

Teze rozvoje bydlení v Praze

Obsah:

- I. Preambule
- II. Cíle 2040
- III. Analytická východiska
- IV.1. Základní přehled o bytech v Praze
- IV.2. Městské byty a jejich určení
- IV.3. Základní demografická struktura obyvatel a jejich potřeby v bydlení
- IV.4. Skupiny obyvatel ohrožené ztrátou bydlení a bez bydlení
- IV.5. Sociální bydlení v Praze
- V. Shrnutí: rozdíly mezi nabídkou a poptávkou po bydlení v Praze
- VI. Potřeby rozvoje bytového fondu v Praze – optimalizované modely
- VII. Strategie pro rozvoj bydlení v Praze
- VIII. Efektivizace výstavby a městský developer, základní ekonomická rozvaha rozvoje bytového fondu, dostupnost pozemků pro výstavbu
- IX. Harmonogram aktivit k přípravě a realizaci tezí rozvoje bydlení v Praze

(TEXT NEPROŠEL JAZYKOVOU KOREKTUROU)

Magistrát hlavního města Prahy

červen 2019

Zpracovatelé: Pavel Zelenka, Mgr. Martin Šimáček

Externí spolupráce: Ing. Petr Sunega

Spolupráce: doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, JUDr. Hana Kordová Marvanová, Adam Zábranský, Mgr. Milena Johnová, Mgr. Zuzanna Bedřichová, Mgr. Martin Červinka, Ing. Petr Urbánek, Mgr. Štěpán Ripka, Ph.D., Mgr. David Kocman M.A., Ph.D., Ing. Vít Lesák, MSc.

I. Preambule

Teze rozvoje bydlení jsou klíčovým dokumentem Rady hlavního města Prahy, který zachycuje hlavní nedostatky v oblasti bydlení ve městě a aktuální i budoucí potřeby občanů v bydlení. Postuluje metody rozvoje bytového fondu ve městě, vč. navyšování kapacit městského bytového fondu.

Teze rozvoje bydlení v Praze předchází zpracování Strategie rozvoje bydlení v Praze. Teze postulují řešení, jež budou postupně v pilotních projektech ověřována, a současně jsou východiskem pro zpracování a následnou realizaci Strategie rozvoje bydlení v Praze.

Teze rozvoje bydlení byly zpracovány v pracovním orgánu hl. m. Prahy – na Platformě pro bydlení, do jejíž práce jsou zapojeni radní pro rozvoj, bydlení, legislativu a sociální služby a předseda Výboru zastupitelstva hl. m. Prahy pro bydlení, kteří mají rozvoj bydlení přímo či nepřímo v gesci.

Teze rozvoje bydlení v Praze jsou koncipovány jako východiskový materiál pro zpracování Strategie rozvoje bydlení v Praze. Projednáním a schválením Radou hlavního města Prahy se Teze stávají závazným rámcem pro zpracování Strategie. V návaznosti na Strategii rozvoje bydlení v Praze budou od r. 2020 pravidelně přijímány roční Akční plány.

Strategie rozvoje bydlení v Praze bude akceptovat analytická východiska vycházející z Tezí, a dále rozvede do konkrétních opatření a úkolů Tezemi postulovaná řešení rozvoje bydlení v Praze. Strategie bude řešit všech 24 základních okruhů a otázek, jež jsou uvedeny souhrnně na konci tohoto dokumentu.

Zpracováním Strategie a odpovědností za jednotlivé oblasti jsou pověřeni tito volení zástupci:

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, 1. náměstek primátora, radní pro oblast územního rozvoje a územního plánu: odpovědnost za rozvoj městského developera, výstavby v režimu PPP a samostatné městské projekty

JUDr. Hana Kordová Marvanová, radní pro oblast legislativy, veřejné správy a podpory bydlení: odpovědnost za oblast dostupného družstevní bydlení

Adam Zábranský, radní pro oblast bydlení a transparentnosti: odpovědnost za správu a údržbu bytového fondu

Mgr. Milena Johnová, radní pro oblast sociální politiky a zdravotnictví: odpovědnost za sociální bydlení

Pavel Zelenka, předseda Výboru pro bydlení zastupitelstva hlavního města Prahy: koordinace přípravy bytové politiky

II. Cíle 2040

Na jednání Platformy pro dostupné bydlení (pracovní orgán hl. m. Prahy) a Výboru zastupitelstva hlavního města Prahy pro bydlení byly projednány a odsouhlaseny základní cíle rozvoje bydlení v Praze v horizontu do roku 2040.

- 1) V Praze se zvyšuje dostupnost bydlení.
- 2) Praha má schopnost absorbovat nové obyvatele (kteří do ní přicházejí za prací, studiem, či z jiných důvodů) na svém území, aby je nevytlačovala do Středočeského kraje.
- 3) Praha dokáže elasticky reagovat na aktuální změny v poptávce po bydlení, dokáže akcelerovat rozvoj dostupného a veřejného bydlení, stejně jako dokáže reagovat na zvýšenou potřebu výstavby bytů na trhu a má k tomu dostatečné vnitřní kapacity.
- 4) Praha má rozvinutý segment sociálního bydlení, který je úzce provázán se sociálními službami.
- 5) Praha nevytlačuje ze svého území osoby, které se nemohou účastnit na běžném na trhu s bydlením, ale naopak předchází jejich migraci z města. Praha dokáže nabídnout podmínky pro bydlení občanům v nízkopříjmových profesích.
- 6) Praha rozšiřuje svůj bytový fond a je aktivním správcem bytového fondu, udržuje ho a rozvíjí s cílem zvyšovat absolutní počet spravovaných bytů i jejich podíl z celkového počtu bytů alespoň na úroveň 7,5 % z celkového počtu bytů ve městě do roku 2030 (tj. výstavba cca 10 tis. bytů ročně, z toho 2 tis. bytů ročně se je iniciováno městem a tyto byty doplňují obecní bytový fond, 8 tis. bytů generuje standardní tržní prostředí).
- 7) Praha za účelem zlepšení dostupnosti bydlení spolupracuje při přípravě bytových projektů bytů především v režimu PPP s tím, že část takto ve spolupráci realizovaného bytového fondu, se předává do městského bytového fondu. Spolupráce probíhá s developery, s družstvy, a také s tzv. Baugruppe, a to pod strategickým vedením městského developera, jež bude za tím účelem ustaven.

Veřejný zájem a dostupnost bydlení Při rozvoji bytového fondu, a konkrétně při výběru a přípravě pozemků, bude nezbytné rovněž sledovat veřejný zájem. Veřejný zájem nelze definovat zcela objektivně, jde především o narovnání postavení, výkonu a zodpovědnosti všech tří aktérů v procesu správy území, a to reprezentanta státní správy, samosprávy (tedy veřejnosti) a také autorizované osoby (tedy stavebníka).

Správa území je z povahy věci konfliktní pole, ve kterém je třeba neustále nacházet konsenzus a snažit se formulovat "veřejný zájem". Na úrovni veřejné správy je nutné vyvážit průnik formálních - legislativních zájmů (obecných podmínek formulovaných státní správou) a neformálních - kvalitativních - předpisy nedefinovatelných zájmů v zodpovědnosti samosprávy coby nositele veřejného zájmu při určování specifických podmínek rozvoje svěřeného území a realizace staveb (zodpovědnost za konkurenceschopnou správu a udržitelný rozvoj území, tvorbu kvalitního prostředí v dlouhodobé politice a strategii, střednědobých nástrojích správy území a v architektonické kvalitě každé specifické stavby).

Tato linie probíhá od nejhrubšího měřítka strategie rozvoje po konkrétní stavbu a nejde v žádném bodě přerušit. Ani při zastupování veřejnosti z pozice samosprávy nelze veřejný zájem stanovit jednoduše. Je nezbytné brát v potaz potřeby všech skupin obyvatel, vč. marginalizovaných, které své zájmy ve veřejných arénách nemohou z podstaty své pozice dostatečně hájit. Východiskem pro rozvoj bydlení v Praze tedy bude sledovat veřejný zájem všech tří aktérů, a stejně tak všech obyvatel města. Půjde o průběžný proces, který bude muset být reflektován a transparentně komunikován veřejnosti.

Jedním z klíčových úkolů těchto tezí je dostupné bydlení, jeho přípravu a realizaci ve městě, ať už se jedná o výstavbu iniciovanou městem nebo soukromými investory, obhájit a prosadit jako klíčový veřejný zájem pro rozvoj Prahy. Pro prosazování veřejného zájmu v podobě bydlení vytvořit nástroje a podmínky tak, aby na vahách rozhodování mezi veřejnými zájmy byl tento veřejný zájem dostatečně silně a dlouhodobě zastupován a obhajován.

III. Strategický plán rozvoje hlavního města Prahy

Bydlení se podrobně věnuje Strategický plán rozvoje hl. m. Prahy, a to ve své analytické i návrhové části. Teze rozvoje bydlení a následné dokumenty budou vycházet ze strategického plánu, přičemž jeho východiska je třeba přiměřeně aktualizovat. V dalším textu této části jsou vybrané citace ze strategického plánu:

<http://www.iprpraha.cz/clanek/83/co-je-strategicky-plan>

VIZE

Praha v roce 2030

Praha se v roce 2030 stala otevřeným a sociálně soudržným městem, které dokáže prostřednictvím rozvinuté sociálně-integrační i bytové politiky zajistit podmínky kvalitního a důstojného života pro všechny obyvatele bez ohledu na jejich věk, zdravotní stav, národnost a etnickou příslušnost či sociální status. Adaptovala se na demografické a společensko-ekonomické změny a ve spolupráci se státem zlepšila podmínky pro podporu rodičovství a mateřství, aktivní stárnutí a integraci cizinců. Podporou výstavby nájemních bytů vytvořila adekvátní nabídku dostupného a udržitelného bydlení.

Promyšlenými intervencemi nejenom do sídlištních celků a podporou ohrožených skupin obyvatel zabránila vzniku sociálně nebo etnicky vyloučených lokalit potenciálně zhoršujících bezpečnostní situaci metropole.

CÍLE

Realizovat diferencované formy sociálního a dostupného bydlení v rámci běžné zástavby

Vytvořit nové systémové nástroje bytové politiky za účelem zajištění dostatečné nabídky krizových, sociálních a dostupných bytů, které budou poskytovány různým cílovým skupinám z řad obyvatel Prahy

Zpracování analýzy potenciálně vhodných pozemků pro novou obecní bytovou výstavbu a na jejím základě realizace případného odkupu vytipovaných pozemků

Prověření možností rozšíření spolupráce s neziskovým sektorem (např. zprostředkování informací o osobách v bytové nouzi a o volných bytech) a jejího navázání i se soukromými pronajímateli bytů při zajišťování bytových kapacit pro osoby v bytové nouzi

Rozvíjení stávajících programů finančně zvýhodněného nájemního bydlení pro vybrané zaměstnance z veřejného sektoru, kteří mají pro chod města strategický význam (poskytování služebních bytů maximálně po dobu výkonu profese)

Vyčlenění části obecního bytového fondu pro účely dostupného startovacího bydlení poskytovaného po určité období mladým rodinám, které vyhoví příjmovým i jiným kritériím

Zvýšení dostupnosti bezbariérového bydlení a podpora služeb zaměřených na poradenství a asistenci při odstraňování bariér v bytech seniorů a osob se zdravotním postižením

Zavedení programů sociální práce zaměřených mj. na zvyšování kompetencí samostatného bydlení v běžném bytě

Vytvoření podmínek pro vznik systému sociálního a dostupného bydlení převážně prostřednictvím městských investic do výstavby, rekonstrukcí, oprav a úprav bytů s cílem zajistit dostatečné kapacity krizových, sociálních a dostupných bytů

Uplatňovat nové koncepční přístupy a realizovat koordinovanou bytovou politiku hl. m. Prahy a jednotlivých městských částí, která bude adekvátním způsobem zohledňovat sociální aspekty bydlení.

