



Zdroj vizualizace: Areál Koksař, Kamil Mrva Architects, únor 2020

Participativní bydlení Trojanovice Koksař

Informace pro zájemce
Verze 30. 4. 2024

Objednatel: obec Trojanovice
Zpracovatel: Atelier MEZE

Shrnutí

Tento dokument slouží k představení variant řešení (scénářů dalšího postupu) jakožto podklad pro vyjádření vážného zájmu zájemkyň a zájemců o bydlení v projektu Koksař. Podklad zahrnuje základní východiska, finanční a velikostní parametry a odpovědi na otázky zájemců.

- Participativní bydlení znamená, že bydlení je vystavěno a/nebo provozováno s aktivní účastí budoucích obyvatel.
- Cílem projektu je vytvořit trvalé bydlení pro 20–30 domácností v lukrativní lokalitě, v rámci rekonstrukce areálu bývalé chaty Koksař.
- Dokument představuje několik variant řešení. Varianty se liší formou vlastnictví a mírou participace obyvatel. Díky participaci můžete mít možnost ovlivnit náklady na bydlení, dispozice bytových jednotek, velikost a funkci společných prostor, způsob péče o společné prostory. ale také výběr domácností, výběr banky či dodavatele stavby.
- Prioritou obce je výstavba formou spoluvlastnického projektu ve spolupráci s obyvateli (varianta 1A). V případě, že nebude o toto bydlení zájem, obec vystaví nájemní bydlení bez možnosti obyvatel ovlivnit kvalitu či cenu bydlení (varianta 3), případně s částečnou možností spravovat nemovitost (varianty 2A nebo 2B).
- Smyslem participace je také transparentnost celého procesu. Proto vám poskytujeme průběžné pracovní podklady.
- Obec chce také zjistit, jaký je zájem o model participativního bydlení pro případné další budoucí projekty bydlení v Trojanovicích.
- Obec o dalším postupu rozhodne na základě výsledků zjišťování zájmu a preferencí obyvatel (vstupního dotazníku, infomítinku, konzultací a závěrečného dotazníku), ekonomických podkladů, doporučující zprávy zúčastněných odborníků a dalších podkladů.

Stav přípravy

Projekt se nachází ve fázi získaného stavebního povolení. Po vyhlášení záměru je možné zahájit výstavbu.

Aktéři projektu

- Obec Trojanovice
- Zájemci o bydlení
- Architektura: Kamil Mrva Architects
- Participace a facilitace procesu: Atelier MEZE
- Právní služby
- Projektový manažer/manažerka
- Dodavatel stavby
- Úvěrová instituce

* obec + zasmluvnění aktéři

* aktéři v jednání

Harmonogram projektu

2020	Architektonická studie (hl. budova + domky)
2022	Stavební povolení (hl. budova)
2023	Koncept participace
2024	Dotazník – zjišťování zájmu a preferencí obyvatel
2024	Varianty řešení
2024	Informační setkání a konzultace se zájemci
2024	Závěrečný dotazník (vyjádření vážného zájmu)
2024	Vyhlášení záměru obce
2024	Vytvoření právního subjektu
2024	Dokončení projektové dokumentace
2024	Zajištění financování (vklady domácností, úvěr)
2025–2027	Výstavba a zabydlení

* Hotovo

* Harmonogram výstavby odpovídá projektu rekonstrukce hlavní budovy ve variantě 1A. Projekt domků bude realizován až v případě naplnění zájmu o bydlení v hl. budově.

Projektová dokumentace

- **Vodovodní a kanalizační řad:** projektová dokumentace, stavební povolení (2022)
- **Hlavní budova:** stavebně technický průzkum, projekt na úrovni prováděcí projektové dokumentace, stavební povolení (2022)
- **Domky:** architektonická studie atelier Kamil Mrva Architects (2020)

* Kompletní prováděcí dokumentace a stavební povolení umožňuje zahájit výstavbu hl. budovy ihned po rozhodnutí o variantě výstavby a zajištění úvěru. Případné úpravy projektu po dohodě s architektem je možné realizovat v průběhu výstavby ve formě tzv. změny stavby před dokončením.

