

2021

# Koncepce rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030

**Analytická, návrhová  
a implementační část**



  
Opava

Koncepci rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030 zpracovala společnost:  
**PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.**

IČ: 28576217, tel.: +420 595 136 023, web: <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: [info@rozvoj-obce.cz](mailto:info@rozvoj-obce.cz)

v úzké součinnosti se statutárním městem Opava (dále jen „SMO“), konkrétně s členy řídicí a pracovní skupiny.

**Realizační tým:**

<b>Za PROCES:</b>	<b>Řídící skupina:</b>	<b>Pracovní skupina:</b>
doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D. PhDr. Andrea Hrušková Ing. Ivana Foldynová, Ph.D. Ing. David Kubáň Mgr. Petra Koprajdová a další	PhDr. Igor Hendrych, Ph.D. doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D. Mgr. Pavel Vltavský Bc. Iva Paletová Ing. Jiří Lehnert	Ing. Jiří Lehnert Bc. Kamila Vlčková Mgr. Monika Čermínová Ing. Jaromír Hudeček Ing. Monika Pazderová Ing. Lumír Měch Mgr. Miroslava Konečná

**Citační vzor:** Statutární město Opava (2021) Koncepce rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030: Analytická, návrhová a implementační část. Ostrava: PROCES.

Stav ke dni 26.02.2021

## OBSAH

<b>Seznam zkratk</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Úvod</b> .....	<b>7</b>
1.1 Kontexty a důvody zpracování nové koncepce bydlení města Opavy .....	8
1.2 Milníky tvorby koncepce .....	9
1.3 Řídící skupina .....	9
1.4 Pracovní skupina.....	9
<b>2 Analytická část</b> .....	<b>10</b>
2.1 Návaznost Koncepce bydlení města Opavy na významné koncepční dokumenty a nástroje..	10
2.1.1 Role státu v bytové politice .....	10
2.1.2 Role obce v bytové politice .....	12
2.2 Demografická analýza a prognóza.....	14
2.2.1 Demografická analýza vývoje od roku 1971 do roku 2019 .....	15
2.2.2 Demografická prognóza do roku 2030 včetně věkové struktury .....	20
2.2.3 Domácnosti.....	23
2.3 Bytová politika Opavy.....	24
2.3.1 Vývoj bytové politiky města Opavy od roku 1990.....	24
2.4 Zhodnocení bytového fondu .....	25
2.4.1 Celkový stav bytového fondu a jeho rozložení.....	25
2.4.2 Současné zhodnocení bytového fondu ve vlastnictví města.....	30
2.4.3 Nájemné a vývoj ceny bytů .....	33
2.4.4 Struktura nájemníků včetně typu smlouvy s nájemcem v městských bytech.....	35
2.5 Potřebnost bytů pro sociální účely .....	36
2.5.1 Pravidla pro přidělování městských bytů pro sociální účely .....	36
2.5.2 Analýza neuspokojených žadatelů o sociální byty .....	40
2.5.3 Analýza vývoje doplatku na bydlení a příspěvku na bydlení .....	41
2.5.4 Zmapování dalších ubytovacích kapacit na území města.....	42
2.6 Rozvoj bytového fondu.....	45
2.6.1 Investice do bytového fondu ve vlastnictví města .....	45
2.6.2 Rozložení a kapacita rozvojových ploch na výstavbu .....	46
2.6.3 Zmapování developerských projektů .....	49
2.6.4 Zhodnocení možnosti města využít finančních prostředků z národních dotací pro bytovou výstavbu obecních bytů.....	50
2.7 SWOT analýza .....	54
<b>3 Návrhová část</b> .....	<b>56</b>
3.1 Vize a celkové cíle koncepce.....	56

3.2	Opatření.....	58
3.2.1	TO1/ Rozvoj bytového fondu v majetku města.....	58
3.2.2	TO2/ Podpora dostupného bydlení.....	59
3.2.3	TO3/ Aktivní bytová politika města .....	60
<b>4</b>	<b>Implementační část.....</b>	<b>63</b>
4.1	Mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti.....	63
4.1.1	Systematizace kompetencí při realizaci KBO21+.....	63
4.2	Monitoring, hodnocení a aktualizace KBO21+ .....	65
<b>5</b>	<b>Zdroje a literatura .....</b>	<b>66</b>
<b>6</b>	<b>Přílohy.....</b>	<b>68</b>
6.1	Tabulky, grafy a mapy.....	68
6.2	Porovnání vybraných měst.....	76
6.3	Přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí.....	78
6.3.1	Současné procesy a trendy ve městech .....	78
6.3.2	Sociálně prostorová diferenciaci .....	79
6.3.3	Sousedství.....	79
6.3.4	Formy bydlení.....	80
6.3.5	Zadluženost domácností.....	81
6.3.6	Přehled současných trendů v oblasti bydlení v zahraničí.....	83
6.3.7	Trendy v dostupném bydlení v zemích EU pro specifické cílové skupiny .....	85
6.4	Další formy bydlení.....	87
6.4.1	Vymezení ubytoven.....	87
6.4.2	Sociální ubytovna .....	88
6.4.3	Ubytovny pro zaměstnance.....	88
6.4.4	Azylové domy .....	88
6.4.5	Noclehárny .....	89

## SEZNAM ZKRATEK

<b>AV</b>	Akademie věd
<b>ČR</b>	Česká republika
<b>ČSÚ</b>	Český statistický úřad
<b>ESIF</b>	Evropské strukturální a investiční fondy
<b>ETHOS</b>	European Typology of Homelessness and housing exclusion
<b>EU</b>	Evropská Unie
<b>FRB</b>	Fond pro rozvoj bydlení
<b>KBO21+</b>	Koncepce rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030
<b>k.ú.</b>	Katastrální území
<b>KoDuS</b>	Komunitní dům seniorů
<b>MMO</b>	Magistrát statutárního města Opavy
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>MPSV</b>	Ministerstvo práce a sociálních věcí
<b>NNO</b>	Nestátní nezisková organizace
<b>NV</b>	Nařízení vlády
<b>O</b>	Opatření
<b>ORP</b>	Obec s rozšířenou působností
<b>PČB</b>	Pečovatelský byt
<b>PL</b>	Psychiatrická léčebna
<b>PPS</b>	Standard kupní síly
<b>PS</b>	Pracovní skupina
<b>PSRB</b>	Pracovní skupina pro rozvoj bydlení
<b>PUMM</b>	Plán udržitelné městské mobility
<b>RMO</b>	Rada města Opavy
<b>ŘS</b>	Řídící skupina
<b>SC</b>	Specifické cíle
<b>SLDB</b>	Sčítání lidu, domů a bytů
<b>SO</b>	Správní obvod

<b>SOHZ</b>	Služby obecného hospodářského zájmu
<b>STA</b>	Společná televizní anténa
<b>ÚPmO</b>	Územní plán města Opavy
<b>ÚT</b>	Ústřední topení
<b>z.</b>	Zákon

# 1 ÚVOD

**Bydlení tvoří důležitý základ podmínek potřebných k uspokojení životních potřeb člověka a zároveň je z pohledu plnění povinností představitelů veřejné správy jedním z klíčových faktorů podmiňujících existenci dalšího rozvoje měst a regionů.** Zákonná povinnost určující veřejné správě měst zabezpečit vytvoření příznivých podmínek pro bydlení všech občanů je tedy také žádoucím a významným požadavkem na činnost všech ostatních aktérů, kteří působí v oblasti bytové výstavby a plánování rozvojových ploch na území města. Současná populace měst stárne, zároveň však vykazuje nízkou porodnost. Města se snaží příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj<sup>1</sup>. Veřejná správa měst se však musí také zabývat bytovými problémy specifických skupin obyvatel na svém území, které zasáhla nová sociální rizika v podobě nízkých příjmů, ztráty zaměstnání, sociální nouze, zdravotního postižení, jiné krizové sociální události, stárnutí, vysoké náklady mladých rodin s nízkými příjmy na péči o děti.

**Současná moderní demokratická společnost přinesla v politice státu postupný přesun odpovědnosti za vlastní bydlení ze státu na občana.** Vznikly tím různé zajímavé příležitosti, kdy si občané volí formu a způsob bydlení podle svého uvážení, ale také nepříznivé situace spojené s narůstajícími soc. riziky způsobující ztrátu bydlení, vznik vyloučených lokalit, bezdomovectví. Přestože nám všem právní řád České republiky umožňuje vycházet při volbě vlastního bydlení zcela demokraticky ze stejných podmínek, ukazuje se, že tyto podmínky pro občany již nejsou stejné, pokud se ohlédneme na jejich výchozí statut ekonomický, sociální, zdravotní, vzdělanostní či společenský. Z tohoto statutu je zřejmé, že při souběhu několika nepříznivých životních událostí bude vždy existovat skupina osob, jež se bez pomoci ostatních občanů, obce a státu neobejde. Tyto osoby svou situaci, různorodě proťkanou nepříznivými sociálními událostmi, nezvládají a propadají se velmi rychle až na dno společnosti. V takových případech jejich další osud velmi často končí pádem do různých forem bezdomovectví, které je klasifikováno nadále dle typologie ETHOS<sup>2</sup>. Různorodé skupiny takto postižených obyvatel se každý rok zvětšují spolu s nárůstem všech průvodních jevů, které s touto nepříznivou situací souvisí, tzn. kriminalita, drogy, lichva, zadluženost, vyloučené lokality, ghettoizace společnosti a další sociopatologické jevy, kterými se v důsledku musí veřejná správa státu zabývat jako sociopatologickým kruhem událostí řazených do příčin, následků a dopadů na finance městského rozpočtu.

Jelikož vývoj v bydlení je dlouhodobý proces s klíčovým vlivem na budoucnost města, jsou při zpracování koncepce využity principy, které vycházejí z moderního přístupu evidence based policy<sup>3,4</sup> (politika založená na důkazech), který je prosazován Evropskou komisí. Cílem Evidence Based Policy je využít informace, které máme či můžeme získat, a přeměnit je na nezbytnou znalost pro zlepšení našich budoucích rozhodnutí. Přístup upřednostňuje pečlivé analýzy a evaluace nad ideologií, marketingem či setrvačností aktuálního stavu. Samotný přístup Evidence Based Policy lze rozdělit do čtyř na sebe navazujících principů<sup>5</sup>:

1. Sestavení souborů informací o aktuálním stavu a o tom, co může v budoucnu fungovat včetně stanovení nákladů a přínosů.
2. Monitorování efektivity provedených rozhodnutí prostřednictvím dopadových evaluací.
3. Využití výsledků evaluací ke změnám v rozhodnutí směrem k nejefektivnějším variantám.
4. Realizace inovací a testování nových přístupů.

<sup>1</sup> HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů, Ostrava: ACCENDO, 2012, s. 115.

<sup>2</sup> FEANTSA. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR [on-line]. Brusel: European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: [http://www.feantsa.org/download/cz\\_8621229557703714801.pdf?force=true](http://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf?force=true).

<sup>3</sup> LEE, N. KIRKPATRICK, C. (2006) *Evidence-based policy-making. in Europe: An Evaluation of European Commission Integrated Impact Assessments, Impact Assessment and Project Appraisal*, 24:1, 23-33.

<sup>4</sup> WILSON, J. (2015) *Evidence-based policy making in the European Commission. CICERO*.

<sup>5</sup> MILNER J., ELDRIDGE, M. 2016. *From Evidence to Outcomes: Using Evidence to Inform Pay for Success Project Design*. Washington, DC: Urban Institute, 2016. 11 s. Dostupné z: <http://urban.is/2bY8Ddh>

Princip Evidence Based Policy je nezbytný pro zajištění nejlepšího možného využití veřejných zdrojů a dosažení nejvhodnějších dopadů zacílených strategií na život obyvatelstva. Politika založená na důkazech je efektivním prostředkem reakce na důležité aktuální i budoucí výzvy na všech úrovních veřejné správy a její správné využívání vede ke zvýšení efektivity rozhodnutí a řešení sociálních, ekonomických a environmentálních problémů. Použité principy jsou v souladu i s Metodikou přípravy veřejných strategií, která je schválena vládou dne 28. ledna 2018 (usnesení č. 71/2019).

## 1.1 KONTEXTY A DŮVODY ZPRACOVÁNÍ NOVÉ KONCEPCE BYDLENÍ MĚSTA OPAVY

Kvalitu bydlení člověka ovlivňuje široká škála podmínek a faktorů, a to jak technických, tak i sociálních, bezpečnostních a pocitových. Patří zde také otázky týkající se kvality bytu, objektu bydlení, až po kvalitu veřejných prostranství, úrovně občanské vybavenosti, služeb a dopravní dostupnosti. Neméně důležitým aspektem spokojenosti je také společenská soudržnost v místě bydliště, tzn. sousedské vztahy, které spolu s rodinnými vztahy vytvářejí bohatou síť sociálních kontaktů, které z místa bydlení tvoří náš skutečný domov ve vnitřním i vnějším významu tohoto slova. **V současnosti jsou vládou prosazovány změny v bytové politice obcí v ČR. Tyto aktivity však narážejí na skutečnost, že vlastnictví nemovitostí a bytů již není z převážné části v rukou státu nebo obcí; proto je také velmi obtížné tyto změny uskutečnit.** Dalším faktorem komplikujícím současnou situaci je z právního pohledu také zásah do soukromého vlastnictví fyzických i právnických osob, kdy role státu byla v minulých letech v důsledku demokratického řízení politiky a velkého uvolňování trhu s byty cíleně upozaděna. Za současných okolností, kdy je nutné provést aktuální změny v bytové politice, vyvstává spolu s tímto rozhodnutím také nová potřeba, a to vytvořit nejprve k takovýmto změnám prostor.

Dle vyjádření současných zainteresovaných odborníků<sup>6</sup> na bytovou problematiku by mělo jít o společnou komunikaci politiků na národní úrovni, dále pak o komunikaci centrálních orgánů státu s obcemi a neziskovými organizacemi, komunikaci místních politiků s občany a s aktéry regionálního rozvoje. Dalším nutným krokem bude vytvoření společného společenského konsenzu k této problematice, kdy půjde o vytvoření společné komunikační platformy v sociální a hospodářské politice státu zaměřené na bydlení.

**Nová Koncepce bydlení města Opavy** si klade za cíl položit základ pro komplexní přístup v systematickém rozvoji jednotlivých oblastí bydlení, to znamená všech typů a forem bydlení pro všechny cílové skupiny občanů, rozvoj bytového fondu Opavy, a přispěje k prosazování dlouhodobých strategických plánů a investic v oblasti bydlení vč. přípravy nových lokalit a projektů.

---

<sup>6</sup> FOLDYNOVÁ, I., ŠOTKOVSKÝ, I. a HRUŠKOVÁ, A. et al. Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR TB05MPSV008. Ostrava: PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016., s. 9 až 10.



## 1.2 MILNÍKY TVORBY KONCEPCE

05.03.2020	Začátek tvorby analytické části
01.06.2020	1. jednání Řídící skupiny <b>Představení analytické části a formulace vize a globálních cílů</b>
11.06.2020	2. jednání Řídící skupiny <b>Schválení výstupů z pracovní skupiny a schválení specifických cílů a opatření</b>
25.06.2020	3. jednání Řídící skupiny <b>Schválení návrhové části koncepce</b>
04.02.2021	4. jednání Řídící skupiny <b>Prezentace zásobníku projektů a výběr projektů pro rozpracování</b>
25.02.2021	5. jednání Řídící skupiny <b>Schválení finální verze Koncepce včetně implementační části Schválení akčního plánu</b>

## 1.3 ŘÍDÍCÍ SKUPINA

Jméno	Funkce	Role
PhDr. Igor Hendrych, Ph.D.	Náměstek primátora	Předseda řídicí skupiny
doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D.	Expert na bytovou politiku měst a strategické plánování	Člen
Mgr. Pavel Vltavský	Vedoucí odboru majetku města	Člen
Bc. Iva Paletová	Vedoucí odboru sociálních věcí	Člen
Ing. Jiří Lehnert	Referent oddělení správy a evidence budov	Tajemník řídicí skupiny

## 1.4 PRACOVNÍ SKUPINA

Jméno	Funkce	Role
Ing. Jiří Lehnert	Referent oddělení správy a evidence budov	Koordinátor
Bc. Kamila Vlčková	Vedoucí oddělení sociální práce a komunitního plánování	Člen
Mgr. Monika Čermínová	Koordinátorka komunitního plánování	Člen
Ing. Jaromír Hudeček	Referent odboru rozvoje města a strategického plánování	Člen
Ing. Monika Pazderová	Vedoucí oddělení územního plánování	Člen
Ing. Lumír Měch	Starosta Komárova	Člen
Mgr. Miroslava Konečná	Starosta Malé Hoštice	Člen

## 2 ANALYTICKÁ ČÁST

### 2.1 NÁVAZNOST KONCEPCE BYDLENÍ MĚSTA OPAVY NA VÝZNAMNÉ KONCEPČNÍ DOKUMENTY A NÁSTROJE

Návaznost Strategie bydlení na významné dokumenty a nástroje v oblasti bydlení je hodnocena z role a úrovně státu a z role a úrovně obce (města Opavy).

#### 2.1.1 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**.<sup>7</sup>

**Koncepční role státu se projevuje** vytvářením technických, legislativních, finančních i sociálních podmínek 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.<sup>8</sup>

**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**,<sup>9</sup> připravilo – podle osnovy stanovené Výborem OSN pro lidská práva – **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**.<sup>10</sup> Revidovanou verzi této koncepce schválila vláda ČR svým usnesením a pověřuje mimo jiné ministry zabezpečit plnění uvedených úkolů.<sup>11</sup> Druhou vládou schválenou koncepcí v oblasti bydlení je **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025** zpracovaná Ministerstvem práce a sociálních věcí.

#### KONCEPCE BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY DO ROKU 2020

V **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**<sup>12</sup> je vložena základní teze, že zajištění konkrétního bydlení je v základu **osobní odpovědností jednotlivce**, přičemž dostupnost a 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

<sup>7</sup> 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.).

<sup>8</sup> KREBS, V. et al. Sociální politika. 4. vydání. Praha: ASPI 2007, s. 373–408.

<sup>9</sup> 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“.

<sup>10</sup> MMR. Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze) [online]. Praha: MMR, [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf), s. 5.

<sup>11</sup> Usnesení vlády ČR 27. 6. 2016 č. 673.

<sup>12</sup> MMR. Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze) [online]. Praha: MMR, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf), s. 5.

okrajově a zaměřuje se především na své základní strategické cíle. Základní poslání státu je v Konceptci vytyčeno ve vytváření stabilního prostředí, jako posilujícího faktoru odpovědnosti občanů a jejich motivace, k **zajištění si svých základních potřeb vlastními silami**.

Obrázek 2.1 Strategické cíle



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

## KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2015-2025

**Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025<sup>13</sup>** dokládá, jak mnozí občané za stávajících podmínek v ČR nejsou schopni vlastními silami dosáhnout na své bydlení. Koncepce identifikovala hlavní sociální problémy:

- Nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé skupiny osob.
- Diskriminace 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.
- Roztříštěná spolupráce jednotlivých aktérů (stát, kraje, obce, neziskové organizace, církev aj.).
- Další bariéry pro udržení nebo získání bydlení (např. zadluženost, kauce) atd.

Koncepce sociálního bydlení v plné míře ukazuje, že problematika sociálního bydlení má v pozadí **multifaktoriální sociální problém**. Je zřejmé, že oblast bydlení proto musí zůstat předmětem soustavné pozornosti vlád všech vyspělých demokratických států. Poznání a zkušenosti z posledních 30 let různých společenských transformací vyústily v existenci nového socioekonomického uspořádání Evropy 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. 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 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.

<sup>13</sup> MPSV. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025 [online]. Praha: MPSV, 2015 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf).

Výstupy z Koncepce sociálního bydlení deklarují, že potřeba měst řešit sociální bydlení postupně vzrostla, a to zejména v souvislosti se zvyšujícím se tlakem ze strany občanů, kteří nevládají reagovat na zvyšování existenčních a životních nákladů. Deregulace nájemného v obecních bytech taktéž zvýšila počet osob ohrožených sociálním vyloučením, jež nejsou schopny své potřeby bydlení samy řešit. Ohroženými skupinami jsou zejména neúplné rodiny, rodiny s dětmi, mladá manželství, senioři, zdravotně postižení, nízkopříjmové domácnosti. Pro tyto skupiny osob se stává bydlení na trhu s byty neudržitelné či nedosažitelné. **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.

**Sociální bydlení lze ze současného pohledu obecně definovat pouze základními charakteristikami:**

- výstavba je často (ne vždy) podporována z veřejných prostředků;
- poskytovatelem bývá často (ne vždy) veřejný sektor nebo specifické neziskové organizace;
- nájem je nižší než tržní – reaguje na náklady spojené s udržením a provozem dané bytové nemovitosti;
- byty jsou určeny pro specifické cílové skupiny obyvatel nebo domácnosti s nižšími příjmy a jsou těmito domácnostmi také užívány.

Koncepce sociálního bydlení definovala tři stupně sociálního bydlení, viz následující tabulka.

**Tabulka 2.1 Tři stupně sociálního bydlení**

Stupeň	Název	Podmínky
1.	Krizové bydlení	Nový typ sociální služby na pomezí mezi noclehárnou a azylovým domem, který upraví novela o sociálních službách – pro lidi, kteří potřebují okamžitě ubytovat – pobyt maximálně šest měsíců.
2.	Sociální byt	Zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení se sníženým standardem – s klientem bude pracovat sociální pracovník.
3.	Dostupný byt	Zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení s běžným standardem – obec uzavře s klientem nájemní smlouvu na dva roky – úřad jednou ročně prověřuje situaci potřebných – pokud se příjem nájemníka zvedne nad stanovenou hranici, nájemné se může zvýšit maximálně o 15 % – po zlepšení situace se nájemník či rodina přesunou do běžného bydlení, které si najdou – pokud se situace nezlepší, zůstanou lidé v dostupném bytě – nájemníkům se věnuje sociální pracovník.

Zdroj: MPSV, *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025, Praha 2015.*

Vládní koncepce sociálního bydlení předpokládala přijetí zákona o sociálním bydlení, který měl dále upravit roli státu a obcí při poskytování sociálního bydlení. Zákon sice nebyl v aktuálním volebním období přijat, většina politických stran ovšem nadále deklaruje potřebu schválení této legislativní normy. Koncepce bydlení města Opavy by měla počítat s tím, že v době její platnosti mohou být v této souvislosti městu uloženy nové povinnosti, které budou velice pravděpodobně vycházet z přijaté legislativy.

### 2.1.2 Role obce v bytové politice

Základní legislativní předpis pro formulování obecní bytové politiky je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Vytvoření podmínek pro bydlení občanů je jednou z funkcí obce v samostatné působnosti. Povinnosti obce jsou ustanoveny ve výše zmíněném zákoně, kde je tato povinnost v § 35, odst. 2 vydefinována následujícím způsobem: „ .... Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Ide 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 povinnosti poskytnout ubytování každému jednotlivci, který o něj přijde nebo bude žádat. 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 prodlužování 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 obyvateli zajistit náležité bydlení. Takový 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.“

Dále je obec dle § 38 tohoto zákona povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec patří taktéž mezi subjekty působící na trhu s byty. Cílem obecní bytové politiky je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení občanů. Patří zde:

- péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci;
- podpora nové bytové výstavby, a tím pokrytí bytové potřeby obyvatel, 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.

**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. Tvorbou těchto podmínek však musí být v souladu s kompetenčními a finančními možnostmi obcí.**

V současnosti neexistuje v České republice žádný obecně platný model bytové politiky. Pravděpodobně je to také z toho důvodu, že po sametové revoluci, při přechodu státní politiky po roce 1989 z plánované na tržní ekonomiku, jde o nepřetržitý proces vytváření názoru a hledání kompromisu mezi volným trhem a jeho regulací tak, aby nedocházelo k poškozování zájmu občanů, což se však mnohdy již nezvratně stalo.<sup>14</sup>

V dostupných koncepcích bytové politiky se opakují napříč naší zemí především tyto složky: Popis stávající evidence v oblasti bytového fondu s pasportizací bytů, sociodemografická analýza obyvatel a popis struktury osídlení, rozložení bytového fondu. Po analýze těchto jevů následují návrhy a opatření, které na městech zpracovávají pověřené pracovní skupiny; závěr každé koncepce bývá často aktualizován vzhledem k měnícímu se společenskému mínění a potřebě obyvatel promítající se až do nutnosti změny legislativy.

#### **Složky bytové politiky obce:**

- a) zajišťování bytové výstavby potřebnými opatřeními, která umožňují sladit veřejné a soukromé zájmy v daných lokalitách;
- b) podpora nájemníků, která spočívá v usměrňování ceny nájemného, v úpravě práv a povinností nájemníků i v náležitostech týkajících se nájemních smluv;
- c) popis stávajícího trhu s byty a faktory umožňující nebo také vynucující si intervenci státu;<sup>15</sup>
- d) řešení dopravní dostupnosti veřejných služeb, občanská vybavenost okolí zástavby;

<sup>14</sup> MACHÁČEK, R. Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti [online]. Ostrava: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, 15. červen 2010 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financi-kauza-soucasnosti>.

<sup>15</sup> ŠILHÁNKOVÁ, V. Koncepce bytové politiky pro malá a střední města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33.

- e) vytváření sítě sociálních služeb zajišťujících řešení problémů občanů v oblasti sociální, zdravotní, ekonomické. Patří zde také problémy seniorů, samoživitelů, zdravotně postižených, dětí odcházejících z dětských domovů a pěstounské péče, občanů odcházejících z výkonu trestu;
- f) vytváření programů sociálních služeb týkajících se řešení problémů občanů v bezdomovectví, v oblasti sociálního vyloučení, nepřiměřeného bydlení na ubytovnách, dále také programy pro občany, kteří se ocitli v krizové situaci způsobené neovladatelnými silami životního prostředí.<sup>16</sup>

S ohledem na dlouhodobě nepříznivou situaci v oblasti sociálního bydlení na celém území České republiky má být dle Konceptce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025<sup>17</sup>, 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 tyto pojmy používá, pro orientaci v problematice (viz <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni>).

**Typy návrhů sociálního bydlení, resp. obecních bytů určených pro sociální účely dle FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A., ŠOTKOVSKÝ, I. et al. (2016)<sup>18</sup>:**

- a) 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.
- b) Tréninkové byty/vícestupňové bydlení - byty vlastněné obcí pronajímané neziskovým organizacím, které je dále pronajímají osobám, které potřebují doprovodnou sociální práci.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Startovací byty - byty, které jsou určeny ekonomicky aktivní osoby do 35 let věku (rodinám i jednotlivcům), kteří se chtějí osamostatnit, např. od rodičů, nebo po propuštění z ústavní péče apod.
- f) 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).
- g) Bezbariérové byty - byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob v normální zástavbě.

## 2.2 DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA A PROGNÓZA

Pro vyhodnocení potřebnosti bytového fondu je žádoucí analyzovat vývoj počtu obyvatel, jejich strukturu, dále je nutné vyjít z prognózy vývoje počtu obyvatel. Trvale bydlící obyvatelstvo na základě průběžné evidence ČSÚ představuje občany, jež jsou v městě přihlášení k trvalému pobytu přesto, že někteří mohou přechodně pobývat mimo město. K 30. 3. 2020 se jedná o 54 502 osob. Počet obyvatel je důležitou charakteristikou související s vlastním bytovým fondem a je výrazně spojen s otázkou počtu a velikostí domácností.

<sup>16</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> MPSV. *Konceptce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025* [online]. Praha: MPSV, 2015 [cit. 19/11/2016]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Konceptce\\_soc\\_bydeni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Konceptce_soc_bydeni_2015.pdf).

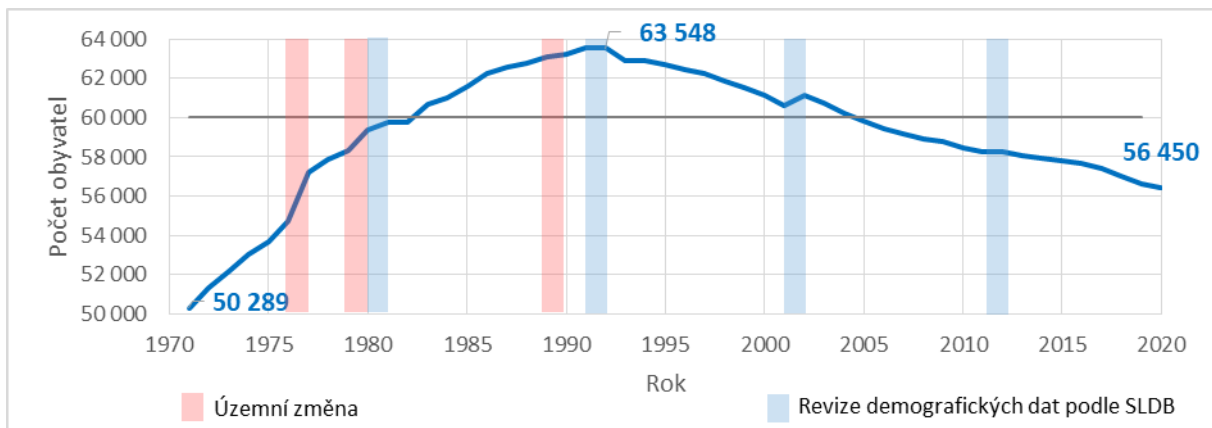
<sup>18</sup> FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A., ŠOTKOVSKÝ, I. et al. (2016) *Analýza struktury obecních bytů v ČR*. Výstup projektu TAČR č. TB05MPSV008. Ostrava: PROCES - Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016.

## 2.2.1 Demografická analýza vývoje od roku 1971 do roku 2019

### Vývoj počtu obyvatel

Z hlediska trvale bydlícího obyvatelstva dosáhlo statutární město Opava největšího počtu obyvatel (63 548 osob) v roce 1992 a od tohoto roku dochází přes různé výkyvy k snižování počtu obyvatel. Výrazné změny v běžné evidenci obyvatelstva jsou způsobeny změnou územního vymezení města a revizí demografických dat na základě údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů. I přes tyto výkyvy lze tvrdit, že od roku 1992 dochází k poklesu počtu obyvatel na současných 56 450 osob (k 1. 1. 2020).

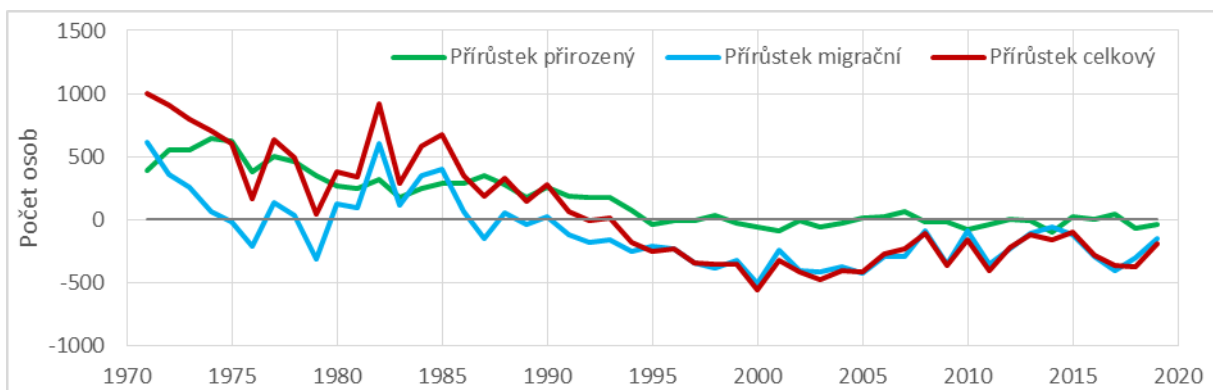
**Obrázek 2.2: Vývoj počtu obyvatel statutárního města Opava v letech 1972 až 2020**



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, údaje k 1.1., zpracování PROCES, 2020.

Největší vliv na populační vývoj obyvatel Opavy má migrační saldo, tj. rozdíl mezi přistěhoválými a vystěhoválými osobami a v celém sledovaném období. Od roku 1994 hodnota přirozeného přírůstku osciluje kolem hodnoty 0 (s odchylkou do 100 obyvatel), což znamená, že počet narozených a zemřelých je téměř vyrovnaný. Migrační přírůstek se od roku 1990 pohybuje v záporných hodnotách, nejvíce lidí se pak z Opavy odstěhovalo v období od roku 2000 do roku 2005 a v letech 2009, 2011 a 2017, kdy město ztrácelo stěhováním ročně zhruba 400 obyvatel.

**Obrázek 2.3: Vývoj celkového, přirozeného a migračního přírůstku obyvatel statutárního města Opava**

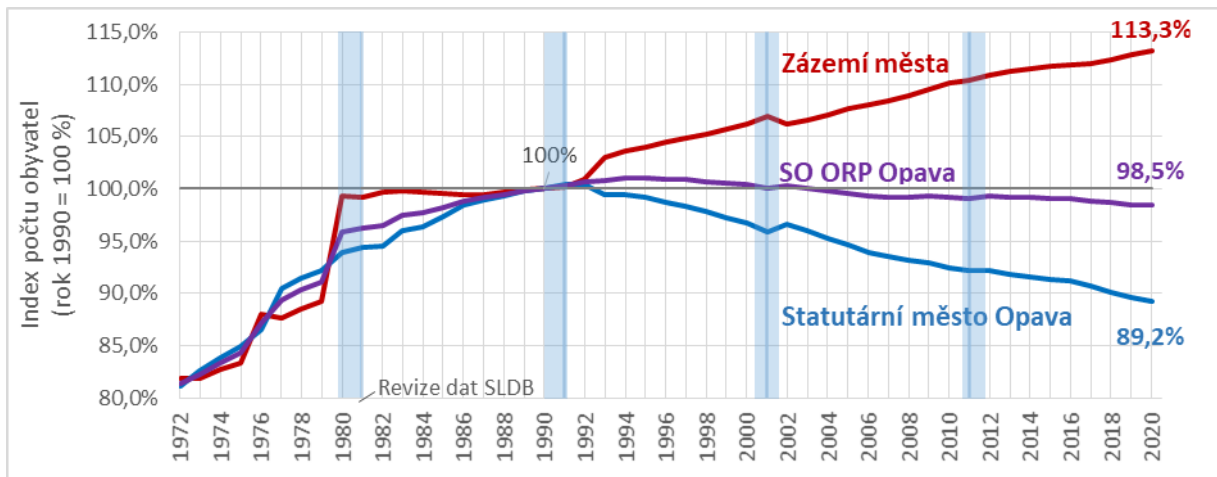


Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

Počet obyvatel statutárního města Opava klesl od roku 1990 na úroveň 89,2 %, naopak, počet obyvatel v zázemí<sup>19</sup> vzrostl na 113,3% úroveň, v celém správním obvodu ORP Opava je pak počet obyvatel od roku 1990 stabilní, v současnosti se pohybuje na úrovni 98,5 %. Z uvedených trendů je patrný vliv suburbanizace, tedy přesun obyvatel z města do okolních obcí, pro který je typický rozvoj nízkopodlažní zástavby v územích nacházejících se mimo kompaktní město. Zejména východní část zázemí Opavy je rovněž ovlivněna suburbanizačními proudy z Ostravy.

<sup>19</sup> Definované vymezení správního obvodu obce s rozšířenou působností Opava.

**Obrázek 2.4: Relativní změna počtu obyvatel statutárního města Opavy, SO ORP Opavy a zázemí města**

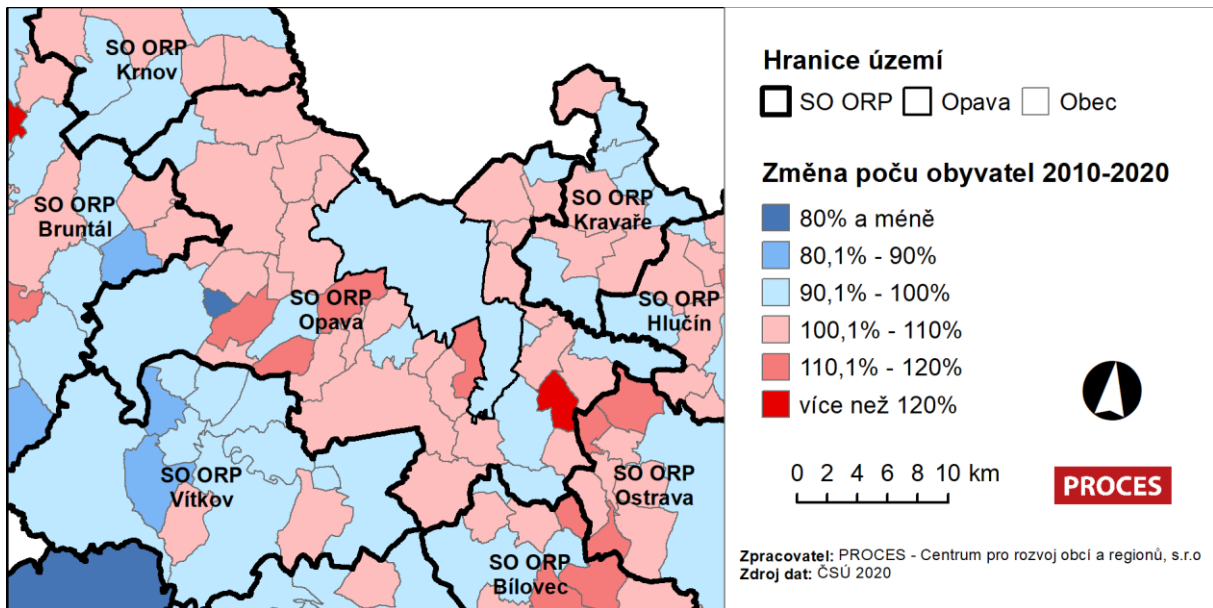


Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Zázemím města je myšlen SO ORP Opava bez Statutárního města Opava.

