Uherské Hradiště Srdce Slovácka

KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ






V UHERSKÉM HRADIŠTI

- 2018 -

Pořizovatel dokumentu
Město Uherské Hradiště
Masarykovo náměstí 19
686 01 Uherské Hradiště

Kontakt
RNDr. Jaroslav Bičan
E-mail: jaroslav.bican@mesto-uh.cz
Tel.: 572 525 243

Zpracovatel
Milan Polednik
Jaroslav Bičan

Město Uherské Hradiště © červen 2018

OBSAH

ÚVOD 4
1. Metodický přístup 4
2. Základní trendy vyjadřující stav bydlení v Uherském Hradišti 4
3. SWOT ANALÝZA 5

2. ANALYTICKÁ ČÁST 7
2. 1. Analýza vnějších podmínek 7
2.1.1. Legislativní a rámcové podmínky 7
2.1.2. Podpora bydlení na úrovni kraje a republiky 8
2.1.3. Makroekonomické předpoklady vývoje bydlení 11
2. 2. Vnitřní podmínky 12
2.2.1. Předpoklady rozvoje města 12
2.2.2. Vazby koncepce rozvoje bydlení 14
2.2.3. Ekonomické podmínky fungování systému bydlení ve městě 15
2.2.4. Zhodnocení Koncepce bydlení města Uherské Hradiště z roku 2005 16

3. NÁVRHOVÁ ČÁST 18
3. 1. Vize 18
3. 2. Směry podpory bydlení v Uherském Hradišti 18
3.2.1. Podpora bydlení v rámci územního rozvoje města 18
3.2.2. Optimální správa a rozvoj stávajícího bytového fondu 20
3.2.3. Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel 21
3.2.4. Systémová revitalizace sídlišť 22
3.2.5. Obecná podpora bydlení 22

ÚVOD

1. Metodický přístup

Bydlení patří k obvykle výrazným funkcím sídel. Zaujímá velmi významné místo v životě lidí, poptávka po kvalitním bydlení dlouhodobě roste. Průměrná výdaje domácností na bydlení dosahují v ČR cca 22 %, pokud by bylo přičteno i druhé (rekreační) bydlení a veřejná podpora bydlení pak se blíží cca 30 % spotřeby. Tj. jsou nejvýznamnějším segmentem spotřeby domácností.

Co je to kvalitní bydlení určují nakonec občané, kteří hlasují „nohama a peněženkami“. Stěhují se za kvalitním bydlením a mnohdy do něho investují velké částky. Město Uherské Hradiště je z tohoto pohledu atraktivním městem, zejména ve srovnání s podobnými městy Zlínského kraje, do značné míry i v rámci ČR.

Město Uherské Hradiště je významným činitelem ovlivňujícím široce pojatý systém bydlení ve městě. Tento systém bydlení tvoří řada segmentů, od bytů ve vlastnictví města, hospodaření a podpora bydlení až po územně plánovací přípravu, komunitní plánování a služby.

Současný stav bydlení na území města vykazuje v současnosti řadu příznivých skutečností, což je patrné z provedené analýzy bydlení ve městě (2016). Základem jsou dobré podmínky udržitelného rozvoje města (hospodářské, sociální a do značné míry i z hlediska široce pojatého životního prostředí).

Město Uherské Hradiště po roce 1990 dlouhodobě, aktivně a koncepčně vystupuje v oblasti bydlení. Již v minulosti byla zpracována celá řada koncepčních materiálů města, včetně koncepce bydlení. **Současná koncepce bydlení na minulou koncepci do značné míry navazuje**, přitom vychází i z dalších aktuálních podkladů, zejména pak provedené analýzy z roku 2016 a projednání koncepce v odborných skupinách.

Řada měst v současnosti i nedaleké minulosti přistoupila ke z pracování koncepcí bydlení. Současně byla uplatněna i řada přístupů k této koncepci. U menších měst se jedná obvykle co do rozsahu menší, ale konkrétněji zaměřené podklady, u velkých měst je přístup strukturovanější. Z metodického hlediska se obvykle jednalo **o kombinaci různých přístupů** – demografických (potřeba bytů, stárnutí obyvatel), ekonomických (dostupnost bydlení, ceny bydlení), územně – technických (vazby na územní plán, nákladnost výstavby) či politických (privatizace, komunitní plán).

Komplexní postižení problémů bydlení v daném území je vždy problematické zejména s ohledem na postižení vnitřních podmínek systému bydlení, především pak významu jednotlivých činitelů a faktorů pro vývoj celého systému – **v nejširším pojetí pak přispívající k trvale udržitelnému rozvoji území,** optimalizaci využití krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině (včetně vazeb na širší region).

2. Základní trendy vyjadřující stav bydlení v Uherském Hradišti

- **Vývoj systému bydlení** v Uherském Hradišti vykazuje dlouhodobě řadu pozitivních charakteristik, řadící město jednoznačně k „dobrým adresám“ v širším regionu. Na druhé straně je **do značné míry podobný v celé ČR** a vedl k výrazné expanzi prvního i druhého bydlení, nadměrnému poklesu zalidněnosti bytů.
- **Specifika systému bydlení** města jsou vyvolána historickým vývojem, vazbami na region s velkou soudržností obyvatel, rozsáhlou výstavbou sídlišť v období 1950 - 1990, nověji pak zhoršující se věkovou strukturou obyvatel, vyšší vzdělanosti obyvatel, zlepšujícími se podmínkami zaměstnanosti.
- Významným trendem je růst druhého bydlení i nových forem bydlení ve městech a na druhé straně suburbanizační trendy v zázemí měst. Podíl druhého bydlení je v Uherském Hradišti ve srovnání s podobnými městy stále však nízký.
- Pro vývoj bydlení po roce 2009 (realitní krizi s více než 20% poklesem cen nemovitostí), má zásadní vliv **makroekonomické nastavení finančního systému, tj. politika levných peněz** (dostupných) na bydlení podporující další expanzi především vlastnického bydlení, s přenosem rizik cenového vývoje na drobné investory.
- Zůstává otázkou, do jaké míry je **systém bydlení v ČR, ale i v řešeném území, v nerovnováze,** jak vzhledem k výkonnosti ekonomiky, tak vzhledem k nákladovým cenám. Mírnou nerovnováhu přiznává i

ČNB, znepokojivý je trend jejího prohlubování. Reakcí ČNB je zpřísnění podmínek poskytování hypoték v roce 2016. Cílem města by neměla být podpora rozvoje bydlení jako celku, zejména extenzivních procesů (ale intenzifikace využití stavebního fondu k bydlení – podpora nástaveb, přístaveb, přeměna nebytových prostor k bydlení s cílem minimalizace potřeby ploch a investic do inženýrských sítí (zlepšení urbanistické ekonomie stávající zástavby).

- **Tržní (obvyklé) ceny bytů, ale i úroveň nájmů je v Uherském Hradišti nad průměrem ČR i regionu, atraktivita bydlení** na území města je poměrně málo diferencovaná v jednotlivých lokalitách.
- **Nejvyšší atraktivitu bydlení, ale i úroveň cen,** vykazují lokality v centru města, na okraji Mařatic, kde se koncentruje i zájem o novou bytovou výstavbu. Výstavba rodinných domů je koncentrována i do lokalit s vesnickým charakterem zástavby.
- **Nejnižší atraktivitu bydlení** vykazují starší části zástavby a území navazující na průmyslové lokality, na území města nejsou lokalizovány vyloučené lokality.
- Pro **stanovení místně obvyklých nebo konkrétních cen a nájmů bytů** neexistuje „jednoznačně přijatá - oficiální“ metodika, na druhé straně je však dostupné poměrně značné množství zdrojů o obecném a regionálním vývoji cena a nájmů.
- Město má zpracovanou **hodnotovou mapu pozemků, územní a komunitní plán** a řadu dalších strategických dokumentů, které jsou průběžně aktualizovány.
- I přes **očekávaný mírný pokles počtu obyvatel**, zejména u města Uherského Hradiště je nezbytné uvažovat s poměrně značnou bytovou výstavbou, vyvolanou zejména **zmenšováním průměrné velikosti domácností (potřeba bytů pro stagnaci obyvatel města je odhadována na 70 - 80 bytů ročně).**
- **Potřeba podpory nabídky pozemků** je dána vysokými cenami a jejich omezenou nabídkou na trhu. Je doporučeno provést výběr optimálních lokalit (včetně ekonomického zhodnocení), který by měl být podkladem pro vlastní návrh alokace bydlení v novém územním plánu města.
- **Analýza ploch pro bydlení – technické a finanční náročnosti přípravy, spolu s očekávanou atraktivitou (prodejností) a disponibilitou je doporučeným dokumentem pro další rozhodování, zaměření úsilí a podpory města v oblasti bydlení.**
- Pro stanovení potřeby veřejné podpory bydlení na úrovni města jsou zásadní **vazby na komunitní plánování města** (zejména proces stárnutí obyvatel a kvantifikace potřeb podporovaného bydlení).
- **Město vykazuje zlepšující se efektivnost hospodaření s bytovým fondem, zajišťující prostou reprodukci.** Rozsah privatizace do značné míry omezil počet bytů ve vlastnictví města, celkem na 817 bytů, z toho je 648 „běžných“ nájemních bytů.
- **Posílení sociálního bydlení** závisí zejména na přijetí nového zákona o sociálním bydlení, což může představovat největší vnější faktor v oblasti bydlení.
- **Hlavním cílem opatření v oblasti bydlení na úrovni města by mělo být udržení vysoké kvality bydlení ve městě a navázání na řadu pozitivních aktivit města v této oblasti** (např. Integrovaný plán rozvoje města, 2010 - 2015). Výběr nových ploch pro regeneraci, revitalizaci bydlení ve městě by měl být prováděn na základě dlouhodobého plánu, aktualizovaného i s ohledem na nastavení veřejné podpory v oblasti bydlení.

