



Projekt dostupného družstevního bydlení

s podporou hlavního města očima odborníků



ČÁST PRVNÍ: POLITICKÉ ZÁVAZKY
A ZÁKLADNÍ IDEJE

K čemu se Rada HMP zavázala v programovém prohlášení

„Zlepšit dostupnost bydlení je jeden z hlavních cílů koalice.“

- Systematicky vytipujeme a připravíme vhodné pozemky pro bytovou výstavbu.
- Podpoříme výstavbu realizovanou stavebními **bytovými družstvy** či neziskovými subjekty, a to zejména **poskytnutím vhodných pozemků** (např. formou pronájmu).
- **Připravíme pilotní projekt** využití fondu bydlení ve prospěch občanů pracujících v profesích pro město nepostradatelných, kteří si nemohou bez této podpory dovolit bydlení v Praze.
- Podpoříme **vznik neziskových projektů**, jejichž cílem je zajistit **bydlení pro nejvíce potřebné**. Projekty podpořené fondem budou primárně zlepšovat dostupnost bydlení pro mladé rodiny, občany v důchodovém věku a zaměstnance v profesích s nižším měsíčním příjmem...

Úloha státu a obcí v bytové politice

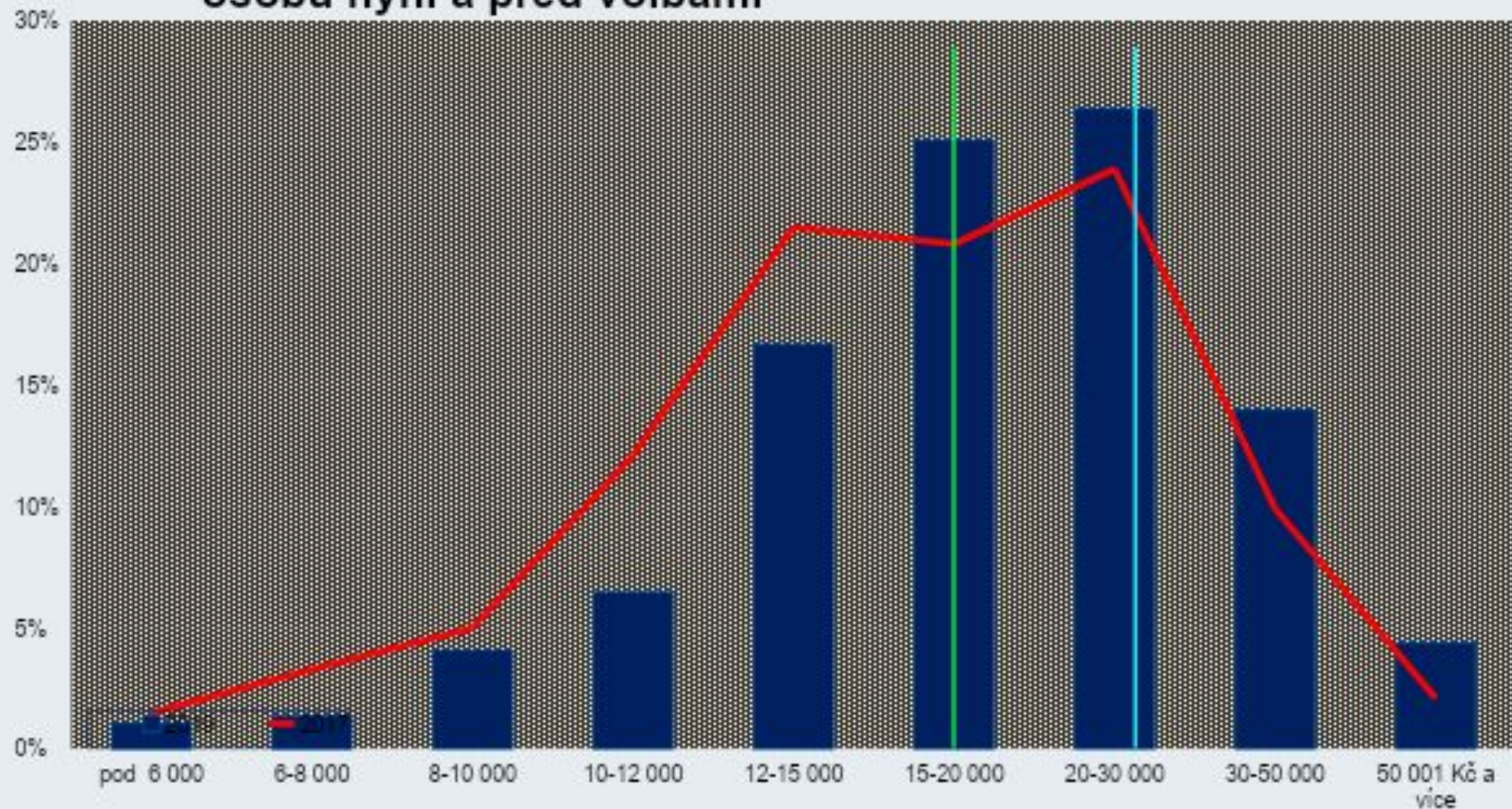
- vytvářet **podmínky pro rychlou výstavbu** a tím podporovat větší nabídku bytů, která může snížit nárůst nákladů na bydlení
- **pomoc sociálně nejslabším** (sociální dávky, veřejná výstavba, levné pronájmy ze sociálních důvodů)
- **pomoc středním příjmovým skupinám**, aby si mohly bydlení zajistit (stát – daňové úlevy, dotace, půjčky, obce – poskytnutí pozemků na základě práva stavby, které zlevní o cca 30 % pořizovací cenu bytu)

