

Spoluúčast investorů v území v kontextu dostupného bydlení

Investor Participation in Urban Development in the Context of Affordable Housing

Sandra Bešťáková

Abstract:

The article focuses on the issue of investor participation in spatial development as a potential partial contribution to addressing the current socio-economic problem of housing unaffordability in the Czech Republic. Rising real estate prices, limited housing supply, and intensive urbanization have resulted in significant social inequalities and increased pressures on public budgets. The concept of investor participation, based on a balanced partnership between the public sector and private developers, aims to equitably distribute the costs associated with public infrastructure necessitated by new construction projects. Methodologically, the paper is grounded in a theoretical literature review, comparative analysis of investor participation methodologies implemented by Czech municipalities, and quantitative analysis of secondary data, particularly focusing on the relationship between housing prices and household incomes. Furthermore, the paper examines specific projects realized according to the Prague methodology of investor participation, highlighting certain shortcomings in the current implementation of this instrument, notably the absence of mandatory affordable housing quotas in developer-led projects. The findings indicate that although investor participation methodologies represent a significant step towards a fairer distribution of costs between investors and public authorities, their current form is insufficiently effective in addressing the long-term challenge of housing unaffordability. Drawing on international experiences, the conclusion recommends implementing obligatory minimum quotas for social or affordable housing units within all larger-scale development projects. Such a policy adjustment could substantially improve housing affordability, consequently alleviating the socio-economic impacts of the ongoing housing crisis.

Keywords:

Affordable housing, Urban planning, Investor participation, Housing crisis, Sustainable development

BEŠŤÁKOVÁ, Sandra (2025). Spoluúčast investorů v území v kontextu dostupného bydlení. In: KUGL, Jiří, ed. *Člověk, stavba a územní plánování 18*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 196–209. ISBN 978-80-01-07472-5. ISSN 2336-7687. Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uvedte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs>

1 Úvod

Dostupnost bydlení se v současnosti stala jedním ze zásadních socioekonomických problémů městského rozvoje, zejména v kontextu rostoucí urbanizace, financionalizace bydlení a omezené nabídky bytového fondu. Vysoké ceny nemovitostí v metropolitních oblastech ztěžují přístup k vlastnickému i nájemnímu bydlení, což vede k prohlubování sociálních nerovností a nutnosti intervence veřejného sektoru. Jedním z potenciálních nástrojů, který by mohl částečně přispět k řešení této situace je koncept spoluúčasti investorů na rozvoji veřejné infrastruktury, který usiluje o spravedlivější rozdělení nákladů mezi veřejnou správu a soukromé developery. Tento přístup je založen na principech vyváženého partnerství mezi městy a investory, přičemž klade důraz na udržitelnost rozvoje a posílení veřejného zájmu.

Hlavním cílem tohoto příspěvku je analyzovat metodiky spoluúčasti investorů v územním rozvoji v České republice a zda mohou mít pozitivní dopad na dostupnost bydlení. Základní výzkumnou otázkou je, do jaké míry mohou mechanismy spoluúčasti investorů přispět ke zmírnění nedostupnosti bydlení a jak efektivně jsou tyto nástroje implementovány v praxi. Příspěvek se rovněž zaměřuje na komparativní analýzu metodických přístupů v různých českých městech a na identifikaci klíčových limitů současné praxe. Hlavní hypotéza spočívá v tom, že systematická spoluúčast investorů, včetně povinného podílu na výstavbě dostupného bydlení, může představovat účinný nástroj ke zlepšení dostupnosti bytového fondu a udržitelnosti městského rozvoje.

Článek nejprve představuje teoretická východiska problematiky dostupnosti bydlení a role soukromého sektoru ve financování veřejné infrastruktury. Následně je diskutován koncept spoluúčasti investorů a jeho aplikace ve vybraných českých městech. Další část se věnuje komparativní analýze metodických přístupů. V závěru jsou shrnuty klíčové poznatky a formulovány doporučení pro optimalizaci regulačních nástrojů s cílem podpořit udržitelný rozvoj a dostupnost bydlení v městských aglomeracích.

2 Metodika

Teoretická část se zabývá konceptem dostupnosti bydlení a rolí soukromého sektoru v jeho financování, zatímco komparativní analýza porovnává metodiky spoluúčasti investorů v různých českých městech (Praha, Brno, Liberec, Pardubice, Jihlava). Deskriptivní analýza mapuje konkrétní příklady projektů realizovaných podle pražské metodiky spoluúčasti investorů, a kvantitativní analýza sekundárních dat se zaměřuje na vztah cen bydlení, příjmů domácností a výdajů za bydlení. Závěrem jsou formulována doporučení pro optimalizaci současných metodik s cílem stanovení povinného minimálního podílu sociálního a dostupného bydlení v developerských projektech, což by mohlo efektivněji řešit problémy s dostupností bydlení v České republice.

Primárními zdroji dat jsou veřejně dostupné dokumenty, jako jsou metodiky spoluúčasti investorů jednotlivých měst, usnesení zastupitelstev, legislativní rámce a další strategické dokumenty. Sekundární data zahrnují statistické údaje o cenové dostupnosti bydlení a zahraniční příklady participace soukromého sektoru na infrastrukturních investicích. Propojení empirických dat s teoretickými východisky, umožňuje komplexnější pohled na problematiku spoluúčasti investorů v území.

Výstup poskytne ucelený přehled o současné praxi spoluúčasti investorů v České republice a nabízí doporučení na úpravu těchto mechanismů s cílem podpořit dostupné bydlení a udržitelný rozvoj městských oblastí.

Určitým omezením je založení informací na veřejně dostupných datech a dokumentech, což může limitovat úplnost některých informací. Rovněž srovnání se zahraničními modely regulace je ovlivněno rozdílnými legislativními a ekonomickými podmínkami, což omezuje jejich přímou aplikovatelnost v českém kontextu.

