

Dostupné družstevní bydlení v Brně

bydleni.brno.cz



OBSAH

Úvodní slovo	03
Základní informace o družstevním bydlení	04
1. rozvojová lokalita – Kamenný vrch II	06
2. rozvojová lokalita – Francouzská 36	08
3. rozvojová lokalita – V Aleji, Tuřany – Holásky	10
4. rozvojová lokalita – Přízřenice	12
5. rozvojová lokalita – Rumiště (bývalý Dřevopodnik)	14
6. rozvojová lokalita – Na Kaménkách, Černovice	16
Jednotlivé lokality na mapě Brna	18





Vážení spoluobčané,

otázka dostupnosti bydlení je v poslední době závažnější, než byla kdy předtím. Důstojné bydlení vnímám jako lidské právo a veřejný zájem. Pilotní městský projekt dostupného družstevního bydlení, kdy výstavbu budou realizovat družstva bez zisku za nákladové ceny, je jedním z hlavních nástrojů naší snahy o zásadní zlepšení dostupnosti bydlení ve městě Brně.

Čerpáme inspiraci zejména z města Vídeň, kde bylo obdobným modelem za osmdesát let vybudováno zhruba dvě stě tisíc družstevních bytů. Víme, že boj za dostupné bydlení je běh na dlouhou trať, ale každá cesta začíná prvním krokem. A tento první krok my nyní činíme.

Na projektech pracují špičkoví brněnští architekti. Projekční práce ve většině lokalit pokročily natolik, že vám nyní v této brožuře můžeme předložit ucelený a podrobný obraz městského projektu dostupného družstevního bydlení, a to jak jednotlivých domů, tak procesu výběru žadatelů a vstupování zájemců do družstev.

Věřím, že vám tyto informace budou k užitku a společně se budeme moci vydat na cestu za dostupnějším bydlením v našem krásném městě Brně.

Přeji vám vše dobré.

JUDr. Jiří Oliva
náměstek primátorky města Brna
pro oblast bydlení

JAK FUNGUJE DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Město spolu se dvěma společnostmi vlastněnými městem založí družstvo a jako svůj vklad použije projektovou dokumentaci pro výstavbu. Rovněž město zřídí pro družstvo právo stavby ve smyslu občanského zákoníku k městským pozemkům určeným k výstavbě. Družstvo si následně vezme úvěr u banky, vybere zhotovitele a nechá postavit bytové domy.

Po kolaudaci budov budou do družstva vstupovat členové – fyzické osoby, které vloží do družstva členský vklad dle požadavků úvěrující banky v předpokládané výši **10 – 15 % nákladové ceny bytu**. Družstevníci budou byt užívat a platit družstvu nájemné, ze kterého družstvo bude splácet úvěr bance. **Předpokládaná doba splácení úvěru je minimálně 30 let.**

VÝHODY DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

Na rozdíl od developerské výstavby družstvo byty poskytne za nákladové ceny. Družstvo výstavbou negeneruje zisk. Družstevníci si navíc nebudou muset brát úvěr na sebe, ten získá za výhodnějších podmínek družstvo.

PRO KOHO JE DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ URČENO

Pro manžele, registrované partnery, nesezdané partnery či samoživitele **do věku 45 let**, kteří chtějí po čase bydlet ve vlastním, ale mají problém hradit tržní cenu bytu s komerčním úvěrem. Zájemci musí splňovat příjmové limity a nesmí vlastnit byt, bytový ani rodinný dům. Nesmí ani mít na takových nemovitostech vlastnický podíl, ani být členem bytového družstva.

Družstevní bydlení je určené pro pracující, kteří mají dostatečný příjem na úhradu nájemného, v němž jsou obsaženy úvěrové splátky. Vzhledem k vysokým cenám komerčního bydlení nejsou však schopni pořídit si odpovídající bydlení na komerčním trhu.

