



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Rizika a příležitosti modulárního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel

Tematický výzkum

Adam Bedřich a tým odborných expertů OSZ  
Březen 2025



Agentura  
pro sociální začleňování

Dokument vznikl v rámci realizace projektu OPZ+ „Rozvoj systémů pro sociální začleňování\_RSSZ“, reg. č. CZ.03.02.02/00/22\_004/0000366. Projekt je spolufinancovaný z ESF ČR prostřednictvím OPZ+.

**Text konzultovali a na formulaci doporučení se podíleli:** Kristian Holan, Debora Štysová

**Kontakt:**

Adam Bedřich, Oddělení výzkumů a evaluace ([adam.bedrich@mmr.gov.cz](mailto:adam.bedrich@mmr.gov.cz))

Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR

[www.socialni-zaclenovani.cz](http://www.socialni-zaclenovani.cz)

Text neprošel jazykovou korekturou.

## Obsah

Seznam tabulek.....	4
Seznam obrázků .....	4
Seznam zkratk.....	4
Manažerské shrnutí .....	5
Cíle výzkumu.....	8
Metodologie.....	9
Základní popis řešených lokalit.....	10
Charakter modulární stavby –rozdíly mezi tradiční a modulární konstrukcí.....	13
Dosavadní využití modulárních staveb .....	14
Primární faktory .....	16
Funkčnost konkrétních konstrukčních prvků .....	16
Větrání, cirkulace vzduchu a kondenzace .....	16
Tepelná izolace, akumulace a energetická efektivita.....	18
Použité materiály a akustika .....	19
Obsazenost bytů .....	20
Dispozice stavby .....	20
Obložnost a přelidnění .....	21
Životnost vybavení a společných prostor.....	22
Sekundární faktory .....	24
Umístění v rámci obce .....	24
Dostupnost lokality .....	25
Postupy samosprávy v obsazování bytů .....	26
Způsoby obývání .....	27
Paraziti a hlodavci .....	28
Typické problematické situace.....	29
Opravy a servisní situace.....	29
Konformita lokality .....	30
Podmínky dotace SFRB/SFPI .....	31
Vhodnost modulární stavby pro dlouhodobé sociální bydlení .....	33
Doporučení.....	34

Zdroje.....	37
Příloha.....	38

## Seznam tabulek

Tabulka 1 – respondenti výzkumu .....	9
Tabulka 2 – definice přelidněného bytu .....	39

## Seznam obrázků

Obrázek 1 – poloha lokality Poschla v rámci města Vsetín .....	11
Obrázek 2 - poloha lokality Bořenovská v rámci města Holešov .....	11
Obrázek 3 – dům č.p. 2083 Poschla, Vsetín .....	12
Obrázek 4 – domy na ul. Bořenovská, Holešov .....	12
Obrázek 5 – PENB Poschla 2082 .....	38
Obrázek 6 – PENB Bořenovská, Holešov .....	38
Obrázek 7 – sociální bydlení v lokalitě Orechov dvor, Nitra (SK) .....	39
Obrázek 8 – srovnání vlastností různých typů modulárních staveb .....	40

## Seznam zkratk

ASZ – Agentura pro sociální začleňování

ČOV – čistička odpadních vod

DNHS – “do no serious harm” pravidlo *významně nepoškozovat*

KHS – Krajská hygienická stanice

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

NZDM – Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež

OSMISR – Odbor správy majetku, investic a strategického rozvoje

OSPOD – Oddělení sociálně právní ochrany dětí

PENB – Průkaz energetické náročnosti budovy

SFRB/SFPI – Státní fond rozvoje bydlení/Státní fond podpory investic

ÚP – Úřad práce

## Manažerské shrnutí

V tomto výzkumu jsme se zabývali **vlastnostmi konkrétního typu modulárního bydlení a jeho vhodností pro dlouhodobé ubytování sociálně vyloučených skupin obyvatel ohrožených nedostupností bydlení na volném trhu, především Romů**. Zájem zhodnotit konkrétní typ modulární konstrukce, která byla využita při realizacích dvou bytových domů na Poschle ve Vsetíně (2006) a o čtyři roky později v ulici Bořenovská v Holešově (2010), vychází ze Strategie rovnosti, začlenění a participace Romů pro roky 2021-2030.

Pozornost jsme věnovali zhodnocení potenciálu, příležitostí a rizik využití definovaného typu staveb. Zaměřili jsme se jak na prvky přímo související s konstrukčními a technologickými vlastnostmi (primární faktory), tak na ty, které vyplývají z širšího kontextu používání daných staveb (sekundární faktory), které jsme zaznamenali u obou popisovaných realizací. Je nutné zdůraznit, že příčiny mnohých primárních i sekundárních faktorů se podle jednotlivých respondentů lišily – část je spatřovala v nedostatcích vyplývajících ze samé podstaty konstrukce staveb či použitých materiálů, zatímco jiní je dávali do souvislosti s nevhodným způsobem užívání staveb. Tuto neshodu je možné rozřešit pouze **zhotovením objektivního posudku certifikovaným soudním znalcem**.

Z výzkumu plyne, že kombinace faktorů nevýhod popisovaných modulárních staveb, jejich stavebně-technických parametrů, nevhodného užívání a s tím spojené problematické údržby, prostorového odloučení a vysoké koncentrace lidí, vč. dětí nepřináší žádné významné přínosy jejich využití pro účely dlouhodobého bydlení, ale naopak naznačuje jejich potenciál pro účely emergentního či humanitárního, každopádně dočasného ubytování. Ve specifických případech dává tento konstrukční postup smysl (např. rychlá výstavba v prolukách vnitřního města), jak ukazují uváděné příklady ze zahraničí. Závěry výzkumu jsou poplatné stavebně-technickému řešení z doby výstavby zkoumaných lokalit a nereflktují technologický vývoj v oblasti modulární výstavby.

Pro lokalitu Poschla výzkum naznačuje možná řešení dalšího vývoje v době udržitelnosti projektu a po jeho skončení.

**Primárními faktory jsou především neefektivně řešený systém nuceného větrání** (aktivní cirkulace vzduchu). To v kontextu dalších vlastností stavby a způsobu jejich užívání, zejména extenzivní tvorby vlhkosti související s kumulací osob, tepelných mostů v místech železných spojů nebo difúzně uzavřené, neprodyšné obálky vede ke zvýšené kondenzaci a vzniku plísní.

Související problematickou vlastností staveb je **tepelný komfort a energetická efektivita**. Topení elektrickými přímotopy je samo o sobě energeticky náročné (pro nájemce), tím spíše v budově bez dodatečného zateplení vnější fasády či střechy (jako je tomu ve Vsetíně).

**Teplotní/akumulační vlastnosti** kovové obálky se neukazují jako vhodné pro dlouhodobé bydlení především kvůli teplotním výkyvům ve vrcholech zimní i letní sezony a absenci schopnosti vyzařovat naakumulované teplo zpět do interiéru. Sendvičová konstrukce stěn a podlah podléhá při zvýšené zátěži značnému opotřebení a bylo nutné řešit její výměnu. Vykazuje také **jiné akustické vlastnosti**, které se mohou ve spojení se zvoleným typem nosné konstrukce projevovat subjektivně hůře.

**Podstatný vliv na problematický výkon a stav bytů má i vysoký počet osob**, které je dlouhodobě obývaly. Společně s malometrážní dispozicí bytů a předchozími faktory je přelidnění zásadním faktorem vzniku kondenzace a plísní a vyššího opotřebení bytů i domů. V příslušném oddíle se věnujeme i **životnosti vnitřního vybavení a funkčnosti společných prostor**, jehož kvalita je subjektivně hodnocena jako horší a při intenzitě používání náchylnější k poruchám.

Za **sekundární faktory** ovlivňující funkčnost a efektivitu staveb, avšak neodvíjející se od jejich konstrukčních specifik, byly v rozhovorech pojmenovány především umístění staveb v rámci obce a související dostupnost prvků základní občanské vybavenosti. **Lokalizace v rámci obce**, nezohledňující negativní souvislosti vyplývající z prostorové, sociální, historické, etnické či ekologické zátěže se ukazuje jako nevhodná, komplikující udržitelnost a nahrávající stigmatizaci lokality. S tím souvisí i **způsob obsazování bytů a skladba obyvatel-nájemníků** těchto domů, která je v případě vsetínské Poschly etnicky homogenní. Prostorová a etnická segregovanost lokality v případě Vsetína měla, jako v předchozích případech, svoje subjektivní zastánce a odpůrce – shoda však panovala na pozitivním socializačním vlivu majoritního sousedství na romské domácnosti žijící v integrované zástavbě. V Holešově má bydlení na Bořenovské více prostupný charakter, přičemž stabilní část domácností zde žije dlouhodobě.

Pozornost věnujeme i **zhodnocení způsobů užívání/obývání bytů**, kterým se mnohé problematické situace vysvětlují. Dáváme je do souvislosti s **absencí odborného posudku stavby**, což by přispělo k objektivnímu vyhodnocení sporných momentů. Dále se zmiňujeme o typických servisních situacích a dynamice jejich zjištění a řešení, které – nutně limitované personálními a dalšími kapacitami správce, jakož i přístupem nájemců bytů – má vliv na výsledný stav.

Popisujeme pozitiva i negativa plynoucí z rozdílnosti základní koncepce staveb v obou lokalitách, kdy bydlení ve dvoupatrovém bytovém domě (Vsetín), nebo v přízemních jednopodlažních domech (Holešov) s sebou nese specifické důsledky a potřeby (např. údržba společných prostor, zvýšené náklady atd.).

Doporučení formulovaná na základě analýzy primárních a sekundárních faktorů staveb jsou součástí zprávy. Obsahují konkrétní možnosti rekonstrukcí staveb, které by řešily pojmenované nedostatky a zvýšily jejich uživatelský komfort. Zároveň se věnují i kontextuálním faktorům umístění staveb, jejich managementu a provozu směrem k udržitelnému a zdravému fungování v rámci širšího prostředí města.

Mezi doporučení založená na zjištěních z výzkumu patří potenciál ekonomicky efektivní úpravy stávajícího provedení, konkrétně:

- doplnit dodatečné zateplené střechy a vnější izolace
- využít kvalitnější materiály výbavy interiéru
- zavést systémy centrálního vytápění a nuceného větrání
- posoudit popisované nedostatky a jejich příčiny a možná řešení soudním znalcem v oboru stavebnictví

Pro minimalizaci rizika stigmatizace potenciální budoucí výstavby modulárních staveb pro účely sociálního bydlení je klíčové zohlednit:

- zakomponování stavby do stávající zástavby
- předcházení přelidnění budováním bytů o různých dispozicích/s různou výměrou
- efektivní a kapacitně realistické nastavení procesů kontrol a řešení servisních situací
- předcházení segregace v bydlení etnicky heterogenní skladbou obyvatel
- transparentní komunikace s nájemníky a veřejností předcházející stigmatizaci lokality

Respondenty výzkumu, který stavěl na kvalitativních metodách získávání dat, bylo 23 představitelů relevantních odborů samospráv obou měst, terénních sociálních pracovníků obcí i neziskových organizací, zástupců Úřadu práce, Krajské hygienické stanice, MMR a dalších relevantních profesionálů, včetně zástupců obou firem stojících za zmíněnými realizacemi. Vedle toho byli respondenty i samotní obyvatelé popisovaných staveb, se kterými byly realizovány dvě fokusní skupiny s celkem 15 osobami.

## Cíle výzkumu

Cíl výzkumu byl definován jako **zhodnocení potenciálu, příležitostí a rizik využití modulárních staveb při výstavbě dostupného bydlení specificky pro sociálně vyloučené domácnosti či sociálním vyloučením ohrožené**. Ve větší podrobnosti jsme se pak zaměřili na funkčnost specifických konstrukčních prvků, širší kontext provozu staveb, stejně jako další faktory mající vliv na kvalitu bydlení, jeho funkčnost a udržitelnost. Dále jsme se zaměřili na dispoziční řešení staveb a jednotlivých bytů, kontext jejich lokalizace, nebo na kvalitu okolního prostředí včetně dostupnosti služeb a prvků občanské vybavenosti. Pozornost je věnovaná i způsobům obsazování a užívání bytů, ovlivňující jejich funkčnost a způsobům řešení servisních a jiných nevyhnutelných situací.

Poptávka na zpracování tématu vhodnosti modulárního bydlení pro romské domácnosti v situaci ztráty bydlení a bytové nouze vychází ze Strategie rovnosti, začlenění a participace Romů pro roky 2021-2030 (dále Strategie), konkrétně z úkolové části D.2. „Zvýšit kvalitu a dostupnost bydlení sociálně vyloučených obyvatel, včetně Romů“, specificky D.2.3. „Monitorovat a analyzovat využívání modulárního/kontejnerového bydlení obcemi a jeho dopadů na Romy včetně návrhu na předcházení stěhování Romů do modulárního/kontejnerového bydlení“<sup>1</sup>.

Strategie reaguje na široce medializovaný záměr samosprávy města Most řešit havarijní situaci některých domů na chanovském sídlišti obývaném převážně romskými domácnostmi demolicí bloku č.3 a výstavbou modulárních domů po vzoru vsetínské Poschly<sup>2</sup>. Záměr mosteckého magistrátu byl kritizován romskou komunitou, nevládním sektorem, veřejnou ochránkyní lidských práv, architektky<sup>3</sup>, opozičními politiky i ASZ<sup>4</sup>. V době schvalování Strategie bylo městem vyčleněno na projekt 25 milionů z vlastního rozpočtu a kalkulovalo se s využitím dotačních příležitostí z programů Ministerstva pro místní rozvoj (dále MMR) „Výstavba pro obce“. Plánovaná výstavba se sice nakonec neuskutečnila, úkol pojmenovaný ve Strategii zůstal. Ministerstvo práce a sociálních věcí se, jako jeden z původních gestorů úkolu, odpovědnosti vzdalo s odkazem na MMR<sup>5</sup>. V závěru projektu Koordinovaného přístupu

---

<sup>1</sup> Dostupné z: <https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/05-Strategie-romske-rovnosti--zacleneni-a-participace-2021---2030---ukolova-cast.pdf>

<sup>2</sup> Viz např. „Most chce v Chanově postavit modulové bydlení inspirované Čunkem“ (dostupné z: [https://www.idnes.cz/usti/zpravy/most-chanov-modulove-bydleni-kontejnery-romove-vsetin-socialne-vyloucena-lokalita.A190514\\_114328\\_usti-zpravy\\_pakr](https://www.idnes.cz/usti/zpravy/most-chanov-modulove-bydleni-kontejnery-romove-vsetin-socialne-vyloucena-lokalita.A190514_114328_usti-zpravy_pakr)), nebo „Čunkodomky v Chanově. Agentura se kvůli nim odvrátila od Mostu“ (dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/cunkodomky-v-chanove-agentura-se-kvuli-nim-odvratila-od-mostu-97057>)

<sup>3</sup> Viz např. Čunkodomky v Chanově? Mohou ohrozit zdraví lidí, varují architekti (dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/cunkodomky-v-chanove-mohou-ohrozit-zdravi-lidi-varuji-architekti-133010>)

<sup>4</sup> Viz např. Čunkodomky v Chanově. Agentura se kvůli nim odvrátila od Mostu (dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/cunkodomky-v-chanove-agentura-se-kvuli-nim-odvratila-od-mostu-97057>)

<sup>5</sup> Viz Informace o naplňování Strategie rovnosti, začlenění a participace Romů (Strategie romské integrace) 2021–2030 v roce 2023, s. 87-88 (dostupné z: <https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/03-Informace-o-naplnovani-SRI-v-roce-2023.pdf>)

k sociálnímu vyloučení 2021+ se Odbor pro sociální začleňování (Agenturou) MMR roce 2024 úkolu ujal.