Participace

- **1. fáze: Zjišťování zájmu a preferencí obyvatel:** vstupní dotazník, informační setkání, osobní konzultace, finální dotazník k výběru variant
- **2. fáze: Výstavba:** projektový management, právní subjekt, financování, změny stavby před dokončením, plánování společných prostor, výběr bytů,
- **3. fáze Zabydlení:** nastavení správy a domovní řád

* Fáze 2 a 3 se liší v závislosti na variantě řešení

Velikost projektu

Hlavní budova

- 18 bj.
- 705 m² ploch bj.
- 184 m² společné prostory
- 193 m² komunikační prostory
- 90 m² terasy k bytům
- 105 m² společné terasy

Domky

- 12 bj.
- 678 m² ploch bj.

CELKEM

- 30 bj.
- 1383 m² ploch bj.
- 377 m² společné a komunikační prostory
- 195 m² teras
- CELKEM 1760 m² podlahové plochy bez teras

* Velikost projektu je jedním z otevřených parametrů projektu. Na základě vybrané varianty řešení bude možné ovlivnit skladbu a rozměry bytů (například spojit dva byty ve větší, přidat byt namísto společných prostor apod.) a tím ovlivnit ekonomiku a využití stavby. Celková velikost podlahové plochy (1760 m²) a teras (195 m²) se ale měnit v podstatě nebude. Aktuální rozměry prostor v projektu najdete na následující straně.

**Primárním zájmem obce je rekonstrukce hlavní budovy. Jen po naplnění kapacit b.j. hl. budovy dojde k rozšíření projektu o realizaci domků.

Patro	Prostor	Plocha (m ²)
1 NP	Komunikační prostory	87,98
	Společné prostory	126,18
	Byt 1.1.	25,09
	Byt 1.2.	26,32
	Byt 1.3.	26,63
	Byt 1.4.	36,35
	Terasa k bytu 1.1.	24,00
	Terasa k bytu 1.2.	25,60
	Terasa k bytu 1.3.	26,20
	Terasa k bytu 1.4.	14,10
2 NP	Komunikační prostory	43,63
	Společné prostory	57,77
	Byt 2.1.	27,54
	Byt 2.2.	53,59
	Byt 2.3.	31,64
	Byt 2.4.	36,43
	Byt 2.5.	26,44
	Byt 2.6.	39,11
3 NP	Komunikační prostory	43,63
	Byt 3.1.	28,43
	Byt 3.2.	32,25
	Byt 3.3.	36,42
	Byt 3.4.	32,37
	Byt 3.5.	38,05
	Severní terasa	52,53
	Jižní terasa	52,53
4 NP	Komunikační prostory	17,51
	Byt 4.1.	78,59
	Byt 4.2.	50,94
	Byt 4.3.	78,96
CELKEM	Byty	705,15
	Komunikační prostory	192,74
	Společné prostory	183,95
	Terasy k bytům	89,90
	Společné terasy	105,06

Dům	Počet	Plocha (m ²)
Dům typ 1	4	66,17
Dům typ 2	8	51,64
CELKEM DOMKY	12	677,80

Finanční parametry

Vstupní majetek obce (předpoklad, ceny vč. DPH)

Odhadovaná cena nemovitosti	18,2 mil Kč
Projektová dokumentace (hl. budova)	3,9 mil Kč
Vstup obce v rámci procesu	350 tis. Kč
CELKEM MAJETEK	22,45 mil. Kč

Odhadovaný náklad Kč/m2 vč. DPH

Byty, komunikační a společné prostory, domy (průměr)	71,7 tis. Kč vč. DPH/m2
Terasy	10,2 tis Kč vč DPH/m2)

Předpokládaná cena stavby a služeb (ceny vč. DPH)

Dokončení projektové dokumentace (domky)	4 mil. Kč
Bytový dům – stavba	62,135 mil. Kč
Domky – stavba	38,1 mil Kč
Projektový manažer (2 roky)	1 mil. Kč
Participace a facilitace	400 tis. Kč
Další související výdaje (právní služby, úrok z úvěru, venkovní prostory, vybavení)	bude doplněno
CELKEM STAVBA	105,69 mil. Kč

CELKOVÁ CENA

128,14 mil. Kč

* Tento rozpočet slouží k základnímu posouzení ekonomiky stavby. Jednotlivé položky budou průběžně zpřesňovány následujícími kroky: s ohledem na péči řádného hospodáře dojde před vyhlášením záměru obce ke znaleckému posudku a ocenění majetku; cena stavby bude upřesněna tendrem na zhotovitele; náklady na projektový management, právní a další služby budou zpřesněny na základě zvolené varianty řešení. Celková cena výstavby bude ovlivněna také cenou úvěru a dalšími výdaji. Ceny zahrnují DPH.