3. SWOT ANALÝZA

SWOT analýza zachycují **základní (klíčové) podněty pro návrhovou část**, a to zejména silné stránky (pozitiva), rozvojové faktory a slabé stránky (negativa), problémy jako **vnitřní faktory ovlivnitelné** obcí.

Vnější faktory (příležitosti a ohrožení) vychází z posouzení obecných i konkrétních politických, ekonomických, sociálních, technologických, environmentálních a legislativních vlivů, které mohou mít dopad na rozvoj bydlení ve městě.

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
▪ dlouhodobě stabilní vývoj města, náznaky zpomalení poklesu počtu obyvatel. ▪ intenzivní bytová výstavba ve městě v posledních 20 letech. ▪ vysoká atraktivita bydlení ve městě daná příznivými hospodářskými podmínkami města a zejména vysokou soudržností obyvatel (bohaté kulturně historické tradice, nízká kriminalita, vzdělanost obyvatel, rekreační atraktivita města). ▪ dobrá prodejnost nemovitostí pro bydlení vytvářející zajímavé podmínky i pro hromadné komerční investory v oblasti bydlení. ▪ značné zastoupení nájemního bydlení ve srovnání s jinými městy (vlastnictví cca 685 bytů městem). ▪ rostoucí rentabilita běžného hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města. ▪ nízký podíl obyvatel bydlících mimo byty a zařízení, bezdomovců. ▪ absence vyloučených lokalit na území města. ▪ rozvinuté strategické a komunitní plánování města. ▪ Integrovaný plán rozvoje města, jeho úspěšná realizace 2009-2015. ▪ nový Programu rozvoje města do roku 2030 ▪ územně plánovací příprava rozvoje města	▪ mírný, ale setrvalý pokles počtu obyvatel města od 1997. ▪ stárnutí obyvatel města, zejména sídlišť. ▪ vysoké tržní ceny pozemků, bytů a nájmů ve městě. ▪ nízký počet bytů ve vlastnictví města, zejména určených přímo pro sociální bydlení. ▪ nedostatečná reálná nabídka připravených stavebních pozemků na trhu. ▪ dopravní podmínky města, z hlediska bydlení zejména negativní dopady dopravy na bydlení.
PŘÍLEŽITOSTI	**HROZBY**
▪ využití veřejné podpory pro rozvoj bydlení (zejména specifických skupin obyvatel) a podpora nájemního bydlení v bytových domech, jako kvalitního a stabilního bydlení všech vrstev obyvatel. ▪ příznivá makroekonomická politika „levných“ peněz z hlediska investorů. ▪ rekreační a kulturní atraktivita okolí města, regionu. ▪ příprava zákona o sociálním bydlení – vytvoření podmínek pro optimalizaci široce pojatého sociálního bydlení. ▪ zvyšování migrační atraktivity města v návaznosti na rozvoj regionu.	▪ suburbanizační procesy (tj. „módnost“ bydlení v rodinných domech alokovaných mimo obslužná a pracovní centra, s negativními dopady na dopravu. ▪ příprava zákona o sociálním bydlení – náhlé a nekoordinované přenesení břemene sociálního bydlení na města. ▪ nadměrná podpora vlastnického bydlení po r. 1990 (sociální stigmatizace nájemního bydlení). ▪ dlouhodobá absence účinných nástrojů urbanistické ekonomie-poplatku za vynětí ze ZPF, nízká úroveň daně z nemovitostí – její malá politická „průchodnost“ ▪ makroekonomická blokace nabídky pozemků na trhu, které jsou investiční alternativou v období nízkých výnosů jiných aktiv. ▪ opakování realitní krize na základě prohlubující se nerovnováhy na trhu nemovitostí. ▪ prohlubování nepříznivých demografických procesů

2. ANALYTICKÁ ČÁST

2. 1. ANALÝZA VNĚJŠÍCH PODMÍNEK

2.1.1. Legislativní a rámcové podmínky

Legislativní podmínky vytvářejí základní rámec fungování systému bydlení na celém území ČR. Na ně navazuje celý systém rámcových opatření prováděných různými ministerstvy a veřejnou správou.

Vazby na bytovou politiku České republiky

V minulosti byl schválen usnesením vlády ČR ze dne 13. července 2011 č. 524 dokument **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, nově revidovaná MMR v červenci roku 2016 (dále Koncepce bydlení ČR).** Koncepce bydlení ČR do roku 2020 definovala tři základní vize:

1. **Dostupnost**
2. **Stabilita**
3. **Kvalita**

V rámci vizí byly stanoveny tři strategické cíle, které lze sledovat pomocí kombinace několika indikátorů, které zachycují dílčí aspekty:

- zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení.
- vytvoření stabilního prostředí v oblasti finanční, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu sbydlením.
- snižování investičního dluhu v bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. **Cíle bytové politiky formulované MMR jsou zejména tyto:**

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

V zásadě všechny body je možno přiměřeně aplikovat v rámci místních podmínek města Uherského Hradiště.

Vazba na stávající legislativu a zejména zákon o sociálním bydlení

V posledních letech byly nejaktuálnějším problémem práce MPSV na zákoně o sociálním bydlení navazující na Koncepci sociálního bydlení České republiky na léta 2015 až 2025, dále jen zkráceně Koncepce sociálního bydlení ČR.

Koncepce bydlení ČR konstatuje „Proti roku 2011 se zvýšila nabídka nájemního bydlení vlivem odstranění ekonomických a právních bariér trhu s byty, došlo k uvolnění dříve spekulativně držených nájemních bytů v důsledku deregulace nájemného a k úplnému zmizení černého trhu s nájemními byty. Vzrostla tím fyzická dostupnost nájemního bydlení, i když zároveň některé nájemní byty mohly zmizet z nájemního sektoru, a to v důsledku privatizace obecního bytového fondu. Zároveň se však výrazně zhoršila

dostupnost bydlení jiných skupin obyvatelstva, především pak v sociálně vyloučených lokalitách, tato skutečnost však není primárně důsledkem deregulace nájemného.“ (Zde se odvolává na Koncepci sociálního bydlení ČR).

Otázkou je, zda skutečně došlo k úplnému zmizení černého trhu s nájemními byty – viz problémy některých měst s přidělováním bytů, jejichž úroveň nájemného nedosahuje tržní úrovně – místně obvyklého nájemného, podobně i pokračující privatizace (např. problémy města Brna).

Absence zákona o sociálním bydlení je základním problémem dlouhodobého plánování sociálního bydlení pro města a do značné míry i pro město Uherské Hradiště. Jednotlivá města mají z tohoto pohledu různé potřeby a je možno předpokládat i různé dopady na systémy bydlení ve městech. Otázkou je zejména forma účasti měst v tomto systému (dobrovolnost) a vyvolané administrativní a finanční zatížení měst.

Ministerstvo práce a sociálních věcí otevřelo **v Praze Kontaktní centrum sociálního bydlení**. Obracet se na něj mohou občané, obce i neziskové organizace s dotazy a žádostmi o podporu a radu, jak postupovat při budování sociálního bydlení. V rámci projektu „Podpora sociálního bydlení“ spolupracuje MPSV se šestnácti obcemi a už více než rok jim poskytuje podporu v oblasti sociálního bydlení a sociální práce.

2.1.2. Podpora bydlení na úrovni kraje a republiky

Podpora bydlení na úrovni Zlínského kraje

Postavení krajů v systému bydlení, jeho plánování či podpory je podobně jako u jiných krajů dlouhodobě slabé**. Soustřeďuje se zejména do oblastí územního a komunitní plánování**.

Akční plán rozvoje sociálních služeb ve Zlínském kraji pro rok 2017 (jako prováděcí část Střednědobého plánu sociálních služeb ve Zlínském kraji pro období 2016 - 2018, kapitola 3.2.2.) je věnována bydlení:

„Jednou z potřeb, která byla v předchozím období zdůrazňována zejména v cílových skupinách rodiny s dětmi a osoby ohrožené sociálním vyloučením, bylo zajištění dostupného bydlení. Vzhledem k tomu, že tato potřeba není primárně řešitelná prostřednictvím sociálních služeb, bylo cílem analyzovat situaci v oblasti bytového fondu jednotlivých obcí s rozšířenou působností. Prostřednictvím dotazníkového šetření KÚZK bylo zjišťováno, kolika byty z městského bytového fondu disponují jednotlivé ORP. Největším bytovým fondem disponuje Zlín (1993 bytů), naopak nejméně bytů vlastní Luhačovice (64 bytů). Ve srovnání s celkovým počtem domácností v obci (zdroj: SLDB, 2011) pak nejvyšší podíl městských bytů připadá na obce Slavičín (8,9 %), Bystřice pod Hostýnem (7,6 %), Valašské Klobouky (6,7 %), **Uherské Hradiště (6,3 %)** a Zlín (6,0 %). Tedy je zde větší potenciál obcí řešit potřebu bydlení místních obyvatel. Naopak nejnižší podíl městských bytů byl zaznamenán v obcích Luhačovice (3,0 %), Valašské Meziříčí (3,7 %) a Kroměříž (4,1 %).

V rámci dotazníkového šetření KÚZK bylo rovněž zjištěno, že 11 ORP vyčleňuje městské byty pro specifické skupiny osob. Jedná se především o seniory (10 ORP) a osoby se zdravotním postižením (8 ORP). Ve srovnání s celkovým počtem městských bytů pak nejvyšší podíl bytů vyčleněných pro specifické cílové skupiny připadá na obce Kroměříž (82 %), Otrokovice (72 %) a Valašské Klobouky (70 %). Naopak je tomu v případě obcí Uherský Brod a Rožnov pod Radhoštěm (0 %), Uherské Hradiště (7 %) a Luhačovice (12 %).