Podrobněji situaci zobrazuje mapa změny počtu obyvatel mezi lety 2010 až 2020, na které můžeme vidět, že obce v především těsném zázemí města populačně rostou na rozdíl od samotného města a periferních oblastí.

**Obrázek 2.5: Relativní změna počtu obyvatel obcí v širším zázemí Opavy 2010-2020**



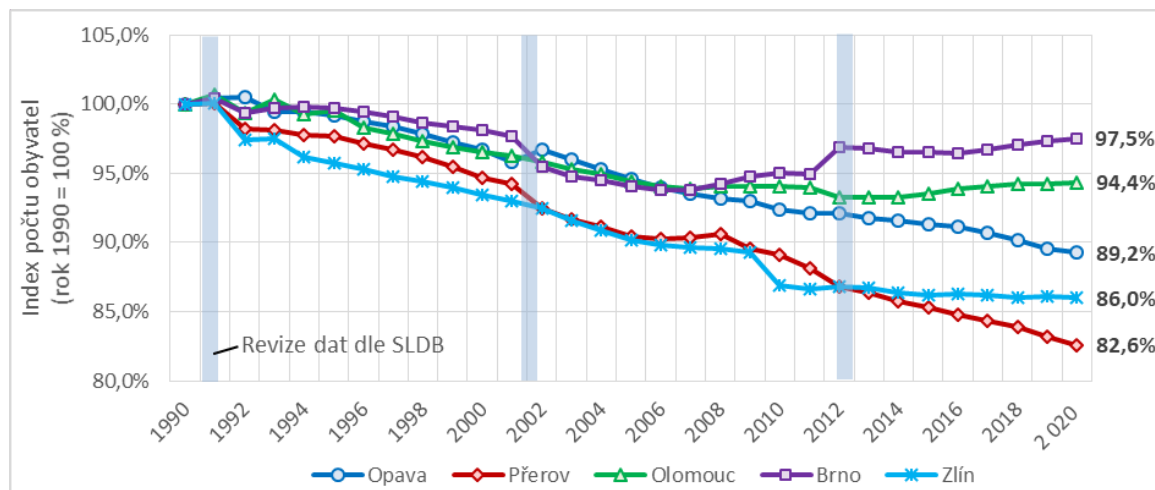
Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

Při srovnání vývoje obyvatel Statutárního města Opavy s vybranými městy (Přerov, Olomouc, Brno, Zlín) je od roku 1990 u všech měst vidět pokles obyvatel. Zajímavá je vývojová křivka města Brna a Olomouce, u kterých sice dochází k poklesu obyvatel, tento trend se však obrací a počet obyvatel opět narůstá – v Brně od roku 2008 na hodnotu 97,5 % původní hodnoty obyvatel z roku 1990, v Olomouci od roku 2015 na hodnotu 94,4 % původní hodnoty. Brno a Olomouc tedy procházejí reurbanizačním procesem, při kterém dochází k návratu bydlení do center měst, zaniklé nebo upadající průmyslové prostory jsou transformovány na administrativně-obchodní centra a vznikají nové odpočinkové zóny (parky, sportovní zařízení atd.). Proces je spojen především s **politickou snahou o znovuoživení center měst**. Oproti



tomu v Opavě a Přerově se trend odchodu obyvatel od roku 1990 nezastavil. Počet obyvatel Opavy je na úrovni 89,2 % původní hodnoty, v Přerově je úbytek ještě výraznější (82,6 %). Zlín zaznamenal výrazný populační pokles mezi lety 1990 až 2010, po tomto období můžeme sledovat stabilizaci zhruba na úrovni 86 % původní hodnoty.

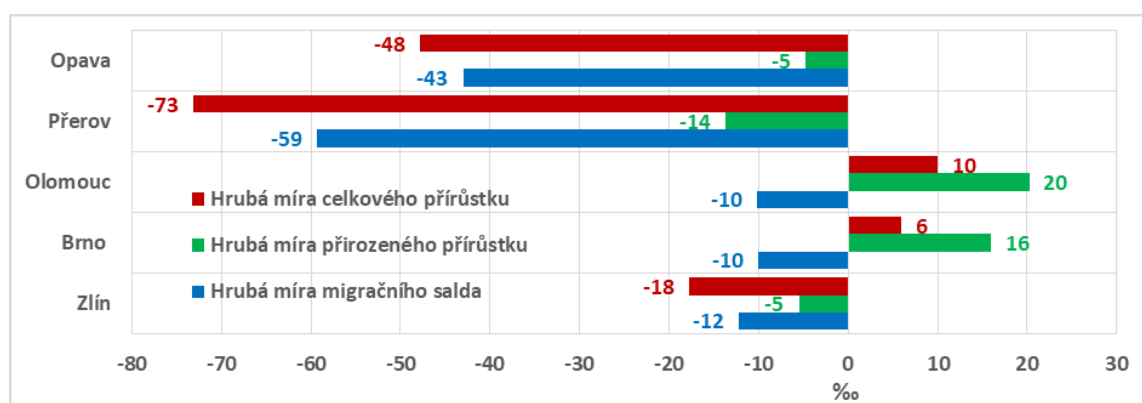
**Obrázek 2.6: Vývoj obyvatel Statutárního města Opavy ve srovnání s vybranými městy**



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

Vývoj počtu obyvatel je u Opavy, Přerova a Zlína ovlivněn především migračním chováním, nejvýraznější migrační ztrátu zaznamenal Přerov a Opava. V období let 2009–2019 byly záporné hodnoty průměrné hrubé míry migračního salda u všech sledovaných měst. Brno a Olomouc, kde nebyla migrační ztráta příliš výrazná, navíc došlo oproti ostatním městům k nárůstu přirozeného přírůstku, který následně ovlivnil i kladný přírůstek celkový. Města Přerov, Opava i Zlín pak zaznamenala ztrátu počtu obyvatel jak stěhováním, tak i záporným přirozeným přírůstkem. Problémem Opavy je rovněž migrační odliv mladých lidí, viz mapa salda vnitřní migrace mladých osob ve vybraných SO ORP v příloze č. 6.1.

**Obrázek 2.7: Hrubé míry ve vybraných městech za období let 2009 až 2019 (v %)**



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

### Věková struktura obyvatel

Z hlediska věkového složení obyvatelstva dochází v ČR k procesu stárnutí obyvatelstva, následkem čehož vznikají i specifické potřeby v oblasti bydlení seniorů. Ve všech vybraných městech je podíl poproduktivní složky obyvatelstva vyšší než předproduktivní. Podíl poproduktivní složky obyvatel v roce 2010 byl v Opavě 15,2 %, tzn., že v rámci vybraných měst byl nejnižší. Tempo jeho růstu je však po Přerovu druhé nejvyšší, v roce 2020 tak podíl seniorů vzrostl na 21,1 %, což je více než v Olomouci a Brně.

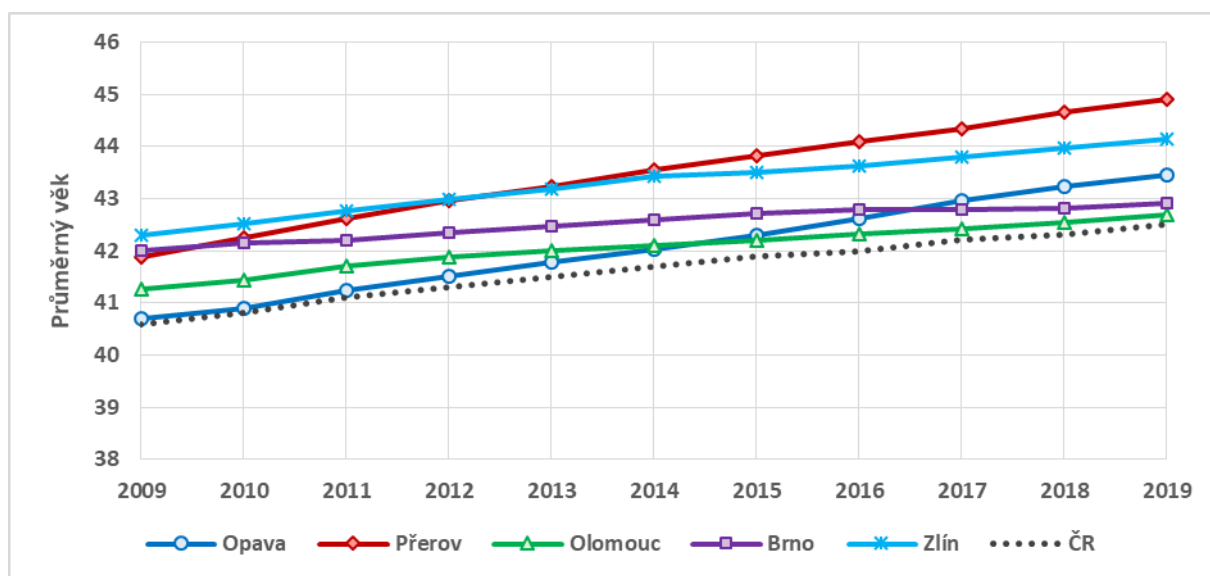
**Obrázek 2.8: Srovnání podílu obyvatel ve věku 0-14 let a 65 let mezi lety 2010 až 2020**

Město	Podíl obyvatel ve věku 0-14 let			Podíl obyvatel ve věku 65 let a více		
	2010	2020	Změna	2010	2020	Změna
Opava	13,9%	15,0%	+ 1,0%	15,2%	21,1%	+ 5,9%
Přerov	12,8%	14,1%	+ 1,3%	16,8%	23,5%	+ 6,7%
Olomouc	13,3%	16,5%	+ 3,2%	16,2%	20,7%	+ 4,5%
Brno	12,9%	15,6%	+ 2,7%	17,5%	20,8%	+ 3,3%
Zlín	12,9%	15,3%	+ 2,4%	17,9%	22,9%	+ 5,0%

Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020.

Vybraná města mají vyšší průměrný věk než je průměr v ČR (42,5 let k 1. 1. 2020). Nejrychleji roste průměrný věk v Přerově, což je způsobeno výrazným stěhováním mladého obyvatelstva do ekonomicky větších center a do zázemí města. Naopak nejmenší nárůst průměrného věku je u Brna, který je dán především vysokým přirozeným přírůstkem. Průměrný věk obyvatel Opavy je v rámci vybraných měst třetí nejnižší, intenzita jeho růstu pak druhá nejvyšší.

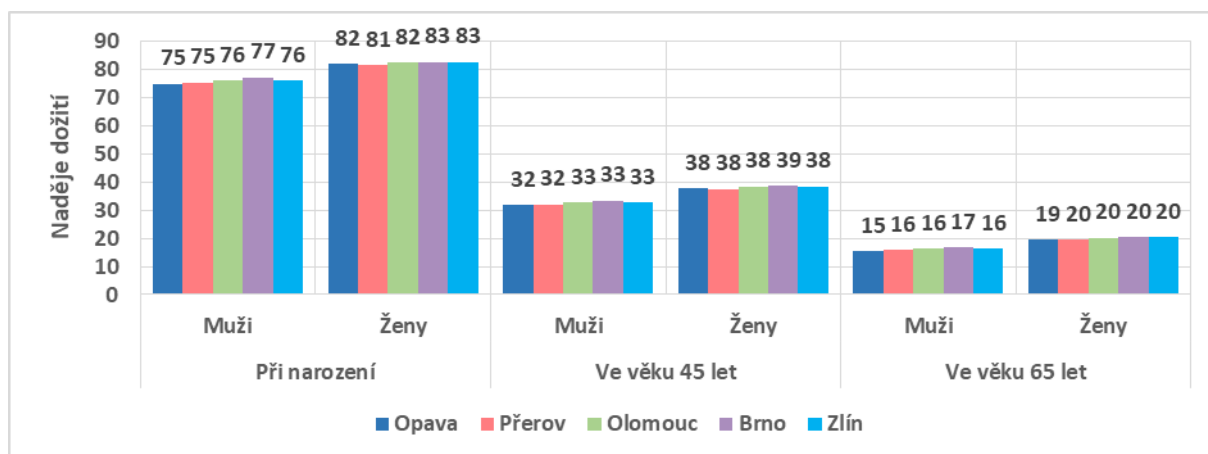
**Obrázek 2.9: Vývoj průměrného věku ve vybraných městech za období let 2009 až 2019**



Zdroj: ČSÚ, Běžná evidence obyvatelstva, zpracování PROCES, 2020

Střední délka života neboli naděje dožití při narození udává počet let, které má naději prožít osoba právě narozená při úmrtnosti ve sledovaném období. Naděje na dožití je u žen obecně vyšší než u mužů. Dlouhodobě dochází k růstu naděje dožití ve všech vybraných městech, a to především díky poklesu intenzity úmrtnosti ve středním a vyšším věku. Naděje dožití v Opavě u mužů společně s Přerovem je na nejnižší hodnotě 75 let, u žen je naděje dožití na stejné úrovni 82 let s Olomoucí. Nejvyšší naděje na dožití je v Brně jak u mužů (77 let), tak i u žen (83 let).

Obrázek 2.10: Naděje dožití ve vybraných městech

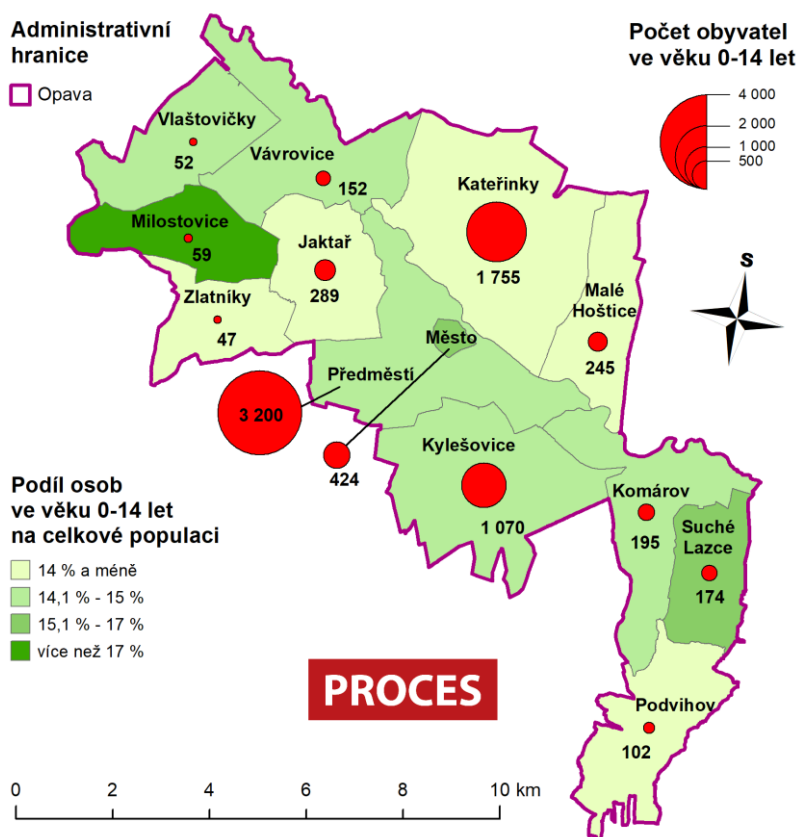


Zdroj: ČSÚ, 2020.

Následující mapa znázorňuje počet a podíl **dětské složky obyvatelstva, tedy osob ve věku 0-14 let** v místních částech Statutárního města Opavy. Největší podíl dětí na populaci je v Milostovicích, kde obyvatelé do 14 let věku tvoří 19,0 % populace, celkem 59 dětí. Druhý nejvyšší podíl dětí na populaci je v Suchých Lazcích (16,1 %; 174 dětí) a nad 15 % tvoří děti také v místní části Opava-Město (15,3 %; 424 dětí).

Naopak nejmenší podíl dětí na populaci je v sídle Jaktař (12,4 %) a dále pak v sídlech Kateřinky a Zlatníky, kde v obou vychází podíl dětí na 13,3 %. Méně než 14 % obyvatel tvoří děti také v Podvihově a Malých Hošticích.

Obrázek 2.11: Počet a podíl dětské složky obyvatelstva

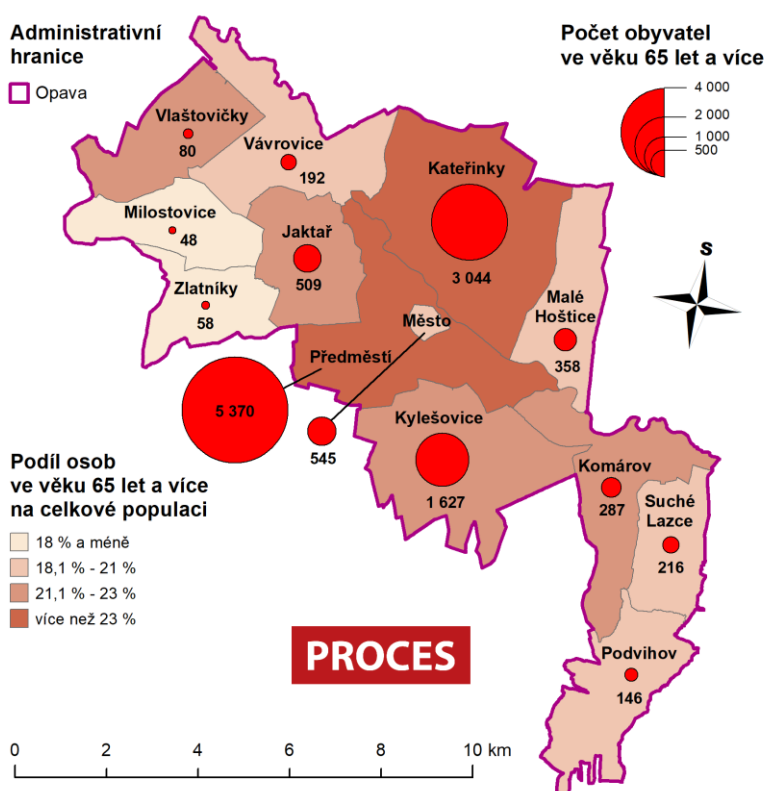


Zdroj: MMO, data k 1. 1. 2020, zpracování PROCES, 2020. Pozn. Data jsou zobrazena vždy k nejmenšímu možnému územnímu celku dle evidence Statutárního města Opavy. Z toho důvodu jsou územní celky přizpůsobeny a pro zobrazení jsou využita katastrální území, s výjimkou katastrálního území Vlaštovičky, které jsou spojeny s katastrálním územím Jarkovice, a katastrálního území Vávrovice, které jsou spojeny s katastrálními územími Palhanec a Držkovice. Pozn.2: Data mapy jsou součástí přílohy.

Co se týká počtu a podílu **seniorské složky obyvatelstva, tedy obyvatel od 65 let věku výše**, je nejvyšší podíl seniorů na Předměstí, kde tvoří téměř čtvrtinu obyvatel (24,7 %). Zde je také jejich nejvyšší absolutní počet z místních částí Opavy (celkem 5 370 seniorů). Druhý nejvyšší podíl seniorů je v Kateřinkách, kde tvoří k 1. 1. 2020 seniorská složka 23,0 % obyvatel, třetí nejvyšší počet je poté ve Vlastovičkách (22,0 %).

Nejmenší podíl seniorů je v místních částech Milostovice (15,4 %), Zlatníky (16,4 %), Vávrovice (18,6 %). Počet a podíl seniorské složky obyvatel ukazuje následující mapa.

**Obrázek 2.12: Počet a podíl seniorské složky obyvatelstva**

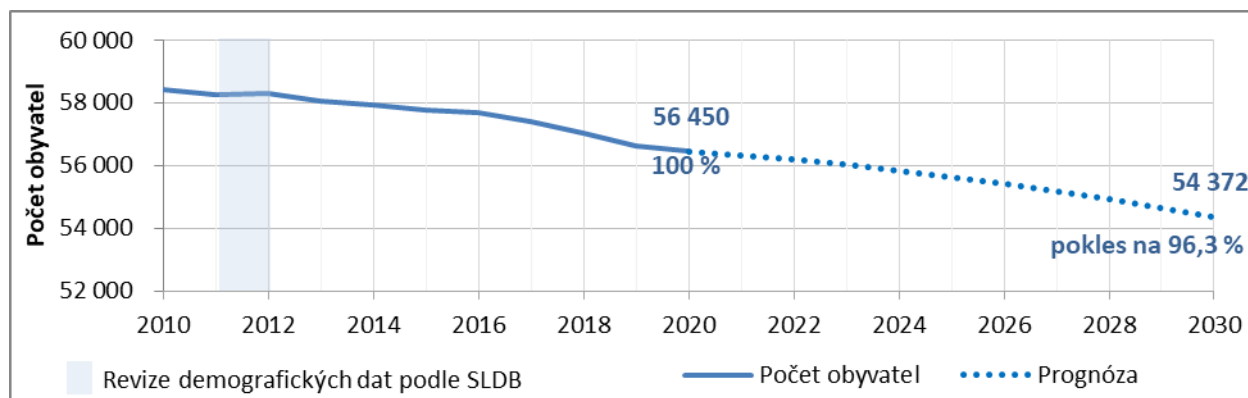


Zdroj: MMO, data k 1. 1. 2020, zpracování PROCES, 2020.  
Pozn. Data jsou zobrazena vždy k nejmenšímu možnému územnímu celku dle evidence Statutárního města Opavy. Z toho důvodu jsou územní celky přizpůsobeny a pro zobrazení jsou využita katastrální území, s výjimkou katastrálního území Vlastovičky, které jsou spojeny s katastrálním územím Jarkovice, a katastrálního území Vávrovice, které jsou spojeny s katastrálními územími Palhanec a Držkovice.  
Pozn.2: Data mapy jsou součástí přílohy.

## 2.2.2 Demografická prognóza do roku 2030 včetně věkové struktury

Vývoj počtu obyvatel statutárního města Opavy znázorňuje následující graf. Zatímco k 1. 1. 2020 byl počet obyvatel Opavy dle ČSÚ 56 450, k roku 2030 je předpokládán pokles o 2 078 obyvatel, což je pokles o 3,7 %.

**Obrázek 2.13: Predikce vývoje počtu obyvatel v Opavě**

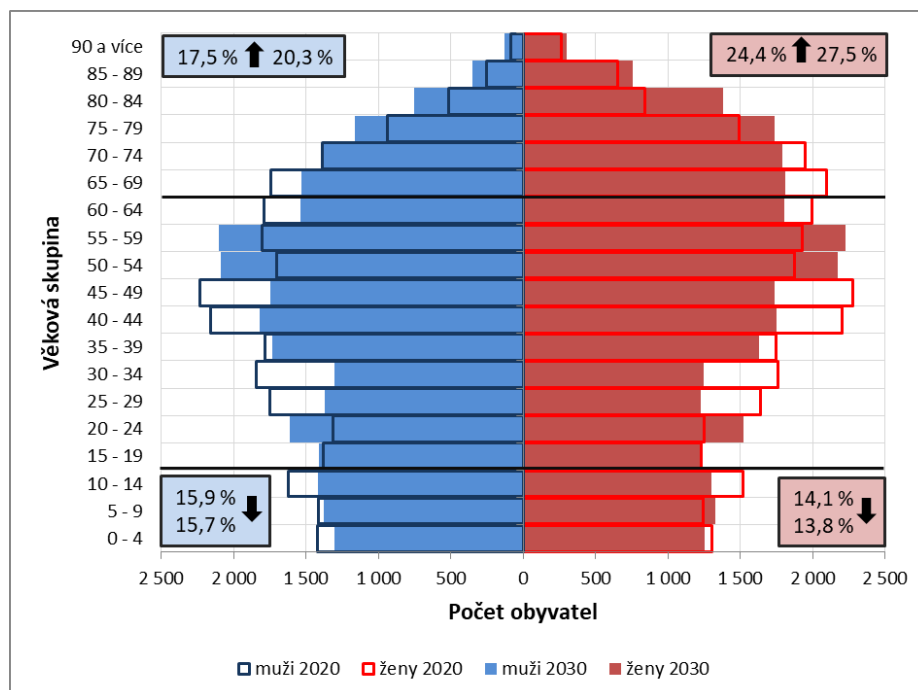


Zdroj: ČSÚ, MMO, data k 1. 1. daného roku, zpracování PROCES.

Při srovnání věkových pyramid let 2020 a 2030, které je zobrazeno na následujícím obrázku, jsou vidět očekávané změny. Sníží se počet mladších seniorů ve věku 65-69 let, v případě žen rovněž ve věku 70-74 let. Tyto současné skupiny mladších seniorů budou v roce 2030 tvořit kategorie starších seniorů v rozmezí 75-84 let, u kterých je očekáván výrazný nárůst, rovněž vzroste počet seniorů nad 85 let. Naopak u chlapců i dívek do 14 let je očekáván pokles jejich počtu.

Produktivní složka obyvatelstva, která je tvořena osobami v rozmezí 15-64 let, je rozčleněna na několik skupin. Skupina 15-19letých zůstane početně beze změn, vzroste počet obyvatel mezi 20-24 lety. Dále je vidět nárůst u skupiny ve věku 50-59 let. Veškeré ostatní skupiny obyvatel produktivního věku očekávají pokles obyvatel (jedná se o úbytek u osob ve věku 25-49 let a u osob ve věku 60-64 let).

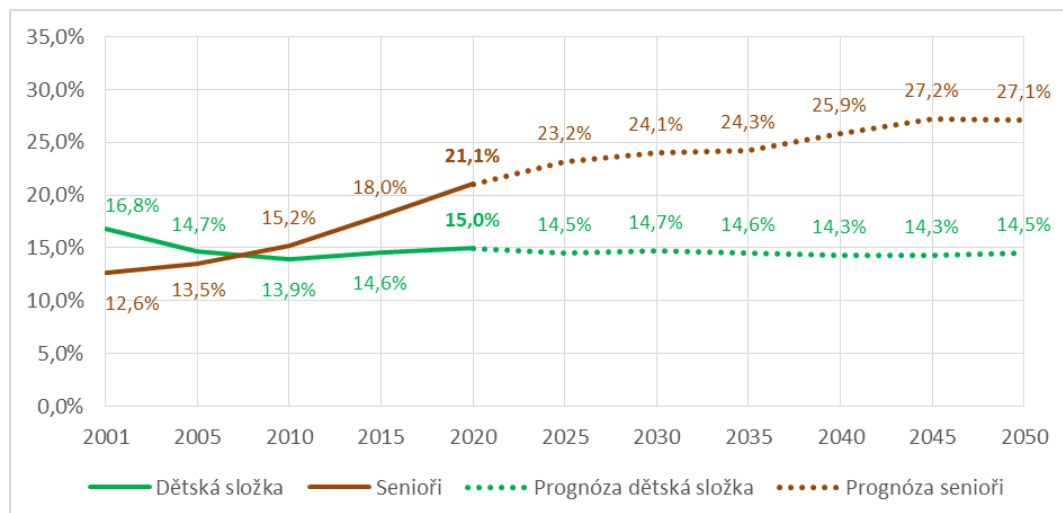
**Obrázek 2.14: Věková pyramida statutárního města Opavy – srovnání let 2020 a 2030**



Zdroj: ČSÚ, MMO, data k 1. 1. daného roku, zpracování PROCES, 2020.

**Vývoj podílu dětí a seniorů na populaci dle prognózy** znázorňuje následující graf. Zatímco podíl dětí poklesne pouze velmi mírně, o 0,3 % k roku 2030 a o 0,5 % k roku 2050, u podílu seniorů je vidět výrazný nárůst z 21,1 %, což je podíl seniorské složky obyvatel k 1. 1. 2020, na 24,1 % v roce 2030, stabilizace tohoto podílu nastane v roce pak 2046 zhruba na úrovni kolem 27 %.

**Obrazek 2.15: Podíl dětské a seniorské složky obyvatelstva v Opavě - vývoj a prognóza**



Zdroj: ČSÚ, MMO, data k 1. 1. daného roku, zpracování PROCES, 2020.

Při posuzování trendů složek obyvatel je potřeba si uvědomovat, že podle prognózy bude v Opavě klesat počet obyvatel. Zůstává-li tedy podíl dětské složky obyvatel téměř neměnný, znamená to zároveň pokles celkového počtu dětí.

V tabulce níže je uveden přehled předpokládaných změn podílů i počtů obyvatel Opavy dle věkových skupin obyvatel. Je předpokládán výrazný nárůst seniorů (65 let a více) k 1. 1. 2030, o 1 189 osob, což je nárůst o 3,0 %. U ostatních věkových skupin obyvatel dojde k poklesu. Počet dětí (0-14 let) se zmenší o 465, což představuje pokles o 0,3 %, počet produktivní složky obyvatelstva (15-64 let) klesne o 2 802 osob, což je pokles o 2,7 %.

**Tabulka 2.2: Prognóza obyvatel dle věkových skupin v rozdělení na muže a ženy**

	Věková skupina	Počet			Podíl		
		2020	2030	Rozdíl	2020	2030	Rozdíl
Celkem	0-14	8 447	7 982	▼ -465	15,0%	14,7%	▼ -0,3%
	15-64	36 107	33 305	▼ -2 802	64,0%	61,3%	▼ -2,7%
	65+	11 896	13 085	▲ 1 189	21,1%	24,1%	▲ 3,0%
	Celkem	56 450	54 372	▼ -2 078	100,0%	100,0%	
Muži	0-14	4 324	4 099	▼ -225	15,9%	15,7%	▼ -0,2%
	15-64	18 082	16 736	▼ -1 346	66,6%	64,0%	▼ -2,6%
	65+	4 754	5 317	▲ 563	17,5%	20,3%	▲ 2,8%
	Celkem	27 160	26 152	▼ -1 008	100,0%	100,0%	
Ženy	0-14	4 123	3 883	▼ -240	14,1%	13,8%	▼ -0,3%
	15-64	18 025	16 569	▼ -1 456	61,5%	58,7%	▼ -2,8%
	65+	7 142	7 767	▲ 625	24,4%	27,5%	▲ 3,1%
	Celkem	29 290	28 219	▼ -1 071	100,0%	100,0%	

Zdroj: ČSÚ, MMO, data k 1. 1. daného roku, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Počty pro rok 2020 jsou uvedeny z ČSÚ, pro rok 2030 dle vypracované prognózy.

### 2.2.3 Domácnosti

Vedle obyvatelstva, jako souboru osob žijících ve městě, je pro veškeré úvahy o bydlení významná i kategorie domácností, neboť ty právě formují nároky na počet a velikost bytů. Z tohoto pohledu je nezbytné soustředit se na údaje o stávající situaci:

- počtu domácností,
- velikosti domácností podle počtu členů.

**Faktory, které ovlivňují velikost a složení domácností, jsou mimo jiné sňatečnost a rozvodovost.**

Od roku 2009 vzrostla hrubá míra sňatečnosti udávající počet sňatků na 1 000 obyvatel z hodnoty 4,05 na 5,7, což je největší hodnota i nárůst oproti roku 2009 z porovnávaných měst – viz obrázek v příloze č. 6.1. Naopak hrubá míra rozvodovosti, udávající počet rozvodů na 1 000 obyvatel zaznamenala pokles z hodnoty 2,60 na hodnotu 2,27, přičemž je porovnatelná s Olomoucí, Brnem a Zlínem, v Přerově je pak hodnota nižší (1,7) – viz obrázek v příloze.

Podíl dětí narozených mimo manželství má v období 2009-2018 v Opavě rostoucí trend, vyjma meziročního poklesu v roce 2018. V současnosti se v Opavě narodí mimo manželství 52,9 % dětí, což představuje druhou nejvyšší hodnotu po Přerovu, během sledovaného období narostl podíl o 15,2 %, což představuje největší nárůst ze sledovaných měst, viz tabulka v příloze.

**Bytové domácnosti jednotlivců, tj. byty obydlené jednou osobou, vykazují v Opavě rostoucí trend obdobně jako v celé České republice.** V roce 2011 v Opavě tvořily tyto domácnosti 33,9 % všech bytových domácností, tzn., že v každém třetím bytě žije člověk ve věku 15 a více let sám a rovněž i sám hospodaří. Domácnosti jednotlivců zahrnují 2 nejvýznamnější skupiny, a to domácnosti singles, jak mladých tak i osob ve středním věku, a domácnosti jednotlivců - seniorů. Nárůst domácností jednotlivců - seniorů je spojen se stárnutím populace, ve vyšších věkových skupinách od 65 let se jedná především o domácnosti vdov příp. rozvedených žen. U věkových kategorií 40 až 65 let převažují především rozvedení muži a u věkové kategorie pod 40 let svobodní muži.

**Tabulka 2.3: Hospodařící domácnosti v Opavě**

Hospodařící domácnosti	Počet		Podíl			
	2001	2011	2001	2011	Změna	
Rodinné	17 442	15 421	69,6%	62,2%	- 7,4%	
Nerodinné*	vícečlenné domácnosti	610	1 140	2,4%	4,6%	+ 2,2%
	domácnosti jednotlivců	7 002	8 242	27,9%	33,2%	+ 5,3%
<b>Celkem</b>	25 054	24 803	100%	100%	-	

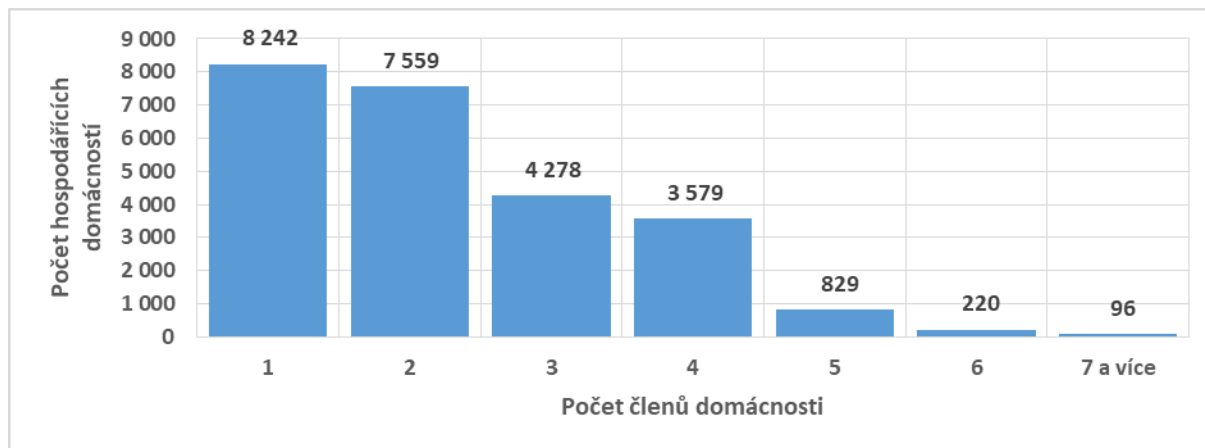
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: \*Data nejsou plně srovnatelná, jelikož v roce 2011 se jedná o hospodařící domácnosti a v roce 2001 se jedná o cenzovní domácnosti, ale rozdíl 0,78 %. v roce 2001 mezi těmito dvěma kategoriemi je zanedbatelný. V roce 2011 je struktura hospodařících rodinných domácností vztahena na domácnosti tvořené jednou rodinou, hospodařících domácností tvořených více rodinami bylo jen 1,88 %.

**V Opavě je dle SLDB 2011 celkem 24 803 hospodařících domácností<sup>20</sup>**, od roku 2001 klesl počet domácností o 251. Průměrný počet členů hospodařících domácností v roce 2011 byl 2,3 osoby. **Domácnosti jednotlivců patří v Opavě podobně jako v ostatních městech k nejdynamičtěji rostoucím typům hospodařících domácností.** Počet hospodařících domácností kontinuálně klesá s velikostí danou počtem členů. Při plánování velikosti bytového fondu by měla být zohledněna i potřeba větších bytů pro vícečlenné domácnosti, které nedosáhnou na vlastnické bydlení v rodinných domech nebo na hypoteční úvěry pro pořízení velkého bytu v činžovním domě.

