

REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ



Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor bytové politiky

Ústav územního rozvoje, Brno

červen 2001

PANELOVÉ SÍDLIŠTĚ

je územně ucelená skupina bytových domů, postavených panelovou technologií, obsahující minimálně 150 bytových jednotek.



REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ

je dlouhodobý proces zaměřený na sociální, ekonomické, urbanistické, architektonické a technické zhodnocení sídlišť. Výsledkem regenerace je přeměna sídlišť ve víceúčelové územní celky, srovnatelné s klasickou městskou zástavbou.



NEJČASTĚJI SE VYSKYTUJÍCÍ PROBLÉMY SÍDLIŠŤ JSOU

- monofunkčnost,
- technické závady,
- nevyhovující řešení dopravy v klidu,
- nekoncepční úpravy a nedostatek údržby volných ploch,
- nevybavený parter,
- vzhled domů,
- pokud je sídliště situováno v těsné blízkosti původní zástavby, není dořešena návaznost architektury a urbanismu sídliště na strukturu obce,
- nedostatek zařízení občanského vybavení, který se v současné době v mnoha případech prohlubuje v souvislosti se změnami vlastnických vztahů.

Závažnost jednotlivých problémů souvisí:

- s obdobím výstavby sídliště,

- s velikostí sídliště,
- s velikostí města, ke kterému sídliště náleží,
- s lokalizací sídliště v rámci města.

Problémy jsou důsledkem realizace kvantity panelových domů, která byla vyvážena zpravidla nižší technickou, architektonickou a urbanistickou kvalitou. Problémy se stále prohlubovaly průběžným nedostatkem údržby.



MOŽNOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ

Opravy panelových domů a výjimečně zásahy do volných ploch jsou dosud jedinými realizovanými příspěvky k řešení problémů sídlišť. Mají-li se území sídlišť zhodnotit tak, aby se stala plnohodnotnými částmi obcí, je nezbytné přistupovat k řešení globálně. Vzhledem k rozsahu sídlišť, množství nahromaděných problémů a ekonomické náročnosti jejich řešení je regenerace dlouhodobým procesem. Pouze globální přístup zajistí řešení problémů v logickém časovém sledu a zabezpečí efektivní vynakládání finančních prostředků. Pro realizaci tohoto procesu je nezbytným předpokladem spojení státních, obecních a soukromých investic.



POSKYTOVÁNÍ DOTACÍ NA REGENERACI SÍDLIŠŤ ZE STÁTNÍHO ROZPOČTU

Nařízením vlády č. 494/2000 Sb. ze dne 18. prosince 2000 byly stanoveny podmínky pro poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť. Nařízení vlády jednoznačně vymezuje úpravy, na které lze čerpat dotaci z programu regenerace, a stanoví podmínky a postup pro získání dotace. Přílohou vládního nařízení je postup při zpracování projektu regenerace a obsahové náležitosti projektu.

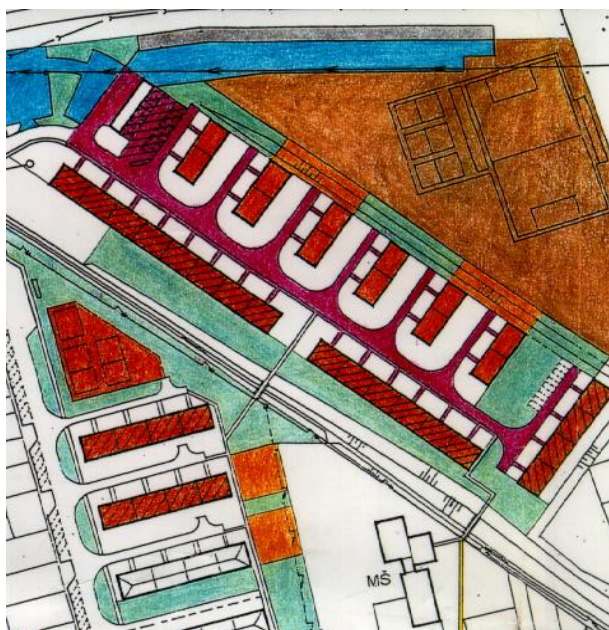
DOTACI PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 494/2000 Sb. LZE ZÍSKAT NA

- zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury včetně parkovacích stání, opatření proti povodním a na přestavbu sídlištních kotelen,
- úpravy, vedoucí ke zlepšení vzhledu sídliště a zvýšení kvality denního života na sídlišti, mimo jiné na zřizování dětských hřišť s vybavením, úpravy zeleně a budování veřejných rekreačních ploch,
- zpracování regulačního plánu pro celé území sídliště nebo pro jeho část. Regulačním plánem lze do značné podrobnosti závazně stanovit regulaci navrhovaných úprav na sídlišti.

