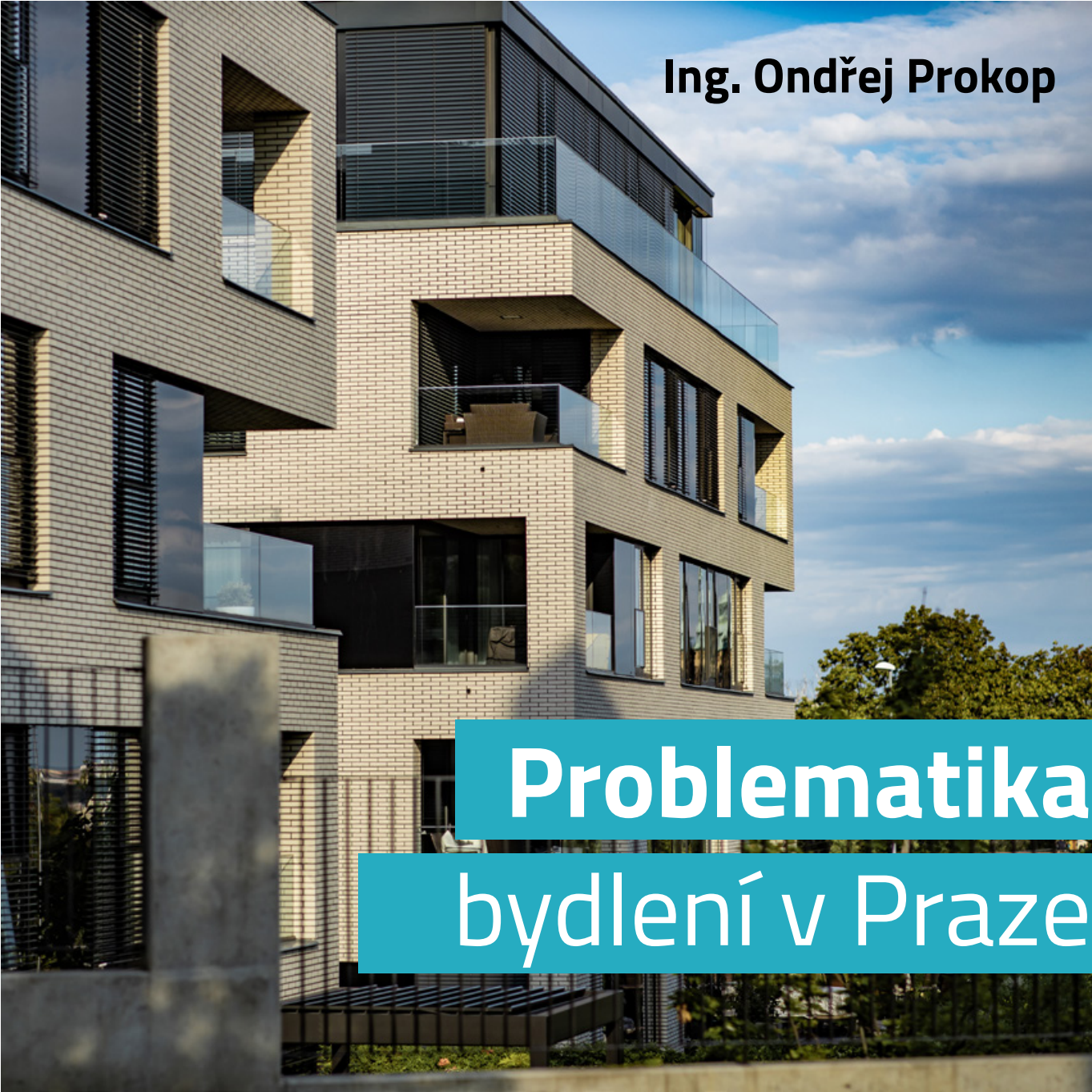


A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored brick facade. The building features several balconies with glass railings and large windows with dark frames. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, there is a dark metal railing and some greenery.

