet komunitně, abychom ušetřili? Městský byt? Družstvo? Komunitní dům ve Vršovicích neřeší bytovou otázku, ale může nastolit příklad, jak by město Praha mohlo širší analýzou a úvahou o moderním komunitním bydlení řešit svůj nedostatek bytového fondu. Jak by mohlo díky spolupráci se soukromým sektorem ušetřit své náklady, a stavět kvalitní, udržitelné a velkorysé bydlení pro veškeré sociální skupiny v atraktivních lokalitách širšího centra.*

**Anotace (anglická):**

*Affordable living as a key question in today's urban development. How should we live? How much will it cost us? Can we afford to live in a city? Should we live in a community housing to reduce costs? Municipal living? Cooperative living? Affordable and cooperative housing project in Prague – Vršovice is not answering how to solve housing crisis, but it's showing an example, how should a municipality build and develop new housing.*

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 20.5.2022

podpis autora-diplomanta

*Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.*



# Analytická část

A

# Téma

- Bydlet ve Vídni

*(částečně převzato z  
diplomního semináře)*

## \_Bydlet ve Vídni

Vídeň se dlouhodobě objevuje na předních příčkách analytiků jako nejlepší město k životu na světě. Poráží Prahu, Stockholm, Mnichov, Paříž i Londýn. Analytická společnost Mercer Vídeň několik let po sobě zařadila na první místo tohoto žebříčku. Index kvality života dle jejich analýzy určuje několik faktorů: politické a sociální prostředí, ekonomické prostředí, socio-kulturní prostředí, zdravotnictví, školství a vzdělávání, veřejná vybavenost a doprava, rekreace, přírodní prostředí a bydlení.<sup>1</sup>

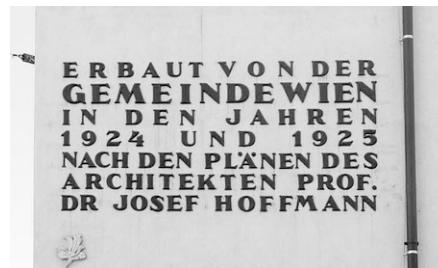
Ve Vídni nevznikají vyčleněné lokality, jako v ostatních velkých evropských městech. Klíčem k tomu je propracovaná bytová politika, která počítá se sociální a společenskou diverzitou v bytových domech, ulicích a celých čtvrtí. Ve Vídni tak vzniká příjemný kosmopolitní mix lidí všech národností, věku, apod., aniž by jednotlivé čtvrtě ztrácely svoji historickou identitu.

Nástrojem aplikace této politiky bydlení jsou především urbanismus, územní plánování a silná, historicky ukotvená myšlenka nájemního bydlení. Však v nájemním bydlení žije až 75% obyvatel Vídně – oproti 30% v Praze. Vídeňský model bydlení není řešen jednou jedinou myšlenkou, ale souhrou několika zásadních a navzájem koordinovaných pilířů:

- aktivní bytová politika – Wiener-Wohnen; odbor radnice pro bydlení, bytovou výstavbu a obnovu měst
- pozemková politika zaměřená na budoucnost – územní plánování
- udržitelné financování – progresivní danění; Wohnbausteuer
- podpora spolehlivých partnerů – developři, neziskové organizace, družstva
- procesy podporující inovace – výzkum; Wiener Wohnbau Forschung

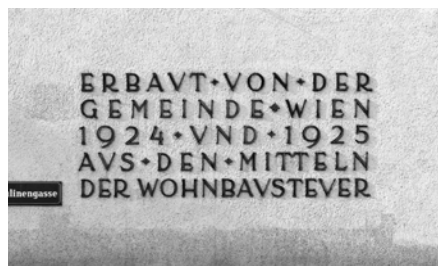
Bydlení ve Vídni a s tím spojená vysoká kvalita života tedy není jen o krásných domech a veřejných prostranstvích, propracovaných dispozicích a konceptech. Je především o důmyslném financování a tím pádem únosných nákladech na bydlení pro občany. Cílem municipality je, aby průměrný občan nedával více než 20 - 25% svého příjmu za bydlení.<sup>2</sup> Toho je docíleno regulací a striktními pravidly nastavenými ze strany města pro majitele pozemků, investory, stavebníky, ale především i nájemníky. Vídeňská pravidla nastavuje inkluzivně, přistěhovalce může být roven rodnému vídeňanovi, avšak za jasně daných podmínek, které se krátkodobě nemění.

Celkově je bytová politika ve Vídni zakotvena přes 100 let a neustále se vyvíjí, ale radikálně nemění. Její základy byly položeny po první světové válce první sociálně demokratickou vládou ve městě. Ta s pauzou během druhé světové války udržuje vládu ve městě dodnes a tak mohou být její záměry koncepční, dlouhodobě plánované a dlouholeté. Celkově je tento systém upřednostňování společného před soukromým po dlouhá léta zakořeněn v myslích vídeňanů a nehodlají na něm nic zásadního měnit. Vídeňané jsou přesvědčeni o tom, že s tak důležitou komoditou, jako je bydlení – možnost mít domov – by se nemělo obchodovat, je to lidské právo všech a nemělo by být nikomu upřeno. Zásadní zvrát v jejich myšlení, obzvláště v souvislosti s nastávající světovou bytovou krizí, tak nemůžeme očekávat a Vídeň tak na několik let dopředu může suverénně zůstat tím nejlepším místem k životu. A to zejména díky upřednostňování společného před soukromým.



„Naše tradice funguje už sto let, každý, kdo ve Vídni žije, chápe, v čem je to výhodné. Oproti jiným městům nás tolik nezasahuje globální krize bydlení. Jasně, máte tu čtvrti, které jsou více turistické. Jenže i v nich žijí úplně obyčejní lidé a fungují úplně normální obchody. A o tom to celé je. Nemůžete bojovat proti gentrifikaci, turismu, negativní proměně města a služeb bez místních lidí. Jediný způsob, jak ve městě vzdorovat gentrifikaci, je pečovat o jeho obyvatele. Chránit jejich domovy, jejich právo na bydlení, jejich komunity. A to zajistí pouze dostupné bydlení. Všechno ostatní je jen kosmetika.“

Christian Kaufmann, mluvčí Wiener-Wohnen v rozhovoru pro A2larm, 25.9.2020





## Stručná historie bytové politiky Vídně

### • 1919

Základ Gemeindewohnung Wien (obecní bydlení) položen po vítězství sociálních demokratů v obecních volbách po první světové válce ve Vídni. Vídeň je samostatnou spolkovou zemí, může tak mít vlastní zákony – v případě bydlení jde zejména o zákony daňové.

### • 1922

Sociálně demokratická vláda po osamostatnění Vídně jako samostatné spolkové země od Dolních Rakous (Niederösterreich) upravuje zastaralé rakousko–uherské, tzv. Breitnerovy, daňové zákony Luxussteuer (daň z luxusu), která vydržela v platnosti a lehce pozměněné podobě do roku 1922; a Wohnbausteuer (daň z bytové výstavby).

Daň z bytové výstavby vznikla především pro ochranu nájemníků před velmi vysokými nájmy z převážně soukromé výstavby, která během silné poválečné inflace stále zdražovala na mez, kdy nová soukromá výstavby nebyla téměř možná. Nedostatek bytů a nastávající bytová krize znamenala stále se rozšiřující rozdíly v životní úrovni obyvatel a stávala se neúnosnou.

Tato nepřímá daň byla vyměřována dle kategorie nájemního bytu, od 2% za byty nejnižší kategorie po 36% za ty nejluxusnější.

Tzv. bytová daň – Wohnbausteuer se stala zásadní pro financování nových bytových projektů vytvářených samotnou municipalitou – Vídní, která téměř 100% v meziválečném období nahradila projekty soukromé. Tato daň položila základ bytové politiky Vídně fungující dodnes.

### • 1924

V roce 1924 vzniká ve Vídni – Meidlingu první rozsáhlý bytový projekt, financovaný z tzv. Breitnerovy daně z bytové výstavby – Wohnbausteuer, nazývaný Fuchsenfeldhof. Rozsáhlý komplex se 481 byty od architektů Heinricha Schmidta a Hermanna Aichingera se tak stává prvním „hofem“ typickým pro meziválečné období tzv. Rudé Vídně – Rotes Wien.

### • 1938

Anschluss Rakouska nacistickým Německem a předchozí nástup fašistického Rakouského státu – Ständestaat – zastavil novou výstavbu ve Vídni a dochází k prvnímu – a jedinému – přerušení sociálně demokratické vlády ve spolkové zemi. V meziválečném období, nazývaném Rotes Wien, bylo postaveno přes 65 tisíc bytů v rámci 350 nových bytových komplexů – superbloků – „hofů“.

× × ×



1 – Quality of Living Reports, Mercer; <https://mobilityexchange.mercer.com/quality-of-living-reports>

2 – RYCHLÍKOVÁ Apolena, Vídeň: systém bydlení, který obdivuje celý svět; rozhovor s Danielem Glaserem; 25.9.2020; <https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-normalniho/>

- 1955

Po poválečném sjednocení Rakouska ve vedení spolkové země Vídeň opět stojí sociální demokraté a navazují na tradici meziválečnou tradici Gemeindebau, trvající dodnes. V poválečné době se dává přednost rekonstrukcím válekou poškozených objektů (každý šestý obecní byt byl zničen) před výstavbou nových superbloků. V poválečném období začínají vznikat drobnější bytová družstva, která staví s výraznou podporou municipality. Jde převážně o menší projekty bytových domů.

- 1960's

V druhé polovině padesátých a v šedesátých letech dvacátého století město Vídeň řešilo obdobný problém jako většina poválečné Evropy – zajištění co největších kapacit bydlení za co nejkratší čas. V rámci obecního bydlení tedy vznikají i rozsáhlé prefabrikované komplexy na periferii Vídně. Mezi nejznámější patří Großfeldsiedlung v okrese Leopoldau, nebo známější komplex Am Schöpfwerk v okrese Meidling, které navazovalo na myšlenky rudé Vídně s přístupnými dvory a vybaveností. Tento komplex patří mezi ty, které je možné s časovým odstupem řadit mezi zdařilé. Kvalitní plánování zde částečně zabránilo vzniku sociálních a společenských problémů, které jsou často spojovány s rozsáhlými prefabrikovanými sídlišti a které lze pozorovat u projektů ve Vídni z tohoto období.

- 1970's

Do roku 1970 bylo dokončeno od konce války dokončeno 96 tisíc bytů. V tomto období a během osmdesátých let dvacátého století dochází k tendenci výstavby experimentálních typů bydlení. Snaha vyjít ze zjištěných poznatků z předchozích let, jak předcházet negativním vlivům masové výstavby.

- 1990's

V osmdesátých a devadesátých letech dvacátého století dochází k přechodu od soliterních komplexů k doplňování městské struktury. Snaha více zahustit vnitřek města dostavbou bloků a proluk byla primární činností nově vzniklé společnosti Wiener-Wohnen (1997). S tím souvisela i sanace tzv. nestandardních bytů, které nespĺňovaly základní životní podmínky, kterých bylo na začátku devadesátých let stále ještě kolem 35% – v roce 2009 už pouze 9%.

V devadesátých letech roste silně zájem o nájemní dostupné bydlení zejména ze strany přistěhovalců zpoza bývalé železné opony, vznikají tak nové rozsáhlé urbanistické celky, jako např. Donau City, am Leberberg, am Wienerberg, známý projekt revitalizace Gasometer a další.

Od roku 1995 město pořádá nově developerské soutěže, ve kterých jsou projekty obecního bydlení posuzovány nejen po architektonické stránce, ale kritérii ekonomických, ekologických a územně plánovacích – společenských.

- 2000's

S přelomem milénia přichází důraz na ekologická kritéria nové výstavby, ale i úprav stávajících objektů. Ve Vídni vzniká projekt Thewosan, podporující rekonstrukce fondu obecního bydlení z hlediska normovaných tepelně-energetických kritérii. Na konci nultých let jednadvacátého století vzniká projekt SMART bydlení pro kategorii těch nejmenších a nejdostupnějších typů bydlení. Sází na ekonomičnost, kompaktnost, ale vysoký funkční standard.



• 2009

Vzniká první etapa největšího urbanistického projektu v Evropě Aspern Seestadt na západní periferii Vídně. Nová čtvrť navazující na nově postavenou trať metra U2 je financována developerskou společností, která je ze 3/4 vlastněna municipalitou města Vídně. Projekt kancelářů Tovatt Architects & Planners ve spolupráci s Gehl Architects vytváří jednotlivé bloky, které jsou v rámci developerských soutěží předávány s příspěvím města Vídně jednotlivým stavebníkům. Celé území je důsledně naplánováno a počítá s rozvojem během dalších několika desítek let.



• 2019

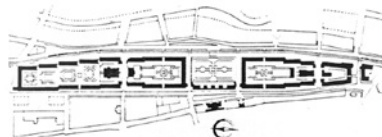
V listopadu 2019 byl otevřen poslední ze superbloků odkazujících na Rotes Wien, Barbara–Prammer–Hof ve čtvrti Favoriten, pojmenovaný po významné sociálně demokratické političce, první ženou prezidentkou Národní rady Rakouska. V současné době čítá bytový fond města Vídně 220 tisíc bytů.



Příklady superbloků – hofů – z období Rudé Vídně• **Karl – Marx – Hof (1930)**

autoři: Karl Ehn (žák Otto Wagnera)  
19. obvod, Döbling, Vídeň

Považován za ikonu období rudé Vídně, zapsán jako kulturní památka. Postaven jako výkladní skříň obecního bydlení, dominuje reprezentativní, téměř 1 km dlouhým průčelím (nejdelší souvislá bytová stavba na světě). Původně objekt obsahoval 2 mateřské školky, mateřskou poradnu, domov mládeže, knihovnu, ambulanci, zubní ambulanci, lékárnu, poštu, vlastní společná prádelna a několik obchodů. Dalším důležitým prvkem je rozsáhlý park ve vnitřním dvoře. Komplex nabízel dohromady 1043 bytů ve třech velikostních kategoriích. Ve všech bytech bylo standardem denní osvětlení, elektřina, a společné hygienické zařízení pro každé patro.

• **Engelsplatzhof (1933)**

autoři: Rudolf Perco (žák Otto Wagnera)  
20. obvod, Brigittenau, Vídeň

Jde o druhý největší obytný komplex období rudé Vídně. Původně objekt obsahoval mateřskou školu, poštu, lékárnu, koupaliště, prádelnu, restauraci, kino, společenský sál a několik obchodů. Důležitým prvkem komplexu je značné množství uměleckých děl instalovaných na veřejně přístupných místech (mozaiky, plastiky, sochy) a monumentální vstupní portál do areálu. Komplex nabízel 1467 bytů. Veškeré s vlastní kuchyní, balkonem a parketami. Zajímavostí je absence severně orientovaných bytů.

• **Engelsplatzhof (1929)**

autoři: Emil Hoppe, Otto Schönthal (žáci Otto Wagnera)  
16. obvod, Ottakring, Vídeň

Největší bytový komplex z období rudé Vídně. Vítězný koncept z architektonické soutěže pořádané sociálně demokratickou vládou. Komplex původně obsahoval 1587 bytů, 75 obchodů, restauraci, 3 ateliéry, 58 dílen, 3 velké koupaliště, prádelnu, knihovnu, divadelní sál a Montessori školku. Později v letech 1935-6 byl komplex doplněn o farní kostel Sv. Jakuba. Zajímavostí jsou vnitřní prostranství inspirované texty Camilla Sitteho – Stavba měst podle uměleckých zásad.



## Současná obecní výstavba ve Vídni

### • 4 im Viertel

autoři: Studio Vlay Streeruwitz  
21. obvod, Neu Leopoldau, Vídeň

Bytový komplex sestává ze 112 bytů, z nichž je 38 vyhotoveno ve standardu SMART, ke kterým je architektka vypracován manuál pro flexibilní změny dispozic a využití bytů. Zajímavostí jsou dva rozsáhlé startovací sdílené byty, které dohromady nabízejí 14 lůžek v oddělených pokojích na 2 sociální zázemí a kuchyně. Součástí je rozsáhlý dvůr, který je veřejně přístupný. Polosoukromé prostranství tvoří rozsáhlá terasa propojující všechny čtyři jednotlivé domy.



### • Barbara – Prammer – Hof

autoři: NMPB Architekten  
10. obvod, Oberlaa, Vídeň

Projekt obsahuje 120 bytů, všechny s balkonem nebo lodžii. Dispozičně jsou uspořádány jako 1-5 pokojové o výměrách 40-100m<sup>2</sup>. Důraz je tedy kladen na všechny sociální skupiny, od startovacích SMART bytů, byty pro samoživitelky a celé rodiny. Objekt obsahuje prádelnu, garáž pro automobily i bicykly, opravnu kol, sklepní prostory, kočárkárny a společné komunitní prostory.



### • Gleis 21

autoři: einszueins architektur  
10. obvod, Sonnwendviertel, Vídeň

Projekt je součástí nově budované čtvrti Sonnwendviertel v prostoru bývalého brownfieldu hlavního nádraží. Sestává ze 34 bytů, komunitních a komerčních prostorů. Všechny prostory jsou velmi flexibilní a umožňují snadné změny dispozice a využití. Projekt je financován družstevním způsobem a část bytů je následně pronajímána přistěhovalcům za solidárních podmínek.



## Bytová politika města Vídně

Obecní bydlení ve Vídni má oslovovat široké skupiny lidí. Dostupné bydlení není jen tím sociálním. Základním principem je, že rodina by neměla dávat za bydlení více než 20-25% svého příjmu. Staví se 1-5 pokojové byty, ale i další speciální formy – viz zmiňovaný standard SMART a další.

Důležitá je ve fázi plánování integrace různých sociálních skupin, vysoká kvalita veřejného prostoru a identifikace obyvatel se svým okolím. Obecní bydlení je realizováno ve všech Bezircích = městských obvodech, aby se předešlo vytváření sociálně vyčleněných lokalit a zabráňovalo se vzniku sociálních problémů. A to v obou směrech, aby nevznikaly příliš bohaté, ani příliš chudé oblasti. Pamatuje se nejen na rodilé vídeňany, ale i na přistěhovalce – ve Vídni jich tvoří přes 25 % obyvatelstva. Vysoký standard bydlení pro všechny tak zabráňuje stigmatizaci určité části obyvatelstva. Sociální soudružnost → kvalitní životní úroveň pro všechny → sociálně demokratická politika s dlouhou kontinuitou. Sociální demokracie „vládne“ ve Vídni s pauzou druhé světové války od roku 1919, starosta Vídně Michael Häupl je ve funkci posledních 22 let. To výrazně zesnadňuje dlouhodobé plánování.



### • Typy bydlení ve Vídni

#### Privátní

##### Dotované

- baugruppe drobná družstva jednotlivých rodin, město jim poskytuje za výhodných podmínek pozemky s podmínkami do budoucna (např. následné předání určitého počtu nájemních bytů zpět městu do jeho bytového fondu)
- družstva profesionální družstva specializující se na rozsáhlejší bytovou výstavbu, která hledají družstevníky až následně
- asociace s limitovaným ziskem developeři fungující na neziskové bázi, díky tomu mají rozsáhlé výhody ze strany města

##### Obecní

správané největší městskou asociací s limitovaným ziskem Wiener–Wohnen, byty patří fondu města a mají regulované nájemné. Wiener–Wohnen je největším pronajímatelem obecních bytů na světě, starají se o veřejný prostor, mají vlastní sociální pracovníky, apod.

**Základní Ausstattungskategorie:** (kategorie dle standardu bytu)

- A – výměra bytu minimálně 30m<sup>2</sup>  
– ložnice, kuchyň (nebo kuchyňský kout), chodba, toaleta, koupelna na moderní úrovni  
– ústřední topení/podlahové topení/lokální topení
- B – minimální výměra není stanovena  
– ložnice, kuchyň (nebo kuchyňský kout), chodba, toaleta, koupelna na moderní úrovni  
– nároky na vytápění nejsou stanoveny
- C – minimální výměra není stanovena  
– dispoziční nároky nejsou stanoveny  
– nároky na vytápění nejsou stanoveny  
– zavedený vodovod a kanalizace
- D – byty bez základního hygienického zázemí  
– jako byty neprónajmutelné, pouze jako nebytové prostory

##### Speciální typy:

- Nouzové samoživitelky (Mutter–Kind–Heime), lidé v sociální nouzi
- Projekt RenoBooster projekt podporující soukromé renovace obecních bytů jejich budoucími obyvateli

## Pravidla

### • Chci bydlet

Systém investic obecního bydlení je financován přímo z doplňkových daní vyplácených městu. Wohnbausteuer – daň z bytové výstavby je stanovena na 1% platu/1 obyvatele. Ročně tak město Vídeň přijde k 250 milionům eur. Systém financování s kontinuitou od první světové války tak disponuje rozsáhlými fondy, které neustále investuje do výstavby nových obecních bytů. V současné době má město Vídeň v bytovém fondu 220 tisíc obecních bytů k dlouhodobému pronájmu (krátkodobé pronájmy se snaží město eliminovat).

Vídeň svojí agresivní politikou regulovaných nájmu tlačí na soukromé pronajímatele bytů, aby nedocházelo ke strmému umělému nárůstu cen na trhu. Zkrátka drahý byt ve Vídni nikdo nechce.

Systém podmínek pro získání obecního bydlení je častokrát kritizován pro svoji striktnost. Město Vídeň si tak však chrání svůj bytový fond, aby bydlení vyšlo na potřebné. Nicméně pro rizikové sociální skupiny jsou některé z podmínek nespílitelné (např. dvouletý pobyt na jedné adrese) a jsou tak odkázány na jiné státní sociální programy, které bývají často přeplněné.

### • Chci stavět

Systém regulací pro stavebníky/developery tlačí na co nejdostupnější bydlení. Podporuje drobné družstevníky, developery luxusních nemovitostí naopak silně daní. Zásadní pro celý systém je regulace cen stavebních pozemků, právo na jejich vykupování a jejich pozici v úrovni územního plánování. Jejich regulace je důležitá pro podporu drobných družstevníků, baugruppe a asociací s limitovaným ziskem. Zabraňuje umělému navýšování cen na trhu spekulanty.

Ceny pozemků v centru města jsou však stále vysoké i přes přísnou regulaci. Nedochází zde totiž ke změnám funkčního využití jednotlivých parcel. Většina nových developmentů tedy probíhá na okrajích měst, či na bývalých brownfieldech, kde k takové změně dochází – např. Seestadt Aspern nebo Sonnwendviertel.

Pro výstavbu nových obecních bytů (netýká se družstev, drobných stavebníků a asociací s limitovaným ziskem) je povinná developerská soutěž. V těchto soutěžích jsou jednotlivé týmy složeny z projektantů, architektů, zahradních architektů, sociologů, stavebníků a dalších. Týmy přicházejí s celkovým ekonomickým, urbanistickým, funkčním a architektonickým konceptem. Tyto koncepty jsou podle daných podmínek posuzovány a je pro danou parcelu vybírán projekt, který se ve všech ohledech městu nejvíce vyplatí.

Pro drobné stavebníky, baugruppen, malé developery a asociace s limitovaným ziskem nabízí město finanční dotace. Ty stavebník může obdržet po předložení a schválení projektu (i zde se může soutěžit podle podmínek jako u obecního bydlení, pokud je zájemců o jednu parcelu více) v podobě pozemku výměnou za určitý počet nájemních bytů v domě, které následně předá městu, v podobě dotací na technologie (environmentální), nebo v podobě poskytnutí prostředků na řešení veřejného prostoru.

### **Regulace nájemného:**

- byty v domech vystavěných před rokem 1945  
náklady za pronájem nesmí překročit 5,91 €/m<sup>2</sup>/měsíc
- byty v domech vystavěných mezi lety 1945 – 2019  
náklady za pronájem nesmí překročit 5,42 €/m<sup>2</sup>/měsíc
- byty v domech vystavěných po roce 2019  
náklady za pronájem nesmí překročit 4,97 €/m<sup>2</sup>/měsíc

### **Podmínky získání obecního bytu:**

- žadatel je starší 17ti let
- musí žít ve Vídni minimálně 2 roky na stejné adrese
- měsíční příjem jednotlivce nesmí přesáhnout 3200 €
- žadatel musí být rakouský občan, občan členského státu EU, legální registrovaný přistěhovalec, nebo občan nečlenského státu EU s povolením k pobytu
- manželé nebo registrovaní partneři smí žádat pouze společně

### **Pozemková regulace:**

při změně funkce pozemku na stavební

- cena za 2/3 pozemku  
regulovaná, nesmí ve Vídni překročit 188 €/m<sup>2</sup>
- cena za zbylou 1/3 pozemku  
tržní, v současné době průměrně ve Vídni 750 €/m<sup>2</sup>

### **Soutěžní kritéria:<sup>3</sup>**

- ekonomická dostupnost  
cena pozemku, cena stavby, výše nájmu, podmínky nájemních smluv, poměr ceny a kvality, náklady na údržbu
- sociální diverzita
- sociální udržitelnost  
každodenní udržitelnost, dostupnost efektivním plánováním, komunitní život, bydlení přizpůsobené měnícím se potřebám
- architektura  
urbanistická a architektonická kvalita, kvalita dispozic
- veřejný prostor
- ekologická udržitelnost  
klimaticky šetrná výstavba, úspora zdrojů, kvalita zeleně a veřejného prostoru
- inovace použité technologie, chytré domy, chytré – smart – flexibilní dispozice

*Dostupné bydlení ve Vídni – atmosféry*



Aspern Seestadt, říjen 2021

- blok D12 – Berger+Parkkinen Architekten
- Slim City – PPAG







**B**

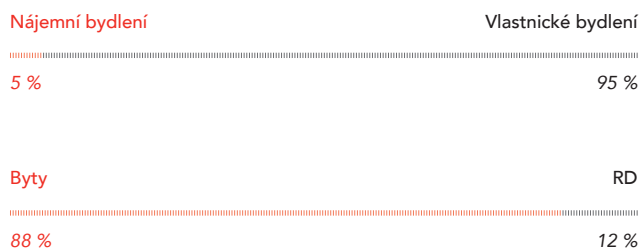
# Východiska

- Bydlení v Praze
- Dostupnost bydlení v Praze
- Obecní bydlení v Praze
- Spolupráce soukromého a veřejného sektoru
- Komunitní bydlení

## \_Bydlení v Praze

### Základní statistika (2021)

Počet obyvatel Hl. m. Prahy:	1 324 000
Počet bytových jednotek:	700 000
Počet bytů pronajímaný soukromníky:	15 400
Počet bytů v obecním vlastnictví:	23 080
Průměrná výše nájmu za m <sup>2</sup> :	340,- Kč
Průměrná prodejní cena za m <sup>2</sup> :	126 078,- Kč
Průměrná velikost nájemního bytu:	66 m <sup>2</sup>
Průměrná velikost vlastnického bytu:	76 m <sup>2</sup>
Průměrný měsíční nájem:	18 384,- Kč
Průměrná pořizovací cena bytu:	7 389 000,- Kč
Průměrná mzda:	37 839,- Kč
Počet lidí bez domova:	3 000 - 5 000



data statistik a grafu – ČSÚ, ČÚZK, Deloitte

### Bytová krize v Praze

Praha se stejně jako ostatní evropské metropole potýká s globální bytovou krizí. Krizí, která je hlubokým politicko-ekonomickým problémem. Bydlení se stává realitní/obchodní komoditou – prostředkem profitu a její význam jako životní potřeba a právo upadá.

Cena bydlení v Praze roste v posledních letech daleko rychleji než inflace a výše mezd. Gentrifikace bývalých dělnických čtvrtí a periferií vytlačuje původní skupiny obyvatel na vzdálenější periferie a do Středočeského kraje. Taková situace zvyšuje náklady na dopravní infrastrukturu, které by jinak mohly být využity např. na podporu bydlení přímo ve městě a pomoci městu od environmentální zátěže způsobené další a další dopravou.

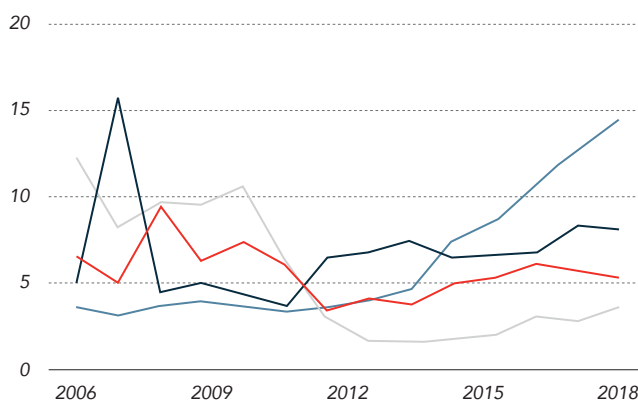
Ceny bydlení v Praze, které jsou způsobeny neřízenou spekulací, jsou v současné situaci vysoké i pro střední třídu, jejíž odliv je už nyní viditelný. Řešení bytové krize je multifaktorovým problémem, který vyžaduje komplexní řešení.

Mezi hlavní příčiny bytové krize v Praze je možné zařadit:

#### • Nedostatečný objem nové bytové výstavby

Přestože je **Praha** nejvýznamnější oblastí bytové výstavby (v Praze bylo od roku 2015 postaveno cca 5-6 tisíc bytů ročně), nepokrývá tak nabídka ani zdaleka poptávku po bytech. Objem výstavby je srovnatelný např. s **Berlínem**, **Mnichovem** nebo **Budapeští** (města se znatelně vyšším počtem obyvatel), nicméně problém je kromě objemu i ve struktuře stavěného bytového fondu, kdy jsou stavěny zejména tzv. investiční byty, které jsou pro většinu obyvatelstva nedostupné, a obecní byty nevznikají téměř vůbec.

Vyšší poptávka tak logicky zvyšuje nabídkové ceny bytů a ani větší počet postavených bytů nutně neznamená snížení těchto cen, protože jsou velkými soukromými developery stavěny zejména nadprůměrně velké byty vhodné spíše ke spekulaci. Město by mělo více regulovat způsob, kterým stavebníci staví na základě socio-ekonomické prognózy stanovené pro tu danou lokalitu.



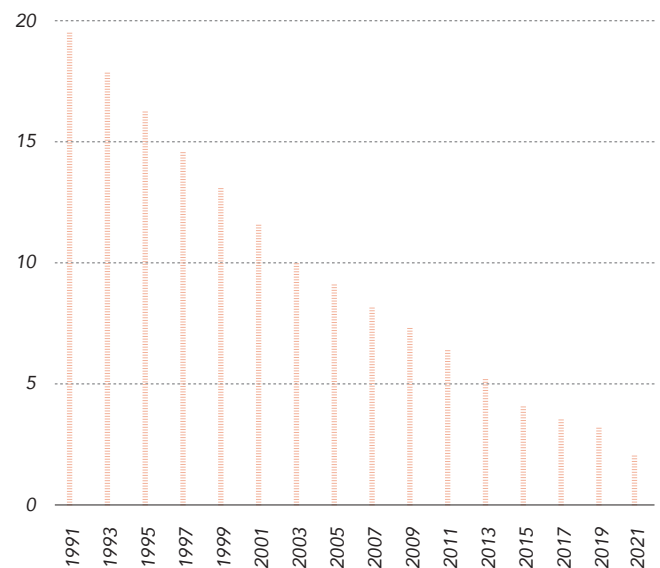
graf počtu dokončených bytů v Evropských městech (v tisících) – data JLL

### • Redukce počtu obecních bytů a absence jejich výstavby

Boom obecního bydlení Praha zaznamenala v poválečných letech, zejména šedesátých až osmdesátých, kdy republiku zaplavila vlna panelových sídlišť. Dědictví potřebného bydlení pro Husákovy děti a jejich rodiče tu po Samotové revoluci zanechalo obecní bytový fond čítající téměř 200 tisíc bytů. Číslo, které se při téměř polovičním počtu obyvatel rovná počtu obecních bytů ve Vídni dnes.

Město Praha využilo porevoluční privatizační vlny (která doznívá do dnešních dnů) a zbavilo se většiny svých obecních bytů. Město nemělo a nemá prostředky na jejich údržbu ani provozování. V současnosti městu patří kolem 32 tisíc obecních bytů, z nichž je celá řada zejména z nedostatku prostředků, nevyužita. Město na bytech nevydělává, nemůže je tedy bez sofistikovaného daňového systému spravovat, udržovat a novou výstavbu tak může jen velmi obtížně financovat.

Výstavba nových obecních bytů je do budoucna plánovaná ve rozvojové strategii města. Město pro tyto účely založilo Pražskou developerskou společnost (PDS), které v průběhu roku 2022 začne vyhlašovat architektonické soutěže na městské bydlení na několik pražských pozemcích stále patřících městu. Důraz je kladen především na lokality Nové Dvory a Smíchov City. Jedním z pozemků vybraný PDS k výstavbě je v lokalitě řešené v návrhové části diplomové práce v oblasti Vršovické–Bohemians.



graf počtu obecních bytů Hl. m. Prahy (v desetitisících) – data IPR

### • Praha jako výrazný migrační region

Praha je nejvýznamnější region ČR v oblasti migrace. Ta silně ovlivňuje věkovou a sociální strukturu obyvatel. Co se týče počtu migrujících obyvatel převyšuje v Praze, jako hlavním městě ČR, počet přistěhovalých ty vystěhovalé – zejména díky širokým pracovním příležitostem a všeobecnému dlouhodobému trendu odlivu obyvatel z venkova do měst. Tuto migraci můžeme dělit na vnitřní (z území ČR), a vnější (ze zahraničí), která tvoří 40%.

Celkově však Praze velké množství obyvatel migrací nepřibývá, vyvažuje úmrtnost a odchod obyvatel. Celkově se dá příbytek obyvatel vyčíslit v jednotkách procent.

### • Nedostatečná diverzita současného bytového fondu

Většina pražského bytového fondu pochází z výrazných období dvacátého století, jimiž jsou: bloková zástavba čtvrtí jako Vinohrady, Karlín, Žižkov, Vršovice, Smíchov a části Nového města pocházející z předválečného období; a panelová zástavba v okrajových částech města (Jihozápadní a Jihovýchodní město, Černý most, Bohnice, Dáblice), ve které v současné době bydlí třetina obyvatelstva Prahy.

Hlavními stavebními typy v Praze tak jsou zejména hodnotnější předválečné byty s vysokými stropy v centru a širším centru města, a tzv. Husáková 3+1. Nová developerská výstavba vznikající po roce 1990 většinou spoléhá na luxusní rozsáhlé bytové jednotky, které pochopitelně pro soukromého investora přinášejí vyšší zisk. Tento fenomén sice způsobuje zvyšující se průměrný plošný standard bydlení (v současnosti 33,1 m<sup>2</sup>), ale nepomáhá zvyšujícím se nárokům počtu osob na jeden byt (viz dále sociodemografický vývoj).

### • Sociodemografický vývoj

Praha se v současné době potýká s výrazným stárnutím populace. To je sice vyvažováno migrací skupin v produktivním věku, ale dochází zde k výraznému nárůstu poptávky po bytech způsobené snižováním počtu členů domácností. To jsou právě senioři, singles, dvoučlenné domácnosti (odkládání založení rodiny do pozdějšího věku), apod.

Od roku 1990 se zvýšil průměrný věk pražana ze 38,8 let na současných 42,1 let. Počet obyvatel starších 65 let stoupl za 185 tis. na 247 tis., což tvoří kolem 20% obyvatelstva. Nejstarší obyvatelé obývají zejména širší centrum Prahy, kde nedochází tolik k migraci. Nejnižší průměrný věk je naopak v okrajových čtvrtích sousedících se Středočeským krajem, kam se stěhují zejména rodiny s malými dětmi.

### • Délka a komplikovanost stavebního a územního řízení

Tento problém má dvě zásadní roviny. Stavební úřady na jednu stranu silně vytěžují stavebníky v rámci stavebního řízení, ale zejména na byrokratických problémech, které od stavění odrazují. Na druhou stranu nevyžadují po stavebnících to, co by vyžadovat mohli a co by mohlo pomoci městu jako takovému. Třetí spekulativní rovinou je ta, jak rozdílně stavební úřad zachází s malými investory vůči developerům.

Důležitou roli zde hraje také poněkud nepraktické administrativně–správní členění Hl. m. Prahy a to zejména v majetkových poměrech, kdy část území patří městu a druhá část městským částem. To, zejména z hlediska financování, vytváří jeden ze zásadních problémů, hlavně co se týče financování infrastruktury apod.

