

PROGRAM REGENERACE OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU

V minulém čísle U&ÚR jsme přinesli stručnou informaci z konference pořádané Českou společností pro rozvoj bydlení koncem loňského listopadu na půdě VUT v Brně. Na konferenci přednesl Ing. Grombřík, ředitel Správy majetku Brno-Líšeň příspěvek o programu regenerace obecních bytů, zpracovaném koordinačním centrem pro bydlení. Tento příspěvek zveřejňujeme v úplném, neupraveném znění.

Základní cíle programu v klíčových oblastech

ČAS – urychlení plošné regenerace panelových domů a sídlišť.

KVALITA – zajištění optimální kvality prováděné regenerace.

DOSTUPNOST – zvýšení dostupnosti regenerace snížením a optimalizací nákladů.

INFORMOVANOST – zajištění úplné informovanosti jednotlivých občanů v průběhu celého procesu přípravy a realizace regenerace.

Program je maximálně výhodný pro občany, nové vlastníky, kterým přináší nové bydlení a přitom současně nezvyšuje jejich dosavadní výdaje na bydlení.

Tím, že program komplexně regeneruje domy a sídliště působí významně na zkrášlení prostředí měst a obcí. Současně umožňuje městům zhodnotit získaný majetek a vložené investice, aniž by se chovala asociálně.

Městům a obcím program přináší okamžitou možnost rychlého a plošného provádění regenerace, zejména starších bytových domů postavených panelovou technologií. Zajišťuje regeneraci obecního bytového fondu formou privatizace jednotlivých bytů spojené s komplexní regenerací bytových domů a současně zajišťuje vznik sociálních bytů obecního bytového fondu.

Podstata programu

Program pomůže městům a obcím s privatizací části obecního bytového fondu spolu s jeho regenerací, a to za cenu minimálních vedlejších nákladů. Tento privatizovaný bytový fond bude regenerován v plném rozsahu a prostředky získané privatizací je pak možno použít na regeneraci bytových domů, které zůstanou v majetku měst a obcí, popřípadě pro výstavbu nových sociálních bytů.

Účinnost tohoto programu bude vyšší, pokud se ho zúčastní vyšší počet bytových

domů. Město tím získá přehled o finančních možnostech svých obyvatel v obecních bytech a získá přehled o sociálně slabší skupině obyvatel. Určitou část bytů v domě si může město ponechat jako spoluvlastník, s tím, že může tyto byty využít jako program podpory pro začínající mladé rodiny nebo v případech, kdy sociální problémy rodin jsou dočasné. Privatizaci lze provést v následném období.

Tato opatření sice vytvoří určitou migraci obyvatel (ve vyspělých zemích EU zcela běžnou), ale současně dojde k vytvoření rovnovážného stavu v miniregionu (sídlíště, obec). Sociální úroveň obce dotvoří poměr mezi sociálními a ostatními byty přirozenou cestou.

Budoucí majitel se stane vlastníkem bytu, jehož kvalita bude srovnatelná s úrovní bytu v novostavbě. Náklady na bydlení, díky nízké úrovni nákladů na splácení úvěru, sníženým nákladům na provoz bytu (náklady na vytápění) a nízkému fondu oprav, nepřesáhnou současné náklady na bydlení.

Program rozšiřuje počet bytových domů s příznivými energetickými parametry, projevujícími se snižováním nákladů na provoz domu, zejména vytápění, a příznivě tak ovlivňuje ekonomiku domácnosti, což je významný přínos, zejména pro mladá manželství. Svou dostupností program příznivě působí na věkové složení a stabilizaci obyvatel měst a obcí. Může tak ovlivňovat demografický vývoj státu a mohl by být v zájmu příznivého demografického vývoje doplněn konkrétními opatřeními v oblasti daňové politiky a státní politiky bydlení.

Výhody programu

Využitím skupinových produktů nabízí tento program souhrn výhod, které významně zpřístupňují cestu k vlastnímu bydlení pro široký okruh zájemců z řad nájemníků obecních bytů. Vzájemně provázané výhody jsou poskytovány komplexně finančními společnostmi i dodavateli. Tím jsou vytvořeny vstupní podmínky pro komplexní regeneraci bytového domu spojenou s privatizací jednotlivých bytů a současně jsou vytvořeny podmínky pro vznik sociálních bytů v souladu se záměry obce. Výhod programu mohou rovněž využít již existující Společenství vlastníků bytových jednotek i další zájemci.