Bytovou politiku nelze redukovat jen na pomoc sociálně nejslabším, protože bydlení - zejména ve velkých městech - je příliš drahé i pro průměrně vydělávající obyvatele.

ČÁST DRUHÁ: TROCHA STATISTIKY

Vývoj příjmového rozložení pražských domácností

Srovnání domácností podle čistého měsíčního příjmu na osobu nyní a před volbami



Zdroj: Příjmy a životní podmínky domácností – 2019; ČSÚ

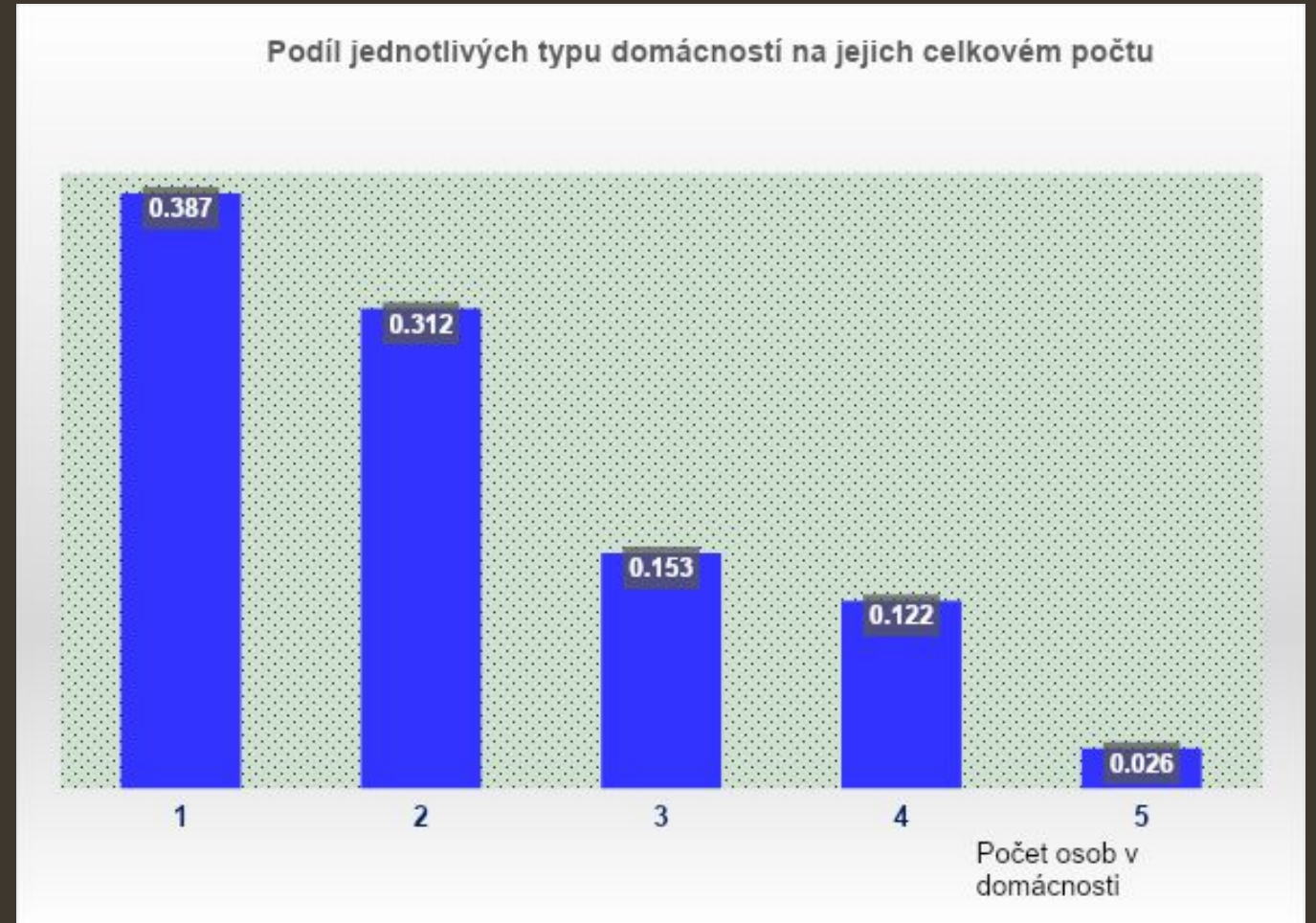
CO VYPLÝVÁ Z GRAFU

- významný úbytek nízkopříjmových domácností
- cca **60 % domácností** má nárok na příspěvek na bydlení (sociální dávka), příjmová hranice příspěvku na bydlení (dvoučlenná domácnost)
- navrhovaná příjmová hranice dvoučlenné domácnosti pro přijetí do družstva
- **30 % domácností** mezi oběma hranicemi je cílovou skupinou družstevního bydlení s podporou hlavního města
- trend naznačuje, že **se zvětšuje cílová skupina** (oproti roku 2017 se zvětšila cca o 10 %)

Rozložení pražských domácností podle počtu osob

CO VYPLÝVÁ Z GRAFU

- v cca **70 % pražských domácností** nežijí více než dvě osoby
- podíl 4 a vícečetných domácností je **zhruba 15 %**
- projekt by měl pružně reagovat na potřeby jednotlivých domácností, které se mezi sebou značně liší



ČÁST TŘETÍ: VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO
BYDLENÍ S PODPOROU MĚSTA
PRO OBČANY

- O 30 % nižší pořizovací náklady na byt hlavně díky tomu, že má družstvo právo stavby na městském pozemku a nemusí při zahájení výstavby investovat do koupě pozemku.
- Družstevní výstavba má na našem území více jak stoletou tradici a je to lety ověřený a funkční model, který je běžný i v zahraničí (např. Německo, Rakousko).
- Družstevní bydlení slučuje výhody vlastnického a nájemního bydlení. Družstevník má finanční spoluúčast (platí členský vklad ve výši 25 % ceny bytu), ale poté již platí nájemné a pomáhá splácet úvěr družstva.