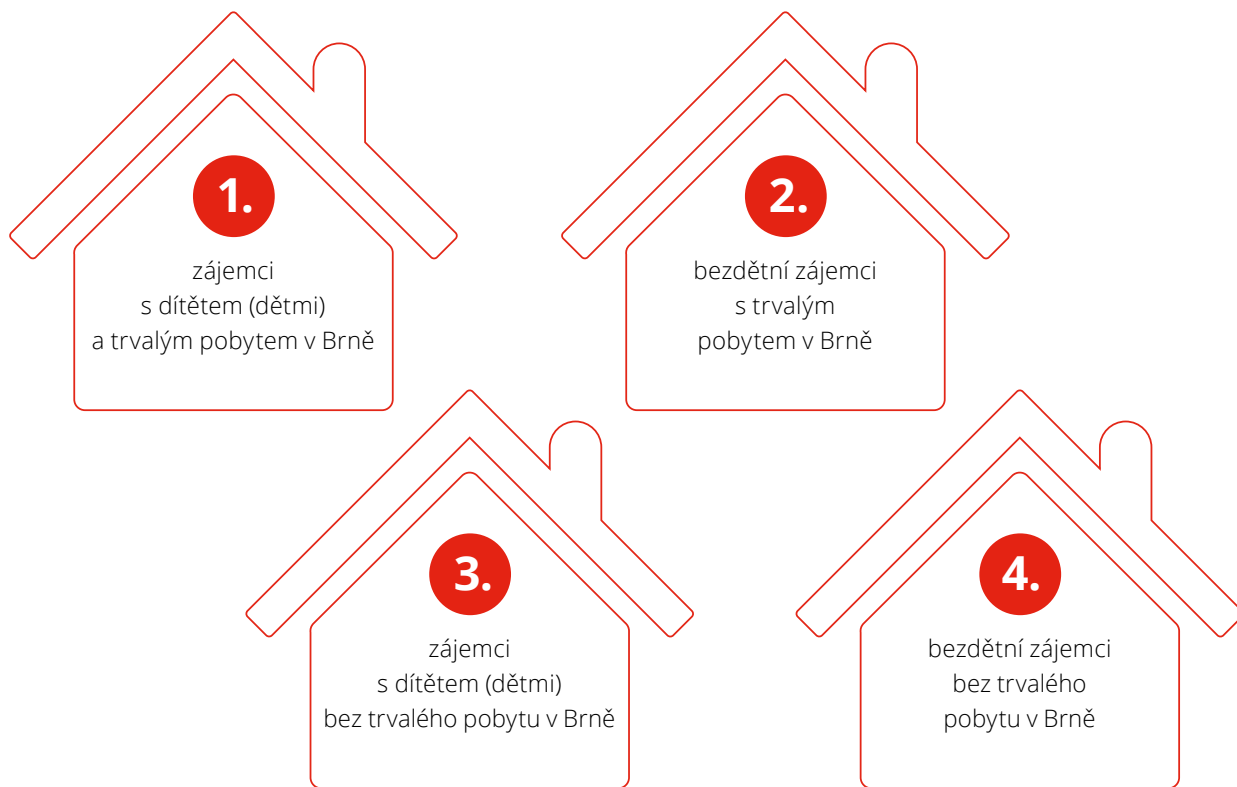
JAK PROBÍHÁ VÝBĚR ŽADATELŮ

Bytový odbor MMB osloví nejprve zájemce z roku 2018 a poté bude otevřena možnost přihlašování pro nové žadatele. Možnost přihlašování zájemců do projektu bude otevřena v průběhu června 2022. Zájemci si mohou vybrat, na které lokality podají svoji žádost. Jednou žádostí se mohou přihlásit na jednu až pět lokalit. Pořadí nových zájemců o byty se bude losovat pro každou lokalitu zvlášť. Formulář k podání žádosti bude zveřejněn na **bydleni.brno.cz**. Vyplněný formulář bude možné podat elektronicky.