V současné době můžeme také sledovat zřejmý protistavební a protirozvojový proud ve veřejnosti, ale i v politickém zastoupení a boj proti nové výstavbě se častokrát stává politickým programem.

V administrativě dochází k nedodržování lhůt, přehazování povinností z úřadu na úřad, komplikovanému odvolacímu řízení, zatajování záměrů před veřejností, posuzování nové výstavby zejména jen z právního hlediska, velmi zastaralý způsob územního plánování (který je navíc velmi snadno upravitelný pro nekalé stavební podnikatele), a další.

Tyto problémy silně zdržují nutné rychlé tempo nové výstavby, odrazují malé stavebníky (družstva, ale i soukromníky) od stavění, a naopak nahrávají velkým developerům.

Řešením problému však rozhodně nemůže být centralizace stavebních úřadů, ale nastavení funkčních spravedlivých kontrolních mechanismů těch stávajících.

### • Další současné společenské problémy

Praha se mimo zmíněných problémů potýká s dalšími způsobenými společenským vývojem. Tím mohou být problémy s krátkodobými pronájemy a Airbnb, které vylidňují centrum, nepřinášejí městu nic nazpět (ve formě daní, ale i lepšího života pro obyvatele). Dále v současné době sílí spekulace s tzv. investičními byty, které slouží jako investiční artikl zejména pro konzervativní investory. Častokrát slouží jako nástroje na rychlé vydělávání peněz, ale často i jako náhrada sociálního systému státu, vůči němuž klesá důvěra, a investoři se koupí těchto bytů zajišťují na důchod. Dále můžeme začít sledovat problémy způsobené epidemií koronaviru, který způsobil stagnaci ve

výstavbě, zvýšení cen materiálů a zvýšení úrokových sazeb. Tyto problémy dále prohlubují frustraci zejména skupin obyvatel s průměrnými, ale i mírně nadprůměrnými příjmy, kteří nyní téměř nemohou dosáhnout na vlastní bydlení v Praze a jejich situace tak vytváří další problémy, včetně těch již zmíněných.

### • (Ne)dostupnost bydlení

Problém tak výrazný, že je mu věnována celá další kapitola..

## Bytová krize – jak z ní ven?

Řešení bytové krize v Praze musí vyplynout z jasně stanovené komplexní strategie. Takovou strategii v lednu 2021 IPR Praha vydal a plánuje se jí do budoucna řídit. Strategie však zatím nenabývá jasného právního ukotvení a není tedy nijak vymahatelná. O její implementaci se v budoucnu povedou diskuze. Aktuálně je tato strategie pouze doporučující.

Co ale konkrétně má Prahu vymanit z krize? Základní tezí, od které by se měla odvíjet veškerá další řešení je ukotvení bydlení jako základní životní potřeby (jako je tak ukotvena např. ve Vídni). Bydlení by mělo být životním právem, ne nástrojem k výnosnému byznysu. A to by nemělo být chápáno jako extrémně levicové smýšlení. Vždyť i ve velmi regulované a dlouhodobě levicové, neo-liberální Vídni stavební byznys a volný trh funguje.

Cena bydlení v jeho vlastnických i nájemních formách neustále rapidně stoupá. Poptávka převyšuje nabídku, ceny stavebních prací i materiálů stoupají. Řešením je zvýšení nabídky – zvýšení výstavby. A to forem bydlení, které jsou opravdu žádané obyvateli a ne investory/spekulanty. Je nutná regulace ze strany města v dráze propracované budoucí strategie. Nesmíme stavět nekonceptně, podporovat suburbanizaci a s ní narůstající náklady na infrastrukturu. Je tedy nutné začít od územního plánování, které má co nejefektivněji využívat jádro města a jeho prázdná místa a prostředky vyhazované za suburbanizaci využít k městskému bydlení. Stavění v suburbiích je sice nejjednodušším a nejlevnějším způsobem jak stavět pro developera, ale tím nejdražším pro město. Město by mělo začít silně regulovat své území a nerozhazovat své finanční prostředky. Město by mělo dbát na udržitelný rozvoj a to jak na straně vývoje města jako celku, tak i v environmentální rovině. Od technické infrastruktury města po jednotlivé stavební objekty v dalším stupni regulace.

Dalším stupněm regulace bytové výstavby by mělo být jasné zadání ze strany města, jaké bydlení je v dané lokalitě potřeba. A to jak pro bydlení městské, tak to stavěné soukromými stavebníky. Praha by rovněž pro maximální efektivitu tyto dvě sféry spojovala. Jedině tak si mohou město, stavebníci a budoucí, ale i stávající obyvatelé skutečně vyjít vstříc a neklást si navzájem překážky, které ústí v neefektivitu. Praha by se měla soustředit na sociodemografický vývoj svých jednotlivých městských částí a stavět podle toho – do budoucna. Podle toho by měla volit vhodné typologie a vhodné počty jednotlivých bytových jednotek v závislosti na růstu obyvatelstva a standardu bydlení.

Praha by zejména měla posílit svůj program obecního bydlení. Nastartovat tolik potřebný boom obecní výstavby. Přestat se zbavovat svého nemovitého majetku jak ve formě bytového fondu, tak volných stavebních pozemků. Tento boom by měl stát na pevných finančních nákladech, které by měly mít vysokou prioritu v rámci městského rozpočtu. Např. město Vídeň investuje do své bytové politiky každoročně přes 5% městského rozpočtu – to je více ve finálních částkách, než celá ČR. Aby bydlení získalo zásadní podporu v městském rozpočtu, musí se stát bytová politika ústředním tématem městského rozvoje. Pokud město není schopné dát dohromady dostatečné prostředky, musí svojí bytovou politiku financovat externě – např. ve spolupráci se soukromým sektorem, tj. družstvy, nebo developery. Město by mělo drobné stavebníky,

družstva, ale i velké developery, kteří dodrží bytovou strategii města silně podporovat. Např. poskytnutím pozemků výměnou za bytové jednotky, podporovat vznik sdíleného bydlení, apod. Současný bytový fond města by měl být rekonstruován, ale zejména využíván. Více než polovina městských bytů je v současnosti neobydlených. Město by mělo podporovat specifické skupiny obyvatel, které jsou na hraně bytové nouze. V současnosti je v Praze ohroženo ztrátou bydlení 18,5 tis. domácností, z toho je 12 tis. obyvatel v akutní bytové nouzi.<sup>4</sup> V této oblasti by mělo spolupracovat se státem a neziskovými organizacemi ne jen na úrovni městských částí.

*„Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev.“ – Globální cíl Strategie bydlení Hl. m. Prahy<sup>6</sup>*

### Desatero bytové politiky Hl. m. Prahy

- spravedlivost vůči všem skupinám obyvatel
- akutní výstavba obecního bydlení a podpora stavebníků
- bytová politika jako ústřední agenda města
- účelná regulace ve všech stupních výstavby
- omezení byrokracie, zrychlení a kontrola řízení
- podpora zástavby v jádru města
- podpora obyvatel v nouzi
- participace obyvatel na výstavbě
- efektivní nakládání s prostředky
- udržitelný rozvoj (města jako celku, ale i v rámci klimatu)

## \_Dostupnost bydlení v Praze

Dostupnost bydlení je jedním z nejdůležitějších témat současné doby, proto jí je věnovaná samostatná kapitola. Dostupnost pro všechny sociální skupiny je zásadním atributem tvorby nového bydlení a městského plánování jako celku. Dostupnost by se měla stát hlavní prioritou agendy města.

### • Strmý růst cen za bydlení

Strmý růst cen za bydlení v Praze je jedním z nejvyšších v Evropě. Dostupnost bydlení v Praze se tak stává jednou z nejhorších v konkurenci našich západních i východních sousedů. Důvody růstu cen jsou popsány v předchozí kapitole o bytové krizi. Ta s růstem souvisí ruku v ruce. Nedostupnost bydlení podryvá celkovou sociální a společenskou stabilitu celého města a je nutné s ní bojovat. Ceny za nájemní a vlastnické bydlení se dostaly na úroveň, kdy jsou pro velkou část obyvatel Prahy nedosažitelné.

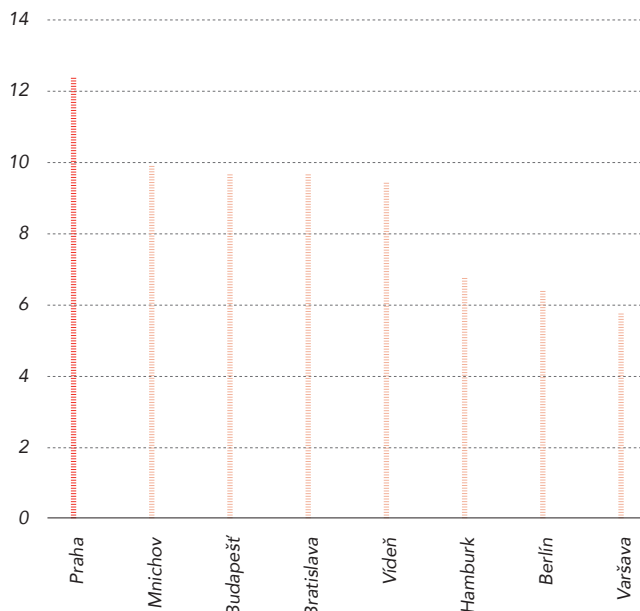
Z analýza nájmeního bydlení<sup>5</sup> vyplývá, že průměrné ceny bytů se od roku 2010 do roku 2019 v období konjunktury zvýšily v Praze o 74% (v porovnání s celkovým průměrem ČR, kde došlo k navýšení o 29%). Zatímco inflace se v tomto období pohybovala mezi 0,3-2,5% a průměrné mzdy se zvýšily o 16%.

Bydlení tak čím dál více zatěžuje rozpočty domácností, z nichž se některé dostaly do bytové nouze a některé byly stoupáním cen donuceni odejít za hranice Hl. m. Prahy.

### • Jak dlouho vyděláváme na vlastní byt?

Praha se ve statistice umístila nejhůř co se týče dostupnosti vlastního bydlení v konkurenci střední a západní Evropy. Zatímco v Praze musel průměrně vydělávající občan našetřit 12ti násobek roční mzdy, v Berlíně na to stačil 6ti násobek. Rozdíl je značný:

Vysoké ceny za vlastnické bydlení vedou k frustraci střední třídy obyvatel, kteří na vlastní bydlení buď nedosáhnou, nebo jsou vystaveni riziku velkého zadlužení a následnému pádu do exekuční pasti. Jsou nuceni do těchto rizik vstoupit, protože jiné alternativní formy bydlení nejsou v pražských podmínkách k dispozici.



graf počtu průměrných ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu  
– data IPR, KPMG

### • Vysoké tržní nájemné

V souvislosti s růstem cen vlastnického bydlení přirozeně stoupá výše tržních nájmu (podnájmu). Jde o typ bydlení, v němž bydlí téměř třetina obyvatel Prahy – nejvíce v rámci ČR.

Polovina z těchto domácností vydává na bydlení více než 40% svých celkových příjmů, což je výrazně více, než je evropský průměr. 14% těchto domácností vydává za



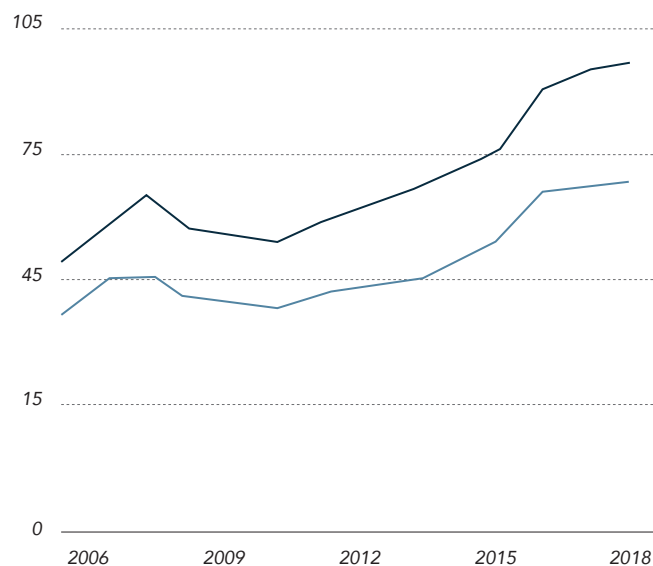
bydlení dokonce více než polovinu svých příjmů.<sup>6</sup> Což zejména v neúplných rodinách s dětmi vytváří silný risk pádu do životní nouze, který rozhodně není neobvyklý. Většina z takových domácností je na hraně chudoby. Touto hrozbou jsou ohroženi i další specifické skupiny obyvatel, jako jsou zdravotně postižení, nebo senioři. A to zejména ti, kteří žijí v jednočlenných domácnostech a náklady na bydlení mohou dosahovat vysokých desítek procent z jejich důchodu.

#### • Faktory růstu cen

Jak již bylo zmíněno, jedním z faktorů růstu cen bydlení je inflace. Její hodnota je však mezi lety 2015-2020 zanedbatelná, s maximem ve 2,5% za rok 2017.

Důležitým faktorem je velmi limitovaná nabídka nového bydlení (v Praze je dokončeno cca 5-6 tis. bytových jednotek ročně, poptávka je však až po dvojnásobku).

Vysoká je rovněž atraktivita bydlení v Praze pro nově příchozí, čemuž ale neodpovídá odliv obyvatel ven z Prahy, poptávka po bytech se tak nevyrovnává, ale narůstá. Tento faktor souvisí i s nesouladem typologických kategorií bytů s demografickým vývojem (jak již bylo zmiňováno). Změna životního stylu společnosti a stárnutí populace požaduje čím dál větší počet bytových jednotek a to zejména těch menších, přičemž se většinou v současnosti staví byty větších kategorií, které jsou pro stavebníky ekonomicky výhodnější.



graf nabídkových cen **starých** a **nových** bytů (v tisících Kč/m<sup>2</sup>) – data JLL, IPR, 2019

5 – Analýza nájemního bydlení; Deloitte; 2019

6 – Analýza životních podmínek domácností v Hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení; IPR Praha; 2016

## \_Obecní bydlení v Praze

Praha (např. narozdíl od Vídně, jejíž systém obecního bydlení se dá považovat za ideální vzor) prošla od první světové války řadou turbulentních změn ve vedení města. Prvorepublikové myšlenky avantgardy o kolektivním bydlení, které mohlo být i bydlením obecním se rozplynuly, maximálně byly využity na několika budovatelských utopických projektech v padesátých letech. Boom obecního bydlení Praha zaznamenala v poválečných letech, zejména šedesátých až osmdesátých, kdy republiku zaplavila vlna panelových sídlišť. Dědictví potřebného bydlení pro Husákovy děti a jejich rodiče tu po Samotové revoluci zanechalo obecní bytový fond čítající téměř 200 tisíc bytů. Číslo, které se při téměř polovičním počtu obyvatel rovná počtu obecních bytů ve Vídni dnes.

Město Praha využilo porevoluční privatizační vlny (která dozívá do dnešních dnů) a zbavilo se většiny svých obecních bytů. Město nemělo a nemá prostředky na jejich údržbu ani provozování. V současnosti městu patří kolem 23 tisíc obecních bytů, z nichž je celá řada zejména z nedostatku prostředků, nevyužita. Město na bytech nevydělává, nemůže je tedy bez sofistikované bytové politiky a podpory z městského rozpočtu spravovat, udržovat a už vůbec nemůže nové obecní byty stavět.

### • Vzniká nové obecní bydlení?

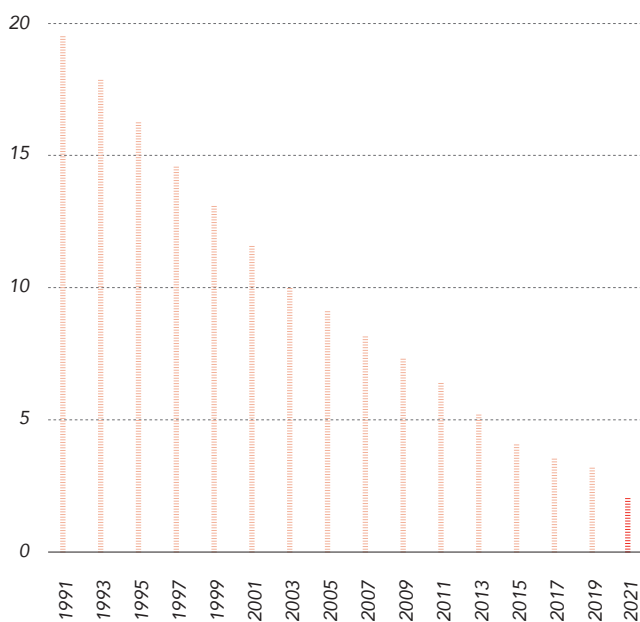
Město mohutně privatizuje, avšak výstavba nových obecních bytů silně pokulhává. Od roku 1991 (od období dozívajících výstaveb panelových sídlišť začátku 90. let) je v současné době dokončováno nejméně městských bytů. V zájmu města by však mělo být dokončení co největšího počtu nových bytů, aby byla schopna vyhovět poptávce a zatraktivnit tak bydlení v Praze, které může přinést vyšší příjmy do městské kasy. S výstavbou kvalitního městského bydlení se zároveň zvyšuje celková kvalitativní úroveň bydlení v celém městě a značně tak ovlivňuje volný trh s bydlením v prospěch svých obyvatel.

### • Dostupnost obecního bydlení

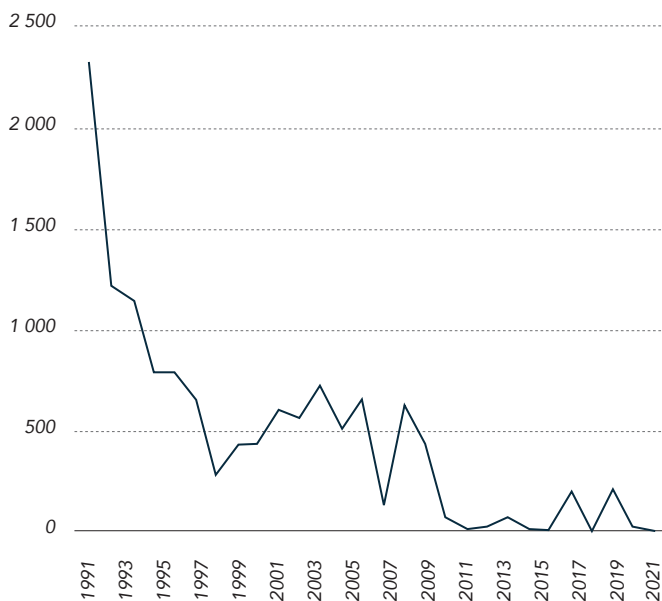
V dostupnosti obecního bydlení Praha značně zaostává za dalšími evropskými metropolemi. A to se týče počtu obyvatel na 1 obecní byt, tak i struktury zastoupení všech sociálních skupin bydlících v obecních bytech.

Vzhledem k nedostupnosti bydlení na volném trhu v Praze, se městské dostupné bydlení týká nejen těch nejohroženějších skupin, ale i střední třídy – domácností s průměrnými příjmy. To jsou skupiny, které v současné době nemají žádnou šanci získat městský byt, který by pro ně byl výhodný.

V Praze je akutní bytovou nouzí zastiženo téměř 20 tisíc obyvatel, z nichž téměř 5 tisíc je naprosto bez domova a přespává venku nebo v noclehárnách neziskových organizací. Při počtu 32 tisíc městských bytů, z nichž polovina je neobyvatelná je logicky zřejmý naprostý nedostatek dostupného a sociálního bydlení. To samé pak platí pro další domácnosti, pro něž tvoří nájemní bydlení značnou finanční zátěž. Město tak musí posílit v renovaci stávajícího fondu a stavbu bytů nových. V současné situaci riskuje **značný a náhlý propad životní úrovně**, který se nutně podepíše na dalších atributech správy města.



graf počtu obecních bytů Hl. m. Prahy (v desetitisících) – data IPR



graf počtu dokončených městských bytů – data Magistrát Hl. m. Prahy, ČSÚ, IPR, 2019

### • Struktura fondu obecních bytů

V bytovém fondu Hlavního města je v současné době 31 456 obecních bytů, z nichž 3/4 spadají pod správu městských částí.

Fond městských bytů je tak v současné době v krizové situaci. Více než polovina bytů je neobydlených, v havarijním stavu a nečeká je v nejbližší době renovace. Město nedisponuje téměř žádným startovacím bydlením, což je způsobeno především stářím bytového fondu a zcela chybějící typologií. Praha dále nabízí velmi malé množství sociálních bytů, zejména na krátkodobé pronájmy pro ty nejohroženější skupiny obyvatel. Bytů určených pro seniory je též minimum a nevyhovuje poptávce. Nízkopříjmoví senioři jsou tak odkázáni na drahou soukromou sociální péči.

### • Obrat bytové politiky Hl. m. Prahy

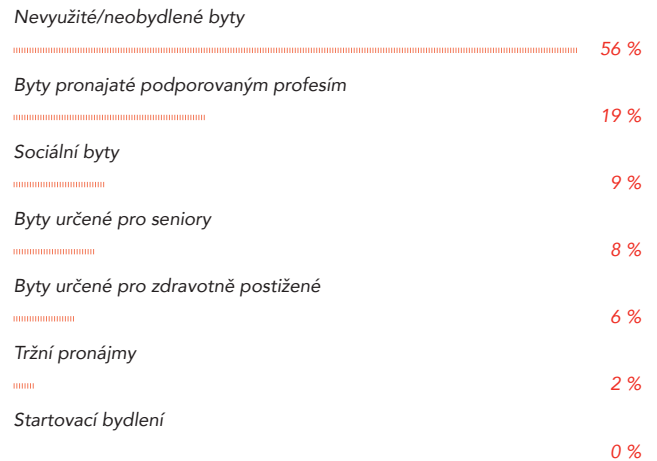
Praha se dosud věnovala zejména privatizaci svého bytového fondu, jako snadnému zdroji prostředků do městského rozpočtu a navíc ušetřila na režijních nákladech těchto bytů. Byty, které město zatím neodprodalo, ale jsou v současné době v havarijním stavu město dále neopravuje a nechává je ležet ladem. Zároveň město buduje minimum nových obecních bytů a město tak naprosto ztrácí jakýkoliv vliv na bytovou politiku města.

Jak vyplývá z nové Strategie bydlení Hl. m. Prahy pro rok 2021, město nebude dále rozprodávat svůj bytový fond a pozemky a naopak bude byty řádně spravovat, rekonstruovat a pomocí nově vzniklé Pražské developerské společnosti (PDS) na svých pozemcích stavět. Město tak chce získat významný vliv na trhu s byty. Město tak bude moci realizovat svoji politiku i pomocí nástrojů volného trhu a tlačít tak na soukromé stavebníky, aby stavěly tak, jak se to bude hodit městu.

Nová strategie značně zatíží městský rozpočet, nicméně v dalších oblastech mu může ulevit (např. ušetření na technické a dopravní infrastruktuře, spoluprací se soukromým sektorem ve výstavbě, apod.).

### • Principy Strategie bydlení Hl. m. Prahy 2021

- přijetí bytové politiky za hlavní agendu města
- bydlení jako klíčová část městského rozpočtu
- rychlá reakce na bytovou krizi
- zastavení úpadku stávajícího fondu
- pomoc obyvatelům v nouzi
- eliminace frustrace obyvatel z nedostatku bydlení
- zastavení nežádoucího vývoje v centru, ale i v suburbích



graf struktury fondu obecních bytů – data Magistrát Hl. m. Prahy, IPR, 2019

## **\_Spolupráce soukromého a veřejného sektoru**

V současné době probíhá v Praze značné množství soukromých developerských projektů, jejichž management není ve většině případů propojen s městem, což je pro oba subjekty značně nevýhodné. Město by mohlo více spolupracovat s developery, dávat si více podmínek (např. na zhotovení veřejných prostorů, které by následně přešlo do správy), nebo naopak drobné developery a družstva více podporovat. V Praze neexistují programy podpory malých družstev, které jsou v západní Evropě velmi populární a jsou pro všechny strany výhodná. Město by tak mohlo získat za jejich podporu i několik dalších bytů do svého obecního fondu, které by mohly posloužit potřebným.

### **• Realizace projektů s účastí města**

Praha by měla kromě svých vlastních developerských projektů vznikajících přes Pražskou developerskou společnost (PDS) podporovat i další stavebníky. A to zejména v lokalitách, které pro novou výstavbu město reguluje (velké rozvojové území jako jsou Nové dvory, Palmovka, a další).

Město by mělo podporovat přednostně družstevní a spolkové formy bydlení. Město může spoluzakládat stavební družstva, poskytovat jim městské pozemky (většinou na dobu určitou, dle Vídeňského vzoru např. na 99 let) a zpětně získat třetinu vystavěných bytů. Družstevníci ušetří a město získá obecní byty. Město může jednotlivé lokality mezi družstvy a menšími spolky (baugruppen) soutěžit, obdobně jako ve Vídni s kritérii o ekonomicky nejefektivnější a pro město nepřínosnější projekt. Město rovněž může dotovat další spolkové formy sdíleného bydlení i na soukromých pozemcích, pokud půjde o projekt s vyšším přínosem pro město.

Město by mělo podporovat i stávající bytová družstva (aktivní zejména na panelových sídlištích), které mohou svojí činností přispívat veřejnému prostoru a zvyšovat tak atraktivitu určitých okrajových částí Prahy.

### **• Spolupráce města s klíčovými aktéry výstavby**

Hlavní město by mělo nastavovat výhodné podmínky stavebníkům pro rychlejší stavební řízení a celkově výstavbu. Nemělo by jim tzv. „házet klacky pod nohy“, jak tomu v některých případech bývá dnes. Výhodnější podmínky by však neměly znamenat konec kontroly, naopak by město mělo regulaci zesílit a celý proces zefektivnit. Město by tak mělo posílit činnost stavebních úřadů a jejich agendu zefektivnit. Neznamená to nutně jeho centralizaci, ta by naopak mohla věci škodit.

Město by mělo připravovat strategie pro zástavbu rozvojových lokalit stanovených Metropolitním plánem (který je téměř nutný pro zefektivnění procesu výstavby) a následně soutěžit jejich jednotlivé části mezi stavebníky/developery s jasným zadáním – proces výhodný pro obě strany.

Kromě soukromých investorů by mělo blíže spolupracovat s neziskovými organizacemi především ve směru městského bydlení pro specifické skupiny obyvatel, kdy město své určité bytové jednotky může předat ke správě těmto organizacím (především různé formy komunitního bydlení právě pro tyto skupiny).

Město by mělo veškeré tyto aktéry koordinovat pro zvýšení transparentnosti nové výstavby, aby byla pro veřejnost lépe čitelná.

### **• Participace s obyvateli**

Další formou spolupráce města s dalšími klíčovými aktéry je především participace při plánování se stávajícími obyvateli daných lokalit určených k další výstavbě. Praha je známa konzervativností svých obyvatel a jejich odporu ke každé nové výstavbě. Stavebník jak soukromý, tak městský musí těmto obyvatelům nabídnout možnost participace během stavebního řízení a zejména pak musí poskytnout další výhody, které může nová zástavba do současné situace přinést.

### Public – Private – Partnership – PPP

Forma spolupráce soukromého a veřejného sektoru PPP je dlouhodobá forma veřejné zakázky, v rámci které soukromý sektor přebírá část funkcí sektoru veřejného, nebo se dlouhodobě zavazuje poskytovat veřejnosti služby, které by měl zajišťovat sektor veřejný.<sup>7</sup>

V rámci výstavby mohou projekty PPP typicky nabízet zrychlení infrastrukturního rozvoje, rychlejší implementaci rozsáhlých rozvojových projektů na velká území a zejména snížení provozních nákladů jak pro soukromou tak veřejnou sféru a s tím související zvýšení kvality veřejných služeb.

#### • Metodika

Ve spolupráci MČ Praha 10 a FA ČVUT vznikla v loňském roce metodika Spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích šitá na míru pražskému prostředí inspirovaná západními metropolemi, kde je PPP princip hojně využíván v nové bytové výstavbě.

Metodika specifikuje účastníky spolupráce, předmět spoluúčasti (zejména vznik veřejné infrastruktury, občanského vybavení, dopravních staveb, veřejných prostranství, ale i bydlení).

Dále stanovuje výpočty ekonomické efektivity takových projektů a jejich vstupy. Mezi ně řadí územní plány, rozpočty obcí na střednědobé období, analýzy té dané situace z hlediska nutných typologií a další statistické indikátory (počty obyvatel, sociodemografický vývoj, a další.).

Na základě vstupních hodnot je pak vypočtena výše spoluúčasti pomocí dalších koeficientů, které jsou konkrétní pro ty dané typy staveb.

#### • Principy<sup>8</sup>

- oboustranná výhodnost (win-win)
- transparentnost
- dlouhodobá stabilita a předvídatelnost podmínek
- jednoduchost z hlediska územního řízení
- adaptibilita na změny tržního prostředí

#### • Cíle

Cíl spolupráce PPP je zejména dosažení požadovaného územního rozvoje města za minimalizovaných nákladů a zodpovědnosti ze strany veřejného sektoru během co nejkratší doby a následná dlouhodobá spolupráce vycházející z těchto projektů.

Společným zájmem je ekonomická efektivita a vytváření co nejkvalitnějšího prostředí.

---

IPR Praha; Strategie rozvoje bydlení v Hl. m. Praze, leden 2021

7 – PAVEL Jan; PPP Projekty v České republice – Šance nebo riziko?; Transparency international ČR; Praha 2007

8 – MAIER Karel, ŘEZÁČ Vít; Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích; /stav prostorového plánování FA ČVUT; Praha 2019

## Komunitní bydlení

Komunitní bydlení není pro každého. Ne každý je ochoten sdílet společné prostory, potkávat se s ostatními obyvateli domu, kteří se mohou i velmi často měnit (v nájemních a např. sociálních bytech, které mohou být součástí daného bydlení). Pro ty, pro které je sdílení životním stylem, myslí na udržitelnost, mají zájem o dění ve svém okolí, nebo jen shánějí výhodné bydlení, může být volba jednoho ze systémů komunitního bydlení velmi výhodnou volbou – protože dostupnost = cena/výhodnost bydlení je nejdůležitějším současným tématem společnosti ve městech.

Nové formy komunitního bydlení zcela transformují stávající zažitý model bydlení občan–město–developer a nabízí výhodnější podmínky pro všechny 3 strany. Změna klasických vlastnických vztahů na mnohem spravedlivější a efektivnější demokratické procesy od získání bydlení, až po jeho provoz a správu.

Nabízejí obyvatelům velké finanční úspory díky společnému vybavení (prádelny, dětské herny, kočárkárny, dílny, posilovny, komunitní zahrady, sdílené automobily, apod.), snížení nákladů na správu domu, ale zejména vliv na podobu svého nejbližšího okolí – model aktivních občanů, který je velmi výhodný i pro municipality.



*Dům pro seniory De Drie Hoven,  
Herman Hertzberger,  
1970's*

### • Družstevní bydlení

Družstevní bydlení má na našem území dlouhou a bohatou historii. Na přelomu 19. a 20. století vznikaly první družstva, jejichž hlavním úkolem byl vznik levného bydlení pro ty nejnižší sociální skupiny. V meziválečném období vzniklo několik zákonů přímo podporujících bytové družstevnictví na úrovni daňového a úvěrového zvýhodňování (podobnost Vídeňskému systému). Záležitost, která značně pomohla poválečné bytové krizi a zvýšení kvality bydlení. Vznikaly kolonie rodinných domů (zharadní města) a činžovní domy s moderním hygienickým příslušenstvím. V centrech těchto projektů vznikaly společné a společenské prostory, knihovny, hřiště apod.

V období tzv. dvouletky 1947-48 po druhé světové válce byla stavební bytová družstva největšími stavebníky v obnovené republice. V období normalizace se značně promítly v bytovém družstevnictví nevýhody centrálně plánované ekonomiky a to se projevilo zejména v problematice údržby a oprav stárnoucího bytového fondu družstevních bytů a domů. Nicméně bytová družstva vznikala stále nová a zájem o ně byl obrovský – na konci 80. let obhospodařovala družstva až čtvrtinu bytového fondu tehdejší ČSSR. V období po roce 1989 byla většina družstva privatizována různými formami a jejich tradice téměř zanikla na úkor vlastnického bydlení.

V současné době by Hl. m. dle nové metodiky mělo začít podporovat nově vznikající bytová družstva, v nichž by mělo mít město svůj podíl = určitý počet předaných bytů do obecního fondu. A to výměnou za poskytnutí městského stavebního pozemku (po Vídeňském vzoru na 99 let).<sup>9</sup>

Tato nově vzniklá družstva budou stát na demokratičtějších principech, kdy obyvatelé budou mít mnohem větší vliv na podobu svého bydlení. To by měl být zásadní rozdíl oproti stávajícím družstvům vedených výbory.

#### Princip nové formy družstevního bydlení:

- město má 30% podíl ve stavebním bytovém družstvu
- město poskytne právo na městský stavební pozemek na dobu 99 let
- město výměnou získá cca 1/3 vystavěných bytů do svého obecního bytového fondu
- družstvo velmi výhodně získá lukrativní pozemek
- pro členy družstva bude pořizovací cena bydlení o cca 30% výhodnější než běžná tržní cena srovnatelného bytu
- členové družstva si předem stanoví podobu domu a bytů
- družstvo bude disponovat společnými prostory přístupnými pro veškeré obyvatele domu
- družstvu se výrazně zkrátí a zjednoduší stavební řízení díky podpoře města



## • Spolkové formy bydlení – baugruppen

Baugruppe mají velkou tradici v zemích západní Evropy, nicméně i u nás už pár takových projektů vzniklo:<sup>10</sup>

- *Bytový dům Na Dílčích, Praha 8* – počet bytů 5
- *Střešní nástavba, Čechova, Praha 7* – počet bytů 3
- *Bytové domy Labyrinth, Hostivice* – počet bytů 63

U těchto tří projektů baugruppe se náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy pohybovaly mezi 18 500, – až 62 500, – Kč/m<sup>2</sup>. To je v porovnání s celopražským průměrem 126 078, – Kč/m<sup>2</sup> významná úspora. Všechny tyto projekty vznikly zejména se zájmem o kvalitnější bytovou výstavbu, než nabízí developerský průměr. Zájem o kvalitní užitné dispozice a finanční výhodnost. Všechny tři projekty byly financovány úvěrem za podpory municipalita ve formě částečného poskytnutí prostoru pro výstavbu.

V ideálním prostředí město soutěží pro své vybrané pozemky vhodné k zastavění spolky – baugruppe, které mají zájem o výstavbu. Město by mělo soutěžit projekt celý, od ekonomického projektu, po ten architektonický.

Baugruppe jsou spolky lidí, kteří dali dohromady své zdroje za cílem výstavby pro ně cenově dostupného bydlení (standard může být nízký, ale i velmi vysoký). Spolky, které se domluví na svých přáních v podobě dispozic bytů, lokality, ideální ceny a vstupují na soutěžní trh pozemků s jasným projektem vedený svým projekt manažerem. Budoucí obyvatelé (konkrétní lidé, kteří se spojí již na počátku projektu) se stávají za dodržování demokratických principů svým vlastním developerem.

Iniciátorem však kromě spolku budoucích obyvatel může být i aktivní architekti, kteří začnou vyhledávat vhodné skupiny lidí, ale i sama municipalita, která může vybírat jednotlivé obyvatele pro svůj vlastní projekt na svém pozemku.<sup>11</sup>

Důležitá je však vždy transparentnost projektu, jasné smluvní vedení a jasné dané podíly jednotlivých subjektů (obyvatel, města, banky).

## • Sdílené bydlení – co-living, co-housing

Město může vlastní iniciací vytvářet různé formy sdíleného bydlení (zejména např. pro různé specifické skupiny obyvatel – potřebné profese, senioři, singles, samoživitelé, zdravotně postižení) a včleňovat tyto projekty do jiných forem bydlení pro vytváření zdravého sociálního mixu.

Pro sdílené bydlení jsou typické společné prostory, společně obhospodařované, ale např. doplněné i o různé sociální služby pro potřebné. Mohou např. vznikat formy klasického nájemního bydlení kombinované se sociální péčí pro seniory (společenské místnosti, jídelny, sociální péče, společenské akce); formy nájemních minimálních bytů s určitým společným zázemím (prádelny, sušárny, coworkingové místnosti, a další), které výrazně mohou snižovat náklady na zařízení domácnosti.

