

ŽIJEME PRO CENOVĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ V PARDUBICÍCH

Není třeba hrát si na přelidněný Amsterdam... V dostupnosti bydlení a kvalitě života chceme být jako Vídeň. Cenově dostupné a kvalitní bydlení vnímáme jako klíčové téma pro rozvoj a udržitelnost našeho města, jelikož má vazbu na výnosy z rozpočtového určení daní pro rozpočet města a budování potřebné občanské vybavenosti. Pardubice patří k nejstarším statutárním městům v České republice a trend posledních let ukazuje, že i díky projektům, jako je startovací bydlení, roste počet obyvatel, mladých pracujících lidí a rodin. Ty je třeba motivovat, aby se do Pardubice stěhovali nejen za prací, ale také tu zůstali.

Výchozí podmínky

- Bytový Fond města je tvořen cca 2100 byty.
- Privatizační vlny za předchozích vedení města znamenaly vysoké příjmy pro město. Velkou chybou ale bylo, že se peníze nevracely zpět do bytového Fondu, jeho oprav a dalších investic.
- Deregulace nájemného ze strany státu.
- Dluh na stávajícím bytovém Fondu byl v době, kdy jsme schválili Strategii bydlení města Pardubic, téměř půl miliardy korun.
- Velkým problémem je absence zákona o dostupném bydlení, který by dal městům a obcím dostatečné nástroje pro budování cenově dostupného bydlení a jeho správu a garantoval by dostatek financí na sociální práci a reprodukci majetku.
- Státní i evropské dotační tituly a pravidla jsou pro města a obce demotivující a rigidní a stropy nájmu byly doposud tak nízké, že neumožňují v dlouhodobém horizontu reprodukci majetku.
- Snížení daňové zátěže zejména nejbohatší skupině obyvatel před volbami do poslanecké sněmovny ještě více roztočilo spirálu poptávky po tzv. investičních bytech (ukládání volných peněz do nemovitosti) a pronajímání za vysoké ceny mladým lidem apod.
- Zrušení stoprocentních hypoték ze strany ČNB.
- Města a obce nemají vedle daně z nemovitosti a výše nájemného výraznější možnosti, jak regulovat ceny bydlení.

Co již pro dostupné bydlení děláme?

- Rozjeli jsme velmi úspěšný projekt čtyřletého zvýhodněného startovacího bydlení pro mladé pracující lidi. K dispozici máme už 200 bytů a každý rok počítáme s uvolňováním dalších.
- Intenzivně pracujeme na snižování dluhu na bytovém Fondu vůči stávajícím nájemníkům města. Výrazně jsme navýšili investice a zrychlili opravy bytového Fondu. Kompletními rekonstrukcemi prošlo v letech 2018–2021 přes 360 městských bytů. Letos je ve fázi oprav nebo projekčních příprav dalších 200 bytových jednotek. Od roku 2015 jsme opravili 795 bytových jednotek za 635 milionů korun.
- Prosadili jsme komplexní materiál Strategie bydlení města Pardubic, který řeší koncepci bytové politiky města včetně úkolů směřujících k výstavbě družstevního bydlení jako iniciativy města. Materiál obsahuje komplexní a postupné kroky, jak směřovat k dostupnějšímu bydlení.
- Prosadili jsme Program rozvoje bydlení, jímž garantujeme, že skrze tuto položku v rozpočtu se 100 % výnosů z nájmu vrátí do investic bytového Fondu. Roční výnos z nájmu činí až 95 milionů korun, což umožní rychlejší a efektivnější plánování a rekonstrukce stávajícího a časem i budování nového bytového Fondu.

- Schválili jsme novou směrnici a jasná pravidla pro přidělování bytů, která lépe řeší potřeby lidí ohrožených bytovou nouzí. Zrušili jsme princip obálkových metod a přidělení bytu tomu, kdo dá více. V souladu se směrnicí poskytujeme byty sociální a cenově dostupné, zvláštního určení a bezbariérové pro seniory a lidi s hendikepem, chráněné bydlení a byty startovací. Také komunitní byty pro organizace pracující s lidmi s hendikepem nebo ohroženými ztrátou bydlení nebo procházejícími transformací péče – např. dětské domovy, DC Veská. Poskytujeme také klíčové zaměstnanecké byty např. pro dopravní podnik apod. V tomto režimu jsme poskytli byt a pomohli téměř 500 pardubickým rodinám a párům. Největší podíl tvoří byty pro seniory, sociální a dostupné byty a startovací byty.
- Cenová politika nájemního bydlení města – přes symbolické a sociálně citlivé zvyšování nájmů (netýká se seniorů) se daří držet ceny pod 50 % tržního nájemného.
- Zastavili jsme další privatizaci bytového Fondu, vyjma několika málo jednotek v bytových domech SVJ, kde již bylo zprivatizováno z minulosti a kde tak městu zůstalo po jednom dvou bytech, a bytového domu U Kapitána, který tvoří hospoda a šest bytových jednotek.
- Zefektivnili jsme způsob práce. Žádosti o dostupné a sociální byty nyní provádí odbor sociálních věcí. V řadě případů se ukazuje, že primárním problémem není bydlení.
- Obdrželi jsme ocenění MPSV za pilotní projekt ověřování koncepce sociálního bydlení v České republice.
- Klíčovým tématem z pohledu dostupnosti bydlení jsou i schválené Zásady pro investory na území města Pardubic, které vytvářejí transparentní prostředí a otevírají možnosti pro dohody města s investory na budování části developerských projektů jako cenově dostupnějšího bydlení.
- Nadaci pro rozvoj města Pardubic jsme umožnili za vstřícných podmínek výstavbu 99 rodinných domů.

