

BYTOVÁ POLITIKA PRO VŠECHNY A BEZ SPEKULACÍ

Bytovou politiku cílenou na družstevní bydlení jsme měli jako jednu z nosných programových vizí v komunálních volbách v roce 2022. V Hanušovicích tato vize občany zaujala a její nositelé ji dokázali zhmotnit. Smysluplný plán pro budoucnost města, kterým společně dosáhli toho, že děti z Hanušovic neodejdou a vnoučata budou vyrůstat vedle prarodičů.

Projekt – Bytové družstvo H-blok v Hanušovicích



Bez developera, bez státní podpory, bez dotací, na zelené louce. Hanušovice odstartovaly v Česku unikátní projekt stavby družstevního bydlení. Bytové domy H-blok jsou synonymem pro inovativní životní styl spojený s vizionářským designem, představujícím harmonické spojení mezi tradičními hodnotami a moderními trendy v oblasti bydlení.

To vše navíc v dokonalém souladu s Jesenickou horskou oblastí, za dostupné ceny a ve vysoké kvalitě. Na okraji Hanušovic ve dvou blocích vznikne v první etapě 34 bytů. Od jednopokojových studií po čtyřpokojové. Plně vybavené. Důvod, proč se město do unikátní výstavby družstevního bydlení pustilo, je podle něj prostý: demografie. Za patnáct let ubylo Hanušovicím zhruba 500 obyvatel.

Místní obyvatelé stárnou, jsou sociálně slabší, mladí odcházejí, a proto se městští radní rozhodli udržet nebo přilákat střední třídu. Do paneláků ze šedesátých a sedmdesátých let bydlet

nepůjdou, chtějí a potřebují důstojnější a modernější bydlení. Na radnici vymysleli koncept dostupného, nového, moderního nízkoenergetického bydlení, které ve městě chybí. Vložili do něj pozemek, vybudovali infrastrukturu, nechali vypracovat projekt a vybrali zhotovitele stavby.

„Je to čistě městský projekt, bez developera, bez podpory státu, bez dotací, žádné sociální bydlení a koncept družstevního bydlení zaručuje, že to neskoupí spekulanti na pronájem, ale lidé tam budou normálně žít,“ popisuje starosta Kostka.

„Kdybychom se vydali cestou apartmánového bydlení, tak už máme všechny tři fáze postavené a prodané. Ale neplnilo by to funkci, kterou očekáváme. My tu chceme mít moderní bydlení pro mladé lidi a město, aby mělo co nabídnout třeba lékařům, učitelům, nebo zdravotním sestrám, aby u nás zůstali,“ doplňuje starostu předseda bytového družstva H-Blok a současně hanušovický radní Ondřej Vlček (nez.).

Ceny bytů se pohybují od dvou do šesti milionů korun. Metr čtvereční vychází na zhruba 65 tisíc korun. V nedaleké Malé nebo Dolní Moravě jsou podle vedení města ceny nových apartmánů o třetinu vyšší.

„Výhoda družstevního bydlení je v tom, že má přísnější pravidla, například ohledně možnosti dlouhodobého nebo krátkodobého pronájmu. Město a ostatně i družstevníci tak mají dohled nad tím, kdo s nimi bydlí a k jakému účelu byt využívá,“ zdůrazňuje hlavní benefít radní Vlček.

Ačkoliv se teprve poklepává na základní kámen, dvě třetiny bytů jsou už prodané. Deset jich koupilo město (zaplatilo 11 milionů korun), osm zájemci z okolí a čtyři jsou rezervované.

Družstevní podíl si v zatím papírovém projektu koupila i učitelka místní školy Vladimíra Žídková. „Mohla jsem si koupit byt v paneláku, ale to musíte zcela zrekonstruovat. Třeba za milion korun. Je rozhodně výhodnější vzít ten milion a vložit ho do tohoto bytu a pak jen splácet,“ popisuje Vladimíra Žídková.

