

PRŮVODNÍ DOKUMENT

Analýza pozemků zařazených do státní rezervy pro účely podpory dostupného nájemního bydlení v obcích ČR

Tento dokument slouží jako průvodce k používání Analýzy pozemků zařazených do státní rezervy pro účely podpory dostupného nájemního bydlení v obcích ČR.

Převod pozemků do státní rezervy může být důležitým nástrojem pro aktivnější výstavbu dostupného nájemního bydlení v režii municipalit. Obzvláště pro některé obce může být tento převod klíčový, protože ve svém vlastnictví nemají žádné vhodné pozemky pro tyto účely.

Aby tyto pozemky mohly skutečně vést k podpoře dostupného bydlení, zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Přírodovědeckou fakultou Univerzity Karlovy hodnocení jejich vhodnosti pro tuto funkci.

Aby bylo možné s touto analýzou efektivně pracovat a využít ji v praxi, je důležité správně interpretovat její závěry: tedy vědět, co obsahuje – i co v ní zahrnuto není.

A. CO HODNOCENÍ OBSAHUJE A JAK HO ČÍST

Nejprve je nutné si uvědomit, že hodnocení pozemků je prováděno právě mezi jednotlivými pozemky navzájem. I ten nejlépe hodnocený z nich nemusí být tím nejlepším pro realizaci dostupného bydlení v rámci konkrétní obce.

Pozemek s nižším pořadovým číslem (kdy první je relativně nejvhodnější) přesto znamená vyšší předpoklady pro úspěšnou realizaci a udržitelnost dostupného bydlení v daném městě. Ukazuje zároveň jistou míru znalosti, že stát daruje pozemky, které tyto předpoklady defacto vůbec mají.

Pozemky s vyšším pořadovým číslem mohou být pro město důležitým akcelérátorem přípravy bydlení. Je nicméně důležité posoudit, zda bude ona dostupnost právě na těchto pozemcích realizovatelná. Použity mohou být také jako sekundární podpora: například pro směnu nebo související výstavbu, která snižuje deficit na jiných úrovních bytové politiky.

Důležitým aspektem hodnocení pozemků je jejich dostupnost pro zlepšení kvality života obyvatel daného města. Je tedy zřejmé, že pokud se dá tato kvalita života měřit, je možné ji i zlepšovat. Tuto analýzu je tedy i možné brát jako určitý návod, jak mohou obce hodnotit své pozemky v rámci celého města – a to z pohledu dostupnosti služeb každodenní lidské potřeby, z nichž jsme mnohé v této analýze předložili.

B. CO HODNOCENÍ NEOBSAHUJE

Při výběru pozemků na stavbu (nejen) dostupného bydlení je nutné znát i důsledky takové výstavby a podle toho pozemky prioritizovat. Zmíněné důsledky mohou být ekonomické, sociální nebo environmentální – a tuto znalost hodnocení z analýzy nenahradí. Tvoří si ji obce samy na základě urbánní ekonomické analýzy celého správního území.



Bydlení pro život



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Bydlení pro život

Hodnocení pozemků v rámci analýzy také nepostihuje dva základní aspekty: limity technické infrastruktury a připravenost pozemků na úrovni územně plánovací dokumentace. V obou případech jde o doménu místní znalosti.

Ambice podpory intenzivnější výstavby dostupného nájemního bydlení bez ambice znalosti vlivu rozvoje bydlení na prosperitu obce a kvalitu života obyvatel může být značným ekonomickým rizikem pro obce samotné. Proto doporučujeme právě tyto znalosti dále doplnit. Právě dostupnost služeb každodenní lidské potřeby a znalost limitů promítnutá v čase do ekonomiky města znamená schopnost budovat dostupné bydlení a prosperující město.

C. DŮLEŽITÉ SOUVISLOSTI

Vlastnit pozemky pro bydlení je pro obce dobrou motivací, aby začaly stavět. Nicméně se nelze soustředit pouze na dům bez dalších souvislostí. Tvorba prostředí je komplexní investicí. Pokud vznikne dům bez dostatečného vybavení, kvalitního veřejného prostoru a napojení na okolí prostředí, navíc na jednoduchém vlastním pozemku se všemi sítěmi a přístupem, pak se jedná pouze o přenos dalších investic na někoho jiného. Stejně tak bude negativně ovlivněna kvalita bydlení ve všech souvislostech.

Pokud vznikne bydlení tímto způsobem, bude mít nízkou flexibilitu a znamenat bude také sníženou schopnost obyvatel do místa investovat — finančně i emočně. To může mít za následek postupné snižování atraktivity místa, jeho nízkou sociální udržitelnost a potřebu dalších investic do okolí domu ze strany obce. Sociální izolace a ztráta potenciálu se týká většiny měst v Česku a je tedy zásadní kvalitně plánovat další rozvoj.

Města by tedy měla k přijímanému pozemku přistoupit zodpovědně. Všechny pozemky a vystavěné bydlení nemusí nutně přinášet městu kvalitu života a prosperitu. I ten nejlépe hodnocený pozemek může realizací špatného souboru budov přinášet ztráty potenciálu a ekonomické deficity.

D. DOPORUČUJEME

- ✚ Podrobné seznámení se s analýzou pozemků a jednotlivými hodnotícími kritérii.
- ✚ Doplnit hodnocení o limity dopravní a technické infrastruktury a data z komplexní územně plánovací dokumentace.
- ✚ V rámci města si vytvořit sadu hodnocení dostupnosti služeb každodenní lidské potřeby, vyhodnotit si pozemky v rámci možného rozvoje města a ty prioritizovat. Nabízené pozemky státu zařadit do této škály hodnocení.
- ✚ Zajistit si ekonomické hodnocení těchto pozemků s ohledem na provozní náklady a příjmy. Dále také zhodnotit náklady spojené se zajištěním funkčních služeb pro obyvatele jako standard dostupného bydlení.
- ✚ Teprve poté řešit výstavbu. Přitom i samotná výstavba má silný vliv na konečnou udržitelnost. Viz bod C.