Vytvoření nového koncepčního rámce bytové politiky města s důrazem na sociální aspekty bydlení

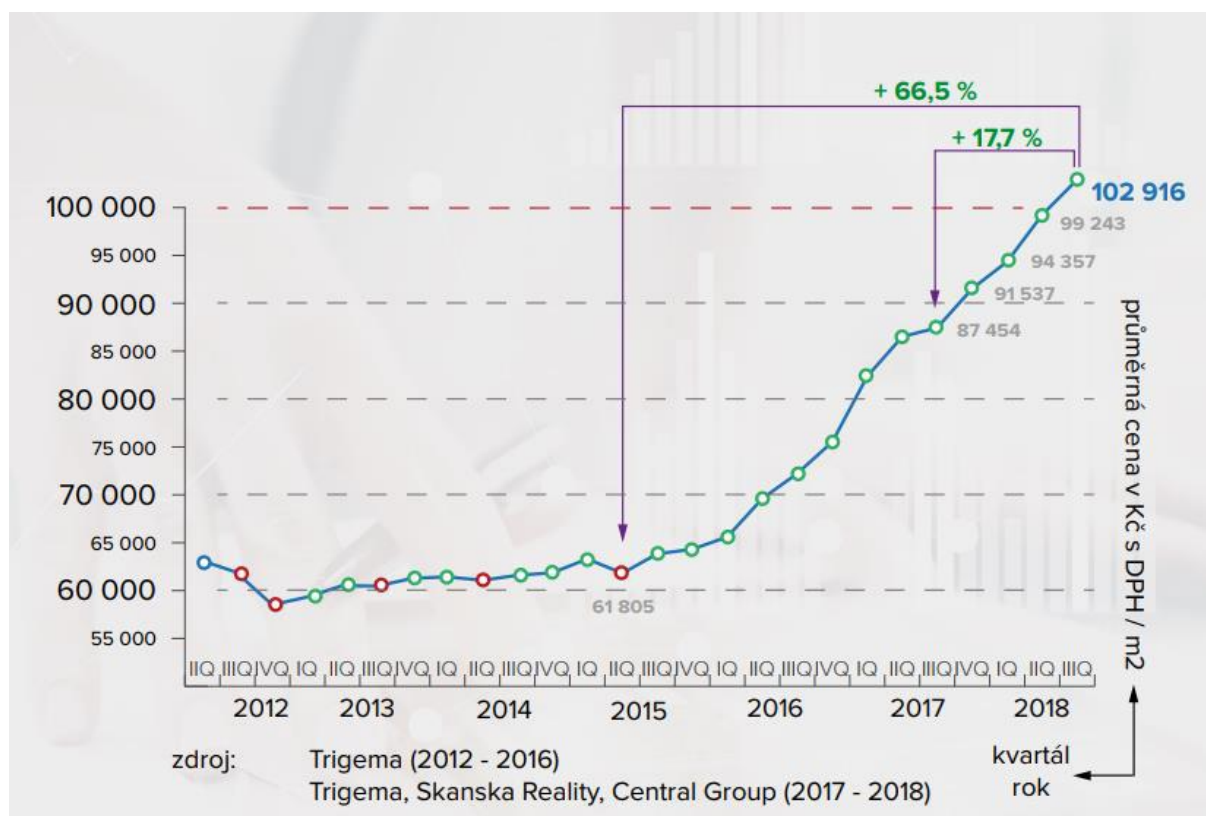
Aktivní podílení se na přípravě zákona o sociálním bydlení (formou připomínek, vlastních pozměňovacích návrhů atd.) s cílem eliminovat rizika spojená s potenciální nevhodností právní úpravy vzhledem ke specifickým podmínkám hlavního města

IV. Analytická východiska

IV.1. Základní přehled o bytech v Praze

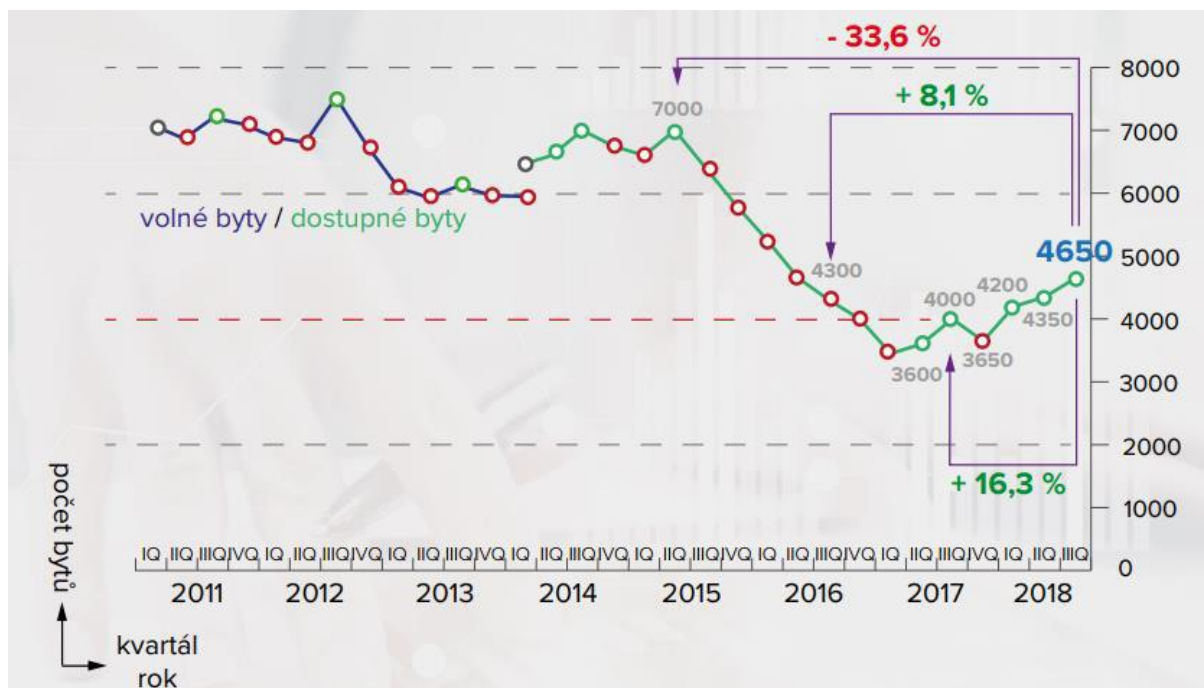
V lednu 2019 publikovaly České vysoké učení technické v Praze, Architekti Headhand s. r. o. a Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy komplexní analýzu „**Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení**“, jež podrobně a aktuálně mapuje situaci v oblasti bydlení v Praze a analyzuje důvody propadu nabídky bytů zejm. od r. 2015 do současnosti. Úplná analýza je k dispozici zde: http://www.praha.eu/file/2919503/analyza_2019_final.pdf.

Od roku 2015 rostou ceny bytů skokově, nad úrovní hospodářského cyklu. Vyčerpaly se veškeré bytové rezervy, které na trhu byly do r. 2015. Do té doby byla rezerva cca 7 tisíc bytů, což sice zcela nepostačovalo k pokrytí poptávky na trhu, nicméně zabezpečovalo relativně stabilní cenu bytů na úrovni 55-60 tis. Kč/ m². „Hlavní příčinou je klesající zásoba bytů na trhu, která vústila v jejich omezené množství s rychle rostoucími cenami. V roce 2015 se začaly potkávat velmi silné faktory stimulující poptávku se souborem omezení na straně nabídky, které vyústily v nepružnou reakci na nabídkové straně a celkové omezení počtu nabízených bytů na trhu pod kritickou hranicí.“¹



Obr. č. X: Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze v letech 2012-2018. Zdroj: Trigema (2012-2016), Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2018)

¹ Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení – analýza. ČVUT, Headhand, IPR, 2019. Str. 10.



Obr. č. X: Počet dostupných bytů na trhu v Praze letech 2012-2018. Počet dostupných bytů ceny nových bytů v Praze v letech 2012-2018. Zdroj: Trigema (2012-2016), Trigema, Skanska Realty, Central Group (2017-2018) Zdroj: Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení – analýza. ČVUT, Headhand, IPR (2019).

Propad nabídky se projevil dramatickým nárůstem ceny bytů, na začátku roku 2018 dosahuje 88 tis. Kč / m². „V roce 2018 se dále prohlubují trendy z roku 2016 a 2017, tedy počty nově povolovaných bytů v rezidenčních projektech jsou nedostatečné. Do měsíce srpna 2018 byla v Praze zahájena výstavba 1.600 nových bytů, z čehož však 800 bytů je v jediném velkém projektu. Dále se tak prohlubuje deficit proti počtu bytů, který Praha každý rok potřebuje, aby současně byla zajištěna prostá obnova bytového fondu, aby město mohlo absorbovat nově příchozí obyvatele za studiem a prací a aby byl uspokojován tlak na zvyšování prostorového standardu a vyrovnávány demografické faktory. Tento počet bytů, který by se měl každý rok v Praze dodat na trh, je nyní odhadován již minimálně na 8.000 - 10.000 bytů každý rok, z čehož vyplývá, že jen za poslední 3 až 4 roky vznikl deficit proti tomuto číslu v úrovni více než 20 tisíc bytů.“²

Výstavba bytů v Praze					
Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Zahájené byty	4 481	5 227	2 758	3 734	4 218
Dokončené byty	4 848	5 211	6 092	5 846	5 290
Vydaná stavební povolení	5 273	5 211	5 147	4 848	3 805

Tab. č. X: Výstavba bytů v Praze – zahájené byty, dokončené byty, vydaná stavení povolení; zdroj: Český statistický úřad.

Celkový počet bytů v Praze není znám, nicméně jej lze kvalifikovaně odhadovat. V roce 2011, při sčítání lidu, domů a bytů, bylo v Praze celkem 587 832 bytů, z toho cca 45 tis. neobydlených.

² Tamtéž, str. 11-12.

Počty bytů v Praze k 26.3.2011		
Byty celkem		587 832
Obydlené		542 168
z toho:	ve vlastním domě	60 114
	v osobním vlastnictví	154 866
	Nájemní	184 186
	družstevní	69 329

Tab. č. X: Počty bytů v Praze k 26.3.2011; zdroj: SLBD 2011.

Od r. 2011 do r. 2018 bylo v Praze dostavěno celkem 38 635 bytů, celkový počet bytů tedy zřejmě stoupl na 626 467. Nutno však zohlednit také přirozený zánik bytového fondu, který lze kvalifikovaně odhadovat na 0,4% ročně, tedy zhruba 2,5 – 3 tis. bytů ročně, celkový počet bytů se tedy bude pohybovat okolo 600 – 605 tis. Z tohoto počtu bytů je 110 tis. v rodinných domech a 490 tis. v bytových domech.

