DŮVODOVÁ ZPRÁVA
pro zasedání Zastupitelstva města Uherské Hradiště, které se koná dne 5.12.2016

Analytická část Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště

Důvod předložení:

Projednání analytické části prací na Koncepci bytové politiky města Uherské Hradiště

Základní fakta:

Z terénního šetření provedeného v rámci zpracování studie „**Sociodemografický vývoj města a příčiny poklesu počtu obyvatel města Uherské Hradiště“** (UP Olomouc, 2015) vyplynulo, že výše tržních cen domů a bytů, cena nájemního bydlení, stejně tak jako obtížnost koupě stavebního pozemku v katastru města, jsou poměrně silně vnímané aspekty jednak mezi stávajícími obyvateli města, ale i bývalými rezidenty, kteří se přestěhovali do zázemí města. Negativní charakter vnímání těchto aspektů zapříčiňuje **zvyšování emigrační náchylnosti obyvatel našeho města.**

Jedním z návrhů v této souvislosti je aktualizace, resp. zhotovení nové **koncepce bydlení města** a její následné marketingově koncipované šíření do povědomí rezidentů města. Ačkoliv město disponuje velmi kvalitně zpracovanou koncepcí bytové politiky, je nutné si uvědomit, že se jedná o již 10 let starou záležitost. První a zatím poslední Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště byla totiž zastupitelstvem města schválena v roce 2005 (její aktualizaci uložilo zastupitelstvo města usnesením číslo 185/12/ZM/2012). Během následujícího desetiletí se tak podstatně proměnily vnitřní i vnější podmínky pro fungování systému bydlení v Uherském Hradišti.

V rámci vnitřních podmínek do systému bydlení v Uherském Hradišti výrazným způsobem zasáhl především proces **privatizace bytového fondu**. Po odpočtu nové bytové výstavby je možno konstatovat, že byly privatizovány cca ¾ původního bytového fondu města. Podíl obecních bytů se na úhrnu obydlených bytů ve městě snížil z 27 % v roce 1991 na cca 7,4 % na začátku roku 2016.

Dominantním prvkem bydlení v rámci města jsou a i výhledově zůstanou **sídliště, vzniklá zejména před rokem 1990**. V uplynulém desetiletí byly do zlepšování podmínek **bydlení v těchto obytných souborech** investovány značné zdroje. Proběhlo masívní zateplování panelových bytových domů, v letech 2009 - 2015 pak bylo v rámci Integrovaného plánu rozvoje města investováno do projektů regeneraci obytných domů a revitalizace veřejných více než 170 mil Kč.

Z faktorů vnějšího prostředí významně působil **proces deregulace nájemného**. Uherské Hradiště vykazuje mírně nadprůměrnou úroveň místně obvyklého nájemného – v současnosti kolem 100 Kč/m2. Úrovni nájemného se město Uherské Hradiště blíží Zlínu a stejně tak i intenzitou nové bytové výstavby. Intenzivní jak ve srovnání s městy Zlínského kraje, tak i v rámci širšího srovnání celé ČR.

Přístup státu a podmínky, které stát vytváří pro bydlení na místní úrovni definuje „**Koncepce bytové politiky České republiky**“ ve znění její poslední aktualizace z července 2016 (MMR). MPSV připravuje **zákon o sociálním bydlení**, na jehož aplikaci se města a obce musí připravit.

Předložený materiál představuje završení analytické části prací na nové Koncepci bytové politiky města. Ve značné míře podrobnosti analyzuje systém bydlení města Uherské Hradiště a navazující sociálně-demografické podmínky. Zásadní pozornost je věnována také analýze **trhu bydlení** ve městě, který do značné míry odráží atraktivitu bydlení, ale limituje i sociální roli města v oblasti bydlení, včetně **vazeb do oblasti komunitního plánování**.

Analýzu završuje přehled silných a slabých stránek, příležitostí a ohrožení (SWOT analýza) a rovněž i **závěry a doporučení**.

Předkládaný materiál tak představuje informační a faktografický podklad pro vlastní formulaci **návrhové části koncepce bydlení,** která na základě změny vnitřních a vnějších podmínek bydlení v Uherském Hradišti nově definuje cíle koncepce bydlení**:**

- v kontextu řešené problematiky příčin **poklesu obyvatel města** a připravovaného **zákona o sociálním bydlení** by mělo jednak dojít **k nové konceptualizaci využití obecního bytového fondu** ve smyslu jeho kvantity, kvalitativní struktury a účelnosti jeho ekonomického využití.
- taktéž by mělo dojít k aktualizaci konceptů, které jsou zacíleny na **nabídku míst (pozemků) pro eventuální výstavby nemovitostí.**

Vyjádření příslušných odborů a poradních orgánů:

Komise pro rozvoj města a strategické plánování doporučila dne 31.10.2016 radě města dopracovat na základě předložené Analýzy bydlení ve městě Uherské Hradiště návrhovou část Koncepce bytové politiky města.

Zpracoval:
RNDr. Jaroslav Bičan, 23.11.2016
Útvar městského architekta MěÚ