Varianty řešení



Východiska projektu

Realizace bydlení participativním způsobem souvisí s nabídkou obce umožnit obyvatelům ovlivnit kvalitu bydlení, sdílet odpovědnost za výstavbu a zároveň sdílet spoluvlastnictví nemovitosti. Cílem obce je také vytvořit projekt bydlení, který neumožní spekulovat s byty.

Na čem je možné participovat (co mohou obyvatelé ovlivnit)

- Celková výše investice (např. výběr dodavatele, banky, TDI, organizace výstavby, některé materiály po dohodě s architektem ...)
- Úpravy vnitřních dispozic (změna dispozic bytových jednotek – např. spojení jednotek za účelem větších bytů, rozsah a funkce společných prostor ...) a tak i možnost ovlivnit cenu bydlení
- Způsob správy a údržby nemovitosti
- Úprava a využití venkovních prostor
- Metodika výpočtu finančního podílu domácnosti
- Výběr konkrétních domácností u některých variant, a další

* Míra participace závisí na vybrané variantě řešení

Na čem již není možné participovat (co rozhoduje obec a obyvatelé nemohou ovlivnit nebo je již dokončeno)

- Neměnitelné parametry vydaného stavebního povolení
- Volba právního subjektu bydlení
- Výše vstupní investice obce (nemovitost + projektová dokumentace)
- Architektura stavby
- Organizace veřejné soutěže
- Omezené podmínky prodeje nemovitostí (předkupní právo obci / ostatních účastníků, např. za vstupní investici + inflaci)

* Detailní podmínky budou součástí vyhlášeného veřejného záměru

Varianty řešení

Varianta 1A: Spoluvlastnické bydlení – Veřejná soutěž na skupinu obyvatel

Varianta 2A: Obecní nájemní bydlení + participace na správě nemovitosti obyvateli – Veřejná soutěž na spolek nájemníků

Varianta 2B: Obecní nájemní bydlení + participace na správě nemovitosti obyvateli – Záměr pronájmu bytových jednotek

Varianta 3: Standardní obecní nájemní bydlení bez participace – Záměr pronájmu bytových jednotek

Variantha 1A: Spoluvlastnické bydlení: Veřejná soutěž na skupinu obyvatel

Základní informace

- Investor: stavební skupina = obec + obyvatelé
- Forma bydlení: spoluvlastnické bydlení
- Vlastník nemovitosti: stavební skupina
- Právní forma: družstvo (příp. spolek)
- Správa nemovitosti: stavební skupina
- Participace: Obyvatelé součástí přípravy projektu po celou dobu řešení
- Výběr obyvatel: veřejným záměrem (veřejná soutěž na stavebníka – skupinu obyvatel)

Obyvatelé přebírají odpovědnost za projektový management, vytvoření právního subjektu, výběr vkladů, výstavbu a správu. Mají tak možnost ovlivnit veškeré aspekty týkající se volby banky, dodavatele stavby či výběru jednotlivých domácností, a tak i cenu bydlení.

Do soutěže se hlásí skupina, případně skupiny obyvatel s jejichž zformováním může pomoci projektový manažer. Obyvatelé mohou také nadále s obcí konzultovat proces. Vítězná skupina následně podepíše smlouvu s obcí a dům rekonstruuje dle přesně stanovených podmínek.

Obec do projektu vkládá nemovitost a ponechá si část podílů bytových jednotek, případně dojde k následnému vypořádání majetku. Obec tak může být součástí družstva/spolku a vlastnit poměrnou (minoritní) část podílů, hlasovacích práv a povinností odpovídající vkladu ve formě nemovitosti a souvisejících nákladů.

Skupina budoucích obyvatel a zástupci obce se tedy zapojí do celého procesu přípravy projektu včetně:

- výběru projektového manažera
- rozsahu a způsobu využití společných prostor
- úpravy bytových jednotek
- založení právního subjektu
- financování projektu
- přípravy domovního řádu
- facility managementu, aj.