Ing. Ondřej Prokop

Problematika bydlení v Praze



Obsah

	Slovo úvodem	4
1	Neutěšená současnost	
	Bydlení v Praze jako luxusní komodita	8
	Přemrštěné ceny	9
	Pomalá výstavba	9
	Změna je nevyhnutelná	10
	Praha musí být silným hráčem	10
2	K příčinám současné bytové krize	
	Malý exkurz do historie pražské bytové problematiky	14
	Úspěšný start mladého hlavního města	15
	Lesk a bída socialistického stavebnictví	16
	Nerozvážnost porevolučních let	17
3	Městské nájemní byty	
	Dostupné bydlení pro nejširší vrstvy	20
	Od odmítání k opatrnému zájmu	21
	Pražská developerská společnost	22
	Nesnadná startovní pozice	22
4	Městské nájemní bydlení v Praze	
	Hledání dalších příležitostí	26
	Dát starým budovám novou tvář	27
	Slepá ulička jménem satelity	28
	Potenciál brownfieldů	29
5	Úloha municipalit	
	Důležitý aspekt v rozvoji dostupného bydlení	32
	Malé opakování na závěr	33
	Budoucnost je (nejen) v našich rukou	34
	Jen slova nestačí	35
	 Zdroje a odkazy	 36

Slovo úvodem

Mluvíme-li o bytové situaci v Praze, můžeme bez nadsázky říci, že se metropole ocitá v hluboké krizi. Ceny zdejších bytů rostou už několik let rychleji než mzdy a neúměrně vysoké je i komerční nájemné. Výsledkem je, že bydlení v hlavním městě přestává být dostupné i pro rodiny se středně vysokými příjmy.

Je nutné poznamenat, že podobný stav trápí velkou řadu dalších evropských velkoměst. Ukazuje se nicméně, že růst nákladů na bydlení, ať už vlastní, či pronajaté, se lépe daří usměrňovat tam, kde obce disponují vysokým procentem vlastních

bytů. Dostatečně velký obecní bytový fond totiž představuje přirozený prvek pro moderování realitního trhu a zdá se, že si Praha tuto skutečnost začíná uvědomovat. Je nicméně zřejmé, že podíl městských nájemních bytů v metropoli je pro tyto účely příliš nízký.

Jako komunální politik, který je s neuspokojivou situací v oblasti dostupného bydlení neustále konfrontován, jsem se rozhodl zmapovat historii i současnost bytového fondu ve vlastnictví hlavního města, a především možnosti jeho dalšího rozšíření. Pozornost jsem věnoval také obecným otázkám spojeným s úlohou města ve zlepšení této situace.

Sérii článků k jednotlivým aspektům problematiky, které vznikaly v průběhu mého pátrání, jsem publikoval na svém webu, v médiích a na sociálních sítích. Souhrn získaných poznatků nyní v upravené podobě nabízím jako možný zdroj informací i inspirace všem, komu není otázka dostupného bydlení lhostejná.

Ing. Ondřej Prokop
Místostarosta Městské části Praha 11



„Jednou z příčin
stoupajících cen
je neustále se zvyšující
bytový deficit.“



Neutěšená současnost

Bydlení v Praze jako luxusní komodita

Přemrštěné ceny

Porovnáváme-li dostupnost bydlení ve středoevropském regionu, patří pražské byty k vůbec nejdražším. Zatímco obyvatelé Berlína vyjde koupě bytu o výměře 70 m² na osm průměrných hrubých ročních platů, Pražané na něj musí za stejných podmínek šetřit 13,9 roku.

Problematická je i dostupnost komerčního nájemního bydlení. Pronajímatelé obvykle požadují při první platbě také úhradu kauce ve výši dvou nájmů. Náhlý výdaj v řádu několika desítek tisíc pro mnohé představuje neúnosný zásah do rodinného rozpočtu.

Pomalá výstavba

Jednou z příčin stoupajících cen je neustále se zvyšující bytový deficit. Přirozený rozvoj metropole si žádá výstavbu přibližně 10 000 bytových jednotek ročně, tuto potřebu však město už několik let naplňuje průměrně pouze z jedné čtvrtiny. Kumulativně Praze v současnosti chybí už přinejmenším 20 000 bytů, a pokud bychom touto rychlostí stavěli i nadále, dopracovali bychom se v roce 2030 k deficitu ve výši 100 000 bytů.

