



Koncepce rozvoje bydlení v Hranicích na období let 2021–2035

Řešitelský tým:

PhDr. Vladimír Juračka, 1. místostarosta, vedoucí řešitelského týmu

Jiří Kudláček, starosta města Hranic

Daniel Vitonský, 2. místostarosta

Ing. Bc. Vladimír Vypelík, tajemník Městského úřadu Hranice

Mgr. Michaela Pešanová, vedoucí Odboru sociálních věcí Městského úřadu Hranice

Ing. Radomír Bradáč, vedoucí Odboru správy majetku Městského úřadu Hranice

Ing. arch. Marek Kuchta vedoucí Odboru rozvoje města Městského úřadu Hranice

MUDr. Ivan Sumara, člen Rady města Hranic a předseda Komise pro sociální věci a byty

Spolupráce:

Doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D., a PhDr. Andrea Hrušková, ACCENDO – Centrum pro vědu a výzkum, z.ú.

Při zpracování dokumentu byly využity informace z rigorózní práce PhDr. Andrey Hruškové – „Bytová politika obcí“ (2018).

Zpracovala:

Mgr. Michaela Pešanová na základě podkladů dodaných členy řešitelského týmu a dalších zdrojů.

Schvalovací proces:

Komise pro sociální věci a byty Rady města Hranic – schváleno dne 30. 9. 2020

Rada města Hranic – schváleno dne 6. 10. 2020

Zastupitelstvo města Hranice – schváleno dne 15. 10. 2020

Stav ke dni 14. 10. 2020.

Obsah

Seznam zkratk	5
Úvod	6
1 Legislativní rámec ČR	8
1.1 Role státu v bytové politice	8
1.2 Role krajů v bytové politice	10
1.3 Role obce v bytové politice	10
1.3.1 Povinnosti obce v oblasti bydlení	12
1.4 Legislativní úprava doplatku na bydlení	13
2 Vymezení základních pojmů	15
2.1 Bydlení jako sociální potřeba	15
2.2 Prostupné bydlení	15
2.3 Definice základních pojmů	16
2.4 Funkce bydlení	17
2.5 Formy bydlení v ČR	17
2.6 Druhy nájemního bydlení v ČR	18
2.6.1 Obecní byty	18
2.6.2 Majitelé bytových domů	18
2.6.3 Majitelé jednotlivých bytů či bytových jednotek	18
2.6.4 Družstevní nájemní bydlení	18
3 Analytická část	19
3.1 Sociodemografická analýza	19
3.1.1 Základní charakteristika	19
3.1.2 Demografická analýza a prognóza	20
3.1.3 Analýza zadluženosti	26
3.1.4 Analýza doplatku na bydlení v Hranicích od února 2016 do srpna 2019	26
3.2 Bytová situace v ČR	29
3.2.1 Struktura bytového fondu ČR	29
3.2.2 Trendy ve vývoji a struktuře bytového fondu ČR	31
3.2.3 Výstavba bytů v ČR	31
3.2.4 Sociální bydlení	33
3.3 Bytová situace v Hranicích	34
3.3.1 Rozložení bytového a domovního fondu ve městě dle SLBD	34
3.3.2 Aktuální údaje o bytovém fondu k 17. 7. 2019	37
3.3.3 Bytový fond v majetku města Hranic	39
3.4 Srovnání údajů o bytech a domech (Hranice, Opava, Přerov, Olomouc, Brno, Zlín, Ostrava)	40

3.5	Vlastnictví bytů podle SLBD	44
3.6	Pobytové sociální služby v Hranicích	45
3.6.1	Domov seniorů Hranice, p. o.....	45
3.6.2	Domov se zvláštním režimem.....	46
3.6.3	Dům s pečovatelskou službou Tovačovského 2000, Hranice (stávající stav, současná a budoucí poptávka)	48
3.6.4	Azylové domy – ELIM Hranice	49
3.6.5	Ubytovna Jaslo.....	51
3.6.6	Bydlení mladistvých opouštějících ústavní péči.....	51
3.7	Zmapování současné bytové situace v Hranicích a poptávka po bydlení	53
3.8	Dotazníkové šetření k bytové politice (Hranice, Kopřivnice, Lipník nad Bečvou, Přerov, Šternberk, Valašské Meziříčí, Vsetín)	53
4	SWOT analýza	58
5	Návrhová část.....	60
5.1	Lokality vhodné pro bytovou výstavbu v Hranicích	60
5.1.1	Vrchlického ulice	60
5.1.2	Pod nemocnicí	61
5.1.3	Cementářské sídliště.....	62
5.1.4	Nástavby Nerudova ulice a Struhlovsko 1536	63
5.2	Lokality vhodné pro malé bytové domy.....	64
5.2.1	Motošín a ulice 28. října	64
5.2.2	Sídliště Jaslo	65
5.2.3	Tovární ulice.....	66
5.2.4	Domov seniorů	67
	Závěr.....	68

Seznam zkratek

ARC ČR	Geografická databáze České republiky
a. s.	Akciová společnost
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DD	Dětský domov
DPS	Dům s pečovatelskou službou
ha	Hektar
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
m. n. m	Metru nad mořem
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NP	Nadzemní podlaží
OMM	Odbor správy majetku
o. p. s.	Obecně prospěšná společnost
ORP	Obec s rozšířenou působností
OSBD	Okresní stavební bytová družstvo
OSN	Organizace spojených národů
PS	Pečovatelská služba
RM	Rada města
RUIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
SLBD	Sčítání lidu, domů a bytů
SO	Správní obvod
SWOT	S-Strengths (silné stránky, W-Weaknesses (slabé stránky), O-Opportunities (příležitosti), T-Threats (hrozby)
ÚP-KrP	Úřad práce, Krajská pobočka
VDB	Veřejná databáze
ZŠ	Základní škola

Úvod

Ve všech volebních programech stran kandidujících ve volbách do Zastupitelstva města Hranic v roce 2018 byl zakotven slib řešit palčivou bytovou situaci spočívající v nedostatku dostupného bydlení v Hranicích, zejména pro skupiny seniorů a mladých rodin.

Tento závazek se následně promítl do strategického dokumentu *Programové prohlášení Zastupitelstva města Hranic pro období let 2018 – 2022 s výhledem na období let 2022 – 2026*, který schválilo zastupitelstvo na svém zasedání v prosinci 2018 a následně aktualizovalo o rok později.¹

V uvedeném Programovém prohlášení je problematice bydlení věnována kapitola 4. *Město zajišťující bydlení pro mladé i seniory a vytvářející podmínky pro individuální bytovou výstavbu* obsahující níže uvedené body:

- a. *Příprava a realizace výstavby startovacích bytů pro mladé rodiny.*
- b. *Nastartování výstavby bezbariérového domu pro bydlení seniorů a zdravotně postižených.*
- c. *Rekonstrukce ubytovny Vrchlického.*
- d. *Rekonstrukce bytového domu na adrese Bělotínská 1297 na dům s pečovatelskou službou.*
- e. *Dokončení rekonstrukce ubytovny Jaslo a hledání dalších možností řešení sociálního bydlení.*
- f. *Zrušení nedůstojných „bytových dražeb“ a dražeb dlužných částek na nájemném v zastupitelstvu. Zavedení přidělování volných bytů podle sociální potřeby v radě města na základě doporučení bytové komise.*
- g. *Realizace projektu třístupňového systému sociálního bydlení.*
- h. *Zlepšení podmínek pro individuální i družstevní bytovou výstavbu.*
- i. *Vytváření dalších zón pro bydlení v územním plánu.*
- j. *Pokračování v regeneraci městských sídlišť, včetně výsadby zeleně, zřizování dětských hřišť a parkovacích ploch.*
- k. *Příprava lokality Pod Čaputovým dvorem, která je v majetku města, pro bytovou výstavbu.*
- l. *Podpora projektu výstavby rodinných domků v oblasti Pod Bílým kamenem na základě aktuální urbanistické studie.*

V době, kdy vznikaly volební programy a následně i citované Programové prohlášení zastupitelstva, nebyla k dispozici důkladná analýza problematiky bydlení na území města Hranic. Z tohoto důvodu bylo nezbytné pro další kroky města v oblasti rozvoje vytvořit tuto analýzu a na jejím základě plánovat další postup.

V době tvorby Programového prohlášení se očekávala realizace dosud stále slibované podpory státu obcím na bytovou výstavbu v podobě vhodných dotačních titulů. Cílem města Hranic bylo se na to v předstihu připravit a mít k dispozici vhodnou projektovou dokumentaci a stavební povolení pro vlastní bytovou výstavbu. Bohužel doposud žádný pro nás finančně zajímavý dotační titul nebyl vyhlášen a po propuknutí koronavirové pandemie nelze v dohledné době ani očekávat podobnou aktivitu ze strany státu. Z tohoto důvodu je nezbytné zaměřit se v uvažované bytové výstavbě iniciované městem na největší priority, například místo dvou podporovaných cílových skupin (senioři, mladé rodiny) zvolit jen jednu cílovou skupinu.

Koncepce rozvoje bydlení v Hranicích na období let 2021 - 2035 je jedním ze základních strategických dokumentů města, který by měl vytyčit směr, kterým se město bude ubírat v oblasti bydlení ve střednědobém časovém horizontu.

<https://www.mesto-hranice.cz/clanky/programove-prohlaseni>

Z hlediska typologie byla z množiny strategických a prováděcích dokumentů na základě metodického doporučení MMR ČR zvolena forma koncepce. Koncepce jako strategický dokument je zaměřena na řešení konkrétní problematiky, má vyšší míru obecnosti, nižší míru podrobnosti, výraznější analytickou a strategickou část a omezenější implementační část. V kontextu strategického řízení označuje pojem koncepce strukturované vytyčení celkového střednědobého až dlouhodobého směřování v dané problematice. Koncepce obsahuje zejména základní východiska, vizi a základní strategické směřování. Koncepce může vycházet z nadřazené politiky nebo strategického rámce. Implementace koncepce je řešena návazně v samostatném dokumentu – implementačním plánu. Je třeba odlišovat koncepci jako strategický dokument od koncepce jako dokumentu popisujícího způsob řešení určitého závažného problému.² Vzhledem k časové náročnosti na přípravu a realizaci bytové výstavby byl zvolen dlouhodobý časový horizont patnácti let, s tím, že se předpokládá každých pět let aktualizace této koncepce.

Předložená koncepce sestává ze tří částí. Teoretická část obsahuje platnou legislativu a základní pojmosloví. Analytická část je zaměřena na vymezení bytové situace v ČR, sociodemografickou analýzu a popis stávajícího a žádoucího stavu v oblasti pobytočných služeb. Dále pak na zmapování současné bytové situace a poptávky po bydlení v Hranicích. Z výsledků analýz byla zpracována SWOT analýza, na základě které byly v Návrhové části definovány vize, cíle a prioritní osy.

Milníky procesu přípravy materiálu

- 13. 2. 2020 - ustanovení pracovní skupiny, rozpracování základních bodů a analytické části
- 5. 3. 2020 - vytvoření SWOT analýzy
- 11. 3. 2020 - definování vize, cílů a opatření
- 04-05/2020 - přerušení práce v důsledku zaměření pozornosti na řešení dopadů koronavirové pandemie
- 06/2020 - obnovení prací na Koncepci rozvoje bydlení
- 08/2020 – schválení čístopisu Koncepce rozvoje bydlení
- 10/2020 – projednání čístopisu Koncepce rozvoje bydlení
- 12/2020 – schválení Koncepce bydlení Zastupitelstvem města Hranic

² Typologie strategických a prováděcích dokumentů. Metodické doporučení. MMR-NOK, březen 2017, s. 8.

1 Legislativní rámec ČR

1.1 Role státu v bytové politice

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na **koncepční a realizační**. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. V České republice je stát v oblasti bytové politiky reprezentován **Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce bytové politiky), Ministerstvem práce a sociálních věcí, Ministerstvem financí**. Pravomoci a působnost jednotlivých institucí upravuje **kompetenční zákon**.³

Stát vytváří technické, legislativní, finanční i sociální podmínky pro realizaci bytové politiky. Formuluje koncepci i cíle této politiky. Může se zúčastnit financování bytové výstavby, iniciovat vznik různých institucí a delegovat svoji působnost na nižší územní celky. Určuje rámcově směry vývoje, přičemž plánování má charakter nepřetržitého monitorování měnících se podmínek řízení změn pomocí ekonomických nástrojů (daně, půjčky, subvence atd.). Podle dosavadní bytové politiky ČR role státu spočívá v tom, že stát vytváří takové podmínky, aby jednotlivci i rodiny mohli reálně usilovat o naplnění potřeby bydlení, dále pak umožňuje zajistit dostupnost bydlení těm, kteří si je nejsou schopni zajistit ze soukromých zdrojů.⁴

Realizační role státu se projevuje formou veřejných výdajových programů zabezpečujících např. investiční výstavbu bytů, regeneraci sídlišť a dále v rámci sociální politiky ve formě výplaty dávek spojených s bydlením. Koncepční role státu je prováděna tvorbou a naplňováním koncepcí, které jsou schvalovány vládou ČR. **Ministerstvo pro místní rozvoj**, v jehož kompetenci je komplexní **bytová politika**,⁵ připravilo – podle osnovy stanovené Výborem OSN pro lidská práva – **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**.⁶ Revidovanou verzi této koncepce schválila vláda ČR svým usnesením a pověřuje mimo jiné ministry i ministryni práce a sociálních věcí zabezpečit plnění uvedených úkolů.⁷ Taktéž MPSV bylo usnesením vlády České republiky ze dne 12. 3. 2014 č. 153 pověřeno přípravou **Koncepce sociálního bydlení do roku 2025**, která bude řešit problematiku sociálního bydlení u jakkoliv sociálně znevýhodněných osob. MPSV na základě tohoto úkolu ustavilo širokou platformu odborníků, kteří se podíleli na koncepci a dále na přípravě zákona o sociálním bydlení. Tato koncepce (respektive zákon, který je na jejím základě připravován), je nyní předmětem ostré kritiky z mnoha politických stran a stále není jasné, nakolik bude skutečně přijata a realizována. Její další projednávání stále probíhá. V současnosti jsou tedy zpracovávány dvě koncepce dvěma ministerstvy – MMR a MPSV.

V **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**,⁸ zpracované MMR, je vložena základní teze, že zajištění konkrétního bydlení je v základu **osobní odpovědností jednotlivce**, přičemž dostupnost a

³ Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Kompetenční zákon č. 2/1969 Sb.).

⁴ KREBS, V. et al. *Sociální politika*. 4. vydání. Praha: ASPI 2007, s. 373–408.

⁵ Kompetenční zákon č. 2/1969 Sb., § 14: „*Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví. Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje*“.

⁶ MMR. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)* [online]. Praha: MMR, 2016 [cit. 19/11/2016]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf, s. 5.

⁷ Usnesení vlády ČR 27.6.2016 č. 673.

⁸ MMR. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)* [online]. Praha: MMR, 2016 [cit. 19/11/2016]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf, s. 5.

kvalita bydlení v přiměřeném uspokojování této potřeby je předpokladem obecné ekonomické prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale také nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu včetně politické stability. Témat v oblasti sociálního bydlení se dotýká koncepce jen velmi okrajově a zaměřuje se především na své základní strategické cíle. Základní poslání státu je v Koncepci vytyčeno ve vytváření stabilního prostředí, jako posilujícího faktoru odpovědnosti občanů a jejich motivace k **zajištění si svých základních potřeb vlastními silami**.

Obrázek 1.1 - Strategické cíle



Zdroj: MMR, *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, (revidovaná verze)*, s. 38.

Druhý dokument, **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025**,⁹ zpracovaná MPSV, dokládá, jak mnozí občané za stávajících podmínek v ČR nejsou schopni vlastními silami dosáhnout na své bydlení. Koncepce identifikovala hlavní sociální problémy v oblasti:

- Nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé skupiny osob.
- Diskriminaci některých cílových skupin v přístupu k dostupnému a důstojnému bydlení.
- Rostoucí počet osob bez domova nebo osob ohrožených ztrátou bydlení.
- Rezidenční segregace, rozšiřování sociálně vyloučených lokalit.
- Roztržitá spolupráce jednotlivých aktérů (stát, kraje, obce, neziskové organizace, církev aj.).
- Další bariéry pro udržení nebo získání bydlení (např. zadluženost, kauce) atd.

Koncepce sociálního bydlení je zpracována vybranými odborníky a v plné míře ukazuje, že problematika sociálního bydlení má v pozadí multifaktoriální sociální problém. Narušuje tím vizi ekonomicky schopného státu, který má problémy svých občanů pod kontrolou. Zároveň se ukazuje nedostatečná komunikace mezi MMR a MPSV zdůvodňovaná nejasnými kompetencemi.¹⁰ Další jev v pozadí politických nesouhlasů s nastavením zákona o sociálním bydlení poukazuje na ideový boj liberálně smýšlejících politiků s politiky s rozvinutým sociálním cítěním. Stížnosti na nejasné kompetence poukazují na nestejně cíle politických stran promítající se i do práce ministerstev.

Je zřejmé, že oblast bydlení proto musí zůstat předmětem soustavné pozornosti vlád všech vyspělých demokratických států, pokud se tak nadále chtějí nazývat. Poznání a zkušenosti z posledních 20 let různých společenských transformací vyústily v existenci nového socioekonomického uspořádání Evropy

⁹ MPSV. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025* [online]. Praha: MPSV, 2015 [cit. 19/11/2016].

Dostupné z: http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf.

¹⁰ Kompetenční zákon č. 2/1969 Sb., § 9, odstavec 1: „Ministerstvo práce a sociálních věcí je ústředním orgánem státní správy pro pracovněprávní vztahy, bezpečnost práce, zaměstnanost a rekvalifikaci, kolektivní vyjednávání, mzdy a jiné odměny za práci, důchodové zabezpečení, nemocenské pojištění, sociální péči, péči a pracovní podmínky žen a mladistvých, právní ochranu mateřství, péči o rodinu a děti, péči o občany, kteří potřebují zvláštní pomoc, a pro další otázky mzdové a sociální politiky“.

s novou dělbou veřejné moci ve státech. Dále se ukázalo, že důstojné bydlení v ČR ani v žádné jiné evropské zemi nezabezpečil samotný trh, ale jedině trh regulovaný, který se ovšem v žádné zemi neobešel bez zásahů státu. Politiku v oblasti bydlení tedy v současnosti již nelze chápat pouze jako tradiční bytovou politiku, již má v gesci MMR, ale součástí této politiky musí být i politika sociálního bydlení v součinnosti s politikou fiskální, obchodní, hospodářskou. **Z hlediska státu tedy spočívá princip** a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, pro občany by však měl zabezpečit také sociální ochranu před nepříznivými životními událostmi. Stát by sice neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, jak aktéři trhu rádi zdůrazňují, ovšem zároveň by se neměl připravit o zbývající možnosti státu regulovat bytové rezervy ve prospěch občanské potřeby tak, aby mohl činit podpůrné kroky zaměřené na ty cílové skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Tuto skutečnost se snaží definovat MPSV pomocí Koncepce sociálního bydlení 2015-2025.

1.2 Role krajů v bytové politice

Kraje jako vyšší celky územní správy nemají kompetence v oblasti bydlení dostatečně vymezeny. Neznamená to však, že by se v oblasti bytové politiky vůbec neměly angažovat. V rámci své působnosti se kraje musejí starat o rozvoj svého území prostřednictvím vydávání různých rozvojových koncepcí kraje, ve kterých se problematiky bydlení dotýkají alespoň nepřímo. Nejdůležitější rozvojovou koncepcí v rámci kraje je **Program rozvoje kraje**,¹¹ který buď přímo nebo nepřímo obsahuje opatření ovlivňující bydlení v územním obvodu kraje. Program rozvoje kraje stanoví zaměření podpory (zejména finanční) na rozvoj kraje prostřednictvím konkrétních opatření v určitém území kraje a ve vymezeném časovém období, pro které budou finanční zdroje poskytnuty. Konkrétní aktivity v oblasti bydlení jsou například tyto: monitorování stavu v oblasti bytové politiky a možnosti podpory bydlení na území kraje, spolupráce s městy a obcemi v oblasti přípravy i realizace záměrů v oblasti bydlení. Dále zabezpečují a koordinují jednotný **postup v činnosti obcí** jako místních orgánů územního plánování při pořizování, zpracování a schvalování územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů, aktualizace plánu investiční výstavby **v souladu s rozvojem kraje**. Kraje tedy fungují jako určité mezičlánky mezi přijatou koncepcí státní bytové politiky a její realizací na úrovni obcí. Proto je k dostatečnému zajištění efektivního fungování bytové politiky nutná spolupráce a propojenost všech tří úrovní (stát, kraj, obec), podmínkou je ovšem též dostatečná politická vůle.

Krajské úřady mají také povinnost sledovat vývoj bytového fondu a souvisejících charakteristik ve svém územním obvodu, a to v rámci přenesené působnosti v oblasti krajského územního plánování. Dále pořizují potřebné dokumenty zahrnující krajské územně analytické podklady.¹² V současné legislativní úpravě musí kraje pravidelně vyhodnocovat informace v kontextu rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) v následujících jevech v oblasti bydlení:

- jev č. 11. výstavba domů a bytů;
- jev č. 12. podíl neobydlených bytů na celkovém fondu;
- jev č. 13. struktura bytového fondu;
- jev č. 14. místně obvyklé nájemné;
- jev č. 37. další dostupné informace, týkající se například demografie, ekonomických aktivit, bydlení, rekreace, uspokojování sociálních potřeb a životního prostředí.

1.3 Role obce v bytové politice

Základní legislativní předpis pro formulování obecní bytové politiky je zákon o obcích.¹³ Vytvoření podmínek pro bydlení občanů je jednou z funkcí obce v samostatné působnosti, jak ji definuje zákon o obcích v § 35 odst. 2. Dále je obec dle § 38 tohoto zákona povinna pečovat o zachování a rozvoj svého

¹¹ Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹² Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Příloha č. 1, Část B - Územně analytické podklady kraje - podklad pro rozbor udržitelného rozvoje území.

¹³ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

majetku. Obec patří taktéž mezi subjekty působící na trhu s byty. Cílem obecní bytové politiky je zavedení realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení občanů. Patří sem:

- péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci;
- podpora nové bytové výstavby a tím nasycení bytové potřeby obyvatel a dosažení rovnovážného stavu na místním trhu s byty;
- optimální využití bytového fondu;
- vytvoření podmínek pro řešení souvisejících otázek finančních, sociálních atd.;
- vytvoření podmínek pro sociální bydlení dle návrhu zákona o sociálním bydlení po jeho přijetí.

Pro zajištění působnosti zaváděných opatření a programů je důležité stanovit pro obec taktéž závazný rámec činnosti v této oblasti – **Koncepci obecní bytové politiky**. Prosazení závazného rámce obecní bytové politiky by mělo být jedním z úkolů organizací k tomuto účelu založených, například Svazu měst a obcí ČR nebo Sdružení místních samospráv ČR. Obce v samostatné působnosti v oblasti bytového hospodářství zřizují a ruší příspěvkové organizace a organizační složky obce za účelem správy domovního a bytového fondu ve vlastnictví obce. Dále činí prohlášení vlastníka budovy včetně souvisejících úkonů za účelem vzniku vlastnictví jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, u majetku svěřeného městským obvodům. Povinnost pečovat o svůj majetek a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu plyne obcím ze zákona o obcích. S vlastnictvím bytového fondu souvisí celá řada povinností, které jeho majitel musí plnit. V případě vlastnictví většího objemu bytového fondu obce udávají, že nejsou schopny zajistit plnění všech povinností z toho plynoucích. Existuje pro ně i taková možnost, že převedou povinnost péče o bytový fond formou veřejnoprávní smlouvy na jiný právní subjekt nebo na obec, která co do počtu pracovních míst úřadu má větší personální i finanční možnosti.

Bez dostatečného bytového fondu není obec schopna adekvátně ovlivňovat sociodemografické procesy na svém území a aplikovat bytovou politiku. V takovém případě může dojít k věkové homogenitě skladby obyvatelstva, tzn., že na území zůstanou především obyvatelé nad 65 let a sociálně slabší nebo marginalizované skupiny, což ovlivní koupěschopnost obyvatelstva a možnými následky je pozastavení revitalizace, zastavení výstavby a v konečném důsledku snížení ekonomického potenciálu obce nebo dané lokality. Potenciál takového území je možné pozitivně ovlivnit příchodem mladých rodin s vyšší kvalifikací, které mohou následně heterogenizovat strukturu obyvatel problematických oblastí města. Při velkých globálních změnách je tento proces jedním z uznávaných faktorů, který pomáhá stabilizovat vývoj města.¹⁴

Při práci se sociálně slabším obyvatelstvem je nutné mít připraveny **integrované sociální projekty**, kde je možnost bydlení spojena také s prací.¹⁵ Základním východiskem pro formování bytové politiky měst a obvodů je současný stav a velikost bytového fondu, který definuje nebo i determinuje rozhodování o dalších opatřeních a řešeních problémů spojených s bydlením.

Na orgány na místní úrovni se lze dívat ze dvou úhlů pohledu. Jednak jako na orgány veřejné správy vykonávající *přenesenou působnost* státní správy např. v územním plánování, stavebním řádu, sociální

¹⁴ HRUŠKA-TVRDÝ, L. *Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů*, Ostrava: ACCENDO, 2012, s. 80–120.

