

KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY A ROZVOJ BYDLENÍ V UHERSKÉM HRADIŠTI

Jaroslav Bičan

Většina statí o bydlení začíná konstatováním, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb a jako zboží vykazuje oproti jiným komoditám určitá specifika. A že žádoucím stavem je rovnováha na trhu s bydlením a finanční dostupnost odpovídajícího bydlení i těm příjmově nejslabším. Ovšem nástroji pro dosažení takového stavu disponuje centrální vláda, zatímco možnosti obcí při naplňování záměrů státu jsou omezeny, neboť jejich role v oblasti bydlení je stále nejasná.

Při koncipování lokální bytové politiky nemohou města vycházet z obecně použitelných doporučení či metodik. Pokud chtějí dlouhodobě koordinovat rozvoj bydlení nad rámec svého základního nástroje, územního plánu, musejí spoléhat samy na sebe a při tvorbě koncepcí uplatňovat vlastní postupy. To je i případ „Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště“ z roku 2005, která se snažila shrnout a utřídit pohledy představitelů města na roli samosprávy v místním systému bydlení. V první části tento dokument hodnotí předpoklady a podmínky rozvoje bydlení ve městě, poté následují cíle a záměry samosprávy při provozu vlastního bytového fondu a návrhy, jak dále podporovat rozvoj bydlení v Uherském Hradišti.

Podmínky bydlení v Uherském Hradišti

Rozvoj bydlení ve městech a obcích podmiňuje široce pojatá atraktivita sídla pro trvalý pobyt. Ta úzce souvisí s jeho ekonomickou prosperitou (úroveň příjmů obyvatel, nezaměstnanost) a vlastní atraktivitou bydlení (velikost a dopravní dostupnost sídla, kvalita životního prostředí, obytného prostředí a rekreačního zázemí či občanská vybavenost). Základní podmínkou prosperity většiny sídel jsou možnosti zaměstnanosti.

Zaměstnanost

Situace na místním trhu práce v Uherském Hradišti je ve srovnání s průměry Zlínského kraje i České republiky příznivá. Průměrná míra nezaměstnanosti ve městě dosáhla během let 2005 až 2008 celkem 6,6%, zatímco ve Zlínském kraji činila 8,5%.

Tato situace je důsledkem zejména rozmanité oborové a velikostní struktury místních a regionálních firem. Výhodou je i blízkost zlínského pracovního trhu, který absorbuje významný podíl pracovních sil Uherskohradištska. Saldo pracovního dojížděky a vyjížděky regionu je aktivní, pracovní vyjížděka směřuje především do sousedního Zlínského okresu.

Ve struktuře ekonomických činností převažují průmyslová odvětví, v prvé řadě strojírenství a elektrotechnika, které vycházejí z dlouhodobé tradice leteckého průmyslu v sousedních Kunovicích. Významně je zastoupen

i potravinářský průmysl (konzervárny). K důležitým zaměstnavatelům patří subjekty terciárního sektoru, zejména zdravotnictví, doprava a služby.

Atraktivita bydlení

Obytná atraktivita sídel je patrná především z obvyklých (tržních) cen bydlení, které věrně odrážejí preference kupujících, obecná očekávání i stav trhu bydlení v jednotlivých obcích. Srovnání s ostatními městy Zlínského kraje vyznívá pro Uherské Hradiště pozitivně (viz tab. 1). Město si v tržních cenách bytů i v tržním nájemném drží vůči srovnatelným konkurentům nadprůměrnou úroveň a dokonce se přibližuje cenám obvyklým v krajském městě. Vyšší ceny signalizují vyšší poptávku, a to i přes celkové úbytky obyvatelstva od roku 1997. Tento zdánlivý paradox je důsledkem několika faktorů. Především se mění struktura poptávky v souvislosti s růstem podílu domácností jednotlivců. Určité zkeslení pak způsobuje i nájemní segment, kdy řada nájemníků nemá ve městě trvalý pobyt.