Výzkum byl realizován v lokalitách Poschla (Vsetín) a Bořenovská (Holešov), které byly identifikovány jako jediné nájemní domy postavené modulárním montovaným buňkovým systémem, které jsou používány pro účely dlouhodobého, trvalého bydlení<sup>6</sup> – ve Vsetíně od roku 2006, v Holešově od roku 2010. Výzkum probíhal od září 2024 do ledna 2025.

## Metodologie

Výše popsaná poptávka byla předjednána s vedením měst Vsetín a Holešov před začátkem výzkumu. Jejich spolupráce a součinnost relevantních odborů a dalších pracovníků a pracovníků obou měst byla pro realizaci výzkumu zásadní. Šlo především o odbory majetko-správní a sociální, dále příspěvkové organizace města a společnosti odpovědné za správu bytů. Pro rozšíření kontextu byly osloveny i orgány přenesené státní správy, konkrétně OSPOD a Úřady práce. Ke stavebně-technickým parametrům byly uskutečněny rozhovory s výrobcí-realizátory obou staveb, firmami WAREX s.r.o. a KOMA Modular s.r.o. Dále byly osloveny neziskové organizace, jejichž pracovníci a pracovníci jsou v přímé práci s obyvateli obou lokalit a mají unikátní vzhled do podmínek bydlení v dotyčných domech a nakonec byly realizovány i rozhovory s obyvateli domů na Poschle (Vsetín) a na Bořenovské (Holešov).

Celkem bylo provedeno více než 23 rozhovorů, přičemž některé byly skupinové – vedené s větším počtem respondentů. Někteří respondenti preferovali emailovou komunikaci, případně byli oslovováni telefonicky. Byli jsme v kontaktu s Krajskou hygienickou stanicí ve Zlíně a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, se kterými jsme tuto problematiku konzultovali. V lokalitách Poschla a Bořenovská byly za neocenitelné asistence terénních sociálních pracovníků zrealizovány fokusní skupiny/skupinové rozhovory s obyvateli daných lokalit. Přehled respondentů shrnuje následující tabulka.

**Tabulka 1 – respondenti výzkumu**

<b>město</b>	<b>pozice</b>	<b>počet respondentů/rozhovorů</b>
	referentka bytového odboru	1
	vedoucí organizační složky terénní sociální práce/terénní sociální pracovníce	2
	vedoucí odboru správy majetku, investice a strategického rozvoje/referent správy majetku	2
Vsetín	referentka OSPOD	2
	vedoucí oddělení hmotné nouze na ÚP	1
	sociální pracovníce SAS Mozaika Diakonie ČCE	2
	správce H&B Real	1
	sociální pracovníce NZDM Rubikon Diakonie ČCE	1
	zástupce firmy WAREX s.r.o.	1

<sup>6</sup> Z tuzemského prostředí jsou častější realizace soukromého, vlastnického bydlení, krátkodobého (např. rekreačního) charakteru, nebo jako krizové ubytování. Hojně se používá u pobytových sociálních služeb (např. noclehárny), nebo ubytoven. Nezastupitelné je pak pro využití v rámci krizového bydlení v případě potřeby rychlého řešení akutní poptávky (živelná pohroma, uprchlická krize apod.).

	vedoucí odboru investic	1
	vedoucí sociálního odboru	1
Holešov	pracovník TAS Holešov	1
	Úřad práce Holešov	2
	sociální pracovnice ARGO Zlín o.p.s.	2
	zástupce firmy KOMA Modular s.r.o.	1
jiné	odbor strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení (MMR)	1
	sociální pracovník MěÚ Nitra/Orechov dvor (SK)	1

Rozhovory byly vedeny na základě polostrukturovaného scénáře uzpůsobeného pro čtyři základní kategorie respondentů – obyvatele zkoumaných lokalit, pracovníky relevantních odborů města, (sociální) pracovníky v přímé práci s obyvateli zkoumaných lokalit a stavebně-technické profesionály. Respondenti byli před začátkem rozhovoru seznámeni se zásadami anonymizace (GDPR) a využití získaných anonymních informací, načež vyslovili ne/souhlas s nahráváním. Nahrané rozhovory byly poté doslovně přepsány (z části byl přepis abstrahován z poznámek) a posléze kódovány v analytickém programu MaxQDA.

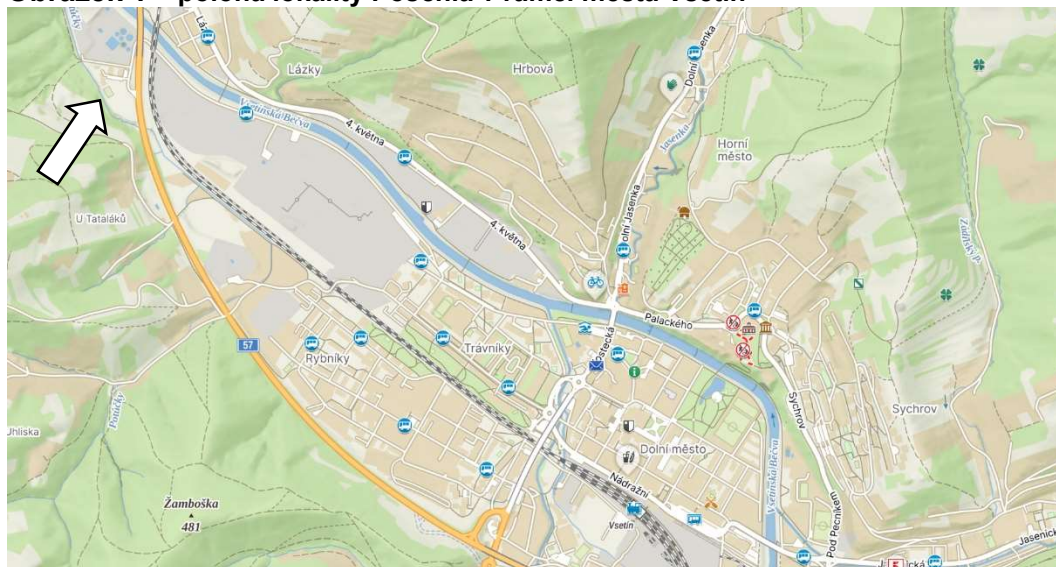
Výzkum probíhal od října 2024 do ledna 2025.

## Základní popis řešených lokalit

Jak bylo naznačeno v úvodu, obě zvolené lokality prezentují jediné nám známé příklady dlouhodobého využívání staveb popisované modulární konstrukce pro účely trvalého nájemního bydlení v Česku. Obě realizace vznikly ze zakázky místní samosprávy a byly vybudovány soukromým realizátorem – v případě Vsetína společností WAREX s.r.o., v Holešově firmou KOMA Modular s.r.o.

Obě stavby mají řadu společných prvků a v jiných se naopak liší. Obě stavby byly vybudované na “zelené louce” na periférii obce. V případě Vsetína jde o plochu mezi svahem, ČOV a silnicí č. 57. Před započítáním stavby bylo nutné změnit územní plán, protože pozemek byl veden jako skládka v rámci průmyslové zóny (s potřebou řešit ekologickou zátěž viz Grygar, Stöckelová 2007). V Holešově šlo o nově zasíťované pozemky vedle bývalé drůbežárny (více viz. Kapitola Umístění v rámci obce). Základním stavebním prvkem využitým u obou realizací je obytný modul s opláštěnou nosnou železnou konstrukcí – v některých podrobnostech se však provedení liší (viz dále). Ve Vsetíně byla stavba uvedena do provozu v říjnu 2006, v Holešově koncem roku 2010 a fungují do současnosti (v případě Vsetína je udržitelnost vyplývající z podmínek dotačního titulu využitého k financování stavby stanovena na 30 let (do 11.10. 2036).

**Obrázek 1 – poloha lokality Poschla v rámci města Vsetín**



Zdroj: mapy.cz

**Obrázek 2 - poloha lokality Bořenovská v rámci města Holešov**



Zdroj: mapy.cz

Vsetínská realizace sestává ze dvou třípodlažních (přízemí a dvě patra) obytných domů postavených na betonové základní desce, každý složený z 51 kovových modulů. Ty jsou dimenzovány do 18 bytových jednotek (6 bytů 1+kk a 12 bytů 2+kk; více viz kapitola Dispozice stavby), celkem jde tedy o 36 bytových jednotek. Domy mají společný vchod a jednotlivé byty jsou situovány po obou stranách sdílené chodby. Každý byt má samostatný měřák spotřeby elektřiny a vody, obytné místnosti jsou orientovány k vnější straně budovy a koupelna/sociální zařízení je u vnitřní stěny (směrem do chodby). Budova samotná je z vnějšku opláštěna plechem a rovná střecha je opatřena dodatečnou konstrukcí s větším spádem.

**Obrázek 3 – dům č.p. 2083 Poschla, Vsetín**



Zdroj: zlin.rozhlas.cz

V Holešově jsou domy jednopodlažní (přízemní) se samostatnými vstupy z ulice do jednotlivých bytů. Bytových jednotek je zde celkem 17, z toho 15 bytů 2+kk a 2 byty 3+kk, sdružené do 4 budov (čísels popisných). Kromě toho je zde jeden společný prostor sloužící momentálně jako sklad kočárků, kol atd. Domy mají malou předzahrádku, jsou usazeny na patkách (mezi podlahou a zemí je mezera) a mají rovnou střechu. Z vnějšku jsou domy opláštěny běžnou fasádou. Každý byt má samostatný měřák spotřeby elektřiny a vody.

**Obrázek 4 – domy na ul. Bořenovská, Holešov**



Zdroj: slepamista.cz

Dále v textu se k rozdílům plynoucím ze základní koncepce staveb věnujeme ve větším detailu v kontextu dílčích popisovaných vlastností. Na tomto místě je však dobré podtrhnout, že pro účely nízkonákladového bydlení pro sociálně slabé domácnosti lze nevýhody stavebně-technického řešení plynoucí ze zvolené modulární konstrukce dílčím způsobem korigovat právě vhodnějšími dispozicemi. Přízemní jednotky s dodatečným opláštěním a samostatnými vchody, jaké jsou v Holešově, bylo respondenty hodnoceno pozitivněji a jeví se jako udržitelnější, než patrová budova (viz dále kap. Dispozice stavby; Způsoby obývání).

## Charakter modulární stavby –rozdíly mezi tradiční a modulární konstrukcí

Je vhodné sjednotit se na samotném termínu “montovaná konstrukce”, “montovaná stavba” nebo “modulární stavba”, který je různými skupinami vnímán různě. Technicky zaměřeni odborníci, kteří jsou obeznámeni se současnými pokročilými systémy montovaných a modulárních staveb, vnímají *možnost* i velmi vysokého technického i uživatelského standardu. Samotná modulárnost či montovanost konstrukce je pak ceněna pro výhodu rychlé výstavby, aniž by musela nutně znamenat snížení komfortu pro obyvatele takto postavené stavby. V modulárnosti ani v montovanosti proto technik nemusí spatřovat problém – pravděpodobně ho ale uvidí v nevhodnosti konkrétních systémů pro trvalé bydlení nebo pro bydlení obecně, včetně přechodného, pokud jsou pro něj vlastnosti systému nedostatečné a dochází jejich důsledkem např. k zatékání, nadměrné kondenzaci vlhkosti nebo úniku tepla.

Nejprve si tedy vyjasněme několik snadno zaměnitelných pojmů:

- **Modulární stavba** - “Modulární výstavba znamená skládání rozměrově unifikovaných prostorových jednotek – modulů. Tyto moduly se prefabrikují ve výrobních závodech a osazují na připravený pozemek.”<sup>7</sup> Modulární stavba je potom budova složená z několika modulů čili v továrně předem připravených dílů nebo buněk.
- **Montovaná konstrukce** – je takový způsob výstavby, kde nejsou využity tzv. mokré procesy a všechny díly jsou pouze smontovány. U klasického zděného domu jsou např. jednotlivé cihly spojeny k sobě maltou, u montovaného systému budou např. trámy šroubovány k sloupům.
- **Buňkový systém** je typem modulárního stavění, kdy jsou moduly celé “buňky” čili samostatně fungující jednotky. Toto označení se zažilo nejčastěji pro stavební a mobilní buňky využívané pro zázemí na stavbě, v našem kontextu však slouží k bydlení.

Tyto termíny samy o sobě technicky nespécifikují kvalitu výstavby, pouze její způsob.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Viz [https://cs.wikipedia.org/wiki/Modul%C3%A1rn%C3%AD\\_v%C3%BDstavba](https://cs.wikipedia.org/wiki/Modul%C3%A1rn%C3%AD_v%C3%BDstavba)

<sup>8</sup> Často se v kontextu námi popisovaných staveb používá termín “kontejnerový”, kterému se cíleně vyhýbáme, protože s sebou nese negativní konotace nevyplývající nutně ze stavebně-technických vlastností tohoto typu konstrukce. Jak ukazujeme na příkladech uvedených dále v textu, lze z modulů s železnou nosnou konstrukcí (kontejnerů) stavět domy s vysokým standardem.

Na druhou stranu je v kontextu dosavadního využití modulárních staveb pro účely sociálního bydlení často vnímáno, že jde o bydlení či ubytování velmi nízkého standardu. Označují se tak budovy ubytoven a segregovaného či dočasného bydlení, aniž by se zohledňovala skutečnost, že pro technika tento termín má mnohem širší význam. Dochází proto zákonitě k nejasnostem a odlišnému porozumění výše popsaných termínů.

V rámci výzkumu jsme se dotazovali respondentů na jejich názor na rozdíl mezi tradiční stavbou (z cihel, betonu apod.) a modulární konstrukcí, jaká byla využita na Poschle (Vsetín) a na ulici Bořenovská (Holešov). Názory se lišily a lze je rozdělit do tří skupin:

- 1.) První skupina chápe tuto otázku více technicky a tvrdí, že při naplnění všech pravidel, předpisů a zákonných parametrů se oba typy staveb chovají stejně. Řada použitých materiálů je shodná v obou typech staveb a splnění stavebních předpisů a normovaných hodnot zaručuje stejné vlastnosti stavby, takže běžný uživatel (obyvatel) *nemůže vnímat rozdíl*.
- 2.) Ve druhé skupině panoval podobný postoj daný nezpochybnitelným standardem norem a předpisů, ovšem zohledňoval určitý kvalitativní posun do *nižší kategorie*, ve které nelze očekávat stejnou kvalitu provedení a materiálů, jako v případě běžných novostaveb.