3 Současná bytová krize a dostupnost bydlení

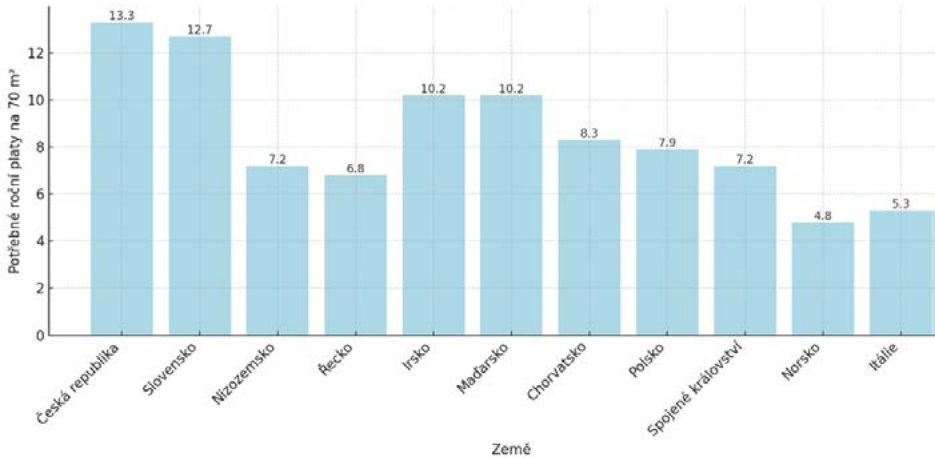
3.1 Analýza cen bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení v jednotlivých zemích a v jejich hlavních městech je odhadována na základě počtu průměrných hrubých ročních platů potřebných k úhradě nákupu standardizovaného nového bytu o rozloze 70 metrů čtverečních v dané zemi, hlavním městě.

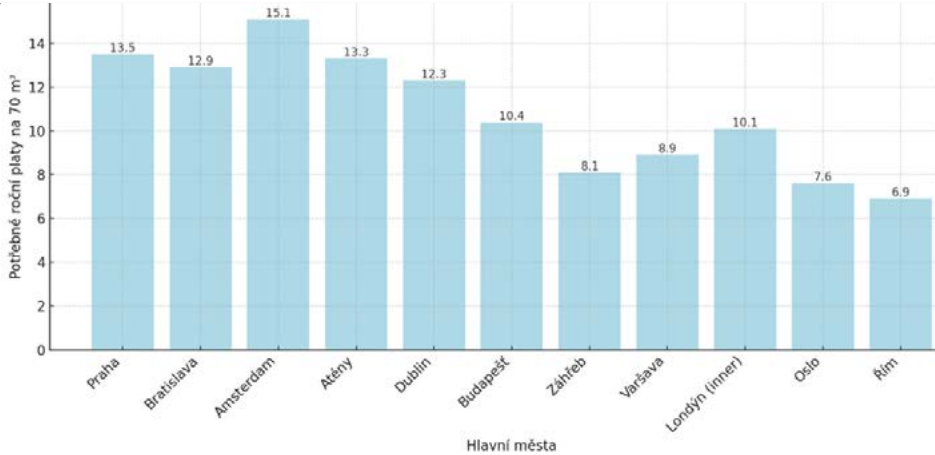
Země	Cena nového bydlení (EUR/m ²)	Potřebné roční platy (70 m ²)	Hlavní město	Cena nového bydlení (EUR/m ²)	Potřebné roční platy (70 m ²)
Česká republika	4 133	13,3	Praha	5 153	13,5
Slovensko	3 107	12,7	Bratislava	3 884	12,9
Nizozemsko	4 266	7,2	Amsterdam	7 850	15,1
Řecko	1 464	6,8	Atény	3 329	13,3
Irsko	3 748	10,2	Dublin	5 001	12,3
Maďarsko	2 605	10,2	Budapešť	3 260	10,4
Chorvatsko	2 246	8,3	Záhřeb	2 684	8,1
Polsko	2220	7,9	Varšava	3 022	8,9
Velká Británie	3 849	7,2	Londýn	8 018	10,1
Norsko	4 056	4,8	Oslo	7 158	7,6
Itálie	2 118	5,3	Řím	3 359	6,9

Tab. 1 – Dostupnost bydlení v zemi Evropy (zdroj: vlastní zpracování, data Deloitte)

Česká republika je mezi 11 zkoumanými zeměmi nejméně dostupnou zemí pro vlastnické bydlení. Nákup nového bytu (70 m²) vyžaduje od Čechů investici odpovídající 13,3 hrubého ročního platu.



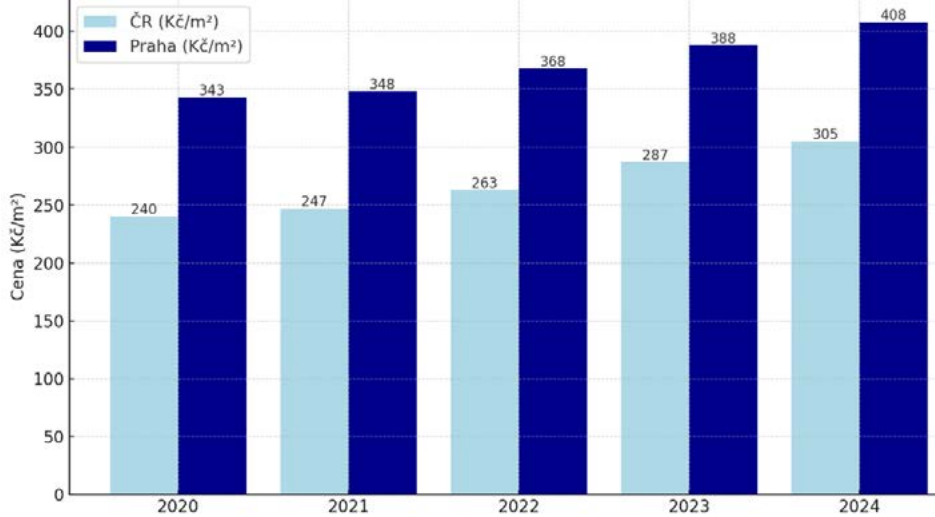
Obr. 1 – Dostupnost bydlení v zemích Evropy (zdroj: vlastní zpracování, data Deloitte)



Obr. 2 – Dostupnost bydlení v hlavních městech (zdroj: vlastní zpracování, data Deloitte)

Graf na obr. č. 2 porovnává dostupnost vlastnického bydlení napříč vybranými evropskými metropolemi, pro které Deloitte Property Index uvádí údaje jak o cenách, tak o mzdách.