Dotace z tohoto programu nejsou určeny na opravu, modernizaci nebo zateplení bytových domů, ani na výstavbu a rekonstrukce objektů občanského vybavení.

DOTACI Z PROGRAMU REGENERACE SÍDLIŠŤ MŮŽE OBRŽET OBEC, KTERÁ

- má schválený územní plán obce,
- má zastupitelstvem obce schválený projekt regenerace panelového sídliště,
- má pravomocné územní rozhodnutí, popřípadě stavební povolení na úpravu, která je předmětem žádosti o dotaci,
- podílí se alespoň ze 30 % na financování vybrané úpravy, na kterou je požadována dotace,
- podá si na formuláři Ministerstva pro místní rozvoj žádost příslušnému kraji.



Bezkolizní postup regenerace je nutné zajistit zpracováním projektu regenerace pro celé území sídliště. Řešení projektu musí korespondovat se schválenou územně plánovací dokumentací obce a s programem rozvoje obce a musí vycházet z oprávněných nároků obyvatel sídliště. Pořizovatelem projektu regenerace je obec. Organizační zajištění přípravy, zpracování a realizace projektu zajišťuje komise zastupitelstva. Členy komise by měli kromě členů zastupitelstva být zástupci obecního úřadu, zástupci obyvatel sídliště, bytových družstev, orgánů státní správy a experti.

Postup při zpracování projektu regenerace sídliště:

- Výběr zpracovatele projektu.
- Shromáždění a vyhodnocení podkladových materiálů z hlediska využitelnosti pro regeneraci, zejména územního plánu obce, programů rozvoje obce, původní dokumentace sídliště, studie dostaveb v sídlišti a všechny další dokumentace, týkající se území sídliště a jeho okolí.
- Zajištění participace obyvatel
Před zahájením procesu pořizování projektu regenerace je nezbytné zajistit účast obyvatel. Nejprve je nutné seznámit obyvatele příslušného sídliště a ostatní dotčené soukromé a právnické osoby se záměrem zahájit regeneraci. Význam, průběh a výsledky regenerace musí být vysvětleny názorně a srozumitelně. Výklad je vhodné doplnit motivačními skicami, případně fotografiemi podobných akcí ze zahraničí i z českých měst. Tyto informace mohou být rozšířeny mezi občany různými způsoby, nejobvyklejší a nejosvědčenější formou je sdělení v místním tisku, případně dalších sdělovacích prostředcích a doručení informačních letáků do všech domácností.
Po propagační kampani následuje anketa, kde občané odpovídají na otázky, odborně formulované a sestavené do dotazníku. Rovněž výběr respondentů je zapotřebí provést odborně, tak, aby byli zastoupeni obyvatelé všech částí sídliště a všech typů zástavby. Bez této propagace a seznámení obyvatel s výhodami a problémy regenerace nelze očekávat kladný přístup obyvatel sídliště k úpravám.
- Stanovení dopadu zásad rozvojových programů obce v oblasti bytové politiky a sociálních otázek na řešení úprav sídliště.
- Průzkumy a rozbory území sídliště, zahrnující mimo jiné údaje o stavebně technickém stavu sídliště, o funkčním využití a prostorovém uspořádání, o majetkových vztazích v řešeném území a o sociální a demografické skladbě obyvatel.

- Zpracování zadání projektu, ve kterém jsou shrnuty výsledky vyhodnocování podkladových materiálů, ankety mezi obyvateli a průzkumů a rozborů. S formulací zadání musí být seznámení obyvatelé sídliště, jejichž oprávněné připomínky budou do zadání zapracovány.
- Zpracování konceptu projektu regenerace panelového sídliště.
- Projednání konceptu projektu s obyvateli sídliště a se zastupitelstvem obce.
- Zpracování připomínek, dokončení projektu regenerace.
- Schválení projektu regenerace zastupitelstvem obce.

