



Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy

Přítomni dle prezenční listiny

Věc Zápis z jednání ze dne 26.4.2017 od 12,30 hodin

Počet stran 1 / 4

Datum 2.5.2017

Jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy (dále jen KOMISE) zahájil ing. Lacko, předseda KOMISE a přítomné přivítal. Navrhl doplnění programu o představení dostavby bytového objektu na Černém Mostě a v souvislosti s tím variantní řešení energetického konceptu této stavby. Doporučil projednat jako bod 2) programu.

Hlasováno: pro 12 proti 0 zdržel se 0

Žádný z členů KOMISE další návrh na doplnění programu nevznesl.

Závěr: Program jednání byl doplněn a schválen takto:

- 1) Schválení zápisu z posledního jednání KOMISE
- 2) Dostavba bytového objektu na Černém Mostě
- 3) Základní mechanismy pro posuzování investičních záměrů/projektů městských částí
- 4) Informace: vyjádření odborů MHMP k přehledu pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou (v souladu s platným územním plánem) určeny pro bytovou výstavbu
- 5) Různé

Ad 1) Schválení zápisu z posledního jednání KOMISE

Všichni členové KOMISE obdrželi návrh Zápisu k připomínkování. Po zapracování připomínek byl Zápis všem členům KOMISE elektronicky odeslán a před jednáním KOMISE Zápis obdrželi v písemné podobě. K obsahu zápisu při jednání KOMISE již nepadly žádné připomínky. Předseda KOMISE vyzval členy k hlasování ve věci schválení Zápisu.

Hlasováno: pro 12 proti 0 zdržel se 0

Závěr: Zápis z jednání KOMISE dne 16.2.2016 byl schválen

Na jednání KOMISE se dostavili: D.Hodek, P.Gibas, PhD. a Ing. Hlubuček

Ad 2) Dostavba bytového objektu na Černém Mostě

Ing. Prajer, ředitel OSI MHMP, představil návrh dostavby. Prezentaci v elektronické i v písemné podobě členové KOMISE obdrželi.

Přítomný host, ing Čejka, přednesl variantní řešení dostavby z hlediska energetického konceptu. Prezentaci v elektronické i v písemné podobě členové KOMISE obdrželi.

Předseda KOMISE oběma poděkoval za prezentaci a zahájil diskusi k předneseným příspěvkům.

Ing. Lacko: shrnul, že varianta „smart“ je lepší standard poplatný současnosti, využívány developery; „smart+“ je varianta pro osvětlené, kteří by dokázali novinky nejen ocenit, ale hlavně správe užívat a využívat. Upřednostňuje variantu „smart“.

Ing. Lesák: protože dle hrubého propočtu vychází cca 4,5 mil.Kč/1byt bylo by vhodné vysvětlit náklady a možnosti čerpání z FONDU; požaduje informaci, kolik % bytů bude určeno pro jednotlivé kategorie budoucích nájemců

Ing. Prajer: k první otázce ing. Lesáka informoval, že předpokládané náklady na dostavbu představují cca 700 mil. Kč; volba energetické varianty je důležitá z pohledu budoucích provozních nákladů, tj. co nejnižší.

PhDr. Klinecký: k druhé otázce ing. Lesáka sdělil, že pronájem konkrétního počtu a velikosti bytů bude řešeno aktuálně, dle potřeb v době kolaudace bytových domů

Mgr. Uhl: pokud varianta „smart“ je t. č. ve světě standard, potom je zřejmě vhodné uvažovat o vyšší variantě, neboť finanční rozdíl mezi nimi není výrazný

Ing. Hlubuček: vznesl otázku týkající se stavebního povolení

Ing. Prajer: odpovídá, že všechny budovy mají platné stavební povolení

Mgr. Ripka: se ptá, kolik Kč vychází na 1m² stavby

Ing. Prajer: výsledné částky nejsou dosud vypočteny, ale plánovaných je 700 mil. Kč za kvalitní objekt s nízkými provozními náklady, dostupný pro klienty HMP

Ing. Lacko: připomněl, že dostavba bude obsahovat byty 4+kk, které budou pronajaty formou výběrového řízení za tržní nájemné, ale zejm. byty menších velikostí, určené pro osoby v sociální tísní a pro vybrané profese a dále byty stavebně upravené pro zdravotně postižené občany. Proto je důležitý pohled výše provozních nákladů.