<sup>20</sup> Jako **hospodařící domácnost** označujeme **domácnost**, která bydlí ve vlastním bytě nebo na sčítacím tiskopisu uvedla samostatné hospodaření při společném bydlení s dalšími osobami. Osoby tvořící **hospodařící domácnost** hradí společně hlavní výdaje **domácnosti**.

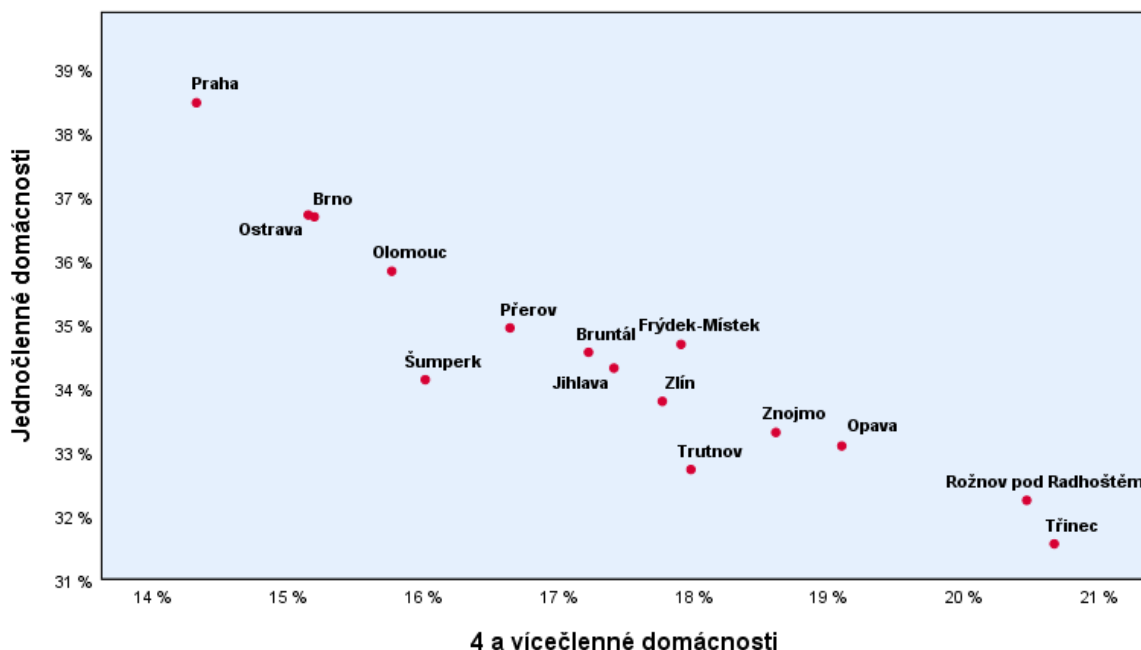
**Obrázek 2.16: Počet hospodářských domácností dle velikosti**



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, zpracování PROCES, 2020.

V meziměstském srovnání má Opava ve své velikostní kategorii poměrně nízký podíl jednočlenných domácností (33,2 %), naopak větší zastoupení mají čtyř a vícečlenné domácnosti, což do značné míry posiluje a stabilizuje rodinné vazby.

**Obrázek 2.17: Meziměstské srovnání podílu jednočlenných a 4 a vícečlenných domácností**



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, zpracování PROCES, 2020.

Z dat SLDB 2011 vyplývá, že v Opavě obývala 31 % obydlených bytů 1 osoba, 2 osoby pak obývaly 30 % bytů, pouze v 6 % obydlených bytů, žilo 5 nebo více osob. Neúplné rodiny tvořily v Opavě 22,5 % rodinných domácností, z toho většina (83,9 %) má v čele ženu, jedná se především matky samoživitelky. Podrobné tabulky s počty jednotlivých domácností, jsou uvedeny v příloze 5.1.

## 2.3 BYTOVÁ POLITIKA OPAVY

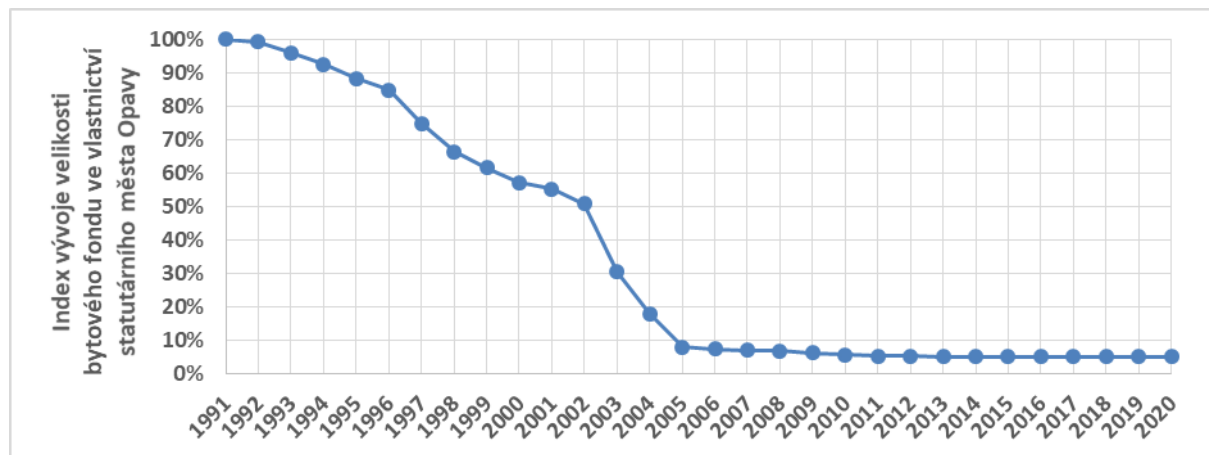
### 2.3.1 Vývoj bytové politiky města Opavy od roku 1990

Městský bytový podnik Opava spravoval po revoluci zhruba 11 tis. bytů, zejména během 90. let a počátkem nového tisíciletí došlo k privatizaci většiny bytů v bytovém fondu ve vlastnictví města. O bytový fond se staraly počátkem 90. let dvě komerční realitní společnosti a v roce 2007 přešla správa bytového fondu pod MMO – odbor majetku města. Po roce 2005 byly městské byty privatizovány



maximálně v řádu jednotek ročně. V současné době město neplánuje prodej dalších bytů ve svém vlastnictví. V současnosti (k 1. 5. 2020) spravuje město 552 bytů, což představuje zhruba 5 % původního počtu městských bytů. Vzhledem k celkovému bytovému fondu Opavy, který podle dat z RÚIAN (k 13. 3. 2020) obsahuje 26 395 bytů, je podíl městských bytů na velmi nízké úrovni 2,1 %.

**Obrázek 2.18 Vývoj počtu bytů ve vlastnictví statutárního města Opavy**



Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Vývoj počtu bytů byl aproximován z evidovaných dat magistrátu statutárního města Opavy o prodeji bytového fondu města, který začátkem 90. let obsahoval odhadem 11 tis. bytů.

V roce 2011 byla zpracována koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011–2014, která mapuje situaci v oblasti bydlení pro osoby, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené nájemní bydlení, a navrhuje opatření k řešení dané problematiky. Hlavním cílem koncepce je „Vytvoření uceleného systému sociálního bydlení s využitím části ubytovacích kapacit Statutárního města Opava“. Koncepce definuje 5 cílových skupin: senioři, osoby se zdravotním postižením, osoby sociálně znevýhodněné, osoby s psychickým onemocněním a mladé rodiny jako klienty startovacích bytů. Pro jednotlivé cílové skupiny koncepce stanovuje zásady přidělení bytu.

## 2.4 ZHODNOCENÍ BYTOVÉHO FONDU

### 2.4.1 Celkový stav bytového fondu a jeho rozložení

Dle údajů ze SLDB v roce 2011 celkový bytový fond města Opavy činil 25 599 bytů, z toho 23 462 bytů bylo obydlených (tj. 91,7 %). Neobydlených bytů bylo 2 137, z toho 29 bytů bylo využito pouze pro rekreační účely. Z hlediska struktury bytového fondu se 15 963 obydlených bytů nacházelo v bytových domech, které tvoří 68,0 % bytového fondu. Od roku 2001 došlo ke snížení tohoto podílu o 1,6 %. Důvodem je vyšší růst bytů v rodinných domech (453 bytů) než růst bytů v domech bytových (144 bytů) a v ostatních budovách<sup>21</sup> (rovněž 144 bytů).

<sup>21</sup> 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.; Ubytovací zařízení sloužící ke krátkodobému (dočasnému) ubytování: hotely, lůžková léčebná zařízení jako jsou nemocnice, lázeňské ústavy, rekreační zařízení, humanitární střediska, uprchlické tábory, ubytovny, apod.; 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.

**Tabulka 2.4: Struktura bytového fondu města Opavy v letech 2001 a 2011**

Obydlenost/druh domu		Počet bytů			Podíl		
		2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
<b>Obydlené byty celkem</b>		<b>22 721</b>	<b>23 462</b>	<b>741</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>
z toho	v bytových domech	15 819	15 963	144	69,62%	68,04%	-1,59%
	v rodinných domech	6 767	7 220	453	29,78%	30,77%	0,99%
	v ostatních budovách	135	279	144	0,59%	1,19%	0,59%
<b>Neobydlené byty celkem</b>		<b>1 411</b>	<b>2 137</b>	<b>726</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>
z toho	přestavba bytu	-	69	-	-	<b>3,23%</b>	-
	nezpůsobilý k bydlení	-	42	-	-	<b>1,97%</b>	-
	slouží k rekreaci	-	29	-	-	<b>1,36%</b>	-
<b>Bytový fond celkem</b>		<b>24 132</b>	<b>25 599</b>	<b>1 467</b>			

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Pro rok 2001 nejsou dostupná data k důvodům neobydlení bytů. Proto není srovnání s rokem 2001 uvedeno.

Z celkového počtu obydlých bytů je nejvyšší počet bytů nájemních (35,1% v roce 2001, resp. 31,9 % v roce 2011). V Opavě sledujeme výrazný trend nárůstu bytů v osobním vlastnictví, a to zejména na úkor bytů družstevních. Podíl bytů v osobním vlastnictví se zvýšil o 16,4 % z 13,0 % (rok 2001) na 29,5 % (rok 2011). Podíl bytů družstevních naopak klesl o rovných 17 %. V roce 2011 se počet družstevních bytů podílel na celkovém počtu obydlých bytů jen z 2,9 %.

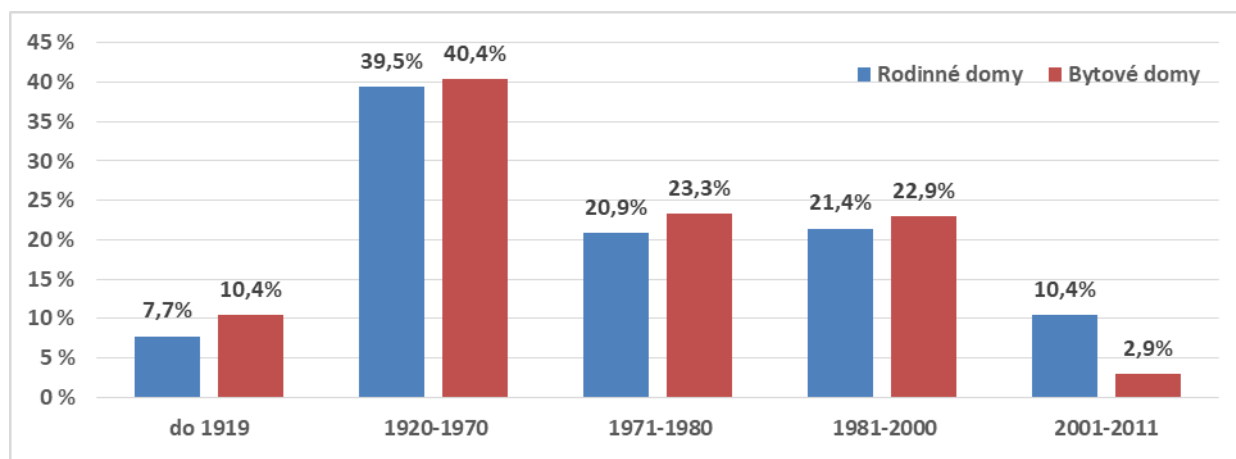
**Tabulka 2.5: Struktura bytového fondu města Opavy z hlediska právního užívání bytu v letech 2001 a 2011**

Právní důvod užívání obydlých bytů	Počet obydlých bytů			Podíl		
	2001	2011	Změna	2001	2011	Změna
ve vlastním domě	5 358	5 663	305	23,6%	24,1%	0,6%
v osobním vlastnictví	2 965	6 917	3 952	13,0%	29,5%	16,4%
nájemní	7 972	7 480	-492	35,1%	31,9%	-3,2%
družstevní	4 525	684	-3 841	19,9%	2,9%	-17,0%
<b>Celkem</b>	<b>22 721</b>	<b>23 462</b>	<b>741</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011, zpracování PROCES, 2020.

Z hlediska stáří bytového fondu převažují byty postavené v letech 1920 až 1970, které tvoří zhruba 40 % bytů jak u rodinných, tak i u bytových domů. Rostoucí trend výstavby individuálního bydlení oproti bydlení hromadnému lze sledovat na zastoupení bytů v rodinných domech a bytových domech v nejnovějším období 2001-2011, kdy bylo dokončeno 10,4 % všech bytů v rodinných domech, naopak podíl bytů dokončený v bytových domech v tomto období je pouze 2,9 %.

**Tabulka 2.6: Období výstavby bytového fondu města Opavy v rodinných a bytových domech**



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, zpracování PROCES, 2020.

V období mezi lety 2011 až 2018 bylo dokončeno 829 bytů, 34,3 % z nich bylo v domech rodinných (284 bytů), následovaly stavebně upravené nebytové prostory s podílem 18,6 % (154 bytů) a domy bytové s podílem 16,9 % (140 bytů). Ročně tak bylo dokončeno průměrně 104 bytů, přičemž nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2013, kdy byla vystavěna téměř čtvrtina (23,8 %) všech bytů ve sledovaném období. Tento rok významně ovlivnila výstavba 87 bytů v bytových domech. Podrobnosti o dokončených bytech jsou uvedeny v následující tabulce.

**Tabulka 2.7: Struktura dokončených bytů v Opavě v letech 2011 až 2018**

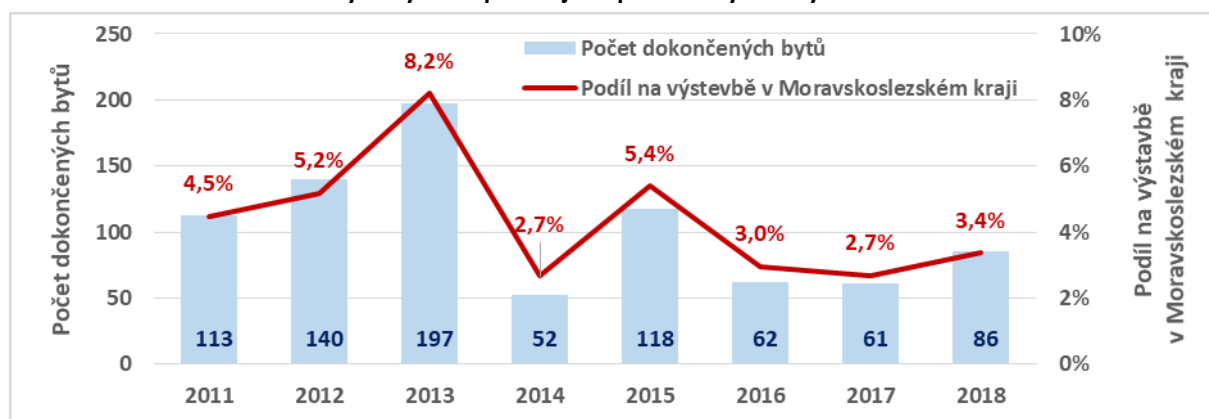
Dokončené byty	Počet								Podíl	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2011-2018	2011-2018
celkem	113	140	197	52	118	62	61	86	829	100%
v rodinných domech	53	41	37	19	29	25	25	55	284	34,3%
v bytových domech			87	6	14	8	19	6	140	16,9%
v nástavbách										
v rodinných domech	17	20		10	9	6	12		74	8,9%
v bytových domech	21	15	28	9	22	3	4		102	12,3%
v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech		4	33		12				49	5,9%
v nebytových budovách	4	1	5		13		1	2	26	3,1%
ve stavebně upravených nebytových prostorách	18	59	7	8	19	20		23	154	18,6%

Zdroj: ČSÚ, 2020, zpracování PROCES.

Pozn.: Tmavě červená a tmavě zelená barva značí nejvyšší hodnoty, světle červená a zelená, až bílá barva hodnoty nejnižší.

Na celkové bytové výstavbě v Moravskoslezském kraji se opavská výstavba ve sledovaném období podílela ze 4,4 %, nejvýraznějším byl již zmiňovaný rok 2013, kdy 8,2 % nově postavených bytů v kraji bylo právě v Opavě.

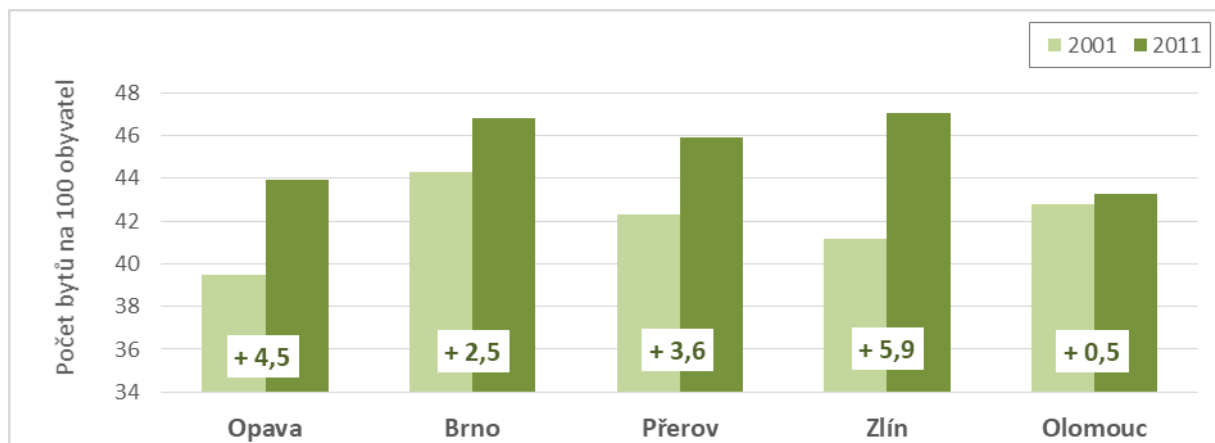
**Obrázek 2.19: Počet dokončených bytů v Opavě a jeho podíl na bytové výstavbě v MSK 2011-2018**



Zdroj: ČSÚ, 2020, zpracování PROCES.

Při srovnání celkového bytového fondu ve vybraných městech (Opava, Brno, Přerov, Zlín, Olomouc) je vidět, že Opava má v roce 2001 nejmenší počet bytů na 100 obyvatel (39,5). V roce 2011 je tato hodnota u Opavy druhá nejnižší (43,9), po Olomouci (42,8). Mezi roky 2001 a 2011 došlo v Opavě k navýšení o 4,5 bytu na 100 obyvatel, což je druhé nejvyšší navýšení mezi porovnávanými městy. Nejvíce se počet bytů na 100 obyvatel zvýšil ve Zlíně (o 5,9), který se tímto stal městem s největším počtem bytů vzhledem k populaci.

**Obrázek 2.20: Velikost bytového fondu na obyvatele - srovnání let 2001 a 2011**



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 a 2011, zpracování PROCES, 2020.

Z hlediska vlastnictví bytů v roce 2011 převažovalo spoluvlastnictví vlastníků jednotek (43,2 %). Značný podíl bytového fondu města Opavy je ve vlastnictví fyzických osob (38,8 %). V majetku města Opavy bylo 4,6 %.

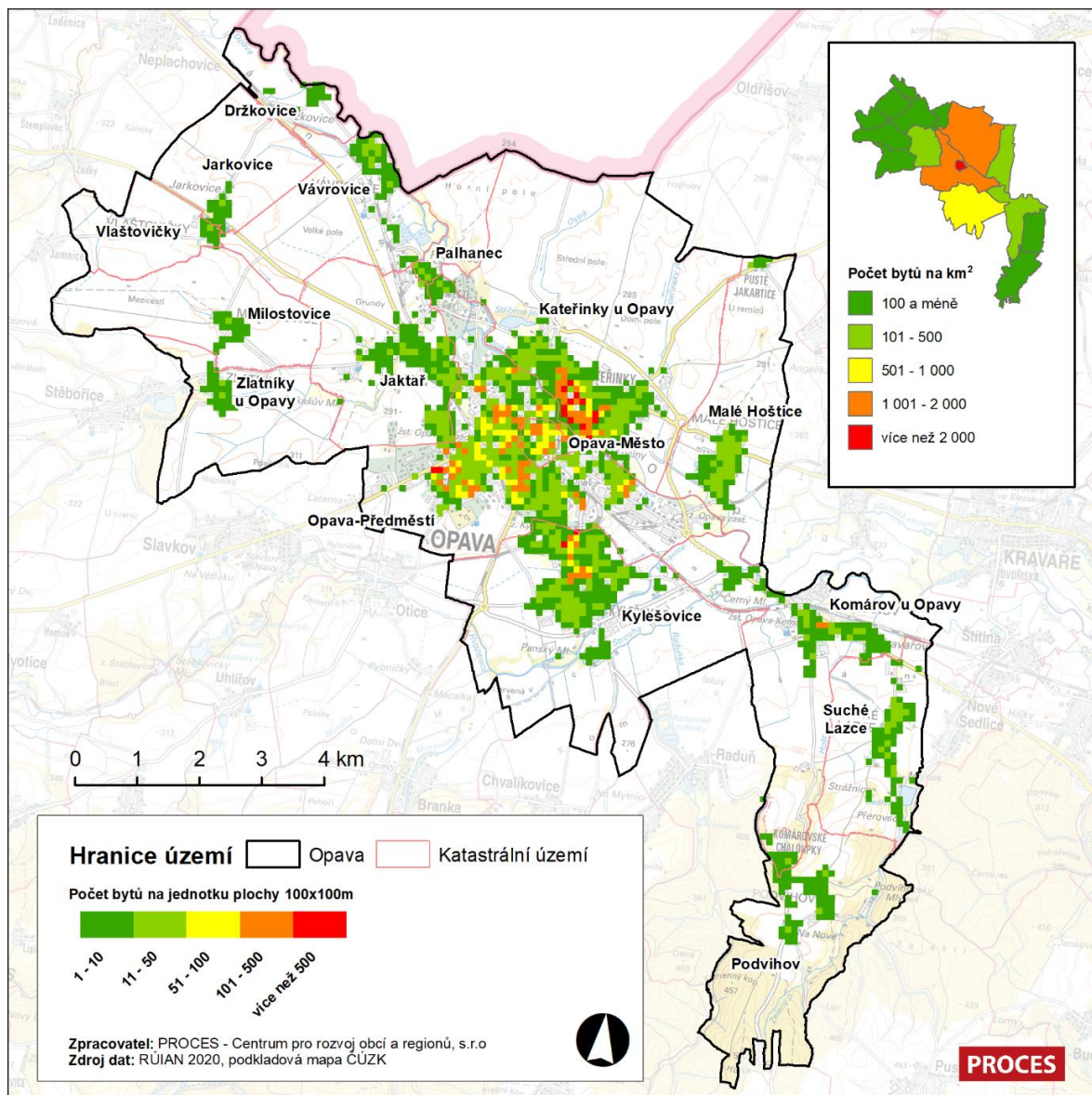
**Tabulka 2.8: Struktura bytového fondu města Opavy dle druhu vlastnictví bytů**

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%

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, zpracování PROCES, 2020.

Na níže uvedené mapě je znázorněno rozložení bytového fondu, na kterém je patrná koncentrace bytů hromadného bydlení na sídlišti v Kateřinkách a v Předměstí. Nejvyšší koncentrace bytů je v městských částech Opava-Město a Opava – Předměstí a Kateřinky u Opavy.

Obrázek 2.21: Prostorové rozložení bytového fondu



Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK, zpracování PROCES, 2020.

Budovy v majetku města se koncentrují ve středu města a v centrech ostatních místních částí. Nejvíce budov v majetku města je v katastrálních územích Opava – Město, Opava – Předměstí a Kateřinky u Opavy. Prostorové rozložení budov v majetku města je uvedeno v příloze 5.1.

## 2.4.2 Současné zhodnocení bytového fondu ve vlastnictví města

Statutární město Opava má ve svém vlastnictví (květen 2020) 552 bytových jednotek, které se nachází ve 42 domech či domovních celcích, podle dat z RÚIAN je v bytovém fondu města celkem 26 393 bytů (k 13. 3. 2020) obecní byty tedy tvoří pouze 2,1 % bytového fondu města.

Městské byty jsou obydleny z 93,7 %. Největší podíl v rámci obecních bytů mají byty 2+1 nebo 2+kk, kterých je 48,9 % z celkového počtu obecních bytů, dále jsou to byty 1+1, jejichž podíl je 26,8 % a 3+1, kterých je 12,9 %. Bytů 1+1 a 1+0, které jsou voleny k bydlení především jednočlennými domácnostmi, je v součtu 36,6 %. Kompletní seznam bytů podle adresy a velikostní kategorie je uveden příloze 5.1.

**Tabulka 2.9: Velikostní kategorie obecních bytů, plocha**

Velikostní kategorie bytu	Počet bytů			Podíl bytů	Plocha celková (m <sup>2</sup> )	Průměrná plocha bytu (m <sup>2</sup> )
	Celkem	Obydlené	Neobydlené			
1+0	54	47	7	9,8%	1 602,29	29,67
1+1	148	143	5	26,8%	6 825,24	46,12
2+0	2	2		0,4%	117,56	58,78
2+1	270	250	20	48,9%	15 945,50	59,06
3+1	71	68	3	12,9%	5 672,96	79,90
4+1	7	7		1,3%	598,04	85,43
<b>Celkový součet</b>	<b>552</b>	<b>517</b>	<b>35</b>	<b>100,0%</b>	<b>30 761,59</b>	<b>55,73</b>

Zdroj: MMO, data k 05/2020, zpracování PROCES.

Pozn.: Nejvyšší hodnoty sloupců jsou označeny tmavšími odstíny barev (tmavě červená, tmavě zelená).

Nejvíce domů ve vlastnictví města (45,23 %) bylo postaveno nebo rekonstruováno v letech 1961-1970, 26,2 % domů pak bylo postaveno v letech 1946-1960. Valná většina domů (81 %) je pak postavena před rokem 1971. Protože SMO jako vlastník doposud provádělo investice do bytového fondu v omezené míře, odráží se tento fakt ve stavu tohoto majetku. Technický stav nemovitostí a vybavení v bytech se nalézají již za hranicích životnosti. Investice do bytového fondu ve vlastnictví města realizované v letech 2015 až 2020 a plánované investice do roku 2024 jsou uvedeny v kapitole 2.6.1.

**Tabulka 2.10: Stáří bytového fondu ve vlastnictví města**

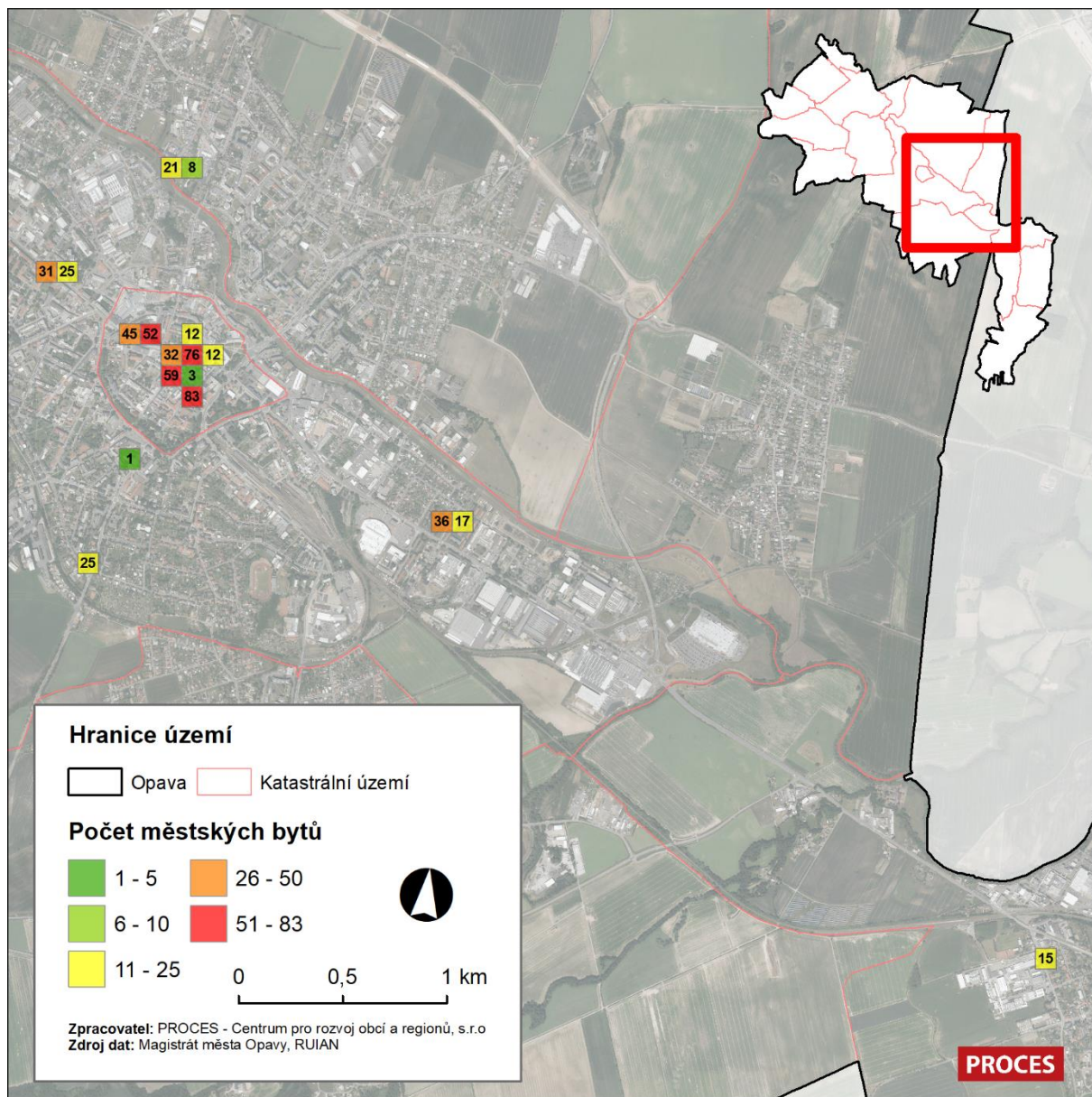
Období výstavby nebo rekonstrukce	Počet domů	Počet bytů	Podíl domů	Podíl bytů
1919 a dříve	3	12	7,1%	2,2%
1920-1945	1	20	2,4%	3,6%
1946-1960	11	132	26,2%	23,9%
1961-1970	19	242	45,2%	43,9%
1971-1980	3	40	7,1%	7,2%
1991-2000	5	106	11,9%	19,2%
Celkový součet	42	552	100,0%	100,0%

Zdroj: MMO, data k 05/2020, zpracování PROCES.

Pozn.: Nejvyšší hodnoty sloupců jsou označeny tmavšími odstíny červené.

Městské byty jsou situovány zejména v historickém centru Opavy, v k.ú. Opava-Město se nachází 374 bytů (67,8 %), v k.ú. Opava-Předměstí 134 bytů (24,3 %) a v k.ú. Kateřinky u Opavy 29 bytů (5,3 %) a v k.ú. Komárov 15 bytů (2,7 %).

**Obrázek 2.22: Prostorové rozložení bytového fondu ve vlastnictví města**

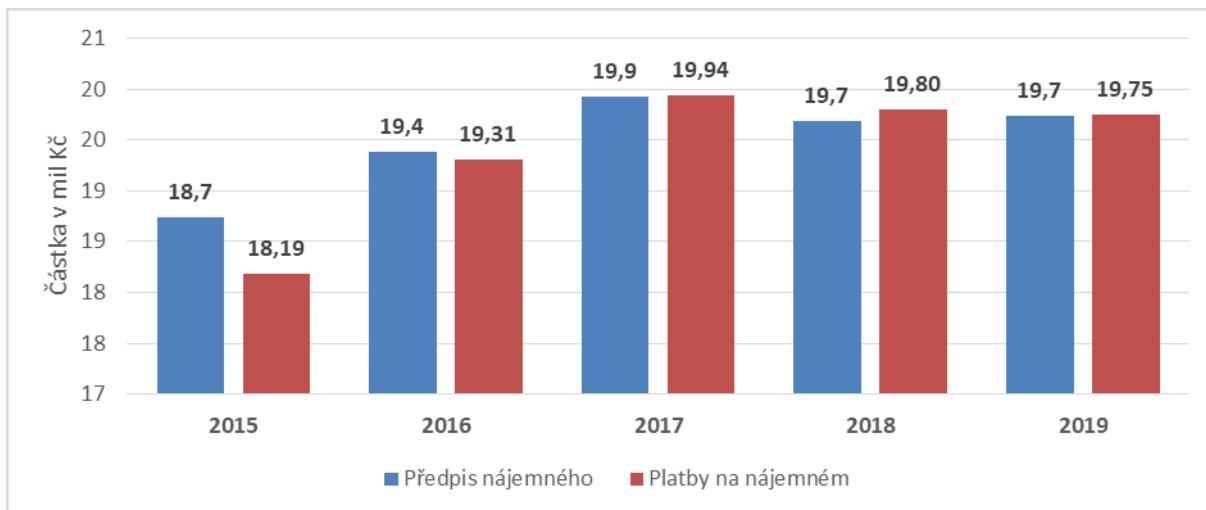


Zdroj: MMO, data k 05/2020, zpracování PROCES.

## Výběr nájemného v městských bytech

Město každoročně vybere na nájemném zhruba 19,7 mil Kč. Platby na nájemném jsou od roku 2017 vyšší než samotný předpis nájemného, což je způsobeno termínem jednotlivých plateb, tzn., že některé platby za nájemné jsou uhrazeny až v následujícím roce.

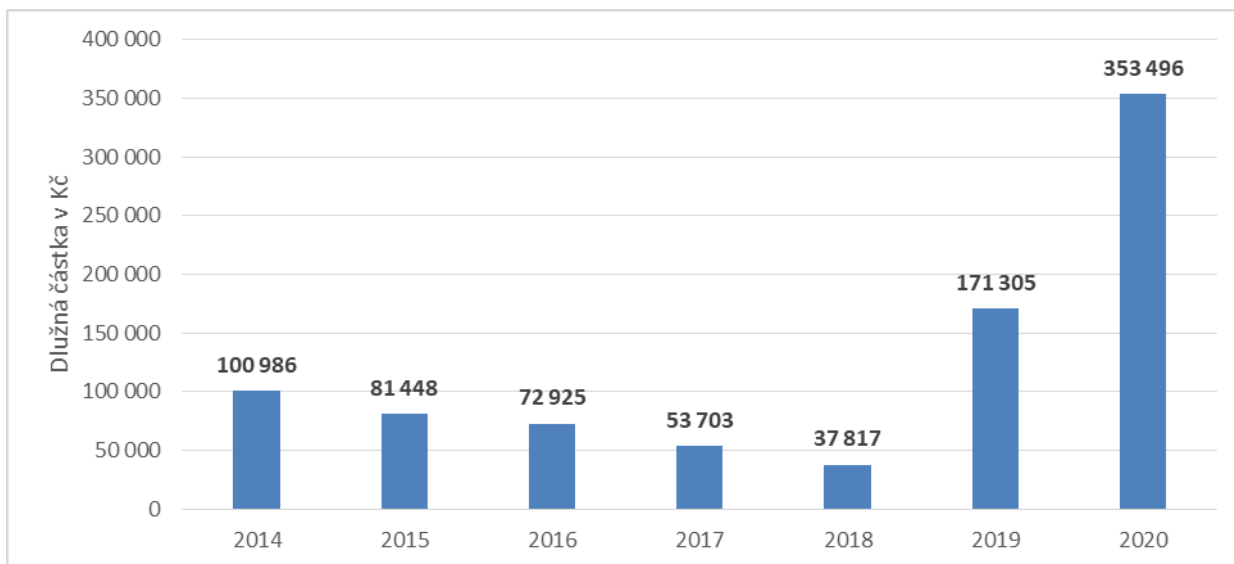
**Obrázek 2.23: Předpis nájemného a vybrané nájemné v městských bytech v období let 2015 až 2019**



Zdroj: MMO, data k 05/2020, zpracování PROCES.