Pomalá výstavba také výrazně zvyšuje pořizovací náklady. Tempo, jakým se v Praze staví, zpomalují především zdoluhavé povolovací procesy. Již tak složité administrativní postupy komplikuje nedostatečná celospolečenská shoda na nutnosti řešit bytovou krizi novou výstavbou, zejména ze strany těch, jejichž potřeba bydlet je již uspokojena. Toho často zneužívají některé politické subjekty, které mají jediný program: blokovat jakoukoli výstavbu. Lokální, již bydlící, lidé na tuto rétoriku slyší, celospolečenská bytová krize se ale dále prohlubuje a bytový deficit se každým rokem zvyšuje.

Není proto překvapením, že co se týká efektivity stavebního řízení, je Česko v současnosti na 157. příčce ze 190 zemí. Získat povolení pro menší jednoduchou stavbu u nás trvá v průměru 246 dní. Tedy déle než například v Ugandě nebo Kamerunu. V samotné Praze se pak stavební řízení nezřídka vleče i deset let. Bytů připravených developery k výstavbě je podle nejnovější analýzy přes 116 000, v některé z fází schvalování se nachází 45 000 bytů.

Změna je nevyhnutelná

Je zřejmé, že pokud se od tohoto vývoje neodkloníme, budou se současné problémy jen prohlubovat. Ceny nových bytů z výše uvedených důvodů nadále porostou a s nimi i komerční nájemy. S odlivem středněpříjmových obyvatel město přijde o učitele, pečovatele, zdravotní sestry, začínající lékaře, hasiče a další pracovníky, bez kterých se jeho chod neobejde.

Odpovědnost za budoucí podobu metropole má především magistrát. Velmi mě těší, že vedení města závažnou bytovou krizi reflektuje v programovém prohlášení Rady hlavního města Prahy z roku 2018. Uvědomění si problému je důležitým, leč pouze prvním krokem. Na řadu musí přijít vytvoření ucelené koncepce.

Praha musí být silným hráčem

Ani to ale k úspěšnému zvládnutí tíživé bytové situace nestačí. Aby se město vůbec bylo schopno aktivně podílet na své bytové politice, neřkuli ji řídit, musí jeho hlas mít váhu. V situaci, kdy bytový fond ve vlastnictví města a městských částí tvoří jen 31 456 bytových jednotek, však silnou pozici sotva získá.

Je proto nezbytné, aby Praha po vzoru moderních západních metropolí disponovala dostatečným počtem vlastních bytů. Zatímco v současnosti připadá v Praze na jeden městský byt 42 obyvatel, v Curychu je to sedm obyvatel. Ve Vídni, která se opakovaně ocitá na špičce žebříčku nejlepších měst k životu, je tento poměr jedna ku devíti.

Úkolem pražských politiků tedy je podíl městských bytů navýšit přinejmenším na 10 % celkového bytového fondu. Cesta k dosažení tohoto stavu samozřejmě nebude jednoduchá ani krátká a bude vyžadovat řadu dílčích řešení.





„Zatímco západní metropole
budovaly fond městských
nájemních bytů, Praha přistoupila
k jeho bezhlavému
odprodeji.“

K příčinám současné bytové krize

Malý exkurz do historie pražské bytové problematiky

Úspěšný start mladého hlavního města

Třebaže jeho základy byly položeny už v raném středověku, dějiny hlavního města Prahy jako administrativního celku se datují až od roku 1222, kdy sloučením 38 samostatných obcí vznikla takzvaná Velká Praha. Nový městský útvar se rozkládal na 172 kilometrech čtverečních a obývalo jej 676 657 osob žijících v 19 000 domů. Rozvoj metropole, kterou do té doby tvořily převážně usedlosti a vesnice s nedostačující infrastrukturou, centrálně řídila Státní regulační komise pro hlavní město Prahu a okolí.

V tomto období se Praha jakožto hlavní město nově vzniklého státu stala také sídlem mnoha státních institucí, zastupitelských úřadů či ředitelství velkých soukromých společností a s přílivem obyvatel, který centralizaci provázela také bytová otázka. Palčivého problému se městská správa zhostila se ctí. Jen v letech 1920 a 1930 vzrostl počet bytů v Praze o 66 852 jednotek. Město samo pak za celé meziválečné období vystavělo celkem 323 činžovních domů s 5230 převážně nízkometrážními byty.