V Praze nákup nového bytu (70 m²) vyžaduje od Pražanů investici odpovídající 13,5 průměrného hrubého ročního platu. V Amsterdamu kupující musí našetřit 15,1 průměrných hrubých ročních platů, aby si mohli dovolit průměrně drahý byt. Amsterdam je tedy aktuálně nejméně dostupným městem dle přepočtu dle příjmu a ceny za metr čtvereční. Avšak v Nizozemsku mohou kupující získat hypotéky pokrývající až 100 % hodnoty nemovitosti a využívat daňových výhod, jako je odpočet úroků z hypotéky, což snižuje náklady na vlastnické bydlení. Tyto faktory usnadňují nákup nemovitostí což ukazuje, že hodnocení dostupnosti nemovitostí pouze na základě hrubého příjmu neposkytuje zcela přesný obraz o reálné dostupnosti bydlení. (Deloitte, 2024)



Obr. 3 – Vývoj průměrných nabídkových cen nájmu bytů (zdroj: vlastní zpracování, data Deloitte)

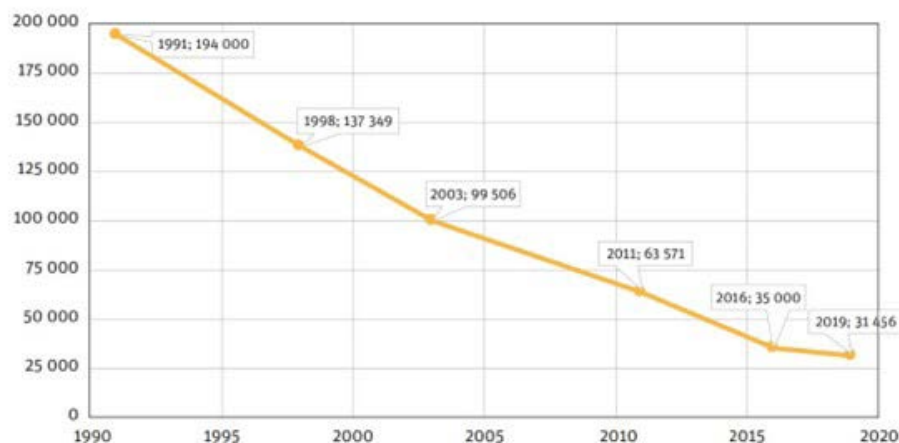
3.2 Dostupné bydlení

Dostupné bydlení je koncept primárně zohledňující ekonomické faktory, přičemž jeho definice se často vztahuje k podílu příjmů domácnosti vynakládaných na bydlení. Za dostupné je považováno bydlení, na které domácnost vynaloží maximálně 30 % svého čistého příjmu.

Hranice 30 % je v ČR také rozhodující pro přidělení příspěvku na bydlení. „Příspěvek na bydlení je dávka, která přispívá osobě/rodině při úhradě nákladů souvisejících s bydlením.“ „Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník bytu, osoba, která byt užívá na základě služebnosti (věcného břemena) nebo nájemce a podnájemce bytu a rovněž vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny a zároveň těchto 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.“ (MPSV, 2024)

V českém kontextu se ukazuje, že tržní dostupnost bydlení je ohrožena především ve velkých městech, kde vysoké ceny nemovitostí, nedostatečná výstavba, financionalizace bydlení a nízký obecní bytový fond způsobují rostoucí zatížení domácností. Úroveň a dostupnost kvalitního bydlení, zejména pro domácnosti se středními a nižšími příjmy, vypovídají o dynamice města a schopnosti reagovat na změny způsobu života společnosti a aktuální potřeby, zájmy obyvatel.

Data zpracovaná v grafu na obr. č. 4 ukazují, že více než polovina dotázaných vynakládá za bydlení více než 26 % svého měsíčního příjmu.



Obr. 4 – Procentuální vyčíslení podílu měsíčního příjmu, který Pražané vynakládají za bydlení, dle dotazníkového šetření Ppm factum 2020 (zdroj: vlastní zpracování, data IPR)

Zásadní úlohu zde hraje veřejná správa, která by měla vytvářet nástroje ke zmírnění tržních selhání, například prostřednictvím regulací či podpor pro výstavbu a správu bytového fondu. Mezi významné iniciativy patří například tvorba fondů rozvoje bydlení, restriktivní zdanění prázdných nemovitostí nebo podpora alternativních forem bydlení, jako je sdílené bydlení. (Arnika, 2024)

3.3 Sociální bydlení

Sociální bydlení je významnou součástí bytové politiky, zaměřenou na zajištění dostupnosti důstojného bydlení pro zranitelné skupiny obyvatel, které nejsou schopny pokrýt své bytové potřeby na volném trhu. Podle Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025 je tento systém založen na propojení bytového fondu, sociální práce

a finančních nástrojů. Sociální bydlení zahrnuje krizové bydlení, sociální byty a dostupné byty, přičemž cílem je minimalizovat riziko sociálního vyloučení a podpořit integraci do společnosti. (MPSV, 2024)