Tyto dvě kategorie reprezentovala větší část stavebně-technických profesionálů a úředníků samosprávy, kteří byli v rámci výzkumu osloveni.

- 3.) Třetí skupina lidí, tvořená především obyvateli zkoumaných lokalit a sociálními pracovníky v přímé práci, zastávala názor, že jsou určité fundamentální rozdíly mezi chováním modulární a tradiční stavby, které mohou do určité míry vyplývat z nevhodného způsobu užívání, kvality využitých materiálů, nebo dalších faktorů nezávislých na zvolené konstrukci, v důsledku však nemohou vyvážit negativa, která dlouhodobé bydlení v modulárním typu stavby přináší. Některá z těchto negativ vycházejí přímo z fyzické podstaty takovéto montované konstrukce, další plynou spíše z konkrétního zvoleného řešení.

V rozhovorech často zazníval názor, „že modulární bydlení není tak špatné, kdyby...“ – a věta nejčastěji pokračovala specifikací konkrétních vlastností, nebo nedostatků. Shrňme je do několika dominantních kategorií, které rozebereme ve větší podrobnosti.

## Dosavadní využití modulárních staveb

Modulární kontejnerové stavby pro bydlení se prosazují zejména v kontextu krizových situací. Jejich hlavní předností je relativně rychlá montáž, snadná demontáž a variabilita, díky níž je možné rychle reagovat na aktuální potřeby. Z hlediska nízkých nákladů a možnosti repase se jeví kontejnerové bydlení jako vhodná volba zejména pro uprchlické tábory.

Příkladem masivního využití kontejnerových staveb v humanitárních krizích jsou některé uprchlické tábory na Blízkém východě, především v Jordánsku a Turecku. Zde se tyto modulární jednotky často využívají jako nouzové přístřešky pro lidi prchající před konflikty v Sýrii nebo Iráku. Díky své relativní mobilitě mohou být kontejnery snadno přepraveny na místo, rychle sestaveny a v případě potřeby opět přemístěny. Přestože jde často o provizorní

ubytování, v porovnání s tradičními stany nabízejí kontejnery větší stabilitu, částečnou tepelnou izolaci a často i základní sanitární vybavení.

V Evropě se kontejnerové stavby se standardem bydlení nižším oproti běžné bytové výstavbě využívaly při příchodu velkého počtu uprchlíků v roce 2015, především v Německu a Švédsku. Obě země se potýkaly s nedostatkem vhodných ubytovacích kapacit, a proto zvolily kontejnerové moduly jako rychlé a finančně relativně dostupné řešení. Tato forma bydlení v krizové situaci posloužila jako praktická dočasná alternativa ke standardnímu bydlení<sup>9</sup>. Uprchlíci nicméně nakonec v těchto nevyhovujících podmínkách trvalého provizoria zůstávají celé roky.

V kontextu budování sociálního a dostupného bydlení je tato technologie využívána také – příkladem mohou být sociální nájemní domy v Hamburku<sup>10</sup>, solidární hotel pro osoby bez domova v Paříži<sup>11</sup>, nebo prototypový dům startovacího bydlení/ubytování pro studenty<sup>12</sup>. Zajímavým příkladem inovativního využití modulárních recyklovaných kontejnerů v městském prostředí je projekt APROP (Close Proximity Temporary Housing) v Barceloně<sup>13</sup>. Městská rada zde vyčlenila pozemky (např. v prolukách mezi stávající zástavbou) pro kontejnerové domy, které slouží jako dočasné sociální bydlení pro lidi v nouzi. Smyslem projektu je nabídnout krátkodobou stabilitu a dostupné přístřeší občanům, kteří se ocitli v akutní bytové krizi, a současně jim pomoci s integrací a hledáním trvalejšího řešení. Dalším příkladem mohou být obytné moduly pro jednotlivce žijící bez střechy, umístěvané v rámci projektu DIOGENES na volné/vhodné pozemky v Bruselu a jeho okolí<sup>14</sup>.

Za příklad charakterem blízký zkoumané situaci v ČR lze zmínit lokalitu Nitra – Orechov dvor na Slovensku<sup>15</sup>, kde se kontejnerové stavby rovněž uplatnily jako forma sociálního bydlení. Jde o relativně nenáročné řešení, které reaguje na dlouhodobý problém s nedostupností bytů zejména pro nitranské Romy. Kromě rychlosti výstavby či montáže je výhodou i relativně snadné zajištění základní infrastruktury, jako je elektřina, voda a kanalizace.

---

<sup>9</sup> viz např. zařízení pro uprchlíky, Birmensdorf, D (<https://www.koma-modular.cz/reference/zarizeni-pro-uprchliky-birmensdorf-d>), nebo ubytovna pro uprchlíky v Anröchte (<https://www.koma-modular.cz/reference/ubytovna-pro-uprchliky-v-anrochte-de>). V obou případech realizátorem KOMA Modular s.r.o.

<sup>10</sup> viz Hamburg D (dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/socialni-byty-hamburg-d>); nebo Brookkehre Str. (dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/bytove-domy-pro-uprchliky-hamburk-brookkehre-str-de>).

<sup>11</sup> dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/solidarni-hotel-na-seine>

<sup>12</sup> dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/startovaci-bytove-domy-f>

<sup>13</sup> Bydlení je definované jako dočasné a jeho součástí je intenzivní sociální práce. Více viz. APROP (dostupné z: <https://straddle3.net/en/proyectos/aprop-allotjaments-de-proximitat-a-ciutat-vella-barcelona>), nebo <https://housinginnovation.co/design/aprop-barcelona/>)

<sup>14</sup> viz lehké modulární bydlení MODULO (dostupné z: <https://www.diogenes.brussels/fr/pages/45-le-projet-modulo>)

<sup>15</sup> dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/socialni-byty-nitra-sk>

V České republice se mimo jiné uplatnily realizace využívající tento typ konstrukce především u ubytoven<sup>16</sup>, administrativních budov (prodejny, zázemí), zdravotnických zařízení<sup>17</sup>, ambulantních i pobytových sociálních služeb<sup>18</sup>, nebo školských a vzdělávacích zařízení<sup>19</sup>.

Myšlenkou kontejnerového bydlení dále zabývala v roce 2022 Pražská developerská společnost (PDS) v souvislosti s příchodem uprchlíků z Ukrajiny. Hledala se dočasná řešení, jak ubytovat velký počet lidí tak, aby se předešlo přeplněnosti stávajících humanitárních center a minimalizoval se tlak na realitní trh. Kontejnerové moduly se ukázaly jako jedna z možných cest, jak těmto výzvám čelit, k realizaci žádného takového projektu ale nedošlo.

Nejde přitom o zcela novou typologii: podobné provizorní ubytovací komplexy již dlouhodobě slouží například pro dělníky na stavbách. Na staveništích bývají kontejnery seskládány do jednodušších obytných buněk či kancelářských prostor, které lze se změnou projektu opět snadno přemístit.

## Primární faktory

Jde o rysy zkoumaných staveb, které přímo souvisí s jejich konstrukčními a technologickými vlastnostmi – nemusejí být nutně specifické pro montované bydlení (řada vlastností je připodobňována k dřevostavbám).

## Funkčnost konkrétních konstrukčních prvků

### Větrání, cirkulace vzduchu a kondenzace

Nejčastěji zmiňovaným faktorem byla cirkulace vzduchu, dynamika větrání/topení a kondenzace vlhkosti. V tomto kontextu je třeba zohlednit nejen materiály, ze kterých je stavba postavena, ale dále i dimenze bytových jednotek/společných prostor (vnitřní objem) a počet osob žijících v domácnostech. Z podstaty konstrukce jsou železné/plechové moduly použité v Poschle i na ulici Bořenovská difúzně uzavřené (plechové), nepropouštějící samovolně vodní páry obálkou budovy. Důsledkem toho je zvýšené riziko koncentrace

---

<sup>16</sup> např. přístavba ubytovny v Kostelci (JMK; <https://www.jmcontainers.cz/reference/16/ubytovaci-zarizeni-pristavba-3-patra>), nebo firemní ubytovna (<https://www.koma-modular.cz/reference/ubytovna-pro-zamestnance-pro-firmu-fosfa>)

<sup>17</sup> přístavba nemocnice v Karviné (např. <https://www.e15.cz/domaci/prvni-modularni-nemocnice-v-cesku-karvina-otevrela-revolucni-projekt-1378034>), nebo sanatorium/LDN v Trutnově (<https://www.jmcontainers.cz/reference/9/sanatorium-ldn>)

<sup>18</sup> např. Azylový dům, nízkoprahové denní centrum a noclehárna Šance (Svitavy) <https://warex.cz/reference/modulove-stvaby-sance-svitavy/>

<sup>19</sup> Např. mateřské školy v Prušánkách, Praze 10-Petrovicích, nebo ve Vsetíně viz (<https://www.earch.cz/architektura/clanek/modularni-skolky-spolecnosti-koma-jsou-popularni-alternativou-k-tradicnim-stavbam-materskych-skolek>), nebo základní škola ve Zlíně (<https://www.atelierpelikan.cz/projekty-a-realizace/studie-modularni-zs-jinotaj-zlin>)

vlhkosti, kondenzace a vzniku plísní, popisované prakticky od počátku provozu Poschly<sup>20</sup>. Přestože tato skutečnost byla hned v počátku prověřována zhotovitelem (WAREX) opakovaným měřením hodnot vlhkosti a teploty v domácnostech během prosince 2006 – ledna 2007, závěry neodhalily „žádná konstrukční pochybení ani nedostatečnou izolaci stěn“<sup>21</sup>. Interpretace této skutečnosti směřovala k nevhodnému užívání bytů, především nedostatečnému/špatnému větrání, přetápění prostor na vysoké teploty a nadměrnému vzniku vlhkosti. Stejné problémy se podle některých zdrojů objevují i v tradičních budovách obývaných Romy (a souvisejí tak dominantně s jejich způsobem užívání bytů), podle jiných jsou naopak umocněny typem (difúzně uzavřená) konstrukce – specificky na Poschle byla tematizovaná odhalená vnější fasáda, kvůli které dochází ke vzniku tepelných mostů v místech odhalených železných spojů nosných konstrukcí jednotlivých obytných modulů.

V konstrukci železných modulů je s problémem kondenzace počítáno v Návodu k údržbě kontejnerů<sup>22</sup> a odpovědnost za stav interiéru se tím přesouvá na obyvatele. Dodejme, že cirkulace vzduchu není v domácnostech zajištěna pouze možností otevřít okna/dveře – koupelna je odvětrávána pomocí větráku ve stěně a v kuchyni jsou instalované digestoře s odtahem do potrubí vedeném na střechu. Pravidelné vaření a dlouhé sprchování, dokládané nadprůměrně vysokou spotřebou vody, je přitom dalším zmiňovaným faktorem podílejícím se na potenciálně extenzivní kondenzaci a vzniku plísní.

Podle některých respondentů nelze striktně pojmenovat důvody tohoto stavu, respektive určit, zda se odpovědnost nachází na straně konstrukce či naopak obyvatel domů. Terénní sociální pracovnice popisují konkrétní ojedinělé případy, kdy se extenzivní plíseň šíří i v bytech, které nejsou intenzivně obývány, bydlí v nich jen 2 osoby nebo se objevuje na nepředvídatelných místech (pod stropem, houby v místě spoje stěny a podlahy) – tyto případy zavadávají pochybnosti o vhodnosti tohoto typu konstrukce pro účely dlouhodobého obývání. Z rozhovoru se zástupcem výrobce WAREX vyplynulo, že právě problémy s kondenzací a vlhkostí považuje za „jediný zásadní nedostatek těchto budov“.

Co je v této souvislosti podstatné a přímo souvisí s popsány problémy, je počet osob žijících v domácnostech. Především v počátečních letech provozu Poschly byly byty obývané velice intenzivně, což vyplývalo jednak z velikosti domácností/počtu členů<sup>23</sup>. Nebylo výjimkou, že v bytech 1+kk (26,5 m<sup>2</sup>) žilo až 6 osob a ve větším 2+kk (44 m<sup>2</sup>) 12-15 osob (více viz kapitola Počet osob/přelidnění). Tuto skutečnost, společně s četností dlouhodobých návštěv běžných v některých domácnostech a vzhledem k poddimenzovanému systému nuceného větrání (aktivní výměny vzduchu) lze považovat za zásadní faktor špatné performance tohoto typu budov. Aktivní vzduchotechnika, rekuperace vzduchu, nebo jiný systém výměny vzduchu je

---

<sup>20</sup> Viz např. [https://valassky.denik.cz/zpravy\\_region/vsetinska-radnice-odmitla-stiznosti-obyvatel-na-po.html](https://valassky.denik.cz/zpravy_region/vsetinska-radnice-odmitla-stiznosti-obyvatel-na-po.html)

<sup>21</sup> Viz Grygar, Stöckelová 2007, s.25

<sup>22</sup> Dostupné z <https://warex.cz/app/uploads/2022/10/Navod-k-udrzbe-kontejnery-Warex-1.pdf>. Zde stojí, že: „Kontejnery je nutno větrat, aby se zabránilo vzniku přirozené vnitřní vlhkosti. Vybavení a zařízení kontejneru [je nutné] nepřisazovat přímo ke stěnám, ponechat cirkulační prostor, ca 4 cm.“ Jde o verzi z roku 2021, ve zprávě Grygar, Stöckelová 2007 je pak zmiňována Příručka k užívání bytu, kterou dostali nájemníci po nastěhování.

<sup>23</sup> Stejná situace je do značné míry platná i pro současnou situaci na ulici Boženovská.

podle výrobce WAREX podmíněna efektivnějším řešením systému vytápění, případně dodatečnou izolací.

## Tepelná izolace, akumulace a energetická efektivita

Bytové domy na Poschle mají průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) „D – méně úsporná“<sup>24</sup>, zatímco domy na ulici Bořenovská mají PENB „C – úsporná“, což může být díky vnějšímu opláštění a izolaci vnější fasády. V obou lokalitách jsou ostatní parametry (použité materiály v interiéru, velikost bytových jednotek, způsob vytápění) srovnatelné a obyvatelé obou lokalit popisují shodné zkušenosti s kondenzací, dynamikou vytápění/větrání a nízkým tepelným komfortem. Argumenty pro vhodnost budov k bydlení staví především na splnění normovaných hodnot<sup>25</sup>, které samy o sobě zaručují dobrý tepelný standard budov. Odchytky od tohoto standardu se pak vysvětlují nevhodným způsobem užívání.