Tento rozmach přerušila okupace a stagnace výstavby během válečných let se stala příčinou hluboké bytové krize, z níž se Praze vlastně doposud nepodařilo vymanit.



Lesk a bída socialistického stavebnictví

V prvních poválečných letech výstavbu nových bytů brzdila změna mocenských struktur, nepružnost centralizovaného řízení i krize ve výrobě stavebnin. Významné zrychlení stavby přišlo až s decentralizací stavebních procesů na konci padesátých let, kdy začala vznikat také první stavební družstva. Do tohoto období spadá zahájení výstavby Petřin, Jarova, Hloubětína nebo Zahradního Města. Dostačující tempo výstavby se však dařilo udržet jen několik málo let.

Sedesátá léta se nesla ve znamení stále hlubší bytové krize. Zatímco počet žadatelů o byt se neustále zvyšoval, novou výstavbou se dařilo pouze vyrovnávat přirozený úbytek bytového fondu. Neutěšenou situaci nejlépe ilustruje čekací doba na přidělení nového bytu: ta se nezřídka protáhla až na dvacet let. Řešením měla být výstavba rozlehlých sídlištních komplexů – Severního a Jižního Města, které měly pojmut až 160 000 obyvatel. Bytový deficit však i přes toto úsilí přetrvával.

Výstavbu se podařilo znovu významněji nastartovat až v roce 1974 a hned následujícího roku se podařilo dokončit stavbu rekordních 12 512 bytových jednotek. V osmdesátých letech se rozvoj soustředil na jihozápad města (sídliště Nové Butovice, Hůrka či Lužiny), zahájena byla také výstavba v severních částech Prahy. Několik let před revolucí pak výstavba navzdory velkolepým plánům utichla.

S významnými společenskými změnami, které přinesl pád komunistického režimu, otázka bytové výstavby ustoupila na celé desetiletí do pozadí. Důležitý moment nicméně znamenalo převedení stávajícího bytového fondu na pražskou obec. Potenciál, který tím město získalo, si však jeho vedení začalo uvědomovat až poté, co jej téměř zcela promrhalo.

Nerozvážnost porevolučních let

Je zcela pochopitelné, že po čtyřiceti letech éry, která se osobní vlastnictví snažila minimalizovat, propadla společnost v euforii trendu zcela opačného, aniž by se zamýšlela nad možnými negativními důsledky. A tak zatímco západní metropole budovaly fond městských nájemních bytů, Praha přistoupila k jeho bezhlavému odprodeji. Zatímco ještě v roce 2001 tvořily obecní nájemní byty přibližně dvě třetiny z celkového množství pražských bytů, v roce 2012 se na něm podílely už pouze z jedné třetiny.

Proces privatizace ovlivnila nejen touha po vlastní nemovitosti, ale také nepromyšlenost privatizačních modelů a nezkušenost na straně prodávajícího i kupujících. Pro převod bytů do soukromého vlastnictví neexistovala jednotná pravidla. Nejčastější privatizační strategií se stal odprodej stávajícím nájemníkům za částku, která mnohdy ani zdaleka nedosahovala tržní ceny.

Teprve postupem času si město začalo uvědomovat, že se zmenšováním jeho bytového fondu klesá také jeho schopnost účinně se zapojovat do bytové politiky a disponovat dostatečným počtem bytů pro zaměstnance v podporovaných profesích, jako jsou zdravotníci, hasiči nebo učitelé, a že chybí také bydlení pro ty, jejichž řádné příjmy nedostačují k pořízení vlastního bytu či bydlení v komerčním nájmu, například pro seniory nebo samoživitelky.

A jaká je situace dnes? Privatizaci bytů, které spravuje přímo magistrát, se již podařilo ukončit. Dnes už dobíhá pouze několik dříve spuštěných projektů, které by nebylo férové zastavit. Kupující již mají například založená družstva, přípravné výbory, nebo dokonce složili jistiny na odkup. Byty pod správou některých městských částí se však prodávají nadále, často takzvané za hubičku. Potěšující nicméně je, že téma obnovy obecního bytového fondu, ze kterého zbývá pouhých několik procent, zaznívá ve veřejném prostoru stále častěji. Některé městské části již navíc podnikají kroky k jeho rozšiřování, a to rekonstrukcí starých objektů nebo novou výstavbou. Příkladem je Praha 11, kde v minulých letech vznikl zcela nový bytový komplex Zahrady Opatov se 196 byty. Aktuálně zde také prochází rekonstrukcí bývalá ubytovna Sandra. Zhruba 300 neútlulných ubytovacích jednotek se promění v moderní bydlení pro 194 rodin.