PhDr. Stropnický: obecně není pro projekt z roku 2004, byt upravený. Uvítal by názor odborníka (např. z IPR) na urbanistickou koncepci v lokalitě Černého Mostu. Rovněž by chtěl vědět, kolik bytů bude určeno pro sociálně slabé a kolik pro komerci a proto považuje za nezbytné již nyní zanalyzovat potřeby. Chce znát finanční náklady na výstavbu 1 bytu. Je pro variantu „smart+“. S MČ Praha 14 je třeba jednat o otázce parkovacího domu.

Ing. Lacko: zopakoval, že pronájem konkrétního počtu a velikosti bytů bude řešeno aktuálně, dle potřeb v době kolaudace bytových domů.

D. Hodek: není pro, aby bylo stanoveno pevné % pro využití bytů již nyní, neboť toto bude dáno aktuální poptávkou

Ing. Lacko: upozorňuje, že smysl projektu je jasný od počátku, proto nyní určovat závazná % obsazení bytů není třeba

PhDr. Stropnický: navrhuje, aby byty 4+kk byly pronajaty tržně a všechny ostatní byty pro „dostupné bydlení“.

Ing. Lacko: souhlasí

Mgr. Uhl: navrhuje výběr varianty ponechat na rozhodnutí RHMP

Mgr. Ripka: vznesl dotaz, pokud nyní KOMISE zvolí jednu z variant, nebude se možno k projektu vracet?

Ing. Prajer: upozorňuje, že nelze pracovat současně na dvou projektech. „Smart+“ bude standard za dalších cca 10-15 let; technologie je nutno spravovat a provozovat na potřebné úrovni a kvalitě.

Z jednání KOMISE se omluvila prof. Ing. Kislingerová, CSc..

PhDr. Stropnický: navrhuje variantu „smart+“ a žádá ing. Lacka o zajištění dalších informací, jako je a) předpokládaný poměr bytů určených pro sociálně potřebné a pro trh; b) základní cena za 1m² bytu; 3) celková výše předpokládaných nákladů na dostavbu

Předseda KOMISE dává hlasovat o variantě „smart+“.

Hlasováno: pro 12 proti 0 zdržel se 2

Závěr:

- a) KOMISE doporučuje RHMP pokračovat v přípravě a realizaci stavby ve variantě „smart+“
- b) KOMISE ukládá ing. Lackovi, aby zajistil informace
 - o předpokládaném poměru bytů určených pro sociálně potřebné a pro trh
 - o základní ceně za 1m² bytu
 - o celkové výši předpokládaných nákladů na dostavbu

Ad 3) Základní mechanismy pro posuzování investičních záměrů/projektů městských částí

Všichni členové KOMISE obdrželi návrh metodiky elektronicky dne 7.4.2017 a rovněž v písemné podobě na jednání. Obdrželi rovněž návrh PhDr. Stropnického, který (*jako jediný člen KOMISE*) předal svůj návrh v písemné podobě.

Předseda KOMISE metodiku uvedl a zahájil diskusi.