V obou lokalitách je vytápění zajišťováno pomocí elektrických přímotopů zapojovaných do zásuvky. Argumentem pro toto řešení jsou nízké pořizovací náklady, nekomplikovaná obsluha a jednoduchá nahraditelnost (v případě poruchy/konce životnosti). Vysoké náklady tohoto typu vytápění, jeho nevhodnost a neefektivita jsou popsány jinde<sup>26</sup> a většina respondentů se nejen v kontextu současného růstu cen energií shoduje na jeho nevhodnosti. Naopak vhodná forma centrálního vytápění (společná plynová kotelna), která umožňuje plošně nastavit maximální teploty, naráží na vysoké vstupní investice.

Rozdíl je v použité izolaci, kdy obytné domy na Poschle nejsou z vnějšku opláštěny, zatímco domy na ulici Bořenovská mají z vnější strany tepelnou izolaci a fasádu. Podle dostupných informací se i ve Vsetíně původně počítalo s vnější izolací a fasádou – toto řešení však bylo podmíněno investicí do vzduchotechniky/rekuperace par (které by byly ještě neprodyšněji uzavřeny uvnitř budovy) a současně by znamenalo další provozní náklady. Z těchto plánů tedy nakonec sešlo a budova má z vnějšku pouze antikorozním nátěrem ošetřenou plechovou fasádu (viz Konkrétní servisní situace). Součástí původní realizace však byla dodatečná střecha preventující problémy se zatékáním, která však nebyla opatřena dodatečnou izolací. Plechová fasáda i střecha se tak v obou teplotních extrémech chovají jako tepelné vodiče přispívající negativně k tepelnému komfortu obyvatel budov na Poschle – v létě horko, v zimě chladno. Pro dodatečné zaizolování střechy hovoří i pocitově vnímaný teplotní rozdíl mezi byty v horním patře a v přízemí, které především v letních měsících byly o poznání chladnější.

Z podstaty zvolené konstrukce a výplní stěn plyne další vlastnost mající podstatný vliv na tepelnou pohodu uvnitř bytů. Železná konstrukce s plechovou výplní stěn, izolační vrstvy,

---

<sup>24</sup> Hodnota „C – méně úsporná“ se týká celkové dodané energie na vstupu do budovy, co se týče vlivu budovy na životní prostředí (neobnovitelná primární energie) je její hodnota „G – mimořádně nevhodná“ (viz Příloha – PENB)

<sup>25</sup> V případě staveb v Holešově (kolaudováno 2010) bylo docíleno normovaných hodnot s 10 % rezervou.

<sup>26</sup> Vysoké účty za elektřinu jsou dávány do souvislosti s jednofázovými hodinami s dražší sazbou, vyměněné za dvofázové začátkem roku 2007 (Grygar, Stöckelová 2007; Jak se žije v „Čunkově ghettu“ dostupné z: [https://www.lidovky.cz/domov/jak-se-zije-v-cunkove-ghettu.A061102\\_095830\\_In\\_domov\\_fho](https://www.lidovky.cz/domov/jak-se-zije-v-cunkove-ghettu.A061102_095830_In_domov_fho))

stejně jako vnitřní sádkartónové obložení vykazují nulový, nebo jen velice nízký potenciál kumulovat teplo a sálat jej zpět do prostoru (tak jako cihla nebo beton)<sup>27</sup>. Tím sice dochází k menším tepelným ztrátám ve vrstvách stěn a podlahy/stropu, současně však absentuje zmiňovaná akumulace a zpětné sálání tepla do interiéru. V tradiční stavbě se po výměně/vyvětrání čerstvý, chladný vzduch ohřeje od teplých stěn, v montované stavbě nikoliv, což je dáváno za příčinu permanentně zapnutého topení v mnohých domácnostech. Diskutovaná alternativa opět zahrnuje vyšší vstupní investici na dodatečné zateplení a zavedení vzduchotechniky společně s centrální regulací ventilace a topení – to by však už nemohlo být zajišťováno přímotopy. Na Bořenovské respondenti zmiňovali především slabou izolaci v podlaže (domy totiž nestojí na základové desce, ale na betonových patkách nad zemí), kterou řešili koberci.

Pro kontext uvádíme zkušenost z lokality Orechov dvor ve slovenské Nitře. Zhotovitelem je vizovická KOMA Modular<sup>28</sup>, která realizovala domy na ulici Bořenovská v Holešově. Jde o jednopatrové bytové domy s venkovním schodištěm a přístupovou pavlačí (26 bytů 2+kk, celkem 36 modulů), bez dalšího zateplení a vnější fasády. Zajímavostí jsou komíny pro topení kamny na tuhá paliva, jimiž jsou všechny byty vybaveny (viz příloha obr. 3). Nutno předeslat, že toto řešení nebylo terénním sociálním pracovníkem hodnoceno jako ideální z důvodu nedostatečného zaizolování komínů od bočních stěn a jejich postupného prohořívání. Zároveň však nebyly zmiňovány žádné problémy s extenzívní vlhkostí, kondenzací a vznikem plísní, což lze dát do souvislosti se způsobem vytápění, které zajišťuje přirozenou cirkulaci vzduchu při zachování tepelného standardu. Pro kontext uvádíme, že tato lokalita je rovněž obývána domácnostmi s vyššími počty členů.

## Použité materiály a akustika

Část respondentů v otázce použitých materiálů a akustiky argumentovala naplněním normovaných hodnot a technických podmínek (jako je kročejová neprůzvučnost), které jsou shodné pro všechny typy konstrukcí. Materiály použité v interiéru bytů jsou (minimálně na Poschle) shodné s materiály použitými při rekonstrukcích bytů v tradiční zástavbě, z čehož v této linii argumentace vyplývá i shodné chování bytu jako celku nejen v kontextu akustiky (dunění, dupání...). Podle tohoto názoru „neexistuje a ani nemůže existovat rozdíl pro běžného uživatele“ montovaného bydlení.

Proti tomu stojí jiné zhodnocení, podle kterého se lehká sendvičová konstrukce<sup>29</sup> podlah, stěn i stropů nezbytně „chová jinak“, než tradiční těžká litá (betonová) podlaha a stěny z cihel/tvárníc, přičemž obě řešení mají svoje výhody i nevýhody. Konstrukce podlah byla v případě obou realizací popisovaná jako problematická a příliš měkká – specificky na Poschle byly podlahy v důsledku reklamací obyvatel servisovány opakovaně a po konzultaci s výrobcem město přistoupilo z důvodu jejich vysokého opotřebení na výměnu ve všech

<sup>27</sup> Tím se podobá spíše dřevostavbám, které však mají samy o sobě lepší izolační vlastnosti.

<sup>28</sup> dostupné z: <https://www.koma-modular.cz/reference/socialni-byty-nitra-sk>

<sup>29</sup> Sendvičový kompozit je druh materiálu, který sestává ze dvou vnějších vrstev překrývajících mezivrstvy (jádro). (zdroj: wikipedie; dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Sendvi%C4%8D\\_\(lamin%C3%A1t\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Sendvi%C4%8D_(lamin%C3%A1t)))

bytech za dvojitou podlahu z cementovo-dřevotřískových desek (cetris). Nedostatečnou akustickou izolaci stěn i podlah popisovali obyvatelé Bořenovské, což potvrdil i holešovský správce bytů (TAS) s tím, že jde o problém týkající se „údajně i vybraných zděných materiálů (Ytong)“.

Téma použitých materiálů rezonovalo u obou staveb. Jako v běžných stavbách, i zde byl výchozí postoj investora řešícího otázku vstupní ceny v závislosti na délce investice, v tomto kontextu nižších vstupních nákladů za použití levnějších materiálů oproti trvanlivějšímu (a více finančně náročnému) řešení. V obou případech byly stavby navrhovány a realizovány pro trvalé standardní bydlení, čemuž také technicky odpovídají – plní všechny normované hodnoty a předpisy a jsou kolaudovány jako stavby pro trvalé bydlení. Zkušenost obyvatel i hodnocení mnohých subjektů obeznámených s podrobnostmi fungování domů popisuje problematické momenty vyplývající v souhrnu z použití méně kvalitních materiálů a prvků základního vybavení (více viz Životnost vybavení a společných prostor).

## Obsazenost bytů

### Dispozice stavby

Obě posuzované realizace se liší v základní koncepci staveb. Zatímco byty na Poschle jsou sdruženy do dvou třípatrových bytových domů s přízemím a dvěma nadpodlažími se společným schodištěm a vnitřní chodbou, kterou se vstupuje do jednotlivých bytů, na ulici Bořenovská jde o čtyři přízemní objekty, u kterých se do bytů vstupuje malou předzahrádkou přímo z ulice. Tato základní dispozice je hodnocena subjektivně různě, většina názorů se však shoduje na vhodnějším “holešovském” řešení, minimalizujícím společné prostory. V těch, jak zkušenost ukazuje, je obtížné dosáhnout zvnitřnění kolektivní odpovědnosti za jejich stav, což dokládají kontinuální problémy s jejich poškozováním, zanechávání odpadků na chodbách (viz kapitola Paraziti a hlodavci), nebo využívání společných prostor v rozporu s bezpečnostními předpisy požární ochrany (ke skladování věcí či sušení prádla). To je částečně dáno malou výměrou samotných bytů a nedostatkem úložných prostor<sup>30</sup>.

Druhou stranou mince je pak velký počet osob/děti v domácnostech (minimálně v prvních letech provozu domů; viz kapitola Obloženost a přelidnění) vyžadující tato improvizovaná řešení<sup>31</sup>. Společné prostory jsou obecně považovány za častou příčinu konfliktních situací – pokud jsou nevyhnutelné, bylo by vhodnější jejich využívání redukovat na menší počet bytů (max 4), protože možnost konsenzu se ve větším počtu snižuje.

---

<sup>30</sup> Nedostatek úložných prostor/prostor pro sušení prádla byl podle Zprávy tematizován již ve fázi návrhu na jaře 2006 (viz Grygar, Stöckelová 2007, s.27) nebo popisován v mediích (např. Vsetínským Romům chybí na Poschle především společné prostory; dostupné z:

<https://www.archiweb.cz/n/domaci/vsetinskym-romum-chybi-na-poschle-predevsim-spolecne-prostory>)

<sup>31</sup> Samostatná sušárna na prádlo byla vybudována až později, její používání je však spojeno s rizikem ztráty či poškození prádla (stejně jako na chodbách). Na parkovišti dále stojí uzamykatelný kontejner sloužící jako sklad kol, náradí apod. – klíče má domovník a jeho důvěrníci, ovšem podle výpovědi se stává, že se klíč ztratí, zámek se vymění a přístup k využívání není zcela transparentní.

V případech obou realizací jde o malometrážní byty. Vsetín podle dostupných informací počítal původně s výstavbou tří bytových domů s větším počtem menších bytů, na které bylo vydáno stavební povolení. Nakonec byl Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) jako poskytovatel dotace informován o výstavbě pouze dvou domů a snížení počtu bytů ze 60 na finálních 36 bytů<sup>32</sup>. Dvě třetiny bytů mají dispozici 2+kk s výměrou 44 m<sup>2</sup> a 12 bytů je velikosti 1+kk, 26,5 m<sup>2</sup>.

Již ve fázi záměru vzbuzovala velikost plánovaných bytů kontroverze, protože domácnosti byly ve většině vícečetné a reálný počet osob přesahoval navrhovanou celkovou kapacitu 42 osob v jednom bytovém domě (více viz kapitola Obložnost a přelidnění). Tato skutečnost – výměra bytů vzhledem k počtu osob – se podle řady respondentů v začátcích zásadně podílela na rychlém opotřebení bytů a jejich nevhodném fungování (kondenzace/plísň) a měla podíl na stigmatizaci lokality nejen mezi majoritou, ale i mezi samotnými Romy.

I v Holešově jde o malometrážní byty – 15 bytů 2+kk s výměrou 32 m<sup>2</sup> a pouze větší 2 byty 3+kk (48 m<sup>2</sup>). Problém se sdílenými prostory zde odpadá – každý byt má vlastní vstup. Co je shodné, je nedostatek úložných prostor, což je řešeno jednak zpřístupněním společenské místnosti v části jedné z budov, jako skladu kol a kočárků. Nájemníci v tomto ohledu užívají i prostory před a za svými bytovými jednotkami ke skladování věcí. Vzhledem k výměře bytů je i v Holešově problém s vysokým počtem osob v bytech a z něj vyplývající vyšší mírou opotřebení danou intenzivním obyváním. Malou výměru bytů vnímá samospráva jako přednost vzhledem k poptávce po malometrážních bytech na volném trhu.

## Obložnost a přelidnění

V řadě aspektů spojených se stavem, efektivitou a fungováním montovaných domů souvisely výpovědi respondentů s počtem osob, které v domácnostech žily nebo žijí. Tento faktor se zdá být pro posouzení funkčnosti a vhodnosti tohoto typu konstrukce zcela zásadní. Jak vyplývá ze Zprávy, původní záměr města počítal se stavbou 60 bytových jednotek (zhruba tolik, kolik bylo funkčních bytů v pavlačovém domě č.p. 1336). Připomínky k projektu ze strany terénních sociálních pracovníků směřovaly mimo jiné ke změnám dispozic navrhovaných menších bytů na nejmenší 2+1 a několik bytů 3+1, což by více odpovídalo potřebám početnějších romských rodin. Už ve fázi záměru bylo zřejmé, že dimenze bytů nebudou adekvátní vůči počtu osob, které se tam měly nastěhovat. Ve vsetínských domácnostech bylo od počátku přítomné množství nezletilých dětí, v průměru odhadované na 3-4 na domácnost (6-7 osob). Do větších bytů se stěhovaly i vícegenerační domácnosti o 12-15 členech, zatímco v bytech menší výměry žilo až 6 osob. Znehodnocování a zvýšené opotřebení bytů bylo v prvních letech svázáno do značné míry právě s intenzitou obývání úzce související s počtem osob v domácnostech.

V prvních letech provozu Poschly se podle respondentky z městského úřadu dbalo více na platební morálku nájemníků – byty byly nové, vše fungovalo a vypadalo pěkně. Technický stav

---

<sup>32</sup> Ve Zprávě je popisován původní záměr větší výstavby menších bytů (2+kk o výměře 25 m<sup>2</sup>), což bylo problematizováno na pracovní skupině pro spolupráci s Romy v první polovině roku 2006, kde bylo argumentováno pro byty větší výměry i za cenu jejich menšího počtu (Grygar, Stöckelová 2007, s.27)

bytů se zjišťoval spíše namátkově (více viz kapitola Opravy a servisní situace). Změnu přinesla novela občanského zákoníku (2014), která dala samosprávám možnost regulovat při uzavírání nájemní smlouvy počet osob v domácnosti nájemce. Do bytů menší výměry se od té doby stěhují domácnosti maximálně o 3 členech, do větších bytů pak nejvíce domácnosti o 6 osobách. I tato obložnost je na hranici (u bytů 1+kk), nebo za hranicí (u bytů 2+kk) současného minimálního standardu<sup>33</sup> (viz příloha 2). Na tomto základě lze byt 1+kk pro 3 osoby považovat za minimální standard, zatímco byt 2+kk pro 6 osob je již považován za přelidněný. Postupem času se některé byty uvolňují (z důvodu stěhování, vystěhování pro neplacení apod.) a dospělé děti se mají šanci rozstěhovat se svými domácnostmi do vlastních bytů. Zároveň na Poschlu míří v menší míře nové domácnosti a uvolněné byty jsou spíše obsazovány dětmi rodičů žijících na Poschle, které tu často samy vyrostly. V současnosti jsou tedy byty obývány standardními domácnostmi (jedna rodina), maximálně rodiči žijícími se zletilými dětmi. Častěji, než v předchozích letech jde o mladé, bezdětné domácnosti.

