

Pozice Agentury pro sociální začleňování k revitalizaci kolonie Bedřiška v Ostravě

Hodnocení původního záměru

Při hodnocení původního záměru revitalizace Bedřišky vychází ASZ pouze z veřejně dostupných informací a studie „Bedřiška: studie revitalizace lokality“.

Studie předpokládala, že rekonstrukce a dostavba centrálních bloků Bedřišky by byla realizována sociálním bytovým družstvem. Mělo se jednat o rekonstrukci 14 finských domků, které jsou podle analýzy z roku 2019 v horším nebo havarijním stavu, výstavbu 46 nových bytů v řadových a bytových domech a rekonstrukci historické cihlové budovy na bytový dům o 4 bytech.

Celkový rozpočet těchto úprav byl ve studii odhadnut v cenách roku 2020. Přepočteno podle nejnovějších dat z roku 2023 jde o 145 milionů Kč, z čehož přibližně 130 milionů Kč bylo určeno na pořízení 50 nových bytů. Výstavba 58 bytů s pořizovacími náklady cca 130 milionů Kč byla navržena také na ostatních pozemcích vhodných pro obecní výstavbu a na soukromých pozemcích měl být umožněn development dalších 58 bytů.



Axonometrie původního návrhu, zdroj: Bedřiška, Studie revitalizace lokality; re:architekti, 2020

Silné stránky návrhu

- Zpracování projektu revitalizace kolonie Bedřiška byla svěřena **renomovanému ateliéru** pověstnému schopností vytvářet novou kvalitu citlivě ke stávajícím hodnotám řešeného území.
- Po technické stránce považujeme původní řešení za výhodné proto, že **umožňuje obnovu lokality prostřednictvím dílčích, jednodušeji financovatelných akcí**. Není přitom třeba se striktně držet původního návrhu etapizace, neboť realizaci navržené struktury lze rozčlenit i jinak.
- **Stávajícím obyvatelům umožňuje zůstat ve svých domovech**. Jedná se často o domácnosti potenciálně vyloučené z běžného trhu s bydlením.
- **Zachování fungující komunity**. Máme za to, že místní komunita je výjimečná prokázanou schopností zlepšovat svou situaci a pečovat o své okolí, a přinejmenším proto si zaslouží nepřijít o domov, do jehož záchrany obyvatelé investovali tolik vlastních zdrojů.
- **Návrh byl zpracován za účasti obyvatel**, kteří v rámci veřejné diskuse 22. ledna 2020 potvrdili premisu zadání a doplnili jej o další podněty.
- Návrh pro „novou Bedřišku“ předpokládá **vytvoření sociálního mixu** (460 nových obyvatel k původním 80). Zkušenosti z ČR i západní Evropy ukazují, že jen takový urbanistický koncept lze považovat za sociálně udržitelný.

Možnosti využití dotačních a úvěrových programů na realizaci záměru

Souhrnně:

Bloky původně určené pro development sociálním bytovým družstvem:

Tj. novostavby řadových domů (za předpokladu, že budou označeny jako bytové domy¹) v centrální části Bedřišky (bloky B1–B4) a rekonstrukce bytového domu (blok C); **celkem 50 bytů s odhadovanými pořizovacími náklady cca 130 milionů Kč, z čehož dotace může být cca 45 milionů Kč.**

Bloky původně určené pro development samosprávou

Tj. novostavby bytových a řadových domů (za předpokladu, že budou označeny jako bytové domy) na městských pozemcích okolo kolonie (bloky D1–D5); **celkem 58 bytů s odhadovanými pořizovacími náklady cca 130 milionů Kč, z čehož dotace může být cca 45 milionů Kč.**

Dle aktivit:

Novostavby bytových domů

- Jako nejvhodnější se jeví využití programu **Dostupné nájemní bydlení z NPO** (vyhlášení říjen 2024). Nájemci by museli pouze splnit příjmový test 8. příjmového decilu (tj. nepatřit mezi 20 % nejbohatších domácností v ČR).

¹ Program NPO podporuje pouze bytové domy.

- Program by s ohledem na místo realizace (MSK) poskytoval **minimálně 30% dotaci**. Pokud by byly budovy navrženy jako mimořádně energeticky efektivní, případně obsahovaly i sociální byty, mohla by míra dotace být **až 40%**. Kromě dotace program nabízí **zvýhodněný úvěr až do výše 90 % nákladů**.

Rekonstrukce historické budovy na bytový dům

- Jako nejvhodnější se jeví využití programu **Dostupné nájemní bydlení z NPO** (vyhlášení říjen 2024). Nájemci by museli pouze splnit příjmový test 8. příjmového decilu (tj. nepatřit mezi 20 % nejbohatších domácností v ČR).
- Program by s ohledem na místo realizace (MSK) poskytoval **minimálně 30% dotaci**. Pokud by se rekonstrukcí podařilo o 30 % zvýšit energetickou úsporu, případně budovy obsahovaly i sociální byty, mohla by míra dotace být **až 40%**. Kromě dotace program nabízí **zvýhodněný úvěr až do výše 90 % nákladů**.