Přínos pro společnost

1. Realizace programu povede k rozšíření počtu bytových domů s příznivými energetickými parametry. Provedením energetické regenerace dojde k významnému příznivému ovlivnění ekonomiky velkého počtu domácností, a to bez státních zásahů. Počet těchto domácností výrazně bude ovlivněn plošným rozsahem realizace programu.
2. Svou dostupností program příznivě působí na věkové složení a stabilizaci obyvatel měst a obcí a snižováním nákladů na provoz domácnosti je významným přínosem zejména pro mladá manželství. Může tak ovlivňovat demografický vývoj státu a mohl by být v zájmu příznivého demografického vývoje doplněn konkrétními opatřeními v oblasti daňové politiky a státní politiky bydlení.
3. Nevyužitím možností daných programem může být poškozena ekonomika státu, zejména promarněním neopako-

vatelné příležitosti dané reálnou možností spojit nutnou a zejména energetickou regeneraci s privatizací při jejich reálné finanční dostupnosti. Současně bude neodůvodněným otálením docházet ke zvyšování zejména finanční náročnosti regenerace, takže se bude dále snižovat dostupnost regenerace a zvyšovat tlak na státní zásahy, zejména dotační, do této oblasti.

4. Realizace programu, zejména jeho hromadné a plošné využívání, může být významným stimulem vedoucím k oživení ekonomiky státu.

Přínos pro města a obce

1. Program řeší rychlým způsobem komplexní regeneraci obecního bytového fondu formou privatizace a významně působí na zkrášlení exteriérů měst a obcí.
2. Realizací programu získají města a obce zajímavý finanční obnos prodejem části obecních bytů.
3. V případě komplexní privatizace obecního bytového fondu se vygeneruje potřeba sociálních bytů pro jednotlivá města, obce či lokality. Realizací programu získá město potřebný počet sociálních obecních bytů tím, že jako spolumajitel nemovitosti pronajímá byty a přinese nájemníkovi (sociálně slabému) významné zvýšení kultury bydlení za totožné nájemné.
4. Realizace programu řeší současnou patovou situaci v oblasti výše nájemného, neboť sociálně střední a vyšší vrstvy byty odkoupí. Za sociálně slabé nájemníky si ponechá majetkový podíl v privatizovaném bytovém domě město. Nájemníci v sociálních bytech jsou schopni platit současnou úroveň nájemného. V případě zvýšení nájemného by musely nastoupit zpětné dotační tituly z oblasti sociálních podpor. V případě takovýchto titulů rozhodne město o jejich uplatnění v návaznosti na budoucí náklady na provoz těchto bytových domů (budoucí režie a fond oprav).
5. Město předá odpovědnost za provoz jednotlivých bytových domů nově vzniklým právnickým osobám a zůstává zde pouze minoritním spoluvlastníkem. Značně tím sníží administrativu spojenou s provozem a údržbou bytového fondu. Městu zůstává pouze činnost sociální (obsazování bytů), finanční

a kontrolní. Pro zabezpečení těchto činností je možné zřídit neziskovou organizaci (obecní bytovou společnost), která se bude zabývat správou, provozem a údržbou takto zprivatizovaného bytového fondu. Tato společnost bude podléhat stejným kontrolním mechanismům jako město (finanční audit apod.) a může tak racionálně v této oblasti využívat spolu s městem služby od stejných subjektů.

6. Finanční prostředky získané realizací programu může město racionálně využít v souladu s vlastními předpisy, například:
 - a) k regeneraci sídlišť (prostředí, volné plochy, parky, apod.),
 - b) k vytvoření bydlení pro sociálně slabé příjmové skupiny občanů,
 - c) k vytvoření nového bydlení dle potřeb města.
7. Realizací programu může dojít k ekonomickému oživení regionu zapojením místních podnikatelských subjektů do realizace.
8. Svou dostupností program příznivě působí na věkové složení a stabilizaci obyvatel měst a obcí.