Podle Deloitte Develop Indexu³ lze na pražském rezidenčním trhu v posledním období sledovat poměrně pozitivní vývoj; v roce 2019 došlo k zastavení růstu cen bytů, pokračuje trend růstu zahajované bytové výstavby, zvyšuje se nabídka volných bytů. „V meziročním porovnání (2018 – 2019) narostla celková nabídka volných nových bytů v Praze o více než 35 %. Celkově bylo ke konci roku v nabídce 6 114 bytů.“⁴

³ <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

⁴ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte-Develop-Index-Nov-Dec-2018-CS.pdf>

IV.2. Městské byty a jejich určení

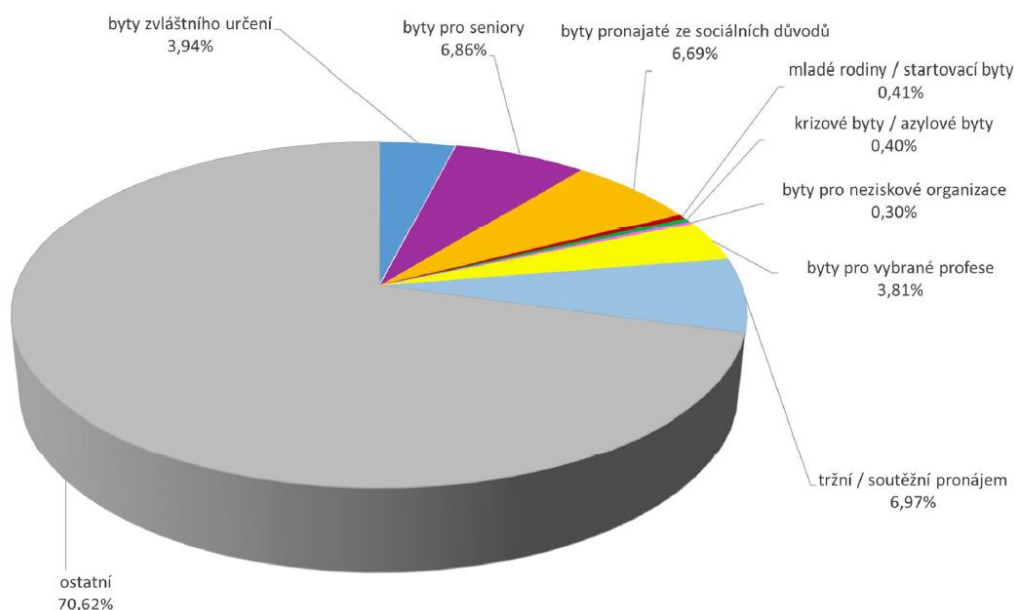
Po masivní privatizaci je podíl městských bytů, tedy bytů ve vlastnictví hlavního města Prahy a pražských městských částí velmi nízký. **Podle pasportizace provedené MHMP v březnu r. 2019 je v Praze celkem 31 456 městských bytů (v majetku hl. m. Prahy a městských částí), což představuje asi jen 5 % z celkového počtu bytů v Praze.**

Správa městských (obecních) bytů, jejich počty a využití se mezi jednotlivými městskými částmi velmi liší. Většina městských částí poskytuje obecní byty zejména seniorům a zvláštním profesím (zejména policistům, hasičům, lékařům, učitelům), popř. také specificky rodinám s dětmi, jako startovací byty pro mladé, zdravotně hendikepovaným osobám (tzv. byty zvláštního určení), osobám v sociální tísní (tyto byty jsou nejčastěji označovány jako sociální byty, byť se jejich definice a pravidla pro jejich přidělování mezi jednotlivými městskými částmi a MHMP odlišují). Většina kompetentních zástupců městských částí navíc deklaruje, že evidují značný převis poptávky a potřebnosti obecních a sociálních bytů nad nabídkou.

K 31.3.2019 spravovaly městské části celkem 23 699 bytů. Nejvíce bytů spravují MČ Praha 10, 2, 3 a 6 (v tomto pořadí podle počtu bytů). Z celkového počtu bytů MČ jich bylo 1712 volných. Dominantní příčinou neobsazenosti bytů je jejich nevyhovující stavebně-technický stav, resp. nedostatek prostředků na jejich rekonstrukci, popř. neefektivita rekonstrukce.

Struktura nájemců obecních bytů ukazuje na to, že jen výrazné menšině z nich byl byt přidělen na základě toho, že je lze zařadit mezi specifické a zranitelné sociální skupiny. „Z grafu je patrné, že uživatelé přibližně 71 % obecních bytů ve správě městských částí (tzn. asi 16,7 tis. bytů) spadají do tzv. kategorie „ostatní“, v rámci které nelze rozpoznat, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá. Lze se však domnívat, že z převážné části se bude jednat o nájemní vztahy uzavřené na základě historických smluv na dobu neurčitou, které již nereflktují aktuální potřeby a životní situaci stávajících nájemníků.“⁵

STRUKTURA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU SPRÁVOVANÉHO MĚSTSKÝMI ČÁSTMI PODLE ÚČELOVÉHO URČENÍ
(v %, k 31. 3. 2019)



⁵ Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hlavního města Prahy. IPR Praha, 06/201. Str. 9.

Kromě toho v letech 2015-2018 pokračoval značný úbytek bytů ve správě MČ. Mezi těmito lety bylo prodáno celkem 5287 bytů, zatímco výstavbou přibylo do majetku MČ jen 196 bytů. „Z informací poskytnutých městskými částmi dále vyplynulo, že významná privatizace obecních bytů bude pokračovat i v nejbližší budoucnosti. Zatímco v roce 2018 bylo městskými částmi rozestavěných pouze 32 bytů, tak určeno k dalšímu prodeji jich bylo celkem 2 244.“⁶

Byty ve vlastnictví hlavního města Prahy	
Určení bytu	počet bytů celkem
byty zvláštního určení (pro tělesně postižené)	482
byty pro seniory	643
byty pronajaté ze sociálních důvodů	232
chráněné bydlení, byty pro neziskové organizace atd.	133
vybrané profese (v množství podle kvóty RHMP)	1390
tržní/soutěžní pronájem (pronájem bytu na základě výběrového řízení)	247
Ostatní	4630
Celkem	7 757

Tab. č. X: Počty bytů v Praze k 26.3.2011; zdroj: SLBD 2011.

⁶ Dtto. Str. 10.

IV.3. Základní demografická struktura obyvatel

Počet obyvatel Prahy se v letech 2001–2018 zvýšil o 148,5 tis. osob. Kladné migrační saldo se na tomto přírůstku podílelo z 92,5 %. Na konci roku 2018 měla Praha 1 308 632 obyvatel.

Migrační saldo je meziročně kolísavé, nicméně lze konstatovat, že má mírně vzestupnou tendenci, stejně jako celkový přírůstek obyvatel města, který v roce 2018 činil 14 119 obyvatel. Pokud by se ani do budoucna přírůstek meziročně významně neodlišoval, což lze predikovat v případě, že se podaří docílit výstavby na úrovni 10 tis. bytů ročně po roce 2020, pak **do roku 2030 přibude v Praze celkem cca 169 tis. obyvatel (z toho asi 133 tis. stěhováním), a do roku 2040 cca 311 tis. obyvatel (z toho asi 244 tis. stěhováním).**

Demografickou prognózu hl. m. Prahy vypracovali v roce 2014 také výzkumníci z Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze (Burcin a kol. 2014). Podle nejpravděpodobnější varianty se počet obyvatel Prahy do roku 2050 zvýší přibližně o 20 % na 1,49 miliónu.

Podle studie, kterou si zadalo hl. m. Praha a která byla zveřejněna v červnu letošního roku, která ověřovala počet reálně bydlících obyvatel v Praze na základě geodemografických dat od mobilních operátorů, v Praze reálně žije přibližně o 250 tis. obyvatel více, tedy celkem 1,55 mil. obyvatel.^{7 8}

Různé odborné studie se v predikcích demografického vývoje přirozeně liší, nicméně se shodují na významném nárůstu počtu obyvatel Prahy, vč. zvýšení průměrného dožití Pražanů a zvyšujícího se podílu cizinců v Praze.

V populaci Prahy se v letech 2001–2018 zvýšil podíl cizinců téměř trojnásobně, a to z 5,3 % na 15,1 %. V letech 2008–2018 se v populaci Prahy zvýšil podíl obyvatel ve věku 0–14 let (z 12,2 % na 15,5 %) jakož i ve věku 65 a více let (z 15,8 % na 18,8 %). Podíl obyvatel ve věku 65+ sice nenarůstá objektivně tak rychle, jako v jiných částech republiky, protože je vyvažován migrací do Prahy, kdy se do Prahy se stěhují zejména obyvatelé v produktivním věku do 45 let. Absolutní počet seniorů v Praze, bude v souvislosti s prodlužováním naděje dožití stoupat a ještě zesílí, až se do důchodového věku přiblíží silné ročníky 70. let. Co se týče zastoupení starších věkových skupin, lze pozorovat již nyní prohlubování lokální diferenciace, kdy velmi rychle stárnou a budou stárnout především oblasti sídlišť, která byla postavena v 70. a 80. letech.

Stav obyvatel k 31.12.2018						
		2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel celkem		1 259 079	1 267 449	1 280 508	1 294 513	1 308 632
v tom	0-14	182 500	188 832	194 897	201 232	206 668
ve věku (let)	15-64	846 961	844 932	846 980	850 044	854 866
	65 a více	229 618	233 685	238 631	243 237	247 098

⁷ <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/v-praze-zije-temer-o-ctvrt-milionu-lidi-vice-nez-se-uvadi-uk/r~c26aef44971c11e993a6ac1f6b220ee8/>

⁸

http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_potrebuje_byty_pro_1_5_milionu.html

Průměrný věk	42	42	42	41,9	41,9
--------------	----	----	----	------	------

Tabulka č. X, zdroj: Český statistický úřad

Pohyb obyvatel						
		2014	2015	2016	2017	2018
Živě narození		14 624	14 759	14 929	15 324	15 460
Zemřelí		12 118	12 420	12 141	12 199	12 417
Přistěhovalí		40 332	33 711	36 901	37 976	40 503
Vystěhovalí		26 960	27 680	26 630	27 096	29 427
Přírůstek	přirozený	2 506	2 339	2 788	3 125	3 043
(úbytek)	stěhováním	13 372	6 031	10 271	10 880	11 076
celkový		15 878	8 370	13 059	14 005	14 119

Tabulka č. X, zdroj: Český statistický úřad

IV.4. Skupiny obyvatel ohrožené ztrátou bydlení a bez bydlení

Rostoucí ceny nájemního, vlastnického a družstevního bydlení zasahují stále větší část obyvatel Prahy.

„Relativní výdaje domácností na bydlení se ve sledovaném období zvýšily. Zatímco v roce 2006 vynakládala průměrná pražská domácnost na bydlení 17,4 % ze svých příjmů, v roce 2015 to bylo 19,8 % (v roce 2013 dokonce 21,5 %).“⁹ Podle průzkumu agentury STEM/MARK¹⁰ dosahovaly u vzorku respondentů náklady na bydlení v roce 2018 průměrné výše dokonce 41 % z příjmů.