Unikátnost H-Bloku spočívá ve financování. Město založilo bytové družstvo, které si od banky vzalo půjčku. K získání bytu je třeba zaplatit čtvrtinu ceny, a až se nastěhují, tak 30 let splácet takzvanou anuitu (splátku úvěru). Pro ČSOB to je první takový projekt. „Většinou financujeme developery nebo municipality a tato netypičnost spočívá v tom, že 105 milionů korun jsme nepůjčili městu, ale přímo bytovému družstvu, byť město je v něm významným podílníkem,“ popisuje specifičnost ředitel pobočky ČSOB v Olomouci Martin Vysoudil.

Pro lidi to má řadu výhod. Nemusí si brát hypotéku, na kterou by možná ani nedosáhli, a jejich majetek není zatížený zástavou, protože úvěr si bere družstvo a družstevník ho družstvu splácí. A navíc my logicky družstvu půjčíme za výrazně lepších podmínek než jednotlivci na hypotéku. Nesplácení úvěrů družstevníků je minimální a zapojení města ještě více riziko snižuje. Ostatně od toho je v rezervním fondu ta čtvrtina ceny bytu.

Byt o velikosti 3kk vyjde na zhruba 4,5 milionu korun. Po zaplacení čtvrtiny ceny (milionu korun) se měsíční splátka anuity pohybuje kolem 14–15 tisíc měsíčně. K tomu je třeba připočíst zhruba 3,5 tisíce korun na náklady na provoz bytu. Benefitem je nízkoenergetické bydlení na úrovni „B“, vytápění tepelnými čerpadly, na střeše fotovoltaika a elektrina se dá sdílet.

Město myslí i na ty lidi, pro něž je i zaplacení čtvrtiny ceny bytu problém. Je-li jim pod čtyřicet let, mohou využít nabídky programu H-Blok Hope. Už mají první zájemkyni. Studentku zdravotnické školy, která po studiích nastoupí do místního zdravotnického střediska. Město ten byt pro družstevníka koupí, podepíše se nájemní smlouva a má pět let na to, aby těch 25 procent odloženě splatila. Jedná se o takzvanou win-win situaci pro město, lidi i banku.

„Ano, vydali jsme se v Česku naprosto unikátní, neprobádanou cestou, ale věříme, že budeme inspirací i pro další města, která mají stejnou motivaci,“ je přesvědčený Marek Kostka, starosta Hanušovic, ale také výrobce populárních koloběžek.

Zdroj: <https://cik.ckait.cz/2025/bytove-druzstvo-h-blok-v-hanusovicich/>

Pro Projekt – Bytové družstvo H-blok v Hanušovicích můžete mj. hlasovat v anketě o Cenu veřejnosti do 23.srpna 2026 v letošním již 22. ročníku Ceny inženýrské komory.

Co z toho plyne pro Králíky?

Problém s odchodem mladých lidí netrápí jen Hanušovice. Stejnou výzvou procházejí i Králíky. Právě proto považujeme dostupné bydlení za jednu z nejdůležitějších priorit pro budoucnost našeho města. Nejde o politická hesla, ale o budoucnost našich dětí, vnoučat i celého města.

Dobrou zprávou je, že dostupné a družstevní bydlení získává stále větší podporu také na celostátní úrovni. Pokud bude tento trend pokračovat, mohou být podmínky financování podobných projektů v příštích letech výrazně výhodnější než v minulosti. O to důležitější je mít připravenou vlastní vizi a být připraveni takové příležitosti využít.

Hanušovice ukázaly, že když je vůle, odvaha a dlouhodobá vize, lze podobný projekt uskutečnit i v menším městě. Otázkou proto není, zda to jde. Otázkou je, zda chceme, aby se stejnou cestou vykročily i Králíky.

Mgr. Petr Daniel a Ing. Roman Kosuk
zastupitelé za Patrioti České republiky