PhDr. Stropnický: by navrhl jiné body u jednotlivých kritérií; po dohodě byla shoda u projektů na výstavbu dostupných bytů, u kritéria 5) snížit o jeden bod a u kritéria 6) zvýšit o jeden bod

Ing. Hlubuček: mechanismus je návodem pro KOMISI, jak projekt posuzovat; nesouhlasí s bodovým hodnocením a doporučuje, aby každý člen KOMISE souhlasil/nesouhlasil s projektem; tento návod je příliš složitý

Ing. Lacko: přípravě metodiky pro posuzování záměrů/projektů předcházela řada jednání, jejichž výsledkem byla volba stanovení co nejpodrobnějších mechanismů, podle kterých si může každý člen KOMISE vyhodnotit své priority

Ing. Lesák: povinný počet bytů zvláštního určení je správný, ale měl by být zohledněn i počet bytů pro sociálně potřebné a proto by měl být jejich min. počet rovněž uveden

Mgr. Ripka: souhlasí s určením počtu bytů pro sociálně potřebné

PhDr. Stropnický: předpokládá, že městské části budou předkládat projekty pouze pro dostupné bydlení

Ing. Lacko: souhlasí, nicméně navrhuje příp. doplnit % maximálního počtu bytu pro trh

D.Hodek: informuje, jak rozumí hodnocení projektů na pobytovou sociální službu u 3) a 5) a doporučuje změnit počet bodů u 3) na pět bodů; dále navrhuje u 6) posílit počet bodů na 4.

PhDr. Klinecký: souhlasí

Z jednání KOMISE se omluvil Mgr. Ripka.

Ing. Lacko: navrhuje preambuli doplnit, že projekt musí mít převažující funkce využití pro dostupné bydlení

Ing. Lesák: zpochybnil správnost úvahy, že projekt bude KOMISÍ doporučen, pokud dosáhne min. 220 bodů od přítomných členů.

Ing. Lacko: vysvětlil správnost této úvahy

Předseda KOMISE dává hlasovat o upraveném návrhu.

Hlasováno: pro 12 proti 0 zdržel se 1

Závěr: KOMISE souhlasí s mechanismem posuzování investičních záměrů/projektů městských částí na výstavbu dostupných bytů a na pobytovou sociální službu tak jak byl navržen a doplněn o čtvrtý bod preambule: nové výstavby bytového domu musí mít převažující funkci využití pro dostupné bydlení. KOMISE doporučuje RHMP mechanismus schválit.

Ad 4) Informace – vyjádření odborů MHMP k přehledu pozemků ve vlastnictví hl. m. Prahy, které jsou (v souladu s platným územním plánem) určeny pro bytovou výstavbu

Na minulém jednání KOMISE bylo ing. Lackovi uloženo oslovit dotčené odbory MHMP za účelem majetkového prověření a prověření jiné „zátěže“ pozemků vhodných pro bytovou výstavbu. Předmětem prověřování bylo 12 pozemků ve vlastnictví HMP a 16 pozemků, u kterých je HMP většinovým spoluvlastníkem. Byly osloveny: odbor hospodaření s majetkem, odbor evidence majetku, odbor ochrany prostředí, odbor památkové péče, odbor rozvoje a financování

dopravy, odbor strategických investic a odbor územního rozvoje. Vyjádření všech jmenovaných odborů byly členům KOMISE zaslány 7.4.2017.

PhDr. Stropnický předal členům KOMISE zpracovaný přehled o vyjádření jednotlivých odborů MHMP a navrhuje, aby

- u 12 vytipovaných pozemků ve vlastnictví HMP byla zadána ověřovací studie, která bude sloužit jako podklad pro zadání projektové dokumentace
- u 16 vytipovaných pozemků, u kterých je HMP většinovým spoluvlastníkem byla důkladně prověřena možnost jejich využití pro daný účel

Předseda KOMISE souhlasí a nechává hlasovat.

Hlasováno: pro 13 proti 0 zdržel se 0

Závěr: ing. Lacko zajistí

- přípravu záměrového tisku do RHMP ve věci zadání ověřovací studie u 12 vytipovaných pozemků ve vlastnictví HMP vhodných pro bytovou výstavbu
- u odvětvových odborů MHMP prověření možnosti příp. využití u 16 vytipovaných pozemků, u kterých je HMP většinovým spoluvlastníkem


Ad 5) Různé

Do diskuze nebyly další příspěvky.