Tyto formy jsou vhodné zejména pro domácnosti s jedním, maximálně dvěma/třemi členy domácnosti na období střednědobých pronájmů, spíše než pro rodinný život.

### Princip baugruppe:

- budoucí obyvatelé si stanovují projekt na míru svých potřeb
- velké finanční úspory pro budoucí obyvatele eliminací developera
- výhodné podmínky získání pozemku ze strany města (město pozemky nabízí za výhodné ceny a za výhodných podmínek – např. odklad plateb v návaznosti na financování baugruppe)
- demokratické vedení projektu → hlavní slovo o podobě projektu mají sami budoucí obyvatelé
- město může výměnou za výhodné podmínky k získání pozemku získat část vystavěných bytů – záležitost, která může napomoci vyšší sociální diverzitě v rámci projektu



### Sdílené prostory:

- komunitní zahrady
- dílny (pro re-use, ale i hobby)
- společenské místnosti – klubovny
- jídelny
- coworkingová centra
- fitness
- prádelny
- sušárny
- dětské skupiny
- parkování pro sdílené automobily
- dětská hřiště
- rodičovská centra
- společné kuchyně
- sociální péče

9 – IPR Praha; Strategie rozvoje bydlení v Hl. m. Praze, leden 2021

10 – DREI GRUPPEN: Tři české analogie k Baugruppe; katalog k výstavě, Praha 2015; IPR Praha

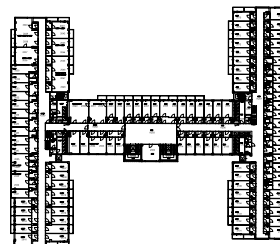
11 – BAUGRUPPE manual, Praha 2015, IPR Praha

Komunitní bydlení – příklady z historie

• **Ženské domovy (1933)**

autoři: *Josef Hlaváček*  
*Smíchov, Praha*

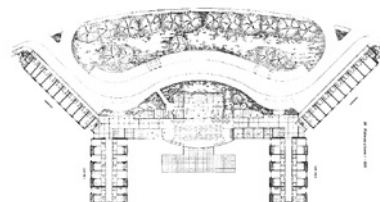
Objekt vznikl pod záštitou Alice Masarykové jako Kuratorium pro zlepšení bytových poměrů mladých žen. 900 obytných pokojů doplňovalo divadlo, tělocvična, pormítací sál a restaurace. Byty byly původně poskytovány maximálně na dva roky. V současnosti je městskou částí privatizován.



• **Koldům Litvínov (1950)**

autoři: *Václav Hlinský, Evžen Linhart*  
*Horní Litvínov, Litvínov*

Kolektivní dům obsahuje 352 bytů pro 1400 zaměstnanců chemického podniku. Obsahuje mezonety, 3+1, 2+1 a garsoniéry. Jeho součástí je i krátkodobé ubytování, kino, jídelna, prádelny, školky, obchody a další občanské a volnočasové zařízení.





**• Malý Berlín (1939)**

autoři: Adolf Foehr, Franz Hruschka  
Holešovice – Bubny, Praha

Obytný komplex se 177 byty s vysokým standardem – výtah + lodžie do vnitrobloku i na ulici – vznikl z myšlenek kolektivního bydlení Stavebním družstvem úředníků bank a spořitelen. Do osmi bytových sekcí se vstupuje přes vnitroblok, který je přístupný ze dvou hlavních vchodů z ulice (oba vchody s vrátnicí). Disponuje zahradou, brouzdalištěm, dětským hřištěm, obchody, moderní prádelnou, kočárkárny a důmyslné samoobslužné čistírny koberců.

Dům byl zkolaudován 15.3.1939, kdy do Prahy vtrhla německá vojska a byl okamžitě zabraný německými důstojníky (odtud nese název Malý Berlín, popř. Hnědý dům). Po válce byl naopak zabrán vysokými příslušníky komunistického režimu. Z kolektivního bydlení se tak stalo bydlení elitní, jak tomu v pražských poměrech často bývá.



C

# Místo

- Výběr místa
- Vršovice – Ďolíček
- Historie Vršovic
- Demografie
- Sociální jevy a komunita
- Bydlení
- Služby

## \_Výběr místa

Výběr místa pro projekt dostupného komunitního bydlení na území Hl. m. Prahy probíhal vyhledáním pozemků patřících městu, popř. jednotlivým městským částem, které jsou vhodné pro stavbu bytového domu. Předem byly vyloučeny lokality s rozsáhlými rozvojovými plány (např. Rohanský ostrov, Nové Dvory, apod.).

Z analýzy jednotlivých míst vyplynuly 4 možné lokality:

### 1 – Palmovka

Území současného autobusového nádraží patřící do majetku Hlavního města, v rámci Metropolitního plánu vedené jako rozvojová plocha.

- Praha 8 – Libeň
- 26 000 m<sup>2</sup>
- *bloková zástavba, kontakt se synagogou, návaznost na rozsáhlé transformační území Rohanského a Libeňského ostrova*

### 2 – Ohrada

Území stávající rozsáhlé mimoúrovňové křižovatky s přímým kontaktem s rozvojovou plochou Na Pražačce. Dokončení stávající blokové struktury, vytvoření brány směrem ke Karlínu.

- Praha 3 – Žižkov
- 24 000 m<sup>2</sup>
- *bloková zástavba, silná urbanistická vazba osy ul. Jana Želivského, kontakt s Vítkovem, napojení na Karlín*

### 3 – Orionka

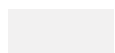
Plocha stávajících vodojemů v rámci blokové struktury Vinohrad. Nahrazení jednoho z vodojemů polyfunkčním blokem, řešení křižovatky Jičínská – Šrobárova – Korunní.


- Praha 2 – Vinohrady
- 18 000 m<sup>2</sup>
- *bloková zástavba, signifikantní prvek ve formě vodojemů určující charakter území, budoucí kulturní centrum Vinohrad – Vozovna, dořešení napojení vilové čtvrti na bloky*

### 4 – Ďolíček

Plocha bývalé Vršovické tvrzi, sousedství legendárního stadionu Bohemians, dořešení urbanistické situace křížení Botiče a Vršovické třídy.

- Praha 10 – Vršovice
- 20 000 m<sup>2</sup>
- *bloková zástavba, fotbalový stadion, základní škola, budoucí rozvoj, nová sportovní hala, silná poloha Vršovické třídy, silný charakter místa, Botič*

 pozemky patřící Hl.m. Praze/  
Městským částem

 plochy vedené v územním plánu jako OB,  
OV, SMJ, SV, nebo ZVO



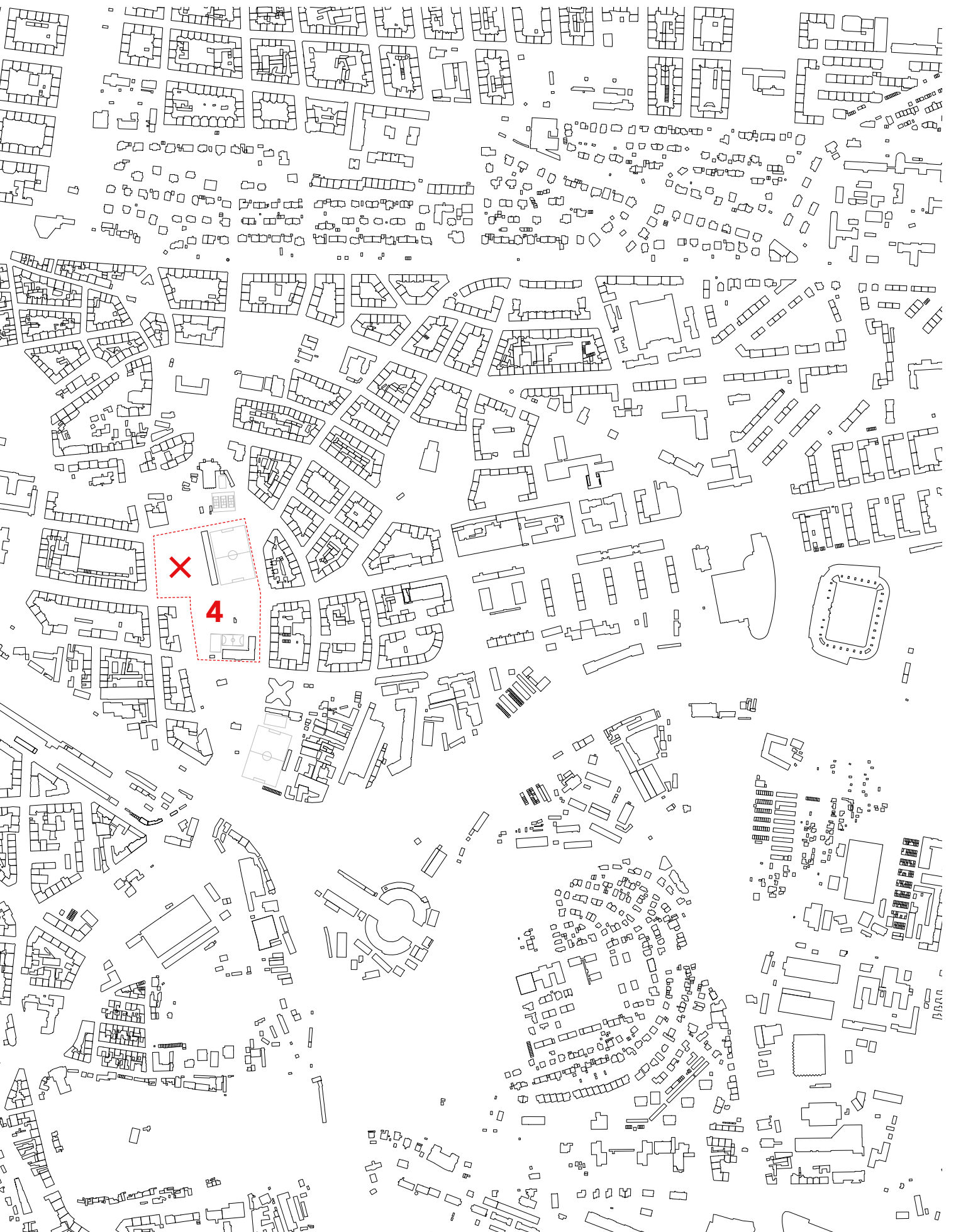


## \_Vršovice – Ďolíček

Plocha bývalé Vršovické tvrzi, sousedství legendárního stadionu Bohemians, dořešení urbanistické situace křížení Botiče a Vršovické třídy.

- Praha 10 – Vršovice
- 20 000 m<sup>2</sup>
- bloková zástavba, fotbalový stadion, základní škola, budoucí rozvoj, nová sportovní hala, silná poloha Vršovické třídy, silný charakter místa, Botič





## \_Vršovice – Ďolíček

Vztahové území tzv. Ďolíčku je součástí nejstarší části Vršovic označované jako Dolní Vršovice, nebo oficiálně jako Staré Vršovice.

Území se rozkládá kolem koryta Botiče směrem ze severu od Kostela Sv. Mikuláše (nejstarší osídlení vršovic) směrem jižně kolem bývalé historické Vršovické tvrze (značena žlutě) a na jihu je ohraničena drahou.

Území je definováno několika aspekty:

### • Dráha

Od období druhé poloviny 18. století prochází jižní částí Vršovic dráha Františka Josefa I., původně hlavní spojení mezi Prahou – Budějovicemi – Vídní. Od roku 1901 vlaky ve Vršovících zastavují a zásadně, s pozdějším vznikem nákladního a seřazovacího nádraží, urychlily vývoj celého území. Nicméně zde překvapivě k vysoké prioritě dráhy nevznikla zásadní průmyslová oblast. Snad jen areál Waldesky v okolí Edenu. Dráha zde tvoří silnou bariéru a i hranici čtvrti.

### • Botič

Vršovice se začaly rozvíjet právě kolem meandrujícího Botiče. A to zejména v okolí kostela Sv. Mikuláše a následně směrem na jih k bývalé Vršovické tvrzi. Kolem ní se odehrával veškerý další vývoj obce, později města a následně části Prahy. Botič vytváří modrou strunu v území, na nějž navazují další zelené a parkové plochy a pásy.

### • Zelený severojižní pás

Od Vinohrad se jižním směrem k železničnímu viaduktu Botiče U Seřadiště vede zelený pás vázající na sebe důležité parkové a rekreační plochy. Heroldovy sady, Vršovický zámeček, rekonstruované území ul. Ruské na Vršovickém náměstí, sportoviště Sokola – Vršovice, hřiště Bohemians, Dannerův park, plochy Gymnázia Přípotoční a park v okolí sportovního klubu Lokomotiva Vršovice.

### • Tvrz

Veškerý vývoj Vršovic probíhal kolem bývalé Vršovické tvrze. Její součástí byl rozsáhlý areál Vršovického pivovaru. Tvrz a veškeré k ní přílehlé objekty byly na konci 80. let 20. stol. srovnány se zemí, přestože její (zde žlutě šrafovaná část) již byla památkově chráněna a v současnosti se pouze v této části nacházejí chráněné archeologické nálezy.

### • Vršovická třída

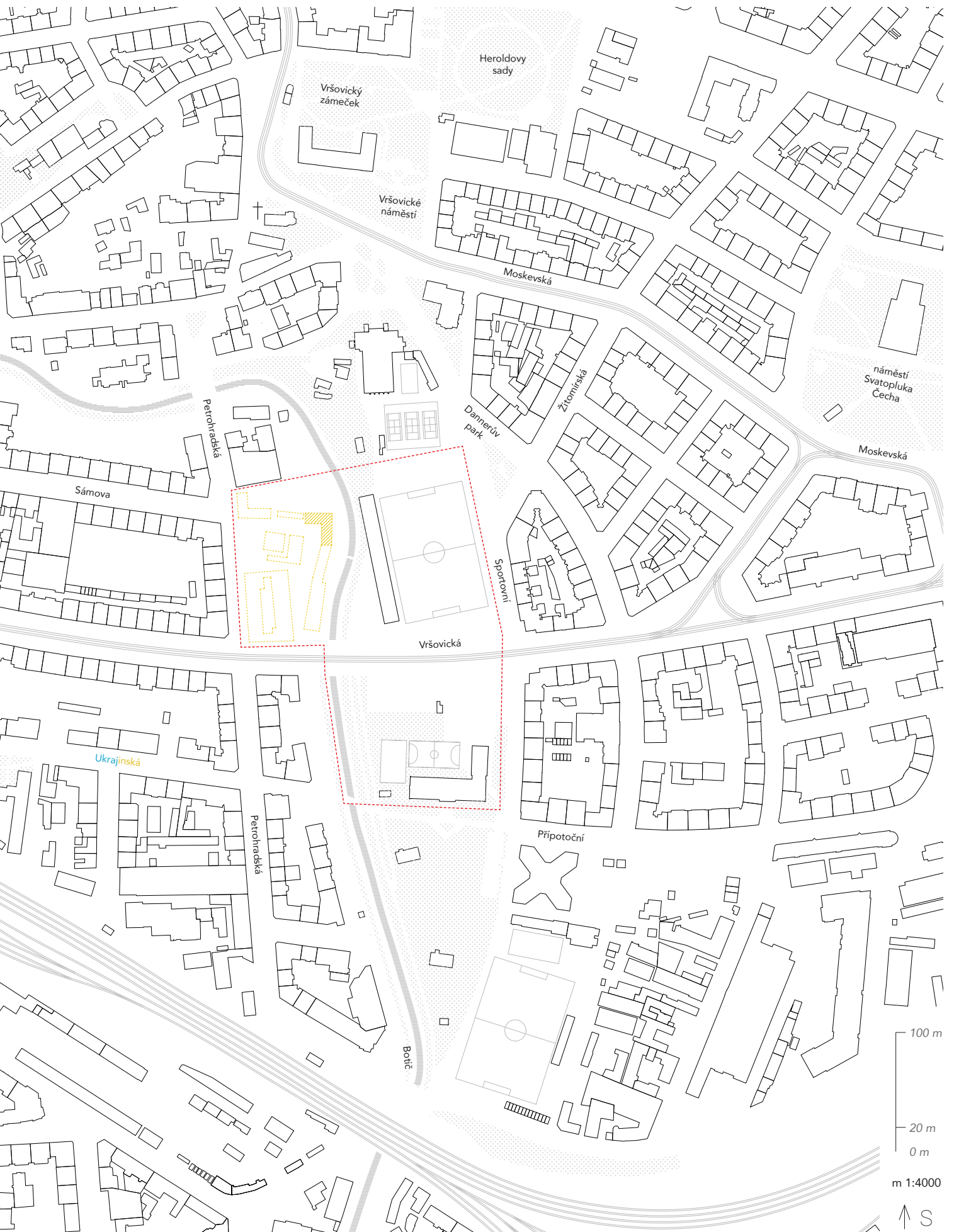
Původně Třída krále Jiřího, později Třída SNB, vznikla později jako umělá spojnice Nuslí, Vršovic a Strašnic až na konci 19. století a poprvé je pevně zavedena až ve výkresech Státní regulační komise z roku 1935, která vychází z rozsáhlé urbanistické koncepce Ladislava Machoně.

### • Zástavba

Před vznikem Machoňovy koncepce, která vyústila v rozsáhlou blokovou zástavbu táhnoucí se od území Ďolíčku po Kubánské náměstí vznikala zástavba Vršovic organickou formou spíše v severní části kolem Vršovického zámečku a kostela Sv. Mikuláše s návazností na Botič. Vznikaly zde drobná vesnická stavení, především řemeslnické dílny, přádelny apod.







## \_Vršovice – Ďolíček – ortofoto

ortofoto – IPR Praha





## \_Historie

### • 1842

Vršovice vznikly jako jedna z prvních vesnic v linii za Pražskými hradbami, na cestě vedoucí ke Koňské bráně (u Národního muzea). Stavení rostly organicky v meandru Botiče bez jasně definované návsi, v území zemědělsky výhodném zejména díky dobrému přístupu k vodě. V místě dělení Botiče do dvou ramen vznikla v bezpečném území Vršovická tvrz a k ní přiléhající pivovar.

Na mapě Stabilního katastru můžeme zřetelně pozorovat zelený pás táhnoucí se kolem koryta Botiče – modré struny přinášející život do tohoto území.



### • 1889

V Plánu polohy a výšek královského hlavního města Prahy z konce 19. stol. můžeme pozorovat první zmínku o průběhu stávající Vršovické třídy a první náznak blokové výstavby, které vzniká radiálně kolem Vršovické tvrze, která se tak stává pomyslným středem Vršovic.



### • 1938

Na předválečném orientačním plánu Hl. m. Prahy můžeme pozorovat zasypaní západního ramena Botiče, v jehož ose vzniká Brožíkova (dnes Petrohradská) ulice, blokovou zástavbu stanovenou Státní regulační komisí v průběhu 30. let a vznik rekreačně-přírodního pásu začínajícího Sokolem na Vršovickém náměstí a pokračující k území ul. Přípotoční., který je v území patrný dodnes.



### • 1945

Na prvním poválečném ortofoto snímku je patrný vznik Dannerova stadionu (Bohemians) s hlavní tribunou na severní straně hřiště a doplňkovými tribunami na západu a jihu. Dále je zde patrné stromořadí a upravený charakter přístupného koryta Botiče.



• 1966

Vznik Gymnázia Přípotoční na jižní straně Vršovické tř., jako typové školní stavby s velkým běžeckým okruhem, dostavba tenisových kurtů mezi Sokolovnou a hřištěm Bohemians.



• 1988

V průběhu 70. let vznikla nová rozsáhlá hlavní tribuna na západní části hřiště Bohemians, čímž došlo k odříznutí stadionu od kontaktu s korytem Botiče. Na konci 80. let došlo k demolici památkově chráněné Vršovické tvrzi a přiléhajícího pivovaru.



• 1999

V průběhu 90. let vznikají rozsáhlá parkoviště v místech bývalé Vršovické tvrzi a v místě sportovišť Gymnázia Přípotoční na obou stranách Vršovické třídy. Místo se tak stává nezajímavou částí této třídy bez služeb, parteru či jiných možností.



• 2021

Od roku 2000 se u Gymnázia Přípotoční rozšířilo parkoviště a v Petrohradské ulici nad bývalou Vršovickou tvrzí vznikl nový obytný objekt navazující na stávající ubouranou zástavbu drobných blokových činžovních domů. Území je zcela uzavřené, neprůchozí, oplocené, nevábné, nezajímavé.



## \_Charakter – minulost

### • Vršovická tvrz a pivovar

Renesanční vodní tvrz z 16. století, která vznikla na místě předchozí středověké tvrže. Patrová budova tvaru písmene L v severovýchodním cípu pozemku sloužila v přízemí jako hospodářské stavení poplužního dvora a v patře se nacházely reprezentační prostory a soukromé pokoje Granovských z Granova, jímž v té době patřily Vršovice.

V jihozápadním cípu pozemku se nacházel měšťanský pivovar mezi dvěma rameny Botiče. Šlo dlouhou dobu o největší objekt v celých Vršovících. Spolu s hospodářským dvorem a panskou tvrzí šlo o centrum Vršovic, kolem kterého probíhal veškerý další rozvoj.

V roce 1930 byl dávno nefungující pivovar přestavěn a sloužil jako sodovkárna, později jako součást průmyslového zestátněného dvora.

V 70. letech 20. století došlo k transformaci objektů pro správní účely Strojinvestavu. Objekty sloužily jako sklady stavebního materiálu, postupně chátraly, až se staly téměř bezcennými.

V roce 1986 byla tvrz včetně ostatních okolních objektů definitivně zbourána v souvislosti s plánovanou výstavbou tréninkového hřiště Bohemians na tomto místě. Pozemek byl vyrovnán do nivelity Vršovické a Petrohradské ulice.

Pod tímto cca 1-2m vysokým násypem se v severovýchodním cípu objektu nacházejí památkově chráněné archeologické nálezy (viz vyznačeno v situaci pozemku výše). Mezi tyto nálezy patří části zasypaných sklepů, valounové dlažby, zbytky mlýnských náhonů a pozůstatky pivovaru.

foto: NPÚ, Prázdné domy.cz



#### • Dannerův stadion – Bohemians

Legendární stadion Bohemians A.F.K. Vršovice (původní název klubu z 30. let 20. století) vtikl na popud ředitele Vršovické záložny Zdeňka Danneru.

V roce 1932 došlo k otevření stadionu pro 18 tisíc diváků od architekta Aloise Vejvody. Stadion původně obklopený nízkými dřevěnými tribunami ze všech čtyř stran disponoval dvěma vstupními branami z jihozápadu a jihovýchodu – z Vršovické třídy, typickým zeleno bílým nátěrem a škvárovou plochou. Právě vstup směrem od Botiče se stal hlavním místem setkávání fanoušků z celého okolí a začalo se mu následně říkat lidově *náměstíčko*.

Stadion sloužil nejen k fotbalovým zápasům, ale též pro účely ve stejné době vzniklého Sokola, na dohled severně od stadionu. Stadion a sportoviště Sokola vytvářely zelený ostrov uvnitř blokových Vršovic a byly velmi silně provozně i myšlenkově propojeny.

Na konci 60. let 20. století došlo k zákazu používání původní západní dřevěné zastřešené tribuny a v průběhu 70. let vznikla nová železobetonová tribuna, která slouží klubu dodnes (a opět je v havarijním stavu a řeší se, co s ní dále). V průběhu 90. let prošel stadion řadou turbuletních majetkoprávních skandálů, v současnosti patří Městské části Praha 10.

Legendární stadion zažil za téměř 100 let své existence řadu klíčových okamžiků pro velké množství obyvatel Vršovic a celé Prahy 10. V současné době patří Ďolíčku téměř legendární status, s velmi rozsáhlou, po generace budovanou fanouškovskou základnou. Veškeré zásahy do stadionu se těší velkému zájmu a jsou velmi citlivým tématem v rámci obyvatel celé Prahy 10, kteří veškeré případné změny odmítají a zcela pochopitelně trvají na zachování kultovní komorní atmosféry místa a stadionu.

Městská část plánuje mezinárodní architektonickou soutěž na podobu rekonstrukce (novostavby) stadionu, na kterém v současnosti není možné hrát prvoligové zápasy a který neplní i přes velký zájem fanoušků rozsáhlejší městotvornou funkci a neslouží potřebám Vršovické ul.

*foto: bohemkafandres.cz*



• **Vršovické náměstí**

Měřítko a topografie Vršovického náměstí, v čele s bývalou Rangherkou (nazývána Vršovický zámek, následně využívána jako radnice a dnes domov důchodců), je klíčové pro celkový obraz Starých Vršovic.

Mimo Rangherku náměstí lemují Janákův Husův sbor, Vršovická občasná záložna od Antonína Balšánka a Kostel Sv. Mikuláše. Centrum Starých Vršovic, které je součástí dlouhé vinoucí se Moskevské tř., je tak jasně definováno a v současnosti probíhá značně příznivým vývojem (např. nedávná rekonstrukce povrchů Moskevské tř. od atelieru Cigler architekti).

*foto: NPÚ*



• **Vršovické domky**

Poslední pozůstatky původní vesnické struktury Starých Vršovic. Domky v ulici Pod stupni, těsně sousedící s budovou Sokola, pocházejí z počátku 19. století, jejich půdorysná stopa je zanesena už ve stabilním katastru.

V souvisejícím okolí přinášejí pohled na tehdejší měřítko oblasti, které je ve srovnání s okolní blokovou zástavbou velmi drobné.

*foto: František Dostál, Antonín Krakeš st.*





• **Botič**

Potok Botič (spisovná výslovnost :boťič:, lidově místní výslovnost :botyč:) pramení u Čenětic, protéká Průhonicemi, Petrovicemi, Hostivařem, Záběhlicemi, Michlí, Vršovicemi Nuslemi a pod Vyšehradem ústí do Vltavy. Vytváří v okolí svého koryta vnitřní periferii s velmi silným charakterem.

Potok na sebe historicky vázal vesnice a hospodářská stavení, které jsou častokrát do dnešních dob zachována, nebo alespoň přežívá jejich periferní duch, drobné měřítko a značná neformálnost jejich okolního prostředí.

Botič častokrát svým charakterem betonového koryta a nevábné protékající vody připomíná spíše otevřenou kanalizaci, než vodní tok dříve velmi významný pro formaci sídelních území. Na různých místech Botič mizí zcela v uzavřeném potrubí, často na jeho meandrujících ramenech vyrostly celé ulice, slepá ramena byla zasypána. Ale i tyto jeho dnes neviditelné stopy dodnes formují město a způsob, jakým ho používáme.

Stávající zbytky divokého (avšak člověkem značně upraveného) potoka nevyzývají k vycházce, stávají odpadním místem města a jeho charakter postupně mizí. Nicméně i přes to má Botič zásadní kulturní význam u dlouholetých obyvatel Prahy 10, kteří u něj strávili dětství, a působí dodnes až romantickým dojmem. Charakter, který by měl zůstat zachován a dál udržován pro další generace.

*foto: Jonáš Zbořil – Radio Wave*



**\_Charakter – současnost**



Vršovická – Ruská – Bohemians





Pod Stupni





Botič



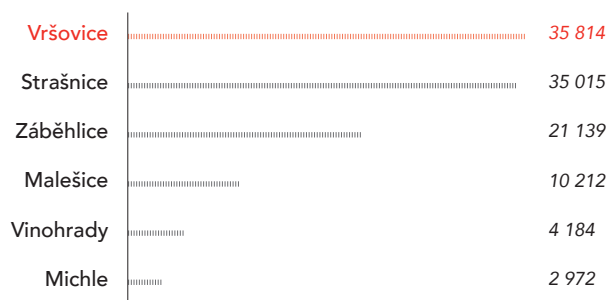


Sokol Vršovice



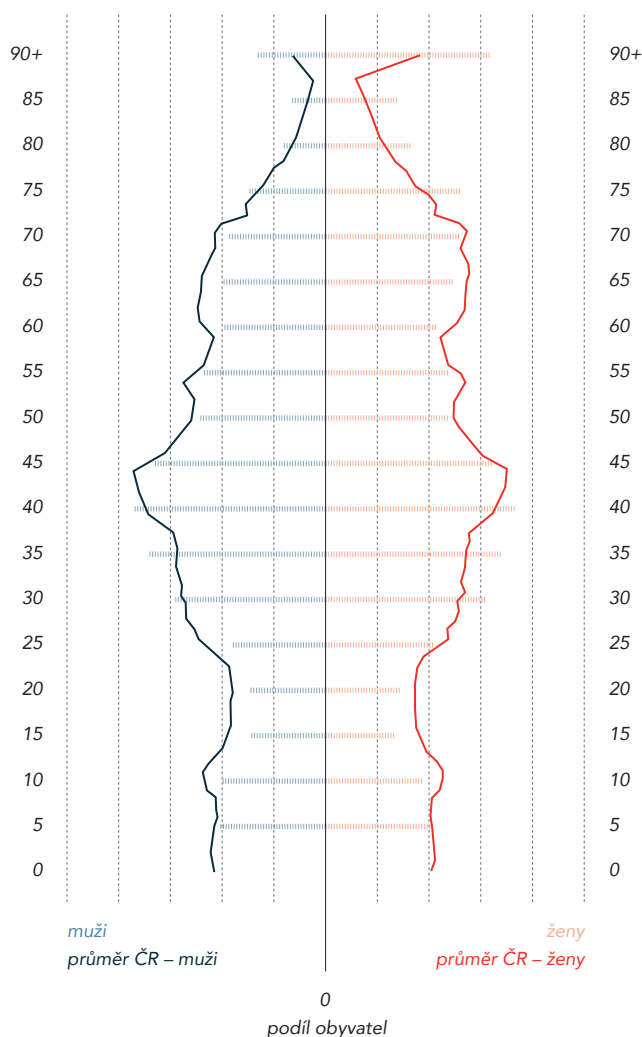
## \_Demografie

Praha 10 má v součtu 110 571 obyv. (2019), které můžeme rozdělit do 6 čtvrtí. Mezi lety 2005 až 2019 stoupl počet obyvatel o 2%, tj. 2 582 osob.<sup>12</sup> Jde o osoby s trvalým pobytem, nebo cizince s povolením dlouhodobého pobytu – tj. osoby, kteří na území Prahy 10 trvale využívají určitou formu bydlení.



graf zastoupení počtu obyvatel mezi jednotlivými čtvrtěmi – ČSÚ

Obyvatelstvo Prahy 10 je v porovnání s Hl. m. Prahou, ale i celorepublikovým průměrem výrazně starší, jak ostatně ukazuje graf. Nejsilnější skupinou jsou obyvatelé středního věku, následovaní seniory. I to vypovídá o vyhledávané, té možné nejčastější, formě bydlení – typu bytu – na území Prahy 10. Průměrný věk obyvatel Prahy 10 činí 43,9 let, což je o 2 roky více než průměr Hl. m. Prahy. Z velkého počtu seniorů je možné odhadovat, že v příštích letech dojde ke generační obměně a tím pádem i změně poptávky po bydlení.<sup>13</sup>



graf zastoupení počtu obyvatel P10 jednotlivých věkových kategorií a porovnání s celorepublikovým průměrem – ČSÚ

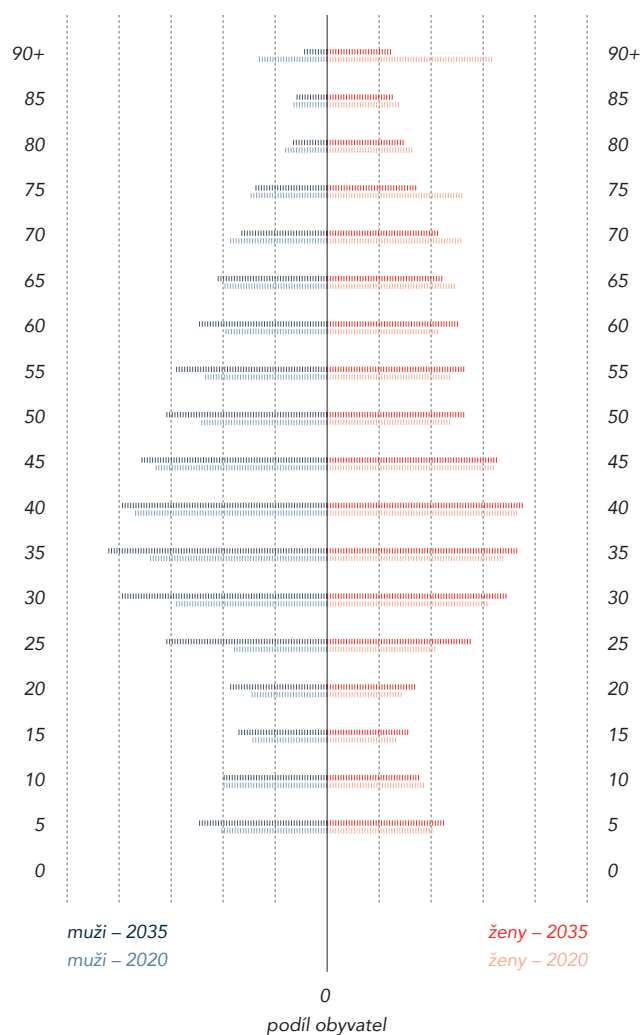
Věková struktura značně předurčuje budoucí vývoj městské části a zejména požadavky po bytové výstavbě. Můžeme očekávat přechod silných ročníků 70. a 60. let do důchodového věku, avšak jejich nahrazení slabší generací, která bude vstupovat do produktivního věku, bude kompenzováno větší mírou migrace (vnitropražská, vnitrostátní, ale i mezinárodní), kterou můžeme do budoucna předpokládat. Předpokládaný průměrný věk bude mírně klesat a to zejména díky silící dětské složce

v demografickém mixu (nárůst až o 46%) a to zejména v předškolním věku vlivem migrace skupin v produktivním věku, která výrazně zvýší porodnost.<sup>14</sup>

Tzn. stárnutí se na území MČ zastaví a stabilizuje. Při vytváření programu nové výstavby je třeba počítat s nejbližším, ale i vzdálenějším budoucím vývojem. Tzn. důraz na ubytování rozšiřujících se mladších skupin (zde je i největší podíl migrace), ale i důraz na ubytování skupin seniorů, které zde budou nadále silné, nicméně výrazně neporostou.

Prognóza vývoje počtu obyvatel v horizontu pro rok 2035 indikuje navýšení na zhruba 131 000 obyv.<sup>14</sup>

Důležitější než počet je však očekávaná věková struktura obyvatelstva, která je stanovena studií perspektivy vývoje obyvatelstva P10 následovně:



graf předpokládaného zastoupení počtu obyvatel P10 jednotlivých věkových kategorií v roce 2035 v porovnání se stávajícím mixem – Perspektivy vývoje obyvatelstva P10

### Resumé:

- větší množství bydlení pro mladší generace (byty pro průměrné rodiny, pro samoživitelky, pro produktivní singles)
- stabilizovaný růst bydlení pro seniory (bydlení s asistencí, sdílené prostory,...)
- flexibilní vícegenerační typologie
- rostoucí poptávka po školských zařízeních a sociální péči

12 – SOUKUP Tomáš; Demografická studie MČ P10; Výzkumy Soukup, říjen 2020, str. 6

13 – SOUKUP Tomáš; Demografická studie MČ P10; Výzkumy Soukup, říjen 2020, str. 10

14 – BURČIN B., ČERMÁK Z., KUČERA T.; Perspektivy vývoje obyvatelstva MČ P10 na období 2009-2035, str. 22

zdroj dat grafů: Demografická studie MČ P10 – ČSÚ

## \_ Sociální jevy a komunita

Praha 10 je jednou z největších městských částí Hl. m. Prahy, nedisponuje však vyloučenou lokalitou, tak jak je definována. Nicméně zejména díky velkému počtu obyvatel disponuje značným množstvím sociálně potřebných domácností, které jsou různým způsobem znevýhodněny na trhu bydlení a práce.