Holešovská situace je podobná (vícečetné domácnosti v bytech malé výměry), ovšem v detailech se liší. V počátcích stavby (2010) žily na Bořenovské mladé rodiny s malými dětmi, nebo rodiny, které si děti teprve pořizovaly. Počet členů domácnosti tam tedy kulminoval během 14 let provozu staveb a děti, které zde dospěly, si nacházejí bydlení spíše jinde. Problematické je především bydlení dospělých s velkým počtem dětí/vnoučat (např. 11členná domácnost ve 2+kk, 7členná domácnost v 1+kk). Děti v takových domácnostech jsou nezřídka v příbuzenské pěstounské péči. Většina z respondentů výzkumu jsou starousedlíci, kteří zde žijí 14 let a od začátku vnímali toto bydlení jako *dočasné* řešení. Jako překlenovací (krizové, krátkodobé) jej popisovali i další institucionální aktéři – sice trvalé ve smyslu charakteru stavby, ale nikoliv zamýšlené pro dlouhodobé obývání jednou domácností.

## Životnost vybavení a společných prostor

Jak bylo zmíněno dříve, obě stavby byly zkolaudované jako trvalé stavby pro bydlení a vnitřním vybavením se tedy do určité míry neliší od bytů v běžné/tradiční zástavbě. Odlišnosti od běžných staveb jsou pak důsledkem nosné konstrukce a stěn, které tvoří kovové nosníky a plechová výplň, anebo způsobu užívání nájemníky. Je tedy třeba mít na paměti, že ačkoliv jsou byty v interiéru co do použitých materiálů a finální úpravy stejné, jako byty v tradiční zástavbě, rozdíl v nosné železné konstrukci do určité míry ovlivňuje, jak se bude byt během používání chovat. Protože jsou stavby v provozu téměř 20 let (respektive 15 let v Holešově), za dobu jejich užívání došlo k množství úprav a servisních situací. To je u intenzivně používaných staveb zcela běžné a v pořádku i vzhledem k zrychlující se změně nároků na standard a efektivitu staveb. Plošné změny, které se posléze týkaly všech bytů na Poschle, zahrnovaly:

---

<sup>33</sup> Při definici minimálního standardu vycházíme z Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu podpory investic na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů (dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112?text=velikost%20bytu#f6449569>).

- výměnu jednovrstevných podlah v bytech za dvojitou desku cetris (viz kapitola Použité materiály)
- výměnu/vykachlíkování sprchových koutů
- doplnění dodatečné izolace kolem oken

Postupně plošná výměna sprchových koutů pramenila z opakujících se poruch (praskání) plastových van sprchového koutu, poškození izolace a zatékání za vanu a do/pod podlahu v koupelně, která následně hnila a propadala se. I v tomto případě je nejasné, nakolik byl příčinou způsob užívání (nadměrná zátěž, zanedbaná údržba – viz kapitola Opravy a servisní situace), nebo kvalita konstrukce a použitých materiálů. Na jedné straně je argumentováno nekvalitním provedením daným tlakem na nejnižší cenu zakázky. Proti tomu stojí argument nadměrného opotřebování a nevhodného užívání jednotek ze strany ubytovaných osob („bydlení v kontejneru“ viz kapitola Opravy a servisní situace).

Po opakovaných problémech s průvanem kolem oken přistoupila samospráva na doplnění chybějících částí izolace – správce to považuje za konstrukční (technický) nedostatek, který nebyl daný nižší kvalitou zhotovení ani špatným užíváním. Izolace nebyla od výroby dotažená až k okenním rámcům a vzniklou štěrbinou profukovalo do interiéru, což správa vyřešila dodatečným „dopěnováním“ těchto míst v rámci probíhajících rekonstrukcí bytů.

Průběžně si obyvatelé domů na Poschle stěžovali na praskliny objevující se ve zdech/stropech interiéru. Podle správce jde o běžnou reakci využitých materiálů na intenzivní způsob užívání, kterému je vystaven (stejně jako praskliny ve spojích sádkartonových desek) a nejde tedy o závažnější poruchy konstrukce, nebo dokonce o posuny podloží.

Poslední konkrétností je koroze, které se u železné stavby lze obtížně vyhnout. Ta se objevuje jak na vnějším opláštění budov, kde je vystavena elementům a je nutné čas od času obnovit antikorozi nátěr, tak i uvnitř na prvcích nosné konstrukce. Systematické řešení však naráží na nevoli zastupitelstva investovat finanční prostředky.

V kontextu 18 let provozu jsou takové servisní zásahy očekávatelné a běžné, jak ve světle opotřebování vybavení, tak v perspektivě zastarávání norem a vyhlášek, které v době budování byly nastavené jinak, nebo standardy, které dnes stanovují, nebyly technologicky dostupné. Nejde o situaci specifickou pro modulární typ konstrukce. Například elektrické přímotopy a ohřívače vody jsou sice nákladné na provoz, ovšem pořizovací cena je nízká a instalace a obsluha jednoduchá. Na Poschle se vyměňuje několik těchto zařízení ročně, ovšem v současnosti by se tento typ stavby neobešel bez připojení k tepelným čerpadlům, fotovoltaice apod.

Poměrně často tématizovali nejen obyvatelé obou lokalit kvalitu použitých materiálů. Vybavení bytů bylo podle některých respondentů vybíráno s důrazem na nízkou pořizovací cenu, bez ohledu na jeho trvanlivost či další relevantní vlastnosti. Důsledkem toho je mimo jiné obtížně prokazovaná odpovědnost za nefunkčnost toho kterého prvku vybavení – které sice vypadá funkčně, ale ve skutečnosti není, což nemusí být na první pohled zřejmé (zmiňované byly např. vodovodní baterie, nebo panty u kuchyňských skříněk). To může souviset i s reálnou kapacitou správce všechno v danou chvíli detailně prověřit.

Dobrý technický stav bytu je podmínkou prodloužení nájemní smlouvy. Stav kontroluje správce a sestavuje seznam defektů, které nájemce musí do určitého data odstranit, aby dostal obnovenou nájemní smlouvu. Toto opatření bylo zavedeno na základě zkušeností z provozu jako prevence předání bytu ve zdevastovaném stavu při jeho opuštění nájemníky. Pro odstranění drobnějších závad, které prodloužení smlouvy nebrání, se pouze stanovuje termín, jehož kontrola však může být mezi ostatními prioritami nízko – stává se tak, že se stejná závada objevuje každých 6 měsíců při obnovování nájemní smlouvy. Tato drobná zanedbání mohou vést k závažnějším poruchám a nákladnějším opravám (více viz kapitola Opravy a servisní situace).

Už bylo řečeno, že společné prostory jsou vnímané jako místa generující konfliktní situace mezi nájemníky. Nikdo se za poškození společných prostor necítí zodpovědný a zároveň nikdo neoznačí souseda za viníka. Pocit sdílené odpovědnosti a péče o společné prostory i přes dlouholetou snahu města a neziskových organizací nezabraňuje tomu, aby k poškozování nedocházelo. Tím spíše, že se populace na Poschle v posledních letech obměňuje a s mladšími obyvateli se vytrácejí i ta pravidla, která se v generaci jejich rodičů podařilo zavést. I přes deklarovanou poptávku po zavedení kamerového systému ze strany obyvatel Poschly, který by mohl část těchto situací eliminovat, se město zdráhá tento krok realizovat.

## Sekundární faktory

Jde o rysy, které nevyplývají primárně z konstrukčních a technologických specifik montovaných staveb, ale z kontextu, ve kterém jsou použity. Jako takové se tedy přímo nevztahují k použité technologii, přesto do značné míry ovlivňují její funkčnost a použitelnost v kontextu bydlení sociálně znevýhodněných a vyloučených skupin obyvatel.

### Umístění v rámci obce

Vsetín se dlouhodobě potýká s nedostatkem stavebních parcel a konzistentně to vysvětluje geografickým charakterem údolí uzavřeného mezi strmé svahy. Lokalita Poschla, původně vedená v územním plánu jako průmyslová zóna/skládka, prošla v letech 2004-2006 složitým řízením o změně územního plánu, řízením o umístění stavby a stavebním řízením<sup>34</sup>. Poloha lokality Poschla v rámci obce je od prvopočátku předmětem kritiky především skrze svou prostorovou a symbolickou vyloučenost. Nese si stigma vyplývající z předchozího umístění holobytů pro dlužníky na nájemném ve stejné lokalitě, ze zhoršené dostupnosti do města, vyšší hlukové zátěže z blízké rychlostní silnice, nebo umístění na bývalé skládce v těsné blízkosti ČOV<sup>35</sup>. Město tím podle některých vytvořilo sociálně a prostorově vyloučenou lokalitu s lidmi obývajícími kvalitní byty (Matoušek, Sýkora 2016).

---

<sup>34</sup> Podrobný postup legitimizace záměru včetně jeho alternativ je zmapován ve Zprávě (Grygar, Stöckelová 2007)

<sup>35</sup> Jak upozorňuje tisková zpráva kanceláře ombudsmana z 13.6.2007, „Orgány státní správy, které vystupovaly v pozici dotčených orgánů, tedy nemohly navrhnout jiné umístění ani porovnávat tuto lokalitu s jinými. Poschla byla přitom dvěma dotčenými orgány (ministerstvo dopravy a krajská hygienická stanice) označena za nevhodnou pro daný záměr. Krajská hygienická stanice využila

Ve výpovědích se objevovaly v zásadě dvě linie interpretace vztahů obyvatel Poschly k jejich bydlení. Obě byly kritické ke konkrétním faktorům shrnutým výše. Poloha domů, včetně jejich izolovanosti a (téměř) homogenní etnicitě jejich obyvatel (koncentraci Romů) vedla podle některých terénních sociálních pracovníků k regresi a ztrátě sociálních kompetencí u mnohých domácností, které rezignovaly na vyšší aspirace (získání obecního bytu ve městě) a smířily se s životem na Poschle jako s „poslední zastávkou“. Byty samotné byly v této perspektivě zpočátku hodnoceny (i v kontextu jiného dostupného bydlení) jako pěkné a funkční, ovšem doplácující na neatraktivní a stigmatizované okolí. Závěrem tohoto narativu bylo, že pokud by stejné domy byly umístěny v jiné vsetínské lokalitě, ke stejným problémům by nedocházelo.

Druhá interpretační linie stavěla na pozitivěch důležitosti komunity a obyvatel Poschly, kteří v důsledku vytvářejí místo, kde lze žít. Spokojenost života na Poschle se neodvídala do určité míry od fyzických parametrů bydlení a jeho okolí, ale od lidského kapitálu v sousedství. Pokud by se domy nacházely jinde (v běžném, rezidenčním sousedství), přísnější společenská kontrola ze strany ostatních obyvatel by netolerovala specifické projevy chování (táborák za domem, hlasitá hudba atd.) do takové míry, jako zde. Přístup, který se do jisté míry negativně podepisuje na efektivitě péče o společné prostory (viz kapitola Životnost vybavení a společných prostor) v tomto případě získává pozitivní hodnotu a stává se faktorem, který zde umožňuje žít. Tato interpretace je úzce spojená s romskými obyvateli a jejich „způsobem života“, který je stavěn do kontrastu s majoritními hodnotami – není tedy žádným překvapením, že majoritní, ale i někteří romští žadatelé o obecní bydlení byty na Poschle odmítají (více viz následující kapitola Postupy samosprávy v obsazování bytů) a segregovaný/vyloučený charakter lokality se nadále konzervuje.

Samotná koncentrace tolika romských domácností na jednom místě je problém. Pro řadu romských domácností žijících jinde ve městě by stěhování na Poschlu představovalo „krok zpátky“. Mezi většinou terénních sociálních pracovníků panovala shoda v pozitivním vlivu majoritního sousedství na romské domácnosti, které pak rychleji přebírají majoritní styl života (viz konformita lokality) a lépe se integrují do většinové společnosti.

Pro kontext doplňujeme srovnání s lokalitou Bořenovská, kterou lze považovat za sociálně vyloučenou jen do určité míry, byť je prostorově také umístěna za město směrem na obec Bořenovice. Bydlení zde má jinou dynamiku – město Holešov je menší, stejně jako lokalita samotná a většina domácností zde žije dlouhodobě. V místním kontextu se lidé většinou znají osobně a vědí „kdo je kdo“ bez ohledu na adresu.

### Dostupnost lokality

S lokalizací v rámci obce úzce souvisí dostupnost služeb běžné občanské vybavenosti. Ta byla předmětem návrhů terénních sociálních pracovníků již z března 2005, kde figurovaly, mimo realizovaného parkoviště, komunitního centra a dětského hřiště, i obchod a zastávka autobusu, které se nakonec nematerializovaly (Grygar, Stöckelová 2007).

---

důsledně svých pravomocí a v důsledku jejich podmínek bylo dosaženo redukce negativních vlivů a rizikových faktorů na únosnou a přijatelnou úroveň.“ (dostupné z: <https://www.ochrance.cz/aktualne/vsetin-pri-vystehovani-romskych-rodin-pochybil/>)

Vnímání dostupnosti služeb z lokality Poschla se mezi respondenty liší a závěr není jednoznačný. Objektivní překážky, jako je dochozí vzdálenost do centra města skrze průmyslovou zónu (2,6 km), sporadicky využitelná zastávka autobusu Vsetín Trávníky-točna (vzdálená 650 m), nebo přístup skrze občas zaplavený podchod pod tratí pro někoho zřetelně symbolizují dimenzi prostorového vyloučení a ilustrují přístup radnice k problematice Romů. Pro ostatní to samé představuje sice překážku, ale nikoliv nepřekonatelnou, a argumentují ostatními odlehlejšími lokalitami Vsetína, které s dostupností problém nemají<sup>36</sup>. Téma dostupnosti se podle některých respondentů průzkumu zneužívá utilitárně – v některých případech je dostupnost problém, jindy ale ne – což odvádí pozornost od skutečných problémů lokality.

