

**METROPOLITNÍ OZVUČNÁ DESKA 4.3**  
**23. 10. 2015**

**Kulaté stoly – ZÁPIS**



## **Stůl č. 1 – Pražské priority: návrhová část strategického plánu**

*Jaká je vize Prahy na příští dekády a jakou roli hraje ve formulování této vize nový strategický plán? Jak se můžeme přenést od obecných tezí ke konkrétním strategiím a opatřením? A jak docílit, aby se nešlo o další koncepci „do šuplíku“, ale živou strategii, kterou politici, úředníci, ale i občané vezmou za svou? To jsou otázky, které rezonovaly podzimní ozvučnou deskou. Diskutovalo se mimo jiné i o provázanosti strategie s metropolitním plánem, o interdisciplinární struktuře dokumentu nebo některých formálních i stylistických nedostacích.*

### **Provázanost koncepčních dokumentů**

Prvním tématem, ke kterému se stočila diskuze, byla provázanost mezi jednotlivými koncepčními dokumenty Prahy. Z logiky věci by totiž strategický plán měl předcházet metropolitnímu plánu. V současné době přitom dochází ke zpracování obou dokumentů naráz, což není v pořádku (Křeček). Podle stávajícího harmonogramu je však zřejmé, že strategický plán bude schválen dřív než metropolitní plán a již od samého začátku existuje snaha oba dokumenty provázat – vycházejí například ze stejných dat o území (Hainc). Diskutující zároveň polemizovali o tom, jakou váhu strategický plán má ve skutečnosti. Konkrétním případem může být přehodnocení městského komunikačního systému. Změny, které navrhuje strategický plán, lze označovat za chvályhodné, politická linie však reflektuje zcela jinou realitu a například dostavba pražského okruhu má probíhat podle stávajícího územního plánu. Proto je na místě se zeptat, zda strategickým plánem pouze nemalujeme pohádky, přičemž realita bude odlišná (Filler).

### **Prioritní strategické směry**

Stěžejní prioritou strategického plánu, na které se diskutující shodli, je důraz na vytvoření chytře a koncepčně plánovaného a spravovaného města. Zatímco v ostatních cílech často jde o udržování již nastaveného kurzu, z hlediska efektivity správy města má Praha značné nedostatky. Diskutující například poukázali na současný stav, kdy je Praha rozdělena do padesáti sedmi městských částí, což není efektivní. Zahraniční města, která se velikostí dají srovnávat s Prahou (např. Milán), mají podstatně méně fragmentované území (Körner). Podle OECD způsobuje fragmentace území zhruba 5-6% rozdíl ve výkonnosti regionu (Hainc).

Spolupráce s metropolitním zázemím by se však neměla zanedbávat. Propojení Prahy s okolním Středočeským krajem bylo některými diskutujícími vnímáno jako nedostatečné. Strategický plán zároveň do jisté míry přebírá myšlenku metropolitního plánu a v podstatě vytváří monocentrické město. Měla by proběhnout diskuze, zda by se mělo dělit na střed a periferii (Maier). Přítomní se shodli, že je žádoucí vyvarovat se situace, kdy by Praha vysávala okolní region. Největší HDP ve střední Evropě má Bratislava nebo Varšava, jsou ale odtržené od zbylého regionu. Praha by naopak měla být poučeným a rozumným leaderem regionu a inspirovat se třeba v Rakousku, kde je to jinak (Körner). Vzhledem k okolnímu regionu diskutující zdůrazňovali nutnost větší provázanosti mezi strategickým plánem a metropolitními prioritami. Ty by měly být navzájem komplementární.

Za průřezové téma dokumentu lze označit problematiku centra – propojuje kulturu, turismus a další strategické oblasti. Praha byla doposud „zatížena památkami a hmotou“, centrum se stalo neřízenou zábavní čtvrtí, má však potenciál využít instituce, které již v centru jsou, aby nabyly větší váhy a zkvalitnily současný stav. Nová značka Prahy by měla spočívat v tom, že památky sice představují značné kulturní bohatství, ale do budoucna získají nový obsah a kvalitu (Škočová).