Celkově je možno hodnotit atraktivitu bydlení v Uherském Hradišti jako mírně nadprůměrnou, a to nejen v rámci kraje, ale i v kontextu celé České republiky.

Vývoj obyvatelstva

Celkový počet obyvatel města klesá od roku 1997. Tento vývoj souvisí s postupným ukončením procesu koncentrace obyvatelstva (industrializace v padesátých a šedesátých letech, s tím spojená urbanizace), který byl v průběhu 90. let 20. století i ve městech velikosti Uherského Hradiště postupně nahrazen procesem dekoncentrace, k jejímž charakteristickým rysům patří i probíhající suburbanizace.

Doklad zahájené dekoncentrace je možné vidět i ve zvrácení poměru mezi centrálními a okrajovými částmi města – po roce 1991 se zvětšuje počet obyvatel čtvrtí s venkovským charakterem, a naopak vlastní střed města obyvatelstvo ztrácí. K zintenzivnění tohoto procesu potom dochází zejména mezi roky 2001 a 2006.

Město	Tržní cena standardního* bytu v tis. Kč	Tržní nájemné v Kč/m ²
Uherské Hradiště	1 544	97
Vsetín	1 360	87
Kroměříž	1 396	88
Zlín	1 580	98

Tab. 1: Atraktivita bydlení

Zdroj: IRI, s.r.o., Brno 2009

* družstevní nebo osobní vlastnictví, I. kategorie, podlahová plocha 68 m², opotřebení 40%

Suburbanizace¹⁾ je migrační proces, v rámci něhož se obyvatelstvo z urbanizovaného jádra stěhuje do jeho bezprostředního zázemí. V Uherském Hradišti suburbanizace negativně ovlivňuje migrační saldo, které se ve městě od roku 1997 trvale propadá do záporných hodnot. Jeho záporná hodnota se od roku 2000 ustálila zhruba na hodnotách oscilujících kolem -160 osob ročně.

Věková a vzdělanostní struktura obyvatelstva

V současnosti se v Uherském Hradišti, obdobně jako v celé republice, v důsledku dlouhodobě nízké úrovně plodnosti a klesající úmrtnosti (respektive rostoucí naděje dožití), postupně rozvíjí a prohlubuje proces tzv. demografického stárnutí²⁾. V jeho rámci dochází ke změně relativního zastoupení hlavních věkových skupin v populaci. Tento proces má následující rysy:

- klesají počty a podíly dětí (tj. obyvatelstva ve věku 0–14 let) z 22,4% v roce 1991 na 13,6% v roce 2005;
- absolutně i relativně se v blízké budoucnosti začne zmenšovat také zastoupení obyvatelstva v produktivním věku (tj. lidé ve věku 15–64 let), v současné době jeho podíl činí 72,1%;
- jedinou početně rostoucí skupinu v populaci představují osoby starších věkových skupin (tj. obyvatelstvo ve věku 65 let a více). Od roku 1991 do roku 2005 se podíl této věkové skupiny zvýšil z 9,8% na 14,3%.

Za zmínku stojí vysoká vzdělanostní úroveň Uherského Hradiště; pouze dvě města na Moravě a Slezsku (Brno a Olomouc) mají vyšší podíl osob s vysokoškolským vzděláním starším 14 let.

Předpokládaný demografický vývoj

Podle výsledku střední varianty prognózy populačního vývoje města³⁾ klesne počet obyvatel Uherského Hradiště do roku 2025 na 23,5 tisíce obyvatel, tj. asi o 2,5 tisíce oproti současnému stavu (dle nízké varianty bude

teoreticky ve městě v roce 2025 bydlet jen 22,3 tisíce obyvatel). Za hlavní příčiny tohoto negativního populačního vývoje autoři prognózy označují:

- pokles počtu narozených dětí daný poklesem počtu osob v nejplodnějším věku;
- stoupající počet zemřelých;
- postupně se zvyšující zápornou hodnotu přirozeného přírůstku a relativně vysoké záporné migrační saldo, které se dohromady podepisují na vysokém záporném celkovém přírůstku obyvatelstva.