Ve srovnání řeší obyvatelé lokality Bořenovská podobná témata. Pěší dostupnost komplikuje chybějící chodník v části trasy<sup>37</sup>, nebo nedořešený přechod přes kruhový objezd, veřejné osvětlení bylo reinstalováno relativně nedávno a zastávka autobusu veřejné dopravy je ve fázi záměru. Sentiment obyvatel lokality je víceméně stejný a všichni by se pravděpodobně rádi přestěhovali do města, pokud by měli možnost – výhodu většího soukromí a tolerance nikdo přímo nezmiňoval.

## Postupy samosprávy v obsazování bytů

Cílová skupiny bydlení na Poschle byla daná podmínkami dotace poskytnuté na výstavbu domů SFRB. Jde o nízkopříjmové občany, jejichž příjem nedosahuje stanovené výše<sup>38</sup> (kontrola příjmů 12 měsíců zpětně) a nemají vlastnické právo k jinému bytovému domu, bytu, rodinnému domku nebo právo užívat byt vyplývající z věcného břemene. Z podmínek dotace nesmí délka nájemních smluv přesáhnout 24 měsíců – v současnosti je smlouva sjednávána nejdéle na 6 měsíců<sup>39</sup>.

Jak už bylo zmíněno v jiných kontextech dříve, byty jsou součástí běžného fondu města a (při splnění podmínek dotace) jsou k dispozici každému zájemci o městský byt, který splní podmínky stanovené městem a je zapsaný v pořadníku žadatelů. Faktem je, že majoritní žadatelé o zdejší bydlení dlouhodobě zájem nemají<sup>40</sup> a zdejší byty se pronajímají takřka

---

<sup>36</sup> Ve srovnání však vychází najevo, že konkrétně ze dvou nejčastěji zmiňovaných lokalit Vsetína (Jasenice, Horní Jasenka) je častější a pravidelnější autobusové spojení, než ze zastávky Trávníky-Točna.

<sup>37</sup> Přístupnost lokality byla přitom tématem minimálně už v roce 2016 (viz např. Bořenovská? Situace se tam zlepšuje, míní město po setkání; dostupné z: [https://kromerizsky.denik.cz/zpravy\\_region/borenovska-situace-se-tam-zlepsuje-mini-mesto-po-setkani-20160121.html](https://kromerizsky.denik.cz/zpravy_region/borenovska-situace-se-tam-zlepsuje-mini-mesto-po-setkani-20160121.html))

<sup>38</sup> U samostatně žijících osob jde o hranici 0,8násobku průměrné měsíční mzdy v období 12 měsíců předcházejících uzavření nájemní smlouvy. U osob s dalšími členy domácnosti jde o hranici 1,5násobku průměrné měsíční mzdy zveřejněnou ČSÚ.

<sup>39</sup> V případě dluhů na nájemném, energiích, nebo jiných problémech v užívání bytu je smlouva zkracována až na 2 měsíce

<sup>40</sup> Viz např. Poschlá příliš neláká (dostupné z: [https://www.vsetin.cz/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=18676&id=505148&n=poschla%2Dprilis%2Dnelaka](https://www.vsetin.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=18676&id=505148&n=poschla%2Dprilis%2Dnelaka)); Zájemci o vsetínské byty odmítají čunkodomky po vystěhovaných Romech (dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/cunkodomky-zpusobily-ve-vsetine-revoluci-v-pridelovani-bytu.A120613\\_1791659\\_zlin-zpravy\\_sot](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/cunkodomky-zpusobily-ve-vsetine-revoluci-v-pridelovani-bytu.A120613_1791659_zlin-zpravy_sot))

výhradně romským žadatelům. Specifičnost lokality si město dlouhodobě uvědomuje a žadatelům o bydlení je umožňováno v pořadníku setrvat, i když uvolněný – nabízený byt na Poschle odmítnou<sup>41</sup>.

V případě těchto bytů v současnosti město uplatňuje postup umožňující přednostní přidělení bytu mimo pořadník, a to žadatelům o konkrétní byt – nejčastěji jde o mladé romské domácnosti z Poschly. Tím sice město předchází zbytečnému administrativnímu kolečku nabídky a následného odmítnutí bytu majoritními, ale i leckterými romskými domácnostmi, udržuje tím však status quo nepřispívající k efektivnímu řešení sociálního vyloučení obyvatel Poschly. Toto nastavení zcela otevřeně akceptuje rozdělení žadatelů víceméně podle etnického klíče. Jedna respondentka situaci popsala jako „humbuk kolem ničeho – kdyby to nebylo ve spojitosti s romskou menšinou, nikdo se tím nezabývá, nikoho to nezajímá“.

V posledních letech se byty soukromých pronajímatelů ve městě stávají pro Romy dostupnější a o byty na Poschle přestává být i mezi Romy takový zájem. Koncem roku 2024 zde bylo volných 6 bytů.

Byty na Bořenovské v Holešově byly od začátku koncipované jako dočasné, krizové bydlení (v trvalé stavbě). Byty měly sloužit lidem ocitnuvším se v bytové nouzi, než zkonsolidují svou situaci a postaví se opět na nohy. Přesto zhruba 80 % domácností tvoří starousedlíci, kteří se sem přestěhovali v počátku provozu (2010) z asanované ulice Školní a nemají jasnou perspektivu stěhování do jiného městského bydlení – podle ÚP Holešov je jedním z podstatných argumentů příznivá výše nájmu na Bořenovské. Zbylé byty jsou využívány v souladu s původním záměrem (lidmi v dočasné bytové nouzi). Ani etnická skladba obyvatel lokality není tak homogenní, jako na Poschle – vedle Romů (z nichž zhruba 2 domácnosti tvoří Olašští Romové) zde dlouhodobě žijí i majoritní domácnosti, uprchlíci z Ukrajiny, nebo jiné menšiny.

## Způsoby obývání

Při popisu funkčnosti jednotlivých parametrů montovaných staveb bylo vícekrát zmíněno, že je obtížné odlišit momenty, kdy je daný stav výsledkem konstrukčních/fyzických vlastností stavby a kdy jde o následek užívání bytu nájemníky. Stejně tak je nejasná i míra, ve které v daném kontextu převažuje vliv vlastností stavby nad způsobem užívání a naopak. Je zřejmé, že jde o kombinaci obou, resp. více faktorů, což vede k závěru, že umístění i stavebně-technické řešení lokality Poschla není v souladu s dlouhodobým/trvalým (sociálním) bydlením.

Podstatný vliv na nejasnosti, které z výše popsaných faktorů dominují, má i specifický způsob užívání jednotek jejich obyvateli – ať už jde o počet osob v domácnostech, nadměrný vznik vlhkosti (skrze vaření, praní, nebo sprchování), vytápění na vyšší teploty spojené s intenzivním větráním, dlouhodobé návštěvy, způsoby řešení závad a oprav apod. To vše vytváří v jistých ohledech velký tlak na funkčnost budovy, bytů i jejich vybavení (stejně jako trvanlivost,

---

<sup>41</sup> Situace odmítnutí uvolněného bytu na Poschle jsou tedy považovány za "závažné důvody" (podle čl.IV č.1 i) Pravidel pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města Vsetína). O vyřazení z pořadníku / přidělení mimo pořadník rozhoduje Odbor sociálních věcí po projednání v Bytové komisi Rady města Vsetín.

opravitelnost apod.), přičemž v konkrétních situacích nepanuje shoda na tom, co lze počítat za očekávatelný standard a co už je za jeho hranicí.

Část respondentů sdílela názor, podle kterého na typu stavby nezáleží, tedy že by se se srovnatelnými situacemi (týkajícími se kondenzace, opotřebení apod.) setkávali i v tradičních (např. zděných) stavbách. Dominantním faktorem bylo v jejich pohledu chování nájemníků a způsob užívání bytu, které je do větší či menší míry v rozporu s šetrností a obecnými dobrými zvyky. Část obyvatel má jiný standard užívání bytu a společných prostor, které nejsou v souladu s pravidly stanovenými v nájemní smlouvě. Shrnujícím vysvětlením bylo nejčastěji, že si obyvatelé těchto domů svého bydlení neváží.

Představa, že bydlení na Poschle není *běžné* bydlení (navzdory oficiální prezentaci města podložené např. kolaudačním rozhodnutím), je přítomná od počátku jejich provozu. Nesporně se na tom podepsala pozornost médií, které ukotvily pojem „čunkodomy“, nebo iniciativy lidskoprávních a romských neziskových organizací.

Je nutné uvést, že žádná z proběhlých kontrol (např. SFRB 2006, kancelář Veřejného ochránce práv 2007) neodhalily v procesech výstavby a užívání domů v lokalitě Poschla žádné pochybení. Část obyvatel však nezměnila postoj, podle kterého jsou domy z podstaty nevyhovující (bydlení v kontejneru) a vyzývala ke kontrolám dotčených orgánů, jmenovitě Krajské hygienické stanice (KHS), Stavebního úřadu, nebo České komory autorizovaných inženýrů a architektů. Podle dostupných informací však kromě tří intervencí KHS (2018, 2019 a 2023) netýkajících se přímo stavebně-technických parametrů staveb<sup>42</sup> nebyla žádná jiná kontrola iniciována.

Podle našich informací nedošlo ani k měření teplotních, hlukových ani vlhkostních parametrů konstrukce ani k návštěvě odborného znalce, který by zdroj problémů posoudil a vydal jednoznačné stanovisko. Bez zhodnocení technických parametrů objektu v závislosti na závadách a nedostacích bytů popisovaných v tomto dokumentu je otázka příčin jejich vzniku pouze konfrontací protichůdných názorů. Nedostatky jsou vysvětlovány nevhodným způsobem užívání, ovšem protože není dostupný jiný příklad bezproblémového užívání budov stejného typu konstrukce ve stejných podmínkách, s nímž by tento případ bylo možné srovnat, zůstávají podezření v rovině spekulací. Parametry a jevy vhodné k posouzení technickým soudním znalcem uvádíme v kapitole Doporučení.

## Paraziti a hlodavci

Symptomatickým problémem sociálně vyloučených lokalit je zvýšený výskyt hlodavců a/nebo parazitů v domácnostech a okolí staveb. V případě Poschly byly v minulosti řešeny obě situace, nicméně nejde o akutní/opakující se problém. Na otázku, zda je situace nějakým způsobem specifická v případě montovaného domu, se odpovědi shodovaly v tom, že jsou zde tyto případy častější – zkušenost z lokality Orechov dvor, kde mají jak zděné, tak montované bytovky to potvrzuje. Mezi zděnými byty se štěnice (švábi, rusi) zdaleka nešíří tak

---

<sup>42</sup> První podnět se týkal výskytu štěnic v bytovém domě č.p. 2083. Ve stejném domě byl o rok později řešen výskyt potkanů. V roce 2023 byl na výzvu sociální pracovnice z NZDM řešen zvýšený výskyt kožního onemocnění impetigo. Na ulici Bořenovská nebyla kontrola ze strany KHS realizována vůbec nikdy.

rychle, jako v domech montované konstrukce. Přestože se lidé navzájem navštěvují a je tedy jasné, že paraziti mohou být všude, ve zděných domech řeší tyto situace méně často. Stejně jako v případě parazitů není výskyt hlodavců důsledkem typu konstrukce, ale vyústěním způsobu užívání. Ačkoliv jsou domy na Poschle umístěny na bývalé skládce v blízkosti ČOV, což bývá často dáváno do souvislosti s výskytem hlodavců, jsou terénní sociální pracovníci se správci zajedno v tom, že jde spíše o množství vyhozených zbytků jídla a odpadků přístupných ve společných prostorech a kolem domů. Nastražené návnady a pastí rozmístěné pracovníky města často končí odhozené v křoví.

### Typické problematické situace

Podívejme se dále perspektivou způsobu užívání na nejčastěji zmiňované funkční problémy staveb. Nadměrná tvorba vlhkosti a související problematické způsoby topení a větrání, které byly popisovány v úvodu této zprávy, reprezentují sporné momenty. Co je nesporné, že specifický způsob obývání vícečetnými romskými domácnostmi, včetně zmiňovaného intenzivního sprchování, vaření, kontinuálního pohybu osob do-z bytu, přetápění a souběžného větrání, má na stav bytů zásadní vliv. Druhou stranou mince jsou pak fyzické parametry bytů a budov a politiky města, které mnoho z těchto intenzivních způsobů obývání nejenže (alespoň částečně) nekompensují ani jim nepředchází, ale naopak je umocňují.

Za konkrétní příklad může posloužit intenzivní sprchování, které je z popisu pracovníka OSMISR podloženo daty o zhruba trojnásobné spotřebě vody či zkušenosti, že zásoba v 180 l bojleru nestačí pro dvoučlennou domácnost. Komplementárním faktem je, že systém ventilace koupelny není dostatečně efektivní/nelze efektivně využívaný (větrák ve stěně), obdobně jako odsávání výparů z vaření pomocí digestoře, nebo odvětrání vlhkosti ze sušícího se prádla.

Adekvátní větrání by nesporně problému s nahromaděním vlhkosti mohlo předcházet, nebo jej alespoň kompenzovat, ovšem přenositelnost této informace má zjevně svoje limity. To, že se způsob větrání nepodařilo za celou dobu efektivně nastavit, vypovídá o potřebě jiného řešení, zvláště pokud si řada domácností současně stěžuje na špatnou tepelnou pohodu v interiéru (minimálně do určité míry danou kovovou konstrukcí neakumulující teplo).

Minimálně v začátcích užívání domů, kdy byl v bytech nezanedbatelně překračován únosný počet osob, se tyto problémy tím více násobily a opotřebení bytů a jejich vybavení bylo značné. Nechejme stranou do značné míry eticky zatíženou otázku kvality takového bydlení pro osoby, které by se jinak pravděpodobně ocitaly v bytové nouzi a soustředme se na dynamiku oprav a servisních situací.

### Opravy a servisní situace

Jak již bylo popsáno výše, v začátcích obývání domů na Poschle byl kladen důraz na platební morálku obyvatel, byty byly nové a funkční a pravidelné kontroly stavu bytů nebyly potřeba. Opravy byly řešeny víceméně ad-hoc na základě poptávky – oznámení od nájemníků. Při těchto návštěvách bylo nezdědkou zjištěno další (související) poškození, které bylo nutné řešit. Objevily se také případy, kdy domácnost vracela byt ve zdevastovaném stavu a řešila se potřeba kontrolovat stav bytů průběžně. S tím vyvstaly problémy s přístupností bytů, ve kterých

nebyl v době návštěvy nikdo k zastížení, do procesu vstupovali domovníci, kteří napomáhali zkoordinovat nájemníky. Až zhruba před několika lety se systematizoval a zefektivnil proces kontrol navázaný na podmíněné prodloužení nájemní smlouvy kontrolou technického stavu bytu.

