MĚSTO SI NEMŮŽE HRÁT NA DEVELOPERY

TEXT: MATĚJ BERÁNEK, DAVID NEUHÄUSL

V čele desetitisícového Humpolce stojí teprve dva roky, přesto se již zasloužil o několik projektů pro zajištění bytových domů. Podle **PETRA MACHKA** vyšší počet bytů jejich dostupnost automaticky nesníží, proto musí město hrát aktivní roli v jejich výstavbě – především pro ohroženější skupiny obyvatel. Jaké konkrétní kroky město podniká? Proč je nutné spolupracovat se soukromým sektorem? A vyplácí se sázka na architekty?

Dostupné bydlení je dnes velké téma v celé republice. Jaká je situace konkrétně v Humpolci, případně v celém kraji?

Možná začnu trochu z historie. Humpolec má aktuálně 317 bytových jednotek ve svém majetku. Na začátku devadesátých let, než se začaly byty privatizovat, jsme jich měli přes tisíc – přesně 1034. To bylo nejvyšší číslo, které kdy město vlastnilo. Dnes se to může jevit jako nedostačující, ale je třeba říct, že v Humpolci, stejně jako v jiných městech na Vysočině, probíhá poměrně masivní komerční výstavba bytových domů. Proto si nemyslím, že je problém v samotném nedostatku bytů.

Otázka je spíš dostupnost – co to vlastně znamená. Většina investorů a developerů byty prodává, a ty se pak často stávají investičními nemovitostmi. Majitelé je dál pronajímají, ale otázka je, za jakou cenu. Humpolec má v městských bytech nájemné často nižší než okolní města. Máme tři kategorie bytů – starší jednotky s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, kterých je asi čtvrtina, s nájemným kolem 70–75 Kč/m². Další asi polovina bytů je ve stejné cenové hladině, ale s roční smlouvou, tedy snáze modifikovatelnou. Poslední čtvrtina má nájemné kolem 120 Kč/m², což je stále přijatelné a srovnatelné s okolními městy.

Dlouhé roky se do těchto domů moc neinvestovalo. Společné prostory se nerekonstruovaly a vybrané nájemné se často možná použilo i jinde než v bytovém hospodářství, což je chyba. Ideální by bylo, aby se výnosy vracely zpět do správy bytového fondu. Teď máme před sebou úkol to nastavit lépe – třeba zvyšovat nájemné jen tam, kde dojde i ke zlepšení stavu domů.

Jak osobně nebo politicky vnímáte roli obce v zajišťování bydlení?

Tady existuje více oblastí. První je údržba současného bytového fondu. Proto také rekonstruujeme bytové domy – nejen kvůli energetickým úsporám, ale komplexně, aby odpovídaly dnešním standardům.

Druhá oblast je zajištění bydlení pro určité skupiny obyvatel – mladé rodiny, samoživitelky nebo sociálně slabší. Stále chybí vhodná pravidla pro přidělování bytů. Když se některý byt uvolní, hledá se mezi žadateli, kdo je nejvhodnější. Ucelený systém chybí. Většina bytů je navíc dlouhodobě obsazená, takže nejde o startovací bydlení. Chceme to změnit – proto teď projektujeme dva nové bytové domy se startovacími byty pro mladé rodiny, většinou menší 2+kk.

Třetí oblast je spolupráce s komerčním sektorem. Myslím, že město má hrát aktivní roli, ale ne být developerem. Na to nemáme finanční ani personální kapacitu. Město by mělo vytvářet podmínky, ne stavět desítky bytů z vlastních prostředků.

Jak jsou na tom aktuální ceny bydlení v Humpolci?

Humpolec má poměrně drahé bydlení, ať už jde o koupi, nebo nájem. Někdy je dokonce dražší než v Jihlavě. Možná je to tím, že je blíž Praze a má ideální velikost – kolem deseti tisíc obyvatel. Takové město je dost velké, aby nabídlo veškerou vybavenost, ale pořád si zachovává sociální vazby. To dnes pro spoustu lidí představuje ideální kompromis.