Přínos pro občana

1. Program přináší budoucím vlastníkům zvláštní výhody v souvislosti s hromadností zakázek, přičemž vzájemně provázané výhody jsou poskytovány komplexně finančními společnostmi i dodavateli. Program přináší výhody i pro případné individuální klienty v rámci SVBJ. Díky těmto výhodám se současně zvyšuje bonita klientů vůči finančním společnostem.
2. Program racionalizuje nezbytné administrativní kroky a šetří čas i finanční náklady klientů, přičemž maximálně využívá husté obchodní sítě zejména finančních společností. Současně tak racionálně a s minimálními náklady zajišťuje úplnou informovanost jednotlivých občanů v průběhu celého procesu přípravy a realizace regenerace.
3. Realizací programu získá podílník budoucího SVBJ a vlastník bytu regenerovaný byt v regenerovaném domě, který bude svou užitnou hodnotou srovnatelný s bytem v novostavbě, ale jeho cena (součet kupní ceny a nákladů na regeneraci) bude výrazně nižší než pořizovací cena nového srovnatelného bytu.

4. Program realizací potřebné komplexní regenerace přinese podstatné snížení nákladů na bydlení v oblasti služeb (topení) pro každého budoucího vlastníka bytu.
 5. Program regenerací potřebného počtu nezprivatizovaných obecních bytů přinese nájemníkovi (sociálně slabému) významné zvýšení kultury bydlení za totožné nájemné.
 6. Realizací programu budou náklady na údržbu bytového domu minimální.
- f) Neřešením energetické sanace objektu (zateplení a výměna oken) dochází ke zhoršování ekologických podmínek lokality a zvýšení sociální zátěže bydlících.
 - g) V případě, že se noví majitelé rozhodnou k regeneraci, dochází k dvojité úvěrové zátěži – úvěr na odkoupení bytu a úvěr na regeneraci. Zde dochází k problémům se zástavním právem apod.

2. Privatizace za vyšší cenu (2000 – 4000,- Kč/m² obytné plochy), vychází z odhadní ceny nemovitosti (50 – 75%)

Dosavadní stav

Stávající přístup k regeneraci obecního bytového fondu je především limitován omezenými finančními možnostmi obcí. Nevyhovující stav v oblasti bydlení je následně příčinou tlaku části nájemníků na privatizování s cílem realizovat opravy bytových domů po privatizaci a to v rozsahu, na kterém se noví vlastníci dohodnou.

Některé obce řeší tuto situaci urychlenou privatizací, která má řadu významných negativních důsledků:

1. Privatizace za nízkou cenu (cca 1000,- Kč /m² obytné plochy)
 - a) V zájmu urychlení privatizace je cena bytového domu stanovena jako velmi nízká, což neodůvodněně snižuje příjem obce – to negativně ovlivňuje rozhodovací proces ze strany představitelů obce.
 - b) Vytváří se prostor pro spekulaci s takto levně získanými byty.
 - c) Privatizace značně ztěžuje možnost regenerace bytového domu, danou zejména problémy při komunikaci mezi větším množstvím jednotlivých nových vlastníků a nutností zajištění souhlasu všech pro jednotně přijaté řešení.
 - d) Ztížená možnost vzhledem k nejednotným názorům a zájmům vede buď k nerealizování potřebné regenerace nebo k provádění nekomplexních dílčích oprav řešících pouze nejnutnější naléhavou potřebu.
 - e) Absence regenerace, případně unáhlená částečná řešení povedou ke zhoršení technického stavu bytového domu až do stavu jeho neobyvatelnosti a vrátí tyto případy zpět na obce, ale v mnohem horších podmínkách k řešení.

a) Obce vytvářejí v tomto případě programy slev, které snižují konečnou prodejní cenu.

b) Slevy na rychlou platbu – až 30 % – dochází ke snížení prodejní ceny nemovitosti, nájemník řeší platbu úvěrem a tím i zástavou stávajícího bytu.

c) Navrácení části prodejní ceny (20 – 50 %) v případě provedení regeneračních opatření – dochází k opětovnému snížení prodejní ceny, výsledný finanční efekt pro obec je obdobný jako v případě 1. Vracená suma pokryje pouze malou část regeneračních nákladů (20 – 40 %). Zde dochází k rozhodovacímu procesu – provést jen částečnou regeneraci za vrácené finance, případně otevřít nový úvěr, na který u většiny nájemníků chybí zástava (byt je již zastaven u předchozího úvěru).

d) Poskytnutí úvěru z fondu rozvoje bydlení obce – opět úvěrová komplikace se zástavou případně se zdrojem tohoto úvěru.

e) Podstatně nižší procento sociálně schopných nájemníků schopných reagovat na tento způsob privatizace a tím omezené množství privatizovaných bytových domů.

