

Modelové řešení výstavby, financování a provozování sociálního nájemního bydlení

Eduard Hromada, Radka Vašíčková, Iveta Střelcová, Kateřina Servítová

Příspěvek informuje o studentském výzkumném projektu, jehož cílem je navrhnout ekonomicky udržitelný model (projekt) sociálního nájemního bydlení, který bude vhodný k využití především pro municipality. V průběhu let 2010-2012 bude postupně ukončena regulace nájmů a další související ochranná opatření nájemníků. V krátké době se tak vytvoří široká skupina osob, které si nebudou schopny z důvodů svého nízkého příjmu pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru. Municipality budou muset (zejména pro své starší občany) urychleně hledat řešení této nepříznivé situace. Projekt navrhuje obcím dlouhodobě ekonomicky udržitelný přístup, jak zajistit financování, výstavbu a provozování levných nájemních bytů, aniž by došlo k výraznému zatížení bilancí obcí.

1 Úvod

Absence cenově dostupného nájemního bydlení pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva představuje v současné době důležitý a zatím neřešený problém všech velkých měst, ale i menších obcí ČR. Z makroekonomického hlediska nedostatek dostupného nájemního bydlení významně snižuje, ne-li úplně brzdí, mobilitu pracovní síly v ČR a podporuje tzv. šedou ekonomiku (neoprávněné a nezákonné pronájmy obecních bytů a následné daňové úniky).

V České republice neexistuje mechanismus, který by zajistil bydlení v závislosti na životní situaci jednotlivce či rodiny a efektivně by bránil před úplnou ztrátou bydlení. Absence takového mechanismu je zvláště alarmující v době hospodářské krize, kdy se stále více obyvatel dostává na hranici chudoby nebo i za ni, zejména při současně pokračující deregulaci nájemného.

2 Současný stav problému

Nájemní bydlení jako segment bytové výstavby je v současné době z hlediska developerských či investičních projektů prakticky zcela opomíjeno. Důvodů tohoto stavu je celá řada a často mají obecnější, sociálně politickou povahu. Uvedme pouze základní důvody, zcela jistě bychom však našli i další:

- Developeři nemají zájem realizovat podnikatelské záměry v oblasti nájemního bydlení. Investice do nájemního bydlení se zatím nevyplácí (malý zisk, velké riziko). U developerských projektů výstavby bytů určených ihned k prodeji, investor realizuje okamžitý vysoký zisk, nedochází k dlouhodobému vázání

kapitálu a s odstupem několika let investor/dodavatel přestane odpovídat za kvalitu provedeného díla a z toho plynoucí důsledky.

- Existuje vysoké podnikatelské riziko při uzavírání dlouhodobých nájemních smluv. Aktuální znění Občanského zákoníku neumožňuje pronajímateli svobodně ukončit nájemní vztah. V legislativní úpravě dále existuje institut tzv. přechodu nájmu bytu.
- V důsledku regulace nájemného dochází ke značnému pokřivení cen nájemního bydlení. To brání vytvoření jednotného trhu s nájemními byty s racionálními cenami nájemného.
- Nevyhovující struktura nabídky bydlení. Zejména ve velkých městech mnoho nájemníků obývá rozlehlé, staré a špatně udržované byty, za které (vzhledem k velké podlahové ploše) platí vysoké nájemné. Na trhu je velký nedostatek malých bytů využitelných zejména pro jednočlenné domácnosti.
- Na úrovni vlády byl schválen materiál, nazvaný Koncepce bytové politiky. V současnosti však Ministerstvo pro místní rozvoj ČR konstatovalo, že záměry v něm obsažené se dosud nepodařilo uskutečnit. Nedokončeny zůstaly práce na vytvoření právní úpravy sociálního bydlení, výrazně jsou sníženy finanční prostředky Státního fondu rozvoje bydlení, nepředpokládané dopady zákona o jednostranném zvýšení nájemného proti původním prognózám ohrožují část nájemců bytů. Stoupá počet bezdomovců, desetina obyvatel naší země se ocitla pod hranicí chudoby. Chybí standardní zákon o nájemném a službách spojených s užíváním bytu. Dostupnost bydlení pro domácnosti s podprůměrnými příjmy se zhoršila.