Předmětem prognózy byl také odhad budoucí struktury obyvatelstva podle pohlaví a věku. Prognóza obsahuje následující tvrzení:

- do roku 2025 se v populaci města Uherské Hradiště absolutně i relativně zvýší zastoupení pouze jediné skupiny osob, a to starších osob ve věku 65 a více roků. Její podíl bude 22,6%;
- zajímavým vývojem projde zastoupení dětské složky obyvatelstva (0 až 14 roků), neboť jeho počet se sice absolutně mírně sníží, avšak relativně se jeho zastoupení v populaci jako celku nepatrně zvýší ze 13,6% v roce 2005 na 14,4% v roce 2025;
- dojde k významnému absolutnímu i relativnímu poklesu produktivní složky obyvatelstva (15 až 64 roků), a to ze 72,1% v roce 2005 na 63,1% v roce 2025.

Domácnosti

Nejpodstatnější změnou mezi roky 1991 a 2001 je nárůst počtu cenových domácností o 9%. Růst počtu

domácností ale nebyl doprovázen také vývojem obyvatelstva, jeho příčiny tkví spíše v postupném snižování průměrné velikosti domácnosti z 2,7 osoby/domácnost v roce 1991 na 2,5 v roce 2001.

Tento trend, který je důsledkem růstu domácností jednotlivců a neúplných rodin (na úkor úplných rodinných domácností) i zvýšením podílu nerodinných domácností (tzn. soužití osob bez manželského svazku), bude stále větší vahou ovlivňovat strukturu poplatky po novém bydlení.

Bytový fond na území města

V rámci sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 bylo v Uherském Hradišti sečteno celkem 9 787 trvale obydlených bytů (viz tab. 2) a 907 neobydlených bytů. Vedle počtu trvale obydlených bytů se výrazně zvýšil, obdobně jako i v jiných městech, počet neobydlených bytů. Celkový počet bytů ve městě vzrostl za poslední inter-cenzální období z 9 504 na 10 694, tj. o 1 190 bytů, relativně o více než 12%. Tento příznivý vývoj probíhal při stagnujícím populačním vývoji.

V kontextu srovnatelných měst Zlínského kraje byla úroveň vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem v roce 2001 vyjádřená počtem bytů připadajících na 1 000 obyvatel stále podprůměrná. V Uherském Hradišti připadlo na tisíc obyvatel 388 bytů, zatímco např. ve Vsetíně 392, v Kroměříži 395 a ve Zlíně 398 bytů. Na druhé straně tento ukazatel souvisí i s průměrnou velikostí domácností a s podílem bytů v rodinných domcích. Oba paramet-

	1970	1980	1991	2001
Počet trvale obydlených bytů	5 751	8 007	9 112	9 787
Počet obyvatel na 1 byt	3,37	3,12	2,94	2,75
Počet obyvatel/byt – průměr ČR	3,18	2,94	2,78	2,66

Tab. 2: Bytový fond na území města

Zdroj: SLDB 1970, 1980, 1991, 2001, ČSÚ

1) Slovo pochází z latiny a jeho příbuzná varianta „suburbia“ znamená souhrn všech satelitních měst kolem velkoměsta, hlavně s ohledem na jejich vzhled a životní styl obyvatel. Detailnější vysvětlení zde užitě terminologie je možno nalézt na webovém portálu www.suburbanizace.cz.
 2) V minulosti věkovou strukturu obyvatel města příznivě formovaly především vysoké migrační přírůstky, které ale v důsledku výše popsaných sub-urbanizačních procesů v současnosti již nenastanou.
 3) Václav Toušek a kol.: Uherské Hradiště: sociodemografická analýza města s důrazem na potřeby komunitního plánování sociálních služeb, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno, 2007.

ry jsou v případě Uherského Hradiště ve srovnání s uvedenými městy vyšší. Převaha trvale obydlených bytů se nacházela v bytových domech (68,5 %), na rodinné domy připadla necelá třetina (30,5 %).

