



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



# KAM UMÍSTIT SOCIÁLNÍ BYDLENÍ?

**Analýza ideálního počtu sociálních bytů  
v obci i v domě: zahraniční zkušenosti  
a přenositelnost dobré praxe do ČR**

Mgr. Tereza Dvořáková



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



MINISTERSTVO PRÁCE  
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ



Analýza vznikla v rámci projektu „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0/0.0/15\_017/0003539, který je realizován v rámci Operačního programu Zaměstnanost. Realizátorem projektu je Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky.

## Obsah

<b>I.</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Sociální mix a sociální bydlení .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Bytová politika jako přední nástroj integrace obyvatel a způsob ovlivňování sociálního mixu .....</b>	<b>9</b>
	Participace obyvatel.....	10
	Sociální dávky určené na úhradu bydlení.....	11
	Parametrická regulace .....	12
	Regulace prázdných nemovitostí .....	14
	Investice do výstavby a regulace nájemného .....	15
<b>IV.</b>	<b>Příklady ze zahraničí .....</b>	<b>18</b>
	VELKÁ BRITÁNIE .....	18
	Čtvrť Hulme v Manchesteru .....	19
	RAKOUSKO .....	22
	Vídeň .....	23
	HOLANDSKO .....	29
	Čtvrť Kolenkitbuurt Ziedelijk Veld, Amsterdam .....	29
	NĚMECKO .....	33
	Mnichov.....	35
	FRANCIE.....	37
	Městská část Vaulx-en-Velin, Lyon.....	39
<b>V.</b>	<b>Identifikace segregovaných lokalit .....</b>	<b>43</b>
	Kdo má přístup k sociálnímu bydlení? .....	47
<b>VI.</b>	<b>Přenositelnost politiky sociálního mixu do ČR .....</b>	<b>50</b>
<b>VII.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>53</b>
<b>VIII.</b>	<b>Literatura .....</b>	<b>55</b>

## I. Úvod

V rukou držíte studii čerpající ze zahraničních zkušeností udržitelného rozvoje bytových čtvrtí a celých obcí. Dočtete se také o politických nástrojích, kterými jednotlivé státy a města dosahují tzv. sociálního mixu. Text může sloužit jako inspirace pro rozvoj českých politik bydlení na státní i obecní úrovni.

### **Co je politika sociálního mixu?**

Je to politická reakce na vzrůstající homogenitu a ekonomický propad obyvatel některých čtvrtí vůči obyvatelům jiných čtvrtí – tedy na vznik vyloučených (segregovaných) lokalit. Cílem politik sociálního mixu je v tomto případě dosáhnout různorodého zastoupení obyvatel ve čtvrtích podle ekonomického příjmu. Děje se tak pomocí diverzifikace typů bydlení, dále přestavbou a úpravou veřejných prostor, pravidly přidělování bytů a pomocí rozvoje ekonomických příležitostí pro obyvatele proměňovaných čtvrtí.

### **Jak k politikám sociálního mixu jednotlivé státy dospěly?**

Sociální homogenizace čtvrtí nastala zejména v souvislosti s poválečnou masivní výstavbou bydlení. Podle Musila (1985) vlivem modernistického vlivu v architektuře a deklarace tzv. Athénské charty vydané roku 1943 Le Corbusierem<sup>1</sup> došlo ke změně cílů nové výstavby bytů. Podle Le Corbusiera měla vznikat rozvolněná výstavba, která bude postrádat tradiční prvky městských prostorů, budovy budou velké, vysoké a volně stojící v zeleni. V několika etapách výstavby nového bydlení socialistického Československa vznikaly pásy sídlišť.<sup>2</sup> Zároveň novou výstavbou státy jak v západní Evropě, tak u nás řešily nepříznivou socioekonomickou situaci obyvatel a poválečný průmyslový rozvoj – krizi bydlení (Musil, 1985).

Ve Francii, Švédsku, Holandsku, Anglii, Německu, Itálii i mimoevropských státech v průběhu 30 let (nejčastěji od 50. do 80. letech 20. století) vznikla řada sídlišť, která řešila nedostatek bydlení v rozvíjejících se městech. Jen v Evropě vlivem této masivní výstavby

---

<sup>1</sup> Jde o soubor urbanistických zásad aktualizovaný v roce 2003.

<sup>2</sup> První poválečná sídliště vznikají mezi lety 1946–7 na Zlínsku, další výstavba probíhala v 50–60. letech a prefabrikovaná výstavba panelových sídlišť se rozvíjela od 70. let 20. století (blíže viz [www.panelaci.cz](http://www.panelaci.cz)).

vzniklo 35 milionů bytových jednotek (Barvínková, 2009). Sídliště se začala rychle sociálně homogenizovat. Ekonomicky lépe situovaní obyvatelé se stěhovali do kvalitnějšího bydlení (diverzifikovaného dle jejich potřeb) mimo ně. Již v 70. letech 20. století došlo k prvnímu obratu politiky bydlení v Evropě a začala se hledat řešení sociálních dopadů koncentrovaného bydlení a sousedství. Šlo v podstatě o reflexi zvyšující se segregace jednotlivých čtvrtí a prohlubujících se socioekonomických problémů obyvatel.

Například ve Švédsku se od 70. let zaměřili na tzv. *politiku sociálního mixu* a o deset let později na *politiku disperze „rozptýlení“ uprchlíků (refugee dispersal policy)* (Andersson, 2010). V Anglii od 80. let minulého století řeší dlouhodobý rozvoj a proměny deprivovaných čtvrtí identifikovaných podle tzv. indexu mnohočetné deprivace (*multiple deprivation index*) (Arbaci, 2012). Ve Francii ve stejnou dobu začali rozvíjet tzv. *sociální mix* a masivní transformaci bytového fondu a výstavbu sociálního bydlení (Bacqué a kol., 2011). V Holandsku se od 90. let 20. století zaměřili na transformaci čtvrtí a na politiku sociálního mixu (Becktas, 2019).

V 90. letech se politiky bydlení různých států začaly výrazně odlišovat. Privatizace bydlení byla charakteristická zejména pro státy bývalého východního bloku, přičemž např. některé české obce zcela rozprodaly bytový fond. V jiných státech (např. Francie, Švédsko, Rakousko) naopak docházelo k ukotvení podílu obecního i soukromého sociálního bydlení v rámci trhu s byty, k ukotvení podílů různých příjmových skupin obyvatel žijících ve čtvrtích (např. Holandsko, Švédsko, Německo) a k plánům rozvoje jak již existujících sídelních celků, tak nové výstavby (např. Holandsko, Německo, Rakousko, Francie) – vše s cílem zajistit sociální bydlení a sociální mix různých příjmových skupin obyvatel (viz např. Kettunen & Ronavaara, 2020; Friesenecker & Kazepov, 2021; Schmid, CH. U., 2015).

Po roce 2000 došlo v řadě zemí k reflexi pozitivních a negativních dopadů výše zmíněných politik bydlení. Česká republika může z těchto reflexí čerpat a nastavit politiky sociálního mixu a sociálního bydlení tak, aby se vyhnula negativním vedlejším efektům (mezi kterými byly například zpřetrhání komunitních vazeb mezi obyvateli, nedostatek příležitostí pro setkávání různých typů komunit, vypadávání nejchudších obyvatel ze sociálního bydlení, stěhování nízkopříjmových obyvatel z lukrativních do méně lukrativních oblastí měst z důvodu drahých služeb v místě svého bydliště apod.).

## II. Sociální mix a sociální bydlení

Sociální mix je výsledkem dlouhodobé, komplexní politiky sociálního bydlení v obcích, čtvrtích a jednotlivých domech. Dlouhodobé proto, že transformace čtvrtí probíhá v několika etapách, které mohou trvat více jak deset let. Komplexní proto, že předpokládá detailní znalost lokálního prostředí (demografické struktury obyvatel), na nichž staví jednotlivá opatření. Ta zahrnují různé formy podpory a péče, regulace a ochrany, investic a zapojování soukromých investorů do řízeného rozvoje lokalit tak, aby v místě došlo k větší demografické různorodosti a ekonomické samostatnosti obyvatel. Sociálního bydlení proto, že nastavení pravidel rozvoje sociálního bydlení je předním nástrojem ovlivňování sociálního mixu v obcích.

**Pojem sociálního mixu** není v evropské legislativě ukotven. Nicméně jej řada států Evropské unie užívá k nastavení cílů bytových politik. Obecným cílem politiky sociálního mixu je dosáhnout takového sociálního klimatu / socio-ekonomické různorodosti obyvatel ve čtvrtích, obcích, aby nedocházelo ke kumulaci negativních sociálních jevů a k segregovaným komunitám.<sup>3</sup> Tohoto obecného cíle dosahují různé státy zejména pomocí nastavení politiky sociálního bydlení.

**Pojem sociální bydlení** také není v evropské legislativě ukotven, a proto v každé zemi a historické etapě (např. dotačního programu) používají různé státy jiné termíny. Všichni se ale shodují na třech podmínkách, které uvádí IZA (2013): „*smyslem sociálního bydlení je obecný zájem, účelem je zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení a konkrétní cíle sociálního bydlení se týkají sociálně-ekonomického statusu nebo přítomnosti rizikových faktorů.*“ V textu používám termín **sociální bydlení** jako termín obsahující všechny možné varianty bydlení, které vznikají v různých státech a historických etapách (dotované, regulované, dostupné bydlení, bydlení s nákladovým či sníženým nájemným). V případě lokální diverzity do závorky uvádím místně používaný termín.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Kritické studie upozorňují zejména na problémy s představou provázanosti sociálního mixu a sociální koheze (tedy soudržnosti) obyvatel, které spolu podle autorů přímo nesouvisí (Dekker & Bolt, 2005; van Kempen & Bolt, 2009; Bektas, 2019).

<sup>4</sup> Podrobně k sociálnímu bydlení v České republice viz odkaz: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>. Nájem v sociálním bydlení je v různých státech odlišně regulován – např. ve Francii znamená o 50 % nižší nájemné, než je průměrná výše nájemného. V Anglii znamená min. o 20 % snížené nájemné oproti průměru v dostupných bytech a o 40 % snížené nájemné v tzv. sociálních bytech atd.

Podle šetření OECD tvoří sociální bydlení v Holandsku celkem 40 % bytového fondu, v Rakousku je to 20 % (z toho 30 % je v majetku obcí, 70 % v majetku veřejných bytových společností a družstev s omezeným ziskem) (Deloitte, 2021). V Belgii tvoří poměr sociálních bytů minimálně 25 %, ve Švýcarsku minimálně 33 % (Klokočka, 2017).<sup>5</sup> V Německu je bydlení řešeno různě, ale např. v Mnichově má tvořit sociální bydlení celkem 40 % trhu s byty (SoBoN, 2021). V Dánsku činí sociální bydlení pro potřebné (rozuměj nízkopříjmové domácnosti) 10–25 % bytového fondu (Housing Europe, 2020). Ve Francii mají obce dle zákona *Loi d'Orientation pour la Ville* (1991)<sup>6</sup> zajistit na svém území 20 % sociálních bytů z bytového fondu. Obce nemusí byty přímo vlastnit, aby mohly poskytovat sociální bydlení a realizovat sociální mix na svém území. Například v ČR obce vlastní pouze 0,4 % bytového fondu (Deloitte 2021) a podobně je tomu v Holandsku či Anglii. Je ale důležité, aby stát a obce nastavili podmínky pro rozvoj sociálního bydlení na jejich území a fungování sociálního bydlení v soukromých nemovitostech.

V ČR chybí systémové řešení dostupnosti bydlení, tj. jeho institucionální a právní rámec. Relevantní legislativní opatření spadají do gesce MMR<sup>7</sup>, které je odpovědné za bytovou politiku státu, MPSV<sup>8</sup> pak za řešení sociální situace zranitelných osob ohrožených ztrátou bydlení nebo v bytové nouzi. Obce jsou zásadní aktéři v poskytování sociálního bydlení, stát by jim měl proto zaručit koordinaci, společné standardy kvality a jednotný přístup k zajištění dlouhodobých řešení, možnost využití nových nástrojů bytové politiky a spolufinancování k zajištění širšího bytového fondu včetně dostatečného financování sociálních služeb a sociální práce tj. motivační prvky.

MMR vypisuje dotační tituly na výstavbu a IROP<sup>9</sup>, jejich dosah je však limitovaný (např. finančním objemem, nastavenými podmínkami, specifickou cílovou skupinou). MPSV v rámci ESF+<sup>10</sup> vyhlásilo výzvu na sociální bydlení v červnu 2022. O dotace na podporu sociálního

---

<sup>5</sup> Arch. Jiří Klokočka je realizátorem urbánního plánu v Belgii. Příklady z Francie, Belgie a Švýcarska zmínil ve své přednášce v Praze dne 24. 8. 2017. Dostupné na: <http://metropolitnipraha.cz/tag/konference/>.

<sup>6</sup> *Loi d'Orientation pour la Ville* (1991), Zákon č. 91-662 ze dne 13. července 1991 o orientaci města. Dostupné na: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000353814/>

<sup>7</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

<sup>8</sup> Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR.

<sup>9</sup> Integrovaný regionální dotační program – operační program na rozdělení prostředků z Evropského fondu pro regionální rozvoj.

<sup>10</sup> Evropský sociální fond je hlavním evropským nástrojem na podporu pracovních míst.

bydlení žádat nestátní neziskové organizace a organizace zřizované či zakládané územními samosprávnými celky. Tyto organizace musí nově doložit, že minimálně rok před vyhlášením výzvy poskytovaly poradenství v oblasti prevence ztráty bydlení či podpory bydlení. Dále musí doložit a popsat detailní práci s obcí, ve které chtějí sociální bydlení realizovat. Není využívána širší škála dalších nástrojů k podpoře sociálního bydlení a jejich koordinace včetně parametrické regulace a dalších nástrojů politiky sociálního mixu.

Ze zahraničních zkušeností vyplývají pro Českou republiku a lokální bytové politiky obcí následující doporučení.

### *Shrnutí a doporučení*

1) V každé obci má z důvodu dlouhodobé udržitelnosti sociálního mixu tvořit podíl sociálního bydlení 20 % bytového fondu<sup>11</sup> (viz kapitola III)

2) Princip parametrické regulace sociálního bydlení v rámci renovace, nové výstavby a zahušťování sídel by bylo vhodné reflektovat v národní legislativě.<sup>12</sup> Plánování investic do bydlení má probíhat na základě analýzy socio-geografických dat s cílem diverzifikovat typy bydlení, vybavení i služeb a zajistit koexistenci různých sociálních skupin v obci, čtvrti, ulici, domě. Legislativou je třeba řešit regulaci prázdných nemovitostí (viz kapitola III).

3) Legislativně vymezit poskytovatele sociálního bydlení (například omezením okruhu způsobilých žadatelů o dotaci na sociální bydlení) a nákladové nájemné (ohraničení zisku).<sup>13</sup> Jinými slovy nepodporovat tzv. obchod s chudobou (viz kapitola III a V).

4) Podporovat komunitní rozvoj (komunitní centra, komunitní programy, malá grantová schémata, manažery rozvoje čtvrtí), sousedství a participaci obyvatel žijících v deprivovaných čtvrtích na tvorbě plánů revitalizace území (domu, ulice, čtvrti, obce), (viz kapitola III).

---

<sup>11</sup> Pravidlo rozdělení příjmových skupin v jedné lokalitě dlouhodobě využívají v Holandsku, kde je nízká míra sociální segregace. Poměr 40 % tvoří lidé s vyššími ekonomickými příjmy, 40 % střední příjmová třída a 20 % obyvatel čtvrti tvoří lidé s nízkými příjmy.

<sup>12</sup> Např. v tzv. stavebním zákonu (Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu), zákonu o sociálním bydlení, nebo zákonu o obcích (Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích).

<sup>13</sup> Termín *nákladové nájemné* nemá v českém kontextu ekvivalent. Znamená totiž poskytování bydlení pouze za sumu nákladů na provoz a údržbu bytu (tedy bez zisku nebo s regulovaným ziskem).



5) Investovat do výstavby (sociálního) dostupného bydlení i pro střední příjmové třídy, a to i v méně socio geograficky lukrativních oblastech. Typicky sídliště jsou městskými prostory, kde lze realizovat lukrativní a různorodé typy bydlení, z nichž definovaný poměr nových bytů může sloužit k sociálnímu bydlení (viz kapitola IV).

6) Zvláštní pozornost by měl stát v dotačních titulech věnovat obnově a zvelebení nedávných degradovaných čtvrtí (SVL), jakož i vytváření nebo rozvoji vztahů mezi těmito čtvrtěmi a zbytkem města (viz kapitola IV).

### III. Bytová politika jako přední nástroj integrace obyvatel a způsob ovlivňování sociálního mixu

**Bytová politika je dlouhodobě v evropských státech považována za klíčovou, nikoliv však jedinou politiku integrace obyvatel v rámci městského života. Politiky sociálního mixu jsou takové politiky bydlení, které mají za cíl podpořit sociální balanc / rovnováhu ve čtvrtích, případně podpořit sociální diverzitu obyvatel a tím zajistit společenskou udržitelnost<sup>14</sup> míst, měst a domů (Bacqué a kol., 2011). Rozvoj čtvrtí a nastavení udržitelného sociálního mixu obyvatel v domě, ulici, čtvrti je dlouhodobý a koordinovaný proces. Zahrnuje legislativní změny, aktivní lokální správu a občany a místně platné regulace. Zapojují se sociologové, antropologové, sociální geografové aj. zástupci sociálně vědních disciplín,<sup>15</sup> architektonické týmy,<sup>16</sup> lokální management,<sup>17</sup> lokální zaměstnavatelé, vlastníci nemovitostí<sup>18</sup> a lokální obyvatelé (vnášejí zkušenost s bydlením v místě). Státy EU sdílí níže uvedené nástroje rozvoje a udržení sociálního mixu na území měst, čtvrtí, ulic, domů.**

Sociálního mixu v různých státech dosahují koordinací nástrojů uvedených níže v podkapitolách. Jde o:

- 1) participaci veřejnosti na procesu regenerace vybrané oblasti (domu, ulici, čtvrti),
- 2) výplatu sociálních dávek určených na úhradu bydlení,
- 3) regulaci prázdných nemovitostí,
- 4) uplatňování principu parametrické regulace a
- 5) investování do rozvoje bydlení.

Nyní tedy k jednotlivým politikám, které přispívají k sociálnímu mixu obyvatel.

---

<sup>14</sup> Termín odkazuje na ideální cíl sociálního mixu – stabilitu bydlení a chybějící potřebu obyvatel čtvrtí se z různých důvodů stěhovat jinam.

<sup>15</sup> Zpracovávají socio demografické situace a analýzy lokálních témat a společenských trendů (případně rezidenční segregace).

<sup>16</sup> Připravují návrhy revitalizace a nastavují posloupnost revitalizačních kroků, zahradní architekti zpracovávají úpravy veřejných prostor včetně nových parkovacích ploch apod.