Naprostá většina ORP má negativně vymezenou cílovou skupinu pro přidělení městského bytu, a sice osoby zadlužené vůči městu (12 ORP), osoby se závažným duševním onemocněním (3 ORP) a dále osoby závislé na alkoholu a jiných návykových látkách (2 ORP). Ve většině ORP (11 ORP) navíc platí další podmínka pro přidělení bytů, a sice trvalé bydliště žadatele v obci. Další častou podmínkou pro přidělení bytu je nenarušování občanského soužití, což může být potenciálně nepřímo vztaženo právě k osobám s duševním a mentálním postižením, k osobám závislým.“

V rámci dotazníkového šetření realizovaného KÚZK v listopadu roku 2015 bylo zjišťováno také pokrytí poradenství v jednotlivých SO ORP Zlínského kraje (v rámci dluhové problematiky, partnerských vztahů,

pomoci závislým, psychologické a psychiatrické poradenství). Postavení regionu Uherské Hradiště je z hlediska pokrytí těmito službami dobré.

V rámci celostátní analýzy z roku 2015 byly analyzovány **sociálně vyloučené lokality** (dále jen „SVL“) tj. taková lokality, kde je více než 20 osob žijících v nevyhovujících podmínkách (indikováno počtem příjemců příspěvku na živobytí), které obývají fyzicky či symbolicky ohraničený prostor (indikováno vnější identifikací). Na území Zlínského kraje bylo identifikováno celkem 22 SVL s cca 2 000 až 2 500 obyvateli (2014). Jedná se o dvojnásobný nárůst oproti roku 2006 (11 SVL s cca 500 až 1 000 obyvateli). Údaje z metodologického hlediska nejsou zcela srovnatelné, jak časově, tak s výstupy na krajské úrovni. Jedná se však o nejvyšší nárůst počtu obyvatel v SVL mezi lety 2006 a 2014 mezi kraji ČR. Z krajského šetření vyplývá, že SVL se vyskytuje v 5 SO ORP (Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Otrokovice, Valašské Meziříčí a Vsetín) - celkem 12 SVL, které obývá cca 1 000 obyvatel, většinově romského etnika.

V rámci systému územního plánování – na úrovni krajů jsou zajímavým podkladem zejména územně analytické podklady (ÚAP) obsahující i rozbor udržitelného rozvoje území, který vychází z analýzy tří hlavních pilířů – ekologického, hospodářského a **soudržnosti společenství obyvatel území** (někdy „zjednodušeně“ označovaného jako pilíř sociální). Pro analýzu těchto pilířů je vycházeno z 10 - 12 tematických okruhů, samostatně je obvykle uváděno téma bydlení a sociodemografické podmínky území (viz Vyhl. č. 500/2006 Sb.). Uchopení pilíře soudržnosti obyvatel je i po cca 10 letech pravidelné dvouleté aktualizace ÚAP diskutabilní a problematické. Je však nesporné, že bydlení hraje zásadní roli z hlediska široce pojatého udržitelného rozvoje obcí.

Podpora bydlení na úrovni České republiky

Stát podporuje rozvoj bydlení prostřednictvím programů Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) a Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB)**.**

MMR administruje následující dotační programy:

Bytové domy bez bariér
Cílem programu je zkvalitnění bytového fondu pomocí bezbariérových přístupů, které jsou určeny především pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, mezi něž patří osoby se sníženou soběstačností, zejména osoby se zdravotním postižením, osoby pokročilého věku, těhotné ženy, osoby doprovázející dítě v kočárku, dítě do tří let a osoby dočasně omezené např. po úraze nebo onemocněním. Způsobilým žadatelem zkvalitnění je vlastník domu se čtyřmi a více nadzemními podlažími, který není vybaven výtahem, nebo který neumožňuje bezbariérový přístup k vertikální komunikaci (výtahu), u něhož odstraněním bariér formou stavebních úprav umožní bezbariérový přístup do domu a k výtahu nebo u něhož lze zahájit výstavbu nového výtahu.

Podpora výstavby podporovaných bytů
Účelem podpory výstavby nebo pořízení nájemních bytů se sociálním určením (tj. sociálních bytů) je pomoc osobám, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z věku, zdravotního stavu nebo sociálních okolností jejich života, přičemž není v moci těchto osob tyto okolnosti ovlivnit. Program má tři dotační tituly:

1. pečovatelské byty (PČB) pro osoby s nízkými příjmy, které mají zvláštní potřeby v oblasti bydlení z důvodu pokročilého věku nebo zdravotního stavu. Cílem je prodloužení soběstačnosti a nezávislosti osob z cílové skupiny a zároveň efektivní poskytování terénních služeb sociální péče.
2. vstupní byty (VB) pro osoby s nízkými příjmy, které ani při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopné samostatného života, zejména z hlediska plnění povinností vyplývajících z nájemního vztahu. Cílem je zajištění přístupu osob z cílové skupiny k nájemnímu bydlení.
3. Komunitní domy seniorů (KoDuS) pro osoby, s limitovanými příjmy, starší šedesáti let. Cílem je zajištění nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince. Komunitním domem seniorů se rozumí bytový dům o min. 10 a max. 25 bytových jednotkách zároveň obsahující sdílené prostory umožňující komunitní život seniorů.

Olověné rozvody
Účelem této dotace je snížení obsahu olova v pitné vodě v trvale obydlených bytových a rodinných domech, a to výměnou olověných domovních rozvodů za rozvody zdravotně nezávadné. Dotace je poskytována na výměnu všech olověných rozvodů v celém domě, a to nejvýše částkou 20 tisíc Kč na jeden byt v domě.

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje následující podpory:

Regenerace sídlišť
Dotace na regeneraci stávajících sídlišť jsou poskytovány obcím, na jejichž území se sídliště nachází. Tato nevratná účelová dotace je určena zejména na výstavbu dopravní a technické infrastruktury (parkovacích míst), pěších komunikací, veřejných prostranství a cyklistických stezek, vybudování protihlukových stěn, odstavných a parkovacích stání, úpravu veřejných prostranství včetně sanace a doplnění ploch pro požární zásahy, ploch veřejné zeleně spojené s výsadbou vzrostlých stromů a zatravněním ploch, rekonstrukce stávajících a zřizování nových dětských hřišť pískovišti, průlezkami a parkovými odpočinkovými plochami a lavičkami, úpravy a budování veřejných rekreačních ploch. Od roku 2016 je dotační titul otevřen i pro nepanelová sídliště, takže počet potenciálních žadatelů byl výrazně rozšířen.

Panel 2013+ Program revitalizace bytového fondu
PANEL 2013+ nabízí nízko úročené úvěry na opravu a modernizace bytových domů, zdůrazňuje komplexní opravy, aby tak vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. Je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové). Má umožnit majitelům domů a bytů opravy a modernizace, vedoucí k prodloužení životnosti, zvýšení kvality a snížení energetické náročnosti bytových domů. Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby stejně jako města a obce, mající ve vlastnictví bytový dům.

Programy Pro obce Opravy a modernizace
Úvěrový program určený ke krytí nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů dle nařízení vlády č. 396/2001 Sb., v platném znění. Obec má povinnost minimálně 20 % zapůjčených prostředků poskytnout jiným vlastníkům bytového fondu na svém území, a to za stejných podmínek, tj. při úrokové sazbě 3 % p. a., splatnosti 10 let a možnosti předčasně splatit úvěr nebo jeho část. Úvěr lze použít například na připojení k veřejným sítím technického vybavení (rozvod vody, plynu, kanalizace, elektřiny), výměnu oken, střešní krytiny, krovu, na opravy vnějšího pláště (kupř. balkónů), společných prostor (kupř. výtahu), atd.

Program 600 Úvěr pro mladé na pořízení obydlí
Jedná se o úvěrový program na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let, které v době podání žádosti o úvěr nejsou vlastníky ani spoluvlastníky obydlí, ani nájemci družstevního bytu. Program se řídí nařízením vlády č. 100/2016 Sb. Úvěr lze využít na pořízení obydlí (novostavba rodinného domu či bytu, změna stavby i její části na stavbu pro bydlení, koupě, převod družstevního podílu v bytovém družstvu). Výše úvěru je v rozmezí 50 až 600 tis. Kč.

Program 150 Úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení
Realizace je zajišťována formou úvěru na základě nařízení vlády č. 28/2006 Sb. Ten je určen na modernizaci stávajících nemovitostí ve vlastnictví žadatele, a je poskytován do výše 150 tisíc Kč s dobou splatnosti 10 let a úrokovou sazbou 2 % p. a. O podporu mohou zažádat manželé nebo samoživitelé do 36 let, mající vlastnický nebo spoluvlastnický podíl na nemovitosti (rodinný dům nebo byt). Finanční prostředky z úvěru je možné použít například na připojení k veřejným sítím (voda, plyn, elektřina, kanalizace), na plášť budovy (obvodový plášť, střecha, balkon, okna, okapy, žaluzie), rozšíření stávajícího bytu o další místnosti (ne však vznik bytové jednotky), opravu nebo vybudování WC nebo koupelny.

Program Živel Obnova obydlí po živelní pohromě
Program Živel je určen na opravy obydlí postiženého živelní pohromou, pokud byl v souladu s krizovým zákonem vyhlášen krizový stav nebo třetí stupeň povodňové aktivity podle vodního zákona. Soustřeďuje podporu, zpřehledňuje právní úpravy následné pomoci do jednoho dokumentu. V případě úvěru na výstavbu je výše úvěru maximálně 2 500 000 Kč na obydlí, výše úvěru na pořízení obydlí je 28 maximálně 1 500 000 Kč na obydlí.