3 Představení výzkumného projektu

Vzhledem k současné nevyhovující situaci a dlouhodobému neřešení tohoto vážného problému na úrovni státu a municipalit došlo ke vzniku tohoto výzkumného projektu. Mezi hlavní cíle projektu patří:

- Vytvořit ekonomicky udržitelný model sociálního nájemního bydlení. Model bude zahrnovat přípravou, realizační a provozní fázi investičního záměru.
- Zvýšit dostupnost levného nájemního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.
- Podpořit výstavbu obecních nájemních bytů s nákladovým nájemným.
- Snížit nepříznivé dopady nárůstu nájemného na sociálně slabší nájemníky.
- Motivovat k výstavbě nájemních bytů soukromý kapitál.

Mezi dílčí výstupy projektu patří architektonická studie (půdorysy, pohledy, vizualizace), technické řešení (návrh hlavních skladeb, návrh způsobu vytápění a ohřevu TUV), položkový rozpočet stavby, studie proveditelnosti projektu, finanční, citlivostní a riziková analýza projektu a právní a technická dokumentace projektu pro provozní fázi.

4 Dílčí výsledky řešení výzkumného projektu

4.1 Technické a architektonické řešení bytového domu

Objekt byl navržen jako nepodsklepený a se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Objekt je sestaven z jednotlivých sekcí, které je možné použít i samostatně, nebo je skládat podle potřeby. Jednotlivé sekce jsou pravoúhlého půdorysu o rozměrech přibližně 18,5x18,5 a 15x18,5 m.

Architektonické řešení vychází z tradičních prvků a tvarů architektury českých obcí. Budou použity tradiční materiály - cihla, omítka a pálená střešní krytina tak, aby nedošlo k narušení výrazu obce. Navrženy jsou byty o různých velikostech a dispozičním uspořádání. Celý koncept návrhu je koncipován tak, aby celkové náklady životního cyklu stavby byly co nejnižší. Náklady na energie v provozní fázi projektu budou sníženy návrhem celkové koncepce budovy (tvar, orientace ke světovým stranám, velikost a zastínění oken), omezením tepelných ztrát a použitím solárních kolektorů pro ohřev TUV.

Objekt je sestaven ze tří sekcí - dvou koncových a jedné střední. Objekt je obdélného půdorysu a jeho podélná osa by měla být orientována přibližně sever-jih. Hlavní průčelí je prolomeno ustupující střední sekcí, ustupujícím podkrovím a ustupujícím vstupem. Vstup a celé první podlaží jsou řešeny bezbariérově. Závětrí je vytvořeno ustupujícím vstupem se stříškou. Každý z bytů má balkón, lodžii nebo terasu, které tvoří propojení s okolní přírodou. Pro lepší celoroční využívání jsou lodžie zaskleny, to je důležité zvláště pro osoby se sníženou pohyblivostí. Fasáda je omítnuta kombinací dvou neutrálních barev (bílé a šedé), které v kombinaci se sedlovou střechou se sklonem 22° z pálené krytiny a cihelnou dlažbou použitou na balkónech, terasách a zasklených lodžiích, zapadnou do stávající zástavby menších obcí.

Všechny sekce jsou dvoupodlažní s podkrovím. Z důvodu bezbariérového přístupu a lepších tepelně-technických vlastností je objekt nepodsklepen. Pro snížení nákladů nejsou sekce vybaveny výtahy, a proto jsou bezbariérové byty situovány pouze v 1.NP. V části 3.NP určené v jednotlivých bytech pro spaní je snížená světlá výška až na 1200 mm. Schodišťový prostor je přímo osvětlen i větrán. Koncová sekce je tvořena byty o velikosti 1+kk až 3+1. Ve vstupním podlaží se nacházejí dva bezbariérové byty o velikosti 1+kk a jeden bezbariérový byt 2+kk. Dále je zde umístěno veškeré společné vybavení domu - kotelna, sklepy, kolárna s kočárkárnou a společenská místnost. Společenská místnost je určena na podporu vzniku a fungování komunity obyvatel a případně i pro využití ostatními obyvateli obce. Ve 2.NP se nachází jeden byt 1+kk, tři byty 2+kk a jeden byt 3+kk. Ve 3.NP (podkroví) jsou dva byty 1+kk, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1. Středová sekce je tvořena byty o velikosti 1+kk až 2+kk. Ve vstupním podlaží se nacházejí tři bezbariérové byty o velikosti 1+kk, sklepy a kolárna s kočárkárnou. Ve 2.NP jsou čtyři byty 2+kk a ve 3.NP jsou čtyři byty 1+kk.