<sup>17</sup> Většinou jde o tým lidí, kteří mají na starosti participaci a zapojování širší veřejnosti a stakeholderů do tvorby plánu rozvoje čtvrti.

<sup>18</sup> Případně investoři, kteří se podílí jak na přípravě plánu rozvoje, tak finančně na transformaci veřejných prostor, infrastruktury.

## Participace obyvatel

**Participace obyvatel na transformaci bydlení, na tvorbě plánů regenerace území je klíčovou a nedílnou součástí projektů regenerace a politiky sociálního mixu.** Odborníci ve spolupráci s lokálními aktéry připravují **Plán obnovy**<sup>19</sup> s ohledem na stavební principy, které vedou k integraci obyvatel. Ve Francii například obec formálně podepíše smlouvu s ANRU (vládní agenturou zaměřenou na regeneraci měst), poté společně vytváří Plán obnovy. Do příprav Plánu obnovy jsou zapojeni členové tzv. **Rady občanů**. V Radě občanů může být kdokoli z dané čtvrti, kdo se sám přihlásí, je nominován obyvateli či je losován. Radu tvoří celkem 44 občanů a v jejím složení jsou lidé z různých věkových a genderových skupin obyvatel.

**Rada je složena podle následujícího klíče. Z celkových 44 obyvatel je 18 obyvatel zastoupeno podle kritérií genderu, 2 jsou zástupci seniorů, 18 zástupců sousedské rady, městské části apod., 6 zástupců mladých lidí ve věku od 16–25 let. Z dalších 20 stakeholderů je 10 zástupců z řad lokálních sdružení a 10 zástupců z řad místních aktérů činných ve čtvrti.** Dále jsou to lokální **podnikatelé a zástupci lokálních obchodů** (obec poskytuje dotační pobídky na rozvoj podnikání v místě působících firem). Tímto způsobem jsou obyvatelé aktivně zapojováni do rozhodovacích procesů, v oblasti vzdělávání, zaměstnanosti a do rozvoje komunitního života.

Pro budoucí dobré klima lokalit je důležitý dostatečný a kvalitní prostor pro setkávání zástupců z různých komunit. V Anglii, Holandsku, Francii zřizují pozice tzv. **manažerů rozvoje komunit** – kontaktních osob, které mají na starosti setkávání s veřejností, jsou organizátory komunitních akcí a participativních aktivit v místě apod. Ve všech těchto zemích také budují **komunitní centra**<sup>20</sup>, komunitní zahrady a podporují další typy sousedských aktivit. **V Německu, Holandsku nebo v Anglii jsou to bytová družstva, která realizují velké integrační projekty – zabydlování nově příchozích obyvatel, výuku jazykových kompetencí atd.** Ve

---

<sup>19</sup> Ve většině západoevropských zemí města využívají statut plánovací svrchovanosti. Udělení práva výstavby je výsadou veřejné správy. Vlastník na něj nemá právní nárok (Dolezelová & Vejchodská, 2018, s.22).

<sup>20</sup> Komunitní centra mohou být různého charakteru dle zájmu participujících obyvatel – v Hulme čtvrti v Manchesteru vzniklo komunitní centrum Z-arts fungující na kulturní produkci, komunitní zahrada otevírá environmentální témata apod. V Holandsku propojují kreativní sektor s komunitními a environmentálními aktivitami a realizují např. ve čtvrti Kolenkitbuurt, Amsterdam různorodé drobnější projekty (např. komunitní zahradu, komunitní slepice, výtvarné a hudební produkce apod.).

Francii například dále **finančně motivují místní firmy**, aby si ve čtvrtích s nízkou mírou zaměstnanosti udržely své pobočky. Podporují také náborů obyvatel segregovaných čtvrtí do podniků, další vzdělávání zaměstnanců a rozvoj podnikání.

## Sociální dávky určené na úhradu bydlení

Jedním z klíčových nástrojů podpory a udržení individuálního bydlení jsou **sociální peněžité dávky vyplácené domácnostem**. V níže uváděných státech (Velká Británie, Holandsko, Rakousko, Německo, Francie) existuje pilíř sociálních dávek určených na úhradu bydlení. Kritéria pro přidělení financí na podporu bydlení jsou v každém ze států (někdy i uvnitř spolkových zemí jako je Rakousko, Německo) odlišná.

**V Holandsku** musí bytová družstva poskytnout nízkopříjmovým obyvatelům bydlení za nízký nájem tak, aby nenavyšovala náklady státu za dávky na bydlení.<sup>21</sup> Holandská vláda stanovuje každoročně **maximální výši nájemného v sociálním bydlení** (v roce 2019 byla stanovena na 720,42 eur měsíčně) a také maximální **výši sociálních peněžitých dávek** určených na úhradu nákladů na bydlení. Pro mladé lidi do 23 let byla hranice výše nájemného stanovena na 424,44 eur / měsíc (Parlamentní institut, 2019). Výše nájemného pro konkrétní byt se pak vypočte na základě bodového systému, přičemž nepřesáhne maximální možnou výši. Nájem mohou být stanoveny i nižší, než je maximální hranice stanovená regulací nebo jak je vypočteno bodovým systémem (Parlamentní institut, 2019).

**V Německu** mají **dvojitý systém dávek určených na úhradu bydlení**. Na **sociální dávky určené na bydlení** (*Wohngeldgesetz*) má nárok každý – jeho výše je ale odlišná dle příjmu domácnosti a domácnosti jej dostanou buď formou příspěvku na nájemné nebo formou příspěvku na náklady spojené s vlastním bydlením. **Doplatek na bydlení** (tedy sociální dávky určené na pokrytí nákladů na bydlení) jsou poskytovány ve výši skutečných nákladů na bydlení a vytápění domácnosti (*Heizkosten*) jako sociální pomoc podle zákona o sociálním zabezpečení (Parlamentní institut, 2019).

---

<sup>21</sup> Dostupné na stránkách úřadu: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/betere-verdeling-van-betaalbare-huurwoningen>.

Dále v zákoně *Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* (zákon o limitech nájmu a příjmů) dostupném na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014315/2022-01-01>.

**Ve Francii** existuje **system třífazových sociálních peněžitých dávek** určených na úhradu bydlení – ALF (ubytování pro rodiny bez ohledu na příjem a výdaje), ALS (pro ostatní obyvatele vyjma rodin), APL (personalizované dávky na bydlení). Dále využívají opatření nazvané **cenově dostupné nájemné** (*louer abordable*). Opatření umožňuje vlastníkovi nemovitosti odpočet ze zdanitelného příjmu z nemovitosti, pokud podepíše dohodu s agenturou pro bydlení a přenechá svoji nemovitost za regulované nájemné k nájmu osobě s nižšími příjmy. Cenově dostupné nájemné se týká jen určitých oblastí. Město Paříž nabízí program „pronajímejte solidárně“ (*louez solidaire*), město nebo organizace, jež má s městem smlouvu, zajistí pronajímateli nájemníka a obstará správu nájmu. Pronajímatel získá bez většího úsilí měsíční nájemné, aniž by byl ve styku s nájemníky bytu, kteří se ocitli v nouzi. (CECODHAS, 2013; Parlamentní institut, 2019).

## Parametrická regulace

**Princip parametrické regulace je nástroj, který definuje cílové ideální rozložení různých příjmových skupin obyvatel ve čtvrtích tak, aby nedocházelo k sociální izolaci chudých, nebo naopak bohatých obyvatel. Znamená tedy, že jsou ve sledovaném domě, ulici, čtvrti procentuálně zastoupeni obyvatelé z různých příjmových skupin. Každé sledované území proto podléhá detailní analýze sociální struktury obyvatel (viz kapitola V) a investice do sociálního bydlení je povolena jen v územích, kde vlivem zásahů nedojde k vyšší homogenitě obyvatel. Většinou mají státy EU stanovenou maximální hranici procentuálního zastoupení nízkopříjmových obyvatel ve čtvrtích. Jsou ale i státy, které řeší procentuální zastoupení střední a vyšší příjmové skupiny obyvatel.**

Každý investor, pokud chce stavět, musí splnit podmínky výstavby, které mohou například stanovovat minimálně 20 % nových bytů k sociálnímu bydlení (procenta má nastaven každý stát jinak). Například v Anglii nemají obce dostatek bytů ve svém vlastnictví. Přesto uplatňují politiku sociálního mixu a využívají k tomu byty ve vlastnictví bytových družstev. Bytová družstva nastavují pravidla pro přidělování svých bytů, část bytů musí ale vyhradit na sociální bydlení. Obce mají právo umístit až 75 % nájemníků do bytů určených na sociální bydlení. Stejně tak tomu je v Mnichově, kde se město na základě politiky spravedlivého využívání půdy domlouvá s investorem na podílu sociálních bytů ve stavebním záměru.

Ve Francii mají pravidlo 20 % sociálního bydlení, v Belgii 25 %, v Mnichově 40 %. V Holandsku je nastavena parametrická regulace tak, že celkem 40 % bytů ve čtvrti obývá skupina vyšší ekonomické třídy, 40 % je určeno lidem střední třídy a 20 % nízkopříjmovým obyvatelům a národnostním menšinám (Bektas, 2019). V ČR podobné doporučení vzniká z rukou týmu Přírodovědecké fakulty UK – na základě dat o počtu příjemců příspěvku na živobytí diverzifikují prioritní území pro rozvoj sociálního bydlení.<sup>22</sup> Dřívější studie (Sýkora, 2018) pracuje s maximálním počtem 25 % nízkopříjmových obyvatel na územní jednotku.<sup>23</sup>

Vídeň, Amsterdam, Paříž, jsou města, ve kterých dochází k **cílenému přidělování sociálních (a dostupných<sup>24</sup>) bytů také lidem ze střední třídy a lidem z pomocných profesí (*working class*)** tak, aby dosáhli ve městech a jednotlivých čtvrtích sociálního mixu. Z analýz vyplývá, že z politiky profitovala především tzv. *working class* a nejvíce chudá populace z podpůrného systému vypadávala, dokud státy nepřistoupily k cílenému přidělování bytů nízkopříjmovým skupinám (Bacqué, 2011). V Amsterdamu je od 90. let revitalizována nejvíce segregovaná čtvrť Kolenkitbuurt, ve které se postavily nové byty a související infrastruktura pro střední třídu. Ze čtvrti se stěhovala část místních nízkopříjmových obyvatel do již etablovaného centra města. V celém Holandsku se vlivem politiky sociálního mixu od 90. let přestěhovalo 28 % domácností s nižšími příjmy do bohatších čtvrtí a 21 % domácností s vyššími příjmy do čtvrtí chudších (van Kempen & Bold, 2010).

Město Vídeň přiděluje sociální byty široké škále obyvatel podle příjmu (kritéria výše příjmu domácností pro vstup do sociálního bydlení jsou nastavena tak, že je splní 70 % Vídeňanů). Omezený přístup k sociálnímu bydlení mají pouze lidé, kteří dlouhodobě nežijí ve Vídni. Jde o politickou reakci na zvyšující se počet imigrantů, kteří do Vídně dlouhodobě přicházejí za prací a soustřeďovali se v jedné čtvrti. V minulosti docházelo k sociální homogenizaci čtvrti právě díky přidělování městských sociálních bytů. Nyní jsou lidé s nízkými

---

<sup>22</sup> Mapové soubory jsou dostupné zde: <https://cuni.maps.arcgis.com/home/index.html>

<sup>23</sup> V architektuře a urbánním plánování je parametrická regulace běžným pojmem, který se vepsal i do Metropolitního plánu města Prahy – tedy není v ČR neznámý. V ČR se ale využívá pouze na procentuální rozdělení zástavby, zeleně, dopravní obslužnosti apod. V západních zemích se k analýze prioritních území postižených deprivací používá analýza „*neighbouring profile*“, „*low status composite indicator*“, „*multiple deprivation index*“ aj. Inspirací může být legislativa z Německa, kde je plán rozvoje území nadřazen investičním záměrům a díky tomu mohou města lépe nastavovat regulaci výstavby, % sociálního bydlení aj.

<sup>24</sup> Dostupné bydlení jsou v uvedených případech finančně zvýhodněné nájemní byty, které jsou přístupné i lidem s vyššími ekonomickými příjmy.

příjmy ve čtvrtích rovnoměrněji zastoupeni a Vídeň patří mezi přední evropská města s nízkou mírou segregace (Friesenecker, 2021).

## Regulace prázdných nemovitostí

**Návrat prázdných nemovitostí na trh s bydlením je také součástí politik sociálního mixu.** V mnohých státech Evropské unie se dlouhodobě potýkají s nedostatkem bytů, řadou neobsazených bytů a s problémem krátkodobých pronájmů v centrech měst (Airbnb, Vrbo atd.). Jak tyto problémy, tak stěhování lidí do měst vedou k navyšování cen nemovitostí a nájmu. Města proto využívají nástroje, kterými navracejí nevyužívané budovy a byty zpět do režimu fungujícího nájemního bydlení.

Například ve **Francii** přijali **daň z prázdných bytů** (*Taxes sur les logements vacants*, dále jen „TLV“), která je upravena v obecném daňovém zákoníku v článku 232 a čl. 1407 bis. Daň se aplikuje na: „*souvislé urbanizační zóny s více než padesáti tisíci obyvateli, kde dochází k nerovnováze mezi nabídkou bydlení a poptávkou, což vede k vážným obtížím k přístupu k bydlení...*“ (čl. 232 zákoníku). Seznam obcí, kde je daň zavedena, stanoví dekretem předseda vlády na základě návrhu Ministerstva pro rovnost území a bydlení (Parlamentní institut, 2019). Daň se týká „*prázdných obydlí určených k bydlení*“, u kterých tento stav trvá minimálně jeden rok. Nevztahuje se na ubytování prázdné z důvodů, jež nezávisí na vůli vlastníka.<sup>25</sup> Daň je založena na nájemní hodnotě předmětného bydlení stejně jako daň z bydlení (*taxe d'habitation*)<sup>26</sup> a prvním roce je zvýšena o 12,5 % hodnoty daně z bydlení, v dalších letech je zvýšena o 25 % (*Taxes sur les logements vacants*, čl. 232).

V Anglii, Walesu a **Skotsku existuje místní daň (Council tax),<sup>27</sup> která dopadá na dospělé osoby, jež vlastní nebo obývají dům určený k bydlení.** Daň byla zavedena v roce 1993 zákonem o financích místních samospráv. **Daň vybírají obce, přičemž její výši určuje každá obec sama** způsobem uvedeným v zákoně. Pro účely daně se nemovitosti dělí do kategorií podle jejich hodnoty. V roce 2018 přijali opatření *empty homes premium*, které s účinností od roku 2019 zvyšuje daň

---

<sup>25</sup> Jde o bydlení užívané více než 90 dnů za sebou během roku (sezónní bydlení) a vybavený „*druhý domov*“ (chatu, chalupu) podléhající dani z bydlení.

<sup>26</sup> Podobně jako v českém kontextu je daň z nemovitosti.

<sup>27</sup> Jde o podobný daňový princip, jako je v Česku daň z nemovitosti. Informace o dani dostupné na: <https://www.gov.uk/council-tax>

z nevyužívané nemovitosti. Pokud není nemovitost užívána k bydlení 2 až 5 let, zvyšuje se daň z nemovitosti o 100 %. Pokud není nemovitost využívána 5 až 10 let, je daň z nemovitosti zvýšena o 200 %. Pro nemovitosti nevyužívané ještě déle je daň zvýšena o 300 %.<sup>28</sup>

Poslední příklad pochází z **Německa**. V Německu platí od roku 2013 zákon *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*,<sup>29</sup> který se zaměřuje na zákaz zneužití bydlení krátkodobými pronájmy. Podle tohoto zákona lze na místní úrovni připravit městské vyhlášky na regulaci krátkodobých pronájmů. Ku příkladu k regulaci přistoupilo město **Mnichov a postihuje krátkodobé pronájmy pokutou a návratem bytu do systému dlouhodobého nájemního bydlení**. Pokuta byla v roce 2005 zvýšena z 50 000 eur na **500 000 eur** (Landeshauptstadt Múnchen, 2018). Od roku 2005 město díky zákonu znovu uvedlo na trh s dlouhodobě pronajímanými byty celkem 1 800 do té doby krátkodobě pronajímaných bytů (Klamt, 2019). Od roku 2018 zavedli ve městě online ohlašovnu, kde je možné oznámit podezření na změnu účelu bytu. Městská správa prověřuje každé oznámení a provádí další namátkové kontroly (tamtéž, s. 6).

## Investice do výstavby a regulace nájemného

**Bez investic do výstavby a přestavby bydlení mají obce a státy jen omezené šance, jak realizovat politiku sociálního mixu na svém území bez toho, aby přistupovaly k legislativním omezením.** V případě jakékoliv veřejné podpory sociálního bydlení (dotační tituly, úvěry, regulace výše úrokových sazeb v případě výstavby či opravy bytů pro nízkopříjmové skupiny obyvatel, daňové zvýhodnění investorů do sociálního bydlení) totiž obce a poskytovatelé dotací podporují udržitelnost bydlení a dlouhodobě snížených nájmu. Ve Vídni je například udržitelnost programů stanovena na 15–35 let, v Mnichově na 30 let.<sup>30</sup> **Stejně tak je**

---

<sup>28</sup> Barton a kol. (2020). *Empty housing (England)*. Dostupné na: <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn03012/>

<sup>29</sup> Znění zákona dostupné na: <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-WoZwEntfrGBWrahen&psml=bsbawueprod.psml&max=true>

<sup>30</sup> Regulace nájemného je jednou z široce přijímaných politik bydlení. Výše nájemného je dlouhodobě regulovaná v celkem 16 z 33 států EU. Státy regulují výši nájemného, možnost zvyšování nájemného, obojí zároveň nebo k regulaci nepřistupují (Kettunen & Ruonavaara, 2020). Obojí současně regulují v Rakousku, Dánsku, Francii, Holandsku, v Irsku, Švédsku. Pouze navyšování nájemného regulují v Belgii, Chorvatsku, na Kypru, v Lucembursku, Norsku, Polsku, Skotsku, Španělsku, Švýcarsku (Kettunen & Ruonavaara, 2020). Česká republika je jedním ze států, které legislativně regulují zvyšování nájemného, nikoliv však jeho maximální výši.



**udržitelnost bydlení zajištěna zákonným omezením zisku z nájmu**, případně povinností reinvestovat zisk ze sociálního nájemného do nové výstavby či opravy domů, bytů. Státy EU zavádí termín *nákladového nájemného* nebo přímo definují typ *neziskových bytových společností*,<sup>31</sup> které mohou sociální bydlení stavět a poskytovat.