Krajská města jsou pro část obyvatel méně atraktivní – buď chtějí velkoměsto, nebo menší město s venkovským charakterem. Humpolec je navíc výhodně u dálnice, takže je dopravně dobře dostupný. Já osobně necítím, že by tu byl nedostatek bytů. Naopak, komerčních projektů je dost – některé se právě připravují, jiné se nedávno dokončily a rychle prodaly.

Věříte tedy, že samotná větší bytová výstavba nevede k nižším cenám bydlení?

1

2

Určitě tomu konkurence pomůže – s větší nabídkou jdou ceny dolů a i komerční bydlení se stává dostupnější. Ale aby město suplovalo developery a stavělo desítky až stovky bytů jen kvůli vytvoření konkurence, to nedává smysl. Město má saturovat chybějící segmenty – zejména startovací bydlení a podobně. Na víc nemáme kapacitu. V některých městech to možná podle finančních možností jde, ale v našem případě potřebujeme finance primárně na občanskou vybavenost, takže si nemůžeme hrát na developery. Ale musíme pokrýt tu nezbytnou část, například právě startovací byty.

Máte formálně definovanou městskou politiku bydlení nebo strategii a konkrétní cíle?

Pořád se to opírá o tři věci, které jsem zmiňoval: budování rozumného počtu startovacích bytů, modernizaci zanedbaného bytového fondu (proto do něj musíme investovat – od kompletních rekonstrukcí až po opravy společných prostor, které umožní obhajitelné, mírné navýšení nájmů) a nakonec chytré zapojení komerčního sektoru. Inspiroval jsem se třeba u starosty Litomyšle – město nabídne pozemek, samo nestaví, protože potřebuje peníze jinde, a hledá investora, který postaví bytový dům. Ať si na tom vydělá – když vznikne dvacet až třicet bytů, je to pro město přínos. Lze nastavit podmínky, například povinnost mít ve městě trvalé bydliště do pěti let, což je výhodné pro rozpočet. Soutěžit můžete různě: buď město připraví podmínky a hledá, kdo to postaví a kolik bytů městu odevzdá, nebo se hodnotí konkrétní návrhy podle přínosu – ne jen počtu bytů, ale i kvality: pobytová střecha, hřiště atd. To je chytré využití jiných než městských peněz. Máte pozemek, ale nemusíte dělat developera.

To je přesně jeden z nástrojů „pozemkového developmentu“, tedy přípravy území a stanovení podmínek pro výstavbu. Můžete rozvést, jak k pozemkovému developmentu přistupujete a jaké nástroje používáte?

My jsme „zdědili“ například projekt bytového domu Spirála z architektonické soutěže. To je v pořádku, ale problémem je skladba bytů – nejsou to startovací byty. Jsou tam i velké jednotky, 2+kk mají třeba 70-80 m², některé byty mají 160 m². Celý projekt vychází asi na 180 mil. Kč a je tam dvacet sedm bytových jednotek. To je mimo možnosti města. Proto jsme řekli, že půjdeme cestou, kdy najdeme někoho, kdo to zrealizuje za nás. Lokalita je krásná, řeší se tím i veřejný prostor a parkování. Ideálně bychom rovnou vysoutěžili developera: naceníme pozemek i hodnotu připraveného projektu (územní rozhodnutí, povolení, dokumentace) a řekneme například: chceme minimálně tři byty do městského vlastnictví – kdo nabídne víc, ten vyhraje a staví.

Ukázalo se ale, že je to složitější. Oslovili jsme Energetickou agenturu Vysočiny, která zpracovala analýzu variant: klasický developer, družstevní bydlení (s účastí města i bez ní), PPP-projekt a další. Jsou tu i dotace, ale jsou komplikované – například podmínka dvacetileté udržitelnosti (sledování příjmů nájemníků apod.) je podle mě přepjatá. Teď to půjde do rady města, kde nám agentura představí všechny varianty. Doporučíme pak postup zastupitelstvu, chceme jít transparentní cestou. Jedno je jisté: 180 mil. Kč ze zdrojů města dát nemůžeme. Proto musíme zapojit jiné finanční prostředky.

Využíváte státní programy nebo dotace na bytovou výstavbu?