¹⁵ Např. Program sociální inkluze, kde byly stanoveny tři pilíře: bydlení, vzdělávání a zaměstnanost viz SMO. *Program sociální inkluze Ostrava* [online]. Ostrava: Statutární město Ostrava, 2014 [cit. 19/10/2016]. Dostupné z: [https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/kampane/program-socialni-inkluze-ostrava-1/program-socialni-inkluze-ostrava/Program sociální inkluze Ostrava Aktualizovaný dokument.pdf](https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/kampane/program-socialni-inkluze-ostrava-1/program-socialni-inkluze-ostrava/Program%20socialni%20inkluze%20Ostrava%20Aktualizovany%20dokument.pdf). Přístupu propojení bydlení a zaměstnanosti lze sledovat i v první republice u Tomáše Bati viz KRÁLOVÁ, M. Fenomén Zlín: Jak se dnes žije ve zlínských stavbách batovského funkcionalismu. *Hospodářské noviny* [online]. 21. 4. 2006 [cit. 21. 11. 2016]. Dostupné z <http://batostory.net/cs/svet/fenomen-zlin-jak-se-dnes-zije-ve-stavbach-batovskeho-funkcionalismu>.

péči, zabezpečování racionálního využití nenahraditelné půdy, ochrany životního prostředí a zajišťování proporcionality rozvoje územních celků, jednak jako orgány v oblasti *samostatné působnosti* obcí – samosprávě přísluší tvorba rozvojových dokumentů, zabezpečování technické infrastruktury, iniciování bytové výstavby, využívání finančních prostředků státu, formulování místní bytové politiky a organizování sociální pomoci obyvatelům. Bytová politika obce je ovlivňována nejen vývojem ekonomické úrovně místních obyvatel, jejich demografickou a sociologickou strukturou, ale také podnikavostí místních lidí, sociální soudržností a politickou stabilitou. Na situaci působí dále vnější vlivy, inflace, natalita, vývoj kupní síly, celostátní ekonomický vývoj. *Významným faktorem působícím na lokální úrovni je rozdělení kompetencí mezi vládou, kraji a obcemi.* Diferencované potřeby obyvatel v oblasti bydlení se projevují zejména na místní úrovni, kde je úloha obce nezastupitelná právě v realizační fázi. Možnost vytvoření komplexního řešení bytové politiky by měla být vyústěním současných politik.

1.3.1 Povinnosti obce v oblasti bydlení¹⁶

Povinnosti obce v oblasti práva na bydlení pro každého jsou ustanoveny v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, kde je tato povinnost v § 35, odst. 2 definována: ***Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.***

Tato definice, ani žádný jiný právní předpis však obcím nestanovuje povinnost poskytnout ubytování každému jednotlivci, který o něj požádá. Povinnosti obce v oblasti bydlení byly v minulosti předmětem soudních sporů, kdy se obyvatelé bytů při nuceném vystěhování a neprodloužení nájemní smlouvy při stížnostech na dobu určitou na výše uvedenou definici povinnosti v oblasti bydlení ze zákona o obcích odkazovali. Taková ústavní stížnost byla zamítnuta například v rámci Usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 9. 2009 II ÚS 1766/09, viz následující výňatek z odůvodnění: „U třetího okruhu námitek týkajícího se porušení práva na bydlení a na zachování lidské důstojnosti a práva na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života (čl. 10 odst. 2 a 3 Listiny) je třeba vycházet z toho, že se jedná o soukromoprávní vztah, a je tedy v zásadě věcí pronajímatele, byť se jedná o obec, s kým hodlá nájemní smlouvu uzavřít. Nelze jej k prodloužení či uzavírání nové smlouvy mocensky nutit. Na tom nemění nic ani povinnost obce pečovat o uspokojování potřeb bydlení stanovená v § 35 odst. 2 zákona o obcích. Tuto proklamaci, třebaže může vycházet z mezinárodní úmluvy, nelze vykládat tak, že by obec musela každému svému obyvatele zajistit náležité bydlení. Takovýto výklad dovedený do důsledku by mohl vést k nemístné toleranci nezodpovědného chování jednotlivce. To by znamenalo na jedné straně rezignaci na jakoukoliv odpovědnost za vlastní život a na druhé straně by docházelo k neúnosnému zatížení obcí.“

Povinností pro obce je tedy především vytvoření dostatečných podmínek pro to, aby každý občan, který chce bydlet v nezávadném a velikostně a finančně dostupném bydlení, měl při dostatečném vlastním úsilí v rámci svých možností toto bydlení získat. Tvorba těchto podmínek však musí být v souladu s kompetenčními a finančními možnostmi obcí.

S ohledem na dlouhodobě nepříznivou situaci v oblasti sociálního bydlení na celém území České republiky má být dle Koncepte sociálního bydlení ČR 2015 až 2025¹⁷ další podpora směřována více k výstavbě sociálních a startovacích bytů pro nízkopříjmové skupiny obyvatel a pro mladé lidi. Sociální bydlení patří k nejužívanějším pojmům v oblasti bytové politiky. Český právní řád zatím neobsahuje pojem: „sociální bydlení“ a neexistuje ani ustálená definice sociálního bydlení, ale MPSV tento pojem používá pro orientaci v problematice.

¹⁶ Sociologická analýza ubytoven v Hranicích, 2019, s. 10-11.

¹⁷ MPSV. Koncepte sociálního bydlení ČR 2015 až 2025[online]. Praha: MPSV, 2015. Dostupné z: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

1.4 Legislativní úprava doplatku na bydlení

Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení, tj. veškeré náklady spojené s užíváním bytu (nájem vč. služeb s bydlením spojených zahrnující elektřinu a plyn). Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení zůstala osobě či rodině částka živobytí.¹⁸ Podmínkou získání doplatku na bydlení je získání nároku na příspěvek na živobytí.

Úřad práce České republiky sám uváží, v jaké výši, a případně co vedle základních nákladů na bydlení, bude za odůvodněné náklady na bydlení považovat. Nemusí tak být započítány veškeré náklady, které žadatel o dávku deklaruje. Úřad práce České republiky proto může určit výši úhrady, která je u podobného zařízení (pro ubytovny), popřípadě u bytu (pro nájmy, podnájmy) v místě bydliště obvyklá.

Dle §33 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o pomoci v nouzi) má nárok na doplatek na bydlení vlastník bytu, který jej užívá, nebo jiná osoba, která užívá byt na základě smlouvy, rozhodnutí nebo jiného právního titulu, jestliže by po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení snížených o příspěvek na bydlení byl zvýšený o vyplacený příspěvek na živobytí nižší než částka živobytí osoby nebo příjem společně posuzovaných osob zvýšený o vyplacený příspěvek na živobytí nižší než částka živobytí společně posuzovaných osob. Splňuje-li podmínky nároku na doplatek na bydlení více osob, náleží doplatek na bydlení jen jednou v rámci jednoho okruhu společně posuzovaných osob, a to osobě určené na základě dohody těchto osob. Nedohodnou-li se tyto osoby, určí orgán pomoci v hmotné nouzi, které z těchto osob se doplatek na bydlení přizná.

§ 33 zákona o pomoci v hmotné nouzi pamatuje i na specifické situace spojené s bydlením. V případech hodných zvláštního zřetele může orgán pomoci v hmotné nouzi doplatek na bydlení poskytnout do části bytu, po splnění hygienických podmínek a udělení souhlasu obce do ubytovacího zařízení a po splnění stavebně technických standardů kvality bydlení do jiného než obytného prostoru. Jako případ hodný zvláštního zřetele se vždy považuje ubytování v pobytových sociálních službách (např. azylový dům, domov pro seniory, chráněné bydlení).

Výše doplatku na bydlení se vypočte tak, že se od částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na aktuální kalendářní měsíc (snížené o příspěvek na bydlení náležející za předchozí kalendářní měsíc) odečte částka, o kterou příjem osoby / společně posuzovaných osob (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje částku živobytí osoby / společně posuzovaných osob.

Na základě výše zmíněného je nárok na doplatek na bydlení vázán také na příspěvek na bydlení (dávka státní sociální podpory) a příspěvek na živobytí (dávka pomoci v hmotné nouzi, stejně jako doplatek na bydlení). Definice těchto dávek dle jednotlivých legislativních předpisů je následující:

- a) **Příspěvek na živobytí** (§21 zákona o pomoci v hmotné nouzi): Nárok na příspěvek na živobytí má osoba v hmotné nouzi, jestliže její příjem a příjem společně posuzovaných osob nedosahuje částky živobytí posuzovaných osob. Splňuje-li podmínky nároku na příspěvek na živobytí více společně posuzovaných osob, náleží příspěvek na živobytí jen jedné, a to osobě určené na základě dohody těchto osob nebo dle rozhodnutí orgánu pomoci v hmotné nouzi, který o příspěvku na živobytí rozhoduje.
- b) **Příspěvek na bydlení** (§ 24 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře ve znění pozdějších předpisů): Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, jestliže není tento příjem vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Nárok na doplatek na bydlení nevznikne, pokud osoba bez vážného důvodu odmítne možnost přiměřeného bydlení, které je povinna si aktivně hledat; za tímto účelem je osoba také povinna o pomoc při získání takového bydlení požádat obec, ve které má trvalý pobyt či ve které se skutečně zdržuje. Obec je povinna žádost posoudit. Pokud není ze strany obce nabídka takového bydlení učiněna, vydá obec pro danou osobu písemné doporučení dalšího postupu. Pokud nabídka přiměřeného bydlení nebyla osobou akceptována, sdělí to obec příslušnému orgánu pomoci v hmotné nouzi.

¹⁸ MPSV, Integrovaný portál MPSV, dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/bydleni>

Nárok na doplatek na bydlení nevznikne také, pokud se byt, jiný než obytný prostor nebo ubytovací zařízení nachází v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů vyhlášené opatřením obecné povahy. To však neplatí v případě, kdy vlastnické právo nebo právo na užívání bytu, jiného než obytného prostoru nebo ubytovacího zařízení vzniklo před vydáním opatření obecné povahy.

V problematice ubytoven lze předpokládat, že ubytované osoby příspěvek na bydlení nepobírají, jelikož nesplňují podmínku trvalého pobytu. Většinou mají tyto osoby trvalý pobyt nahlášen na ohlašovně městského úřadu, nebo v místě bydliště předchozího. Dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel ve znění pozdějších předpisů je možné, aby osoba měla zapsán trvalý pobyt na ubytovně, provozovatelé ubytoven však tuto možnost svým klientům nenabízejí. Náklady na ubytování tak tyto osoby často hradí z doplatku na bydlení a vlastních příjmů.

2 Vymezení základních pojmů

2.1 Bydlení jako sociální potřeba

Bydlení tvoří důležitý základ k uspokojení životních potřeb člověka a zároveň je z pohledu představitelů veřejné správy jedním z klíčových faktorů podmiňujících další rozvoj měst a regionů. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení občanů je tedy žádoucím a významným aspektem činností všech aktérů, kteří se na regionálním rozvoji podílí a od kterých se také očekává pomoc vzhledem k dnes již nepříznivé demografické struktuře obyvatel měst, a to především z hlediska jejich věku. Současná populace stárne a zároveň se potýká s nízkou porodností. Situace je tedy nutí příznivě ovlivnit současné migrační trendy zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva, od kterých společnost nejvíce očekává a kteří pro nedostatek možností k nastartování své životní dráhy odcházejí do zahraničí nebo do velkých měst v ČR. Odtud se jich pak převážná většina nevrátí; původní regiony tak ztrácejí na síle a jsou postupně vysídlovány.¹⁹

2.2 Prostupné bydlení²⁰

Od 90. let minulého století se přístup prostupného bydlení v ČR začal prosazovat jako vůdčí způsob řešení problematiky lidí v bytové nouzi. Klíčovými aktéry nabízejícími prostupný model bydlení se spolu s obcemi stali poskytovatelé registrovaných sociálních služeb, kteří vybudovali navazující služby sociální prevence (terénní programy, nízkoprahová denní centra, noclehárny, azylové domy, pobytové sociální rehabilitace, domy na půl cesty a další). Nicméně, jak se ukazuje v praxi, systémy prostupného bydlení v ČR jsou často velice odlišné a potýkají se s nejrůznějšími problémy (např. nízká efektivita sociální integrace, „zacyklení“ uživatelů v nižších, obvykle nestandardních formách bydlení, nedostatečná kapacita pro práci s osobami s komplexními potřebami, nedostatek standardních bytů atd.)

Cílem je pomoci lidem v bytové nouzi (osobám ohroženým ztrátou bydlení a osobám bez domova) získat znovu standardní bydlení a integrovat je zpět do společnosti za pomoci komplexního řešení jejich tíživé situace. Důraz se klade především na individuální přístup, zásluhovost a motivaci.

Přístup prostupného, vícestupňového bydlení či bydlení až po přípravě, je založený na předpokladu, že osoby bez domova je nutné nejprve na samostatné bydlení připravit. Osobám bez domova je umožněn vstup do systémů prostupného bydlení a prostup jednotlivými stupni systémů na základě splnění kritérií, obvykle zjišťujících míru jejich „kompetencí“ k bydlení. Získání standardního bydlení je tedy posledním krokem sociální integrace. Tento přístup pojímá bezdomovectví jako dlouhodobý a složitý proces, nikoliv jako stav.

Tento přístup dělí bydlení do tří stupňů:

- **krizové ubytování** (okamžitá pomoc v bytové nouzi),
- **tréninkové bydlení** (upevňování kompetencí a návyků samostatného bydlení),
- **dlouhodobé sociální bydlení**.

¹⁹ HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů, Ostrava: ACCENDO, 2012.

²⁰ <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/prostupne-bydeni>

2.3 Definice základních pojmů²¹

Sociální bydlení

Sociální bydlení je bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy. Uživatelům sociálního bydlení je v případě potřeby poskytována podpora formou sociální práce. Sociální bydlení je na místní úrovni poskytováno vždy formou bydlení v bytech, přičemž může být propojeno na sociální služby. Sociální služby – např. azylové domy – tvoří záchrannou síť pro lidi v bytové nouzi. (MPSV, 2019)²²

Sociální byt

Sociální byt je standartní zkolaudovaný byt nacházející se (zpravidla) mimo sociálně vyloučené lokality, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách klienta a výsledku sociálního šetření dané domácnosti, její intenzita a frekvence je určována vždy individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů. (MPSV, 2019)

Dostupné bydlení

V případě obyvatel sociálních bytů, kteří podporu sociální práce nepotřebují nebo přestali potřebovat, se poskytované sociální bydlení bez podpory sociální práce někdy označuje jako dostupné bydlení. (MPSV, 2019)

Ubytovací zařízení

Dle § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se rozumí stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií (hotel, motel, penzion a ostatní ubytovací zařízení). Ubytovny spadají do kategorie ostatní ubytovací zařízení, které mají dle vyhlášky splňovat vybavení pro poskytování přechodného ubytování.

Dle § 43 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, se stavba ubytovacího zařízení zařazuje podle požadavků na plochy a vybavení do tříd, které se označují hvězdičkami, stanovené normovanými hodnotami. Ubytovny jsou v této vyhlášce specifikovány jako turistické ubytovny, které se zařazují do dvou tříd.

Ubytovna

Ubytovny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, spadají do kategorie ostatní ubytovací zařízení a zařazují se do dvou tříd, kde jsou specifikovány pouze jako turistické ubytovny.

Bytový dům

Dle § 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se bytovým domem rozumí stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Rodinný dům

Dle § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se rodinným domem rozumí stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvale rodinné

²¹ Sociologická analýza ubytoven v Hranicích, 2019, s. 10-11.

²² MPSV (2019) Základní informace o sociálním bydlení. Dostupné na:

<http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb>

bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Ubytovna pro zaměstnance

Ubytovny poskytující přechodné ubytování pro zaměstnance firem a organizací (pracovních agentur), kteří jsou z pracovních důvodů nuceni pobývat na území města či v jeho blízkém okolí.

Sociální ubytovna

Pojem sociální ubytovna není legislativně definován, obvykle označuje ubytovací zařízení, jejímž vlastníkem/provozovatelem je obec nebo subjekt poskytující sociální služby, poskytující přechodné dlouhodobé bydlení pro osoby s nízkými příjmy a vysokou zadlužeností, které jsou vzhledem k nedostatečným celkovým majetkovým a sociálním poměrům ohroženy chudobou a sociálním vyloučením a tyto poměry jim neumožňují získat byt k trvalému bydlení.

Azylový dům

Dle § 57 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, poskytují azylové domy pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Zařízení sociálních služeb poskytují stravu nebo pomoc při zajištění stravy, ubytování, a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

2.4 Funkce bydlení

V souvislosti s potřebou bydlení můžeme dle Šilhánkové rozlišit tři základní funkce bydlení:

1. „Biosociální funkce bydlení poskytuje:

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace;
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla);
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině;
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek;
- prostor pro osobní hygienu, péči o čistotu a zdraví.

2. Socioekonomická funkce bydlení umožňuje:

- navazovat sousedské vztahy a společenské kontakty;
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace;
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí aj.

3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení umožňuje:

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj, aj.²³

2.5 Formy bydlení v ČR²⁴

V České republice jsou základní formy bydlení definovány dle právního řádu prostřednictvím vlastnických a užívatelských práv k nemovitosti. Dále jsou blíže specifikovány osobou vlastníka nebo funkcí daného typu bydlení na trhu s byty. V praxi nalézáme dvě základní formy: sektor **vlastnický** a sektor **nájemní**. Historicky, tzn. původně, je vlastnické bydlení zastoupeno vlastníky rodinných domů. Klasické nájemní bydlení provozují převážně obce pronajímající bytový fond stanovenému počtu nájemců. Pronajímatelem bytů zůstává u nás také stát a vedle něj různé soukromé vlastníky bytového fondu, jako např. podnikatelské subjekty, neziskové organizace nebo také restituenti. Další formou bydlení je tzv. bydlení družstevní, které se může uskutečňovat způsobem nájemním anebo také vlastnickým. Bydlení vlastnické je situováno v bytových domech, v nichž dochází ke kombinaci reálného vlastnictví bytu a ideálního spoluvlastnictví společných částí domu.

„Podle způsobu využívání bytů můžeme "bydlení" dělit i následujícím způsobem:

²³ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro malá a střední města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 10.

²⁴ HRUŠKOVÁ A., *Bytová politika obcí (rigorózní práce)*. Praha, 2018, s. 14-15

- a) byty v nájemním sektoru:
 - nájemní v rodinných domcích;
 - nájemní v činžovních domech;
 - družstevní byty;
 - státní byty;
- b) vlastnické bydlení:
 - vlastní v rodinných domcích;
 - vlastní v činžovních domech.

Podle forem vlastnictví:

- a) byty v soukromém sektoru:
 - vlastní v rodinných domcích;
 - nájemní v rodinných domcích;
 - vlastní v činžovních domech;
 - nájemní v činžovních domech;
- b) družstevní byty;
- c) obecní byty;
- d) státní byty.”²⁵

2.6 Druhy nájemního bydlení v ČR²⁶

Základní charakteristikou této formy bydlení je právní skutečnost, že osoba užívající byt (nájemce) není jeho vlastníkem a není odpovědná za správu domu a jeho společných částí. Základním právním dokumentem je zde nájemní smlouva. Právní úpravu nájemní smlouvy obsahují především § 2235 až § 2301 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Druhy nájemního bydlení:

- obecní nájemní bydlení;
- soukromé nájemní bydlení;
- družstevní nájemní bydlení.

2.6.1 Obecní byty

Vlastníkem bytového domu je obec. O možnostech nájmu obecního bytu a podmínkách nájemní smlouvy se mohou občané informovat na obecním úřadu či v městské části požadované lokality.

2.6.2 Majitelé bytových domů

Vlastníkem bytového domu je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímá jednotlivé byty nájemcům. Informace o možnostech nájmu bytů jsou nejčastěji k dispozici na realitních serverech či v nabídkách realitních společností.

2.6.3 Majitelé jednotlivých bytů či bytových jednotek

Vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě, nejčastěji v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek.

2.6.4 Družstevní nájemní bydlení

Vlastníkem domu je bytové družstvo, případně je vlastníkem bytových jednotek, např. v rámci společenství vlastníků jednotek. O možnostech nájmu družstevního bytu se lze informovat u bytového družstva, na realitních serverech a v nabídkách realitních kanceláří. Nabídka označena jako „prodej družstevního bytu“ je zpravidla převodem družstevního podílu ve vlastnictví, tudíž jde o nepřesné označení.

²⁵ Tamtéž, 21, zvýraznění textu tučně není v originále.

²⁶ HRUŠKOVÁ A., Bytová politika obcí (rigorózní práce). Praha, 2018, s. 15-16

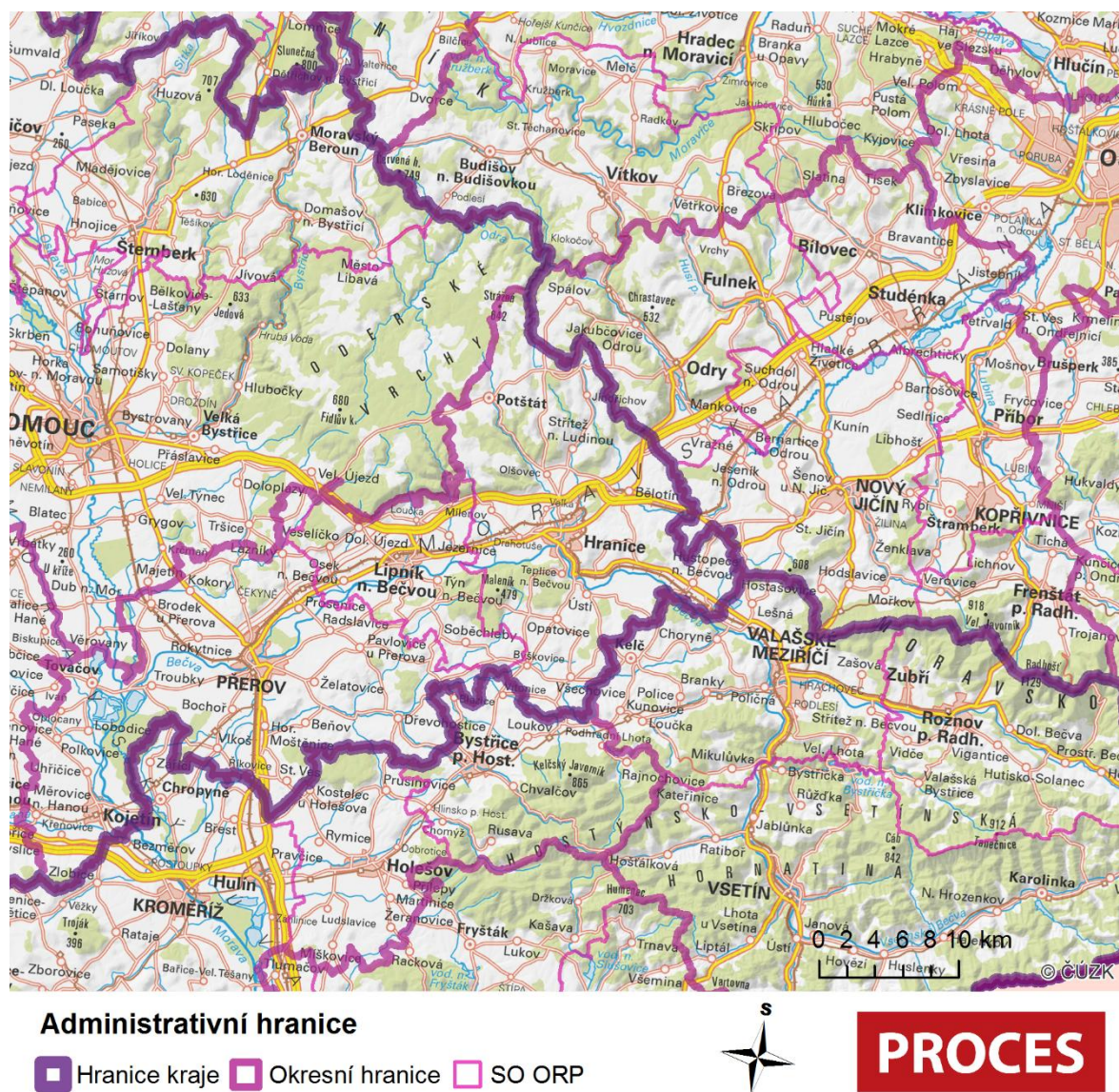
3 Analytická část

3.1 Sociodemografická analýza²⁷

3.1.1 Základní charakteristika

Hranice jsou významným kulturním a průmyslovým městem o rozloze téměř 50 km². Jsou umístěny v Moravské bráně, která z historického hlediska slouží jako významná spojnice mezi Moravou a Slezskem. První písemná známka o městě se datuje do roku 1169. Celý SO ORP Hranice měl k 1. 1. 2019 32 obcí, 2 z nich se statutem města (Hranice a Potštát).

Obrázek 3.1: Obecně-geografická mapa SO ORP Hranice a jeho okolí



Zdroj: ARCČR 500, ČSÚ, ESRI, zpracování PROCES.

Město Hranice leží v nadmořské výšce 250 m n. m. a protéká jím řeka Bečva. V jeho okolí se nacházejí významné přírodní útvary, z nichž dva nejznámější lze nalézt v Hranickém krasu. Jsou to Zbrašovské aragonitové jeskyně a Hranická propast, nejhlubší zatopená sladkovodní jeskyně na světě.

²⁷ Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb správního obvodu obce s rozšířenou působností Hranice na období 2020-2022.

3.1.2 Demografická analýza a prognóza

V **Hranicích** počet obyvatel od roku 1991 (**19 908**) narůstal, v roce 1994 dosáhl svého maxima (20 339) a od tohoto roku klesá až na **18 213 obyvatel v roce 2018**. Dle prognózy je předpokládán pokles až na hodnotu 17 347 obyvatel v roce 2030.