Jde o příjemce státní sociální podpory, dávek pomoci v hmotné nouzi, příjemce příspěvků na péči (s ohledem na zdravotní stav jsou závislí na péči druhých), a jiné sociální péče:<sup>4</sup>

<b>Příjemci státní sociální podpory:</b> (přídavek na dítě, rodičovský příspěvek, příspěvek na bydlení, porodné)	.....	110 571
	..... 65,5 %	72 431
<b>Příjemci pomoci v hmotné nouzi:</b> (příspěvek na živobytí, doplatek na bydlení, mimořádná pomoc)	.....	110 571
	..... 15,7 %	17 386
<b>Příjemci příspěvků na péči:</b> (pro osoby závislé z důvodu zdravotního stavu na péči druhých)	.....	110 571
	..... 35,4 %	39 136

graf zastoupení sociálně potřebných obyvatel na P10  
v poměru k počtu obyvatel P10 – ČSSZ

Sociální problematika se řeší v procesu komunitního plánování sociálních a návazných služeb, který je na Praze 10 realizován od roku 2004.<sup>4</sup> Komunitní plánování rozděluje potřeby obyvatel do 4 skupin:

- A – senioři
- B – osoby se zdravotním postižením
- C – rodina, děti a mládež
- D – osoby ohrožené sociálním vyloučením

V rámci komunitního plánování je vedeno několik slabých stránek v sociální oblasti na Praze 10, např.:

- nízká kapacita podpory rodin s dětmi s hendikepem a seniory
- špatný stav většiny obecního bytového fondu
- nedostupné bydlení pro seniory a rodiny s dětmi
- nedostatečné a nestabilní financování sociálních služeb ze strany státu
- nedostatek prostředků na údržbu a regeneraci bytového fondu
- nekoncepční, neudržitelná a nepředvídatelná politika
- naplněná kapacita jeslí, mateřských školek a rodinných center
- poptávka po aktivitách pro rodiče s dětmi převyšuje nabídku

Jednou z priorit komunitního plánování je podpora rodičovských/mateřských center ve smyslu podpory sladění práce a rodinného života. Jde o komunitní aktivity podporující nejen rodiny v nepříznivé sociální situaci, ale i o takové, které přemostují sociální rozdíly a vytvářejí širší sociální mix.

Tyto centra poskytují aktivity pro rodiče na rodičovské dovolené, které jim pomohou návrat do pracovního života. Slouží ke společnému trávení volného času a vzdělávání. Pomáhají rodičům na rodičovské dovolené neztrácet kontakt s veřejným životem a pomáhají k vzniku zdravých komunit v území. Poskytují komplexní podporu a patří mezi nejvíce žádané sociální služby, ačkoliv nepodléhají žádnému zákonu o školských zařízeních. Jsou určeny pro rodiny s dětmi od 1 do 6 let, kde jsou podle věku rozděleny do skupin, nabízejí celodenní program pro rodiče i děti, péči kvalifikovaných pracovníků a celodenní stravování. V současné době nabízejí spolky, občanská sdružení a neziskové organizace s podporou Městské části pouze 55 míst pro výše uvedené skupiny.<sup>15</sup>

### Resumé:

- dostupné bydlení pro seniory a rodiny s dětmi
- rodičovská/mateřská centra
- komunitní trávení volného času
- dostupnost služeb pro široký mix sociálních skupin



### Komunitní centra a místa setkávání obyvatel Vršovic:

- **Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci**

*Sámova 7, Vršovice*

Široké spektrum sociálních služeb a aktivit. Zejména jsou zde provozovány tzv. dětské skupiny pro děti věku 1–4 let.

- **Klub vzájemné a všestranné pomoci, o. p. s. Seniorbox**

*Kodaňská 11, Vršovice*

Disponuje čítárnou, občerstvením, kurzy práce na PC, hudební a jiné kulturní večery, fitness, poradenství (finanční, sociální, právní, apod.).

- **Svaz důchodců na Praze 10**

*Na Louži 19, Vršovice*

Volnočasové aktivity seniorů, přednášky, koncerty, hromadné vycházky, výlety, oslavy, lázeňská léčba.

- **YWCA**

*Klubovna Husova sboru, Vršovice*

Centrum pro aktivní seniory, setkávání, společné výlety, oslavy svátků.

- **Svaz tělesně postižených, organizace Praha 10**

*Murmanská 13, Vršovice*

- **Školička Grébovka**

*Rybalkova 33, Vršovice*

Dětské skupiny, rozvoj individuality a vědomostí dětí, každodenní pobyt v přírodě, vzdělávací programy.

- **Vršovické divadlo MANA**

- **Galerie Deset**

- **Městská knihovna v Praze – Dům čtení**

- **Café v lese**

- **Kino Pilotů**


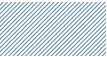

- **Strašnické divadlo**

**\_Bydlení****Základní statistika P10 (2021)**

Počet obyvatel Prahy 10:	109 336
Počet bytových jednotek P10:	55 860
Počet bytů pronajímaný soukromníky:	–
Počet bytů v obecním vlastnictví:	3 315
Průměrná výše nájmu za m <sup>2</sup> :	293, – Kč
Průměrná prodejní cena za m <sup>2</sup> :	122 459, – Kč
Průměrná velikost nájemního bytu:	54 m <sup>2</sup>
Průměrná velikost vlastnického bytu:	69 m <sup>2</sup>
Průměrný měsíční nájem:	15 822, – Kč
Průměrná pořizovací cena bytu:	8 449 671, – Kč
Průměrná mzda:	37 839, – Kč
Počet lidí bez domova:	–

Praha 10 disponuje nadprůměrně velkým obecním bytovým fondem. Většina obyvatel žije v bytech, jejichž velikosti jsou podprůměrné oproti pražskému průměru. Průměrný obyvatel Prahy 10 tím pádem vydává měsíčně za bydlení méně než je celopražský průměr. Vlastnické bydlení je na Praze 10 lehce dražší, než je celopražský průměr – jde zejména o zvyšování vlivem lukrativních lokalit jako jsou Vinohrady.

Většina obytných domů v oblasti Vršovic jsou bytové domy a velmi malé procento domů rodinných a polyfunkčních. Struktura zástavby je většinou bloková s několika solitérními objekty buď z doby před začátkem 20. století, nebo naopak novostaveb ze současnosti. Průměrné stáří bytového fondu ve Vršovicích je kolem 70ti let s největší skupinou vystavěnou mezi lety 1920-1960.

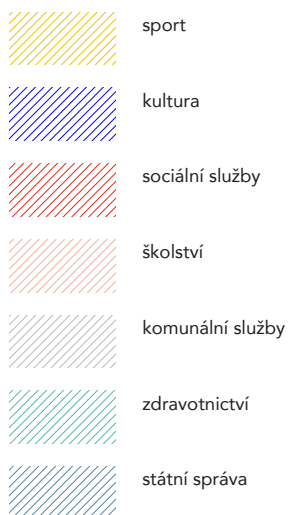
	bytové domy
	rodinné domy
	polyfunkční objekty s převahou funkce bydlení





## \_Vybavenost

Staré Vršovice patří k dobře vybaveným oblastem Městské části Praha 10. Území Ďolíčku se nachází ve sportovně-rekreační oblasti, která disponuje velkým množstvím veřejně přístupných sportovišť. V oblasti se nevyskytují žádná rozsáhlejší kulturní zařízení, která by byla vedena v patrnosti, kultura se zde odehrává především v menších soukromých zařízeních – kluby, hospody. Území je bohaté na sociální služby a školství – domov důchdců, základní škola, základní umělecké školy. Úroveň vybavení zdravotnickými službami je průměrná, odpovídající hustotě obydlí.

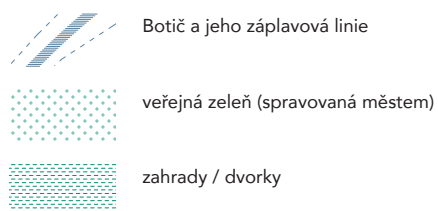


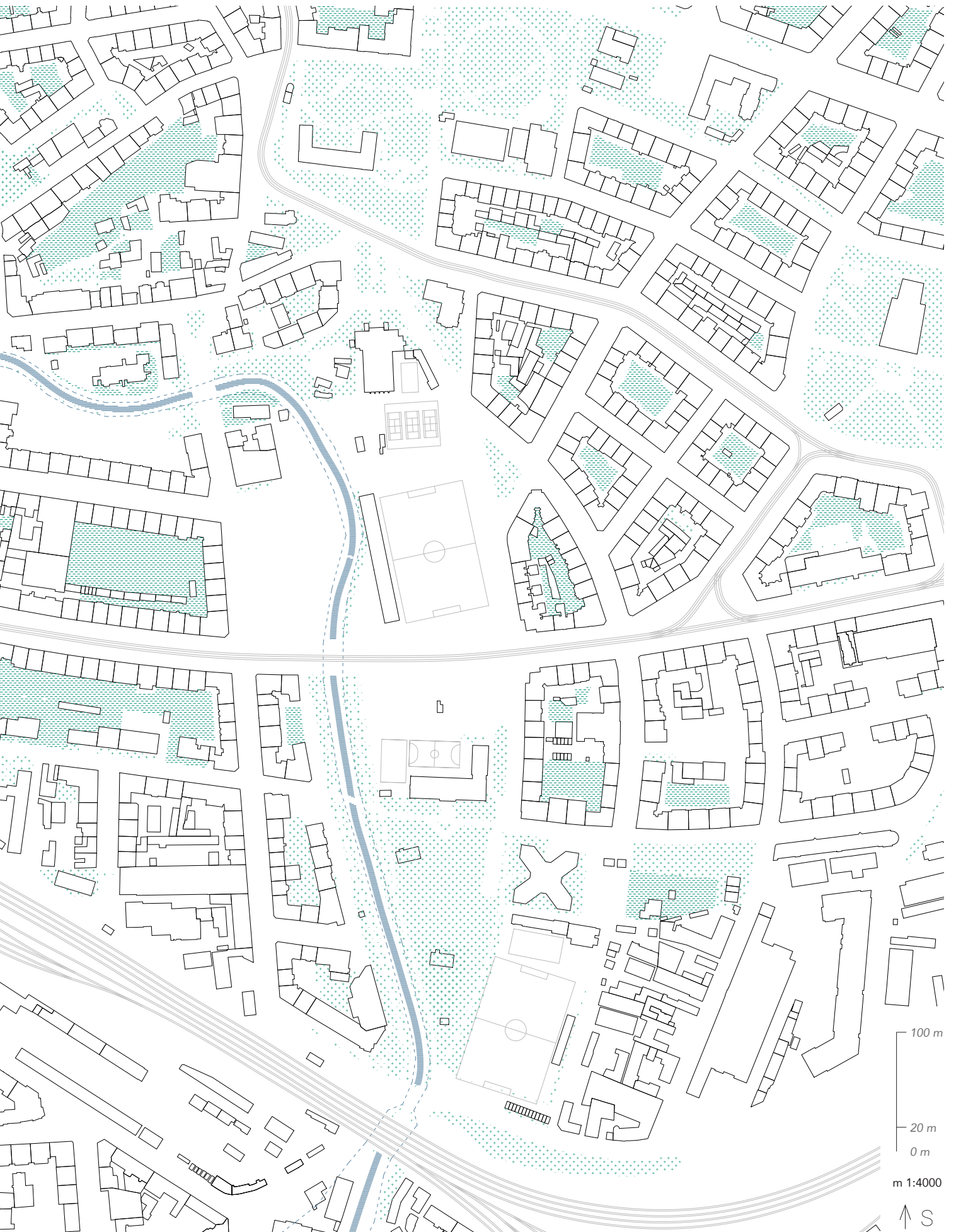


## \_Modro-zelená infrastruktura

Území Starých Vršovic je bohaté na veřejně přístupnou a zejména kvalitní zeleň. Rozsáhlé parky jako jsou Havlíčkovy sady (Grébovka) a Heroldovy sady přitahují obyvatele z širokého okolí a vytvářejí příjemné životní prostředí v rámci čtvrti. Větší ulice disponují stromořadími a většina vnitřních dvorů a zahrad je rovněž zelená, to přispívá k dobrým podmínkám vsaku dešťové vody v území.

Územím protéká významný krajinný prvek potoku Botič, který slouží jako hlavní sběrný kanál srážkových vod, nicméně nevytváří velké riziko ani z hlediska padesátileté vody, kdy zůstává pozice jeho zvýšené hladiny v rámci koryta potoka.





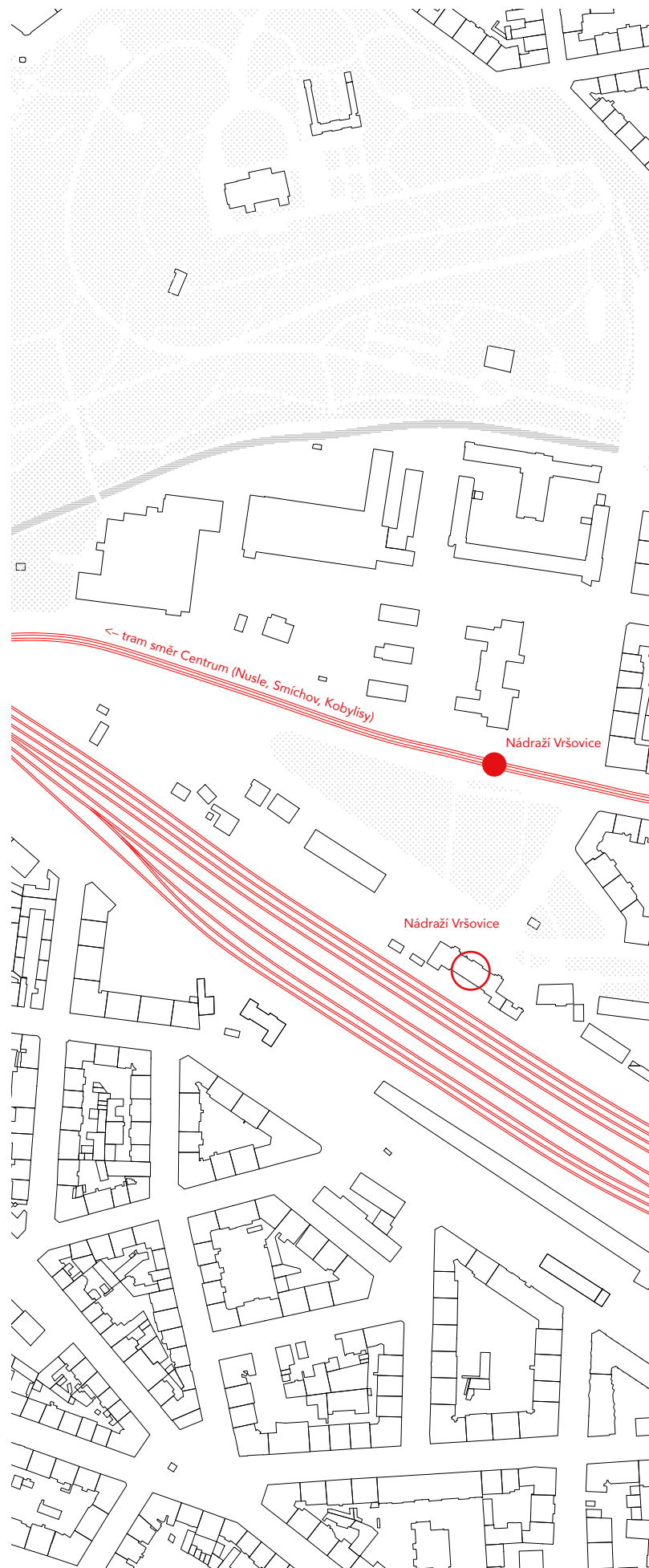
## \_Doprava

Území Starých Vršovic je napojeno na kvalitní Městskou hromadnou dopravu. Územím procházejí dvě zásadní tramvajové linky z centra města (Řepy, Kobylisy, Smíchov, Nusle, Nové město) směrem do Strašnic a Hostivaře. Pár stanic tramvaje dělí území od stanic metra (Strašnická, Náměstí míru, Karlovo náměstí, I.P. Pavlova). V budoucnu potenciál nově vznikající linky metra D se stanicí na Náměstí bratří Synků (vzdáleno 3 stanice tramvaje).

Místem prochází vysokorychlostní železniční koridor Praha → Benešov → Brno. Nádraží Vršovice prochází v současné době rozsáhlou renovací a má potenciál vzniku důležitého dopravního hubu v území. Z Nádraží Vršovice každých 30 minut (ve špičce 15 minut) vyjíždějí vlaky linek S směrem na Hlavní nádraží (5 minut jízdy do centra města), ale i směrem z centra (Uhřetěves, Říčany, Benešov).

Ulice Vršovická je kapacitní tepnou pro automobilovou dopravu, která se na území Edenu – Bohdalce napojuje na Městský okruh (Jižní spojku). V území nevznikají rozsáhlé dopravní komplikace a řada ulic již proběhla procesem zklidňování (ul. Moskevská), nebo je pro zklidnění dopravy vhodná.

Územím rovněž projíždí nízkokapacitní autobusová doprava linek 124 a 139 propojující území se stanicí metra Želivského a jihovýchodním městem (Komořany, Zelený pruh).



železniční stanice / nádraží

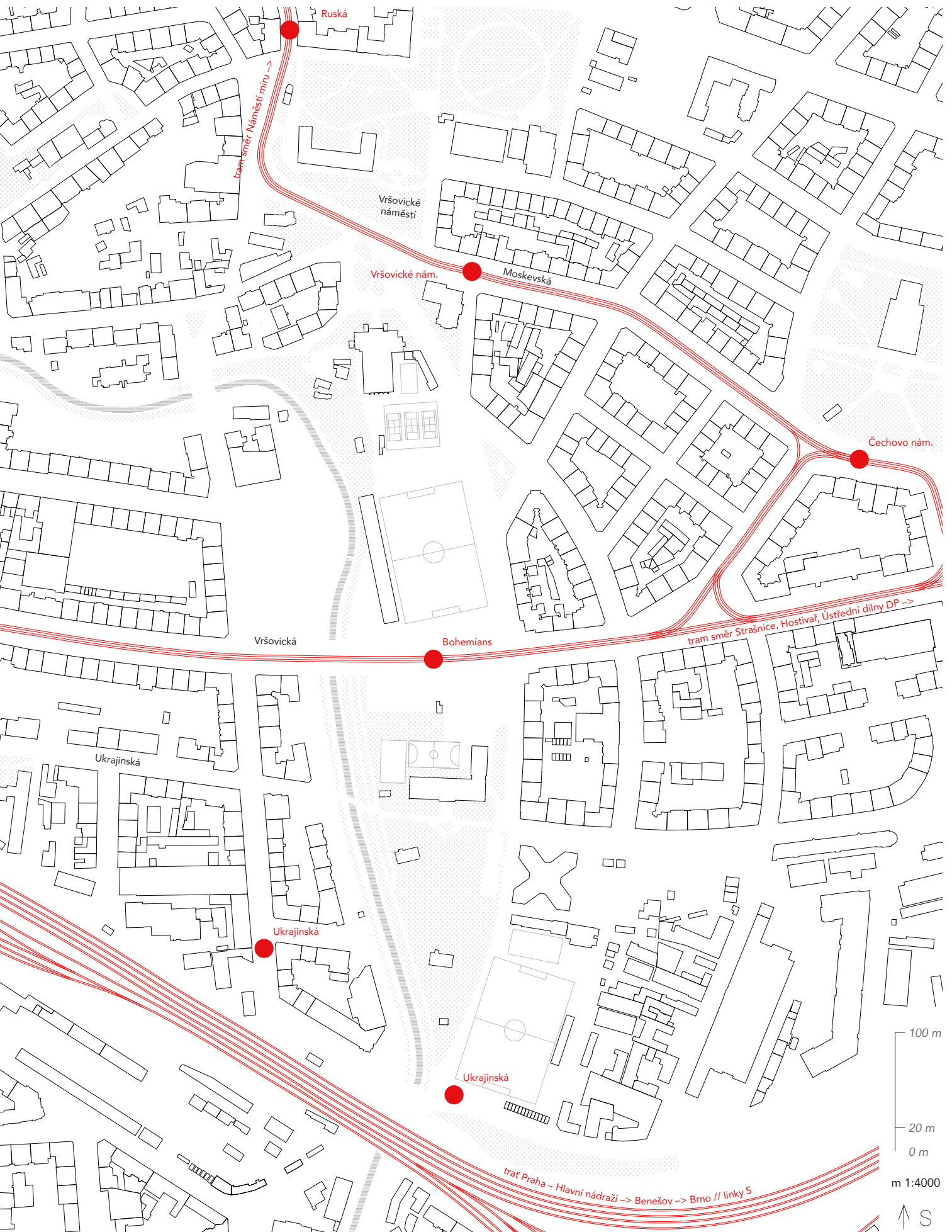


povrchová stanice tramvaje / autobusu



kolejová doprava – tramvaj, vlak, linky S





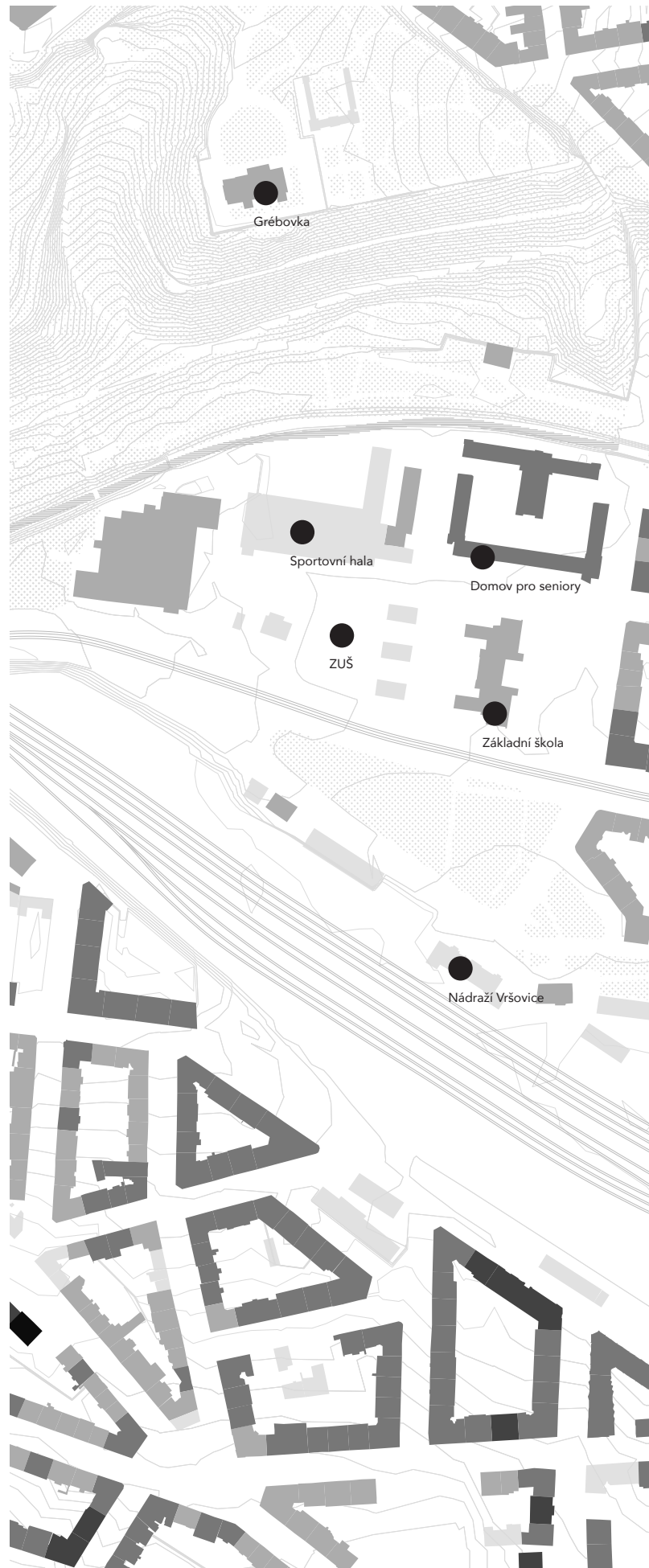
## \_Topografie a vystavěné prostředí

Topografický obraz Straých Vršovic je především definován zahloubeným korytem potoka Botiče jako nejnižšího místa celého území v kontrastu s výrazným převýšením Havlíčkových sadů s vinohradem Grébovka.






Směrem od Vršovické třídy severně území výrazně stoupá směrem k Vinohradům, kde Vršovické náměstí na půlce cesty vytváří určitou rovinnou platformu, která se historicky stala epicentrem vývoje Vršovic.

Řešené území, jak již jméno napovídá, je skutečným Dolíčkem celého území pod budovou Sokola, od kterého je možné přehlédnout celou lokalitu a mít ji „jako na dlaní“. Topografie místa – dolíku – předurčuje formu možné nové výstavby a je nutné v rámci okolí tuto topografii respektovat.

S tím souvisí i horizont vystavěného prostředí, který se vyznačuje podlažností od nejstarších 2 podlažních drobných domků po vyšší klasické činžáky o 6 – 8 nadzemních podlažích. S jejich výškami souvisí i celkové měřítko vystavěného prostředí – viz další kapitola.

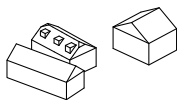


### Podlažnost objektů:

	≤ 2 nadzemní podlaží
	≤ 4 nadzemní podlaží
	≤ 6 nadzemní podlaží
	≤ 8 nadzemní podlaží
	≤ 10 nadzemní podlaží
	≤ 12 nadzemní podlaží



## \_Měřítko vystavěného prostředí

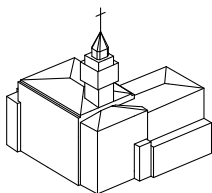


### • Vršovické domky

19. století

rostlá struktura – vesnická

půdorysný rozměr objektů: (3x) 15 x 7 m  
 výška objektů: 7 m  
 zastavěná plocha: 340 m<sup>2</sup>

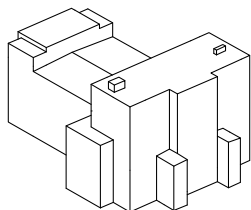


### • Husův sbor

1930

solitér, autoři Pavel Truksa, Pavel Janák

půdorysný rozměr: 32 x 34 m  
 výška: 38 m  
 zastavěná plocha: 870 m<sup>2</sup>

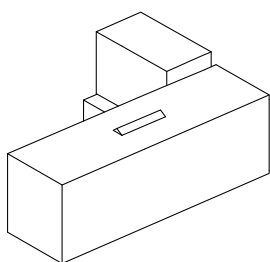


### • Sokol – Vršovice

1933

solitér, autoři: Alois Dryák, Jaroslav Polívka

půdorysný rozměr: 50 x 40 m  
 výška: 29 m  
 zastavěná plocha: 1880 m<sup>2</sup>

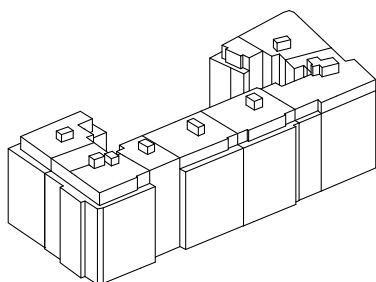


### • Gymnázium Přípotoční

1961

solitér, typová škola

půdorysný rozměr: 65 x 48 m  
 výška: 23 m  
 zastavěná plocha: 1850 m<sup>2</sup>

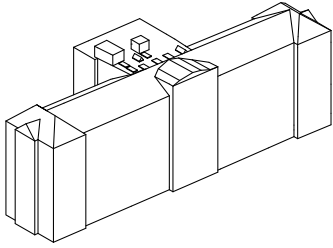


### • Blok Vršovická x Petrohradská

začátek 20. století

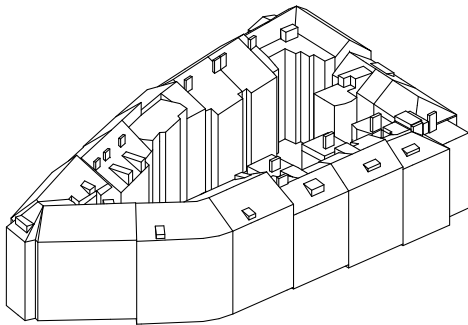
bloková struktura

půdorysný rozměr: 90 x 40 m  
 výška: 24 m  
 zastavěná plocha: 2300 m<sup>2</sup>



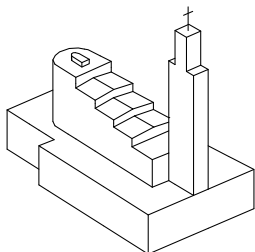
• **Koh-I-Noor Waldes**  
1920  
*industriální architektura*

půdorysný rozměr: 90 x 18 m  
výška: 30 m  
zastavěná plocha: 1900 m<sup>2</sup>



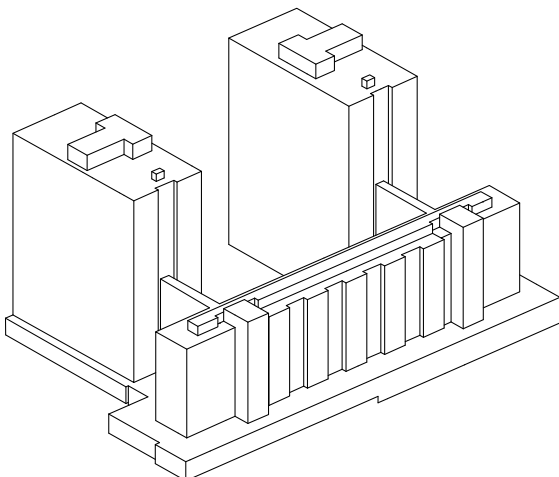
• **Blok Vršovická x Orelská**  
začátek 20. století  
*bloková struktura*

půdorysný rozměr: 80 x 130 m  
výška: 28 m  
zastavěná plocha: 4800 m<sup>2</sup>



• **Kostel Sv. Václava**  
1927  
*solitér, autor: Josef Gočár*

půdorysný rozměr: 30 x 60 m  
výška: 53 m  
zastavěná plocha: 1600 m<sup>2</sup>



• **Blok polyfunkčního objektu Vlasta**  
70. léta 20. století  
*modernistický polyfunkční blok*

půdorysný rozměr: 115 x 85 m  
výška: 61 m  
zastavěná plocha: 210 m<sup>2</sup>

**\_SWOT****• Silné stránky**

- charakter místa
- dopravní dostupnost
- občanská vybavenost
- technická infrastruktura
- přírodní prostředí (parky, veřejná zeleň, Botič)
- stabilní majetkoprávní vztahy (velké území patřící MČ)

**• Slabé stránky**

- nekultivovanost prostředí
- bez přístupu k Botiči
- nepřístupné a neprostopné území okolí Bohemians, Sokolovny a meandru Botiče

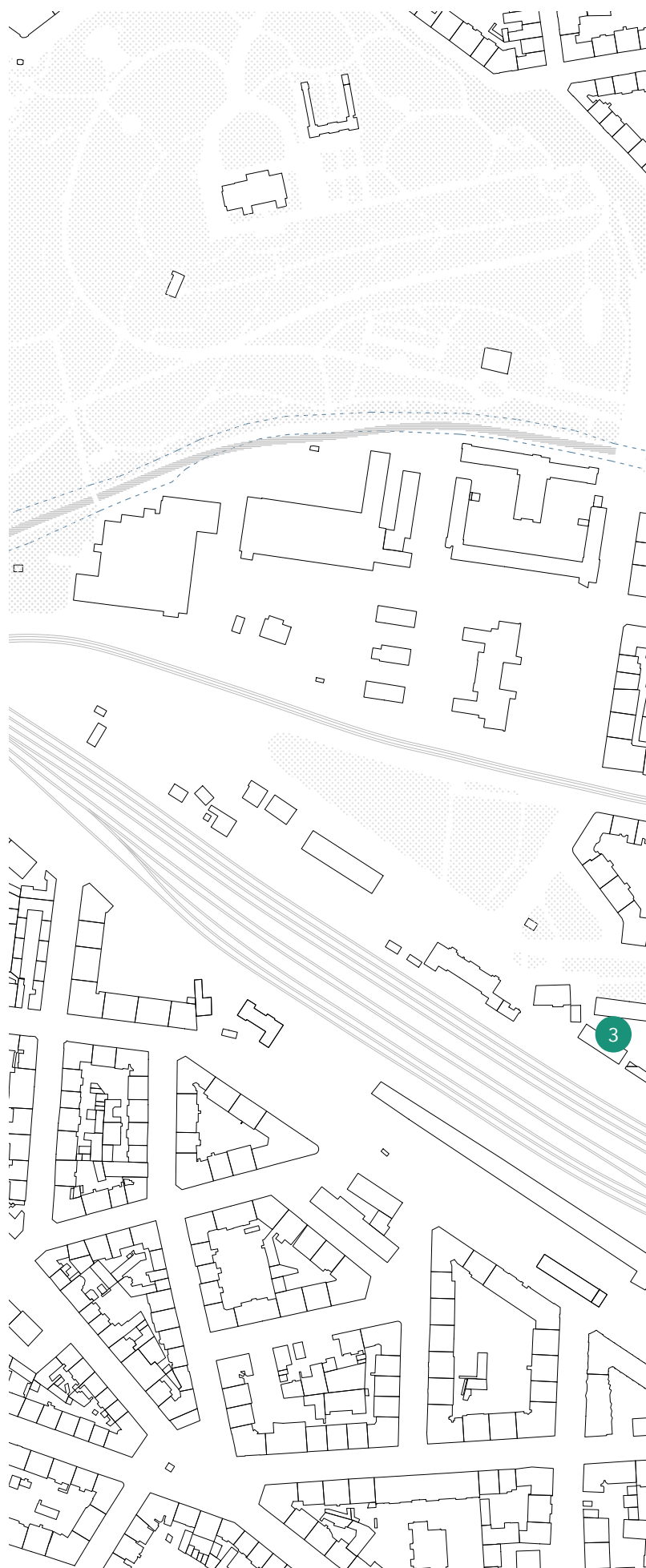
**• Příležitosti**

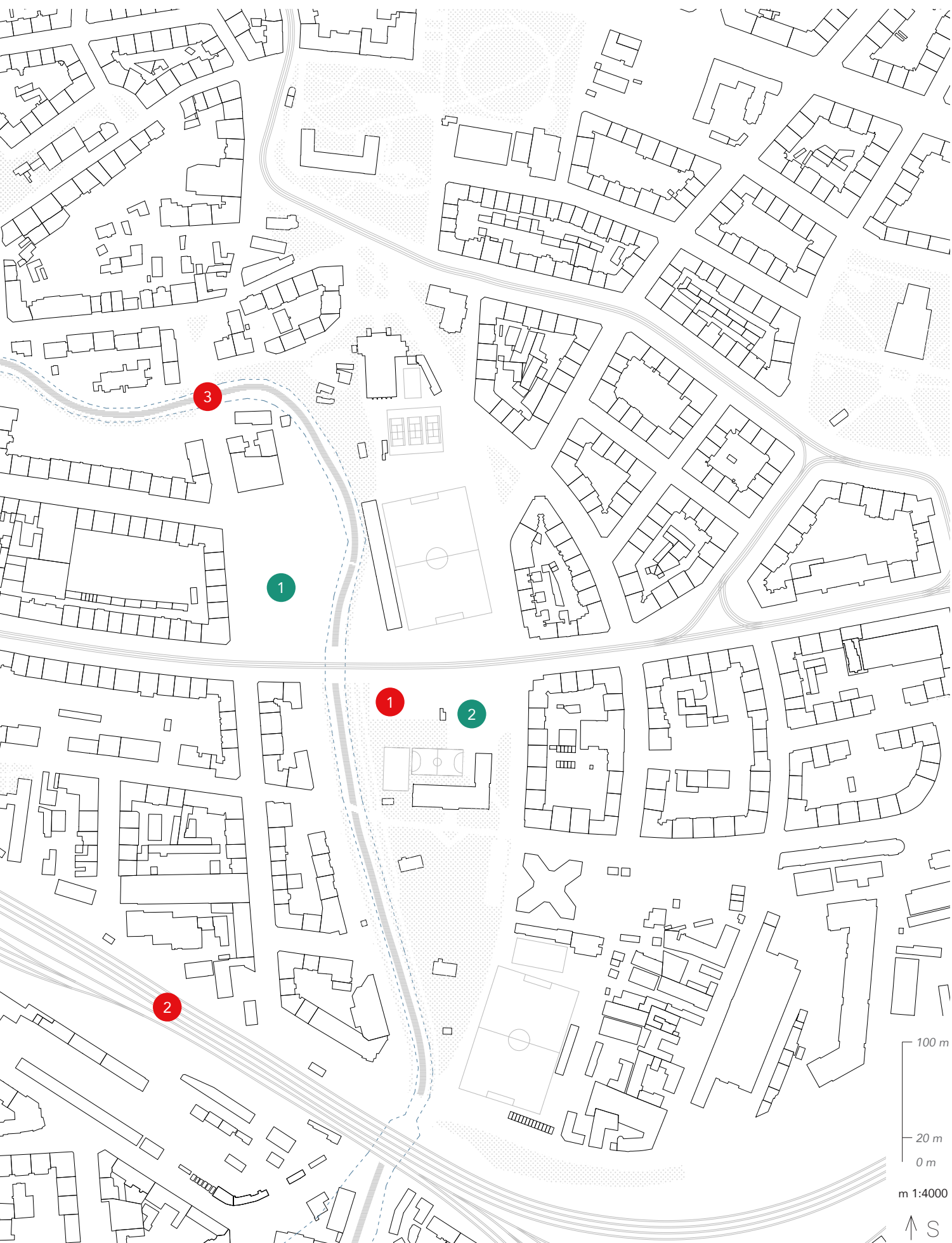
- posílení významu oblíbené městské lokality
- vznik propojeného přírodně–rekrečního pásu podél Botiče

- 1 – nová městská výstavba v oblasti bývalé tvrzi
- 2 – nová městská výstavba v oblasti gymnázia
- 3 – nová městská výstavba v oblasti Vršovického nádraží

**• Hrozby**

- území součástí památkové rezervace
- 1 – záchytná nádrž Přípotoční může zabránit dalšímu rozvoji
  - 2 – hluk od vysokorychlostní trati
  - 3 – záplavové území Botiče









# Návrhová část

## \_Urbanistické řešení území – koncept

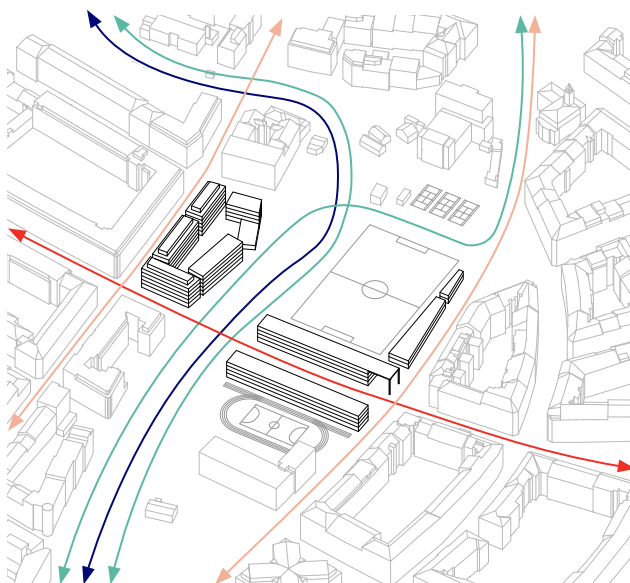
### • Struny

**Červená struna** Vršovické ul. je městskou třídou vázající na sebe největší množství dopravy, služeb a života. Zůstává zásadní městskou tepnou ve své stávající podobě a kapacitě.