## Propojení témat

Převážně pozitivně diskutující hodnotili zúžení strategických cílů ze šesti na tři a větší důraz na interdisciplinaritu a vzájemné propojení strategických směrů. K tomu došlo na základě inspirace Vídní, kde existuje jasně provázaný obecný rámec a až poté dílčí strategie, které se rozpracovávají podrobně (Stejskalová). Za smysluplné bylo označeno i základní nastavení priorit, ačkoliv některá konkrétní opatření na úrovni akčního plánu mohou být v rozporu s daným směrem (Klápště). Naopak za zásadní nedostatek lze považovat nejasné provázání mezi analytickou a návrhovou částí. Návrhová část tak plave „na vodě“ a samotná analýza v současné době není přitom volně k dispozici (Sýkora).

## Chybí jasná vize?

Diskuze se zaměřila i na to, zda má být strategický plán obecným dokumentem, anebo navrhopvat jasná opatření, jak k daným cílům dojít. Plán by sice měl být do jisté míry obecný, ale měl by umožňovat, aby se člověk mohl přiklonit na nějakou stranu a rozhodnout. Například změna územního plánu by měla být i v souladu se strategickým plánem. V současnosti nikdo z politiků nezduvodňuje svůj souhlas nebo nesouhlas se změnou územního plánu tím, zda ta je v souladu se strategickým plánem. Ten by měl nabídnout argument, proč se koncepce ubírají tam, kam se ubírají (Szentesiová). Zatímco dokument je rozdělen do dvanácti strategií, které vytvářejí obsáhlou paletu témat, důležitých pro jakékoliv úspěšné město, jedna jasná a hmatatelná vize však chybí. Je proto nutné formulovat jasný „claim“ strategického plánu.

## Co ve strategickém plánu chybí?

Strategický plán není jen o tom, co v něm je, ale především co v něm není. Zatímco důraz na marginalizované a sociálně slabé skupiny je zřejmý, v textu chybí to, na čem město stojí – střední třída. Soudržnost není jenom o zranitelných skupinách, vše stojí na střední třídě (Sýkora). Strategie nebude realizována, pokud ji „normální“ občané nevezmou za svou (Sýkora). Na druhou stranu strategický plán mluví o posilování komunit a aktivizaci občanů v jednotlivých lokalitách, což je přesně ta část, která zdůrazňuje střední třídu (Škochová). Ve strategii zároveň zcela chybí duchovní rozměr Prahy. Pražský hrad, Vyšehrad nebo třeba Pražské jezulátko jsou přitom poutními místy a se značným kulturním bohatstvím (Mohelník). Mezi další opomíjené téma bylo vnímáno postavení chodců, které je v současné době nedůstojné. Do strategie by se mělo zahrnout i zlepšení prostupnosti Prahy a odstraňování bariér (Johnová).

Zároveň by se město nemělo bát pojmenovávat věci tak, jak jsou. Proč máme jako první prioritu HDP a až potom tvrdíme, že Praha je krásným městem. Měly bychom definovat nosné hodnoty, ty podpůrné a pak ty ostatní (Mohelník). Zároveň bychom měli do plánu zahrnout i to, co ve městě nesmíme za žádných okolností dopustit (Pixová).

Řada témat, která byla podle diskutujících opomíjena, ve skutečnosti v návrhu plánu je, nejsou ale dostatečně „vidět“. Musí se proto pracovat na jazykové stránce dokumentu. (Škochová) Ta byla kritizována pro svou nevyváženost v míře obecnosti a konkrétnosti mezi jednotlivými částmi, stejně jako pro nedostatečně (???) sebevědomé formulace. Strategický plán musí namísto tvrzení „Praha by měla udělat“, říkat „Praha udělá to a to“ (Sýkora).

## Co bude dál?

Za největší výzvu nyní považujeme přesvědčení politiků a odborů magistrátu, aby dokument přijali za svůj. Právě oni budou totiž konkrétní strategie realizovat (Návrat). Jinak opravdu půjde jen o další strategii „do šuplíku“. V současné době totiž již existují dva platné

strategické dokumenty, kterými se nikdo neřídí (Jaroš). Zároveň se však jde o dokument, který bude sloužit nejen městu a městským organizacím. Jeho opatření zahrnují i řadu dalších stakeholderů, jako jsou firmy, univerzity. I ty musí vzít dokument za svůj.