Mluvil jsem o tom i se starostou Litomyšle Danielem Brýdlem, jak chytře využít dotace v kombinaci s komerčním sektorem. Upřímně moc příkladů nezná – dotaci může čerpat i developer, ne jen obec, a teoreticky by tak městu odevzdal víc bytů. Ale najít partnera, který unese rizika spojená s dlouhou udržitelností, je těžké.

Co se týká kompletních rekonstrukcí, využíváme program Nová zelená úsporám a podobné dotační tituly. Jako starosta v Humpolci ale působím teprve dva roky, takže za tu dobu se nedá stihnout tolik. V minulosti tady navíc bylo „pole neorané“ – do bytových domů se prakticky výrazně neinvestovalo.

Spolupracujete s jinými obcemi nebo se zapojujete do nějakých sdružení, třeba Národní síť zdravých měst, Svaz měst a obcí apod.?

Členy těchto sdružení jsme, ale přiznám se, že aktivně to příliš nevyužíváme. Ale zmíním jednu věc, která se týká spolupráce s komerčním sektorem. Město má od roku 2021 nebo 2022 pravidla pro spolupráci s investory – jde o formu investičního příspěvku. Platí pro komerční projekty – bytové domy,

1 Studie jednoho z bytových domů se startovacím bydlením z díly ateliéru Neuhäusl Hunal. Foto: Archiv ateliéru

2 V roce 2020 proběhla v Humpolci architektonická soutěž na bytový dům, kterou vyhrál ateliér OVA. Pro projekt město nyní hledá soukromého investora. Foto: Archiv ateliéru

3 Půdorys startovacího bydlení v domě od AOC. Foto: Archiv ateliéru

4 Návrh druhého domu se startovacími byty podle návrhu studia AOC. V Humpolci dbají na vysokou kvalitu architektury. Foto: Archiv ateliéru

3

4

výrobní haly, prostě nové komerční stavby. Stanovili jsme, že za každý metr čisté podlažní plochy se odvádí 500 Kč. Týká se to bytových jednotek, komerčních i výrobních prostor, s výjimkou garáží.

To považuji za dobrý krok, protože se tím podporuje občanská a veřejná vybavenost. Každý nový projekt totiž zvyšuje tlak na infrastrukturu – školky, čističku, dopravu. Aktuálně se třeba staví nová výrobní hala a peníze z investičního příspěvku půjdou do rekonstrukce sousedního vnitrobloku bytových domů. Lidé pak vidí, že město z těchto projektů něco má – a že to dává smysl i pro ně.

Jedna doplňující otázka – investiční příspěvek se tedy platí i v případě, že záměr odpovídá územnímu plánu?

Přesně tak. Určitě se nesnažíme měnit územní plán ad hoc, když to někdo potřebuje. Jsme v tom poměrně přísní. Ale udělám k tomu krátkou odbočku – kromě rekonstrukcí bytových domů se věnujeme také rekonstrukcím vnitrobloků. To je podle mě stejně důležité téma. Většina těchto domů pochází z 50. až 80. let a společné prostory se většinou nikdy nerekonstruovaly. Teď to chceme změnit.

Jedním z příkladů, kde se zapojil i komerční sektor, je projekt pěti bytových domů. Celkem zde má vzniknout sedmdesát osm bytových jednotek, v podnoži jsou i obchody a další provozy. Navazuje to na náš městský pozemek s jinými bytovými domy. S pomocí městského architekta jsme se snažili vyladit záměr tak, aby fungoval v rámci území a aby se dal řešit společně veřejný prostor mezi domy – jak u soukromého developera, tak u nás. Teď chystáme studii pro celé území. Vytipovali jsme tři architektonické týmy, z nichž si investor jeden vybral a uzavřel s ním smlouvu. Kvalitní architekt tedy řeší veřejný prostor pro obě strany, což považuji za výhodné.

Zatím nejsme tak daleko, abychom investorům říkali, jaké architekty mají oslovovat pro své stavby. V některých městech to už funguje – třeba v Litomyšli se snad i developeři doslova předhánějí, kdo postaví hezčí dům. V Humpolci jsme zatím na začátku, ale i to, že se daří dohodnout alespoň na architektovi veřejného prostoru, je velký posun. Samozřejmě i zde platí pravidlo investičního příspěvku – 500 Kč z metru čtverečního čisté podlažní plochy. Peníze pak jdou zpět do rozpočtu města. Je to chytrý způsob, jak využívat partnerství s komerčním sektorem.