Počet obyvatel v **SO ORP Hranice** měl mezi lety 1991 - 1994 rostoucí trend, na jehož vrcholu dosáhl 35 356 obyvatel, od roku 1994 docházelo k postupnému poklesu. K **31. 12. 2018** byl počet obyvatel **34 141**. Demografická prognóza předpokládá další pokles, a to o asi 1 500 obyvatel do roku 2030.

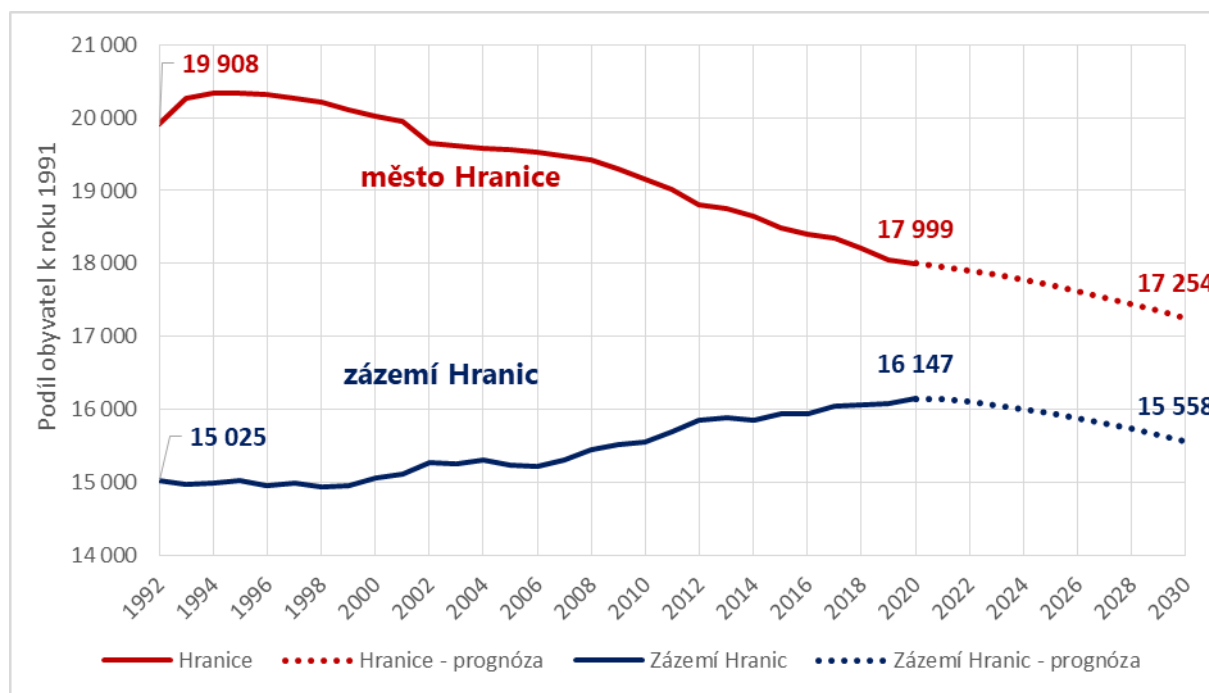
V **zázemí Hranic**²⁸ pak pozorujeme kontinuální nárůst obyvatel z **15 025 v roce 1991** na **16 084 v roce 2018** (viz graf v příloze 4.1.4 *Vývoj počtu obyvatel v zázemí Hranic*). Populační prognóza do roku 2030 předpokládá pokles populace o 839 obyvatel na hodnotu **15 245**.

Tabulka 3.1: Počet obyvatel v Hranicích a jejich zázemí v letech 1991, 2001, 2011, 2018 a prognóza do roku 2030

	1991	2001		2011		2018		2030	
SO ORP Hranice	34 933	34 920	▼	34 649	▼	34 141	▼	32 592	▼
Město Hranice	19 908	19 655	▼	18 804	▼	18 057	▼	17 347	▼
Zázemí Hranic	15 025	15 265	▲	15 845	▲	16 084	▲	15 245	▼

Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

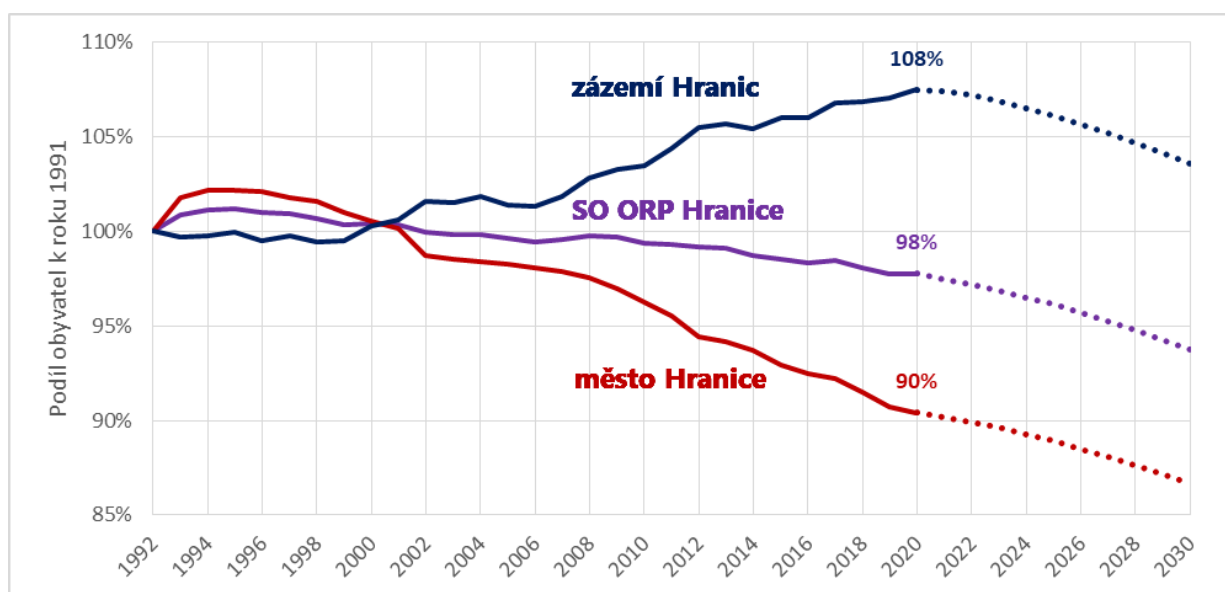
Obrazek 3.2: Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1991 až 2018 a prognóza do roku 2030 v SO ORP Hranice



Zdroj: ČSÚ, 2020, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

²⁸ Správní obvod ORP Hranice bez samotného města.

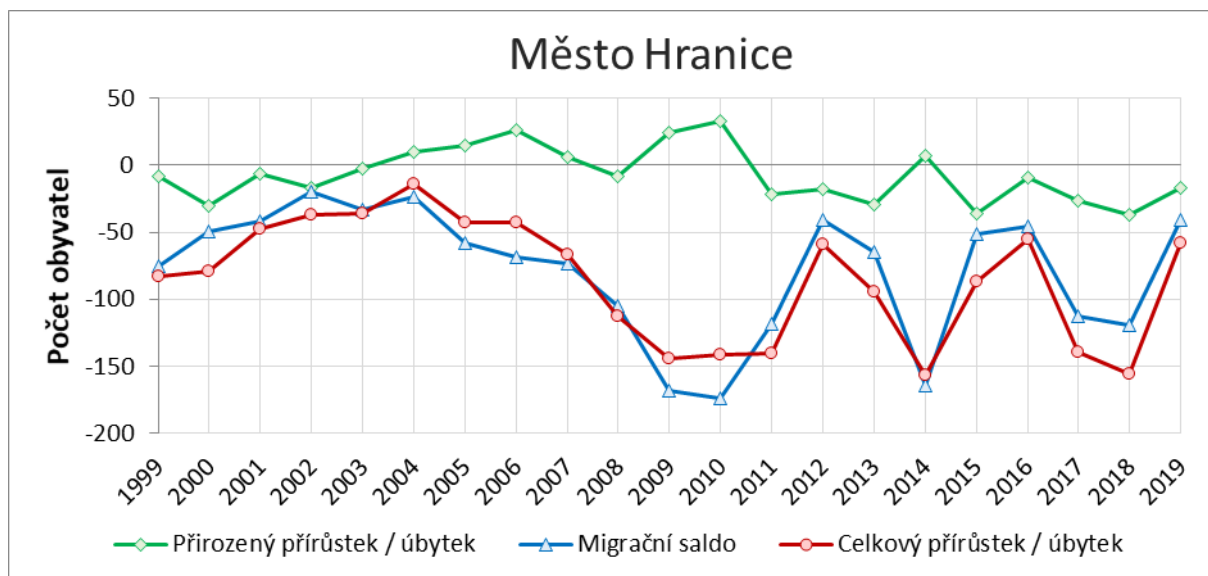
Obrázek 3.3: Vývoj počtu obyvatel mezi lety 1991 až 2018 a prognóza do roku 2030 v SO ORP Hranice



Zdroj: ČSÚ, 2020, *Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování*

Úbytek obyvatel v Hranicích je způsoben především dlouhodobě záporným migračním saldem, tedy větším počtem odstěhovaných než přistěhovaných. Také přirozený přírůstek města se pohybuje v hodnotách blízkých nule, město proto dlouhodobě ztrácí obyvatele. V roce 2018 ubylo městu celkem 156 obyvatel. Celkově dochází na území SO ORP k úbytku obyvatel způsobenému především migračními procesy.

Obrázek 3.4: Vývoj migračního salda, přirozené měny a celkové změny počtu obyvatel v letech 1998 - 2018 v Hranicích



Zdroj: ČSÚ, 2019, *Demografické údaje pro SO ORP Hranice, Veřejná databáze dat*

3.1.2.1 Věkové složení obyvatel města

Průměrný věk obyvatel ČR se postupně zvyšuje. Tento proces se ještě výrazněji projevuje ve městech, kde dochází k odlivu obyvatelstva a jejich stěhování do okolních obcí. Proto lze předpokládat, jak je znázorněno v tabulce níže, rychlejší stárnutí populace ve městě. Celkově v SO ORP je tento proces zcela srovnatelný s celou republikou, index stáří, tedy počet obyvatel v seniorském věku na 100 dětí, roste o něco rychleji než v ČR a k 31. 12. 2018 připadalo v Hranicích na 100 dětí 132,9 seniorů.







Tabulka 3.2: Změna průměrného věku obyvatelstva, 2008 - 2018

	Sledované území	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Průměrný věk	město Hranice	39,8	40	40,4	41	41,3	41,6	41,9	42,1	42,3	42,7	43,0
	SO ORP Hranice	39,6	39,8	40,1	40,5	40,8	41,1	41,3	41,6	41,8	42,1	42,4
	ČR	40,5	40,6	40,8	41,1	41,3	41,5	41,7	41,9	42	42,2	42,3
Index stáří (v %)	město Hranice	97,5	101,6	104,1	110,8	113	115,6	118,3	120,8	123	128,2	132,9
	SO ORP Hranice	93,9	97,6	99,9	104,9	107,4	110,7	113,2	116,3	118,7	122,7	126,0
	ČR	105,1	107	107,8	110,4	113,3	115,7	117,4	119	120,7	122,1	123,2

Zdroj: ČSÚ, Demografické údaje pro SO ORP Hranice, Veřejná databáze dat

Dle demografické prognózy do roku 2030 na území města klesne počet obyvatel ve věku 0 - 14 let o 241, lidí v produktivním věku o 1 009, počet seniorů naopak vzroste o 540. V zázemí města poté sledujeme výrazný pokles dětí, a to o 740. V celém SO ORP počet dětí poklesne o 981. Více viz tabulka níže.

Tabulka 3.3: Srovnání věkových skupin obyvatelstva mezi roky 2018 a 2030

Věk	SO ORP Hranice 			Město Hranice 			Zázemí Hranic 		
	2018	2030	Změna	2018	2030	Změna	2018	2030	Změna
 0 - 14	5 210	4 229	▼ -981	2 722	2 481	▼ -241	2 488	1 748	▼ -740
 15-64	22 364	20 784	▼ -1 580	11 717	10 708	▼ -1 009	10 647	10 076	▼ -571
 65+	6 567	7 578	▲ 1 011	3 618	4 158	▲ 540	2 949	3 420	▲ 471
Celkem	34 141	32 591	▼ -1 550	18 057	17 347	▼ -710	16 084	15 245	▼ -839

Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování


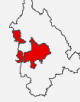




Podíl **dětské složky obyvatelstva** v zázemí Hranic se sníží ze současných 15,5 % na 11,5%, což představuje pokles o -4 %. Jak již bylo uvedeno výše, v samotném městě je předpokládán mírnější pokles dětské složky o 0,8 % na 14,3 %.

Podíl **produktivní složky obyvatelstva** (15 - 64 let) poklesne nejvíce v Hranicích (-3,2 %, na 61,7 % obyvatelstva), ve zbylých částech ORP je tento pokles mírnější (-0,1 %, na 66,1 % obyvatelstva).

Podíl obyvatel ve věku **65 let a více** na celkové populaci v rámci SO ORP vzroste dle prognózy o 4,0 %, na 23,3 %. Obdobné podíly seniorů na celkové populaci lze očekávat i v Hranicích a v jejich zázemí (24,0 %; 22,4 %). Pro město jde o nárůst o 3,9 %, pro zázemí o 4,1 % (respektive o 540 a o 471 seniorů).

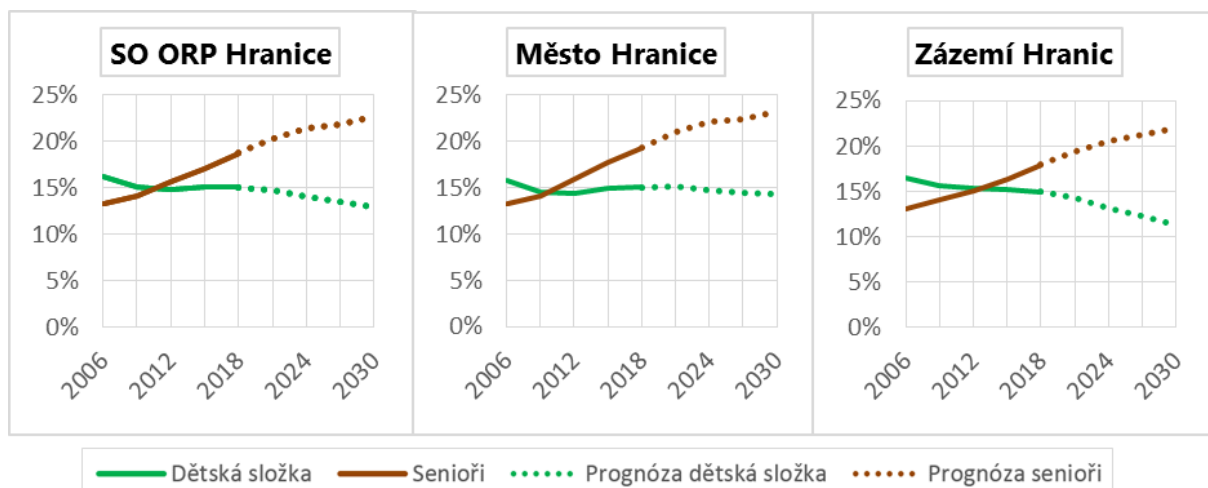
Přehled změn ve věkových skupinách obyvatelstva v hodnocených územních celcích je znázorněn v tabulce níže, podrobné tabulky pro muže a ženy jsou obsaženy v příloze 4.1.4.

Tabulka 3.4: Srovnání podílu věkových skupin na celkovém počtu obyvatelstva mezi roky 2018 a 2030

Věk	SO ORP Hranice 			Město Hranice 			Zázemí Hranic 		
	2018	2030	Změna	2018	2030	Změna	2018	2030	Změna
 0 - 14	15,3%	13,0%	▼ -2,3%	15,1%	14,3%	▼ -0,8%	15,5%	11,5%	▼ -4,0%
 15-64	65,5%	63,8%	▼ -1,7%	64,9%	61,7%	▼ -3,2%	66,2%	66,1%	▼ -0,1%
 65+	19,2%	23,3%	▲ 4,0%	20,0%	24,0%	▲ 3,9%	18,3%	22,4%	▲ 4,1%

Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

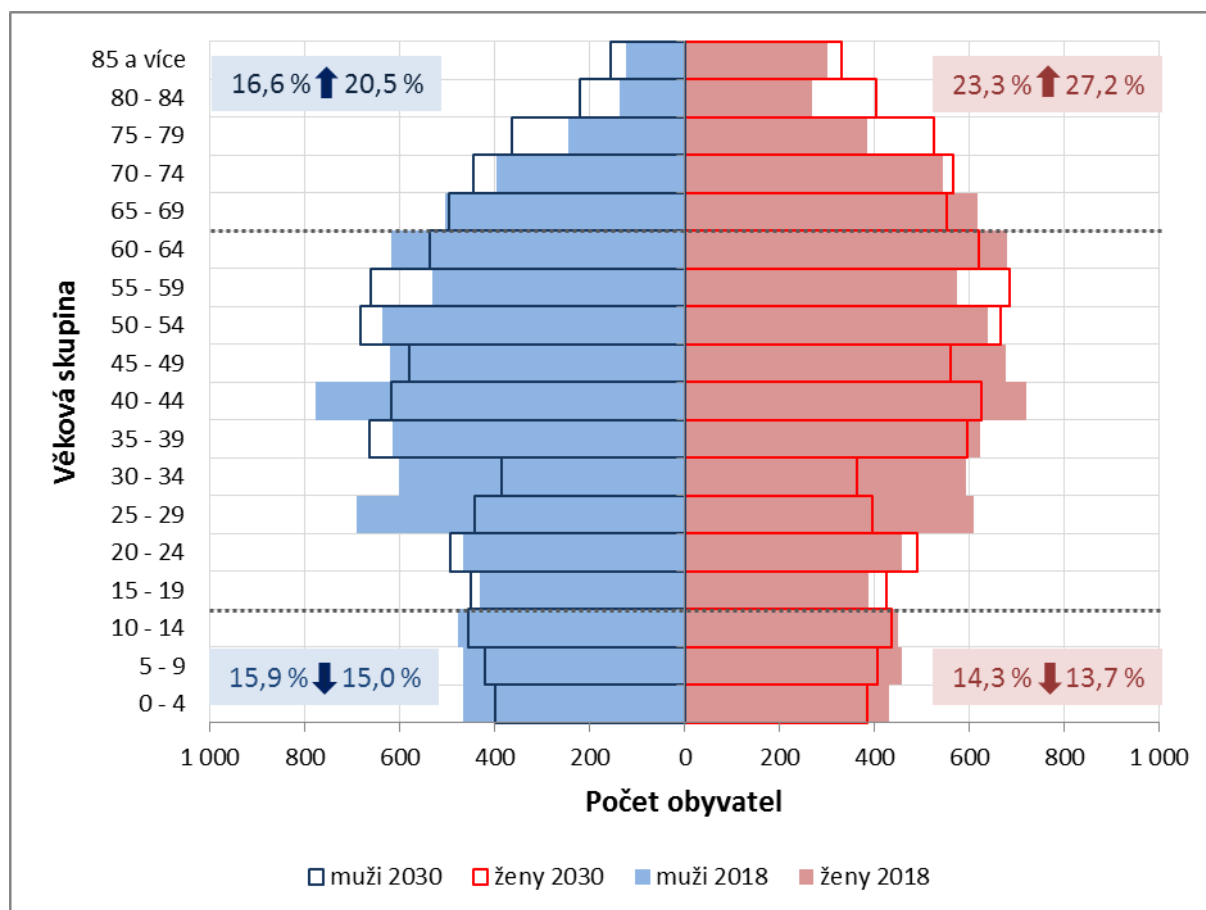
Obrázek 3.5: Podíl dětské a seniorské složky obyvatel mezi lety 2006 až 2018 a prognóza do roku 2030



Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

Největší věkovou skupinu na území SO ORP tvoří k 1. 1. 2018 obyvatelé mezi 40-44 lety. **V roce 2030** bude tato početně silná věková skupina **spadat do kategorií obyvatel mezi 50 - 59 lety**, výrazný pokles lze naopak očekávat u kategorií obyvatel mezi 25 - 34 lety. Prognózy města i jeho zázemí ukazují na **výrazné zvýšení počtu seniorů nad 75 let**, rovněž významně přibude obyvatel starších 80 let, u kterých vzniká potřeba zvýšené péče. Dále je patrný úbytek dětí jak v Hranicích, tak v jejich zázemí.

Obrázek 3.6: Věkové pyramidy obyvatel SO ORP Hranice pro roky 2018 a 2030

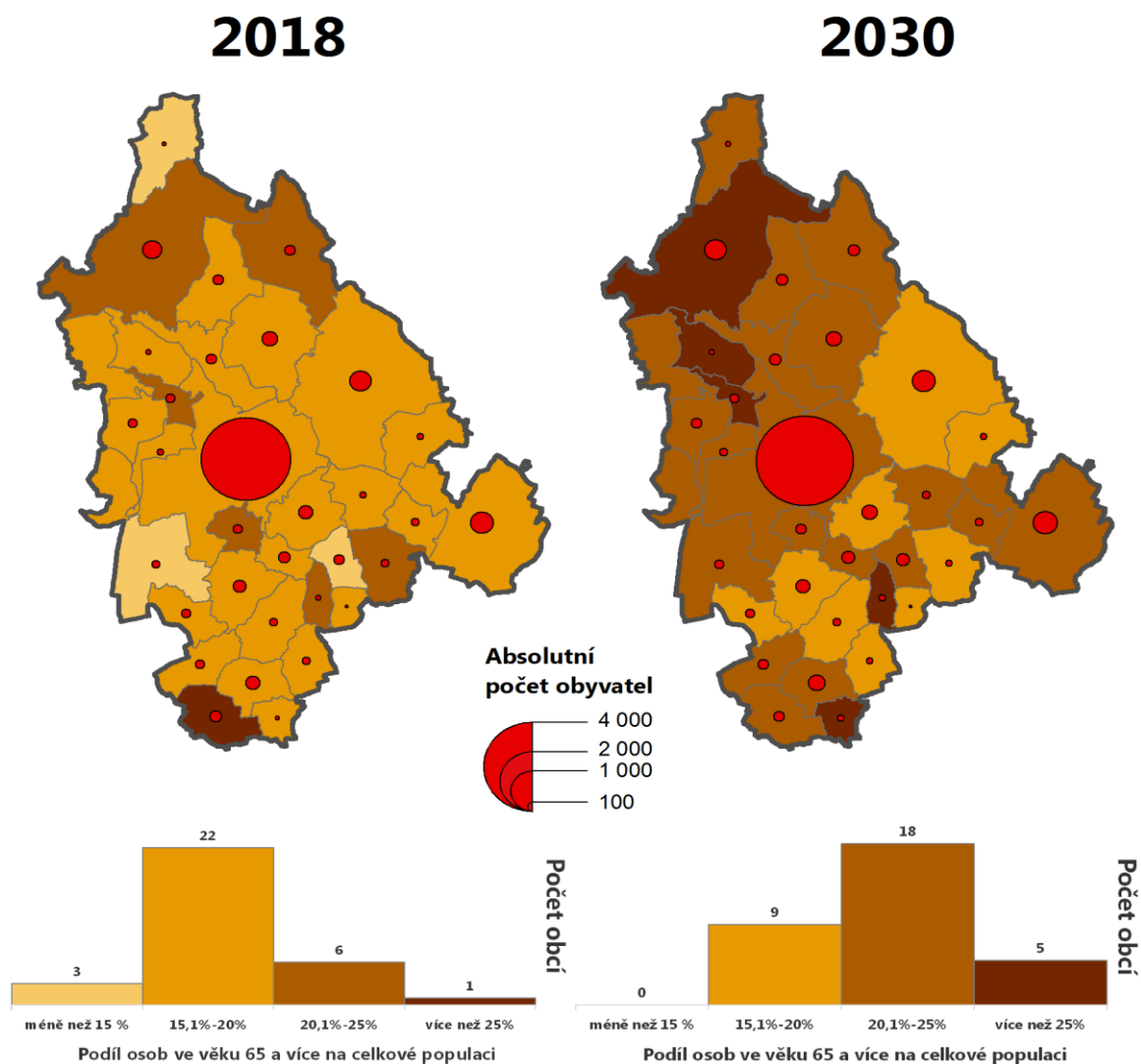


Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

Podíl osob ve věku 55 a více vzrostl od roku 2008 za 10 let z 27 % na 32 %, podíl osob ve věku 65 let a více pak ze 14 % na 19 %, za dalších 10 let je očekáván další nárůst (o 4 % u věkové kohorty do 55 let i u osob nad 65 let). Obyvatel věku 55 let a více tedy bude 36 % a obyvatel ve věku 65 let a více 23 %. Srovnatelný vývoj je předpokládán i v samotných Hranicích a jejich zázemí.

V roce 2018 je ve většině obcí (22 z 32 obcí, tj. 69 %) podíl seniorů na celkové populaci mezi 15 % až 20 %, vyšší podíl mezi 20 % až 25 % byl zaznamenán v některých okrajových částech území. V roce 2030 pak podíl seniorů v obcích vzroste průměrně o 4,2 %, ve většině obcí (18 z 32, tj. 56 %) bude podíl seniorů mezi 20 % až 25 %. Více viz mapa níže a přehledová tabulka v příloze 4.1.4.