Při uvedených postupech nejsou vytvořeny potřebné podmínky pro uplatnění skupinových finančních produktů, které jsou základem pro uplatnění nižších tarifů a cenových slev, což by jednotlivým individuálním zájemcům umožnilo získat velmi výhodné finanční podmínky jak pro nákup obecního bytu, tak pro následnou regeneraci bytového domu.

Modelový příklad: REALIZACE PROGRAMU REGENERACE OBF

Realizace programu Regenerace OBF klade velký důraz na řešení potřeb každého nájemníka, a to formou zajištění osobního poradce, který navrhne nejvýhodnější řešení celé problematiky včetně zajištění finančních prostředků na nákup bytu. Tím dojde k některé z následujících variant nebo jejich kombinací:

1) První skupina nájemníků za aktivní pomoci osobního poradce využije maximálně všech výhod, které program přináší (viz. demonstrační příklady – varianta 2).

2) Druhá skupina vznikne z nájemníků, kteří z nejrůznějších příčin (např. vysoký věk) nemohou využít finanční programy pro fyzické osoby. S využitím služeb osobních poradců budou zajištěny prostředky na nákup bytu a jejich účast na regeneraci bude prostřednictvím SVBJ (viz. demonstrační příklady – varianta 1).

3) Zbývající skupina se vyčlení automaticky jako zbytková část nájemníků, kteří nejsou schopni využít možnosti privatizace k získání vlastního bydlení. Vlastníkem těchto bytů zůstává obec a účast na regeneraci bude zajištěna prostřednictvím SVBJ.

V případě neúměrného prodloužení procesu realizace dochází:

- a) k dalšímu znehodnocování majetku,
- b) ke zvyšování provozních nákladů, zejména v oblasti nákladů na vytápění v souvislosti se zvyšováním cen energií,
- c) k dalšímu zvyšování jak nákladů na regeneraci, tak provozních nákladů vlivem inflace a nepříznivého cenového vývoje strategických surovin, zejména ropy a plynu,
- d) k výraznému zvýšení cen stavebních prací v souvislosti s předem oznámenou úpravou DPH.

Z výše uvedených skutečností naprosto jednoznačně vyplývá, že každé neodůvodněné oddalování regenerace povede až k její finanční nedostupnosti a v důsledku toho povede k nezadržitelnému chátrání bytového fondu.

Využití programu Regenerace OBF

Hodnota bytu před regenerací: 200 000 Kč
 Hodnota bytu po regeneraci: 1 200 000 Kč

1. Měsíční náklady na bydlení u nezprivatizovaného bytu jsou v průměru 5 000 Kč:

- a) nájemné 1 000 – 2 000 Kč,
- b) služby 3 000 – 4 000 Kč (není započítáno zvýšení cen plynu od 1. 10. 2004).

2. Realizací programu Regenerace OBF dojde k úsporám, zejména nákladů na vytápění, které klesnou minimálně o 1 000 Kč.

3. Měsíční náklady na bydlení po privatizaci a regeneraci zůstávají na 5 000 Kč:

- a) splátka úvěru 2 000 – 3 000 Kč (demonstrační příklady – měsíční platba),
- b) služby 2 000 – 3 000 Kč.

