

PROCES

2010

ANALÝZA, STRATEGICKÉ CÍLE A OPATŘENÍ PRO ROZVOJ BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY



**Ing. Lubor Hruška-Tvrđý, Ph.D.
a kolektiv
PROCES – Centrum pro rozvoj obcí
a regionů, s.r.o.
23.11. 2010**

Tuto studii zpracovala společnost PROCES - Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. Švabinského 1749/19, 702 00 Moravská Ostrava IČ: 28576217, Tel.:+420 595 136 023, <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: info@rozvoj-obce.cz, ve spolupráci s Odborem komunálním a bytovým Magistrátu města Ostravy.

Autorský kolektiv:

- Ing. Lubor Hruška-Tvrдый, Ph.D. – odborný garant, socio-ekonomická část
- Andrea Hrušková – sociální politika v rozvojových strategiích, komunitní rozvoj
- Aleš Hruška – organizace průzkumu
- Bc. Pavel Kukuliáč – GIS a tvorba mapových výstupů
- RNDr. Ivan Šotkovský, Ph.D. – demografická část
- Mgr. Jarmila Imříšková – problematika bytové politiky
- Mgr. Anna Krausová, Ph.D. – problematika sociálního bydlení

Dokument byl zpracován jako „koncepte bydlení SMO“. V rámci schvalování bylo rozhodnuto pracovní skupinou realizace koncepte bydlení SMO, že dokument bude dopracován o konkretizaci závěrů ve spolupráci s MOB týkající se zejména nízkonákladového (sociálního) bydlení a do dokončení pro potřeby použití bude název dokumentu „**Analýza, strategické cíle a opatření pro rozvoj bydlení SMO**“

Poděkování za vytvoření dokumentu patří všem, kteří se na jeho tvorbě podíleli. Zvláštní poděkování pak patří pracovníkům bytových odborů a oddělení Městských obvodů SMO, Odboru sociálních věcí a zdravotnictví Magistrátu města Ostravy, RPG RE Management s.r.o., Českého statistického úřadu, Státního fondu rozvoje bydlení a dalším za poskytnutí nezbytných údajů.

Obsah

1	ÚVOD	4
1.1	Specifika a historické souvislosti vedoucí k potřebě vytvoření koncepce bydlení.....	4
1.2	Transformace Ostravy	5
1.3	Současnost a investiční záměry	5
1.4	Bytová politika a poslání koncepce	5
1.5	Statut města v souvislosti s bydlením	6
1.6	Cíl práce	6
2	BYTOVÁ POLITIKA VEŘEJNÉHO SEKTORU.....	7
2.1	Aktuální situace v oblasti bydlení a bytové politiky z pohledu státu	7
2.2	Střednědobá koncepce bytové politiky.....	11
2.3	Legislativní rámec oblasti bydlení	14
3	PODMÍNKY ROZVOJE BYDLENÍ VE MĚSTĚ	22
3.1	Ekonomická základna města a okolí.....	22
3.2	Obyvatelstvo.....	33
3.3	Sociologie obyvatelstva	50
3.4	Podmínky z hlediska územního plánu a pozemků	64
3.5	Analýza současného stavu domovního a bytového fondu.....	67
3.6	Technická infrastruktura	104
3.7	Občanská vybavenost	105
3.8	Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem.....	106
4	STRATEGIE BYDLENÍ VE MĚSTĚ.....	111
4.1	Ekonomická základna města a okolí.....	112
4.2	Obyvatelstvo.....	113
4.3	Specifické skupiny obyvatelstva.....	114
4.4	Domovní a bytový fond	115
5	ROZVOJ BYDLENÍ – STRATEGICKÉ SMĚRY	116
	Cíl 1 Uchování, regenerace a rozvoj bytového fondu	118
	Cíl 2 Podpora sociálního bydlení.....	123
	Cíl 3 Nastavení komunikačních procesů	130
	Cíl 4 Financování a správa bytového fondu	135
6	PRIORITY	139
7	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	142
	Použité zkratky	143
	Seznam literatury	144
	Přílohy	146

1 ÚVOD

1.1 Specifika a historické souvislosti vedoucí k potřebě vytvoření koncepce bydlení

Ostrava je opravdu atypické a zvláštní město, k jeho polycentrické struktuře vytvořené netradičním historickým vývojem, bychom těžko hledali mezi našimi městy vhodný protějšek. Poloha města na soutoku čtyř řek (Odra, Opava, Ostravice, Lučina) nepřinášela z počátku žádnou výhodu. Rovněž administrativní rozdělení města mezi Moravou a dvěma Slezskými knížectvími (tj. Těšínské a Opavské), včetně bezprostředního sousedství s Pruskem a Polskem působilo významně na vývoj města. Silný vliv německého kapitálu (např. proměna Vítkovic) urychlil přeměnu zemědělských osad v industriální město. Technologické využití uhlí v moderním hutnictví, energetice, chemickém průmyslu, dopravě přineslo rozvoj ekonomiky a podnítilo industrializaci nevídaného rozsahu. Ta postupovala tak rychle, že se tomuto trendu nemohlo přizpůsobit urbanizační uspořádání opožďující se za průmyslovými zájmy. Rozmach hornictví přinesl sídelní roztržičnost, která zbrzdila vývoj městotvorných aktivit, což způsobilo rozdělení města do tří center. Spolu s rozmachem průmyslu a těžby se zvyšoval zcela mimořádně i počet obyvatel. Tento jev podnítil rozvoj stavebního podnikání v oblasti bydlení, na kterém se kromě soukromých podnikatelů, podíleli i majitelé dolů a hutí, kteří pronajímali dělníkům i úředníkům závodní byty. Tyto historické souvislosti spolu s výstavbou nových obytných sídel pro zaměstnance v průmyslu (Poruba, Hrabůvka, Výškovice, Dubina) ovlivňují dodnes současný charakter města. Bytová a domovní výstavba na území Ostravy se v současnosti soustřeďuje do okrajových venkovských obcí a je zaměřena především na výstavbu nových rodinných domů. Dále pokračuje výstavba nových luxusních, vícepodlažních, nájemních domů v centru města a jeho nejbližším okolí. Dochází k zahušťování rozvolněné, slezské zástavby v obvodu Slezská Ostrava.

Důvod zpracování koncepce bydlení

Bydlení je jedním ze základních podmiňujících faktorů existence a dalšího rozvoje města. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně současné nepříznivé demografické struktury města z hlediska věku jeho obyvatel a může příznivě nastavit migrační trendy zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva.

Kvalitu bydlení ovlivňuje široká škála podmínek a faktorů nejen technických, sociálních, ale i bezpečnostních a pocitových. Jedná se o otázky od kvality bytu a objektu bydlení až po kvalitu veřejných prostranství, úroveň občanské vybavenosti, atd.