**Modrá struna** Botiče propojuje rozsáhlou část Prahy a váže na sebe zajímavá a silně charakteristická místa přírodního charakteru a velkým potenciálem rekreace.

**Zelené struny**, probíhající územím od Bohdalce podél Botiče směřující přes Grébovku do Nuslí a dál na nábřeží, se v území Ďolíčku kříží a propojují důležité městské parky od Hostivaře až do Vinohrad (Hostivařský lesopark, Jezerka, Dannerův park, Heroldovy sady, Bezručovy sady, Jiřího z Poděbrad, Riegerovy sady, a dále).

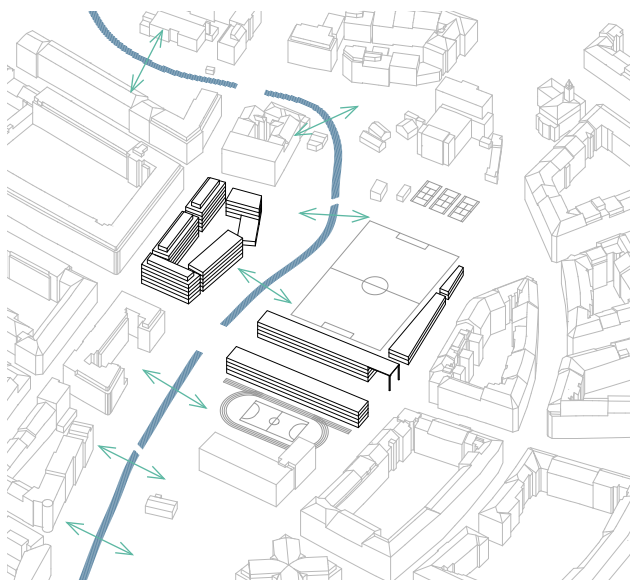
**Oranžové struny** představují historicky dané cesty ulic Sportovní a Petrohradská, které v minulosti definovaly Staré Vršovice a mají silný potenciál jako důležité kulturní propojky ulic Moskevská a Vršovická.



### • Okolí Botiče

Botič na sebe váže převážně nedotčené přírodní prostředí a stavby malého měřítka a vesnického charakteru.

V okolí Botiče vzniká přírodní lineární park, který může na přiléhající území reagovat různou intenzitou rozhraní – může být striktně technicky utažen, ale může se přelévat i dovnitř jednotlivých okolních bloků (navržené bloky = otevřené bloky).



### • Dělení na řešené bloky

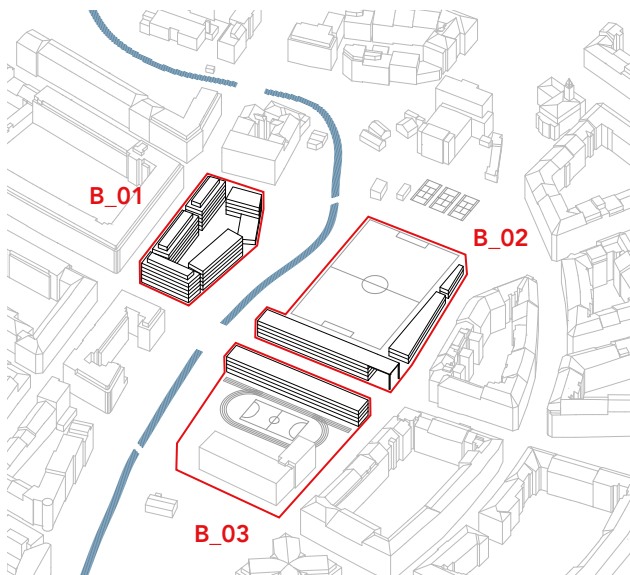
Území Ďolíčku je převážně ve vlastnictví MČ Prahy 10. Jeho řešení do budoucna je uvažováno jako jeden celek.

Území je však možné rozdělit do tří samostatně řešených bloků, které mají své dané parametry a danou funkci.

**B\_01** – Obytný polyfunkční blok

**B\_02** – Fotbalový stadion Bohemians

**B\_03** – Areál gymnázia Přípotoční



- **Rytmus uliční čáry Vršovické tř.**

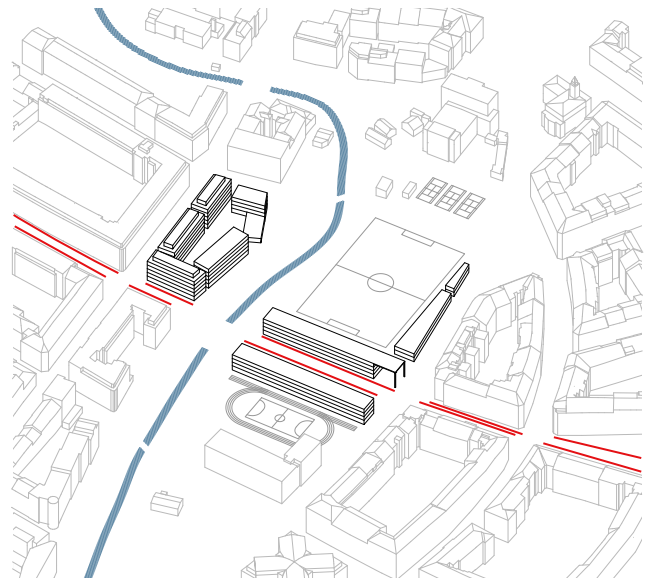
Dodržení rytmu proměnlivých charakterů městské třídy Vršovické:

*Dlouhý – krátký – dlouhý – krátký.*

*Uzavřený – otevřený – uzavřený – otevřený.*

*Polyfunkce – monofunkce – polyfunkce – monofunkce.*

a další.

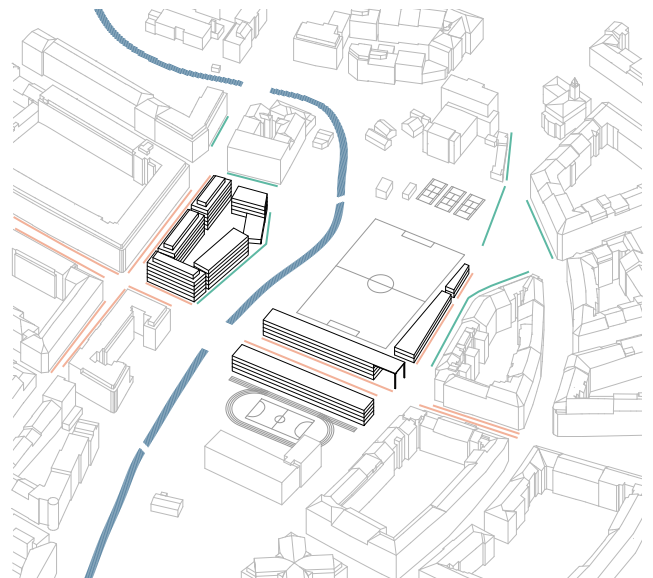


- **Oživení území**

Oživení území „mrtvých“ míst území různými typy uličního parteru.

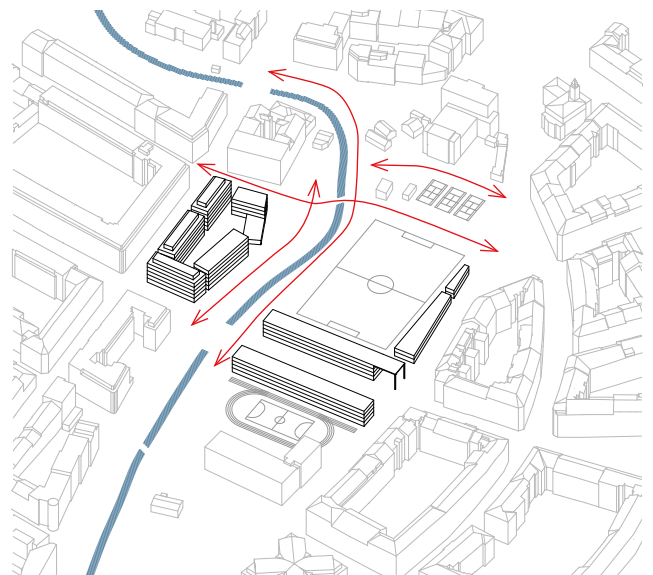
**Aktivní velkoměstský uliční parter** – kavárny, hospody, obchody, pekárny, služby).

**Zklidněný uliční parter** – sport, komunita, návaznost na přírodní prostředí



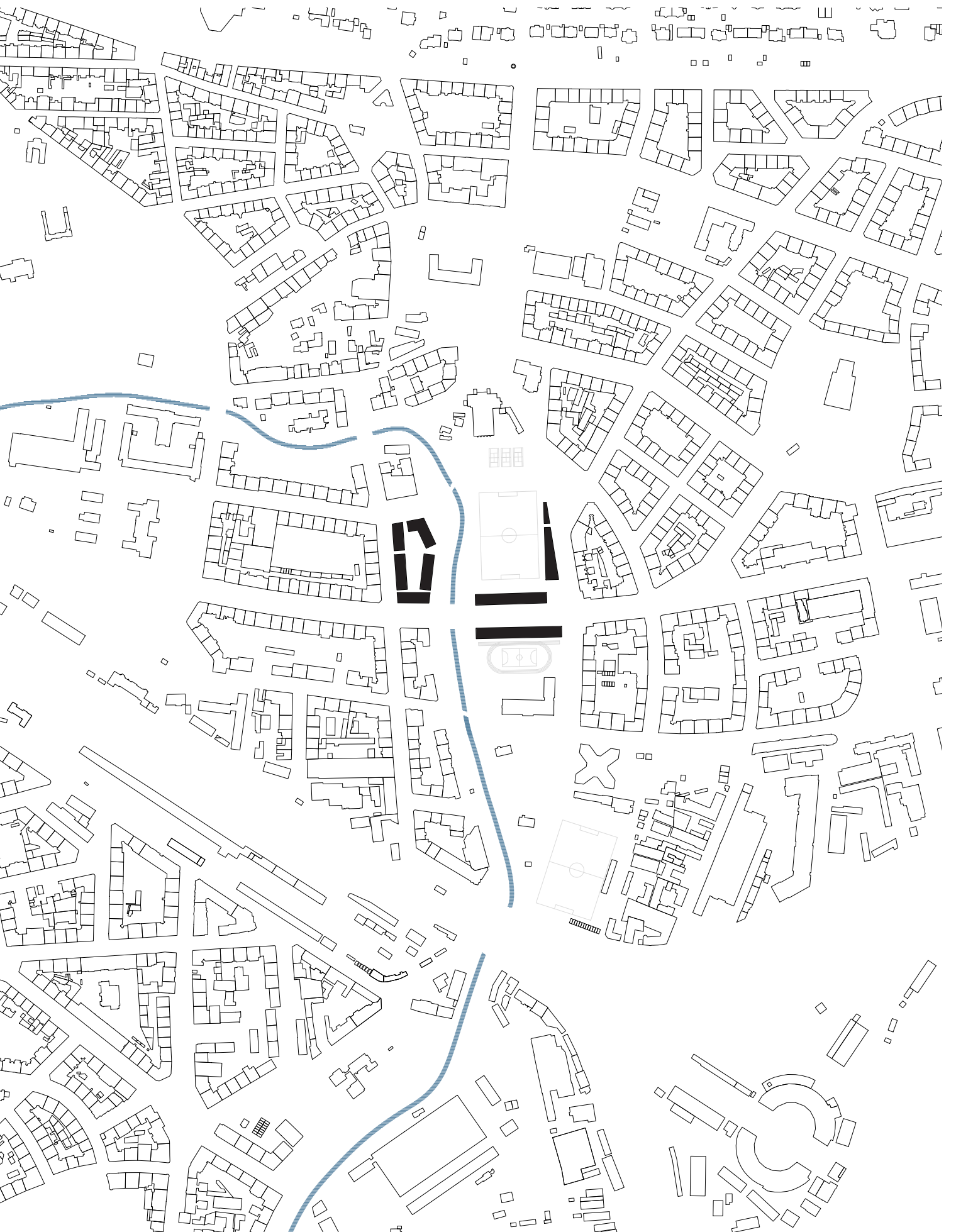
- **Zprůchodnění území**

Zprůchodnění předtím nedostupných a nepřístupných míst.



**\_Urbanistické řešení území – schwarzplan**





**\_Urbanistické řešení území – situace / dělení na bloky**

## • Bloky

## • Hlavní prvky:

**B\_01 – Obytný polyfunkční blok**

rozloha: 4572 m<sup>2</sup>  
 koeficient zastavěnosti: 57%  
 max. podlažnost: 5+1

doporučené využití:

*komunitní bydlení, městské byty, družstevní byty, byty pro seniory, komunitní/rodinné centrum, aktivní parter*

*– dořešení tohoto bloku je dalším předmětem diplomové práce*

*pěší/cyklo trasa podél Botiče  
směr Folimanka*

*pěší/cyklo trasa za hřištěm*

*oživený Dannerův park aktivním  
parterem a sezením*

*nový můstek přes Botič*

*„náměstíčko“ s parterem  
kavárny komunitního centra*

**B\_02 – Fotbalový stadion Bohemians**

rozloha: 14913 m<sup>2</sup>  
 koeficient zastavěnosti: 20%  
 max. podlažnost: 4

doporučené využití:

*ligový fotbalový stadion s otevřenou tribunou, budova s ubytováním a zázemím pro hráče a tým, hospoda, prodejna, aktivní parter*

*– tento blok není dále řešen*

*pobytové schody s přístupem k  
Botiči*

*pěší/cyklo trasa podél Botiče s  
rozšířeným prostranstvím*

*otevřený vnitroblok*

*zastřešený veřejný prostor  
(čekání před zápasem,..)*

**B\_03 – Areál gymnázia Přípotoční**

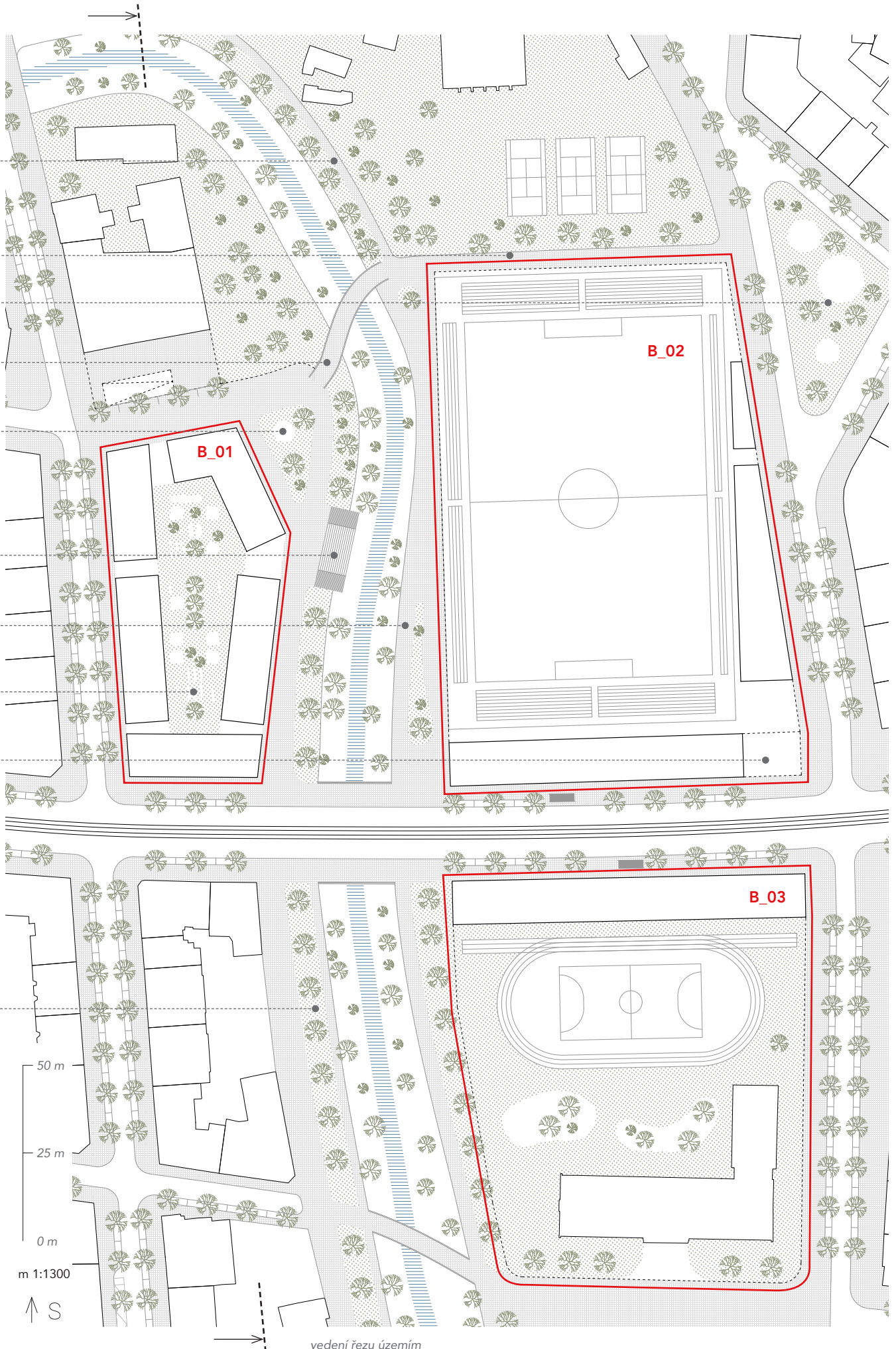
rozloha: 11 808 m<sup>2</sup>  
 koeficient zastavěnosti: 30%  
 max. podlažnost: 4

doporučené využití:

*dostavba školní budovy (aula, tělocvičny, posilovna, plavecký bazén) a školního hřiště (hřiště na míčové hry, běžecký okruh, běžecký pruh délky 100 m)*

*– tento blok není dále řešen*

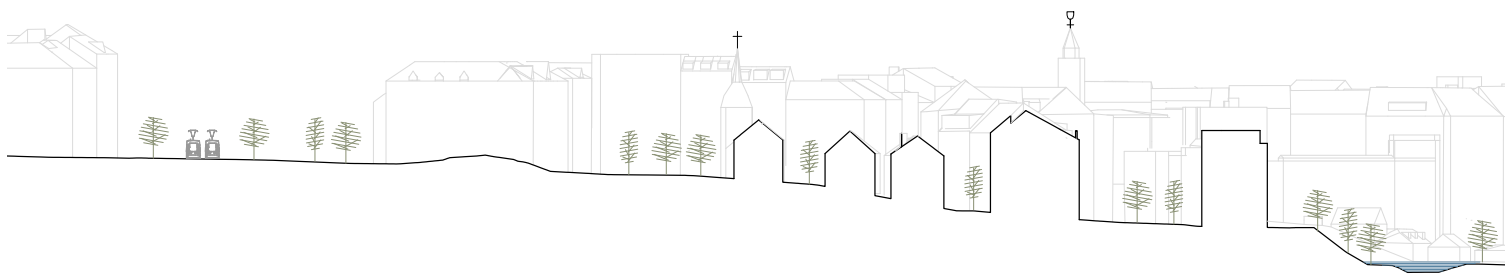
*spojitý liniový park podél koryta  
Botiče*



vedení řezu územím

## \_Urbanistické řešení území – řez územím

směr sever



ul. Moskevská

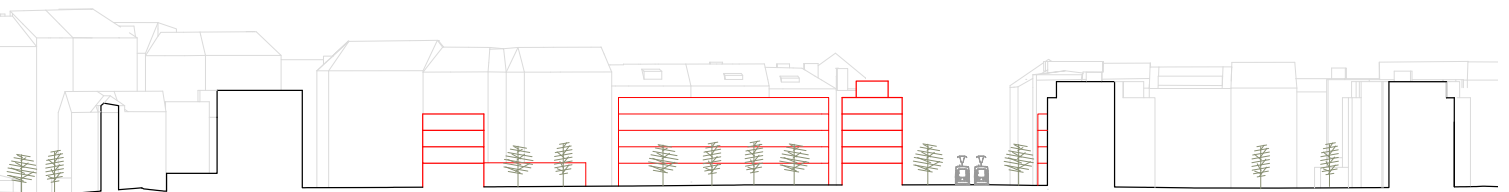
Kostel sv. Mikuláše

Husův sbor ve Vršovicích

meandr koryta Botiče + liniiový park



směr jih

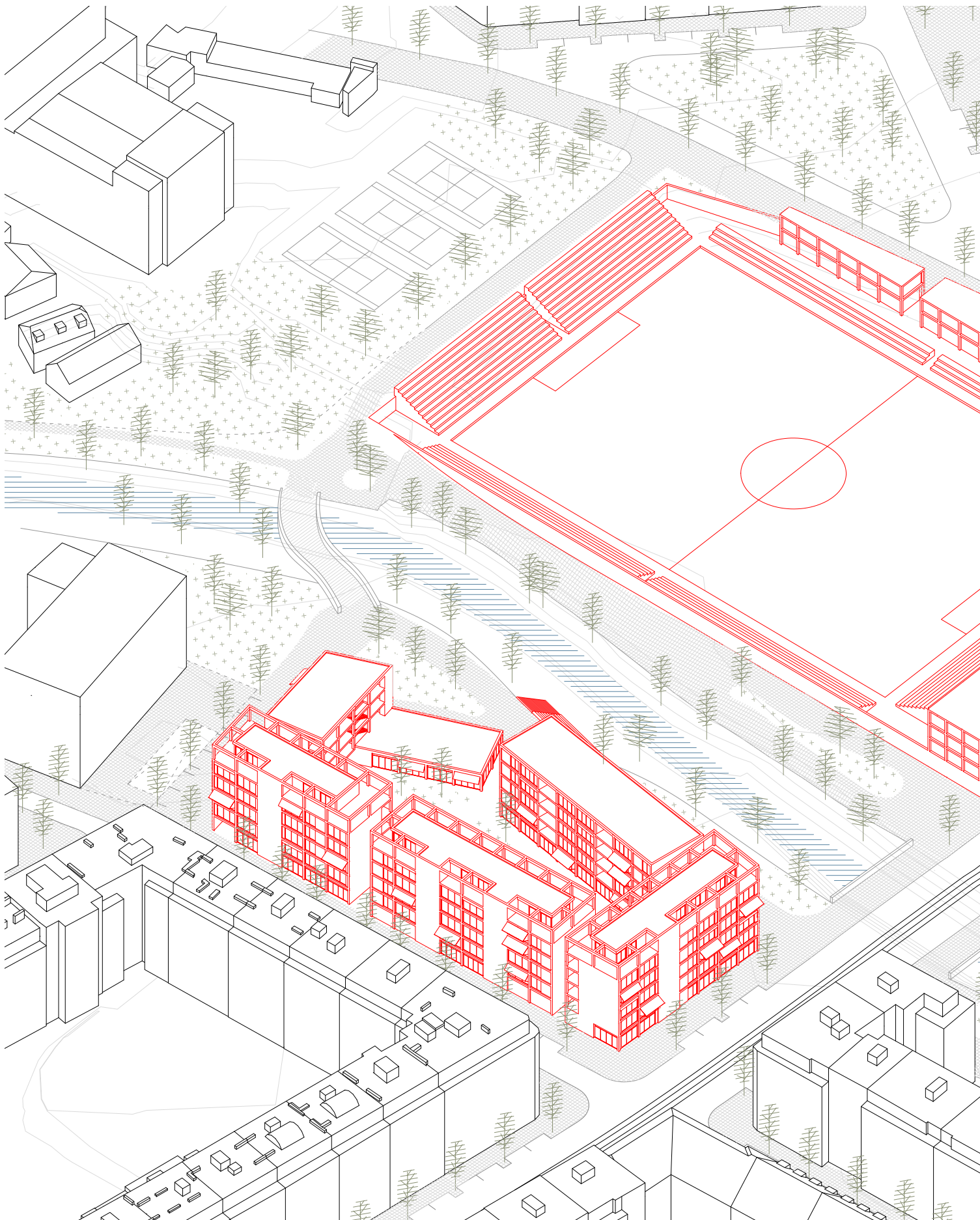


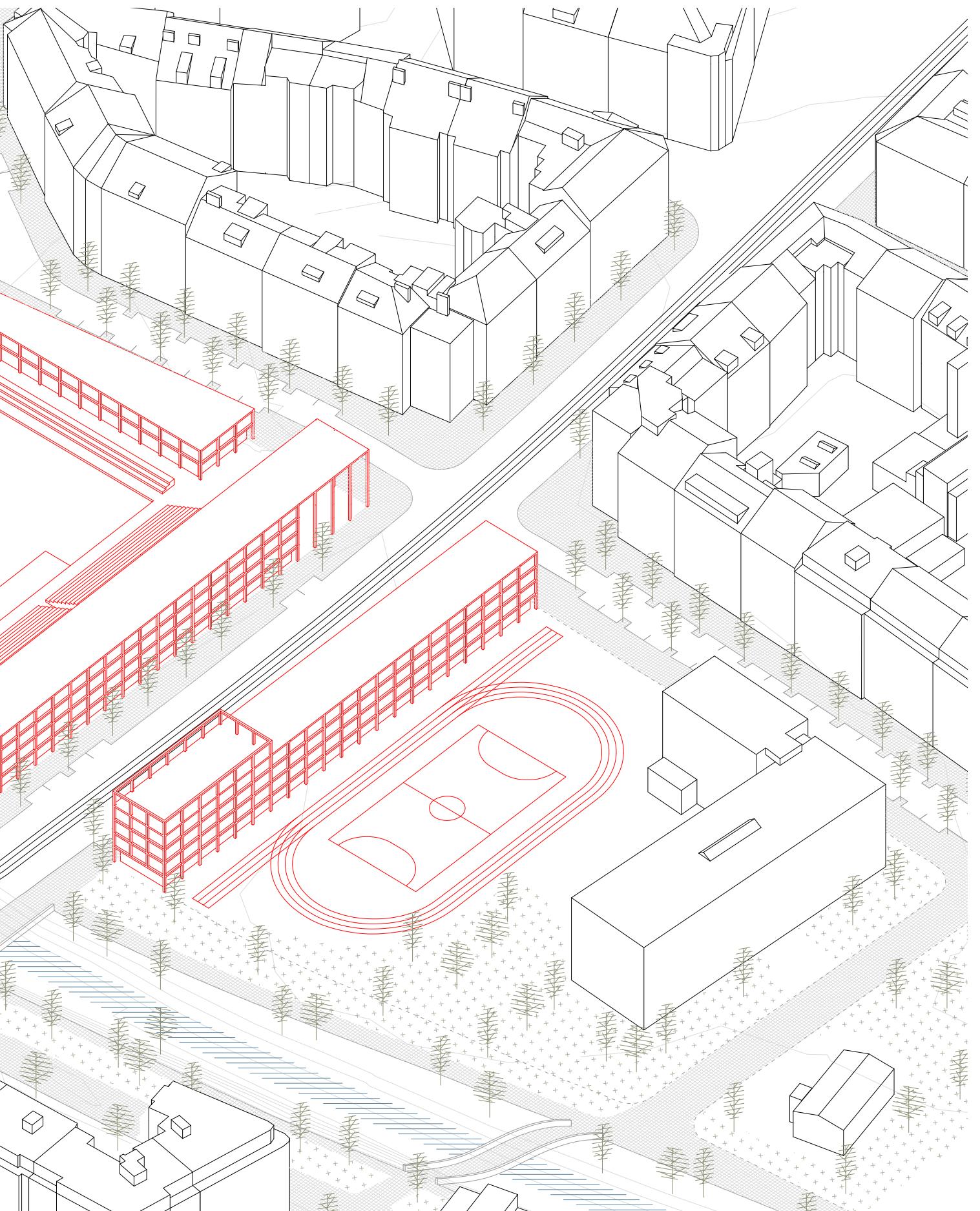
Vršovické domky

Blok B\_01

ul. Vršovická

**\_Urbanistické řešení území – axonometrie**





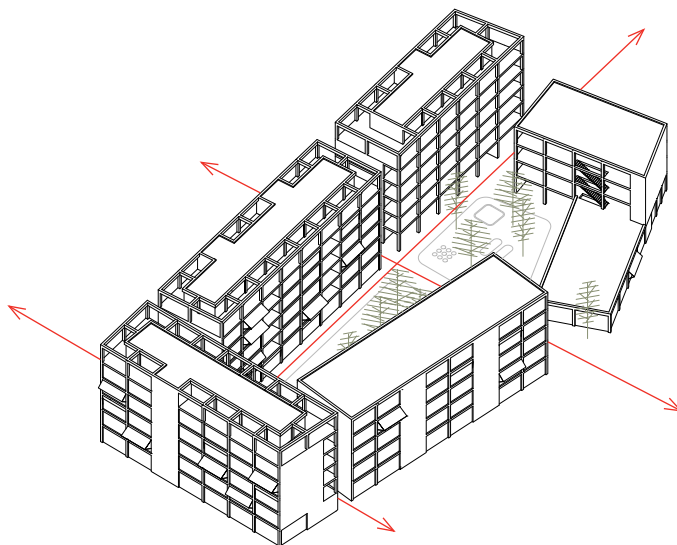
## Blok\_01 – koncept

### • Otevřený blok

Forma otevřeného bloku odpovídá okolní zástavbě. Směrem k uličním čarám hlavních os v území je blok formální a pevný. Směrem k Botiči, liniovému parku se rozvolňuje, je méně formální.

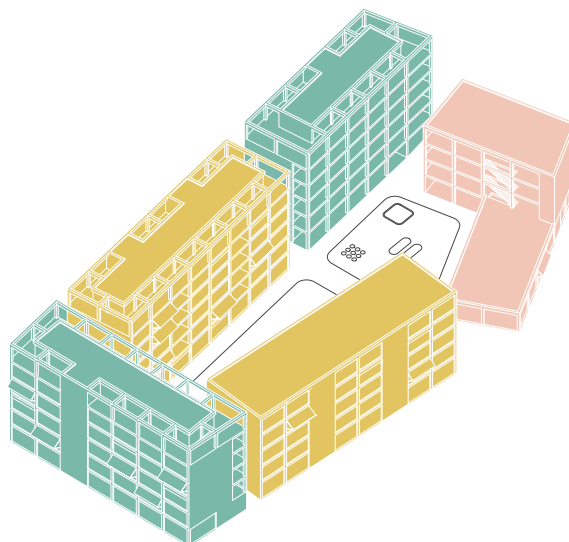
Blok otevírá svůj vnitroblok návštěvám (v daném režimu – na noc se uzavírá). Slouží obyvatelům bloku, ale i návštěvníkům komunitního centra, návštěvám seniorů, dětem z celého okolí, kterým nabízí dětské hřiště a všem dalším.

Forma otevřeného bloku odlehčuje celkovou kompozici a zachovává průhledy, které je v současné době na místě prázdného pozemku zažívat. Ať už jde o průhled na Vínohrady, Husův sbor, a další.



### • Komunita

Blok vytváří vlastní komunitu složenou z družstevníků, nájemníků a návštěvníků. Nabízí sociální mix všech skupin, od těch, kteří si mohou dovolit rozsáhlý střešní byt, až po ty, co bydlí ve startovacích bytech. Nejde však o "gated community", blok se otevírá stávající Vršovické komunitě a svojí formou, parterem a příležitostmi láká další návštěvníky.

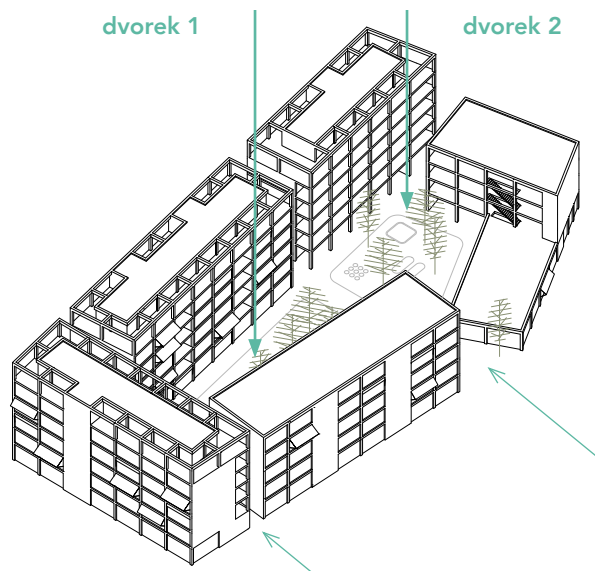


### • Dva dvorky

Vnitroblok je funkčně oddělen na dva dvorky, které měřítkově a atmosférou odpovídají okolním vršovickým dvorkům.

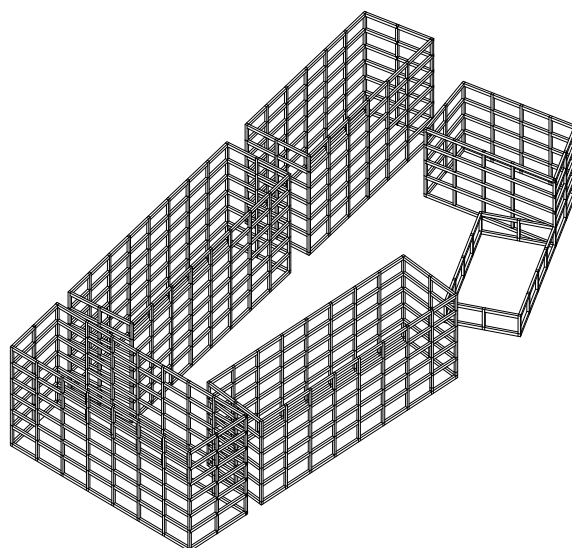
**Dvorek 1** nabízí obyvatelům komunitní zahradu, griloviště, posezení a především klidnější zákoutí a návaznost na společné prostory v domě.