Obrázek 3.7: Podíl osob ve věku 65 let a více na celkové populaci v roce 2018 a v roce 2030



Zdroj: ČSÚ, 2018, Běžná evidence obyvatelstva, demografická prognóza obyvatel, vlastní zpracování

3.1.3 Analýza zadluženosti

V SO ORP Hranice bylo v roce 2017 vedeno 10 442 exekucí, přičemž v exekučním řízení bylo 2 075 osob, medián vymáhané jistiny se v jednotlivých obcích SO ORP pohybuje mezi 6 000 až 420 000 Kč. Z hlediska počtu exekucí převažují dlužníci s 3-9 exekucemi, kterých je celkem 47,7 %, následují dlužníci s jednou exekucí, kterých je 26,8 %. Z hlediska věku převažují dlužníci ve věku 50-64 let (28,3 %) a skupina dlužníků ve věku 40-49 let (27,5 %), následují dlužníci ve věku 30-39 let (24,8 %).

Ve srovnání s Olomouckým krajem jsou v SO ORP Hranice více zastoupeny osoby s vícečetnými exekucemi a skupina obyvatel ve věku 50-64 let, viz tabulky níže.

Tabulka 3.5: Počet osob v exekuci a podíl vícenásobných exekucí v roce 2017 v SO ORP Hranice

	Hranice	Zázemí Hranic	SO ORP Hranice	Olomoucký kraj
Počet osob v exekuci	1 351	724	2 075	47 888
Podíl osob v exekuci	7,42 %	4,51 %	6,06 %	7,6 %
Podíl osob s 1 exekucí	25,6 %	29,0 %	26,8 %	29,3 %
Podíl osob se 2 exekucemi	11,4 %	12,7 %	11,9 %	12,0 %
Podíl osob se 3 -9 exekucemi	48,4 %	46,4 %	47,7 %	42,7 %
Podíl osob s 10-29 exekucemi	14,3 %	11,7 %	13,4 %	15,7 %
Podíl osob s 30 a více exekucemi	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %

Zdroj: Mapa exekucí, zpracování Accendo (2019)

Tabulka 3.6: Počet osob v exekuci a podíl věkové struktury osob v exekuci v roce 2017 v SO ORP Hranice

	Hranice	Zázemí Hranic	SO ORP Hranice	Olomoucký kraj
Počet osob v exekuci	1 351	724	2 075	47 888
Podíl dětí 0 -17 let v exekuci	0,3 %	0,7 %	0,4 %	1,4 %
Podíl osob 18-29 let v exekuci	11,4 %	12,2 %	11,7 %	12,7 %
Podíl osob 30-39 let v exekuci	25,4 %	23,6 %	24,8 %	23,7 %
Podíl osob 40-49 let v exekuci	24,8 %	32,6 %	27,5 %	27,2 %
Podíl osob 50-64 let v exekuci	31,2 %	22,9 %	28,3 %	26,8 %
Podíl osob 65+ let v exekuci	6,9 %	7,9 %	7,2 %	7,4 %

Zdroj: Mapa exekucí, zpracování Accendo (2019)

Pozn.: Údaje zadluženosti jsou z roku 2017, jelikož jde o poslední rok, kdy byla tato problematika statisticky mapována na jednotlivá území ORP.

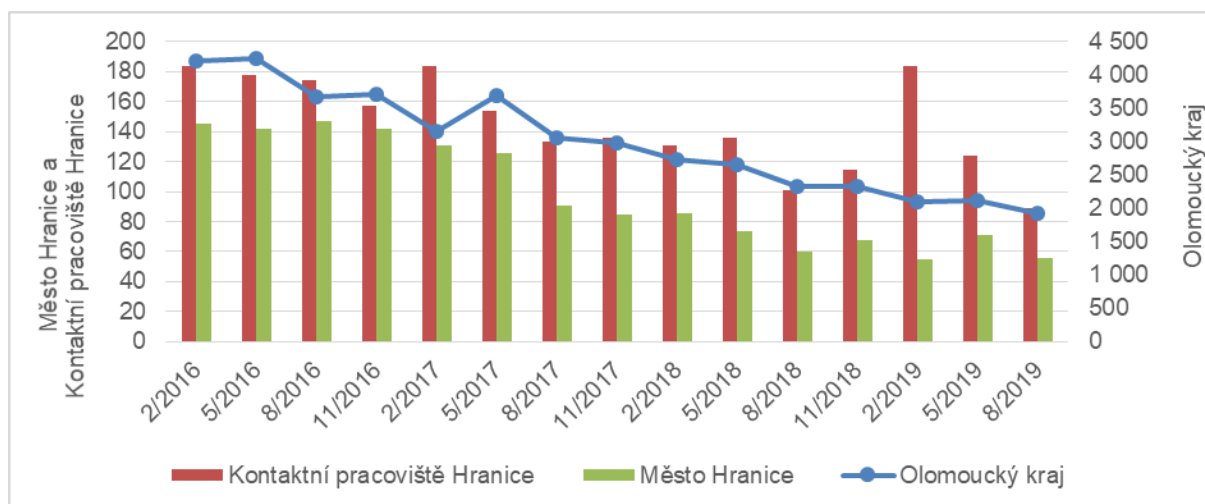
3.1.4 Analýza doplatku na bydlení v Hranicích od února 2016 do srpna 2019

V Olomouckém kraji se počet vyplacených dávek, resp. počet osob, kterým byl doplatek na bydlení vyplacen v období 2/2016 až 8/2019, snížil o více než polovinu, a to ze 4 216 vyplacených dávek na 1 935 vyplacených doplatků na bydlení. Stejně tak došlo ke snížení počtu vyplacených doplatků na bydlení v rámci administrativního území Kontaktního pracoviště Hranice, a to ze 184 vyplacených dávek v 2/2016 na 89 vyplacených dávek v 8/2019.

Většinový podíl vyplacených doplatků na bydlení v rámci administrativního území Kontaktního pracoviště Hranice připadá ve sledovaném období právě na město Hranice (54,4 % - 90,4 %), kromě období 2/2019, kdy byl podíl doplatků na bydlení ve městě na kontaktní pracoviště méně než třetinový.

Vývoj počtu vyplacených doplatků na bydlení ve městě Hranice je podobný jako na celém území Olomouckého kraje. Nejvíce doplatků na bydlení bylo vyplaceno v 2/2016, kdy bylo vyplaceno 145 těchto dávek, na konci sledovaného období v 8/2019 to bylo 56 dávek, tj. o 61,4 % vyplacených doplatků na bydlení méně.

Obrázek 3.8: Počet vyplacených dávek doplatku na bydlení v období 2/2016 - 8/2019

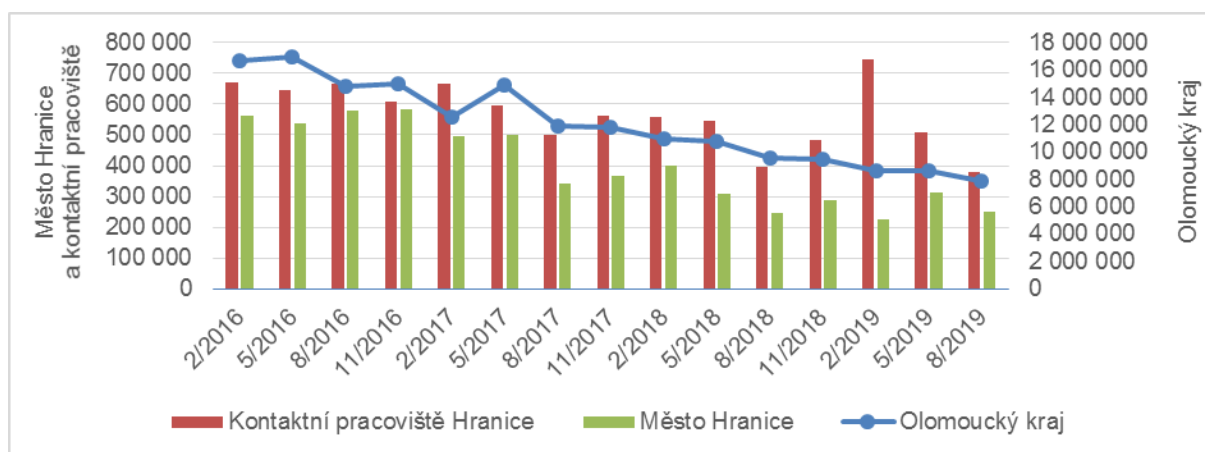


Zdroj: OKstat, JVM

Vývoj částky za vyplacené doplatky na bydlení kopíruje trend vývoje počtu vyplacených doplatků, tj. v období 2/2016 až 8/2019 došlo ke snížení celkové vyplacené částky v rámci celého Olomouckého kraje, administrativního území Kontaktního pracoviště Hranice i v Hranicích. K výraznému nárůstu výše vyplacených dávek došlo oproti dlouhodobému trendu jejich snižování v 2/2019 v rámci administrativního území Hranice (došlo k navýšení o 54,5 % oproti předchozímu období). V Hranicích byl podobný skokový nárůst (o více než jednu třetinu oproti předchozímu období) v 5/2019 (jiné výkyvy mezi jednotlivými časovými úseky nebyly tak výrazné).

V období 2/2016 bylo na doplatku na bydlení v Hranicích vyplaceno celkem 561 889 Kč, v období 8/2019 částka klesla o 55,4 %, tj. na 250 418 Kč. Většina vyplacených doplatků na bydlení vyplacených v rámci Kontaktního pracoviště Hranice byla vyplacena právě v Hranicích, mimo období 2/2019. Podíl výše vyplacených dávek ve městě v rámci území kontaktního pracoviště dlouhodobě klesá, z 83,7 % v 2/2016 na 65,8 % v 8/2019.

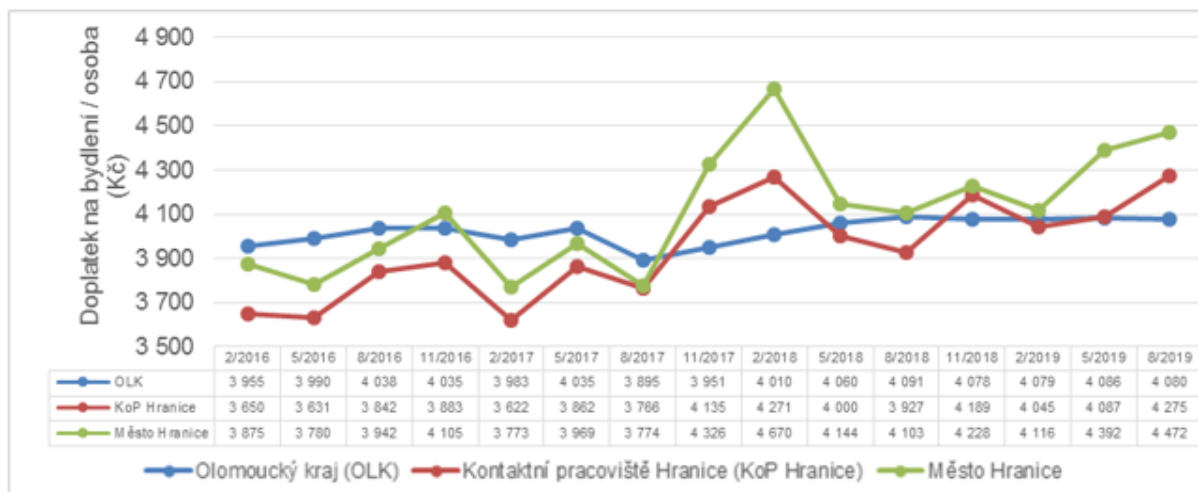
Obrázek 3.9: Celková vyplacená částka doplatku na bydlení (v Kč) v období 2/2016 - 8/2019



Zdroj: OKstat, JVM

Průměrná částka doplatku na bydlení v Hranicích je v celém sledovaném období vyšší, než je průměrná částka v rámci administrativního území Kontaktního pracoviště Hranice a od 11/2017 i v rámci Olomouckého kraje. Průměrná výše doplatku na bydlení se ve městě pohybuje v rozmezí 3 773 Kč – 4 670 Kč. V porovnání období 2/2016 a 8/2019 došlo k navýšení průměrné částky v Hranicích v průměru o 597 Kč.

Obrazek 3.10: Průměrná výše doplatku na bydlení na osobu (v Kč) v období 2/2016 - 8/2019



Zdroj: OKstat, JVM

V Hranicích je evidováno celkem 7 objektů (ubytoven a soukromých domů/bytů), kde žijí osoby pobírající doplatek na bydlení, z toho na ulici Vrchlického 1466 bylo dle dat z Úřadu práce v 9/2019 vyplaceno 6 doplatků na bydlení (tzn. šesti osobám). Nicméně tato městská ubytovna je již neobydlená, a tak lze předpokládat, že tyto osoby mají nahlášenou špatnou adresu. Obyvatelé ubytovny na ulici Vrchlického 1466 se mohli přestěhovat na městskou ubytovnu JASLO. Nejvíce doplatků na bydlení bylo v 9/2019 vyplaceno právě na městské ubytovně JASLO, kde je 27 osob pobírajících tuto dávku, dále na Ubytovně Moravská brána o.s., kde je ubytováno 13 osob pobírajících doplatek na bydlení. Na dalších ubytovnách, kde žijí osoby pobírající dávky, jsou evidovány 1–3 doplatky na bydlení.

Tabulka 3.7: Počet evidovaných doplatků na bydlení v ubytovnách v Hranicích v období 9/2019

ID	Název	Adresa	Kategorie
U03	Sport hotel Sokolovna	Tyršova 880/1, 753 01 Hranice	1–3 doplatků
U10	Ubytovna Slávia	Tř. 1. máje 1063, 753 01 Hranice	1–3 doplatků
U14	Ubytovna Drahotuše	Nám. Osvobození 117, 753061 Drahotuše	1–3 doplatků
U22	Městská ubytovna JASLO	Tovární 1957, 753 01 Hranice	4 a více doplatků (27 dopl.)
U25	Ubytovna Moravská brána o.s.	Radniční 68, 753 01 Hranice	4 a více doplatků (13 dopl.)
U26	Ubytovna Vrchlického *	Vrchlického 1466, 753 01 Hranice	4 a více doplatků (6 dopl.)
U28	Soukromý dům/byt	Nová 1824, 753 01 Hranice	1–3 doplatků

Zdroj: ÚPM-KrP

Pozn. * Objekt bývalé městské ubytovny na adrese Vrchlického 1466 již není obydlen, tyto osoby si zřejmě nepřehlásily adresu.

3.2 Bytová situace v ČR

3.2.1 Struktura bytového fondu ČR²⁹

Nejdůležitějším zdrojem dat ohledně bytového fondu je Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLDB), které se realizuje vždy po 10 letech. Poslední sčítání proběhlo v roce 2011. Kromě údajů o obyvatelích České republiky jsou zde k nalezení také údaje o domovním a bytovém fondu, vybavenosti jednotlivých bytů a o vlastnických vztazích.

Pro představu trendů ve vývoji a struktuře bytového fondu ČR lze pracovat s 5 velikostními kategoriemi obcí. Z hlediska těchto kategorií jsou nejpočetnější malé obce (méně než 1000 obyvatel), které tvoří 77,1% všech obcí. S přibývajícím počtem obyvatel v obci počet obcí ve velikostních kategoriích klesá, 30,2% obyvatel v ČR žije v 18 městech nad 50 000 obyvatel.

Tabulka 3.7: Počet obcí ve velikostních kategoriích

Velikostní kategorie obcí	Počet obcí		Počet obyvatel žijících v obcích	
	Absolutně	Relativně	Absolutně	Relativně
50 000 a více obyvatel	18	0,3 %	3 184 920	30,2 %
10 000 - 49 999 obyvatel	113	1,8 %	2 294 597	21,7 %
5 000 - 9 999 obyvatel	141	2,3 %	964 031	9,1 %
1 000 - 4 999 obyvatel	1 162	18,6 %	2 305 480	21,8 %
méně než 1 000 obyvatel	4 820	77,1 %	1 804 815	17,1 %
Celkem ČR	6 254	100,0 %	10 553 843	100,0 %

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1. 1. 2016. Pozn.: Bez 4 vojenských újezdů.

K 26. březnu 2011 měl bytový fond ČR velikost celkem³⁰ 4 756 572 bytů, z toho 4 104 635 obydlených bytů. Z obydlených bytů bylo 44 % bytů v rodinných domech a 55 % bytů v bytových domech. Klíčovým ukazatelem je přepočet bytů na 1 000 obyvatel.

Tabulka 3.8 Struktura obydlených bytů dle vlastníků domů v České republice

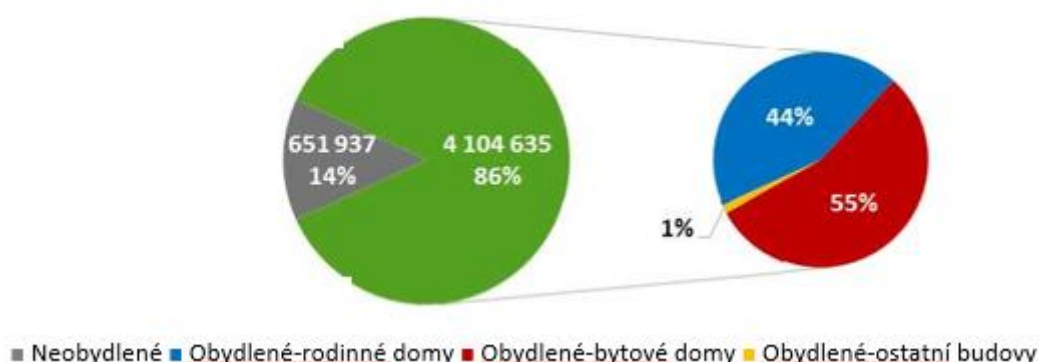
Druh vlastníka domu	Počet	Podíl
Fyzická osoba	1 894 868	46,20%
Obec, stát	372 214	9,10%
Bytové družstvo	451 217	11,00%
Jiná právnická osoba	107 068	2,60%
Spoluvlastnictví vlastníků bytů	908 997	22,10%
Kombinace vlastníků	259 746	6,30%
Nezjištěno	110 525	2,70%
Obydlené byty celkem	4 104 635	100,0 %

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

²⁹ FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A. a ŠOTKOVSKÝ, I. et al. Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR č. TB05MPSV008. Ostrava: PROCES- Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016, s.

³⁰ Z hlediska časového vývoje dochází k nárůstu bytového fondu, který se od roku 2001 zrychluje, tj. 4 077 193 bytů v roce 1991, 4 366 293 bytů v roce 2011. Roste počet bytů na tisíc obyvatel, z hodnoty 395,8 v roce 1991 na hodnotu 455,8 v roce 2011, z čehož plyne, že klesá počet osob v bytě.

Obrázek 3.8.: Obydlenost bytového fondu bez rozlišení vlastníka podle typu bytu



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Pozn.: Rodinný dům - má maximálně tři samostatné byty, nejvíce dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Mezi rodinné domy patří rovněž rekreační chalupy s číslem popisným nevyčleněné z bytového fondu, využívané k rekreaci. Bytový dům - má více bytů přístupných ze společné chodby nebo schodiště a nejde o rodinný dům, počet podlaží není určující. Mezi bytové domy patří také vily, které nesplňují podmínky rodinného domu. Ostatní budovy - zahrnují všechny další druhy budov kromě rodinných a bytových domů.

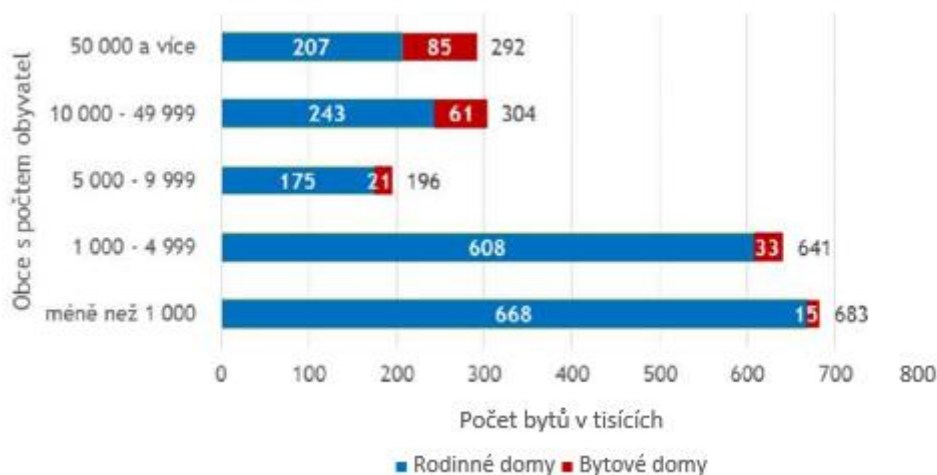
Důležitým ukazatelem pro bytovou politiku obce je vlastnictví bytového fondu obcí/státem. V SLDB není přesná evidence bytů dle vlastníka, proto se při přepočítávání bytů na domy musí vyjít jen z domovního listu. Při analýze vlastníků dochází k částečnému zkreslení, pokud obec vlastní byty v kombinaci s jinými vlastníky. Navíc druh vlastníka domu lze ze SLDB zjistit pouze u bytů v obydlích domech, jelikož u bytů v neobydlích domech se tento údaj neeviduje³¹. Zjištěné 9,1% zastoupení obydlích bytů v domech ve vlastnictví obcí nebo státu nelze však automaticky převzít pro celý bytový fond (obydlích a neobydlích byty) v domech, jejichž vlastníkem jsou obce nebo stát. Dle výše uvedeného nelze zjistit druh vlastníka domu a jeho procentuální zastoupení u celkového bytového fondu ČR (tzn. u obydlích a neobydlích bytů dohromady).

³¹ Matoušek V SLDB 2011 bylo sečteno 28 705 neobydlích bytů v obydlích domech vlastněných obcí nebo státem. Další neobydlích byty ve vlastnictví státu nebo obce mohou být v neobydlích domech, u kterých není v individuálních datech SLDB uveden druh vlastnictví.

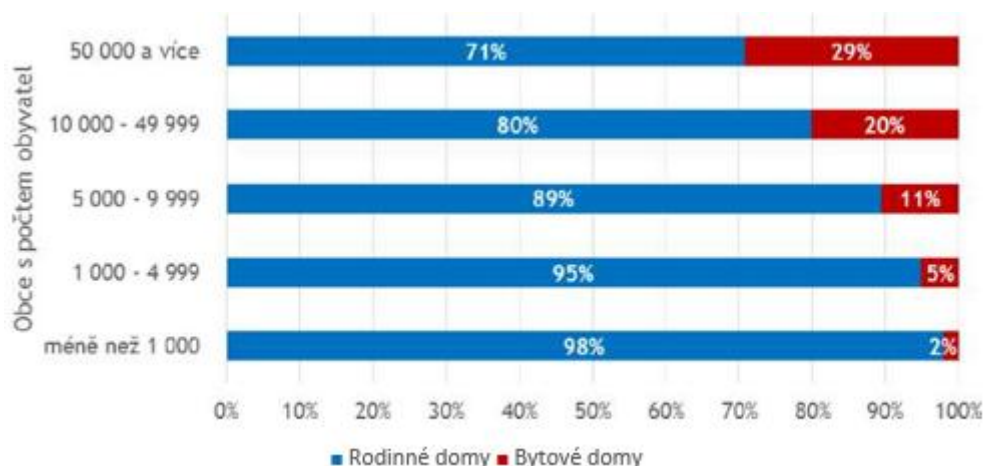
3.2.2 Trendy ve vývoji a struktuře bytového fondu ČR

Z hlediska velikostních kategorií obcí je zcela zřetelný trend v počtu rodinných domů. S klesající velikostní kategorií obcí roste podíl rodinných domů. Bytové domy jsou z hlediska počtu nejvíce lokalizovány ve městech nad 10 tisíc obyvatel (tj. obce v kategoriích 10 000 – 49 999 a 50 000 a více).

Obrázek 3. 9: Struktura domovního fondu v ČR podle velikostních kategorií obcí



Obrázek 3.10 Struktura domovního fondu (podíl v %) v ČR podle velikostních kategorií obcí



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

3.2.3 Výstavba bytů v ČR³²

Z hlediska výstavby nových bytů (tj. dokončených bytů) každoročně přibývá okolo 25 tisíc bytů. Výstavba obecních bytů v průběhu analyzovaných let od roku 1999 klesá. V roce 1999 podíl obcí na výstavbě tvořil 26,4 % a v roce 2013 pouhé 1,3 %. Při výstavbě nových bytů vzrostla průměrná velikost obytné plochy ve sledovaném období – z 69,2 m² na 77,3 m².

³² FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A. a ŠOTKOVSKÝ, I. et al. Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR č. TB05MPSV008. Ostrava: PROCES- Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016, s

Tabulka 3.9 Výstavba nových bytů v ČR

Rok dokončení	Celkem bytů	z toho obecních bytů		Celkem na 1 000 obyvatel	Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v m ²
		Počet	Podíl v %		
1999	23 734	6 277	26,4	2,31	69,2
2000	25 207	6 691	26,5	2,45	68,2
2001	24 758	6 292	25,4	2,42	70,1
2002	27 291	719	25,7	2,68	68,5
2003	27 127	6 781	25,0	2,66	69,2
2004	32 268	6 538	20,3	3,16	68,5
2005	32 863	4 860	14,8	3,21	70,3
2006	30 190	4 470	14,8	2,94	71,8
2007	41 649	3 904	9,4	4,03	70,4
2008	38 380	1 852	4,8	3,68	76
2009	38 473	757	2,0	3,67	74,2
2010	36 442	850	2,3	3,46	76,8
2011	28 630	603	2,1	2,73	78,2
2012	29 467	1 073	3,6	2,80	76,3
2013	25 238	325	1,3	2,40	77,3
2014	23 881	-	-	2,27	-
2015	25 095	-	-	2,38	-
Celkem	510 693	51 992			

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7–99.