Shrnutí

- Kombinace deregulace nájemného, rostoucích cen ve stavebnictví, zrušení stoprocentních hypoték a pochopitelných kroků České národní banky, inflace, pomalejšího růstu příjmů oproti cenám bydlení znamená velký tlak na dostupnost bydlení pro širší skupinu obyvatel, zejména mladých rodin. Zkušenost jednoznačně ukazuje, že neviditelná ruka trhu nic sama o sobě nevyřeší. I přes mohutnou bytovou výstavbu developerů se v České republice bydlení zdražuje a stává se více a více cenově nedostupné.

Konkrétní kroky Žijeme Pardubice pro dostupnější bydlení v Pardubicích

- Je naprosto nutné naplňovat klíčové kroky obsažené ve Strategii bydlení města Pardubic, kterou jsme prosadili, a pokračovat ve stávajících a námi nastartovaných úspěšných projektech startovacího bydlení, investic do bytového Fondu města, naplňování Programu rozvoje bydlení apod.
- Garantujeme, že nebudeme naše občany zatěžovat zvyšováním sazeb daně z nemovitostí.
- Jsme jistotou toho, že se nezvýší nájemné v městských bytech.

vNedopustíme žádnou divokou privatizaci bytového Fondu města ve stylu „devadesátek“.

- Garantujeme, že 100 % výnosů z městského nájemného budeme investovat zpět do bydlení = 95 milionů korun ročně. To usnadní efektivnější a lepší plánování oprav a rozvoj bytového Fondu.
- V souladu se strategií bydlení pracujeme na prověřování a připravujeme možnosti podpory družstevního cenově dostupného bydlení s aktivním zapojením města. První bytové družstvo vzniká v rámci projektu areálu Tesly. Město by se mělo podílet na výstavbě dostupného bydlení a rozšiřování cenově dostupného bytového Fondu.
- Rozhodně chceme dotáhnout projekt a vytvoření optimálního mixu obyvatel a revitalizaci v Husově ulici. Prodej bytových domů, jak prosazovala ODS, by prohloubil nedostupnost bydlení a snížil počet městských bytů. Z pohledu nového územního plánu má potenciál pro bydlení i lokalita za stávajícími bytovými domy v Husově ulici, kde bychom chtěli spolupracovat se soukromým sektorem.

- Nebudeme podporovat nekoncepční prodeje celých areálů brownfieldů s cílem maximalizace zisku. Je třeba využít potenciálu území pro družstevní a další formy nájemního bydlení, a to za aktivního vyhledávání dotačních příležitostí. Konkrétně se jedná o areály ve vlastnictví města, jako jsou Hůrka a Masarykova kasárna, ale i lokalitu v Husově ulici. Počítá se také s prověřením možností zapojení bankovního sektoru, jak to funguje například v Rakousku nebo Německu. Z tohoto pohledu má velký potenciál i hledání dalších forem spolupráce se soukromým sektorem, a to například formou PPP projektů a sdružování veřejných prostředků se soukromými pro dostupnější bydlení.
- Budeme pokračovat ve spolupráci v rámci projektu TAČR, prostřednictvím kterého prověřujeme potenciál záměru participativního bydlení a nastartování projektů sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v Pardubicích, které je úspěšné v mnoha evropských zemích. Zajistíme získání informací o potřebách a zájmech obyvatel v tématu participativního bydlení a získání kontaktů na zainteresované obyvatele města.
- V roce 2023 v souladu se Strategii bydlení města zahájíme prověření možností výstavby komunitního bydlení a budování forem chráněného a podporovaného bydlení pro seniory a lidi se zdravotním a kombinovaným hendikepem.
- Nový územní plán musí umožňovat v částech města, kde je to možné, i výškovou zástavbu. Tímto směrem jdou všechna moderní evropská města.