V roce 2018 publikovala Platforma pro sociální bydlení ve spolupráci s Lumos unikátní studii - Zprávu o vyloučení z bydlení, která kvantifikuje počty osob v bytové nouzi. Kategorie osob v bytové nouzi tak byla poprvé zachycena systematicky, s oporou v datech (oproti předchozí situaci, kdy Ministerstvo práce a sociálních věcí pro účely návrhu zákona o sociálním bydlení v roce 2016 využilo zejména kvalifikované odhady počtu osob v bytové nouzi).

Zpráva o vyloučení z bydlení definuje stav závažné bytové nouze u lidí, kteří

- jsou bez střechy nad hlavou nebo přežívají v provizorním přístřeší,
- žijí v azylových domech či na ubytovnách,
- žijí v ústavních zařízeních, ačkoli v případě poskytnutí podpory v oblasti bydlení (popřípadě komunitních služeb) by mohli žít v přirozeném prostředí,
- žijí ve vážně nevyhovujících bytech, kde chybějí základní služby a vybavení jako tekoucí či teplá voda, elektřina, záchod, koupelna či sprcha, kuchyň nebo kuchyňský kout,
- žijí v nejistých podmínkách přechodného bydlení u příbuzných či známých.

Polovina ze všech domácností v bytové nouzi v ČR žije na území pouze 14 obcí s rozšířenou působností (ORP) z celkového počtu 206 ORP na území ČR.

Mezi 27 obcemi, ve kterých je koncentrována polovina ze všech osob v bytové nouzi, je celkem 10 číslovaných pražských městských částí, a to Praha 3 (1420 osob), Praha 10 (1360), Praha 8 (1140), Praha 4 (920), Praha 2 (820), Praha 5 (790), Praha 6 (720), Praha 11 (480), Praha 7 (450), Praha 13 (420).

⁹ Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení. Praha, 2016. Institut plánování a rozvoje hl. města Prahy (Brabec, T., Němec, M.).

¹⁰ <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/az-polovina-prijmu-jde-na-bydleni-zivot-v-praze-vyjede-mlade/r~05ffe0b8ac2511e8b5b20cc47ab5f122/>

OSOBY V BYTOVÉ NOUZI V PRAZE	
celkem domácností v akutní bytové nouzi	9800
celkem osob v těchto domácnostech	12100
celkem dětí v těchto domácnostech	1110
rodin s dětmi v bytové nouzi	540
rodin v azylových domech	65
rodin na ubytovnách	140
rodin s dávkami na ubytovnách	84
dětí na ubytovnách	295
děti v rodinách s dávkami na ubytovnách	177
děti v azylových domech	130
osob bez přístřeší (noclehárny, ulice apod.)	8160
osob na ubytovnách	1810
seniorů na ubytovnách	220
seniorů s dávkami na ubytovnách	88
osob v azylových domech	580

Tabulka č. X, zdroj: *Platforma pro sociální bydlení: Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*¹¹

Pro účely zjištění počtů osob, které jsou ohroženi bytovou nouzí, tj. jejich sociální a ekonomická situace je dlouhodobě neuspokojivá a jejich příjmy nemusí při nenadálém výkyvu postačovat na úhradu nákladů spojených s bydlením, je vhodné sledovat zranitelné skupiny obyvatel, mj. seniory, osoby s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem, nebo příjemce sociálních dávek.

Vedle toho jsou zvláště zranitelné také rodiny s nezaopatřenými dětmi. Nejnižší podíl úplných rodin s dětmi v souboru čistých rodin s dětmi byl při sčítání 2011 zaznamenán v hlavním městě Praze, a to 72 %; neúplných rodin tedy bylo 28 %. V těchto neúplných rodinách žily 2 děti v celkem 24,7 % domácností, a 3 a více dětí v 2,6 % domácností.¹²

¹¹ Zpráva je výsledkem šesti měsíců intenzivního sběru a analyzování dat z dávkových systémů, dat získaných od desítek obcí na základě žádosti podle zákona o svobodném přístupu k informacím, údajů o tisících klientů největších poskytovatelů sociálních služeb v ČR (Armáda spásy, Naděje, Slezská diakonie, Člověk v tísni) a dat ze sčítání domácností bez domova v Brně a Liberci. Velké množství podkladů umožnilo vypočítat unikátní koeficienty, díky kterým lze realisticky odhadnout počet lidí v závažné bytové nouzi v jednotlivých obcích ČR. Lidé v závažné bytové nouzi žijí převážně na ubytovnách nebo bez střechy nad hlavou. Ve zprávě je popsán i podíl dalších forem vyloučení z bydlení. V závažné bytové nouzi se nachází 83 tisíc osob žijících v 54 tisících domácnostech. Alarmující je podíl 20 tisíc nezletilých dětí, které vyrůstají v 10 tisících rodinách v závažné bytové nouzi, a také 70% nárůst počtu domácností s osobami nad 65 let žijících na ubytovnách mezi lety 2015 a 2018.

¹² Sčítání lidu, domů a bytů, 2011.

OBČANÉ OHROŽENÍ BYTOVOU NOUZÍ V PRAZE	
Senioři	
Počet seniorů (starobní důchodci)	266 219
Průměrný důchod	12 690
Ostatní důchod (invalidé I.-III. stupně, vdovy a vdovci, sirotci)	40 499
Lidé s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem (příspěvek na péči) v roce 2017	30 138
Lidé s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem (příspěvek na péči) v dubnu 2019*	29 946
Lidé, kteří by bez podpory dávkami nemohli bydlet¹³	
průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení v roce 2017	19 763
tj. celkový počet osob v domácnostech příjemců příspěvku na bydlení	34 267
počet příjemců příspěvku na bydlení v měsíci dubnu 2019*	20 669
průměrný měsíční počet příjemců doplatku na bydlení v roce 2017	2648
tj. celkový počet osob v domácnostech příjemců doplatku na bydlení	3950
počet příjemců doplatku na bydlení v měsíci dubnu 2019*	1831
počet příjemců příspěvku na živobytí v měsíci dubnu 2019*	3442
počet příjemců příspěvku na živobytí ve výši existenčního minima v měsíci dubnu 2019*	128

Tabulka č. X, zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Statistická ročenka z oblasti práce a sociálních věcí 2017 (informace o vyplacených dávkách podpory bydlení jsou aktualizovaná k 6/2018). Zdroj řádků označených *: informace poskytnuté podle zákona č. 106/1999 Sb. Krajskou pobočkou pro hl.m. Prahu Úřadu práce ČR dne 29.5.2019.

Souhrnně lze konstatovat, že počet příjemců dávky příspěvku na bydlení indikuje počet domácností, které jsou ohroženy ztrátou bydlení, a počet příjemců doplatku na bydlení indikuje ve většině případů akutní bytovou nouzi. Značné riziko ztráty bydlení nebo situaci bez bydlení indikuje také příjem dávky příspěvku na živobytí; příjemci příspěvku na živobytí mohou být současně příjemci doplatku, nebo příspěvku na bydlení. Zvláště ohrožení jsou příjemci příspěvku na živobytí pouze ve výši existenčního minima.

¹³ **Příspěvek na bydlení** je dávka státní sociální podpory. Jde o dominantní pilíř podpory bydlení prostřednictvím sociálních transferů a de facto jediný systémový nástroj státu, kterým koriguje nedostatečné příjmy obyvatel, jež jim nepostačují k pokrytí nákladů spojených s bydlením. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho **náklady na bydlení** přesahují částku součinu **rozhodného příjmu** v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy **koeficientu 0,35**), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy **koeficientu 0,35**) **není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení**.

Doplatek na bydlení je dávkou pomoci v hmotné nouzi a je doplňkem k příspěvku na bydlení. Čerpat jej mohou primárně osoby v hmotné nouzi, jež bydlí v jiných formách bydlení, které neodpovídají podmínkám pro čerpání příspěvku na bydlení. Podmínkou nároku na doplatek na bydlení je získání nároku na příspěvek na živobytí. Doplatek na bydlení lze přiznat (s přihlédnutím k celkovým sociálním a majetkovým poměrům), i osobě, které příspěvek na živobytí nebyl přiznán, protože její příjem/příjem společně posuzovaných osob přesáhl částku živobytí osoby/společně posuzovaných osob, ale nepřesáhl 1,3násobek této částky.

Příspěvek na živobytí je základní dávkou pomoci v hmotné nouzi, která pomáhá osobě či rodině při nedostatečném příjmu. Nárok na příspěvek na živobytí vzniká osobě či rodině, pokud po odečtení přiměřených nákladů na bydlení nedosahuje příjem této osoby či rodiny částky živobytí. Pro stanovení živobytí rodiny se jednotlivé částky živobytí osob sčítají. Částka živobytí se odvíjí od částek existenčního (2200 Kč) a životního minima (3420 Kč).

Zvláštní riziko představují děti v domácnostech, které jsou evidovány orgány sociálně-právní ochrany dětí (OSPOD), které jsou v důsledku krizové situace dětí v rodině významně ohroženy ztrátou bydlení, nebo jsou v evidenci OSPOD právě z důvodu celkově neuspokojivé situace v bydlení, nebo z kumulativních důvodů.

V oblasti sociálně-právní ochrany dětí bylo v roce 2017 evidováno celkem 28 565 domácností (dětí, sourozenců a jejich rodičů) v evidenci orgánů sociálně-právní ochrany dětí na území města Prahy, z toho 6 154 rodin bylo do evidence zařazeno v průběhu roku nově, a z toho v 3 990 případech přistoupil OSPOD k některému z úkonů podle zákona o sociálně-právní ochraně dětí.

V roce 2017 byla nařízena ústavní výchova nebo uložena ochranná výchova celkem 83 dětem, celkový počet dětí v ústavní výchově v Praze byl 260. Do náhradní rodinné péče bylo umístěno celkem 373 dětí, z toho do pěstounské péče celkem 163 dětí, a do pěstounské péče na přechodnou dobu 55 dětí. Do zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc bylo v roce 2017 umístěno celkem 177 dětí.

Celkový počet dětí v náhradní rodinné péči (tj. v pěstounské péči, osobní poručnické péči či v péči jiné fyzické osoby) činil v roce 2017 1330 dětí. Na území měst Prahy působilo k 31.12.2017 celkem 1 332 pěstounů (vč. poručníků a jiných pečujících osob).

Riziko ztráty bydlení je spojeno také s exekčním řízením. V roce 2017 publikovaly Otevřená společnost a Ekumenická akademie unikátní studii – Mapu exekucí. Riziko ztráty bydlení se zvyšuje s příjmovou nestabilitou, která je jednoznačně spojena také s probíhajícím exekčním řízením. Podle Mapy exekucí je v Praze celkem více než 90 tis. osob v exekuci.

OSOBY V EXEKUCI – MAPA EXEKUCÍ 2017	
podíl osob v exekuci	8,35 %
meziroční změna počtu osob v exekuci	+3,2 % (+0,26 p.b.)
průměrný počet exekucí na osobu	6,5
průměrná jistina na osobu	401 487 Kč
medián jistiny na osobu	94 290 Kč
počet osob starších 15 let	1 078 617
počet osob v exekuci	90 062
celkový počet exekucí	583 236

Tabulka č. X, zdroj: www.mapaexekuci.cz

IV.5. Sociální bydlení v Praze

Sociální bydlení je jedním z druhů městského bydlení určené pro specifickou část obyvatel města.