Od roku 2001 bylo v České republice vybudováno skoro 462 tis. nových bytů. Z toho 141 tis. bytů v bytových domech a dalších cca 24 tis. bytů v nástavbách bytových domů. Z hlediska problematiky sociálního bydlení je důležitá kategorie zahrnující výstavbu bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech, kterých bylo v letech 2001 - 2015 vystavěno téměř 11 tisíc.

Tabulka 3.10 Vývoj počtu dokončených bytů dle typů výstavby

Rok	Celkem	V rodinných domech	V bytových domech	V nástavbách		V domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech	V nebytových budovách	Ve stavebně upravených nebytových prostorách
				V rodinných domech	V bytových domech			
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
2012	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369
2013	25 238	15 469	6 049	966	1 296	341	414	703
2014	23 954	13 992	6 422	772	1 254	273	451	790
2015	25 095	13 890	7 356	816	1 162	136	589	1 146
Celkem	461 825	227 471	141 098	26 189	23 974	10 907	10 973	21 213

Zdroj: ČSÚ, Výkaz Stav 7–99.

3.2.4 Sociální bydlení³³

Sociální bydlení patří k nejužívanějšímu pojmu, který je oficiálně centrálními orgány státu ČR v oblasti bytové politiky používán. Český právní řád zatím neobsahuje pojem „sociální bydlení“ a neexistuje ani jeho ustálená definice.

3.2.4.1 Typy sociálních bytů z primárního výzkumu provedeného PhDr. Andreou Hruškovou

1. Nízkonákladové obecní byty: Nízkonákladové bydlení (nízký nájem) je určeno pro nízkopříjmové domácnosti, které si z důvodu své sociální a finanční situace nemohou dovolit běžný typ bydlení.
2. Tréninkové byty/vícestupňové bydlení: Byty vlastněné obcí pronajímané neziskovým organizacím, které je dále pronajímají osobám, které potřebují doprovodnou sociální práci.
3. Domy s pečovatelskou službou (DPS) – byty určené pro bydlení seniorů za účelem řešení bytové situace těchto osob. Jedná se o malometrážní byty, které však **nejsou zcela bezbariérové**.
4. Domy s pečovatelskou službou (DPS) – byty určené pro bydlení seniorů a osob se zdravotním postižením za účelem řešení bytové situace těchto osob. Jedná se o malometrážní byty, **zcela bezbariérové**.
5. Startovací byty: Byty, které jsou určeny ekonomicky aktivním do 35 let věku (rodinám i jednotlivcům), kteří se chtějí osamostatnit, např. od rodičů, nebo po propuštění z ústavní péče apod.
6. Náhradní byty: Byty určené pro okamžitou pomoc ve chvíli bytové nouze (přírodní katastrofa, mimořádná událost, např. požár apod. nebo byty určené osobám v krizových situacích – oběti trestných činů, migranti).
7. Bezbariérové byty: Byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob v normální zástavbě.

Z primárního výzkumu provedeného PhDr. Hruškovou vyplynulo, že obce ve většině považují za sociální byty nejčastěji nízkonákladové byty, byty v domech s pečovatelskou službou, které nejsou zcela bezbariérové a byty v domech s pečovatelskou službou, ve kterých jsou jen bezbariérové byty. U nejmenších obcí (do 1 000 obyvatel) jsou za sociální byty nejčastěji považovány nízkonákladové byty a startovací byty, dále pak byty v domech s pečovatelskou službou. Všechny výše zmíněné typy sociálních bytů jsou určeny především pro mladé rodiny, sociálně strádající jednotlivce a seniory. Se zvyšujícím se počtem obyvatel v obcích je možné sledovat rozšiřující se množství typů sociálních bytů. Tréninkové/vícestupňové byty, které jsou určeny pro cílové skupiny potřebující doprovodnou sociální službu, jsou považovány za sociální byty především v obcích nad 10 000 obyvatel. V největších obcích (nad 50 000 obyvatel) jsou považovány za sociální byty téměř všechny nabízené typy sociálních bytů, které jsou určené i pro specifitější cílové skupiny, a těmi jsou osoby opouštějící státní instituce (dětské domovy, věznice), pěstounskou péči, osoby v bytové nouzi, oběti domácího násilí a osoby se zdravotním postižením. Výjimkou jsou pouze náhradní byty, které slouží k přechodnému ubytování osob v případech neočekávaných krizových situací, např. řešení požáru, povodně apod.

³³ HRUŠKOVÁ A., Bytová politika obcí (rigorózní práce). Praha, 2018, s. 62-63

3.3 Bytová situace v Hranicích³⁴

Jako podklad pro analýzu slouží údaje o bytovém a domovním fondu ve městě, a to jak z nejaktuálnějších údajů (z databáze RUIAN), tak i z údajů za období posledního SLDB v roce 2011. Data ze SLDB je nutno využít z důvodu potřebné podrobnosti záznamu a neexistence údajů z jiných datových zdrojů.

3.3.1 Rozložení bytového a domovního fondu ve městě dle SLBD

Na území města Hranic je dle SLDB 2011 celkem 2 732 domů, z toho 88,9 % z nich je obydlených. Většinu tvoří domy rodinné (80,1 %), ve kterých žije třetina obyvatel města. Více než dvě třetiny domovního fondu jsou ve vlastnictví fyzických osob (71,3 %), ve spoluvlastnictví vlastníků bytů je 8,5 % domovního fondu, stát nebo obec vlastní 2,2 % domovního fondu a družstvo vlastní méně než 2,0 % domovního fondu. Většina rodinných domů je ve vlastnictví fyzických osob (84,1 %). Bytové domy jsou téměř z poloviny (44,0 %) ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, 14,1 % bytových domů vlastní fyzické osoby, 10,9 % bytových domů vlastní bytové družstvo a stát nebo obec vlastní 9,9 % bytových domů. Nejvíce osob žije v domech ve vlastnictví fyzických osob (35,5 %) a ve spoluvlastnictví vlastních bytů (29,2 %). Více viz níže uvedená tabulka.

Tabulka 3.11: Rozložení domovního fondu v Hranicích k 26. 3. 2011

Domy	Domy celkem	Z toho		Počet osob	
		Rodinné domy	Bytové domy	Celkem	Z toho v rodinných domech
Domy celkem	2 732	2 229	433	18 115	6 282
Obydlené domy	2 428	1 946	427	18 115	6 282
a) Z počtu domů vlastnictví:					
Fyzická osoba	1 949	1 874	61	6 605	6 049
Obec, stát	59	4	43	1 340	12
Bytové družstvo	48	1	47	1 952	5
Spoluvlastnictví vlastníků bytů	233	42	191	5 284	129
b) Domy s počtem bytů:					
1	1 417	1 378	-	4 008	3 911
2 – 3	606	568	25	2 571	2 371
4 – 11	225	-	225	3 088	-
12 a více	178	-	177	8 240	-
c) Z počtu domů počet nadzem. podlaží:					
1 – 2	1 904	1 814	67	6 469	5 820
3 – 4	280	56	205	4 108	233
5 a více	141	-	139	6 744	-
d) Z počtu obydlených domů:					
Ubytovací zařízení bez bytů	2	-	-	208	-
Neobydlené domy s byty	299	283	6	-	-
a) Z toho:					
Využívané k rekreaci	84	84	-	-	-
Přestavba domu	36	33	3	-	-
Nezpůsobilé k bydlení	29	29	-	-	-
b) Neobydlená ubyt. zařízení bez bytů	5	-	-	-	-
c) Počet bytů v neobydlených domech	373	324	39	-	-

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Neobydlených domů s byty je na území města 299, většina z nich jsou rodinné domy (94,6 %). Téměř jedna třetina neobydlených domů s byty je využívána k rekreaci, 12,0 % je v přestavbě a 9,7 % je nezpůsobilých k bydlení. Počet bytů v neobydlených domech je celkem 373, z toho 86,9 % je v rodinných domech a 10,5 % v bytových domech. Z celkového počtu obydlených domů (2 428 domů)

³⁴ Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb správního obvodu obce s rozšířenou působností Hranice na období 2020-2022.

jsou dvě ubytovací zařízení bez bytů, kde je ubytováno 208 osob. Neobydlených ubytovacích zařízení bez bytů je dle SLDB 2011 ve městě pět.

Co se týče bytového fondu na území města Hranic, ten je dle SLDB 2011 tvořen 8 293 byty, z nichž je 90,0 % obydlených. Většina těchto bytů je v bytových domech (67,2 %). Více než třetina obyvatel (6 282 osob) žije v rodinných domech, které tvoří 31,6 % obydlených bytů (tj. 2 360 bytů). Nejčastějším právním důvodem užívání bytu je osobní vlastnictví (32,7 % bytů). Ve vlastním domě se nachází 25,5 % bytů, nájemních je 20,4 % bytů a družstevních 11,8 % bytů. Neobydlených bytů je na území města celkem 828, z toho je 59,7 % v rodinných a 38,4 % v bytových domech. Z těchto neobydlených bytů slouží 14,3 % k rekreaci, 10,7 % se přestavuje, 8,6 % změnilo uživatele a 5,0 % je nezpůsobilých k bydlení (více viz níže uvedená tabulka).

Tabulka 3.12: Rozložení bytového fondu v Hranicích k 26. 3. 2011

Byty	Byty celkem	Z toho		Počet osob	
		V rodinných domech	V bytových domech	Celkem	Z toho v rodinných domech
Byty celkem	8 293	2 854	5 332	17 889	6 282
Obydlené	7 465	2 360	5 014	17 889	6 282
Z toho právní důvod užívání:					
Ve vlastním domě	1 902	1 866	30	5 273	5 176
V osobním vlastnictví	2 441	-	2 441	5 729	-
Nájemní	1 520	89	1 375	3 351	245
Družstevní	880	-	880	2 078	-
Neobydlené	828	494	318	-	-
Z toho důvod neobydlenosti:					
Změna uživatele	71	36	31	-	-
Slouží k rekreaci	118	97	21	-	-
Přestavba	89	53	36	-	-
Nezpůsobilé k bydlení	41	39	2	-	-

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

V 7 465 obydlených bytech v Hranicích je nejvíce bytů obydlených jednou (30,7 %) nebo dvěma osobami (29,3 %), nejméně je pak bytů, kde žije pět (3,8 %) nebo šest a více osob (1,9 %). V bytech v ostatních budovách je největší podíl jednočlenných domácností (48,4 %), zároveň je zde nejmenší podíl bytů s 6 a více osobami (1,1 %). Byty v bytových domech jsou také z větší části obydleny jednou osobou (33,8 %). Naopak byty v rodinných domech jsou nejčastěji dvoučlenné (29,7 %). Nejvíce bytů má čtyři (2 567 bytů) nebo tři obytné místnosti (2 038 bytů), kdy jedna obytná místnost má 8 m² a více. Nejpočetnější jsou čtyřpokojové byty, v nichž žijí dvoučlenné domácnosti (856 bytů) a třípokojové byty s jednočlennou (727 bytů) nebo dvoučlennou domácností (619 bytů), (viz níže uvedená tabulka).

Největší podíl bytů s jednou místností je u jednočlenných domácností (59,1 %), vysoký podíl jednočlenných domácností je také u bytů se dvěma místnostmi (53,4 %), kde je také čtvrtinový podíl dvoučlenných domácností. Třípokojové byty jsou převážně jednočlenné (35,7 %) nebo dvoučlenné (30,4 %). Ve čtyřpokojovém bytě žijí nejčastěji dvoučlenné domácnosti (33,3 %), tříčlenné domácnosti (21,3 %) nebo i jednočlenné domácnosti (20,5 %). V pěti a více pokojovém bytě pak bydlí převážně domácnosti se dvěma členy (26,8 %), čtyřmi členy (23,7 %) nebo třemi členy (22,9 %).

Průměrná celková plocha bytu je 81,2 m², průměrná obytná plocha bytu je 61,8 m². Obecně lze říci, že čím více osob v bytě žije, tím je jeho průměrná plocha větší, výjimkou je kategorie bytů s 6 a více osobami, kde je průměrná celková i obytná plocha menší než u pětičlenných domácností.

Tabulka 3.13: Rozložení bytového fondu dle počtu bydlících osob v Hranicích k 26. 3. 2011

Druh domu, typ bytu, počet místností	Obydlené byty celkem	S počtem osob v bytě					
		1	2	3	4	5	6 a více
Obydlené byty celkem	7 465	2 295	2 186	1 398	1 162	284	140
byty v rodinných domech	2 360	554	702	446	433	150	75
byty v bytových domech	5 014	1 697	1 461	939	723	130	64
byty v ostatních budovách*	91	44	23	13	6	4	1
Obydlené byty celkem	100,0%	30,7%	29,3%	18,7%	15,6%	3,8%	1,9%
byty v rodinných domech	100,0%	23,5%	29,7%	18,9%	18,3%	6,4%	3,2%
byty v bytových domech	100,0%	33,8%	29,1%	18,7%	14,4%	2,6%	1,3%
byty v ostatních budovách	100,0%	48,4%	25,3%	14,3%	6,6%	4,4%	1,1%
Byty dle počtu obytl. místností (8 m ² a více)							
1	254	150	48	37	15	1	3
2	901	481	231	104	63	11	11
3	2 038	727	619	367	254	49	22
4	2 567	526	856	548	498	95	44
5 a více	1 199	161	321	274	284	109	50
Průměrná celková plocha bytu v m ²	81,2	68,3	79,4	86,9	92,9	105,5	104,8
Průměrná obytná plocha bytu v m ²	61,8	52,3	60,6	65,9	70,0	80,4	79,0

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

*Pozn.: Byty v ostatních budovách zahrnují:

1/domy sloužící k dlouhodobému (nebo trvalému) společnému ubytování jednotlivých osob, příp. domácností, jako jsou např. domovy důchodců, ústavy sociální péče všech druhů, kláštery, domovy mládeže, internáty, studentské koleje, svobodárny, apod.,

2/ubytovací zařízení sloužící ke krátkodobému (dočasnému) ubytování: hotely, lůžková léčebná zařízení jako jsou nemocnice, lázeňské ústavy, rekreační zařízení, humanitární střediska, uprchlické tábory, ubytovny, apod.,

3/provozní budovy s byty (s bytem) - jsou určeny k jinému účelu než k trvalému bydlení (administrativní budovy, školy, muzea, divadla, kina, různé provozní budovy apod.) a jsou předmětem sčítání pouze tehdy, je-li v nich byt (i neobydlený) nebo jestliže v nich byl v rozhodný okamžik sčítání někdo ubytován mimo byt.

Na území města je evidováno 7 465 bytových domácností, z toho 96,7 % z nich tvoří jednu hospodařící domácnost a 3,3 % dvě a více hospodařících domácností. Z hlediska absolutních hodnot je nejvíce bytových domácností s jednou hospodařící domácností jednočlenných (2 295 domácností) a dvoučlenných (2 144 domácností). Naopak nejméně je dvou a více hospodařících bytových domácností dvoučlenných (42 domácností) a čtyřčlenných (43 domácností).

Tabulka 3.14: Domácnosti v bytech podle počtu členů a typu domácnosti v Hranicích k 26. 3. 2011

Typ domácnosti		Domácnosti celkem	V tom podle počtu členů domácnosti				
			1	2	3	4	5 a více
Bytové domácnosti celkem		7 465	2 295	2 186	1 398	1 162	424
v tom	1 hospodařící domácnost	7 221	2 295	2 144	1 342	1 119	321
	2 a více hospodařících domácností	244	-	42	56	43	103
Vybavenost osobním počítačem:							
s internetem		4 074	675	1 070	1 016	989	324
bez internetu		275	91	90	51	28	15
Hospodařící domácnosti celkem		7 733	2 531	2 272	1 402	1 174	354
domácnosti jednotlivců		2 531	2 531	-	-	-	-
v tom	bydlící samostatně	2 295	2 295	-	-	-	-
	spolubydlící s jinou hosp. domácností	236	236	-	-	-	-
vícečlenné nerodinné domácnosti		256	-	196	39	13	8
rodinné domácnosti		4 946	-	2 076	1 363	1 161	346
tvořené 1 rodinou		4 865	-	2 076	1 363	1 130	296
úplné rodiny celkem		3 783	-	1 463	1 004	1 045	271
v tom	úplná rodina bez závislých dětí	2 114	-	1 463	489	133	29
	úplná rodina se závislými dětmi	1 669	-	x	515	912	242
neúplné rodiny celkem		1 082	-	613	359	85	25
v tom	neúplná rodina v čele muž	181	-	108	49	16	8
	neúplná rodina v čele žena	901	-	505	310	69	17
tvořené 2 a více rodinami		81	-	-	-	31	50

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Vybaveno osobním počítačem s internetem je 4 074 domácností, zejména pak dvou, tří a čtyřčlenné domácnosti. Naopak bez internetového připojení je celkem 275 domácností, jedná se nejčastěji o jedno a dvoučlenné domácnosti. Na území města je evidováno celkem 7 733 hospodařících domácností zahrnující domácnosti jednotlivců (32,7 %), vícečlenné nerodinné domácnosti (3,3 %) a rodinné domácnosti (64,0 %).

Z celkového počtu 2 531 jednočlenných domácností bydlí 90,7 % samostatně, zbylé domácnosti jsou jednotlivců bydlících s jinou hospodařící domácností. Vícečlenných nerodinných domácností je 256, nejčastěji jsou to domácnosti dvoučlenné (76,6 %). Rodinných domácností je ve městě 4 946. Tvořené jednou rodinou je většina z nich (4 865 domácností), z toho dvě třetiny jsou úplné rodiny (3 783 domácností) tvořící zejména dvou, tří a čtyřčlenné domácnosti. Úplných rodin bez závislých dětí je 55,9 % (tj. 2 114 domácností), jedná se zejména o dvoučlenné domácnosti (69,2 %). Úplnou rodinu se závislými dětmi tvoří 1 669 domácností a nadpoloviční většina z nich je čtyřčlennou domácností (54,6 %). Neúplných rodin je ve městě 1 082, v čele neúplných rodin jsou zejména ženy (83,3 %, tj. 901 takových domácností). Domácností tvořených dvěma a více rodinami je 81 a jsou to čtyřčlenné domácnosti (38,3 %) nebo pěti a vícečlenné domácnosti (61,7 %).

3.3.2 Aktuální údaje o bytovém fondu k 17. 7. 2019

V roce 2019 bylo v Hranicích evidováno celkem 3 475 budov s čísly, většina z nich má číslo popisné (92,4 %, tj. 3 210 budov). Bytových budov je ve městě 2 693 a budov pro krátkodobé ubytování (bez chat) je 71. Objektů individuální rekreace je dle posledních dostupných dat celkem 192. Bytů bylo v červenci 2019 evidováno v Hranicích celkem 8 239, z toho 91,6 % obydlených (tj. 7 543 bytů).

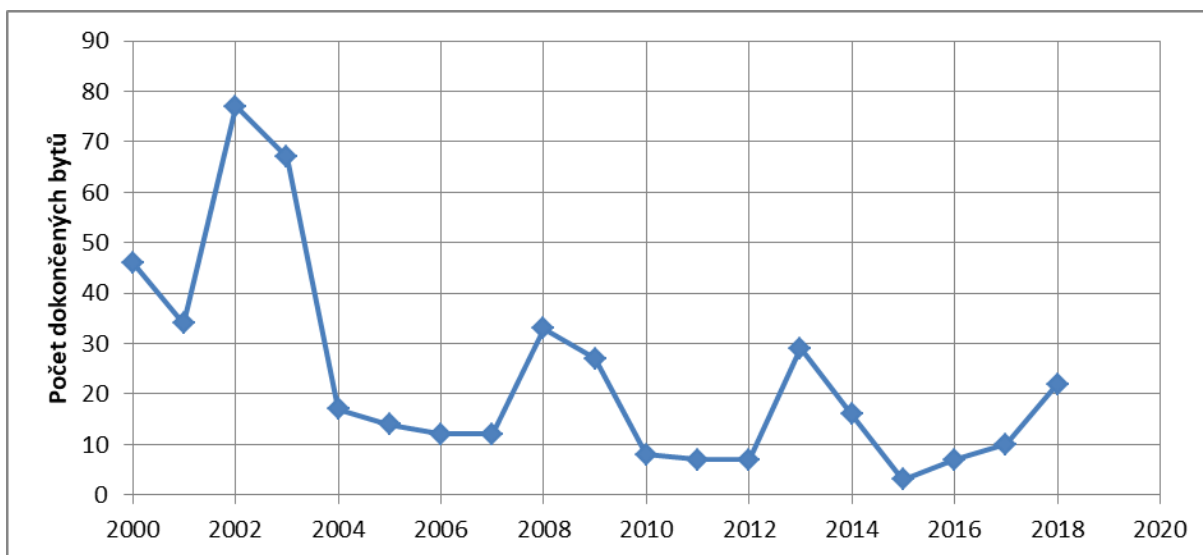
Tabulka 3.15: Velikost bytového fondu dle Registru sčítacích obvodů a budov k 17. 7. 2019

Ukazatel	Počet
Počet budov s čísly celkem (60024/POCBUD_OBEC)	3 475
Počet budov s č. p. (60036/PBUDCP_OBEC)	3 210
Počet budov bytových (60025/POCBUDBYT_OBEC)	2 693
Počet budov pro krátkodobé ubytování (bez chat) (60029/POCBUDKRUB_OBEC)	71
Počet bytů celkem (60026/POCBYT_OBEC)	8 239
Počet bytů obydlených (60027/POCBYTOB_OBEC)	7 543
Počet objektů individuální rekreace (60028/POCOIR_OBEC)	192

Zdroj: ČSÚ, Registr sčítacích obvodů a budov k 17. 7. 2019

V letech 2000–2018 bylo na území města dokončeno celkem 448 bytů, z toho 211 v rodinných domech, 110 v bytových domech, 12 v nástavbách u rodinných i bytových domů, 11 v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech a 3 v nebytových budovách. Z dlouhodobého hlediska došlo ve sledovaném období k poklesu vývoje dokončených bytů. Nejvíce jich bylo dokončeno v roce 2002 (celkem 77 bytů). Kladný vývoj tohoto ukazatele byl i přes negativní trend zaznamenán také v letech 2008, 2013 a v období 2016 až 2018.

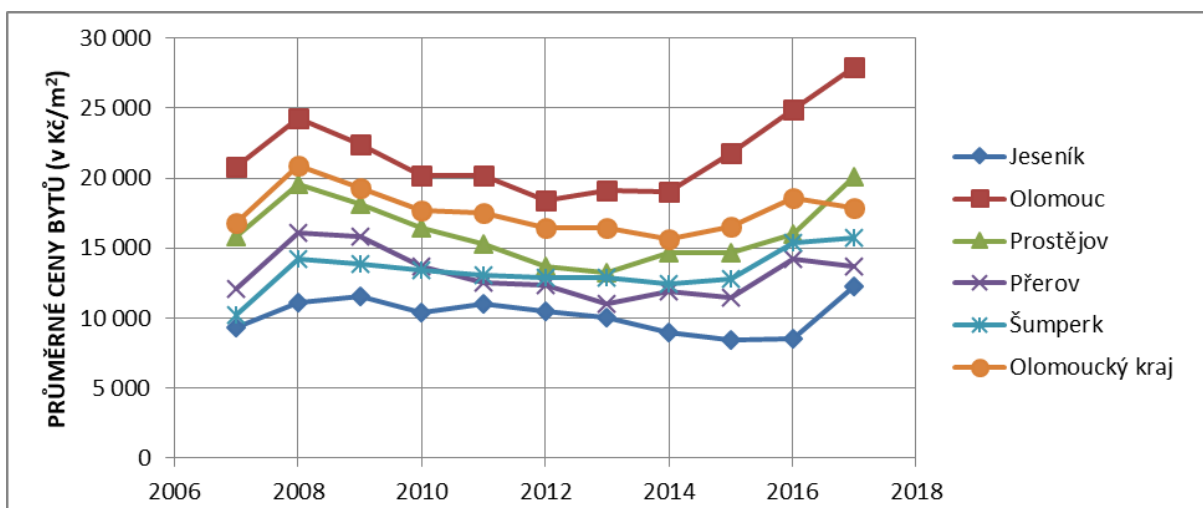
Obrázek 3.11: Počet dokončených bytů v Hranicích



Zdroj: ČSÚ, Bytová výstavba

Trend vývoje s cenami bytů v letech 2007–2017 v okrese Přerov, kam spadá také město Hranice, je podobný jako trend v Olomouckém kraji. Ovšem průměrné ceny bytů v okrese jsou v porovnání s krajskými cenami podprůměrné. V letech 2008 až 2013 došlo k poklesu cen bytů, od roku 2014 dochází k jejich růstu. Více viz Obrázek 3.12: Ceny bytů v okresech Olomouckého kraje.

