

DOSTUPNÉ BYDLENÍ

Projekt dostupného bydlení zpracovaný UDI Group představuje nabídku kroků pro Hlavní město Praha v pozici vlastníka zastavitelných pozemků pro výstavbu typových segmentových bytových domů s volitelným počtem bytových jednotek a podlažností podle podmínek územního plánu. Návrh tohoto projektu představuje pro UDI Group příležitost zhodnotit dlouholeté know-how v bytovém developmentu a formou spolupráce s Městem, vytvořit nový, efektivní a rychlý model bytové výstavby. Současně představuje realizace projektu opatření ke zmírnění hospodářské recese a vytvoření pracovních příležitostí pro domácí firmy. Vzhledem k tomu, že výstavba nájemních bytů bude financována běžným komerčním úvěrem refinancovaným z vybraného nájemného, nepředstavuje jeho realizace nutnost výdajů z rozpočtu hl.m.Prahy, naopak využitím vlastních pozemků a realizací výstavby hluboko pod tržní cenou dojde k významnému zhodnocení majetku města. Níže uvedené modely lze modifikovat i na úroveň státu a krajů nebo jimi zřizovaných organizací.

Výchozí parametry:

- Nedostatek volných bytů na trhu vede k rychlému růstu jejich cen. Prakticky chybějící segment nájemního bydlení za sociálně akceptovatelné nájemné.
- Město je vlastníkem potencionálně zastavitelných pozemků ale nedisponuje efektivním nástrojem (institucí) pro realizaci dostupného bydlení.
- Developer má potřebné know-how pro výstavbu bytů a může nést riziko projekce, povolovacích řízení i vlastní výstavby.
- Potenciál bytové výstavby (přirozená obnova, migrace do větších sídel, nové rodiny) je odhadován až na 20 000 bytových jednotek ročně.
- Postup je v souladu se Zákonem o zadávání veřejných zakázek.
- Developer zajistí bankovní externí financování refinancované z výnosu budoucího nájemného zajištěné zástavou nemovitostí.

Přínosy projektu:

- Cena bytu (bez DPH) pro municipalitu do 38.000/m², včetně garážového stání. Bytové objekty včetně pozemků zůstávají ve vlastnictví města.
- Uspokojení potřeby dostupného bydlení pro různé sociální vrstvy cestou variantních forem vlastnictví: pro nájemní bydlení i pro sociální byty.
- Využití vlastních zastavitelných pozemků, zhodnocení finančních prostředků hlavního města Prahy a nárůst hodnoty majetku Města v čase.
- Rychlé a transparentní rozjetí projektů - zadání veřejné zakázky na výběr developera se provádí pouze na začátku projektu s jednoduchým výběrovým kritériem (cena za m² čisté podlahové plochy bytu).
- Cenová dostupnost a samofinancovatelnost projektu, efektivní výstavba díky využití modulárního systému.

Možnost pilotního projektu bytové výstavby na území hl.m. Prahy pro rychlé otestování funkčnosti navrženého postupu

DOSTUPNÉ BYDLENÍ

Principem nabídky je výstavba bytového domu na pozemku Města. Při nabízené (vysoutěžené) ceně maximálně 38 000,- Kč/m² ČPP činí výše budoucího nájmu bytu maximálně 150 Kč/m²/měsíc. Nájemné je příjmem vlastníka nájemních bytů (města). Město odsouhlasí před začátkem projektu podmínky zastavitelnosti a standardy výstavby, developer je těmito podmínkami vázán.

Kritérium soutěže: Nejnižší výše fixní ceny za m² čisté podlahové plochy bytu

POSTUP

Město provede přípravné práce

- Analýzu pozemků vhodných pro výstavbu (alternativně navrhne městská část nebo přímo zájemce o výstavbu)
- Zpracuje zastavovací podmínky pro konkrétní pozemek
- Zpracuje postup přípravy a realizace projektu
- Město společně se stavebním úřadem projedná a schválí zastavovací podmínky
- Město projedná a schválí postup realizace projektu
- Město projedná a schválí podmínky výběru developera (jednokriteriální soutěžní podmínky) a závazky soutěžitele podle zastavovacích a dalších podmínek a vyhlásí soutěž na výběr developera
- Závazky soutěžitele ke stavbě bytového domu včetně garáží s podlahovou bytovou plochou na předmětném pozemku dle zastavovacích podmínek
 - Vymezení stavebního pozemku
 - Půdorys zastavěné plocha
 - Napojovací body TI
 - Dopravní řešení
 - Počet podlaží
 - Počet parkovacích stání
 - Celková HPP
 - Celková ČPP
 - Poměr bytů 1+kk, 2+kk a 3+kk
- Závazek soutěžitele k dodržení standardů vybavovacích předmětů
- Závazný harmonogram realizace
- Závazný finanční plán
- Závazek vybudovat podle předloženého HMG bytový dům na svoje riziko a svoje náklady
 - soutěžitel zajišťuje projekci, inženýring i kontrolu výstavby do okamžiku kolaudace,
 - termín pro podání žádosti o územního rozhodnutí je 9 měsíců od uzavření soutěže,
 - termín pro podání žádosti o stavebního povolení 6 měsíců od vydání územního rozhodnutí,
 - termín pro výstavbu a kolaudaci 20 měsíců od stavebního povolení
 - soutěžitel zajistí výběr dodavatele a výstavbu objektu
 - soutěžitel zajistí řádné provedení stavby

- soutěžitel zajistí kolaudaci objektu
- soutěžitel zajistí předání stavby
- soutěžitel zajistí financování přípravy a poskytne součinnost při financování stavby

Město zajišťuje kontrolu postupu projektu, dodržování závazků, provádění stavebních prací a převzetí objektu po kolaudaci.

V případě dotazů nebo nejasností se neváhejte obrátit na spoluautora tohoto návrhu a našeho kolegu RNDr. Miloše Gregara, tel. +737 213 125, milos.gregar@gmail.com a v případě zájmu jsme připraveni tento projekt podrobně prezentovat.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ing. Radek Menšík', written over a faint blue line.

Ing. Radek Menšík
majitel UDI GROUP