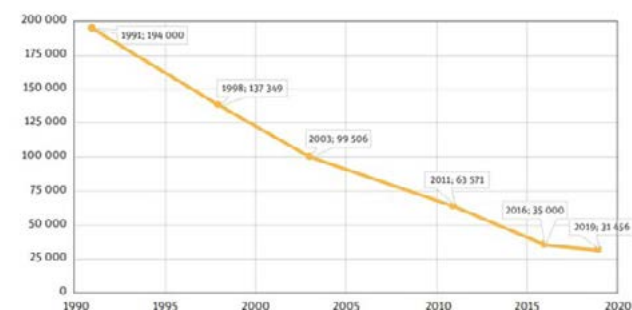
3.3.1 Cílové skupiny a rozsah problému

Systém sociálního bydlení je určen zejména pro osoby ohrožené ztrátou bydlení, seniory, samoživitele, osoby se zdravotním postižením a další zranitelné skupiny. Jak uvádí Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (2021), důsledkem nedostatku sociálních bytů jsou často nepřiměřeně vysoké náklady domácností na bydlení, což zhoršuje jejich celkovou ekonomickou situaci a kvalitu života.

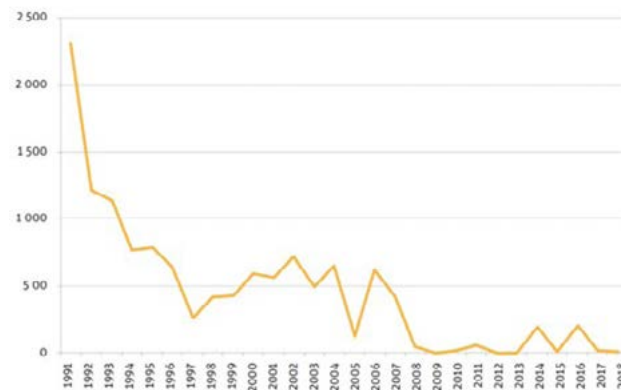
3.3.2 Důvody nedostatku sociálního bydlení

Jednou z hlavních překážek rozvoje sociálního bydlení je historická privatizace bytového fondu v 90. letech, která výrazně snížila podíl obecních bytů na celkovém bytovém fondu. Dále autoři poukazují na stávající právní a administrativní bariéry, včetně nedostatečné legislativní úpravy, ztěžující obcím realizaci výstavby sociálního bydlení. (MPSV, IPR, 2024)

Graf na obr. č. 5 ukazuje rapidní pokles počtu obecních bytů v Praze od roku 1990.



Obr. 5 – Vývoj počtu obecních bytů v Praze (zdroj: vlastní zpracování, data IPR)



Obr. 6 – Počet dokončených obecních bytů v Praze (zdroj: vlastní zpracování, data IPR)

3.3.3 Role obcí a státu

Podle Výsledků šetření obecního bydlení (2023) mají obce hrát podstatnou roli při zajišťování a správě sociálního bydlení. Přes 70 % obcí však považuje svůj bytový

fond za nedostatečný, což zdůrazňuje potřebu větší státní podpory v podobě finančních investic a legislativních změn. (MMR, 2023)

3.3.4 Doporučení pro zlepšení dostupnosti sociálního bydlení

Finanční pobídky a dotace – zvýšení investic do výstavby a rekonstrukce sociálních bytů a poskytování podpor obcím. Optimalizace neobydlených bytů – využití dlouhodobě neobsazených bytů pro sociální účely prostřednictvím daňových a motivačních nástrojů. (MPSV, MMR, 2024)

Jak uvádí Koncepce bydlení ČR 2021+, dlouhodobou vizí je zajistit dostupné, stabilní a udržitelné bydlení pro všechny segmenty společnosti. Sociální bydlení by mělo být součástí širší strategie, která zahrnuje i dostupné nájemní bydlení a podporu družstevní výstavby. Významným prvkem je spolupráce státu, obcí a neziskového sektoru.

3.4 Důsledky nedostupného bydlení

Nedostatek dostupného bydlení patří aktuálně k největším socioekonomickým výzvám. Jedná se o problém většiny velkoměst, tedy i Prahy, kde cenová nedostupnost bydlení dosáhla kritických rozměrů. Důsledky se však odrážejí nejen v kvalitě života občanů, ale také v nákladech, které musí města a stát vynakládat na řešení souvisejících problémů.

Dostupné bydlení není jen otázkou sociální spravedlnosti, ale i ekonomické stability a udržitelnosti. Investice do jeho rozvoje přinášejí pozitivní efekty nejen na úrovni jednotlivců, ale i v širším měřítku společnosti. Města a stát proto musí spojit síly a implementovat komplexní strategie, které zajistí, že bydlení bude dostupné pro všechny socioekonomické skupiny.

3.4.1 Sociální a ekonomické důsledky nedostupného bydlení

Vysoké náklady na bydlení tlačí nízkopříjmové domácnosti do finanční tísně, což často vede k zadlužení, ztrátě bydlení a nárůstu bezdomovectví. (Arnika, MPSV 2024) Náklady na sociální dávky, například příspěvky na bydlení, se tak významně zvyšují. V roce 2023 tvořily výdaje na tyto dávky významnou část státního rozpočtu, přičemž jejich efektivita byla omezena nedostatkem dostupných bytových jednotek. (MPSV, IPR, 2024)

Nedostatek dostupného bydlení zvyšuje tlak na veřejné služby. Roste poptávka po azylových domech a dalších krizových opatřeních, které jsou finančně náročné na provoz a údržbu. Vysoké náklady jsou spojeny i s řešením negativních důsledků, jako je zdravotní péče pro osoby bez domova či náklady na bezpečnost v oblastech se zvýšenou mírou sociálního vyloučení. (MMR, 2023)

Analýzy ukazují, že investice do výstavby dostupného bydlení mají dlouhodobý pozitivní ekonomický dopad. Přímé veřejné výdaje na stavbu bytů jsou nižší než následné náklady spojené s řešením důsledků nedostupnosti bydlení, jako je rostoucí nezaměstnanost či výdaje na sociální dávky. (Arnika, 2024, MMR, 2021)