Problém však nadále zůstává ve včasném ohlášení a řešení závad. Různými respondenty byla popisovaná modelová situace, kdy i drobná závada není ohlášena včas, anebo vůbec a její pozdní řešení se jednak prodražuje a zároveň se řetězí do dalších/větších poškození a dysfunkcí. Pokud je závada identifikovaná při pravidelné kontrole a není zásadní (nebrání tedy prodloužení smlouvy), je stanovena konkrétní doba pro odstranění. Z kapacitních důvodů se stává, že nedojde ke kontrole a stejná závada se opakuje při dalším prodloužování nájemní smlouvy za 6 měsíců.

S tím souvisí i další dva aspekty specifického způsobu užívání bytu vztahující se k opravám a servisním situacím. Prvním je selektivní neochota části domácností řešit tyto situace oficiální cestou, tzn. nahlásit situaci, domluvit si návštěvu technika, zpřístupnit byt (možná opakovaně) a podle výše nákladů se podílet na úhradě. Některé domácnosti tíhnou buďto k neřešení obecně, nebo přes „kamaráda“. To vede k různorodé kvalitě oprav a současně k jejich opomíjení či zanedbávání. Součástí této volby může být i skutečnost, že částka za opravu se může s blížícím se koncem nájemní smlouvy vyšplhat do výše, kterou není domácnost schopná/ochotná zaplatit. Druhým specifickým zmiňovaným terénním sociálními pracovníky může být nezvyk opravovat závady svépomocí. Obyvatelé nejsou podle této interpretace vedeni k tomu řešit drobné opravy sami, protože to za ně vždy dělal někdo jiný – oprava se tím zbytečně prodlužuje a potenciálně prodražuje.

Objektivní posouzení odpovědnosti za poškození je dalším vícekrát zmiňovaným problémem. Stav bytu popsáný v předávacím protokolu nemusí vždy ideálně popsat všechny podrobnosti, aby bylo možné se s jistotou vyhnout sporům o odpovědnost za škody údajně způsobené předchozím nájemcem. Některé škody se navíc projeví až po nějaké době a případy sporů odkazujících na poškození z doby před nastěhováním nebyly výjimečné.

V kontextu Poschly byl s odkazem na cílovou skupinu současných nájemníků vyzdvihován potenciální přínos provedení „antivandal“ v co nejširší možné míře s cílem eliminovat nutnost drobných oprav. Náklady by však v takovém případě mnohanásobně převýšily cenu za běžný standard, což by bylo vzhledem k určení bytů obtížně obhajitelné. V Holešově uvažovali o montovaných domech od počátku jako byt o jednoduchém, avšak standardním bydlení, majícím plnit především roli dočasných/překlenovacích kapacit. Z tohoto důvodu není větší potřeba investovat do specifického (a navíc mnohem nákladnějšího) vybavení.

## Konformita lokality

Poslední podstatný faktor, který byl v řadě rozhovorů v různých kontextech zmiňován, jsme shrnuli jako *konformitu lokality* – tím máme na mysli soubor neartikulovaných vzorců chování, norem či zvykového chování, které se v lokalitě uplatňují a působí více či méně formativně na chování tamních obyvatel. Většina respondentů se shodovala na etnické homogenitě

a koncentraci Romů jako jednom z zásadních problémů, které dělají z Poschly místo, jakým je. Společným jmenovatelem je absence jiných osob mimo romskou komunitu či lidí z majority v běžném sousedském kontaktu. Absence jiných než etnicky/komunitně zatížených vzorců chování vede k prohlubování stávajícího (nevhodného) chování. Kdo pozitivní návyky má, brzy je v takovém prostředí ztrácí a osvojuje si ty, které jsou v daném lokálním kontextu uplatnitelnější – nefunguje jako dobrý vzor pro ostatní, spíše „nemá prostě zapotřebí se s nimi dennodenně hádat. Nechat si plivat na kliku. Zaccpávat si žvýkačkami dveře a hádat se o to, jestli se tam bude uklízet, nebo nebude uklízet a kdo je tedy na řadě.“ (TSP Vsetín)

To souvisí s dříve popisovanou absencí odpovědnosti za společné prostory a zároveň způsobem vypořádávání se s konflikty uvnitř místní komunity. Ze zkušenosti terénních sociálních pracovníků není rozdíl mezi situacemi řešenými mezi romskou populací v běžné (tradiční) zástavbě a na Poschle. Pouze v případě Poschly není nikdo, kdo by to oznámil policii, nikdo si oficiálně nestěžuje<sup>43</sup>. Prostorové vyloučení domů v tomto kontextu utvrzuje specifické vzorce chování obyvatel Poschly (viz kapitola Umístění v rámci obce).

V kontextu ulice Bořenovská se tato dynamika nejeví jako platná, byť je prostorově také oddělená od běžné zástavby. Rozdíl může být v heterogenní etnické skladbě místních obyvatel a menším měřítku lokality.

## Podmínky dotace SFRB/SFPI

Původní podmínky pro obdržení dotace, které obsahoval program „Podpora výstavby podporovaných bytů“ (2006) distribuované SFRB (MMR) v souladu s nařízením vlády č. 146/2003 Sb.<sup>44</sup> je několik témat, které jsou v kontextu prováděného výzkumu relevantní.

Na základě §3 písmene j) vyhlášky č. 291/2001 Sb. je definovaná podlahová plocha nejméně 80 % bytů nepřesahující 60 m<sup>2</sup> (u zbývajících 20 % bytů nepřesáhne 80 m<sup>2</sup>). Tato podmínka standardizující velikost bytů sama o sobě limituje velikost domácností, které je mohou důstojně obývat a ve výsledku směřuje k omezenému sociálnímu mixu potenciálních obyvatel nepodporující jejich integraci a další socializaci. Písmeno h) stejné vyhlášky pak specifikuje požadavky na měrnou spotřebu tepla stanovenou zvláštním předpisem – vyhláškou č. 291/2001 Sb., která stanovuje podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách. V § 1 stanovuje, že tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a budov musí zajišťovat mimo jiné nízkou spotřebu tepla při vytápění (písm. b). V §2 (2) a) této vyhlášky se mluví o minimálně takovém tepelném odporu stavby, aby na jejím vnitřním povrchu nedocházelo ke kondenzaci vodních par, což je dále rozepsáno pod písmeny b), e) a f) v termínech množství vodní páry, která neohrožuje funkční způsobilost stavby po dobu předpokládané životnosti, požadovaných tepelných vlastností (tepelná jímavost) podlah na vnitřním povrchu a požadované tepelné stability v zimním i letním období. Stejná vyhláška v odstavci 6 vymezuje platnost stanovených tepelně technických vlastností stavebních konstrukcí a budov, majících povinnost zajišťovat nízkou spotřebu tepla při vytápění, na ostatní

<sup>43</sup> Městská policie Vsetín v lokalitě Poschla dlouhodobě eviduje jen minimum přestupků. V roce 2023 působilo v lokalitě 5 asistentů prevence kriminality (viz Výroční zpráva o činnosti městské policie Vsetín za rok 2023).

<sup>44</sup> Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2003-146>

budovy vyjma (mimo jiné) mobilních buněk – v tomto případě však nelze tuto výjimku vztahovat na byty postavené s využitím montovaných konstrukčních postupů (železných kontejnerů), protože tyto byty jsou postavené jako trvalé stavby pro dlouhodobé bydlení a nikoliv dočasné, mobilní (byť technologicky je to proveditelné). Samotná technologie výstavby není a ani v minulosti nebyla posuzovaným kritériem a volba stavebního postupu je tedy při dodržení všech dalších podmínek dotace čistě na žadateli. Jde každopádně o body, které praxe užívání problematizovala, což by samo o sobě zakládalo požadavek na zhotovení nezávislého znaleckého posudku. Podmínky původní dotace také blíže nepodmiňovaly volbu umístění stavby v rámci obce – například v jejím intravilánu, nebo v její zastavěné části či v dostupné vzdálenosti od prvků občanské vybavenosti.

Jak se podmínky současného programu podpory liší oproti původnímu? V současném dotačním programu Dostupné nájemní bydlení (SFPI/MMR) není část relevantních podmínek povinná, ale pouze bonifikovaná – jde např. o dostupnost veřejné dopravy (do 750 m) a občanské infrastruktury (do 1000 m), podmínku sociálního mixu nájemců, nebo umístění stavby v rámci obce. Žadatel tyto body pro získání podpory získat nemusí, jsou spíše motivačního a doprovodného charakteru, což systémově nepředchází vzniku prostorově vyloučené lokality. Podle předpokladů tyto a podobné požadavky v budoucnu MMR začne vyžadovat povinně, resp. již uplatňují jiná pravidla znepřístupňující posilování rezidenční segregace. Program je obecně zatížen velkým množstvím stavebně technických nároků a podmínek (legislativní nároky vyhlášky 264/2020, Sb., pravidla DNSH<sup>45</sup> v rámci Národního plánu obnovy), což komplikuje možnost projekty realizovat nízkorozpočtově. Z hlediska politického rozhodování pak není populární nákladné stavební projekty „věnovat“ k užívání sociálně vyloučeným a znevýhodněným skupinám obyvatel. Spíše se lze domnívat, že z tohoto důvodu se nejhroženější skupiny obyvatel k těmto bytům pravděpodobně nedostanou, byť je zachována podmínka výběru nájemníků z různých věkových a příjmových skupin. Dále je podpora podmíněna čerpáním úvěru, který žadatel musí splácet po celou dobu udržitelnosti. Z toho důvodu se lze domnívat, že je v zájmu žadatele udržet v objektu zdravý mix nájemníků, a naopak nekoncentrovat v objektech problematické cílové skupiny nájemníků.

Podle MMR jsou v současném nastavení dotačního programu klíčové především následující body minimalizující riziko vzniku sociálně vyloučené lokality:

- poloha stavby v obci,
- dostupnost občanské a veřejné infrastruktury,
- pojetí a dispoziční koncepce domu (tj. dům vhodně navazující na okolí skrz poloveřejné prostory atd., byty různé velikosti a standardu pro zajištění různorodosti obyvatel a vyhovění jejich potřebám),
- správa a provoz objektu v době jeho životnosti v souladu s jeho stavebním charakterem a deklarovanou cílovou skupinou/skupinami,

---

<sup>45</sup> DNSH – zkratka angl. *do no serious harm*, pravidlo významně nepoškozovat viz např. [https://www.dia.gov.cz/wp-content/uploads/2023/11/NPO\\_MP-pro-uplatnovani-zasady-DNSH-pro-NPO\\_verze-2.0.pdf](https://www.dia.gov.cz/wp-content/uploads/2023/11/NPO_MP-pro-uplatnovani-zasady-DNSH-pro-NPO_verze-2.0.pdf)

- dohled centrálních orgánů, které poskytly financování, nad provozem a správou objektu ze strany investora.

Běžnou kontrolu dodržení podmínek dotace, stavu a způsobu provozování objektu provádí SFPI, přičemž MMR má, jako garant podmínek, možnost zadání evaluace.

## Vhodnost modulární stavby pro dlouhodobé sociální bydlení

Pro odpověď na otázku, zda je montovaný typ konstrukce stavby zvláště vhodný či naopak pro tento specificky intenzivní způsob užívání, je potřeba otázku rozdělit do více částí<sup>46</sup>.

Modulární stavby jsou pro dlouhodobé bydlení obecně stejně vhodné jako objekty zhotovené tradičními technologickými postupy – například zděné stavby nebo dřevostavby montované na staveništi. Rozhodujícím faktorem není samotná „montovanost“ či „modularita“, nýbrž konkrétní technické řešení a standard, ve kterém jsou tyto objekty provedeny. Lze proto narazit jak na vysoce kvalitní, komfortní a plně vybavené modulární domy, tak na takové, které kvůli levnějším materiálům či technologickým úsporám nevyhovují běžným nárokům na trvalé bydlení.

V sociálním bydlení je obzvlášť potřeba zohlednit několik klíčových oblastí, kde se v praxi mohou u modulárních staveb objevit následující potenciální problémy:

- **Větrání, kondenzace a plísně:** U difúzně uzavřených konstrukcí (typicky kovová nosná konstrukce s plechovými stěnami) může být nedostatečná výměna vzduchu příčinou zvýšené vlhkosti a následného vzniku plísní. V sociálních bytech bývá navíc vyšší počet členů domácnosti i četnější vaření a sprchování. Pokud se současně neřeší efektivní odvětrávání, vnitřní prostory se snadno „přetíž“ vlhkostí. Důležitá je proto buď nucená cirkulace vzduchu (rekuperace), nebo dostatečné větrání okny, ideálně doplněné kvalitně navrženými tepelněizolačními prvky.
- **Tepelná izolace, akumulace a energetické nároky:** Modulární stavby s plechovou fasádou často postrádají masivní vrstvy, které by dokázaly akumulovat teplo – při větrání se interiér ochladí a topení musí znovu pracovat „od nuly“. Kvalitní zateplení stěn i střechy či stropu (u vícepodlažních domů) je tedy zásadní. V kombinaci s centrálním vytápěním lze dosáhnout rozumných provozních nákladů. Pokud se však šetří na izolacích a každý byt vytápí pouze nástěnnými přímotopy, mohou nájemníkům výrazně vzrůst výdaje za energie a stavba nebude komfortní.
- **Konstrukce, použité materiály a akustika:** Modulární systémy mohou mít lehčí sendvičovou konstrukci podlah, stěn a stropů, což může znamenat menší kročejovou i mezibytovou neprůzvučnost. Hluk z vedlejších bytů či shora může výrazněji pronikat do

---

<sup>46</sup> Součástí této otázky je vedle účelu, pro který je stavba zamýšlena nezbytně i nákladová cena. V příloze (obrázek 4) uvádíme část prezentace Pražské developerské společnosti, p.o., která zpracovávala toto téma v kontextu řešení bydlení uprchlíků z Ukrajiny pro začátek války 2022. Železné moduly se sendvičovými stěnami jsou zde uváděny jako nejrychleji realizovatelné s životností 2-5 let.

interiéru. Míru problému ovlivňují zejména kvalita izolací, pečlivá montáž, způsob užívání a údržba.

- **Dispozice a kapacita:** Sociální projekty bývají často realizovány jako menší byty (1+kk, 2+kk). Při vyšším počtu členů domácnosti dochází k přelidnění, a tím i k rychlému opotřebení interiéru. Čím více lidí trvale bydlí v malém modulu, tím jsou větší nároky na větrání, instalace, úložné prostory a společné zázemí (chodby, schodiště), což může vést k četnějším konfliktním situacím.
- **Umístění a širší kontext:** Ani sebelepší technická kvalita nevyřeší problémy spojené s nevhodnou lokalitou. Pokud jsou tyto stavby umístěny na okraji obce, v průmyslové či jinak stigmatizované zóně, a navíc takto vznikne koncentrovaná segregovaná lokalita, zvyšuje se riziko sociálního vyloučení. Kromě technického provedení je tedy vždy klíčové i urbanistické začlenění a promyšlená politika obsazování bytů.