Investice do bydlení je v zahraničí spolufinancováno ze státních rozpočtů (výjimkou je např. Holandsko). Financování subjektů poskytujících sociální bydlení je vázané na splnění kritérií výstavby/přestavby sociálního bydlení (např. kritérií parametrické regulace aj.) a v podpořeném sociální bydlení je dlouhodobě regulována výše nájemného.

V Anglii jsou rozhodnutím vlády sociální nájemné 40 až 60 % tržní ceny a vypočítávají se pomocí vládou schváleného vzorce. Dostupné nájemné jsou pro širší skupinu obyvatel a jejich maximální výše je 80 % tržní ceny a registrovaní poskytovatelé sociálního bydlení nesmí tuto maximální cenovou hranici překročit po celou dobu fungování bytu v režimu sociálního bydlení. Většinu sociálního bydlení budují bytová družstva a financují je především ze tří zdrojů. **1) z rezerv bytového fondu sdružení<sup>32</sup>, 2) z vládních dotací a 3) ze soukromého financování**, které se skládá z bankovních úvěrů nebo půjček. Města uzavírají s investory smlouvu, ve které definují poměrné zastoupení sociálních bytů v nové zástavbě. Nový vládní dotační program na sociální bydlení ukládá poskytovatelům sociálního bydlení financovat 86 % z vlastních zdrojů, přičemž mohou účtovat vyšší nájemné – až do výše 80 % tržních sazeb za nájemné. Celkem 14 % nákladů je hrazeno z vládní dotace (CECODHAS, 2013, s. 11).

**V Holandsku** odpovídají podle vyhlášky o sociálním bydlení (BBSH) **bytová družstva** za šest typů činností: 1) poskytují bydlení pro cílovou skupinu, 2) dohlíží na kvalitu bydlení, 3) dbají na zapojení obyvatel, 4) finanční kontinuitu, 5) obyvatelnost bytů, bydlení a péči. 6) Jednají nezávisle, ale podle dohod s místními a provinčními orgány (tamtéž). **Od roku 1993 stát nedotuje sociální bydlení.** Nové projekty financují bytová družstva prostřednictvím

---

Ve Švédsku a Dánsku je výše regulovaného nájemného stanovena zákonem a jeho výše se určuje dle nájemného v sousedních dvou objektech (Juul-Snadberg, 2014). V Dánsku jej stanovuje zákon *Housing Regulation Act 2015*. <https://www.lejeloven.dk/en>. Ve Švédsku jde o zákon *Swedish Tenancy Act (Hyreslagen)*, 1970. <https://lagen.nu/begrepp/Hyreslagen>

<sup>31</sup> *Neziskové bytové společnosti* či *bytové společnosti s omezeným ziskem* jsou společnosti definované legislativou (např. v Dánsku, Rakousku) a jejich fungování podléhá přísným pravidlům. Například nemohou mít z výstavby, prodeje, pronájmu nemovitostí zisk. Veškeré výnosy proto musí znovu investovat do rozvoje a zkvalitňování bydlení. V českém kontextu lze přirovnat k sociálnímu podnikání.

<sup>32</sup> Jde o záruční fond pro bytová sdružení, ze kterého mohou financovat investiční záměry.

bankovních půjček, kde 20–30 % financují ze svého kapitálu. Půjčky mohou dostat od bank na základě záruky Centrálního fondu sociálního bydlení,<sup>33</sup> Záruky za sociální bydlení,<sup>34</sup> nebo státu a obce jako ručitele (CECODHAS 2013, str. 16).

**V Německu** je od roku 2006 odpovědnost za financování a plánování sociálního bydlení přenechána **spolkovým zemím**. Bavorsko má speciální **program pro správu pozemků** (*Sozial gerechte Bodennutzung*) a cílí na snížení nedostatku bytů pro obyvatele s nízkými příjmy a na výstavbu nájemních, družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví. Investor zajistí posílení infrastruktury a další zhodnocování pozemků na dvou třetinách plochy pozemku. Výstavba infrastruktury je nákladem, který hradí investor (nikoliv obec) a je součástí procesu udělení či prodloužení stavebního povolení. Projekty jsou spolu financovány prostřednictvím **úvěrů se sníženými úrokovými sazbami nebo sníženou výší splátky, město zároveň poskytuje pozemky za sníženou cenu** (CECODHAS, 2013). Do roku 2019 dostávaly spolkové země ročně na podporu sociálního bydlení 518,2 mil. eur. Tato částka byla v souvislosti s migrační krizí pro období 2016 až 2019 navýšena o 500 mil. eur (Parlamentní institut, 2019).

**K místní regulaci nájemného** mohou německá města přistoupit díky ustanovení §172 stavebního zákona (Baugesetzbuch, BGBI).<sup>35</sup> Podle tohoto paragrafu mohou zavést regulaci (v přesně definovaných oblastech vystavených tlaku na zvyšování hodnoty nemovitosti) na ochranu stávajících sociálních struktur nájemníků z důvodů územního plánování. Jde o „ochranu společenských vrstev“, které by se jinak kvůli rostoucí ceně musely stěhovat do levnějších nemovitostí.<sup>36</sup> V roce 2019 v Mnichově existovalo celkem 23 takových oblastí s přibližně 160 000 byty (20 % bytů), kde žilo přibližně 281 000 nájemníků (Klamt, 2019).

---

<sup>33</sup> Funguje ve smyslu záručního fondu, do kterého přispívají všechna bytová družstva. Finance uvolní v případě, kdy bytové družstvo není schopno splácet úvěr.

<sup>34</sup> Funguje také formou záručního fondu, jde o nezávislou soukromou instituci, které jednotlivá bytová družstva finančně přispívají. Díky této záruce mohou bytová družstva získat výhodnější úvěr.

<sup>35</sup> BGBI. I S. 3634 (2017). Dostupné na:

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html#BJNR003410960BJNG003604116>

<sup>36</sup> Město Mnichov detailně analyzuje data o podílu mladistvých, samoživitelů a samoživitelek, nízkopříjmových domácností nebo také o průměrné kupní síle a bytovém fondu jako takovém. Odbor plánování rozvoje města vyhodnocuje data pro každou budovu zvlášť, dále je srovnává s daty z jiných městských částí. Vzniklé odchylky tvoří index tlaku na cenové zhodnocení v konkrétní městské části a z něj vyplývajícího nebezpečí vytlačování obyvatel finančně silnějšími skupinami (Klamt, 2019).

## IV. Příklady ze zahraničí

### VELKÁ BRITÁNIE

ve Velké Británii existuje **zákon o územním plánování** (*Town and Country Planning Act, 1990*).<sup>37</sup> Ten umožňuje obcím definovat podmínky spolupráce mezi obcí a developery. Obce mohou požadovat, aby byly nově vznikající byty početně přiměřené k rozsahu rozvojového území (např. definují míru zastavěnosti území) a aby byly sociálně spravedlivé. Jinými slovy mohou obce developerům nařídít povinný procentuální podíl sociálních bytů na rozvojovém území v katastru obce.

**Zákon o bydlení a jeho regeneraci z roku 2008** (*Housing and Regeneration Act, 2008*)<sup>38</sup> upravuje podmínky fungování bytových asociací<sup>39</sup>, zřizuje Agenturu pro domy a komunity (*Homes and Communities Agency*), jejímž úkolem je dozorovat činnost bytových asociací a spravovat granty určené na výstavbu sociálního bytového fondu. **Podmínkou provozování sociálního bydlení je podle tohoto zákona registrace provozovatele jako poskytovatele sociálního bydlení.** Registrace a další podmínky fungování jsou definovány ve stejném zákoně.

**Nájmy v sociálních bytech představují z rozhodnutí vlády 40 až 60 % tržní ceny** a vypočítávají se pomocí stanoveného vzorce (70 % ceny určuje relativní lokální příjem<sup>40</sup>, 30 % ceny určuje relativní hodnota pronajatého bytu<sup>41</sup>). Vedle sociálních nájmu existují v Anglii ještě tzv. **dostupné nájmy**. Ty jsou určeny širší příjmové skupině obyvatel a maximální výše dostupného nájmu činí 80 % tržní ceny (PI, 2019).<sup>42</sup> Z analýzy rozvoje sociálního mixu v Anglii

---

<sup>37</sup> *Town and Country Planning Act, 1990*. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>

<sup>38</sup> Dostupné na: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>

<sup>39</sup> Bytové asociace (*housing associations*) jsou neziskové společnosti, které mohou mít různé právní formy. Anglický termín nemá český ekvivalent, proto je v textu použit doslovný překlad. Více o bytových asociacích viz <https://www.housing.org.uk/about-housing-associations/what-housing-associations-do/>.

<sup>40</sup> Relativní lokální příjem se vypočítává z průměrného výdělku v okrese ve vztahu k celostátnímu průměru a pro rok 2000 činil 316,4 £ za týden (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2019: 20). Dostupné na:

[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/781746/Policy\\_Statement.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/781746/Policy_Statement.pdf)

<sup>41</sup> Relativní hodnota bytu se vypočítává z průměrné hodnoty bytu v místě ve vztahu k celostátnímu průměru. Průměrná hodnota bytu byla v roce 2000 celkem 49750£ a průměrná výše nájemného činila 54,62 £ (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2019: 20).

<sup>42</sup> Vládní dokument určující výši nájmu je dostupné na:

vyplývá, že v jednom domě nesmí být více jak 4 bytové jednotky určené na sociální bydlení a nesmí být vedle sebe více jak 3 sociální rodinné domy (Baylei a kol., 2006).

V roce 2018 byl přijat zákon postihující **majitele prázdných domů** (*Council Tax*)<sup>43</sup>, kterým se zvyšuje daň z nemovitosti o 100 % za nemovitosti neobydlené 2 až 5 let, o 200 % za nemovitosti nevyužívané 5 až 10 let a o 300 % pro nemovitosti nevyužívané po dobu delší než 10 let (PI, 2017: 31).

## Čtvrť Hulme v Manchesteru

Čtvrť prochází od konce 90. let rozsáhlou fyzickou i sociální regenerací. Z původních 80 000 obyvatel v roce 1920 klesl počet obyvatel do roku 1991 na 7 500. V 70. letech minulého století proběhla první masivní výstavba, později v architektuře považovaná za odstrašující příklad, tzv. Crescenty<sup>44</sup>. Byty byly v majetku města a v režimu sociálního bydlení a 30 % bytů bylo prázdných (Brown a Cunningham, 2016). Bydlely zde zejména nízkopříjmové domácnosti, jako např. rodiny imigrantů a mnohopočetné rodiny s dětmi. Ve čtvrti chyběla uliční síť spojující lokalitu s dalšími částmi města. Od 90. let se změnila vlastnická struktura bytů vlivem zákona o možnosti odkupu nemovitosti do soukromého vlastnictví.<sup>45</sup> Od roku 1991 město přistoupilo k celkové regeneraci území a k prodeji významné části bytového fondu soukromým investorům. Po renovaci se značně rozšířila nabídka bydlení i pro střední a vyšší příjmové třídy obyvatel, domy jsou soukromé a sociální bydlení zajišťují bytové společnosti. Až 64 % obyvatel čtvrti žije v sociálních bytech (Harding a kol., 2002). V roce 2001 tvořil podíl soukromého bydlení již 46 %. Do místa se začali stěhovat lidé ze střední příjmové skupiny a počet obyvatel vzrostl do roku 2010 na 15 200.<sup>46</sup>

---

[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/781746/Policy\\_Statement.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/781746/Policy_Statement.pdf)

<sup>43</sup> Dostupné na: <https://www.gov.uk/council-tax>

<sup>44</sup> Nové panelové výstavbě musela ustoupit kolonie dělnických domů. Nové domy byly postaveny do tvaru půlměsíce a žít zde mělo více jak 13 tisíc lidí. Crescenty měly již od počátku konstrukční vady a veřejný prostor byl znehodnocován. Až 60 % nájemců bylo nezaměstnaných a příjemců sociální podpory. Dostupné na: <https://municipaldreams.wordpress.com/2014/03/11/the-hulme-crescents-manchester-a-british-bantustan/>

<sup>45</sup> Dostupné na: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/v/crossheading/the-right-to-buy>

<sup>46</sup> Academy of Urbanism, dostupné na: <https://www.academyofurbanism.org.uk/tag/great-neighbourhood-award/>

## Obr. 1 a 2

*Crescenty, výstavba ze 70. let, Hulme / Homes for Change, výstavba bytového družstva z 90. let, Hulme.*



Zdroj: Municipal dreams, Homes for Change

V roce 1997 byl schválen **Plán rozvoje** (*Manchester Guide to Development*, revidován v roce 2006), který stanovuje základní principy rozvoje čtvrtí a evaluace dopadů regenerace čtvrtí.<sup>47</sup> Cílem regenerace celých čtvrtí bylo: 1) posílit lokální ekonomický potenciál, 2) zpřístupnit ekonomické nabídky lokálním obyvatelům, 3) zlepšit kvalitu bydlení, 4) rozšířit variabilitu bydlení, 5) zlepšit kvalitu veřejných prostranství a průchodnost čtvrtí, 6) zapojit obyvatele do transformace čtvrti. Obyvatelé čtvrtí, zástupci zaměstnanecké a neziskové sféry, majitelé nemovitostí, zástupci různých věkových skupin obyvatel vytvořili dohromady s městem tzv. **City Challenge plán**. Plánované cíle se promítly také do regenerace čtvrti Hulme.

V Hulme v rámci regenerace vzniklo komunitní umělecké centrum *Z-arts* (zaměřené na dramatické programy pro děti a na pořádání kulturních akcí)<sup>48</sup>, bytové družstvo *Homes for Change* (místní obyvatelé se spojili do družstva)<sup>49</sup>, komunitní zahradní centrum Hulme, most *Hulme Arch Bridge* atd. Mezi dalšími úspěchy obnovy čtvrti jsou rozšíření počtu ekonomických subjektů v renovované oblasti nebo podpora kreativních odvětví. V roce 2015 zde bylo celkem 1 300 většinou malých a středních podniků registrovaných k platbě DPH.<sup>50</sup> Od roku 2013 zde

---

<sup>47</sup> Plán má celkem 82 evaluačních kritérií v sociální oblast, oblasti ekonomie a životního prostředí. Dostupné na: [https://www.manchester.gov.uk/info/200074/planning/1528/the\\_guide\\_to\\_development\\_in\\_manchester](https://www.manchester.gov.uk/info/200074/planning/1528/the_guide_to_development_in_manchester)

<sup>48</sup> Dostupné na: <https://www.z-arts.org/>

<sup>49</sup> Bydlení pro místní komunitu v Hulme žijících lidí, nyní jako sociální družstevní bydlení, dostupné na: <https://www.homesforchange.co.uk/>.

<sup>50</sup> Dostupné na: <https://www.academyofurbanism.org.uk/tag/great-neighbourhood-award/>

působí i společnost UKFast.Net Ltd (inovativní firma na poli IT a kreativních odvětví, poskytuje cloudy, úložiště). Vznikl nový byznys park podporující rozvoj malých a středních podniků. Bytová společnost *City Manchester Housing Trust* (čítající 12 000 bytových jednotek ve čtvrti) investuje do rozvoje udržitelného bydlení. V roce 2013 získala společnost národní cenu za energeticky nejúčinnější modernizaci bytů. Zdvojnásobil se počet obyvatel žijících ve čtvrti, zvýšil se podíl střední třídy a počet podnikatelských subjektů. Investice ze strany státu (dotace na *City Challenge* a *SRB*), města a soukromých investorů dosáhly 400 mil. liber.

### Tabulka č. 1

*Další výstupy regenerace čtvrti Hulme do r. 2001.*

Nová pracovní místa	725	nových bytů ve vlastnictví bytových asociací	1 000
podpořené zaměstnanecké iniciativy	75	vzniklo nových domů pro prodej/pronájem	2 000
podpoření nezaměstnaní	8 000	nová místa předškolní péče	1 000
osoby se zdravotním znevýhodněním participující v nových „job klubech“	500	zajištěna zdravotní péče pro další obyvatele čtvrti	2000 nově podpořených osob
pronajaté/nově vytvořené prostory pro malé a střední podniky	1 000	nově vytvořená komunitní centra	2
počet nájemníků podpořených skrze program sociálního bydlení	5 500	demolovaných bytových jednotek ve vlastnictví obce	3 016
nový veřejný prostor	10 ha	opravené městské byty	874
upravený veřejný prostor environmentálními zásahy	7,4 ha	hustota bytů reflektují tradiční uliční síť	75–87 bytů ha

Zdroj: Bailey a kol. (2006)

Obrázek níže ukazuje jednu z proměn čtvrti, novou výstavbu rezidenčního bydlení, kterou navrhlo španělské architektonické studio Mecanoo Arquitecten.



## Obr. 3 a 4

*Realizace výstavby podle Mecanoo Architecten, Hulme.*



Zdroj: Greg Holmes Photography (návrh Mecanoo Architecten, realizováno v letech 2016–2018)

### *1 Shrnutí nástrojů využívaných na podporu politiky sociálního mixu v Anglii*

- V Anglii platí zákon o územním plánování – Obce mohou investorům definovat procentuální podíl sociálních bytů v nové zástavbě.
- Zákon o bydlení a jeho regeneraci z roku 2008 definuje podmínku pro poskytovatele sociálního bydlení být jako poskytovatel registrován.
- Nájem v sociálních bytech představují z rozhodnutí vlády 40 až 60 % tržní ceny a vypočítávají se pomocí vzorce schváleného vládou.
- V roce 2018 byl přijat zákon postihující majitele prázdných domů vyšší daní z nemovitosti v případě, že dům či byt majitel dlouhodobě nevrací na trh s bydlením.
- Města ve spolupráci s lokálními aktéry (a participativně) zpracovávají plán obnovy, na základě, kterého dochází k obnově čtvrtí.

## RAKOUSKO

V celém Rakousku existují tři typy poskytovatelů sociálního bydlení – města (poskytují celkem 33 % bytů z celkového počtu bytů určených na sociální bydlení), bytová družstva

s omezeným ziskem (tzv. LPHA, poskytují 56 % bytů)<sup>51</sup> a ziskové subjekty (11 % bytů sociálního bydlení), (CECODHAS, 2013).<sup>52</sup> Bytový zákon z roku 1981<sup>53</sup> (*Mietrechtsgesetz*) definuje “nákladové nájemné”, které kromě drobného kapitálového zúročení<sup>54</sup> nepřipouští žádnou jinou výnosnost z nájmu. Princip nákladového nájemného znamená, že společně s pokrytím celkových nákladů na stavbu (cca 1800 eur/m<sup>2</sup> využitelné plochy), pokrytím nákladů na pozemek (max. 300 eur/m<sup>2</sup> využitelné plochy) a dlouhodobým refinancováním (35 let regulovaného nájemného)<sup>55</sup> musí být cenově dostupné nájemné dlouhodobě udržitelné (Ludwig, 2017). Sociálního mixu dosahují především dotační politikou – podporou oprav a výstavby bytů. Podmínkou dotace je závazek investora k poskytnutí bytů k dlouhodobému (10–35 let) a regulovanému pronájmu.

