

# ***Základní teze***

## **Problémy v dostupnosti bydlení:**

- dlouhodobý proces povolování (ČR průměr 8 let, Německo 2 roky)
- nefunkční důchodový systém (lidé se snaží zabezpečit na stáří nákupem bytu, jde o konzervativní přístup, ale lukrativní a zajišťující)
- vysoká cena za práci a za materiál při výstavbě

# Formy řešení dostupného bydlení

- sociální bydlení
- družstevní bydlení
- spolkové bydlení

# Družstevní bydlení

**Zahraničí - Barcelona** - pilotně již v roce 2011, model se osvědčil a za deset let tam byly postaveny desítky cenově dostupných domů.

**ČR** - družstevní bydlení má stoletou tradici

Družstevní bydlení chápeme **dvojím** způsobem:

- forma družstevního podílu – lze ho obchodovat
- forma nájemní bydlení poskytnuté městem (dostupné nájemní bydlení pro cílovou skupinu)

# Hlavní principy DDB

- město vlastní **pozemek**
- město vybere v zadávacím řízení **partnera**
- město a partner založí **bytové družstvo**
- město jako vlastník pozemku pro družstvo zřídí **právo stavby**, na kterém postaví bytový dům
- partner pro družstvo zajistí **komplexní výstavbu domu** a příp. financování
- partner může dům po kolaudaci spravovat

# DDB „na míru“

- Model lze nastavit individuálním potřebám obcí:
  - Podmínky členství dle sociálních cílů obce
  - Využití bytů obce (klíčový personál, sociálně slabé rodiny)
  - Rozsáhlá sídlištní výstavba i menší stavby
  - Fungování družstva (zapojení obce, kontrola)
  - Právo stavby (délka trvání, vypořádání, stavební plat)
  - Míra zapojení

# DDB

Bytové družstvo založené na právu stavby a cílovou skupinou členů družstva:

- umožňuje městu trvalé vlastnictví pozemků - nepřichází o pozemek a má příjem ze stavebního platu a nájemného
- město si může volit nájemníky a podporovat cílové skupiny (definice družstevníka ve stanovách)

# DDB

- v případě výstavby financované půjčkou je platba nájmu vždy dostatečná pro anuitní splátky, protože se nesplácí koupě pozemku
- minimální zátěž pro administrativu města
- partner s městem sdílí všechna rizika

# Právo stavby

- město vlastní pozemek
- právo stavby může být zřízeno až na 99 let
- může být ukončeno dříve – pokud družstvo splatí úvěr a složí zálohu na kupní cenu
- vypořádání dle smlouvy o právu stavby
  - právo družstva pozemek odkoupit za cenu v daném místě a čase obvyklou
  - v případě nevykoupení pozemku - město vlastníkem domu a družstvo kompenzace ve výši odpovídající hodnotě tohoto domu



# Náklady

- **Nižší náklady na bydlení:**
- **Cena výstavby** nezahrnuje cenu pozemku
  - Pozemek je splácen v dlouhodobém horizontu až 99 let
  - Splácen může být až po splacení úvěru na výstavby
- **Výhodné bankovní financování** díky účasti obce
- Možnost **veřejné podpory** pro nabytí družstevního podílu (Vyhláška MMR)

# Podmínky členství v družstvu

- **Zásadní je úprava ve stanovách družstva**
- fyzické osoby splňující **předepsané podmínky** (např. socioekonomické – mladé rodiny s dětmi, nemají vlastní bydlení, bezúhonnost etc.)
  - Jiné osoby pouze při **přechodu (děděním)** – nelze vyloučit ani omezit (§ 42 ZOK)
- Převod na osoby nesplňující podmínky **je vyloučen ze zákona**

# Převod na osobu nesplňující podmínky členství

- Člen nesmí podíl převést na osobu nesplňující podmínky členství, v případě porušení
  - neplatná smlouva – nemožnost plnění
  - nedojde k převodu nabyvatel se nestane členem
  - převodce může být vyloučen z družstva – přijde o podíl
  - smluvní pokuta

# Zákaz podnájmu

- Upravit ve stanovách zákaz podnájmu, vyjma:
  - dohoda družstva s členem: z důvodů hodných zvláštního zřetele
  - u města souhlas udělen za zřízení práva stavby

# ČASOVÝ HARMONOGRAM

- Příprava (včetně stavební):
- 10 – 24 měsíců
  
- Výstavba
- 12-24 měsíců

# Praha

- co se týká dostupnosti bydlení, je na posledním místě v Evropě – posuzováno čistým příjmem a průměrnou cenou bytů
- má nejprogresivnější cenu bytů v Evropě
- strategickým úkolem je vyhledávání pozemků pro dostupné bydlení

# Projekt Radlická

- Hl.m.Praha snaha o realizaci projektu 2 bloků domu s až 266 byty v Radlické ul. v Praze 5
- MČ P5 uzavřela memorandum o spolupráci při realizaci s hl. m. Praha, podala návrh na změnu územního plánu
- Záměr vybudování dostupného bydlení pro střední třídu
- Veřejná soutěž – lhůta pro podání nabídek 30. června 2023 – nikdo se nepřihlásil

# Projekt Prahy 5 „Nad Koulkou“

- Usnesení ZMČ P5 – schválení Zásad pro realizaci projektů Dostupného družstevního bydlení (ZMČ/24/24/2022), Strategie rozvoje
- výstavba cenově dostupného družstevního bydlení na území P5
- P5 získá podnájemní bydlení například pro rodiny s dětmi či příslušníky profesí stěžejních pro zajištění chodu a rozvoje města



# Charakter projektu

- P5 vybere v zadávacím řízení partnera a založí s ním bytové družstvo
- P5 pro družstvo zřídí právo stavby, na kterém postaví bytový dům
- Partner pro družstvo zajistí komplexní výstavbu domu
- P5 bude mít právo k nájmu cca 30 % bytů (zejména menší byty 1+kk a 2+kk)
- Zbývajících 70 % budou určeny pro nové členy
- MČP5 bude mít dále v nájmu 2-3 nebytové prostory v parteru domů

# Základní informace o projektu

- Pozemek parc. č. 4924/1 v k.ú. Smíchov
- HPP: cca 7000 m<sup>2</sup>
- Nebytové prostory: 2-3 jednotky: cca 300 m<sup>2</sup>
- Bytů: min. 40
- Parkování v podzemí: min. 40 míst

- nyní ve fázi přípravy, termín realizace není určen

Děkuji Vám za pozornost.

Radka Šimková