

## **Komplexní praktický systém**

poradenství, přípravy staveb, realizace a financování

# **Dostupné nájemní byty pro města a obce**

vznikající metodou **DESIGN-BUILD**

s možností dotačního a úvěrového financování

Iniciativa pro

**dostupné  
bydlení**

# CÍLE

# Efektivní „baťovský systém“ výstavby

Zhoršující se dostupnost bydlení v ČR je zásadní společenský a politický problém. Pro zlepšení dostupnosti bydlení je kromě rychlejšího a snadnějšího povolování nových staveb klíčová masivní výstavba dostupných veřejných nájemních bytů městy a obcemi. Cílem nového systému je „ve velkém“ podpořit vznik nových nízkoenergetických a ekonomicky řešených nájemních bytů s kvalitní architekturou, které budou vlastnit a provozovat města a obce.

- Záměrem je vytvořit **efektivní „baťovský systém“ s jasnou metodikou a využitím know-how** soukromého sektoru, aby příprava a realizace každého projektu nemusela být vždy znovu „objevováním Ameriky“. Je klíčové podpořit motivaci a vlastní iniciativu samospráv, řešit jejich bytové potřeby a usnadnit jim celý proces přípravy staveb, realizace i financování.
- Zásadní výhodou tohoto systému je to, že díky efektivní a transparentní metodě DESIGN-BUILD a využití typových projektů a řešení od developerů může rychle a ve velkém rozsahu nastartovat přípravu staveb tolik potřebných dostupných nájemních bytů **ještě v tomto volebním období a bez potřeby změny legislativy**.
- **Klíčovými subjekty tohoto systému jsou města a obce**, podle jejichž zadání a pro které se nové dostupné nájemní byty připravují a staví. Veškerou odpovědnost za přípravu a realizaci konkrétního projektu pak vždy nese developer vybraný v transparentním výběrovém řízení, jako **dodavatel a garant celé přípravy a realizace, který nese všechna rizika**.
- Využití systému DESIGN-BUILD dává návrhu, přípravě i realizaci staveb velkou dynamiku s využitím širokého know-how a optimalizovaných flexibilních typových projektů a postupů developerů. Je to velmi efektivní a transparentní systém, díky kterému mohou samosprávy získat **garantovaný výsledek s jasnou cenou a bez rizik**. A to bez nutnosti se do přípravy a realizace projektu samy zapojovat nad rámec toho, co uznají za vhodné.

**ODBORNÁ ANALÝZA:** Pokud se má zlepšit dostupnost bydlení v ČR, pak musí každoročně vznikat alespoň **25.000 nových veřejných nájemních bytů**. A na to je nutné dlouhodobě vynakládat každý rok minimálně **100 miliard Kč**. Na tyto investice nebude mít veřejná správa nikdy dostatek volných financí, protože musí plnit mnoho dalších nutných společenských funkcí. Proto je nezbytné do systému zapojit developery a banky.

- Při využití tohoto systému může **za státem vynakládané finanční prostředky vznikat mnohonásobně více veřejných dostupných nájemních bytů** než nyní. V současnosti stát vynakládá na podporu výstavby nových dostupných nájemních bytů jen nižší jednotky miliard, za něž vzniká jen zanedbatelný počet nových veřejných bytů a vliv na zlepšení dostupnosti bydlení je tak zcela marginální (což ve své hodnotící zprávě za dřívější období konstatoval i Nejvyšší kontrolní úřad). V letošním roce vláda vyhlásila větší finanční podporu pro veřejnou bytovou výstavbu, přesto i tyto vyšší výdaje jsou pro řešení situace zcela nedostatečné. Je zcela nezbytné zapojit soukromý sektor a poskytnout městům a obcím praktickou podporu a odborné poradenství ohledně přípravy, realizace a financování jejich záměrů.
- Výstavba dostupných veřejných nájemních bytů „ve velkém“ předpokládá, že **veřejné dotace budou jen základní iniciační složka financování**. Výraznou většinu všech finančních zdrojů by mělo pro každý záměr činit zvýhodněné úvěrové financování od bank a případně dalších subjektů. Města a obce mohou (ale nemusí) do výstavby zapojit své vlastní finanční prostředky. Při správném nastavení kombinovaného financování by mohla být velká část nově vzniklých projektů dostupných veřejných nájemních bytů nad rámec iniciační dotace **„samofinancovatelná“ dlouhodobými zvýhodněnými úvěry** splácenými z výnosů z nájemného.