Novostavby rodinných domů

- Na realizaci by bylo možné získat podporu z NPO za stejných podmínek jako v předchozích případech. Avšak pouze za předpokladu, že budou budovy **klasifikovány jako „bytové domy“**, nikoliv rodinné.
- Lze uvažovat o využití výzvy **IROP: Sociální bydlení**. Rodinné domy by pak byly využívány jako sociální bydlení, tj. pro domácnosti v 6. příjmovém decilu a v bytové nouzi dle ETHOS. Dotace by pak dosáhla **85 %**.

Rekonstrukce rodinných domů²

Nová zelená úsporám (MŽP). Některé klíčové rekonstrukční práce na finských domcích, jako je modernizace obvodových pláštů, střechy nebo systému vytápění, by mohly být financovány z programu Nová zelená úsporám Ministerstva životního prostředí. Agentura zdůrazňuje, že optimální způsob jejich obnovy nelze plně odhadnout bez detailní analýzy technického stavu těchto budov.

Nebytové prostory

Bez dotace

Závěry ASZ

ASZ doporučuje postupovat v souladu s původním záměrem, přičemž:

- K financování nové výstavby lze využít prostředky dotačně-úvěrového programu Dostupné bydlení SFPI, přičemž výše dotace na pořízení cca 108 nových bytů různých velikostí se může pohybovat okolo 90 milionů a dalších cca 170 milionů lze získat ve formě zvýhodněného úvěru.
- Plán předpokládal, že by revitalizaci Bedříšky částečně realizovalo nově založené sociální bytové družstvo. ASZ doporučuje, aby se realizace chopilo samo město, případně společnost městem řízená, a to především z těchto důvodů:
 - Představené dotační programy podporují pouze vznik bytů provozovaných jako nájemní, nikoliv družstevní.

² Na rekonstrukci by bylo možné využít i výzvu IROP: sociální bydlení s mírou dotace 85 %. Bohužel výzva předpokládá zabydlení nových nájemníků. S ohledem na snahy o zachování komunity tak není možné IROP doporučit.

- Sociální bytové družstvo je v ČR legislativně uchopeno dosti vágně (např. oproti některým státům v západní Evropě). Tato právní forma není dostatečnou zárukou předvídatelného fungování v budoucnu.
- Vlastnictví a správu lze oddělit. Správu domů, nájemních vztahů a sousedských vztahů může naopak být výhodné přenechat spolku vzešlého z místní komunity.

Alternativní řešení

Jakékoliv alternativní řešení k původnímu návrhu by mělo dle ASZ splňovat následující parametry:

→ Zachování sociálního mixu

Udržitelný rozvoj města předpokládá, že je průběžně usilováno o zachování sociálního mixu obyvatel. Na to je třeba pamatovat i v případě rozvoje nových čtvrtí. Na základě zkušeností ze zahraničí i ČR se doporučuje udržovat sociální mix už na úrovni jednotlivých vchodů³. Jako ideální se samozřejmě jeví dosáhnout v Bedřišce sociálního mixu podporou stávající komunity, která má již k místu vztah.

→ Minimalizace dopadů na domácnosti potenciálně vyloučené z běžného trhu s bydlením

Pokud by změna plánu znamenala, že stávající obyvatelé nebudou moci zůstat ve svých domovech, považujeme za nezbytné, aby jim bylo zajištěno jiné bezpečné bydlení: tj. **standardní, cenově dostupné a dlouhodobé**. Stěhování přitom musí mít minimální dopady zejména na školní docházku, zaměstnání a rodinné vazby, ale i na další vazby v komunitě.

Pokud by město rozhodlo o stržení finských domků, je možné uvažovat o tom, že se jejich obyvatelé (či jejich část) přestěhují do nově postavených domů v Bedřišce. Jako příklad takového postupu lze uvést revitalizaci plzeňské lokality Zátíší, kde došlo k demolici původních domů a vybudování nových. Přibližně třetina obyvatel dostala po dobu stavebních prací náhradní městský byt a posléze se do lokality vrátila.

→ Udržení pozemků ve vlastnictví města

Pozemky jsou na rozdíl od financí omezeným (a obtížně návratným) statkem, jehož kontrola může být v dlouhodobém horizontu klíčová. Doporučujeme proto veřejné vlastnictví pozemků zachovat, případně najít soukromého partnera se zárukou trvale neziskového režimu pronajímání.

³ Dvořáková: Kam umístit sociální bydlení. MPSV, 2019