Scénář dalšího postupu – detail

Bude vyhlášen záměr obce. Vybraný stavebník (tzv. navrhovatel) podepíše smlouvu s obcí (vyhlašovatelem) o zřízení práva stavby, na jejímž základě ve spolupráci s obcí v přesně stanovém poměru zejména:

- Zajistí projektový management
- Dopracuje projektovou dokumentaci
- Založí bytové družstvo, spolek nebo jinou právní identitu vyžadovanou v podmínkách smlouvy s obcí
- Zajistí financování výstavby projektu a též samotnou výstavbu
- Převede právo stavby, jehož součástí bude zkolaudovaný bytový dům, na vzniklé bytové družstvo/spolek
- Uzavře s bytovým družstvem/spolkem smlouvu o správě bytového domu
- V případě, že bude součástí smlouvy s obcí také dohoda o prodeji pozemku, dojde následně k převodu vlastnictví
- V případě, že bude součástí smlouvy s obcí vypořádání majetku formou převodu poměrného počtu bytových jednotek obci, dojde následně k převodu vlastnictví

Další podmínky

- Obec se zapojuje vloženým majetkem – k vypořádání dojde prodejem anebo převodem poměrného počtu podílů.
- Obec si může vyhradit předkupní právo na převod podílů.

Varianta 2: Nájemní bydlení + participace na správě nemovitosti

Základní informace

- Investor: obec
- Forma bydlení: obecní nájemní bydlení vystavěné obcí
- Právní forma: nemovitost součástí majetku obce + spolek na správu nemovitosti
- Vlastník nemovitosti: obec
- Správa nemovitosti: obyvatelé zakládají spolek, který s obcí uzavře smlouvu o správě nemovitosti nebo její části
- Participace a spolupráce domácností: Zájemci o bydlení zapojeni do přípravy projektu, obyvatelé bytů zapojeni do správy nemovitosti
- Výběr obyvatel: veřejným záměrem

Zájemci o bydlení budou vyzváni zapojit se do přípravné fáze výstavby včetně konzultací pro využití společných prostor domu či návrhu venkovních prostranství. Na základě těchto konzultací budou obcí nastaveny parametry péče o společné prostory, které budou součástí nájemní smlouvy. Součástí nájemní smlouvy bude podmínka členství ve spolku, se kterým obec uzavře smlouvu o pronájmu nemovitosti (varianta 2A), respektive o správě (části) nemovitosti (varianta 2B). Obec připraví stanovy spolku, které budou součástí vyhlášeného záměru. Bude provedeno projednání o parametrech domovního řádu spolku. V rámci spolku bude možné nastavit další aspekty společného soužití, jako například způsob péče o společnou zahradu a další aktivity. Obyvatelé se také mohou starat o pronájem nebytových prostor (kavárna apod.).

Scénář dalšího postupu – detail

Varianta 2A: Veřejný záměr na spolek nájemníků – nájemní smlouva k celé nemovitosti bude podepsaná se spolkem nájemníků

Obec vystaví a vlastní nemovitosti. Odpovědnost za správu nemovitostí, výběr nájemného, provoz nebytových prostor a další aktivity budou mít obyvatelé – nájemci. Do soutěže se hlásí skupina/skupiny obyvatel. Vybraná skupina bude povinna založit spolek, s nímž obec podepíše smlouvu o pronájmu nemovitosti. Uzavře se jedna nájemní smlouva se spolkem. Spolek bude odpovědný za výběr nájemného, bude rozhodovat, kdo budou nájemci, o výši podnájemného apod. Pro nastavení správy a sousedské spolupráce si spolek může najmout projektového manažera.

Varianta 2B: Veřejný záměr na pronájem bytových jednotek – nájemní smlouvy podepsané s jednotlivými domácnostmi

Obec vystaví a vlastní nemovitosti. Obec odpovídá za správu nemovitostí i výběr nájemného. Jedná se o standardní formát pronájmu jednotlivých bytových jednotek konkrétním domácnostem. Ty se do projektu hlásí formou žádosti o pronájem bytové jednotky. Následně budou uzavřeny nájemní smlouvy s jednotlivými domácnostmi. Součástí nájemní smlouvy bude povinnost stát se členy spolku, který bude mít přesně definované práva a povinnosti související s využitím nemovitosti a péčí o ni (např. využití společných nebytových prostor apod.).

Další podmínky (pro obě podvarianty)

- Podpis nájemní smlouvy bude vázán členstvím ve spolku nájemníků
- Spolek může být zavázán vzorovými stanovami
- Účast v participativním procesu může být pomocným kritériem soutěže

* Rozdíly ve variantách 2A a 2B jsou v míře odpovědnosti a pravomocí, které bude mít spolek nájemníků. Varianta 2A je vhodná pro obyvatele, kteří mají zájem o společnou péči o nebytové prostory či intenzivnější využití venkovních ploch a chtějí ovlivnit, s kým a za jakých podmínek chtějí bydlet. Převzetí odpovědnosti za správu celé nemovitosti může ovlivnit nižší cenu nájmu. Varianta 2B je vhodná pro obyvatele, kteří se dosud neznají a nemají zájem o hlubší spolupráci nad rámec projednání péče o společné prostory apod. Cena nájmu však bude pravděpodobně vyšší, než v případě Varianty

2A.