V současnosti, kdy vlastnictví nemovitostí a bytů není pouze v rukou státu nebo obcí, je velmi obtížné politiku bydlení prosazovat. Jediným orgánem, který má v rukou legislativní prostředky, je obec. To se týká nejen hospodaření s majetkem, v tomto případě bytovým fondem, který stát převedl bezúplatně na města, ale i budoucí bytové výstavby. Zejména prodej bytového fondu probíhá zcela nekonceptně a bez předchozí důkladné analýzy nejen finanční, ale i sociálně a demografické. Výsledkem je zcela neadekvátní výnos z těchto prodejů a nedostatek nájemních bytů pro trvalé nájemní bydlení.

Podmínky pro zajištění udržitelného stavění v současnosti nelze zajistit jinak, než dlouhodobou koncepční a strategickou činností orgánů vedení měst, které se realizují v dokumentu pracovní povahy. Tento dokument je koncepčním materiálem, který má napomoci řešení současné bytové situace v obecném smyslu. Z povahy dokumentu vyplývá, že jsou v něm **záměrně obsaženy pouze základní statistické údaje vážící se k bydlení**, neboť má formulovat pouze kvalifikovanou představu o vývoji bydlení, stanovit priority a opatření k naplnění vize. Při zpracování konkrétních projektů v jednotlivých oblastech bydlení lze pak **vycházet z takto kodifikovaných zásad**.

1.2 Transformace Ostravy

Rokem 1989 se urychlil proces desindustrializace (odprůmyslnění) Ostravy, přičemž určité znaky bylo možné sledovat již v předchozím období. Došlo k zasypání všech ostravských šachet (těžba byla na území města ukončena v roce 1994), k ukončení činnosti koksárenských pecí v roce 1998. Vítkovické železářny se začaly orientovat na strojírenskou výrobu a ocelářství se soustředilo do Nové huti. Ztráta společenské a ekonomické prestiže v podmínkách tržního hospodářství měla na jednostranně orientované město i celý region hluboký dopad. Nízká míra sektoru služeb v Ostravě zapříčinila i nízký rozsah budov občanského vybavení v centru města. Postupně ustávalo i budování sídlišť, ve výstavbě se pokračovalo jen v jižní části Ostravy (v Zábřehu, Dubině a Hrabůvce). Od roku 1991 dochází také k poklesu obyvatelstva. Z důvodů ekonomických, ale i environmentálních problémů začalo v Ostravě docházet k výraznému úbytku obyvatelstva způsobenému hlavně podílem migrace a to od roku 1990 až do současnosti. Projevovaly se oba typy migračních ztrát, a to migrace totální i částečná (do suburbia).

1.3 Současnost a investiční záměry

V současnosti město Ostrava a jeho okolí prožívá tísnivé dopady hospodářské recese, které prohloubily i předchozí negativní trendy populačního vývoje. Cílem této studie je podchytit sociodemografické procesy, které vedly k těmto negativním trendům a vytipovat možnosti jak tuto skutečnost zvrátit. Dalším úkolem je provést prognózu vývoje potřeby bytového fondu na základě populační prognózy v časovém horizontu 15 let. Výsledky této studie by měly být podkladem pro tvorbu komplexní bytové politiky a pro konkrétní revitalizační projekty, na jejichž realizaci, je možné žádat finanční prostředky ze strukturálních fondů EU. Bytová politika žádného regionu se v dnešní době využívání moderních technologií (tj. využití výpočetní techniky při zpracování analýz, včetně jejich statistického vyhodnocení a navržení následné strategie) neobejde bez uvedeného postupu zmapování situace a podání souhrnného přehledu.

Investiční plány obcí, měst, regionů a dalších prostorových jednotek se opírají o analytické posouzení demo-sociálních parametrů vázaných na obyvatelstvo. Řada demografických poznatků, především změny populační velikosti dané přirozenou měnou a migračním chováním, jsou výchozím momentem pro posouzení a vyhodnocení řady sociálních aktivit regionu, jako např. i bytová koncepce. A především to platí pro oblast komunitního plánování rozvoje sociálních služeb. Sociálně demografická analýza Ostravy je nutnou součástí při sestavování prognózy vývoje obyvatel v dlouhodobém výhledu. Populační projekce se opírají o analytické vyhodnocení základních měr vitality a migračního chování. Výstupem populačních prognóz je rovněž sledování změn podle základních věkových struktur. Týká se to především nejmladších a nejstarších věkových skupin.

Sledování vývoje přirozeného přírůstku, migračního salda a celkové změny populace bylo provedeno až ke konci roku 2009. Jsou to poslední dostupné údaje o populačním vývoji, u kterých správnost na základě statistiky běžné evidence přirozené měny a migrace garantuje ČSU. Některé sociodemografické charakteristiky jsou získávané pouze z pravidelných cenzů (Sčítání lidu, domů a bytů), a proto u nich nebylo možné provést rozšíření o novější poznatky. Poslední census se u nás uskutečnil v roce 2001 a další proběhne až v roce 2011.

1.4 Bytová politika a poslání koncepce

Bytová politika města je ovlivňována vývojem ekonomické úrovně města, demografickou a sociologickou strukturou v oblasti bydlení jeho obyvatel, podnikavosti místních lidí, sociální a politickou stabilitou. Na situaci působí také vnější vlivy, inflace, natalita, vývoj kupní síly, celostátní ekonomický vývoj. Významně ovlivňujícím faktorem je rozdělení kompetencí mezi vládou, kraji a obcemi. Diferencované potřeby obyvatel v oblasti bydlení se projevují zejména na místní úrovni, kde je úloha obce nezastupitelná právě v realizační fázi. Možnost vytvoření

komplexního řešení bytové politiky by mělo být vyústěním provedené koncepce. Zpracováním podkladového materiálu pro koncepci dojdeme k dalším aspektům ovlivňujícím současnou situaci:

- ▶ Ekonomické-investice do bytové výstavby, rekonstrukce a modernizace následně příznivě ovlivňují další sektory ekonomiky a mají pozitivní vliv na nezaměstnanost. Náklady na bydlení jsou však největší investicí, nebo významnou položkou domácího rozpočtu. Může nadměrně zatěžovat nebo přinést riziko potlačení potřeb v jiných oblastech. Způsob zástavby, počet domů a bytů a jejich prostorová lokalizace. Trh práce ve městě a blízkém okolí. Trh s byty a cena bytů.
- ▶ Sociálně přiměřené a bezpečné bydlení je základní podmínkou kvality života každého člověka. Významným činitelem kvality bydlení, jsou zejména sousedské vztahy, které mohou i vytvářet konkrétní formy, založené na kvalitní kultuře života, jenž si občané vytvářejí sami oživením morálních hodnot v lokálních komunitách.
- ▶ Environmentální- Rozvoj osídlení a zábory nových ploch pro výstavbu mají velký vliv na charakter a kvalitu životního prostředí. Rovněž jsou zde důležité vazby na rozvoj dopravy a technické infrastruktury.
- ▶ Demografické-stavem a kvalitou bytového fondu lze ovlivnit mechanickou měnu obyvatelstva (migraci). Demografický vývoj počtu obyvatel zejména ve vztahu k věkové struktuře obyvatel Počet obyvatel města a historické souvislosti rozvoje města Migrace (mobilita) obyvatelstva uvnitř a vně města
- ▶ Legislativa upravující vlastnické vztahy k budovám a bytům. Organizační zabezpečení správy bytového fondu