Podle pasportizace provedené MHMP v roce 2019 je v Praze celkem 1803 sociálních bytů¹⁴, z toho ve vlastnictví hlavního města Prahy celkem 232. V jednotlivých městských částech se počty sociálních bytů, způsob jejich přidělování a určení významně liší. Relativně největším počtem sociálních bytů disponuje Praha 17 (583 bytů), Praha 12 (275 bytů), Praha 20 (242 bytů) a Praha 1 (136 bytů). Ostatní části mají desítky, nebo jednotky sociálních bytů.

Pravidla pro přidělování bytů se v roce 2019 měnila také na Magistrátě hlavního města Prahy, přičemž se nově akcentuje především potřebnost žadatele a zavádí se komplexní podpora pro nejzranitelnější skupiny obyvatel. Podmínkou pro podání žádosti o sociální byt hl. m. Prahy je:

- žadatel je občanem EU
- žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území HMP, případně prokáže skutečný pobyt na území HMP (prokázání skutečného pobytu – viz. Pravidla)
- žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost
- žadatel je bez bytu, žije v nevyhovujícím bytě nebo je jeho bydlení nejisté či je akutně ohroženo
- žadatel, v případě potřeby, umožní pracovníkům MHMP a ÚMČ provedení místního šetření
- žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru (nevypořádané závazky – viz Pravidla vydaná MHMP)
- reziduální příjem domácnosti žadatele nepřesáhne 2,25násobek životního minima (reziduální příjem – viz Pravidla vydaná MHMP)

Podle Platformy pro sociální bydlení je „sociální nájemní bydlení takové, které:

- je poskytováno ve standardních bytech,
- řeší selhání trhu s bydlením,
- je nesegregované,
- zaměřuje se na lidi, u kterých nelze očekávat, že naleznou přiměřené bydlení na soukromém trhu s bydlením vlastními prostředky,
- má jasná pravidla přidělování,
- poskytuje bydlení adekvátního a pravidelně ověřovaného standardu,
- je zajišťováno s využitím veřejných dotací,
- je poskytováno na bázi neziskovosti,
- je monitorováno veřejnými orgány.“¹⁵

¹⁴ Neexistuje souhrnná informace, jakou část z těchto bytů tvoří dom s pečovatelskou službou, které nejsou sociálními byty ve smyslu standardního sociálního bydlení, ale spíše určitou formou pobytové sociální služby.

¹⁵ https://socialnibydeni.org/slovník-pojmu/socialni-bydleni?gclid=Cj0KCQjw3PLnBRCpARIsAKaUbg5569xvL2r-Fm2GOA5HAKgNOt9oLhqnYkwvSHu5dsc6_ByoARA-AaAv7GEALw_wcB

Praha nemá koncepci sociálního bydlení, nemá definované potřebné kapacity sociálního bydlení, sociální bydlení není systematicky provázáno se sociálními službami a sociální prací. Po komunálních volbách v r. 2018 přistupuje Magistrát hlavního města Prahy a některé městské části ke změně pravidel pro přidělování sociálních bytů, např. Praha 10 připravuje zřízení kontaktního místa bydlení, které bude napomáhat řešit bytovou nouzi občanů městské části a současně doporučovat přidělení sociálních bytů. Hlavní město Praha v současné době rovněž zahajuje práce na koncepci řešení bezdomovství, jejíž součástí bude podpora návratu osob bez domova do bydlení, zpracovává integrovaný systém ukončování bezdomovectví u rodin s dětmi, připravuje doplňkovou síť sociálních služeb vázaných na podporu v bydlení, vypisuje výzvy z Fondu dostupného bydlení na rekonstrukce bytů pro účely sociálního a dostupného bydlení.

V analytické části těchto Tezí jsou popsány zranitelné skupiny osob, vč. seniorů, neúplných rodin s dětmi, zdravotně hendikepovaných, či prostě příjemců příspěvku či doplatku na bydlení. Další významnou skupinou osob, která bude potenciální cílovou skupinou sociálního bydlení, jsou v souladu s moderními trendy deinstitucionalizace v sociálních službách osoby opouštějící ústavní péči a zdravotnická zařízení (zejm. psychiatrické péče), klienti pobytových sociálních služeb, kteří se integrují do společnosti s podporou transformujících se terénních a ambulantních sociálních služeb, popř. krátkodobých pobytových služeb, nebo služeb respitního charakteru. Pro tyto osoby bude v následujících cca 5-10 letech vhodné uvažovat o potenciálním využití cca 2,5-5 tis. sociálních bytů. Např. pro osoby vracející se z psychiatrické péče může jít o cca 1000 bytů, pro osoby vracející se z ústavní péče o cca 1000 bytů, pro rodiny s dětmi z azylových domů a ubytoven cca 300 bytů, pro seniory jako alternativa k domovům důchodců, domovů se zvláštním režimem, aj. cca 1000 bytů.

To souvisí s další potřebou, a to zajištění bytů pro vybrané profese, které zabezpečují základní důležité funkce města. Tradičně jsou mezi nimi učitelé (aktuálně cca 9,5 tis.), zdravotní sestry (cca 15tis.) či policisté (cca 5 tis.). Mezi potřebné profese je dále nutné připojit zejména sociální pracovníky (řádově stovky), ale také pěstouny (trvalé, i krátkodobé, cca 1,5tis.).

Sociální bydlení musí být pro určité cílové skupiny svázáno s dostupnou sociální prací a sociálními službami. Ty jsou důležité jak pro samotné nájemce (podpora integrace do společnosti, prevence ztráty bydlení, osvojení strategií k udržení bydlení a péči o byt), tak pro sociální bytový fond (prevence devastace, udržitelnost sociálních bytů). I proto bude sociální bydlení úzce svázáno s procesem přípravy Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb hl.m.

V. Shrnutí: rozdíly mezi nabídkou a poptávkou po bydlení v Praze

Jak je uvedeno výše, zejména od r. 2015 se výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou bydlení, přičemž trend stěhování do města a jeho bezprostředního okolí za vzděláním a prací nadále pokračuje a bude pokračovat i v dalších letech. Dopady nedostatečného počtu bytů, které jsou každý rok doplňovány bytů na trh/do systému se projevují extrémním nárůstem cen bytů a pronájmů.

Současně v čase roste tlak na standard bydlení, odrážející se mj. v prostorovém komfortu, který překročil hranici 30 m² na osobu. Vyčerpán se volný bytový fond, resp. poptávka po bydlení přerostla počty neobsazených bytů, a to vč. těch, jež jsou na hranici obyvatelnosti.

Dodávání bytů na trh by proto mělo akceptovat nejen aktuální saldo přírůstku obyvatel, ale rovněž obnovit „bytovou rezervu“, tj. vytvořit na trhu prostředí relativního dostatku bytů, které povede alespoň ke stabilizaci cen nákupu a nájmu bytů. Např. podle studie Delliote z r. 2017¹⁶ chybí v systému cca 22 tis. bytů.

Pokud uvažujeme pouze o pokrytí aktuální poptávky po bydlení, je potřeba ročně do systému připojit cca 7-7,5 tis. bytů pouze na pokrytí ročního přírůstku obyvatel. Ponecháváme stranou, že roční přírůstek imigrací by mohl dále stoupat, pokud by se podmínky pro bydlení v Praze upravily a staly dostupné pro určitou část z cca 250 tis. osob, kteří do Prahy denně dojíždějí za prací.

Stranou pozornosti zůstává potřeba zabezpečit bydlení také v rámci deinstitucionalizace sociálních služeb, což představuje v krátkodobém a střednědobém horizontu řádově stovky bytů ročně. V neposlední řadě je nutné definovat potřeby v bydlení také v rámci sociálního začleňování, tj. navrácení osob v bezdomoví, v nevhodném bydlení vč. ubytoven, do standardního bydlení, což může představovat řádově stovky bytů ročně.

¹⁶ Též na: <https://byznys.ihned.cz/c1-65992240-v-praze-chybi-celkem-22-tisic-bytu-vybudovani-bytoveho-projektu-trva-kvuli-byrokracii-az-9-let-ukazala-analyza>

VI. Potřeby rozvoje bytového fondu v Praze – optimalizované modely

Analýza „Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: dostupnost bydlení“¹⁷ postuluje pět modelů rozvoje (A-E) bytového fondu v Praze v různých vstupních a výstupních parametrech. Modely pracují na spodní hranici potřebného ročního přírůstku bytů do systému s hodnotami zpomalení migračních tendencí, či neakceptací zvyšování prostorového komfortu v bydlení, nebo bez ambice brzdit nárůst cen a nájmu bytů a zvyšování jejich dostupnosti také pro středněpříjmové domácnosti. V takovém případě by bylo nutné do systému přidávat minimálně 6 tis. bytů ročně. Na opačném spektru modely akceptují akcelerující imigraci do města, nárůst prostorového komfortu v bydlení i vytváření rezerv dostupných bytů, což reguluje cenu bydlení na trhu; nepracují však s potřebou zvýšení dostupnosti sociálního bydlení, procesy deinstitucionalizace, a sociálním začleňováním. Přesto tyto modely postulují potřebnost ročního přírůstku bytů v systému mezi 13-14 tisíci.

V současné době v Praze neexistují predikce potřebného rozvoje městského bytového fondu k tlumení rizik souvisejících s nárůstem osob v bytové nouzi nebo riziku úpadku do bytové nouze. Neexistuje (koncentrovaně na jednom místě nebo v jedné instituci) přehled poptávky po městském bydlení, (resp. převis poptávky nad nabídkou a míra neuspokojení této poptávky).

Neexistuje studie, jež by postulovala, kde se nachází hranice potenciálu trhu k uspokojení potřeb obyvatel Prahy vs. nutnosti zabezpečit bydlení pro určité zranitelné nebo potřebné skupiny obyvatel městským bytovým fondem.

Existuje však „Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení“ zpracovaná týmy odborníků Sociologického ústavu AV ČR a ČVUT¹⁸ pro Ministerstvo pro místní rozvoj, která umožňuje „identifikovat selhání trhu bydlení, a to jak na úrovni obcí ČR, tak na úrovni jednotlivých domácností, které má posloužit pro prokázání potřeby veřejné podpory v oblasti sociálního bydlení. Metodika má sloužit obcím, ale také státním orgánům pro efektivní rozdělování dotací v oblasti sociálního bydlení, které bude zároveň v souladu s platnými evropskými regulacemi o provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, tj. v prokazatelném případě tržního selhání.“¹⁹

Podle této metodiky je nejvyšší index tržního selhání v oblasti bydlení v Ostravě, Praha je s indexem 58 na sdílené 30. příčce a patří tak mezi města a obce s nejvyšším indexem tržního selhání v oblasti bydlení.

Pro účely Tezí byl stanoven základní cíl navýšení poměru městského bytového fondu na úroveň cca 7,5 % bytů z celkového počtu bytů ve městě, což představuje pořízení minimálně 2 tis. bytů ročně (v majetku HMP nebo městských částí).