„Cestou navyšování počtu
městských bytů
se chce vydat také
Pražská developerská
společnost.“



Městské nájemní byty

Dostupné bydlení
pro nejširší vrstvy

3

Od odmítání k opatrnému zájmu

Tradice městských nájemních bytů je rozšířená především v německy mluvících zemích, kde této formy bydlení využívá mnohde i 40 a více procent obyvatel. Naopak v České republice je takové bydlení – z historických důvodů, které jsem zmiňoval výše – vnímáno jako méněcenné, a to především mezi příslušníky starších generací.

Zatímco dříve narození většinou bydlí ve vlastním, mezi mladšími ročníky stoupá procento těch, kteří kvůli rostoucím cenám na koupi bytu nikdy nedosáhnou a neúnosné finanční zatížení pro ně mnohdy představuje i komerční nájem. Jedná se shodou okolností o generaci, která již nezažila éru socialismu a která díky častějším a mnohdy i delším pobytům v zahraničí zjišťuje, že obecní bydlení nemusí být určeno pouze malému procentu osob v tísní, ba ani nemusí být nekvalitní a ošklivé. Příkladem budiž kodaňská Dortheavej Residence, designově zajímavě řešený bytový dům z betonu, dřeva a skla.

Názorovým obratem v otázce městského bytového fondu prošly také municipality. Možnosti a výhody, které rozsáhlý obecní bytový fond přináší, si však uvědomily víceméně až poté, co o něj přišly v důsledku neuvážených privatizací. Slova o potřebě výstavby městských bytů čím dál častěji zaznívají i od soukromých developerů.



Pražská developerská společnost

Cestou navyšování počtu městských bytů se chce vydat také Pražská developerská společnost, která nedávno vznikla z pracovní skupiny patřící pod Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Městský developer, při jehož zakládání se metropole inspirovala Hamburkem a Mnichovem, by se ve své počáteční fázi měl soustředit především na vytipování městských pozemků vhodných k bytové výstavbě a přípravě konkrétních projektů s cílem nabídnout cenově dostupné bydlení učitelům, hasičům, policistům a dalším profesím nezbytným pro chod města.

Očekává se, že se zapojením městského developera do příprav se celý proces výstavby městských bytů, která poslední desetiletí skomírala, významně urychlí. (Pro zajímavost, v letech 2001–2015 se v metropoli dokončilo průměrně pouhých 241 obecních bytů ročně.) Zda nová instituce svým záměrům dostojí a její vznik bude pro město skutečně přínosem, ukáže teprve čas.

Nesnadná startovní pozice

Co se týká plánovaného rozvoje městského bytového fondu, je Praha v poněkud nevýhodné situaci. Na rozdíl od Vídně, která městské nájemní byty staví už bezmála stovku let, byla v Praze a České republice obecně tato tradice, stejně jako tradice družstevní či spolkové výstavby, narušována dějinnými zvraty. Oproti Amsterdamu město nedisponuje ani rozsáhlými pozemky – zatímco nizozemská metropole vlastní 80 procent pozemků nacházejících se ve městě, Praha jich má ve svém vlastnictví zhruba 30 procent a velkou část z nich tvoří dopravní infrastruktura a parky.

Především ale Praze chybí zkušenosti, jak výstavbu realizovat. Vzhledem k omezenému rozpočtu na intenzivní rozvoj městského bytového fondu se, podobně jako v zahraničí, nabízí spolupráce se soukromými developery a neziskovými subjekty, přičemž Praha by, jak ostatně plánuje městský developer, zajistila svou procesně-administrativní část a poskytla vhodné pozemky.