Zákon *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* z roku 1979 o veřejně prospěšném bydlení<sup>56</sup> definuje registrované poskytovatele sociálního bydlení: veřejně prospěšné stavební asociace, akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným se sídlem v Rakousku. Poskytovatelé mají omezený zisk z pronájmů (nájem pokrývá náklady na bydlení), omezené podnikatelské aktivity a majetek je spjat s obecným zájmem. Zisk musí být reinvestován do nového bydlení či do rekonstrukcí, výše nájmu je zákonem regulovaná. Poskytovatelé sociálního bydlení jsou zároveň osvobozeni od daně z nemovitosti.

## Vídeň

Město Vídeň s rozlohou 415 km<sup>2</sup> a s 1,9 milionu obyvatel (2020) má dlouhodobou historii sociálního bydlení a umísťuje se na předních příčkách měst s nejnižší mírou rezidenční

---

<sup>51</sup> Bytová družstva jsou registrovaní poskytovatelé sociálního bydlení. Mohou získat dotace na výstavbu (se splátkou na 35 let) a po dobu splácení úvěru musí poskytovat regulované nájemné. Jejich zisk je zákonem omezen a finance musí investovat do další výstavby či oprav domů a bytů.

<sup>52</sup> V Rakousku mají spolkové země jistý typ autonomie a mohou definovat územně odlišné priority. Město Vídeň je samostatnou spolkovou území. Definuje svébytnou sociální politiku odlišnou od politik ostatních spolkových zemí Rakouska.

<sup>53</sup> Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG). Dostupné na: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>

<sup>54</sup> Maximální povolené zúročení činí 3,5 % úrokové sazby z vlastní nemovitosti. (Glaser, 2019), dostupné na: <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2019/10/Daniel-Glaser-The-Vienna-model-for-affordable-housing.pdf>

<sup>55</sup> Nízké nájemné v regulovaných bytech je o 20 % nižší, než je běžný nájem.

<sup>56</sup> Bundesgesetz Nr. 139, (1979) über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Dostupné na: [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1979\\_139\\_0/1979\\_139\\_0.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1979_139_0/1979_139_0.pdf)



segregace. Ve městě bylo v roce 2017 celkem 890 000 bytů (z nich 200 000 bylo v majetku bytových družstev), celkem 60 % obyvatel žilo v roce 2017 v sociálním bydlení.<sup>57</sup>

Město zřídilo v r. 1984 organizaci *Wohnfonds Wien*, která je odpovědná za plánování rozvoje města, správu fondů, ze kterých hradí hned několik investičních priorit.<sup>58</sup> Pro část nově zřizovaných bytů musí být developerovi městem udělováno obsazovací právo, cena za pozemky je určována centrálně a výstavba podléhá Vídeňskému stavebnímu řádu (min. 2/3 plochy bytů je věnováno na byty se sníženým nájemným). Dotační politikou město reaguje na aktuální sociodemografickou strukturu čtvrtí a zároveň na některé stavební problémy (např. zastaralou zástavbu, environmentální výzvy apod.).

**Město každoročně věnuje 650 mil. eur na finanční podporu bydlení (výstavbu, renovaci), což je cca 5 % celkového rozpočtu města. Největší podíl, celkem 330 mil. eur připadne na novou výstavbu, přibližně 250 mil. eur na sanaci a přibližně 70 mil. eur na finanční podporu subjektů (např. drobné opravy, instalaci výtahu, nové zdroje energie aj.) (Ludwig, 2017). Do roku 2017 bylo podpořeno zhruba 7 000 nových bytových jednotek, cca polovinu z toho prostřednictvím bytových družstev s ručeným omezeným (dále LPHA).**

---

<sup>57</sup> Ve Vídni mají více forem sociálního a dostupného bydlení a názvy bydlení se liší podle druhu dotačního titulu, který byl na jejich výstavbu či rekonstrukci použit a dle historického období, ve kterém byly byty vystavěny či renovovány. Vídeňský analytik Friesenecker ale veškeré typy podporovaného či sociálního bydlení analyzuje jako „sociální bydlení“. Pro účely tohoto textu vycházím z textů Frieseneckera.

<sup>58</sup> Dostupné na: [www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)

## Obrázek č. 5

*Příklad podpořené regenerace starého činžovního domu podle pravidel SMART (viz níže).*



Zdroj: Lisi Zeininger, [www.energy-innovation-austria.at](http://www.energy-innovation-austria.at)

Obrázek výše ukazuje realizovanou rekonstrukci staré zástavby – v rámci dotací vznikly pro dům nové zdroje energie a nové opláštění (včetně výtahu, lodžii apod.). Stavba SMART BLOCK Geblergasse 11+13 byla vybrána mezi finalisty Státní ceny za architekturu a udržitelnost 2021.

### **Hlavní bytové politiky města:**

- Město dlouhodobě podporuje výstavbu a renovaci sociálního bydlení. Podíl sociálního bydlení tvořil 2/3 všech bytů a stavěly je především LPHA (stav k roku 2000). Celkem 2/3 nově vybudovaného bytového fondu mohou nájemníkům přidělovat přímo LPHA. Žadatelé o byt se musí vejít pouze do příjmových limitů, které jsou tak široké, že na ně

má teoreticky nárok 75 % vídeňské populace. Zbývající 1/3 bytů přiděluje město podle jen o něco přísnějších pravidel pro tento segment.<sup>59</sup>

- V rámci programu „**citlivé obnovy města**“<sup>60</sup> je ve stávajících obytných domech zřizováno soukromé nájemní bydlení prostřednictvím půdní vestavby nebo oprav bytů (při zachování bydlení pro stávající nájemníky a současném zmrazení výše nájmů). Nájemné v takto podporovaných obytných domech zůstane podle pravidel 15 let omezeno a věnováno výhradně na náklady rekonstrukcí (Ludwig, 2017).
- Neznámější je městské bydlení (*Gemeindebau*) s přibližně 220 000 bytovými jednotkami postavenými do roku 2004, rozmístěnými po celé Vídni (nejvíce ve čtvrti Gurtel). Zde má město plnou kontrolu nad stanovováním standardů v přístupu, financování atd. Správa a údržba bytového fondu byla převedena na městskou společnost "*Wiener Wohnen*".
- Od roku 2004 má Vídeň nový dotační program Super. V roce 2012 vytvořilo město druhý dotační program na výstavbu a renovaci sociálního bydlení SMART.<sup>61</sup> Tyto programy se mohou kombinovat. Vídeň dotuje výstavbu a renovaci sociálního bydlení v režimu Super částkou 750 eur/m<sup>2</sup> a SMART částkou 850 eur/m<sup>2</sup>.<sup>62</sup> Podmínkou dotace je, že nejméně 50 % bytů musí být zřizováno právě v režimu SMART sociálního bydlení. Byty SMART jsou rezervovány pro domácnosti s odůvodněnou bytovou potřebou. **Pro domácnosti se zvláště slabými příjmy mohou být splátky půjček určených na výstavbu redukovány z 0,70 eur/m<sup>2</sup> na 0,35 eur/m<sup>2</sup>** (tedy v případě, že je roční čistý příjem jednočlenné domácnosti menší než 26 800 eur). Město Vídeň tak podporuje výstavbu části bytů více (snížením splátek) a rezervuje je pro ekonomicky slabší skupiny obyvatel.
- Nájemníci platí u bytů z programu SMART pouze snížené kauce nebo vůbec žádné. Mají dispozičně menší byty, což výrazně zlepšuje dostupnost bydlení určeného obyvatelům s nízkými příjmy (Ludwig, 2017; Friesenecker, 2021).
- Od roku 2015 byl zahájen program **Wiener Wohn-Ticket**,<sup>63</sup> stručně řečeno se jedná o online přístup k individualizované nabídce bydlení. Nabídka zahrnuje všechny byty, které jsou přidělovány prostřednictvím *Wohnberatung Wien* – byty SMART a Super,

---

<sup>59</sup> Emailová komunikace nad pravidly přidělování bytů s Friesenecker, Universita ve Vídni, 15.12.2021.

<sup>60</sup> „Citlivá obnova města“ (*gentle urban renewal*) byl první dotační program založený na spolupráci soukromníků a obce v rámci činnosti nově vzniklé městské společnosti Wohnfonds Wien, <https://socialhousing.wien/best-practice/gentle-urban-renewal> (Friesenecker, Kazepov, 2021).

<sup>61</sup> Programy Super a SMART dosud fungují.

<sup>62</sup> Běžná dotace na výstavbu je o 200 eur nižší na m<sup>2</sup> (Glaser, 2019).

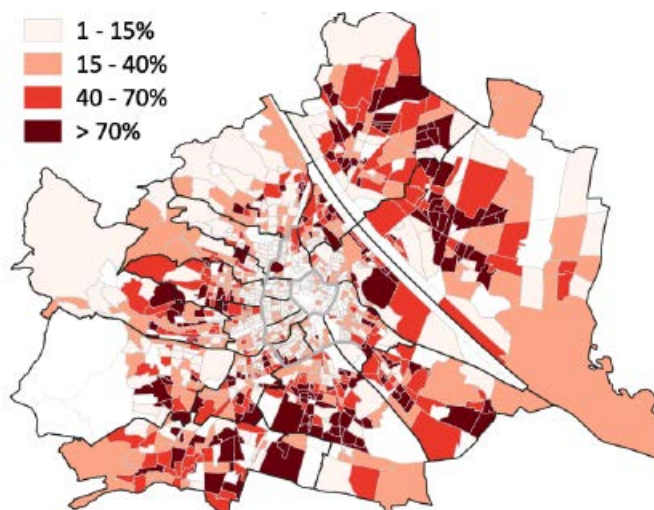
<sup>63</sup> Dostupné na: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines>

dotované byty po rekonstrukci, obecní byty. Individualizovaná nabídka bydlení je přizpůsobena informacím, které o sobě poskytne žadatel o byt (velikost domácnosti, příjmy, domácnosti a individuální situace). Základní informace o příjmu a velikosti domácnosti otevře hledajícímu přístup k novým (dotovaným) bytům Super, dotovaným bytům po rekonstrukci. Další kritéria založené na potřebnosti (*need-based* viz níže v textu) přivedou hledající osobu k bytům SMART, k dotovaným sociálním bytům Super a k obecním bytům.

**Příjmový strop pro přístup k sociálnímu bydlení** ve Vídni je vysoký, v roce 2021 to bylo 47 740 eur ročního čistého příjmu na osobu 18+. Podle Friesenecker & Kazepov (2021) jde o dvakrát vyšší hranici, než v Berlíně – přístup k sociálnímu bydlení má proto dlouhodobě cca 75 % obyvatel Vídně (možnost využívá 60 % Vídeňanů). Nová kritéria *need-based*<sup>64</sup> zavedená od roku 2015 programem *Wiener Wohn-Ticket* zpřístupnila bydlení primárně nejvíce ohroženým skupinám obyvatel.

#### Obrázek č. 6

*Procentuální podíl sociálního bydlení ve struktuře města Vídně z roku 2011.*



Zdroj: Friesenecker & Kazepov (2021)

<sup>64</sup> Přístup k bydlení založený na potřebnosti.

## Pravidla pro přístup k sociálnímu (dotovanému) bydlení:<sup>65</sup>

- 1) Osoba starší 17 let; dva roky nepřetržitého trvalého pobytu ve Vídni; rakouské občanství nebo ekvivalentní (občanství EU/EWR + uznaný uprchlík/občan třetí země).
- 2) **Přístup k obecním a SMART bytům mají lidé na základě potřeby:** a) mladí Vídeňané (<30 let), kteří žijí s rodiči déle než 10 let; b) páry, které nemohly žít společně, protože by se domácnost stala "přeplněnou", c) osoby/domácnosti v přelidněných bytech; d) samoživitelé (pokud nemají trvalé bydliště jinde nebo nevlastní byt); e) osoby nad 65 let, které v současném domě nemají výtah nebo bydlí v nevyhovujícím bytě bez toalety; f) osoby se zdravotními problémy, např. se sníženou schopností chůze po schodech, g) osoby na invalidním vozíku.<sup>66</sup>

### 1 Základní principy podpory bydlení v Rakousku

- Udržitelnost nízkých nájmů je 10 až 35 let (podle typu dotačního programu) – nízký nájem je definován jako snížený o 20 % z běžné výše nájmu.
- Programy Super a SMART – zvýhodnění výstavby a renovace sociálního bydlení skrze dotace, půjčky a prostřednictvím redukované výše splátek.
- Neziskový bytový zákon (WGG) omezuje typ subjektů poskytujících sociální bydlení (příjemců dotačních titulů). Regulace výše nájemného a investiční strategie jsou následující: 1) omezení zisku – ohraničení v současné době na max. 3,5 %, 2) stavební povinnost – zisk musí být reinvestován do sociální výstavby, 3) mezigenerační smlouva – nájemné v plně dotovaných nemovitostech (po vypršení závazku dotace) vytváří zisk 1,75 eur/m<sup>2</sup> a tento zisk musí být reinvestován do bytové výstavby.
- 1/3 nově vzniklých bytů má být pro domácnosti s odůvodněnou bytovou potřebou.
- Wiener Wohn-Ticket – osobní přístup k online nabídce bydlení (a různým typům bytů), které přiděluje městská společnost obyvatelům splňujícím podmínky a bydlícím (trvale) ve Vídni déle než 2 roky.

<sup>65</sup> Pravidla jsou zveřejněna na stránkách města, dostupné na:

<https://www.wien.gv.at/english/living-working/housing/renting/flat-types.html>.

<sup>66</sup> Emailová komunikace nad pravidly přidělování bytů s Friesenecker, University ve Vídni, 15.12.2021.

## HOLANDSKO

V roce 2015 byl pod Ministerstvem vnitra **zákonem o bydlení** (*Woningwet*)<sup>67</sup> vytvořen Úřad pro bytová družstva (*Autoriteit woningcorporaties, Aw*). Cílem Aw je dohlížet, aby bytová družstva plnila svůj hlavní účel: zajištění sociálního bydlení pro lidi s nízkými příjmy.<sup>68</sup>

Podle výše uvedeného zákona musí bytová družstva 90 % svého bytového fondu pronajmout za **regulovaný nájem** (na sociální bydlení), jehož **maximální výše je stanovena každoročním rozhodnutím vlády**. Přitom 80 % bytů musí být pronajato domácnostem s maximálním ročním příjmem 38 035 eur (r. 2019), tj. 51 % průměrné mzdy v daném roce. Dalších 10 % sociálního bydlení může být přiřazeno domácnostem s ročním příjmem do 42 436 eur, tj. 56 % průměrné mzdy v daném roce. Celkově 10 % fondu bydlení mohou bytová družstva pronajmout volně na trhu. Při přidělování bytů musí družstva upřednostnit domácnosti, které mají nárok na příspěvek na bydlení tak, aby byly minimalizovány výdaje na příspěvek (tedy přidělovat byty s nižším nájmem).

Platí zde také přísná regulace neobydlených bytů – zákonem *Leegstandwet* platným od 13. 6. 2018.<sup>69</sup> Zákon umožňuje městům nastavit svá vlastní pravidla pro postihy majitelů, jejichž byty nejsou dlouhodobě obsazeny. V Amsterdamu platí pravidlo, že pokud je byt prázdný více než 6 měsíců, musí majitel informaci nahlásit úřadům. Za zanedbání této povinnosti majiteli hrozí pokuta 2 500 až 5 000 eur. S majitelem neužívaného bytu sepíše příslušný městský úředník akční plán s cílem vrátit byt zpět na trh (PI 2019, str. 27).

### Čtvrť Kolenkitbuurt Ziedelijk Veld, Amsterdam

Město Amsterdam již skoro 20 let realizuje politiku sociálního mixu a čtvrť Kolenkitbuurt Ziedelijk Veld (dále jen ZV) byla jednou ze tří oblastí, které prošly rozsáhlou obnovou. Ve čtvrti vlivem rozsáhlé rekonstrukce vzrostl počet obyvatel, a to z 1 925 obyvatel v roce 2013 na celkových 2 250 obyvatel v roce 2021.<sup>70</sup> **Město přistoupilo k obnově bytového fondu**

<sup>67</sup> Zákon o bydlení je dostupný na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

<sup>68</sup> Na rozdíl od českých legislativních podmínek pro družstevní vlastnictví a společenství vlastníků bytových jednotek mohou bytová družstva v Holandsku bez omezení nakládat se svým majetkem (tedy nakupovat a prodávat nemovitosti).

<sup>69</sup> Zákon z 13. 6. 2018 je dostupný na: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2018-06-13>

<sup>70</sup> Data jsou veřejně dostupná na: <https://allcharts.info/the-netherlands/>



a veřejných prostranství podle principu parametrické regulace, který je ukotven v metodikách. Definuje cílovou strukturu různých příjmových skupin obyvatel v jedné čtvrti, ulici, bloku domů apod. a tedy i strukturu bytového fondu. **Regulaci sociálního mixu mají nastavenou následovně: 40 % bytů je určeno pro osoby s vysokými příjmy, 40 % pro střední příjmovou třídu a 20 % je rezervováno pro sociální bydlení a nízkopříjmové obyvatele.**<sup>71</sup> Politikou město umožnilo stavět domy a rekonstruovat byty pro nízkopříjmové obyvatele, pro střední a vyšší příjmovou třídu. Většinu bytového fondu (57 %) v části ZV přitom vlastní bytová družstva, 18 % jiné nájemní společnosti a 25 % je v soukromém vlastnictví.

### Obrázek č. 7

*Příklad regenerovaného bydlení v Kolenkitbuurt, Amsterdam.*



Zdroj: Christ-Jan van Rooij, <https://www.vanro2ijlandscapearchitecture.com/>

Čtvrť Kolenkitbuurt byla v roce 2009 považována za nejhorší lokalitu v Holandsku. Byla jednou z nejchudších čtvrtí Amsterdamu, kde nezaměstnanost přesáhla 11 %. Mimo jiné zde byly problémy s mladými dospělými a až 16 % dětí předčasně ukončilo školní docházku. Žilo

---

<sup>71</sup> V Holandsku od roku 1994 je vnímána homogenita čtvrtí a měst jako nepříznivá a politiky (např. rozprodej majetku, nové výstavby a úprav měst apod.) směřovaly k nastavení heterogenity obyvatel podle příjmu (Schmid, CH. U., 2015; Bectas, 2019).

zde přibližně 80 % turecko-marocko-holandské populace (tedy druhá generace příchozích) a stálo zde asi 2 000 malých nekvalitních pavlačových bytů (Bektas, 2019).

V roce 2000 městská část – spolu s architektonickým studiem Urbahn,<sup>72</sup> jinými architekty a v úzké spolupráci s obyvateli čtvrti<sup>73</sup> - **vypracovala Integrovaný plán obnovy**, včetně jeho etapizace. Plán obnovy se skládá z prostorové, sociální a ekonomické složky a byl schválen v roce 2003.