Varianta 3: Standardní nájemní bydlení

Základní informace

- Investor: obec
- Forma bydlení: obecní nájemní bydlení
- Právní forma: nemovitost součást majetku obce
- Vlastník nemovitosti: obec
- Správa nemovitosti: obec
- Bez participace: standardní nájemní smlouvy k jednotlivým bytovým jednotkám
- Výběr obyvatel: vyhlášením veřejného záměru (žádost o pronájem obecního bytu)
- Participace a spolupráce domácností – bez participace

Jedná se o standardní formát pronájmu jednotlivých bytových jednotek konkrétními domácnostmi. Součástí nájemní smlouvy a domovního řádu bude obvyklý požadavek na péči o společné prostory. Obyvatelé již do dalšího procesu přípravy projektu nebudou zapojeni.

Scénář dalšího postupu - detail

Obec pokračuje v realizaci výstavby projektu Koksař standardním způsobem. Obyvatelé přestávají být zapojeni do procesu. Po výstavbě dojde k uzavření smluv se zájemci (žadateli), kteří podají žádost o pronájem obecního bytu. Zapojení obyvatel do dosavadního procesu nezakládá pro výběr mezi žadateli žádná práva – participace nebude kritériem veřejné soutěže.



Otázky a odpovědi



Trojanovice jsou první, kdo realizuje participativní bydlení v ČR? Která další obec už něco podobného dělala?

Jedná se o segment bydlení, který je běžný v Rakousku, Německu i dalších zemích. Příklady řešení najdete na webu <http://www.participativnibydeni.cz/>. Zajed'te se podívat například do Vídně, kde je bytových domů vystavěno obyvateli desítky (např. ve čtvrti Sonnwendviertel, nebo Seestadt Aspern). V ČR je tento segment nový – souvisí s krizí nedostupnosti bydlení, která v Česku zdvojnásobila ceny nemovitostí v posledních 7 letech.

Družstevní či spolkové bydlení ve spolupráci s obyvateli připravuje více měst – Brno, Praha, Liberec, Jeseník, Pohořelice a další. Trojanovice jsou nejvíce participativní ve smyslu oslovení obyvatel již do uvažování nad variantou řešení, a také co se týče ovlivnění dalších aspektů bydlení, včetně funkce společných prostor apod.

Může se výstavba společného projektu (varianta 1) zkomplikovat? Jaká jsou rizika?

Projekt je realizován ve spolupráci s obcí. Obec je partnerem. Má znalosti a schopnosti posouvat věci dopředu. Do doby, než bude dům zkolaudován je garantem projektu, ale také má právo veta – v případě nedodržení podmínek bude mít v nejzazším případě právo projekt rozpustit za přesně stanovených podmínek vrácení vkladů. Po kolaudaci se obec stejně jako domácnosti stávají podílníky se stejnými právy.

Ať už bude zvolena jakákoliv varianta, bude potřeba zajistit profesionální proces výstavby. Je potřeba profesionálního projektového manažera, který má zkušenosti s výstavbou, je třeba zapojit odborníky na skupinové procesy (facilitaci, participaci), bude vyhlášen tendr na dodavatele stavby apod.

Oproti stavbě rodinného domu je výhoda, že v cca 20 domácnostech si můžete tyto profesionální služby dovolit. Například projektový manažer zajistí veškerou komunikaci s úřady, stavebním dozorem, poptáním bankovních produktů apod. Aktivita a zájem obyvatel je však pro realizaci projektu nutnou podmínkou.

Každý projekt nese určité riziko – i výstavba rodinného domu. Družstevní bydlení má v ČR tradici, není to tedy nic nového, jen je inovována původní myšlenka družstevnictví, a to tím, že se jedná o neziskové, neinvestiční bydlení, na jehož vytvoření a správě se podílí jednotlivé domácnosti.

Jak bude řešena příprava projektu ve skupině tolika domácností – každý má jiné preference. Jak se dohodneme?