# Co je to DESIGN-BUILD?

- DESIGN-BUILD je velmi efektivní a transparentní způsob zadávání přípravy a realizace staveb. Využitelný je pro pozemní i infrastrukturní stavby jako alternativa ke standardnímu způsobu přípravy a realizace, kdy se jednotlivé fáze soutěží a zadávají postupně a odděleně. Při využití metody DESIGN-BUILD se oproti tomu celá příprava a realizace soutěží jednorázově a **hned na začátku je tak vybrán dodavatel jako garant celé přípravy a realizace. A to s jasnou celkovou cenou a plnou odpovědností za celý průběh přípravy a realizace a s odpovědností za všechna rizika.**
- Tato metoda je **plně v souladu se Zákonem o zadávání veřejných zakázek a je využitelná i pro čerpání dotačního nebo kombinovaného financování.** Pro tuto metodu je příznačná odpovědnost za přípravu stavby (projektovou dokumentaci) na straně dodavatele, přičemž objednatel specifikuje ve svém zadání pouze účel, standardy, rozsah a další, například výkonová kritéria plnění. A to buď ve formě strategického záměru nebo koncepční studie stavby.
- Metoda DESIGN-BUILD je využitelná pro zadávání soukromých i veřejných stavebních zakázek. V soukromém sektoru je pro svou efektivitu a transparentnost velmi obvyklá. Ve veřejném sektoru je tato metoda často využívána evropskými institucemi, jako jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) nebo Evropská investiční banka (EIB). V České republice se metoda DESIGN-BUILD už využila pro řadu infrastrukturních staveb a také například při výstavbě budovy kanadského velvyslanectví, stavby Nejvyššího kontrolního úřadu (NKÚ) nebo budovy Simulačního centra ve Fakultní nemocnici v Motole. Při nastavení jasné metodiky a jasných vzorových postupů a smluv má metoda DESIGN-BUILD **mimořádný potenciál rozšířit tolik potřebnou výstavbu veřejného nájemního bydlení v ČR.**
- Metodu DESIGN-BUILD je **možné využít pro většinu záměrů na výstavbu dostupných nájemních bytů po celé ČR,** a to i na pozemcích výškově členitých. Lze ji využít pro novostavby (na nezastavěném pozemku nebo i na pozemku s potřebou demolice původní stavby) a také pro méně náročné rekonstrukce (včetně případných dostaveb). Metoda DESIGN-BUILD není vhodná pro specifické lokality a specifické pozemky (například výrazně výškově nebo tvarově atypické nebo výrazně ovlivněné jinými stavbami nebo okolnostmi), kde je nutné vždy zpracovat individuální architektonický návrh a pro výběrové řízení je nutná kompletní projektová dokumentace. To platí i pro náročnější rekonstrukce nebo přestavby.



# Praktické odborné poradenství pro města a obce ve spolupráci se Státním fondem podpory investic (SFPI)

- Nově vybudovaná síť regionálních center podpory Státního fondu podpory investic (SFPI) je velmi dobrou základnou pro další rozšiřování praktického odborného poradenství pro města a obce. A to ve spolupráci s předními specializovanými společnostmi a institucemi dlouhodobě úspěšně působícími na trhu. Zapojení odborných firem z byznysu s jejich praktickým know-how a „tahem na branku“ je pro vytvoření efektivního systému zlepšování dostupnosti bydlení zcela klíčové.
- SFPI by měl být koordinátorem těchto prakticky zaměřených odborných poradenských služeb pro města a obce. Samosprávám by měl SFPI sám poskytovat **konzultace zejména ohledně možností využití různých forem veřejných dotací a ohledně možností kombinace dotací a dalších možných forem financování**.
- Kromě posouzení SFPI by pak samosprávy v případě zájmu mohly získat pro svůj záměr i **expertní názory a poradenství odborných konzultantů** v těchto oblastech:
  - ✓ Rozvoj území a možnosti stavebního využití konkrétního pozemku, potřebné inženýrské sítě, řešení dopravy a potřebná občanská vybavenost
  - ✓ Vhodná kapacita a hmota plánovaných staveb, vhodná skladba bytů a případné využití parteru pro nebytové účely (např. obchody, služby, mateřská škola apod.)
  - ✓ Vhodnost využití systému DESIGN-BUILD nebo standardního systému výstavby pro konkrétní případ
  - ✓ Možnosti technického a materiálového řešení plánovaných staveb (zděná stavba nebo dřevostavba s porovnáním všech pro a proti), vyhodnocení ekologické udržitelnosti a energetické úspornosti stavby ve vztahu jak k realizačním, tak i následným provozním nákladům
  - ✓ Veškeré právní a procesní záležitosti a cenové poradenství ohledně komplexní přípravy a realizace stavby (včetně následné správy a efektivního provozu)
  - ✓ Finanční a investiční poradenství ohledně různých forem financování (veřejné dotace a zvýhodněné úvěry s využitím vlastních financí samospráv) a vyhodnocení předpokládaných výnosů z budoucího pronájmu bytů pro účely splácení případného úvěru
- Města a obce se samy budou moci rozhodnout, zda tyto možnosti konzultací a expertních názorů využijí nebo nikoliv. Tyto možnosti poradenství by měly sloužit samosprávám jako vodítko pro správné definování a odborné posouzení jejich strategických záměrů na výstavbu dostupného nájemního bydlení. A to jak pro metodu DESIGN-BUILD, tak i pro standardní metodu výstavby. Pro efektivitu hospodaření s veřejnými penězi je klíčové, aby samosprávy měly už v začátku úvah o jejich záměru reálnou představu o ceně stavby, možnostech financování a o možných výnosech z pronájmu pro účely splácení případného úvěru, aby se podle toho mohly správně rozhodovat.