Bytová výstavba na území města v období 1991–2007

Bytová výstavba po roce 1990 prudce poklesla. Počet dokončených bytů se dostal na nejnižší úroveň v roce 1996. Ke zřetelnějšímu oživení rozvoje bydlení ve městě pak dochází od roku 2001. Podle bilance kolaudačních rozhodnutí vydaných Stavebním úřadem v Uherském Hradišti bylo v období 1991–2007 ve městě dokončeno celkem 1 765 bytů, z toho více než 42% po roce 2001. Intenzita bytové výstavby v letech 2001–2007 dosáhla v Uherském Hradišti 3,95 dokončených bytů/1 000 obyvatel/rok. Analogický údaj za ČR činil 3,02. Intenzita bytové výstavby ve městě je tedy v posledních 8 letech v kontextu ČR nadprůměrná.

Nejvíce atraktivní lokalitou byl přirozeně střed města, kde nová zástavba využívala především stavebních proluk. Intenzivní bytová výstavba probíhá od roku 2005 v areálu bývalých kasáren (viz obr. 1), jež stojí v těsném sousedství historického jádra. Pro standardní městské, ale i speciální formy bydlení, byla vyčleněna více než třetina rozlohy tohoto sedmnáctihektarového areálu. V této zóně město samo realizovalo dva projekty tzv. podporovaného bydlení přeměnou bývalých vojenských objektů. Nejprve byla v roce 2005 provedena rekonstrukce a stavební adaptace vojenské budovy na dům se 42 nájemními byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel (viz obr. 2). V následujícím roce byl sousední objekt přeměněn na dům s chráněným bydlením pro osoby znevýhodněné z důvodu vysokého věku či zdravotního stavu (43 bytů) – viz obr. 3. Rozvoj standardního městského bydlení zajišťuje privátní sektor. V severním sektoru zóny dokončuje developer výstavbu domů s více než 200 byty, vzniká zde tak nová městská, kompaktní obytná čtvrť.

Výstavba nových bytových domů a nových řadových rodinných domků

dále probíhá v místní části Mařatice, na okraji nejmladšího panelového sídliště Východ. Individuální výstavbě rodinných domků se daří v okrajových místních částech s venkovským charakterem bydlení.

Rozvojové lokality pro bydlení v Uherském Hradišti

Nový územní plán města z roku 2002 vymezuje velké množství ploch pro rozvoj individuálního i bytového bydlení (viz obr. 4). Jejich kapacita je značná, zejména ve vztahu k dosavadnímu i předpokládanému populačnímu vývoji města. Většinou jde nicméně o tzv. nedisponibilní plochy, které zatím nejsou technicky ani majetkově připraveny pro výstavbu. Město má v současnosti omezené možnosti, jak ovlivňovat nabídku pozemků pro bydlení. Vlastní příprava území pro bytovou výstavbu, pokud nejsou pozemky ve vlastnictví obce, je ztížena mnohými legislativními problémy. Průzkumy⁴⁾ provedené v obcích Zlínského kraje potvrzují značné omezení využitelnosti stavebních pozemků vymezených v územních plánech měst majetkoprávními podmínkami a uvádějí, že cca jedna třetina pozemků je takto vyřazena z reálné nabídky na trhu stavebních pozemků pro bydlení. Obdobný poměr předpokládáme i pro Uherské Hradiště. Forma vlastnictví pozemků má velmi významný vliv na reálnou využitelnost lokality, přitom zásadním omezujícím faktorem je míra vlastnického rozdrobení. Vlastníky stavebních pozemků nenutí ekonomické nástroje a výrazněji ani jiné faktory k jejich prodeji.

