

Zveme vás na konferenci

Fórum 2026: Dostupné bydlení podle ČKAIT

**Odborný doprovodný program v rámci
veletrhu Střechy–Solar–Řemeslo**



**pátek 13. února 2026, 10–16 hod.
Konferenční sál 1, Vstupní hala II
PVA EXPO PRAHA, Beranových 667, Praha 9**



**Pořádá Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
Středisko vzdělávání a informací a pracovní skupina ČKAIT pro dostupné bydlení**

Prostor v konferenčním sále je omezen, proto doporučujeme se zaregistrovat.
Registrovaní zájemci budou mít garantovaný vstup na konferenci. [Registrační formulář zde:](#)



Program odborné konference

1. panel: Technické předpoklady výstavby dostupného bydlení

Proč veřejní zadavatelé, kteří mluví o nedostupném dostupném bydlení, nesledují objemové cenové ukazatele a sledují jen prodejní ceny na komerčním trhu? Jak se liší dostupné bydlení od trhu s byty? Proč volný trh nevede k dostupnému bydlení? Jak správně připravit a definovat zadání pro výstavbu bytových domů s dostupným bydlením. Jak zajistit kvalitní realizaci s ohledem nejen na pořizovací náklady, ale i na budoucí provoz a údržbu?



Uvedení do problému

Ing. Robert Špalek

*předseda ČKAIT,
autorizovaný inženýr v oboru statika a dynamika staveb*



Jak stanovit požadavky na skutečné dostupné i přístupné bydlení

Dostupné a přístupné bydlení znamená nejen přijatelné pořizovací ceny, ale také kvalitu bydlení, což bývá zejména u vnitřních dispozic staveb často zanedbáváno. Vliv konkrétního řešení na celkové náklady je na-prosto zásadní.

Ing. Renata Zdařilová, Ph.D.

*členka představenstva ČKAIT, členka poradního sboru ministra pro místní rozvoj k přístupnosti staveb,
autorizovaná inženýrka v oborech městské inženýrství a pozemní stavby*



Proč je vhodné sledovat kvalitu energetického řešení u dostupného bydlení?

Proč se nevyplatí tzv. energeticky úsporné bytové domy v kvalitě PENB C, ale je dobré usilovat o pasivní standard? Pohled energetického specialisty na význam vnitřní dispozice, tvaru budovy, vnějšího stínění, způsobu zateplení, vytápění a OZE aneb energetické požadavky na bytovou výstavbu ve vztahu k pořizovacím a provozním nákladům.

Ing. Jindra Novotná

členka představenstva ČKAIT, autorizovaná inženýrka v oboru Pozemní stavby a energetická specialista



Časté opakující se vady bytových domů

Na co si dát pozor a jak zajistit kvalitu stavby aneb když se výběr dodavatelů nepovede.

Ing. Ladislav Bukovský

*autorizovaný inženýr v oborech Pozemní stavby a Zkoušení a diagnostika staveb,
předseda Technické komise ČKAIT, předseda oblasti ČKAIT Hl. město Praha a Středočeský kraj*



2. panel: Kdo postaví dostupné bydlení?

Jak si vybrat vhodného zpracovatele projektové dokumentace, zhotovitele a technický dozor stavebníka? Proč se při přípravě cenově dostupného bydlení nevyplatí zadávat jen na nejnižší nabídkovou cenu? Jak stát do budoucna plánuje podpořit dostupné bydlení? Jaký je rozdíl mezi financováním nájemního bydlení a bytů do vlastnictví nebo družstevního bydlení? Má stát dotovat úroky hypoték na komerčním trhu – pomůže to zvýšit dostupnost bydlení? Proč dosavadní vysoké náklady státu na dotované bydlení situaci na trhu s bydlením nemění?



Příležitosti a výzvy družstevního bydlení v ČR

Proč bytová družstva dokáží stavět dostupné bydlení a přitom se nestaví více než cca 200 bytů za rok. Problémem je i to, že když zastupitelé obcí chtějí spolupracovat s družstvy a poskytnout jim své pozemky za zvýhodněnou, a ne tržní cenu, dočkají se nařčení, že nezachází s obecními prostředky s péčí řádného hospodáře.

Ing. Martin Hanák

Svaz českých a moravských bytových družstev



Jak zadat zakázku na výstavbu dostupného bydlení

Proč je důležité zohlednit i kvalitu a reference dodavatele projektové dokumentace i zhotovitele stavby. Principy cenotvorby a vyváženého smluvního vztahu.

Ing. Josef Filip

člen představenstva ČKAIT, předseda Komise pro zadávání veřejných zakázek, autorizovaný inženýr v oborech městské inženýrství a dopravní stavby,



Bytová výstavba a metoda zadávání veřejných zakázek

Stavebníci chtějí co nejnižší prodejní cenu a nutí projektanty dimenzovat stavby na hranici povolených hodnot, například na nejmenší možnou světlou výšku, ale to není řešení. Je potřeba stanovit jasná kritéria s ohledem na celoživotní náklady dostupného bydlení. Někdy je řešení design & build nebo typizace.

Ing. Jaroslav Synek, Ph.D.