1.5 Statut města v souvislosti s bydlením

Statutární město Ostrava je administrativně rozděleno na 23 městských obvodů s různým charakterem zástavby. Základním právním dokumentem, který upravuje vztah mezi magistrátem a jednotlivými městskými obvody je Obecně závazná vyhláška 11/2000 města Ostravy v platném znění – Statut města Ostravy. Tento dokument upravuje, kromě jiného i způsob a kompetence při správě bytového fondu a obecních pozemků, přičemž hlavní kompetence s nakládáním bytového fondu je na úrovni obvodů. Z tohoto důvodu pro úspěšné řešení komplexní bytové politiky je nutné zavést komunikační procesy (tzn. Komunikační platformu), což je vymezeno jako samostatný Cíl 3, mezi následujícími subjekty

- ▶ Vztah orgánů města a jednotlivých městských obvodů
- ▶ Vztah mezi jednotlivými odbory magistrátu s jasně vymezenými kompetencemi
- ▶ Spolupráce s vlastníky bytového fondu a pozemků určených k bydlení

Statut města v souvislosti s bydlením je podrobněji rozveden v kapitole 3.8.

1.6 Cíl práce

- ▶ Demografická analýza a prognóza obyvatel
- ▶ Socioekonomické procesy a jejich vliv na dění ve městě
- ▶ Zhodnocení stavu a struktury domovního fondu
- ▶ Návrhy a doporučení v oblasti hospodaření s bytovým fondem
- ▶ Nastavení komunikačních procesů
- ▶ Nastavení pravidelné aktualizace dílčích rozborů koncepce
- ▶ Provázání výsledků koncepce s územním plánem, strategickým plánem, komunitním plánováním sociálních služeb

2 BYTOVÁ POLITIKA VEŘEJNÉHO SEKTORU

V mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights) z roku 1966, ke kterému se Česká republika připojila v červnu 1994, se v článku 11 uvádí, že "státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek. Na podporu realizace závazků tohoto mezinárodního dokumentu byly Výborem OSN pro lidská práva vypracovány četná doporučení, výklady a komentáře. Právo "na přiměřené bydlení" je trvale předmětem mezinárodních komparací, pracovních jednání expertů apod. Z publikací Organizace spojených národů je právo na bydlení v rámci tohoto mezinárodního paktu věnován především "Fact Sheet No. 21", v níž jsou formulovány jednotlivé aspekty práva na přiměřené bydlení:

- ▶ **právní jistota vlastnictví** - zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku;
- ▶ **dostupnost služeb**, potřebných materiálů a infrastruktury - zahrnující přístup k přírodním zdrojům - tj. pitné vodě, kanalizaci energii, vytápění a osvětlení apod.;
- ▶ **cenově dostupné bydlení** - zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné; tato opatření se vztahují jak na vlastnické tak na nájemní bydlení;
- ▶ **obyvatelné bydlení** - zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod. včetně zdravotní nezávadnosti bydlení;
- ▶ **dostupné bydlení** zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.;
- ▶ **umístění** - zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst, zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí;
- ▶ **kulturně přiměřené bydlení** - definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika.

2.1 Aktuální situace v oblasti bydlení a bytové politiky z pohledu státu

Trh s byty a vývoj na trhu hypoték

Hypoteční banky poskytly občanům od roku 2002 do poloviny roku 2008 téměř 330 tis. hypoték za více než 485 mld. Kč. Za rozmachem hypotečních úvěrů stálo několik faktorů. Poptávku po hypotékách podporovaly relativně nízké úrokové sazby, i když v průběhu celého roku 2007 měly vzestupný trend. Ke stimulaci poptávky dále přispěla dostatečná nabídka kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů. Nezanedbatelným faktorem byl i výrazný růst české ekonomiky, stále se zvyšující životní úroveň a s tím související rostoucí průměrná mzda. Zájem o hypotéky byl v posledních měsících roku 2007 dán rovněž plánovaným zvýšením DPH na stavební práce a vyšším DPH u nových bytů od roku 2008. Také samotné banky připravily pro své klienty speciální marketingové akce. V neposlední řadě sehrál významnou roli demografický vývoj, kdy silné ročníky lidí narozených v 70. letech dvacátého století zakládaly rodiny a pořizovaly si bydlení.

V první polovině roku 2008 zájem o koupi bytu ochabl v souvislosti s příchodem celosvětové finanční a ekonomické krize vyvolané primárně destabilizací hypotečních trhů v USA. Krize vytvořila obtížné podmínky pro fungování finančního sektoru a způsobila vstup většiny

západních ekonomik do hluboké recese. Česká republika se také ocitla v období zpomalení ekonomiky.

Turbulence na finančních trzích se výrazně projevuje v reálném hospodářství. Trh hypotečního úvěrování se promítá i do výstavby nových rezidenčních, komerčních a průmyslových developerských projektů. Developeři jsou nuceni odprodávat teprve připravované projekty. Banky se v oblasti hypotečního úvěrování stávají konzervativnější oproti minulým obdobím. Objem poskytnutých hypoték klesal a v roce 2009 zaznamenal český realitní trh svůj dosud nejvýraznější pokles, který lze označit jako dno realitního cyklu (2007 vrchol realitního trhu, 2008 jeho kontrakce a 2009 dosažení dna). Realitní investice se propadly meziročně o 80 procent, komerční spekulativní výstavba nových objektů se zcela zastavila (industriální budovy) nebo byla omezena na minimum (administrativní, maloobchodní či rezidenční nemovitosti)."

Celkově se projevil pokles zájmu klientů o tzv. rezidenční nemovitosti (nemovitosti určené pro bydlení). Došlo k poklesu cen bytů až o 15 procent. Největší propad cen byl zaznamenán hlavně u panelových bytů, kde v některých lokalitách a to méně atraktivních perifériích měst došlo v roce 2009 až k 30 % poklesu cen. V dalším období se již neočekává další drastický propad cen těchto bytů.