Současný územní plán Uherského Hradiště⁵⁾ obsahuje takové množství návrhových ploch pro bydlení, že v souhrnu jsou schopny pojmout více než 3 700 osob v daných formách bydlení (bereme-li jako průměrnou velikost domácnosti 3 osoby a vyčleníme-li cca 800 m² na jeden rodinný dům a 250 m² na jeden byt v bytovém domě). Společně s plochami územním plánem označenými za výhledově zastavitelné se celková kapacita ploch pro bydlení zvýší na 6 623 osob. To kontrastuje s minulým i prognózovaným populačním vývojem. Počet

obyvatel města od roku 1996 trvale klesá a podle populační prognózy bude klesat neustále. Populační ztráta města za období 1997–2007 dosáhla 1 670 osob, tzn. 6,5% výchozího stavu. Podle střední varianty demografické prognózy se počet obyvatel města do roku 2025 sníží o dalších 2 460 obyvatel (tzn. 9% z početního stavu roku 2007). Hlavní složkou celkového úbytku bude záporné migrační saldo.

V rámci celé obce s rozšířenou působností (ORP) představuje kapacita návrhových ploch pro bydlení 18 900 osob, společně s plochami ve výhledu celkem 25 600 osob. V územně správním obvodu ORP přitom bydlelo ke konci roku 1997 téměř 90 500 osob a během desetiletí 1997–2007 se celkový počet obyvatel územního obvodu ORP snížil, ve srovnání s městem Uherské Hradiště, „jen“ o 267 osob. To jen potvrzuje existenci intenzivního suburbanizačního procesu. Jeho hlavním rysem však není přesun obyvatelstva do venkovského území, ale spíše expanze města/městského způsobu života do prostoru za jeho administrativní hranici. Administrativně vymezené město se tak postupně začíná přetvářet do podoby tzv. městského regionu. Tuto úvahu dokumentují i údaje o struktuře migrace. Téměř dvě třetiny migrací se odehrávají v rámci okresu Uherské Hradiště a téměř pětina migrací se odehrává v rámci souměstí Kunovice, Staré Město a Uherské Hradiště. Migrace do širšího zázemí Uherského Hradiště převažují nad migracemi do ekonomicky atraktivnějších oblastí.

Narůstání takového trendu bude mít při současné atomizované sídelní struktuře pro město spíše negativní dopady. Především se začínají rozevírat nůžky mezi rostoucí mírou zatížení městské infrastruktury (zejména dopravní v důsledku rostoucí pracovní dojížděky) a zdroji na její provoz, údržbu a rozvoj. Zvýší se míra sdílení užitků a sníží míra sdílení nákladů.

V rámci přípravy zadání nového územního plánu město zevrubně posoudí přiměřenost nabídky nových ploch po bydlení, zejména s ohledem na skutečnou poptávku a disponibilitu, tedy nakolik jsou pozemky skutečně dostupné, využitelné z technického

4) Institut regionálních informací, s. r. o.: Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje, Brno, 2005.

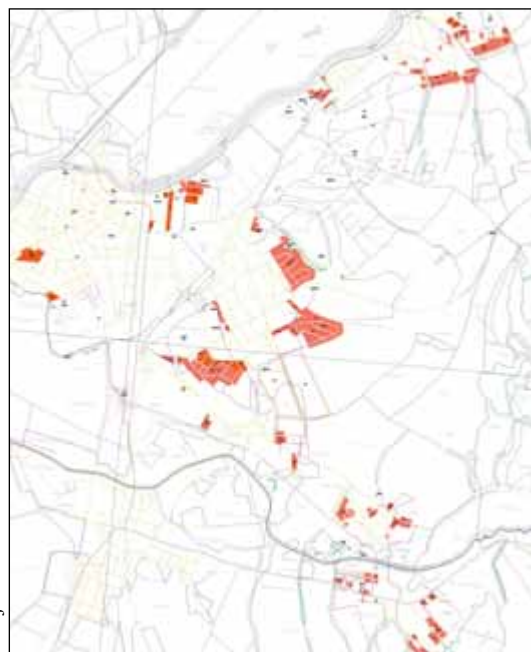
5) EKOTOXA s. r. o.: Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Uherské Hradiště, Brno, 2008.