Kritickým okamžikem tohoto modelu spolupráce bude vyjednání podmínek výstavby tak, aby si město i realizátoři stavebních projektů vyšli vstříc a považovali spolupráci za smysluplnou. A především aby výsledek splnil svůj účel: poskytnout kvalitní a zároveň finančně dostupné bydlení lidem ze strategických profesí, neúplným rodinám, seniorům a dalším, kteří si přes řádné příjmy nemohou dovolit za bydlení platit přemrštěné částky. A později snad i mladým rodinám a širším vrstvám společnosti, stejně jako tomu je v moderních západních metropolích.

K dosažení tohoto cíle nás však čeká dlouhá cesta.

„Svébytnou kategorií
nevyužitých lokalit
jsou brownfieldy.“



Městské nájemní bydlení v Praze

Hledání dalších příležitostí

4

Dát starým budovám novou tvář

Před několika měsíci avizovalo vedení Prahy svůj záměr odkoupit několik bytových domů, hotelů, hostelů a dalších ubytovacích zařízení, které budou po rekonstrukci či stavebních úpravách sloužit k nájemnímu bydlení. A právě odkup celých nemovitostí hraje při rozšiřování obecního či městského bytového fondu nezastupitelnou, byť okrajovou roli.

Oproti výstavbě totiž představuje významné urychlení cesty od záměru k realizaci bydlení. To ostatně ilustruje příklad ubytovny Sandra, jedné z donedávna nechvalně známých dominant Jižního Města.

Budova o jednadvaceti podlažích byla až do roku 2014 v rukou soukromého vlastníka, který prostory pronajímal především osobám se značně problematickým chováním. Výrazný vzestup kriminality v bezprostředním okolí byl jedním z impulsů pro odkup této stavby městskou částí, s ambicí ji v budoucnu revitalizovat. V roce 2018 padlo rozhodnutí zahájit rekonstrukci, v říjnu 2019 jsme pro tyto účely schválili dotaci v celkové výši 200 milionů korun. Předpokládáme, že první nájemníci by se do nově uzpůsobených bytových jednotek mohli začít stěhovat na podzim roku 2021. Část bytů bude rezervována pro učitele, hasiče, zdravotníky a pracovníky dalších profesí nezbytných pro chod městské části. Na financování nákladné rekonstrukce se významně podílí také hlavní město Praha. Několik desítek bytů proto bude vyhrazeno pro zaměstnance celopražských úřadů a útvarů.

Některá bývalá ubytovací zařízení, případně i nevyužívané kancelářské budovy díky atypičnosti svých prostor navíc přinášejí finančně relativně nenáročnou možnost experimentovat s alternativními modely, které se osvědčily v zahraničí.



Jedním z nich je variace na takzvaný cohousing, kdy dům, který je ve společném vlastnictví obyvatel, poskytuje – většinou výměnou za bydlení v jednotkách o menší výměře – výhodu nadstandardně zařízených společných prostor, jako jsou společenská místnost, prádelna či dětská herna. Obdoba tohoto fenoménu, který se před půlstoletím zrodil v Dánsku, by v gesci města mohla představovat zajímavou možnost pro studenty, mladé rodiny s dětmi, ale také seniory či osoby se zdravotním postižením. Umím si proto představit, že bychom podobné projekty, oblíbené například v Paříži, Amsterdamu nebo Londýně, mohli v případě zájmu začít opatrně a v malé míře uskutečňovat také v rámci městského nájemního bydlení.

Za úvahu stojí i varianta, že by město svou pozici na pražském realitním trhu posilovalo prostřednictvím investic do odkupu nejen nemovitostí, ale také pozemků vhodných pro výstavbu. Tím se dostávám k dalšímu palčivému tématu – k otázce, kde v Praze stavět.

Slepá ulička jménem satelity

Porevoluční období se v oblasti výstavby neslo ve znamení satelitních městeček, tedy uměle vytvořených obcí lemujících okraje velkých měst. K nešvarům, které s sebou tento typ rozvoje nesl, patří zábor kvalitní zemědělské půdy, zvýšená dopravní zátěž i chybějící občanská vybavenost, která nadále zvyšovala závislost obyvatel na metropoli. Z těchto a mnoha dalších důvodů se od podobných projektů v současné době upouští ve prospěch budování tzv. města krátkých vzdáleností. Hlavní myšlenkou konceptu je poskytnout jeho obyvatelům veškerou infrastrukturu a služby tak, aby své každodenní potřeby mohli obstarávat bez časově náročného cestování.