V přihlášce zájemce uvede:

- jednu až pět požadovaných lokalit
- trvalé bydliště, narození či osvojení dítěte či dětí
- čestným prohlášením potvrdí splnění podmínek dle kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení

Pořadí nových zájemců bude stanoveno losem pro každou lokalitu zvlášť. Proběhne v tomto pořadí:



Podle vylosovaného pořadí budou mít zájemci možnost výběru konkrétního bytu, který však musí korespondovat s výší jejich příjmů. Poté budou uzavírány pro konkrétní byty rezervační smlouvy mezi zájemcem a družstvem, na základě kterých budou po kolaudaci moci zájemci vstupovat do družstev. Každý ze zájemců může uzavřít rezervační smlouvu pouze k jednomu bytu. Jakmile uzavře rezervační smlouvu, je vyřazen z pořadníku pro další lokality.

KDE SE DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA PŘIPRAVUJE?

Družstevní bydlení se připravuje v 6 rozvojových lokalitách, které vám v této brožuře blíže představíme:

- 1) **Kamenný vrch II**
- 2) **Francouzská 36**
- 3) **V Aleji, Tuřany – Holásky**
- 4) **Přízřenice**
- 5) **Na Kaménkách, Černovice**
- 6) **Rumiště**

Informace o dalších typech obecního bydlení ve městě Brně naleznete na bydleni.brno.cz. Na tomto webu budou zveřejněny také karty projektů s bližšími informacemi o bytech v představených lokalitách.

1. rozvojová lokalita

KAMENNÝ VRCH II, 1. ETAPA

„Na Kamenném vrchu, mezi ulicemi Petra Křivky a Koniklecová, vyrostou na úpatí kopce 3 nové ulice s 24 bytovými domy, obklopenými bohatou zelení. Zvolená lokalita vyniká svou dopravní obslužností i občanskou vybaveností. V moderních prostorných družstevních bytech zde najde domov více než 330 rodin. Projekt ctí současné trendy nízkoenergetické výstavby a směřování Brna k modrozelené infrastruktuře,“ říká o projektu jeho projektant.



Projektant: Atelier 99 s.r.o.

Předpokládaná realizace výstavby: 2023 – 2025

Počet družstevních bytů: 334



Představení projektanta

Tomáš Pulkrábek se projektování věnoval už od studií na stavební fakultě VUT v Brně. Zkušenosti sbíral v několika různých ateliérech. V současnosti se zabývá hlavně občanskou a bytovou výstavbou v Ateliéru 99, který je generálním projektantem této stavby a tvůrcem životaschopné architektury soustředěné na výsledek. Spolu s dalšími více než 40 kolegy v A99 pomáhá Tomáš Pulkrábek lidem po celém Česku zhmotnit jejich sen o vlastním místě k životu, které se pro ně stane domovem.



Ing. Tomáš Pulkrábek

2. rozvojová lokalita

FRANCOUZSKÁ 36 – VNITROBLOK

„Hlavním cílem regenerace historického městského bloku spolu s novou vnitroblokovou strukturou je vybudování dostupného městského bydlení pro mladé lidi, které by odkazovalo na českou tradici činžovních domů a jejich vývoj do podoby kvalitních komunitních prostorů.

Urbanistická struktura objektů navazuje na stávající blokovou strukturu. Definuje veřejný prostor vnitrobloku a umožňuje budoucí pěší propojení bloku. Komplex nabízí 90 bytů v 6 domech s typickou vnitroblokovou architekturou moderního městského života a parterem, který svou funkční náplní služeb a komunitního centra navazuje na veřejná prostranství vnitrobloku. Součástí každého domu je komunitní schodišťový prostor, vhodný pro setkávání sousedů, home office nebo využití jako herna pro děti,“ říká o projektu jeho projektant.



Projektant:

Chybík+Kristof Associated Architects. s.r.o.

Předpokládaná realizace výstavby:

2023 – 2025

Počet družstevních bytů:

90



Představení projektanta

Architektonickou a urbanistickou kancelář v roce 2010 založili Ondřej Chybík a Michal Křištof. Spolupracují s více než 50 členy mezinárodního týmu v Brně, Praze a Bratislavě. Mezi nejdůležitější realizace patří modernizace Ústředního autobusového nádraží Zvonařka v Brně, vlnářství Lahofer nebo Český pavilon na Expu v Miláně. Aktuálně kancelář pracuje například na proměně Mendlova náměstí a návrhu obnovy Mendlova skleníku v Brně, mrakodrapu v Ostravě a hokejové aréně v Jihlavě.