Zapsal: Štěpán Bártl

## **Stůl č. 2 – Podpora sociálního bydlení: obecný úvod do problematiky**

*Praha je v kontextu vyspělých evropských metropolí nadprůměrně sociálně soudržné město a na jeho území nejsou významné vyloučené lokality. Tento stav je ale do značné míry důsledkem minulého vývoje. Jednou z klíčových výzev budoucího rozvoje hlavního města je tuto silnou stránku udržet a dále zlepšit přístup k dostupnému a udržitelnému bydlení pro sociálně i generačně ohrožené skupiny obyvatelstva. Proto je potřeba optimálně nastavit bytovou politiku včetně systému sociálního bydlení. Právě v tomto kontextu probíhala diskuze odborníků Metropolitní ozvučné desky o podpoře sociálního bydlení v Praze.*

Diskuze se odehrávala několik týdnů po té, co vláda ČR přijala koncepci sociálního bydlení, která má za cíl přispět ke vzniku systému dostupných sociálních bytů na celostátní úrovni. V návaznosti na koncepci se v současnosti připravuje zákon o sociálním bydlení. Posledních 25 let byla ale státní politika antisociální, když většina dostupných prostředků směřovala na vlastnické bydlení např. prostřednictvím stavebního spoření. Naopak v oblasti nájemného bydlení, které odpovídá potřebám a možnostem sociálně slabších obyvatel, nefungoval dostatek ucelených podpůrných programů (Ripka).

Přijaté vládní koncepce sociálního bydlení posouvá zodpovědnost z roviny státu na úroveň obce (Zavřel). Proto si Praha musí ujasnit ucelenou strategii bytové politiky včetně úrovní, na kterých by se měla tato problematika řešit – měly by to řešit jednotlivé městské části, nebo je to zodpovědnost hlavního města Prahy? Dnes to řeší každá městská část zvlášť bez zastřešující a jednotné strategie nebo metodického vedení hlavním městem (Drhová). Silnou stránkou Prahy je vysoká míra sociální koheze a společenská prostupnost. Zároveň je ale nutné podotknout, že tento stav vychází z minulosti a nyní se dá v mnoha oblastech vysledovat opačný trend směřující k sociálnímu vylučování. To je hrozba, vůči které se musí veřejný sektor jasně postavit (Pixová).

### **Jak nastavit novou bytovou politiku města?**

Diskutující se shodli, že Praha musí svou 11 let starou politiku sociálního bydlení aktualizovat. Nejprve je ale potřeba vypracovat analýzu současného stavu bytového fondu, potřeb obyvatel apod., shodnout se na základním směřování. Až se nastaví parametry politiky sociálního bydlení, tak je nutné si nastavit realizovatelné cíle. Nastavení sociální politiky může výrazně ovlivnit parametry a rozměr sociálního vyloučení v Praze (Sokačová). Podle diskutujících musí město změnit paradigma: namísto privatizace bytů ve vlastnictví veřejného sektoru s cílem finančního zisku (jedna z nosných tezí dosavadní bytové politiky) naopak hledat cesty, jak byty do svého vlastnictví získávat (Kohout, Drhová, Matoušek). Právě proběhlou privatizací svých bytů totiž Praha ztratila silný nástroj, jak sociální oblast pozitivně ovlivňovat (Kohout). Otázka sociálního bydlení se přitom nesmí vytrhávat z kontextu problematiky bydlení obecně (Kohout).

Sociální koheze také velmi souvisí s kvalitou veřejného prostoru, kterou by mělo město soustavně podporovat (Štěpánek). Dnes jsou běžnou součástí investic do veřejných prostranství úpravy s cílem znemožnit pobyt bezdomovcům. Výsledkem takových úprav ale bývá nekvalitní prostor, který není vhodný pro žádné uživatele. Dále se problematika

bezdomovectví řeší často zvýšenou pozorností policejních hlídek určitých lokalit. Koncepční a také efektivnější řešení ale může přinést právě politika sociálního bydlení – soustředit se na existující bytový fond místo následků bezdomovectví (Matoušek). Praha by také měla zefektivnit využívání veřejných budov a podporovat komunitní život a kulturu, která může zlepšit kvalitu života i v oblastech potenciálně ohrožených degradací (Pixová). Tyto oblasti řeší Strategický plán hl. m. Prahy a podle některých diskutujících by je měl řešit intenzivněji (Sýkora).