## Start fungování systému od března 2025

Tento praktický systém pro města a obce navazuje na politiku Dostupné nájemné bydlení / Bydlení pro život vyhlášenou Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) a Státním fondem podpory investic (SFPI). Spolu s těmito institucemi a také ve spolupráci se Svazem měst a obcí (SMO) a jednotlivými samosprávami se tento systém nyní důsledně rozpracovává a připomínkuje, aby mohl být uveden do praxe od března 2025.

Aktuálně se rozpracovávají a připravují tyto záležitosti pro usnadnění a maximální právní jistotu měst a obcí:

- a) Podrobná metodika celého systému, vzorové zadávací podmínky pro výběrová řízení a vzorové smlouvy pro využití systému DESIGN-BUILD,
- b) Návrhy optimalizovaných standardů pro dostupné veřejné nájemní bydlení (jak pro zděné, tak i pro prefabrikované stavby – záleží bude vždy na preferencích samospráv) a systematika pro využití typových projektů od developerů,
- c) Přehledný web a katalog s vysvětlením nabídky konzultačních služeb a celého systému DESIGN-BUILD pro účely samospráv (vč. „case study“ a ukázky možností práce s optimalizovanými variabilními typovými projekty).



# Využití optimalizovaných variabilních typových projektů a řešení od developerů

- Využití optimalizovaných variabilních typových projektů a řešení od developerů s využitím jejich know-how a různých přístupů zásadně zrychlí a zlevní přípravu a realizaci staveb pro města a obce. A také vytvoří vhodné inovativní a konkurenční prostředí, ze kterého budou moci samosprávy profitovat.
- Typová řešení jsou konstrukčně i dispozičně optimalizovaná a zároveň velmi flexibilní. Na stejném základě umožňují velmi rozmanitou architekturu, různou velikost i výšku staveb a různou skladbu dispozic bytů. V přízemí pak mohou být navrženy místo bytů nebytové prostory pro potřebné služby, obchody nebo například mateřskou školu.
- Zadavatel si může zvolit, jaký cenový a materiálový standard stavby preferuje – Ekonomy, Komfort nebo Rezidence. Typová řešení staveb jsou navrhována maximálně efektivně pro vlastní realizaci, ale i následný bezproblémový a efektivní provoz.

## 1 typová stavba = mnoho různých architektonických stylů

(příklady mnoha různých možných typových řešení)





## Variabilní rostoucí stavby



Zvětšování do šířky

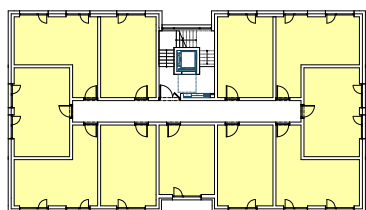


Zvětšování do výšky

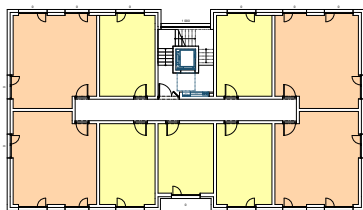


Postupné zvětšování do výšky

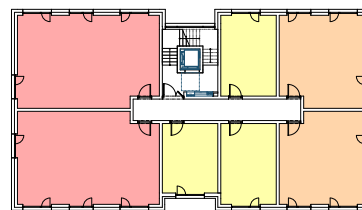
## Variabilní skladby a dispozice bytů



Řešení jen s malými byty  
1+kk



Řešení s menšími byty  
1+kk a 2+kk



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

## Různé standardy provedení

(při zachování vysoké kvality a energetické úspornosti)



### EKONOMY

maximálně efektivní  
a úsporné řešení



### KOMFORT

optimalizovaný střední  
standard řešení



### REZIDENCE

nadstandardní řešení  
architektury a materiálů

## Možnost variabilního využití parteru

(služby, obchody, mateřská škola apod.)



## Možnost řešení do svahu

(v parteru nebytové prostory nebo byty)



# Praktické postupové kroky pro města a obce v rámci systému DESIGN-BUILD

1

Samospráva má zajištěný (nebo alespoň předjednaný) vhodný pozemek a má konkrétní představu, co potřebuje a chce (strategický záměr). Případně má už i zpracovanou koncepční studii na plánovanou výstavbu.