Ing. arch. Ondřej Chybík
Ing. arch. Michal Křištof

3. rozvojová lokalita

V ALEJI, TUŘANY – HOLÁSKY

„Šlo nám o vytvoření chybějící jižní fronty ulice V Aleji s jejím předměstským měřítkem a atmosférou. Abychom toho dosáhli, museli jsme zvolit správnou typologii. Ta se podobá bydlení v řadových rodinných domech.

Byty mají přímý vstup z ulice přes předzahrádky. Jsou řazeny vedle sebe, větší v přízemí a menší, mezonetový, v patře, přístupný po venkovním schodišti. Jde o úsporné řešení, protože budova, s výjimkou koncového domu uliční fronty, nemá schodišťová jádra ani vnitřní chodby a je navržena jako pasivní dům.

Výhledem se otevírá do klidu zahrady ve dvoře a dále k jihu k Holáseckým jezerům. Od provozu ulice ji cloní dvouřadá alej. Na křižovatce s ulicí K Jezerům je před nárožním objektem s obchodem v přízemí piazzetta s autobusovou zastávkou,” říká o projektu jeho projektant.



Projektant:

Pelčák a partner architekti s.r.o.

Předpokládaná realizace výstavby:

2024 – 2025

Počet družstevních bytů:

33



Představení projektanta

Praktikující architekt, narozen roku 1963 v Brně, kde r. 1986 absolvoval Fakultu architektury VUT. V letech 1990 – 1991 zaměstnán v architektonické kanceláři prof. Wilhelma Holzbauera ve Vídni, v období 1992 – 2007 vedl společnou kancelář s Petrem Hrůšou Architekti Hrůša & Pelčák, v roce 2008 založil vlastní projekční studio Pelčák a partner architekti. Autor a editor mnoha publikací zabývajících se teorií či historií architektury. Vedle své architektonické praxe, během které získal řadu ocenění, učil v letech 2003 – 2016 na Fakultě architektury VUT v Brně, roku 2008 byl jmenován profesorem. Je členem S.V.U. Mánes, Sächsische Akademie der Künste, Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung a spoluzakladatelem sdružení Obecní dům Brno.



Prof. Ing. arch. Petr Pelčák

4. rozvojová lokalita

PŘÍZŘENICE

„Návrh má kvalitu příměstského bydlení. Požadovaný počet bytů jsme umístili výhradně v nízkopodlažní zástavbě, která nenarušuje vesnický ráz Přízřenic. Tvoří ji tři otevřené dvoupatrové bloky s vnitřními předsazenými pavlačemi, které mezi sebou vymezují prostory zahradních dvorů. Jednoduché hmoty budov jsou ověněny bílými krajkami verand, dávající stavbám, které jsou pasivními domy, plasticitu, rytmus a drobné měřítko odpovídající okolí. Ulice se stromy mají režim obytné zóny. Na nároží při příjezdu do obytného souboru je umístěn obchod či provozovna služeb,“ říká o projektu jeho projektant.



Projektant:

Pelčák a partner architekti s.r.o.

Předpokládaná realizace výstavby:

2024 – 2026

Počet družstevních bytů:

323



Představení projektanta viz předchozí lokalita (str. 11)



5. rozvojová lokalita

RUMIŠTĚ (BÝVALÝ DŘEVOPODNIK)

„Vytváříme téměř celý domovní blok podél nové městské třídy a současně dobrou adresu v centru města. Fasády bloku totiž nejsou bezvýrazné a jednotlivé domy se neztrácejí v anonymitě. Inspirovali jsme se častým prvkem okolní historické zástavby, kterým jsou arkýře. Každý dům má svoje vlastní průčelí a uliční fronta osobitý charakter založený právě jejich plasticitou a rytmem.

