

# Jak probíhá revitalizace sídlišť v českých městech



Opravené domy a nové dětské hřiště na sídlišti Horka-Domky v Třebíči

**Jednou z oblastí, na jejichž rozvoj byly v uplynulých letech využity evropské peníze, jsou česká sídliště. Integrovaný operační program nabídl městům více než pět miliard korun na řešení nejpálčivějších problémů našich sídlišť. Uplynulé roky ukázaly, že se jedná o velmi potřebný typ podpory.**

Česká republika podobně jako jiné evropské státy zažívá od druhé poloviny 90. let silný suburbanizační trend. Střední a vyšší vrstvy, vzdělané, finančně zajištěné a mobilní se stěhují z měst do příměstských obcí, kde vznikají nové čtvrtě moderní zástavby. Naopak příslušníci nižší střední třídy a nejnižších vrstev často pracují ve městech na méně kvalifikovaných či nekvalifikovaných pozicích a z ekonomických či logistických důvodů nemohou každodenně do práce dojíždět. Hledají si tak nové bydlení ve městech, které je pro ně finančně dostupné. Obvykle se jedná o místa, která nepatří ve městě mezi nejlepší adresy. Může se jednat o rozsáhlá panelová sídliště na okrajích měst, byť často dobře dopravně dostupná (Olomouc, České Budějovice), v řadě případů se jedná o izolovaná sídliště daleko od centra (Břeclav, Znojmo) a v neposlední řadě také o zanedbané staré čtvrti v širších centrech měst (Pardubice, Brno, Ostrava). Na těchto místech hrozí koncentrace nízkopříjmových skupin obyvatel, která může vyústit až ve vznik ghett – nikoliv v původním etnicko-segregačním smyslu, ale v socio-ekonomickém smyslu. Není proto až tak překvapivé, že se radnice

velkých měst soustřeďují na řešení problémů v těchto lokalitách, k čemuž jim po roce 2008 pomohly i evropské fondy.

## Kdo mohl evropské peníze získat?

Revitalizace sídlišť byla mimo jiné financována z Integrovaného operačního programu (IOP). Ten je zaměřen na řešení společných regionálních problémů v oblastech infrastruktury pro veřejnou správu, veřejných služeb a územního rozvoje. Jedna z oblastí podpory je nazvaná „Zlepšení prostředí v problémových sídlištích“. Je zaměřena na revitalizaci a regeneraci prostředí problémových sídlišť postavených v hromadné bytové výstavbě a na renovaci bytových domů situovaných v těchto sídlištích nebo historických jádrech měst.

Podpora je realizována ve městech nad 20 tisíc obyvatel, která mají zpracovaný tzv. Integrovaný plán rozvoje města (IPRM). IPRM je definován jako základní koordinační rámec navazující na celkovou vizi a strategii rozvoje města za účelem identifikace a řešení problémů rozvojových oblastí města v návaznosti na využití podpory ze strukturálních fondů v programovacím období 2007-2013. Jedná se o soubor vzájemně obsahově a časově provázaných akcí, které jsou realizovány ve vymezeném území. Smyslem integrovaného přístupu k plánování je spojit sociální, ekonomickou, environmentální a prostorovou dimenzi rozvoje města, jedině toto komplexní pojetí umožní reagovat na výzvy současného světa.

Řešení problematiky českých sídlišť vyžaduje nejen realizaci tvrdých projektů zaměřených na investice do infrastruktury, ale také paralelní měkké projekty zaměřené na sociální, kulturní a vzdělávací oblast.

Vybrané zóny pro realizaci IPRM definovala jednotlivá města sama na základě kritérií stanovených Evropskou komisí. Musí se jednat o část města vykazující oproti průměru města zvýšený výskyt negativních sociálních jevů, jako jsou vysoká míra chudoby a vyloučení; vysoká míra dlouhodobé nezaměstnanosti; neuspokojivý demografický vývoj; nízká úroveň vzdělání, významné nedostatky v oblasti dovedností a velký počet studentů, kteří předčasně opouštějí školu; vysoká úroveň kriminality a delikvence; obzvláště znečištěné životní prostředí; nízká míra hospodářské aktivity; velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků; nízká úroveň hodnoty nemovitostí; vysoká energetická náročnost budov. Oblast vybraná jako zóna pro realizaci IPRM musí splňovat nejméně tři tato kritéria, měřená poměrově ve vztahu k městu jako celku, a musí zahrnovat nejméně 500 bytových jednotek.

V České republice je celkem 62 měst s více než 20 tisíci obyvateli, která mohla v rámci IPRM čerpat tuto dotační podporu. Této možnosti využily asi dvě třetiny měst – celkem bylo podáno, schváleno a je realizováno 41 IPRM po celé republice. Rozpočet pro jednotlivá města se pohybuje v rozmezí od 50 do 180 mil. Kč.

## Co bylo z evropských peněz podpořeno?

Hlavní aktivitou, kam směřuje největší část finančních prostředků, je regenerace bytových domů. Z předložených projektů tvoří tato oblast asi 85% podíl. Dotace je určena pro vlastníky bytových domů, tedy obce, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek a další právnické a fyzické osoby vlastníci bytové domy. Podpora může dosáhnout výše maximálně 40% nákladů projektu pro všechny regiony NUTS 2 vyjma Jihozápadu (Plzeňský a Jihočeský kraj), kde podpora může být maximálně 30%. Stejně jako u jiných oblastí intervence je i zde možná bonifikace pro malé a střední podniky. Nejčastějším typem projektů jsou kompletní regenerace domů zahrnující zejména jejich zateplení, opravy nosných konstrukcí, sanaci základů, rekonstrukci technického vybavení domů a novou fasádu. V mnoha případech pochází panelové domy ze šedesátých a sedmdesátých let a od doby jejich výstavby v nich neproběhly žádné opravy. Tomu pak také odpovídá současný technický stav budov, který nejenže nesplňuje moderní nároky zejména v energetické oblasti, ale nezřídka ani v oblasti bezpečnosti. Toto se týká zejména zastaralých výtahů, ale také lodžii