Zdroj © GG Archico, s. r. o.



Obr. 1: Funkční zonace bývalého areálu kasáren

Zdroj: MěÚ Uherské Hradiště



Obr. 4: Plochy pro rozvoj bydlení v Uherském Hradišti vymezené územním plánem

Foto © MěÚ Uherské Hradiště



Obr. 2: Dům s nájemními byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel v areálu bývalých kasáren

Foto © MěÚ Uherské Hradiště



Obr. 3: Dům s chráněnými byty v areálu bývalých kasáren

i majetkoprávního hlediska. V tomto smyslu bude i aktualizována stávající koncepce bytové politiky města.

Privatizace obecních bytů

V roce 1991 získalo město Uherské Hradiště od státu do svého majetku cca 2 440 bytů, což představovalo téměř 25 % všech trvale obydlených bytů ve městě. Do majetku města byly převedeny panelové byty na sídlišťích stejně jako značné množství bytů ve starých měšťanských domech v centrální části města. Na základě zákona č. 72/1994 Sb. vzniklo několik obecních norem, které zastřešovaly principy privatizace městských bytů v Uherském Hradišti. Zastupitelé v nich stanovili formy převodu budov a bytů, způsob kalkulace ceny a především seznam domů zařazených do privatizace. Zásady prodeje bytů a bytových domů ve vlastnictví města Uherské Hradiště z roku 1995 mimo jiné určily, že:

- předmětem prodeje je celý dům,
- v případě prodeje bytového domu právnické osobě je nutná 60 % účast stávajících nájemníků v této právnické osobě,
- v případě prodeje po jednotlivých bytech se prodej uskuteční, až požádají všichni nájemníci prodávaného domu.

První vlna prodejů městských bytů v letech 1996 a 1997 byla realizována dle výše uvedených zásad z roku 1995. V roce 1998 byla tato norma nahrazena obecně závaznou vyhláškou o prodeji budov, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Uherské Hradiště č. 9/98, která dále doplnila a upřesnila některé formy převodu budov, bytů a nebytových prostor a nově vymezila rozsah komunálního bytového fondu zařazeného do privatizace. Vyhláška z roku 1998, ve znění pozdějších změn, je stále platným nástrojem pro privatizaci obecních bytů. V letech 1996–2004 bylo odprodáno celkem 1 357 bytů, tedy více než 55 % původního počtu.

Původní fond v rozsahu 2 440 bytů, které město získalo v roce 1991, se privatizací v období 1996–2004 zredukoval na 1 083 bytů. Společně s nově postavenými obecními byty tak město ke konci roku 2004 vlastnilo celkem 1 211 bytů, tj. 12,1 % trvale obydle-

ného bytového fondu v Uherském Hradišti. V době zpracování koncepce v roce 2004 byly formulovány tři možné varianty⁶⁾ pro další postup při prodeji obecních bytů:

- 1) Dokončit plánované prodeje a privatizaci ukončit. Městu by zůstalo 103 domů s 1 101 byty, tzn. cca 11 % obydlených bytů ve městě.
- 2) Postupně prodat městské byty v panelových domech na sídlišťích Východ, tzn. 294 bytů. Potom privatizaci přerušit. Městu by zůstalo 715 bytů v 65 domech, což by představovalo 7,1 % úhrnu trvale obydlených bytů ve městě.
- 3) Postupně prodat veškerý bytový fond v majetku města kromě bytů v domově pokojného stáří, domů zatížených zástavním břemenem a domů s nebytovými prostory. Městu by pak zůstalo 213 bytů (2,1 %) ve 22 domech.