Cílem městské části bylo nahradit monotónní obytné řady různorodými bloky a vytvořit ve čtvrti náměstí, přirozené centrum.<sup>74</sup> K plánu se připojila řada soukromých investorů a vlastníků nemovitostí. **Zvláštní pozornost věnovali přechodové zóně mezi veřejným a soukromým prostorem – předzahrádkám, společným prostorům v domech a jiným prostorům, kde dochází k setkání různých obyvatel čtvrti. K tomu, aby obyvatelé považovali místo za bezpečné a přátelské bylo třeba architektonicky srozumitelně zvýraznit právě prostory soukromé, prostory pro obyvatele domu (a nikoliv širokou veřejnost) a prostory veřejné. Způsob, jakým architekti pracují s rozdělením zmíněných tří prostor spoluvytváří identitu místa a nastavuje kvalitu susedství** (Kohout a kol., 2006). V Plánu pomocí architektonických zásahů řeší problémy s hlukem, akumulaci vody apod. Plán byl postupně rozpracován do lokálních oblastí rozvoje a některé projekty již byly dokončeny. Čtvrť se však stále potýká s vysokou mírou nezaměstnanosti.<sup>75</sup>

Do doby realizace projektů žilo ve čtvrti na 60 % lidí v sociálním bydlení (se sníženým nájmem). Realizační proces první fáze začal v roce 2006 a dokončen byl v roce 2009, druhá fáze začala v roce 2008 a dokončena byla v roce 2015, bylo přestěhováno celkem 572 domácností. Lidem musela bytová družstva nabídnout kompenzaci 5tis. eur a náhradní byt. Zároveň jen některým umožnili návrat do renovovaných bytů/domů, protože pouze 30 %

---

<sup>72</sup> Dostupné na: <http://www.urhahn.com/en/kolenkit-Neighbourhood-amsterdam/>

<sup>73</sup> Na participaci s veřejností je v rámci správy městské čtvrti vyčleněn tým lidí, kteří mapovali potřeby a přání veřejnosti a místních podniků prostřednictvím rozhovorů, statistických šetření a diskusí nad modelem území čtvrti.

<sup>74</sup> Absence centra je nešvarem pro mnohá města v ČR, zejména pro lokality pásové sídlištní zástavby (Ing. arch. Jana Kubánková, procházky po sídlištích, léto 2019).

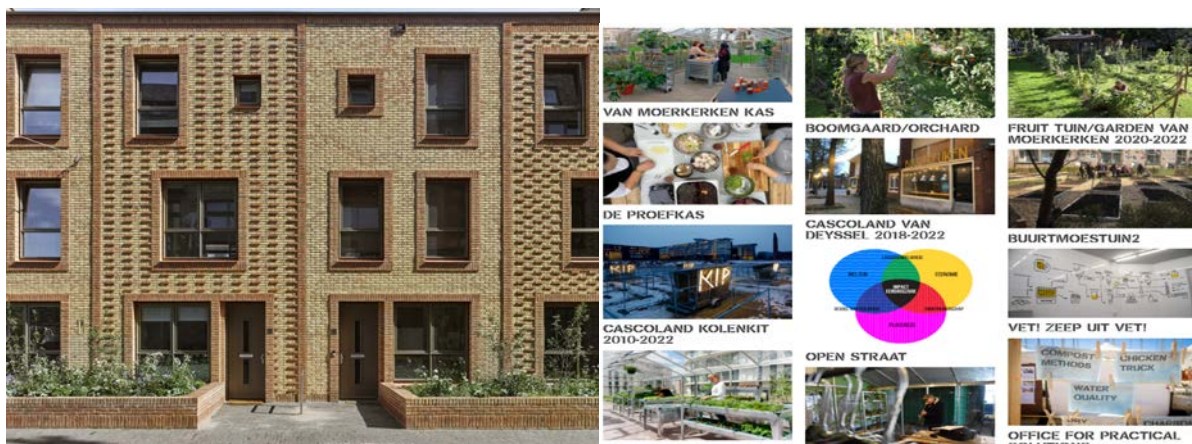
<sup>75</sup> Podle článku z roku 2021 ve čtvrti nezaměstnanost vzrostla mezi lety 2019 a 2020 z 16 % na 21 %. Dostupné na: <https://www.dewestkrant.nl/kolenkitbuurt-is-opgeknapt-maar-de-zorgen-blijven-groot/>.



nových a renovovaných bytů bylo se sníženým nájmem. Zbytek dočasně přestěhovaných proto čekal na sociální byt v jiných čtvrtích (Tieskens, 2013).

### Obrázek č. 8 a 9

*Revitalizace domů na individuální bydlení pro rodiny v rámci projektu Vasalis Kolenkitbuurt / různé sociální programy realizované uskupením Cascoland.*



Zdroj: Geurst & Schulze architecten / Zdroj: [www.cascoland.com](http://www.cascoland.com)

Téma sousedství a aktivní podpora setkávání sousedů jsou nedílnou součástí politik regenerace čtvrti. Pro sousedství je důležitá dostupnost různorodých typů prostor (veřejných, soukromých, komunitních, institucí apod.), kde může docházet k setkávání obyvatel čtvrti. Podle některých autorů byla tato část výstavby a investic – i přes velký důraz na společná setkávání – v Amsterdamu podceňena (Bektas & Tasan-Kok, 2020). Např. v cenzu mezi obyvateli jich podle autorů pouze 54 % uvedlo, že zná dobře své sousedy a vzalo by je na návštěvu (Bektas & Tasan-Kok, 2020). Vztahy mezi holandsko-tureckými a novými holandskými obyvateli jsou omezeny na běžnou komunikaci v místech setkání – školky, školy, komunitní centra atd.

- Od roku 2003 došlo ve čtvrti k demolici více jak 1000 bytů. Renovováno bylo více jak 1400 bytů a postavilo se na 900 různorodých bytů atraktivních pro obyvatele střední třídy. Byl obnoven veřejný prostor. Soukromá bytová družstva musela dle městských regulí zahrnout do nové výstavby 30 % bytů na sociální bydlení a dalším nízkopříjmovým lidem poskytnout sociální bydlení v jiných čtvrtích.
- Přestěhováno bylo celkem 572 domácností. Bytová družstva musela lidem nabídnout kompenzaci 5tis. eur a dále náhradní byt do doby, než bude vystavěno nové sociální bydlení.
- Přestavba čtvrti se realizovala v několika fázích (projektech) a v současné době stále probíhají renovace vybraných sídelních celků. Např. projekt Dichters<sup>76</sup> (realizace 2018-2020) ve čtvrti Kolenkitbuurt se týkal celkem 262 bytů. Projekt přestavby tvořilo 56 sociálních bytů, 69 bytů v soukromém sektoru a 137 domů obývaných vlastníky. Obydlí byla rozdělena do samostatných obytných bloků.
- Město má svůj vlastní participační tým, spolupracuje i s umělci sdruženými v organizaci Cascoland,<sup>77</sup> kteří od roku 2010 provádějí umělecko-environmentálně-komunitní aktivity ve čtvrti spolu s jejími obyvateli.

## NĚMECKO

V Německu je sociální bydlení definováno zákonem z roku 1950 *Wohnungsbaugesetz* (bytový zákon)<sup>78</sup>, který nastavil parametry bytové výstavby pro širší spektrum obyvatel. V současné době je definice sociálního bydlení upřesněna v zákoně *Wohnraumförderungsgesetz* (zákon o podpoře bydlení)<sup>79</sup> z roku 2001, který akcentuje výstavbu sociálního bydlení primárně pro osoby v nouzi. Zákon přímo definuje osoby v nouzi takto:

<sup>76</sup> Dostupné na: <https://www.heddes.nl/projecten/de-dichters-kolenkitbuurt/>

<sup>77</sup> Dostupné na: <http://cascoland.com/projects/cascoland-kolenkit/#/>

<sup>78</sup> Wohnungsbaugesetz Nr. 16, 1950. Dostupné na: [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=//\\*%5B@attr\\_id=%27bgbl150s0083a.pdf%27%5D](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=//*%5B@attr_id=%27bgbl150s0083a.pdf%27%5D)

<sup>79</sup> Wohnraumförderungsgesetz, BGBl. I s. 2376, 2001. Dostupné na: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/>

*„Cílovou skupinou podpory sociálního bydlení jsou domácnosti, které si nemohou přiměřeně zajistit bydlení na trhu a jsou závislé na podpoře. Za těchto podmínek se podporuje:*

*1. podpora nájemního bydlení zejména domácností s nízkými příjmy, rodin a dalších domácností s dětmi, samoživitelů, těhotných žen, seniorů, osob se zdravotním postižením, osob bez domova a dalších osob, které potřebují pomoc,*

*2. podpora vzniku vlastnického bydlení, zejména rodin a dalších domácností s dětmi a zdravotně postižených osob, které s ohledem na své příjmy a příspěvek na bydlení nemohou bez podpory sociálního bydlení nést břemeno výstavby nebo pořízení bydlení.“*  
(Wohnraumförderungsgesetz 2001).

Německo zákonem finančně podporuje výstavbu a renovaci bytů a o dotaci mohou požádat pouze právnické osoby (obce, bytová družstva, zaměstnanecké organizace, odborové organizace a církevní organizace) a fyzické osoby, které uzavřou smlouvu o poskytnutí nemovitosti do fondu sociálního bydlení (Parlamentní institut, 2019). Využije-li investor dotační formu podpory, musí souhlasit se zastropovanou výší nájemného stanovenou v dokumentu rozhodnutí o podpoře projektu (Parlamentní institut, 2019).

V roce 2015 byla zavedena možnost regulace maximální výše nájemného (*Mietpreisbremse*), která umožňuje spolkovým zemím zavést pro všechny nové nájemní smlouvy v oblastech s napjatým trhem bydlení maximální výši nájemného. V rámci spolkových zemí a zejména v politice velkých měst využívají podle stavebního zákona (*Baugesetzbuch*) procentuální vymezení sociálního bydlení vypočítané převážně **jako procentní podíl (20–50 %) z podlahové plochy bytů v domě určeném na sociální bydlení**. Konkrétní procentuální podíly v jednotlivých městech viz tabulka č. 2 v textu.

Zákon o zákazu zneužití bydlení (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*)<sup>80</sup> se zaměřuje na postih krátkodobých pronájmů jako je Airbnb. Za zneužití obydlí pro nerezidenční účely se

---

<sup>80</sup> Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, 2013. Dostupné na:  
<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrGBErahmen>

považuje byt neobydlený déle než 3 měsíce. V případě, že majitel nemovitost nepronajímá, hrozí mu postih až 500 tisíc eur.

## Tabulka č. 2

*Procentuální omezení sociálního bydlení – míra poměru sociálních bytů vůči ostatním (stanovena městskými vyhláškami, metodikami).*

Město	Kvóta
Berlín	30 % nájemního bydlení
Bonn	30 % + (dvě třetiny jednotek dostupného nájemního bydlení, jedna třetina jednotek pro vlastnické bydlení); dalších až 20 % jednotek bydlení s regulovaným nájemným
Düsseldorf	40 % + (z toho 20–30 % jednotek podporovaného bydlení; 10–20 % jednotek bydlení s regulovaným nájemným)
Frankfurt	30 % nájemního bydlení
Freiburg	50 % nájemního bydlení
Hamburk	33 % nájemního bydlení
Kolín nad Rýnem	30 % nájemního bydlení
Mnichov	30 % nájemního bydlení a 10 % dostupného bydlení
Norimberk	20 % v domě do 99 jednotek, 30 % v domě nad 100 jednotek
Stuttgart	20 % nájemního bydlení

Zdroj: Parlamentní institut (2019:13).

## Mnichov

Mnichov je jedno z nejlidnatějších měst v Německu, na km<sup>2</sup> připadá cca 5 000 lidí (2x více než v Praze). Od roku 1950 se podle manažera bytové výstavby a koordinátora v Mnichově Martina Klamta (2017) zvedly nájemní ve městě o 40 000 procent. Město situaci řeší výstavbou bytů s důrazem na dostupné sociální bydlení. Z celkového počtu 800 tisíc bytů patří městu Mnichov 63 tisíc a každý rok se snaží vystavět dodatečných 8,5 tisíc bytů. Mnichov plánuje během 10 let investovat do výstavby bytů 1 mld. eur a za tím účelem město dlouhodobě vykupuje pozemky v širším okolí města. V roce 2016 samospráva spustila program Bydlení pro všechny, kterým pomáhá lidem v bytové nouzi. Regulují Airbnb a jiné platformy krátkodobých pronájmů zákazem dlouhodobého využívání bytů k několikadenním pronájmům [pod pohrůzkou pokuty 500 000 eur] (Kašpárek, 2018; Klamt, 2021).

**Regulace se opírají o stavební zákon § 172 a o městské vyhlášky schválené zastupitelstvem.** Tato ustanovení otevírají možnost využít regulaci na ochranu stávajících

**sociálních struktur nájemníků**, pokud je to zapotřebí z důvodů územního plánování. Regulaci může město využít pouze v přesně definovaných oblastech vystavených značnému tlaku na zvyšování ceny nemovitostí (Klamt, 2021). **Regulace pro investora jsou většinou nastaveny smlouvou o územním rozvoji** nebo jiným nástrojem územního plánování. V Mnichově je hlavním dokumentem nastavujícím pravidla pro spolupráci města a investorů *Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 2017* (Procedurální principy pro sociálně spravedlivé využití území).<sup>81</sup> **Na nákup jakéhokoli bytu má podle výše uvedené regulace předkupní právo město Mnichov.**

### Obrázek č. 10

*Příklad revitalizace bydlení v Mnichově.*



Zdroj: GWG München, Fotograf Stefan Müller Naumann

Základem pro plánování rozvoje a vymezení specifického území pro regulaci jsou podle Klamta (2021) detailní údaje o skladbě obyvatelstva v částech města potenciálně zasažených zvyšováním cen. Sem tedy spadají např. data o podílu mladistvých, samoživitelů a samoživitelek, nízkopříjmových domácností nebo také průměrná kupní síla a bytový fond jako takový. Tato data, vyhodnocená odborem plánování rozvoje města pro každou budovu

---

<sup>81</sup> Dostupné na:  
<https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:832b8345-e0eb-4e3d-a637-dfb341296b0c/Verfahrensgrunds%c3%a4tze%20neu.pdf>



zvláště, jsou srovnávána s podobnými daty z jiných městských částí, resp. s průměrem v celém městě. Vzniklé odchylky definují **index tlaku na cenové zhodnocení v konkrétní městské části** a z něj vyplývajícího nebezpečí vytlačování obyvatel finančně silnějšími skupinami.

Cílem politiky v Mnichově je zejména ochrana původních nájemníků a regulace zvyšování nájmů. Různorodá opatření mají ochránit obyvatele před jejich vynuceným odchodem z oblasti kvůli rostoucí ceně nemovitostí a nájemného (tzv. gentrifikace). Ochranná ustanovení jsou legislativním aktem na komunální úrovni (jde o městské vyhlášky). Definují hranice oblasti, pro niž platí výše popsaná regulace, zpravidla po dobu pěti let. Následně je rozsah ověřen v závislosti na sociodemografických a sociálně-geografických datech a je buď prodloužen na dalších pět let nebo nově definován.

### 3 Podmínky sociálního bydlení v Mnichově

**Mnichov pracuje s termínem *sociálně spravedlivé využívání půdy*.<sup>82</sup>**

**1) Při nové výstavbě se investoři zavážou, že na jejich pozemcích bude alespoň 30 % vznikajících bytových jednotek spadat do kategorie dotovaného bydlení a dalších 10 % do kategorie bydlení s regulovaným nájemným,** kde je výchozí nájem stanoven na hodnotu 13,9 eur/m<sup>2</sup> – a to po dobu 30 let. Regulaci lze použít i na 30 % bytů vzniklých dodatečně zahušťováním zástavby. Investoři financují rozvoj bydlení z národních dotačních programů, úvěrů. Město za účelem výstavby poskytuje své pozemky.

**2) Investoři se podílejí na nákladech na stavbu sociální a technické infrastruktury** (ZŠ, silnice, zelené plochy) – což je ukotveno smluvně. Tyto infrastrukturní úpravy poté předají do majetku města Mnichov.<sup>83</sup>

## FRANCIE

Ve Francii má sociální bydlení dlouhou tradici, která sahá od 50. let. 20. století a poskytují ho zde tzv. HLM společnosti (*Habitation à loyer modéré*), organizace poskytující bydlení za

<sup>82</sup> Dostupné na:

<https://www.pv-muenchen.de/leistungen/verbandkommunikation/publikationen/handreichung-sozialgerechte-bodennutzung>

<sup>83</sup> Podobně je tomu například v Holandsku, kde infrastrukturu vystaví investor a poté ji bezplatně předá obci do jejího výhradního vlastnictví (doc. Ing. arch. Akad. arch. Jiří Klokočka pro IPR Praha).

snížené nájemné). V roce 2000 byl přijat zákon o solidaritě a obnově měst (*Solidarité et renouvellement urbain, SRU*)<sup>84</sup>, který stanovuje, že každé město s více jak 5000 obyvateli musí mít 20 % bytového fondu v režimu sociálního bydlení. Zákonem *Droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale* (tzv. *Dalo*) z roku 2007<sup>85</sup>, se zavádí vymahatelné právo na bydlení. Což jinak řečeno znamená, že stát garantuje přístup a právo na bydlení pro prioritní skupinu lidí v bytové nouzi. Od roku 2007 mohou žádat o sociální bydlení lidé s trvalým pobytem ve Francii, kteří si nemohou takové bydlení zajistit nebo udržet vlastními prostředky. Jejich požadavek na přidělení sociálního bydlení musí být vyslyšen. V případě, že osobě nebylo přiděleno sociální bydlení odpovídající jeho/její situaci, může se daná osoba obrátit na mediační komisi (*commission de médiation*) a vymáhat své právo na bydlení prostřednictvím správního soudu.<sup>86</sup>

Podporu udržení, opravy a výstavby sociálního bydlení realizují ve Francii s pomocí tří dotačních úvěrových titulů – PLAI, PLS, PLUS.

1) Program PLAI (*prêt locatif aidé d'intégration*) je úvěr určený na nájemní bydlení s podporou integrace pro nízkopříjmové skupiny. Jsou to úvěry poskytované na úhradu výkupu nebo rekonstrukci budov určených výhradně k sociálnímu nájemnímu bydlení. Úvěry PLAI mohou čerpat nízkonákladové HLM společnosti a obce. Čerpání úvěru umožňuje majiteli platit o dvě třetiny nižší sazbu DPH a umožňuje prodloužení splátek úvěru až na 50 let.