Demonstrační příklady

| Varianta 1 (525 000 Kč) | | Měsíční platba |
|-------------------------|------------|---|
| Regenerace | 292 500 Kč | hypoteční úvěr na 15 let pro SVBJ 2 500 |
| | 32 500 Kč | |
| Nákup | 200 000 Kč | vlastní prostředky |

| Varianta 2 (525 000 Kč) | | Měsíční platba |
|-------------------------|------------|---|
| Regenerace | 325 000 Kč | hypoteční úvěr na 30 let pro FO 2 500 |
| | 146 000 Kč | |
| Nákup | 54 000 Kč | vlastní prostředky |

SVBJ – Společenství vlastníků bytových jednotek
 FO – fyzická osoba

říjen 2004

Další výhody, které program přináší a v příkladech nejsou započítány:

- a) nižší ceny a skupinové slevy dodavatelů a finančních společností účastnících se programu,
- b) daňové úlevy u fyzických osob v souvislosti s finančními programy,
- c) výnosy z programů v případě využití kapitálového životního pojištění.

Program zcela jasně prokazuje, že prostředky na komplexní regeneraci má každý nájemník, který řádně platí nájemné a služby.

Model nulová varianta – vyhodnocení

(skutečné výsledky na základě průběžného sledování)

Regenerace panelového domu – náklady na 1 m² obytnej plochy

Tento materiál vychází z reálných čísel regenerace panelových domů v Brně - Líšni, kde bylo regenerováno jednorázově 64 panelových domů (2 000 bytů) formou komplexní regenerace v celkové hodnotě 270 mil. Kč. Financování regenerace bylo hrazeno z velké části formou kombinace různých úvěrů (úvěr z FRBMB, úvěr programu Panel a pod.).

Jak získat investiční odvalu pro tak velký projekt ukazují čísla aplikovaná na jednotkový dům. Jako modelový dům byl vybrán panelový dům, velikost 32 bj., 8 n. p. o celkové obytné ploše 2 000 m². Stáří domu 25 let.

Předmětem komplexní regenerace bylo zateplení domu, výměna oken, výmě-

Cena na 1m² obytnej plochy činí 800,- Kč.

3. Zateplení střechy – řešeno konstrukcí dvouplášťové střechy včetně zateplení (100 mm).

Cena na 1m² obytnej plochy činí 230,- Kč.

4. Termoregulace a měření tepla – namontovány termoregulační ventily, domovní regulace a měřiče tepla.

Cena na 1m² obytnej plochy činí 80,- Kč.

Tepelná sanace domu celkem 1 910,- Kč / 1 m² obytnej plochy.

Ostatní sanace domu

5. Výměna ZTI – kompletní výměna rozvodů SV a TUV.

Cena na 1m² obytnej plochy činí 110,- Kč.

6. Vstupy do domu – provedena výměna vstupních dveří, poštovních schránek a schodišť.

Cena na 1m² obytnej plochy činí 150,- Kč.

7. Balkony – provedena výměna zábradlí, sanace nosného prvku včetně dlažby na balkoně.

Cena na 1m² obytnej plochy činí 150,- Kč.

V případě kompletní výměny balkonů (balkony u všech bytů) dosáhne cena max. 500,- Kč / 1 m² obytnej plochy.

Celková cena sanace 2 320,- Kč / 1 m² obytnej plochy.

Náklady na regeneraci domu 2 000 m² obytnej plochy činí 4 620 000,- Kč.

Při 100% úvěrovém zatížení (úrok 3 %) bude cena úvěru na 20 let (k = 1,35) 6 237 000,- Kč.

Měsíční splátka úvěru / 1 m² obytnej plochy

$$\frac{6\,237\,000,-\text{ Kč}}{240\text{ (měsíců)} \times 2\,000\text{ (m}^2\text{)}} = 13,-\text{ Kč} / 1\text{ m}^2 / \text{měs.}$$

Úspora nákladů na bydlení

Průměrná spotřeba tepla u nesanovaného domu

0.65 GJ / m² obytnej plochy / rok

Spotřeba tepla po tepelné sanaci

0.25 GJ / m² obytnej plochy / rok

na vstupů do domu, rekonstrukce balkonů. V předchozím období byla provedena výměna ZTI, rekonstrukce a zateplení střechy, montáž termoregulace (termoven-tily) a měření tepla.

Jednotkové náklady

Tepelná sanace domu

1. Zateplení domu – bylo provedeno kontaktním zateplovacím systémem tř. A, tl. tepelné izolace 100 mm, včetně barevného řešení, povrchová úprava akrylát + antigrafity do výše 1. n. p.