Z výše uvedených variant lze modelovat a odvozovat další privatizační scénáře dle zadaných parametrů – např. aby z výnosů prodeje domů a nájemného bylo možné v průběhu několika následujících let odstranit podstatný podíl dlouhodobě zanedbané údržby.

Návrhy koncepce bytové politiky města

Koncepce formuluje cíle a vizi (žádoucí stav systému bydlení v Uherském Hradišti) a stanovuje nástroje a aktivity města, které by v dlouhodobé perspektivě napomáhaly k naplnění vize, tedy k široké nabídce všech forem bydlení jak pro ty, kteří při zajišťování bydlení spoléhají sami na sebe, tak i pro občany odkázané na pomoc města.

Koncepce stanovuje čtyři cíle bytové politiky města. Zároveň se v koncepci navrhuje a doporučuje finanční rámec bytové politiky, který identifikuje možné zdroje a specifikuje jejich použití.

Cíl 1: Optimalizovat rozsah a složení portfolia obecních bytů

Cílem je určit rozsah a skladbu bytového fondu, který si město ponechá. Vedle ekonomické efektivity bude složení komunálních bytů sledovat i sociální aspekt. Město proto bude na základě

poptávky doplňovat nabídku podporovaného bydlení pro občany se ztíženým přístupem na bytový trh. Vzhledem ke specifické situaci Uherského Hradiště, které představuje centrální sídlo téměř čtyřicetitisícové městské aglomerace a více než devadesátitisícového dojížděkového regionu, bude město koordinovat rozvoj forem podporovaného bydlení a navazujících služeb sociální péče se sousedními městy Staré Město a Kunovice. V rámci městského regionu se nabízí možnost vzájemně výhodné spolupráce všech tří měst v systému sociálních služeb, především v oblasti nestátních neziskových organizací (NNO).

Mezi praktické kroky, jimiž bude město svůj Cíl 1 realizovat, patří výběr privatizační strategie pro privatizaci stanovené části obecního bytového fondu. Cena bytů bude respektovat vývoj v místě obvyklých cen nemovitostí od zahájení privatizace obecních bytů v Uherském Hradišti v roce 1996. Dále chce město doplnit nabídku podporovaného bydlení, tedy například rezidenční služby sociální péče, např. azylový dům pro ženy a matky s dětmi, holobyty a další zařízení.

Cíl 2: Regenerace obecních bytových domů

Město postupně opraví bytové domy, které si ponechá ve svém vlastnictví. S výjimkou neodkladných akcí (např. odstraňování rizik – stavebních vad, které by mohly bezprostředně ohrozit bezpečnost užívání) bude regeneraci předcházet plánování jednotlivých projektů podle principů strategické správy portfolia bytových nemovitostí. Strategický management nemovitostí zahrnuje především pasportizaci objektů. Informace obsažené v pasportu se týkají fyzického stavu, ekonomických aspektů (náklady, nájemné), nájemníků, správy, investic či strategických priorit. V pasportu bude zaznamenán současný stav objektu a jeho historie, ale i předpokládaná opatření. Každá nemovitost pak bude klasifikována podle odlišné role v celkové strategii správy obecních nemovitostí. Nemovitosti budou rozříděny do skupin podle priorit a výsledků hospodaření.

6) Při koncipování privatizačních scénářů se vycházelo z vyhodnocení dosavadního hospodaření s obecním bytovým fondem a z odhadů možného vývoje ceny nájemného po jeho předpokládané postupné deregulaci.