¹⁷ http://www.praha.eu/file/2919503/analyza_2019_final.pdf, str. 43-49

¹⁸ METODIKA IDENTIFIKACE TRŽNÍHO SELHÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ, Oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. - Martina Mikeszová, Martin Lux, Petr Sunega, Irena Boumová & České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury - David Tichý, Michal Kohout;

https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf

¹⁹ Dtto, str. 3.

VII. Strategie pro rozvoj bydlení v Praze

Výstavba vs. nákup nevyužívaných bytů k rekonstrukci a revitalizace objektů bez využití (nebytové prostory)

Porovnání finanční výhodnosti pořízení bydlení formou výstavby nebo formou koupě existujícího bydlení nebo formou revitalizace a rekonstrukce objektů bez využití je důležité mimo jiné s ohledem na finanční efektivitu vynakládání zdrojů z veřejných rozpočtů. S ohledem na specifika Prahy jako národní i lokální metropole a centra zaměstnanosti nelze a priori vycházet ze zjednodušeného předpokladu, že pořízení bydlení formou nové výstavby je obvykle finančně nákladnější (a to zejména s ohledem na vysoké pořizovací náklady) než koupě již existujících bytů nebo než revitalizace a rekonstrukce objektů bez využití. S ohledem na skutečnost, že v Praze jsou zejména díky vysoké poptávce po bydlení ceny existujících bytů velmi vysoké, je nutné také v souvislosti s dramatickým nárůstem cen stavebních prací zejména v průběhu roku 2018 relevantně porovnat náklady i výnosy spojené s výše uvedenými formami pořízení obecního bydlení. Je logické, že takové srovnání přichází v úvahu pouze tam, kde má smysl, tj. v lokalitách, kde všechny tři (či alespoň dvě z nich) formy pořízení obecního bydlení vůbec připadají v úvahu.

Obecná kritéria strategií rozvoje městského bydlení

Ještě než přejdeme ke konkrétním nástrojům umožňujícím porovnat náklady a výnosy jednotlivých forem pořízení obecního bydlení (tj. výstavby, výkupu bytů a revitalizace a rekonstrukce nevyužívaných objektů) i jednotlivých projektů v rámci těchto forem s cílem určit, jaká forma je z pohledu využití zdrojů efektivnější, lze shrnout určité obecné předpoklady, kdy je využití toho či onoho způsobu pořízení obecního bydlení obvykle vhodnější.²⁰ Pořízení obecního bydlení formou výkupu bytů lze doporučit (v porovnání s výstavbou) zejména v situaci, kdy:

1. Obec má ve vlastnictví jen omezené množství nebo žádné pozemky pro potenciální novou bytovou výstavbu. Jak už bylo výše zmíněno, „minimálním“ požadavkem pro realizaci výstavby obecního bydlení je existence vhodných pozemků. Vhodných jak z hlediska jejich „technických“ parametrů, tak s ohledem na geografické umístění, kdy by se nemělo jednat o pozemky v segregovaných lokalitách nebo jejich blízkosti, pozemky v nepřístupných částech města (bez dopravního spojení) nebo mimo něj a pozemky, kde je pravděpodobnost vzniku segregované lokality (soustředěním sociálně znevýhodněných obyvatel).
2. Na území obce se nachází dostatek volných, kvalitativně standardních a prostorově nesegregovaných bytů nabízených k prodeji, a to zejména vlastníky trvale či přechodně žijícími v dané obci. Musí se jednat o byty vyhovující potřebám cílové skupiny, neměly by být soustředěné v jedné nebo několika málo ohrožených lokalitách, kde je vyšší riziko segregace.
3. Pokud je pořízení bytu na sekundárním trhu finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů (taková situace je charakteristická spíše pro obce v ekonomicky méně rozvinutých krajích). Jako velmi orientační kritérium může sloužit poměr ceny nového a staršího (srovnatelného) bytu, který by měl dosahovat hodnoty 2 či vyšší.
4. Nákupem bytů obec nevytváří nezdravou poptávku po bytech v obci, kde poptávka po bytech aktuálně převyšuje nabídku. Dodatečná poptávka po bytech ze strany obce by neměla podporovat aktuální vysoký růst cen bytů v obci a tím zhoršovat dostupnost bytů pro ostatní

²⁰ Kohout, M., I. Boumová, L. Kážmír, J. Kubánková, V. Lípová, M. Lux, P. Sunega, D. Špírková, P. Štěpánek, D. Tichý 2017. Certifikovaná metodika: Sociální bydlení – příprava projektů. Certifikační orgán: MPSV. <https://www.mpsv.cz/cs/33030>

občany obce. Dodatečná poptávka po bytech ze strany obce by neměla vyvolávat tržní distorze, kdy díky tržní síle jednoho subjektu (obce) bude cena významně vychýlena (směrem vzhůru). I z tohoto pohledu je ideální, pokud je poptávka ze strany obce „prostorově roztržštěná“ a v různých lokalitách je poptáván jen omezený počet bytů. Obdobně by aktivita obce na trhu (např. hromadnou výstavbou bytů v určité lokalitě) neměla vést k distorzi v cenách směrem dolů (výrazným zvýšením nabídky bytů za zvýhodněné nájemné).

5. Kvalitativní standard bytů ve městě je relativně vysoký nebo alespoň průměrný a občané jsou převážně (ve většině částí města) se svým bydlením spokojeni (což je podle celonárodních výzkumů spokojenosti bydlení situace charakteristická pro většinu obcí ČR, včetně většiny těch obcí, které mají na svém území vyloučenou lokalitu).
6. Byty nejsou určeny pro skupinu žadatelů se specifickými potřebami z důvodu svého věku či zdravotního stavu. Důvodem je zejména skutečnost, že takové byty nejsou na trhu obvykle vůbec k dispozici, tj. pořízení bytů jejich výkupem je spojeno s potřebou následně relativně drahé a někdy jen obtížně technicky realizovatelné přestavby nebo rekonstrukce dle potřeb této specifické cílové skupiny.

Z výše uvedeného je zřejmé, že pro Prahu se jeví jako problematické zejména naplnění bodů 2 a 3 a tím částečně i bodu 4. Z hlediska bodu 2 je zřejmé, že za současné situace převažuje v Praze poptávka nad nabídkou, ceny jsou relativně velmi vysoko (i v porovnání s novou výstavbou – viz bod 3). Pokud jde o bod 5, kvalitativní standard bytů v Praze podle SLDB 2011 nijak významně nevybočuje v porovnání s průměrem ČR, rozdíly v jednotlivých lokalitách jsou dány zejména stářím výstavby a typem konstrukce (panel x cihla). Z tohoto pohledu se aktuálně jeví strategie pořízení obecního bydlení formou výkupu bytů v Praze spíše jako problematicky realizovatelná; s nárůstem cen stavebních prací však může být výhodná, a to zejména pokud se podaří nakoupit např. ucelený cenově dostupný soubor bytů v určité lokalitě, apod. Výhodnost nákupu bytů na trhu může narůstat s příchodem hospodářské krize (a v důsledku prodeje investičních nemovitostí se pak výrazně zvýší nabídka volných bytů za příznivé ceny). V neposlední řadě může mít strategie výkupu bytů v porovnání s výstavbou některé nezanedbatelné výhody, konkrétně:

1. Efektivita vynaložených prostředků obce přepočtená na jednu bytovou jednotku, pokud je nákup existujícího bytu na trhu výrazně levnější než nová výstavba srovnatelného bytu. Pro správné hodnocení efektivity je však nutné k ceně pořízení bytu přičíst náklady rekonstrukce bytu a ideální podíl na nákladech rekonstrukce bytového domu (po odečtení aktuálního zůstatku na fondu oprav příslušného společenství vlastníků jednotek), je-li to potřeba pro účely poskytování obecního bydlení nebo očekává-li se rekonstrukce bytového domu zástupci společenství vlastníků jednotek.
2. Nízká výše nákladového nájemného, opět za podmínky, že pořízení existujícího bytu na trhu je výrazně levnější než výstavba srovnatelného bytu. Za těchto okolností může být výše nákladového nájemného významně nižší než v případě, pokud by byl byt nově postaven. Důvodem jsou nižší pořizovací náklady v případě výkupu bytů než v případě jejich výstavby, nicméně ty jsou částečně kompenzovány zpravidla vyššími provozními náklady u starších bytů (danými např. nižšími energetickými standardy nebo potřebou vyšších příspěvků do fondu oprav z důvodu zanedbané údržby v minulosti). Výše nákladového nájemného závisí i na výši finanční spoluúčasti obce na nákladech souvisejících s pořízením bytu, na schopnosti obce udržet provozní náklady a náklady obnovy/rekonstrukce bytového fondu na přiměřené úrovni a schopnosti obce vlastními silami či ve spolupráci s neziskovými organizacemi minimalizovat hlavní rizika související s pronájmem.
3. Rychlost. Nákup existujícího bytu na trhu je významně rychlejší než výstavba bytů a tento rozdíl se pohybuje nikoliv v řádu měsíců, ale v řádu let.

4. Sociální inkluze. Obec může nakoupit byty v různých částech obce, což nejlépe vyhovuje požadavkům sociální inkluze žadatelů o obecní bydlení. Promísení sociálních bytů s byty ve vlastnictví jejich uživatelů, družstevními byty či soukromě pronajímanými byty v jednotlivých částech města či dokonce v rámci jednoho bytového domu napomáhá sociální integraci žadatelů o obecní bydlení a řešení problému sociálně vyloučených lokalit. Výhodou může být i to, že pokud jsou „potřebné“ domácnosti umísťovány jednotlivě nebo jen po malých skupinkách, je menší i odpor lidí, který se k jejich přistěhování může objevit v dané lokalitě.
5. Nižší vedlejší náklady pořízení bytu. Nákup existujícího bytu je spojen s menší administrativní zátěží a menšími dodatečnými administrativními náklady, než je tomu u výstavby bytu. V případě nákupu bytu je nutné počítat s provizí realitní kanceláří, právními náklady a osobními náklady na prohlídky bytů, avšak u výstavby bytů existují daleko vyšší osobní i ostatní náklady související s výběrem a přípravou pozemků, zajištěním územního rozhodnutí a stavebního povolení, výběrem dodavatelů, projektováním, koordinací a kontrolou stavby, řešením nedodělků a reklamací, kolaudací a další.