**Dvorek 2** je živější částí nabízející dětské hřiště a prostor, který je možný využívat komunitním centrem.



### • Udržitelnost

Dům jako trvanlivý "regál", který je možné do budoucna upravovat, rozšiřovat, uvolňovat, měnit vnitřní funkce, měnit dispozice, míru otevřenosti apod. Trvanlivý betonový skelet obsahuje lehká snadno upravitelná jádra jednotek bytů, které je možné do budoucna různě obměňovat.

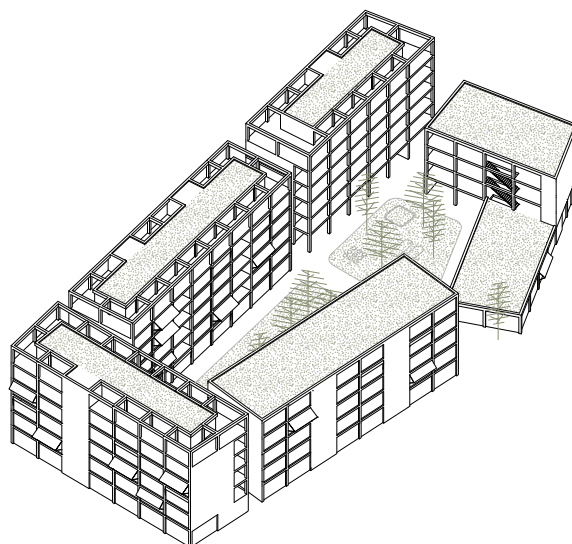


### • Modrozelená infrastruktura

Vnitroblok je ze 70% pokryt zelení se schopností vsaku dešťové vody. Podzemní garáže jsou vedeny pouze po obvodu bloku, tudíž je v jeho středu dostatečný prokořenitelný prostor pro vzrostlé stromy.

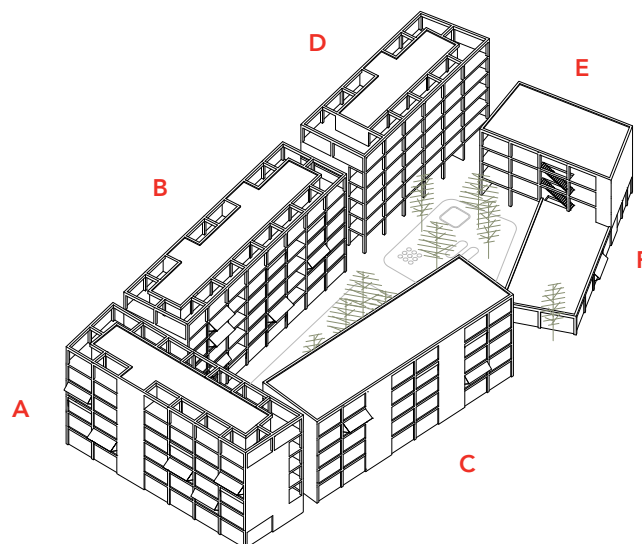
Z důvodu blízkosti potoku Botič a tím pádem vyšší hladině spodní vody, není potřeba, aby byl blok vybaven retenční nádrží srážkové vody, ta se z prostoru vnitrobloku dostatečně vsakuje přirozeným způsobem. Z povrchu zelených střech je však srážková voda shromažďována a je následně využívána v technických společných prostorách (prádelna, úklid, dílna apod.).

Blok je vybaven tepelnými čerpadly pro topení a ohřev vody s hloubkovými vrty, které jsou díky vyšší hladině spodní vody velmi efektivní.

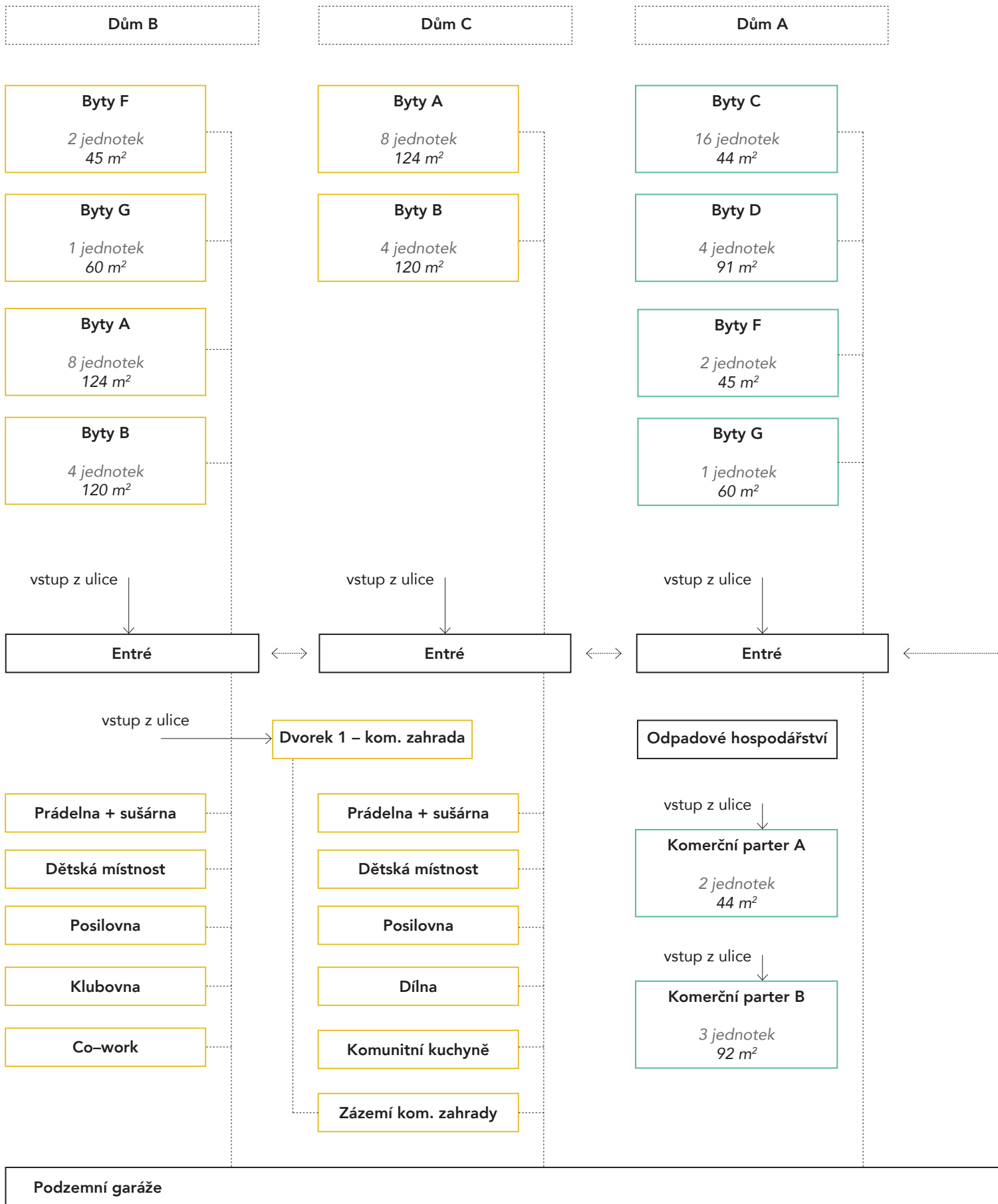


### • Dělení na jednotlivé sekce

- A – Nájemní dům
- B – Družstevní dům
- C – Družstevní dům
- D – Nájemní dům
- E – Nájemní dům pro seniory
- F – Komunitní centrum



**\_Blok\_01 – program / provozní schema**



**Dům D**

**Byty C**  
12 jednotek  
44 m<sup>2</sup>

**Byty D**  
4 jednotek  
91 m<sup>2</sup>

**Byty F**  
1 jednotek  
45 m<sup>2</sup>

**Byty G**  
1 jednotek  
60 m<sup>2</sup>

vstup z ulice

**Entré**

**Odpadové hospodářství**

vstup z ulice

**Komerční parter A**  
2 jednotek  
44 m<sup>2</sup>

vstup z ulice

**Komerční parter B**  
3 jednotek  
92 m<sup>2</sup>

**Dům E+F**

**Byty E – senior**  
12 jednotek  
44 m<sup>2</sup>

**Zázemí/sklad**

**Ošetřovna**

**Úklid**

**WC**

vstup z ulice

**Společenský sál**

**Kuchyně**

**Jídlna**

vstup z ulice

**Entré**

vstup z ulice

**Dvorek 2 – dětské hřiště**

**Učebna 1**

**Učebna 2**

**Kavárna/bar**

**WC**

**Školička**

**Zázemí**

**\_Blok\_01 – program / ekonomický model**

## • Náklady na výstavbu jednotlivých stavebních celků

Byt A:	Počet bytů	16 bytů
	Velikost bytu	124 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>44 540 800 Kč</b>
Byt B:	Počet bytů	8 bytů
	Velikost bytu	120 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>21 552 000 Kč</b>
Byt C:	Počet bytů	28 bytů
	Velikost bytu	44 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>27 658 400 Kč</b>
Byt D:	Počet bytů	8 bytů
	Velikost bytu	91 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>16 343 600 Kč</b>
Byt F:	Počet bytů	5 bytů
	Velikost bytu	45 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>5 051 250 Kč</b>
Byt G:	Počet bytů	3 bytů
	Velikost bytu	60 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>4 041 000 Kč</b>
Komerční parter A:	Počet jednotek	2 jednotky
	Velikost jednotky	44 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	21 400 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>1 883 200 Kč</b>
Komerční parter B:	Počet jednotek	3 jednotky
	Velikost jednotky	92 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	21 400 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>5 906 400 Kč</b>
Prádelna:	Počet jednotek	2 jednotky
	Velikost jednotky	60 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	18 800 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>2 256 000 Kč</b>
Dětský koutek:	Počet jednotek	2 jednotky
	Velikost jednotky	51 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	18 800 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>1 917 600 Kč</b>



Co-work:	Počet jednotek	1 jednotky
	Velikost jednotky	21 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	18 800 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>394 800 Kč</b>
Klubovna:	Počet jednotek	4 jednotky
	Velikost jednotky	17 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	18 800 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>1 278 400 Kč</b>
Posilovna:	Počet jednotek	2 jednotky
	Velikost jednotky	60 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	18 800 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena jednotek</b>	<b>2 256 000 Kč</b>
Společné prostory:	Velikost	1 578 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	10 000 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena společných prostor</b>	<b>15 780 000 Kč</b>
Pozemek:	Tržní cena pozemku za m <sup>2</sup> (dle cenové mapy)	10 500 Kč/m <sup>2</sup>
	Plocha pozemku	8 200 m <sup>2</sup>
	Daň z nabytí nemovitosti (4%)	3 444 000 Kč
	<b>Výsledná cena pozemku</b>	<b>89 544 000 Kč</b>
Byt E – senior:	Počet bytů	12 bytů
	Velikost bytu	44 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> obytné plochy	22 450 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena bytů</b>	<b>11 853 600 Kč</b>
Dvorek:	Velikost	1 940 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	5 000 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena dvorku</b>	<b>9 700 000 Kč</b>
Náměstíčko:	Velikost	514 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	5 000 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena náměstíčka</b>	<b>2 570 000 Kč</b>
Podzemní garáž:	Velikost	514 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	18 000 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena garáží</b>	<b>9 252 000 Kč</b>
Komunitní centrum:	Velikost	570 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	24 600 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena komunitního centra</b>	<b>14 022 000 Kč</b>
Společné prostory:	Velikost	204 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> plochy	10 000 Kč/m <sup>2</sup>
	<b>Celková cena společných prostor</b>	<b>2 040 000 Kč</b>
	Projekční náklady (12%) – projekt, vedení stavby,..	34 780 926 Kč
	Vedlejší náklady (8%)	23 187 284 Kč
	<b>Celková cena stavby Bloku_01</b>	<b>347 809 260 Kč</b>

## • Bilance družstva

Byty A	44 540 800 Kč
Byty B	21 552 000 Kč
Byty C	27 658 400 Kč
Byty D	16 343 600 Kč
Byty F	5 051 250 Kč
Byty G	4 041 000 Kč
Komerční parter A	1 883 200 Kč
Komerční parter B	5 906 400 Kč
Prádelna	2 256 000 Kč
Dětský koutek	1 917 600 Kč
Co-work	394 800 Kč
Klubovna	1 278 400 Kč
Posilovna	2 256 000 Kč
Společné prostory 1	15 780 000 Kč
Podíl 50% z projekčních a vedlejších nákladů	28 984 105 Kč
<b>Celková úvodní náklady družstva</b>	<b>179 843 555 Kč</b>

Pronájem obchodního parteru – soukromníkům – 180 Kč/m <sup>2</sup>	65 520 Kč
Pronájem bytů – městu – 250 Kč/m <sup>2</sup>	490 000 Kč
<b>Měsíční splátky družstevníků – 150 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>441 600 Kč</b>
<b>Měsíční příjmy družstva</b>	<b>997 120 Kč</b>

Úvěr – měsíční splátka	568 950 Kč
Pronájem pozemku od města (smlouva na 99+let) – 25 Kč/m <sup>2</sup>	205 000 Kč
Provozní náklady družstva	70 000 Kč
Provozní náklady domů, údržba,...	130 000 Kč
<b>Měsíční výdaje družstva</b>	<b>973 950 Kč</b>

Návratnost:

Splatnost	27 let
Počet splátek	324 měsíců
Půjčka	179 843 555 Kč
Úroková míra	2,5 %
Úrok (měsíční)	13 877 Kč
<b>Měsíční splátka</b>	<b>568 950 Kč</b>
<b>Návratnost pro družstvo</b>	<b>27 let</b>

Spolupráce soukromého a veřejného sektoru zde umožňuje výrazně nižší měsíční „nájemné“ pro družstevníky i nájemníky, než je průměrná hodnota pro dané území (viz. str. 066 – kapitola Bydlení).

V době po uplynutí 27 let odpadají družstevníkům splátky úvěru a jejich měsíční náklady se pak snižují pouze na provoz domu a energie.

Město díky spolupráci s družstvem ušetří značné náklady. Pokud by získaný obecní bytový fond město celý financovalo ze svého, návratnost této investice by nastala až za 84 let oproti spolupráci s družstvem. Projekt je tedy výhodný pro obě strany.

• **Bilance města**

Pozemek – úvodní investice (tržní cena)	89 544 000 Kč
Byty E – pro seniory	11 853 600 Kč
Komunitní centrum	14 022 000 Kč
Podzemní garáž	9 252 000 Kč
Dvorek	9 700 000 Kč
Náměstíčko	2 570 000 Kč
Společné prostory 2	2 040 000 Kč
Podíl 50% z projekčních a vedlejších nákladů	28 074 880 Kč
<b>Celková úvodní náklady města</b>	<b>167 056 480 Kč</b>

Měsíční nájem seniorských bytů (senioři platí 8 000 Kč/měs/byt)	96 000 Kč
Pronájem pozemku družstvu	205 000 Kč
Měsíční nájem bytů C a D – 150Kč/m <sup>2</sup>	294 000 Kč
<b>Měsíční příjmy města</b>	<b>595 000 Kč</b>

Platba pronájmu bytů C a D družstvu – 250 Kč/m <sup>2</sup>	490 000 Kč
Provozní náklady veř. prostoru	150 000 Kč
Provozní náklady komunitního centra (nepočítají se platy)	50 000 Kč
<b>Měsíční výdaje města</b>	<b>690 000 Kč</b>

Výhodnost pro město:

Pozemek – úvodní investice (tržní cena)	89 544 000 Kč
Byty E – pro seniory	11 853 600 Kč
Komunitní centrum	14 022 000 Kč
Podzemní garáž	9 252 000 Kč
Dvorek	9 700 000 Kč
Náměstíčko	2 570 000 Kč
Společné prostory 2	2 040 000 Kč
Byty C	27 658 400 Kč
Byty D	16 343 600 Kč
Společné prostory 1	15 780 000 Kč
Komerční parter	7 789 600 Kč
Podíl 100% z projekčních a vedlejších nákladů	56 149 760 Kč
<b>Celková úvodní náklady města – bez spolupráce</b>	<b>262 702 960 Kč</b>

<b>Ušetřené náklady města díky spolupráci</b>	<b>95 646 480 Kč</b>
Měsíční bilance města (příjmy - náklady)	- 95 000 Kč
Počet měsíců vyrovnání	1 007 měsíců
<b>Počet let vyrovnání</b>	<b>84 let</b>

Částky za m<sup>2</sup> určené pomocí Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021, dle třídění JKSO – [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)

pozn. Jde o orientační výpočet nezapočítávající inflaci, či vývoj úrokových sazeb, možností refinancování, nebo růst cen stavebních materiálů a nájemného. Počítá se s průměrnými hodnotami pro rok 2021.

## **\_Blok\_01 – situace**

### • Dvorek

Dvorek jako centrální prostor bloku, navázaný na okolní urbanismus. Bohatě zelený, otevřený k přírodnímu prostředí Botiče. Vzrostlé stromy s dostatečným prokořenitelným prostorem, dobré vsakové schopnosti.

### • Hlavní prvky Dvorku:

*návštěvnícké parkování na  
hranici pozemku* .....

*„náměstíčko“ se zahrádkou  
kavárny* .....

*vjezd do podzemních garáží* .....

*odpadové hospodářství* .....

*pískoviště* .....

*houpačky* .....

*další hrací prvky* .....

*vodní prvek* .....

*vzrostlé stromy* .....

*griloviště* .....

*záhony komunitní zahrady* .....

*odpadové hospodářství* .....

• 1NP



## **\_Blok\_01 – doprava v klidu**

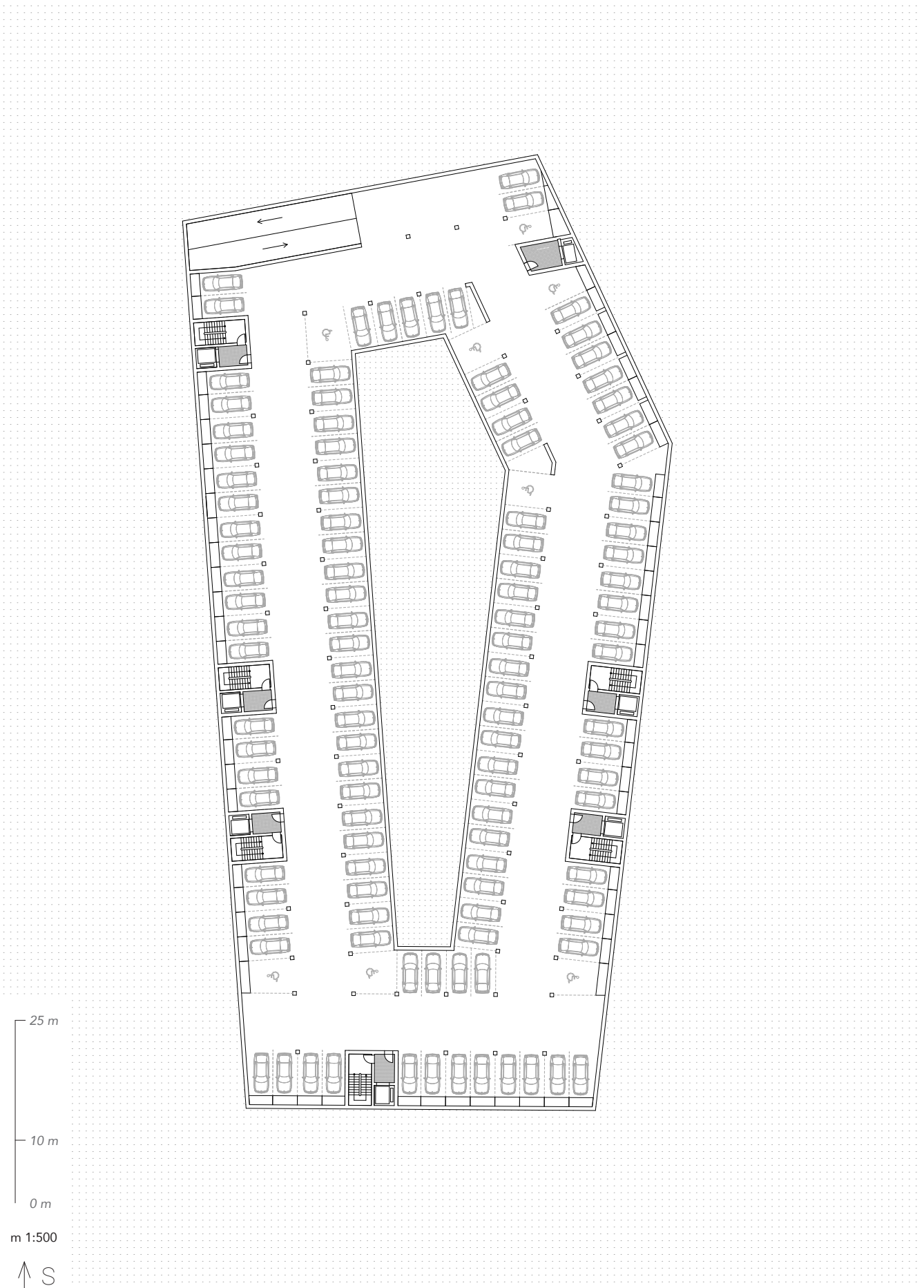
- **Podzemní garáž**

počet stání: 115 (*minimum dle PSP 95 míst*)

počet invalidních stání: 8

počet sklepních kójí: 56

• 1PP



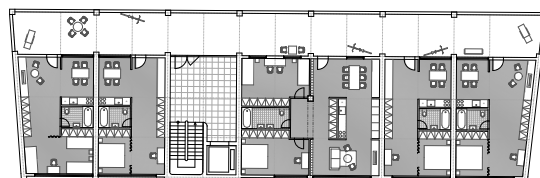
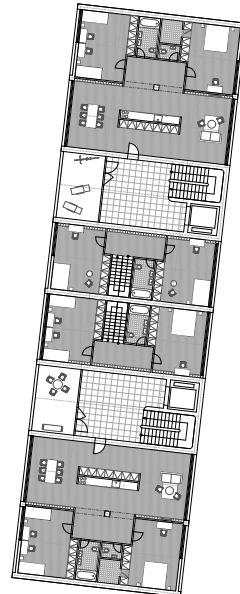
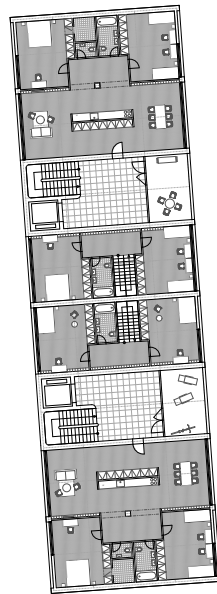
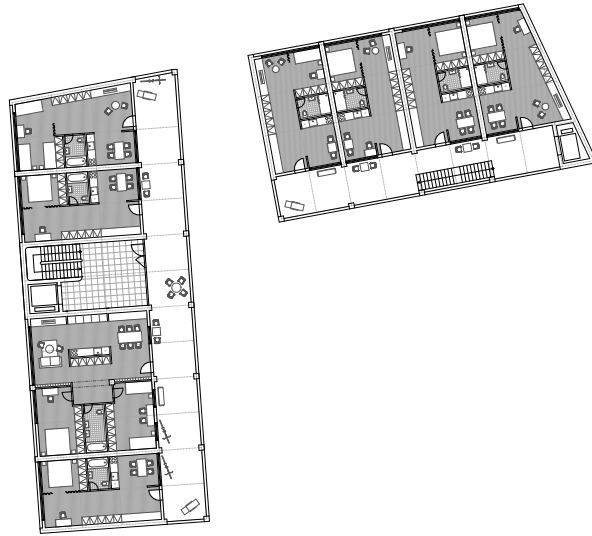
## \_Blok\_01 – katalog půdorysů

- 2NP





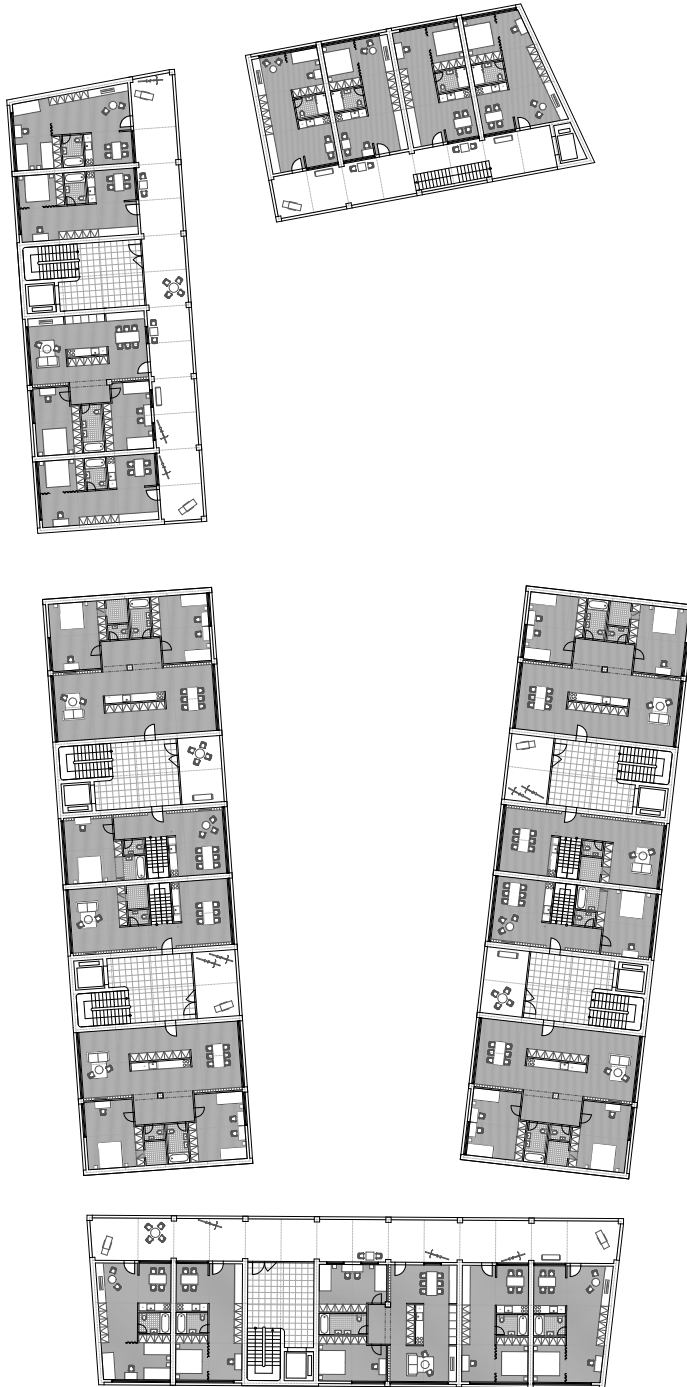
• 3NP



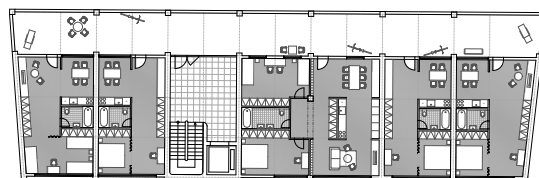
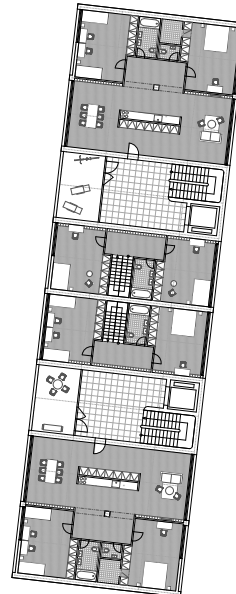
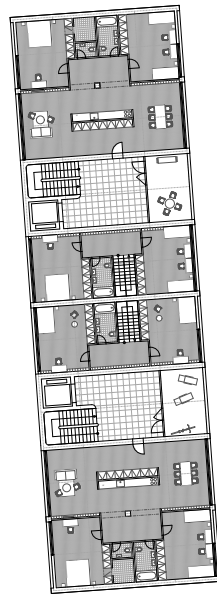
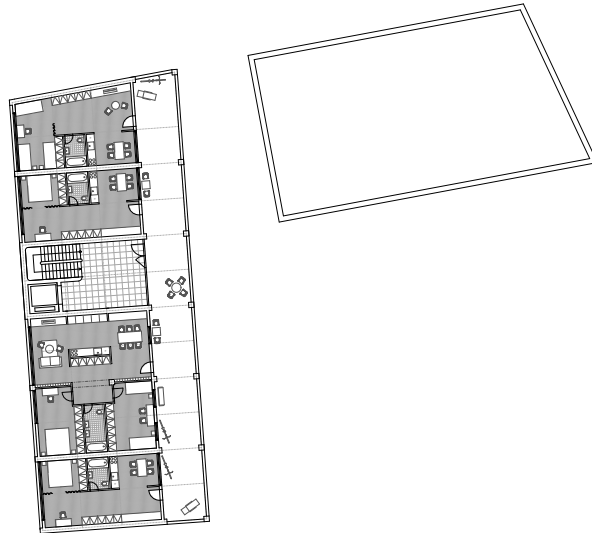
m 1:500



• 4NP



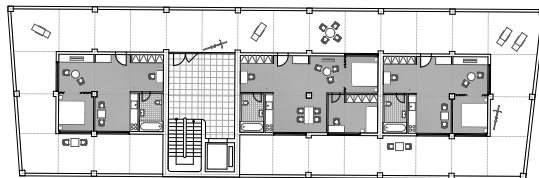
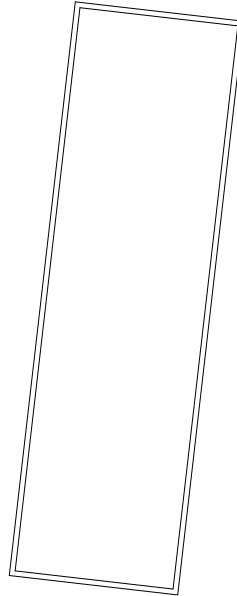
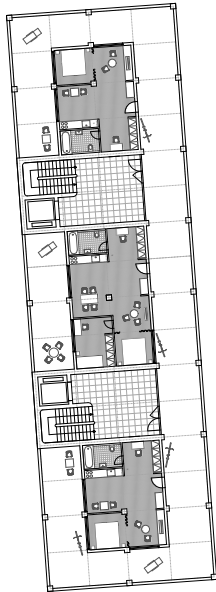
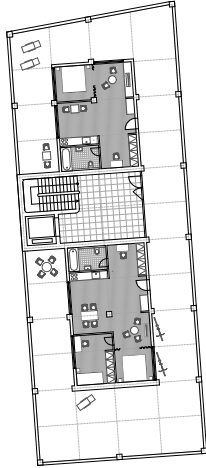
• 5NP



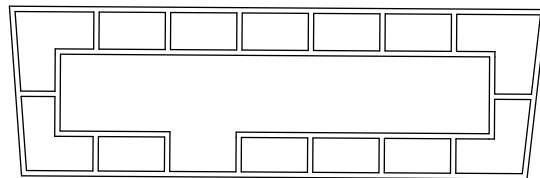
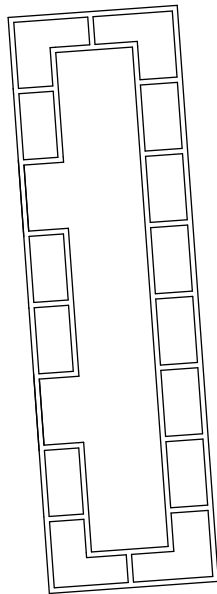
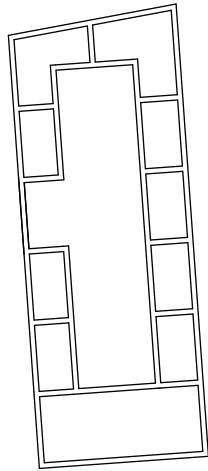
m 1:500



• 6NP



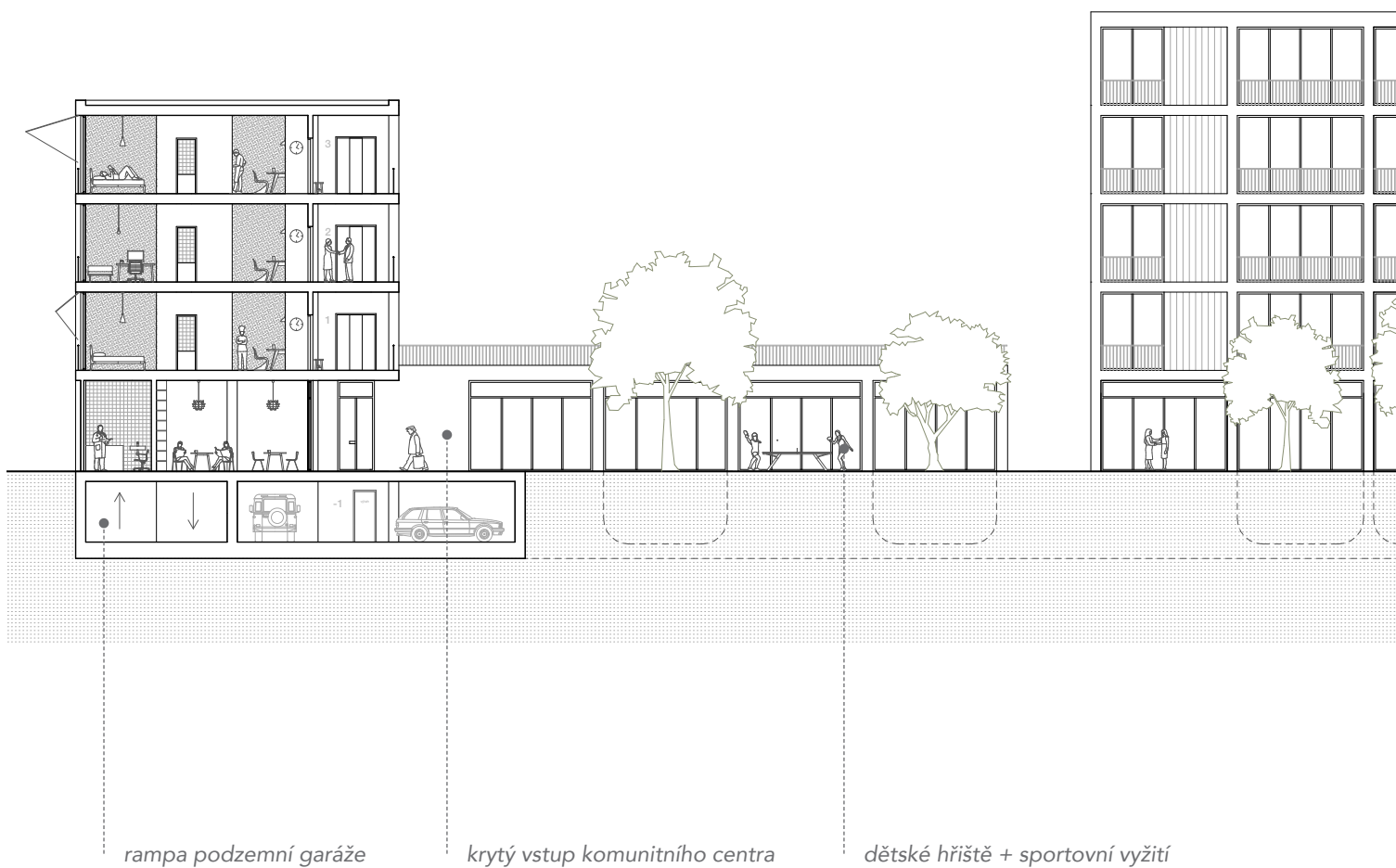
• Střecha



m 1:500



**\_Blok\_01 – řezopohled A**





rozměrný prokořitelný prostor  
pro stromy

komunitní zahrada

stínící prvky

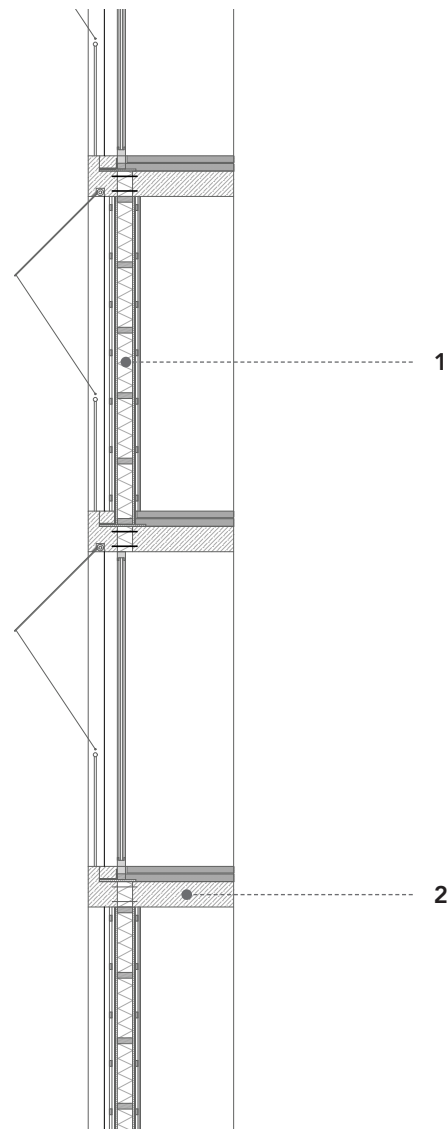
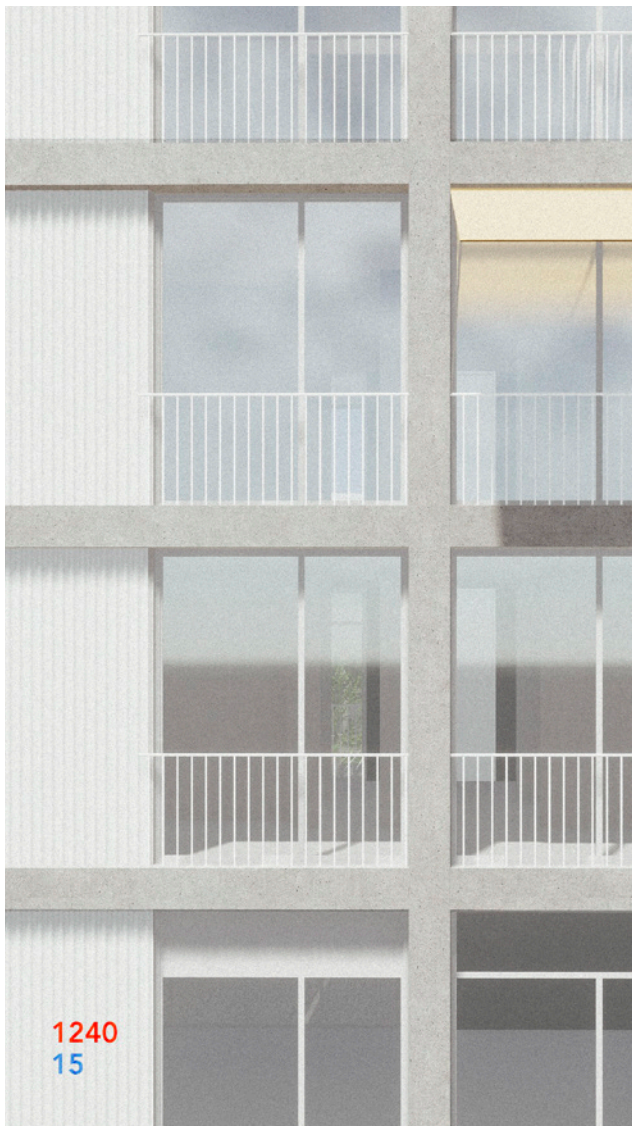
vstupní prostor – entré domu A  
se schránkami