Opravené domy na sídlišti Dlouhá v Novém Jičíně

a balkonů nebo rozvodů vody a elektřiny. Právě tyto opravy se nejčastěji objevují u menších projektů, kde nedochází ke kompletní rekonstrukci budov. Tato aktivita již byla na podzim 2013 ukončena. Stále probíhá realizace již schválených projektů, ale o dotace na projekty nové již není možno žádat. V této aktivitě bylo podáno 1198 projektových žádostí s celkovými způsobilými výdaji přes 6,5 miliardy korun.

Zbýlá šestina projektů je zaměřena na revitalizaci veřejných prostranství na těchto sídlištích. Oprávněnými žadateli pro tyto projekty jsou obce, které mohou získat z evropských fondů podporu ve výši 85 % nákladů projektu. Kvalitu života totiž ovlivňuje nejen charakter samotného bytového prostředí, ale do velké míry také kvalita vnitřních ploch sídliště. Bohužel, na většině českých sídlištích je tzv. parter ještě v horším stavu než samotné domy. Nejlépe je to vidět na možnostech trávení volného času zejména dětí a mládeže. Unifikované zanedbané herní plochy k trávení volného času spíše odpuzovaly, a tak se vedení měst snaží v rámci obnovy sídlištích tato původní hřiště nahrazovat novými s moderními herními prvky poskytujícími také maximální bezpečnost. Moderním trendem je realizace oddělených hřišt pro různé věkové skupiny – na jedné straně tak vznikají hřiště s pískovišti a prolézačkami pro menší děti, na druhé straně větší děti se mohou vyřadit na různých lanových prolézačkách nebo umělých lezeckých stěnách, nebo samozřejmě na multifunkčních sportovních plochách s umělým povrchem. Mezi další projekty realizované v rámci IPRM patří obnova zelených ploch, budování nových parkovacích míst, oprava chodníků a přechodů pro chod-

ce, výstavba cyklostezek, nové autobusové zastávky apod. Do srpna 2014 bylo přijato 269 projektových žádostí se způsobilými výdaji téměř 4 miliardy korun, další žádosti je možné stále ještě podávat.

#### Aktuální stav výzvy

Na tuto oblast podpory je v rámci IOP vyčleněno celkem téměř pět a půl miliardy korun. Do současnosti bylo z téměř 1500 přijatých projektových žádostí podpořeno 1384 projektů v celkové výši podpory 5,3 miliardy korun. To znamená, že téměř celá alokace určená na tuto oblast podpory je již rozdělena v rámci schválených projektů. 1223 projektů za 4,5 miliardy korun (podíl evropských fondů) již bylo ukončeno, z toho čtyři miliardy korun byly proplaceny příjemcům a certifikovány ze strany Evropské komise. Vysoký počet příjemců a úspěšně realizovaných projektů svědčí o značné potřebě tohoto typu podpory, ve většině měst poptávka vysoce přesahovala nabídku, a tak v současné době již bylo proplaceno přes 70% alokace. V rámci programu IOP, ale i obecně v rámci českých programů se jedná o jeden z nejlepších výsledků, potvrzující oprávněnost této oblasti podpory.

Výsledek již nyní výrazně převyšuje stanovené výstupní indikátory, které jsou 20 000 zregenerovaných bytů a 4 mil. m<sup>2</sup> revitalizovaného území na sídlištních prostranstvích. Vzhledem k úspěchu je tento typ podpory navržen i pro nové programovací období, konkrétně v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), specifického cíle 2.5 „Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“. Mezi způsobilé výdaje bude patřit zateplení obvodového pláště, stěnových, střešních,

stropních a podlahových konstrukcí, výměna a rekonstrukce oken a dveří, výměna zdroje tepla za efektivní ekologicky šetrné zdroje, zavádění prvků pasivního vytápění a chlazení, výměna rozvodů tepla a vody a instalace systémů měření a regulace otopné soustavy. Podpora bude tentokrát určena pro celé území ČR vyjma Prahy, bude ale poskytována nikoliv formou dotací, ale až na výjimky formou zvýhodněných úvěrů. Pilotní testování těchto úvěrů probíhá již v letošním roce v programu JESSICA, kde mohou vlastníci domů v zónách IPRM stále čerpat úvěry z dostupných volných prostředků. Úroková sazba je již od 0.58 % p. a., úroky jsou fixovány po celou dobu splácení, která může být až třicet let. Úvěr lze čerpat až do výše 90% způsobilých výdajů realizace. Ke konci října 2014 bylo podepsáno 86 úvěrových smluv, dalších patnáct úvěrů již bylo schváleno a 29 žádostí je aktuálně posuzováno. Celkem všechny tyto žádosti mají rozpočet asi 490 milionů korun, v programu je k dispozici celkem 550 milionů korun. O zvýhodněný úvěr tak mohou stále žádat i další zájemci.

#### Závěr

Vybraná česká sídliště prošla v uplynulých letech radikální obnovou. Díky finanční podpoře z evropských strukturálních fondů se městům daří zlepšovat kvalitu života svých obyvatel, ale také celkového prostředí. Opravená náměstí a nové městské parky se tak znovu stávají přirozenými centry života měst, kde mohou občané bez obav trávit svůj volný čas.

Text: Mgr. et Mgr. Vilém Řehák,  
Centrum pro regionální rozvoj ČR

Foto (zdroj CRR ČR, autor: Ing. Jiří Šlemar)