Diskuze se také věnovala tématu rozdílných nájmů v různých částech města. V centrální Praze jsou koncentrováni expatriates, což může mít negativní vliv na sociální soudržnost (Johnová). Problematický trend úbytku dlouhodobých obyvatel v některých lokalitách s sebou nesou také služby typu Airbnb - majitelé nemovitostí v populárních čtvrtích totiž své byty pronajímají jen krátkodobě, neboť jim to zajistí vyšší příjem než klasičtí dlouhodobí nájemníci (Pixová). Airbnb ale může mít i pozitivní vliv, když zástupce tzv. chudých vlastníků disponuje větším bytem, než jaký potřebuje, a díky tomu může pronajmávat jeden pokoj, což mu výrazně zlepšuje finanční situaci.

### **Cílová skupina sociálního bydlení**

Účastníci se shodli, že nárok na sociální bydlení se musí posuzovat na základě konkrétní životní situace, nesmí se předem definovat různé kategorie obyvatel, které mají nebo nemají mít nárok (Ripka). Cílem je nastavit systém, který pracuje s jednou domácností v jednom bytě a který se snaží průběžně upravovat režim podpory domácností na základě jejich aktuální situace. Systém sociálního bydlení by se měl vyvarovat sestěhovávání sociálně slabších do stejných lokalit a umožnit, aby klienti sociálního bydlení mohli zůstat ve své lokalitě a zachovat si tak své společenské vazby. Systém by také měl domácnostem umožnit vymanit se ze systému sociálního bydlení a v této snaze je motivovat (Ripka).

Hlavní město by se ve své politice sociálního bydlení mělo soustředit na několik specifických skupin. První jsou senioři, kterých bude v nadcházejících letech stále přibývat. Další ohroženou skupinou jsou zaměstnanci státní správy, kteří mají v Praze tabulkové platy stejné jako v ostatních regionech ČR, ale jejich životní náklady jsou vyšší než mimopražských zaměstnanců (Ripka).

Do systému sociálního bydlení by měla mít přístup i střední třída. Celkovou sociální kohezi města z velké části ovlivňuje právě situace střední třídy, a proto nelze oddělovat sociální bydlení od problematiky bydlení jako takového.

Velkou výzvou jsou sociálně slabí obyvatelé ohrožení ztrátou domova. Podle Štěpána Ripky se dá bezdomovectví přirovnat k vaně, kam přitékají z klasického bydlení noví lidé bez domova a zároveň ale není dostatek lidí, kterým se daří se z bezdomovectví vymanit.

Veřejný sektor se soustředí na zvětšování vany, tj. na lepší a dostupnější služby lidem bez domova. Klíčem je ale soustředit se na cesty, jak se z bezdomovectví vymanit. Tomu může přispět propracovaný systém sociálního bydlení. Sociální bydlení musí být nejen cenově přijatelné, ale také reálně dosažitelné – zájemci musí být schopni splnit nároky, aby kýžený byt dostali (Ripka).

Důležité také je, co do oné hypotetické vany poteče v budoucnu. V tomto ohledu se soustředíme na aktuální trend, kdy se bohaté domácnosti stěhují ze sídlišť pryč. Zatím je to trend pozvolný, ale stabilní a v dlouhodobém výhledu může být velmi podstatný, neboť v Praze bydlí více než třetina obyvatel právě na sídlišťích (Tichý). Zároveň zde hrozí další nebezpečí spojené s dosavadním trendem privatizace. Panelové domy totiž stárnou a bytové jednotky jsou v soukromých rukách jednotlivých obyvatel. To ale může znamenat, že tito majitelé nebudou mít dostatek prostředků na údržbu domu, což může následně vyvolat až zhroucení systému (Tichý).

Další klíčovou skupinou k udržení sociální soudržnosti hlavního města jsou nejrizikovější skupiny, jako jsou drogově a jinak závislí nebo psychicky nemocní. Pro lokální politiky je

politicky velmi riskantní tyto skupiny nějak koncepčně podporovat (Sokačová, Tichý). Byl by proto vhodný bytový fond na centrální úrovni hlavního města, který by tyto skupiny obyvatelstva mohly za jasně daných podmínek využívat. V současné době tyto skupiny obyvatel často nepřímo exportujeme do Středočeského kraje (Tichý).