V běžných formách bydlení nemají obyvatelé možnost většinu věcí ovlivnit – v případě výstavby developerem nakupujeme až finální produkt – ovlivnit můžeme jen vybavení bytu. V případě nájmu nemůžeme ovlivnit často ani to. Participativní bydlení je nabídkou, jak se mohou obyvatelé zapojit již do fáze přípravy projektu včetně úpravy nebytových prostor apod.

Jedná se o profesionální proces, který bude realizován s odborníky na projektový management a výstavbu a na participativní proces a facilitaci.

„Měkké otázky“ týkající se typicky vkusu (např. vybavení zahradním nábytkem) jsou řešeny například tak, že projektový manažer připraví varianty, o nichž se povede debata či hlasování, ale

proces by neměl být zastaven jednotlivcem – je jasné, že každý má ve věci vkusu jiný názor a není možné zohlednit všechny.

„Tvrdé otázky“ týkající se financování, odpovědností apod. jsou řešeny přesnými podmínkami ve stanovách, domovním řádu případně dalších předpisech. Součástí stanov je samozřejmě také způsob rozhodování, který v těchto otázkách zajišťuje rovnost domácností. U nejdůležitějších otázek je potřeba souhlasu všech domácností, příp. kvalifikované většiny.

V čem se liší jednotlivé varianty?

Varianty se liší mírou zapojení obyvatel i výslednou cenou bydlení.

Mezi variantami je zásadní rozdíl ve výsledku – buď se jedná ve výsledku o majetek obyvatel, nebo jsou obyvatelé v nájmu.

Mezi variantami je také zásadní rozdíl v míře zapojení obyvatel. Největší odpovědnost za realizaci ale také největší kontrolu nad cenou a dalšími parametry bydlení mají obyvatelé u varianty 1A.

Podobně u nájemního bydlení je větší možnost ovlivnit cenu a další aspekty u aktivnější formy 2A, než u variant 2B či 3.

Co znamená, že bude vyhlášen záměr?

Záměr obce je aktem, na jehož základě budou přesně vymezeny podmínky obce týkající se výběru domácností a jejich povinností souvisejících s výstavbou a správou bydlení, podmínky vkladů apod.

Co se stane, pokud se budu chtít odstěhovat? Co otázka prodeje nebo například dědictví?

Do doby, než bude vybrána varianta je veškeré tyto aspekty možné odpovědět pouze formou principů a mantinelů obce. Detaily budou řešeny v podmínkách záměru. V každém případě však vypořádání odchodu z bydlení bude detailně ošetřeno ve stanovách subjektu. Obec preferuje variantu, v níž v případě převodu podílu (prodeje) bude mít předkupní právo obec či další spoluvlastníci. V případě přechodu podílu (např. dědictví) nestanovuje obec žádné pravidlo.

Mám zájem o variantu spoluvlastnictví. Co se ode mě očekává?

Projekt Koksař je již ve fázi stavebního povolení. Může se hned začít stavět. V tomto smyslu je velká část přípravy z hlediska kapacit a času již hotova. Následující úkoly přípravy projektu zahrnují:

- Výběr projektového manažera
- Založení právního subjektu
- Výběr vkladů
- Výběr poskytovatele úvěru
- Výběr dodavatele stavby
- Správu projektu – výběr dodavatele facility managementu
- Nastavení odpovědností v domovním řádu

Tyto úkoly budou na stavební skupině, která vyhraje veřejnou soutěž. Postup bude stanoven smlouvou s obcí.

Jak mám zformovat skupinu, abych se mohl/a přihlásit do veřejné soutěže? (týká se variant 1A a 2A)

Jakmile bude vyhlášen záměr, bude dostatek času na formování skupiny. Ta může vzniknout tak, že napíšete na koksar@trojanovice.cz a dle počtu zájemců vám doporučíme vhodný způsob setkávání. Skupinu však můžete vytvořit také sami. Do projektu můžete nalákat další obyvatele dle vašich preferencí. Úkolem skupiny bude vytvořit soutěžní přihlášku. V případě, že bude zformováno více skupin, budou soutěžit mezi sebou ve stanovených kritériích.

Jaká bude výše vstupního podílu?

Záleží na podmínkách úvěru. Výhodou z hlediska financování projektu je, že vstupní vklad obce je takřka ve výši 20 % ceny stavby. Záměr projektu přesně stanoví výši vkladů, které bude potřeba složit v průběhu přípravy projektu ke konkrétnímu datu, stejně jako přesné podmínky vrácení vkladů v případě odchodu z projektu v jednotlivých fázích výstavby.