Program Záruk Výstavba nájemních bytů
Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., ve znění novely č. 438/2009 Sb., umožňuje poskytnout záruku Fondu za splácení investičních úvěrů na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až do 40 let). U

novostaveb zaručená část jistiny nesmí překročit 1 500 000 Kč na jeden byt, resp. 1 800 000 Kč, je-li součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. V případech, kdy dojde ke zřízení nájemního bytu stavební úpravou již existující starší stavby, nesmí zaručená část jistiny přesáhnout 300 000 Kč. Program je v současné době v útlumu v souvislosti se situací na finančních trzích, kdy banky ve vysoce konkurenčním prostředí a snaze o maximalizaci zisku upravují své obchodní podmínky a v případě investic do bydlení dále nezatěžují klienty poplatky za záruku a nežádají tak další dopojištění. Postačuje jim zajištění formou zástavy k úvěrované nemovitosti.

Program Výstavby Nájemní domy (SFRB)
Řídí se nařízením vlády č. 284/2011 Sb., naposledy novelizovaným nařízením vlády č.78/2016. Má za cíl stavět či stavebně upravovat nájemní domy a byty pro vymezené skupiny obyvatel – seniory (65 +), zdravotně či příjmově vymezené občany, osoby, které byly o bydlení připraveny živelní pohromou či pro zletilé osoby mladší 30 let. Žadateli mohou být obce, právnické a fyzické osoby, v jejichž výlučném vlastnictví je pozemek, na němž bude stavba provedena, nebo v jejichž výlučném vlastnictví je budova či byt, kde bude provedena výstavba nebo stavební úpravy. Úvěr lze využít na novostavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy, pokud vzniknou nájemní byty. Úvěr lze poskytnout až do 90 % rozhodných výdajů, které mohou zahrnovat i část pořizovací ceny pozemku, nesmí však překročit 10 % výdajů rozhodných pro učení úvěru. Splatnost úvěru (úroková sazba minimálně 0,75 % při dodržení limitu de minimis) je 30 let ode dne dokončení výstavby.

2.1.3. Makroekonomické předpoklady vývoje bydlení

Stávající podmínky trhu bydlení

Rámcové podmínky systému bydlení vytváří zejména **makroekonomická a fiskální (daňová) politika ČR.** Nepřímo, ale velmi významně rozhoduje o tom, zda se bude nově budovat 10 000 bytů (hluboká krize) či 30 000 tis. bytů v ČR ročně, v době konjunktury (levných hypoték). Rozdíly dopadů makroekonomického vývoje v regionech nejsou velké, krize obvyklé dopadá nejdříve na komerční investory (Prahu) a obvykle se zde jako první projevuje i oživení (růst cen).

Politika ČNB
Politika ČNB v posledních letech – tj. politika levných peněz se promítla do nízkých sazeb hypotéční úvěrů. Průměrné roční úrokové sazby úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu na bydlení se do roku 2016 neustále snižovaly. Jestliže v roce 2011 činily u hypotečních úvěrů 3,72 % a u stavebního spoření 4,47 %, tak v roce 2015 to už u hypotečních úvěrů bylo 2,23 % a u stavebního spoření 4,16 % (jedná se o korunové úvěry, které v ČR naprosto dominují).

To vytváří pozitivní tlak na poptávkovou stranu po bydlení a následně pak růst cen nemovitostí, projevující se i na území Uherského Hradiště. Negativní skutečností je, že růst cen v posledních cca 2 letech je příliš rychlý a vzniká hrozba nemovitostní cenové bubliny, s pádem cen v krizovém období. Proti tomu ČNB aktivně zasahuje svou politikou v roce 2017 (omezení dostupnosti hypoték, růst úrokových sazeb).

Daň z nemovitých věcí (nemovitostí)
Daň z nemovitostí je jedním z nástrojů urbanistické ekonomie a současně příjmem obcí. Z hlediska urbanistické ekonomie je nastavení daně z nemovitostí obecně na nízké úrovni, nepokrývající náklady na užitky, které pro kvalitní užívání nemovitosti jsou obcemi hrazeny z veřejných rozpočtů (od komunikací, části veřejných sítí, až po služby typu hasičů, policie, ale i např. vyšší produkce odpadů v zástavbě rodinnými domy. Obce mají možnost jejího zvýšení, míra využití je nízká s ohledem na malou popularitu této daně (nízkou politickou průchodnost).

Očekávané veřejné transfery v oblasti bydlení
Rozsah transferů do oblasti bydlení je v jednotlivých letech poměrně proměnlivý, otázkou je i šíře zahrnutých výdajů. Výdaje státu na bydlení jsou dlouhodobě realizovány z více zdrojů (MMR, SFRB, MF, MPSV, MV, MŽP). Výdaje MMR (na výstavbu, regeneraci a podporu hypotéčních úvěrů) dosáhly v r. 2016 částky 485 mil. Kč a v roce 2017 celkem 408 mil. Kč. Státní fond rozvoje bydlení vydal na výstavbu, rekonstrukce a opravy v roce 2016 celkem 1 263 mil. Kč, v r. 2017 již 1 460 mil. Kč. Zdroje MMR i SFRB jsou ovšem vzhledem k nákladům na nový byt (cca 2-3 mil. Kč) poměrně malé. Výrazně vyšší částky vynakládá MF. Na stavební spoření vydalo MF v roce 2016 celkem 4 354 mil. Kč, v roce 2017 již 4 686

mil. Kč. Zdaleka největší podíl výdajů vykazuje MPSV. Na sociální dávky na bydlení vydalo v roce 2016 12 441 mil. Kč a v roce 2017 celkem 11 800 mil. Kč.

2. 2. VNITŘNÍ PODMÍNKY

2.2.1. Předpoklady rozvoje města

Kapitola (navazuje na **Analýzu bydlení ve městě Uherské Hradiště z roku 2016) vytváří celkový rámec vývoje bydlení.**

Prognóza demografického vývoje města (aktualizace)

Pro vývoj počtu obyvatel Uherského Hradiště je charakteristický mírný, ale dlouhodobý pokles, podobně jako v mnoha městech regionu, částečně i ČR. V posledních letech existují náznaky pozitivních změn (v roce 2014 počet obyvatel velmi mírně vzrostl).

Následující tabulka a graf dokumentují vývoj počtu obyvatel ve městě. Příčinou poklesu byl obvykle úbytek migrací (počet vystěhovalých je vyšší než počet přistěhovalých, přitom je nutno vnímat, že stěhováním dochází především k úbytku mladých rodin, což se projevuje i v řešeném území a promítá se do „stárnutí místní populace“). **Záporný vliv migrace na celkový vývoj je přitom jednoznačně dominantní**, ve výhledu je však potřeba očekávat i tlak na pokles obyvatel přirozenou měnou (opuštění tradičního modelu rodiny, omezená pro natalitní politika, náklady na výchovu dětí a rizika této výchovy).

Tab. č. 1 Vývoj počtu obyvatel od roku 2003 v Uherském Hradišti (zdroj: ČSÚ)

Rok	stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přirozená měna	Saldo migrace	Změna celkem
2003	**26 527**	261	249	538	656	12	-118	-106
2004	**26 421**	240	221	514	674	19	-160	-141
2005	**26 280**	254	243	482	642	11	-160	-149
2006	**26 131**	239	225	532	670	14	-138	-124
2007	**26 007**	258	240	567	727	18	-160	-142
2008	**25 865**	278	238	459	687	40	-228	-188
2009	**25 677**	256	233	442	591	23	-149	-126
2010	**25 551**	273	236	506	701	37	-195	-158
2011	**25 590**	240	234	406	548	6	-142	-136
2012	**25 454**	227	254	410	494	-27	-84	-111
2013	**25 343**	242	253	448	514	-11	-66	-77
2014	**25 266**	264	238	536	541	26	-5	21
2015	**25 287**	252	242	550	593	10	-43	-33
2016	**25 254**	257	241	576	600	16	-24	-8
2017	**25 246**							
	Průměr	253	239	498	617	14	-119	-105
		Oprava s ohledem na výsledky sčítání 2011 = +197 **obyvatel**						

Ve výhledu bude počet obyvatel města dále s největší pravděpodobností velmi mírně klesat, otázkou je pouze rychlost poklesu (nakolik se bude blížit stagnaci – jak tomu bylo v posledních letech). **V návrhu územního plánu města** (bilance k roku 2009 viz následující tabulka) **byl uvažován výhledový počet cca 25 000 obyvatel kolem roku 2025.** Z dlouhodobého hlediska se jednalo o mírně optimistický výhled, odpovídající jak „rozvojovému“ pojetí územního plánu, záměrům města, tak i postavení města v sídelní struktuře regionu. Příčinou dosavadního poklesu byla do značné míry obecná demografická situace,

závislost pozitivního vývoje počtu obyvatel v ČR zejména na migraci se zahraničím (tradičně Slovensko, Ukrajina).

Tab. č.2 Vývoj počtu obyvatel a bytů v územním plánu města Uherské Hradiště

	1961	1970	1980	1991	2001	**2009**	**Prognóza 2025**
Počet trvale obydlených bytů	4 289	5 751	8 007	9 112	9 787	**10 500**	**11 410**
Počet obyvatel	15 616	19 427	25 015	26 765	26 876	**25 700**	**25 000**
Počet obyvatel na 1 byt	3,64	3,37	3,12	2,94	2,75	**2,45**	**2,19**
Počet obyvatel na 1 byt (ČR)	*	3,18	2,94	2,78	2,66		

Pokles počtu obyvatel probíhá i přes bytovou výstavbu ve městě odpovídající předpokladům (na začátku roku 2016 je ve městě cca 11 000 obydlených bytů, do roku 2025 jejich počet s největší pravděpodobností překročí počet 11 500. Hlavním faktorem **odchylky bilancí** je rychlejší pokles průměrné velikostí domácností, který není vyvolán pouze stárnutím obyvatel, ale i stále častějším výskytem domácností jednotlivců v „mladém“ věku (singles).