Z výše uvedeného je zřejmé, že body 1 a 2 za aktuální situace v Praze spíše neplatí, což se však může časem změnit (jak už bylo zmíněno výše), platnost ostatních bodů zůstává. Obdobně, jako má strategie pořízení obecního bydlení formou výkupu bytů některé výhody, má i nevýhody, například:

1. Nižší kvalitativní standard. Byty z existujícího bytového fondu mohou splňovat podmínky kvalitativního standardu obecního bydlení, ale nemusí splňovat současné standardy týkající se energetické náročnosti budov nebo specifické požadavky žadatelů o obecní byt – upravitelnost a bezbariérovost. Pro specifickou skupinu žadatelů o obecní byt tak mohou náklady koupě bytu a jeho rekonstrukce převyšit náklady nové výstavby bytu splňujícího tyto specifické požadavky, zejména je-li nová výstavba realizována na vlastním pozemku obce.
2. Vyšší náklady provozu a administrace. Obec bude muset zasílat své zástupce na shromáždění společenství vlastníků jednotek, schvalovat a jednat o návrzích společenství týkajících se správy a rekonstrukcí bytových domů, ve kterých vlastní bytové jednotky, a podřídit se v některých případech většinovému rozhodnutí vlastníků jednotek (tj. nemusí mít možnost zcela nezávisle rozhodovat o tom, jak s byty v jejím vlastnictví bude naloženo). Provozní náklady týkající se oprav bytů (a příspěvků do fondu oprav společenství vlastníků jednotek) jsou rovněž vyšší než v případě nových bytů.
3. Nemožnost využití některých forem veřejné podpory. Obec pro pořízení bytu nemůže využít například dotací MMR z programu Podporované bydlení. Dotace na koupi Vstupních bytů na volném trhu není určena pro obce (z důvodu kolize s IROP) a ostatní dotace z programu Podporované bydlení jsou určeny pouze na novou výstavbu bytů. Obec pro pořízení bytu nemůže využít ani dotací SFRB z Programu Výstavby, Nájemní domy či Programu Záruk, Výstavba nájemních bytů, které jsou určeny pouze pro novou výstavbu bytů.
4. Nebezpečí vzniku sociálního napětí a potřeba sociální práce. Výkup bytů na trhu se nemusí setkat s pochopením veřejnosti. Veřejnost, zejména pak ostatní vlastníci bytových jednotek v domech, kde by ke koupi obecního bytu došlo, může mít obavy ohledně využití bytů pro účely obecního bydlení (obavy ohledně přistěhování „problematických“ domácností).
5. Neexistence přidané ekonomické hodnoty plynoucí z investic do výstavby.

Obecně lze říci, že výše uvedené nevýhody jsou platné i pro situaci v Praze, částečně snad s výjimkou bodu 3, kdy Praha je z řady dotačních titulů zcela vyloučena.

Zhodnocení různých forem výstavby městského bydlení

A) Výstavba prostřednictvím městského developera

Výhody (v závislosti na úrovni zapojení developera do výstavby):

- město má plnou kontrolu nad celým procesem přípravy, tj. může ovlivnit, kde se bude stavět (vnitřní části města nebo okrajové části), pro koho se bude stavět (dostupné/ sociální bydlení), co se bude stavět, v jaké kvalitě (standardu) a při jakém kapacitním využití území, a především důsledně predikovat a definovat náklady různých etap v procesu přípravy;
- město může ovlivnit urbanistické a architektonické řešení projektu a jeho okolí
- město může lépe plánovat dopravní napojení projektu na stávající infrastrukturu, případně rozšíření stávající infrastruktury;
- město má plnou kontrolu nad alokací (přidělováním) bytů cílovým skupinám domácností, tj. možnost sociální inkluze apod.;
- město může spolupracovat na celém projektu nebo jeho části se soukromým sektorem za stanovených podmínek a získat prostředky na další rozvoj obecního bydlení;
- větší prostor pro komunikaci s veřejností ohledně plánovaného využití lokality, využití veřejné infrastruktury apod.;
- možnost jasně deklarovat veřejný zájem bydlení z pozice vedení města.

Nevýhody (rizika) rozvoje obecního bydlení prostřednictvím městského developera lze považovat:

- značná administrativní náročnost celého procesu v případě, že bude město realizovat nejen přípravu, ale také výstavbu (výběr subdodavatelů, jejich koordinace, plánování, získání všech potřebných povolení, alokace bytů apod.) a s tím spojené náklady na straně města;
- zpravidla nižší efektivita alokace veřejných zdrojů v porovnání se situací v soukromém sektoru (plynoucí z toho, že se rozhoduje o penězích někoho jiného);
- možná delší doba výstavby (v porovnání se soukromými projekty);
- možná nižší kvalita výstavby (plyne z přístupu subdodavatelů, kteří staví pro veřejný subjekt, kde není tak důsledná kontrola, obecně méně důsledná kontrola ze strany zaměstnanců města v porovnání se soukromými subjekty).

B) Výstavba s koordinací městského developera - Výstavba v rámci public-private-partnership (PPP), kdy město za určitý vklad (např. v podobě pozemku) získá určitou část bytů v rámci soukromé developerské výstavby

Výhody:

- umožňuje rychlejší překlenutí nedostatku kapitálu pro vlastní výstavbu na straně města, tj. obecně rychlejší výstavbu;
- přidaná hodnoty plynoucí ze zapojení širší škály subjektů než v případě čistě soukromé nebo čistě veřejné výstavby;
- větší efektivita alokace veřejných zdrojů (prostředků na jeden byt) v porovnání s výstavbou prostřednictvím městského developera;
- vyšší kvalita výstavby z hlediska kvality provedení (důslednější kontrola ze strany developera a budoucích soukromých majitelů);
- nižší administrativní náročnost z hlediska města (část nákladů nese soukromý developer).

Nevýhody (rizika):

- rizika plynoucí z omezených možností sociální inkluze a konfliktů mezi nájemníky města a majiteli ostatních bytů (město nemá možnost ovlivnit složení majitelů ostatních bytů);
- rizika plynoucí z nesprávné alokace bytů prostřednictvím města (byty budou přidělovány těm, kdo je nepotřebují, resp. potřebují méně než jiní).

C) Výstavbu v rámci Baugruppe²¹, kdy by město za určitý vklad (např. v podobě pozemku) získá určitou část bytů v rámci soukromé výstavby sdružení osob

Výhody:

- možnost využít individuálního řešení pro specifické cílové skupiny;
- možná úspora finančních nákladů, pokud bude stavba realizována levněji v porovnání s klasickou developerskou výstavbou;
- jedná se o iniciativu výstavby „zdola“ od budoucích uživatelů, tj. nehrozí nesoulad mezi přáními a potřebami budoucích uživatelů a představami a přáními těch, kdo o výstavbě a jejím provedení fakticky rozhodují (ať už je to město formou městského developera nebo soukromý developer nebo nějaká kombinace více subjektů);
- větší efektivita alokace veřejných zdrojů (prostředků na jeden byt) v porovnání s výstavbou prostřednictvím městského developera;
- vyšší kvalita výstavby z hlediska kvality provedení (důslednější kontrola ze strany budoucích soukromých majitelů);
- nižší administrativní náročnost z hlediska města (část nákladů nesou ostatní členové).

Nevýhody (rizika):

- takto lze realizovat jen menší záměry, reálně s 10, max. 15 bytovými jednotkami. Z hlediska přínosu k celkovému počtu bytů bude Baugruppe spíše doplňková metoda, důležitá je symbolická hodnota takových projektů, které bude dokumentovat schopnost dohody všech aktérů v místě a otevření možnosti takové modely výstavby ve městě realizovat;
- legislativní prostředí a nejistota splnění předpokládaného harmonogramu může znamenat nárůst nákladů, nebo i „zhroucení“ záměru, což může být dlouhodobě velmi obtížné;
- neznalost, a tudíž obecně nedůvěra lidí v koncept Baugruppe v českém prostředí;

²¹ ZÁKLADNÍ DEFINICE:

Baugruppe je skupina lidí, kteří sdílí zdroje a aktivitu za účelem výstavby bydlení, které odpovídá jejich očekáváním a preferencím, a to při efektivním využití ekonomických prostředků. Baugruppe je metoda, nikoliv forma výstavby (Baugruppe mohou být např. družstva či SVJ vzniklá za účelem sdíleného bydlení).

Základní principy Baugruppe:

- Baugruppe jsou postaveny na dohodě, pravidlech spolupráce skupiny a ustanovení managementu (odpovědností členů skupiny)
- Jsou si samy svým developerem
- Spolupracují s architekty na individuálním řešení projektu
- Podílí se na přípravě a efektivizují náklady (zlevňují výstavbu mj. a developerské marže, cca až o 25 %)
- Po dokončení stavby členové disponují svými podíly
- Jsou vhodné zejména tam, kde pozemek či lokalita nejsou atraktivní pro developery, ale naopak pro menší individualizovaná řešení
- Hodí se pro majitele pozemků, kteří nemají dostatek prostředků pro financování, a jsou ochotni pozemek vložit do společného projektu
- Jsou financovány zpravidla vkladem členů v kombinaci s hypotéčnými úvěry (lze využít některé produkty bank)
- Rozvíjí sousedství a komunitu
- Mohou být iniciovány zejména majiteli pozemků, aktivními občany se zájmem podílet se na výstavbě vlastního bydlení, architekty, kteří iniciují vznik nových Baugruppe, obcemi, které aktivně hledají a podporují nové Baugruppe.
- Mohou být podporovány městem Prahou zejména konzultacemi při přípravě stavby a samotné stavbě, vložení pozemku či jinou incentivou (v režimu PPP), rezervací pozemku pro budoucí výstavbu při přípravě projektu, adekvátním rozvojem sítí a infrastruktury vč. služeb v místě.

- obtížnost dosáhnout jednomyslné shody participantů na přijímaných rozhodnutích – viz problém obecně dosáhnout většinové shody na rozhodnutích např. společenství vlastníků jednotek (je pravda, že to nejsou skupiny lidí, kteří by se dobře znali a pravděpodobnost shody je tam tudíž nižší); jedna osoba může zablokovat akceschopnost celé skupiny (jakkoliv je rozhodovací proces moderován a ukotven písemně, nikdy nelze předjímat všechny okolnosti, které s ním budou do budoucna spojené);
- město bude muset získat jednomyslný souhlas ostatních participantů s umístěním „svých“ nájemníků, s nakládáním s městem vlastněnými byty apod., tj. rozhodování města bude silně omezeno ze strany ostatních členů Baugruppe;
- omezené možnosti prodeje bytů v Baugruppe jednak s ohledem na souhlas ostatních členů, dále s ohledem na možnou individuálnost a specifičnost architektonického řešení, která může vyhovovat jen relativně omezené skupině zájemců na trhu;
- vysoké náklady na realizaci a/nebo provoz a/nebo budoucí opravy a rekonstrukce plynoucí právě ze specifičnosti potřeb a přání účastníků Baugruppe.

D) Družstevní bytová výstavba

Výhody:

- družstevnictví má v ČR velmi dlouhou tradici, lidé koncept znají, spíše mu budou důvěřovat (byť podíl družstevního bydlení v ČR dlouhodobě klesá, což je ale do značné míry spojeno s „privatizací“ družstev);
- město má (podle míry zapojení) možnost ovlivnit podobu výstavby (standarty provedení apod.) – standardní úvodní investiční rozvaha a koncepce prostřednictvím městského developera;
- standardní rozhodovací procesy v rámci družstva upravené legislativou (a případně stanovami) nevyžadující souhlas všech členů. tj. neměla by nastat situace, že jeden člen blokuje fungování celého družstva;
- větší efektivita alokace veřejných zdrojů (prostředků na jeden byt) v porovnání s výstavbou prostřednictvím městského developera;
- vyšší kvalita výstavby z hlediska kvality provedení (důslednější kontrola ze strany ostatních členů družstva);
- nižší administrativní náročnost z hlediska města (část nákladů nesou ostatní členové).