V důsledku toho došlo k již zmíněnému poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů o téměř čtyřicet procent. Krize také vedla k rekordnímu propadu investičního trhu. Došlo k meziročnímu poklesu transakcí až o 70 procent. Na druhou stranu krize pomohla ke snížení cen některých nemovitostí. Předražené nemovitosti se postupně dostávají na svoji reálnou hladinu. Děje se nyní to, co bylo jen otázkou času. Nárůstu cen nemovitostí v posledních letech byl téměř raketový. Ochota klientů kupovat předražené nemovitosti však začala klesat a to již v období před samotným počátkem vzniku ekonomické krize.

Prestižní lokality, těmi jsou myšleny především centra měst zůstávající i nadále velice aktuální a zajímavé pro kupující a investory. Poptávka po bytech, domech či pozemcích v těchto lokalitách stále roste. Nemovitosti v těchto lokalitách jsou i nadále nedostatkovým zbožím. Ochota kupujících investovat neklesla. Zde došlo k poklesu jen velice mírnému a to zhruba o 5 %, v některých městech zůstaly ceny na stejné úrovni jako před krizí. Pro kupující je kritérium kvalita, dostupnost a umístění nemovitosti. Až na druhém místě cena nemovitosti. Ceny nemovitostí v prestižních lokalitách rostou nebo stagnují a nelze očekávat s ohledem na jejich nedostatek, že by mělo dojít jejich poklesu.

V roce 2009 naopak docházelo k tomu, že se zvedaly ceny některých nájmu. Zájemci o nájmy byli často lidé, kterým banka odmítla dát úvěr nebo ti, kteří zatím čekají s koupí nemovitosti, vyčkávají dalšího pádu cen bytů. Došlo k nárůstu pronájmů domů a bytů o zhruba tři až pět procent.

U novostaveb se ke konci roku 2009 projevil pokles cen o 10 až 15, developeři zatím nepočítají s dalším poklesem. Spíše naopak, domnívají se, že nastane zcela jiná situace. Klienti, kteří si před pár lety zakoupili nemovitosti za hranicemi větších měst, mají „dost“ ustavičného cestování do zaměstnání vlastním vozidlem a spíše zvažují variantu návratu zpět do měst. Z tohoto důvodu předpokládají i stavební firmy, že bude i nadále trvat zájem o větší a luxusnější byty. Krize donutila majitele některých bytů k tomu, že svoji nemovitost nyní raději pronajmou, než by ji prodávali za cenu, která je pro ně neakceptovatelná. Proto se současný trh v naší zemi zaplňuje velkým množstvím bytů určených pouze k pronájmu. Na jaře 2010 se trh opět začíná probouzet. Především developerské firmy si vyjasnily své záměry, a jak nám potvrzují první zprávy, lze čekat příznivý vývoj.

Vývoj cen energií

Budoucí vývoj nákladů na energie - jakožto dalších hlavních nákladů na bydlení - bude zásadním způsobem determinován vývojem cen energií. Zásadní podkladový materiál, který zpracovatel v této části analýzy využil, tvořily výstupy práce *Nezávislé odborné komise pro*

posouzení energetických potřeb České republiky v dlouhodobém časovém horizontu, zejména pak její Zpráva (pracovní verze k oponentuře, 30. 9. 2008.). Převážnou část následujícího textu proto tvoří citace z tohoto materiálu.

Cena elektřiny by měla být ovlivněna následujícími faktory:

- ▶ převahou poptávky nad nabídkou min. do roku 2015,
- ▶ výrazně rychlejším nárůstem poptávky po elektřině než po ostatních energiích,
- ▶ nárůstem zdrojů na výrobu elektřiny z plynu bude však velký tlak na to, aby byla ropa postupně nahrazována v dopravě plynem, což může zvýšit ceny na úroveň pro výrobu elektřiny nepřijatelnou,
- ▶ novými náklady na emisní povolenky od roku 2013,
- ▶ novými náklady na ukládání CO₂ od roku 2020; je nereálné, aby v roce 2020 bylo realizováno ukládání CO₂ ve větším měřítku,
- ▶ výrazným zvýšením podílu větrné a sluneční energie od roku 2030, resp. 2040 (i přes očekávané zlevnění vlivem vývoje nových technologií – fotovoltaické články).

V důsledku toho, bude proto cena elektřiny zřejmě narůstat výrazně rychleji než cena ostatních energií.

V případě dodávek zemního plynu se cena pro konečné zákazníky se skládá ze čtyř základních složek. První složkou je platba za komoditu, tj. za samotný zemní plyn, jehož cena je dána dovozní cenou plynu, marží a náklady dodavatele, dále jde o platbu za přepravu plynu z hraničního předávacího bodu do domácí zóny jednotlivých distributorů přepravní soustavou a platbu za navazující činnost distribuce plynu do odběrného místa. Čtvrtou složkou je cena za uskladňování plynu. Za významné riziko je považován budoucí růst ceny zemního plynu vyplývající z cenové provázanosti s ropou a ropnými produkty. Lze očekávat plyn v ČR zůstane konkurenceschopný vůči ostatním primárním palivům a energiím.

Pro Českou republiku je typický vysoký podíl systémů centralizovaného zásobování teplem (CZT), které kromě dodávek ostatním odběratelům zajišťují dodávku tepelné energie přibližně pro 35 % domácností. Výroba i rozvod tepelné energie se podle dílce energetického zákona uskutečňují ve veřejném zájmu, a proto je vhodné nadále zachovat usměrňování cen tepelné energie. Zrušení pravidel pro kalkulaci ceny tepelné energie a její uplatňování by ve svém důsledku mohlo odvětví teplařství spíše poškodit.

Cena vody je regulována státem a její výše je určována podle pravidel stanovených v Cenovém věstníku ministerstva financí. Voda je regionálním produktem a cena závisí především na lokálních podmínkách, ať už přírodních či jiných, a také na tom, jak moc se musí voda před dodáním spotřebiteli upravit. Spotřeba vody klesá, na druhou stranu cena dlouhodobě roste. Samotná voda je však v nákladech nezanedbatelná položka, osmdesát procent finančních nákladů představuje provoz celé soustavy. Zákazníci se navíc zvyšování cen nemohou bránit, neboť vodárny jsou ve své oblasti monopolem. Do budoucna lze očekávat, že ceny vody dále porostou, a to hlavně kvůli zdražování elektrické energie a kvůli potřebě investic do vodohospodářské infrastruktury.