Obecně nepříznivé demografické podmínky a trendy do značné míry limitují vývoj počtu obyvatel ve městě. Zejména na území sídlišť se spolu se stárnutím obyvatel projevuje značný tlak na **pokles zalidněnosti domácností**, což ve svém důsledku přispívá k poklesu obyvatel v městě jako celku. Zalidněnost bytů klesá do značné míry i v důsledku neochoty se stěhovat do menších bytů, na druhé straně je bydlení jednotlivce v bytě 2+1 „v moderní společnosti nepřiměřené“?

Prognózy vývoje počtu obyvatel se v podkladech města vyskytovaly častěji, např. v rámci Koncepce rodinné politiky města Uherské Hradiště na období 2015 - 2017. Tato populační projekce se započítáním migrace (ztráta cca 150 osob ročně) předpokládala mezi roky 2009 a 2029 úbytek celkem 3 600 osob, pokles na cca 22 000 tis. obyvatel, což se v současnosti jeví jako nepravděpodobné.

Dílčí závěry

Do roku 2030 je možné pokles počtu obyvatel stabilizovat (dosáhnout stagnace počtu obyvatel ve městě) pouze za předpokladu zvýšení intenzity bytové výstavby ve městě. Určitým pozitivním impulsem je i zlepšení porodnosti a migrace v posledních letech v rámci celé ČR, včetně úvah o aktivnější pro natalitní politice státu (jejíž přijetí je v současnosti politicky průchodnější než v období po roce 1990).

Potřeba bydlení, strukturální a územní dopady

Potřebu bydlení je možno odvozovat od „požadavku“ stagnace počtu obyvatel vyplývajícího z politických (pokles prestiže obce, daňových příjmů) i praktických východisek (stagnace či mírný růst počtu obyvatel zajišťuje lepší fungování sídel, zejména ve vazbě na občanské vybavení, optimálnější než při poklesu počtu obyvatel). Pokles počtu obyvatel sám v sobě posiluje pokles porodnosti (stěhují se zejména mladé rodiny) a urychluje proces stárnutí obyvatel, s negativními sociálními i hospodářskými dopady.

Stárnutí obyvatel

Na potřebu počtu bytů (ale i potřebu komunitních služeb) a jejich strukturu bude mít zásadní vliv **stárnutí obyvatel. Z následující tabulky** je patrný pokles počtu dětí v Uherském Hradišti od roku 2000 a zejména nárůst počtu obyvatel v poproduktivním věku (v roce 2010 bylo ve městě celkem 3 387 seniorů, do roku 2016 se jejich počet zvýšil na 5 178 při celkovém poklesu počtu obyvatel. V nejbližších letech počet seniorů dále poroste. Po roce 2020 se tak počet seniorů ve městě téměř zdvojnásobí, vzhledem k roku 2000, při snížení počtu obyvatel. Stárnutí - prodlužování průměrné délky života - se promítá i do délky života s výrazným omezením aktivity seniorů.

Pozitivní skutečností od roku 2010 je relativní, avšak také absolutní růst počtu dětí (v současnosti není pouze projevem „pozitivního vychýlení věkové struktury“, ale i růstu plodnosti – tj. ochoty mít děti, která může být posílena i pro natalitními kroky vlády po volbách).

Potřebu nové bytové výstavby je tak nezbytné usměrnit i s ohledem na výstupy komunitního plánování – např. výstavbu bytů v DPS a rozvoj dalších forem bydlení, jejichž vhodná alokace by měla být dlouhodobě stabilizována, v rámci systému územního plánování.

Tab. č. 3 Vývoj věkové struktury obyvatel města Uherské Hradiště

	Rok:							
	2000	2005	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Počet obyvatel	27 140	26 131	25 393	25 454	25 343	25 266	25 287	25 254
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	**4 488**	**3 541**	**3 197**	**3 289**	**3 300**	**3 396**	**3 446**	**3 508**
Počet obyvatel ve věku 65 a více	**3 387**	**3 737**	**4 346**	**4 734**	**4 834**	**4 939**	**5 039**	**5 178**
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let	16,5 %	13,6 %	12,6 %	13,0 %	13,1 %	13,4 %	13,6 %	13,9 %
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let	12,5 %	14,3 %	17,1 %	18,7 %	19,1 %	19,5 %	20,0 %	20,5 %

2.2.2. Vazby koncepce rozvoje bydlení

Komunitní plánování a bydlení ve městě

Komunitní plánování města Uherské Hradiště se opírá zejména o krátkodobé dokumenty a se širším dopadem (v rámci SO ORP). 1. Komunitní plán sociálních služeb v Uherském Hradišti byl zpracován pro období 2008 – 2013. Od května 2013 do dubna 2015 město realizovalo projekt s názvem Podpora procesu komunitního plánování sociálních služeb na Uherskohradišťsku, jehož cílem bylo aktualizovat a vyhodnotit Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb na Uherskohradišťsku 2012 - 2014 a vytvořit nový Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb na Uherskohradišťsku na roky 2015 - 2017. Tento dokument byl schválen na 4. zasedání Zastupitelstva města Uherské Hradiště konaného dne 13. dubna 2015. V rámci projektu byl aktualizován a vydán již třetí Katalog sociálních a navazujících služeb na Uherskohradišťsku. Obecně je systém komunitního plánování v ČR zaměřen na odklon od „drahých dotací“ zařízení k dotacím služeb. I přes tuto skutečnost však proces stárnutí (ale i vlastní zmenšování domácností) trvale zvyšuje tlak na růst kapacit sociálního bydlení. Rozsah a forma těchto zařízení bude výsledkem komunitního plánování města, z dlouhodobějšího hlediska však budou kapacitní požadavky v řádu desítek lůžek a bytů.

Vazby na strategický a územní plán

Program rozvoje města Uherské Hradiště do roku 2030 představuje základní rozvojový dokument města, který v rámci čtyř rozvojových oblastí definuje rozvojové cíle a stanovuje úkoly.
Podmínky pro rozvoj bydlení jsou formulovány v rámci **rozvojové oblasti B: Veřejná vybavenost,** a jejího **cíle B. 6 Vytvořit systém dostupného bydlení:**

6 **Vytvořit systém dostupného bydlení**

Pomáhat sociálně či generačně ohroženým skupinám obyvatelstva získat dostupné a udržitelné bydlení.

B.6.1 Aktualizace a uplatňování koncepční a aktivní bytové politiky města
B.6.2 Zvyšování nabídky zainvestovaných lokalit pro rozvoj bydlení na území města
B.6.3 Vytvoření systému dostupného a prostupného bydlení
B.6.3.1 vymezení části městského bytového fondu pro dostupné „startovací“ bydlení poskytované po určité období mladým rodinám a rodičům podle příjmových a jiných kritérií
B.6.3.2 vytvoření podmínek pro formování systému sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi prostřednictvím městských investic a dotačních programů do výstavby a rekonstrukcí bytů

B.6.3.3 podpora mezigeneračního bydlení v rámci bytových domů v majetku města (část bytů vymezit pro seniory, část mladým rodinám a rodičům)

B.6.4 Podpora dostupného bydlení pro „ohrožené“ skupiny obyvatel – vytvoření systému sociálního bydlení

Územní plán města byl schválen v roce 2011. Vzhledem k počtu a rozsahu navrhovaných změn bylo usnesením Zastupitelstva města Uherské Hradiště **v červnu 2016 schváleno Zadání nového územního plánu**. Důvody pro nový územní plán však vyplývají i z dalších, objektivních veřejných zájmů, jako např. nově vymezených limitů ve využití území, dále aktualizace systémů protipovodňové ochrany, změny v systémech veřejné technické a dopravní infrastruktury, environmentální témata jako slabý pilíř životního prostředí v udržitelném rozvoji, vazby na sousední města spoluvytvářející aglomeraci, zesilující se suburbanizační tendence, nové schválené zásady územního rozvoje apod.

2.2.3. Ekonomické podmínky fungování systému bydlení ve městě

Bytový fond v majetku města – náklady, nájemné, výnosy, průběh a možnosti privatizace

Nájemné

Nájemné v jednotlivých domech (ve vlastnictví města) je diferencováno, v roce 2017 radou města schváleno zvýšení nájmu o 5 Kč/m2 k 1. 7. 2017. U bytů s inflační doložkou je možné k 1. 7. každoroční zvýšení o inflaci podle ČSÚ.

Tab. 4 Nájemné v bytech města Uherské Hradiště

Nájemné v domech	Počet bytů	Současná výše nájmu
č.p. 721, 727, 744, 745, 1059, 1185	**149**	**52**
č.p.107, 208, 371-373, 396, 397, 404, 405, 503, 5014, 1271	**94**	**67**
V ostatních domech mimo byty vystavěné nebo rek. s dotací	**332**	**60**
PVO	**86**	**36**
Vysoutěžené nájemné 2017 (30.9.2017)	**24**	**min. 70**

PVO - příjmově vymezené osoby

Efektivnost hospodaření s bytovým fondem je nezbytné posuzovat v celé své komplexnosti:

- výchozí je bilance výnosů a nákladů
- z dlouhodobějšího hlediska je však nezbytné posuzovat výnos k průměrným výnosům na trhu a jiným aktivům
- do dlouhodobější bilance je nutno promítnout i změnu tržní ceny bytů, většina komerčních majitelů uvažuje (spekuluje) s přírůstkem ceny nemovitostí (který však není zaručen)
- byty je potřeba analyzovat s ohledem na jejich strukturu, zejména s rozčleněním na postavené s dotací (plnící sociální funkce)
- otázkou je i promítnutí kvality do výše nájmů (přitom kvalita není pouze technickým ukazatelem)
- v úvahu je potřeba vzít i skutečnost, že byty ve vlastnictví města umožňují plnění netržních funkcí (např. v případě požadavků památkové péče, jiných investic apod.)