Obytné pokoje jsme přes lodžie otevřeli do klidu zahradně upraveného dvora. Nárožní věž na křižovatce Mlýnské ulice nabízí bytům výhledy na panorama Brna. Poprvé v Brně projekt užívá typologii live/work, přízemí s výlohami do ulice je přímo přístupné rovněž z jednotlivých domů a jejich obyvatelé je mohou využívat pro práci či podnikání,” říká o projektu jeho projektant.



Projektant:

Pelčák a partner architekti s.r.o.

Předpokládaná realizace výstavby:

2024 – 2026

Počet družstevních bytů:

225



Představení projektanta viz 3. lokalita (str. 11)



6. rozvojová lokalita

NA KAMÉNKÁCH, ČERNOVICE

„Svažité území určené pro bytovou výstavbu Na Kaménkách je velmi atraktivní díky mimořádným výhledům na střed města. Navržená koncepce urbanistického řešení je založena na pravoúhlé blokové struktuře, která však není uzavřená a tvoří ji proměnlivá sestava hmot nízkopodlažních objektů. Osu urbanistické struktury tvoří hlavní městská třída procházející podélně celým územím ze severu na jih. Ve středu území ji protíná veřejný park, který bude sloužit k relaxaci a sportu obyvatel nové čtvrti. Lokalita má potenciál poskytnout dostupné bydlení v zeleni s přidanou hodnotou kvalitní architektury.

Zadání projektové dokumentace v lokalitě Na Kaménkách, Černovice je vázáno na schválení nového územního plánu,” říká o projektu jeho projektant.



Projektant: Kuba & Pilař architekti s.r.o.

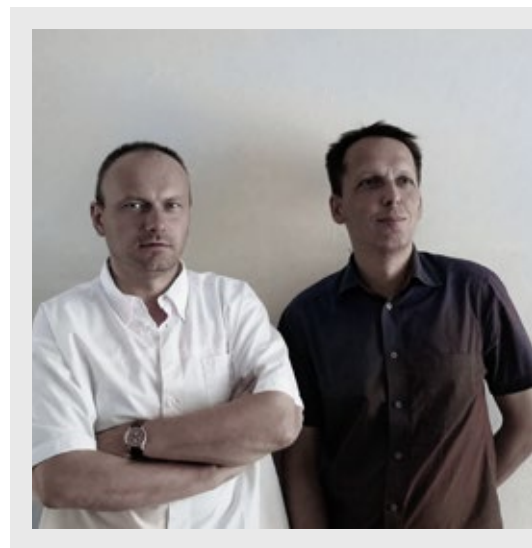
Předpokládaná realizace výstavby: 2026 – 2028