Z tohoto pohledu se pro budoucí zástavbu jeví jako nejvhodnější například proluky v okolí stanic metra nebo podél tepen povrchové městské hromadné dopravy, a to nejen kvůli dobré dostupnosti, ale také vzhledem k již existujícímu inženýrskému zařítkování, které představuje významnou úsporu investic.

Potenciál brownfieldů

Svébytnou kategorií nevyužitých lokalit jsou brownfieldy – objekty či areály bývalých průmyslových a dalších podniků, které v současné době nemají efektivní využití. Jejich velkou výhodou je opět dobrá dopravní dostupnost a přítomnost inženýrských sítí, realizace nicméně často naráží na mnoho překážek, které se ve výsledku promítají do konečné výše investic. K těm patří problematické vlastnické vztahy, ale také špatně zmapovaná ekologická zátěž a nutnost sanace či dekontaminace území. Developerské společnosti uvádějí, že výstavba na brownfieldech se ve srovnání s ostatní výstavbou prodraží průměrně až o 17 %.

Oproti zemím, jako je Německo nebo Rakousko, prozatím zůstává podpora ze strany státu. Je proto skvělá zpráva, že se iniciativy ujalo samotné město. Projekty uskutečněné na území 11 pražských brownfieldů, jejichž rozvoj do budoucna chystá Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, by měly dát bydlení až 154 tisícům lidí a přinést až 212 tisíc pracovních míst.

Pevně věřím, že v nastíněných trendech budeme pokračovat. Moc bych si totiž přál, aby naše děti jednou mohly Prahu vnímat jako město pestrých možností a forem důstojného bydlení za dostupné ceny. Bylo by nešťastné, kdyby z důvodu neuspokojivé bytové situace byly nuceny naši krásnou metropoli opustit.

„Je nezbytné, abychom
co nejdříve zahájili diskuse,
které povedou k rychlé realizaci
konkrétních projektů.“



Úloha municipalit

Důležitý aspekt v rozvoji dostupného bydlení

5

Malé opakování na závěr

Už z letmého pohledu na realitní inzeráty je zřejmé, že kupní i nájemní ceny pražských bytů významně převyšují finanční možnosti většiny obyvatel. Průměrný byt o rozloze 70 metrů čtverečních je dnes k mání přibližně za 7,7 milionu korun, k pronájmu pak nezřídka za více než 20 tisíc korun za měsíčně.

Kromě astronomických cen bytů trápí obyvatele Prahy také jejich nedostatek. Jako hlavní problém metropole jej vnímá plných 63 % Pražanů.

Hlavní příčinou současného neuspokojivého stavu je pomalá výstavba, přičemž nejslabším článkem na cestě od stavebního záměru k jeho realizaci jsou zdoluhavá stavební řízení, jejichž délka mnohdy přesahuje deset let, což je významně déle než v jiných krajích. V důsledku nepružných povolovacích procesů se v současné době v Praze staví přibližně čtyři až šest tisíc bytových jednotek ročně, tedy přibližně o polovinu méně, než si žádá přirozený rozvoj metropole. Už nyní přitom v hlavním městě chybí nejméně 20 tisíc bytových jednotek. Pokud se tempo schvalování nezmění, budeme se v roce 2030 potýkat již se stotisícovým deficitem.

Ke zpomalení výstavby přispívá také nedostatek pracovníků ve stavebnictví, další prodlevy lze očekávat s projevem ekonomických dopadů koronavirové pandemie.

Efektivní výstavbě brání i zastaralý územní plán, jehož aktuální podoba, pocházející z roku 1999, pochopitelně nedokáže zohledňovat potřeby dynamicky se rozvíjející metropole.

Budoucnost je (nejen) v našich rukou

Přání, aby se Praha stala moderním městem, které svým obyvatelům umí poskytnout kvalitní a cenově dostupné bydlení, hojně zaznívá nejen od jejích obyvatel, ale také z řad zastupitelstva. Má-li se však stát skutečností, je nezbytné, abychom především my politici spojili síly a postupovali mnohem aktivněji než doposud.