Celková bilance hospodaření tak překračuje možnosti této koncepce, pomineme-li problém nalezení kvalitního zpracovatele ekonomické analýzy systému bydlení, pak i její hodnocení bude vždy i otázkou politických priorit.

Při posuzování rentability nájemního bydlení je nezbytné připomenout, že velcí soukromí investoři se segmentu nájemního bydlení vyhýbají, zejména pak v segmentu nových bytů. Příčinou není pouze podprůměrná výnosnost pronájmu bytů ve srovnání s jinými nemovitostmi, ale i dalšími investicemi. Byty pronajímají zejména jednotliví občané vlastníci více bytů a privatizující subjekty. Nová výstavba bytů je založena na principu, že ji sice z velké části financují hypotéční ústavy, ale rizika jsou přesunuta na vlastníky bytů (rizika vývoje cen, ale i nákladů spojených s pronajmutím bytů).

Možnosti financování a podpory bydlení na úrovni města

Z dlouhodobého hlediska jsou možnosti financování (dotování) systému bydlení dány zejména dotačními programy MMR a SFRB.

Základním výchozím omezením je nákladnost nové bytové výstavby – pořízení m2 plochy bytu v běžné kvalitě se v současnosti blíží 30 000 Kč/m2 (bez nákladů na pozemky, sítě, vyvolaných nákladů apod.).

Nová výstavba byla a je drahá. Vlastní rozpočet města je limitován svými příjmy a výdaji v dalších oblastech. Masívnější podpora výstavby bytů v ČR není v současnosti na pořadu dne, mírné změny dotačních programů jsou možné v úzkých segmentech bydlení, kde by město mělo pružně reagovat.

2.2.4. Zhodnocení Koncepce bydlení města Uherské Hradiště z roku 2005

Stávající Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště podchází z roku 2005. V tomto období však byla možnost naplňování záměrů státu na místní úrovni ztěžována nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Obce měly naplňovat dva základní cíle – řádně hospodařit a maximalizovat výnosy ze svého majetku respektive pečovat o rozvoj podmínek pro své občany a sociálně nakládat s obecním bytovým fondem. Hledání rovnováhy ve většině případů skončilo upřednostněním jednoho z obou hledisek. Nejasná byla také definice segmentu sociálního bydlení. I přesto bytová politika obcí hraje v rámci celého systému politiky bydlení významnou roli, neboť realizuje konkrétní aktivity.

Vizí tohoto dokumentu bylo vytvoření prostředí a podmínek, které na jedné straně rozšíří možnosti občanů postarat se o své bydlení vlastními silami a na druhé straně zvýší možnosti lépe a efektivněji zajišťovat bydlení pro občany, kteří pomoc města potřebují. Koncepce definovala čtyři cíle bytové politiky města:

Cíl 1: Optimalizace rozsahu a skladby portfolia obecních bytů

Záměry:

1.1. výběr strategie další privatizace obecních bytů
1.2. doplnění nabídky podporovaného bydlení

Cíl 2: Regenerace obecních bytových domů

Záměry:

2.1. využití principů udržitelného managementu údržby, regenerace a zlepšování bytového fondu (strategický management portfolia obecních bytů/facility management) pro koncepční regeneraci bytových domů
  2.1.1. zhodnocení technického stavu nemovitostí
  2.1.2. pasportizace nemovitostí
  2.1.3. strategie portfolia nemovitostí
  2.1.4. střednědobé plánování regeneračních projektů

Cíl 3: Nabídka lokalit pro bytovou výstavbu

Záměry:

3.1. Pozemková politika města
3.2. Zlepšování nabídky připravených lokalit pro výstavbu rodinných domů
3.3. Příprava lokalit pro developerskou výstavbu
3.4. Výběr lokalit pro bydlení

Cíl 4: Efektivní hospodaření s obecními byty

Záměry:

4.1. Prověření nových postupů při pronájmu obecních bytů
4.2. Zvýšit efektivnost postupu při vymáhání nezaplaceného nájemného
4.3. Nové postupy při stanovení nájemného z bytů
4.4. Mimoúčetní bilance bytového hospodářství

Cíl 5: Finanční rámec bytové politiky

Záměry:

5.1. zdroje pro realizaci bytové politiky města
5.2 doporučené zásady pro použití zdrojů.

Při hodnocení jednotlivých cílů lze konstatovat, že cíl 1 byl naplněn. Město Uherské Hradiště postupovalo podle privatizačního scénáře, který generoval potřebné zdroje na rekonstrukce zbylého bytového fondu. V současnosti město Uherské Hradiště disponuje celkem 817 byty v majetku města, z toho je 648 běžných

nájemních bytů. Podíl obecních bytů se na úhrnu obydlených bytů ve městě snížil z 27 % v roce 1991 na cca 7,4 % na začátku roku 2016.

Druhý záměr v rámci prvního cíle se podařilo naplnit pouze částečně. Bylo zřízeno několik zařízení rezidenčních služeb sociální péče (např. azylový dům pro ženy a matky s dětmi, bydlení pro příjmově vymezené skupiny obyvatel). Mimo běžné nájemní bydlení je tak provozováno 169 bytů (z toho 45 nízkonákladových bytů pro nízkopříjmové bydlení, 81 bytů v domech s pečovatelskou službou). Zcela ale chybí startovací byty (např. pro lidi propuštěné z ústavní péče) a tréninkové byty (pronajímané neziskovým organizacím poskytujícím doprovodné sociální služby).

Významnou aktivitou v rámci druhého cíle byla implementace Integrovaného programu rozvoje města, který v letech 2009 – 2015 generoval více než 170 mil. Kč do investic na projektech regenerací bytových domů a zlepšení vnějšího obytného prostředí v problémových obytných lokalitách.

Nejmenšího pokroku bylo dosaženo v rámci naplňování třetího cíle. Město Uherské Hradiště je velmi determinováno okolím, navíc aktivitu města brzdí složité vlastnické vztahy či velký počet spekulativních blokací. V posledních letech se nepodařilo vytvořit nabídku vhodných stavebních pozemků určených pro individuální bytovou výstavbu. V oblasti výstavby bytových domů byla situace o něco lepší, a to díky plochám získaným transformací kasáren a uvolnění části areálu přiléhajícího k okresní nemocnici.

Naplnění čtvrtého cíle se městu Uherské Hradiště v posledních letech rovněž daří, když výnosy z městského bytového fondu začaly díky postupné deregulaci nájemného převyšovat náklady na jeho údržbu a provoz.

Stávající koncepce bydlení se osvědčila a do značné míry naplnila. Město v zásadě dokončuje privatizaci bytového fondu, velmi úspěšné byly zejména projekty v rámci Integrovaného plánu rozvoje města v období 2009 - 2015 (celkem 35 projektů, jednalo se o regeneraci bytových domů a revitalizaci veřejných prostranství).

Shrnutí analytické části poskytuje jak SWOT analýza, tak závěry Analýzy bydlení ve městě Uherské Hradiště (z roku 2016) uvedené i v tomto podkladu. Celkově je však doporučeno vnímat základní rámce možností dalšího vývoje:

1. Město vykazuje v posledním období zlepšující se demografický a hospodářský vývoj, dlouhodobě je druhým nejvýznamnějším pólem rozvoje Zlínského kraje.
2. Město umožňuje atraktivní bydlení na svém území, částečným odrazem této atraktivity jsou i vysoké ceny bydlení.
3. Možnosti přímých intervencí města do oblasti bydlení jsou omezené, v současnosti je výhled nejasný zejména v souvislosti se zákonem o sociálním bydlení.
4. Hlavním cílem by měly být opatření k udržení a zvyšování kvality bydlení ve městě a strukturální optimalizace celého systému bydlení (od přípravy investic až po reagování na vzniklé potřeby – např. v rámci komunitního systému (sociálního plánování).

3. NÁVRHOVÁ ČÁST

Vlastní koncepce bydlení vychází zejména z Analýzy bydlení ve městě Uherské Hradiště (2016), doplnění a aktualizace podkladů, z návaznosti na předchozí koncepci bydlení a projednání této koncepce (návrhu vlastní koncepce) v pracovních skupinách.

3. 1. VIZE

Uherské Hradiště bude atraktivním městem pro trvalý pobyt obyvatel. Dostatečná nabídka kvalitního a dostupného bydlení rozmanitých typů a vlastnických forem umožní občanům města postarat se o své bydlení vlastními silami a na druhé straně zvýší možnosti samosprávy lépe a efektivněji zajišťovat bydlení pro občany, kteří pomoc města potřebují.

3. 2. SMĚRY PODPORY BYDLENÍ V UHERSKÉM HRADIŠTI

Vize bydlení v Uherském Hradišti bude postupně naplňována realizací záměrů v rámci 5 směrů podpory rozvoje systému bydlení ve městě.