Celková dlužná částka na nájemném činí 871 681,- Kč (květen 2020), podstatnou část dlužné částky představují nezaplacené nájemné v aktuálním roce 2020 a nájemné z roku 2019, u nichž se předpokládá vysoká míra jejich úhrady.

**Obrázek 2.24: Struktura dluhu na nájemném podle roku v období let 2014 až 2020**



Zdroj: MMO, data k 05/2020, zpracování PROCES.



### 2.4.3 Nájemné a vývoj ceny bytů

Od 1. 1. 2020 zvýšilo město cenu nájemného z 50,05 Kč na 70 Kč za m<sup>2</sup>. Zvýšení se týká všech nájemníků městských bytů s výjimkou těch, kterým byly byty přiděleny již na základě výběrového řízení a jejichž současné nájemné je už nyní vyšší než 70 Kč za m<sup>2</sup>. Zvýšení nájemného se tak týká 74,4 % bytů. Průměrná výše nájmu v bytech, které byly přiděleny obálkovou metodou, je 82,06 Kč za m<sup>2</sup>.

Tržní ceny nájmu pro vybraná města jsou porovnány v tabulce níže. Vycházejí z Hodnotových map nájemného (2019) - nejedná se o cenové mapy, na základě kterých by obec určovala možnou výši nájemného ve svých bytech, jsou určeny pro stanovení výše normativů v rámci dávkového systému. Uvedena je nabídková a modelovaná cena nájmu bytů za m<sup>2</sup>. Při porovnání nabídkových cen nájmu bytů vychází v Opavě z porovnávaných měst nejnižší hodnoty, průměrná nabídková cena je 136 Kč/m<sup>2</sup>. Pro srovnání je uvedena také modelovaná cena nájmu bytů, kde u Opavy nejsou významné rozdíly, hodnoty nabídkových cen jsou ve srovnání s modelovanými cenami podstatně vyšší ve městech Zlín, Olomouc a Přerov.

Tabulka 2.11: Tržní nájmy vybraných měst – porovnání nabídkové a modelované ceny

Obec	Nabídková cena nájmu bytů za m <sup>2</sup> podlažní plochy bytu		Modelovaná cena nájmu bytů za m <sup>2</sup> podlažní plochy bytu	
	Průměr	Medián	Průměr	Medián
Brno	218	214	224	224
Zlín	194	194	131	129
Olomouc	183	182	130	120
Přerov	157	154	130	120
<b>Opava</b>	<b>136</b>	<b>133</b>	<b>135</b>	<b>134</b>

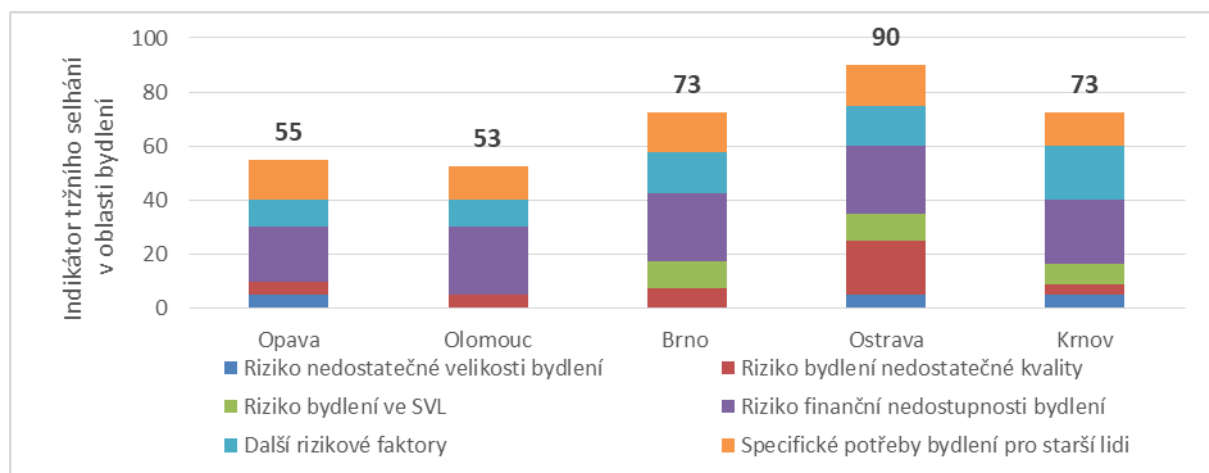
Zdroj: Hodnotové mapy nájemného 2019, Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/mapy-2019>  
Pozn.: Nabídková cena vychází z nabídek bydlení. Model tržního nájemného je sestavený na datech o transakčních cenách nemovitostí. Je založen na rozdílném vztahu mezi transakční cenou bytů a tržní výší nájmu v jednotlivých územích.  
Pozn.2: Tmavě červená barva značí nejvyšší hodnoty, světle červená až bílá barva hodnoty nejnižší.

Vývoj cen bytů v letech 2008 až 2019 ovlivněn ekonomickou recesí. V září 2008 bylo možné v Opavě pořídit byt kategorie 1+1 za průměrnou cenu zhruba 900 tis. Kč. Na podzim 2008 začaly ceny bydlení klesat až do poloviny 2014, kdy průměrná cena bytu 1+1 klesla na 550 tis. Kč, od tohoto roku začala cena bytů opětovně růst, přičemž v listopadu 2016 se ceny dostaly na úroveň z roku 2008 a v září 2019 pak byla průměrná cena bytu 1+1 v Opavě 1,09 mil. Kč. Obdobný vývoj zaznamenaly i ostatní velikostní kategorie bytů, průměrná cena bytu 2+1 byla v září 2008 na hodnotě 1,42 mil. Kč v listopadu 2019 pak na hodnotě 1,77 mil. Kč, byty 3+1 pak měly v září 2008 průměrnou hodnotu 1,64 mil. Kč, v říjnu 2019 pak překonaly hranici 2,5 mil. Kč.<sup>22</sup> Průměrná cena bytu v Opavě se pohybuje na hodnotě 28 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

<sup>22</sup> <http://realitymorava.cz>

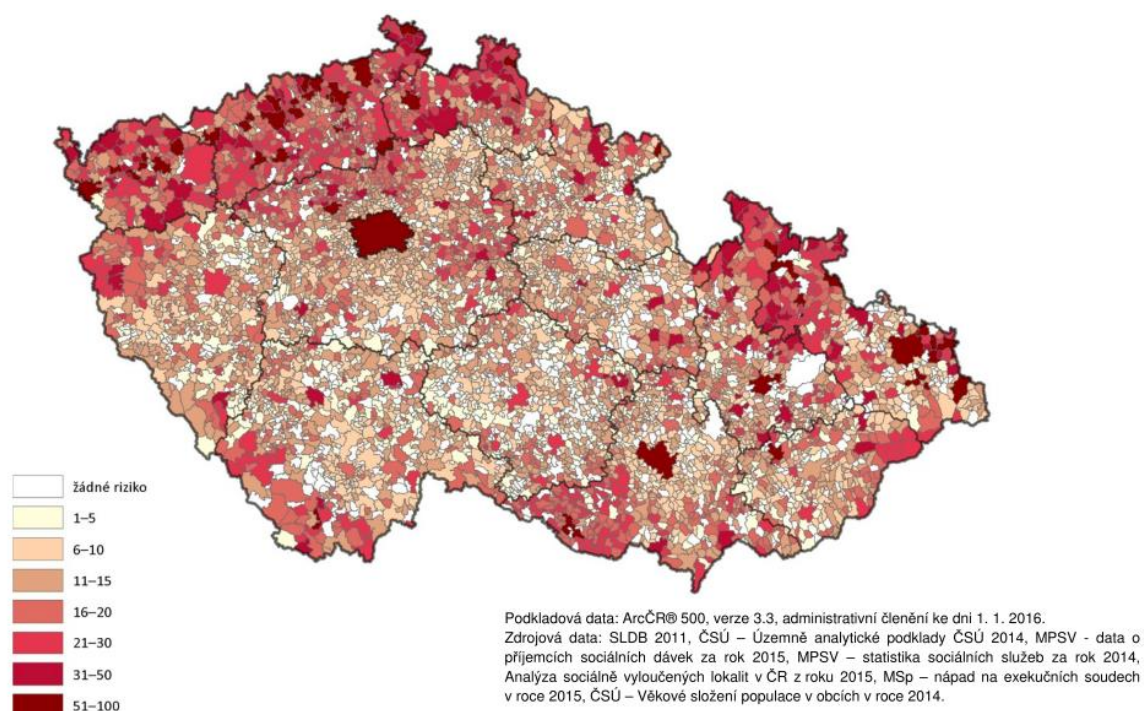
Podle *Metodiky identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*<sup>23</sup>, byla Opava zařazena mezi 51 obcí ČR, u kterých byla identifikována nejvyšší míra rizika selhání v oblasti bydlení. V rámci metodiky byl pro hodnocení použit souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení, který nabývá hodnot od 0 do 100, což umožňuje orientaci v míře očekávaného rizika tržního selhání pro jednotlivé obce<sup>24</sup> (rizikové jsou obce dosahující hodnoty vyšší než 50). Tržní selhání je podle metodiky definováno jako nemožnost domácnosti obstarat si velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek.

**Obrázek 2.25: Indikátor tržního selhání v oblasti bydlení ve vybraných městech**



Zdroj: Sociologický ústav AV ČR, *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*, 2017.

**Obrázek 2.26: Souhrnný indikátor rizika tržního selhání v oblasti bydlení**



Zdroj: Sociologický ústav AV ČR (2017) *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. str. 23.

<sup>23</sup> Sociologický ústav AV ČR (2017) *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. Dostupné z [https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3\\_Metodika-TSB\\_komplet.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf)

<sup>24</sup> Indikátor je sestaven z 6 faktorů (nedostatečná velikost bydlení; nedostatečná kvalita bydlení; bydlení v soc. vyloučené lokalitě; specifické potřeby starších lidí; finanční nedostupnost bydlení; doplňkové faktory).

## 2.4.4 Struktura nájemníků včetně typu smlouvy s nájemcem v městských bytech

Z celkového počtu 551 bytů je (k 10. 6. 2020) 36 bytů volných (6,5 %), v rámci zbylých 515 bytů má 109 nájemců smlouvu na dobu určitou (19,8 %), zbylých 406 pak na dobu neurčitou (73,7 %). Každoročně se přiděluje 25 až 35 bytů.

V městských bytech je největší podíl jednočlenných domácností (44,5 %), následují domácnosti dvoučlenné (31,8 %), podíl 4 a více členných domácností je pak 10,5 %. Děti ve věku 0-14 let žijí ve 12,7 % domácností, podíl domácností se seniory je 43,9 %.

**Tabulka 2.12: Struktura smluv nájemců městských bytů**

		Počet	Procenta
<b>Celkový počet bytů</b>		<b>551</b>	<b>100,0%</b>
Z toho volné byty		36*	6,5%
Byty se smlouvou		515	93,5%
Z toho	Smlouvy na dobu určitou	109	19,8%
	Smlouvy na dobu neurčitou	406	73,7%

Zdroj: SMO, Data Sestava k 10. 6. 2020.

Pozn.: V průměru se každoročně 25 bytů po uvolnění znovu vrací k dalšímu obsazení novým nájemníkem, dále 10 až 15 bytů se obsazuje specifickými cílovými skupinami.

Nájemců ve věku 65 let a více je 225 (44,3 %), nájemců ve věku 75 a více je 108 (21,3 %), nejstarší kategorii nájemců ve věku 85 let a více tvoří 36 osob (7,1 %).

Celkem žije v městských bytech 978 lidí, 10 % z nich je ve věku 0 až 14 let, ekonomicky aktivní obyvatelstvo (ve věku 15-64 let) tvoří 61,3 % obyvatel, senioři (lidé ve věku 65 let a více) tvoří 28,6 % obyvatel.

**Tabulka 2.14: Věková struktura nájemců\***

Ukazatel		Počet	Procento
<b>Celkový počet smluv</b>		<b>515</b>	
Celkový počet nájemníků bez uvedeného věku		7	
Celkový počet nájemníků s uvedeným věkem		508	100,0%
Z toho podíl nájemců	65 a více let	225	44,3%
	75 a více let	108	21,3%
	85 a více let	36	7,1%

Zdroj: SMO, Data Sestava k 10. 6. 2020.

\* tj. osob se, kterým je uzavřena smlouva

**Tabulka 2.13: Struktura domácností, žijících v městských bytech**

Typ domácnosti	%
Podíl jednočlenných domácností	44,5
Podíl dvoučlenných domácností	31,8
Podíl 4 a více členných domácností	10,5
Podíl domácností s dětmi (minimálně 1 osoba ve věku 0 až 14 let)	12,7
Podíl domácností se seniory (minimálně jedna osoba ve věku 65 let a více)	43,9

Zdroj: SMO, Věková struktura nájemníků k 10. 6. 2020.

**Tabulka 2.15: Věková struktura osob žijících v městských bytech**

Věková skupina	Počet	%	Kumulativní %	
Dětská složka	< 5	11	1,1	1,1
	5 - 9	37	3,8	4,9
	10 - 14	50	5,1	10,0
Ekonomicky aktivní	15 - 19	43	4,4	14,4
	20 - 24	52	5,3	19,7
	25 - 29	54	5,5	25,3
	30 - 34	54	5,5	30,8
	35 - 39	53	5,4	36,2
	40 - 44	68	7,0	43,1
	45 - 49	69	7,1	50,2
	50 - 54	59	6,0	56,2
	55 - 59	70	7,2	63,4
	60 - 64	78	8,0	71,4
Senioři	65 - 69	67	6,9	78,2
	70 - 74	79	8,1	86,3
	75 - 79	45	4,6	90,9
	80 - 84	47	4,8	95,7
	85 - 89	26	2,7	98,4
	90 - 94	15	1,5	99,9
95+	1	0,1	100,0	
Celkem	978	100,0		

Zdroj: SMO, Věková struktura nájemníků k 10. 6. 2020.

## 2.5 POTŘEBNOST BYTŮ PRO SOCIÁLNÍ ÚČELY

### 2.5.1 Pravidla pro přidělování městských bytů pro sociální účely

Přidělování bytů v Opavě stanovují zásady pro pronajímání městských bytů pro jednotlivé cílové skupiny (městské byty, městské startovací byty, městské byty v domech pro seniory, městské byty pro osoby se zdravotním postižením, městské byty pro osoby sociálně znevýhodněné), ve kterých jsou uvedeny základní pojmy, podmínky účasti ve výběrovém řízení, průběh výběrového řízení a uzavření smlouvy. Podmínkou pro uzavření smlouvy všech bytů pro sociální účely je kauce ve výši určené podle velikostní kategorie bytu<sup>25</sup>. Vzhledem ke složitosti podmínek pro přidělení startovacího bytu (viz níže) není o tyto byty zájem.

SMO rovněž disponuje určitým počtem bezbariérových bytů. Po značné privatizaci bytového fondu v majetku SMO došlo k prodeji většiny těchto bytů. Pouze v nově postaveném domě na adrese Krnovská 28 a 30 byl tento druh bytů v počtu 9 zachován.

#### Zásady pro pronajímání městských bytů (účinnost od 1. 5. 2020)

Výběrové řízení je zahájeno vyvěšením oznámení o zahájení výběrového řízení (na úřední desce, na webových stránkách města a v regionálním tisku). Žadatelé mohou své žádosti podávat na podatelně MMO v zalepené, neprůhledné obálce. Veřejné otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu je bez jakéhokoli omezení přístupné všem fyzickým osobám. Protokol o průběhu otvírání obálek obsahující zejména identifikaci jednotlivých žadatelů k jednotlivým bytům a výši navrhovaného nájemného za m<sup>2</sup> výběrová komise předá Odboru majetku města pro předložení RMO. Odbor majetku města sestaví doporučené pořadí žadatelů dle následujícího kritéria:

- a) Vypočte se aritmetický průměr z nabídnutých výší měsíčního nájemného za každý jednotlivý byt (dále jen jako „rozhodné nájemné“).
- b) Pořadí nabídek žadatelů se stanoví tak, že se na nejvyšším místě umístí nabídka, která se nejvíce blíží rozhodnému nájemnému vypočtenému<sup>26</sup>
- c) Žádosti, které nesplňují podmínky uvedené v Článku 2 odst. 2, 3 Zásad pro pronajímání městských bytů, Odbor majetku města zařadí s uvedením důvodu do zvláštního seznamu žádostí nesplňujících podmínky zásad. Tyto žádosti nebudou zahrnuty do výpočtu rozhodného nájemného a nebudou zahrnuty do doporučeného pořadí žadatelů.

Odbor majetku města na základě pořadníku žadatelů zpracuje do pěti pracovních dnů návrh pro výběr nového nájemce uvolněného bytu a předloží jej k rozhodnutí na nejbližší jednání RMO spolu se všemi obdrženy podklady včetně seznamu žádostí nesplňujících podmínky zásad. O určení nájemce uvolněného bytu rozhoduje RMO.

Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání buď 1 roku, nebo 6 měsíců. Po uplynutí této lhůty a splnění podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě je s nájemcem prodloužena nájemní smlouva o další 3 roky, po uplynutí lhůty a opětovném splnění zmíněných podmínek se smlouva prodlužuje o další 3 roky. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu je zaplacení jistoty (kauce) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

<sup>25</sup> 0+1: 4 000 Kč; 1kk a 1+1: 5 000 Kč; 2kk a 2+1: 6 000 Kč; 3kk, 3+1 a větší: 9 000 Kč.

<sup>26</sup> V případě rovnosti nabídek má přednost žádost s dřívějším datem a časem podání.

### **Zásady pro pronajímání městských bytů ve startovacích bytech**

Startovacím bytem se rozumí byty v budově č.p. 2565 v k.ú. Opava-Předměstí, na adrese Hobzíkova č.o. 31, Opava. Žádost může podat pouze zájemce splňující následující podmínky:

- je občanem ČR, nebo jiného státu EU,
- věk od 18 do 30 let,
- pečuje o nezletilé dítě/děti,
- má uzavřenou smlouvu na stavební spoření, na základě níž bude zájemce spořit minimální měsíční částku ve výši 500 Kč,
- bezdlužnost vůči SMO a jeho příspěvkovým organizacím.

Další možností je společná žádost fyzických osob splňujících následující podmínky:

- alespoň 1 ze je občanem ČR nebo jiného státu EU,
- zájemci jsou manželé, registrovaní partneři nebo vedou společnou domácnost,
- věk 18 – 35 let, za podmínky, že společný součet věku je maximálně 60 let,
- alespoň 1 ze zájemců má uzavřeno stavební spoření, na základě něhož spoří minimální částku ve výši 1 000 Kč,
- bezdlužnost vůči SMO a jeho příspěvkovým organizacím.

Pokud žádost splňuje všechny podmínky, je zařazena do seznamu žádostí a je obodována dle bodových kritérií: trvalý pobyt (v Opavě nebo mimo Opavu), věk žadatele (resp. společný věk žadatelů u společné žádosti), počet dětí, bytová situace žadatele, vrácení bytu ve vlastnictví SMO, speciální aspekt. Žádost může být Odborem majetku vyřazena, pokud žadatel nedoloží písemně svůj trvajícím zájem, a to jednou ročně k 1. 7. daného roku.

V případě uvolnění startovacího bytu bude tento přidělen žadateli schválenému Radou SMO na základě nejvyššího ohodnocení žádosti, v případě shody rozhoduje dřívější datum podání žádosti. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 1 roku, v případě splnění všech stanovených podmínek je smlouva s nájemcem prodloužena o 1 rok a to opakovaně. Maximální doba nájmu startovacího bytu je 5 let.

### **Zásady pro pronajímání městských bytů v domech pro seniory**

Domem pro seniory se podle Zásad rozumí tyto nemovitosti, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „SMO“):

- budova č.p. 2080, k.ú. Opava–Předměstí, na adrese Jateční č.o. 8a, Opava
- budova č.p. 2304, k.ú. Opava–Předměstí, na adrese Jateční č.o. 7, Opava
- budova č.p. 2565 v k.ú. Opava-Předměstí, na adrese Hobzíkova č.o. 31, Opava
- budova č.p. 2566, k.ú. Opava–Předměstí, na adrese Hobzíkova č.o. 33, Opava

Seniory se rozumějí fyzické osoby splňující následující kritéria:

- občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie,
- věk 65 let a více,
- bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast.

Pokud žádost splňuje všechny podmínky, je zařazena do seznamu žádostí a je obodována dle bodových kritérií: trvalý pobyt na území SMO (délka, popř. pobyt příbuzných), bytová situace žadatele, vrácení bytu ve vlastnictví SMO, sociální a zdravotní aspekt. Žádost může být Odborem majetku vyřazena, pokud žadatel nedoloží písemně svůj trvajícím zájem, a to jednou ročně k 1. 7. daného roku.

V případě uvolnění bytu v domě pro seniory bude tento přidělen žadateli schválenému RMO na základě nejvyššího ohodnocení žádosti, v případě shody rozhoduje dřívější datum podání žádosti. Nájemní

smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Po uplynutí této lhůty a za podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě, bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.

### **Zásady pro pronajímání městských bytů pro osoby se zdravotním postižením**

Bytem pro osoby se zdravotním postižením se Zásadami rozumí uvolněné bezbariérové bytové jednotky, které se nacházejí v těchto nemovitostech, které jsou ve vlastnictví SMO:

- budova č.p. 2787, k.ú. Opava – Předměstí, na adrese Krnovská č.o. 28, Opava
- budova č.p. 2080, k.ú. Opava – Předměstí, na adrese Jateční č.o. 8a, Opava
- budova č.p. 2304, k.ú. Opava – Předměstí, na adrese Jateční č.o. 7, Opava

Osobou se zdravotním postižením se rozumí fyzická osoba mající tělesné, mentální, duševní, smyslové nebo kombinované postižení, jehož dopady činí nebo mohou činit osobu závislou na pomoci jiné osoby, a která zároveň splňuje následující kritéria:

- zletilý občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie,
- trvalý pobyt na území SMO minimálně 3 roky,
- bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast. Tato bezdlužnost je nutná i u všech členů domácnosti zájemce, kteří se budou spolu se zájemcem stěhovat do přiděleného bytu.

Pokud žádost splňuje všechny podmínky, je zařazena do seznamu žádostí a je obodována dle bodových kritérií: trvalý pobyt na území SMO, míra postižení (TP/ZTP/ZZTP), bytová situace žadatele, vrácení bytu ve vlastnictví SMO, sociální aspekt. Žádost může být Odborem majetku vyřazena, pokud žadatel nedoloží písemně svůj trvajícím zájem, a to jednou ročně k 1. 7. daného roku.

V případě uvolnění bytu pro osoby se zdravotním postižením bude tento přidělen žadateli schválenému RMO na základě nejvyššího ohodnocení žádosti, v případě schody rozhoduje dřívější datum podání žádosti. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání 3 měsíců. Po uplynutí této lhůty a za podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě, bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu jednoho roku, a to i opakovaně.

### **Zásady pro pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné**

Bytem pro osoby sociálně znevýhodněné se těmito zásadami rozumí uvolněné bytové jednotky, či obytné místnosti, nebo ubytovací jednotky, které se nacházejí v těchto nemovitostech, které jsou ve vlastnictví SMO:

- budova č.p. 2304, k.ú. Opava–Předměstí, na adrese Jateční č.o. 7, Opava
- budovy č.p. 247, k.ú. Komárov u Opavy, na adrese Podvihovská č.o. 5a, Opava-Komárov
- budovy č.p. 269, k.ú. Kateřinky u Opavy, na adrese U Cukrovaru č.o. 1, Opava
- budova nezapsaná v katastru nemovitostí, nacházející se na pozemku parc. č. 1586/3, k.ú. Kateřinky u Opavy, na adrese U Cukrovaru 1a, Opava

Osobou sociálně znevýhodněnou se rozumí fyzická osoba splňující níže uvedená kritéria:

- zletilý občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie,
- trvalý pobyt na území SMO minimálně 3 roky,
- není a nebyl účastníkem privatizace bytů z majetku státu nebo obce, včetně neúčasti všech členů domácnosti,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku, ani členem žádného bytového družstva, včetně neúčasti všech členů domácnosti,

- osoba s nízkým příjmem (do 0,5 průměrné hrubé měsíční mzdy), která aktivně pracuje na řešení své sociální situace,
- bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast. Tato bezdlužnost je nutná i u všech členů domácnosti zájemce, kteří se budou se zájemcem stěhovat do přiděleného bytu.

Pokud žádost splňuje všechny podmínky, je zařazena do seznamu žádostí a je obodována dle bodových kritérií: trvalý pobyt na území SMO, celkový příjem žadatele, či jeho domácnosti, bytová situace žadatele, vrácení bytu ve vlastnictví SMO, sociální aspekt. Žádost může být Odborem majetku vyřazena, pokud žadatel nedoloží písemně svůj trvajícím zájem, a to jednou ročně k 1. 7. daného roku.

V případě uvolnění bytu pro osoby sociálně znevýhodněné bude tento přidělen žadateli schválenému RMO na základě nejvyššího ohodnocení žádosti, v případě schody rozhoduje dřívější datum podání žádosti. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání 3 měsíců. Po uplynutí této lhůty a za podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě, bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu 3 měsíců<sup>27</sup> nebo jednoho roku<sup>28</sup>, a to i opakovaně.

---

<sup>27</sup> budova č.p. 247 a budova na pozemku parc.č. 1586/3v k.ú. Katreňky

<sup>28</sup> budova č.p. 2304, k.ú. Opava-Předměstí a budova č.p. 247, k.ú. Komárov u Opavy

## 2.5.2 Analýza neuspokojených žadatelů o sociální byty

Níže uvedená struktura žadatelů a jejich počet u jednotlivých cílových skupin se ročně bez výraznějších změn cyklicky opakují. Poskytnutá data jsou za rok 2019. Celkem bylo podáno 80 žádostí, z toho 27 od cílové skupiny senioři, 32 sociálně znevýhodněnými a 21 zdravotně postiženými. Žádný z žadatelů o byt pro sociální účely nebyl uspokojen.

### Žadatelé - senioři:

Neuspokojených žadatelů nad 65 let bylo v roce 2019 celkem 27, přičemž zastoupení žen bývá 75 % a mužů 25 %. Nejčastější důvod žádosti je ztráta nebo hrozba ztráty dosavadního bydlení – přepis nemovitosti na příbuzné, špatné vztahy s pronajímatelem, špatné vztahy s příbuznými, ekonomicky neúnosný nájem nebo nevyhovující podmínky dosavadního bydlení (bez výtahu, velký byt, hluk, špatný stav bytu atd.).

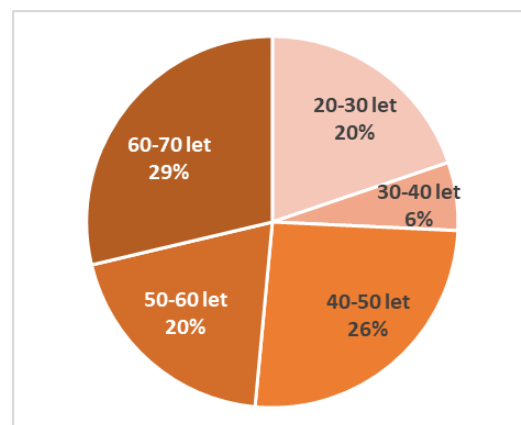
### Žadatelé - sociálně znevýhodnění:

Z celkového počtu 32 neuspokojených žadatelů tvořily 44 % ženy. Muži pak byli zastoupeni z 56 %.

Nejvíce neuspokojených sociálně znevýhodněných žadatelů je ve věku 60-70 let – tato věková skupina tvoří 29 %. Druhou nejpočetnější skupinou jsou žadatelé ve věku 40-50 let (26 %). Stejným podílem jsou dále zastoupeni žadatelé mezi 20-30 lety věku a mezi 50-60 lety. Pouze 6 % neuspokojených žadatelů je ve věku 30-40 let.

U této cílové skupiny je nejčastějším důvodem žádosti získání jakéhokoliv finančně dostupného bydlení.

**Obrázek 2.27: Věková struktura neuspokojených žadatelů - sociálně znevýhodnění**



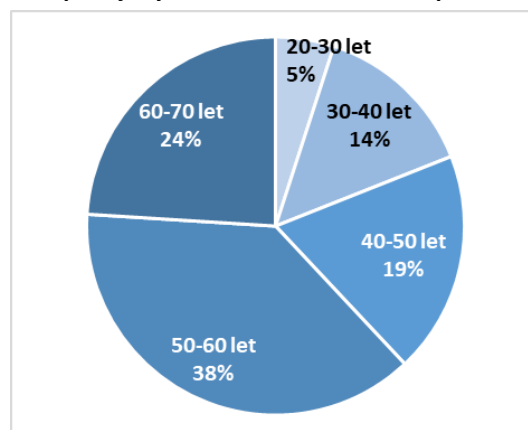
Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.

### Žadatelé - zdravotně postižení:

U neuspokojených žadatelů se zdravotním postižením je celkem 21 žadatelů, z toho 52 % tvoří ženy a 48 % muži. Nejvíce je zastoupena skupina ve věku 50-60 let, která tvoří 38 % veškerých neuspokojených žádostí. Druhý nejvyšší podíl tvoří žadatelé ve věku 60-70 let a následně žadatelé mezi 40-50 lety. Méně jsou zastoupeny mladší věkové skupiny, neuspokojení žadatelé mezi 20-30 lety tvoří pouze 5 %.

Důvodem k podání žádosti je především dosavadní nevyhovující bydlení, a to jak z ekonomického hlediska, tak i z důvodu nevyhovujícího uspořádání bytu (např. chybí výtah, byt není bezbariérový apod.).

**Obrázek 2.28: Věková struktura neuspokojených žadatelů – zdravotně postižení**



Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.



### 2.5.3 Analýza vývoje doplatku na bydlení a příspěvku na bydlení

**Doplatek na bydlení** ze systému dávek pomoci v hmotné nouzi je dávkou, která patří do systému dávek tzv. sociální pomoci, a to konkrétně do **systému pomoci v hmotné nouzi**<sup>29</sup>. Tato dávka je závislá na výši příjmu osob, ale také na úrovni celkových sociálních a majetkových poměrů posuzovaných osob. Doplatek na bydlení řeší situaci osob, jejichž příjmy nedosahují životního minima. Porovnává se, zda 30 % příjmu dostahuje k úhradě odůvodněných nákladů na bydlení. Doplatek na bydlení je možno poskytnout i osobám s jinou než nájemní nebo vlastnickou formou užívání bytu. V tomto případě záleží na posouzení orgánu pomoci v hmotné nouzi. V roce 2019 bylo vyplaceno 4 203 žádostí na doplatek na bydlení, přičemž počet vyplacených dávek má od roku 2015, kdy bylo vyplaceno 5 417 dávek, klesající trend. **V rámci doplatku na bydlení bylo v roce 2019 vyplaceno celkem 10,96 mil. Kč, což je o 34,2 % finančních prostředků méně než v roce 2014. Klesla rovněž průměrná výše měsíční dávky, která v roce 2019 činila 2 609 Kč.**

Tabulka 2.16: Doplatek na bydlení

Rok	Počet vyplacených žádostí	Průměrná výše měsíční dávky (v Kč)	Vyplaceno v průměru za 1 měsíc (v mil. Kč)	Vyplacená částka (v mil. Kč)
2014	5 018	3 321	1,39	16,67
2015	5 417	3 080	1,39	16,68
2016	5 262	3 021	1,32	15,89
2017	5 194	2 685	1,16	13,95
2018	4 633	2 574	0,99	11,93
2019	4 203	2 609	0,91	10,96

Zdroj: Úřad práce ČR, Krajská pobočka v Ostravě, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Tmavší barva ve sloupci značí vyšší hodnotu (tmavě červená, tmavě zelená).

**Příspěvek na bydlení** ze systému dávek sociální podpory je dávkou **státní sociální podpory**<sup>30</sup>. Systém státní sociální podpory řeší sociální situace osob nad hranicí příjmu ve výši životního minima a nezabývá se situací osob, jejichž příjmy jsou pod hranicí životního minima, nebo osobami bez příjmu. Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí.

V Opavě bylo v roce 2019 vyplaceno 2 500 žádostí o příspěvek na bydlení. Ve sledovaném období byl nejvyšší počet žádostí vyplacen v roce 2016. Od roku 2016 došlo k výraznému poklesu počtu vyplacených dávek. Průměrný počet vyplacených žádostí se od roku 2016 snížil o 14,4 %. **V roce 2019 bylo vyplaceno 92,46 mil. Kč, tedy o 20,5 % méně než v roce 2016 a zároveň nejméně za sledované období (od roku 2014). Klesla rovněž průměrná výše měsíční dávky, která v roce 2019 činila 2 500 Kč.**

Tabulka 2.17: Příspěvek na bydlení

Rok	Počet vyplacených žádostí	Průměrná výše měsíční dávky (v Kč)	Vyplaceno v průměru za 1 měsíc (v mil.Kč)	Vyplacená částka celkem (v mil. Kč)
2014	2 690	3 076	8,27	99,29
2015	2 840	3 191	9,06	108,76
2016	2 920	3 320	9,69	116,32
2017	2 850	3 253	9,27	111,24
2018	2 600	3 162	8,22	98,64
2019	2 500	3 082	7,71	92,46

Zdroj: Úřad práce ČR, Krajská pobočka v Ostravě, zpracování PROCES, 2020.

Pozn.: Tmavší barva ve sloupci značí vyšší hodnotu (tmavě červená, tmavě zelená).

<sup>29</sup> Dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>30</sup> Dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.5.4 Zmapování dalších ubytovacích kapacit na území města

**Pobytové sociální služby** na území města Opavy mají souhrnnou kapacitu 604 míst. Největší kapacitu mají domovy pro seniory, které poskytují v součtu 243 míst, a dále domovy pro osoby se zdravotním postižením s celkovým počtem 124 míst. Celkem 93 míst nabízejí azylové domy, 89 míst je poskytováno v rámci chráněného bydlení, 40 míst je ve službě domov se zvláštním režimem. Služby následné péče mají kapacitu 13 míst a 2 místa nabízí odlehčovací služba, ve které však zájemce o službu může být umístěn po dobu maximálně 3 měsíců.

**Tabulka 2.18: Souhrnný přehled pobytových kapacit v pobytových sociálních službách na území města Opavy**

Druh služby	Počet	Kapacita
Domovy pro seniory	4	243
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	2	124
Azylové domy	2	93
Chráněné bydlení	4	89
Domovy se zvláštním režimem	2	40
Služby následné péče	1	13
Odlehčovací služby	1	2
Celkem		604

Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.

Níže jsou popsány druhy pobytových sociálních služeb, které jsou na území města Opavy, barevně označení odpovídá souhrnné tabulce s uvedením kapacity jednotlivých sociálních služeb.

### Azylové domy

(§ 57 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Azylové domy poskytují pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Služba obsahuje poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

V Opavě je poskytovatelem této služby Armáda spásy v České republice, z.s. v rámci Domu pro ženy a matky s dětmi, který poskytuje 60 míst, a v rámci Azylového domu pro muže Samaritán Opava s kapacitou 33 míst.

### Domov pro seniory

(§ 49 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) V domovech pro seniory se poskytují pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Služba obsahuje tyto základní činnosti: poskytnutí ubytování, poskytnutí stravy, pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, aktivizační činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

V Opavě je celkem 5 poskytovatelů sociální služby domov pro seniory, nejvyšší kapacitu má Domov Bílá Opava, p.o. (98 míst). Podrobněji viz následující tabulka.

### Domov se zvláštním režimem

(§ 50 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Poskytuje pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu chronického duševního onemocnění nebo závislosti na návykových látkách, a osobám se stařeckou, Alzheimerovou demencí a ostatními typy demencí, které mají sníženou soběstačnost z důvodu těchto onemocnění, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Režim v těchto zařízeních je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob. Služba zahrnuje poskytnutí ubytování, stravy, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu,

zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, aktivizační činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

V Opavě jsou 2 poskytovatelé sociální služby domov se zvláštním režimem: Domov Bílá Opava, p.o. s kapacitou 32 míst a Vila Vančurova o.p.s. s kapacitou 8 míst.

### **Domovy pro osoby se zdravotním postižením**

(§ 48 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Poskytují pobytové služby osobám (dospělým i dětem), které mají sníženu soběstačnost z důvodu zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Služba zahrnuje poskytnutí ubytování, stravy, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Domovy pro osoby se zdravotním postižením poskytují v Opavě Sírius, p.o. (93 míst) a Vesalius spol. s.r.o. (31 míst).