Cena na 1m² obytnej plochy činí 800,- Kč.

2. Výměna oken – plastová okna, 5-ti komorový profil, k = 1,3.

Rozdíl 0,40 GJ x 400,- Kč (prům. cena za 1GJ) = 160,- Kč / 12 měs. = **13,33 Kč / 1 m² / měs.**

Výsledek regenerace panelového domu – Model nulová varianta

Měs. splátka úvěru na energetickou a nutnou regeneraci na 1 m² obytné pl. = 13,00 Kč

Měs. úspora nákladů na teplo na 1 m² obytné plochy = 13,33 Kč

Model v této variantě je vhodný zejména pro společenství vlastníků bytových jednotek a bytová družstva. U těchto subjektů lze využít základní model regenerace OBF s tím, že se model využívá od části, která následuje po ukončení privatizace bytového domu.

Vlastní realizace u SVBJ je závislá na názorové shodě jednotlivých vlastníků, přičemž v běžné praxi je dosažení této názorové shody velmi obtížné. U bytových družstev je zatím vážnou překážkou pro maximální využití všech výhod programu velmi omezená možnost využití finančních programů určených pro fyzické osoby.

Uvedené skutečnosti jasně prokazují realnost uplatnění programu Regenerace obecního bytového fondu. Ukazují rovněž na rezervy zvyšující jeho dostupnost a současně tak významně posilují argumenty pro rychlou, hromadnou a plošnou realizaci.

Návaznost projektu MRB na Programové prohlášení vlády ČR

1. V oblasti rodinné politiky považuje vláda za svou prioritu úsilí o překonání kritického stavu demografického vývoje v ČR, který ohrožuje budoucnost naší společnosti a našeho národa. Realizace programu Regenerace OBF i programu MRB, se všemi výhodami, které přináší zejména pro mladá manželství, se může v případě hromadného využívání velmi významně podílet na zvrácení nepříznivého demografického vývoje v ČR.

2. Základním cílem vlády v bytové politice je vytvoření předpokladu, aby každá domácnost mohla na bytovém trhu najít a udržet finančně dostupné bydlení v odpovídající kvalitě. Tomuto požadavku zcela odpovídají oba uvedené programy projektu MRB, neboť jejich hlavním cílem je zvýšení dostupnosti moderního bydlení, při současném snížení nákladů na provoz domácnosti.

3. Vláda vytvoří předpoklady pro dostupné otevření trhu s bydlením a bude podporovat obce při výstavbě obecních nájemních bytů se sociálním určením. Tomuto úsilí vlády může velmi účinně napomoci realizace programu Regenerace OBF, díky níž se jednak zvýší počet soukromých vlastníků bytů a jednak úspěšnou privatizací získají obce zajímavé finanční prostředky pro uvedenou výstavbu nájemních bytů se sociálním určením. Současně s provedenou regenerací dojde k významnému zhodnocení a modernizaci stávajícího bytového fondu.

4. Vláda zahrne do systému podpor hledisko energetické úspornosti nové výstavby a zvýšení motivace k dosahování energetických úspor v existujícím bytovém fondu. Jedním ze základních cílů projektu MRB, obsaženým v obou programech, je rozšíření počtu domů s příznivými energetickými parametry. Podpora realizace projektu může významně napomoci k výraznějšímu růstu počtu těchto domů.

5. Vláda bude aktivněji stimulovat vlastníky bytového fondu při opravách a modernizaci bytových domů, a bude rovněž pokračovat ve zlepšování stavu stávajícího bytového fondu. V souvislosti s tímto prohlášením se nabízí otázka, zda by se vláda neměla vzhledem k výše uvedeným skutečnostem v souvislosti s výhodami přinášenými programem Regenerace OBF a programem MRB podrobněji seznámit a případně zabývat možnostmi širšího využití projektu MRB v zájmu urychlení a prohloubení účinnosti svého programového prohlášení.

PROGRAM MODERNÍ RYCHLÉ BYDLENÍ

(je součástí exkluzivních patentových práv)

Program zvyšuje dostupnost vlastního bydlení zvláště pro mladé rodiny a jeho realizací jsou těmto rodinám velmi rychle vytvářeny příznivé životní podmínky v oblasti moderního bydlení.