3.2.1. Podpora bydlení v rámci územního rozvoje města

Podpora nové bytové výstavby na území města je realizována zejména podporou územního rozvoje. V současnosti je „formalizovaný obsah nabídky ploch k bydlení“ – tj. vyplývající z územně plánovací dokumentace značný. **Rozsah reálné nabídky na trhu je však výrazně nižší** a dokumentují ho i vysoké ceny na trhu (současné ceny stavebních pozemků pro rodinné domy v katastrální území Uherské Hradiště a Sady se pohybují mezi 2000 - 3000 Kč/m2) a malá nabídka připravených stavebních pozemků v současných realitních nabídkách. Příčiny této situace jsou zejména:

- makroekonomické (politika levných peněz generovala malé výnosy aktiv – pro běžné občany zejména bankovních úspor, takže stavební pozemky jsou zadržovány jako cenný statek, u kterého je navíc spekulováno s růstem cen nemovitostí)
- dlouhodobě nejsou využívány nástroje urbanistické ekonomie, které by vyvíjely tlak na intenzivnější využití stavebních pozemků, ale i stávajícího stavebního fondu, což prohlubuje extenzivnost rozvoje sídel (včetně systému bydlení)

Proto je v této koncepci doporučeno **vyhodnocovat možnosti zlepšení urbanistické ekonomie** na území města, zejména využitím nástrojů jako je plánovací smlouva a připojovací poplatky, aplikace zvýšené sazby daně z nemovitostí.

Obecná podpora bytové výstavby je v současné situaci z hlediska města potřebná s ohledem na konkurenci jiných měst (pokles bytové výstavby pod určitou úroveň vede k poklesu počtu obyvatel, prohlubuje stárnutí města a generuje jeho úpadek), ale je v rozporu se škodlivým extenzívním rozvojem systému (nejen vlastního bydlení, ale i využitím ploch). V minulosti (po roce 2008) se projevila v realitní bublině a i v současnosti si tento problém připouští Česká národní banka, která k jeho vzniku přispěla politikou levných peněz).

Z analytické části je možno připomenout bilanci, že jen stagnace počtu obyvatel města vyvolává potřebu dokončení cca 70 - 80 bytů ročně, nižší bytová výstavba vytváří podmínky pro pokles počtu obyvatel města. Hlavní příčinou je pokles velikostí průměrné domácnosti, zejména růst podílu jednočlenných domácností.

Možnosti intervence města na nabídkové straně bydlení jsou v po roce 1990 výrazně omezeny, zejména u přípravy stavebních pozemků (chyběly programy veřejné podpory), situace je stále nepříznivá i u podpory výstavby družstevních či přímo obecních bytů.

Systém územního plánování vytváří zejména plošné (územní) předpoklady rozvoje území, primárně v sobě neobsahuje jednoznačné srovnání výhodnosti (nákladovosti) využití jednotlivých zastavitelných

území. Proto je v rámci koncepce doporučeno **provést analýzu a srovnání nákladů na zainvestování lokalit pro bydlení vymezených v územním plánu**, včetně vyvolaných, prahových nákladů a provozu (údržby) území.

ZÁMĚRY

1. Pořizovat územně plánovací dokumentaci, zejména nový územní plán města, s cílem optimalizace nabídky pozemků pro bydlení, posílení městotvorných funkcí a vyváženého využití rozvojového potenciálu města.
2. Vyhodnocovat a využívat principy a nástroje urbanistické ekonomie na území města, zejména plánovací smlouvy, dohody o parcelaci, připojovací poplatky, regulace intenzity zástavby včetně výškové regulace, aplikace zvýšené sazby daně z nemovitostí.
3. Analyzovat a doporučovat možnosti intervencí města Uherské Hradiště na nabídkové straně trhu s bydlením:
   - podporou nabídky pozemků ve vlastnictví města,
   - podporou výstavby infrastruktury,
   - podporou výstavby bytů na území města.
4. Pro novou bytovou výstavbu přednostně využívat stávající zastavěné území, zejména:
   - centrální část města s důrazem na zástavbu proluk,
   - areál bývalých kasáren,
   - uvolněná část areálu Uherskohradišťské nemocnice, a.s.
5. Provést srovnávací analýzu lokalit vyčleněných územním plánem pro funkci bydlení podle:
   - výše nákladů na jejich zainvestování pro bytovou výstavbu, včetně vyvolaných nákladů a nákladů na následnou údržbu území,
   - budoucích příjmů města z daně z nemovitostí a podílu na sdílených daních podle počtu nemovitostí a trvale bydlících v dané lokalitě,
   - vlastnických vztahů.
6. Vybrané lokality systematicky připravovat pro výstavbu bytových a rodinných domů:
   - při přípravě soukromých developerských projektů výstavby bytových domů spolupracovat s investorem ve fázi projektové přípravy a prosazovat zájmy města při tvorbě veřejných prostranství a související dopravní infrastruktury např. s využitím institutu plánovací smlouvy,
   - při přípravě lokalit pro zástavbu individuální rodinnou výstavbou prověřit možnosti využití následujících pozitivních zkušeností a příkladů dobré praxe z ostatních měst,
   - pro vybranou lokalitu zpracovat studii s návrhem prostorové zástavby včetně dopravního napojení, veřejných prostranství a vybavení technickou infrastrukturou,
   - vytvořit vizualizaci navrhované podoby lokality, případně její fyzický model,
   - oslovit vlastníky pozemků a prezentovat jim záměr rozvoje lokality a dopady na zhodnocení jejich pozemků,
   - zahájit s vlastníky pozemků jednání o uzavření dohody o parcelaci a plánovací smlouvy, jejichž předmětem bude
     - ✓ převedení části jejich pozemků pod navrhovanými veřejnými stavbami (komunikace, veřejná prostranství) do vlastnictví města (cca 20 % z celkové rozlohy lokality),
     - ✓ finanční spoluúčast na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v lokalitě,
     - ✓ ustanovení o provozování veřejné infrastruktury v lokalitě,
   - zpracovat projektovou dokumentaci pro zainvestování lokality a určit míru finanční spoluúčasti obou smluvních stran na investici,
   - uzavřít dohodu o parcelaci a plánovací smlouvu a zahájit realizaci zainvestování lokality.
7. Postup popsaný v bodě 6 ověřit v podmínkách Uherského Hradiště realizací pilotního projektu pro vybranou lokalitu, např. lokality v ulici U Mlýna v Míkovicích.

Garant implementace: Útvar městského architekta

3.2.2. Optimální správa a rozvoj stávajícího bytového fondu

Problematika privatizace bytového fondu je výrazně politickým rozhodnutím. **V současnosti neexistují žádná normativní doporučení o optimálním rozsahu bytového fondu ve vlastnictví měst**. Obecně platí, že vyšší podíl bydlení v městském bytovém fondu chrání obyvatele před dopady realitních krizí a zvyšuje soudržnost obyvatel. Z analytických podkladů je patrné, že:

- město má ve svém vlastnictví obvyklý, průměrný rozsah bytového fondu v rámci srovnání s podobnými městy v okolí,
- město v současnosti nečelí nadprůměrným požadavkům na trhu bydlení ze sociální oblasti, jednoznačným procesem je však proces stárnutí obyvatel, zmenšování domácností a proměn rodinného života (individualizace),
- podklady o eventuálním pokračování privatizace bytového fondu by měly být opřeny analýzu hospodaření města s bytovým fondem a o aktuální názory obyvatel v této oblasti (například na základě dotazníkového šetření).

Složitost objektivního posouzení efektivity správy stávajícího bytového fondu byla rámcově popsána kapitole 2.2.3. Prohloubení či zadání „nezávislé“ **analýzy hospodaření města a bytovým fondem** je z dlouhodobého hlediska žádoucí, pro komplexní analýzu je však potřeba znát i názory obyvatel města na tuto problematiku. Východiskem analýzy je zejména určení úrovně obvyklého nájemného ve městě formou cenového zrcadla či v návaznosti na hodnotovou mapu města Uherské Hradiště, kterou si město v minulosti pořídilo. Využití analýzy je možno předpokládat zejména pro optimalizaci stanovení nájemného (cílená intervence na trhu) ve prospěch vybraných skupin obyvatel např. mladé rodiny, důchodci, sociálně potřební, vybrané profese z hlediska fungování města. Stanovení těchto skupin a míra podpory by měly být akceptovány obyvateli města, tzn. opírat se o zjištění dotazníkového nebo anketního šetření.

Potřeba dlouhodobého výhledu rozvoje bydlení ve vlastnictví města je dána jak potřebou stabilizace podmínek bydlení ve městě (což je hodnota sama o sobě, přispívající k soudržnosti obyvatel, omezení tendencí k poklesu počtu obyvatel), tak i dlouhodobými cykly životnosti bytového fondu a značnou setrvačností sociálně demografických procesů.

ZÁMĚRY

1. Hospodaření s bytovým fondem města optimalizovat s ohledem na jeho široce pojatou efektivnost (prvotním cílem města není pouze maximalizace zisků z pronájmů bytů), tzn. vnímat dlouhodobé, sociální a jiné aspekty angažovanosti a potřeb města v této oblasti. Pro posouzení hospodaření města s bytovým fondem **zpracovat analýzu hospodaření** města s bytovým fondem vycházející především z:
   - analýzy místně obvyklého nájemného (cenového zrcadla), jeho vývoje ve městě a výběru nájemného.
   - odhadu budoucích nákladů na správu a údržbu bytového fondu, eventuálně novou bytovou výstavbu s účastí města.
   - promítnutí sociálních a jiných aspektů bytové politiky města do celkového vyhodnocení efektivnosti hospodaření.