Jak už jsem uvedl dříve, délka stavebních řízení v Praze výrazně převyšuje celostátní průměr. Z toho je zřejmé, že prodlevy vznikají na základě lokálních systémových, a tudíž odstranitelných nedostatků. S jejich identifikací by mohl pomoci audit stávajících procesů.

Administrativní podporu může město poskytnout také při spolupráci se soukromým sektorem, jehož role je pro efektivní výstavbu nezastupitelná. Soukromé subjekty disponují nejen hlubokými znalostmi svého odvětví, ale také potřebnými finančními prostředky. V této oblasti se nabízí například pomoc s vytipováváním a přípravou pozemků vhodných pro výstavbu, ale také příprava metodiky a smluv pro spolupráci na společných projektech (například při poskytnutí městských pozemků pro výstavbu). Součástí našich povinností je také pečovat o stávající bytový fond a zajišťovat jeho rozvoj – tedy urychlit opravu a rekonstrukci stávajících nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy či jednotlivých městských částí, případně odkup či pronájem již postavených objektů.

Ne všechny těžkosti spojené s bytovou výstavbou však lze nebo je vhodné řešit na úrovni města či městských částí.

Pozornost si zaslouží například otázka, jak financovat budování občanské vybavenosti – tedy školek, škol, domovů pro seniory, ale také hřišť nebo parků. Místo současného stavu, kdy se obce snaží tu více, tu méně úspěšně dohodnout podmínky jejich financování, by se mohlo určité procento DPH odvedeného z postavených bytů vracet přímo do místa jejich realizace. Domnívám se, že o změně rozpočtového určení daní bychom přinejmenším měli začít vést celospolečenskou debatu.

Jen slova nestačí

Jsem si dobře vědom toho, že prostý popis tristní skutečnosti a přemítání nad možnými východisky ke změně bytové politiky nestačí. Je nezbytné, abychom co nejdříve zahájili diskusi, které povedou k rychlé realizaci konkrétních projektů.

Jsem si také vědom, že ačkoli se neutěšená bytová situace dotýká nejzákladnějších lidských potřeb, její řešení je především úkolem pro odborníky. K debatám je proto třeba přizvat nejen zástupce městských institucí, ale také architekty, stavitele, akademiky či poradenské firmy – zkrátka všechny, kdo se na obratu k lepšímu mohou podílet. Věřím, že společným úsilím Prahu proměníme v město, které bude s to plnit jednu ze svých základních funkcí: dát svým obyvatelům jistotu kvalitního a dostupného bydlení. V Praze 11, kde dlouhodobě působím, jsme už začali. Zprovoznili jsme 196 bytů v novostavbě Zahrady Opatov a aktuálně rekonstruuji dům bývalé ubytovny Sandra z roku 1984 na moderní bydlení, kde najde domov dalších 174 rodin. Změna tedy není nemožná. Jedna městská část však celospolečenský problém nevyřeší.

Ing. Ondřej Prokop

Politik a podnikatel Ing. Ondřej Prokop (* 8. 1. 1986 v Praze) působí jako zastupitel hlavního města Prahy a místostarosta Městské části Praha 11 pro majetek, investice a podporu podnikání. Dlouhodobě se věnuje bytové politice, zejména oblasti rozvoje městského nájemního bydlení.

Své názory na bytovou problematiku publikuje pravidelně na svých osobních stránkách www.ondrejprokop.cz a prostřednictvím Facebooku na www.facebook.com/IngOndrejProkop. Jakékoli připomínky, dotazy či podněty k této publikaci posílejte na e-mail: bydleni@ondrejprokop.cz.

Zdroje a odkazy

- www.ahmp.cz/index.html?mid=46&wstyle=0&page=page/docs/vyvoj-prazske-samospravy-II-A.html
- www.praha.eu/file/3001849/stav_vyvoj_obecniho_bytoveho_fondu_v_mc_prahy_f.pdf
- www.czso.cz/csu/czso/13-1111-03-rok_2001-2_vyvoj_sidelni_struktury
- ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/2018.10.22_affordable_housing_in_central_and_eastern_europe.pdf
- www.central-group.cz/pagen.aspx?page=tz-20201202&jv=1
- Marta Krausová, Daša Smetanková, Jan Vlha: Dostupné bydlení v Evropě (Dostupné z www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?lp=1)