Předseda KOMISE poděkoval přítomným za účast na jednání a za podnětné připomínky.

Jednání KOMISE ukončil ve 14,30 hodin.

Zapsala: ing. Helena Švrčinová, tajemnice KOMISE 

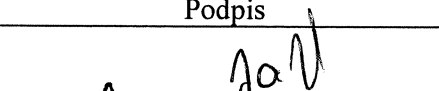
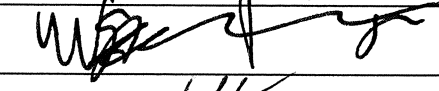

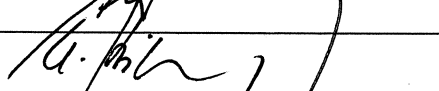
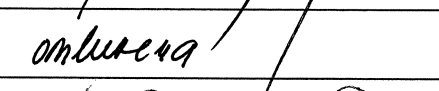

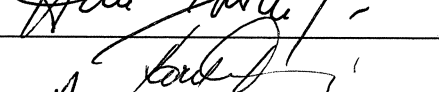
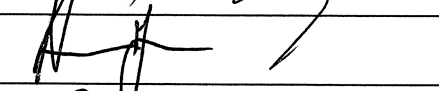
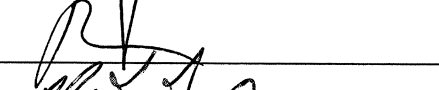
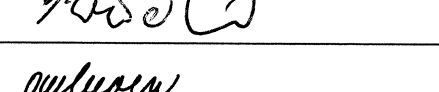
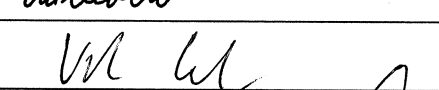
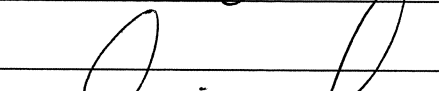

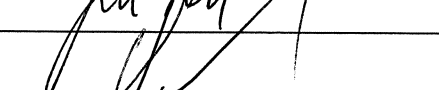

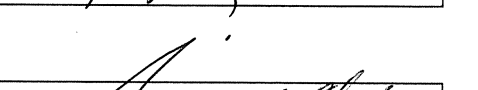

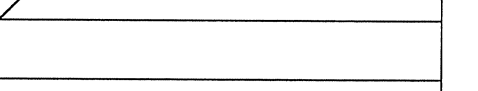
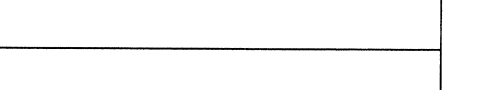
S obsahem zápisu souhlasí: Ing. Radek Lacko, předseda KOMISE 

PŘÍLOHY:

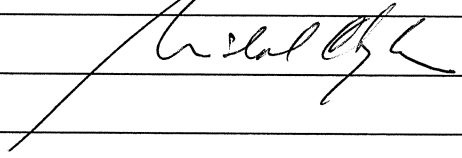
- Prezenční listina
- Návrh – základní mechanismus posuzování investičních záměrů / projektů

Prezenční listina

jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro fond Rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy dne 26.4.2017

Jméno	Funkce	Podpis
Ing. Radek Lacko	předseda	
PhDr. Matěj Stropnický	místopředseda	
Daniel Hodek	místopředseda	
Ing. Petr Hlubuček	člen	
prof. Ing. Eva Kislingerová, CSc.	členka	
Ing. Zdena Javornická	členka	
PhDr. Tomáš Klinecký	člen	
PhDr. Ivan Duškov	člen	
Ing. Karel Prajer	člen	
RNDr. Jiří Klíma	člen	
Mgr. Štěpán Ripka, PhD.	člen	
Zuzana Kříčková	členka	
RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.	člen	
Ing. Vít Lesák	člen	
Mgr. Jan Snopek	člen	
Mgr. Michal Uhl	člen	
Petr Gibas, MSc., PhD.	člen	
Ing. Oldřich Sova	člen	
Ing. Helena Švrčinová	tajemnice	