**\_Blok\_01 – řezopohled B**





## Blok\_01 – konstrukční detail



### 1 – Obvodová konstrukce

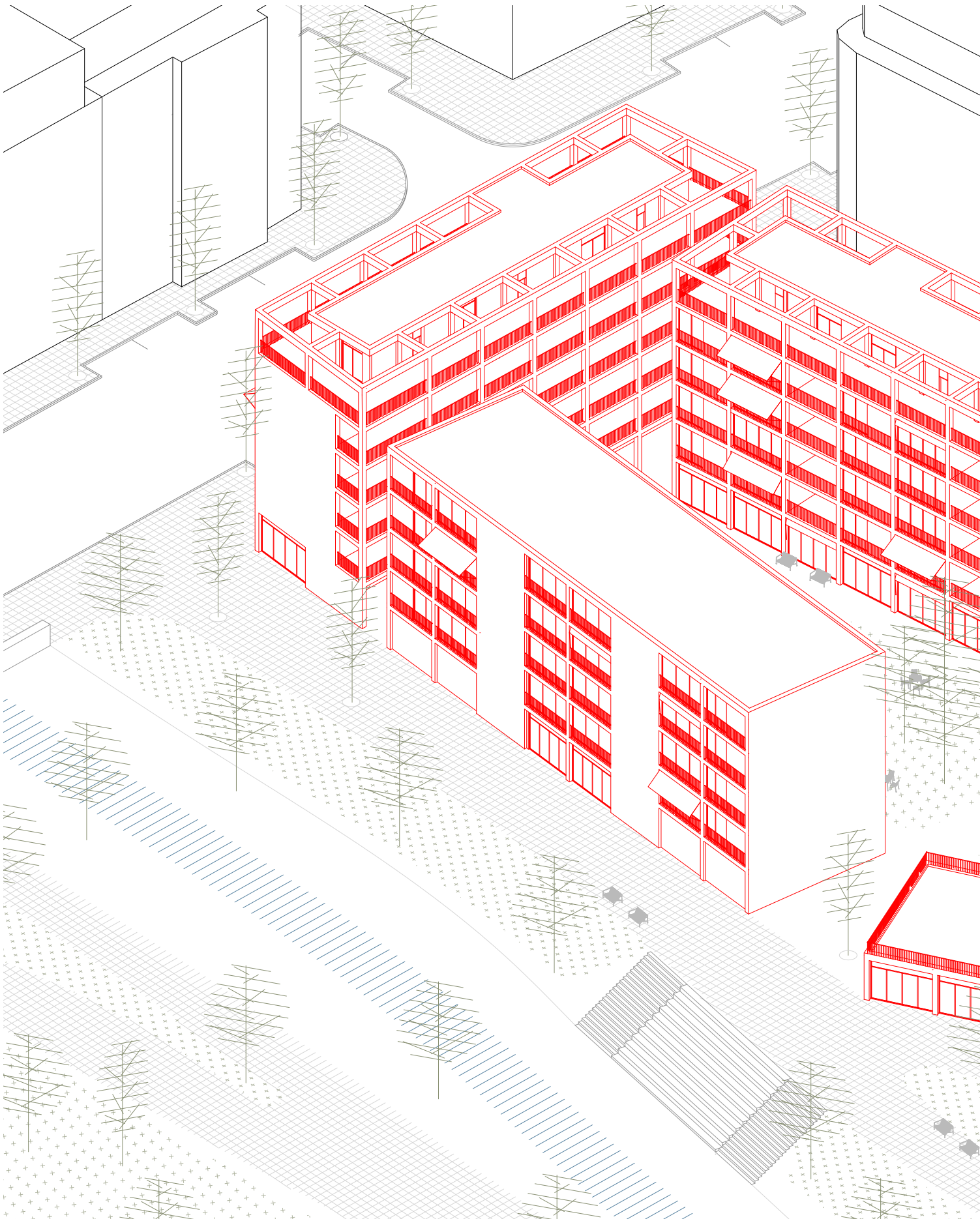
- vlnitý lakovaný pozinkovaný plech 10x50 mm (v oblasti soklu zdvojený plech, pro lepší mechanickou odolnost)
- vodorovné dřevěné trámky 20x45 mm
- svislé dřevěné trámky 20x45 mm
- recyklovatelná paropropustná hydroizolace
- 18 mm lisovaná recyklovaná deska Packwall
- 150 mm recyklovatelná dřevovláknitá tep. izolace Steico
- 18 mm lisovaná recyklovaná deska Packwall
- parozábrana
- vodorovné dřevěné trámky 20x45 mm
- 2x12,5 mm lisovaná recyklovaná deska Packwall s hladkým povrchem (do interiéru)

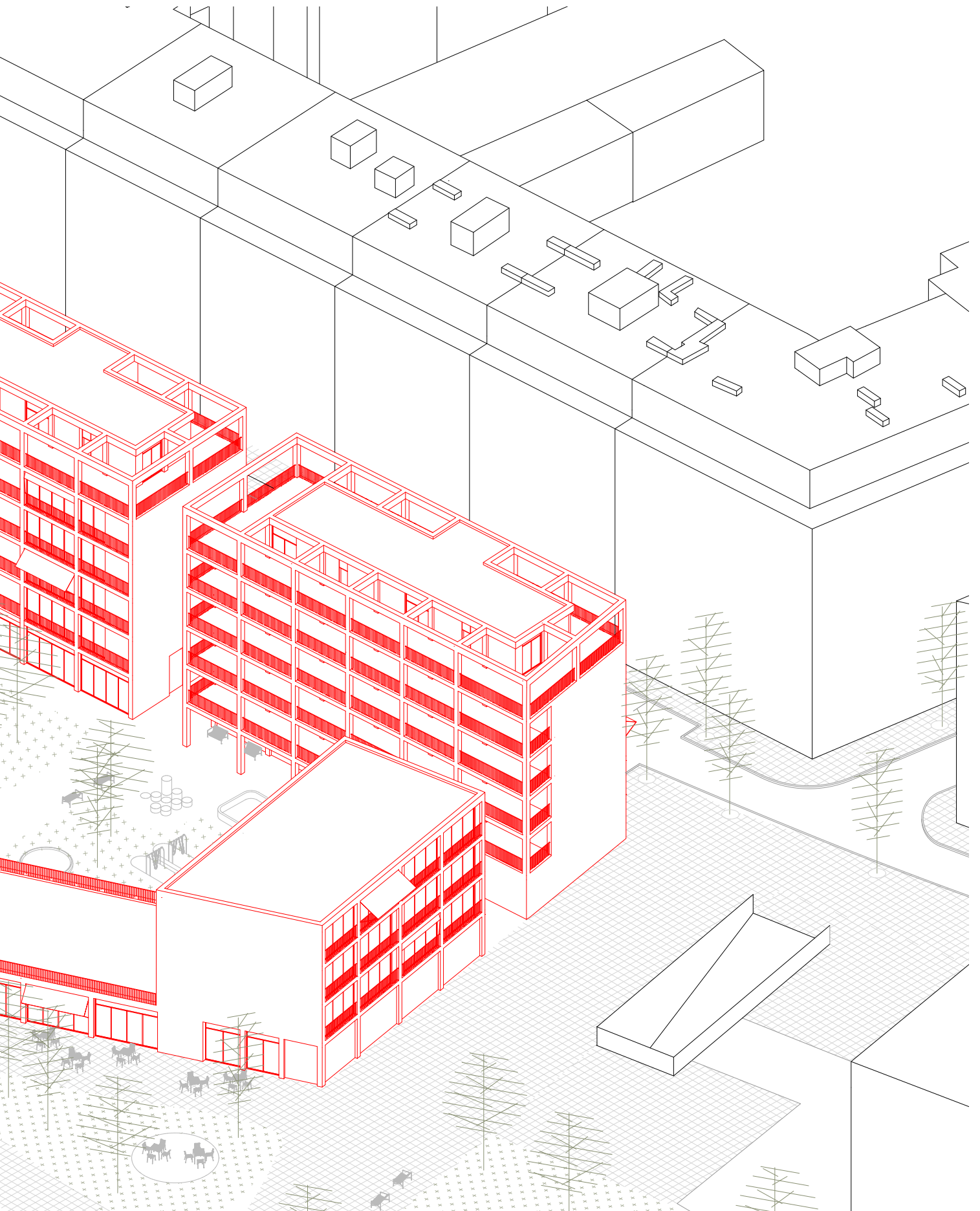
- v případě okna skladba nahrazena dřevěným oknem Janošík block s dvojskly
- stíněno textilní markýzou z recyklované tkaniny s instalačním boxem v betonovém fasádním prefabrikátu

### 2 – Konstrukce podlahy

- 80 mm dřevěná parketová podlaha s dřevoštěpkovým podsypem
- separační vrstva
- 70 mm korková kročejová izolace Toko Thermo Cork
- 250 mm prefabrikovaná železobetonová stropní deska vložená do železobetonového skeletu na speciálních kotvách

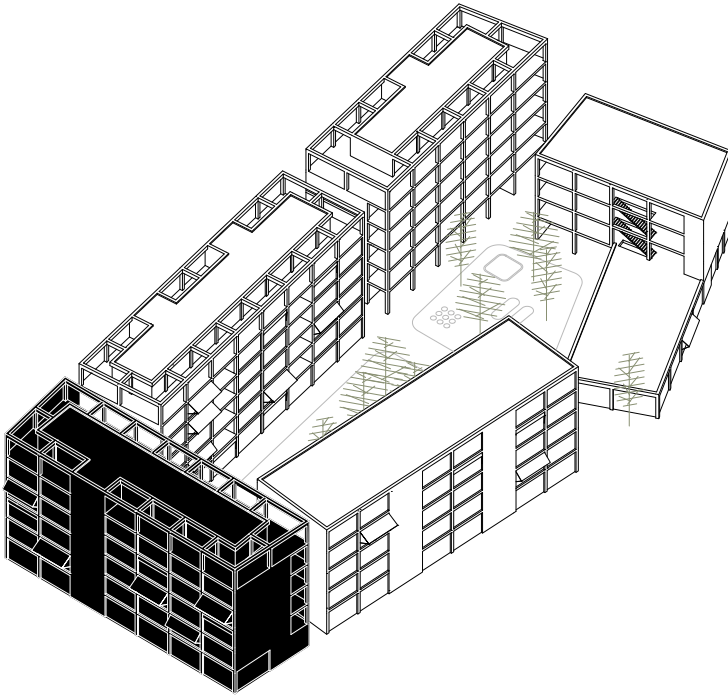
**Blok\_01 – axonometrie**





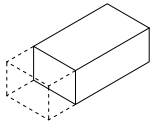
## Blok\_01 – Dům A

*nájemní pavlačový dům s jedním schodišťovým jádrem (CHÚC)*



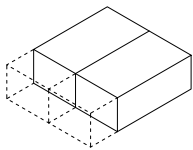
hrubá podl. plocha: 2101 m<sup>2</sup>  
 zastavěná plocha: 503 m<sup>2</sup>  
 počet podlaží: 5 + 1 ustupující

### • Byty



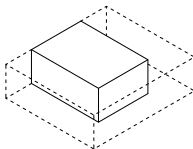
#### **Byt C – nájemní**

výměra: 44 m<sup>2</sup>  
 počet: 16 jednotek



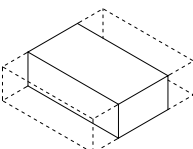
#### **Byt D – nájemní**

výměra: 91 m<sup>2</sup>  
 počet: 4 jednotek



#### **Byt F – družstevní**

výměra: 45 m<sup>2</sup>  
 počet: 2 jednotek



#### **Byt G – družstevní**

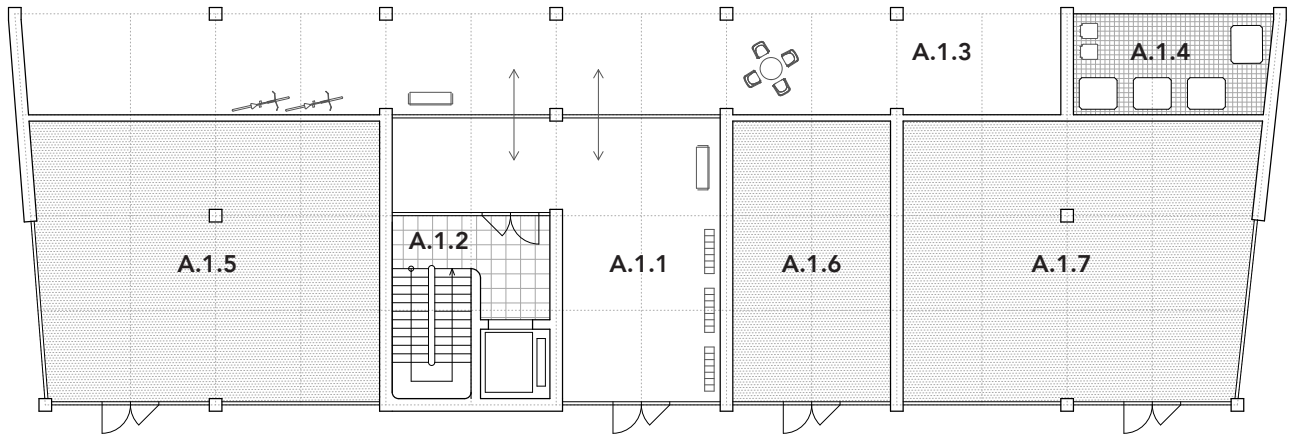
výměra: 60 m<sup>2</sup>  
 počet: 1 jednotka

### • Ostatní prostory

A.1.1 – Entré  
 A.1.2 – Schodiště – CHÚC  
 A.1.3 – Loubí  
 A.1.4 – Odpadové hospodářství – kontejnery  
 A.1.5 – Komerční parter B  
 A.1.6 – Komerční parter A  
 A.1.7 – Komerční parter B

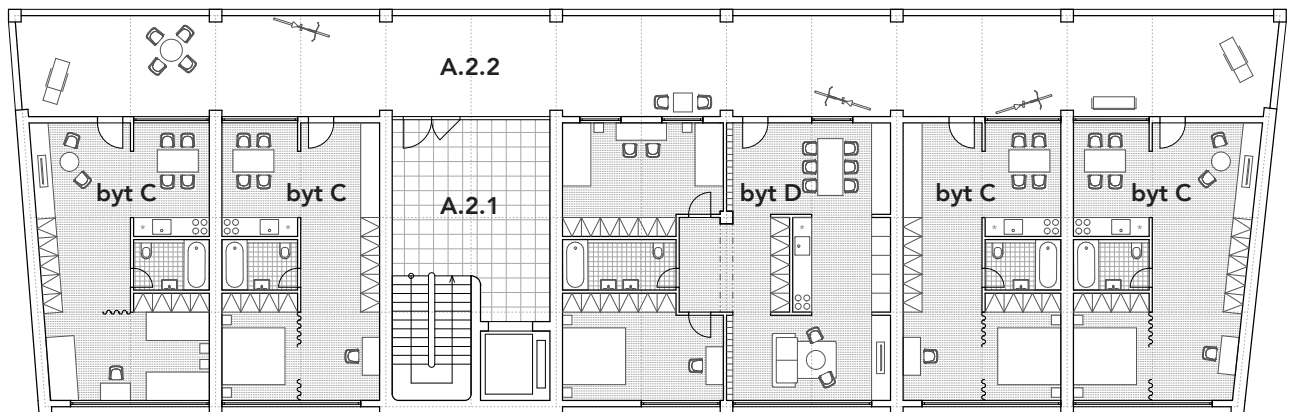
A.2.1 – Schodiště – CHÚC  
 A.2.2 – Pavlač

A.3.1 – Schodiště – CHÚC  
 A.3.2 – Střešní sdílená terasa



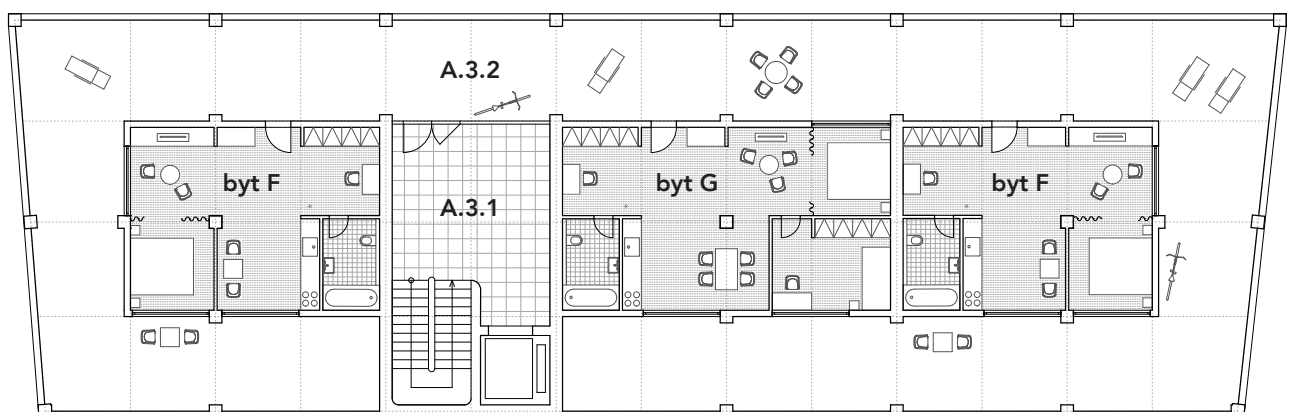
• Přízemí

m 1:200



• Typické patro

m 1:200

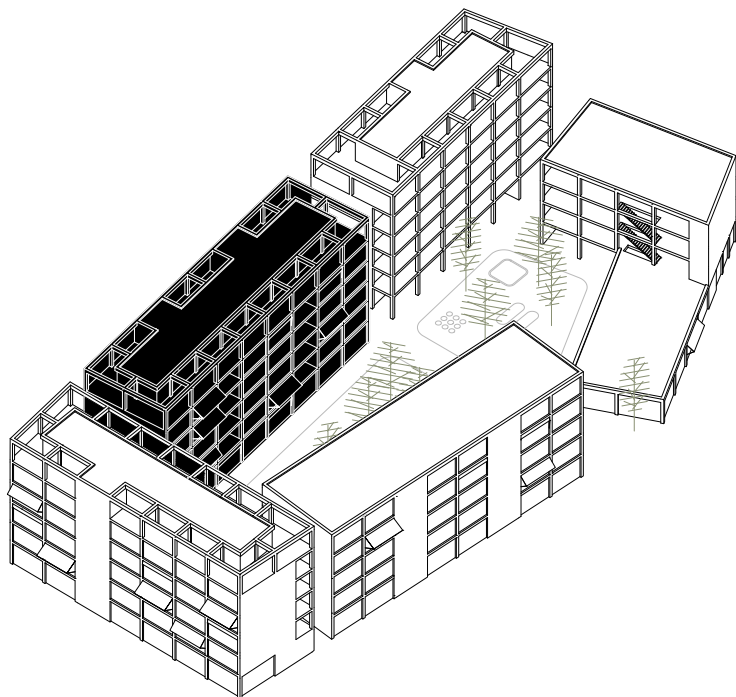


• Ustoupené patro

m 1:200

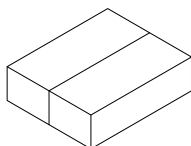
## Blok\_01 – Dům B

*družstevní chodbový dům s dvěma schodišťovými jádry (CHÚC)*



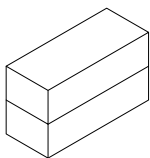
hrubá podl. plocha: 3060 m<sup>2</sup>  
 zastavěná plocha: 558 m<sup>2</sup>  
 počet podlaží: 5 + 1 ustupující

### • Byty



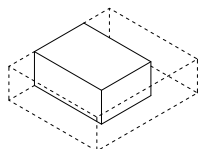
#### **Byt A – družstevní**

výměra: 124 m<sup>2</sup>  
 počet: 8 jednotek



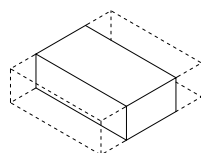
#### **Byt B – družstevní**

výměra: 120 m<sup>2</sup>  
 počet: 4 jednotek



#### **Byt F – družstevní**

výměra: 45 m<sup>2</sup>  
 počet: 2 jednotek

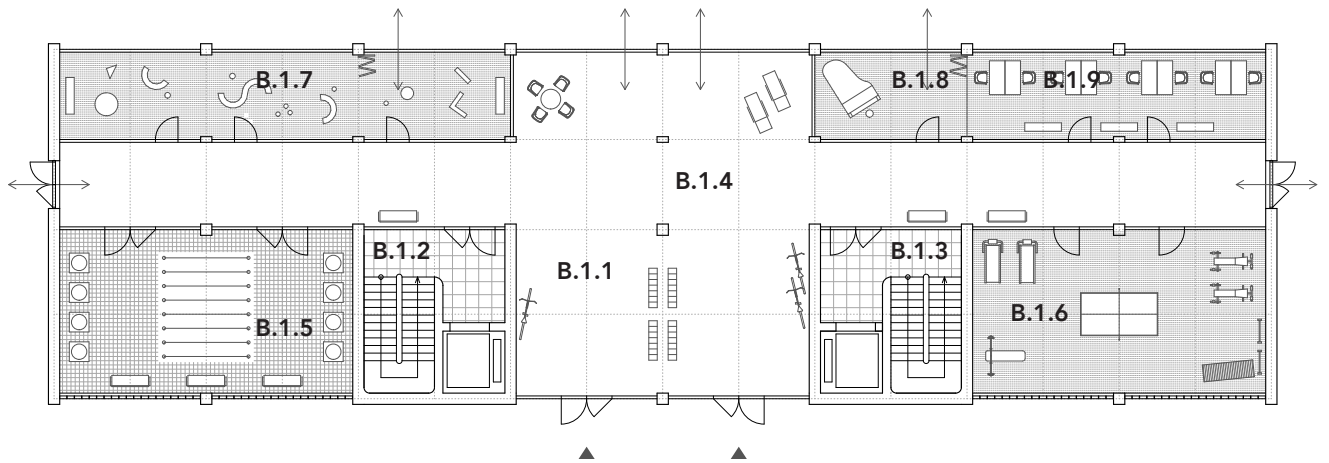


#### **Byt G – družstevní**

výměra: 60 m<sup>2</sup>  
 počet: 1 jednotka

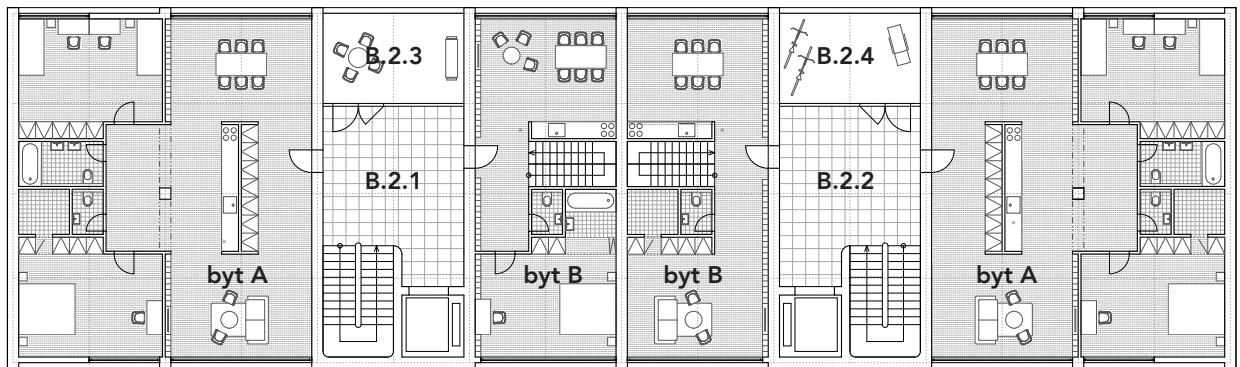
### • Ostatní prostory

- B.1.1 – Entré
- B.1.2 – Schodiště – CHÚC
- B.1.3 – Schodiště – CHÚC
- B.1.4 – Spojovací koridor
- B.1.5 – Prádelna – sušárna
- B.1.6 – Posilovna
- B.1.7 – Dětská místnost
- B.1.8 – Klubovna
- B.1.9 – Co-work
  
- B.2.1 – Schodiště – CHÚC
- B.2.2 – Schodiště – CHÚC
- B.2.3 – Sdílená lodžie
- B.2.4 – Sdílená lodžie
  
- B.3.1 – Schodiště – CHÚC
- B.3.2 – Schodiště – CHÚC
- B.3.3 – Střešní sdílená terasa
- B.3.4 – Střešní soukromá terasa



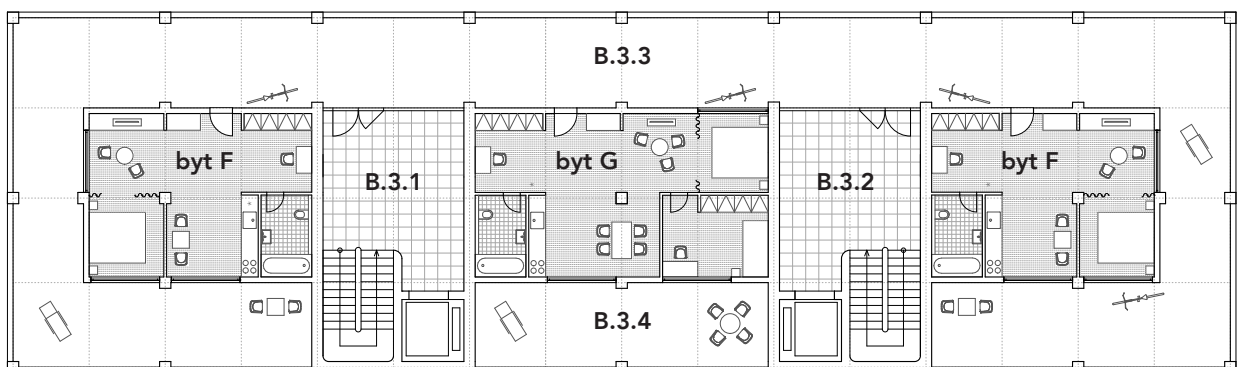
• Přízemí

m 1:200



• Typické patro

m 1:200

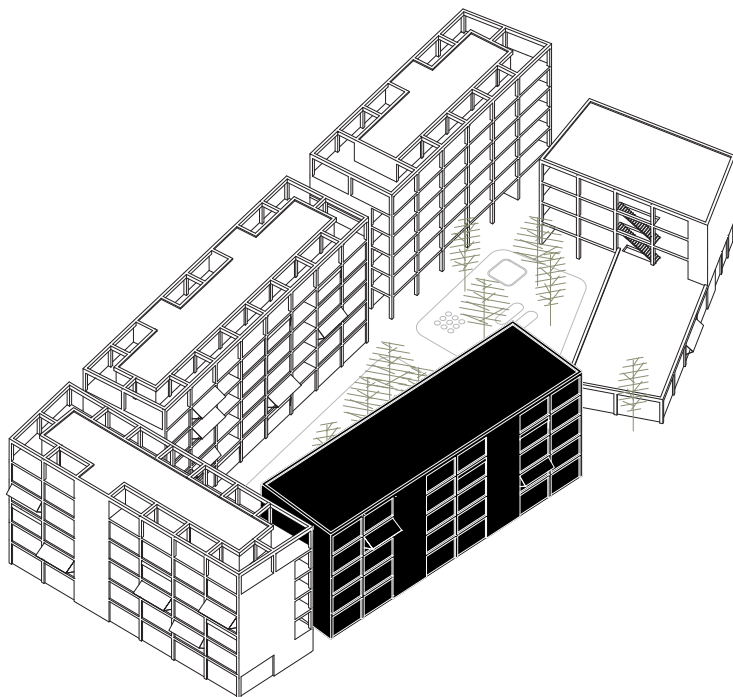


• Ustoupené patro

m 1:200

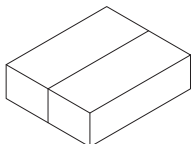
## Blok\_01 – Dům C

družstevní chodbový dům s dvěma schodišťovými jádry (CHÚC)



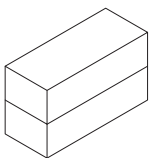
hrubá podl. plocha: 2790 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha: 558 m<sup>2</sup>  
počet podlaží: 5

### • Byty



#### Byt A – družstevní

výměra: 124 m<sup>2</sup>  
počet: 8 jednotek



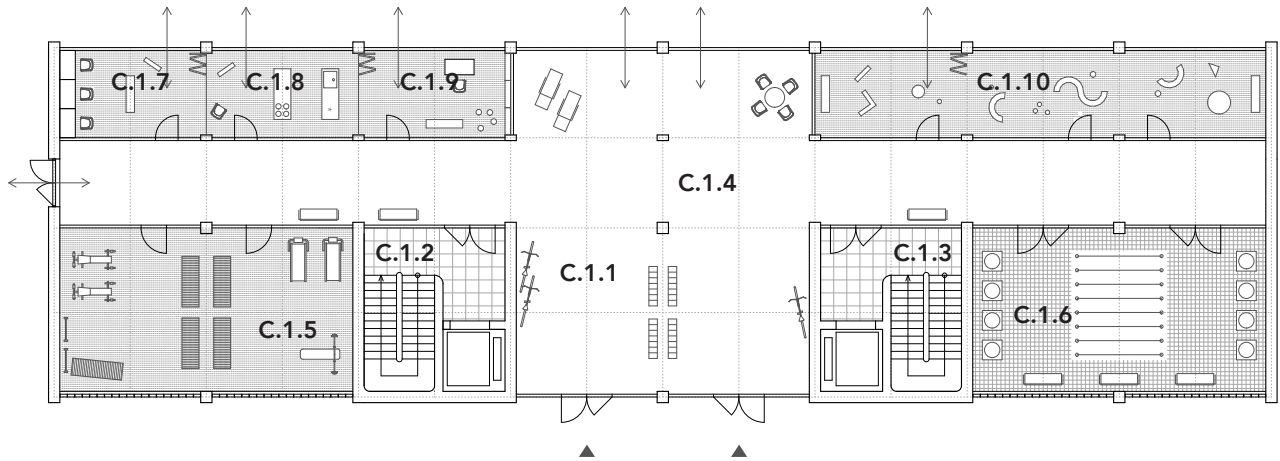
#### Byt B – družstevní

výměra: 120 m<sup>2</sup>  
počet: 4 jednotek

### • Ostatní prostory

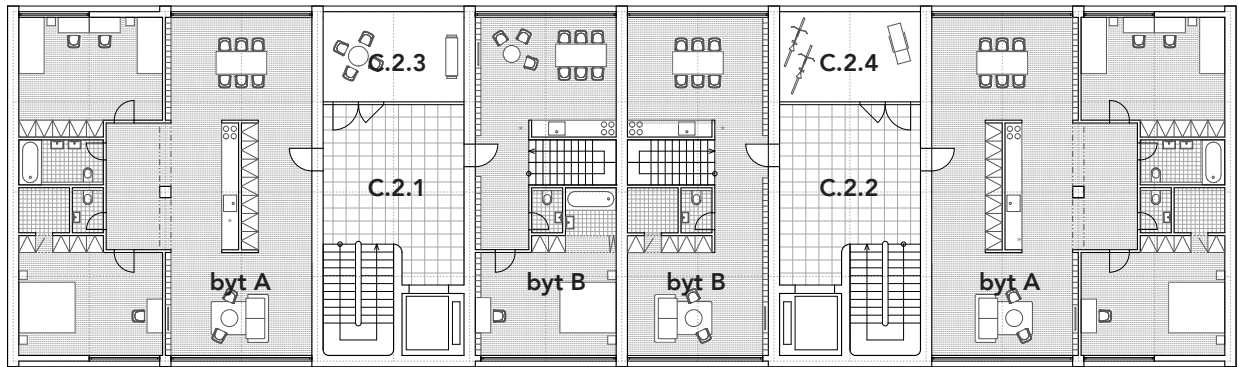
- C.1.1 – Entré
- C.1.2 – Schodiště – CHÚC
- C.1.3 – Schodiště – CHÚC
- C.1.4 – Spojovací koridor
- C.1.5 – Posilovna
- C.1.6 – Prádelna – sušárna
- C.1.7 – Dílna
- C.1.8 – Komunitní kuchyně
- C.1.9 – Zázemí komunitní zahrady
- C.1.10 – Dětská místnost
  
- C.2.1 – Schodiště – CHÚC
- C.2.2 – Schodiště – CHÚC
- C.2.3 – Sdílená ložie
- C.2.4 – Sdílená ložie