### **Chráněné bydlení**

(§ 51, z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Chráněné bydlení je vymezeno jako pobytová služba, která je poskytovaná osobám se sníženou soběstačností z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Chráněné bydlení má formu skupinového, popřípadě individuálního bydlení; služba zahrnuje poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování, pomoc při zajištění chodu domácnosti, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Chráněné bydlení pro lidi s duševním onemocněním poskytují v Opavě Ekipa z.s. (Maják) – 28 míst a Charita Opava – 11 míst. Pro dospělé s mentálním a kombinovaným postižením má v Opavě poskytovatel Sírius, p.o. 26 míst chráněného bydlení a pro zrakově postižené poskytuje Charita Opava 24 míst.

### **Odlehčovací služby**

(§ 44 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Jedná se o terénní, ambulantní nebo pobytové služby poskytované osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, o které je jinak pečováno v jejich přirozeném sociálním prostředí. Cílem služby je umožnit pečující fyzické osobě nezbytný odpočinek. Služba obsahuje pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování v případě pobytové služby, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti.

Jediným poskytovatelem odlehčovací služby v Opavě je Vila Vančurova o.p.s., která v pobytové formě služby disponuje celkovým počtem 2 míst.

### **Služby následné péče**

(§ 64 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) Služby následné péče jsou ambulantní nebo pobytové služby poskytované osobám s chronickým duševním onemocněním a osobám závislým na návykových látkách, které absolvovaly lůžkovou péči ve zdravotnickém zařízení, absolvovaly ambulantní léčbu nebo se jí podrobují, nebo osobám, které abstinují. Služba zahrnuje sociálně terapeutické činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, pomoc při

uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. Služba poskytovaná formou pobytových služeb poskytuje zároveň ubytování a stravu nebo pomoc při zajištění stravy.

V Opavě poskytuje služby následné péče pro duševně nemocné Charita Opava s kapacitou 13 míst.

**Tabulka 2.19: Podrobný přehled pobytových kapacit v pobytových sociálních službách na území města Opavy**

Poskytovatel	Název sociální služby	Druh služby	Kapacita	
			Služba	Druh služby
Armáda spásy v České republice, z.s.	Armáda spásy, Dům pro ženy a matky s dětmi Opava, azylový dům	azylové domy	60	93
Armáda spásy v České republice, z.s.	Armáda spásy, Azylový dům pro muže Samaritán Opava	azylové domy	33	
Česká katolická charita	Česká katolická charita Charitní domov Opava	domov pro seniory	53	243
Česká provincie Kongregace Dcer Božské Lásky	Domov pro seniory - Domov sv. Zdislavy	domov pro seniory	22	
Domov Bílá Opava, příspěvková organizace	Domov Bílá Opava, příspěvková organizace	domov pro seniory	98	
Seniorcentrum Opava, příspěvková organizace	Seniorcentrum Opava - Domov pro seniory Sváté Kateřiny	domov pro seniory	24	
Vila Vančurova o.p.s.	Domov pro seniory Vila Vančurova o.p.s.	domov pro seniory	46	
Domov Bílá Opava, příspěvková organizace	Domov Bílá Opava, příspěvková organizace	domov se zvláštním režimem	32	
Vila Vančurova o.p.s.	Domov se zvláštním režimem Vila Vančurova o.p.s.	domov se zvláštním režimem	8	
Sírius, příspěvková organizace	Domovy pro osoby se zdravotním postižením	domovy pro osoby se zdravotním postižením	93	124
VESALIUS spol. s.r.o.	Domov Vesalius	domovy pro osoby se zdravotním postižením	31	
Ekipa z.s.	Chráněné bydlení Maják	chráněné bydlení	28	89
Charita Opava	Dům sv. Cyrila a Metoděje pro zrakově postižené ve Vlaštovičkách - chráněné bydlení	chráněné bydlení	24	
Charita Opava	Chráněné a podporované bydlení pro duševně nemocné - chráněné bydlení	chráněné bydlení	11	
Sírius, příspěvková organizace	Chráněné bydlení	chráněné bydlení	26	
Vila Vančurova o.p.s.	Odlehčovací služba	odlehčovací služba	2	
Charita Opava	Chráněné a podporované bydlení pro duševně nemocné - služby následné péče	služby následné péče	13	13

Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.

## 2.6 ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU

### 2.6.1 Investice do bytového fondu ve vlastnictví města

Od roku 2015 do roku 2020 bylo na rozsáhlejší investice (zateplení, výměna oken, opravy sklepů...) vynaloženo 74,3 mil. Kč. Touto částkou byly realizovány opravy celkem 25 budov. Kromě uvedených investic většího rozsahu město každoročně provádí opravu zhruba 20 bytů (vrácených městu) a další drobné opravy a údržbu<sup>31</sup> za cca 6,5 mil., za stejné období tedy město na drobnější investice vynaložilo částku ve výši zhruba 39 mil. Kč.

Výměny řádným užíváním nadměrně opotřebených kuchyňských linek, vestavných spížních skříní, vestavných šatních skříní (náklad cca 50 tis./byt) a rekonstrukce koupelen a WC (náklad cca 80 tis./byt) jsou prováděny v obsazených bytech na základě žádostí nájemníků (dle pořadníku) z finančních prostředků na opravy a udržování (pokud zbývají před koncem roku - požadavky převyšují výrazně možnosti schválených rozpočtů). Odbor správy majetku navrhuje navýšit rozpočet pro opravy a udržování o 2 mil. Kč na rok, aby bylo možné obměnit vestavný nábytek a koupelny a WC v cca 15 bytech za kalendářní rok.

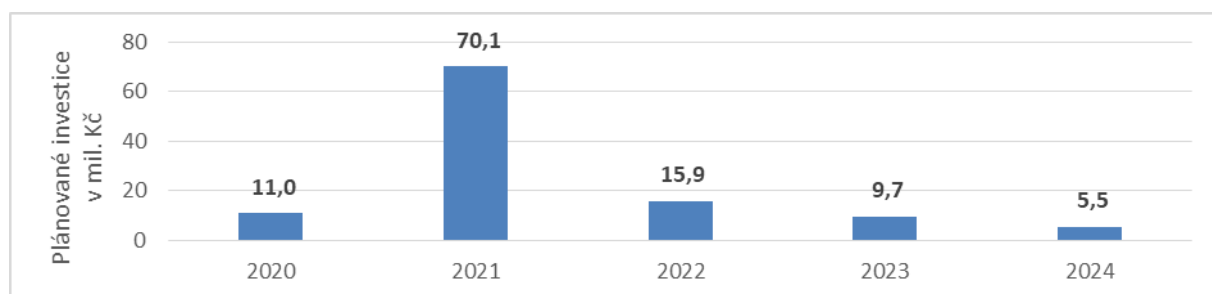
Tabulka 2.20: Výše investic do budov města v letech 2015-2021

Budova	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015-2021
Krnovská 28/30	17,2					2,4		19,6
Mezi Trhy 4/6/8 a Dolní nám. 23/24/25			15,1	2,6				17,7
Hobzíkova 33			0,8	0,7				1,5
Horní nám. 27/28/29/30				4,1				4,1
Horní nám. 50 a Mezi Trhy 5/7/9				2,7				2,7
Hobzíkova 31				1,7				1,7
Horní nám. 33/34/35					17,1			17,1
Hrnčířská 13/15/15a						10,9		10,9
Podvihovská 5a						1,6		1,6
Hrnčířská 3,5,9,11 a Masarykova třída 14							44,8	44,8
Celkem	17,2	0	15,9	11,8	17,1	14,9	44,8	121,7

Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.

V letech 2020 až 2024 má město v rámci dlouhodobého plánu oprav bytových domů ve vlastnictví SMO v plánu investovat celkem 112,1 mil. Kč. Nejvíce finančních prostředků plánuje město investovat v roce 2021.

Obrázek 2.29: Plánované investice do bytového fondu ve vlastnictví města



Zdroj: MMO, 2020, zpracování PROCES.

Pozn.: Uvedené ceny jsou hrubé odhady, jejich upřesnění bude prováděno postupně na základě zpracované dokumentace v předchozím roce před plánovanou realizací (týká se zejména výměny oken a zateplení). Zahrnuty jsou skutečně zásadní dlouhodobé opravy a investice, drobné opravy jsou řešeny v rámci pravidelné údržbové péče.

<sup>31</sup> Provádění kompletních oprav (rekonstrukcí) v cca 20 bytech vrácených městu a znovu pronajatých během kalendářního roku (nová elektroinstalace, plyn, voda, odpady, koupelna + WC, vestavný nábytek, apod.), provádění běžných menších oprav ve společných prostorách domů (malba a nátěry schodišť, sklepů, chodeb, opravy rozvody vody a plynu, opravy STA, opravy světel a elektroinstalací, opravy syst. dom. tel., apod.), provádění běžných menších oprav v bytech (výměny sporáků, opravy elektroinstalací, vodoinstalací, plynoinstalací, apod.).

Nejvíce investic je plánováno na zateplování objektů vč. výměny oken, na které je plánováno využít 50,4 mil. Kč, následuje zateplení vč. výkladců a dveří – pater (6,1 mil. Kč), opravy sklepů (5 mil. Kč), zřízení centrální kotelny (2,1 mil. Kč) a výměnu střešní krytiny (1,4 mil. Kč). Kompletní seznam plánovaných investic do konkrétních domů je uveden v příloze 5.1.

**Tabulka 2.21: Plánované investice do bytového fondu ve vlastnictví města podle typu investice**

Typ investice	Cena v tis. Kč					
	2020	2021	2022	2023	2024	Celkem
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	8 000	22 000	10 400	6 000	4 000	50 400
Zateplení vč. výměny výkladců a dveří - parter	2 100	3 000	1 000			6 100
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti			1 600	3 400		5 000
Zřízení centrální kotelny a ÚT			2 100			2 100
Výměna střešní krytiny					1 400	1 400
Výměna vstupních dveří, oken	800					800
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	100	280	180	90	80	730
Invalidní plošina k překonání prvního sch. ramene			600			600
Oprava zpevněné plochy				70		70
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace + střecha		44 800				44 800
<b>Celkem</b>	<b>11 000</b>	<b>70 080</b>	<b>15 880</b>	<b>9 660</b>	<b>5 480</b>	<b>112 100</b>

Zdroj: MMO, Odbor majetku měst, 2020, zpracování PROCES.

Pozn.: Uvedené ceny jsou hrubé odhady, jejich upřesnění bude prováděno postupně na základě zpracované dokumentace v předchozím roce před plánovanou realizací (týká se zejména výměny oken a zateplení). Výše jsou uvedeny skutečně zásadní dlouhodobé opravy a investice, drobné opravy jsou řešeny v rámci pravidelné údržbové péče.

**V letech 2015 – 2020 opraveno cca 125 bytů z 551, zbývá tedy opravit 426 bytů.**

**Předpokládané očekávané náklady na rekonstrukce vnitřních prostor bytů (nová elektroinstalace, odpady, voda, plyn, zařízení předměty, podlahy apod.) činí:**

**Průměrný náklad na celkovou opravu bytu je cca 200,- tis., což představuje CELKEM: 85 520 000 Kč**

## 2.6.2 Rozložení a kapacita rozvojových ploch na výstavbu

Urbanistická koncepce navržená územním plánem<sup>32</sup> stanovuje jako hlavní prioritu udržení stabilního počtu obyvatel, podle urbanistické koncepce je předpokládána výstavba 1 870 nových bytů (cca 125 bytů ročně). Mezi hlavní cíle urbanistické koncepce patří vymezení zastavitelných ploch s hlavní funkcí obytnou za účelem posílení obytné funkce správního území statutárního města Opavy.

V rámci rozvojových ploch vymezených pro bydlení mají největší rozlohu plochy smíšené obytné venkovské (125,9 ha), následují plochy smíšené obytné městské (86,12 ha), plochy pro individuální bydlení (87,4 ha), nejméně plochy je pak vymezeno pro bydlení hromadné (20 ha).

Největší rozsah ploch vymezených pro bydlení je v k.ú. Opava-Předměstí (122,7 ha), následují k.ú. Kylešovice (38,5 ha) a Komárov u Opavy (34,6 ha). Více podrobností je uvedeno v následující tabulce a mapě.

<sup>32</sup> Nabytí účinnosti 2. 1. 2018.

**Tabulka 2.22: Rozvojové plochy pro bydlení podle katastrálního území Opavy**

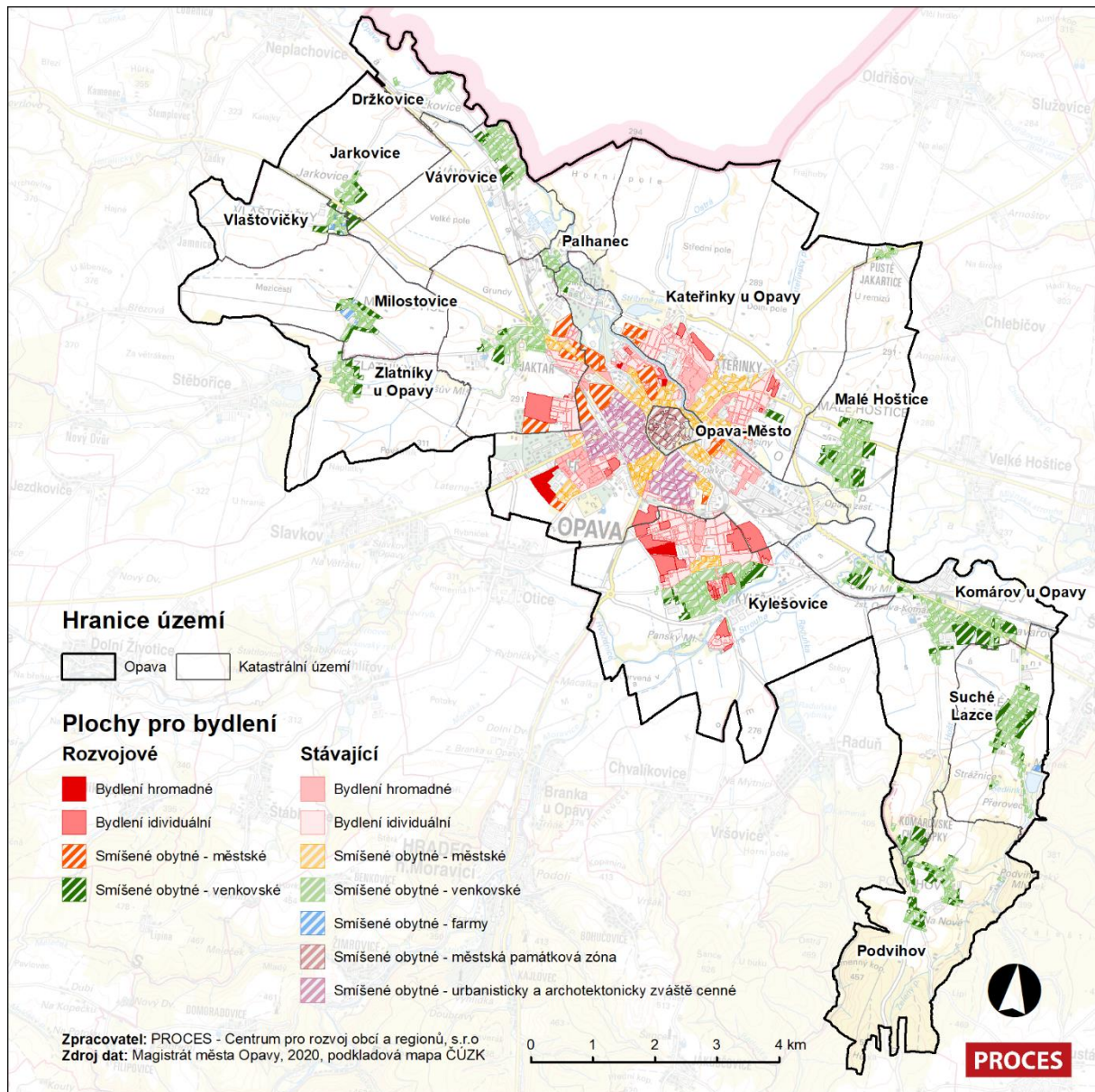
Katastrální území	Plocha (ha)				Celkový součet
	Bydlení hromadné	Bydlení individuální	Smíšené obytné - městské	Smíšené obytné - venkovské	
Držkovice					0,0
Jaktař		17,4	3,0	5,9	26,3
Jarkovice				6,3	6,3
Kateřinky u Opavy		11,3	12,2	3,3	26,7
Komárov u Opavy				34,6	34,6
Kylešovice	6,7	20,6		11,2	38,5
Malé Hoštice				16,2	16,2
Milostovice				7,2	7,2
Opava-Město					0,0
Opava-Předměstí	13,2	38,1	71,0	0,4	122,7
Palhanec					0,0
Podvihov				12,3	12,3
Suché Lazce				12,2	12,2
Vávrovice				8,7	8,7
Vlaštovičky				2,7	2,7
Zlatníky u Opavy				5,0	5,0
Celkový součet	20,0	87,4	86,1	125,9	319,4

Zdroj: MMO, Územní plán, zpracování PROCES, 2020.

Největší plocha pro bydlení o rozloze 17,27 ha je určena pro individuální bydlení a leží v k.ú. Jaktař, mezi zahrádkářskou osadou na západě a současnou zástavbou individuálního bydlení na východě, na jihu na tuto plochu navazuje plánovaná plocha smíšená obytná (o rozloze 9,33) ha a areál psychiatrické léčebny. Dalšími rozsáhlými plochami jsou:

- území vymezené pro hromadné bydlení (11,90 ha) v k.ú. Opava-Předměstí jižně od nákupní zóny (Kaufland, Albert),
- soubor zastavitelných ploch individuálního bydlení o celkové rozloze 23,81 ha složených z území v k.ú. Opava-Předměstí jižně od železniční dráhy (v oblasti areálu společnosti Ostroj, a.s.) a 3 menších ploch v k.ú. Kylešovice, navazující na současnou zástavbu,
- území o celkové rozloze 25,70 ha určené převážně pro individuální bydlení (18,98 ha) s jednou plochou určenou k bydlení hromadnému (6,72 ha), které se nachází na rozmezí k.ú. Kylešovice a k.ú. Opava-Předměstí východně od současné zástavby individuálního bydlení a areálu Městského dopravního podniku Opava,
- plocha severovýchodně od nádraží Opava-západ určená pro smíšenou obytnou zástavbu městskou o rozloze 11,54 ha,
- plocha západně od nádraží Opava-západ v prostoru bývalých Dukelských kasáren určená pro smíšenou obytnou zástavbu městskou o rozloze 8,52 ha.

Obrázek 2.30: Rozvojové plochy pro bydlení v Opavě



Zdroj: MMO, Územní plán, zpracování PROCES, 2020.



### 2.6.3 Zmapování developerských projektů

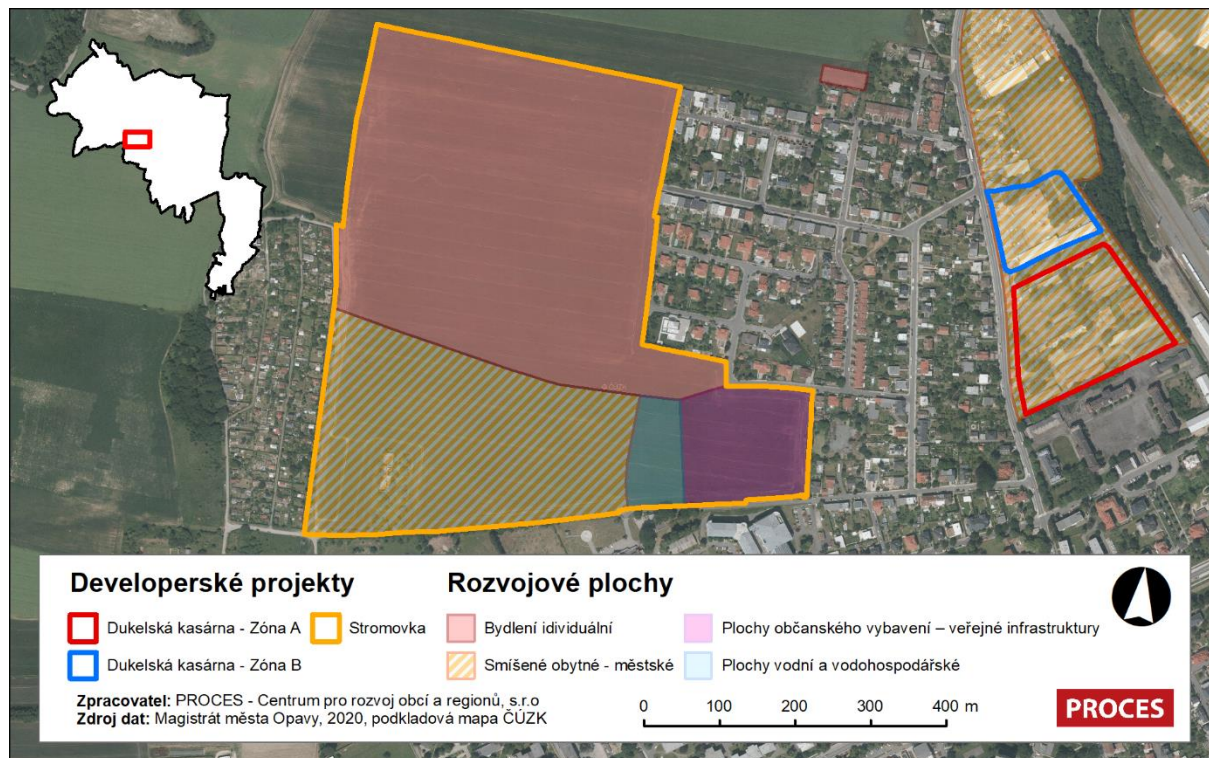
V Opavě se aktuálně plánuje realizace dvou developerských projektů hromadného bydlení, první se nachází v oblasti bývalých Dukelských kasáren, západně od nádraží Opava-západ a je rozdělená na 2 zóny, dle územního plánu je lokalita plánována pro rozvoj smíšených obytných ploch městských. Další lokalita se nachází o 400 metrů západně od Dukelských kasáren a je určena částečně pro rozvoj individuálního bydlení a částečně pro rozvoj smíšených obytných ploch městských. Podrobné informace o developerských projektech jsou uvedeny v následující tabulce, zobrazení polohy nad leteckým snímkem pak zobrazuje následující obrázek.

Tabulka 2.23: Podrobné informace o plánovaných developerských projektech v Opavě

Lokalita		Informace o projektu
Lokalita Dukelská kasárna	Zóna A (historická část)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• částečně ve vlastnictví Ministerstva obrany a částečně ve vlastnictví SMO, aktuálně probíhají směny mezi těmito vlastníky</li> <li>• v současnosti se zpracovává architektonická studie, z předchozích dispozičních analýz lze předpokládat 100 až 120 bytů s menší výměrou (dle územní studie z roku 2016 předpoklad 138 bytových jednotek)</li> </ul>
	Zóna B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ve vlastnictví SMO</li> <li>• dle platného ÚPmO součástí plochy přestavby OP-P6</li> <li>• část této plochy Dukelských kasáren vymezená od jihu historickými budovami a od severu novou montážní halou firmy Novusbike (kola HEAD)</li> <li>• dle architektonicko-urbanistické studie z roku 2017, která je nezávazným podkladem pro zájemce o koupi pozemků definovaných rozsahem zóny B, lze předpokládat 315 nových bytových jednotek</li> </ul>
Lokalita Stromovka		<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita za areály Slezské nemocnice Opava a PL Opava, v prodloužení ulic Květinová a Sluneční</li> <li>• dle platného ÚPmO definováno plochami plochy přestavby JK-Z18, JK-Z19, JK-Z29 a JK-Z30</li> <li>• v současnosti se zpracovává dokumentace pro územní rozhodnutí na 1. etapu přípravy území pro individuální bytovou výstavbu (infrastruktura pro 54 RD na pozemcích SMO a infrastruktura pro 14 RD na pozemcích soukromých investorů)</li> <li>• v dalších etapách se předpokládá výstavba dalších 56 RD a cca 80 řadových RD na pozemcích SMO a dalších cca 131 RD na pozemcích soukromých vlastníků</li> </ul>

Zdroj: MMO, Územní plán, zpracování PROCES, 2020.

Obrázek 2.31: Developerské projekty v Opavě



Zdroj: MMO, Územní plán, zpracování PROCES, 2020.

## 2.6.4 Zhodnocení možnosti města využít finančních prostředků z národních dotací pro bytovou výstavbu obecních bytů

### STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

#### Program Výstavba pro obce

Výzva je zaměřena na pořízení sociálních bytů, sociálních domů nebo sociálních bytů ve smíšeném domě prostřednictvím investiční dotace. Sociální byty jsou určeny pro způsobilé domácnosti, které mají nízký příjem a nevyhovující bydlení. Nízký příjem a nevyhovující bydlení jsou definovány v NV č. 112/2019 Sb. (dále jen NV) §2 písm. c)<sup>33</sup> a e)<sup>34</sup>.

Žadatelem o tuto podporu mohou být obce, svazky obcí či městské části. Na rozdíl od různých dotačních podpor z Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) nebo Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) je hlavní změnou skutečnost, **že je možné v rámci jednoho bytového domu podpořit jak bydlení mladých rodin s nižšími příjmy, tak i důchodců**. Alokace programu pro rok 2020 je 220 000 000 Kč

Z dotace lze pořídit:

- sociální dům;
- část smíšeného domu (odpovídající poměru podlahové plochy sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě);
- sociální byt.

Tato výzva podporuje pořízení nájemních bytů:

- výstavbou (dle § 2 písm. l) bod 1 až 4 Nařízení);
- modernizací (dle § 2 písm. m) Nařízení);
- koupí nemovitosti v obci se sociálně vyloučenou lokalitou (dle § 2 písm. k) Nařízení).

Výše dotace je až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálních bytů a

- a) průměrných nákladů na výstavbu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v bytových domech zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě koupě nebo novostavby,
- b) průměrných nákladů na výstavbu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě jejich výstavby podle § 2 písm. k) bodu 2, 3 nebo 4, nebo
- c) poloviny průměrných nákladů na výstavbu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v bytových domech zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě modernizace.

Doba udržitelnosti je stanovena na dobu pověření výkonem SOHZ, nejméně však po dobu 20 let.

---

<sup>33</sup> c) Nízkým příjmem se rozumí započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti, který nepřesáhne v případě

1. jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
2. dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
3. tříčlenné domácnosti 0,9násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
4. čtyřčlenné domácnosti hrubou průměrnou měsíční mzdu,
5. více než čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy.

<sup>34</sup> e) Nevyhovujícím bydlením se rozumí byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící v domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt za podmínek uvedených v příloze k tomuto nařízení.

### **Úvěrový program na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby), zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlení zničilo živelní pohroma**

Úroková sazba v rámci programu je minimálně ve výši základní sazby EU pro ČR při dodržení limitu de minimis. Splatnost úvěru je 30 let ode dne dokončení výstavby. Výše úvěru je až do 90 % rozhodných výdajů. Rozhodné výdaje mohou zahrnovat i část pořizovací ceny pozemku, nesmí však překročit 10 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Do rozhodných výdajů může být zahrnuto také max. 70 % hodnoty stávající budovy dle ceny zjištěné znalcem.

Úvěr lze využít na:

- novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty;
- stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt z prostor doposud určených k jiným účelům než k bydlení (netýká se stavebních úprav v rodinném domě);
- nástavbu či přístavbu, čímž vznikne nájemní byt (neplatí pro rodinné domy);
- stavební úpravy, kterými vzniknou nájemní byty způsobilé k bydlení v bytovém domě, kde dosud žádný byt způsobilý k bydlení nebyl;
- stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

Podmínky pro poskytnutí úvěru:

- minimální podlahová plocha nájemního bytu 25 m<sup>2</sup>, maximální 90 m<sup>2</sup>;
- z každých započatých 5 bytů musí být jeden upravitelný;
- výstavba musí probíhat mimo záplavová území;
- byty nelze užit k jinému účelu než k nájemnímu bydlení;
- v případě, že jsou uspokojeni všichni zájemci z cílové skupiny, může být nájemní smlouva uzavřena s jakoukoli fyzickou osobou, nejdéle však na 1 rok.

### **Úvěrový program na revitalizaci bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby**

Úroková sazba v rámci programu je ve výši základní sazby EU pro ČR, fixace po celou dobu splácení úvěru. Základní sazba EU platná od 1. 1. 2020 je 2,25 %. Výše úvěru je až do 90 % způsobilých výdajů při dodržení limitu de minimis. V případě notifikovaného režimu (bez limitu de minimis) až do 75 % způsobilých výdajů.

Úvěr lze využít na:

- snížení energetické náročnosti domu;
- opravy poruch domů;
- opravy a modernizace společných prostor;
- modernizace bytových jader;
- důraz je kladen na **komplexnost oprav**.

### **Program Zateplování<sup>35</sup>**

Jedná se o bezúročný úvěr ve výši nejméně 500 tisíc, nejvýše 90 milionů Kč. Nejvýše 76 % celkových výdajů v případě režimu blokové výjimky z veřejné podpory. Nejvýše 90 % způsobilých nákladů v případě podpory malého rozsahu de minimis. Splatnost úvěru je 20 let.

<sup>35</sup> Finanční nástroj IROP podpořeného Evropskou unií v programovém období 2014-2020.

Podmínky pro poskytnutí úvěru:

- musí být dosaženo nejméně 20% úspory spotřeby energie oproti stavu před modernizací;
- program se nevztahuje na bytové domy v Praze;
- žádost je podána před zahájením energetické modernizace.

## **MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**

### **Program Podpora bydlení pro rok 2020**

#### **Podprogram Technická infrastruktura**

Cílem podprogramu Technická infrastruktura<sup>36</sup> je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů nebo rodinných domů<sup>37</sup>. Parametrem podprogramu je počet zainvestovaných stavebních pozemků určených pro následnou výstavbu bytových nebo rodinných domů.

Pro účely tohoto podprogramu se technickou infrastrukturou rozumí dopravní a technická infrastruktura, kterou jsou:

- pozemní komunikace (III. a IV. třídy a účelové komunikace),
- vodovod, (místní vedení 2. a 3. kategorie rozvodné vodovodní sítě),
- kanalizace, (místní vedení 2. a 3. kategorie rozvodné stokové sítě),

a to i jednotlivě.

Podpora se poskytuje ve formě účelové investiční dotace na konkrétní akci, jejímž předmětem je vybraná technická infrastruktura. Příjemcem dotace je obec.

Maximální výše dotace je 80 tis. Kč na jeden zainvestovaný stavební pozemek.

Příjemce dotace si vybere mezi režimem, který nezakládá veřejnou podporu, nebo režimem „de minimis“.

V režimu „de minimis“ je dotace poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství<sup>38</sup> podle pravidla „de minimis“. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla „de minimis“ nesmí v kterémkoliv tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím o poskytnutí dotace.

Dotace není poskytována na výstavbu přípojek, na přeložky ani na stavební úpravy.

Uznatelnými výdaji jsou výdaje na pozemní a stavební práce související s výstavbou předmětu dotace. Uznatelné nejsou výdaje na projektovou dokumentaci, stavební dozor ani náklady související s vypracováním žádosti.

#### **Podprogram Podporované byty**

Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby v ekonomicky neaktivním věku – seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav. Parametrem podprogramu je počet nově vzniklých podporovaných bytů:

- pečovatelských bytů – PČB
- bytů v Komunitním domě seniorů - KoDuS.

<sup>36</sup>§ 2 odst. 1 písm. k) bod 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

<sup>37</sup>§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

<sup>38</sup> Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis.

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je vznik podporovaných bytů. Výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů (tzn. počtu pečovatelských bytů nebo bytů v Komunitním domě seniorů), na které je žádána dotace a finanční částky maximálně 600 000 Kč na jeden byt.

#### Podprogram Bytové domy bez bariér

Cílem podprogramu Bytové domy bez bariér je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou osobních výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a nikdy nebyly a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Parametrem podprogramu je:

- a) počet bytových domů, ve kterých byly odstraněny bariéry při vstupu do domu a k výtahu;
- b) počet bytových domů, ve kterých byl instalován nový výtah;
- c) počet bytových jednotek s nově vytvořeným bezbariérovým přístupem.

Podpora se poskytuje ve formě účelové investiční dotace na realizaci projektu, jehož cílem je odstranění bariér v přístupu do domu a k výtahu a na instalaci nového výtahu.

Dotace je poskytována ve výši max. 50 % uznatelných výdajů na realizaci akce, maximálně však:

- a) 200 tis. Kč v případě bezbariérových úprav přístupu do bytového domu a k výtahu;
- b) 800 tis. Kč v případě výstavby výtahu pro jeden vchod do bytového domu;

## 2.7 SWOT ANALÝZA

Silné stránky	Slabé stránky
Existence Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011–2014, kde byly vymezeny funkční zásady pro nastavení pravidel pronájmu městských bytů určených specifickým skupinám obyvatel (mladí, senioři, zdravotně postižení, soc. znevýhodnění) v rámci koncepce rozvoje sociálního bydlení.	Obec nedisponuje dostatečným městským bytovým fondem, v porovnání s dalšími městy obdobné velikosti.
Schválení nových Zásad pro pronajímání městských bytů.	Neuspokojení žadatelů o sociální byty.
Město Opava je vnímána jako atraktivní místo k bydlení.	Neexistence krizových bytů.
Rozvinutá síť návazných sociálních služeb, včetně pobytových, odpovídající potřebám definovaným v rámci procesu komunitního plánování sociálních služeb.	Nízký počet bezbariérových bytů (9 bytů + 16 bytů v Seniorcentru) v majetku města.
Existence dlouhodobého plánu oprav bytových domů ve vlastnictví SMO.	Zanedbaný bytový fond SMO s nedostatečnými investicemi.
Potenciál k výstavbě bytů z důvodu existence vymezených návrhových ploch k bydlení a dalších ploch vhodných k vymezení pro bydlení v rámci územního plánu.	Nízký počet bytů na 100/obyvatel ve srovnání s vybranými městy.
Připravenost a zájem soukromého sektoru o výstavbu bytů.	Stěhování obyvatel do zázemí města.
Stabilní podíl dětí v populaci i v rámci prognózy do roku 2030.	Nárůst kupní ceny bytů od roku 2014 a tím zhoršení jejich dostupnosti.
Relativně nízký podíl jednočlenných domácností a vysoký podíl 4 a více členných domácností v porovnání s vybranými městy.	Výrazný pokles počtu obyvatel ve srovnání s dalšími městy obdobné velikosti (zejména stěhování).
Pokles vyplacených žádostí na příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení.	Snížení podílu produktivní složky obyvatelstva.
Vysoká hrubá míra sňatečnosti a nízká hrubá míra rozvodovosti v porovnání s vybranými městy přispívající ke stabilitě domácností.	Nedostatečná kapacita zvýhodněného nízkonákladového bydlení z důvodu transformace psychiatrické péče.
Aktivní spolupráce Odboru sociálních věcí a Odboru majetku včetně provázanosti Koncepce bydlení na proces komunitního plánování sociálních služeb.	Z vybraného nájemného se převádí peníze přímo do rozpočtu města, není vytvořen fond oprav/rozvoje bydlení.
Dobrá komunikace starostů městských částí s vedením města.	

Příležitosti	Hrozby / Ohrožení
Nastavení podmínek a spolupráce pro výstavbu nájemních bytů soukromými investory.	Nedostatečné investice do obnovy a údržby bytového fondu.
Aktivní komunikace, příp. spolupráce s investory v rámci developerských projektů a bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby bytů pro specifické skupiny obyvatel.	Stárnutí populace a s tím související vyšší nároky na bytové potřeby seniorů.
Zvýšení kvality a vybavenosti veřejných prostranství v okolí bytových domů (např. dětská hřiště, odpočinková místa, osvětlení, čistota).	Zvyšování nákladů spojených s bydlením.
Využívání systémů prevence bezdomovectví (např. dostupné bydlení, housing first).	Další privatizace bytového fondu v majetku SMO.
Realizace projektů zvyšující kapacitu pobytových sociálních služeb na území města.	Nárůst bytové potřeby seniorů, obyvatel sociálně slabých a znevýhodněných skupin obyvatelstva včetně zvyšující se potřeby zvýhodněného nízkonákladového bydlení z důvodu transformace psychiatrické péče.
Možnosti čerpání financí z národních dotačních titulů a Evropských strukturálních a investičních fondů.	Neexistence investičních záměrů v oblasti obecního bydlení.
Průběžné opravy městského bytového fondu přispějí ke zlepšení kvality bydlení.	Nedostatek výzev a vhodných dotačních programů na národní úrovni na výstavbu, opravy a regeneraci bytového fondu a rozvoj sociálních služeb.
Rozvoj potenciálu růstu trvale bydlicího obyvatelstva (zejména mladých rodin) vhodnou nabídkou bydlení.	Pokračující trend suburbanizace (stěhování do zázemí města) spojený se ztrátou obyvatel.
Využití proluk a brownfieldů pro rozvoj bydlení.	Riziko spojené s hypotékami z důvodu nedostatečné schopnosti splácet u ekonomicky slabých domácností.
Dostupnost bydlení pro seniory v městských částech formou „seniorcenter“.	Odchod mladých a vzdělaných lidí z města.
Zavedení procentuálního převodu nájemného do fondu oprav/rozvoje bydlení.	Nárůst počtu jednočlenných domácností.
	Zvyšující se podíl nízkopříjmových skupin obyvatel.