Výhodou společného úvěru je zapojení obyvatel v různých životních situacích. Odolnost projektu je v jejich kombinaci – např. mladí dospělí s nižšími úspory ale delším horizontem + starší obyvatelé s vyššími úspory. Cílem je dohoda s bankou, na jejímž základě bude možné splácet podíly různým tempem.

O kolik se zlevní cena bytu, pokud se realizuje participativní bydlení?

Záleží na zvolené variantě. Participace neznamena nutně levnější bydlení, ale znamená možnost cenu bydlení ovlivnit například výběrem dodavatele, kvalitou provedení či způsobem výpočtu vkladu a splátky úvěru.

Spolupráce obyvatel samozřejmě přináší úspory, ať už díky tomu, že bydlení není stavěno za účelem zisku, úspory přináší také využití společných prostor nebo pronájem nebytových prostor, který zajistí příjem/poníží výši nájmu apod.

V případě nájemního bydlení je jasnou úsporou pro obyvatele, pokud provoz bydlení (nebo jeho část) budou zajišťovat sami, čímž se sníží náklady obce.

Jaká bude cena jednotlivých bytů? Nelze cenu alespoň naznačit?

Chápeme, že rozhodování, zda vstoupit do projektu či nikoliv zásadně ovlivňuje, zda je bydlení pro danou domácnost dostupné. Cena bydlení je však součástí participativního procesu, jelikož je součástí procesu jak skladba a celkový rozsah bytových jednotek, tak rozsah a způsob využití společných prostor. Například je k diskuzi, budou-li severní a jižní terasa ve třetím patře soukromými terasami pro byty třetího patra, nebo budou pro všechny domácnosti. Cenu pro konkrétní domácnost tedy nelze aktuálně zpřesnit více než dle odhadovaného rozpočtu stavby. Pro představu cen v současných dispozicích stavby si můžete zvolit konkrétní byt, který odpovídá vámi preferovaným dispozicím (např. 2+kk) a vynásobit metry čtvereční plochy odhadovanou cenou za metr vnitřní stavby. Nezapomeňte však, že součástí ceny bude také podíl na společných

a komunikačních prostorech, který je potřeba přičíst k ploše bytové jednotky. Způsob rozdělení podílu je také součástí dohody skupiny.

Jaká bude právní forma projektu?

Existuje více možností – závisí na zvolené variantě a také dohodě s bankou.

Nejpravděpodobněji obec v případě varianty 1A vybere mezi družstvem a spolkem spoluvlastníků. V případě varianty 2A a 2B se bude jednat o spolek nájemníků. V případě varianty 3 nemá bydlení právní formu a je zajištěno standardní nájemní smlouvou.

Určitě se nebude jednat o SVJ – a to z důvodu, že obec nechce, aby se z projektu stalo investiční bydlení s krátkodobými pronájmy typu Airbnb – na tomto turisticky exponovaném místě by to byl velmi pravděpodobný scénář a v SVJ toto nelze regulovat.

Bude možné vybrat si konkrétní byt? Jak se budou rozdělovat byty?

Záleží na zvolené variantě bydlení. V případě variant 1A a 2A je rozdělení bytových jednotek součástí participativního procesu. Stavební skupina obce a obyvatel tak bude o rozdělení bytů vyjednávat – bude na skupině, aby rozhodla o způsobu rozdělování bytů. V případě varianty 2B se budou soutěžit jednotlivé byty – čili v tomto případě bude možné usilovat o konkrétní byt. Stejně tak u varianty 3.

Proč není pro individuálního zájemce vytvořena orientační pilotní cena za jednu konkrétní bytovou jednotku

Již bylo vysvětleno výše. Obec je transparentní z hlediska ekonomiky projektu do té míry, do jaké je to možné. Aktuální stav řešení projektu zahrnuje nabídku upravit bytové a nebytové prostory, a tak i jejich cenu. Pro orientaci je možné použít odhad ceny za metr čtvereční pro vypočtení ceny typické bytové jednotky v dané velikostní kategorii a přičíst podíl za metry čtverečních společných a komunikačních prostor.

Proč není uveden počet bytů, které případnou obci jako reciproce-zápočet za již realizovanou vstupní investici obce?

Obec nakládá s majetkem obce s péčí řádného hospodáře. Stanovila si základní princip, a to že vložené prostředky obce ve výši vstupní investice budou buď započteny formou poměrné části podílů, nebo formou odkupu, případně kombinací. Konkrétní řešení je otevřené a bude záviset na jednání v rámci stavební skupiny s obyvateli.