Obrázek 3.12: Ceny bytů v okresech Olomouckého kraje



Zdroj: ČSÚ, Ceny sledovaných druhů nemovitostí

3.3.3 Bytový fond v majetku města Hranic

Tabulka 3.16: Bytový fond v majetku města Hranic

dům č.p.	ulice, náměstí, sídliště	Počet náj. jednotek	Kategorie bytů	Velikost bytů			
				0+1	1+1	2+1	3+1
	Hranice						
80	Velká	7	1	2	2	3	0
133	Čechova	5	1,2	0	3	1	1
184	Třída ČSA	9	1,2,3,4	0	I. ktg – 1 III. ktg – 3 IV. ktg - 1	I ktg - 1 II ktg - 2	III ktg - 1
209	Třída ČSA	9	1,2,3	0	I. ktg - 1 III ktg - 1	II ktg - 7	0
1261	Nádražní	1	1	0	1	0	0
1297	Bělotínská	32	1	0	32	0	0
1350	Kpt. Jaroše	1	1	0	0	1	0
1377	Obránců míru	1	1	0	0	1	0
1536	Struhlovsko	48	1	24	24	0	0
1721	Nerudova	48	1	24	24	0	0
1848	Nerudova	48	1	0	48	0	0
1892	Hromůvka	1	1	0	0	1	0
1957	Tovární - Jaslo	34	1				
2000	Tovačovského	31	1	28	3	0	0
	Celkem	275					

Střešní nástavby a vestavby: 94

Jižní – bezbariérové byty: 5

Celkový počet bytů v majetku města: 374

Rekapitulace:

I. ktg 255 + 94 bj. v SN + 5 bj. Jižní

II. ktg 15

III. ktg 4

IV. ktg 1

Ceny městských bytů

Usnesením 458/2019 – RM 13 ze dne 11. 6. 2019 Rada města Hranic schválila zvýšení nájemného v bytech ve vlastnictví města Hranic, kromě bytů ve střešních nástavbách a vestavbách a ubytovacích jednotek na ubytovně Jaslo, Tovární čp. 1957, od 1. 7. 2019 následovně:

Byty I. ktg. 50,76 Kč/m²

Byty se sníženou kvalitou: (II. ktg.) 40,61 Kč/m²

(III. ktg.) 35,53 Kč/m²

(IV. ktg.) 30,46 Kč/m²

3.4 Srovnání údajů o bytech a domech (Hranice, Opava, Přerov, Olomouc, Brno, Zlín, Ostrava)

Tabulka 3.17: Srovnání údajů o bytech a domech (Hranice, Opava, Přerov, Olomouc, Brno, Zlín, Ostrava)

Všechny údaje o bytech a domech z veřejné databáze VDB ze SLDB 2011				Hranice	Opava	Přerov	Olomouc	Brno	Zlín	Ostrava
Počet bytů	Byty celkem			8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	druh domu	bytový dům		5 332	17 085	16 422	36 377	137 442	22 011	112 885
		rodinný dům		2 854	8 199	3 975	9 897	38 076	13 102	23 268
		z toho	samostatný	2 199	5 999	1 498	4 030	7 851	7 536	19 382
			dvojdoměk	323	1 347	518	1 447	3 399	3 943	2 515
		ostatní budovy		107	315	304	406	1 947	486	1 316
		z toho	ubytovací zařízení pro dlouhodobé bydlení	34	111	187	44	464	198	234
Počet bytů	celkem			8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	druh vlastnictví	fyzická osoba		2 755	9 922	4 113	13 013	48 130	11 344	24 001
		bytové družstvo		899	928	4 524	3 449	27 879	4 287	39 201
		spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)		2 370	11 057	6 349	18 902	41 315	12 055	20 025
		obec		531	1 183	1 883	2 921	35 015	2 416	17 551
		stát		10	25	14	233	134	127	63
		jiná právnická osoba		97	613	212	658	3 076	563	16 641
		kombinace vlastníků		1 115	994	2 460	5 233	12 766	2 472	15 133
		nezjištěno		143	395	616	1 373	5 394	519	2 813
Počet bytů	celkem			8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	počet osob v bytě	1		2 295	7 186	6 360	14 510	56 084	10 039	44 198
		2		2 186	7 047	6 055	13 293	50 726	9 800	40 231
		3		1 398	4 173	3 159	7 594	28 257	5 607	21 867
		4		1 162	3 566	2 541	5 616	19 777	4 514	15 552
		5		284	941	604	1 309	5 317	1 196	3 661
		6-30		.	.	.	.	.	.	.
		6-70		140	549	305	748	3 435	546	2 132
Počet bytů	celkem			8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	právní důvod užívání bytu	byt ve vlastním domě		1 902	5 663	2 757	7 107	27 692	8 507	15 722
		byt v osobním vlastnictví		2 441	6 917	6 045	17 764	38 253	10 299	20 920
		jiné bezplatné užívání bytu		238	1 048	214	824	2 424	641	2 034
		byt nájemní		1 520	7 480	4 345	11 835	62 138	7 629	43 069
		jiný důvod užívání bytu		83	310	200	516	1 545	338	1 237
		byt družstevní		880	684	4 379	2 218	17 927	1 890	35 001
		nezjištěno		.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	celkem			8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	celková plocha bytu (metry čtvereční)	0-20		.	.	.	.	.	.	.
		21-30		.	.	.	.	.	.	.
		31-40		.	.	.	.	.	.	.
		41-50		.	.	.	.	.	.	.
		51-60		.	.	.	.	.	.	.
		61-70		.	.	.	.	.	.	.
		71-80		.	.	.	.	.	.	.
		81-100		.	.	.	.	.	.	.
		101-120		.	.	.	.	.	.	.
		121-150		.	.	.	.	.	.	.
		více než 150		.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno		.	.	.	.	.	.	.

Všechny údaje o bytech a domech z veřejné databáze VDB ze SLDB 2011			Hranice	Opava	Přerov	Olomouc	Brno	Zlín	Ostrava
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	obytná plocha (metry čtvereční)	0-19	.	.	.	.	.	.	.
		20-39	.	.	.	.	.	.	.
		30-39	.	.	.	.	.	.	.
		40-49	.	.	.	.	.	.	.
		50-59	.	.	.	.	.	.	.
		60-69	.	.	.	.	.	.	.
		70-79	.	.	.	.	.	.	.
		80-99	.	.	.	.	.	.	.
		100-119	.	.	.	.	.	.	.
		120-149	.	.	.	.	.	.	.
		150 a více	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	obytná plocha na osobu (metry čtvereční)	méně než 10	.	.	.	.	.	.	.
		10-14	.	.	.	.	.	.	.
		15-19	.	.	.	.	.	.	.
		20-24	.	.	.	.	.	.	.
		25-39	.	.	.	.	.	.	.
		30-34	.	.	.	.	.	.	.
		35-39	.	.	.	.	.	.	.
		40 a více	.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	druh energie používané k vytápění	elektřina	97	501	689	1 196	3 350	996	2 142
		plyn	3 251	10 958	3 467	14 694	59 789	9 736	24 292
		pevná paliva	.	.	.	.	.	.	.
		ostatní	.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	materiál nosných zdí domu	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	3 573	14 609	7 961	22 571	90 018	16 405	54 420
		stěnové panely	3 597	8 411	10 136	18 427	66 551	13 208	69 142
		nepálené cihly	54	31	125	409	436	274	156
		dřevo	9	63	25	52	88	166	870
		jiné materiály a kombinace	119	142	484	859	3 583	1 382	1 888
		nezjištěno	140	222	407	869	3 515	361	1 452
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	období výstavby domu	1919 a dříve	435	2 516	751	3 914	15 187	299	3 892
		1920-1945	802	3 427	1 984	6 432	34 894	5 684	11 819
		1946-1960	758	2 473	2 953	3 832	12 368	4 727	26 089
		1961-1970	.	.	.	.	.	.	.
		1971-1980	1 934	5 484	4 786	9 146	34 678	7 391	23 916
		1981-1990	.	.	.	.	.	.	.
		1991-2000	.	.	.	.	.	.	.
		2001 - 2011	663	1 331	1 129	4 288	13 486	2 732	6 561
		nezjištěno	140	279	470	1 061	4 546	419	1 825
Počet bytů	obydlenost domu - obvyklý pobyt	obydlen (obvykle)	7 920	25 117	20 171	45 782	173 709	33 780	135 428
		neobydlen obvykle	373	482	530	898	3 756	1 819	2 041
		neobydlen z důvodu: změna uživatele	.	.	.	.	.	.	.
		neobydlen z důvodu: slouží k rekreaci	91	21	42	41	138	124	125
		neobydlen z důvodu: přestavba domu	53	44	39	75	373	109	179

Všechny údaje o bytech a domech z veřejné databáze VDB ze SLDB 2011			Hranice	Opava	Přerov	Olomouc	Brno	Zlín	Ostrava
		neobydlen z důvodu: dosud neobydlen po kolaudaci	.	.	.	.	.	.	.
		neobydlen z důvodu: pozůstalostní nebo soudní řízení	.	.	.	.	.	.	.
		neobydlen z důvodu: nezpůsobilý k bydlení	30	41	33	42	222	83	187
		neobydlen z důvodu: jiný důvod	.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	počet osob na obytnou místnost s plochou 8 a více m2	méně než 0,5	.	.	.	.	.	.	.
		0,5	.	.	.	.	.	.	.
		0,51-0,74	.	.	.	.	.	.	.
		0,75-0,99	.	.	.	.	.	.	.
		1	.	.	.	.	.	.	.
		1,01-1,49	.	.	.	.	.	.	.
		1,5	.	.	.	.	.	.	.
		1,51-1,99	.	.	.	.	.	.	.
		2	.	.	.	.	.	.	.
		více než 2	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet bytů	celkem		8 293	25 599	20 701	46 680	177 465	35 599	137 469
	druh bytu	standardní	7 062	22 106	17 936	40 222	149 698	29 438	117 671
		standardní s ústředním topením a úplným příslušenstvím	6 896	21 676	17 600	39 610	146 822	28 978	114 104
		standardní s ústředním topením a částečným příslušenstvím	.	.	.	.	.	.	.
		standardní bez ústředního topení s úplným příslušenstvím	.	.	.	.	.	.	.
		byt se sníženou kvalitou	304	864	729	1 829	8 407	1 683	7 300
		nezjištěný typ bytu	.	.	.	.	.	.	.
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	druh domu	bytové domy	433	1 704	1 104	2 845	9 724	1 598	7 759
		rodinné domy	2 229	5 517	3 285	7 493	29 579	10 909	17 454
		ostatní budovy (bez rodinných a bytových domů)	70	205	121	319	1 373	280	975
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	druh ústředního topení a paliva	ústřední topení	2 045	5 911	3 316	7 581	28 803	9 119	20 504
		kotelna v domě na pevná paliva	.	.	.	.	.	.	.
		kotelna v domě na plyn	.	.	.	.	.	.	.
		kotelna v domě na ostatní paliva	.	.	.	.	.	.	.
		bez ústředního topení	.	.	.	.	.	.	.
		kotelna mimo dům	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188

Všechny údaje o bytech a domech z veřejné databáze VDB ze SLDB 2011			Hranice	Opava	Přerov	Olomouc	Brno	Zlín	Ostrava
domů	materiál nosných zdí domu	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	2 043	6 322	3 147	8 099	31 977	9 431	19 054
		stěnové panely	203	447	498	907	3 196	770	3 431
		nepálené cihly	52	27	116	321	394	247	125
		dřevo	.	.	.	.	.	.	.
		jiné materiály a kombinace	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	období výstavby domu	1919 a dříve	256	771	395	1 278	4 159	261	1 584
		1920-1945	437	1 374	755	2 288	10 885	3 936	3 687
		1946-1960	204	580	530	776	2 406	1 263	4 550
		1961-1970	259	767	476	755	2 803	950	3 135
		1971-1980	444	1 260	557	1 125	4 825	1 293	3 384
		1981-1990	276	745	390	897	3 244	904	2 481
		1991-2000	277	699	424	1 288	3 948	1 144	2 335
		2001 - 2011	235	716	367	1 240	4 030	1 195	2 523
		nezjištěno	40	140	141	305	1 400	265	964
Počet domů	obydlenost domu - obvyklý pobyt	obydlen (obvykle)	2 428	7 052	4 035	9 952	37 700	11 208	24 643
		neobydlen obvykle	304	374	475	705	2 976	1 579	1 545
		neobydlen z důvodu: změna uživatele	33	14	9	34	110	55	53
		neobydlen z důvodu: slouží k rekreaci	84	20	41	39	132	121	122
		neobydlen z důvodu: přestavba domu	36	37	37	65	304	99	134
		neobydlen z důvodu: dosud neobydlen po kolaudaci	6	8	6	16	51	31	55
		neobydlen z důvodu: pozůstalostní nebo soudní řízení	5	6	1	14	49	14	24
		neobydlen z důvodu: nezpůsobilý k bydlení	29	33	23	31	176	81	148
		neobydlen z důvodu: jiný důvod	99	240	350	487	2 025	1 057	959
	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
Počet domů	počet bytů v domě	1	1 672	3 096	2 716	5 543	23 003	9 035	12 642
		2	610	2 524	650	2 051	7 026	2 055	5 611
		3	36	238	52	369	1 159	131	366
		4	34	215	45	240	607	211	540
		5-9	171	741	321	999	2 948	582	2 517
		10-19	113	374	482	827	3 792	428	2 742
		20-49	89	190	207	559	1 838	293	1 463
		50 a více	-	18	23	34	196	31	245
	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
Počet domů	počet nadzemních podlaží domu	1	.	.	.	.	.	.	.
		2	.	.	.	.	.	.	.
		3	.	.	.	.	.	.	.
		4	.	.	.	.	.	.	.
		5	.	.	.	.	.	.	.
		6	.	.	.	.	.	.	.

Všechny údaje o bytech a domech z veřejné databáze VDB ze SLDB 2011			Hranice	Opava	Přerov	Olomouc	Brno	Zlín	Ostrava
		7	.	.	.	.	.	.	.
		8	.	.	.	.	.	.	.
		9	.	.	.	.	.	.	.
		10	.	.	.	.	.	.	.
		11-12	.	.	.	.	.	.	.
		13-30	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	typ vlastníka domu/bytu	fyzická osoba	1 949	5 454	2 804	7 220	27 835	8 311	15 457
		obec	53	109	165	210	2 419	255	1 559
		stát	6	13	6	37	58	20	22
		bytové družstvo	48	71	216	171	1 406	228	2 012
		spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	233	1 048	540	1 549	3 413	1 924	1 778
		jiná právnická osoba	33	106	40	136	482	69	2 167
		kombinace vlastníků	77	106	132	317	784	175	717
		nezjištěno	29	145	132	312	1 303	229	931
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	způsob připojení na odpad	kanalizační síť	2 015	5 380	3 362	9 017	34 516	9 683	15 861
		žumpa	.	.	.	.	.	.	.
		vlastní čistírna odpadních vod	.	.	.	.	.	.	.
		bez připojení	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.
Počet domů	celkem		2 732	7 426	4 510	10 657	40 676	12 787	26 188
	způsob připojení na vodovod	vodovod v domě - z veřejné sítě	.	.	.	.	.	.	.
		vodovod v domě - domácí	.	.	.	.	.	.	.
		bez vodovodu	.	.	.	.	.	.	.
		nezjištěno	.	.	.	.	.	.	.

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, SLDB 2011

3.5 Vlastnictví bytů podle SLDB

Tabulka 3.18 Vlastnictví bytů v SO ORP Hranice podle SLDB

Právní důvod užívání obydlených bytů	Počet obydlených bytů			Podíl		
	2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
Ve vlastním domě	5 322	5 522	200	42,9%	37,0%	-5,9%
V osobním vlastnictví	571	2 661	2 090	4,6%	17,8%	13,2%
Nájemní	3 420	2 092	-1 328	27,6%	14,0%	-13,6%
Družstevní	1 669	970	-699	13,5%	6,5%	-7,0%
Ostatní*	-	983	-	-	6,6%	-
Nezjištěno	1 412	2 680	1 268	11,4%	18,0%	6,6%
Celkem	12 394	14 908	2 514	100,0%	100,0%	-

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, SLDB 2011, *mezi ostatní jsou zahrnuty kategorie jiné bezplatné užívání bytu (většinou bydlení u příbuzných) a jiný důvod užívání bytu, tyto kategorie byly sledovány pouze v SLDB 2011

Tabulka 3.19 Vlastnictví bytů podle SLDB

Město	Fyzická osoba	Bytové družstvo	Spoluvlastnictví vlastníků bytů	Obec	Stát	Jiná právnická osoba	Kombinace vlastníků	Nezjištěno
Opava	38,8 %	3,6 %	43,2 %	4,6 %	0,1 %	2,4 %	3,9 %	3,4 %
Přerov	19,9 %	21,9 %	30,7 %	9,1 %	0,1 %	1,0 %	11,9 %	5,5 %
Olomouc	27,9 %	7,4 %	40,5 %	6,3 %	0,5 %	1,4 %	11,2 %	4,9 %
Brno	27,1 %	15,7 %	23,3 %	19,7 %	0,1 %	1,7 %	7,2 %	5,2 %
Zlín	31,9 %	12,0 %	33,9 %	6,8 %	0,4 %	1,6 %	6,9 %	6,6 %
Hranice	33,2 %	10,8 %	28,6 %	6,4 %	0,1 %	1,2 %	13,4 %	6,2 %

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2011

Tabulka 3.20 Tržní nájem

Město	Nabídková cena nájmu bytů za m ² podlažní plochy bytu	
	Průměr	Medián
Brno	218	214
Zlín	194	194
Olomouc	183	182
Přerov	157	154
Opava	136	133
Hranice	124	129

Zdroj: Hodnotové mapy nájemného 2019,

Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/mapy-2019>

Tabulka 3.21 Sociální byty pořízené s podporou MMR a SFRD 1998-2018

Město	Nájemní byty pro sociální bydlení		Typ podporovaného bytu
	Nájemní byty pro nízkopříjmové domácnosti	Podporované byty	
Brno	284	86	CHB, PČB
Ostrava	80	52	CHB, VB, KDS
Olomouc	0	0	
Opava	0	16	PČB
Krnov	66	18	VB, KDS
Píšť	0	6	CHB
Hranice	0	8	PČB, VB

Zdroj: MMR, Vybrané údaje o bydlení 2019 (červen 2018), str. 26 – 32. Pozn. Typ podporovaného bytu: CHB – chráněný byt; BPC – byt na půl cesty; VB – vstupní byt; PČB – pečovatelský byt; KDS – Komunitní dům seniorů.

Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/8f6f0e6c-1b30-4fe4-a5ad-61faf301c78f/VUoB-online-verze-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf4fe4-a5ad-61faf301c78f/VUoB-online-verzehttps://www.mmr.cz/getmedia/8f6f0e6c-1b30-4fe4-a5ad-61faf301c78f/VUoB-online-verze-CZ.pdf.aspx?ext=.pdfCZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

3.6 Pobytové sociální služby v Hranicích

3.6.1 Domov seniorů Hranice, p. o.³⁵

Domov pro seniory s kapacitou 184 míst je určena lidem od 60 let, kteří jsou při péči o vlastní osobu a při zajištění soběstačnosti závislí na pomoci jiné fyzické osoby, případně potřebují podporu a komplexní péči s ohledem na svůj věk a zdravotní stav v průběhu celého dne.

³⁵ Domov pro seniory Hranice, příspěvková organizace. Výroční zpráva 2018.

Posláním Domova seniorů je prostřednictvím sociální služby zajistit podporu, pomoc a péči osobám, které z důvodu věku, zdravotního stavu a nepříznivé sociální situace potřebují pravidelnou pomoc druhé osoby, a ani za pomoci rodiny, přátel a terénních sociálních služeb nezvládají žít sami v domácnosti.

V návaznost na závěry provedené inspekce kvality Ministerstvem práce a sociálních věcí v prosinci 2017 projednal Domov seniorů Hranice úpravu věkové kategorie s Komisí pro sociální věci a byty Rady města Hranic a po schválení Radou města Hranic předložil návrh na úpravu věkové kategorie (od 60 let) registrujícímu orgánu. Krajský úřad Olomouckého kraje vydal 5. 4. 2018 Rozhodnutí o změně, proto je věková kategorie cílové skupiny od tohoto data následující:

- Mladší senioři (60 – 80 let)
- Starší senioři (nad 80 let)

Domov seniorů, s celoroční kapacitou 184 míst, poskytuje své služby ve dvou ubytovacích pavilonech (celkem 8 ubytovacích poschodí). V pavilonu 1 se nachází 2 ošetrovatelská oddělení (oddělení 1 – kapacita 59 míst, oddělení 4 – 51 míst). Druhý pavilon má k dispozici ve 4 ubytovacích poschodích celkem 74 míst určených klientům s nutností celodenní péče.

Domov seniorů celkem disponuje 88 jednolůžkovými a 48 dvoulůžkovými pokoji.

3.6.2 Domov se zvláštním režimem

Domov se zvláštním režimem se nachází v 2. patře Domova seniorů Hranice, v pavilonu 2. Jeho celková kapacita činí 31 míst. Uživatelé služby bydlí na 9 jednolůžkových a 11 dvoulůžkových pokojích. Každé dva pokoje mají společné bezbariérové sociální zařízení.

Služba je určena dospělým (od 27 let) a seniorům trpícím těžkou formou demence vyžadující stálý dohled (ztráta orientace v prostoru a čase), osobám s degenerativním onemocněním mozku, převážně s Alzheimerovou chorobou, které jsou v péči o vlastní osobu a při zajištění soběstačnosti závislé na pomoci jiné fyzické osoby, případně potřebují podporu a komplexní péči s ohledem na svůj zdravotní stav v průběhu celého dne.

Posláním Domova se zvláštním režimem je zajistit podporu, pomoc a péči osobám trpícím Alzheimerovou nemocí nebo jiným typem demence, které z důvodu zdravotního stavu a nepříznivé sociální situace potřebují pravidelnou pomoc druhé osoby, a ani za pomoci rodiny, přátel a terénních sociálních služeb nezvládají život v domácnosti.

Věková struktura cílové skupiny:

- Dospělí (27 – 64 let)
- Mladší senioři (65 – 80 let)
- Starší senioři (nad 80 let)

Hlavním cílem poskytování sociální služby je zajištění důstojného a plnohodnotného prožití života uživatelů služby s důrazem na zachování schopností a dovedností každé osoby, při respektování důstojnosti a lidských práv.

Služba je poskytována individuálně, s ohledem na aktuální potřeby a požadavky každého jedince. Pracovníci v péči o klienty každodenně uplatňují koncept Bazální stimulace, pracují se vzpomínkovými metodami a věnují se tréninku paměti.

Klienti mohou navštěvovat všechny společné prostory Domova seniorů včetně zahrady.

3.6.2.1 Kapacita zařízení pro seniory

Největší relativní kapacitu zařízení pro seniory³⁶, vzhledem počtu seniorů na území správního obvodu, má SO ORP Konice, kde na 1 místo v domově pro seniory připadá 14 seniorů, následuje SO ORP Jeseník s 25 seniory na 1 místo a SO ORP Litovel s 25 seniory na 1 místo. Žádný domov pro seniory se naopak nenachází v Lipníku nad Bečvou. Nejmenší relativní kapacitu, kde na jedno místo připadá více než 100 seniorů, pak mají SO ORP Šternberk (39 seniorů/místo), SO ORP Mohelnice (170 seniorů/místo) a SO ORP Zábřeh (35 seniorů/místo).

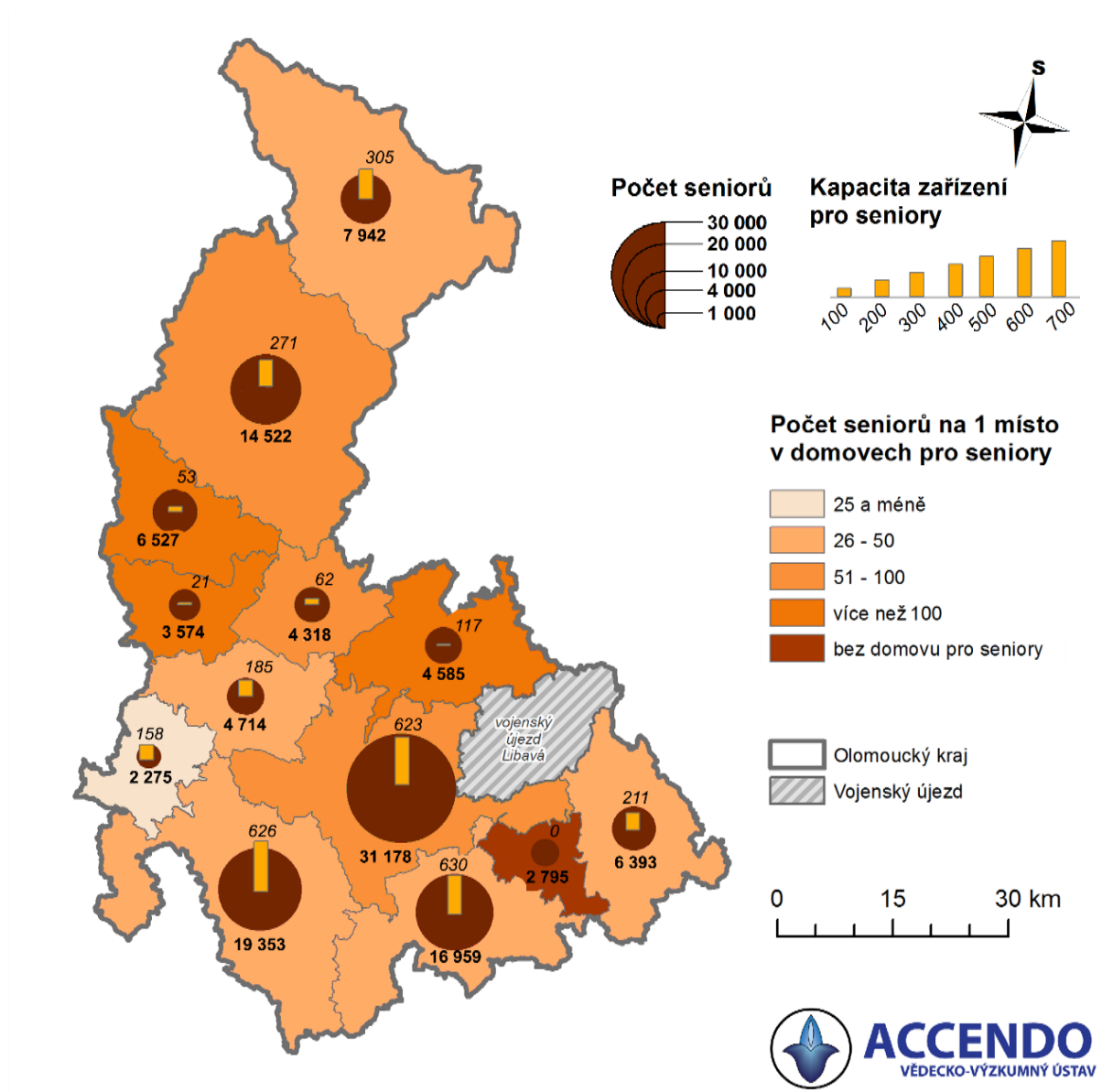
³⁶ domovy pro seniory a kapacity v domovech se zvláštním režimem vyhrazené pro seniory

Tabulka 3.17: Počet míst v zařízeních pro seniory k celkovému počtu seniorů v ORP

SO ORP	Kapacita			Počet seniorů (65+)	Počet seniorů na 1 místo
	Domovy pro seniory	Domovy se zvláštním režimem pro seniory	Celkem		
Přerov	402	228	630	16 959	27
Prostějov	524	102	626	19 353	31
Olomouc	526	97	623	31 178	50
Šumperk	271	158	429	14 522	34
Jeseník	305	14	319	7 942	25
Hranice	184	31	215	6 393	30
Zábřeh	53	135	188	6 527	35
Litovel	165	20	185	4 714	25
Konice	158	0	158	2 275	14
Šternberk	27	90	117	4 585	39
Uničov	62	0	62	4 318	70
Mohelnice	21	0	21	3 574	170
Lipník nad Bečvou	0	0	0	2 795	-

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, Krajský Informační Systém Sociálních Služeb Olomouckého kraje.