Příklady z OECD (Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj) ukazují, že efektivní fiskální politiky zaměřené na regulaci trhu s bydlením mohou přinést pozitivní výsledky. Daňové pobídky na aktivaci neobydlených bytů, regulace cen nájmu či investice do sociálního bydlení patří mezi významná opatření, která pomohla snížit výdaje na řešení krizí bydlení v zahraničí. (MMR, 2024)

3.4.2 Strategické plánování v oblasti bydlení

Strategie zaměřené na podporu výstavby dostupného bydlení zahrnují legislativní změny, dotace obcím a spolupráci s developery. Města by měla klást důraz na rozvoj obecního bytového fondu a podporu udržitelného urbanismu, což umožní dlouhodobě stabilizovat náklady na bydlení. (IPR, MMR, 2024)

Strategické plánování je nezbytným nástrojem pro formulaci dlouhodobých cílů v oblasti bydlení. V České republice jsou významným dokumentem Koncepce bydlení

ČR 2021+ a Strategie rozvoje bydlení hl. m. Prahy. Tyto dokumenty definují cíle jako dostupnost, stabilitu a udržitelnost bydlení. Prioritami jsou podpora výstavby nových bytů, regenerace obecního bytového fondu a zvyšování energetické účinnosti budov. (IPR, 2024)

Vize formulované v těchto strategiích zahrnují:

- Dostupné bydlení pro všechny sociální skupiny – posilování veřejné bytové výstavby a podpora nájemního bydlení.
- Udržitelnost bydlení – integrace environmentálních cílů, jako je snižování energetické náročnosti bytového fondu.
- Atraktivní bydlení na území celého města
- Podpora spolupráce veřejného a soukromého sektoru – zapojení developerů do výstavby dostupného bydlení za podmínek regulovaných veřejným sektorem. (IPR, 2024)

3.4.3 Regulační nástroje a jejich dopady

Regulace trhu s bydlením představuje zásadní mechanismus, jehož cílem je zajistit dostupné a kvalitní bydlení pro všechny vrstvy společnosti. Tento cíl je obvykle realizován prostřednictvím souboru legislativních opatření, územního plánování a daňových politik, které ovlivňují fungování trhu s nemovitostmi. Regulace se zaměřuje nejen na zmírnění tržních nerovností, ale také na zvýšení stability a předvídatelnosti trhu, přičemž současně reaguje na problémy spojené se spekulativním vlastnictvím a nedostatečným využitím bytového fondu.

3.4.4 Základní principy regulace bydlení

Regulační nástroje lze rozdělit do několika oblastí:

- Územní plán s regulačními prvky

Dostupnost a kvalitu bydlení můžeme ovlivnit tím, že budeme regulovat jeho strukturu, typologii i kapacitu. Regulace území spojená s územním plánem ovlivňuje urbanistickou a architektonickou kvalitu lokality, tím že omezuje vznik monofunkčních a sociálně nedostatečně diverzifikovaných území a přispívá k tomu, aby nedocházelo k vytváření sociálně vyloučených lokalit.

- Daňové nástroje

Restriktivní zdanění nevyužívaných prázdných bytů je zdanění rezidenčních nemovitostí, které nejsou využívány k bydlení déle, než stanoví místní regulace. Zavedení daní na nevyužívané byty motivuje vlastníky k jejich pronájmu, což může zvýšit nabídku bydlení na trhu. Sekundárním efektem je eliminace negativních dopadů, které prázdné nemovitosti mohou mít na ekonomickou a sociální udržitelnost lokalit.

Zdanění druhé a další nemovitosti je variantou, jak omezit financionalizaci bydlení v prosperujících metropolích, kde funkce bydlení jako investičního nástroje převážila nad jeho funkcí sociální. Jedná se o výrazně vyšší zdanění druhé a další nemovitosti se záměrem snížení cen rezidenčních nemovitostí a restrukturalizace trhu ve prospěch ekonomicky a sociálně udržitelnější a diverzifikovanější bytové výstavby.

Příkladem mohou být modely regulace z jiných zemí, které se osvědčily v různých ekonomických a legislativních podmínkách: Daň z neobydlených bytů (Vancouver, Kanada) – cílem je snížit počet prázdných nemovitostí a motivovat vlastníky k jejich pronájmu. Nebo povinné využití neobydlených nemovitostí (Berlín, Německo) – nástroje nařízení mohou zajistit aktivaci nevyužívaných bytů pro sociální účely. (Arnika, 2024)

- Regulace sdílených ubytovacích služeb

Služby jako je např. Airbnb oslabují trh s bydlením, neboť část bytů, které by mohly sloužit k dlouhodobému pronájmu, je odkloněna k poskytování krátkodobého ubytování. Regulace tohoto fenoménu se liší mezi jednotlivými státy i městy. Mezi aplikovaná opatření patří omezení počtu pronajímaných pokojů, stanovení maximální délky pronájmu či zavedení poplatků z pobytu. V České republice byla například zavedena

jen povinnost odvádět poplatky za ubytování a živnostenské úřady získaly pravomoc požadovat informace o nabízených jednotkách.

- Podpora obcím a inovativní formy bydlení

Nedostatečná podpora obcí při výstavbě obecního bydlení zůstává v České republice významným problémem. Řešením je posílení spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem a podpora inovativních forem bydlení, jako jsou družstevní bydlení nebo komunitní bydlení.

Zlepšení situace na trhu s bydlením vyžaduje důslednou implementaci regulačních nástrojů, posílení spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem a podporu udržitelných forem bydlení. Tato opatření mohou přispět k vyváženějšímu a sociálně inkluzivnímu trhu s bydlením.

4 Spoluúčast investorů v území

Návodem k částečnému řešení negativních externalit z nové developerské výstavby, které plynou z finančního zatížení z nově vznikající výstavby pro město, či městskou část, by měly být zásady spolupráce, či metodika spoluúčasti investorů v jednotlivých městech.

