



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje
dostupného bydlení na území hl. m. Prahy

Zápis

z jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy konané dne 14. 12. 2021 od 17:00 hodin

Přítomni on line: Mgr. Adam Zábranský (předseda); Mgr. Štěpán Ripka, Ing. Jakob Hurrle;
RNDr. Roman Matoušek, PhD., Ing. Josef Tunkl; Pavel Zelenka; Vít Lesák;
PhD., JUDr. Hana Kordová Marvanová, Ing. Alexandra Udženija, Ing. Radek
Lacko, Vojtěch Zelenka

Omluveni: Mgr. Tomáš Hoření Samec, Ing. Arch. Jiří Bláha, Mgr. Petr Kubíček

Neomluveni: Tomáš Jirkal,

Hosté přítomní on line: Praha 11 – Jiří Dohnal - starosta,
Praha 14 – Jiří Zajac – starosta, Mgr. Radek Vondra - místostarosta
Praha Kolovraty – Mgr. Et Mgr. Antonín Klecanda

Program:

1. Úvod
2. Žádost MČ Praha 14 – výstavba polyfunkčního domu
3. Žádost MČ Praha 11 – Sandra – navýšení dotace o 50 mil Kč
4. Žádost MČ Praha-Kolovraty -Výstavba dostupného bydlení (Měsíčková) . navýšení dotace z roku 2018 a 2019
5. Diskuse ohledně fondu Rozvoje dostupného bydlení

Projednáno:

Ad 1. - Úvod

předseda komise Mgr. Zábranský zahájil jednání komise
Mgr. Zábranský dal hlasovat o přítomnosti zástupců žadatelů

Hlasování: 12-0-0 (pro-proti-zdržel se). Zástupci žadatelů byli schváleni

Mgr. Zábranský dal hlasovat o programu jednání komise.

Hlasování: 12-0-0 (pro-proti-zdržel se). Program byl schválen.

Ad 2. - Žádost MČ Praha 14 - výstavba polyfunkčního domu

Mgr. Vondra představil velmi podrobně zamýšlený projekt výstavby polyfunkčního domu na Černém Mostě u autobusového terminálu:

- Začátek stavby 2005 – vybudovaly se pouze podzemní garáže, pak stavba zastavena pro nedořešené majetkové vztahy. Garáže jsou v podstatě funkční, ale je nutná jejich oprava
- V roce 2019 byl pozemek svěřen do správy MČ

- Původní SP vydáno na administrativní budovu. SP není možné využít – současný záměr polyfunkční dům
 - bylo zadáno nové vypracování studie – 1, podlaží - restaurace, informační kancelář MČ, 1.+ 2. podlaží městská knihovna včetně komunitního centra, ostatní podlaží 65 standardních bytových jednotek
 - je snaha, aby se knihovna stala knihovnou roku
 - dále představil harmonogram prací: průzkumy jsou již hotové, cca 2/2022 projekt připraven k podání SP, 4-5/2022 výběrové řízení na zhotovitele
 - financování – byty za 68184,- Kč/m², nebytové prostory 73 965,- Kč/m², knihovna 99 162,- Kč/m², průměrná cena 73 856,- Kč/m², mobiliář knihovny (odhad) 9 901,- Kč/m²
- p. Zajac doplnil výklad konstatováním, že hl. m. Praha 15 – 20 let nechalo stavbu stát. MČ za 2 roky pokročila až k podání žádosti o SP. Dále uvedl, že MČ se obrátila ohledně financování na MMR, kde by bylo možné získat dotaci za podmínky, že bude postaveno do 33 000,- Kč/m², což není v současné době možné. Z tohoto důvodu se MČ obrací na komisi FRDB. Pokud budou MČ poskytnuty finance v plné výši, je možné začít stavět cca do ½ roku, ale je nutné mít finance na celou stavbu před začátkem výstavby. Jako kompenzaci hl. m. Praze bude navrženo, že 30% bytových jednotek bude mít k dispozici.

Mgr. Zábranský vznesl otázku, zda umístění objektu počítá s opravou autobusového terminálu, tedy i s novými terénními úpravami, nebo zda se studie tímto nezabývala.

Mgr. Vondra sdělil, že je umístění objektu v souladu jak se stávajícím, tak i novým terénem. Oprava terminálu se plánuje v roce 2030 – 2040.

V. Zelenka konstatoval, že projekt je velmi pěkný a záměr velmi užitečný. Vznesl pochyby ohledně ceny výstavby, neboť základy (garáže) jsou již vybudované, zda by cena na výstavbu neměla být nižší. Dále položil otázku, zda se jedná o dotaci pouze za byty, nebo zda se financování celého objektu ještě bude projednávat. Návrh na 30 % pro hl. m. Prahu vzhledem k nákladům by se měl ještě prověřit.

