

primátor

MUDr. Zdeněk Hřib

Magistrát hl. m. Prahy,

Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

Interpelace ve věci podílu městských a dostupných bytů ve velkých rozvojových územích

Vážený pane primátore,

jaký plánujete podíl městských a dostupných bytů ve velkých rozvojových územích? Jakou máte ohledně těchto území vizi? Pokud chcete stavět [500 městských bytů](#) ročně, kde jinde než v rozvojových územích?

Ze strany města je snaha v blízké době otevřít výstavbě velká rozvojová území a některá z nich již do konce tohoto volebního období. Na Nákladovém nádraží na Žižkově má přibýt 15 000 obyvatel (spolu se sousedními záměry je to 23 000 obyvatel), v Bubnech 25 000 obyvatel, další obyvatelé na Smíchově, ve Vysočanech atd. Dohromady to má být přes 100 000 obyvatel, to je velikost krajského města.

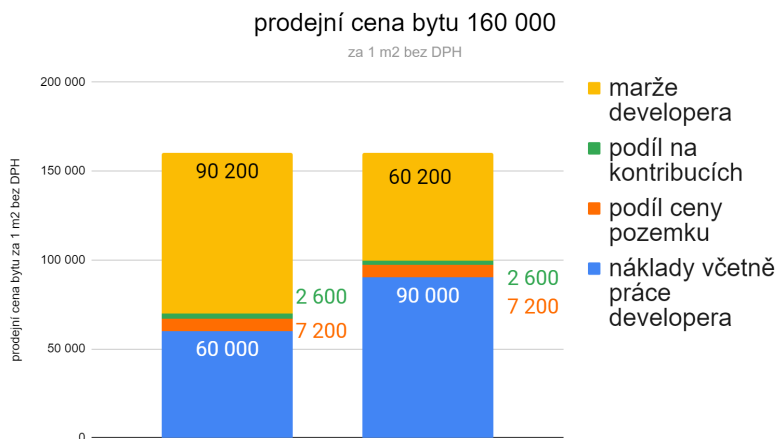
Jakou máte představu o těchto čtvrtích? Jaké budou, kdo v nich bude žít? Jaký v nich bude podíl městských bytů a jaký podíl bytů finančně dostupných pro Pražany?

Prodejní ceny bytů se dnes pohybují mezi 120 až 160 000 za m² bez DPH. To znamená, že ani za pět milionů si občané nemohou dovolit důstojné bydlení (tato částka bez nadsázky postačí na garsoniéry či byty typu 1+kk na okraji Prahy). Pokud chcete rozumně velký byt pro rodinu, musíte si připravit deset až dvanáct milionů. Na to průměrná, natož mediánová, pražská rodina prostě nemá. Dle nedávné [analýzy Platformy pro sociální bydlení](#) je až milion lidí (tj. každý desátý) v ČR zatíženo nadměrnými náklady na bydlení (tj. vydává více než 40 % příjmů za náklady spojené s bydlením; [analýza OECD](#) považuje za hraniční 35 %), či postiženo jiným druhem bytové krize. Podíl ve velkých městech jako je Praha je samozřejmě vyšší a nejvíce jsou zasaženy rodiny s dětmi.