Obsahový standard projektu regenerace sídliště:

Projekt regenerace musí obsahovat analýzu a návrh.

- Analýza shrnuje vyhodnocení podkladových materiálů (územně plánovací dokumentace, dosud zpracovaná projektová dokumentace, vyhodnocení ankety, průzkumy a rozbor). Nezbytnou součástí analýzy je rozbor ekonomických podmínek úprav včetně uvedení využitelných dotací ze státních programů podpory, možností soukromých investic a dalších zdrojů.
- Návrh obsahuje textovou, výkresovou, ekonomickou a dokladovou část.
 1. V textové části jsou vymezeny cíle regenerace, jejich pořadí podle naléhavosti a časový horizont dosažení cílů. Vyplynou-li z navrhovaného řešení požadavky na změny nebo doplňky územně plánovací dokumentace, je nutné do textové části tyto požadavky zahrnout. V řešení by měly být zohledněny podmínky pro sociální a kulturní rozvoj, pro podporu sousedských vztahů a pro aktivity volného času. Speciální pozornost je zapotřebí věnovat možnostem trávení volného času dětí a mládeže a vytváření podmínek pro vznik pracovních příležitostí.
 2. Výkresová část obsahuje údaje převzaté z územně plánovací dokumentace (funkční využití, prostorové uspořádání řešeného území a jeho okolí a graficky vyjádřitelné regulativy) a návrh jednotlivých úprav. Pokud některé úpravy budou vyžadovat změnu územně plánovací dokumentace, je nutné tuto skutečnost vyznačit. Grafické řešení by mělo být doplněno perspektivními pohledy na předpokládaný výsledek navrhovaných změn.
 3. Ekonomická část obsahuje celkový přehled navrhovaných úprav, včetně úprav bytových domů, pokud jsou nutné. I když tyto úpravy

nejsou předmětem dotací na podporu regenerace panelových sídlišť, musí být do celkového přehledu prací zahrnuty. Náklady na celkovou regeneraci je nutné rozdělit na náklady na jednotlivé úpravy a vyčíslit zisky, plynoucí z těchto úprav, pokud vzniknou. Časový postup realizace (harmonogram) jednotlivých akcí, včetně oprav panelových domů, je nutné zpracovat podle naléhavosti a současně dle ekonomické realizovatelnosti úprav. V návaznosti na harmonogram musí být navržen způsob financování úprav v jednotlivých letech s uvedením zdrojů financování (obec, státní dotace, soukromé investice atd.).



DOTAČNÍ TITULY PRO REGENERACI SÍDLIŠŤ V ROCE 2001

Přehled dotačních titulů je uveden v Příloze

PŘEHLED PŘÍLOH ŽÁDOSTI O DOTACI ZE STÁTNÍHO ROZPOČTU NA PODPORU REGENE- RACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ

(zpracováno z podkladů Městského úřadu Svitavy)

	Doklady, formuláře, prohlášení	Textová část	Výkresová část
Žádost	Vyplněný formulář MMR Základní údaje Žádosti o podporu regenerace panelového domu		
Doklady všeobecně	Doklad o schválení územně plánovací dokumentace		
	Doklad o schválení projektu regenerace zastupitelstvem obce		
	Prohlášení obce, že ke dni podání žádosti o dotaci nemá závazky po dobu splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu a ke státním fondům		Mapa vlastnických vztahů
	Vyplněné formuláře Ministerstva financí pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, strukturálních fondů ES, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou		
Doklady nezbytné pro žádost o dotaci na konkrétní úpravy	Doklad prokazující vlastnictví staveb a pozemků Pravomocné územní rozhodnutí, případně pravomocné stavební povolení pro předmětnou úpravu, v případě řešení dopravy povolení ke stavbě komunikace Doklad o vlastních finančních prostředcích ve výši minimálně 30% nákladů na předmětnou úpravu		
Projekt regenerace Obecná část		Úvod, zdůvodnění regenerace, popis sídliště	
		Hlavní myšlenky regenerace, výčet dříve provedených úprav	
		Formy zajištění účasti obyvatel a dalších dotčených fyzických a právnických osob	
		Přehled dosud zpracované ÚPD a ÚPP a programů rozvoje	Příloha s vybranými částmi dosud zpracovaných dokumentací a programů rozvoje