Proč není přesně specifikován počet bytů, které lze konstrukčně propojit a ze dvou menších vznikne jeden větší?

Ani na tuto otázku nelze odpovědět z principu, že v této fázi řešení projektu obec nabídla spoluúčast na projektu obyvatelům. Až vybraná stavební skupina bude jednat s architektem o daných aspektech, stejně jako bude jednat s bankou o úvěru nebo s právníkem nastaví detaily stanov.

Jaké nejčastější problémy mezi sousedy vznikají?

S konflikty je třeba počítat vždycky. Oproti koupi bytu v domě, kde nikoho neznám, jsou však konflikty v participativním bydlení pravidelně řešeny. Z hlediska mezilidských konfliktů a také sporů je participativní bydlení obvykle méně rizikové než běžná forma SVJ bydlení. Navíc získáte řadu dovedností a odborníci na facilitaci a projektový management vám budou k dispozici.

Jak bude v přípravě varianty 1A zajištěn provozní vztah mezi vlastníky a nájemci obecních bytů.

Odpovědnost obce jako případného vlastníka několika podílů bude shodná jako odpovědnost všech dalších spoluvlastníků. Požadavky na nájemce těchto bytových jednotek ve smyslu zapojení do správy bydlení a péče o společné prostory budou zakotveny ve stanovách a v domovním řádk. Podobně bude postupováno v případě, že dojde k pronájmu jakýchkoliv bytů spoluvlastníků.

Jak to bude s domky? Budou součástí společného projektu, nebo budou řešeny zvlášť?

V případě dostatečného zájmu ze strany obyvatel bude realizován společný projekt, v němž 2. etapa bude zahrnovat stavbu domků. V případě, že toto nebude možné a dojde k větší časové prodlevě mezi oběma etapami, budou vytvořeny dvě entity, které mezi sebou uzavrou smlouvu, která ošetří vztahy mezi obyvateli domků a bytových jednotek včetně využití společných vnitřních a venkovních prostor, vzájemných práv a povinností.

Bude možné se případně jako podílnice přesunout z bytu do domku v průběhu další etapy?

Bude také ošetřeno v závislosti na řešení vztahu mezi oběma entitami. Nelze v tuto chvíli rozhodnout, zda budou mít podílníci přednostní právo. Potřeby společného soužití včetně potenciálních ekonomických vztahů však bude nutné ošetřit.

Mohu si vzít hypotéku sama, nebo musím být součástí společné hypotéky?

Bude určeno podmínkami banky a výběrem právní formy. Z hlediska rizika projektu je vhodnější, aby byla nastavena jedna společná hypotéka, nad níž má plnou kontrolu subjekt (družstvo/spolek), spíše než kombinace společných a individuálních hypoték. Spoluvlastnické bydlení má jinou ekonomiku než standardní vlastnické bydlení založené na individuálních hypotékách.

Co se stane, když se do projektu přidají lidé, kteří nejsou bonitní pro společnou hypotéku?

Ekonomická udržitelnost bude jedním z kritérií veřejné soutěže. Je na skupině, aby přesvědčila obec a následně banku, jakým způsobem zajistí ekonomickou udržitelnost projektu. Základní parametry jako je výše vstupního vkladu budou stanoveny v záměru obce.

Co se stane, když se do projektu přidají lidé, kteří nebudou schopni splácet?

Družstevní ani spolkové bydlení není nic nového. Má svou tradici v ČR i v zahraničí. Je přitom potřeba vycházet z platného právního řádu. Součástí stanov subjektu budou práva a povinnosti jednotlivých členů subjektu včetně povinností splácení podílu. Neschopnost splácet je ale samozřejmě reálná situace. Vždy pak záleží na důvodech a na délce nesplácení. Pro krátkodobé potíže domácností je možné vytvořit například rezervní fond a řešit individuálně. V případě sporů a dlouhodobých potíží je nutné věc řešit právní cestou. Prevencí potíží je nastavení kvalitní a pravidelné diskuze o ekonomických otázkách projektu.

Jaké budou podmínky storna, pokud složím zálohu podílu. Bude to řešeno smluvně?

Aspekty související s vklady do subjektu budou řešeny dle zákonných požadavků a dle stanov subjektu. Konkrétní parametry vkládání a vrácení peněz budou zveřejněny v záměru.



koksar@trojanovice.cz

