

Družstevní bydlení má budoucnost

Ing. Mgr. Petr Černý, MBA
Předseda představenstva a ředitel
Stavební bytové družstvo SEVER
Liberec

Stručné představení SBD SEVER Liberec

- ▶ Vzniklo v roce 1965
- ▶ Státem podporovaná družstevní bytová výstavba do roku 1992
- ▶ Následoval Zákon o vlastnictví bytů a převod bytů do vlastnictví členů
- ▶ Z původního počtu 6.680 bytů převedeno dnes 6.420; tj. 96,1% bytů
- ▶ Vznik SVJ
- ▶ Družstvo se z původní činnosti uspokojování bytových potřeb svých členů soustředí na správu bytového fondu, a to i třetím osobám a dalším bytovým korporacím na trhu mimo svou dosavadní působnost

Současnost SBD SEVER

- ▶ Správa 9.099 bytových jednotek a 1.432 nebytových jednotek
- ▶ Celkem tedy 10.351 jednotek
- ▶ Správa 231 společenství vlastníků
- ▶ 13 malých bytových družstev
- ▶ 3 obce
- ▶ V 80 případech vykonává SBD SEVER funkci předsedy společenství vlastníků
- ▶ Družstvo má jen okolo 600 členů (nájemců bytů a garáží)

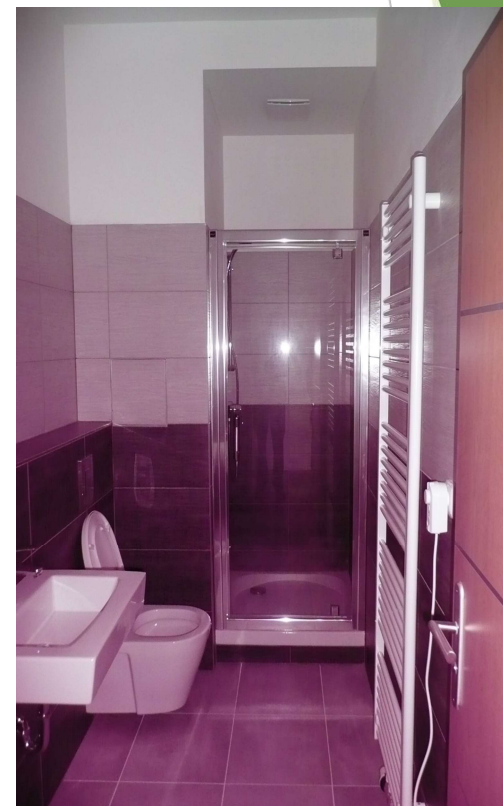
SBD SEVER a nová bytová výstavba

- ▶ Rozhodnutí pustit se do nové výstavby (rok 2011)
- ▶ První projekt výstavba polyfunkčního bytového domu v dolním centru Liberce v ul. Na Poříčí (dokončeno 2015) - tzv. Papírové náměstí
- ▶ Celkem 21 bytů a 4 komerční prostory
- ▶ Celková cena 63,1 mil. Kč (asi 2,5 mil. EUR)
- ▶ Postupně prodej bytů do osobního vlastnictví a vznik SVJ v domě

Dům v ul. Na Poříčí, Liberec



Dům Na Poříčí, Liberec - interiér



SBD SEVER a nová bytová výstavba

- ▶ V roce 2015 započala výstavba nového sídla SBD SEVER v Bažantí ulici v horním centru města
- ▶ Kromě kancelářských prostor SBD SEVER vytvořeno 15 nových nájemních bytů a 24 parkovacích míst
- ▶ Nájemní byty pronajímány za komerční nájemné
- ▶ Celkové náklady 57,8 mil. Kč (cca 2,2 mil. EUR)
- ▶ Dalších 7 bytů vzniklo rekonstrukcí bývalých kancelářských prostor SBD SEVER v Lípové ul.
- ▶ Celkové náklady rekonstrukce 7,9 mil. Kč (cca 300 tis. EUR) - tj. 15.800 Kč/m² celkové plochy určené k rekonstrukci

Sídlo SBD SEVER s 15 nájemními byty - Bažantí



Dům Bažantí - pohled na parking



Rekonstrukce bývalého sídla SBD SEVER v Lípové ul. na byty



SBD SEVER a kroky k družstevní bytové výstavbě

- ▶ Na začátku byla naše spolupráce s SBD Stavbař Praha a SBD Severní město Praha při družstevní výstavbě developera YIT pro nově vzniklé BD Oulu v Hloubětíně - 90 bytů a 90 parkovacích míst
- ▶ Následovala realizace projektu družstevní bytové výstavby v dolním centru Liberce, v projektu nazvaném Oáza v centru
- ▶ Do role developera a investora se postavilo SBD SEVER a družstvo Coop Development

Oáza v centru - družstevní bytová výstavba

- ▶ Jedna ze tří etap výstavby v lokalitě na Rybníčku
- ▶ Celkem 114 bytů a 144 krytých parkovacích stání
- ▶ Ceny bytů v průměru 57.000 Kč/m²
- ▶ Bez využití jakýchkoliv dotací
- ▶ Princip: založení nového bytového družstva Oáza Liberec
- ▶ Člen družstva skládá min. 25% ceny bytu - družstevní podíl
- ▶ Zbývající část ceny hradí člen družstva v nájemném jako anuitní splátku svého podílu na úvěru družstva po dobu max. 25 let, úvěr fix 5 let -2,70% p.a.
- ▶ Po pěti letech a úplném splacení družstevního podílu možnost převodu do OV

Oáza v centru - vizualizace



Pohled na hotové dílo - vnitroblok



Vnitroblok



Pohled zhora



Pohled shora



Aktuální projekt - Rezidence Liliová

- ▶ Byty určené do osobního vlastnictví
- ▶ V centru města hned vedle sídla SBD SEVER
- ▶ 28 bytů, 2 nebytové prostory
- ▶ 46 parkovacích stání v zakladačích
- ▶ Cena cca 95.000 Kč/m² + parking
- ▶ Kolaudace plánována na prosinec 2022
- ▶ Aktuálně prodáno 14 bytů a 2 NP



Rezidence Liliová - vizuál



Má družstevní bydlení budoucnost? Ano, ale...

- ▶ Musí být vytvořeny příznivé podmínky pro družstevní bytovou výstavbu:
- ▶ Stavební: Vhodné pozemky (brownfieldy, dostatek pozemků pro bydlení v centrech měst, v prolukách apod.)
- ▶ Zkrácení a zjednodušení stavebního řízení:
- ▶ Finanční: financování prostřednictvím bankovních produktů s příznivými parametry pro člena družstva (% vlastních zdrojů), možné přímé či nepřímé dotace pro družstvo
- ▶ Právní: důležitá právní jistota do budoucna - nezpochybňovat smlouvy
- ▶ Právní ochrana bytového družstva, nejen člena družstva -viz vypořádací podíl
- ▶ Osvěta: vysvětlovat veřejnosti principy družstevního bydlení jako alternativy nájemního či vlastnického bydlení