člen představenstva ČKAIT, předseda Komise ČKAIT pro realizaci staveb, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby



Požadavky nového stavebního zákona a stavby pro bydlení

Nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky poměrně podstatně změnil požadavky na bydlení. Jaké jsou nejdůležitější změny na bydlení na začátku roku 2026, tedy v době projednávání již třinácté novely NSZ?

JUDr. Eva Kuzmová

odborná poradkyně předsedy ČKAIT, členka Legislativní komise ČKAIT



Je povolování staveb skutečnou překážkou výstavby nových bytových domů?

Problém je spíše na úrovni územního plánování. Praha už se nemůže dál rozšiřovat, takže potřebujeme udělat rekodifikaci územního plánování, aby vznikly nové stavební pozemky na území dnešních brownfieldů.

Ing. Mgr. Karel Horejš

*odborný konzultant, bývalý vedoucí stavebního úřadu městské části Praha 9
horejskarel.cz*

3. panel: Cenové předpoklady dostupného bydlení

Zadavatel by měl cenové ukazatele sledovat od prvních úvah o projektu, neboť konkrétní dispoziční a konstrukční řešení má zásadní dopad na výslednou cenu. Proces zjišťování ceny dostupného se dělí do dvou hlavních fází – propočet a rozpočet stavby. Propočet neboli odhad nákladů vzniká na základě objemové studie podle požadavků zadavatele. Podrobný rozpočet zahrnuje položky konkrétních prací a materiálů a zpracovává se až podle dokumentace pro provádění stavby.



Jednotkové objemové cenové ukazatele staveb pro bydlení na rok 2026

Jak vznikají a jak se udržují objemové ukazatele, které jsou součástí cenové soustavy, a kde je lze nalézt. Objemový ukazatel – co je a není součástí ceny, rozpad do stavebních a funkčních dílů, součet ukazatelů objektů = cena stavby (budova, komunikace, oplocení, přípojky). Úprava ceny podle konkrétního řešení – materiálovo-technologická charakteristika.

Tomáš Varmus, RTS, a.s.



Kalkulačka – přepočet objemových cenových ukazatelů podle RTS na „plošné“

Jak přepočítat pravidelně zveřejňované objemové cenové ukazatele na pro veřejnost srozumitelné konečné ceny bytu? Co vše je nutné započíst? Proč záleží na kvalitních „přívodcích“? Proč kvalitní řešení dokáže významně zlevnit stavbu?

Ing. Jaroslav Synek, Ph.D.

člen představenstva ČKAIT, předseda Komise ČKAIT pro realizaci staveb,
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

4. panel: Ukázky dobré praxe – vzorové příklady dostupného bydlení

Kvalitně dokončené bytové domy, v nichž se podařilo postavit a prodávat byty v konečných cenách i za méně než 70 000 Kč/m². Popis zadání, přípravy, realizace a prvního roku užívání včetně nákladové analýzy z pohledu zadavatele – bytového družstva, projektanta a stavbyvedoucího.



Bytové domy Mírová Dobruška – Cena inženýrské komory za dostupné a udržitelné bydlení

V lednu 2023 byly zkolaudovány 4 bytové domy s 52 družstevními byty v Dobrušce. Prodejní cena 46 000 Kč/m² zahrnovala vše od koupě pozemku, vedlejších rozpočtových nákladů na přeložení dálkového teplovodu, vysokého i nízkého napětí. Standard bydlení je přitom poměrně vysoký od vnějšího stínění, energetické nenáročnosti (PENB A), kvalitních povrchů a především efektivní dispozice bytů i kvalitního provedení stavby.

Karel Joukl, předseda bytového družstva



Dostupné bydlení na úpatí Jeseníků

Město Hanušovice ve spolupráci s bytovým družstvem připravuje důstojné a stabilní bydlení dosažitelné pro mladé lidi i seniory. Prodejní cena bytu se pohybuje kolem 64 tis. Kč/m². Byt o velikosti od 1+kk (cca 30 m²) až 4+kk (80 m²), všechny s balkonem nebo terasou od 6 do 14 m²) lze zde koupit podle velikosti za konečnou cenu 2,2–5,9 mil. Kč včetně DPH.

Marek Kostka, starosta města Hanušovice



Studie proveditelnosti jako základ strategického záměru obce pro rozvoj dostupného bydlení

Studie proveditelnosti, založená na hmotové studii vytvořené pomocí modulárního projektování, umožňuje obcím kvalifikovaně rozhodnout o strategickém záměru dostupného bydlení – nájemního i družstevního. Součástí je financování projektu a detailní ekonomický model (cash-flow, nájemné, splátková schopnost), který zajišťuje dlouhodobou ekonomickou udržitelnost.

Ing. Pavel Posolda, KD Bydlení a wienerberger partner, stavební inženýr,
30 let zkušeností projektového managementu ve stavebnictví s důrazem na inovativní přístupy



Více o dostupném bydlení najdete v článcích na zpravy.ckait.cz/tag/dostupne-bydleni



Na konferenci Fórum 2026 navazuje odborné poradenství na stánku ČKAIT. V případě zájmu o konzultaci doporučujeme si rezervovat čas návštěvy. Kontakt: Jitka Ryantová, 227 090 212, jryantova@ckait.cz