- Družstevníkovi nehrozí, že kvůli neschopnosti splácet hypotéku se dostane do dluhové pasti, protože úvěr si bere družstvo.

- Po splacení úvěru může družstvo získat od města pozemek do vlastnictví a družstevník může získat do vlastnictví byt. I kdyby o to neměl zájem, o investici nepřijde.
- V tomto projektu v družstevních bytech nehrozí problém s krátkodobými pronájemy, protože člen družstva nemůže byt podnájemat s výjimkou HMP pro profese potřebné pro město.
- Družstvo stojí na demokratických principech a nediskriminačních pravidlech; každý družstevník bez ohledu na velikost bytu má jeden hlas, kterým se podílí na rozhodování družstva.

ČÁST ČTVRTÁ: VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO
BYDLENÍ PRO MĚSTO

- Dojde k rozšíření bytového fondu HMP o byty vhodné pro příslušníky profesí potřebných pro město, protože město si ponechá k dispozici 1/3 družstevních bytů.
- HMP si zachová vliv na výstavbu díky vlastnictví pozemku, a tím ovlivní využití území způsobem, který je v souladu s bytovou strategií.
- HMP má předkupní právo v případě, že se družstevník rozhodne členská práva převést a tím může získat do dispozice další družstevní byty.
- Projekt je postaven na principu spolupráce se soukromými subjekty, které mají v oblasti výstavby družstevního bydlení know-how, čímž automaticky dochází k zefektivnění nákladů projektu.
- HMP má možnost uplatnění kontrolních mechanismů, zejména díky struktuře stanov a existenci auditního výboru družstva.

Modelové výpočty

Základní parametry

- požadovaná cena za m² bytu o **30 % pod tržní hodnotou**, tj. při současných cenách **60 000 Kč/m²**
- úrok z úvěru družstva **2,5 % p.a.**
- doba splácení **30 let**

- modelové výměry, počty místností a pořizovací ceny:

2+kk 55 m² 3 300 000 Kč

2+kk 60 m² 3 600 000 Kč

3+kk 65 m² 3 900 000 Kč

- vklad družstevníka – **25 % pořizovací ceny bytu**

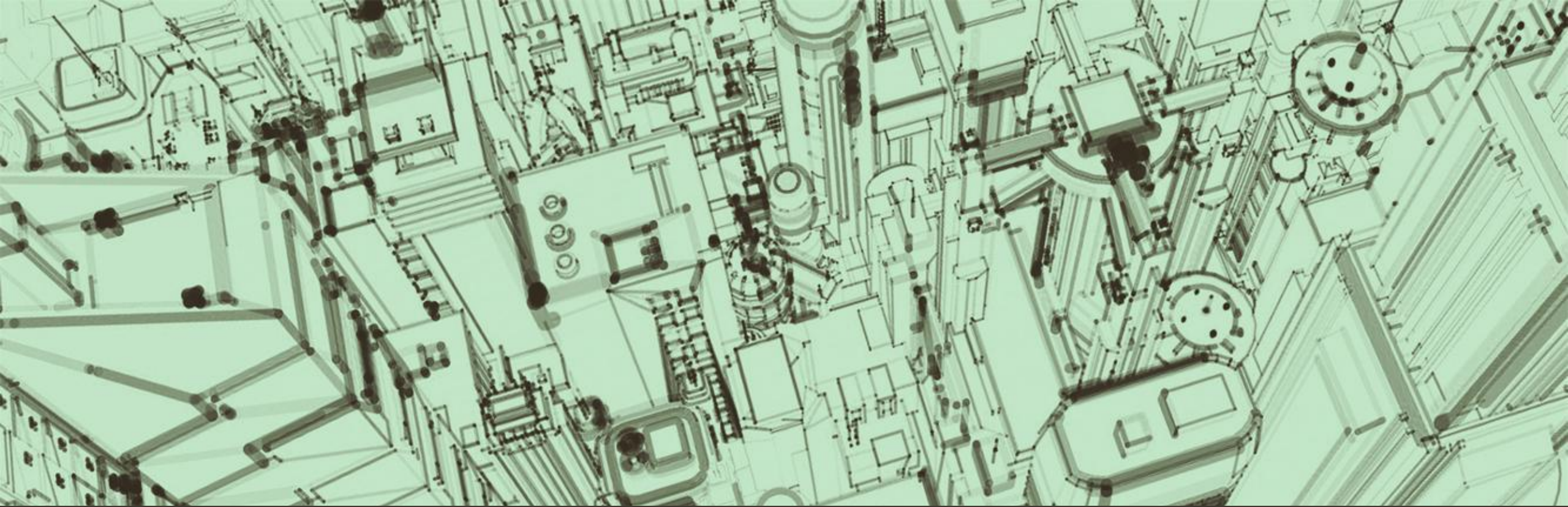
velikost bytu	anuitní splátka	nákladové nájemné	fond oprav	zálohy na služby	měsíční náklady na bydlení celkem (35 % příjmu)	měsíční příjem domácnosti celkem
2+kk...55 m ²	9 779	500	550	2 200	13 029	37 226
2+kk...60 m ²	10 668	500	600	2 300	14 068	40 194
3+kk...65 m ²	11 557	500	650	2 400	15 107	43 163

ČÁST PÁTÁ: ZÁKLADNÍ PRINCIPY
PROJEKTU

- HMP získá ve výběrovém řízení vhodného partnera, např. stavební bytové družstvo s dostatečnými zkušenostmi s družstevní výstavbou a správou.
- HMP s partnerem založí družstvo a bude členem družstva s dispozičním právem k 1/3 družstevních bytů.
- HMP zřídí pro družstvo právo stavby na pozemku HMP.
- Partner s družstvem uzavře smlouvu o výstavbě a zajistí výstavbu bytového domu.

- Po vydání stavebního povolení na výstavbu do družstva vstupují členové – fyzické osoby, které splňují podmínky členství dle stanov, zejména nemají vlastní bydlení a jejich čistý měsíční příjem nepřesahuje stanovenou hranici (např. ve výši čtyřnásobku nákladů na bydlení).
- Každý člen zaplatí základní členský vklad v symbolické výši a další členský vklad ve výši odpovídající 25 % nákladů na výstavbu přidělených bytů.
- Každý může z družstva kdykoliv vystoupit – vypořádací podíl tvoří zaplacený základní a další členský vklad v souladu se zákonem.
- Družstevník může členská práva převést na jinou osobu splňující podmínky členství v družstvu dle stanov a zároveň má HMP předkupní právo.

- Po kolaudaci budovy může (a nemusí) družstvo s partnerem uzavřít smlouvu o správě budovy.
- Právo stavby může trvat až 99 let; k jeho skončení může dojít nejdříve po splacení úvěru na výstavbu.
- Po skončení práva stavby má družstvo nárok pozemek odkoupit od města za podmínek stanovených ve smlouvě o zřízení práva stavby.
- Po splacení úvěru na výstavbu, skončení práva stavby a získání pozemku družstvem od města, může člen družstva získat byt do vlastnictví.
- Pokud družstvo nevyužije právo odkupu pozemku, pozemek spolu se stavbou, zůstává v majetku města a družstvo namísto toho získá náhradu za aktuální hodnotu stavby.



DĚKUJEME ZA POZORNOST

