

Dostupné bydlení

Martina Sieber

1.10.2025

Ministerstvo financí
České republiky



Parametry bytového projektu

- Proč chtějí lidé na daném území žít?
- Management dotační politiky
- Personálního obsazení úřadů
- Vhodné pozemky pro bydlení (musí být!!!, kde jsou?)
- Poptávka – definice politiky bydlení – struktury nutného bytového fondu
- Klíčové parametry poptávky –
 - Kdo je cílová skupina
 - Velikost cílové skupiny (v horizontu 10 let)
 - Byty nebo rodinné domy
 - Rozpočtová omezení cílové skupiny
 - Preference cílové skupiny – velikost a další parametry bytových jednotek/domů
 - Požadované služby v území



Poskytovaná podpora

- Pozemky
- Finanční zdroje



Možnosti realizace záměru výstavby a provozu bytového domu

Základní faktory rozhodování

- Forma bydlení, kde rozlišujeme nájemní bydlení a družstevní bydlení
- Vlastnictví objektu, a to nejen po dostavbě, ale v dlouhodobém horizont
- Míry zapojení jednotlivých účastníků při realizaci a provozu objektu

Nájemní bydlení

- Tradiční způsob veřejných zakázek
- D&B – Design and Build
- PPP

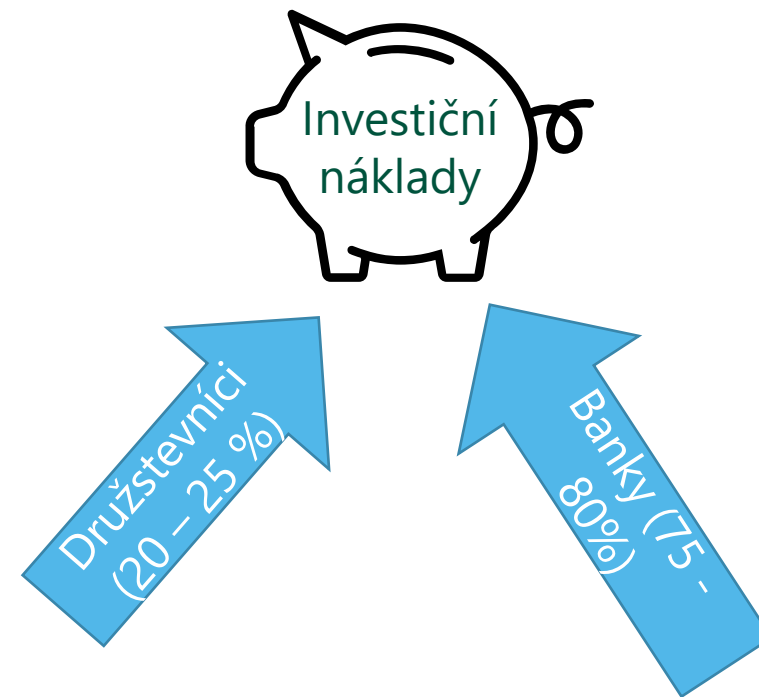
Družstevní bydlení

- Družstevní bydlení s právem stavby
- Družstevní bydlení s vložení pozemku
- Družstevní bydlení s prodejem pozemku



Družstevní bydlení

- „**Vlastnické bydlení**“
- **Veřejná soutěž** - vhodný partner/dodavatel
- **Byty do vlastnictví družstva.**
- **Družstevník** – fyzická osoba splňující definované předpoklady.
- **Manažer projektu – dodavatel**
- Město - **nebydlící člen**



Družstevního bydlení



Výhody	Nevýhody
Možnost definovat podmínky spolupráce	Administrativně náročná příprava projektu
Společná motivace členů družstva (obyvatel bytů) a družstva (vč. města) k řešení problémů	Členské uspořádání – každý člen má sílu pouze jednoho hlasu
Vyšší participace obyvatel na rozvoji komunity	Není garance dlouhodobé udržitelnosti – o nutných reinvesticích se musí domluvit členové družstva
	Vyšší úroveň nájemného
	Jednorázová podpora jedné skupiny obyvatel, kteří si po splacení počáteční investice mohou převést byty do osobního vlastnictví

Závěry

- Tradice
- Komunitní funkce
- Výběr obyvatel dle preferencí města???



Varianty družstevního bydlení

Základní odlišnost variant je v **poskytnutí městských pozemků** ve prospěch družstva.

1. Družstevní bydlení **s právem stavby pozemku**
2. Družstevní bydlení **s vkladem pozemku**
3. Družstevní bydlení **s prodejem pozemku**



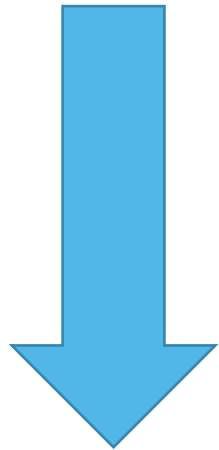
Varianty družstevního bydlení



Rozdíl v jednotlivých variantách je především ve **finanční náročnosti** pro členy družstva v jednotlivých fázích života projektu a **načasování** toho, kdy se za pozemek platí.



Srovnání na základě náročnosti pro město



- Odprodej pozemků developerovi
- Družstevní bydlení – prodej pozemku
- Družstevní bydlení – pacht pozemku
- Družstevní bydlení – vklad pozemku
- Design and Build
- Vlastní výstavba města



Srovnání na základě ceny bydlení pro uživatele bytu

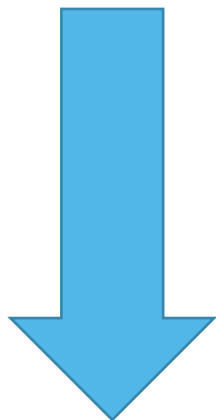


- Družstevní bydlení – vklad pozemku
- Družstevní bydlení – pacht pozemku
- Družstevní bydlení – prodej pozemku

Pozn.: optikou výše aktuálního měsíčního nájemného / fixních měsíčních plateb spojených s užíváním bytu



Srovnání na základě potenciálu v daném modelu řídit bytovou politiku



- Družstevní bydlení – vklad pozemku
- Družstevní bydlení – pacht pozemku
- Družstevní bydlení – prodej pozemku
- Design and Build
- Vlastní výstavba města
- Odprodej pozemků developerovi



Nezbytné strategické kroky!



Pro zajímavost – cenová mapa

[Interaktivní cenová mapa | Ministerstvo financí ČR \(mfcr.cz\)](https://mfcr.cz)