Ekologická daň

Ekologická daň je v České republice zavedena od 1. ledna 2008 a připočítává se k ceně uhlí, zemního plynu a elektřiny. Ekologická daň je součástí komplexnějšího procesu, který se označuje jako ekologická daňová reforma, jejíž druhá fáze počítající se zavedením daně z produkce oxidu uhličitého má být zahájena v roce 2010, třetí fáze pak v roce 2014. Celá ekologická reforma má být dokončena do roku 2017. Výše ekologické daně se odvíjí podle toho, jak moc dané palivo škodí životnímu prostředí. Na zavedení této nové daně tak nejvíce doplatí domácnosti, které topí uhlím. Vláda zvýhodňuje jako neekologičtější zdroj energie

zemní plyn. Plyn pro vytápění domácností je od daně osvobozen, domácnosti tedy neplatí nic. O to citelnější je však zdanění pevných paliv, tedy především uhlí a koks. Současná daňová sazba činí 8,50 Kč za GJ tepla. Elektřina podle zákona podléhá ekologické dani ve výši 28,30 Kč za MWh. Osvobozena od daně je elektřina "ekologicky šetrná". To je podle zákona elektřina pocházející z energie sluneční, větrné, geotermální nebo vodní, vyrobená z biomasy nebo produktů z biomasy, vyrobená z důlního plynu či z palivových článků. Tuto daň neplatí domácnosti, ale dodavatel, který příslušnou komoditu prodává.

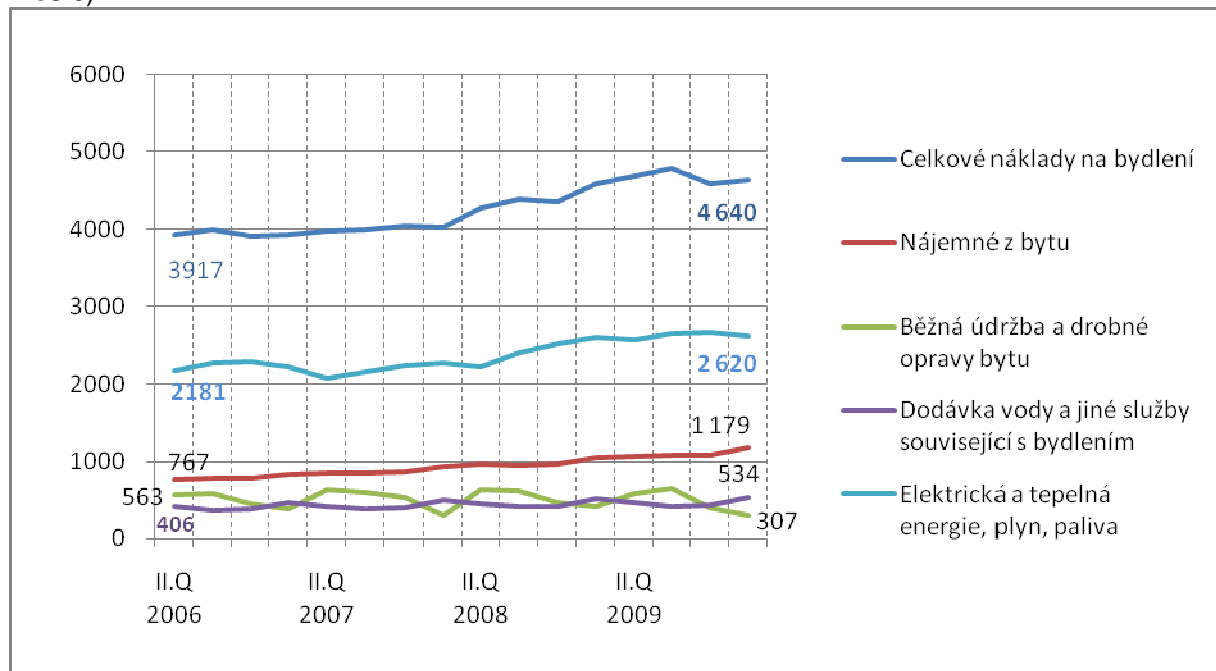
Náklady na bydlení

Hlavní spotřební vydání domácností souvisejících s bydlením představuje zejména:

- ▶ Nájemné z bytu – jedná se o nájemné placené nájemníky za první (hlavní) bydliště (čisté nájemné, splátka anuity, dotace fondu oprav, pojištění domu, příspěvek na správu domu a pozemku apod.) a ostatní nájemné (nájemné za druhé a další bydliště, za garáž související s bydlením apod.)
- ▶ Elektrická a tepelná energie, plyn, paliva - elektrická energie; plynná paliva; kapalná paliva; tuhá paliva; teplá voda, pára apod.
- ▶ Dodávka vody a jiné služby související s bydlením - dodávka vody (vodné, stočné), sběr pevných odpadů a další služby související s bydlením (domovnícké práce, úklid společných prostor, bezpečnostní služby apod.)

Z časové řady vývoje nákladů na bydlení domácností vyplývá, že za celé sledované období (2. čtvrtletí 2006 – první čtvrtletí 2010) docházelo k růstu průměrných nákladů na nájemné z bytu, které vzrostlo ze 767 Kč/měsíc v druhém čtvrtletí 2006 až na 1179 Kč/měsíc v 1. čtvrtletí 2010. U ostatních nákladů je možné pozorovat jisté cyklické výkyvy hodnot v jednotlivých čtvrtletích s tím ovšem, že v meziročním srovnání (2. čtvrtletí) všechny sledované náklady postupně rostou.

Graf č. 2.1.1: Vývoj průměrných nákladů na bydlení průměrné domácnosti v ČR (v Kč za měsíc)



Zdroj: ČSÚ

2.2 Střednědobá koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Materiál se však také musí vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky podmínkám společného trhu EU. Koncepce tedy musí též reagovat na vymezení veřejné podpory v oblasti bydlení, na kterou se vztahují pravidla uvedená ve smlouvě o Evropských společenstvích. Jedná se zejména o oblast tzv. „veřejné podpory“ („state aid“). Poskytování veřejné podpory je komunitárním právem až na výjimky obecně zakázáno. Skutečnost, že problematika veřejné podpory představuje v komunitárním právu zcela zásadní význam, je podepřena již faktem, že základní právní úprava je již ve Smlouvě, konkrétně v člancích 87 až 89, které jsou dále rozvedeny v sekundární komunitární legislativě, zejména v nařízení Rady ES č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 88 (ex-čl. 93) Smlouvy a v nařízení Rady ES č. 794/2004 ve věci formy, obsahu a dalších náležitostí notifikací a výročních zpráv.

Státní koncepce bydlení

Státní politika bydlení spočívá ve vytváření hlavních programů a nástrojů, jejichž prostřednictvím se stát snaží napomáhat českým domácnostem řešit jejich bytovou situaci. Výrazným způsobem ovlivňovat fungování bytového trhu a působení státních intervencí mají tyto centrální orgány: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo financí. V březnu 2005 byla vládou schválena nová bytová koncepce státu (navazující na předchozí dokumenty z let 1999 a 2001). Bytová politika státu je založena na třech základních pilířích uvedených níže.