2) Program PLS (*prêt locatif social*) je úvěr poskytnutý na rekonstrukci nebo výkup nemovitostí pouze za účelem sociálního bydlení pro střední příjmové třídy. Program PLS má stanoveny vyšší příjmové stropy a týká se pouze míst, kde je trh s bydlením nejvíce napjatý – tedy výstavby sociálního bydlení v lukrativních městských částech. Čerpání úvěru majiteli umožňuje platit o polovinu nižší sazbu DPH a osvobozuje majitele z daně z nemovitosti na dobu 25 let.

3) Program PLUS (*prêt locatif à usage social*) je úvěr určený na pořízení, výstavbu sociálního bydlení nebo na přeměnu prostor na nájemní bydlení. Majitelé nemovitostí

---

<sup>84</sup> SRU, no. 2000–1208 (2000). Dostupné na: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/>

<sup>85</sup> DALO, no. 2007–270 (2007). Dostupné na: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000271094/>

<sup>86</sup> DALO, no. 2007–270 (2007). Dostupné na: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000271094/>

musí ubytovat více jak 30 % lidí s příjmy nižšími než 60 % průměrného příjmu a 10 % lidí s příjmy o 20 % vyšší, než je průměrný příjem. Na bydlení v těchto bytech dosáhne 64 % všech obyvatel Francie.

Příjemce dotací se zavazuje ke sníženému nájemnému a to na 50 % tržního nájemného (v případě Paříže jde o 35 % tržního nájemného) na dobu min. 25 let. Společnosti HLM mají navíc po dobu 25 let výjimku z daně z nemovitosti (jsou od daně osvobozeni) a slevu na dani z příjmu (CECODHAS, 2013, s. 32).

Ve Francii pracují také s tématem neobsazených bytů (či bytů využívaných na krátkodobé pronájmy). Stejně jako v jiných zemích se snaží regulovat počet neobsazených bytů na minimum a přistupují ke zvýšení daňových sazeb zákonem no. 98-657, článkem č. 51 *Taxes sur les logements vacants* 1998 (daň z prázdných bytů).<sup>87</sup> Daňová sazba je zvýšena v prvním roce o 12,5 % ceny nemovitosti a s dalšími lety se daň zvyšuje.

## Městská část Vaulx-en-Velin, Lyon

Město Lyon se dlouhodobě potýkalo s modernistickou sídlištní výstavbou v přilehlých čtvrtích a se vzrůstající segregací nízkopříjmových obyvatel v některých částech města. Městská část Vaulx-en-Velin se 40 000 obyvateli dlouhodobě čelila vysoké míře nezaměstnanosti, jednomu z nejnižších příjmů na obyvatele v zemi, negativní pověsti a chybějícímu napojení (dopravnímu, urbanistickému) na Lyon. V roce 2003 se vládní organizace ANRU<sup>88</sup> rozhodla investovat do fyzické a sociální obnovy Vaulx-En-Velin.<sup>89</sup>

**Program restrukturalizace měst byl vytvořen v roce 1997 městskou částí Vaulx-en-Velin, městem Lyon a státem ve spolupráci s pěti pronajímateli sociálních bytů, plán byl aktualizován v roce 2000. Restrukturalizace proběhla ve čtyřech po sobě jdoucích fázích mezi lety 1997 až 2005, v pěti vytipovaných oblastech městské části Vaulx-en-Velin. Regenerace**

---

<sup>87</sup> LOI n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (zákon o boji proti vyloučení). Dostupný na: [https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000001617765](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000001617765).

<sup>88</sup> Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Národní agentura pro obnovu měst), dostupné na: [www.anru.fr](http://www.anru.fr).

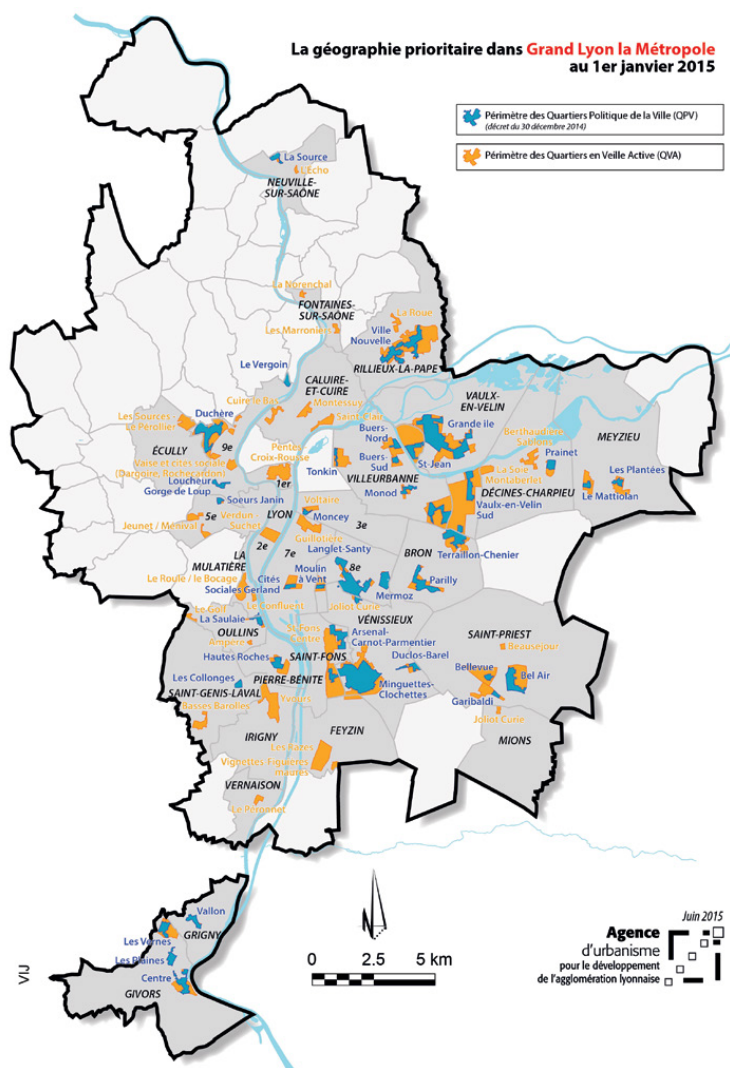
<sup>89</sup> Projekty regenerace mají samostatnou stránku s členěním informací o projektech, životním prostředí, občanském zapojení, komunitní kohezi a ekonomickém rozvoji. Dostupné na: <http://www.gpvvaulxenvelin.org/>.



městské zástavby zahrnovala restrukturalizaci centra spolu s urbanistickou regenerací řady urbánních celků, zapojení komunit a správy čtvrtí do plánovacího procesu.

### Obrázek č. 11

*Prioritní oblasti Metropolitního města Lyonu, 1. ledna 2015, městské obvody, řešená území.*



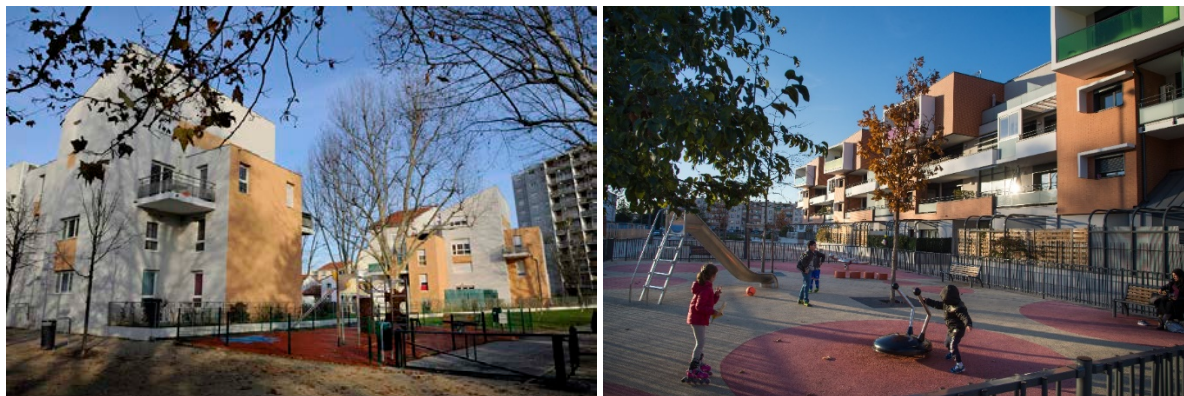
Zdroj: GPV Vaulx-en-Velin, <http://www.gpvvaulxvelin.org/>

**Příkladem renovace na stránkách městské části Vaulx-en-Velin je projekt oblasti Grolières, která byla začleněna do *Grand Projet Urbain* v roce 1997 v reakci na mimořádnou situaci. Téměř 25 % nájemních bytů bylo prázdných, některé byty byly nezpůsobilé k bydlení, oblast byla uzavřená a špatně fungující, došlo k nárůstu kriminality a pocitu nejistoty. Do plánů proměny se zapojila 44členná Rada občanů, soukromí majitelé nemovitostí a místní firmy. Demolicí několika budov se čtvrť otevřela a vznikly nové ulice s parkovacími místy, stromy**

a zelení. Bylo vytvořeno několik bezpečných a jasně označených pěších chodníků a upraveno veřejné náměstí v centru čtvrti. Velká betonová parkoviště pod úrovní terénu byla zrušena ve prospěch menších parkovacích ploch a míst podél ulic.

### Obrázek č. 12 a 13

*Vaulx-en-Velin, zahušťování zástavby ve čtvrti Les Grolières / Vaulx-en-Velin, příklad různorodého bydlení, čtvrť Grappinière*



Zdroj: Vaulx-en-Velin, <http://www.gpvvaulxenvelin.org/>

V letech 1997 a 2003 bylo zbouráno celkem 247 bytů. Na jejich místě postavil hlavní investor a pronajímatel SEMCODA několik nových domů. Šlo o rodinné domy, třípodlažní byty a tradiční jednopodlažní byty rozmístěné kolem společných zahrad. Celkem vzniklo 70 nových a různorodých bytů. Ostatní byty ve vlastnictvím jiných majitelů, stejně jako společné prostory a fasády budov, byly také zrekonstruovány. Součástí každé nově vzniklé rezidence (vnitrobloku) jsou obytné zahrady se zelenými plochami a hřiště pro nejmenší děti. Společné pro všechny obyvatele je pak víceúčelové sportovní hřiště s umělým povrchem. Do čtvrti byly vestavěny nové urbanistické prvky – zařízení péče o děti a obchodní park. Různé formy bydlení a úprava veřejného prostoru přilákaly do čtvrti nové obyvatele (zejména občany střední příjmové třídy). Ve čtvrti se tak zvýšila ekonomická a kulturní rozmanitost.

#### *4 Zkušenosti revitalizace a obnovy sociálního bydlení v Lyonu, městské části Vaulx-en-Velin*

- Zbouralo se celkem 247 obydlí mezi lety 1998 a 2003. Dalších 378 bytů bylo od roku 1994 postupně opravených. Celkem 70 domů bylo přestavěných. Proběhla sanace 2 parkovišť a postavilo se celkem 41 nových garáží. Vzniklo nové zařízení péče o děti a obchodní park (2260 m<sup>2</sup>).

- Náklady na úpravu vnějších prostor: 4,2 milionu eur (bez stavebních prací).
- Financování: stát: 27,5 % / „kraj“ Lyon: 45 % / město Vaulx-en-Velin: 12,5 % / investor: 15 %.
- Přestavba čtvrti probíhala v několika fázích a v současné době stále probíhají renovace vybraných sídelních celků a veřejných prostranství.
- Město má svůj vlastní participační tým včetně Rady občanů, která se podílí na tvorbě Plánu obnovy čtvrti. Městská část Vaulx-en-Velin podporuje místní podnikatele a programy zaměstnanosti.

## V. Identifikace segregovaných lokalit

Ze zahraničních příkladů uvedených výše v textu je zřejmé, že pro tvorbu kvalitních politik bydlení je nezbytná znalost sociodemografické struktury obyvatel čtvrtí a sociodemografických trendů – míry, vývoje a struktury rezidenční segregace. Identifikovaným problémům a návrhům jejich řešení přizpůsobují poté jednotlivé země státní a obecní rozpočty.<sup>90</sup> Čtvrti a obce, statisticky vyhodnoceny jako nejvíce deprivované, dostávají finanční podporu na programy, které mají segregaci a sociální deprivaci zmírnit. Jednou z prioritních investičních oblastí je regenerace bytové zástavby.<sup>91</sup>

Přístupy k sociodemografické analýze území (města, čtvrti) jsou dvojí. 1) První přístup zastávají ve Velké Británii, Francii. Státní správa analyzuje sociodemografický vývoj jednotlivých územních celků a připravuje dotační programy, které mají sociodemografické trendy usměrňovat. Obce jsou pak příjemci či zprostředkovatelé dotací a v případě Francie jsou také pouze jedním z aktérů plánujících proměny čtvrtí. 2) Druhý přístup lze sledovat v Holandsku, Německu, Rakousku. Zde stát nechává na obcích, jak budou spravovat svá území a analyzovat sociodemografické proměny územních celků (domů, ulic, čtvrtí), jak na tyto proměny budou reagovat. Stát k řešení výzev na lokální úrovni vytváří prostor (legislativu a alokuje finanční zdroje). Obce analyzují sociodemografické trendy a na základě dat plánují rozvoj a regulaci bytové výstavby/přestavby a poměru sociálního bydlení.

**Ve Velké Británii pracují s IMD** (*Multiple deprivation index* – indexem vícenásobné deprivace), sadou statistických dat měřících míru deprivace obyvatel na malých územních jednotkách. Více složek indexu deprivace je váženo různou silou<sup>92</sup> a sestaveno do jediného

---

<sup>90</sup> Aktuálně v České republice existuje mapa rezidenční segregace, dostupná zde:

<https://cuni.maps.arcgis.com/home/index.html>.

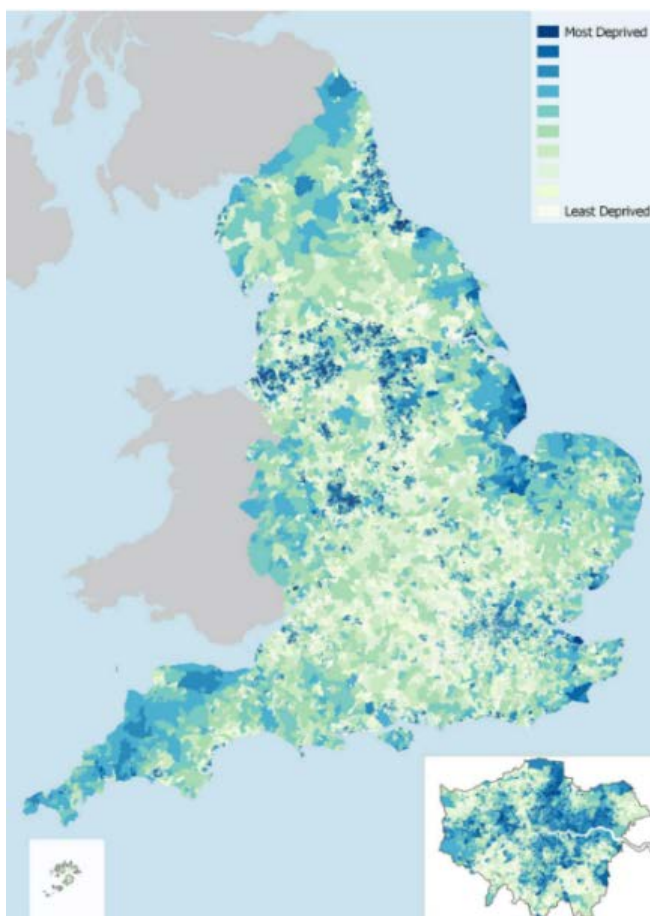
<sup>91</sup> Z příkladů výše je to například Francie, která alokuje vysoké finanční prostředky na obnovu čtvrtí jak na přestavbu sídlišť, tak na sociální programy podporující integraci obyvatel na trh práce a zapojování veřejnosti do veřejného života. Příklad z Anglie (Manchester aj. města) je stejného charakteru. Stát zřídil zvláštní fond na regeneraci deprimovaných čtvrtí. Podobně je tomu v Holandsku, v Německu či v Rakousku, kde státy a obce reagují na sociodemografické trendy a pružně reagují legislativou a / či městskými vyhláškami tak, aby dosáhly udržitelného sociálního mixu.

<sup>92</sup> Celkem jde o 39 indikátorů, které jsou spojovány do tematických datových sad. Váha jednotlivých sad indikátorů při tvorbě indexu je následující: deprivace příjmů (s váhou 22,5 %), nezaměstnanost (22,5 %), deprivace v oblasti vzdělání a dovedností (13,5 %), deprivace zdraví a zdravotní postižení (13,5 %), kriminalita (9,3 %), bariéry bydlení a služeb (9,3 %), deprivace životního prostředí (9,3 %). Dostupné na: <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2019>.

skóre deprivace. Na základě definovaného indexu vznikla státní cílená politika investic do deprivovaných oblastí prostřednictvím *Neighbourhood Renewal Fund* (fond městské obnovy).<sup>93</sup> Například mezi lety 2001–2004 stát investoval celkem 800 mil. liber do celkem 88 identifikovaných deprivovaných území a další zdroje byly alokovány skrze Národní strategii pro obnovu měst (*Estate Regeneration National Strategy*)<sup>94</sup> a další fondy.<sup>95</sup>

### Obrázek č. 15

Mapa deprivovaných území v roce 2019, nejvíce deprimovaná území jsou tmavě modrá.



Zdroj: <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2019>.

**Ve Francii pracují s daty z celostátních šetření, aby odhalili problematické oblasti, do kterých mají prioritně investovat státní finance. Národní agentura ANRU (*Agence Nationale***

<sup>93</sup> Dostupné na: <https://www.communities-ni.gov.uk/articles/introduction-neighbourhood-renewal>

<sup>94</sup> Dostupné na: <https://www.gov.uk/guidance/estate-regeneration-national-strategy>

<sup>95</sup> Deas a kol. (2003): Measuring Neighbourhood deprivation: A Critique of the Index of Multiple Deprivation. In: *Environment and Planning C Government and Policy*, prosinec 2003, dostupné na: [https://www.researchgate.net/publication/23542387\\_Measuring\\_Neighbourhood\\_Deprivation\\_A\\_Critique\\_of\\_the\\_Index\\_of\\_Multiple\\_Deprivation](https://www.researchgate.net/publication/23542387_Measuring_Neighbourhood_Deprivation_A_Critique_of_the_Index_of_Multiple_Deprivation).