Cíl 3: Navýšit nabídku připravených lokalit pro bydlení

Jak již bylo zmíněno výše, územní plán z roku 2002 vymezuje značné množství návrhových ploch pro bydlení, většina z nich však nemá vyřešeny majetkové vztahy či územně technické podmínky výstavby. Město se proto hodlá aktivně podílet na zvyšování počtu nabídek právně a technicky připravených ploch pro rozvoj bydlení. Nejdříve město provede vyhodnocení podmínek a investiční náročnost územní a technické přípravy lokalit. Dále bude město provádět aktivní pozemkovou politiku, tzn. koupi, dražbu, prodej nebo pronájem půdy pro výstavbu bydlení. A nakonec bude město budovat technickou infrastrukturu na svých pozemcích určených územním plánem pro výstavbu rodinných domů. Příjmy z následného prodeje stavebních parcel budou použity pro realizaci projektů bytové politiky města.

Cíl 4: Efektivní hospodaření s obecními byty

Při hospodaření s byty bude město usilovat o postupné vyrovnání rozdílných cenových hladin nájemného, za které

v současné době pronajímá obecní byty. Město prověří možnost změny dosavadního způsobu pronájmu uvolněných a nových bytů tak, aby byly užívány nájemci jen po dobu prokazatelné potřeby, to jest pokud si tito nájemci nemohou zajistit bydlení jiným způsobem. Město také prověří alternativní způsoby pronajímání obecních bytů, které budou respektovat sociální aspekt i ekonomickou stránku bytového hospodářství města (např. možnost pronájmu po dobu prokazatelné potřeby). Dále město zvýší efektivnost postupu při vymáhání nezaplaceného nájemného a efektivnost uvolňování bytů užívaných bez právního důvodu. Město zavede nové postupy při stanovení nájemného z bytů po případné aplikaci zákona o nájemném z bytů. Kvůli dlouhodobé bilanci bytového hospodářství bude město sledovat a vyhodnocovat skutečné výdaje a příjmy ve vztahu k provozu komunálních bytů a realizaci bytových projektů.

„Konceptu bytové politiky města Uherské Hradiště“ schválilo zastupitelstvo města v prosinci 2005. V roce

2007 byly v orgánech města schváleny „Zásady pro převod bytů a bytových domů v majetku města Uherské Hradiště“. Podle tohoto dokumentu zbudě městu po plánovaných prodejích obecních bytů cca 700 bytových jednotek, což je počet, který odpovídá privatizačnímu scénáři č. 2.

Použité zdroje:

Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje, Institut regionálních informací, Brno, 2005.

TOUŠEK, V. a kol. *Uherské Hradiště: sociodemografická analýza města s důrazem na potřeby komunitního plánování sociálních služeb*, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno, 2007.

Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Uherské Hradiště, EKOTOXA, s. r. o., Brno, 2008.

Koncepte bytové politiky města Uherské Hradiště, Uherské Hradiště, 2005.

*RNDr. Jaroslav Bičan
Odbor architektury, plánování a rozvoje
Městský úřad Uherské Hradiště*

ENGLISH ABSTRACT

The Housing Policy Concept and the Housing Development in Uherské Hradiště, by Jaroslav Bičan

The articles dealing with housing issues mostly begin with the statement that housing is one of the essential human needs, which, in its quality as a goods, shows certain specifics in comparison with commodities. The text then usually continues that the desirable status to be achieved is the balance between housing market and the financial accessibility of appropriate housing even for those belonging to low income citizen groups. However, the instruments to attain this aim are administered by Central Government whereas the municipalities dispose only with restricted means in the realization of State intentions because their role in the field of housing is so far inexplicit.

When drawing up local concepts of housing policy, The City Councils can't go from generally applicable recommendations or methodologies. If they want, on a long-term basis, to coordinate the housing development beyond the framework of local plan as their basic instrument, they have to rely upon themselves and apply their own procedures in the creation of concepts. This is also the case with "Housing policy concept of the Uherské Hradiště" of 2005, which tried to summarize and classify the views of City Representatives on the role of self-government in the local housing system. In the first part of the document, the background and conditions of housing development in the city are assessed, followed by the characterization of the self-government objectives and intentions in the operation of own housing stock as well as by suggestions for further support of housing development in Uherské Hradiště.