Spoluúčast investorů v území je založena na principu sdílení nákladů na veřejnou infrastrukturu mezi městem a soukromými investory, kteří profitují z výstavby a změn v územním plánu, zejména v případech navýšení hrubé podlažní plochy (HPP). Cílem tohoto přístupu je zajistit spravedlivý a transparentní příspěvek investorů na zvýšené náklady, které plynou z urbanistického rozvoje. Definované zásady a pravidla mají zajistit předvídatelnost a rovnoprávnost při jednání mezi městem, či městskými částmi a investory. Podstatnou součástí je smlouva o spolupráci, uzavíraná mezi investorem a městem, či městskou částí. Cílem této smlouvy je upravit podmínky a závazky spojené s rozvojem infrastruktury, které mají být v souladu s potřebami města, i s odpovědností investora.

Přestože zásady spolupráce nemají právně závazný charakter a spolupráce s městem je pro investora dobrovolná, poskytují jasný a doporučený rámec pro obě strany. Stanovením jednotlivých a transparentních podmínek přináší město investorům větší jistotu v průběhu plánovacího procesu a zajišťuje, že přístup k dohodám a změnám v územním plánu probíhá za nediskriminačních podmínek. Tento rámec zároveň podporuje veřejný zájem na udržitelném a dlouhodobě udržitelném rozvoji městských oblastí.

Např. v Praze již před vznikem Metodiky spoluúčasti investorů, existovaly dohody mezi investory a městskými částmi o příspěvcích na vzniklé externality z nové výstavby, avšak nebyla nastavena jednotná pravidla, která by tyto příspěvky sjednocovala.

Jednotné zásady v rámci města, poskytují investorům jistotu ohledně požadavků města a městských částí na spolupráci při rozvoji infrastruktury. Investoři tak mohou lépe plánovat své záměry s vědomím, jaké závazky na ně budou kladeny. Současně tento přístup přináší snížení rizik a urychlení schvalovacích procesů. Pro město to znamená možnost efektivněji řídit rozvoj a zajistit, že z nových projektů bude, alespoň částečně zajištěna i veřejná infrastruktura. Tento přístup rovněž přispívá k rovnováze mezi soukromými a veřejnými zájmy a posiluje partnerství mezi městem a investory. Spoluúčast investorů je důležitým nástrojem pro udržitelný rozvoj městské infrastruktury. Tento systém umožňuje městu efektivně plánovat a řídit urbanistický rozvoj, zatímco investoři mají jasně definované podmínky pro své příspěvky a povinnosti, což snižuje nejistotu a rizika při realizaci jejich projektů.

4.1 Způsoby plnění investora a jeho formy

Jsou definována pravidla pro započítání veřejného plnění, kdy je možné započíst příspěvek na občanské a rekreační vybavení, dopravní a technickou infrastrukturu

a veřejná prostranství (např. náměstí nebo parky), pokud jsou tyto investice nad rámec základní infrastruktury nezbytné pro samotný investiční záměr.

Započítatelné plnění zahrnuje investice do infrastruktury, které přinášejí přímý prospěch komunitě, jako jsou veřejné budovy, parky nebo školská zařízení. Tyto příspěvky se mohou vztahovat na veřejné a rekreační vybavení, které přesahuje požadavky nezbytné infrastruktury. Nezapočítatelné plnění zahrnuje prvky, které slouží přímo investičnímu záměru, jako je základní technická infrastruktura, bez které by projekt nemohl být realizován.

Investor může plnit své závazky vůči městu několika možnými formami, a to buď finančním příspěvkem, nebo nefinančními způsoby, které mohou zahrnovat přímé realizace, převody pozemků či vyhrazení kapacity pro veřejné účely. Mezi hlavní způsoby patří: Finanční plnění, převod pozemků, realizace, samostatná projektová dokumentace, architektonická soutěž, vyhrazená kapacita, provoz a údržba veřejného prostranství, závazek nedočerpání kapacity a podporované bydlení.

Každý z uvedených způsobů má specifické požadavky a podmínky, které jsou podrobně definovány ve smlouvě o spolupráci. Tento přístup umožňuje flexibilní využití příspěvku investora s ohledem na aktuální potřeby městské části nebo širšího metropolitního území.

Zajištění a vymahatelnost plnění ze strany investora je zajištěno smlouvou o spolupráci, která zahrnuje závazné podmínky, termíny a případné sankce za nedodržení smluvních povinností. Umožňuje jasně stanovit povinnosti investora a města a může zahrnovat například finanční záruky nebo zákaz zatížení pozemků zástavním právem. Právní závazky investora mohou být také podpořeny ručením nebo předkupním právem.

4.2 Porovnání zásad spoluúčasti investorů v území ve městech ČR

Některá z měst v České republice již mají svoje vlastní postupy a dokumenty se zásadami pro spolupráci investorů v území. Níže můžeme vidět v tabulce č.2 srovnání metodik ve větších městech České republiky.