Zapojení měst a obcí do výběru lokalit a do přípravy pozemků včetně jejich prodeje umožňuje praktickou realizaci politiky bydlení na komunální úrovni. Program pomáhá také místním podnikatelským subjektům, a to zejména možnostmi aktivně se účastnit realizace výstavby.

Podstata programu

Program v obcích a městech zajišťuje hromadnou výstavbu rodinných domků a bytových domů. K vyhledávání zájemců o bydlení využívá významným způsobem obchodní síť finančních společností zajišťujících finanční připravenost každého zájemce o bydlení. Napomáhá využití moderních technologií rychlé výstavby, výrazně urychluje celý proces a vytváří podmínky pro využití skupinových produktů, které umožňují poskytovat těmto zájemcům o bydlení skupinové výhody, zejména finanční. Program rovněž zajišťuje finanční připravenost zúčastněných stabilních a prověřených dodavatelských firem.

Program řeší rychlým způsobem hromadnou a ucelenou zástavbu lokalit, může současně zabránit spekulativním nákupům obecních pozemků a významně působí na zkrášení exteriérů měst a obcí. Výhod programu mohou využít i zájemci o výstavbu s individuálními finančními zdroji a další vlastníci pozemků.

V případě realizace hromadné zástavby formou montovaných rodinných domů a bytových domů se minimálně zatěžuje životní prostředí a rychlost výstavby příznivě ovlivňuje životní podmínky všech obyvatel v příslušné lokalitě.

S využitím možnosti efektivního rozšíření energeticky úsporných domů se snižováním nákladů na provoz domu, zejména vytápění, program příznivě ovlivňuje

ekonomiku domácností, což je významným přínosem, zejména pro mladá manželství. Svou dostupností program příznivě působí na věkové složení a stabilizaci obyvatel měst a obcí. Může tak ovlivňovat demografický vývoj státu a mohl by být v zájmu příznivého demografického vývoje doplněn konkrétními opatřeními v oblasti daňové politiky a státní politiky bydlení.

Program přináší ucelený systém efektivního řešení nové výstavby rodinných domků a bytových domů určených pro individuální zájemce, přičemž současně umožňuje efektivně řídit a aktivně ovlivňovat politiku bydlení zejména na komunální úrovni s minimálními náklady a přitom s maximálním zajištěním jejich návratnosti. Zapojení místních podnikatelských subjektů do realizace může významně napomáhat ekonomickému oživení regionu.

Výhody programu

Výhody nového programu pro města a obce

1. Program zapojuje obce do výběru lokality a do přípravy pozemků včetně jejich prodeje a umožňuje tak praktickou realizaci politiky bydlení na komunální úrovni.
2. Realizace programu v souladu se záměry obce výrazně napomáhá udržení mladých lidí v méně atraktivních městech a obcích a vytváří možnosti pro přistěhování dalších.
3. Program pomáhá místním podnikatelským subjektům, a to zejména možnostmi aktivně se účastnit realizace výstavby.
4. Při použití moderních technologií montovaných rodinných domů jsou využívány ekologické materiály a způsob výstavby šetřící životní prostředí. Okolí stavby není zatíženo těžkou stavební technikou a dlouhodobým hlučným a prašným stavebním provozem včetně záboru skladovacích a manipulačních ploch.

Výhody nového programu pro občana

1. Rychlost výstavby se příznivě projeví u domácností jednak ve výrazném odstranění souběhu nákladů na stávající bydlení a nákladů na pořízení nového bydlení a dále ve výhodách rychlého a trvalého využívání úsporného provozu nového bydlení.
2. Komplexní řešení celé lokality přináší občanům výhodu, že nebydlí několik let na staveništi.
3. Program poskytováním celého souboru vzájemně propojených výhod zvyšuje dostupnost moderního bydlení zejména pro mladé rodiny.

Zájemci o vstup do projektu a spolupráci mohou využít e-mail:
partner@centrumbydleni.com

*Ing. Milan Grombiřík
ředitel Správy majetku Brno - Líšeň
člen realizačního týmu MRB*