### **Geografický rozměr politiky sociálního bydlení**

Jak by měl k sociálnímu bydlení přistupovat územní plán? Měl by určovat, v kterých čtvrtích by mělo sociální bydlení vznikat (Sýkora)? Diskutující se shodli, že rozložení sociálních bytů má výrazný vliv na prostorovou segregaci. A proto při snaze nekoncentrovat sociální byty v jednom místě je třeba mít nejdělnější měřítko – musíme se zaměřovat na jednotlivé byty. Pokud bychom řešili sociální bydlení na úrovni domů, může se stát, že sociálně slabší budou v nějaké lokalitě soustředěni v jednom domě, což vytvoří podmínky pro segregaci dané lokality (Pixová). Zároveň je nezbytná podrobná analýza pro vhodné lokality, kde iniciovat vznik nových sociálních bytů (Šajtar).

Inspirací může být v určitém smyslu Londýn, kde se prostorovému vyloučení snaží bránit tak, že v každé nové bytové výstavbě musí být určité procento plochy věnováno sociálnímu bydlení přímo v místě výstavby. Díky tomu se nově vznikající sociální byty nesoustředí jen do několika lokalit (Okamura).

Město zároveň musí řešit bytovou politiku koordinovaně se Středočeským krajem (Vorel), aby nevznikaly sociálně vyloučené lokality těsně za hranicemi Prahy. Se sociálním bydlením také úzce souvisí i problematika bezdomovectví nebo stárnoucí populace (Drhová). Komplexně můžeme cílové skupiny pojmenovat jen na základě kvalitního výzkumu (Ripka).

### **Jak politiku sociálního bydlení koordinovat?**

Dalším tématem diskuze byla koordinace politiky sociálního bydlení. Má hrát vedoucí roli hlavní město, nebo jednotlivé městské části? Stát musí nejprve vytvořit odpovídající legislativní rámec (Szentesiová). Následně musí hlavní město nastavit metodický rámec a jednotná pravidla, mantinely, ve kterých pak budou moci městské části pracovat (Sokačová, Szentesiová). Podle Michala Kohouta by se měl ctít princip subsidiarity a konkrétní nastavení pravomocí by měla prověřit a určit koncepce bytové politiky.

Další diskutéři podpořili názor, že aktivitu městských částí musí koordinovat magistrát. Zahraniční příklady totiž ukazují, že bez koordinace centrálních institucí města nemůže politika sociálního bydlení efektivně fungovat (Ripka, Sokačová). Podle nastavení vládní koncepce sociálního bydlení ale budou kapacity sociálních bytů garantovat a plánovat obce s rozšířenou působností.

### **Jak podporovat – nástroje**

Veřejný sektor by měl zajistit, že alespoň 5 % bytového fondu patří do sociálního bydlení. Velkou otázkou jsou nástroje, kterými má veřejný sektor sociální bydlení podporovat. Nabízí se mnoho úrovní – vedle koncepce sociálního bydlení je to také strategické a územní plánování nebo pozemková politika. Systém by se ale měl soustředit hlavně na to, aby si klienti dokázali sociální bydlení udržet – příslušná politika by tedy měla mít i vzdělávací a motivační rozměr (Zavřel).

Jaká je optimální cesta – mělo by město vykupovat byty od soukromých vlastníků, mělo by si je pronajímat, nebo by mělo stavět nové byty? V diskusi zaznělo, že každá obec je odlišná, a proto je potřeba rozhodnout se na základě analýz (Sokačová). Štěpán Ripka upozornil, že obec musí do systému vstupovat jako vlastník, ne se spoléhat, že jí soukromník pronajme dostatek bytů na sociální bydlení. Petr Štěpánek vyjádřil názor, že veřejný sektor by neměl být investorem, který bude sociální byty stavět, měl by ale jejich výstavbu aktivně

podporovat – výstavbu nájemních domů vhodných pro sociální bydlení může podporovat daňovým zvýhodněním (Štěpánek).