• Přizemí

m 1:200



• Typické patro

m 1:200

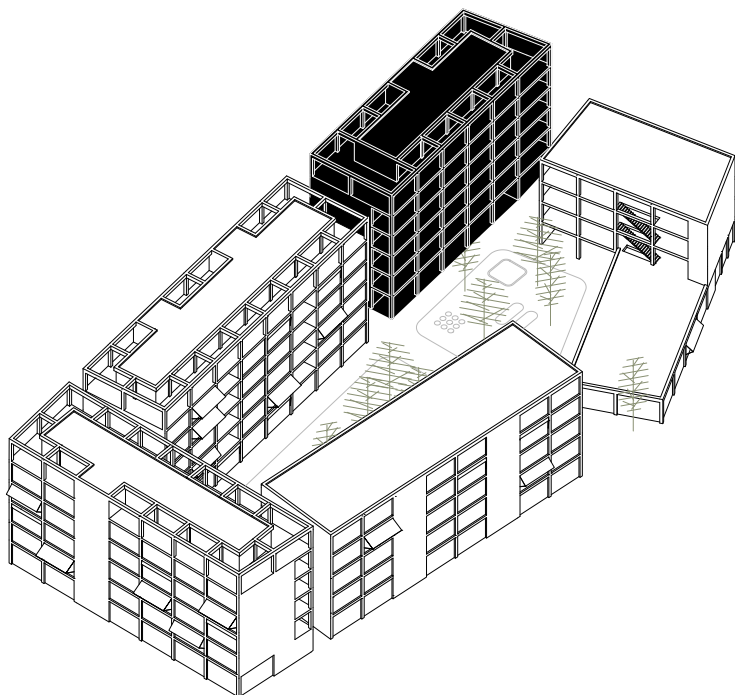


• Střecha

m 1:200

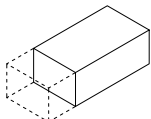
## Blok\_01 – Dům D

*nájemní pavlačový dům s jedním schodišťovým jádrem (CHÚC)*



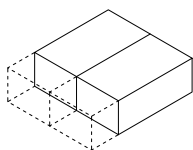
hrubá podl. plocha: 1764 m<sup>2</sup>  
 zastavěná plocha: 428 m<sup>2</sup>  
 počet podlaží: 5 + 1 ustupující

### • Byty



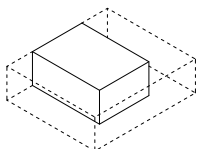
#### **Byt C – nájemní**

výměra: 44 m<sup>2</sup>  
 počet: 12 jednotek



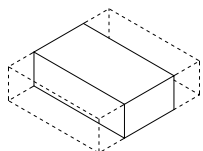
#### **Byt D – nájemní**

výměra: 91 m<sup>2</sup>  
 počet: 4 jednotek



#### **Byt F – družstevní**

výměra: 45 m<sup>2</sup>  
 počet: 1 jednotek



#### **Byt G – družstevní**

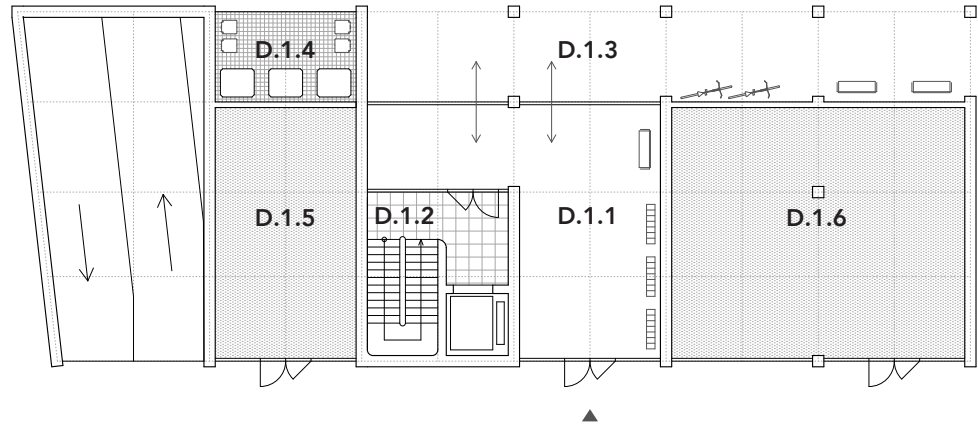
výměra: 60 m<sup>2</sup>  
 počet: 1 jednotka

### • Ostatní prostory

D.1.1 – Entré  
 D.1.2 – Schodiště – CHÚC  
 D.1.3 – Loubí  
 D.1.4 – Odpadové hospodářství – kontejnery  
 D.1.5 – Komerční parter A  
 D.1.6 – Komerční parter B

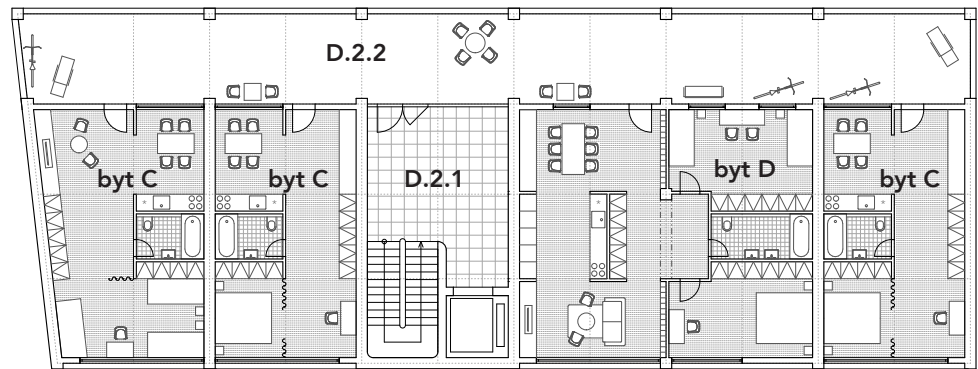
D.2.1 – Schodiště – CHÚC  
 D.2.2 – Pavlač

D.3.1 – Schodiště – CHÚC  
 D.3.2 – Střešní sdílená terasa



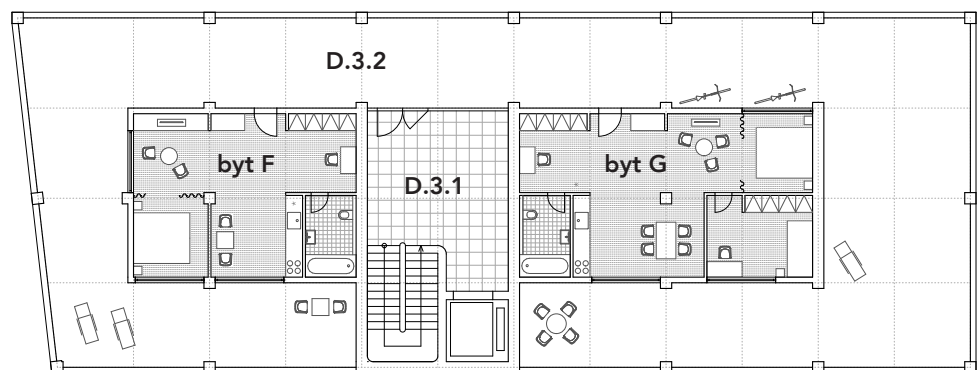
• Přízemí

m 1:200



• Typické patro

m 1:200

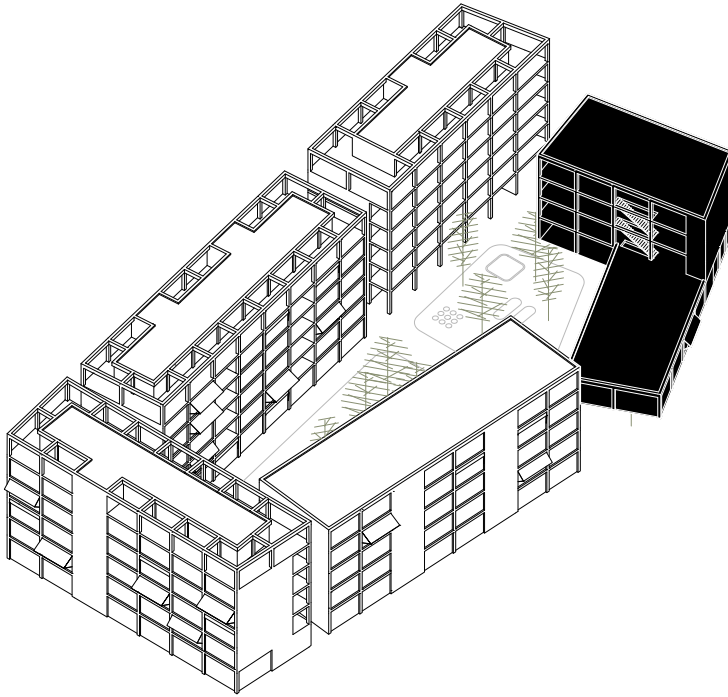


• Ustoupené patro

m 1:200

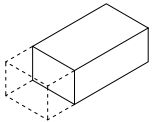
## Blok\_01 – Dům E+F

*nájemní pavlačový dům s exteriérovým schodištěm na pavlači (NÚC), doplněný komunitním centrem se zázemím pro seniory a rodiny s dětmi*



hrubá podl. plocha: 1228 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha: 589 m<sup>2</sup>  
počet podlaží: 4

### • Byty



#### **Byt C – městský pro seniory**

výměra: 44 m<sup>2</sup>  
počet: 12 jednotek

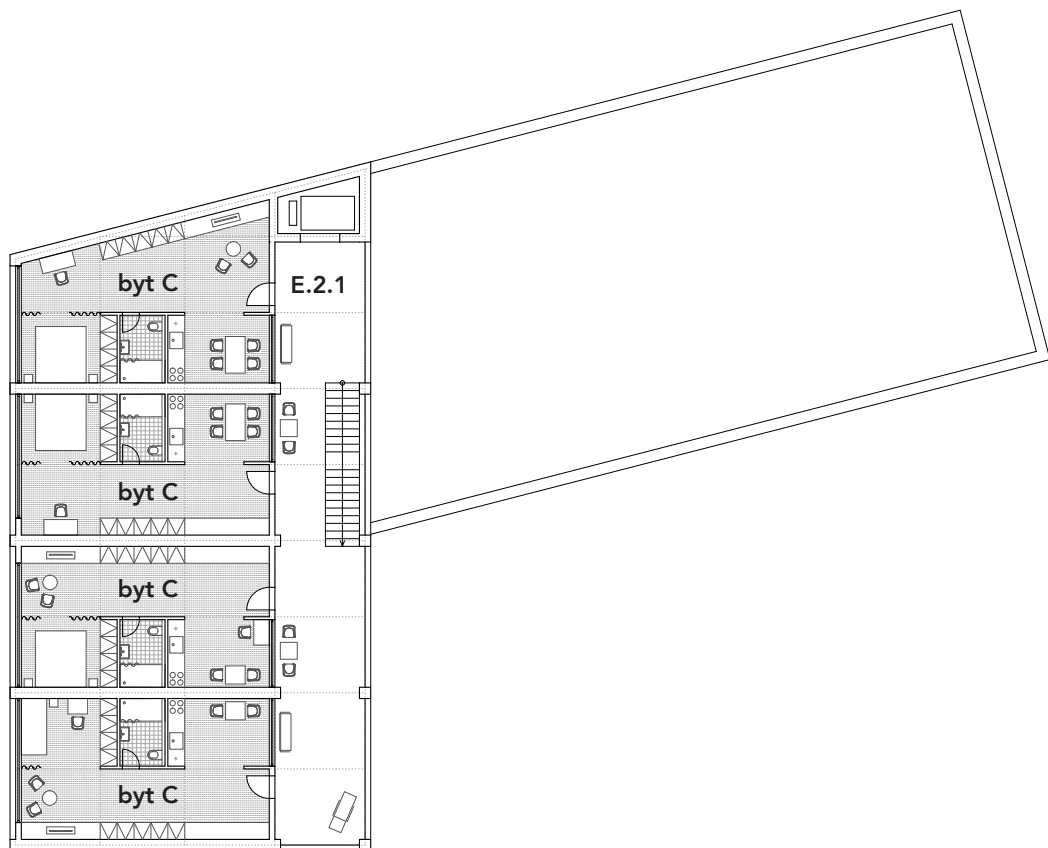
### • Ostatní prostory

- E.1.1 – Entré
- E.1.2 – Kavárna – bar
- E.1.3 – Školička – dětská skupina
- E.1.4 – Učebna 1
- E.1.5 – Učebna 2
- E.1.6 – Zázemí/sklad
- E.1.7 – WC
- E.1.8 – Jídelna
- E.1.9 – Společenský sál
- E.1.10 – Kuchyně
- E.1.11 – WC
- E.1.12 – Úklid
- E.1.13 – Ošetrovna / ordinace praktického lékaře
- E.1.14 – Zázemí
- E.1.15 – Zázemí
  
- E.2.1 – Pavlač – NÚC



• Přízemí

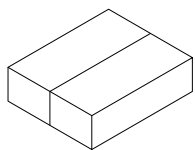
m 1:200



• Typické patro

m 1:200

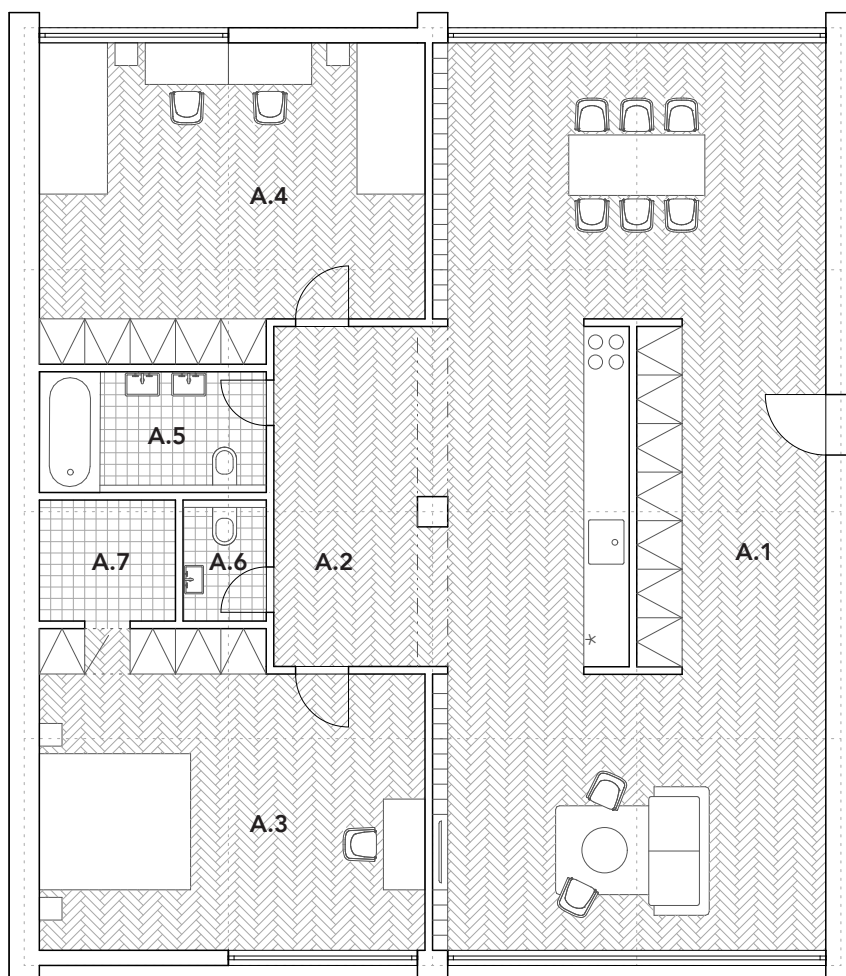
## \_Blok\_01 – katalog bytů



### • Byt A

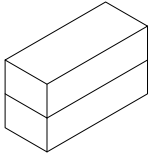
družstevní byt  
výměra: 124 m<sup>2</sup>  
počet bytů v bloku: 16

2+2 obyvatelé



- A.1 – Obývací monoprostor s kuchyní
- A.2 – Chodba
- A.3 – Ložnice
- A.4 – Dětský pokoj
- A.5 – Koupelna
- A.6 – WC
- A.7 – Komora

m 1:100



• Byt B – mezonet

družstevní byt

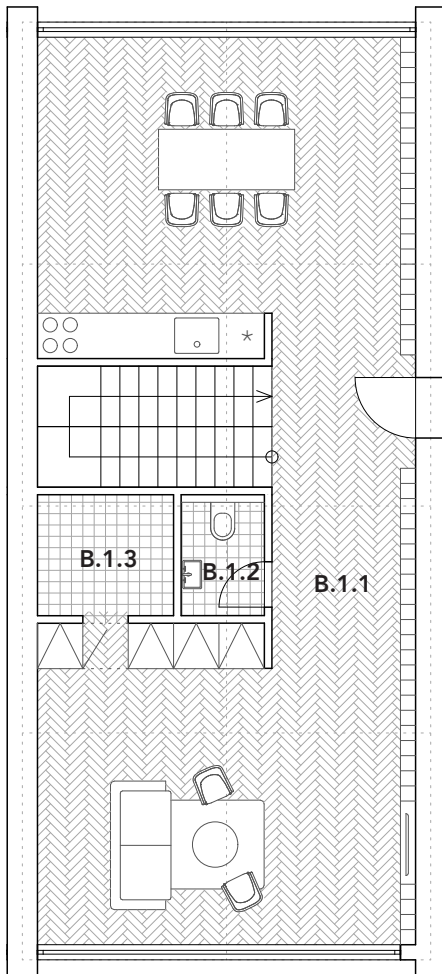
výměra:

120 m<sup>2</sup>

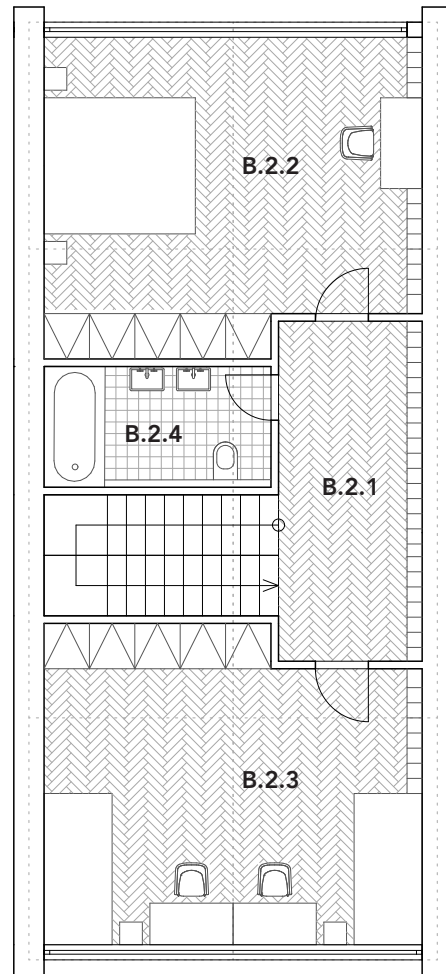
počet bytů v bloku:

8

2+2 obyvatelé



1. patro



2. patro

B.1.1 – Obývací monoprostor s kuchyní

B.1.2 – WC

B.1.3 – Komora

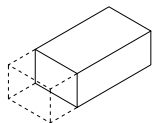
B.2.1 – Chodba

B.2.2 – Ložnice

B.2.3 – Dětský pokoj

B.2.4 – Koupelna

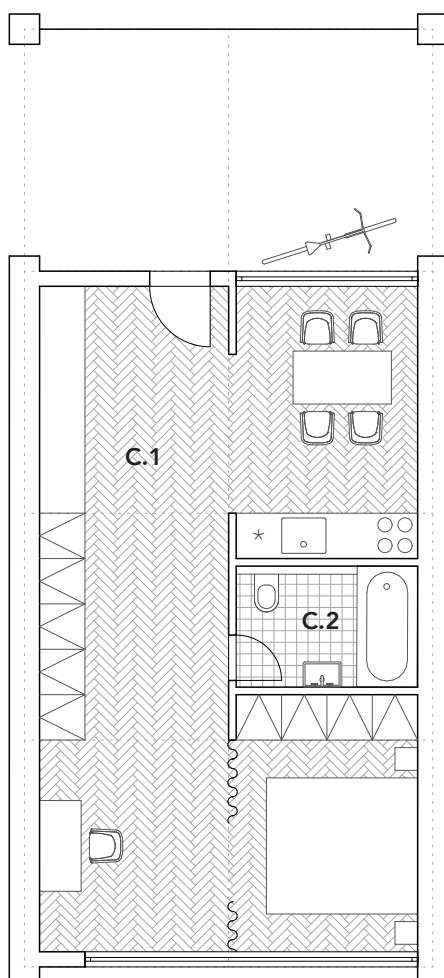
m 1:100



• Byt C – pavlačový

nájemní byt  
výměra: 44 m<sup>2</sup>  
počet bytů v bloku: 28

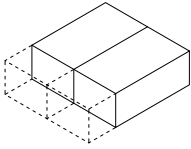
1–2 obyvatelé



C.1 – Obývací monoprostor s pracovní a spací níkou  
C.2 – Koupelna s WC

m 1:100

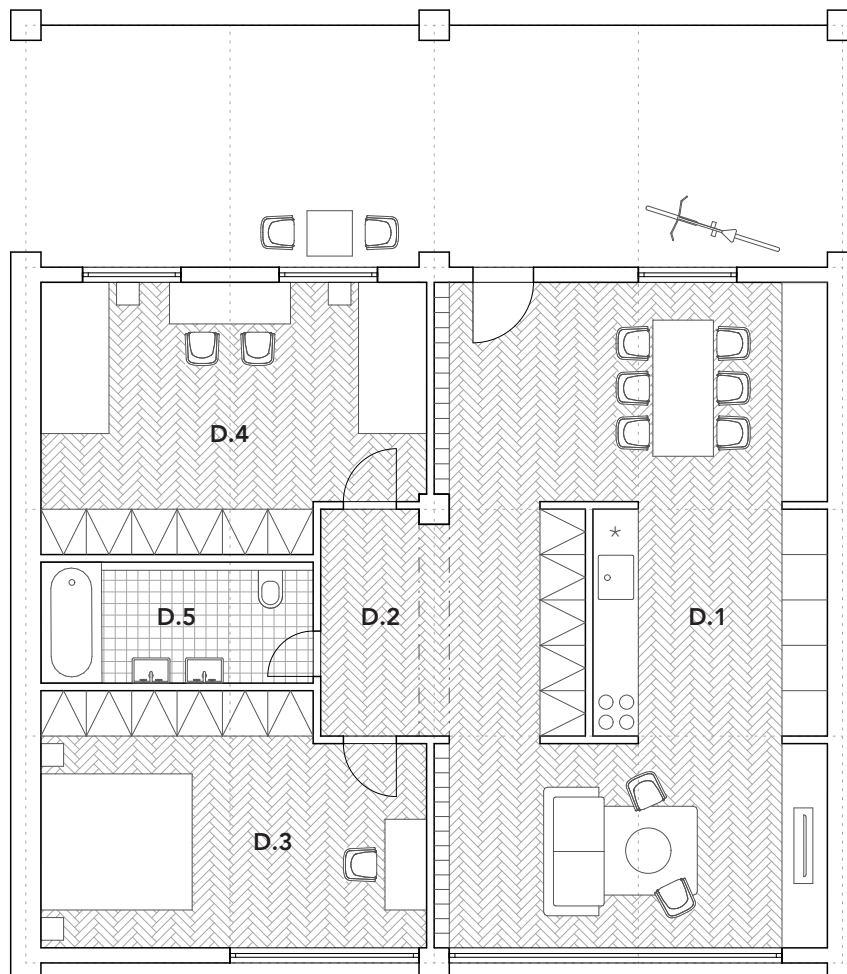




• Byt D – pavlačový

nájemní byt  
výměra: 91 m<sup>2</sup>  
počet bytů v bloku: 8

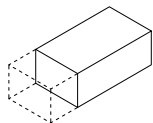
2+2 obyvatelé



D.1 – Obývací monoprostor  
D.2 – Chodba  
D.3 – Ložnice  
D.4 – Dětský pokoj  
D.5 – Koupelna s WC

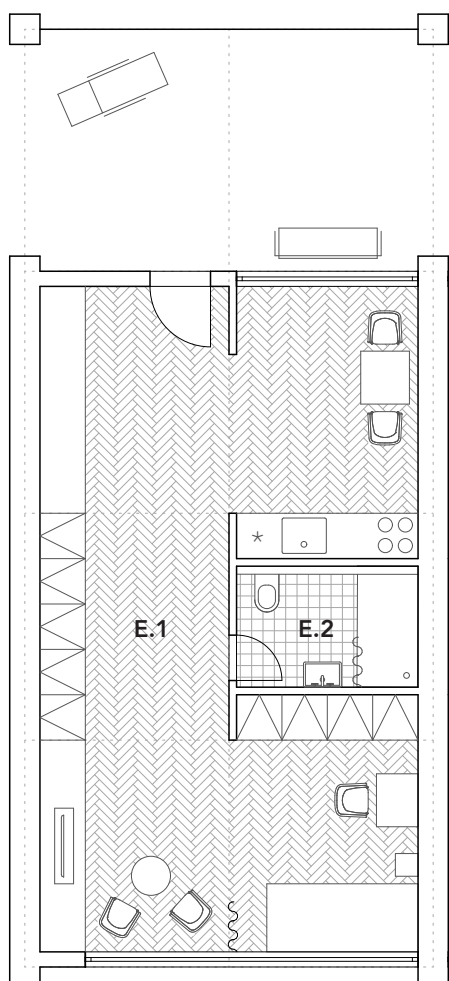
m 1:100

• Byt E – pro seniory

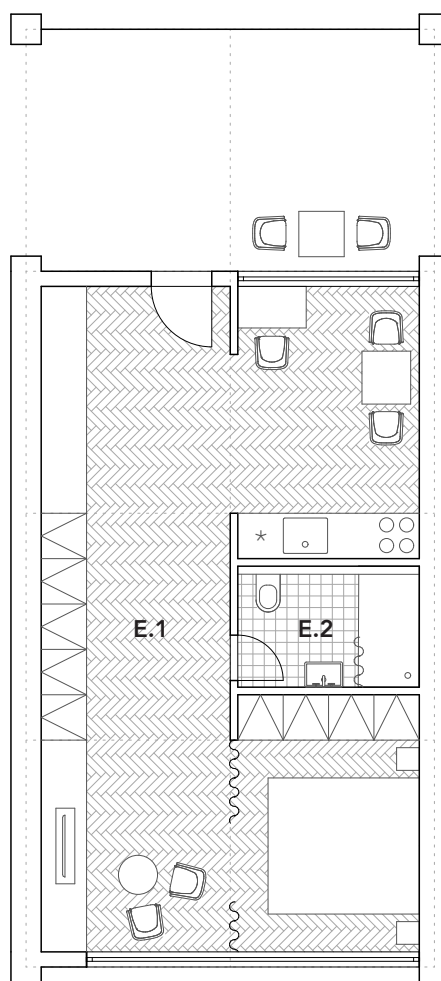


městský byt  
 výměra: 44 m<sup>2</sup>  
 počet bytů v bloku: 12

1 až 2 obyvatelé



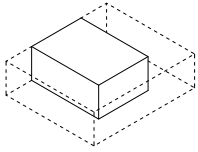
var. 1 obyvatel



var. 2 obyvatelé

E.1 – Obývací monoprostor s kuchyní a spací nikou  
 E.2 – Koupelna s WC

m 1:100



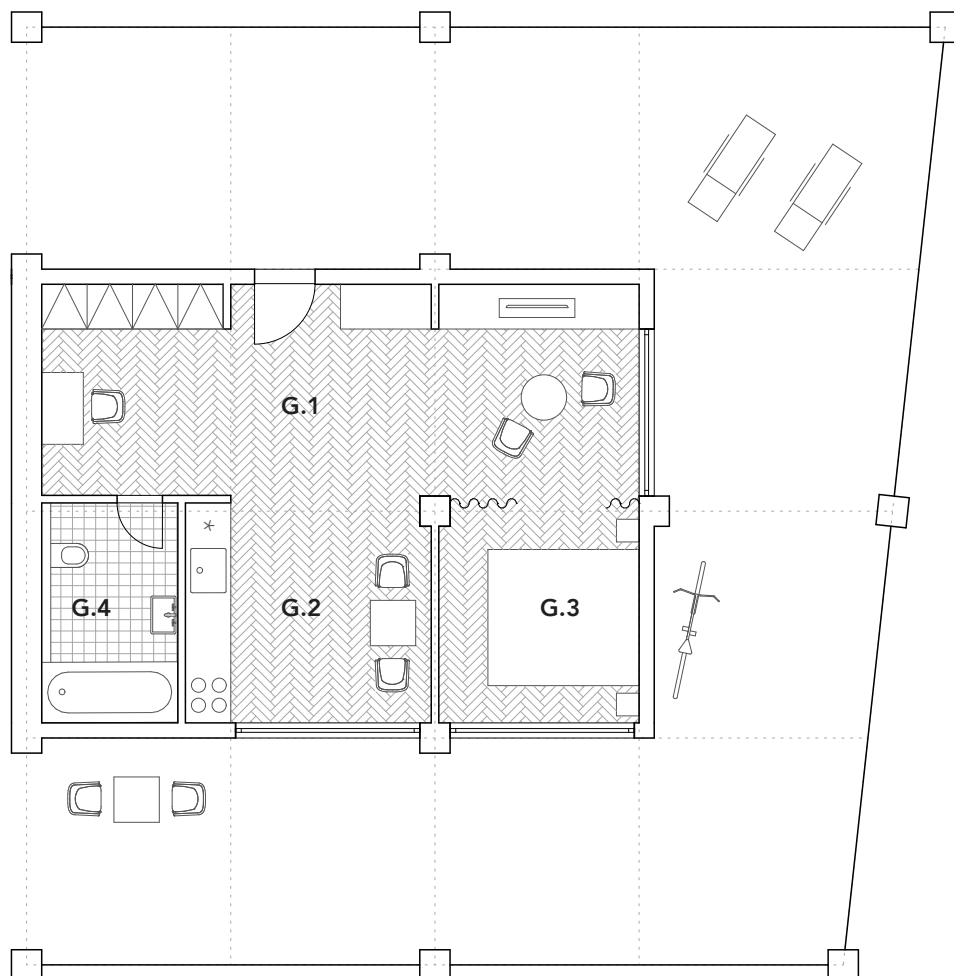
• Byt G – střešní byt s terasou

družstevní byt

výměra: 60 m<sup>2</sup>

počet bytů v bloku: 5

2 obyvatelé



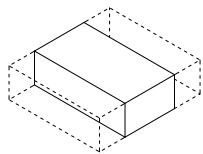
G.1 – Obývací monoprostor s pracovním

G.2 – Kuchyně

G.3 – Spací nika

G.4 – Koupelna s WC

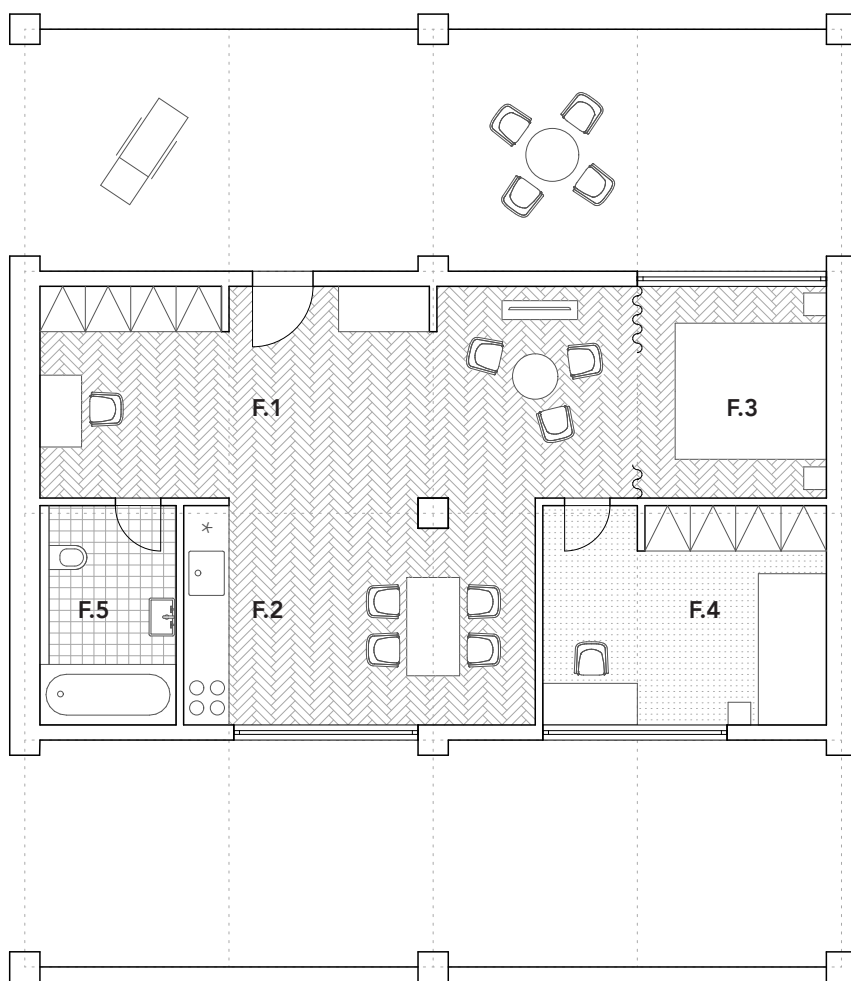
m 1:100



• Byt F – střešní byt s terasou

družstevní byt  
 výměra: 60 m<sup>2</sup>  
 počet bytů v bloku: 3

2-4 obyvatelé



F.1 – Obývací monoprostor s pracovním  
 F.2 – Kuchyně  
 F.3 – Spací nika  
 F.4 – Dětský pokoj  
 F.5 – Koupelna s WC

m 1:100



Byt C – perspektiva

**\_Perspektivy – atmosféry**



Křižovatka Vršovická – Petrohradská



Křížení Vršovická – Botič



Dvorek – pohled z pavlače domu A





Dvorek – pohled na dům B



„Náměstíčko“



## **Bibliografie**

- 1 – *Quality of Living Reports, Mercer; <https://mobilityexchange.mercer.com/quality-of-living-reports>*
- 2 – *RYCHLÍKOVÁ Apolena, Vídeň: systém bydlení, který obdivuje celý svět; rozhovor s Danielem Glaserem; 25.9.2020; <https://a2larm.cz/2020/09/viden-system-bydleni-ktery-obdivuje-cely-svet-berou-mistni-jako-neco-uplne-normalniho/>*
- 3 – *RYCHLÍKOVÁ Apolena, NAKLÁDAL Jakub; Bydlení je nad zlato; publikace A2larm, Praha, 2020*
- 4 – *IPR Praha; Strategie rozvoje bydlení v Hl. m. Praze, leden 2021 – Úvod*
- 5 – *Analýza nájemního bydlení; Deloitte; 2019*
- 6 – *Analýza životních podmínek domácností v Hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení; IPR Praha; 2016*
- 7 – *PAVEL Jan; PPP Projekty v České republice – Šance nebo riziko?; Transparency international ČR; Praha 2007*
- 8 – *MAIER Karel, ŘEZÁČ Vít; Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích; /stav prostorového plánování FA ČVUT; Praha 2019*
- 9 – *IPR Praha; Strategie rozvoje bydlení v Hl. m. Praze, leden 2021*
- 10 – *DREI GRUPPEN: Tři české analogie k Baugruppe; katalog k výstavě, Praha 2015; IPR Praha*
- 11 – *BAUGRUPPE manual, Praha 2015, IPR Praha*
- 12 – *SOUKUP Tomáš; Demografická studie MČ P10; Výzkumy Soukup, říjen 2020, str. 6*
- 13 – *SOUKUP Tomáš; Demografická studie MČ P10; Výzkumy Soukup, říjen 2020, str. 10*
- 14 – *BURCIN B., ČERMÁK Z., KUČERA T.; Perspektivy vývoje obyvatelstva MČ P10 na období 2009-2035, str. 22*
- 15 – *Analytická část Strategického plánu udržitelného rozvoje MČ P10 pro období 2020-2030*

### **zdroje dat grafů:**

- *Analytická část Strategického plánu udržitelného rozvoje MČ P10 pro období 2020-2030; ČSSZ*
- *BRABEC Tomáš; Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy, publikace IPR Praha, 2021*
- *IPR Praha; Strategie rozvoje bydlení v Hl. m. Praze, leden 2021*
- *Demografická studie MČ P10 – ČSÚ, 2021*
- *Analytická část Strategického plánu udržitelného rozvoje MČ P10 pro období 2020-2030; ČSSZ*
- *foto, není-li uvedeno jinak, autor*

**poděkování:**

*Karolíně, Hermíně, Mirkovi, Vojtovi, a všem dalším, co mě podpořili*

**Tomáš Vojtíšek**  
*tomasvojtisek97@icloud.com*  
775 409 344