J. Zajac uvedl, že by byla možná i varianta 50% dotace a 50% půjčka. MČ má příjem financí pouze z nájemného, které stačí jen na pokrytí běžné údržby. Pokud by se přijala varianta dotace + půjčka, bylo by nutné prodat některý z bytových objektů, ve kterých jsou NS uzavřeny na dobu neurčitou. Zdůraznil, že je nutné, aby před začátkem výstavby byla pokryta celá částka na výstavbu, ať již jakýmkoliv způsobem. Uvedl, že městská knihovna tvoří v objektu funkční celek a výstavbu nové městské knihovny na jiném místě by financovalo hl. m. Praha.

Mgr. Zábranský připomněl ujednání – pokud financování objektu nepřekročí částku 70 000,- Kč/m², je možné z dotace z FRDB pokrýt náklady i výstavbu nebytových prostor, které nejsou určeny pro komerční využití (knihovna).

Mgr. Vondra upozornil na ne úplně jasné obecné stanovení ceny výstavby, a to ve smyslu, zda garáže jsou součástí bytu či nikoliv. Během diskuse ostatních členů komise představil obrazový návrh nového autobusového terminálu.

Ing. Udženija velmi pochválila předložený projekt. Podotkla, že pokud v objektu bude vybudována městská knihovna, tak by se hl. m. Praha mělo rozhodně podílet na financování její výstavby (pokud se nová knihovna nevybuduje, hl. m. Praha si bude muset prostory pronajmout). Navrhla, že část financování by mohlo zajistit z fondu kultury. Tuto možnost je ale nutné projednat. Navrhla, aby se vypracovalo několik variant, jak celý projekt financovat.

V. Lesák pochválil navrhovaný projekt, ale pozastavil se nad cenou bytové jednotky – 5,7 mil Kč se mu zdá velmi vysoká.

Mgr. Zábranský opětovně upozornil na skutečnost, že pokud financování objektu nepřekročí částku 70 000,- Kč/m², je možné z dotace z FRDB pokrýt náklady i výstavbu nebytových prostor, které nejsou určeny pro komerční využití (knihovna).

J. Zajac ujistil, že v současné době stavba bytů nepřekročí cenu 70 000,- Kč/m². Konstatoval, že ceny stavebních materiálů i práce raketově rostou. Upozornil na fakt, že lokalita Černý Most je žádaná – křížení dálnic + návaznost na Metro.

P. Zelenka uvedl, že počítat při výstavbě pouze bytovou plochu je nesmyslné. U bytové jednotky se vždy požaduje garáž, stejně jako schodiště, chodby apod. Záměr výstavby bytů ve spojení s knihovnou a umístění u autobusového terminálu velmi ocenil. Dal ke zvážení, zda limit na výstavbu bytů 70 000,- Kč/m² v současné době, při vzrůstajících cenách, není nízký. Stejně jako Ing. Udženija by přivítal vypracování několika variant financování celého objektu. Zmínil i možnost financování ½ dotace a ½ půjčka. Půjčka by se splácela z nájmu těchto nově postavených bytů.

Mgr. Zábranský zmínil, že myšlenka financování ½ dotace a ½ půjčka je zajímavá. Požádal zástupce MČ, aby propočítala, kdy by se půjčka dal splatit. Podpořil myšlenku ohledně vypracování několika variant financování celého objektu.

J. Zajac oponoval, že půjčku splácet z nájmu za byty je nesmyslné. Nájem postačí pouze na běžné opravy. Opětovně uvedl, že půjčka by se dala splácet jedine z prodeje některých z bytových objektů, ve kterých jsou NS uzavřeny na dobu neurčitou. Dále zdůraznil, že je nutné mít před zahájením stavby celkovou sumu financí, jinak není možné stavbu zahájit.

Mgr. Zábranský požádal MČ o vyhotovení několika variant financování celého objektu.

P. Zelenka požádal MČ Praha 14, aby prověřila možnosti financování přes MHMP.

Mgr. Vondra přislíbil, že financování, případně i symbolický nájem za prostory městské knihovny projedná s radní MgA. Třeštíkovou.

Usnesení: Komise pro FRDB žádá městskou část Praha 14 o doplnění žádosti o ekonomické modely financování smíšeného domu (variantně dotace z různých zdrojů, částečná půjčka a její následné splácení z provozu atd.).

Mgr. Zábranský shrnuje a dává hlasovat o návrhu:

Hlasování: 8-0-0 (pro-proti-zdržel se); návrh byl schválen (4 členové nehlasovali)

Bod 3. - Žádost MČ Praha 11 – Sandra – navýšení dotace o 50 mil Kč

+

Bod 4. - Žádost MČ Praha-Kolovraty - Výstavba dostupného bydlení (Měsíčková). navýšení dotace z roku 2018 a 2019

+

Bod 5 - Diskuse ohledně fondu Rozvoje dostupného bydlení

nebyly projednány vzhledem k zaneprázdněnosti většiny členů komise.

Mgr. Zábranský požádal členy komise, aby si neprojednané žádosti MČ podrobně prostudovali a písemně se vyjádřili k jednotlivým bodům.

Následně Mgr. Zábranský jednání ukončil.

Ověření zápisu:

	Jméno	Datum	Podpis
Zapsal:	Ing. Vlasta Tintěrová	14. 12. 2021	
Schválil:	Mgr. Adam Zábranský	17. 12. 2021	