

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY V HRADCI KRÁLOVÉ

Markéta Baldrychová

Koncepce bytové politiky města Hradce Králové z roku 2003 je základním dokumentem, jímž město vymezuje své záměry ve sféře bydlení. Strategickým cílem koncepce je podpora fungujícího trhu s byty a v souladu se státní bytovou politikou vytvoření podmínek pro dostupnost přiměřeného bydlení pro občany. Koncepce obsahuje analýzu stavu a návrh řešení problematiky bydlení v několika oblastech, z nichž k nejdůležitějším patří podpora bytové výstavby, privatizace městských bytů, podpora individuální bytové výstavby a výstavba startovacího bydlení.

Před rokem 2002 byl jedním z největších problémů města Hradce Králové výrazný nedostatek bytů. Bytová výstavba se začátkem 90. let v zásadě zastavila a s výjimkou několika menších projektů se ve městě nové byty nestavěly. Zájem o bydlení v Hradci Králové však trval. Město bylo i nadále pro lidi, kteří zde měli zájem žít a pracovat, velmi atraktivní. To celé vedlo k tomu, že nastal výrazný růst tržních nájmu, vzrostly ceny bytů jak v panelových domech, tak i ve starších domech v centrální části města. Z průzkumů veřejného mínění v té době vyplynulo, že jde o jeden z největších problémů města, který občané vnímali velmi negativně.

Po volbách v roce 2002 se město rozhodlo tento problém řešit. Jeho záměrem bylo nastartovat novou bytovou výstavbu a pomoci rozvíjet trh s byty tak, aby možnost obstarat si jakoukoli formou bydlení, ať už nájemní či do osobního vlastnictví, byla pro zájemce – stávající občany Hradce Králové nebo ty, kteří mají zájem ve městě bydlet – dostupnější. K této problematice byla posléze zpracována a v prosinci 2003 schválena zastupitelstvem města Koncepce bytové politiky města Hradce Králové. Koncepce analyzovala stav a navrhovala řešení problematiky bydlení v několika oblastech. Tou první byla podpora bytové výstavby v lokalitách, které byly pro ni dlouhodobě územním plánem určeny, ale reálně se nedařilo zahájit v nich výstavbu nových bytů. Další oblastí byla privatizace městských bytů. Město se rozhodlo pomoci trhu s byty tím, že uvolnilo do prodeje značnou část bytů ze svého majetku. Koncepce dále zahrnovala plán pod-

pory individuální bytové výstavby zaměřený především na výstavbu rodinných domků, a v neposlední řadě také program, jehož charakter byl zaměřen na skupinu mladých lidí, kteří vstupují do života po studiu či po vyučení. Za tímto účelem byl v tomto dokumentu navržen program startovacího bydlení. Koncepce bytové politiky obsahovala ještě některé další záležitosti, nicméně výše uvedené čtyři oblasti, které se začaly realizovat formou konkrétních projektů, se ukázaly do budoucna jako nosné a podstatné. Od schválení koncepce bytové politiky již uběhlo více než pět let a dnes je možné říci, že základní záměry v ní stanovené se daří plnit.

V oblasti podpory bytové politiky, tedy v první oblasti řešené koncepcí, bylo záměrem pomoci a podpořit rozběh velkých projektů. To znamená zahájit výstavbu v nových lokalitách tak, aby se v historicky krátké době na trhu s byty zájemci dočkali nikoli desítek, ale stovek nových bytů. Záměrem bylo nastartování více projektů současně, aby si zájemce o bydlení mohl vybrat z více lokalit a z více cenových úrovní nových bytů. Vliv měla také konkurence mezi soukromými developery. Město nastavilo podmínky tak, aby zde novou výstavbu nerealizoval pouze jeden velký subjekt, který by mohl podstatně ovlivňovat cenovou politiku (samozřejmě z hlediska potenciálního zákazníka nepříznivě). Tuto věc se podařilo vyřešit a ve třech městem vybraných lokalitách Plachta, Podzámčí a Terronic (viz obr. 1, 2 a 3) byla v průběhu let 2004 a 2005 zahájena bytová výstavba. Podpora těchto velkých projektů byla řešena dvojím způsobem. Tam, kde byly pozem-