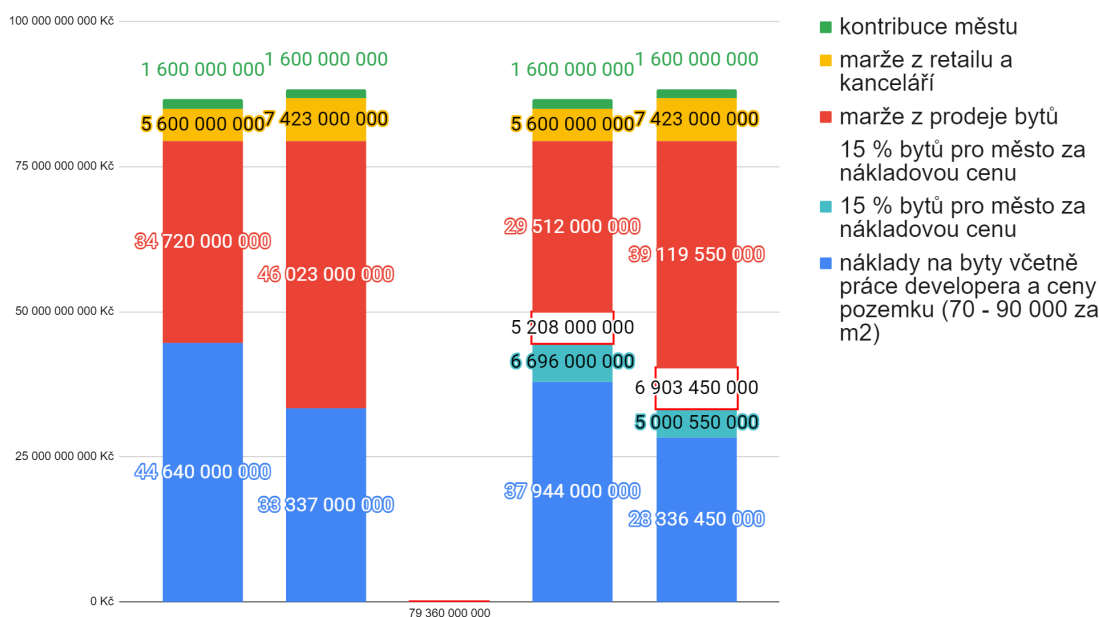
Na příkladu Nákladového nádraží na Žižkově: Město v tuto chvíli vyjednává kontribuce ve výši 1,6 miliardy a v rámci nich odkoupí byty za 37 milionů. To budou čtyři byty z 11 000? Město bude sice také stavět na svých pozemcích (řádově desítky bytů), a také zvažuje, že bude v některých bytech přispívat na nájemné po dobu 15 let. Jde ale o to, co získá od developera za změnu územního plánu, kterou mu schválí. Při prodejní ceně bytu 160 000 za m² bez DPH a nákladech 70 až 90 000 za m² (včetně práce developera a ceny pozemku), bude marže developerů z prodeje bytů řádově 35 až 45 miliard (dalších 5 až 8 miliard z nebytových funkcí). A město si vyjednalo kontribuce ve výši 1,6 miliardy. Dle mého názoru by si město mělo říct o řádově vyšší částku.

Kdyby se např. výše kontribucí městu zdvojnásobila na 3 miliardy, rozpočteno vzhledem ke kapacitě území zvýší se cena bytu o dva tisíce, nákupní cena bytu by tedy nebyla 160, ale 162 tisíc za m². (Zdražení bytu o dva tisíce za m² nastane při současné dynamice realitního trhu za tři měsíce.) Pokud by si např. město zasmluvnilo, že odkoupí 15% podíl bytů (např. v Belgii developer odevzdá 25 % bytů a prodává 75 %) v území za nákladovou cenu, přijdou developeri o zisk 5 až 7 mld., ale celkový zisk bude stále tak vysoký, aby se jim to vyplatilo, a město získá 1 650 bytů. Zhruba tolik bylo dokončeno [obecních bytů v Praze](#) od roku 2005 dosud.

Na příkladu území Nákladového nádraží na Žižkově (návrh změny ÚP Z2600)



Odhad celkových obrátů v území dotčeného změnou Z 2600



Dle mého názoru nejsou brownfieldy pouze zanedbaná území, která je potřeba co nejdříve zastavět. Představují největší rozvojovou příležitost Prahy. Netvrdím, že by se na nich nemělo stavět vůbec, ale říkám, že je nesmíme nechat napospas globálnímu trhu s nemovitostmi. Jak s touto problematikou hodláte z pozice primátora naložit a jakým způsobem se odráží ve Vaší vizi k řešení bytové krize, a to za a) za současné legislativní situace a za b) jaké legislativní úpravy jsou nejzásadnější, abyste mohli docílit naplnění Vaší vize?

Děkuji za odpověď. S pozdravem

Ing. arch. Anna Vinklárková

anna.vinklarkova@arnika.org, tel. +420 720 122 358