Město	Jihlava	Pardubice	Praha	Liberec	Brno
Název dokumentu	Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy	Zásady statutárního města Pardubice pro spolupráci s investory	Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy	Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory	Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna
Datum vzniku	2022	2022	2022	2021	2021
Nefinanční plnění	Výstavba infrastruktury (silnice, kanalizace), poskytnutí pozemků	Realizace veřejných staveb, přímá výstavba dopravní či technické infrastruktury	Výstavba bytů, rekreační plochy, občanská vybavenost, veřejná prostranství	Výstavba technické infrastruktury, pozemky pro veřejné účely	Výstavba infrastruktury, organizace architektonických soutěží, rekreační zóny
Finanční plnění	Přímá platba do městského rozpočtu, možnost úhrady konkrétních projektů	Přímý investiční příspěvek, kompenzace za specifické infrastrukturní prvky	Platba do Fondu spoluúčasti investorů, individuální příspěvky na projekty	Platba do Fondu veřejné infrastruktury či jednorázová investice	Přímý příspěvek do městského rozpočtu, nebo na vymezené projekty
Výše plnění	250 Kč/m ² (zastavěné území) 600 Kč/m ² (nezastavěné) 800 Kč/m ²	800 Kč za m ² HPP	926 Kč/m ² (r. 2021 700 Kč/m ²) vynásobeno HPP před změnou ÚP 3042 Kč/m ²	500 Kč /m ² (zastavěné území) 800 Kč /m ² (nezastavěné) a 1200 Kč /m ²	800 Kč za m ² ČPP

Tab. 2 – Srovnání metodik spolupráce investorů v území (Zdroj: vlastní zpracování, data Zásady pro spolupráci jednotlivých měst)

4.3 Uzavřené smlouvy města Prahy dle Metodiky spoluúčasti investorů pro Prahu

Tabulka č. 3 srovnává všechny dohledatelné, prozatím uzavřené smlouvy dle Metodiky spoluúčasti investorů Prahy a shrnuje základní informace o závazcích investorů pro různé projekty a jejich plnění. Pro srovnání ukazuje přepočtený příspěvek na m², který je ale ovlivněn i tím v jakém roce byla smlouva uzavřena, jelikož tarify pro výši plnění se každoročně upravují dle inflace. Data pro tabulkové shrnutí jsou čerpána z dokumentů Usnesení zastupitelstva hl. města Prahy, dostupných online na webu portálu města Prahy.

Lokalita	Investor	Typ změny	Závazky a plnění investora	Usnesení z roku	Změna HPP	Výše plnění (mil.Kč)	Příspěvek (Kč/m ²)
Avia Lemant	Lemant	z produkční na obytná	Finanční plnění, mateřská škola, veřejné prostranství, pobytový park	2022	HPPs:45 539 m ² ΔHPP:47 387 m ² Navrhované: 92 926 m ²	168.29	1 811
Interlov	Passer-in-vest Group	z rekreační na obytná	Výstup z metra, park, tůň, cyklostezka, klubovna, dopravní přivaděč	2022	HPPs:17 905 m ² ΔHPP:73 427 m ² Navrhované: 91 332 m ²	183.98	2 014
Rohan City	Sekyra Group / J & T	ze smíšená na obytná	Finanční a plnění (např. nákup pozemků, veřejná infrastruktura, zelené plochy)	2022	HPPs:213 566 m ² ΔHPP:249 142 m ² Navrhované: 462 708 m ²	802.95	1 735
U Staré cihelny	Finep	z produkční na obytná	Mateřská škola, bytové domy, veřejná promenáda, zelená promenáda	2023	HPPs:34 938 m ² ΔHPP:50 300 m ² Navrhované: 85 238 m ²	167.43	1 964
Šemíkův břeh	Sebre	z rekreační na smíšená	Finanční plnění, veřejné prostranství, park na nábreží Vltavy	2024	HPPs:5 524 m ² ΔHPP:48 606 m ² Navrhované: 54 130 m ²	165.15	3 051
Čechie	Čechie Group	z rekreační na smíšená	Finanční plnění, veřejná vybavenost (školství, zdravotnictví, občanská vybavenost)	2024	HPPs:19 859 m ² ΔHPP:100 759 m ² Navrhované: 120 618 m ²	325.0	2 694

Tab. 3 – Závazky investorů dle metodiky spoluúčasti pro Prahu (Zdroj: vlastní zpracování, data Metodika spoluúčasti investorů)

4.4 Spoluúčast na veřejných výdajích v Evropě

Spoluúčast investora v území na finančním plnění vzniklých externalit z nové výstavby není otázkou jen u nás, ale dle různých metodik spoluúčasti se postupuje i v ostatních evropských městech. Dle přehledu projektů realizovaných dle Metodiky spoluúčasti v Praze, tab. č. 3, je patrné, že většina projektů (kromě jednoho, a to jen částečně), nezahrnuje výstavbu městských, nebo jinak zvýhodněných bytů jako závazek plnění, i přestože metodika variantu nabízí. V kontextu tohoto je zajímavý přehled v tabulce č.4. Přehled ukazuje, že varianta na ukotvení povinného procenta městských, nebo jinak zvýhodněných bytů, je v některých městech běžnou. Zavedení povinného minimálního podílu formy plnění – formou vyhrazené kapacity pro městské byty (metodika pro Prahu tuto variantu nabízí, ale je jen jednou z možností), by přispělo k řešení s problémem nedostupného bydlení, a tedy i ve velké míře ulevilo veřejnému rozpočtu.

Město	Minimální povinný podíl sociálního a dostupného bydlení
Mnichov	30-40 %
Kodaň	Min. 25 %
Bordeaux	Min. 25 %

Tab. 4 – Minimální podíl sociálního a dostupného bydlení (Zdroj: vlastní zpracování, data Deloitte)

4.5 Reflexe a možný vývoj

Zásady spolupráce spoluúčasti investorů v jednotlivých městech představuje krok k uspořádání dosud roztržštěné a nesjednocené praxe spolupráce mezi městem a developery. Navzdory úsilí a jasně stanoveným pravidlům však metodika stále obsahuje mezery, které limitují její potenciál přinést adekvátní kompenzace za společenskou zátěž, jež nové stavební projekty městu způsobují. Výše příspěvků je v mnoha případech nedostatečná, zejména pro velké developerské projekty.

I přesto vzniklé zásady vytváří pro město nové možnosti získávat od investorů prostředky, pozemky, občanskou vybavenost či obecní byty. Avšak z důvodu potřeby vynakládání prostředků na nutné výdaje, školy, komunikace apod. zatím není řešením pro výstavbu tolik potřebných městských bytů, a tedy aspoň částečným řešením problému s bydlením. V budoucnosti by bylo potřeba metodiky pro jednotlivá města upravit tak, aby adekvátně reflektovaly komplexní náklady, které nová výstavba přináší, a přispěly k řešení dlouhodobého nedostatku dostupného bydlení. Návrhem zde může být stanovení minimálního počtu obecních bytů jako závazná forma plnění, ne jako pouze jedna z možností.