ky v majetku města, byl investorům umožněn poměrně výhodný přístup k těmto pozemkům. Město zde neusilovalo o co nejvyšší prodejní cenu pozemků, ale umožnilo zájemci si je pronajmout a stavět na pronajatých pozemcích. Následně investor odkoupil pouze parcely pod bytovými domy. V případě, že pozemky v daných lokalitách nebyly ve vlastnictví města, byla po dohodě s jejich vlastníky a developery podpora realizována formou výstavby komunikací a inženýrských sítí, kdy město získalo bezúplatně pozemky nutné k výše uvedené výstavbě a následně realizovalo páteřní komunikace a sítě jako svoji investici. Tím nejen podpořilo a urychlilo výstavbu nových bytů, ale zároveň jako vlastník pozemků a infrastruktury získalo možnost ovlivňovat typ a kvalitu zástavby a korigovat záměry developerských firem, aby jediným kritériem projektu nebyly pouze ekonomické ukazatele. Tento přístup ze strany města skutečně zafungoval a pomohl nastartovat výstavbu bytů ve velkém měřítku. V současné době jsou vybrané lokality z větší části zaplněny a je reálné, že během následujících dvou let budou zastavěny podle zpracovaných studií tak, jak si město vytklo za cíl. Tento záměr měl samozřejmě i sekundární efekt. Ukázalo se, že nové, s podporou města vzniklé, projekty jsou ekonomicky životaschopné a úspěšné a že je zde početná skupina lidí, kteří chtějí a mohou si nový byt koupit. Tato fakta vedla k přípravě a realizaci dalších bytových projektů, které se již bez podpory města obešly nebo byly podpořeny jen v omezené míře. Zdá se tedy být jednoznačné, že cíle stanovené v koncepci bytové politiky se v této oblasti naplňují a lze konstatovat, že v období

rok	2004	2005	2006	2007	2008	celkem
dokončené byty v bytových domech	79	137	65	388	441	1 110

Tab. 1: Počet dokončených bytů v bytových domech v Hradci Králové v letech 2004–2008



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 1: Nová výstavba – lokalita Plachta



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 2: Nová výstavba – lokalita Podzámčí



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 3: Nová výstavba – lokalita Terronic

2004 až 2008 bylo v Hradci postaveno přes 1 100 nových bytů v bytových domech (viz tab. 1) a jejich počet se každým rokem zvyšuje.

Druhou oblastí, kterou řešila koncepce bytové politiky v Hradci Králové, byla privatizace městského bytového fondu. Po poměrně dlouhé diskusi zastupitelé nakonec schválili pravidla prodeje a seznam, který obsahoval téměř 2 500 bytů určených k prodeji. Tato skutečnost samozřejmě znamenala určitý impuls pro trh s byty, který spolu se širokou nabídkou nových bytů významně rozšířil možnosti pořídit si bydlení. Vzhledem k tomu, že cena privatizovaných bytů se pohybovala kolem 4 000 Kč/m², byly pro nájemníky cenově přístupné a byly z velké části poměrně rychle prodány. V mnoha případech byly takto zprivatizované byty novými vlastníky prodány za tržní cenu. Ti si následně pořídili byt nový nebo si původní byt ponechali k dalšímu pronájmu – příjmy z něho jim pomáhají splácet nové byty. To vše přispělo k výraznému rozšíření nabídky na trhu s byty a ke zlepšení situace pro zájemce o bydlení.

Důležitou součástí koncepce byla její třetí řešená oblast, a to podpora individuální bytové výstavby, která mohla dosáhnout částky až 150 000,- Kč na bytovou jednotku a byla určena na výstavbu inženýrských sítí a komunikací. To mělo pomoci menším projektům, které byly připraveny, ale nemohly se právě z důvodu financování komunikací a inženýrských sítí rozběhnout. Do této podpory město opakovaně každý rok směřovalo částku 6 milionů korun. Podobně jako tomu bylo v případě velkých projektů, lze i tady konstatovat, že se po zkušenostech a pozitivních výsledcích prvních uskutečněných projektů rozeběhly další, které už dnes podporu města nepotřebují. Tato třetí část koncepce byla zaměřena především na rodinné a řadové rodinné domy a spolu s dalšími

rok	2004	2005	2006	2007	2008	celkem
dokončené byty v rodinných domech	40	75	126	125	239	605

Tab. 2: Počet dokončených bytů v rodinných domech v Hradci Králové v letech 2004–2008



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 4: Nová výstavba – startovací byty – lokalita Plachta



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 5: Nová výstavba – startovací byty – lokalita Plachta



Zdroj: Magistrát města Hradce Králové

Obr. 6: Nová výstavba – startovací byty – lokalita Podzámčí

kroky zejména v oblasti územního plánování se i zde daří záměry města plnit. Výsledkem je, že v období uplynulých pěti let bylo v Hradci Králové postaveno více než 600 bytových jednotek v rodinných domech (viz tab. 2).