Nevýhody (rizika):

- negativní konotace lidí spojené s fungováním rozsáhlých stavebních bytových družstev v minulosti;
- nižší tržní cena, za kterou se prodává družstevní podíl (v porovnání s byty ve vlastnictví SVJ);
- vyšší kontrola ze strany orgánů družstva nad užíváním družstevních bytů (tj. omezenější právo nakládat s byty v porovnání s SVJ), možnost vyloučit člena družstva bez náhrady (s tím spojené riziko vyloučení „problematických“ nájemníků dosazených městem);
- riziko defraudace majetku družstva (který je obvykle tvořen zejména družstevními byty) nezodpovědným chováním orgánů družstva (zejména členů představenstva);
- nutný souhlas družstva s pronájemem bytů konkrétním nájemníkům (tj. družstvo může blokovat pronájem bytů města nájemníkům, kteří se z pohledu členů družstva jeví jako riziková, tj. omezená možnost sociální inkluze);
- možné konflikty mezi členy družstva a nájemníky města (obdobně jako v případě PPP projektů), nicméně pravděpodobně v menší míře (všichni jsou nájemníky);
- nutnost vytvoření kapacity MHMP, vč. metodiky a mandátu zástupce MHMP, pro účast na jednání bytových družstev, ve kterých bude mít hl.m. Praha podíl.

VIII. Efektivizace výstavby a městský developer, základní ekonomická rozvaha rozvoje bytového fondu, dostupnost pozemků pro výstavbu

Na úrovni města zcela chybí entita, která by se věnovala koncepční přípravě výstavby (nejen bytové), která má být iniciována nebo následně i realizována městem. Zároveň by tato entita měla být schopna shromažďovat požadavky města z hlediska různých typů bytů a jejich „klientů“ (dostupné a sociální bydlení) a tyto požadavky v čase koordinovat a byty pro zajištění těchto potřeb města „vyrobit“. Vznik městského developera vychází z předpokladu, že standardní know-how v investiční přípravě projektů, především ve fázích před vlastní výstavbou, užívané na straně soukromého sektoru je třeba přenést také na úroveň města. Profesionální entita také může být rovnocenným partnerem pro jednání i v rámci přípravy a koordinace soukromých projektů a záměrů.

K činnostem městského developera by v následujících letech mělo patřit následující:

- Výběr vhodných pozemků pro bytovou výstavbu (vč. identifikace pozemků pro výstavbu výškových budov)
- Strategické zhodnocení jejich využití z hlediska městské bytové výstavby

Koordinace v území

- Koordinace zájmů města s dalšími vlastníky pozemků s cílem zajistit efektivní a kvalitní rozvoj v určité lokalitě, koordinace rozvoje území (tržní aktivity a aktivity a pobídky veřejného sektoru)
- Moderování a řízení střetů, konfliktů zájmů v konkrétních území mezi městem a jeho organizacemi a vlastníky pozemků s cílem podpořit rozvoj v území odblokovat případné administrativní, ale hlavně „neadministrativní“ překážky v území
- Naplňování strategie v konkrétním území/lokalitě, nastavení časových harmonogramů
- Ideové, ale konkrétní z hlediska kapacit a náplně, koncepce pro rozvoj jasně definovaných území a souborů pozemků, kde je potřeba součinnost města
- Vyhodnocení rizik, odhadu nákladů, cílového stavu (s ohledem např. na veřejný prostor, polyfunkčnost atd.)

Administrativní a koncepční příprava pro možné zahájení přípravy výstavby

- Nákup pozemků, kde je jednoznačný předpoklad možnosti zahájit výstavbu v reálném časovém harmonogramu
- Zajištění administrativní a koncepční přípravy pro zcelení souboru pozemků do funkčního celku
- Úvodní koncepční rozvahy z hlediska cíle a účelu dle aktuálních preferencí města (odpověď na klíčovou otázku „kdo je klient?“ - byty pro sociální nebo „jen“ dostupné bydlení atd., split, mixed-use)
- Koncepce projektu (městský projekt „od A do Z“ nebo kombinace družstvo, soukromý investor v určité fázi nebo pro část projektu apod.)
- Koncepce projektu z hlediska spolupráce město – soukromý sektor, dohoda o podmínkách v území

- Modely pro spolupráci na soukromých projektech – tzn. modely „odkupu“, nabytí bytů do vlastnictví města nebo opce na dlouhodobý pronájem
- Úvodní hmotové, kapacitní a koncepční studie – pro úvodní výpočty nákladů a stanovení realistického business plánu (a volbu modelu výstavby či spolupráce se soukromým sektorem)
- Podklady pro úvodní jednání s MČ a dalšími zainteresovanými subjekty pro získání podpory nebo alespoň příslibu neútočení během přípravy a realizace
- Podklady pro upřesnění modelu financování a časové harmonogramy

Volba modelu výstavby pro konkrétní projekty a území

- Urbanistické a architektonické řešení, urbanistická koncepce, kvalita, volba standardu, dispozičních řešení v souladu se zvoleným účelem a koncepcí projektu
- Optimalizace výstavby také s ohledem na cílovou skupinu, diverzita ve výstavbě vč. nízkonákladových řešení pro dostupné bydlení domácností s nižšími příjmy
- Výběr architektů, arch. soutěže, výběr projektantů
- Nastavení modelu financování projektu již vzhledem ke konkrétnímu rozpočtu
- Zpracování kompletní dokumentace pro územní řízení
- Projednání ve fázi územního řízení

Obecně institut městského developera umožňuje zachovat ze strany města kontrolu nad rozvojem konkrétního pozemku nebo území, kdy s náklady v řádu jednotek procent z celkových investičních nákladů lze pečlivou přípravou minimalizovat budoucí rizika během realizace.

Pro efektivní a správné fungování institutu městského developera je nutné zabezpečit adekvátní kapacity pro řízení a součinnost s městským developerem také na straně Magistrátu hl.m. Prahy, resp. vedení HMP.

Mechanismy řízení a rozhodování městského developera musí být transparentní a předvídatelné, respektující veřejný zájem. Mezi základní principy činnosti městského developera budou patřit neziskovost, hospodárnost (3E) a udržitelnost s odpovídající kvalitou.

IX. Harmonogram aktivit k přípravě a realizaci tezí rozvoje bydlení v Praze

Červen 2019:

- Prezentace pracovní verze Tezí rozvoje bydlení v Praze na Platformě pro dostupné bydlení a Výboru zastupitelstva hlavního města Prahy pro bydlení
- Výzva k připomínkování členům výboru

Září 2019

- Dokončení Tezí rozvoje bydlení v Praze
- Projednání a schválení Tezí rozvoje bydlení v Praze na Platformě pro bydlení a Výboru zastupitelstva hlavního města Prahy pro bydlení
- Příprava k projednání Radou hlavního města Prahy
- Zahájení prací na Strategii rozvoje bydlení v Praze

Říjen 2019

- Projednání a schválení Tezí rozvoje bydlení v Praze Radou hlavního města Prahy

Únor2020

- Dokončení pracovní verze Strategie rozvoje bydlení v Praze a příprava Akčního plánu (s roční periodou aktualizace)

2020

- Projednávání Strategie rozvoje bydlení v Praze na Platformě pro dostupné bydlení, ve Výboru hlavního města Prahy pro bydlení, v Radě hlavního města Prahy a na zastupitelstvu hlavního města Prahy
- Zpracování Akčního plánu na r. 2020

Teze rozvoje bydlení postulují základní okruhy a otázky, jež musí být při přípravě Strategie rozvoje bydlení v Praze uspokojivě vyřešeny:

- 1, Strana poptávky po bytech: podrobná znalost struktury poptávky po bytech, cílové skupiny bydlení v Praze,
- 2, Specifické skupiny obyvatel Prahy ohrožené bytovou nouzí, ztrátou bydlení, popř. i bezdomovím, hendikepování a zdravotně znevýhodnění, senioři v hmotné/bytové nouzi, osoby v neuspokojivé sociálně-ekonomické situaci, s potřebou dodatečné podpory pro úhradu nákladů spojených s bydlením,
- 3, Specifické potřeby podpory bydlení pro vybrané profese ve městě, jež jsou pro jeho obslužnost klíčové,
- 4, Specifické potřeby podpory bydlení pro osoby opouštějící ústavní zařízení, potřeby v rámci deinstitucionalizace sociálních služeb a v rámci sociálního začleňování,
- 5, Strana nabídky bydlení: podrobná znalost potenciálu pro výstavbu a rekonstrukci bytů, možnosti a limity trhu,
- 6, Městský bytový fond – jeho rozvoj a zaměření na uspokojování potřeb v oblasti bydlení především osob definovaných v bodech 2 a 3,
- 7, Sociální bydlení v Praze, systém předcházení ztráty bydlení,
- 8, Optimalizovaný model rozvoje bydlení v Praze, stanovení rozvojových cílů pro výstavbu a rekonstrukce bytů v Praze (na trhu i v městském bytovém fondu),
- 9, Koncepce rozvoje městského bytového fondu, zvyšování podílu městského nájemního bydlení v celkovém objemu bytů v Praze
- 10, Vyvážení nabídky a poptávky po bytech v Praze, a to jak s ohledem na potřebu redukovat deficity v bytovém fondu ve městě, tak s ohledem na predikovaný demografický vývoj v Praze,
- 11, Potřeby rozvoje infrastruktury vč. služeb v souvislosti s rozvojem bytového fondu v Praze,
- 12, Zprůchodnění stavebního řízení, zkrácení doby schvalovacích procesů,
- 13, Regulace airbnb a podobných platforem, a tomu předcházející analýza rozsahu a forem poskytování ubytování těmito metodami¹⁴, Vytvoření a posílení struktur pro rozvoj bydlení v Praze, a to jak v rámci Magistrátu hlavního města Prahy, tak Institutu plánování a rozvoje; založení „městského developera“ jako subjektu pro přípravu a podporu rozvoje bytového fondu v Praze,
- 15, Spolupráce mezi Magistrátem hlavního města Prahy a městskými částmi, maximální sladění přístupu k rozvoji bydlení ve městě a uspokojování potřeby bydlení u jednotlivých skupin obyvatel města,
- 16, Způsob třídění pozemků vhodných k výstavbě a jejich příprava na výstavbu,
- 17, Způsob volby projektů výstavby a rekonstrukcí k realizaci, párování metod výstavby s potřebami cílové skupiny a podmínkami definovanými primárně pozemkem a jeho kapacitou a umístěním, Metropolitním plánem a současně situací v místě budoucí výstavby (sociální kontext, dostupná infrastruktura, aj.),
- 18, Koordinace rozvoje bydlení s rozvojem městské hromadné dopravy a obecně dopravní obslužnosti,

19, Koordinace rozvoje bydlení s rozvojem infrastruktury a sítí, a dále také veřejných služeb (sociálních, zdravotních, vzdělávacích),

20, Ekonomická rozvaha rozvoje bytového fondu v Praze a jeho udržitelnost, návratnost investic a reinvestice,

21, Využití Fondu rozvoje bydlení MHMP,

22, Urbanistické, sociální, kulturní a environmentální aspekty rozvoje bydlení v Praze,

23, Využití moderních a k životnímu prostředí šetrných technologií, prioritizace nízké energetické náročnosti a recyklovatelných materiálů,

24, Návaznost Strategie rozvoje bydlení na rozpočet MHMP a strategické dokumenty hlavního města Prahy a městských částí Prahy.