Hosté:

ING. NICKAL ČEJKA	HOST	

NÁVRH

Základní mechanismus posuzování investičních záměrů / projektů městských částí

(pro Komisi Rady HMP pro Fond rozvoje dostupného bydlení na území hlavního města Prahy)

Projekt na výstavbu dostupných bytů

- musí být v souladu s platnou právní úpravou
- musí být v souladu se závaznými, tj. schválenými dokumenty jako je územní plán, plán rozvoje, strategický plán, koncepce HMP, resp. MČ apod.
- nová výstavba bytového domu musí obsahovat min. 5% bytů zvláštního určení (bezbariérového) z celkového počtu bytů
- nová výstavba bytového domu musí mít převažující funkce využití pro dostupné bydlení

Pokud projekt splňuje uvedené podmínky, bude dále posuzován a hodnocen dle níže uvedených kritérií.

1.) Kritérium sociální* a veřejného zájmu** *(tzn. pro koho má být objekt určen)*

hodnotit zejm. z pohledu desegregace; využitelnosti objektu z pohledu „hybridního“ bydlení (*podíl jednotlivých „skupin“ nájemců bytů*); počtu zaevidovaných žádostí, resp. potřeby/poptávky po projektovaném typu bydlení, udržitelnost využití objektu (*tj. doba, po kterou bude garantován způsob využití objektu*) apod.

Počet bodů 0-5

**Kritérium sociální: dostupné nájemní bydlení, které umožní osobám a domácnostem, které vynakládají nepřiměřeně vysokou část disponibilních finančních příjmů na bydlení, vstup do nájemního bydlení v Praze.*

***Kritérium veřejného zájmu: umožní nájemní bydlení jednak strategicky důležitým profesím pro rozvoj hl. m. Prahy (zejména učitelé, policisté, hasiči, záchranáři, pracovníci ve zdravotnictví a v sociálních službách), jednak obsahuje i prvek tržní, který je nezbytný pro ekonomickou vyváženost projektu.*

2.) Ekonomika projektu

hodnotit zejm. zdroje financování (*tj. např. podíl MČ na celkových investičních nákladech*); kvalitu zpracovaného projektu; připravenost projektu (*územní rozhodnutí, stavební povolení apod.*); dobu realizace stavby apod.

Počet bodů 0-5

3.) Ekonomika provozu projektovaného objektu

tj. zejm. předpokládaná výše provozních výdajů (*kdo a v jakém poměru je bude hradit*), zohlednění ekologie, energetické náročnosti apod..

Počet bodů 0-4

4.) Vhodnost lokality

tj. zejm. vlastnictví pozemku, jeho napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, možnost parkování, revitalizace okolí, brownfield apod.

Počet bodů 0-4

5.) Posouzení projektu z pohledu bezbariérových bytů

hodnotit počet bytových jednotek s bezbariérovou úpravou nad rámec podmínky uvedené shora; zda a kolik bytových jednotek lze upravit na bezbariérové.

Počet bodů 0-4

6.) Posouzení projektu z pohledu

vlivu na kvalitu navazujícího veřejného prostoru (např. celková architektonická a uživatelská kvalita, zlepšení komfortu pro pohyb a pobyt ve veřejném prostoru, zlepšení parametrů prostoru pro trávení volného času, zlepšení bezpečnosti území, vytvoření příležitostí k sociálnímu kontaktu apod.); využití urbanistické či architektonické soutěže pro přípravu projektu; vybavenosti objektu (např. dle rozsahu služeb pro uvažovaný typ bydlení, dle technické vybavenosti objektu); velikosti a vybavenosti bytových jednotek, prostorové flexibility (např. možnost „propojení“ pův. samostatných místností); možnosti komerčního či sociálního využití nebytových prostor, využitelnosti společných prostor domu (zahrada, vnitroblok, aula, apod.)