### 3 NÁVRHOVÁ ČÁST

Návrhová část koncepce bude obsahovat vizi, celkové cíle, specifické cíle a opatření, které vycházejí z Metodiky přípravy veřejných strategií, přijaté usnesením vlády ČR č. 71/2019.

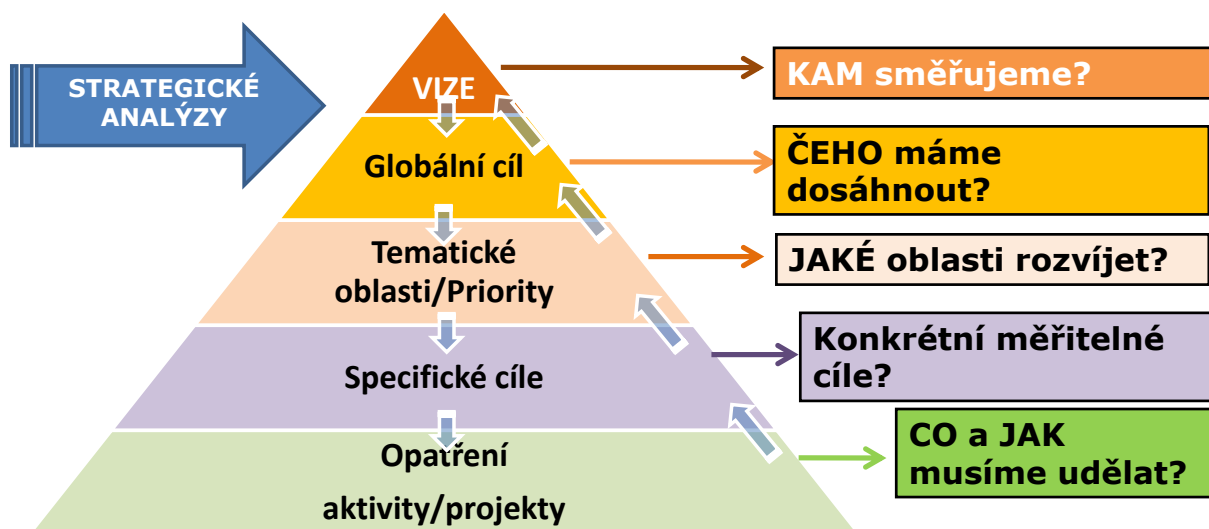
**Vize** je popis žádoucího budoucího stavu, kterého chceme prostřednictvím realizace koncepce dosáhnout. Vztahuje se na koncepci jako celek. K naplnění vize by mělo dojít ve dlouhodobém horizontu (což nemusí být bezprostředně po ukončení realizace Koncepce).

**Celkový cíl** rozvádí nadefinovanou vizi. Jedná se o konkretizovaný (jasný, faktický a srozumitelný) popis budoucího stavu, jehož prostřednictvím bude naplněna stanovená vize. Jedná se o souhrn výsledků a dopadů specifických cílů. K naplnění celkového cíle by mělo dojít ve střednědobém či dlouhodobém horizontu

**Specifické cíle** rozpracovávají celkové cíle v konkrétních tematických oblastech bytové politiky ve střednědobém horizontu.

**Opatření** definují konkrétní kroky vedoucí k dosažení požadovaných specifických cílů.

Obrázek 3.1: Struktura návrhové části



Zdroj: PROCES, 2020.

#### 3.1 VIZE A CELKOVÉ CÍLE KONCEPCE

**Vize:**

Opava je město s přívětivým prostředím pro bydlení, které zohledňuje potřeby obyvatel všech věkových kategorií a vytváří potenciál v oblasti bydlení i pro nově přichozí obyvatele.

*Zdůvodnění: Zastavit úbytek obyvatel, a to podporou mladých rodin a přilákání nových obyvatel s potenciálem podílet se na budoucím rozvoji města.*



## **Celkové cíle:**

### **Hlavním cílem bytové politiky je:**

- 1/ vytvořit prostředí podporující výstavbu nových bytů a rodinných domů dle potřeb obyvatel (podporovat různorodou nabídku forem bydlení),
- 2/ zvýšit kvalitu bytového fondu ve vlastnictví města,
- 3/ zajistit finančně dostupné bydlení a rozšíření současné nabídky bezbariérových bytů, které zohledňuje proces stárnutí obyvatel, včetně zohlednění potřeb obyvatel městských částí.

## **Tematické oblasti>specifické cíle (SC)>opatření (O):**

### **TO1/Rozvoj bytového fondu v majetku města**

SC: Do roku 2030 budou zatepleny všechny bytové domy v majetku města, bude částečně provedena modernizace bytových jader a dalších technických prvků.

O1.1: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků na zkvalitnění bytového fondu.

O1.2: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu.

O1.3: Podpořit přípravu projektů (výstavba a rekonstrukce) dle dotačních možností a potřeby města.

O1.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.

### **TO2/ Podpora dostupného bydlení**

SC2: Reflektovat potřebu bydlení a pobytových služeb na základě komunitního plánu rozvoje sociálních a souvisejících služeb.

O2.1: Zajistit dostatek bytů pro specifické cílové skupiny.

O2.2: Aktivní účast při plánovaných investicích do oblasti bydlení se zohledněním potřeb specifických cílových skupin včetně podpory bezbariérovosti.

O2.3: Rozvoj inovativních forem prevence bezdomovectví.

### **TO3/ Aktivní bytová politika města**

SC: Zabezpečit průřezovou bytovou politiku města, iniciovat a koordinovat bytovou politiku a podpořit spolupráci aktérů bytové politiky (mj. odborných subjektů) včetně participace dalších vlastníků bytového fondu a jejich sdružení.

O3.1: Institucionální zabezpečení bytové politiky.

O3.2: Revitalizace veřejných prostranství v okolí bytových domů.

O3.3: Aktivní účast při plánované výstavbě bytových domů se zohledněním potřeb města.

O3.4: Aktivní komunikace s dalšími vlastníky bytového fondu.

O3.5: Aktivní komunikace s obyvateli ohledně bytové problematiky

O3.6: Nové pozemky pro výstavbu (návrhové plochy pro zástavbu).

O3.7: Podporovat rozvojové projekty pro bytovou výstavbu (příprava pozemků).

O3.8: Nastavení specifických pravidel prodeje pozemků ve vybraných lokalitách ve vlastnictví města pro výstavbu rodinných domů s využitím projektového týmu pro danou lokalitu.

## 3.2 OPATŘENÍ

### 3.2.1 TO1/ Rozvoj bytového fondu v majetku města

**SC1: Do roku 2030 budou zatepleny všechny bytové domy v majetku města, bude částečně provedena modernizace bytových jader a dalších technických prvků.**

Opatření	<b>O1.1: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků na zkvalitnění bytového fondu</b>
Popis opatření	Zvýšit podíl vybraného nájemného, které bude zacíleno na rychlejší opravy a zkvalitnění bytového fondu. Zvýšení nájmu s ohledem na potřeby specifických skupin obyvatelstva. Zvážit možnosti vytvoření fondu pro rozvoj bydlení (FRB) a zásad pro nakládání s ním.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor majetku města, Odbor rozvoje města a strategického plánování (RMSP)
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města

Opatření	<b>O1.2: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu</b>
Popis opatření	V rámci IS vytvořit on-line přístup sjednotit a propojit data ekonomické a stavebně-technické stavu (pasport budov, technická zpráva) a energetických auditů, plán oprav. Dokončení pasportu bytového fondu s přístupem v režimu on-line včetně stavebně technického stavu bytového fondu a ekonomického vyhodnocení, tj. investičních nákladů s výhledem na 5 let.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor majetku města
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města

Opatření	<b>O1.3: Podpořit přípravu projektů (výstavba a rekonstrukce) dle dotačních možností a potřeby města</b>
Popis opatření	Při nových investičních projektech města reagovat na potřeby specifických skupin vč. zvýšení podílu bezbariérových bytů (univerzální design). Vytvořit podmínky bydlení pro mladé.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor majetku města ve spolupráci s Odborem přípravy a realizace investic a Odborem rozvoje města a strategického plánování.
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města, příp. dotační programy národní nebo ESIF.

Opatření	<b>O1.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech</b>
Popis opatření	Důslednější evidence dluhů zamezující promlčení a vzniku velkých dluhů. Podrobná analýza stávajících dluhů a identifikace změn v nájemných smlouvách včetně propojení s prací sociálního odboru (depistáž), vyřízení příspěvku nebo doplatku na bydlení.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor majetku města
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města

### 3.2.2 TO2/ Podpora dostupného bydlení

**SC2: Reflektovat potřebu bydlení a pobytových služeb na základě komunitního plánu rozvoje sociálních a souvisejících služeb.**

Opatření	<b>O2.1: Zajistit dostatek bytů pro specifické cílové skupiny</b>
Popis opatření	Reflektovat potřeby specifických cílových skupin v návaznosti na komunitní plán rozvoje sociálních a souvisejících služeb, na poznatky sociálních pracovníků odboru sociálních věcí např. potřeby v oblasti návazného bydlení. V rámci procesu komunitního plánování zmapovat potřebu bydlení u specifických cílových skupin, se kterou bude seznámena Pracovní skupina pro rozvoj bydlení (PSRB).
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor sociálních věcí ve spolupráci s PSRB.
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města

Opatření	<b>O2.2: Aktivní účast při plánovaných investicích do oblasti bydlení se zohledněním potřeb specifických cílových skupin včetně podpory bezbariérovosti</b>
Popis opatření (cíl, zdůvodnění)	Spolupráce s Odborem investic při nastavení požadavků na potřebu bydlení zjištěnou v rámci Komunitního plánu rozvoje sociálních a souvisejících služeb. Tvorba zadání pro architekty a projektanty ve spolupráci s městským architektem a PSRB.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor sociálních věcí ve spolupráci s městským architektem, PSRB a s odborem přípravy a realizace investic.
Potenciální zdroje financování	Bez finančních nákladů.

Opatření	<b>O2.3: Rozvoj inovativních forem prevence bezdomovectví</b>
Popis opatření	Pravidelné mapování vývoje počtu osob bez přístřeší, aktivní spolupráce s Armádou spásy v ČR, z.s. Vyhledávání možností inovativních projektů v oblasti prevence bezdomovectví, vč. realizace pilotních projektů na prevenci bezdomovectví ve spolupráci s Armádou spásy v ČR, z.s.
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor sociálních věcí
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města, MPSV, ESIF.

### 3.2.3 TO3/ Aktivní bytová politika města

**SC: Zabezpečit průřezovou bytovou politiku města, iniciovat a koordinovat bytovou politiku a podpořit spolupráci aktérů bytové politiky (mj. odborných subjektů) včetně participace dalších vlastníků bytového fondu a jejich sdružení.**

Opatření	<b>O3.1: Institucionální zabezpečení bytové politiky</b>
Popis opatření	Vytvořit Pracovní skupinu pro rozvoj bydlení (PSRB) složenou ze zástupců odborů majetku města, sociálních věcí, výstavby a územního plánování, městského architekta, přípravy a realizace investic, rozvoj města a strategického plánování. (blíže rozvedeno v implementační části KBO21+).
Zodpovědná osoba/subjekt	Vedení města
Potenciální zdroje financování	Bez finančních nákladů.

Opatření	<b>O3.2: Revitalizace veřejných prostranství v okolí bytových domů</b>
Popis opatření	Revitalizace území města vč. městských částí, zkvalitňování veřejných prostranství na základě potřeb obyvatel a zlepšení funkce území (např. rekonstrukce chodníků, komunikací, infrastruktura pro volnočasové aktivity, zeleň).
Zodpovědná osoba/subjekt	Odbor rozvoje města a strategického plánování, Odbor přípravy a realizace investic, Odbor životního prostředí, PSRB, městský architekt, projektový tým Veřejný prostor
Potenciální zdroje financování	ESIF, národní dotační tituly, rozpočet města

<b>Opatření</b>	<b>O3.3: Aktivní účast při plánované výstavbě bytových domů se zohledněním potřeb města</b>
<b>Popis opatření</b>	Nastavit systém aktivní účasti města Opava (samosprávná činnost) jako účastníka řízení Stavebního úřadu. Pracovní skupina pro rozvoj bydlení vytvoří zadání „Zásady rozvoje obce/zásady pro vyjednávání s investorem <sup>39</sup> “ pro architekty a projektanty ve spolupráci s městským architektem a tyto potřeby bude prosazovat (např. formou smluv s investory <sup>40</sup> ) v rámci správního řízení vedené Stavebním úřadem.
<b>Zodpovědná osoba/subjekt</b>	PSRB, městský architekt
<b>Potenciální zdroje financování</b>	Bez finančních nákladů

<b>Opatření</b>	<b>O3.4: Aktivní komunikace s dalšími vlastníky bytového fondu.</b>
<b>Popis opatření</b>	Nastavení pravidel komunikace s ostatními vlastníky bytového fondu a developery o připravovaných projektech a záměrech.
<b>Zodpovědná osoba/subjekt</b>	Vedení města a PSRB
<b>Potenciální zdroje financování</b>	Bez finančních nákladů

<b>Opatření</b>	<b>O3.5: Aktivní komunikace s obyvateli ohledně bytové problematiky</b>
<b>Popis opatření</b>	Podpořit informovanost veřejnosti o všech aktivitách města v oblasti bydlení a dalších subjektů podporujících bytovou výstavbu ve městě. Podpořit včasnou přípravu na stáři v oblasti bydlení.
<b>Zodpovědná osoba/subjekt</b>	Odbor kanceláře primátora, tiskové oddělení ve spolupráci s odborem majetku města a PSRB
<b>Potenciální zdroje financování</b>	Rozpočet města

<b>Opatření</b>	<b>O3.6: Nové pozemky pro výstavbu (návrhové plochy pro zástavbu)</b>
<b>Popis opatření</b>	Návrhové plochy pro bytovou výstavbu (individuální i hromadnou) jsou vymezeny. Stanovení prioritních lokalit pro rozvoj města.
<b>Zodpovědná osoba/subjekt</b>	Městský architekt s dalšími dotčenými odbory (např. PSRB, projektový tým IBV Stromovka)
<b>Potenciální zdroje financování</b>	Bez finančních nákladů

<sup>39</sup>Smlouvy s investory (viz <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/obce-a-smlouvy-s-investory-v-praxi>) případně plánovací smlouvy uzavřené v souvislosti s regulačním plánem na žádost (§ 66 odst. 2 stavebního zákona). Jak je patrné, jde pouze o několik málo právních norem pro konkrétně vymezené situace. V praxi začaly vznikat k zajištění veřejné infrastruktury smlouvy nepojmenované. Podle Ústavního soudu by i při uzavírání těchto smluv měly územní samosprávné celky dbát na to, aby vystupovaly v souladu se zákonem a předvídatelným a nediskriminačním způsobem (usnesení ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/2014).

<sup>40</sup> <https://amika.org/smlouvy-s-investory-a-adaptacni-opatreni/download/smlouvy-s-investory-pdf>

<b>Opatření</b>	<b>O3.7: Podporovat rozvojové projekty pro bytovou výstavbu</b>
Popis opatření	Vytvoření podmínek pro výstavbu u vybraných lokalit (dopravní a technická infrastruktura).
Zodpovědná osoba/subjekt	Rada města, Odbor přípravy a realizace investic ve spolupráci s městským architektem, PSRB příp. s odborem rozvoje města a strategického plánování
Potenciální zdroje financování	Rozpočet města, národní dotační tituly

<b>Opatření</b>	<b>O3.8: Nastavení specifických pravidel prodeje pozemků ve vybraných lokalitách ve vlastnictví města pro výstavbu rodinných domů s využitím projektového týmu pro danou lokalitu</b>
Popis opatření	V současné době existují platné Zásady převodu a nabytí nemovitosti (2008) včetně Přílohy č. 1 Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje (2019). Nejsou specificky stanoveny Pravidla prodeje pozemků ve vybraných lokalitách ve vlastnictví města pro výstavbu rodinných domů (zaměřené např. na oblast Stromovky a vybrané lokality Malých Hoštic) především způsob a pravidla stanovení jejich ceny, která umožní prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů ve vybraných lokalitách.
Zodpovědná osoba/subjekt	Vedení města ve spolupráci s Odborem majetku města, projektový tým
Potenciální zdroje financování	Bez požadavku na rozpočet města

## 4 Implementační část

### 4.1 MECHANISMY ŘÍZENÍ A VYMEZENÍ ZODPOVĚDNOSTI

Účelem kapitoly je nastavit proces implementace nově vzniklého dokumentu „Koncepce rozvoje bydlení statutárního města Opava na období 2021 až 2030“ (dále jen KBO21+) do činnosti magistrátu, městských částí, příspěvkových organizací a organizačních složek města. Pro zdárnou implementaci je určující aktivní podpora vedení města. Stěžejní je institucionální zajištění implementace prostřednictvím **Pracovní skupinu pro rozvoj bydlení** (dále také PSRB) a zodpovědného pracovníka – **Koordinátora PSRB** (tj. implementačního týmu), včetně vymezení rozsahu jejich činností. KBO21+ bude implementována prostřednictvím realizace projektů/aktivit z Akčního plánu. Implementační mechanismy musí být nastaveny tak, aby se zajistilo společné působení různých aktivit/projektů v jednotlivých opatřeních směrem ke stanoveným cílům v rámci tohoto rozvojového dokumentu.

Základními faktory implementace KBO21+ jsou:

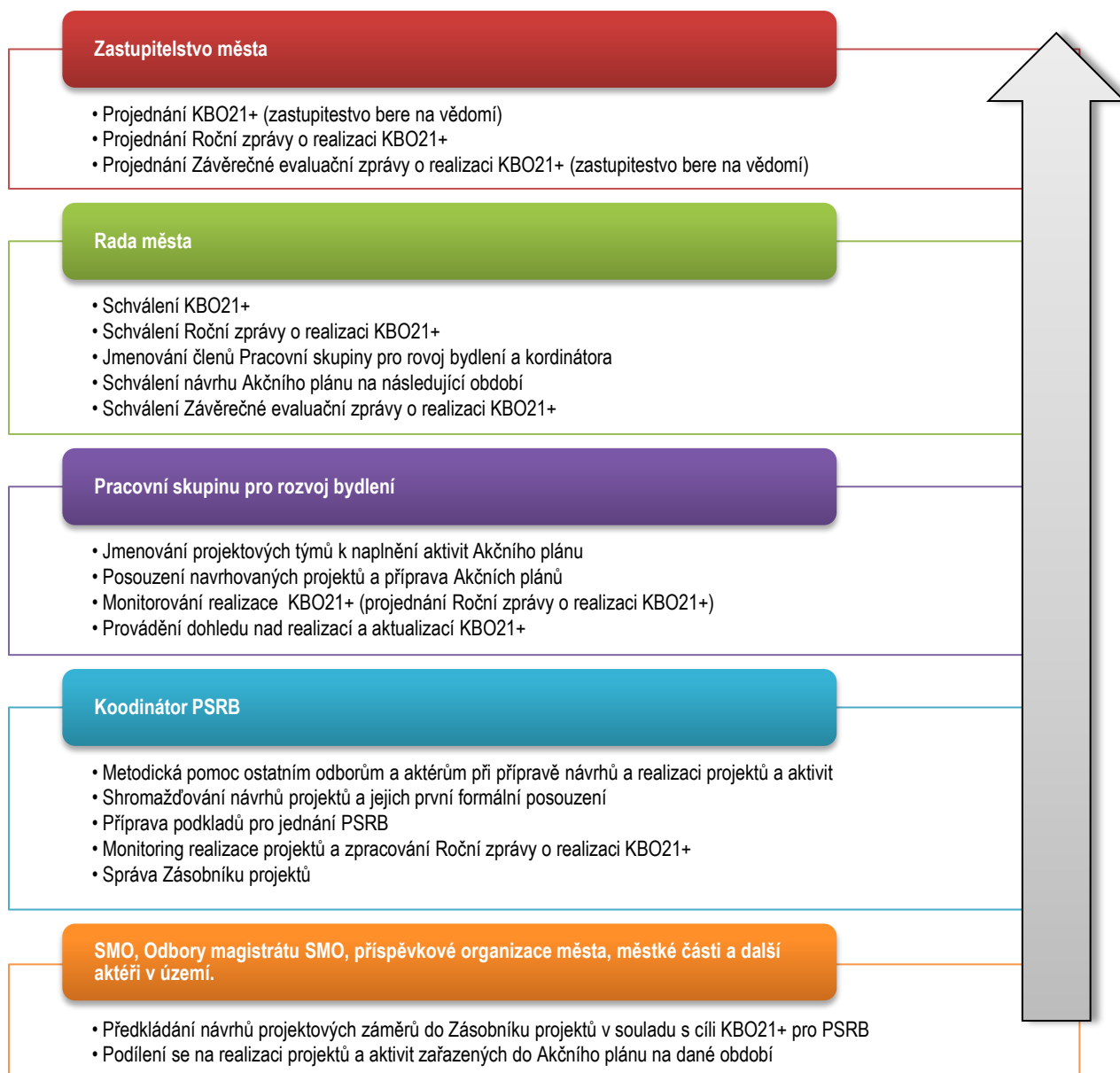
- a) aktivní podpora vrcholového vedení města;
- b) spolupráce s vedením jednotlivých městských částí
- c) důkladná a úplná příprava a naplánování implementace;
- d) úplná a cílená komunikace (zejména mezi vlastníky bytového fondu na území města a dalšími aktéry v území);
- e) kompetentní implementační tým (tj. PSRB a Koordinátor PSRB);
- f) vysoká míra zapojení zaměstnanců magistrátu, městských obvodů a dalších aktérů do implementace (např. projektové týmy).

Klíčovou aktivitou implementace je práce s informacemi a komunikace se všemi klíčovými aktéry v území.

#### 4.1.1 Systematizace kompetencí při realizaci KBO21+

KBO21+ je koncepčním dokumentem orientovaným na komplexní rozvoj bytové politiky území SMO a zároveň základním dokumentem pro strategické řízení, správu a regeneraci obecního bytového fondu do roku 2030 (tj. s přesahem volebního období).

**Obrázek 4.1: Odpovědnostní model implementace KBO21+**



Zdroj: PROCES, 2021.

### **Činnost Pracovní skupiny pro rozvoj bydlení (PSRB)**

V současnosti je vytvořena řídicí a pracovní skupina rady města pro vytvoření koncepce bydlení SMO, která bude v pozměněné formě působit v implementační fázi jako iniciativní, poradní odborná pracovní skupina Rady města. Složení PSRB, by mělo reflektovat jak funkci samosprávnou (volení zástupci města a jednotlivých městských částí), tak i výkonnou (zaměstnanci magistrátu příp. příspěvkových organizací) a odbornou veřejnost.

#### **Minimální složení PSRB:**

1. Člen rady města, který má v gesci odbor majetkový (předseda PSRB)
2. Vedoucí odboru majetku města
3. Vedoucí odboru rozvoje města a strategického plánování
4. Vedoucí odboru sociálních věcí
5. Vedoucí odboru výstavby a územního plánování
6. Vedoucí odboru přípravy a realizace investic



7. 1 zástupce městské části
8. 1 zástupce odborné veřejnosti (expert na bytovou politiku města)
9. městský architekt
10. koordinátor PSRB (určen Radou města)

Klíčové kompetence rozhodování v oblasti bytové politiky města jsou svěřeny Radě města. Úkolem PSRB bude dohled nad realizací a aktualizací KBO21+. Pracovní skupinu svolává předseda PSRB. PSRB bude usnášeníschopná, bude-li přítomna nadpoloviční většina členů. Pracovní skupina se usnáší většinou přítomných členů. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. PSRB se bude scházet zpravidla **dvakrát ročně, jinak dle potřeby** (např. tematická jednání PSRB s ostatními vlastníky bytového fondu). Podklady pro jednání PSRB bude připravovat Koordinátor PSRB. Možnost

#### 4.2 MONITORING, HODNOCENÍ A AKTUALIZACE KBO21+

Nastavený hodnoticí systém v sobě obsahuje mechanismy průběžné kontroly a vyhodnocení. Stěžejním subjektem monitoringu a hodnocení je **PSRB** jako iniciační a hodnotící orgán. Vyhodnocení (průběžných) výstupů realizace **KBO21+** by mělo být veřejně přístupné, čímž bude zajištěna transparentnost procesu realizace koncepce města. Účelem **monitoringu** a **hodnocení** je sledování průběhu realizace **KBO21+** a hodnocení jeho naplňování. V průběhu realizace budou prováděny **tři typy hodnocení**:

##### Hodnocení Akčního plánu

- Každé tři roky v průběhu realizace **KBO21+**
- Předmětem hodnocení bude vyhodnocování naplňování Akčního plánu, tj. realizovaných projektů a naplňování opatření/cílů
- Zpracovatel: Koordinátor PSRB
- Výstup: **Průběžná monitorovací zpráva Akčního plánu**

##### Průběžné hodnocení realizace KBO21+

- Každých 6 let by měla být realizace KBO21+ vyhodnocena jako celek.
- Hodnocení bude představovat zpětnou vazbu, na jejímž základě bude provedena případná úprava opatření nebo aktualizace dokumentu
- Zpracovatel: PSRB a Koordinátor PSRB
- Výstup: **Souhrnná zpráva o realizaci KBO21+**

##### Ex-post hodnocení realizace KBO21+

- Po ukončení realizace KBO21+ zhodnotit celkovou účinnost a efektivnost KBO21+ (účinnost intervence, rozsah naplnění cílů a očekávaných efektů, aj.).
- Výstup: **Závěrečná monitorovací zpráva o realizaci KBO21+**

Zdroj: PROCES, 2021.

## 5 ZDROJE A LITERATURA

- FEANTSA. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR [on-line]. Brusel: European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL, 2016 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: [http://www.feantsa.org/download/cz\\_8621229557703714801.pdf?force=true](http://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf?force=true)
- FOLDYNOVÁ, I., HRUŠKOVÁ, A., ŠOTKOVSKÝ, I. et al. (2016) Analýza struktury obecních bytů v ČR. Výstup projektu TAČR č. TB05MPSV008. Ostrava: PROCES- Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2016.
- HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů, Ostrava: ACCENDO, 2012, s. 115.
- EuroNet Media s.r.o., Vývoj realitního trhu v Opavě, Dostupné z: <http://realitymorava.cz>
- KREBS, V. et al. Sociální politika. 4. vydání. Praha: ASPI 2007, s. 373–408.
- LEE, N. KIRKPATRICK, C. (2006) Evidence-based policy-making. in Europe: An Evaluation of European Commission Integrated Impact Assessments, Impact Assessment and Project Appraisal, 24:1, 23-33.
- MACHÁČEK, R. Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti [online]. Ostrava: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, 15. červen 2010 [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.bytyokd.cz/?q=kauza-byty-okd-nejvetsi-financni-kauza-soucasnost>
- MILNER J., ELDRIDGE, M. 2016. From Evidence to Outcomes: Using Evidence to Inform Pay for Success Project Design. Washington, DC: Urban Institute, 2016. 11 s. Dostupné z: <http://urbn.is/2bY8Ddh>
- MMR, Vybrané údaje o bydlení. Praha: MMR, 2019. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/vybrane-udaje-o-bydlen/zde-bude-text>
- MMR. Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze) [online]. Praha: MMR, 2016. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_3.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf), s. 5.
- MPSV. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025 [online]. Praha: MPSV, 2015. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf).
- Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis.
- Sociologický ústav AV ČR Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení. Praha, 2017: SOCAV ČR. Dostupné z [https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3\\_Metodika-TSB\\_komplet.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/9e13284e-de37-4cf1-88eb-aaa56cbd8d36/2-3_Metodika-TSB_komplet.pdf)
- Statutární město Opava, Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011 – 2014. Opava, 2011.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. Koncepce bytové politiky pro malá a střední města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, s. 33.
- Usnesení vlády ČR 27. 6. 2016 č. 673.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.
- WILSON, J. (2015) Evidence-based policy making in the European Commission. CICERO.
- Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

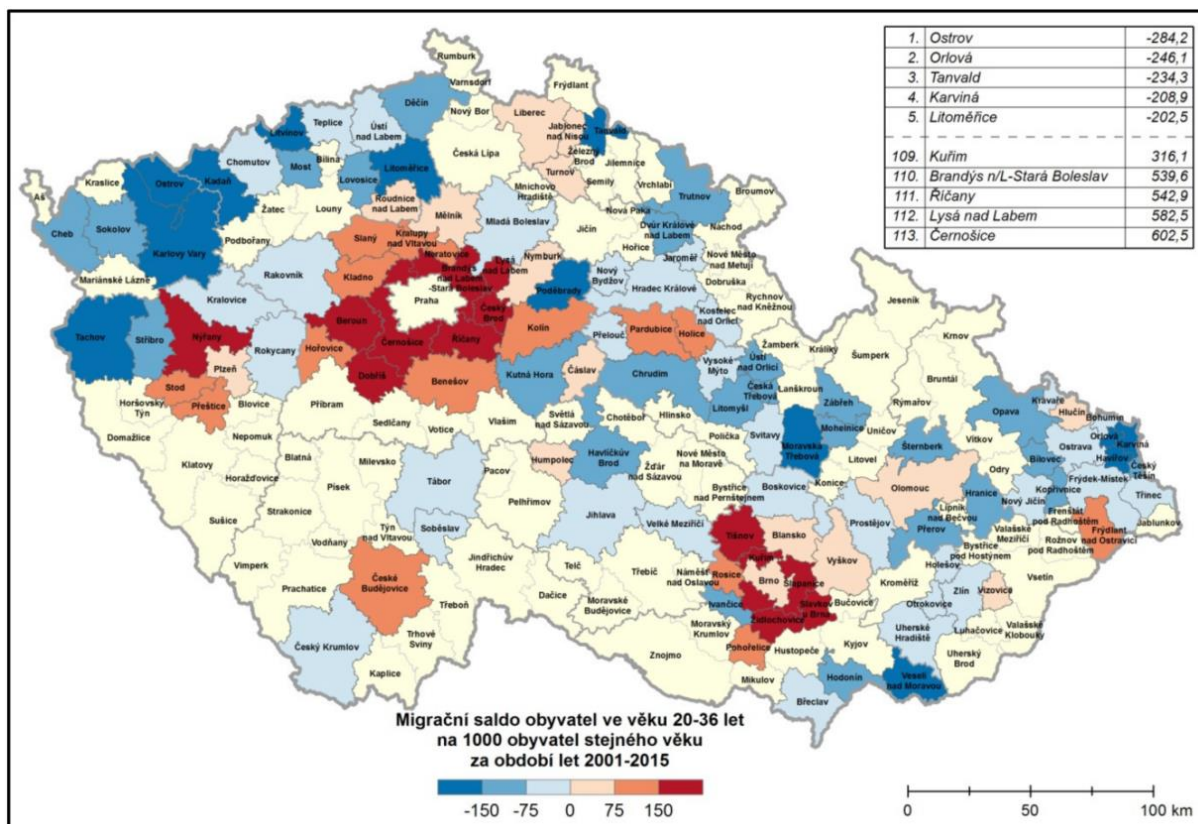
Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Kompetenční zákon č. 2/1969 Sb.).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## 6 PŘÍLOHY

### 6.1 TABULKY, GRAFY A MAPY

Obrázek 6.1: Saldo vnitřní migrace mladých osob ve vybraných SO ORP (ČSÚ – migrace v letech 2001-2015)



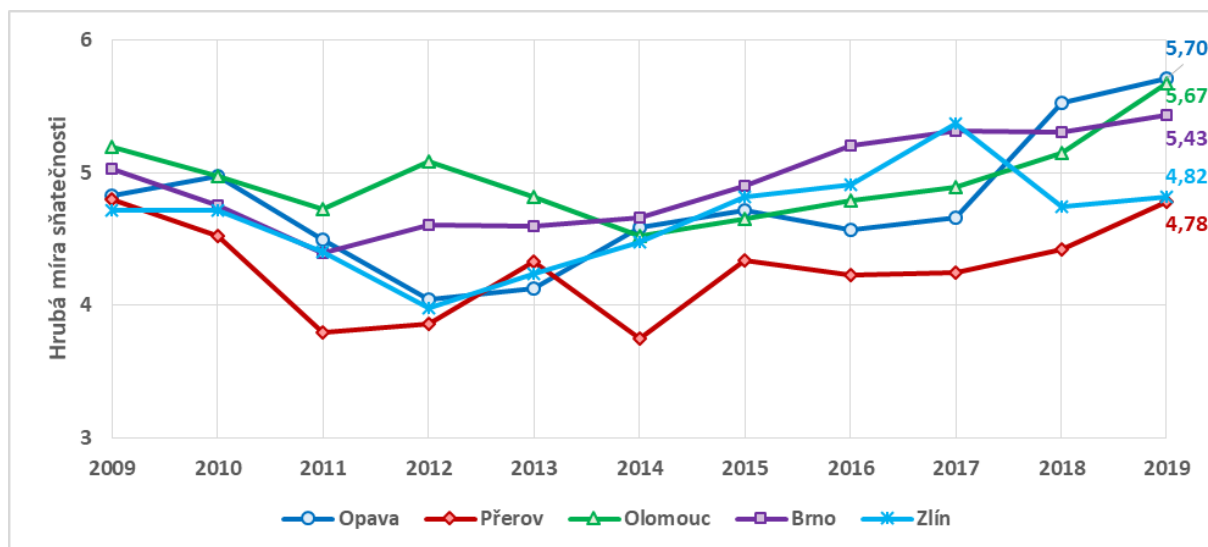
Zdroj: Univerzita Palackého v Olomouci, *Analýza potřebnosti výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v rozvojových regionech a malých a středních městech ležících v jejich území* (2017).

Tabulka 6.1: Podíl obyvatel ve věku 0-14 a 65+ let

Poř.	Městská část	Celkem obyvatel	Podíl obyvatel ve věku	
			0-14	65 +
1	Předměstí	21697	14,7%	24,7%
2	Kateřinky	13231	13,3%	23,0%
3	Kylešovice	7478	14,3%	21,8%
4	Město	2775	15,3%	19,6%
5	Jaktař	2322	12,4%	21,9%
6	Malé Hoštice	1761	13,9%	20,3%
7	Komárov	1339	14,6%	21,4%
8	Suché Lazce	1081	16,1%	20,0%
9	Vávrovice	1031	14,7%	18,6%
10	Podvihov	736	13,9%	19,8%
11	Vlaštovičky	364	14,3%	22,0%
12	Zlatníky	353	13,3%	16,4%
13	Milostovice	311	19,0%	15,4%
	<b>Celkem</b>	<b>54479</b>	<b>14,3%</b>	<b>22,9%</b>

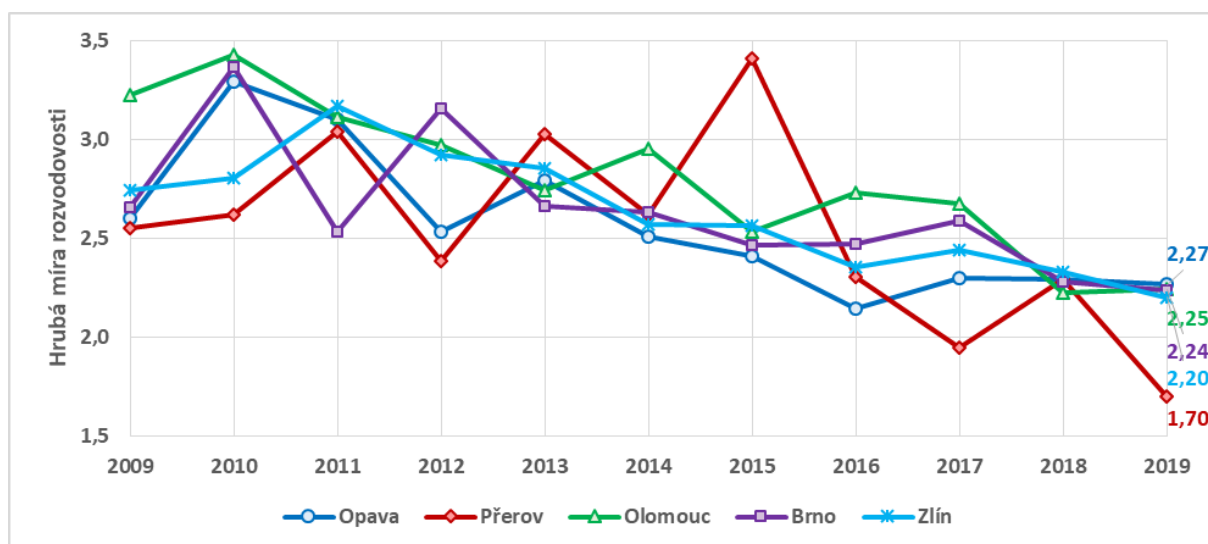
Zdroj: MMO, data k 30. 3. 2020.