Obrazek 3.13: Počet míst v domovech pro seniory k celkovému počtu seniorů v ORP



Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, Krajský Informační Systém Sociálních Služeb Olomouckého kraje.

Tabulka 3.18: Přehled klientů a žádostí o služby Domova seniorů Hranice

	Domov seniorů (§ 49)			Domov se zvláštním režimem (§ 50)		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Žádosti	129	190	134	31	31	39
Z toho noví uživatelé	28	58	51	4	16	10
Podíl žádostí, kterým bylo vyhověno	22 %	31 %	38 %	13 %	52 %	26 %
Průměrný počet klientů	183,23			30,92		
Maximální možná denní obloženost	184			31		
Průměrný věk klientů	82,91			84,34		

Zdroj: Výroční zpráva Domova seniorů Hranice, 2018.

3.6.2.2 Žádoucí stav pobytové služby

Rozvoj příspěvkové organizace bude v budoucnu závislý na legislativních úpravách vyplývajících z novely Zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb. V návrhu je zatím zakotveno sloučení dosud samostatně provozovaných sociálních služeb, a to domovů pro seniory, domovů se zvláštním režimem a zařízení zaměřených na péči o osoby zdravotně postižené. Pro zřizovatele by to znamenalo vyšší uspokojení poptávky osob, které potřebují celodenní pomoc a podporu, nedosahujících požadované věkové hranice.

V budoucnu se bude muset pobytová služba zaměřit na kvalitně poskytovanou péči osobám, které budou mít stále se zvyšující nároky na péči. Bude nutné posílit pracovní pozice zejména v oblasti pracovníků v sociálních službách a středního zdravotnického personálu. Zároveň bude potřeba zajišťovat nutné materiální zabezpečení (větší počet zvedacího zařízení, pomůcek pro imobilní osoby, speciálně upravená lůžka apod.) Personál bude muset být stále vzděláván, aby dokázal reagovat na nové trendy v oblasti péče o cílovou skupinu.

V oblasti úprav provozovaných budov bude nutné opravit úsek prádelny, opravit zbývající část stravovacího provozu, upravit okolí obou pavilonů (zahradu za pavilonem 1 a 2), vystavět nová parkovací místa pro návštěvníky i zaměstnance zařízení. Rovněž bude nutné postavit skladovací prostory (např. uskladnění zahradního nábytku, traktůrku), které budou chybět po realizaci demolice stávajícího objektu kotelny na tuhá paliva.

3.6.3 Dům s pečovatelskou službou Tovačovského 2000, Hranice (stávající stav, současná a budoucí poptávka)

Dům s 30 byty byl předán do užívání v květnu 2000, v přízemí budovy byla vybudována ordinace lékaře s celým zázemím. Tento prostor však žádný lékař nevyužil, proto byl prostor s malými stavebními úpravami předělán na byt 1+1. Nyní je v budově 31 bytů.

Z toho:

3 x byt 1+1

4 x byt 1+0 větších rozměrů, vhodný pro dvě osoby

24 x byt 1+0 pro jednu osobu

Každý z bytů má předsíň, koupelnu (WC, umyvadlo, sprchu, přípojku na pračku), v obytné místnosti je kuchyňská linka s dřezem a elektrický sporák. Ke každému bytu je v 1. patře dřevěná koje (jako v panelových domech), v přízemí jsou dvě sušárny, kolárna, jídelna s kuchyní. V 2. patře má místnost pečovatelská služba (prostor bez okna).

Jídelna nebyla a není obyvateli využita pro stravování, dovezenou stravu si přebírají v termo jídlonosičích u dveří bytu. Kuchyň je připravena pro výdej stravy – ne pro vaření. Jídelnu s kuchyní má v nájmu spolu s dalšími nebytovými prostory Domov seniorů Hranice, pod který organizačně pečovatelská služba patří. Domov seniorů Hranice hradí nájem a energie. Prostor jídelny a kuchyně využívá se souhlasem Města bezplatně Klub diabetiků (schází se každé úterý v měsíci, Červený kříž (ten má v prostorách domu uloženy pomůcky ke své činnosti) a Klub zdraví, který prostor jídelny nyní využívá velmi málo k přenášce pro veřejnost.

Pečovatelská služba využívá tři garáže pro služební vozidla.

V budově je možné navštívit také služby kadeřnice, která hradí nájem za prostor a energie. Její služby využívají obyvatelé DPS, ale i jiní obyvatelé města.

Velký úklid jídelny, kuchyně provádí 2x ročně pečovatelky v rámci své pracovní doby. Úklid budovy provádí zaměstnanec společnosti Ekoltes.

V přízemí budovy je denní místnost pro pečovatelky propojena dveřmi s koupelnou, kde je vana se zvedákem pro méně pohyblivé osoby a bezbariérový sprchový kout.

Obyvatelé DPS ve většině případů využívají svůj byt jako v běžném bytovém domě. Přidělení bytu se uskutečňuje ve většině případů z důvodu řešení bytové situace, předraženého nájmu, nevyhovujícího bytu (schody v domě bez výtahu). V poslední době byt v DPS odmítají senioři v pokročilém věku, kteří se nechtějí dvakrát stěhovat ze svého bydliště do PDS a v budoucnu do Domova seniorů. Z tohoto důvodu bývá byt přidělen mladšímu, ještě částečně samostatnému člověku, který pečovatelskou službu nepotřebuje. V současné době v DPS Hranice žijí 33 osoby. Z toho pečovatelskou službu využívá 13 obyvatel. Více úkonů péče mají jen 2 osoby. U většiny z nich péče zahrnuje jen dovoz obědu, běžný nákup a pochůzky, běžný úklid, popřípadě praní a žehlení prádla. Péči o prádlo zajišťují pečovatelky v budově DPS, v koupelně pečovatelek je nová pračka a sušička.

Dle provedené ankety v DPS obyvatelům chybí:

- 1) Správce budovy, který by zapisoval závady, večer by zkontrolovat vchodové dveře (může být z řad obyvatel DPS), nyní se v mnoha věcech obrací obyvatelé na vedoucí pečovatelské služby, obyvatelé sami nezavolají ani na opravu výtahu. Čekají na příchod personálu PS.
- 2) Lavičky pro posezení před DPS, nyní jsou u DPS pouze 2 lavičky v zahradě na jižní stranu. V létě je zde velké horko, které většině seniorů nedělá dobře.
- 3) Odpadkový koš před DPS.
- 4) Pedikúra.
- 5) Koutek pro posezení na chodbě.
- 6) Společenská místnost pro společná setkávání, hraní stolních her, ruční práce.
- 7) Knihovna v domě, čítárna.
- 8) Místnost pro cvičení – rotoped.
- 9) Venkovní stroje na cvičení a udržení kondice.
- 10) Pro personál šatna se zázemím pro hygienu (sprcha, WC, umyvadlo).
- 11) Pro péči o prádlo od uživatelů: prádelna, sušárna, žehlárna.
- 12) Možnost mít malý záhonek pro květiny nebo bylinky, zeleninu.
- 13) Možnost mobilní zahrádky pro méně pohyblivé. Může být umístěna na chodbě domu.

3.6.4 Azylové domy – ELIM Hranice

Harmonogram vývoje společnosti ELIM Hranice:

- 27. 12. 2004 – založení společnosti
- 15. 8. 2005 – otevření Sociálně právní poradny
- 2005–2006 – rekonstrukce prostor Nocležny
- 2. 5. 2006 – otevření Nocležny pro muže v Hranicích
- 2007–2008 – rekonstrukce prostor Azylového domu
- 2006–2008 – projekt Teplé jídlo pro bezdomovce
- 2. 2. 2009 – otevření Azylového domu pro muže v Hranicích
- 2010–2011 – rekonstrukce a otevření 4 bytů při azylovém domě v Hranicích
- 7. 2011 – otevření Azylového domu pro osamělé rodiče s dětmi ve Slavíči
- 6. 12. 2013 – otevření Domu ELIM v Drahotuších
- 12. 2014 – rozšíření kapacity Azylového domu v Hranicích i pro ženy
- 2. 2015 – založení farmy v Drahotuších

- 4. 2016 – otevření azylového domu v Lipníku nad Bečvou
- 1. 2017 – transformace společnosti na ELIM Hranice o.p.s.
- 1. 2019 – otevření Denního centra pro osoby bez přístřeší v Hranicích
- 1. 1. 2019 - zahájení projektu sociální rehabilitace v Hranicích
- 1. 1. 2020 - zahájení projektu sociální rehabilitace v Lipníku

Cílové skupiny, kterým ELIM Hranice poskytuje služby:

- Osoby bez přístřeší - muži i ženy 18 – 80 let,
- Rodiny s dítětem (děti 0 – 18 let.)
- Zákonní zástupci dětí (od 18 - do 80 let) a děti (0 -18let)
- Těhotná žena od 18 - ti let

Místa poskytování služby Azylový dům:

Tovární 1957, v Hranicích:

3 pokoje třílůžkové – se sociálním zařízením

7 pokojů třílůžkových – s kuchyňkou a sociálním zařízením

Čechova 133 a Tř. ČSA 184 a Tř. 1. Máje 1617, v Hranicích. Jedná se o pět bytů:

Kapacita:

13 lůžek pro muže a ženy, jednotlivce.

1 obytná jednotka pro rodinu s max. 4 dětmi.

Hranická 94, Drahotuše:

Kapacita:

18 lůžek pro muže a ženy, jednotlivce.

2 obytné jednotky pro rodiny s max. 2 dětmi.

Venedik 1426 a 1427, Lipník nad Bečvou:

Kapacita:

21 lůžek pro muže a ženy, jednotlivce.

8 obytných jednotek pro rodiny s max. 2 dětmi.

6 obytných jednotek pro rodiny s max. 4 dětmi.

Pernštýnská 646/9, Lipník nad Bečvou:

2 lůžka pro muže a ženy, jednotlivce.

1 obytná jednotka pro rodiny s max. 2 dětmi.

Místa poskytování pobytové služby Sociální rehabilitace:

Hranická 68, Drahotuše:

Kapacita:

1 obytná jednotka pro rodiny s max. 4 dětmi.

Typy poskytovaných služeb:

Azylové domy – na všech výše uvedených adresách

Sociální rehabilitace:

- Pobytová forma služby – Hranická 68, Drahotuše. Služba poskytuje nácvik samostatného bydlení.
- Terénní forma služby - Čechova 133, Tř. ČSA 184 a Tř. 1. Máje 1617 v Hranicích. Služba zajišťuje sociální práci s uživateli azylového domu na bytech. Převážně je zaměřená na podporu samostatného bydlení.

3.6.4.1 *Žádoucí stav v budoucnu – ELIM Hranice*

Další možnosti budování sociálního bydlení jsou v Drahotuších na Hranické ulici č. 68, kde by bylo možné vytvořit 2 – 4 byty nejvyššího stupně bydlení.

Pro ELIM Hranice by dále byla zajímavá možnost získání zbylé kapacity v domě na ulici Tř. ČSA 184. Zde je již provozováno denní centrum a 2 byty a v případě získání většího počtu bytů by bylo možné umístit zde sociálního pracovníka, který by měl všechny byty na starost. Bylo by zde možné zajistit pořádek v domě a sociální práci s lidmi.

Plánem a snem ELIM Hranice je pak vytvoření farmy v oblasti Kovářova nebo v jiné odlehlejší oblasti, kde by se dlouhodobě pracovalo s lidmi vracejícími se z protialkoholických léčeben a dalšími cílovými skupinami, kterým by umístění v takové lokalitě vyhovovalo.

3.6.5 **Ubytovna Jaslo**³⁷

Ubytovna Jaslo, která se nachází na adrese Tovární 1957, Hranice, je městská ubytovna (majitelem je město Hranice). Provozovatelem této budovy je firma Ekoltes Hranice, a. s. S klienty této ubytovny je smlouva uzavírána na 1 měsíc. V ubytovně Jaslo jsou jasně dány transparentní podmínky pro pobyt Domovním a ubytovacím řádem. Při závažném porušení ubytovacího řádu nebo poškozování majetku je udělena okamžitá výpověď (do 48 hod. je nutné odevzdat klíče od ubytovací jednotky, zpravidla mají klienti na vystěhování 3 dny). Před podpisem smlouvy je nutné složit kauci, která je ve výši 1 tis. Kč/osobu. Tato kauce slouží na alespoň částečné krytí nákladů na opravy apod. Ubytování je hrazeno paušálně: 4 200 Kč/1 osoba, 5 800 Kč/2 osoby, 7 400 Kč/3 osoby. Ubytování je poskytováno vybraným rodinám se sociálněekonomickými problémy. Kapacita ubytovny je 75 osob pro 2. a 3. nadzemní podlaží dohromady. Je zde 32 ubytovacích jednotek, z toho: 23 jednopokojových, 8 dvoupokojových a 1 třípokojový. Součástí každé ubytovací jednotky je kuchyňka a koupelna s WC, umývadlem a vanou. Ubytování mají v pokojích vlastní nábytek.

Provoz ubytovny je celoroční, slouží pro krátkodobé i dlouhodobé ubytování, je určeno pro ženy i muže.

Další nabízené služby jako prádelna apod. jsou poskytovány v rámci společných prostor pod dohledem dozorové služby, kterou v současnosti v rámci pracovní smlouvy vykonává pracovnice v dopoledních hodinách.

Někteří obyvatelé se snaží a pracují v bývalém areálu Philips nebo pro společnost Ekoltes Hranice, a.s. Jsou zde ubytováni lidé pobírající dávky v hmotné nouzi a pracují tzv. na černo. Někteří jsou v invalidním důchodu.

V přízemí budovy čp. 1957, Tovární, ubytovna Jaslo je provozován samostatný provoz noclehárny a azylového domu – ELIM Hranice, o.p.s., spadající pod Křesťanskou společnost pro evangelizaci a diakonii Hranice. Tento provoz má samostatný vstup a od prostor městské ubytovny je stavebně oddělen. Jsou zde ubytovávány osoby se socioekonomickými problémy (cílovou skupinou jsou osoby bez přístřeší, muži i ženy od 18 let a rodiny). Azylový dům poskytuje sociální služby s vlastními sociálními pracovníky a sociálním programem.

3.6.6 **Bydlení mladistvých opouštějících ústavní péči**

Odchod mladých lidí z dětského domova (dále jen „DD“) je aktuálním a palčivým problémem. Péče o děti s nařízenou ústavní výchovou je na velmi vysoké úrovni, ale následná péče, po opuštění DD, není bohužel žádná. Mladí lidé nemají dostatek finančních prostředků ani vytvořené vhodné zázemí pro

³⁷ HRUŠKOVÁ, A a kol. (2019) Sociologická analýza ubytoven v Hranicích. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s. r. o.

samostatný život. Často tak dochází k návratu do nefunkčních, biologických rodin, kdy způsob života rodiny není pro mladého člověka vhodný. Proto se ředitelé DD touto problematikou zabývají, byť je to nad rámec jejich povinností a kompetencí.

Vyhláška č. 438/2006 Sb., která upravuje podrobnosti výkonu ústavní výchovy a ochranné výchovy ve školských zařízeních uvádí, že ředitel může zajistit samostatné ubytování v prostorách zařízení nebo mimo něj. V zájmu přípravy mladistvého na budoucí, samostatný život a odchod z DD je tento způsob bydlení velmi důležitý. Do tohoto samostatného bydlení mohou být umístěny děti starší 16 let, za dodržení podmínek stanovených vnitřním řádem zařízení, určitým stupněm samostatnosti a odpovědnosti. Výhodou tohoto stylu bydlení je plné a přímé zaopatření DD, tzn. hrazení stravy, ubytování, ošacení, náklady související se vzděláním, zdravotní služby, kapesné, doprava do školy aj.

Jelikož DD v Hranicích neměl prostorové podmínky pro zřízení tohoto způsobu samostatného bydlení na zkoušku, obrátila se paní ředitelka Mgr. Pavla Tvrdoňová na Radu Města Hranic, zda by volná bytová jednotka, v bezprostřední blízkosti domova, nemohla být DD Hranice pronajata právě k tomuto účelu. Děti a mladiství žijící v ústavní výchově jsou odtrženy od běžného života. Neví, co obnáší samostatné bydlení, co vše je třeba pravidelně hradit, jaká jsou práva, ale také povinnosti nájemníků. Je třeba je naučit práť, přichystat si snídani, případně si uvařit i hlavní jídlo, postarat se o úklid a mnohé další. Při zřízení bydlení tohoto typu samostatného bydlení si mohou, za dohledu vychovatelů, vyzkoušet, jaké to bude,

až jednou DD opustí. Rada města Hranic žádost schválila a od 6/2019 začalo fungovat samostatné bydlení pro mladistvé z DD. Byl o velikosti 2+1, který byl dán domovu do nájmu, byl vybaven nábytkem ze sponzorského daru nadace Malý Noe. Byt obýval chlapec, který aktuálně studuje v maturitním oboru a dívka, která ukončila přípravu na povolání, sehnala si v Hranicích zaměstnání, ale neměla vytvořeno vlastní zázemí, do kterého by se mohla přestěhovat. Na nákladech bydlení se podílela polovinou, druhá půlka byla hrazena ze sponzorských darů domova.

V červnu letošního roku požádala paní ředitelka, Mgr. Pavla Tvrdoňová, o uvolněný byt o velikosti 1+kk, pro výše popsanou dívku, která se plně osamostatnila, získala vhodné návyky a orientuje se v běžném životě. Rada města Hranice tuto žádost schválila. Na uvolněné místo samostatného bydlení byla přestěhována další dívka, která ukončila profesní přípravu i pobyt v domově a stojí na startu samostatného života.

V současné době dostupné bydlení pro tuto skupinu mladých lidí, odcházejících z DD, není. Většina z nich nechce opustit město, ve kterém vyrůstali, mají zde kamarády, zázemí a pocit jistoty – tety z DD, za kterými mohou s čímkoliv přijít. Není v moci nadací a neziskových organizací zajišťovat dostupné bydlení. Komerční nájmy jsou pro ně nedosažitelné.

Díky podpoře Města Hranic může být postupně uplatňován a realizován plán sociálního bydlení pro mladistvé, připravující se na odchod z DD nebo již opouštějící domov. I z těchto důvodů by měla být podporována bytová výstavba sociálních bytů, které by mladým lidem usnadnila vstup do samostatného života. Tedy i nadále by město Hranice mělo ponechat DD v nájmu byt pro samostatné bydlení a samozřejmostí je i úzká komunikace mezi městem a domovem.

Počet mladých lidí, kteří budou opouštět Dětský domov Hranice v následujících letech:

- uváděný počet není závazný, mění se s příchodem a odchodem dětí

2020 – 4 osoby

2021 – 1 osoba

2022 – 4 osoby

2023 – 4 osoby

2024 – 0 osoby (pokud nebude nové umístění dítěte)

3.7 Zmapování současné bytové situace v Hranicích a poptávka po bydlení

V rámci zpracování tohoto bodu Koncepce byl osloven dlouholetý pracovník místní realitní kanceláře, který odhadl situaci v této oblasti takto:

1. **Průměrná cena nájmu bytů ve starších bytových domech v rozčlenění dle velikosti bytů**
2+1 – 9.000,- Kč/měs.
3+1 – 12.000,- Kč/měs.
2. **Průměrná cena nájmu bytů v nově postavených bytových domech v rozčlenění dle velikosti bytů**
2+1 – 11.000,- Kč/měs.
3+1 – 13.000,- Kč/měs.
3. **Průměrná cena prodávaných bytů ve starších bytových domech v rozčlenění dle velikosti bytů**
2+1 – 1.600.000,- Kč
3+1 – 1.800.000,- Kč
4. **Průměrná cena prodávaných bytů v nově postavených bytových domech v rozčlenění dle velikosti bytů**
2+1 – 2.000.000,- Kč
3+1 – 2.300.000,- Kč
5. **Po jakých bytech je největší poptávka?**
2+1
6. **Jak vypadá poptávka ze strany jednočlenných domácností (tzv. singles)?**
Malometrážní byty
7. **Průměrná cena nezasít'ovaných pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů**
700,- Kč/m²
8. **Průměrná cena zasít'ovaných pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů**
1.300,- Kč/m²
9. **Odhad počtu chybějících bytů v rozčlenění na nájemní byty a byty v osobním vlastnictví**
Nelze odhadnout, částečnou odpověď by mohl dát pouze sociologický průzkum.
10. **Odhad vývoje poptávky po bytech a cen nájemního bydlení v dalších letech**
Mírný růst

3.8 Dotazníkové šetření k bytové politice (Hranice, Kopřivnice, Lipník nad Bečvou, Přerov, Šternberk, Valašské Meziříčí, Vsetín)

Jednotlivá města byla dotázána na 6 otázek týkající se jejich bytové politiky. Otázky zněly:

1. Jak obecně přistupujete k řešení bytové problematiky a máte zpracovánu koncepci bytové politiky.
2. Plánujete stavět v tomto volebním období?
3. Máte definovanou cílovou skupinu, pro kterou je určena případná plánovaná výstavba městských bytů.
4. Jaký je počet a skladba bytů ve vlastnictví města, jejich procento z celkového počtu bytů ve městě?
5. Jaké jsou průměrné ceny nájemního bydlení v městských bytech v členění dle velikosti bytů?
6. Po jakých bytech je největší poptávka?

1. Jak obecně přistupujete k řešení bytové problematiky a máte zpracovávánu koncepci bytové politiky?

Hranice	Město Hranice v současné době připravuje Koncepci rozvoje bydlení na období let 2021-2035.
Kopřivnice	<p>Město má zpracovávánu Koncepci rozvoje bydlení na léta 2020-2026, schválenou zastupitelstvem v červnu 2020. Základní cíle koncepce:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Podpora individuální bytové výstavby <ol style="list-style-type: none"> 1.A Vytvořit nástroje podpory individuální bytové výstavby 1.B Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro individuální bytovou výstavbu 2. Rozvoj bydlení v bytových domech <ol style="list-style-type: none"> 2.A Přestavba budov v majetku města na bytové domy 2.B Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro developerské projekty výstavby bytových domů 2.C Zvyšování standardů a dostupnosti bydlení v městských bytech 2.D Zvyšování atraktivity lokalit bytových domů <p>Celá koncepce dostupná na : http://www.koprivnice.cz/urad/dokumenty/Koncepce_bydleni_Koprivnice_vcetne_priloh.pdf a Akční plán: http://www.koprivnice.cz/urad/dokumenty/Koncepce_bydleni_Akni_plan_2020-2021.pdf</p>
Lipník nad Bečvou	V současné době město neprodává byty do osobního vlastnictví. V současné době je zpracovávána studie stávajícího objektu v Lipníku nad Bečvou, který by v budoucnu mohl sloužit jako bytový dům se startovacími byty. Do konce volebního období se budeme zabývat studií využití území, pro výstavbu bytových domů (byty družstevní, nájemní či do osobního vlastnictví) včetně zázemí.
Přerov	Koncepci bytové politiky zpracovanou nemáme, nakládání s bytovým fondem města se řídí vnitřním předpisem vydaným radou města.
Šternberk	Ano, máme koncepci.
Valašské Meziříčí	Město Valašské Meziříčí nemá zatím zpracovanou komplexní koncepci rozvoje bydlení. Aktuálně probíhá zpracování Koncepce sociálního bydlení ve Valašském Meziříčí v rámci projektu Podpora sociálního bydlení ve Valašském Meziříčí.
Vsetín	Město má koncepci bytové politiky.

2. Plánujete stavět v tomto volebním období byty?

Hranice	Město Hranice, odbor rozvoje města, plánuje výstavbu bytů v tomto volebním období.
Kopřivnice	Město připravuje přestavbu jedné části bývalé ZŠ na byty. Probíhá příprava studie, případná výstavba asi připadá v úvahu až v dalším volebním období. Další záměr výstavby bytových (a také rodinných) domů připravuje soukromý developer, s nímž město nyní jedná o prodeji konkrétní lokality (zveřejněn záměr prodeje, zpracována územní studie).
Lipník nad Bečvou	V tomto volebním období není naplánována výstavba bytů.
Přerov	Výstavba nových bytů plánovaná není.
Šternberk	Ano, již zahajujeme stavbu 26 bytů – cílová skupiny mladé začínající rodiny.