Když už jsme u architektury, Humpolec je v tomto ohledu výjimečný. Ani mnohem větší města nemají často tolik projektů, kde by spolupracovala s architekty. Panuje u vás shoda, že nové stavební záměry – nejen bytové – zadáváte architektům, případně soutěžemi?

Určitě ano. Za dobu, co tu jsme, se snažíme vybírat autory podle kvality víc než dřív. Chceme, aby město šlo příkladem – stejně jako to dělala před lety Litomyšl. Díky tomu dnes ani komerční sektor nechce zůstat pozadu. Vytvořilo se tu zdravé prostředí, kde i investoři chtějí mít pěkné domy, protože vědí, že se lépe prodají.

Chceme jít jako město příkladem, takže kvalitativní výběr architektů jde hodně ze strany města. Soukromý sektor se k tomu často teprve odhodlává – vidí vyšší náklady spojené s architekty. Ale to se může časem změnit. Architekty hledáme různými způsoby – třeba prostě podle Bulletinu ČKA, kdo vyhrál poslední soutěže a tak podobně. Architektonická soutěž je totiž náročná věc – časově, organizačně i finančně. Proto si myslím, že komorové soutěže mají smysl hlavně u velkých projektů, kde potřebujete prověřit všechny varianty. U menších projektů, jako jsou bytové domy, je podle mě lepší vyzvat několik týmů k návrhu studie proveditelnosti a z nich pak vybrat jeden. Komorová pravidla jsou velmi přísná, a ne vždy přináší efektivní výsledek.

Dostáváte od veřejnosti nějakou zpětnou vazbu na projekty, které připravujete?

Ano, a vesměs pozitivní. Lidé jsou často překvapení, protože návrhy těch domů působí mnohem moderněji, než si představovali. Mnozí čekali, že to bude „nějaký obyčejný bytový dům“, ale když vidí studie, říkají si, že z toho může být něco hezkého.

U rekonstrukcí je to podobné – lidé často předpokládají, že je někdo jen zateplí a hotovo, ale pak jsou překvapení, co všechno se dá s domem udělat, když na tom pracuje architekt. A to je podle mě důležité – trochu veřejnost edukovat v tom, že architekt je skutečně klíčový partner. Takže zpětná vazba je zatím velmi dobrá a myslím, že až se projekty zrealizují, bude ještě pozitivnější.

Jaké další nástroje a podpůrné programy byste ocenil v rámci rozvoje bydlení nebo architektury. Co by vám osobně usnadnilo práci v těchto oblastech?

Napadá mě hlavně dotační politika v České republice. Ta je hrozně jednostranně zaměřená – podle mě na dvě oblasti. Buď na vyloučené lokality (a teď nemluvím jen o bydlení, ale i o školách, infrastruktuře apod.), nebo na velké aglomerace. Ty mají více dotačních titulů, ale běžná města, kde se standardně nebo lépe žije, jsou z toho často vyřazena.

V Humpolci máme velmi nízkou nezaměstnanost, kolem tří procent, což je skvělé. Ale to neznamená, že máme přebytek peněz. Tyhle věci se nevylučují. Myslím, že by bylo spravedlivější, kdyby se podpora rozdělila rovnoměrněji – bez ohledu na to, jestli jde o vyloučenou lokalitu, aglomeraci nebo „obyčejné“ město. Teď je systém nastavený tak, že my se na spoustu titulů ani nedostaneme. A nevím proč. Možná je to kvůli sociálním problémům nebo nezaměstnanosti v těch podporovaných oblastech, ale přijde mi to nešťastné.

Jak se Humpolec staví k otázce regenerace brownfieldů?

Tady se musím vrátit opět trochu do historie. Humpolec je tradičně průmyslové město – dřív tu bylo soukenictví, textilní výroba, později strojírenství. V centru města stálo už od první republiky množství továren. Po znárodnění v 50. letech vznikl národní podnik Sukno, po revoluci se areály vracely původním majitelům nebo privatizovaly. Dnes jsou tyto pozemky rozdrobené mezi několik vlastníků. Například největší brownfield uprostřed města, kde bývaly Humpolecké strojírny, má větší množství vlastníků.