Obr. 1: Pohled na bytový dům – koncová sekce



Obr. 2: Pohled na bytový dům složený ze tří sekcí



4.2 Finanční model projektu

Obestavěný prostor bytového domu o třech sekcích je $8130,8 \text{ m}^3$. Zastavěná plocha objektu je 924 m^2 . Celková podlahová plocha bytů je $1969,2 \text{ m}^2$. Celkové investiční náklady byly stanoveny ve výši 35 445 600 Kč. Náklady na 1 m^3 obestavěného prostoru pak vychází na 4 360 Kč/ m^3 .

Výstavba objektu bude realizována prostřednictvím bankovního úvěru s rovnoměrným splácením po dobu 20 let.

Příjmy projektu budou tvořeny výběrem nájemného od uživatelů bytového domu a pravidelnou dotací od obce na pokrytí části provozních nákladů. Při stanovení výše nájmu byly zkoumány dvě základní otázky. Kolik maximálně mohou platit sociálně slabí občané za

nájem? Jaké jsou minimální příjmy vlastníka bytového domu, aby mohl být bytový dům udržován v přijatelném stavu? Závěrem byly stanoveny následující příjmy projektu:

- Měsíční nájem za byt 1+kk bez služeb: 3 350 Kč.
- Měsíční nájem za byt 2+kk bez služeb: 4 420 Kč.
- Měsíční nájem za byt 3+kk bez služeb: 5 250 Kč.
- Roční provozní dotace od obce: 2 600 000 Kč.

Provozní náklady projektu budou zahrnovat náklady na správu objektu, náklady na revize, náklady na pojištění, tvorbu fondu oprav a ostatní provozní náklady. Byly stanoveny celkové roční provozní náklady ve výši 1 080 000 Kč. [1], [2]

Z průběhu cash flow projektu jasně vyplývá, že financování projektu bude velmi napjaté. Bez pravidelné provozní dotace od obce nebo státu není projekt realizovatelný. Výše měsíčních nájmů je nastavena i přes všechna úsporná opatření poměrně vysoko, nicméně v případě, že by bylo přistoupeno na nižší částky nájmů, tato skutečnost by zatížila neúnosnou mírou obecní rozpočet.

5 Závěr

Ze statistických dat demografického vývoje je jasně patrné, že potřeba sociálního nájemního bydlení pro sociálně slabší občany bude stále narůstat. Již nyní existuje velká skupina obyvatel, která je na sociálním bydlení plně závislá a její situace po skončení regulace nájemného není uspokojivě vyřešena.

Je proto nezbytně nutné zabývat se tímto problémem a hledat smysluplná řešení. Je zřejmé, že problém zajištění sociálně dostupného nájemního bydlení nemůže veřejný sektor jednoduše přesunout na soukromý sektor. Na druhé straně však veřejný sektor může k řešení tohoto problému účinně využít potenciálu soukromého sektoru (soukromý kapitál hledající příležitosti pro své uplatnění, tržní chování soukromých subjektů, know-how, znalosti a dovednosti soukromých subjektů uplatňované při výstavbě, provozování a správě objektů).

Acknowledgement

Tato práce byla podpořena grantem Studentské grantové soutěže ČVUT č. SGS10/133/OHK5/2T/11.

Literatura:

- [1] Nováková, H. (2009): *Údržba a správa bytového domu*. 1sted. Bova Polygon, 2009, ISBN 978-80-7273-151-0.
- [2] Nováková, H. (2008): *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2nded. Bova Polygon, 2008, ISBN 978-80-7273-154-1.