Zůstává tedy výzvou, aby se metodika vyvíjela spolu s měnícími se potřebami města, a aby se její zaměření posunulo i směrem k získávání bytů ze soukromých projektů. Pro udržení sociální různorodosti a funkčnosti jednotlivých městských lokalit je tento postup stěžejním. Metodika spoluúčasti je tak prvním krokem k uspořádání vztahů mezi městem a developery, avšak v dlouhodobém horizontu bude vyžadovat revize a aktualizace, které podpoří udržitelný rozvoj a dostupnost bydlení.

5 Závěr

Příspěvek se zabývá problematikou spoluúčasti investorů na rozvoji veřejné infrastruktury v kontextu dostupného bydlení. Cílem bylo analyzovat současné metodiky aplikované v českých městech, zhodnotit jejich efektivitu a identifikovat limity, které brání jejich širšímu využití pro zmírnění bytové krize.

Z analýzy vyplývá několik zjištění: Výše investičních příspěvků se v jednotlivých

městech liší a v mnoha případech neodpovídá reálným nákladům na rozvoj infrastruktury. Problém spoluúčasti investorů jako nástroje pro podporu dostupného bydlení nebyl v českém kontextu dosud plně vyřešen. Zatímco existující metodiky představují krok správným směrem, jejich současná podoba nepřispívá dostatečně k efektivnímu využití tohoto mechanismu pro dlouhodobé řešení bytové krize. Klíčovým nedostatkem zůstává absence povinného podílu dostupného bydlení, který je běžně implementován v zahraničních městech, jako jsou Mnichov, Kodaň nebo Bordeaux. Z hlediska dalšího rozvoje zásad spoluúčasti investorů lze tedy formulovat doporučení pro zavedení minimálního podílu dostupného bydlení – povinná kvóta městských nebo sociálních bytů v rámci nových developerských projektů by mohla významně přispět ke zmírnění bytové krize.

Tento článek poskytl ucelenou analýzu spoluúčasti investorů v českém kontextu a ukázal, že přestože se jedná o perspektivní nástroj, jeho využití pro podporu dostupného bydlení je zatím omezené. Budoucí výzkum by se měl zaměřit na podrobnější analýzu konkrétních developerských projektů a jejich reálných dopadů na ceny a dostupnost bydlení. Další důležitou oblastí výzkumu je komparace s úspěšnými zahraničními modely a identifikace možností jejich implementace v českém legislativním a ekonomickém prostředí.

Závěrem lze konstatovat, že spoluúčast investorů představuje významný nástroj pro financování městského rozvoje, avšak jeho současná podoba dostatečně nepřispívá k efektivnímu využití tohoto mechanismu pro podporu dostupného bydlení.

Literatura

- ARNIKA (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>
- BRNO (2021). Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna [online]. [cit. 23. 2. 2025]. Dostupné z: <https://in.brno.cz/zasady-pro-spolupraci-s-investory-2/>
- DELOITTE (2024). Česká realitní a developerská zpráva [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://deloitte.cz/report/>
- DELOITTE ČESKÁ REPUBLIKA (2021). Spolupráce měst a developerů v Evropě [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: https://www.wedevlop.cz/wpcontent/uploads/2021/03/Deloitte_AD_Planovaci-smlouvy_Stream-prezentace.pdf
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2024). Analýza bytového fondu: Současné trendy a výhledy [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/7c72bb72b049562b70464ebcab12f1c8.pdf>
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2024). Analýza veřejných prostorů: Trendy a návrhy [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/bef82cceb4daf40be992ebbf6dc11d5.pdf>
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2024). Strategie rozvoje bydlení [online]. [cit. 04. 11. 2024]. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf
- JIHLAVA (2022). Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy [online]. [cit. 23. 02. 2025]. Dostupné z: https://www.jihlava.cz/assets/File.ashx?id_org=5967&id_dokumenty=563781
- LIBEREC (2024). Zásady SML pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury-Aktualizace č.2 [online]. [cit. 23. 2. 2025]. Dostupné z: <https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>

- MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ (2016). Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025 [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/577769/Koncepce_socialniho_bydleni_CR.pdf
- MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ (2024). Příspěvek na bydlení [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2021). Dostupnost bydlení v městech ČR [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/9f1b0b9f-937b-41a4-8646-06ecdb4ee5b3/Publikace_CZ-Housing-affordability-inpublication_cz_fin.pdf.aspx?ext=.pdf
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2021). Koncepce bydlení 2021 [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web\(C\)max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)max.pdf.aspx?ext=.pdf)
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2023). Neobydlené byty: Analýza a návrhy řešení [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getmedia/ef940402-53fa-4622-86a0-f981ac65a49f/Neobydlene_byty_online.pdf.aspx?ext=.pdf
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2023). Výsledky šetření: Obecní bydlení 2023 [online]. [cit. 4. 11. 2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getattachment/c77d59d1-044d-4403-a596-a5e68cffac25/Vysledky-setreni-Obecni-bydleni-2023.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>
- PARDUBICE (2022). Zásady statutárního města Pardubice pro spolupráci s investory [online]. [cit. 23. 2. 2025]. Dostupné z: https://pardubice.eu/zasady-pro-spolupraci-s-investory?page_articles=19&page_lost_found=27
- PRAHA (2022). Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy [online]. [cit. 23. 2. 2025]. Dostupné z: https://praha.eu/documents/d/praha/metodika_spoluucasti_investoru_na_3642550

Informace o autorce

Ing. arch. Sandra Bešťáková

Fakulta stavební ČVUT v Praze, Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
sandra.bestakova@gmail.com