Počet družstevních bytů: 600



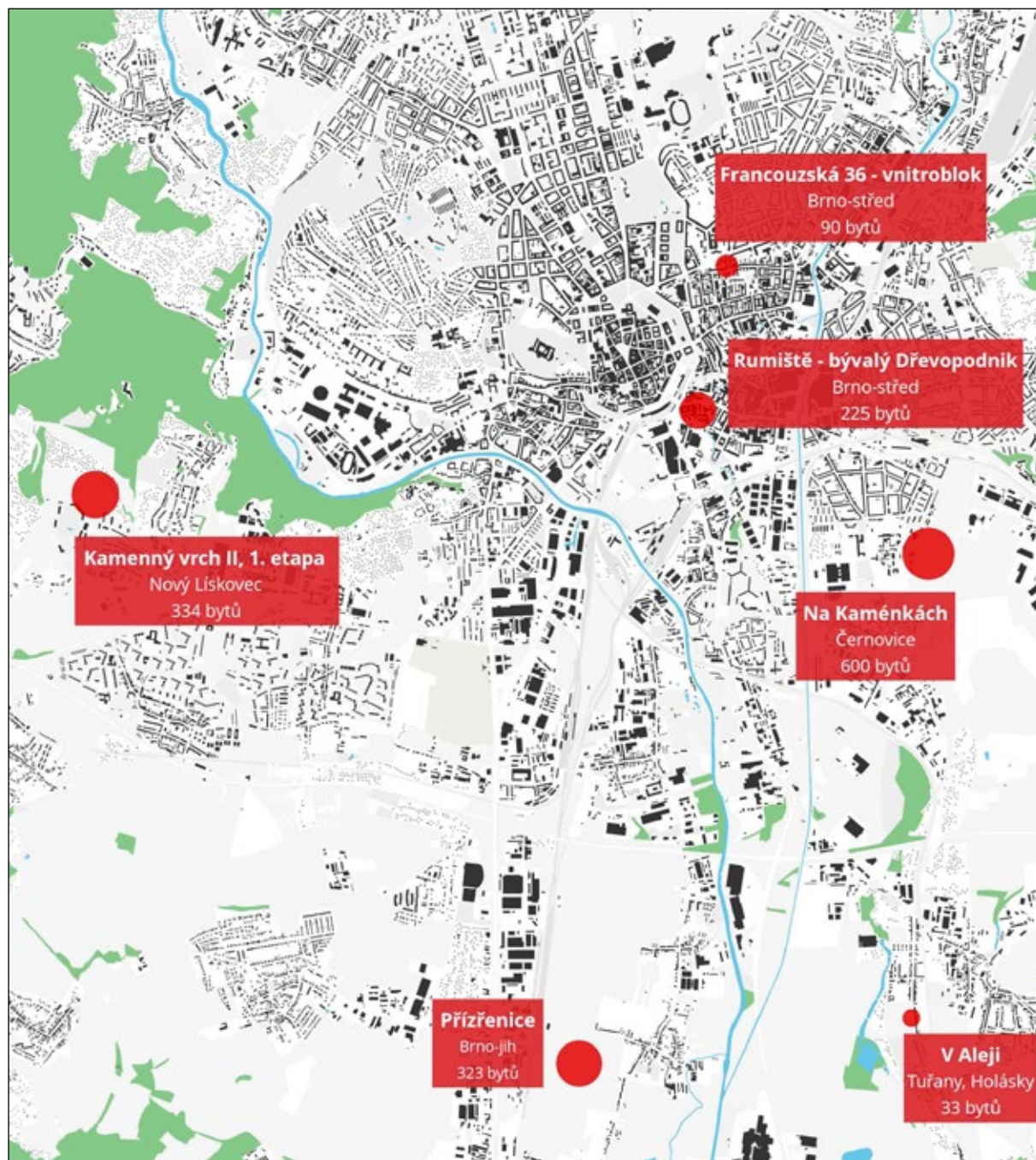
Představení projektanta

Architektonickou kancelář založili roku 1996 architekti Ladislav Kuba a Tomáš Pilař. Patří mezi nejocetovanější ateliéry v České republice. Jejich stavby devětkrát uspěly v Grand Prix Obce architektů – nejprestižnější národní ceně za architekturu. V roce 2021 získala jejich přestavba Fakulty humanitních studií Univerzity Karlovy v Praze Národní cenu za architekturu Grand Prix a byla finalistou České ceny za architekturu 2021. Práce architektonické kanceláře byly pětikrát nominovány na Evropskou cenu za architekturu Mies van der Rohe Award a byly publikovány v domácím a zahraničním tisku.



Akad. arch. Ladislav Kuba
Ing. arch. Tomáš Pilař

JEDNOTLIVÉ LOKALITY NA MAPĚ BRNA





Kamenný vrch II: 334 bytů



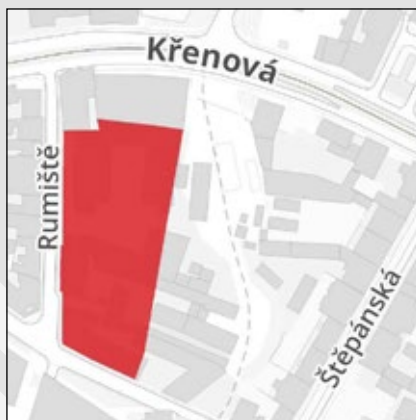
Francouzská 36: 90 bytů



V Aleji, Tuřany - Holásky: 33 bytů



Přízřenice: 323 bytů



Rumiště: 225 bytů



Na Kaménkách, Černovice: 600 bytů



bydleni.brno.cz