Východiska koncepce bytové politiky

Stávající koncepce bytové politiky ČR předpokládá, že dojde postupně k ukončení transformačních kroků zahájených na počátku 90. let minulého století a k nastolení situace, kdy bude trh s byty fungovat tak jako ve vyspělých evropských zemích. Této změně se přizpůsobí i nově připravovaná bytová politika státu, jejímž hlavním úkolem bude trvale monitorovat situaci v oblasti bydlení a na základě průběžných analýz upravovat nezbytný právní a ekonomický rámec včetně zdůvodněných tržně konformních podpůrných či regulačních nástrojů tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

K zajištění co nejširší dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo je intervence státu do oblasti trhu s byty nepostradatelná. Jednotlivé zásahy však musí být pečlivě voleny a odůvodněny nejen z hlediska dosažení vysoké ekonomické výkonnosti, ale i z pohledu potřebné sociální spravedlnosti a pomoci sociálně slabším či jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Udržování rovnováhy mezi vysokou ekonomickou výkonností a sociální spravedlností je předpokladem fungování tržně orientovaného bytového systému, který požívá podpory a důvěry jak občanů, tak investorů a dalších subjektů, které se v této oblasti angažují. V naší zemi je situace komplikována přechodem od rigidního, administrativně řízeného režimu bytové politiky a problémem skupin osob, které svůj produktivní věk žili (a stáří „plánovali“) v jiných sociálně ekonomicky a politicky odlišných souvislostech a dnes mají sníženou možnost starat se o své záležitosti svými prostředky. Vyrovnanost výkonnosti a sociální spravedlnosti, jakási rovnováha, je předpokladem pro

rozvoj tržně orientovaného bytového systému, který požívá podpory a důvěry investorů i bydlících.

Bytová politika státu je založena na třech základních pilířích:

- ▶ Vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, obce a kraje, stavební firmy, realitní kanceláře, finanční instituce apod.). Jedná se zejména o právní rámec upravující nejen záležitosti přímo spojené s vlastnictvím nemovitostí a nakládání s nimi, ale i navazující záležitosti, např. financování bydlení, sociální aspekty bydlení apod.
- ▶ Vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů, jejichž cílem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.
- ▶ „Sociální doktrína“, na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří se při zajišťování standardního bydlení neobejdou bez pomoci státu. Intervence státu má v této oblasti podobu zejména adresných sociálních dávek, zajištění nabídky finančně dostupného nájemního bydlení a sociálních služeb.

Postupné rozvinutí výše popsaného přístupu k bydlení je podmíněno vyjasněním a akceptováním rolí, které jednotlivé subjekty působící v oblasti bydlení mají:

- ▶ Nejprve je zde občan, pro něhož musí být zajištěno bydlení pokud možno vlastními silami prioritní.
- ▶ Dále jsou zde nejrůznější subjekty, které nabízí nebo zprostředkovávají bydlení (stavební a developerské firmy, realitní kanceláře, neziskové organizace apod.); pro tyto subjekty musí být vytvořeno vhodné ekonomické prostředí, aby měly o tuto oblast zájem a nabízely bydlení či služby spojené s bydlením v dostatečném objemu i kvalitě.
- ▶ Konečně je zde veřejný sektor, zejména stát, který vytváří odpovídající právní a ekonomický rámec bydlení a intervenuje do trhu s byty tak, aby zvýšil dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

Záměry koncepce bytové politiky

Základními záměry koncepce bytové politiky na úrovni státu je z hlediska občanů zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo, zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby, zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu, trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce a aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.

Možnost naplňování záměrů státu je ztěžována nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Tato skutečnost přináší problémy zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají z přijetí Evropského sociálního programu a stanovení společných cílů v boji proti chudobě a sociálnímu vyloučení, k jejichž plnění se Česká republika zavázala. ***Obce mají v současné době „dvojjedinou“ roli – jednak mají s péčí řádného hospodáře maximalizovat výnos ze svého majetku tak, aby se účinně naplňovala příjmová stránka obecního rozpočtu, a jednak mají obce za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, včetně podmínek bydlení. Přenechání bytu o nájmu osobě, u níž je vysoké riziko, že nebude řádně platit nájem a další platby spojené s užíváním bytu, nepochybně může být chápáno jako počínání, které je v rozporu s péčí řádného hospodáře. Na druhou stranu – od obce se očekává, že svoji bytovou politiku zaměří především na ty domácnosti, které jsou sociálně nejvíce znevýhodněny v přístupu k bydlení. Hledání vybalancování mezi hlediskem péče řádného hospodáře a hlediskem sociálně zaměřeného nakládání s obecním bytovým fondem není jasně vymezeno - a tak obce více nebo méně upřednostňují jedno z obou hledisek.*** K poskytování pomoci skupinám

osob, které jsou ohroženy chudobou či sociálním vyloučením, nejsou obce zavázány a stát nemá nástroje, kterými by plnění těchto úkolů prosadil. S tím souvisí i nejasná definice segmentu sociálního bydlení u nás. Koncepce počítá s tím, že tuto roli je třeba svěřit především obci, která může reagovat na lokální poměry na bytovém trhu a vytvořit jim pro to potřebné podmínky. K řešení těchto sociálních problémů by měl v budoucnosti přispět nejen sociálně zacílený bytový fond, ale také různá úsporná ubytovací zařízení, která mohou přispět k odstranění akutních problémů.

Bytová koncepce na úrovni kraje

Kraje jako vyšší články územní správy nemají kompetence v oblasti bydlení dostatečně vymezeny. Neznamená to však fakt, že by se kraje v oblasti bytové politiky vůbec neangažovaly. V rámci své působnosti se musejí starat o rozvoj svého území prostřednictvím vydávání různých rozvojových koncepcí kraje, ve kterých se problematiky bydlení dotýkají alespoň nepřímo. Za asi nejdůležitější rozvojovou koncepcí v oblasti bydlení v rámci kraje bývá považován Program rozvoje kraje. Program rozvoje kraje je dokument, který stanoví konkrétní zaměření podpory (zejména finanční) na rozvoj kraje prostřednictvím konkrétních opatření v určitém území kraje a ve vymezeném časovém období, pro které budou finanční zdroje poskytnuty.

Konkrétní aktivity kraje v oblasti bydlení jsou například tyto: kraje monitorují stav v oblasti bytové politiky a možnosti podpory bydlení na území kraje a spolupracují s městy a obcemi v oblasti přípravy a realizace jejich záměrů v oblasti bydlení, zabezpečují a koordinují jednotný postup a činnost obcí jako orgánů územního plánování při pořizování, zpracování a schvalování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů či aktualizují plán investiční výstavby v souladu s rozvojem kraje. Kraje tedy fungují jako určité mezičlánky mezi přijatou koncepcí státní bytové politiky a její realizací na úrovni obcí. Proto je velmi důležitá spolupráce a propojenost všech tří úrovní (stát, kraj, obec), aby mohlo být dostatečně zajišťováno efektivní fungování bytové politiky.