Pokud obec nemá byty, tak by si měla poskytovatele bytů pro sociální bydlení nasmlouvat na základě výběrových řízení. Vlastníci musí své byty poskytovat dobrovolně. Garant sociálního bydlení se ale musí vypořádat s tím, že se nájemníci střídají rychleji než v klasickém nájmu. Musí na sebe převzít následky tohoto jevu a poskytovatelům zajistit garanci pravidelného a dlouhodobého příjmu i zachování fyzického stavu bytu. Právě to se v zahraničí ukazuje jako klíčová motivace, aby soukromý sektor své byty poskytoval (Sokačová).

Problémem současného stavu je, že vlastníky nemotivuje nastavení daně z nemovitosti k tomu, aby nemovitosti plně využívali. Proto jsou často jejich domy prázdné. Mohly by přitom vzniknout pobídky a při splnění určitých podmínek by majitel dostal slevu na dani, což může vést ke splnění cílů politiky sociálního bydlení, ale může to být výhodné i pro samotné majitele (Kohout).

Další možností je rozdílné zdanění bytů pro dlouhodobé bydlení a pro krátkodobé podnikatelské pronajímání typu Airbnb. Zároveň je třeba zopakovat, že pomocí Airbnb skupina chudých vlastníků může získávat dodatečné prostředky, které jim finančně pomáhají. Město by také mohlo aktivně prosazovat politiku podporující rozdělování bytů na menší byty (Okamura). Dostupné finanční prostředky hlavního města by také mohly být investovány do oddlužování klientů. Praha by měla tuto politiku koordinovat. To by pomohlo obcím, které dnes musí zadlužení obyvatel řešit.

V průběhu diskuze se také otevřelo téma regulace nájmu, což je praxe z mnoha vyspělých metropolí. Pomocným nástrojem by v tomto ohledu mohla být cenová mapa nájemného, na jejímž základě lze určovat, jak vysoké nájemné je v místě obvyklé. Například v Německu mají cenovou mapu pro celý stát s tím, že jde do detailu domů. Pro úspěch cenové mapy je nezbytné, aby zohledňovala nejen nabídkovou stranu, ale i reálné nájemné stávajících nájemníků a jak vysoké nájemné si přejí majitelé nemovitostí. Na základě těchto detailních informací se konsenzuálně tvoří výsledná cenová hladina. To by mohlo pomoci mimo jiné samoregulaci nájemného. Dnes je totiž výše nájemného určena hlavně tím, kolik si vlastník za nájem řekne (Sokačová). Další možností je, aby dávky šly obcím na základě výše tzv. nákladového nájemného, které může být vypočteno na základě zmíněné cenové mapy. Zároveň by měly být dostupné prostředky investovány na podpůrné sociální služby, aby se město nemuselo bát ubytovávat rizikové klienty. Alespoň pětina prostředků z fondu by měla jít na tyto služby (Ripka). Zároveň by měly být finanční prostředky rozdělovány městským částem na základě nákladového nájemného (Sokačová). Veřejný sektor také může jednat s bankami o výhodných úvěrových produktech pro střední třídu, která je pro sociální kohezi a život města klíčová (Kohout).

Výsledný systém každopádně musí efektivně reagovat na problematiku soukromých ubytoven s předraženými nájemnými. Současný dávkový systém totiž způsobuje, že nájemné v ubytovnách jsou vyšší než tržní nájemné. Přitom právě ubytovny jsou jedním z mála způsobů ubytování, které jsou dostupné pro rizikové skupiny. Cílem přenastavení systému není ubytovny zrušit, ale dosáhnout stavu, kdy ubytovny fungují jako krátkodobé ubytování a ne jako náhrada za dlouhodobé bydlení (Sokačová).

### **Technické standardy bydlení**

V současnosti zvedají ceny bydlení stavební standardy, přitom byty s nižšími standardy, které by byly levnější, by si svou klientelu našly (Kohout). Jedním z nástrojů by mohla být změna požadavků na počet parkovacích míst na jeden byt. Sociální byty by nemusely splňovat tak přísné normy, což by je mohlo učinit finančně dostupnějšími (Szentesiiová). Zároveň by se mohly revidovat povinné standardy bytů pro občany s omezenou

pohyblivosti. Dnešní vysoké standardy totiž logicky zvyšují cenu takových bytů. To znamená, že jsou hůře dosažitelné pro potřebné klienty, což je kontraproduktivní (Kohout).

Zapsal: David Hájek