*pour la Rénovation Urbaine* / Národní agentura pro obnovu měst)<sup>96</sup> od roku 2003<sup>97</sup> financuje podporu a transformaci nejvíce deprivovaných měst a městských částí. Mezi lety 2004–2020 ANRU rozdělila státní finance v celkové výši 12 bilionů eur, z toho 24 mld. eur na demolice stovek budov,<sup>98</sup> výstavbu nového bydlení, úpravu až 700 městských čtvrtí. Dalších 100 mld. eur rozdělovala na programy zaměstnanosti a zapojování obyvatel, aby došlo k různorodosti sídelních celků jak po stránce nabídky různorodého bydlení, tak po stránce sociálního mixu obyvatel. Zvýšením atraktivity území a přidělováním bytů střední příjmové třídy dochází k proměně celých městských částí, přičemž stále 20 % bydlení je ze zákona určeno na sociální bydlení.<sup>99</sup>

V Rakousku (Vídni) využívají tzv. *low status composite indicator* (indikátor nízkého statusu). Sadu dat o sídelních jednotkách na celém území Rakouska opakovaně získává statistický úřad s desetiletou periodicitou (informace jsou součástí pravidelného sčítání lidu). V případě indikátoru jde o období anglického indexu (IMD) a cílem je znalost sociodemografických trendů a přizpůsobení politik sociálního bydlení těmto trendům. Využili metodu prostorového shlukování – Moranovu I analýzu.<sup>100</sup> Složený indikátor nízkého statusu zohledňuje **1) podíl obyvatel s nízkým vzděláním, 2) míru nezaměstnanosti a 3) podíl nízkokvalifikovaných zaměstnaných osob** (dělnické třídy včetně nekvalifikovaných manuálních pracovníků a rutinních pracovníků ve službách a prodeji).

Obrázek níže zobrazuje Moranovu prostorovou analýzu Vídně. Hnědé plochy zobrazují klastry obyvatel s nízkým statusem, zelené klastry obyvatel s vysokým statusem v letech 1991 a 2017. Z obrázků je vidět jednak rozrůstání vysoko statusového centra, ale také rozrůstání smíšených částí města, kde žijí obyvatelé s vysokým a nízkým statusem vedle sebe.

---

<sup>96</sup> Dostupné na: <https://www.anru.fr/>

<sup>97</sup> V roce 2003 byl přijat zákon č. 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (orientace a programování pro město a obnovu měst). Dostupné na: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000428979/>

<sup>98</sup> Od roku 2004 bylo zbořeno 160 000 prostor k bydlení, 500 000 bylo postaveno, bylo postaveno 520 škol a dalších veřejných služeb. Do roku 2030 investují dalších 800 mil. eur do inovací a udržitelnosti měst. Dostupné na: <https://www.anru.fr/presentation-de-lanru>.

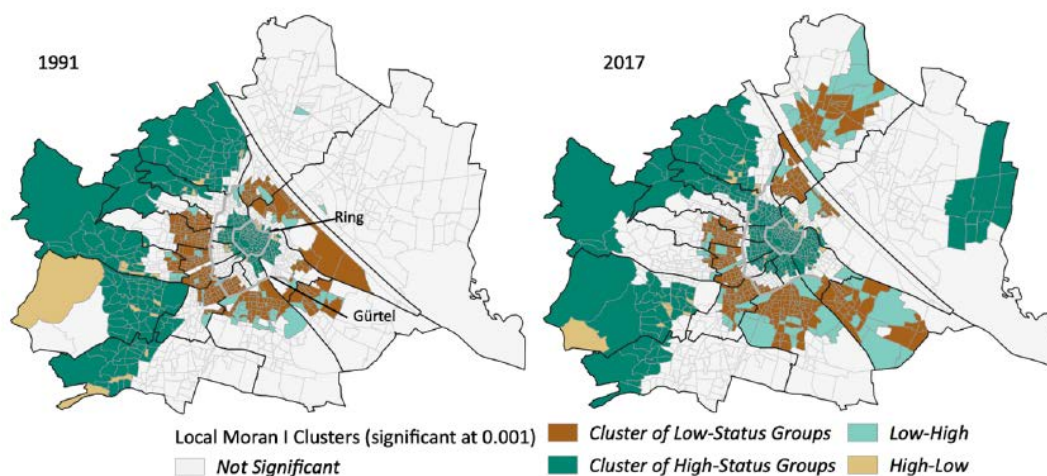
<sup>99</sup> Podrobněji viz: <https://www.anru.fr/presentation-de-lanru>

<sup>100</sup> Moranova analýza je využívána v sociální geografii (<https://gisgeography.com/spatial-autocorrelation-moran-i-gis/>) a při statistických analýzách sociálních jevů v prostoru (Jackson, Huang, Xie, Tiwari, 2010).



## Obrázek č. 16

*Prostorová analýza města Vídně za rok 1991 a 2017.*



Zdroj: Friesenecker & Kazepov (2021)

**V České republice dlouhodobě do roku 2022 chyběla detailní znalost o sociodemografických trendech obcí či základních sídelních jednotek.**<sup>101</sup> Potřebu analýz sociodemografických trendů a jejich prostorového zobrazení si uvědomilo Ministerstvo práce a sociálních věcí (v roce 2019) a Ministerstvo pro místní rozvoj (v roce 2020). Oba státní orgány podpořily vznik nástroje, kterým by mohli identifikovat sociálně vyloučené lokality a zároveň o něj mohou opřít regulační opatření v dotačních výzvách. V roce 2019 tak vyšla metodika, jak identifikovat vhodná území pro výstavbu a rekonstrukci sociálního bydlení (Sýkora, 2019). O rok později zveřejnila Agentura pro sociální začleňování index sociálního vyloučení.<sup>102</sup>

**Sledování sociodemografických trendů a váhová kombinace průběžně aktualizovaných kritérií,** jejich zobrazení v online prostředí dále rozvíjí Sýkora a kolektiv z Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy (2022). Výstupem je **interaktivní mapa založená především na počtu příjemců příspěvku na živobytí a jejich prostorové koncentraci v základních sídelních jednotkách.**<sup>103</sup>

<sup>101</sup> Chybí jednak zodpovědný státní orgán, kterému by byla kompetence svěřena a zároveň chybí systémová a zacílená analytická práce ve vztahu ke geografickému zobrazení již existujících dat.

<sup>102</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj (2020): Index sociálního vyloučení. Dostupné na: [https://www.socialni-zaclenovani.cz/index\\_socialniho\\_vyloucenii/](https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucenii/)

<sup>103</sup> Mapa je dostupná na: <https://cuni.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b97fd78ed7a74eb1b8c91652f6a4f308>.



- V zahraničí vznikají na státní úrovni, nebo na úrovni měst datové sady a analýzy socio demografických trendů v měřítku základních sídelních jednotek. Výsledná mapová zobrazení nejsou pouhým líbivým výstupem. Jsou zároveň podkladem pro tvorbu politik bydlení (sociálního bydlení) či záměrů dotačních politik (na sociální bydlení). V českém prostředí do nedávné doby nebyl žádný podobný nástroj využíván. V roce 2022 byla publikovaná interaktivní mapa (Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy) zobrazující veřejně dostupná data za základní sídelní jednotky. Ze socio demografických analýz území vzešly prioritní lokality, čtvrtě vhodné pro výstavbu či renovaci sociálního bydlení.
- Plán rozvoje města / obce / čtvrti by měl být centrálním strategickým dokumentem na úrovni územních studií, ve kterém budou stanoveny prioritní oblasti intervencí a etapy rozvoje území, výstavby či opravy sociálního bydlení v časovém horizontu 10 a více let.
- Plán rozvoje v zahraničí zahrnuje nejen investiční rozměr regenerace území, ale také sociální aspekt obnovy celých čtvrtí – rozvoj komunitního života (a zapojování veřejnosti do transformačních procesů) a rozvoj ekonomických příležitostí.

### Kdo má přístup k sociálnímu bydlení?

Jednotlivé země EU v historii měly a doposud mají odlišný přístup, jak definují sociální bydlení, a pro koho je určeno. Sociální bydlení bylo v některých státech více, v jiných méně distribuováno mezi široké spektrum obyvatel s nízkými příjmy a také mezi obyvatele ekonomicky etablované (např. ve Francii, v Rakousku, v Německu šlo také o zástupce střední třídy). Vlivem nárůstu počtu nově přistěhovalých obyvatel do velkých měst a nedostatku bytů, se začaly státy a města po roce 2000 snažit omezovat kritéria přístupu k sociálnímu bydlení nebo alespoň začaly upřednostňovat obyvatele ocitající se v bytové nouzi.<sup>104</sup>

**Ve Vídni** prostřednictvím městské společnosti dlouhodobě distribuovali sociální bydlení široké skupině obyvatel a do roku 2004 stavěli městské sociální byty. Od stejného roku vzniká bydlení pouze prostřednictvím investorů tzv. podporované (dotační) sociální bydlení, kde jsou

---

<sup>104</sup> Mezi další vlivy proměňující politiky sociálního bydlení v EU jsou i proměny politických zástupců v Evropském parlamentu, tlak občanské společnosti prostřednictvím mezinárodních asociací, jakou je ku příkladu FEANTSA či prostřednictvím programů sociálních inovací a jejich ocenění např. prostřednictvím SocialMarie prize for social innovation.

hlavními poskytovateli bydlení a příjemci půjček na výstavbu LPHA (bytové společnosti s omezeným ziskem). Od roku 2008 zvýhodňuje město výstavbu bytů pro lidi s odůvodněnou bytovou potřebou formou snížených úvěrových splátek určených na úhradu a pořízení bydlení. Proměnila se vstupní kritéria pro přidělení sociálního bytu a v současné době umožňují přednostní získání bytu Vídeňanům (občanům EU či lidem se statutem uprchlík/občan třetí země):

- mladým dospělým,
- lidem z přeplněných domácností,
- starším a invalidním osobám,
- osobám žijícím v nevyhovujících podmínkách či v dočasném ubytování.<sup>105</sup>

**V Anglii** nastavují pravidla přidělení sociálních bytů bytová družstva, ale úřady rozhodují o umístění cca 75 % nájemníků. Zaměřují se přitom dlouhodobě na bydlení poskytované na základě potřeby. Přednost mají lidé:

- bydlící v dočasném ubytování,
- stísněných podmínkách,
- se zhoršeným zdravotním stavem.

**Naopak v Holandsku** se trend přidělování sociálního bydlení obrací. Zvyšují se totiž vládou definované vstupní limity maximálního ročního příjmu pro získání sociálního bydlení. Možnost získat sociální bydlení mají nově od roku 2022 i lépe ekonomicky situovaní obyvatelé (střední příjmová třída).<sup>106</sup> Většinu bytového fondu vlastní bytová družstva, která mohou poskytovat sociální bydlení. Jsou odpovědná za poskytování ubytování lidem, kteří:

- nejsou schopni si bydlení zajistit sami,
- starším osobám,
- osobám se zdravotním postižením a
- osobám, které potřebují asistované bydlení.

Přitom ale při přidělování konkrétního bytu musí družstva zvolit tzv. *vhodné přiřazení bytu*.

---

<sup>105</sup> Detailněji viz kapitola IV.

<sup>106</sup> Jednotlivé limity pro výši regulovaného nájemného a výši roční hranice příjmu osob, které mohou žádat o sociální bydlení, stanovuje každoročně vláda.

Výše uvedené příklady ilustrují odlišné trajektorie politiky přidělování sociálních bytů. Anglie a Vídeň se vedle dlouhodobé podpory dostupného bydlení pro střední příjmovou skupinu obyvatel, cíleně zaměřují na obyvatele v nouzi a přizpůsobují tomu vstupní kritéria pro získání sociálního bydlení. Holandsko naopak (poměrně nově) zvýšilo horní hranici pro přístup k sociálnímu bydlení, a tak umožnilo vstup obyvatelům ze střední příjmové třídy. Zvýšení příjmového stropu ke vstupu do sociálního bydlení umožňuje lokálním samosprávám lépe ovlivňovat složení obyvatel jednotlivých městských částí/čtvrtí. Vyšší příjmový strop má totiž jeden podstatný efekt – sociální bydlení není společensky stigmatizováno a využívají ho lidé různých příjmových skupin (v Rakousku většina střední příjmové skupiny obyvatel a lidé s nízkými příjmy, v Holandsku více jak 40 % obyvatel ze střední příjmové skupiny a dalších 20 % lidí s nízkými příjmy apod.).

## VI. Přenositelnost politiky sociálního mixu do ČR

Přenositelné je jakékoliv opatření, ke kterému je politická vůle. V českém kontextu se od roku 2015, kdy byla přijata Koncepce sociálního bydlení,<sup>107</sup> zatím nepodařilo splnit stanovený cíl č. 1 – přijmout **zákon o sociálním bydlení**. Nicméně práce na zákonu probíhají ve spolupráci Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva pro místní rozvoj. Podle Plánu legislativních prací vlády v roce 2023 předloží MMR s MPSV návrh zákona o podpoře v bydlení.

**Tabulka č. 3**

*Přehled opatření ve vybraných zemích EU.*

stát	zákon o sociálním bydlení	participace veřejnosti na procesu regenerace území	dávky na úhradu nákladů na bydlení	regulace prázdných bytů	parametrická regulace sociálního bydlení na úrovni státu / obcí	regulační vyhlášky a metodiky měst stanovující procento sociálního bydlení	regulace poskytovatelů sociálního bydlení / registr	investiční pobídky (dotační programy, úvěry ze strany státu/obcí)	regulace nájemného
Česká republika	ne	ne (či jen formální)	ano	ne	ne	ne	ne	ano	ano
Německo	ano	ano (na dílčích tématech)	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Rakousko	ano	ano	ano	?	ano	ano	ano	ano	ano
Francie	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Holandsko	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano
Anglie	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022.

Tabulka výše ukazuje srovnání legislativních a jiných lokálně regulačních nástrojů, které země EU využívají k nastavení sociálního mixu obyvatel. Jak je vidět, řada opatření není v českém kontextu vůbec přijata.

- 1) V České republice zcela chybí zákonné ustanovení, které by definovalo sociální bydlení v obcích a způsoby, kterými mohou obce sociální bydlení zajistit.** Není zatím stanoveno, kde je vhodné umístit sociální bydlení, v jaké míře komplexnosti se mají degradované čtvrti obnovovat, jakož i jak se mají rozvíjet vztahy mezi revitalizovanými čtvrtěmi a zbytkem města. **Chybí definované odpovědnosti aktérů v rámci rozvoje sociálního mixu a jeho dílčích politik** – participace s veřejností, regulace prázdných bytů, parametrické regulace a evaluace datových sad rezidenční segregace, investiční odpovědnosti. **Chybí definice subjektů, kteří mohou sociální bydlení poskytovat a za jakých podmínek tak mohou činit.** Bez ohledu na chybějící

<sup>107</sup> MPSV (2015): Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2015. Dostupné na: <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>

legislativu se již nyní mohou obce ČR dohodnout a schválit spolupráci a podmínky spolupráce s poskytovateli bydlení.

#### Inspirace:

Velká Británie – <i>Housing and Regeneration Act, 2008, Town and Country Plannig Act</i> , Holandsko – <i>Wohningsweg</i> , znění zákona z roku 2015, §61.2.b, regulace poskytovatelů sociálního bydlení Francie – <i>Relative à la solidarité et au renouvellement urbains 2000, &amp; Le Droit au Logement Opposable (2006)</i> Německo – <i>Wohnungsbaugesetz, 1994 &amp; Baugesetzbuch, BauGB, 2017</i> Rakousko – <i>Wiener Wohnbauförderungs – und Wohnhaussanierungsgesetz, WWFSG 1989 &amp; Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, 1979</i>
---

- 2) V České republice chybí systematická a cílená participativní práce s veřejností na tvorbě plánů regenerace čtvrtí a veřejných prostranství.** Přizvání veřejnosti do participativních procesů je pouze nahodilé a dílčí (např. obce podporují komunitní centra, participativní rozpočty apod.). V Anglii, Holandsku, Francii zřizují pracovní pozice manažerů rozvoje komunit, kteří mají participační procesy s obyvateli na starosti. Města v ČR mohou již nyní využívat regulačních plánů, požadovat po architektch důsledný proces participace s obyvateli, komplexnější plánování obnovy deprivovaných lokalit a rozvoj sociálního bydlení na jejich území a to na dobu delší než na jedno volební období.

#### Inspirace:

Francie – Vaulex-en-Vellin a státní organizace ANRU Anglie – participace obyvatel v Manchesteru při transformaci čtvrti Hulme
--

- 3) Český stát ani obce dostatečně nepracují s nástrojem parametrické regulace.** Ten lze částečně využít již při současném řízení územního plánu.<sup>108</sup> Každé město v ČR může na specifická území vytvořit územně regulační plán, který by měl vycházet ze znalosti procentuálního zastoupení různých příjmových skupin obyvatel v geografii městských domů, ulic, čtvrtí.<sup>109</sup>
- Inspirací mohou být města Mnichov, Vídeň: regenerace čtvrtí je systematicky plánována a dochází k cílené výstavbě a přidělování bytů nízkopříjmovým skupinám, regulují poskytovatele sociálního bydlení a podmínky jejich fungování na trhu s byty, nastavují parametry procent sociálních bytů v grantových výzvách. Ve Velké Británii

<sup>108</sup> Konkrétně jde o §43, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<sup>109</sup> Jirásek 2014, Územní plánování, Fakulta životního prostředí, UJEP. Dostupné na:  
[http://envimod.fzp.ujep.cz/sites/default/files/skripta/45e\\_final\\_tisk.pdf](http://envimod.fzp.ujep.cz/sites/default/files/skripta/45e_final_tisk.pdf)

pracují na lokální úrovni s pravidlem ne více jak 3 sociální rodinné domy vedle sebe, a ne více jak 4 sociální byty v jednom domě.

**Inspirace:**

Mnichov – SoBoN *Sozialgerechte Bodennutzung* (sociálně odpovědné využití půdy)  
Vídeň – wohnfonds\_wien, <https://www.wohnfonds.wien.at/>  
Holandsko – *Woningsweg*, znění zákona z roku 2015, §61.2.b, regulace poskytovatelů sociálního bydlení

- 4) V ČR chybí legislativa pro regulaci prázdných bytů či bytů nesloužících k trvalému bydlení.** Obce ČR nemají v současné době nástroj, kterým by donutili majitele, aby neužívané byty poskytli k trvalému (ideálně sociálnímu) bydlení. Země EU tyto nástroje mají. Zákony umožňují obcím nastavit lokální komunikaci se soukromými vlastníky pomocí pozitivně i represivně laděných nástrojů jako: spolupráce na opětovném dlouhodobému pronájmu bytu, nebo prostřednictvím pokut či zvýšením daně z nemovitosti v případě, že majitelé nechávají své byty dlouhodobě prázdné. Nevyužívaný byt v zahraničí identifikují různými způsoby, např. terénním šetřením mezi obyvateli domu, online aplikací pro nahlašování prázdných bytů, kontaktem s majiteli bytu apod.