Je to obrovský blok, kterým se nedá projít, a přitom má obrovský potenciál třeba právě pro bytovou výstavbu. Jenže protože není v majetku města, nemůžeme s ním přímo pracovat. Přesto máme zpracovanou územní studii, která tento významný brownfield řeší. Je jen otázkou času, jestli se toho někdo chopí vážněji. Zatím se tam opravují jen jednotlivé budovy, ale veřejný prostor zůstává stejný – neprůchozí, mnohdy zanedbaný.

Těch územních studií ale máme víc. I proto vzniká nový územní plán, protože ten současný z roku 2017 není příliš kvalitní. Soutěž tehdy probíhala jen na cenu – a podle toho to vypadá. Současný územní plán městu moc nepomáhá, naopak v řadě oblastí spíš situaci komplikuje. Proto jsme se rozhodli pro nový, kvalitnější územní plán, který zohlední i všechny aktuální koncepce, například koncepci proluk nebo průmyslu a logistiky. Nový územní plán zpracovává tým Gogolák & Grasse, což je skvělý partner. A právě teď řešíme téma stavební uzávěry, což není běžné, ale v našem případě nutné. Jde o uzávěru v celé průmyslové zóně na západě mezi dálnicí, železnicí a okrajem města – tedy ve velmi rozsáhlém území. Část je už zastavěná, část volná. Uzávěra nám umožní udělat si „pauzu“, během které tým zpracuje koncepci rozvoje území. Kdybychom to nechali volně, mohlo by se stát, že tam bez rozmyslu nekoordinovaně vyrostou velké logistické haly, které už by pak nešlo zvrátit. Uzávěra zatím není schválená, ale je v procesu. Doufám, že projde, protože to území potřebuje časový prostor pro promyšlený rozvoj. Samozřejmě existují výjimky – rada města je může udělovat. Pokud je záměr v souladu s novou koncepcí, může být povolen.

Je jasné, že slovo „stavební uzávěra“ u developerů nevyvolává nadšení. Ale je to legitimní nástroj, jak ochránit město před unáhlenou výstavbou. Podobné uzávěry trvají v Praze i několik let a přitom nevedou k poklesu cen pozemků – ty rostou dál, jen se tam dočasně nestaví. Takže argument, že uzávěra pozemky znehodnocuje, moc neobstojí. Naopak nové směřování územního plánu může investorům přinést i výhodnější podmínky pro výstavbu.

Vstupujete teprve do třetího roku svého starostování, jaké máte další plány nebo cíle do budoucna?

Ty čtyři roky funkčního období jsou strašně krátká doba. Dá se během nich nastavit směr, ale moc věcí se nestihne realizovat. To, o čem jsme tu mluvili – chytré modely spolupráce a nové formy výstavby, – se nejspíš naplno projeví až v dalším volebním období. Teď to všechno teprve připravujeme. Pokud bych měl možnost pokračovat, chtěl bych, aby se podařilo tyto projekty opravdu dotáhnout a ukázat, že i menší město může být v oblasti bydlení progresivní. ■

↑ V Humpolci aktuálně probíhá také rekonstrukce bytového domu, u které se nešlo konvenční cestou pouhého zateplení, projekt byl svěřen architektům pro komplexní výsledek. Foto: David Neuhäusl

PETR MACHEK

Vystudoval obor pozemní stavby a architektura na Fakultě stavební ČVUT. Spolupracoval v ateliéru Petra Hlaváčka a následně založil vlastní ateliér MACHEK.ARCHITEKTURA.STAVBA. Je spoluzakladatelem sdružení nezávislých kandidátů HumpolecGO!, za které se stal zastupitelem města Humpolec v roce 2018. V roce 2022 byl zvolen místostarostou pro investice a od roku 2023 je starostou města Humpolec. Od roku 2014 společně se svou ženou Terezou pořádá v Humpolci regionální multižánrový festival Letní Platforma Humpolec.