**Obrázek 6.2: Vývoj hrubé míry sňatečnosti ve vybraných městech 2009 až 2019**



Zdroj: ČSÚ, 2020.

**Obrázek 6.3: Vývoj hrubé míry rozvodovosti ve vybraných městech 2009 až 2019**



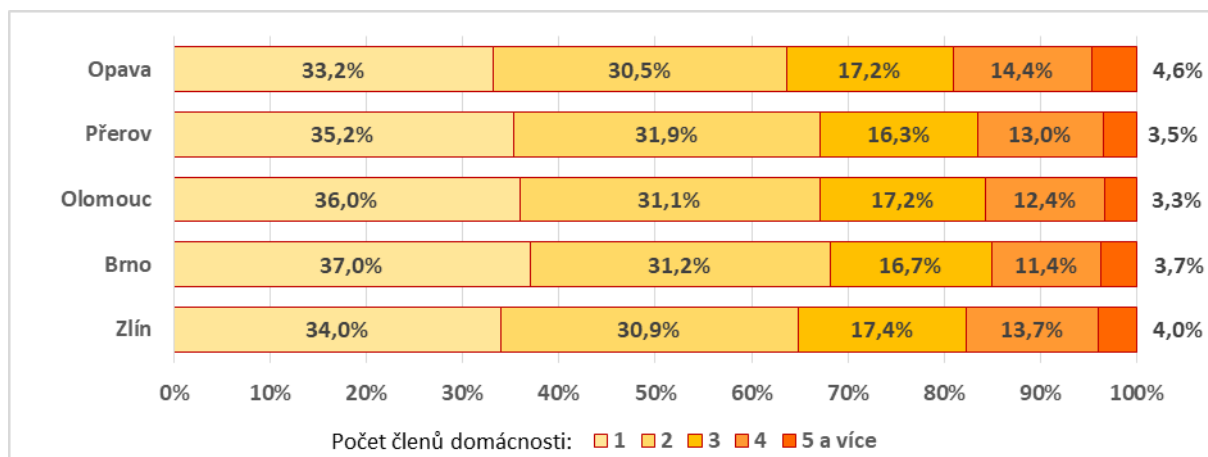
Zdroj: ČSÚ, 2020.

**Obrázek 6.4: Podíl dětí narozených mimo manželství**

Město	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	Změna 2009-2018
Opava	37,7%	41,2%	43,4%	48,4%	49,2%	51,5%	53,0%	54,7%	52,9%	15,2%
Přerov	42,8%	43,1%	48,1%	47,8%	49,4%	57,0%	58,1%	56,7%	54,2%	11,4%
Olomouc	37,1%	35,4%	40,5%	41,3%	39,5%	43,1%	45,9%	44,4%	46,0%	9,0%
Brno	34,8%	36,1%	37,3%	38,2%	40,1%	41,6%	41,6%	41,0%	42,8%	8,0%
Zlín	31,9%	33,5%	31,9%	35,3%	38,1%	39,7%	43,2%	39,0%	37,7%	5,8%

Zdroj: ČSÚ, 2020.

**Obrázek 6.5: Podíl počtu domácností podle počtu členů ve vybraných městech**



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

**Tabulka 6.2: Rozložení bytového fondu dle počtu bydlících osob ve městě Opava 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	23 462	7 186	7 047	4 173	3 566	941	549
byty v rodinných domech	7 220	1 545	2 004	1 383	1 471	495	322
byty v bytových domech	15 963	5 501	4 983	2 755	2 062	441	221
byty v ostatních budovách*	279	140	60	35	33	5	6
Obydlené byty celkem	100%	31%	30%	18%	15%	4%	2%
byty v rodinných domech	100%	21%	28%	19%	20%	7%	4%
byty v bytových domech	100%	34%	31%	17%	13%	3%	1%
byty v ostatních budovách	100%	50%	22%	13%	12%	2%	2%
Byty podle počtu obytných místností (8 m <sup>2</sup> a více)							
1	1 109	657	248	119	61	14	10
2	3 015	1 594	841	320	187	53	20
3	6 439	2 132	2 207	1 096	753	163	88
4	7 380	1 471	2 424	1 580	1 413	343	149
5 a více	3 756	502	876	822	994	325	237
Průměrná celková plocha bytu v m <sup>2</sup>	82,6	68,1	79,7	89,0	98,0	104,0	111,1
Průměrná obytná plocha bytu v m <sup>2</sup>	62,8	51,8	60,9	67,8	74,2	78,6	84,6

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.

**Tabulka 6.3: Domácnosti v bytech podle počtu členů a typu domácnosti ve městě Opava k 26. 3. 2011**

Typ domácnosti		Domácnosti celkem	v tom podle počtu členů domácnosti				
			1	2	3	4	5 a více
Bytové domácnosti celkem		23 462	7 186	7 047	4 173	3 566	1 490
v tom	1 hospodařící domácnost	22 396	7 186	6 861	3 941	3 353	1 055
	2 a více hospodařících domácností	1 066	x	186	232	213	435
Vybavenost osobním počítačem:							
s internetem		12 375	1 980	3 390	2 971	2 914	1 120
bez internetu		920	297	301	162	107	53
Hospodařící domácnosti celkem		24 698	8 172	7 542	4 269	3 573	1 142
domácnosti jednotlivců		8 172	8 172	x	x	x	x
v tom	bydlící samostatně	7 186	7 186	x	x	x	x
	spolubydlící s jinou	986	986	x	x	x	x
vícečlenné nerodinné domácnosti		1 132	x	811	214	67	40
rodinné domácnosti		15 394	x	6 731	4 055	3 506	1 102
tvořené 1 rodinou		15 136	x	6 731	4 055	3 437	913
úplné rodiny celkem		11 677	x	4 736	2 969	3 153	819
v tom	úplná rodina bez závislých dětí	6 906	x	4 736	1 490	544	136
	úplná rodina se závislými dětmi	4 771	x	x	1 479	2 609	683
neúplné rodiny celkem		3 459	x	1 995	1 086	284	94
v tom	neúplná rodina v čele muž	556	x	311	166	58	21
	neúplná rodina v čele žena	2 903	x	1 684	920	226	73
tvořené 2 a více rodinami		258	x	x	x	69	189

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.

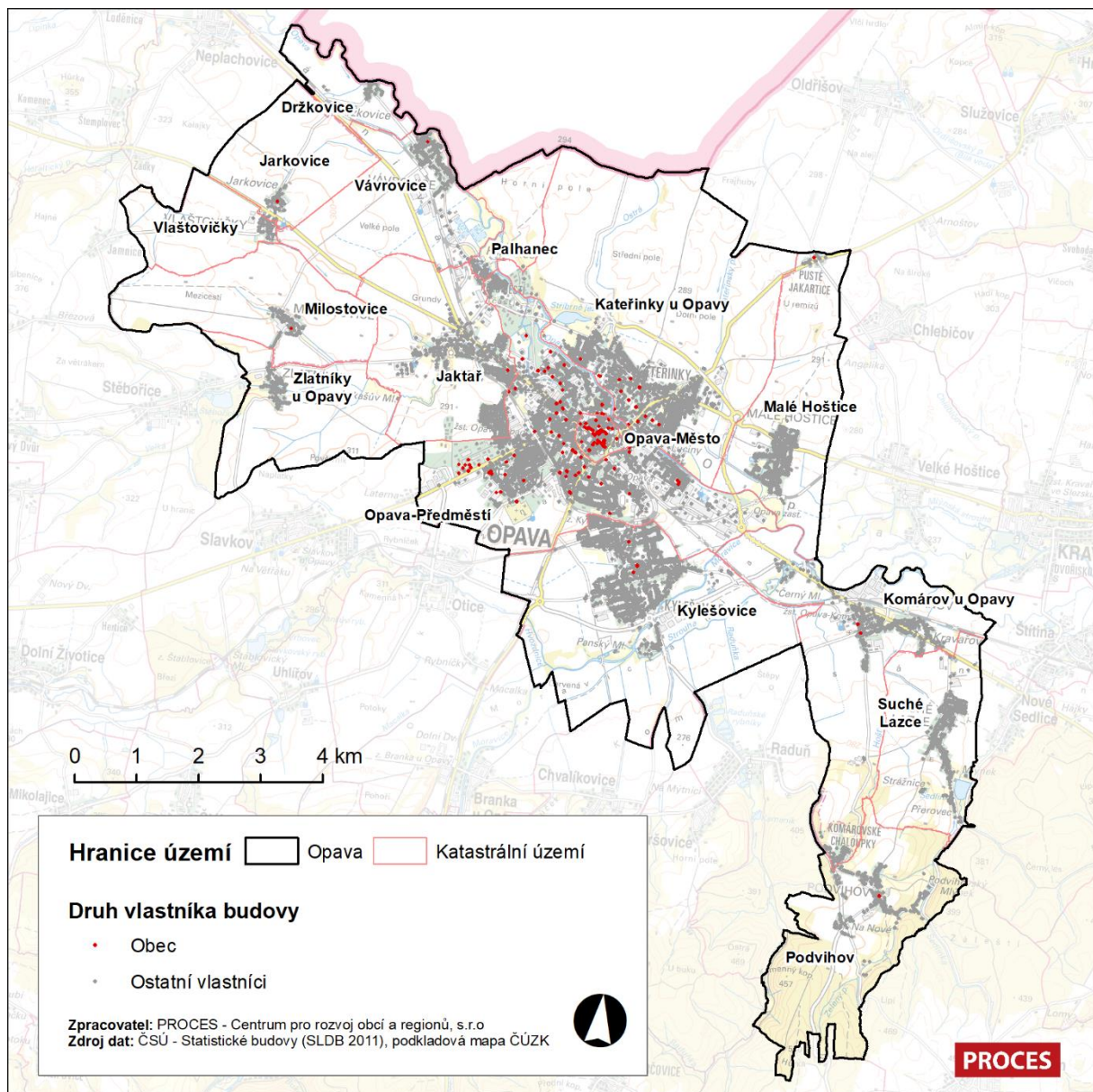
**Tabulka 6.4: Rozložení domovního fondu ve městě Opava k 26. 3. 2011**

Domy	Domy celkem	z toho		Počet osob	
		rodinné domy	bytové domy	celkem	z toho v rodinných domech
Domy celkem	7 426	5 517	1 704	57 692	20 256
obydlené domy	7 052	5 203	1 681	57 692	20 256
z počtu domů vlastnictví:					
fyzická osoba	5 454	5 008	407	24 210	19 514
obec, stát	122	6	87	3 111	14
bytové družstvo	71	1	70	2 008	2
spoluvlastnictví vlastníků bytů	1 048	116	930	23 835	478
domy s počtem bytů:					
1	2 803	2 690	-	8 762	8 472
2 - 3	2 706	2 513	161	13 196	11 784
4 - 11	1 051	x	1 046	14 525	x
12 a více	476	x	474	20 715	x
z počtu domů počet nadzemních podlaží:					
1 - 2	5 025	4 736	252	21 141	18 240
3 - 4	1 365	336	971	16 676	1 611
5 a více	431	x	421	18 123	x
z počtu obydlých domů:					
ubytovací zařízení bez bytů	16	x	x	494	x
neobydlené domy s byty	360	314	23	x	x
z toho:					
využívané k rekreaci	20	20	-	x	x
přestavba domu	37	35	1	x	x
nezpůsobilé k bydlení	33	29	2	x	x
neobydlená ubytovací zařízení bez bytů	14	x	x	x	x
počet bytů v neobydlených domech	482	361	98	x	x

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011.



Obrázek 6.6: Prostorové rozložení budov v majetku obce



Zdroj: SLDB 2011, ČÚZK. Zpracovatel PROCES, 2020.

**Tabulka 6.5: Rozložení domovního fondu ve městě Opava k 26. 3. 2011**

Adresa	Počet bytů							Plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná plocha bytu (m <sup>2</sup> )
	1+0	1+1	2+0	2+1	3+1	4+1	Celkem		
Dolní náměstí 23				8	4		12	662,68	55,2
Dolní náměstí 24				4	8		12	724,52	60,4
Dolní náměstí 25		8			4	4	16	879,02	54,9
Hobzikova 31		9		4			13	631,15	48,6
Hobzikova 33		8		4			12	591,80	49,3
Horní náměstí 27				4	4		8	543,65	68,0
Horní náměstí 28		4		4	4		12	756,19	63,0
Horní náměstí 29				12			12	751,28	62,6
Horní náměstí 30				13			13	792,52	61,0
Horní náměstí 33				15	1		16	883,48	55,2
Horní náměstí 34				18			18	976,90	54,3
Horní náměstí 35				18			18	985,31	54,7
Horní náměstí 50				4	4		8	558,06	69,8
Hradecká 16				1			1	49,30	49,3
Hrnčířská 11			1	8	3		12	872,64	72,7
Hrnčířská 13				8	1		9	519,39	57,7
Hrnčířská 15				9			9	469,58	52,2
Hrnčířská 15A				9			9	487,64	54,2
Hrnčířská 3	5	1			10		16	1 109,28	69,3
Hrnčířská 4	8	13					21	986,94	47,0
Hrnčířská 5		3		3	4	1	11	733,53	66,7
Hrnčířská 7				9	1	1	11	763,29	69,4
Hrnčířská 9				9	1	1	11	740,48	67,3
Jateční 10		8					8	456,05	57,0
Jateční 10a		2		4	1		7	587,78	84,0
Jateční 7		16		1			17	538,27	31,7
Jateční 8a	14	1	1	4			20	853,05	42,7
Krnovská 28		17		7	1		25	1 471,35	58,9
Krnovská 30	6	23		1	1		31	1 596,87	51,5
Masarykova třída 10					3		3	339,11	113,0
Masarykova třída 14	4	4		12	4		24	1 473,77	61,4
Masarykova třída 25		3		3	3		9	739,29	82,1
Mezi Trhy 1				12			12	660,54	55,0
Mezi Trhy 3				12			12	656,22	54,7
Mezi Trhy 4				12			12	674,44	56,2
Mezi Trhy 5				12			12	662,68	55,2
Mezi Trhy 6		4		4	4		12	616,70	51,4
Mezi Trhy 7				12			12	670,74	55,9
Mezi Trhy 8				8	4		12	671,55	56,0
Podvihovská 5A		12		2	1		15	629,05	41,9
U Cukrovaru 1	9	12					21	811,50	38,6
U Cukrovaru 1A	8						8	184,00	23,0
<b>Celkem</b>	<b>54</b>	<b>148</b>	<b>2</b>	<b>270</b>	<b>71</b>	<b>7</b>	<b>552</b>	<b>30 761,59</b>	<b>55,7</b>

Zdroj: MMO, data k 05/2020.

**Tabulka 6.6: Plánované investice do domovního fondu města v letech 2020 až 2024**

	Odhadovaná cena za opravu v tis.Kč	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Hrnčířská 3,5,7,9,11, Masarykova třída 14 (byty + nebyty)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	200		200			
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	16 000		16 000			
Zateplení vč. výměny výkladců a dveří - parter	3 000		3 000			
<b>Hrnčířská 13,15,15a (byty + nebyty)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	100	100				
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	8 000	8 000				
Zateplení vč. výměny výkladců a dveří - parter	2 100	2 100				
<b>Masarykova 25 (byty + nebyty)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	50			50		
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	2 500			2 500		
Zateplení vč. výměny výkladců a dveří - parter	700			700		
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti	600			600		
<b>Masarykova 10 (byty + nebyty)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	40			40		
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	2 400			2 400		
Zateplení vč. výměny výkladců a dveří - parter	300			300		
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti	200			200		
<b>Hobzíkova 31, 33 (senioři)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	80		80			
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	6 000		6 000			
<b>Jateční 10, 10a (byty + MŠ)</b>						
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti	1 800				1 800	
<b>Jateční 8a (senioři)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	90			90		
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	5 500			5 500		
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti	800			800		
Invalidní plošina k překonání prvního sch. ramene	600			600		
Zřízení centrální kotelny a ÚT	2 100			2 100		
<b>Jateční 7 (senioři)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	90				90	
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	6 000				6 000	
Oprava sklepů - izolace proti zemní vlhkosti	1 600				1 600	
Demontáž ocelového přístřešku	100				100	
Oprava zpevněné plochy	70				70	
<b>Ubytovna U Cukrovaru 1, 1a (ubytovna)</b>						
Zateplení objektu vč. výměny oken projekt	80					80
Výměna střešní krytiny	700					700
Zateplení objektu vč. výměny oken realizace	4 000					4 000
<b>Podvihovská 5a - ubytovna Komárov (ubytovna)</b>						
Výměna střešní krytiny	700					700
Výměna vstupních dveří, oken	800	800				
<b>Celkem tis. Kč</b>	<b>67 300</b>	<b>11 000</b>	<b>25 280</b>	<b>15 880</b>	<b>9 660</b>	<b>5 480</b>

Zdroj: MMO, data k 05/2020.

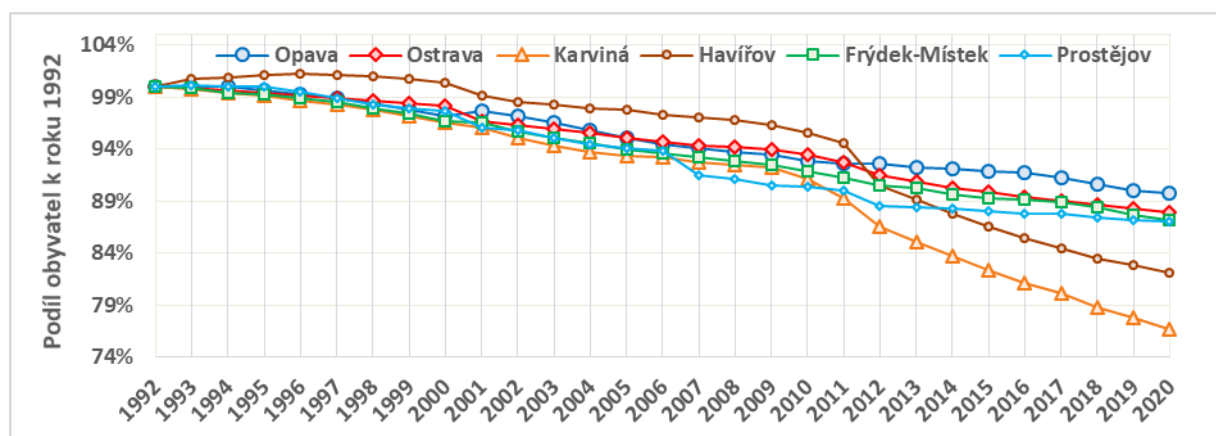
## 6.2 POROVNÁNÍ VYBRANÝCH MĚST

Tabulka 6.7: Počet obyvatel a jejich věkové složení ve vybraných městech

Město	Počet obyvatel			Relativní zastoupení věkových skupin			
	Celkem	0 - 14	15 - 64	65 a více	0 - 14	15 - 64	65 a více
Opava	56 450	8 447	36 107	11 896	15,0%	64,0%	21,1%
Ostrava	287 968	43 500	185 962	58 506	15,1%	64,6%	20,3%
Karviná	52 128	7 031	33 775	11 322	13,5%	64,8%	21,7%
Havířov	71 200	9 956	45 628	15 616	14,0%	64,1%	21,9%
Frydek-Místek	55 557	8 271	36 100	11 186	14,9%	65,0%	20,1%
Prostějov	43 651	6 584	27 420	9 647	15,1%	62,8%	22,1%

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

Obrazek 6.7: Index vývoje počtu obyvatel k roku 1992 ve vybraných městech



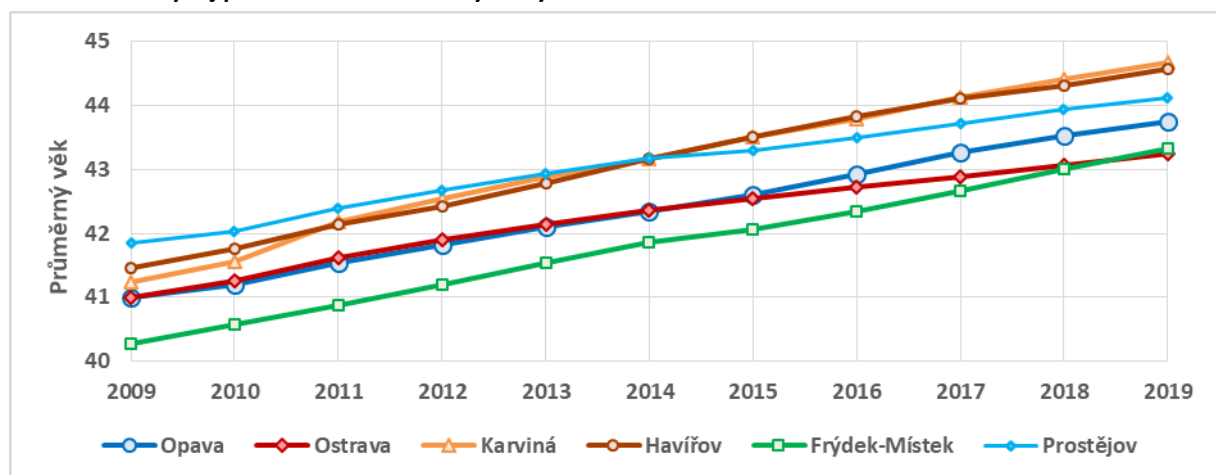
Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

Tabulka 6.8: Srovnání podílu obyvatel ve věku 0-14 let a 65 let mezi lety 2010 až 2020

Město	Podíl obyvatel ve věku 0-14 let			Podíl obyvatel ve věku 65 let a více		
	2010	2020	Změna	2010	2020	Změna
Opava	13,9%	15,0%	1,0%	15,2%	21,1%	5,9%
Ostrava	14,0%	15,1%	1,2%	15,4%	20,3%	4,9%
Karviná	13,6%	13,5%	-0,1%	16,2%	21,7%	5,5%
Havířov	13,2%	14,0%	0,8%	16,5%	21,9%	5,5%
Frydek-Místek	14,0%	14,9%	0,9%	13,4%	20,1%	6,7%
Prostějov	13,4%	15,1%	1,7%	16,9%	22,1%	5,2%

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

Obrazek 6.8: Vývoj průměrného věku ve vybraných městech za období let 2009 až 2019



Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

**Tabulka 6.9: Naděje dožití ve vybraných městech**

Okres	Muži	Ženy	Muži	Ženy	Muži	Ženy
	Při narození	Při narození	Ve věku 45	Ve věku 45	Ve věku 65	Ve věku 65
Opava	75,2	81,8	31,9	37,7	15,7	19,6
Ostrava-město	74,1	80,5	30,9	36,7	15,3	19,2
Karviná	73,6	80,5	30,5	36,6	14,9	18,9
Frýdek-Místek	75,3	81,8	32,0	37,5	15,9	19,5
Prostějov	74,7	81,4	31,7	37,4	15,6	19,5

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

**Tabulka 6.10: Struktura bytového fondu města Opavy dle druhu vlastnictví bytů**

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%
Ostrava	17,5%	28,5%	14,6%	12,8%	0,0%	12,1%	11,0%	3,5%
Karviná	10,6%	33,1%	13,5%	9,8%	0,0%	30,1%	1,2%	1,6%
Haviřov	10,6%	22,8%	2,6%	22,5%	0,0%	34,3%	4,6%	2,8%
Frýdek-Místek	20,0%	11,6%	38,1%	7,1%	0,0%	10,5%	9,4%	3,3%
Prostějov	32,6%	20,6%	28,6%	6,2%	0,0%	1,8%	5,7%	4,5%

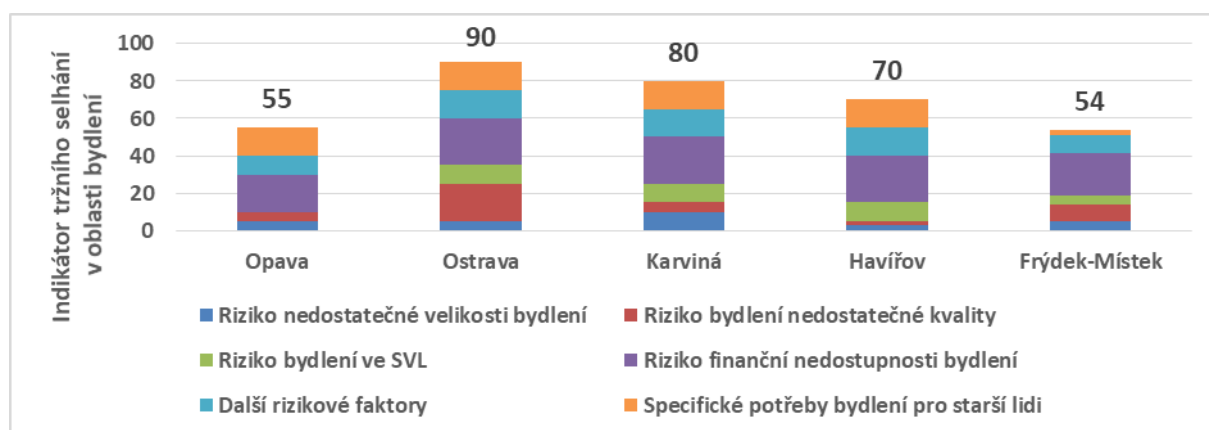
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011, zpracování PROCES, 2020.

**Tabulka 6.11: Počet dokončených bytů ve vybraných městech v letech 2009 až 2019**

Indikátor	Město	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2009-2019
Počet dokončených bytů	Opava	147	85	113	140	197	52	118	62	61	86	98	1 159
	Ostrava	546	755	326	498	323	266	363	280	325	308	400	4 390
	Karviná	15	8	73	35	24	31	23	64	67	31	41	412
	Haviřov	26	57	30	61	40	47	90	96	108	83	53	691
	Frýdek-Místek	134	85	78	112	85	68	48	45	95	69	74	893
	Prostějov	179	127	86	158	59	56	84	99	136	156	91	1 231
Počet dokončených bytů na 10 tis. obyvatel	Opava	25,2	14,6	19,4	24,1	34,0	9,0	20,5	10,8	10,7	15,2	17,4	200,1
	Ostrava	17,8	24,9	10,9	16,7	10,9	9,0	12,4	9,6	11,2	10,7	13,9	148,5
	Karviná	2,4	1,3	12,4	6,1	4,2	5,5	4,2	11,8	12,5	5,9	7,9	72,5
	Haviřov	3,1	6,9	3,8	7,9	5,3	6,3	12,1	13,1	14,9	11,5	7,4	90,8
	Frýdek-Místek	22,9	14,6	13,5	19,5	14,9	11,9	8,4	7,9	16,9	12,3	13,3	156,3
	Prostějov	39,5	28,1	19,4	35,6	13,3	12,7	19,1	22,5	31,1	35,7	20,8	278,3

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, zpracování PROCES, 2020.

**Obrázek 6.9: Riziko tržního selhání v oblasti bydlení ve vybraných městech**



Zdroj: Sociologický ústav AV ČR (2017) Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení. Praha: Sociologický ústav AV ČR. str. 23.

## 6.3 PŘEHLED SOUČASNÝCH TRENDŮ V OBLASTI BYDLENÍ V RÁMCI ČESKÉ REPUBLIKY I ZAHRANIČÍ

### 6.3.1 Současné procesy a trendy ve městech

Přeměna převážně venkovských společností na převážně městské je označována jako urbanizace, jedním z jejích rysů je růst velkoměst. Urbanizace má několik forem a měla odlišný průběh v západní Evropě, Spojených státech nebo v České republice. Ve vývoji měst se rozlišují **čtyři základní urbanizační fáze**, které se liší utvářením vnitřní prostorové struktury měst, jsou jimi **urbanizace, suburbanizace, desurbanizace a reurbanizace**.

#### URBANIZACE

Urbanizace představuje první fázi vývoje měst. Klíčová byla **průmyslová urbanizace charakterizovaná koncentrací obyvatelstva kolem historických jader měst, vedle nově založených průmyslových závodů**. Na počátku této etapy byl charakteristický přebytek pracovní síly v zemědělských oblastech, z toho vyplýval také pokles mezd v zemědělství. Zároveň nově vzniká technologický pokrok a proces industrializace v období průmyslové revoluce, kdy vznikla nová poptávka po pracovní síle v souvislosti s rozvojem průmyslu. To způsobilo příliv lidí do měst, vyvstala nutnost vytvořit pro ně zázemí. „Obyvatelstvo se usazuje především v centrálních oblastech měst, poblíž průmyslových továren, což je podmíněno prozatím nízkou dopravní mobilitou lidí odkázaných většinou na pěší docházku do zaměstnání“<sup>41</sup>. V dalším období docházelo k obrovskému územnímu rozvoji města formou výstavby nových průmyslových a obytných čtvrtí s postupně se zlepšující technickou infrastrukturou, dopravní propojeností centra a předměstí.

#### SUBURBANIZACE

Suburbanizace je druhou urbanizační fází proměny měst a **charakterizuje ji proces rozšiřování předměstí, pro který je typický rozvoj nízkopodlažní zástavby v územích nacházejících se mimo kompaktní město. Okolí města roste rychleji než město samotné**, tato fáze je spojována se stěhováním obyvatel s vyšším sociálním statutem z centrálních částí města na jeho předměstí či na jeho okraj, mnohdy za administrativní hranice městského celku se zachováním úzkých funkčních vztahů nově osídlených území se sídelními jádry, což platí i pro Opavu.

Opava, podobně jako města v rozvinutých zemích, ztrácí tímto způsobem obyvatele, kteří se z velké části stěhují do okolních obcí, kteří však stále využívají služeb města, tento proces sebou nese rovněž intenzivnější dopravní zatížení, způsobené obyvateli dojíždějícími do Opavy za prací.

#### DESURBANIZACE

Desurbanizace je třetí urbanizační fází měst. Tento trend se projevil v souvislosti s ekologickou krizí 70. let a jedná se o třetí stádium vývoje měst projevující se odchodem lidí mimo urbanizované regiony. Tomuto trendu napomáhá i rozvoj telekomunikací a počítačové technologie, kdy lze řadu zaměstnání vykonávat tzv. na dálku. V tomto období se začínají projevovat nevýhody spojené s bydlením vzdáleným od centra především neúnosným zatížením dopravního systému města. Pracoviště v centru města se stávají stále hůře dostupná a vzniká nedostatek parkovacích míst. **Zároveň se zvyšuje tlak komerčního sektoru na snížení obytné funkce v centrálních částech měst. Bydlení je v centrech měst nahrazováno kancelářemi a obchody, nastává odliv obyvatelstva, který zasahuje nejen jádro města, ale rovněž většinu předměstí**. Oproti tomu původně venkovské oblasti v širším zázemí velkých měst se transformují na nová městská sídla a rozvíjejí se i vzdálenější menší města. Desurbanizace ovlivnila

<sup>41</sup> OUŘEDNÍČEK, M. Teorie vývojových stádií měst a diferenciální urbanizace. Geografie – Sborník České geografické společnosti 105. 2000, č. 4, s. 362. ISSN 1212-0014.

většinu anglických měst v letech 1950-1980, projevila se i v průmyslových oblastech Německa, Belgie, USA a nevyhnula se ani městům v České republice<sup>42,43</sup>.

## REURBANIZACE

Pojem reurbanizace označuje čtvrtou urbanizační fázi měst, jež je charakterizována oživovacími procesy městských čtvrtí nebo částí. Dochází k návratu bydlení do center měst nebo alespoň přiblížení místa bydliště a pracoviště, zaniklé nebo upadající průmyslové prostory jsou transformovány na administrativně-obchodní centra, vznikají nové odpočinkové zóny (parky, sportovní zařízení atd.). Proces je spojen především s **politickou snahou o znovuoživení center měst**. K tomu jsou využívány programy na zlepšení image města, znovuoživení obytného prostředí, zlepšení dopravní situace, vylepšení sociální infrastruktury atd., je však nutná výrazná finanční a územně plánovací asistence státu a místních úřadů.

**Revitalizační procesy jsou územně selektivní** a postihují jen část vnitroměstského prostředí. Selektce, komercializace (týká se především centrálních částí města, kdy dochází k vytlačování bydlení komerční zástavbou) a gentrifikace (viz dále) jsou typické pro reurbanizační fázi vývoje sídel, mají často také záporné důsledky (např. konflikty mezi novým obyvatelstvem a starousedlíky). Proces reurbanizace probíhá současně se suburbanizací a desurbanizací, které však již probíhají mírnějším tempem<sup>44</sup>.

**Gentrifikace** spočívá v **revitalizaci městského centra a zároveň v postupném nahrazení původního obyvatelstva novými obyvateli s vyšším sociálním statusem**. Jedná se často o skupiny označované „Yuppies“ (Young Urban Professionals), název je používán pro mladé finančně zajištěné lidi z horní a střední vrstvy v jejich věkovém rozmezí dvaceti až třiceti let a „DINKS“ (Dual Income, No Kids), jejichž domácnosti mají dva příjmy a jsou bezdětné. Pro gentrifikované oblasti jsou typické malé domácnosti (jednočlenné, dvoučlenné) a luxusní byty<sup>45</sup>.

### 6.3.2 Sociálně prostorová diferenciac

Sociálně prostorová diferenciac označuje proces různorodosti obyvatelstva v území na základě sociodemografických charakteristik a ukazuje prostorovou dimenzi procesu sociální stratifikace. Prostorová diferenciac je rozlišována na prostorovou separaci (dobrovolným odloučením) a segregaci (nedobrovolnou formou vyloučení). **Prostorová segregace je jedním z nejviditelnějších projevů sociální exkluze**, která znamená proces, kdy jsou jednotlivci nebo celé skupiny z různých příčin vytěšňováni na okraj společnosti a jsou omezováni v přístupu ke zdrojům<sup>46</sup>.

### 6.3.3 Sousedství

Pojem sousedství bývá bezprostředně vázán na oblast kolem místa bydliště. Vystihují jej vazby, které jsou založeny na prostorové blízkosti, sociálních kontaktech a jsou základní formou sdružování obyvatel. Sousedské vztahy mají vliv na charakter života v lokalitě, silné vazby mezi sousedy mají podpůrný vliv v případě ohrožení (sousedská výpomoc) a sehrávají i důležitou úlohu sociální kontroly a bezpečnosti v oblasti.

V českých městech (stejně jako ve městech západní Evropy a USA) byl zjištěn fenomén, který vyvracel názor urbánních sociologů, kteří tvrdili, „že v městských společnostech nebude už nutná vzájemná pomoc širších rodin a že všechny tyto potřeby budou řešeny buď technickou domácností,

<sup>42</sup> MUSIL, J. Modely vývoje měst a procesy deindustrializace. In: Hruška-Tvrď, L. ed.: Industriální město v postindustriální společnosti 1. díl. Ostrava: 2009. ISBN 978-80-248-2172-6.

<sup>43</sup> MUSIL, J. Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000. Sociologický časopis, 2003, roč. 39, č. 2, s. 137-167. ISSN 0038-0288.

<sup>44</sup> HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů: Pohled prostorové sociologie s využitím multikriteriálních analýz. 1. vyd. Ostrava: ACCENDO, 2012. ISBN 978-80-904810-4-6.

<sup>45</sup> GOTTDIENER, M.; HUTCHISON, R. The New Urban Sociology. New York: McGraw-Hill Companies, 2000. 390 s. ISBN 0-07-289180-7.

<sup>46</sup> HRUŠKA-TVRDÝ, L. Změny ve struktuře osídlení a jejich dopad na rozvoj měst a regionů: Pohled prostorové sociologie s využitím multikriteriálních analýz. 1. vyd. Ostrava: ACCENDO, 2012. ISBN 978-80-904810-4-6.

tj. sebeobsluhou, anebo službami“. Sociologické výzkumy prokázaly, že sousedé a sousedství tvoří významnou složku neformální struktury lokální komunity. Z výzkumů vyplynula vysoká prostorová koncentrace blízkých příbuzných v místě bydliště. Velmi důležitá byla také přítomnost přátel v sousedství, jejich množství se zvyšovalo úměrně s délkou bydlení obyvatel v dané oblasti. Sousedské vazby také ovlivňují spokojenost obyvatel, pocit sounáležitosti, pocit identity v lokalitě, tzv. zakořenění<sup>47</sup>.

#### **Faktory ovlivňující různé aspekty sousedství v lokalitě<sup>48</sup>:**

- 1) Sociálně-prostorový kontext ukazuje, že celková populační velikost města má vliv na jeho jednotlivé části. V izolovaných sídlech mimo městský region jsou příznivější podmínky pro vznik sousedské komunity, jelikož lidé jsou zde odkázáni více jeden na druhého.
- 2) Fyzická struktura území, vyjádřená velikostí budov, uspořádáním ulic a jejich šířkou či organizací volných prostranství ovlivňuje sociální a kulturní život obyvatel, realizaci volnočasových aktivit.
- 3) Sociální struktura lokalit je vyjádřena věkovou skladbou obyvatelstva a jejich sociálními charakteristikami. Sousedství je významnější pro lidi s nižší prostorovou mobilitou, z čehož vyplývá, že více sousedských vazeb mají důchodci, matky v domácnosti a děti, které tráví čas v okolí svého domova s kamarády.