Projekt regenerace <i>Analytická část</i>			Zmenšený hlavní výkres ÚP
		Regulativy a limity z Územního plánu, vztahující se k řešenému území	Výřez z hlavního výkresu ÚP s vyznačením sídliště
			Podrobná situace stávajícího stavu sídliště (názvy ulic, počty bytů v jednotlivých sekcích, parkovací stání, hřiště atd.)
		Analýza technického stavu jednotlivých prvků	Analýza technického stavu jednotlivých prvků
		Analýza majetkových vztahů	Analýza majetkových vztahů
		Ekonomické podmínky realizace úprav (využitelné dotace, soukromé investice atd.)	
			Fotodokumentace stávajícího stavu
		Vývoj demografické a sociální struktury obyvatel	
		Vyhodnocení ankety mezi obyvateli sídliště	
		Shrnutí průzkumů, stanovení problémů k řešení	Vyznačení konkrétních problémů k řešení (problémový výkres)
Projekt regenerace <i>Návrhová část</i>		Průvodní zpráva	Výkresy navrhovaných úprav, perspektivy
		Cíle, ke kterým povede realizace záměrů projektu regenerace, časové období dosažení cílů	
		Cíle v pořadí dle naléhavosti	
		Výčet navrhovaných úprav	
		Ekonomické vyhodnocení regenerace celkem	
		Ekonomické vyhodnocení jednotlivých úprav	
		Cíle v pořadí dle ekonomických možností realizace	Výkres etapizace
		Navrhované změny ÚPD	Navrhované změny ÚPD

Zpracoval: autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje Brno a odboru koncepce bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj
Vydal: Ústav územního rozvoje
Garant: Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor koncepce bytové politiky
Tisk: GRAFEX, s.r.o.
Náklad: 500 kusů
Místo a rok vydání: Brno, 2001

PŘÍLOHA

DOTAČNÍ TITULY PRO REGENERACI PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ V ROCE 2002

- **Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., ze dne 18. prosince 2000 o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.**

Odborné poradenské služby poskytuje zástupcům obcí a zpracovatelům projektů regenerace panelových sídlišť Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím Ústavu územního rozvoje v Brně.

Dotace na některé úpravy v sídlištích lze získat i z dotačních titulů Ministerstva průmyslu a obchodu (ČEA), Ministerstva životního prostředí, Ministerstva financí a Ministerstva vnitra. O podmínkách poskytování dotací je nutné se informovat na příslušném ministerstvu.



DALŠÍ ZPŮSOBY PODPORY PRO OPRAVY, REKONSTRUKCE A MODERNIZACE PANELOVÝCH DOMŮ NA SÍDLIŠTÍCH V ROCE 2002

- **Program MMR „Podmínky poskytování finanční podpory na opravy bytového fondu pro rok 2002“**

Program je určen všem vlastníkům panelových domů; umožňuje poskytnutí státní dotace na opravy vad způsobujících havarijní stav domu.

- **Program PANEL** realizovaný Státním fondem rozvoje bydlení obsahuje tři základní nástroje podpory:

1. Státní úroková dotace

Podmínky a poskytování státní úrokové dotace jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů.

2. Bankovní záruka na úvěr

Žadatelům o úvěr, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků, může Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. poskytnout zvýhodněnou bankovní záruku na splácení úvěrů poskytnutých na opravy, modernizace nebo regenerace domů postavených panelovou technologií. Poskytnutí záruky odsouhlasuje Státní fond rozvoje bydlení.

3. Odborně technická pomoc

V souladu s nařízením vlády 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů poskytují informační a konzultační odborně technickou pomoc poradenská a informační střediska zřízená Ministerstvem průmyslu a obchodu.

- **Nařízení vlády č. 396/2001 Sb. ze dne 15. října 2001 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů**

Podpora je určena obcím a jejich prostřednictvím i všem majitelům bytových domů na péči o stávající bytový fond. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje úvěry obcím s úrokovou sazbou 3 % p.a.; úvěr lze poskytnout při splnění podmínek daných nařízením vlády. Nařízení vlády umožňuje i vlastníkům panelových bytových domů získat od obce nízkouročený úvěr na opravu nebo modernizaci.

Bližší informace jsou uvedeny na webových stránkách www.mmr.cz, www.sfrb.cz, www.cmzrb.cz.