   Součástí analýzy hospodaření bude i průzkum názorů obyvatel na privatizaci bytového fondu ve městě a hospodaření s bytovým fondem (zjištění preferovaných forem a cílů podpory bydlení obyvateli města s trvalým i obvyklým pobytem). Analýzy hospodaření s bytovým fondem by měla sloužit pro politická rozhodnutí na úrovni města. Tento podklad by měl být založen dlouhodobě včetně formy stabilního a pravidelného výstupu.
2. Stabilizovat počet bytů ve vlastnictví města s ohledem na současný relativně přiměřený počet bytů v jeho vlastnictví a nejistoty ve výhledu potřeb, zejména pak „povinností“ města v sociální oblasti (zákon o sociálním bydlení). Privatizace bytů je v současnosti limitována i nestabilitou jejího legislativního rámce. V budoucnu je možno s určitou mírou privatizace uvažovat pouze s ohledem na optimalizaci portfolia bytů ve vlastnictví města.
3. Hlavní cílovou skupinu obyvatel města z hlediska předpokládané potřeby podpory bydlení generuje (v dlouhodobém výhledu) proces stárnutí, tj. absolutní růst počtu obyvatel v poproduktivním věku. Současně je nezbytné věnovat pozornost skupině obyvatel, kterým chybí kompetence k nájemnímu bydlení, zamezit jejímu růstu a vzniku vyloučených lokalit v návaznosti na komunitní plánování města a SO ORP Uherské Hradiště.

4. Pokračovat v regeneraci bytových domů a revitalizaci veřejných prostranství v návaznosti na předchozí úspěšný program a současné dotační podmínky.

Garant implementace: Odbor správy majetku města

3.2.3. Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel

Vazby na komunitní plánování města jsou determinovány zaměřením Střednědobých plánů rozvoje sociálních služeb na Uherskohradišťsku a absencí zákona o sociálním bydlení. Na druhé straně je výchozí stav sociálních podmínek obyvatel města relativně příznivý, výhledově je pak hlavní procesem stárnutí obyvatel. Ve vazbě na ukončenou regulaci nájemného se bude zvyšovat počet osob ohrožených sociálním vyloučením. Jedná se především o osoby, které nejsou schopny pokrýt náklady na bydlení. Ohroženými skupinami jsou zejména senioři, rodiny s dětmi a neúplné rodiny a mladá manželství. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025 specifikuje dvě formy sociálního bydlení – sociální byty a dostupné byty. Bude proto nutné zaměřit se na posílení počtu bytů zařazených do dostupného bydlení, vytvářet sociální bytový fond a úzce spolupracovat s odborem sociální péče a institucemi, které napomáhají řešit problematiku bydlení specifickým skupinám obyvatel využíváním nástrojů sociální politiky, tzn. sociálních služeb, sociální práce a sociálních dávek. Jedná se zejména o tyto skupiny:

- lidé, jejichž zdravotní stav, popř. věk vyžaduje speciální bydlení,
- lidé v dočasné sociální nouzi (osamělí rodiče, zejména matky s dětmi, lidé společensky nepřizpůsobivá),
- skupiny ohrožené sociálním vyloučením. Jde o osoby, které v současnosti bydlí, avšak se zvýšením nájemného je pravděpodobné, že nebudou schopni sami pokrýt náklady na bydlení,
- nově vznikající domácnosti, mladá manželství.

Obyvatelstvo města stárne a i přes výstavbu v minulých letech není stále dostatečný počet bytů v domech s pečovatelskou službou. Přestože byl významně rozšířen počet bezbariérových bytů pro tělesně postižené občany, přetrvává nedostatek těchto bytů.

Je proto nutné zaměřit se na oblast podporovaného sociálního bydlení, zejména zajištění dostatečného počtu dostupného bydlení pro specifické skupiny obyvatel formou zřizování startovacích bytů pro mladé lidi a mladé rodiny, výstavbu bytových domů s pečovatelskou službou a bezbariérových bytů.

V současnosti je doporučeno identifikovat plochy a kapacity pro realizaci záměrů městské bytové politiky, zejména bytové výstavby s účastí města (zejména lokalita Kasárna) a následně definovat požadavky na řešení potřeb vyplývající s ohledem na vývoj města a zejména situace v oblasti komunitního plánování sociálních služeb.

ZÁMĚRY

1. Provádět koordinační roli Střednědobých plánů rozvoje sociálních služeb na Uherskohradišťsku a Koncepce bydlení města Uherské Hradiště.
2. Vyhodnocovat potřebu posilování sociálního bydlení (zřizování či výstavby sociálních bytů a dostupných bytů) ve vazbě na komunitní plánování města a předpokládanou aplikaci zákona o sociálním bydlení.
3. Realizace investiční podpory sociálního bydlení prostřednictvím dotačních programů Ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu rozvoje bydlení a EU.
4. Vytvářet předpoklady pro posílení prostupnosti systému bydlení a optimální územní alokaci uvedených forem sociálního bydlení:
   - pro krátkodobé krizové ubytování (tj. zejména na domácnosti, kterým chybí kompetence k nájemnímu bydlení),
   - pro bydlení s terénními sociálními službami (tréninkové bydlení),
   - samostatné nájemní sociální bydlení.

Garant implementace: Odbor sociálních služeb, Útvar městského architekta

3.2.4. Systémová revitalizace sídlišť

Samostatným fenoménem bytového fondu v ČR a v Uherském Hradišti jsou sídliště. Díky specifickým historickým podmínkám (sociální mix obyvatel, privatizace) si v podmínkách města udržely relativně dobrý celkový užitný i společenský statut. I výhledově by měly být stabilním prvkem systému bydlení ve městě. V panelových domech soustředěných převážně ve velkých sídlištích se v Uherském Hradišti nachází cca 4,7 tis. bytů, tj. téměř polovina (44,7 %) obydlených bytů vlastního města. Panelová sídliště jsou urbanisticky specifické, ale jinak standardní části města. Poznání skutečných podmínek, potřeb, rozvojových možností těchto území je nezbytné pro zlepšení jejich kvality bydlení. Obecně se ukazuje, že to nejsou ani tak vlastní technické podmínky panelových domů, ale širší podmínky fungování těchto sídlišť, které v kombinaci s místními sociálně demografickými specifiky generují problémy, omezují funkčnost těchto území. Město bude navazovat na své revitalizační projekty z minulých let, zejména na Integrovaný plán rozvoje města, který v letech 2009 – 2015 generoval téměř 170 mil. Kč investic do regenerace bytových domů a revitalizace veřejných prostranství v nejstarších sídlištích (Tůně, náměstí Republiky, Na Rybníku, U Stadionu).

ZÁMĚRY

1. Pořízení urbanistických studií pro všechna panelová sídliště a jejich implementace do územního a regulačních plánů.
2. Postupná tvorba a implementace projektů komplexní regenerace panelových sídlišť (Jarošov – Louky, Východ, Stará Tenice, Štěpnice, Na Rybníku).
3. Podporovat typologickou různost zástavby, hierarchizaci veřejných prostranství dle míry soukromí.

Garant implementace: Útvar městského architekta

3.2.5. Obecná podpora bydlení

Město Uherské Hradiště disponuje kvalitním systémem bydlení se značným rozvojovým potenciálem. Tato skutečnost by měla být plně využita k propagaci bydlení ve městě („prohloubení vnímání města jako dobré adresy, genius loci města“) a posilování migrační atraktivity města, jež má pevné základy dané jeho úspěšným rozvojem zejména v posledních letech a v návaznosti na kulturně historické tradice města.

V rámci obecné podpory nelze zapomínat na přiměřenou integraci a koordinaci problematiky bydlení v rámci rozvojových dokumentů města (od strategického plánu města až po koncepci rodinné politiky).
Deklarovaný obecný cíl: „Zpřesnit dlouhodobou vizi rozvoje bydlení ve městě s ohledem na názory obyvatel (dotazníkové šetření)“ je odrazem skutečnosti, že pouze ztotožnění obyvatel s deklarovanými záměry města v oblasti bydlení může generovat i pozitivní vnímání a hodnocení rozvoje bydlení ve městě. Forem komunikace s veřejností může být celá řada včetně navázání na pozitivní zkušenosti z minulosti.

ZÁMĚRY

1. Přiměřená integrace a koordinace problematiky bydlení v rámci rozvojových dokumentů města.
2. Propagace bydlení ve městě jako „dobré adresy“ a posilování migrační atraktivity města jeho celkovým úspěšným rozvojem v návaznosti na kulturně historické tradice města.
3. Zpřesnit dlouhodobou vizi rozvoje bydlení ve městě s ohledem na názory obyvatel (je doporučeno provedení dotazníkového šetření) zaměřeného především na definování a hierarchizaci hlavních problémů v oblasti bydlení ve městě a doporučených řešení těchto problémů, zejména v oblasti sociálního bydlení, bydlení seniorů a mladých rodin, dále pak určení hlavních směrů a územní alokace podpory bydlení ze strany města. Průzkum názorů občanů pro oblast bydlení ve městě (dotazníkové šetření) zaměřit především na následující okruhy otázek:
   - Spokojenost s bydlením ve městě, příčiny zájmu odstěhovat se z města.

- Definovat největší problémy v oblasti bydlení (dostupnost, ceny, struktura nabídky, kvalita bydlení, lokality s nejhorší kvalitou bydlení, sociální bydlení).
- Definovat nejpotřebnější opatření (strukturované v návaznosti na největší problémy).
- Zjistit preference občanů v oblasti sociálního bydlení s ohledem na jeho formy (nejpotřebnější skupiny obyvatel a podíl města na této podpoře).
- Zjistit názory občanů na privatizaci bytového fondu ve městě.
- Zjistit názory občanů na podporu regenerace sídlišť, veřejných prostor a infrastrukturní přípravu vybraných lokalit pro bytovou výstavbu.

Dotazníkové šetření zpracovat v komparaci s podobnými výstupy za jiná města a šetření, která již případně ve městě Uherské Hradiště proběhla, s výhledem založení systému zjišťování názorů obyvatel města, který by mohl fungovat dlouhodobě.

Garant implementace: Útvar městského architekta