2

Následně se samospráva obrátí na regionální centrum podpory Státního fondu podpory investic (SFPI), aby posoudilo její záměr zejména s ohledem na možnosti různých forem veřejných dotací a ohledně možností kombinace dotací s dalšími formami financování. Spolu s tím se může samospráva obrátit pro poskytnutí potřebného praktického odborného poradenství na účastníky Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB), která bude spolupracovat a svou činnost koordinovat se SFPI.

3

Na základě tohoto posouzení SFPI s možností využití expertních názorů od účastníků Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) pak samospráva svůj původní záměr potvrdí nebo jej upraví a následně připraví zadávací podmínky pro výběrové řízení.

4

Následně samospráva vyhlásí výběrové řízení na veřejnou zakázku na naplnění jejího záměru metodou DESIGN-BUILD. Zadáním může být buď jasně definovaný strategický záměr nebo koncepční studie na plánovanou výstavbu (pokud ji má samospráva k dispozici).

5

Ve výběrovém řízení pak podávají dodavatelé své nabídky. A to s možností využití svých optimalizovaných variabilních typových projektů a řešení. Nebo může být oceněna a optimalizována stavba na základě koncepční studie, kterou má už samospráva k dispozici. Případně může být ze strany dodavatele zpracován a předložen zcela individuální návrh. Součástí nabídky je pak jednoznačná cena za komplexní přípravu stavby (projekční a inženýrská činnost) a jednoznačná cena za navrženou horní stavbu. Pro spodní stavbu a napojení na infrastrukturu je cena rámcová. K této rámcové ceně pak dodavatel přikládá přehled jednotkových cen, podle kterých se přesná finální cena definuje na základě následně zpracované projektové dokumentace.

6

Samospráva vybere dodavatele a uzavře s ním smlouvu na komplexní přípravu a realizaci stavby. Vybraný dodavatel pak následně podle podmínek konkrétního pozemku, geologie, možností napojení na infrastrukturu a zadání samosprávy zpracovává projektovou dokumentaci a zajišťuje inženýrskou činnost směřující k povolení stavby. Po zpracování projektové dokumentace se pak už s využitím přehledu jednotkových cen stanoví finální cena celé stavby.

7

Následně, po pravomocném stavebním povolení, probíhá realizace. V průběhu výstavby se konají pravidelné kontrolní dny, po kterých je pak na základě auditorských posudků postupně uvolňováno dotační a další financování stavby pro dodavatele.

8

Po dokončení stavby a legalizaci jejího užívání je pak stavba se zárukou na kvalitu předána samosprávě, která v souladu s vlastní bytovou politikou pak byty sama pronajímá a hospodaří s nimi. Z výnosů z pronájmu se pak splácí případný úvěr, který samospráva může čerpat.

# Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB)

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je odbornou iniciativou předních specializovaných společností a institucí s cílem vytvořit praktický a funkční systém pro zlepšení dostupnosti bydlení v ČR. A to s využitím rozsáhlého praktického know-how účastníků této iniciativy a ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Svazem měst a obcí (SMO) a jednotlivými samosprávami. Iniciativa pro dostupné bydlení je otevřená pro zapojení se dalších partnerů.

## Zakládající účastníci iniciativy

**CENTRAL  
GROUP**

největší rezidenční stavitel v ČR

**ČESKÁ  
spořitelna**

největší banka v ČR

**KPMG**

přední mezinárodní poradenská  
a auditorská společnost

**HAVEL & PARTNERS**

ÚSPĚCH SPOJUJE

největší právní kancelář v ČR



národní centrum  
stavebnictví 4.0

přední odborná technická  
instituce při ČVUT

**LOXIA**

architects engineers

přední architektonická  
a inženýrská společnost

## SUMMIT dostupného bydlení

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

Více informací na [arch-rozvoj.cz](https://arch-rozvoj.cz)

Záštity summitu:



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**SMO**  
SVAZ MĚST A OBČÍ ČESKÉ REPUBLIKY

PRA  
PRA  
PRA  
PRA  
HA  
GUE  
GA  
G

IPR  
PRAHA

ČESKÁ  
KOMORA  
ARCHITEKTŮ

Iniciativa pro  
**dostupné  
bydlení**

✉ [info@iniciativa-bydleni.cz](mailto:info@iniciativa-bydleni.cz)

☎ +420 605 227 221

🌐 [iniciativa-bydleni.cz](https://iniciativa-bydleni.cz)

Uzávěrka prospektu: 22. 11. 2024. Jedná se o pracovní materiál s orientačními informacemi a návrhy k dalšímu projednání.