Z uvedených poznatků vyplývá, že případná nevhodnost nespočívá v samotné modulární technologii, ale ve standardu řešení a jeho kontextu. Obdobnou stavbu lze provést buď jako důstojné bydlení, které dlouhodobě vyhovuje běžným nárokům, nebo jako provizorium s omezenou životností a nejistým uživatelským komfortem. Modulární stavba se uplatní zejména tehdy, kdy je prioritou rychlost výstavby a předvídatelnost termínu jejího dokončení – což ocení zejména obce či městské části řešící naléhavou bytovou nouzi nebo krizové situace (např. příchod uprchlíků). V těchto případech může dobře navržená a správně užívaná montovaná stavba plně vyhovět požadavkům na dlouhodobé sociální bydlení.

## Doporučení

V zahraničí (např. Německu a Švédsku; nemluvě o uprchlických táborech) se staví krizové bydlení, které má ve srovnání s běžnou bytovou výstavbou nižší technický standard. Nejčastěji se jedná právě o modulární stavby z neopláštěných prefabrikovaných kontejnerů. Takové bydlení je v případě náhlé, rozsáhlé humanitární krize nepochybně dobrou alternativou k životu bez střechy. Není ale vhodné pro dlouhodobý domov, přiměřenost tohoto řešení tedy závisí na tom, zda je obyvatelům průběžně hledáno jiné dlouhodobé bydlení, či zda jsou plánovány dodatečné úpravy stavby.

Z provedených rozhovorů vyplývá, že **i nejlevnější kontejnerové konstrukce lze ekonomicky efektivně upravit, zejména:**

- doplněním samostatné, nejlépe zateplené střechy,
- doplněním dodatečné vnější izolace,
- výměnou materiálů použitých v interiéru za kvalitnější,
- doplněním systému centrálního vytápění,
- doplněním systému nuceného větrání.

Hůře jsou proměnitelné dispozice a limitem zůstane světlá výška použitých kontejnerů, vyjmenované změny ale mohou standard bydlení znatelně přiblížit běžné bytové výstavbě.

**Náročnější je proměna lokality, pokud je pro bydlení neatraktivní z důvodu sociálního vyloučení, odlehlosti nebo ekologické zátěže.** Umisťování krizového bydlení nižšího standardu do takových lokalit proto nelze doporučit a zároveň nelze počítat s budoucí transformací těchto kapacit v běžné dlouhodobé bydlení. Jako opatření snižující riziko stigmatizace modulárního bydlení v jinak vhodné lokalitě lze doporučit zejména:

- vhodné zakomponování stavby do existující zástavby,
- předcházení přelidnění budováním bytů o různých dispozicích/s různou výměrou,
- efektivní a kapacitně realistické nastavení procesů kontrol a řešení servisních situací,
- předcházení segregace v bydlení etnicky heterogenní skladbou obyvatel,
- transparentní komunikace s nájemníky a veřejností předcházející stigmatizaci lokality,
- intenzivní podpora ubytovaným osobám pro řešení obtíží spojených s bytovou nouzí a k zabezpečení udržitelného dlouhodobého bydlení adekvátního standardu a potřebám, zejména u dětí.

V kontextu konkrétního příkladu modulárního bydlení v Poschle a v Holešově, doporučujeme posouzení původu jednotlivých závad a nedostatků bytů **soudním znalcem v oboru stavebnictví**. Ten může po posouzení jednoho nebo několika příkladových bytů vydat odborné vyjádření, ve kterém na základě své expertizy stanoví, zda jsou nedostatky způsobeny majoritně užíváním bytů, zvolenou konstrukcí a materiálem stavby, nebo kombinací obou. Může také stanovit kroky, které efektivně povedou k nápravě. Doporučujeme, aby soudní znalec zhodnotil:

#### 1) Cirkulaci vzduchu v budově

- důvod srážení vlhkosti a vzniku plísní v bytech,
- s tím spojenou funkčnost stávajícího systému větrání.

#### 2) Akustiku

- kročejovou a vzduchovou neprůzvučnost konstrukcí,
- důvod případného nadměrného hluku v bytech.

#### 3) Tepelnou pohodu

- dostatečnost oken a obvodových konstrukcí,
- dostatečnost způsobu vytápění.

Pro udržení adekvátního vnitřního klimatu v bytech v závislosti na jejich užívání. Znalec může případně zhodnotit také:

#### 4) Vnitřní vybavení

- důvod nadměrného opotřebení (vlivem nízké kvality a tudíž i životnosti, která již uplynula / vlivem nadměrného užívání / vlivem nevhodného užívání).

#### 5) Statiku

- původ prasklin ve zdech.

V návaznosti na závěry této studie lze z pozice Agentury pro sociální začleňování doporučit:

- v krátkodobém horizontu vytvořit plán úprav lokality a snížení koncentrace ubytovaných osob v podmínkách odpovídajícím pravidlům udržitelnosti projektu,
- ve střednědobém horizontu, po vypršení udržitelnosti projektu, vytvořit plán revitalizace lokality na nízkokapacitní emergentní ubytování s návazností na programy systematického zabydlování obyvatel lokality do standardního a udržitelného bydlení.

## Zdroje

Grygar, J. Stöckelová, T. (2007) Příčiny a souvislosti stěhování vsetínských Romů z pavlačového domu č.p. 1336 v říjnu 2006. Zpráva z šetření. FSS MU. (dostupné z: [https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/vsetin\\_final\\_070228\\_FINALE.pdf](https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/vsetin_final_070228_FINALE.pdf))

Matoušek R., Sýkora L. (2016) Environmental justice and residential segregation in Czechia: The case of Roma resettlement in the town of Vsetín. AUC Geographica. PřF UK. (dostupné z: [http://web.natur.cuni.cz/ksqrrsek/acta/2011/AUCG\\_2\\_2011\\_Matousek\\_Sykora.pdf](http://web.natur.cuni.cz/ksqrrsek/acta/2011/AUCG_2_2011_Matousek_Sykora.pdf))

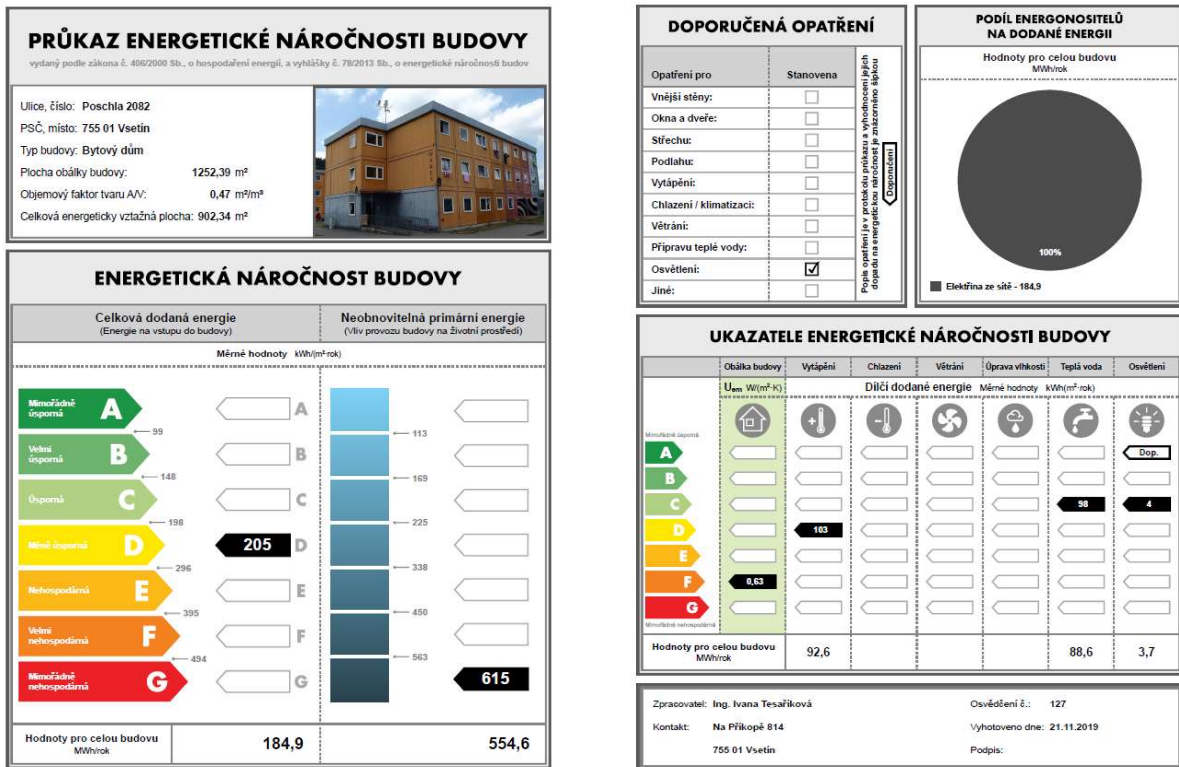
Pravidla pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města Vsetína (2022; dostupné z: [https://www.mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id\\_org=18676&id\\_dokumenty=553275](https://www.mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id_org=18676&id_dokumenty=553275))

Strategie rovnosti, začlenění a participace Romů (Strategie romské integrace) 2021–2030 (dostupné z: [https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/Strategie-rovnosti--zacleneni-a-participace-Romu-2021---2030---textova-cast\\_OK\\_2.pdf](https://vlada.gov.cz/assets/ppov/zalezitosti-romske-komunity/aktuality/Strategie-rovnosti--zacleneni-a-participace-Romu-2021---2030---textova-cast_OK_2.pdf))

Výroční zpráva o činnosti městské police Vsetín za rok 2023 (dostupné z: [https://www.mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id\\_org=18676&id\\_dokumenty=558091](https://www.mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id_org=18676&id_dokumenty=558091))

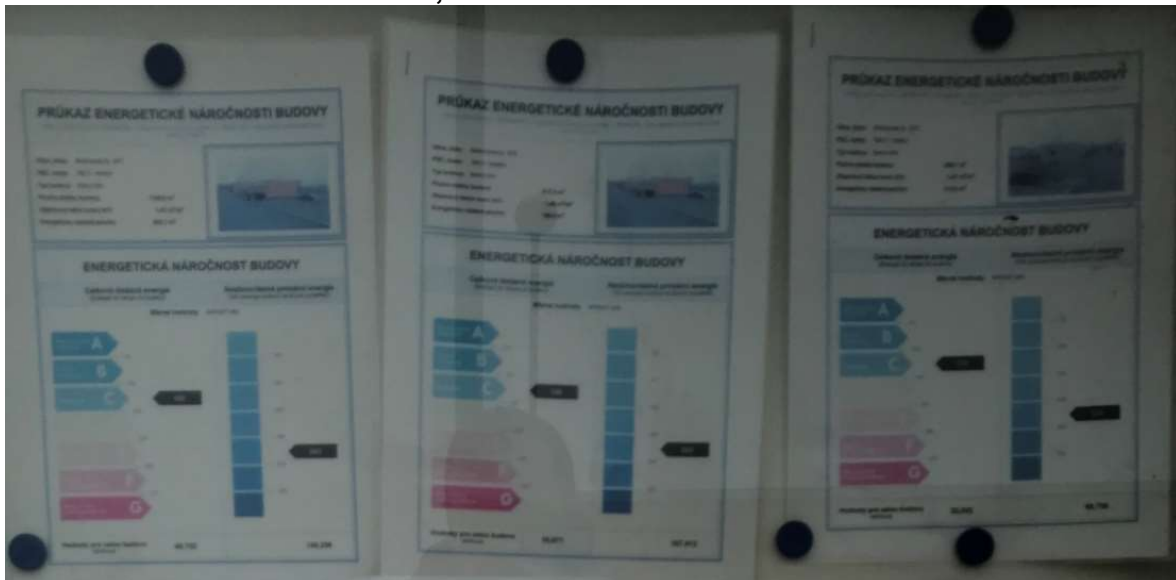
# Příloha

Obrázek 5 – PENB Poschla 2082



Zdroj: OSMISR MěÚ Vsetín

Obrázek 6 – PENB Bořenovská, Holešov



Zdroj: vlastní foto

**Obrázek 7 – sociální bydlení v lokalitě Orechov dvor, Nitra (SK)**



Zdroj: <http://mosapas.sk/>

**Tabulka 2 – definice přelidněného bytu**

Podlahová plocha bytu	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
38 - 51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
52 - 67,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
68 - 81,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
82 - 95,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
1	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
2	standard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>

Zdroj: Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu podpory investic na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů (<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112?text=velikost%20bytu#6449569>)

## Obrázek 8 – srovnání vlastností různých typů modulárních staveb

### standard A

rychlost realizace: **4 měsíce**  
 plánovaná doba provozu: **2 – 5 let**  
 Předpokládaná výrobní kapacita/HPP: **4 500m<sup>2</sup> /měsíc**

Konstrukce: samonosný rám, sendvičové stěny, moduly stohovatelné až do 4 podlaží  
 Modul: 6x3, 9x3m i jiné rozměry  
 Požadavky na území: zasíťované, přístupové komunikace, kácení, terénní úpravy  
 Popis využití a provozu: určeno pro nejrychlejší možnou realizaci ubytovacích kapacit. Po uklidnění situace plánovaná demontáž a přesun pro další využití dočasného bydlení



### standard B

rychlost realizace: **6 – 12 měsíců**  
 plánovaná doba provozu: **15 – 25 let**  
 Předpokládaná výrobní kapacita/HPP: **1 000m<sup>2</sup> /do 12/22**  
**1 000m<sup>2</sup> /Q od 1Q/23**

Konstrukce: dřevostavba, projekt na míru lokalitě,  
 Požadavky na území: zasíťované, přístupové komunikace  
 Popis využití a provozu: určeno pro střednědobé využití, v určitých případech trvalé  
 Příklady realizace: [Temporary housing \(storaenso.com\)](http://storaenso.com)  
[WoodCity Apartment \(storaenso.com\)](http://storaenso.com)  
[Residence Adoma \(storaenso.com\)](http://storaenso.com)



### standard C

rychlost realizace: **18 – 30 měsíců**  
 plánovaná doba provozu: **trvalá stavba**  
 Předpokládaná výrobní kapacita/HPP: **1 000m<sup>2</sup> /do 12/22**  
**1 000m<sup>2</sup> /Q od 1Q/23**

Konstrukce: CLT panely, modulární, do 9NP  
 Modul: 6x3 m šířka limitní, délka max. 12 m.  
 Požadavky na území: zasíťované, přístupové komunikace  
 Popis využití a provozu: určeno pro trvalé využití



### standard D

rychlost realizace: **12 – 18 měsíců**  
 plánovaná doba provozu: **trvalá stavba**  
 Předpokládaná výrobní kapacita/HPP: **8 000m<sup>2</sup> HPP / do 12/22**  
**16 000m<sup>2</sup> HPP / rok, od 1/23**

Konstrukce: beton, prefabrikované dílce  
 Modul: bez omezení – dle projektu  
 Požadavky na území: zasíťované, přístupové komunikace  
 Popis využití a provozu: určeno pro trvalé využití



Zdroj: Pražská developerská společnost, p.o. (2022)