Počet bodů 0-4

7.) Plánovaný způsob pronájmu bytových jednotek

hodnotit zejm. přípravu pravidel/metodik pro pronájem bytových jednotek; podíl bytových jednotek, ke kterým bude mít dispozici HMP apod.

Počet bodů 0-3

Aby byl projekt KOMISÍ doporučen, musí dosáhnout min. 220 bodů získaných od členů KOMISE, kteří se projednávání projektu zúčastnili.

NÁVRH hodnotící tabulky:

kritérium	možný počet bodů	max. počet bodů	udělený počet bodů	poznámka
1.	0-5	5		
2.	0-5	5		
3.	0-4	4		
4.	0-4	4		
5.	0-4	4		
6.	0-4	4		
7.	0-3	3		
Celkem		29		

Projekt na pobytovou sociální službu

- musí být v souladu s platnou právní úpravou (zákon č. 108/2006 sb., o sociálních službách) a materiálně technickým standardem MPSV pro provoz těchto zařízení
- musí být v souladu se Střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb na území HMP (dále jen „SPRSS“) a ostatními schválenými dokumenty jako je územní plán, plán rozvoje, strategický plán, koncepce HMP, resp. MČ apod.
- projekty mohou být podpořeny pouze na vybrané druhy sociálních služeb (domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, chráněné bydlení a azylové domy).

Pokud projekt splňuje uvedené podmínky, bude dále posuzován a hodnocen dle níže uvedených kritérií.

1.) Kritérium potřeby sociální služby (tzn. pro koho má být objekt určen)

hodnotit zejm. z pohledu potřeb pro jednotlivé cílové skupiny, kterých se dané sociální služby budou týkat, podkladem pro posouzení je plánovaná kapacita rozvojové krajské sítě sociálních služeb ve SPRSS
Počet bodů 0-5

2.) Ekonomika projektu

hodnotit zejm. zdroje financování (tj. např. podíl MČ na celkových investičních nákladech); kvalitu zpracovaného projektu; připravenost projektu (územní rozhodnutí, stavební povolení apod.); dobu realizace stavby apod.

Počet bodů 0-5

3.) Ekonomika provozu projektovaného objektu

tj. zejm. kdo je plánovaným provozovatelem poskytujícím sociální službu ve vazbě na předpokládanou výši provozních výdajů ze strany žadatele (kdo a v jakém poměru je bude hradit) a udržitelnost (tj. závazek překladaatele k participaci na budoucích provozních nákladech).

Počet bodů 0-5

4.) Vhodnost lokality

tj. zejm. zda na území dané MČ se již dostatečná kapacita stejné sociální služby existuje, vlastnictví pozemku, napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnost, občanská vybavenost apod.

Počet bodů 0-5

5.) Posouzení projektu z pohledu kvalitativních standardů

hodnotit kapacitu služby ve vazbě na počet lůžek v jednom pokoji, počet sociálních zařízení na jednoho uživatele, společné prostory, prostory pro personál, vlastní provozní zázemí (kuchyně, prádelna) apod.

Počet bodů 0-5

6.) Jiné

např. návaznost na jiné sociální služby (např. terénní služby sociální péče, byty zvláštního učení /tzv. DPS/) v okolí, revitalizace krajiny, brownfield apod.

Počet bodů 0-3

Aby byl projekt KOMISÍ doporučen, musí dosáhnout min. 220 získaných od členů KOMISE, kteří se projednávání projektu zúčastnili.

NÁVRH hodnotící tabulky:

kritérium	možný počet bodů	max. počet bodů	udělený počet bodů	poznámka
1.	0-5	5		
2.	0-5	5		
3.	0-5	5		
4.	0-5	5		
5.	0-5	5		
6.	0-4	4		
Celkem		29		