Valašské Meziříčí	<p>Základní vize: Město nebude investovat do běžné bytové výstavby, ale pouze do bytů/bytových domů pro zvláštní cílové skupiny (sociální a dostupné byty, seniorské bydlení).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Připravuje se výstavba bytového domu se sociálními byty v lokalitě Schlattauerova (investorem bude město). - Připravuje se výstavba družstevních bytů v lokalitě Štěpánov (spolupráce města s investorem) - Řeší se budoucí využití pozemků na Křižanově pile pro běžnou bytovou výstavbu (schválena realizace architektonické soutěže). Investorem nebude město Valašské Meziříčí. - Individuální výstavba rodinných domů: lokalita Juřinka (v roce 2021 bude město prodávat pozemky na výstavbu 21 rodinných domů). Je zpracována územní studie na výstavbu min. 7 rodinných domů v Bynině.
Vsetín	Ve městě plánují výstavbu bytů pouze soukromí investoři.

3. Máte definovanou cílovou skupinu, pro kterou je určena případná plánovaná výstavba městských bytů?

Hranice	Cílová skupina není určena, bytové jednotky by byly určeny pro všechny občany města (mladé rodiny, senioři atd.....).
Kopřivnice	Ano, jsou to především mladí lidé, které chce město udržet ve městě, případně dosáhnout toho, aby se po studiu do města vrátili, dále pak zaměstnanci firem v Kopřivnici včetně manažerů.
Lipník nad Bečvou	Negativní odpověď na otázku č. 2 (není určena cílová skupina).
Přerov	Viz bod 2.
Šternberk	Ano, u normálních bytů - mladí lidé, začínající rodiny, u bytů zvl. určení – senioři a zdravotně postižení.
Valašské Meziříčí	U sociálních bytů je cílová skupina definována ve vyhlášeném dotačním titulu (lidé ohrožení sociálním vyloučením).
Vsetín	Ne

4. Jaký je počet a skladba bytů ve vlastnictví města, jejich procento z celkového počtu bytů ve městě?

Hranice	Celkem 378 bj. ve vlastnictví města, což činí 3% z celkového počtu bytů ve městě.
Kopřivnice	<p>Celkový počet bytů v majetku města 788 ve správě OMM (a 120 bytů zvláštního určení ve správě Střediska soc. služeb města Kopřivnice).</p> <p>Skladba: 0+1 3x 1+1 278x 1+2 239x 1+3 141x 1+4 2x 0+2 125x</p> <p>Jelikož nám není znám, a ani se nám nepodařil zjistit celkový počet bytových jednotek ve městě Kopřivnice, zasíláme pouze tento hrubý odhad - 14 %, kdy vycházíme z historicky známého počtu bytových jednotek, které v minulosti spravovalo OSBD.</p>
Lipník nad Bečvou	<p>Celkem 351 bytů, z toho 0+1 31 bytů., 1+1 57 bytů., 2+1 178 bytů., 3+1 81 bytů., 4+1 4 byty.</p> <p>Procent. podíl bytů ve vlastnictví města z celkového počtu bytů ve městě nám není znám.</p>

Přerov	<p>Celkem město vlastní k 30.6.2020 1405 bytů, složení je následující:</p> <p>1/ sociální, počet 141</p> <p>2/ dostupné, počet 309</p> <p>3/ byty v SVJ, ostatní byty mimo sociální a dostupné, počet 611</p> <p>4/ byty zvláštního určení, počet 344</p> <p>Členění bytů je 0+1, 1+1,2+1,3+1,1+kk,2+kk,3+kk. Cena je stanovena za metr plochy užívaného bytu. Největší podíl bytů je 1+1.</p> <p>Poslední údaj o počtu bytů ve městě je z roku 2001 (sčítání obyvatelstva), kdy bylo spočteno celkem 18 893 bytů, pak vychází ve vlastnictví města podíl cca 7,5%.</p>
Šternberk	<p>Město má 240 bytů, z toho 85 bytů zvl. určení, což jsou většinou malometrážní byty, zbývající byty jsou všeho druhu, největší podíl tvoří byty 2+1. Město vlastní necelých 5 % bytů (původně vlastnilo 40 % bytů).</p>
Valašské Meziříčí	<p>Na základě hodnoty sečtené v SLDB (2011) tvoří byty ve vlastnictví města 4,0 % celkového podílu obydlených bytů ve městě. Město vlastní 434 bytů na 27 adresách, které se člení na subkategorie:</p> <p>Byty zvláštního určení - 161 bytů zvláštního určení. Tyto byty se nacházejí na adresách J. K. Tyla č. p. 418, J. K. Tyla č. p. 1412 a Tolstého č. p. 1138. Jsou určeny pro poživitele starobního důchodu nebo osoby, pokud nejsou poživateli starobního důchodu, které dosáhly věku potřebného pro nárok na starobní důchod, nebo osoby, kterým byla přiznána invalidita II. nebo III. stupně a potřebují bezbariérové nebo nízké bariérové bydlení.</p> <p>Byty v režimu <i>dostupný a sociální</i> – 250 bytů rozprostřených na adresách Zašovská 776, Jičínská 156, Schlattauerova 538, 539, 540, 541, 542 a 577, Václavkova č. p. 817 – 821 a Pod Oborou 860, které jsou pronajímány především sociálně slabším, nízkopříjmovým domácnostem a osobám znevýhodněným na volném trhu s bydlením.</p> <p>Byty na Žerotínově č. p. 736 a v Koutech č. p. 27 – 2 byty, které jsou součástí sportovních areálů</p> <p>Byty v Podlesí č.p. 42, na Náměstí č. p. 73, na Náměstí č. p. 70, na ulici Sokolská č. p. 638, Komenského 1/3 (zámek Žerotínů), Pod Oborou č.p. 804 (Dům na půl cesty) – 19 bytů, jejichž pronajímání se řídí jinými pravidly (spadající pod agendu Odboru majetkové správy)</p> <p>Byty ve školských budovách ZŠ Masarykova a ZŠ Vyhlídka – 2 byty, jejichž pronajímání spadá do kompetence základních škol</p> <p>Nejvíce bytů je ve velikosti 1+1 (251), 1+0 (94) a 2+1 (84), zatímco větší byty jsou zastoupeny pouze v jednotkách, nebo vůbec. V souhrnu tedy vlastní město cca 64 % z obydlených bytů s jednou obytnou místností ve městě, avšak u bytů se dvěma obytnými místnostmi už město disponuje pouze s cca 7 % z obydleného bytového fondu ve městě.</p>
Vsetín	<p>Město vlastní celkem 540 bytů, z toho 260 je bytů zvláštního určení, 6 bytů je v režimu sociálního bydlení, 36 bytů určených pro žádoucí profese (lékaři, učitelé aj.) a zhruba 30 bytů ve startovacím režimu. Ve městě je cca 12.300 bytů z toho 4,4 % obecních.</p>

5. Jaké jsou průměrné ceny nájemního bydlení v městských bytech v členění dle velikosti bytů?

Hranice	Výše nájemného: Byty I.ktg: 50,76 Kč/m ² Byty se sníženou kvalitou: II. ktg 40,61 Kč/m ² III. ktg 35,53 Kč/m ² IV. ktg 30,46 Kč/m ² Byty ve střešních nástavbách a vestavbách: 42,30 Kč/m ²
Kopřivnice	Výše nájemného je 50,32 Kč/m ² , je-li to byt, který prošel kompletní rekonstrukcí (zděné bytové jádro, změna otopného systému,...) činí nájemné 57,50 Kč/m ²
Lipník nad Bečvou	Výše nájemného: U bytů přidělených od 1. 1. 2020 – 63 Kč/m ² /měsíc U bytů přidělených do 1. 1. 2020 – standard – 43,86 Kč/m ² /měsíc – snížená kvalita – 39,48 Kč/m ² /měsíc
Přerov	U bytů sociálních a dostupných je cena 53,71 Kč/m ² (standardní) a 48,33 Kč/m ² (snížená kvalita), u bytů zvláštního určení 38,45 Kč/m ² , ostatní byty jsou určeny pro výběrové řízení na obsazení, kde je rozhodujícím kritériem nejvyšší nabídková cena, minimum je 55 Kč/ m ² – pohybujeme se s cenami v rozmezí 80 – 100 Kč/ m ² .
Šternberk	U bytů zvl. určení 56 Kč/m ² , u ostatní 84 Kč/m ² .
Valašské Meziříčí	Výše nájemného se určuje podle podlahové plochy bytu, a to činí 77,30 Kč/m ² . Tato částka je srovnatelná s obvyklou cenou nájmu v daných lokalitách. Pozn.: do průměru jsme nezapočítali regulované nájemné v určitých městských bytech.
Vsetín	U starých smluv je to přibližně 34,94 Kč/m ² /měsíc, u nově rekonstruovaných bytů 65 Kč/m ² /měsíc. Aktuální snaha je navýšit nájemné u starých smluv.

6. Po jakých bytech je největší poptávka?

Hranice	2+1
Kopřivnice	Poptávka existuje po všech typech bytů - jednotlivci mají zájem o 1+1, rodiny s dětmi nejlépe 1+3, ale i 1+2), protože nájemní bydlení u města je jedna z nejlevnějších možností bydlení ve městě.
Lipník nad Bečvou	2+1
Přerov	Největší poptávka je po menších bytech, 1+1 nebo 1+kk, dále po bytech v domech s pečovatelskou službou, zde máme většinu bytů 1+0 nebo 1+1.
Šternberk	Po malometrážních 1+1.
Valašské Meziříčí	U bydlení v městských bytech je největší poptávka po malometrážních bytech, protože cena nájmu se odvíjí od plochy bytu (menší byt = levnější bydlení). V komerčním bydlení je také poptávka především po malých bytech (finanční dostupnost). Větší byty poptávají zejména rodiny s dětmi. Převaha větších bytů ve městě má dispozici 3+1, byty 4+1 jsou zastoupeny v panelové zástavbě pouze na sídlišti Vyhlídka.
Vsetín	Většinou 2+1, často i větší (pro vícečlenné rodiny).

4 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Město Hranice má zájem o rozvoj v oblasti bydlení	Nedostatek bytů v majetku města.
Vlastnictví malometrážních bytů v městském bytovém fondu.	Nedostatek finančních prostředků pro novou výstavbu.
Město Hranice disponuje lokalitami vhodnými pro novou výstavbu či přestavbu.	Neexistující legislativa k otázce sociálního bydlení.
Nízká nezaměstnanost.	Odliv občanů v produktivním věku za bydlením do větších měst nebo okolních obcí v důsledku nedostatku bytů.
Domov seniorů Hranice v majetku města se službami domov pro seniory s kapacitou 184 klientů (od 60 let), domov se zvláštním režimem s kapacitou 31 klientů (od 27 let).	Existence vyloučených lokalit na území města a sociálně nepřizpůsobivých občanů.
Dům s pečovatelskou službou.	Nedostatek zařízení pro nízkopříjmové seniory bez rodinných příslušníků, pro lidi bez domova, po návratu z výkonu trestu odnětí svobody, seniorského věku s potřebou péče).
Existence sociálního azylového bydlení v gesci organizace ELIM Hranice.	Nedostatek bytů zvláštního určení pro osoby s tělesným a smyslovým postižením a pro seniory.
Existence městské ubytovny Jaslo s transparentními podmínkami.	Nedostatečná kapacita současného domu s pečovatelskou službou.
Je nastaven systém přidělování bytů z městského bytového fondu/sociálních bytů.	Velké zastoupení bytů v městském bytovém fondu s barierami (bez výtahu).
Nízký počet osob bez přístřeší, které nevyhledávají sociální službu.	Plná kapacita azylových domů z důvodu absence navazujících řešení situace (sociální bydlení).
Poměrně nízký nájem v městských bytech.	Absence bytů pro určité profesní skupiny.
Minimální existence vyloučených lokalit.	Nedostatek finančně dostupných bytů pro specifické cílové skupiny (děti opouštějící DD, ...)
	Deformace trhu s byty a dalšími ubytovacími kapacitami ve městě vlivem přílivu velkého množství především zahraničních pracovníků.
	Nárůst „single“ domácností způsobující zvýšení poptávky po bydlení.
	Vyšší ceny bytů ve srovnání s jinými městy v souvislosti s dostatkem pracovních příležitostí.

Příležitosti	Hrozby
Schválení zákona o sociálním bydlení.	Nečinnost státu v oblasti schválení zákona o sociálním bydlení.
Získání finančních zdrojů z dotačních titulů.	Nemožnost získat finanční zdroje z dotačních titulů na městem zvolené projekty.
Výstavba nového DPS.	Absence podpory státu (finanční, legislativní)
Výstavba nových bytů městského bytového fondu.	Nemožnost získání finančních prostředků z dotací v případě kumulace cílových skupin.
Vybudování bytů zvláštního určení malometrážních rozměrů, zvýšení kapacity DPS.	Nedostatečná kapacita Domova seniorů v budoucích letech.
Finanční podpora obcí ze strany státu v oblasti bytové výstavby.	Absence finanční podpory obcí ze strany státu.
Připravenost na realizaci projektů finančně dostupného bydlení z dotačních titulů.	Ekonomická krize
Příprava území pro bytovou výstavbu.	Úbytek obyvatel v důsledku nedostatku bytových jednotek.
Včasná projekční dokumentace mj. i pro ucházení se o dotační tituly	Nízká dostupnost nástrojů pro získání hypotečních úvěrů.
	Růst nákladů na bydlení.
	Vzhledem ke stárnutí populace bude velká poptávka po malometrážních bytech, převážně bezbariérových.

5 Návrhová část

Vize

Město Hranice – příjemné prostředí pro bydlení i život. Podpora rozvoje bydlení v souladu s finančními možnostmi města.

Hlavní (prioritní) cíl

Průběžně a dlouhodobě v souladu s reálnými finančními možnostmi vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení dostupného pro všechny vrstvy obyvatel města Hranic.

Dílčí cíle

DC1.1 Zvýšení počtu bytů v majetku města s charakterem dostupného bydlení.
DC1.2 Podpora výstavby bytových domů.
DC1.3 Podpora výstavby rodinných domů.
DC1.4 Přidělování městských bytů mladým lidem opouštějících ústavní péči.
DC1.5 Spolupráce s developery
DC1.6 Aktualizace územně plánovací dokumentace – ploch pro bydlení
DC1.7 Udržení funkčních ubytovacích kapacit pro klienty sociálního systému (ubytovny, azylové domy).
DC1.8 Připravenost města na čerpání dotačních titulů

Připravované projekty

Realizace nástaveb na domech 1721 a 1848 v ulici Nerudova a 1536 na ulici Struhlovsko

5.1 Lokality vhodné pro bytovou výstavbu v Hranicích

5.1.1 Vrchlického ulice

Celková rozloha 0,3 ha. Bývalá svobodárna někdejšího podniku Sigma, posléze městská ubytovna. Součástí pozemku jsou soukromé garáže (nutno zachovat, nebo vybudovat vlastníkům nové).

Zpracována variantní studie proveditelnosti na rekonstrukci/ novostavbu, která kapacitu stanovila na 50 (ideálně) až 90 (maximálně) osob. V rozpočtu města na rok 2020 vyčleněny prostředky na demolici stávajícího objektu.

Omezení:

- Západní část plochy se nachází v záplavové zóně, jižní část v ochranném pásmu silnice I. třídy.
- Územním plánem je plocha určena pro veřejnou vybavenost. Nemůže zde tedy být bytový dům bez přívlastků, musí jít o dům s nějakým typem služeb. (Plocha je určena pro nekomerční občanskou vybavenost, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, školní hřiště, stravování, ubytování aj.); maximálně 4 NP + podkroví. Lze změnit v rámci zpráv o uplatňování (dokončení 2021).

Předpokládaný harmonogram dalšího postupu:

- Zpracování projektové dokumentace: 2020–2021
- Případná demolice stávajícího objektu: 2021
- Realizace nové výstavby: 2022–2023



5.1.2 Pod nemocnicí

K dispozici je k zastavění cca 2,5 ha. Z toho 0,5 ha by mělo zůstat jako rezerva pro veřejné prostranství a veřejné stavby, pro bytovou výstavbu je tedy k dispozici 2 ha. Při hustotě 200 obyvatel na hektar lze tedy počítat s byty pro asi 400 osob. (Méně než 300 osob by už bylo velmi neekonomické, 600 osob už by znamenalo velmi hustou zástavbu, neodpovídající charakteru lokality.)

Před započítáním výstavby je nezbytné upravit územně plánovací dokumentaci a vybudovat cesty a inženýrské sítě.

Přepokládaný harmonogram:

- Dokončení územní studie: 2020
- Změna územního plánu: 2021
- Územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu: 2022
- Realizace dopravní a technické infrastruktury, územní rozhodnutí na objekty: 2023
- Stavební povolení na objekty: 2024.
- Realizace objektů: od roku 2025 (po jednotlivých domech)



5.1.3 Cementářské sídliště

Dva pozemky, nezávisle zastavitelné, o rozloze 0,18 a 0,35 ha. Pro každý z nich je reálný bytový dům do 50 osob, ideálně do 40. Pozemek možná bude ovlivněn způsobem zástavby Pod nemocnicí. (Vyasní se do pol. roku 2020).

K většímu z pozemků je nezbytné dobudovat inženýrské sítě.

Možný harmonogram:

- Zpracování projektové dokumentace: 2021–2022
- Realizace 2023–2024



5.1.4 **Nástavby Nerudova ulice a Struhlovsko 1536**

Nástavby na stávající objekty. Lze pouze zopakovat stávající charakter (nižší prostorový standard). Odhadovaná kapacita do 70 osob. Realizovatelnost bude známa v polovině roku 2020 (dokončuje se studie proveditelnosti).

Současně by mohlo dojít ke zlepšení některých parametrů stávajících bytů (např. bezbariérovost při výstavbě výtahu).

Přepokládaný harmonogram:

- Zpracování projektové dokumentace: 2021–2022
- Realizace 2022–2025 (po etapách)



5.2 Lokality vhodné pro malé bytové domy

V Hranicích existují lokality, které lze doplnit menším bytovým domem (3–10 bytových jednotek). Jedná se typicky o dostavby existujících bytových souborů, proluky, nároží a podobně. Vzhledem k menší velikosti je ekonomická efektivita těchto potenciálních objektů nižší, na druhou stranu by nabídly přidanou hodnotu v podobě zajímavé lokality či dobré dostupnosti: Není u nich také nutné budovat novou dopravní a technickou infrastrukturu.

Následující výčet je pouze ilustrativní. U všech projektů lze očekávat potenciální zahájení výstavby do 3 let od rozhodnutí o záměru. (Většinou by bylo nutné přesunout jinam stávající funkci daného pozemku, např. parkování.)

5.2.1 Motošín a ulice 28. října



5.2.2 Sídliště Jaslo



5.2.3 Tovární ulice



5.2.4 Domov seniorů



Závěr

Východiska

Pro město Hranice je příznačná nedostatečná nabídka cenově dostupných bytů. Je to způsobeno několika faktory, z nichž nejvýznamnějšími jsou vysoká zaměstnanost, vysoká dojíždka do Hranic za prací, velmi dobrá dopravní dostupnost a v neposlední řadě atraktivita města. Důsledkem je neuspokojená poptávka po bytech, vysoké pořizovací ceny bytů, nájmu a pozemků.

Paradoxy

Bytová výstavba pomalu, ale nepřetržitě v posledních třiceti letech přináší nové byty, úbytek bytového fondu je minimální a počet obyvatel města se snižuje. Tyto faktory by se měly teoreticky promítnout do klesající poptávky po nové bytové výstavbě, ovšem opak je pravdou. Příčinou je -oproti minulosti- stále narůstající počet malých domácností, včetně jednočlenných, požadujících samostatné bydlení. Podepisují se na tom sociologické faktory, jako jsou vysoká rozvodovost či stále narůstající počet osob, které z různých důvodů, ať již dobrovolně či nedobrovolně volí život o samotě, tedy bez partnera. Do této kategorie označované jako singl, spadají relativně mladí lidé ve věku 25 až 40 let, kteří se rozhodli žít po delší dobu bez partnera proto, aby mohli rozvíjet jiné než rodinné životní strategie.

Do nedostatku cenově dostupného bydlení se dále promítají stále narůstající ceny stavebních prací.

Rizika vyplývající z útlumu bytové výstavby

Nedostatek cenově dostupného bydlení, pokud nebude systémově řešen, může být jeden z faktorů, který povede k odlivu trvale bydlících obyvatel z měst malé a střední velikosti, s čímž je spojeno snižování daňových výnosů jakožto významného příjmu těchto měst a následně schopnosti měst investovat do svého rozvoje. Kromě toho nedostatek cenově dostupných bytů má existenční dopady na některé sociální skupiny. Jsou to především stále narůstající skupina seniorů (zvláště osamělých) odkázaných na bydlení v bytech s tržním nájemným a dále pak mladé rodiny a mladí lidé plánující založení rodiny.

Dotační tituly v oblasti bydlení

Na řešení této situace by se měly podílet obce, tyto však nemohou obejít bez finanční pomoci státu. Stát však obcím dotace pro bytovou výstavbu téměř přestal poskytovat a s ohledem na dopady koronavirové pandemie není zřejmé, jak tomu bude v budoucnu. Nicméně městu Hranicím nezbyvá nic jiného, než být připraveno pro případ, že stát vyhlásí dotace na podporu bytové výstavby pro obce. To znamená, že naše město musí mít k dispozici projektovou dokumentaci a stavební povolení, aby se mohlo o případný nově vyhlášený dotační titul ucházet. Ovšem i tak budou finanční výdaje města natolik vysoké, že je nezbytné počítat jen s omezeným počtem nově postavených bytů převážně určených pro nejvíce potřebnou cílovou skupinu, kterou jsou zvláště senioři odkázaní na nájemní bydlení v bytech soukromých vlastníků.

Doporučení pro Hranice

Předkladatelé navrhuji, aby město s využitím dotačních možností budovalo obecní nájemní byty určené pro seniory (1+1 a 1+ KK) a mladé rodiny (1+2) a to orientačně v poměru 70 % a 30 %. Přidělování uvedených bytů bude v gesci Komise sociální a bytové, která posoudí sociální naléhavost jednotlivých žadatelů a doporučí radě, s kým uzavřít nájemní smlouvu. I tak je zapotřebí počítat s tím, že dlouhodobě bude poptávka po cenově dostupných bytech převyšovat nabídku.

Pokud se týče nové bytové výstavby zabezpečené městem, lze se soustředit v první etapě na přípravu a následnou realizaci nástavby na **domech 1721 a 1848 v ulici Nerudova a 1536 Struhlovsko**. Město má k dispozici Stavebně technický průzkum a technickoekonomické posouzení pro tento záměr. Takto by mohlo vzniknout postupně 64 nových bytových jednotek 1+1, případně 1+2. Pro úvodní etapu lze uvažovat s výstavbou 24 bytových jednotek s předpokládaným nákladem cca 35 mil. Kč. Jedná se o cenu za samotnou nástavbu, bez doprovodných investic do opravy stávajícího objektu a okolních zpevněných ploch. Cena za kompletní investici bude přesahovat 50 mil. Kč. Realistický odhad může být např. 52 mil.

Kč. V této souvislosti se však špatně odlišuje co je a co není nezbytný náklad na vznik jednoho bytu, v průběhu času se to navíc podle hospodářských výkyvů může výrazně měnit.

Alternativou pak je **výstavba v ulici Vrchlického**, kde by po demolici bývalé ubytovny mohl vzniknout bytový dům, kde při variantě s byty převážně 2+1 by se jednalo o 26 bytových jednotek, při převaze menších bytů 1+1 pak o více bytových jednotek.

Obě varianty budou v radě města dále diskutovány a následně bude zastupitelstvu předloženo doporučení, kterou z možných cest se vydat. V obou variantách by se náklady na 1 bytovou jednotku pohybovaly v rozmezí 2,0–2,5 mil. Kč.

Největší rozvojová plocha pro bydlení – **Za Čaputovým dvorem (pod nemocnicí)** – je zatížena nutností aktualizace územně plánovací dokumentace a nezbytností masivní investice do dopravní a technické infrastruktury.

Je třeba si uvědomit, že většina přírůstku bytového fondu v Hranicích bude i nadále zabezpečena soukromými developery. Pozitivním faktorem z hlediska možného rozvoje bydlení v Hranicích je dostatek pozemků vhodných pro bytovou výstavbu, což je zřejmé z kapitoly 5.1 Lokality vhodné pro bytovou výstavbu v Hranicích.

Družstevní výstavba – inspirace pro Hranice

Řešením, jak mohou vznikat nové a cenově dostupnější byty, může být výhledově rovněž družstevní výstavba, která byla dlouhé roky opomíjená, ale dnes se znovu dostává do popředí zájmu. Důvod je prostý. Na začátku může zájemce složit jen čtvrtinu ceny a zaplatit ji třeba i z úvěru. Zbytek se pak splácí postupně družstvu a zájemce se tak může obejít bez hypotéky. Do nabídky zařazuje družstevní byty stále více developerů a stavět začínají i města. První nové družstevní byty vyrostly v Praze, kde od roku 2011 developerská společnost Finep v Praze postavila a prodala už více než tisíc bytů a ve výstavbě stále pokračuje. Další družstevní výstavba se realizovala například v Milovicích v okrese Nymburk, v Klecanech u Prahy a v Liberci.