#### **6.3.4 Formy bydlení**

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 různí soukromí vlastníci 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. Bydlení můžeme dělit následujícími způsoby.

##### **Podle způsobu právního důvodu užívání bytů:**

###### **a) byty v nájemním sektoru**

- fyzická osoba;
- obec;
- stát;
- jiná právnická osoba;

###### **b) družstevní;**

###### **c) vlastnické bydlení**

- ve vlastním domě;
- v osobním vlastnictví.

##### **Podle způsobu druhu vlastnictví bytů**

###### **právnických a fyzických osob:**

- fyzická osoba;
- spoluvlastnictví vlastníků bytů;
- obec;
- bytové družstvo;
- jiná právnická osoba;
- stát.

#### **Druhy nájemního bydlení**

Základní charakteristikou 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.

<sup>47</sup> MUSIL, J. a kol. Zrod velkoměsta. Praha – Litomyšl: Paseka, 2002. 352 s. ISBN 80-7185-409-3.

<sup>48</sup> ŠPAČEK, O. Podoby sousedství – prostorové, fyzické a sociální determinanty. Projekt disertační práce. Praha: Univerzita Karlova, 2010. [cit. 19/8/2017]. Dostupný z: <fsv.cuni.cz/ISS-68-version1-projekt\_spacek\_prepracovany.doc>



## **Obecní nájemní bydlení**

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.

## **Soukromé nájemní bydlení**

- Vlastníkem celého bytového domu je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímá jednotlivé byty nájemcům.
- Majitelé jednotlivých bytů či bytových jednotek v bytovém domě, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, kteří pronajímají byt dalším osobám.

## **Družstevní nájemní bydlení**

Vlastníkem domu je bytové družstvo. O možnostech nájmu družstevního bytu se lze informovat u bytového družstva, na realitních serverech a v nabídkách realitních kanceláří.

## **Podpora nájemního a vlastnického mínění v ČR**

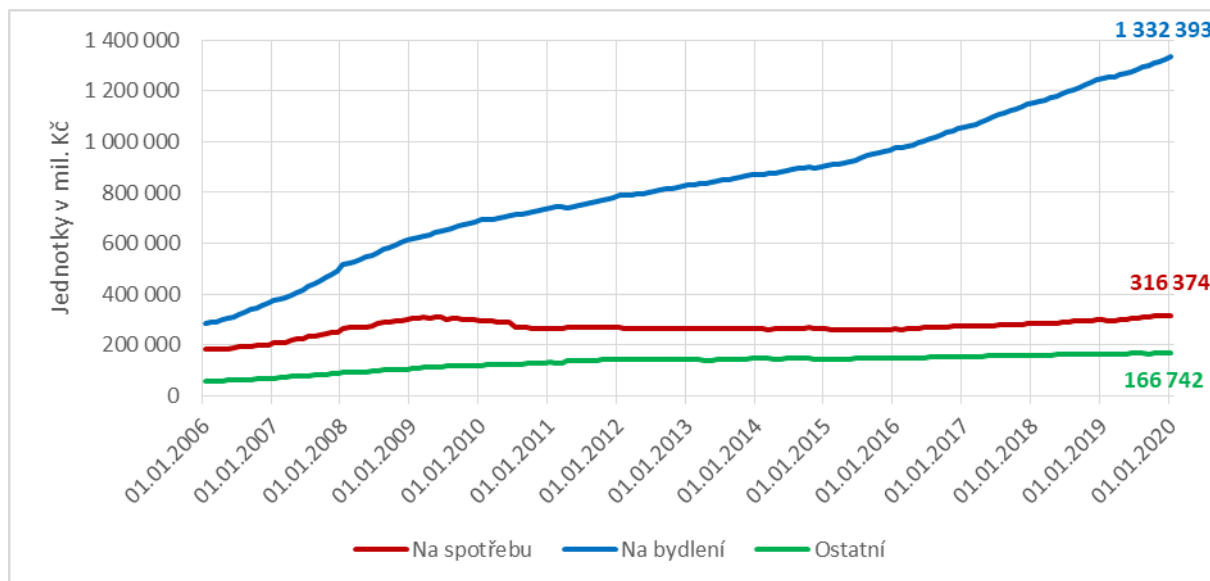
Závažným problémem s negativními dopady je chybějící podpora nájemního bydlení, nevyvážená oproti podpoře vlastnického bydlení. ČR patří mezi země s nižším podílem nájemního bydlení (podrobněji rozvedeno v kap. 2.6). Dle studií Výzkumného oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR český stát dlouhodobě silně podporuje vlastnické bydlení na úkor bydlení nájemního (až 80 % prostředků, jež stát směřuje do oblasti bydlení, jde na podporu vlastnického bydlení, tj. bydlení vyšších příjmových skupin), takže není možné mluvit o vyváženosti podpor (tenure neutrality). Tento problém si uvědomili i autoři vládní Koncepce bydlení ČR.

Ceny bytů v Opavě se od roku 2014 stále zvyšují, průměrná cena bytu se pohybuje zhruba na hodnotě 28 tis. Kč/m<sup>2</sup> (více viz kap. 4.5), jejich nákup si mohou dovolit zejména domácnosti s vyššími příjmy. Pro domácnosti s nízkými, ale i středními příjmy jsou pak dostupné nájemní byty.

### **6.3.5 Zadluženost domácností**

V rámci České republiky dochází k zadlužení domácností (viz níže uvedený graf), nízkopříjmové domácnosti jsou především zadlužené spotřebitelskými úvěry a vysokopříjmové domácnosti hypotékami. Od roku 2009 došlo ke snížení zadlužení domácností na spotřebu a k určité stabilizaci v kategorii ostatních zadlužení. Zadlužení domácností na bydlení však stále stoupá, v roce 2020 dosáhlo 1 332 393 mil. Kč, což odpovídá i současnému trendu preference vlastního bydlení domácnostmi v ČR. Na základě těchto údajů došlo ze strany ČNB i ke zpřísnění posuzování žadatelů o hypotéky na bydlení, na základě kterého se hypotéky staly dostupné především domácnostem s vyššími příjmy. Pro domácnosti se středními a nízkými příjmy je nutné hledat jiné formy bydlení, a to především v oblasti nájemního bydlení. Zájem domácností o nájemní bydlení by měl být podporován ze strany státu, měst i obcí.

**Obrázek 6.10: Celkové zadlužení domácností v ČR v letech 2006 až 2020**



Zdroj: ČNB – systém časových řad ARAD, 2020.

Velká část zadlužených domácností má problém se splácením a dostávají se do exekucí. Téměř 9 % obyvatel Opavy nad 15 let je v exekuci. Průměrná jistina na exekuci je 70 105 Kč.

**Tabulka 6.12: Počty exekucí a exekurované částky v Opavě v roce 2017**

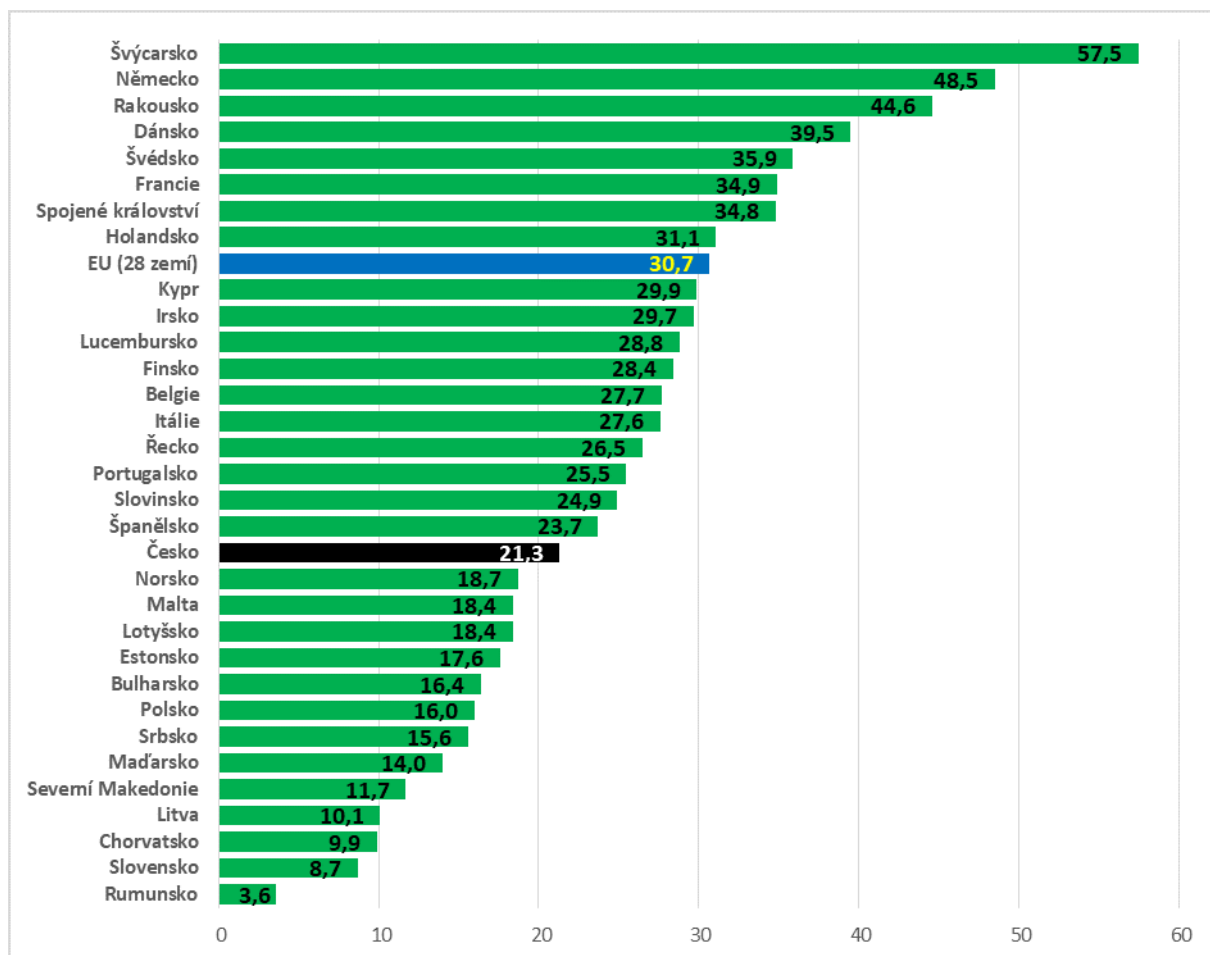
Sledovaný údaj	Jednotka
Počet obyvatel nad 15 let	49 173
Počet obyvatel v exekuci	4 317
Podíl obyvatel v exekuci	8,78 %
Počet exekucí	20 145
Exekučně vymáhaná jistina	1,42 mld. Kč
Průměrná jistina na exekuci	70 105 Kč

Zdroj: Exekutorská komora 2017, <http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/>

### 6.3.6 Přehled současných trendů v oblasti bydlení v zahraničí

Při vyhodnocování situace České republiky je nutné zohlednit i postavení ČR mezi ostatními evropskými zeměmi. **ČR z hlediska nájemního bydlení patří mezi země s nižším podílem této formy bydlení.** V roce 2018 dle statistiky SILC tvoří nájemní bydlení v ČR 21,3 %. Vyspělé evropské země, např. Švýcarsko, Německo, Rakousko, dosahují u podílu nájemního bydlení nad 40 % domácností. Naopak nejnižší podíly nájemního bydlení byly identifikovány u zemí Rumunsko, Slovensko, Chorvatsko a Litva (pod 11 % domácností).

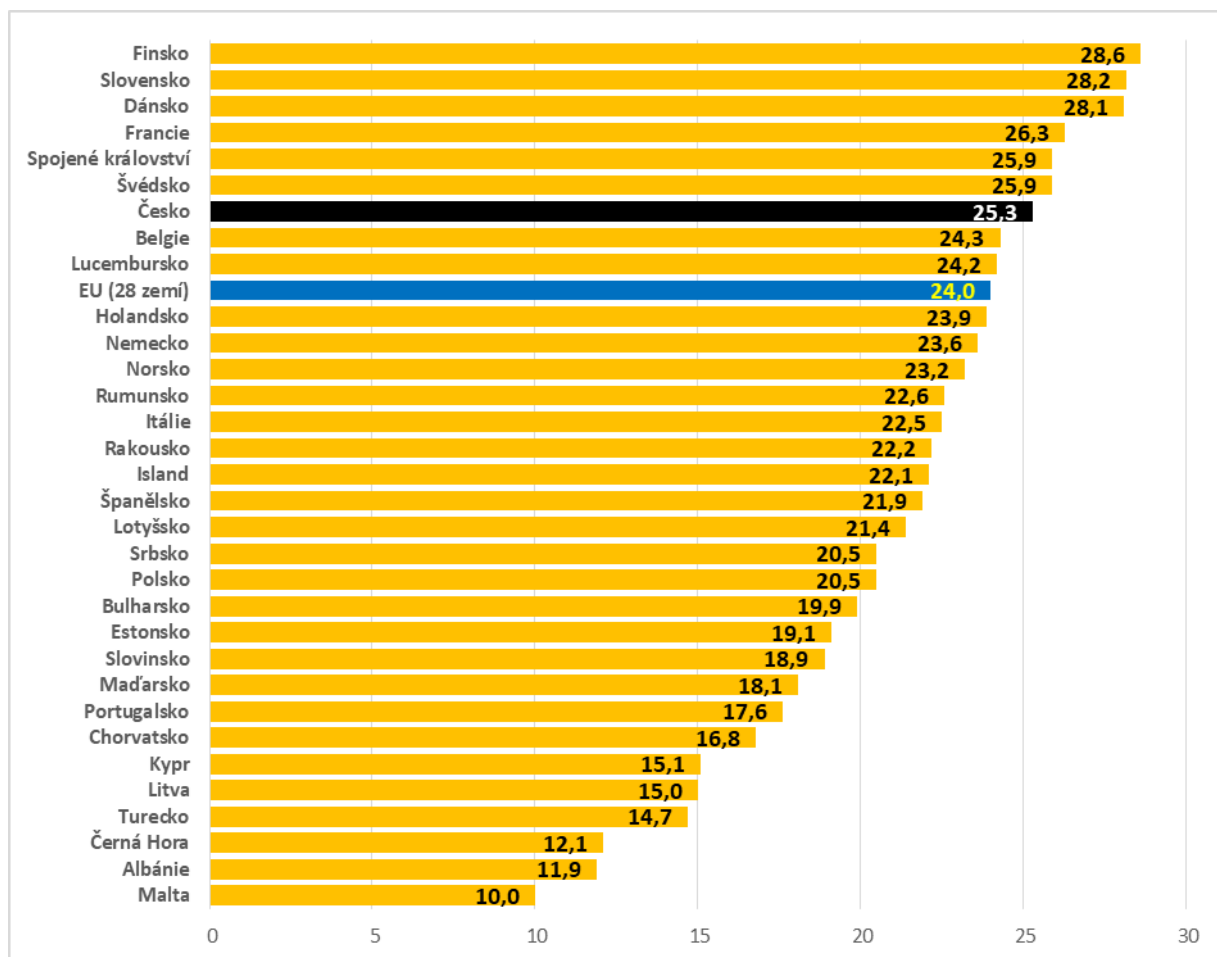
**Obrázek 6.11: Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech v roce 2018 (%)**



Zdroj: EUROSTAT, SILC 2019.

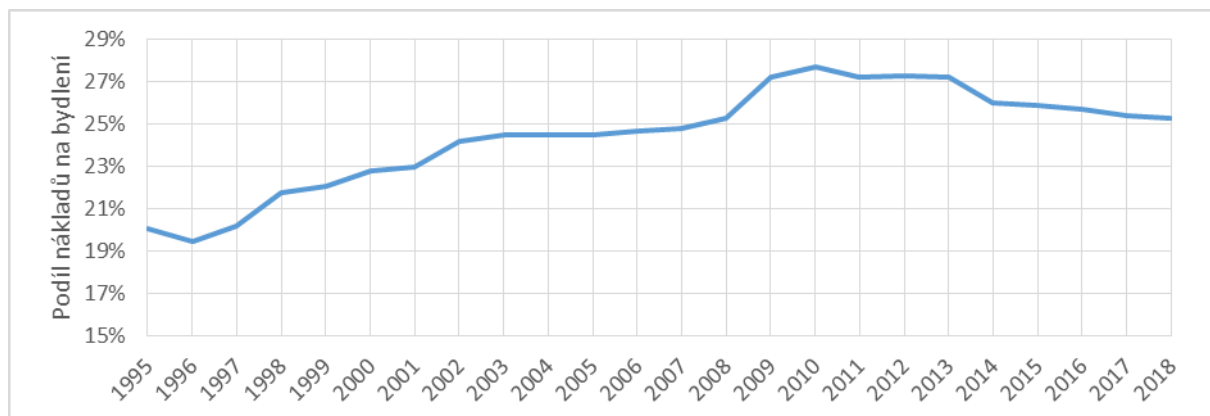
Česká republika patří mezi země s vysokým podílem nákladů na bydlení. Nejvíce jsou tímto nákladem ohroženy jednočlenné domácnosti, příp. vícečlenné domácnosti, kde je pouze jeden příjem. K výraznému nárůstu podílu nákladů na bydlení dochází od roku 1990, k dalšímu výraznému zvýšení tohoto podílu došlo v roce 2009 (27,2 %), společně s nástupem finanční krize. Od roku 2011 pak začal podíl nájemního bydlení klesat, v roce 2018 se dostal na úroveň z roku 2008 (25,3 %).

**Obrázek 6.12: Podíl výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností v roce 2018 (%)**



Zdroj: EUROSTAT, SILC 2019.

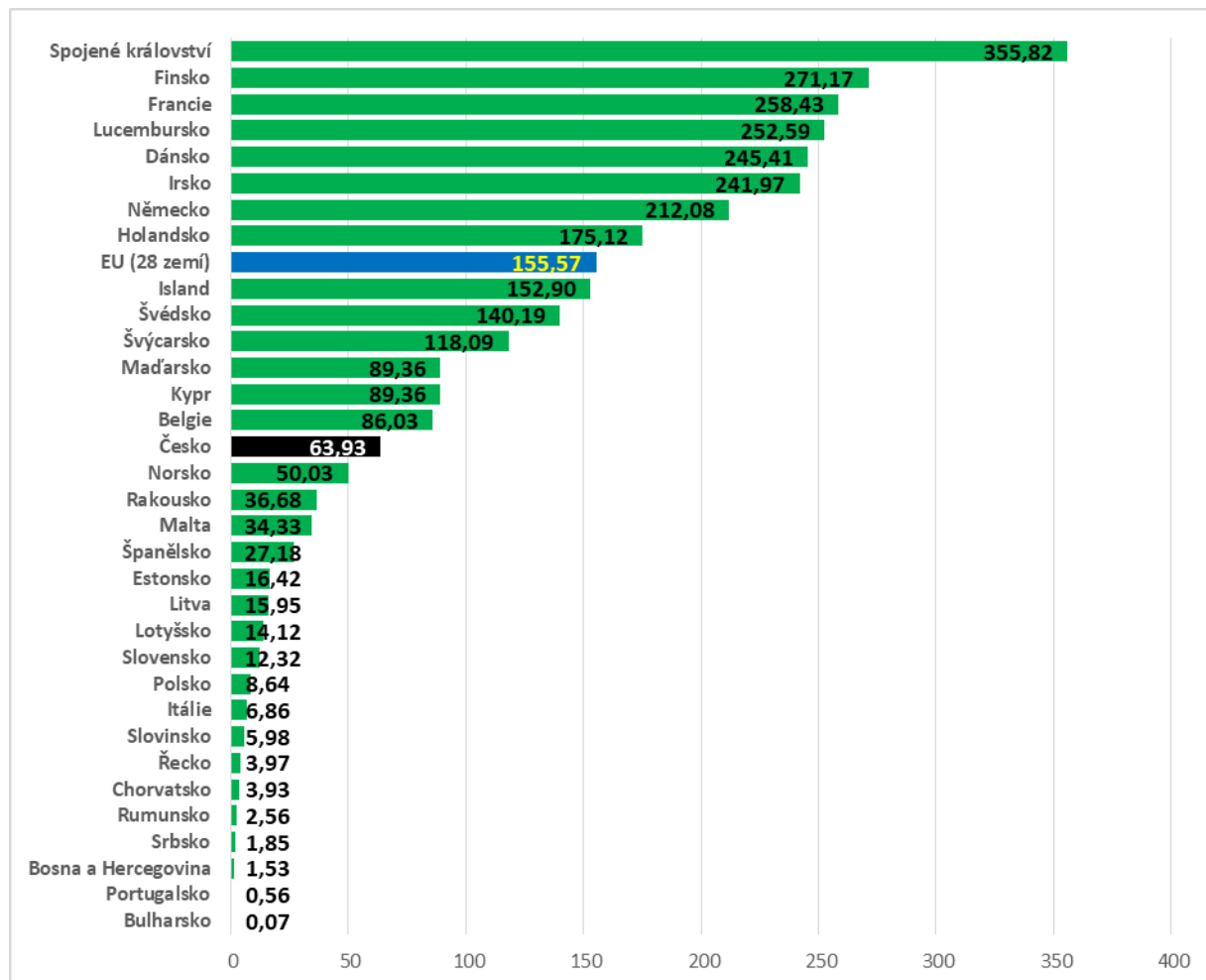
**Obrázek 6.13: Vývoj podílu výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností v ČR 1995-2018**



Zdroj: EUROSTAT, SILC 2018.

Následující graf ukazuje porovnání vyplacení sociálních dávek na bydlení na obyvatele (ve standardu kupní síly, dále jen PPS) dle jednotlivých zemí EU určené domácnostem a jednotlivcům, poskytované na základě systému sociální ochrany ve finanční či naturální formě v roce 2017. Česká republika se nachází ve středu při porovnání s dalšími zeměmi. Nejvyšší sociální dávky na bydlení jsou vypláceny ve Spojeném království, což je dáno velmi vysokými náklady spojenými s bydlením. Dále pak ve Finsku, Francii, Lucembursku, Dánsku a Irsku.

**Obrázek 6.14: Sociální dávky na obyvatele na bydlení (v PPS) v roce 2017**



Zdroj: EUROSTAT, 2018.

### 6.3.7 Trendy v dostupném bydlení v zemích EU pro specifické cílové skupiny

Klíčovým tématem zemí EU je dostupné bydlení pro specifické cílové skupiny. Při vymezení dostupného bydlení (v ČR se nejčastěji používá pojem sociální bydlení) se země EU shodují na třech prvcích:<sup>49</sup>

1. **Smysl:** obecný zájem;
2. **Účel:** zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení výstavbou, správou či nákupem sociálního bydlení;
3. **Cíl:** cílové skupiny jsou definovány na základě sociálně-ekonomického statusu nebo přítomnosti rizikových faktorů.

<sup>49</sup> BRAGA, M. a PALVARINI, P. Sociální bydlení v EU [online]. Brusel: EU, Generální ředitelství pro vnitřní politiku, 2013. [cit. 19/8/2017]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>, s. 9.

Zjištěným faktem je, že v Evropské unii **neexistuje žádná společná oficiální definice výrazu „dostupné/sociální bydlení“** platná pro celou Evropu a používané pojmy v jednotlivých zemích se výrazně mění<sup>50</sup>, např.:

- Rakousko používá „bydlení s omezeným ziskem“ nebo „lidové bydlení“;
- Dánsko používá „společné bydlení“ nebo „neziskové bydlení“;
- Francie používá „bydlení za mírný nájem“;
- Německo používá „podporu bydlení“;
- Španělsko používá „chráněné bydlení“;
- Švédsko používá „bydlení formou veřejné služby“
- Česká republika používá „dostupné“ nebo „sociální bydlení“.

Obecně lze v Evropě rozlišit tři koncepte sociálního/dostupného bydlení, které zohledňují nájem, poskytovatele služeb, příjemce a opatření na financování<sup>51</sup>.

1. **reziduální koncepte** resp. cílený reziduální model (přidělování dle zranitelnosti);
2. **všeobecná koncepte** resp. cílený všeobecný model (přidělování dle výše příjmů);
3. **univerzální koncepte** resp. univerzální model (bydlení za dostupnou cenu pro celou populaci).

### REZIDUÁLNÍ KONCEPCE

Dostupné byty dotované veřejným orgánem jsou určeny výhradně znevýhodněným či vyloučeným osobám, které jsou za takové jasně označeny. Tyto byty jsou přidělovány na základě velmi přísných pravidel. **Téměř celé nájemné je hrazeno ze systému sociální pomoci.** Tato koncepte nekonkuruje soukromému sektoru nemovitostí a plně odpovídá unijní definici sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, již formulovala Komise ve sdělení ze dne 20. prosince 2011, v němž omezuje vynětí z povinnosti oznámit pokrytí nákladů na veřejnou službu na „poskytování sociálního bydlení pro znevýhodněné občany nebo příslušníky sociálně méně zvyhodněných skupin, kteří nejsou z důvodů omezené solventnosti schopni získat bydlení za tržních podmínek“. **Do této kategorie patří** Bulharsko, Estonsko, Irsko, Kypr, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Malta, Portugalsko, Rumunsko, Slovensko, Velká Británie a Španělsko (částečně, v oblasti sektoru nájemního sociálního bydlení)<sup>52</sup>.

### VŠEOBECNÁ KONCEPCE

Příjemci, na něž se tato koncepte zaměřuje, jsou znevýhodněné či vyloučené osoby a osoby s nízkými příjmy, které mají problémy se získáním vhodného bydlení z důvodu nedostatečného příjmu. Přístup k bydlení je obvykle podmíněn stropem příjmů a složením domácnosti. **Nájemné je regulované a je cenově dostupné.** Tato koncepte má zpravidla omezený vliv na celkovou nabídku bytů a na jejich ceny a téměř není v rozporu se soukromým trhem nemovitostí vzhledem k tomu, že ziskové rozpětí je velmi omezené. **Tato koncepte se týká širších skupin obyvatelstva,** ale splňuje rovněž unijní požadavky na zaměření na sociální poptávku<sup>53</sup>.

Praktikuje se v Belgii, České republice, Finsku, Francii, Itálii, Lucembursku, Německu, Polsku, Rakousku, Slovinsku a Španělsku (v oblasti přístupu k majetku).

<sup>50</sup> Tamtéž, s. 9.

<sup>51</sup> EU. Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu Problematika definice sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu (stanovisko z vlastní iniciativy) ze dne 15. 2. 2013 [on-line]. Úřední věstník Evropské unie. Značka 2013/C 44/09 [[cit. 19/8/2017].

Dostupné z <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52012IE0597>, bod 2.8.

<sup>52</sup> Tamtéž, bod 2.8 a).

<sup>53</sup> Tamtéž, bod 2.8 b).

## UNIVERZÁLNÍ KONCEPCE

Univerzální koncepce je používána v Dánsku a v Nizozemsku, avšak odlišným způsobem.

V Nizozemsku má tato koncepce za **cíl poskytnout bydlení všem občanům nezávisle na jejich příjmu** (včetně znevýhodněných osob či osob s nízkými příjmy) a poskytuje doplňkovou nabídku ke klasickému trhu s nemovitostmi. Má velký vliv na tržní podmínky a na ceny prostřednictvím cenové politiky bydlení vycházející z reálných nákladů a nikoli z tržních hodnot a nabízí jistotu bydlení, již soukromý sektor trhu nenabízí. Vzhledem k tomu, že chybí specifické zaměření na sociální poptávku, zpochybňuje Komise tuto univerzální koncepci bydlení, neboť se domnívá, že neodpovídá unijní definici bydlení jakožto služby obecného hospodářského zájmu. Univerzální koncepce přestala platit ve Švédsku, které upustilo od specifické klasifikace bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu.

V Dánsku je univerzální koncepce pevně zakotvena v modelu sociálního státu. Neomezuje pojem znevýhodněných, zranitelných či vyloučených skupin nebo osob podle určité výše příjmu. **Důraz je kladen na poskytování dostupného a přístupného bydlení pro osoby, které ho potřebují.** Doplnuje tradiční trh nemovitostí tím, že zvyšuje právní sociální závazky, zajišťuje rovnost a sociální rozmanitost nezávisle na národnostní příslušnosti, pohlaví, příjmu, věku, handicapu a duševních či fyzických potřebách. Cenová politika je regulována a vychází ze skutečných nákladů, což zamezuje příliš vysokým kompenzacím<sup>54</sup>.

## 6.4 DALŠÍ FORMY BYDLENÍ

### 6.4.1 Vymezení ubytoven

Ubytovny dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby spadají do kategorie ostatní ubytovací zařízení a zařazují se do dvou tříd, kde jsou specifikovány pouze jako turistické ubytovny. Tyto ubytovací zařízení mnohdy i přes charakteristiku turistických ubytoven slouží k dlouhodobému ubytování sociálně slabých osob a rodin nebo cizinců přijíždějících za prací. Vznikl tak nový typ ubytovacích zařízení, který není v legislativě České republiky definován, přičemž se jedná o specifický druh dlouhodobého ubytování, jehož míra využívání v posledních letech neustále narůstá.

V mnoha případech komerční ubytovací zařízení poskytují ubytování různým cílovým skupinám. Část objektu a pokojů tak může být vymezena pro ubytování dělníků a zbytek pro dlouhodobé ubytování sociálně slabších osob s problémy získat nebo udržet si sociální/dostupné bydlení. Tento stav není v čase stálý, majitelé a provozovatelé ubytoven zaměřeni na cílové skupiny a jejich poměr na ubytovně mění dle aktuálních potřeb především pro maximalizaci svých zisků.

**Z chybějícího legislativního vymezení tohoto typu ubytování vyplývá řada problémů. Ubytovny jsou zkolaudovány dle požadavků zákona o technických požadavcích na stavby jako turistické ubytovací zařízení,** u kterých je předpokládána určitá přechodnost a nouzovost poskytovaného ubytování. Technické parametry a zázemí ubytoven této charakteristice v mnoha případech odpovídají, nejsou však optimálními parametry například pro dlouhodobé ubytování rodin s dětmi apod.

Neexistence přesného legislativního vymezení je také omezující pro možnosti, kterými by mohlo město tento typ ubytovacích zařízení ovlivnit nebo kontrolovat. Vzhledem k legislativní definici není možné případnými místními vyhláškami a dalšími způsoby zacílit konkrétně tento druh ubytovacích zařízení, bez nutnosti zahrnutí také ostatních typů ubytovacích zařízení sdílející definici ostatní ubytovací zařízení (např. koleje, kempy, internáty atd.).

Ubytovny jako subjekty mohou uzavírat s uživateli ubytovací smlouvy pouze tehdy, pokud jsou klientům poskytovány ubytovací služby. Ty lze provozovat na základě živnostenského listu na ubytovací služby. Za ubytovací služby jsou považovány další služby mimo běžného provozu zařízení, např. praní

---

<sup>54</sup> Tamtéž, bod 2.8 c).

prádla, zajištění stravy, úklid ubytovacích prostor apod. Pokud je podepsána smlouva o ubytování a provozovatel pouze přenechává prostory k užívání a žádné další služby neposkytuje, jen zajišťuje elektrickou energii, plyn, vodu, osvětlení atd., dochází k obcházení zákona, protože se smlouva posuzuje vždy dle obsahu nikoliv podle názvu. Tzn. byť je smlouva sepsána jako ubytovací, pak jde ve své podstatě o smlouvu nájemní (popř. podnájemní). Pokud je sepsána mezi uživatelem a majitelem objektu, jde o nájemní smlouvu, pokud jde o smlouvu uzavřenou mezi provozovatelem zařízení, který je pouze nájemcem, pak jde o smlouvu podnájemní. Proto je potřeba zjišťovat v jakém postavení má poskytovatel ubytování, o jaké podnikání dle živnostenského listu jde a zda je podnikání v souladu s právními předpisy<sup>55</sup>.

#### **6.4.2 Sociální ubytovna**

Vzhledem k chybějící legislativě, která by definovala ubytovny jako druh přechodného/dlouhodobého bydlení z pohledu sociální oblasti, ne pouze jako turistické ubytování, byl pro potřeby analýzy na základě dat týkajících se doplatku na bydlení a dalších informačních zdrojů vydefinován pojem sociální ubytovna.

Sociální ubytovna (ubytovna pro osoby se sociálně-ekonomickými problémy) vymezeno pro tuto studii dle požadavků zadavatele. Sociální ubytovna 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. Současně poskytují možnost nouzového bydlení pro osoby bez přístřeší a představují tak alternativu k azylovým domům a noclehárnám.

**Mezi základní charakteristiky sociální ubytovny patří:**

- a) Klienti jsou zde ubytováni dlouhodobě. Krátkodobé smlouvy na dobu určitou jsou pravidelně prodlužovány v momentě složení potřebných financí klienty.
- b) V ubytovacím zařízení jsou ubytováni klienti, kteří úplatu za ubytování nebo její část hradí z doplatku na bydlení.

#### **6.4.3 Ubytovny pro zaměstnance**

Ubytovny poskytují přechodné ubytování také pro zaměstnance firem a organizací (včetně personálních agentur), kteří jsou z pracovních důvodů nuceni pobývat ve městě či blízkém okolí. Ne vždy musí být kapacita zaměstnaneckých ubytoven plně využívána pouze pro zaměstnance, někdy zde jsou ubytovány také osoby se socioekonomickými problémy, které ji obývají celoročně a dlouhodobě. Délka pobytu zaměstnanců, zejména cizinců, na ubytovně je vázána zpravidla k délce pracovní smlouvy nebo pracovního víza. Některé zaměstnanecké ubytovny jsou ve vlastnictví firem, které zde ubytovávají své vlastní zaměstnance, jiné komerční ubytovny nabízejí ubytování pro jednotlivce nebo si jejich prostory pronajímají přímo firmy nebo personální agentury (zpravidla to jsou celá patra), které si pak ubytování svých zaměstnanců v pronajatých prostorách řeší sami.

#### **6.4.4 Azylové domy**

Ubytovací služby na přechodnou dobu pro osoby v nepříznivé sociální situaci nabízí azylové domy. Azylové domy dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách v znění pozdějších předpisů, poskytují ubytování na přechodnou dobu s nácvikem kompetencí k samostatnému nebo tréninkovému bydlení; v případě, kdy osoba není schopna v rámci omezené doby získat základní kompetence k tréninkovému (doprovázenému) bydlení, odchází z azylového domu do přístřeší. V případě, že by osoba kompetence k samostatnému bydlení získala, odchází do tréninkového nebo samostatného nájemního bydlení. Kromě samotného ubytování patří mezi nabízené služby také poskytnutí nebo pomoc při zajištění

<sup>55</sup> HRUŠKA a kol. (2013) Analýza a řešení problematiky ubytoven na území SMO v krátkodobém a dlouhodobém horizontu. Ostrava: PROCES & ACCENDO.



stravy a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí. Na rozdíl od ubytoven je bydlení v azylovém domě doprovázeno aktivním sociálním programem a je podmíněno daleko přísnějšími povinnostmi klientů.

Služby azylových domů jsou klientům poskytovány na základě smlouvy o poskytování sociálních služeb, která je uzavírána na dobu 3 měsíců. Smlouva může být opakovaně prodlužována, maximální délka pobytu v azylovém domě je však omezena, zpravidla na 1 rok. Obyvatelé azylových domů tak představují další potenciální klienty ubytoven pro osoby v sociálně nepříznivé situaci. Na smlouvy o poskytnutí sociálních služeb v azylovém domě lze také získat doplatek na bydlení, pokud orgán pomoci v hmotné nouzi vyhodnotí situaci jako případ hodný zvláštního zřetele.

Jedním z problémů bydlení v azylových domech je jejich zaměření na konkrétní skupiny uživatelů, většinou rozdělených dle pohlaví. Ubytování v azylových domech v rozdělení pro muže nebo matky s dětmi může vést k rozpadu rodin, které tato zařízení využívají. Rozpad rodiny může znamenat další prohlubování sociálních problémů rodin. Nepřístupnost rodin na vzájemné odloučení vede k preferenci bydlení na komerčních ubytovnách před bydlením v azylových domech. Osoby v tíživé životní situaci se tak mnohdy dostávají mimo dosah působení sociálních programů a jejich návrat k nájemní formě stálého bydlení se stává méně pravděpodobným.

#### **6.4.5 Noclehárny**

Noclehárny jsou dle Zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách zařízení poskytující ambulantní služby osobám bez přístřeší, které mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování. Služba je poskytována za úhradu od uživatele ve výši stanovené poskytovatelem.