Bytová koncepce na lokální úrovni

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

- ▶ péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci
- ▶ podpora nové bytové výstavby a tím nasycení bytové potřeby obyvatel a dosažení rovnovážného stavu na místním trhu s byty,
- ▶ jeho optimální využití a řešení souvisejících otázek finančních, sociálních atd.

Pro zajištění spolupůsobení zaváděných opatření a programů je důležité stanovit závazný rámec – koncepci obecní politiky bydlení

Jiné vládní dokumenty

Národní program přípravy na stárnutí 2008-2012

Jedná se o strategický dokument, který stanovuje cíle a opatření, která je třeba přijmout v konkrétních oblastech, včetně bydlení, v kontextu demografických a sociálních změn. Přístup ke starším osobám a stárnutí populace vychází z následujících principů:

- ▶ Celoživotní přístup
- ▶ Partnerství vlády a samosprávy
- ▶ Mezigenerační vztahy a soudržnost
- ▶ Zvláštní pozornost věnovaná znevýhodněným a zranitelným
- ▶ Genderový přístup
- ▶ Dialog s občanskou společností a sociálními partnery
- ▶ Odpovědnost jednotlivce a společnosti
- ▶ Snižování sociálních a geografických rozdílů (ekvita)

- ▶ Politika podložená důkazy
- ▶ Důstojnost
- ▶ Informovanost a mainstreaming skupinám

Oblasti bydlení se nejvíce dotýká princip „Celoživotní přístup“, který je třeba uplatnit jak v oblasti bydlení, také v oblasti zdraví, vzdělávání, zaměstnatelnosti, hmotného zabezpečení nebo sociální participace. Bydlení musí zohledňovat různé potřeby a situace, do kterých se lidé mohou v průběhu života dostat. Bydlení odpovídající funkčnímu zdravotnímu stavu umožňuje žít v přirozeném prostředí i v případě zdravotních a jiných omezení. Bezbariérové bydlení zvyšuje bezpečnost a usnadňuje péči neformálním i profesionálním pečovatelům. V souladu s konceptem „celoživotního domova“ (lifetime homes) je tedy žádoucí definovat minimální standardy bezbariérovosti bydlení a zajistit jejich implementaci v rámci veškeré nové bytové výstavby.

2.3 Legislativní rámec oblasti bydlení

Seznam základních právních předpisů a sdělení v oblasti bydlení

- ▶ **Zákon č. 40/1964 Sb.**, občanský zákoník.
- ▶ **Zákon č. 116/1990 Sb.**, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., zákona č. 529/1990 Sb., zákona č. 229/1991 Sb., zákona č. 540/1991 Sb., zákona 302/1999 Sb., zákona č. 522/2002 Sb. a zákona č. 360/2005 Sb.
- ▶ **Zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 345/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.**, kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.
- ▶ **Zákon č. 211/2000 Sb.**, o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č.391/2002 Sb., zákona č. 482/2004 Sb., zákona č. 61/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 481/2000 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.**,o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 80/2001 Sb.**, o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám
- ▶ **Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády

č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb.

- ▶ **Vyhláška č. 372/2001 Sb.**, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- ▶ **Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 466/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou
- ▶ **Nařízení vlády č. 97/2002 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.**, o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 394/2002 Sb.**, o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb. a nařízení vlády č. 236/2006 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 395/2002 Sb.**, o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, ve znění nařízení vlády č. 237/2006 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 396/2002 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 104/2003 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 271/2003 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.**, o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 371/2004 Sb.**, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- ▶ **Zákon č. 378/2005 Sb.**, o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění zákona č. 126/2008 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 465/2005 Sb.**, vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů.

- ▶ **Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.**, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb.
- ▶ **Nařízení vlády č. 63/2006 Sb.**, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu
- ▶ **Zákon č. 107/2006 Sb.**, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.
- ▶ **Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb.**, ze dne 25. června 2009 o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za jeden m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za jeden m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt
- ▶ **Nařízení vlády č. 333/2009 Sb.**, částka 104 z 29.9.2009 o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníkům a fyzickým osobám, ve znění nařízení vlády č. 228/2010 Sb.

Přehled nejdůležitějších opatření státu na podporu bydlení

Podpora oprav bytové výstavby

Podpora oprav bytové panelové výstavby – program NOVÝ PANEL

- ▶ Poskytovatelem podpory je kromě SFRB (dotace na úhradu úroků) taky Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. (pro bankovní záruky).
- ▶ Příjemcem je vlastník či spoluvlastník panelového domu (fyzická i právnická osoba)
- ▶ Nevratná účelová dotace
- ▶ Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů.
- ▶ Z důvodu vyčerpání podpory pro rok 2009 je s účinností od 13. srpna 2010 pozastaven příjem žádostí.

Program Zelená úsporám

- ▶ Poskytovatelem podpory je Státní fond životního prostředí.
- ▶ Příjemcem podpory jsou vlastníci rodinných a bytových domů.
- ▶ Nevratná účelová dotace.
- ▶ Program byl zaveden v roce 2009 a podporuje kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu.
- ▶ Program je financován z příjmů z prodeje tzv. jednotek AAU.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

- ▶ Poskytovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj.
- ▶ Příjemcem dotace je vlastník, spoluvlastník nebo společenství vlastníků domu s olověnými domovními rozvody.
- ▶ Neinvestiční účelová dotace.
- ▶ Dotace je určena na výměnu domovních olověných rozvodů vody.
- ▶ Celkový objem financí na rok 2010 je 12 milionů Kč. Pro rok 2010 byla určena dotace ve výši 10 000 Kč na 1 byt.

Podpora oprav bytové panelové výstavby

- ▶ Poskytovatelem bylo v letech 1998 – 2005 Ministerstvo pro místní rozvoj, od roku 2006 Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Příjemcem podpory je vlastník domu.
- ▶ Nevratná účelová dotace
- ▶ Dotace na opravy panelového bytového fondu se poskytovala až do výše 40 % rozpočtových nákladů opravy, max. však 55 tis. Kč na 1 bytovou jednotku.
- ▶ V letech 2008 až 2010 nebyl program z důvodu nedostatku finančních prostředků na straně SFRB otevřen.

Podpora modernizace bytového fondu – bezúročná půjčka, úvěr

- ▶ Poskytovatelem bylo v letech 1994 – 2001 Ministerstvo pro místní rozvoj (bezúročná půjčka), od roku 2001 Státní fond rozvoje bydlení (úvěr).
- ▶ Příjemcem je obec (soukromý vlastník prostřednictvím obce).
- ▶ Bezúročná půjčka obcím.
- ▶ Podpora je určena na péči o stávající bytový fond.
- ▶ V letech 2008 až 2010 nebyl program z důvodu nedostatku finančních prostředků na straně SFRB otevřen.