**Inspirace:**

Německo – *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz* (zaměřuje se na zákaz zneužití bydlení – krátkodobé pronájmy; lze dle tohoto zákona připravit městské vyhlášky. Zneužití nemovitosti v případě, že je obydleno prázdné více jak 3 měsíce).  
Holandsko – *Leegstandwet*, města mohou za neobydlené byty postihovat vlastníky podle svých pravidel, metodik.  
Francie – *Taxes sur les logements vacants*, daň z prázdných bytů  
Velká Británie – opatření *empty homes premium*, daň z nevyužívané nemovitosti

## VII. Závěr

Ze zahraničních analytických textů a technických dokumentů (legislativy, metodik, regulačních řádů) vyplývá, že **politiku sociálního mixu lze v České republice realizovat**. Předpokladem pro fungování sociálního mixu ve specifických lokalitách je ale potřeba souhry několika faktorů. Prvním z nich je **cílená podpora deprivovaných lokalit** – investice do výstavby a rekonstrukce bytového fondu a veřejných prostranství, stejně jako do společenské a ekonomické regenerace čtvrtí. Zároveň je nutné **nastavit pravidla pro rozvoj sociálního bydlení – přijmout zákon o sociálním bydlení, zajistit udržitelnost dotovaných soc. bytů na cca 20 let**. Situaci s nedostatkem bytů zejména ve velkých městech by usnadnilo **přijetí legislativy omezující krátkodobé pronájmy bytů**.

Jedním ze zásadních kroků, ke kterým v zemích EU přistoupili, je navrhovat umístění sociálního bydlení podle tzv. **parametrické regulace 20 % (maximálně 20 % sociálního bydlení v domě, ulici, čtvrti, obci)**. Pro rozvoj domů, ulic, čtvrtí, obcí je důležité, aby bylo zastoupení nízkopříjmových obyvatel ve čtvrtích vyvážené. **Pravidlu 20 % by se měly podřídit veškeré plánovací procesy – legislativa, obecní plány rozvoje bydlení, dotační programy, územní plány a regulační plány**. V České republice byla v roce 2022 publikována mapa rezidenční segregace a odkazuje na ni i nově vyhlášená výzva OPZ+ na sociální bydlení, podle které lze vypočítat vhodný počet sociálního bydlení na území základní sídelní jednotky.

Politika sociálního mixu vyžaduje **komplexní přístup a podporu obyvatel** řešených domů, ulic, čtvrtí, obcí. Ve většině evropských zemí se začíná vždy **procesem plánování s veřejností, který neustává ani v situaci, kdy se obec s občany shodnou na finální podobě a etapizaci regenerace čtvrti**. V rámci plánování jsou zapojovány různé věkové skupiny obyvatel, stakeholdeři působící v místě, školy, spolky. Obce podporují tzv. **komunitní centra** – společenské či sousedské domy, které jsou jednou z cest, jak ve městech nastavit participativní procesy plánování. Obce mívají své participativní týmy a drobnými programy podporují zaměstnavatele a služby působící v deprivované či již transformované čtvrti.

Obce v ČR mohou již nyní vyhlásit nové dotační tituly nebo uzavírat smlouvy s investory v rámci plánovaného rozvoje konkrétního území a dopředu definovat priority, podmínky, které musí investor splňovat – např. procento sociálních bytů, sociální obslužnost apod. Na



vyhlášení a kontrolu dotačních titulů ale často nemají finanční prostředky. Současná legislativa umožňuje obcím propojení regulačních plánů a územních studií v rámci institutu plánovacích smluv. V praxi je ale tato možnost podle Dolezelové & Vejchodské (2018) málo využívaná – jde o administrativně, časově náročný proces. Situaci by pomohla metodika pro obce na téma jednání s investory, nebo změna legislativy podle německého modelu, kde díky spolkovému stavebnímu zákonu (*Baugesetzbuch*, 2017) mohou obce definovat podmínky výstavby sociálního bydlení na jejich území.

Obce v ČR mohou již nyní více pracovat s tématem sociálního mixu a sociálního bydlení na svém katastrálním území. Mohou využívat regulačních plánů a požadovat po architektch důsledný proces participace s obyvateli při plánování regenerace veřejných prostranství. Mohou také více investovat do obnovy deprivovaných čtvrtí. Současné legislativní znění obcím umožňuje poskytovat a rozšiřovat nabídku sociálního bydlení (tedy investovat) podle pravidla maximálně 20 % sociálních bytů v domě, ulici, čtvrti nebo obci.

Stát (MMR a MPSV) naopak může lépe reagovat na lokální problémy a důsledně naplňovat koncepci sociálního bydlení – tedy přijmout zákon o sociálním bydlení. Mimo tuto zásadní legislativní úpravu může také obcím doporučit, aby využívaly parametrickou regulaci 20 % sociálních bytů určených pro nízkopříjmové obyvatele. Stát má dále systematicky finančně podporovat rozvoj výstavby a opravy bytů za účelem sociálního bydlení a nastavit podmínky dlouhodobé udržitelnosti nízkých nájmů. Zároveň může podpořit vznik legislativy potřebné k tomu, aby se volné byty nabídly k dlouhodobému nájemnímu bydlení a omezit tak krátkodobé pronájmy ve městech. Cíle sociálního mixu může stát podpořit i drobnou změnou zákona o územním plánování a stavebním řádu, kterou by obcím stát usnadnil prosazovat parametrickou regulaci sociálního bydlení.

Pro úspěšný sociální mix a rozvoj sociálního bydlení je třeba politické vůle, ale také participace obyvatel měst a obcí. Zkušenosti zahraničních sousedů jsou bohaté a pro tvorbu lokálních politik je proto kde se inspirovat. Zákon o sociálním bydlení je jednou (nikoliv však jedinou) z cest, jak nastavit komplexní přístup celému regeneračnímu procesu. Změně situace pomůže i navýšení finančních prostředků na rozvoj sociálního bydlení a alokování financí na cílenou a komplexní regeneraci deprivovaných území.

## VIII. Literatura

- Andersson, R., Bråma, A. & Holmqvist, E. (2010). Counteracting segregation: Swedish policies and experiences. *Housing Studies*, 25(2), 237–256.
- Arbaci, S. & Rae, I. (2012). Mixed-tenure neighbourhoods in London: Policy myth or effective device to alleviate deprivation? *International Journal of Urban and Regional Research*. DOI:10.1111/j.1468-2427.2012.01145.x
- Bacqué, M., Fijalkow, Y., Launay, L. & Vermeersch, S. (2011). Social mix policies in Paris: Discourses, policies and social effects. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 256–73. DOI:10.1111/j.1468-2427.2010.00995.x
- Barton, C., Cromarty, H. & Wilson, W. (21.10.2020). Empty housing (England). Briefing paper number 3012. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn03012/>
- Barvínková, J. (15.5.2009). *Analýza. Úsilí o sociální mix, image a stigmatizace panelových sídlišť. Demografie*. [http://www.demografie.info/?cz\\_detail\\_clanku&artclID=632](http://www.demografie.info/?cz_detail_clanku&artclID=632)
- Baylei, N., Haworth, A., Manzi, T., Paranagamage, P. & Roberts, M. (2006). *Creating and sustaining mixed income communities. A good practice guide*. Chartered institute of housing.
- Becktas, Y. & Taşan-Kok, T. (2019). Love thy neighbor? Remnants of the social-mix policy in the Kolenkit neighborhood, Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 743–761. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09729-5>
- Bešťáková, V. (2012). *Bydlení seniorů v kontextu stárnutí populace: Cohousing a senior cohousing*. [Disertační práce, fakulta architektury, ČVUT].
- CECODHAS (2013). *Study on financing of social housing in 6 European countries. Final report*. CECODHAS Housing Europe Observatory.
- Cunningham, N. (2016). The Inner Geographies of a Migrant Gateway: Mapping the Built Environment and the Dynamics of Caribbean Mobility in Manchester, 1951.... *Social Science History*. DOI: 10.1017/ssh.2015.82
- Deas, I., Wong, C., Robson, B. & Bradford, M. (2003): Measuring Neighbourhood deprivation: A Critique of the Index of Multiple Deprivation. *Environment and planning C government and policy*, 21 (6), 883-903. DOI:10.1068/c0240
- Dekker, K. & Bolt, G. (2005). Social cohesion in post-war estates in The Netherlands: Differences between socioeconomic and ethnic groups. *Urban studies*, 42 (13). DOI:10.1080/00420980500380360
- Deloitte (2021). *Analýza dostupného bydlení*. Nepublikovaná verze.
- Dolezelová, L. & Vejchodská, E. (2018). Mnichovský model: Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území. *Urbanismus a územní rozvoj*, 21 (3), 22-26.
- Final sustainability appraisal report (2007). *Guide to development in Manchester supplementary planning document and planning guidance and relevant UDP policies*. [https://www.manchester.gov.uk/info/200074/planning/1528/the\\_guide\\_to\\_development\\_in\\_manchester](https://www.manchester.gov.uk/info/200074/planning/1528/the_guide_to_development_in_manchester)

- Friesenecker, M. & Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The Socio-Spatial Effects of Inclusionary and Exclusionary Mechanisms of Housing Provision. *Social Inclusion*, 9(2), 77–90. DOI:10.17645/si.v9i2.3837
- Friesenecker, M. (15.12.2021). Emailová komunikace s Tereza Dvořáková na téma pravidel přidělování bytů ve Vídni. Univerzita ve Vídni.
- Harding, A., Kyng, E., Perry, B. & Puglisi, M. (2002). *Hulme: Ten years on*. University of Salford, Manchester. SURF Centre.
- Hladká, M. (2018). Současný stav financování sociálního bydlení. ANNO ČR.  
<http://anno-cr.cz/wp-content/uploads/2018/08/Marie-Hladk%C3%A1-Sou%C4%8Dasn%C3%BD-stav-financov%C3%A1n%C3%AD-soci%C3%A1ln%C3%ADho-bydlen%C3%AD.pdf>
- Housing Europe (2017). *The State of Housing in the EU*.  
<https://www.housingeurope.eu/resource-1001/a-state-of-housing-map-of-europe>
- Housing Europe (2020): *Definition of an Access to Social and Affordable Housing in Europe. Housing Europe Report for the European Investment Bank*.
- IZA – institut pro výzkumné práce (2013). *Sociální bydlení v EU*. Generální ředitelství pro vnitřní politiku, Evropský parlament.  
<https://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/socialni-bydleni-v-eu.pdf>
- Jirásek, P. (2014). *Územní plánování*. Fakulta životního prostředí, UJEP.  
[http://envimod.fzp.ujep.cz/sites/default/files/skripta/45e\\_final\\_tisk.pdf](http://envimod.fzp.ujep.cz/sites/default/files/skripta/45e_final_tisk.pdf)
- Juul-Sandberg, J. (2014). National report on Denmark. In: *TENLAW, Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, s. 1–134.
- Kašpárek, J. (27.9.2018). *Řídit město jako Němci: Klíčem je sociální bydlení a plánování*, Deník referendum.  
<https://denikreferendum.cz/clanek/28353-ridit-mesto-jako-nemci-klicem-je-socialni-bydleni-a-planovani>
- Kettunen, H. & Ronavaara, H. (2020). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing studies*. DOI: 10.1080/02673037.2020.1769564
- Klamt, M. (2021): *Bytová politika Mnichova. Strategie a nástroje finančně dostupného bydlení*. Masarykova demokratická akademie.  
[https://masarykovaakademie.cz/wp-content/uploads/190531\\_BytovaPolitika\\_Mnichov\\_web\\_final.pdf](https://masarykovaakademie.cz/wp-content/uploads/190531_BytovaPolitika_Mnichov_web_final.pdf)
- Klamt, M. (28. dubna 2017). *Rich vs. poor vs. middle class. Housing as a matter of urban democracy*. Principy územního plánování evropských měst II. Praha. <https://slideslive.com/38900838/bydleni-v-mnichove?ref=speaker-5658-latest>
- Klokočka, J. (20.10.2017). *Člověk a prostor*. Principy územního plánování evropských měst II. Praha.  
<https://slideslive.com/38903252/jiri-klocockacz?ref=recommended>
- Kohout, M., Tichý, D., Tittl, F., Kubánková, J. & Doležalová, Š. (2016). *Sídliště, jak dál?* ČVUT.
- Landeshauptstadt München (2021). *Brochure. Sozialgerechte Bodennutzung*.  
<https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html>

- Landeshauptstadt München (26.7.2017). *Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom*. <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:832b8345-e0eb-4e3d-a637-dfb341296b0c/Verfahrensgrunds%c3%a4tze%20neu.pdf>
- Ludwig, M. (2017). Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien. Das BDB – Jahrbuch 2017 "Qualitätvoll und preiswert wohnen".  
<https://www.baumeister-online.de/service/publikationen/jahrbuecher-des-bdb/>
- Manchester city council (2006). *Manchester Guide to Development*.  
[https://www.manchester.gov.uk/downloads/download/644/guide\\_to\\_development\\_in\\_manchester\\_-\\_supplementary\\_planning\\_document\\_and\\_planning\\_guidance\\_spd](https://www.manchester.gov.uk/downloads/download/644/guide_to_development_in_manchester_-_supplementary_planning_document_and_planning_guidance_spd)
- Ministerstvo práce a sociálních věcí (2015). *Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015–2025*.  
<https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí (2019). *Zpráva o naplňování koncepce sociálního bydlení za rok 2019*.  
<https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>
- Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Policy statement on rents for social housing*.  
[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/781746/Policy\\_Statement.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/781746/Policy_Statement.pdf)
- Musil, J. (1985). *Lidé a sídliště*. Svoboda.
- National housing federation (říjen, 2017). *Research briefing: Public expenditure on housing: the shift from capital spend to housing allowances. A European trend?* [http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/public\\_spending\\_housing\\_europe\\_uk\\_briefing.pdf](http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/public_spending_housing_europe_uk_briefing.pdf)
- Parlamentní institut, Krausová, M., Smetanková, D. & Vlha, J. (2019). *Dostupné bydlení v Evropě*. Srovnávací studie č. 5.384
- Richard Mooyman (6.1.2021). *Kolenkitbuurt is opgeknapt, maar de zorgen blijven groot*. De Westkrant.  
<https://www.dewestkrant.nl/kolenkitbuurt-is-opgeknapt-maar-de-zorgen-blijven-groot/>
- Schmid, CH. U. (2015). *TENLAW, Tenancy Law and Housing Policy in the EU*.  
<https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe>
- Sýkora, L. (2019): *Pilotní ověření Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace v obcích ČR*. Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova.
- Tieskens, K. (2013). *Displacement or forced relocation? A comparative analysis, following the relocations after urban restructuring in Amsterdam and Gainesville, Florida*. [Dissertation], University of Amsterdam.
- Tieskens, K. T. & Musterd, S. (2013). *Displacement and urban restructuring in Amsterdam; following relocations after demolition of social housing*. *Urban research and practice*, 6 (2), 194-210.  
DOI:10.1080/17535069.2013.808432
- van Kempen, R. & Bolt, G. (2009). *Dispersal patterns of households who are forced to move: Desegregation by demolition: A case study of Dutch cities*. *Housing studies*, 35 (2), s. 159–180. DOI: 10.1080/02673030903561834
- van Kempen, R. & Bolt, G. (2009). *Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24, 457–475.

**Webové stránky:**

<https://www.academyofurbanism.org.uk/tag/great-neighbourhood-award/>

<https://allcharts.info/the-netherlands/>

Crescents, fotografie,

<https://municipaldreams.wordpress.com/2014/03/11/the-hulme-crescents-manchester-a-british-bantustan/>

Greg Holmes Photography, návrh Mecanoo Arquitecten.

<https://www.mecanoo.nl/Projects/project/169/Hulme-Living-Leaf-Street-Housing>

<http://cascoland.com/projects/cascoland-kolenkit/#/>

<http://gpvvauxenvelin.org/>

<http://www.urhahn.com/en/kolenkit-neighbourhood-amsterdam/>

<https://branchenbuch.portal.muenchen.de/mhp/1044/>

<https://gesetze.berlin.de/bsbe>

<https://www.geurst-schulze.nl/>

<https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2019>

<https://www.heddes.nl/projecten/de-dichters-kolenkitbuurt/>

<https://www.homesforchange.co.uk/>

[www.panelaci.cz](http://www.panelaci.cz)

<https://www.pv-muenchen.de/leistungen/verbandskommunikation/publikationen/handreichung-sozialgerechte-bodennutzung>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/betere-verdeling-van-betaalbare-huurwoningen>

[https://www.socialni-zaclenovani.cz/index\\_socialniho\\_vyloucení/](https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucení/)

<https://www.thebiglifegroup.com/>

<https://www.vanro2ijlandscapearchitecture.com/>

[www.energy-innovation-austria.at](http://www.energy-innovation-austria.at)

<https://www.z-arts.org/>

#### **Fondy:**

Landsbyggefonden <https://lbf.dk/>

Wohnfonds\_Wien <https://www.wohnfonds.wien.at/>

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine [www.anru.fr](http://www.anru.fr)

#### **Zákony, předpisy:**

Baugesetzbuch, BauGB (2017), stavební zákon.

[http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal\\_nrw.cgi?t=161659495387361996&xid=139663,1](http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?t=161659495387361996&xid=139663,1)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), zákon o nájemním právu.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), spolkový zákon o neziskovém bydlení – WGG.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>

Council Tax (obecní daň), <https://www.gov.uk/council-tax>

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZWEVG)

vom 19. Dezember 2013, zákon o zákazu zpronevěry bytového majetku. [https://www.landesrecht-](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&psml=bsbawueprod.psml&max=true)

[bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&psml=bsbawueprod.psml&max=true](https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-WoZwEntfrGBWrahmen&psml=bsbawueprod.psml&max=true)

Housing and Regeneration Act (2008), zákon o bydlení a regeneraci.

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>

*Leegstandwet*, zákon o regulaci krátkodobých pronájmů.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>

*Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (2000)*, zákon týkající se solidarity a obnovy měst. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000207538/>

*Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (2007)*, zákon zavedení vymahatelného práva na bydlení a provádění různých opatření ve prospěch sociální soudržnosti.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000271094/>

*Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (zákon o orientaci měst)*.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000353814/>

*Housing Act 1985 (zákon umožňující koupi bytu do osobního vlastnictví)*.

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/v/crossheading/the-right-to-buy>

*Taxes sur les logements vacants (nařízení daní)*.

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv>

*Town and Country Plannig Act (1990)*, zákon o územním plánování.

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>

*Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (1.1.2022)*, zákon o limitech nájmu a příjmů.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0014315/2022-01-01>

*Wiener Wohnbauförderungs – und Wohnhaussanierungsgesetz, WWFSG 1989 (květen, 2021)*.

[http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A\\_2021\\_WWFSG\\_Buch.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A_2021_WWFSG_Buch.pdf)

*Woningweg (1991)*, regulace poskytovatelů sociálního bydlení.

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2022-01-01>

*Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu.*

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

*Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau – und Familienheimgesetz – II. WoBauG) (1994)*, druhý zákon o bydlení. [http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal\\_nrw.cgi?xid=139813,1](http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?xid=139813,1)