Program startovacího bydlení, který je poslední ze čtyř hlavních oblastí, kterou měla pomoci řešit koncepce bytové politiky, je v tuto chvíli naplněn již více než z poloviny. Město vypsal dvě soutěže, kde v různých částech města požadovalo po developerech a stavebních firmách nabídky na startovací byty dle schválených podmínek. Zároveň byla příslušnými orgány města schválena pravidla pro jejich přidělování. Tento program není zaměřen na sociálně slabé. Pro tuto skupinu obyvatel má město jiné programy. Byty jsou určeny mladým lidem ve věku do 35 let, kteří pracují a mají tedy pevný příjem, chtějí se osamostatnit a zařídit si bydlení. Současně ale dosud neměli podmínky či možnosti si zajistit nezbytně nutné finanční prostředky pro pořízení vlastního bydlení v tržní ceně. Jedná se například o mladé lidi, kteří dostudovali, našli si práci a chtějí se postavit na vlastní nohy. Projekt se postupně daří realizovat. V letech 2007 a 2008 bylo městu předáno 42 startovacích bytů v lokalitě Plachta (viz obr. 4 a 5). Každý z nich má dnes již svého nájemníka. V dubnu tohoto roku byla dokončena výstavba dalších startovacích bytů v lokalitě Podzámčí (viz obr. 6), kde město získalo dalších 58 nových bytů. Ty budou nyní během několika měsíců předány do nájmu dalším mladým lidem. Tento počet ale není konečný. V současné době startuje realizace poslední fáze projektu a v druhé polovině roku 2010 by mělo být městu předáno 72 bytů v lokalitě Teronnic. Zkušenosti s přidělováním bytů ukazují, že zájem je opravdu veliký, poptávka výrazně převyšuje nabídku. Program je koncipován na tři roky a umožňuje mladým lidem po tuto

dobu bydlet za podmínek regulovaného nájemného na úrovni roku 2005. Je zde také možnost si nájem prodloužit ještě o čtvrtý rok, kde se ale již přiblíží tržním cenám. Cílem tohoto projektu je, aby mladý člověk během tří nebo čtyř let získal čas si vytvořit finanční rezervu, nebo si jako klient banky či stavební spořitelny vytvořil určitou historii, otevřel si možnost úvěru nebo hypotéky a mohl vyřešit vlastní bydlení definitivním způsobem. První zkušenosti hovoří o tom, že by se to

dařit mohlo, nicméně program je dlouhodobý a jeho opravdová funkčnost bude moci být vyhodnocena za tři až čtyři roky.

Skutečnosti uvedené v článku dostatečně výmluvně dokazují fakt, že Koncepce bytové politiky města Hradce Králové je dokumentem, který významným způsobem napomáhá řešit problematiku bydlení ve městě a přinesl konkrétní pozitivní výsledky. Dokumentem, který má i v této době svůj

smysl, je svým způsobem pořád živý a jímž stanovené zásady stále platí. Na druhé straně je zřejmé, že se blíží doba, kdy bude nutné koncepci na základě vyhodnocení jejích výsledků a analýzy současné situace v oblasti bydlení významně aktualizovat, nebo vypracovat a schválit koncepci novou. To bude s největší pravděpodobností jedním z prvních úkolů pro nově zvolené orgány samosprávy v příštím volebním období, tedy po komunálních volbách na podzim roku 2010.

*Bc. Markéta Baldrychová
Kancelář primátora
Magistrát města Hradce Králové*

ENGLISH ABSTRACT

The Housing Policy Concept in Hradec Králové, by Markéta Baldrychová

The housing policy concept of the city of Hradec Králové of 2003 is a basic document in which the city council intentions in the field of housing are determined. The concept strategy aims to support functional housing market and, in compliance with the State housing policy, to create conditions for financial accessibility of habitable dwellings for the citizens. The concept includes an analysis of the present status and suggestions for the solution of housing problems in several fields, among which the most important are the support of housing construction, privatization of City dwellings as well as support of individual and entry-level housing projects.