Podpora regenerace panelových sídlišť

- ▶ Poskytovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj.
- ▶ Příjemcem dotace je obec, která má panelové sídliště s nejméně 150 byty, má schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště.
- ▶ nevratná účelová dotace
- ▶ Program je určený k revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlištích.
- ▶ Dotace může dosáhnout až 70 % nákladů. Celkový objem financí na rok 2010 je 150 milionů Kč.

Podpora výstavby technické infrastruktury

- ▶ Poskytovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj.
- ▶ Příjemcem dotace je obec.
- ▶ Účelová investiční dotace.
- ▶ Podpora je poskytována na výstavbu dopravní a technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů.
- ▶ Do konce roku 2007 byla poskytována dotace ve výši 80 tis. Kč na každou budoucí jednotku, od roku 2008 je poskytována příjemci dotaci, kterým je obec, ve výši 50 tis. Kč.

Úvěry na modernizaci bytů

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Příjemcem je obec.
- ▶ nepřímá vratná investiční a dočasná výpomoc
- ▶ Úvěr je určen ke krytí části nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů je poskytován smlouvou. Úroková sazba je 3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let.

Podpora družstevní výstavby

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Příjemcem je družstvo dle zákona č. 378/2005 Sb.
- ▶ Podpora se skládá z dotace 100 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku a úvěr max. 700 tisíc Kč a splatností 20 let.
- ▶ Podpora je zaměřena na obnovu družstevní bytové výstavby neziskovými družstvy.

- ▶ Od roku 2008 nebyl program z důvodu nedostatku finančních prostředků na straně SFRB otevřen.

Podpora sociálního bydlení

Dotace na výstavbu nájemních bytů

- ▶ Poskytovatel podpory bylo MMR v letech 1995-2005 a od roku 2001 také SFRB.
- ▶ Příjemcem podpory je obec.
- ▶ Podpora je určena ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, poskytovat dotace na novou bytovou výstavbu. Prostřednictvím MMR přestala být tato forma výstavby bytů podporována v roce 2005. Od roku 2003, kdy došlo ke změně zacílení na příjmově vymezené skupiny obyvatelstva, k omezení výměry podlahové plochy bytu a k nemožnosti převodu bytu na třetí osobu po uplynutí 20 let, ztratila o tuto formu podpory zájem veškerá krajská města s výjimkou Ústí nad Labem a Ostravy. Dotace na bytovou výstavbu v této oblasti jsou od roku 2009 řešeny podporou na výstavbu sociálních bytů.

Dotace na výstavbu sociálních bytů

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Příjemcem je investor bez ohledu na právní charakter.
- ▶ Podpora výstavby dostupných bytů pro "skupinu obyvatel, která si není schopna z důvodů svého nízkého příjmu pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru".
- ▶ Dotace je poskytována nejen na zcela novou výstavbu, ale i na pořízení bytů změnou existujících staveb (nástavby, přístavby a změna nebytového objektu na bytový), která je v mnoha případech finančně méně nákladná. Výsledkem však musí být vždy podporovaný sociální byt.
- ▶ Dotace na jednotlivý podporovaný sociální byt činí nejvýše 6 500 Kč/m², jedná-li se o novou výstavbu, a nejvýše 5 500 Kč/m², jedná-li se o stavební úpravy. Dotace na jednotlivý podporovaný sociální byt nesmí zároveň přesáhnout částku 500 000 Kč, jedná-li se o novou výstavbu, a částku 420 000 Kč, jedná-li se o stavební úpravy.
- ▶ během 15-ti let od dokončení stavby musí dotovaný byt sloužit nejméně 10 let jako nájemní sociální bydlení (desetiletá podmínka nemusí být splněna najednou, může být plněna i přerušovaně v etapách).
- ▶ výše nájemného – pro rok 2010 nesmí překročit 43Kč/ m² obytné plochy bytu
- ▶ v dalších letech bude navyšováno o míru inflace.

Podpora výstavby podporovaných bytů

- ▶ Poskytovatelem je MMR.
- ▶ Příjemcem této dotace je obec.
- ▶ Nevratná účelová investiční dotace.
- ▶ Dotace z tohoto programu jsou určeny na výstavbu nájemních bytů pro osoby v nepříznivé sociální situaci, jejichž snížená soběstačnost je způsobená věkem nebo zdravotním stavem.
- ▶ Výše dotace na jeden pečovatelský byt je 600 000 Kč. Na nový vstupní byt je dotace 550 000 Kč, pokud vznikl úpravou, je výše dotace 250 000 Kč. Pokud postavené byty dosáhnou nízkooenergetického standardu, je možné dotaci zvýšit o dalších 50 000 Kč. Celkový objem financí na rok 2010 je 150 milionů Kč.

Podpora při povodních

Úvěr na opravy a Úvěr na pořízení bydlení

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.

- ▶ Tato podpora je určena fyzickým osobám, jejichž nemovitost byla postižena povodní nebo které v důsledku povodní přišly o své nemovitosti určené k bydlení.

Úvěry obcím

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Úvěr je určen obcím ke krytí části nákladů spojených s opravami a modernizací bytů postižených povodní.

Podpora mladým

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Příjemcem jsou mladí lidé, kteří v roce podání žádosti nedovrší věk 36 let.
- ▶ Nízkoúročené úvěry.
- ▶ Program Podpora mladých nabízí 3 podprogramy – Úvěr 300, Úvěr 200 a Úvěr 150, v současnosti je však aktuální pouze program Úvěr 300. Podstatou programu je poskytnutí nízkoúročeného úvěru na krytí nákladů spojených s pořízením či modernizací bydlení.

Podpora stavebního spoření

- ▶ nevratný příspěvek ke stavebnímu spoření
- ▶ umožňuje řešit bytové potřeby občanů formou úvěrů na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci bytu nebo rodinného domu.

Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

- ▶ Poskytovatel podpory je Státní fond rozvoje bydlení.
- ▶ Poskytnutí záruky SFRB za splácení investičních úvěrů na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až do 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Jedním z cílů podpůrného programu je motivovat k výstavbě nájemních bytů především soukromý kapitál.
- ▶ Příjemcem je investor.

Podpora hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr s narůstající výší splátek

- ▶ Podpora oživení nové bytové výstavby, zpřístupnění hypotečních úvěrů obyvatelům s příjmy do 4 násobku životního minima formou návratného státního příspěvku. Nařízením vlády č.33/2004 dne 1.2.2004 byl program ukončen.

Podpora hypotečního úvěrování

- ▶ Podpora vázána na nové bydlení formou úhrady části úroku hypotečního úvěru byla vládním nařízením v roce 2004 zrušena Nařízením vlády č.33/2004 dne 1.2.2004, a tudíž se tato podpora novým klientům bank již neposkytuje a pouze dobíhají uzavřené smlouvy

Hypoteční úvěry pro mladé

- ▶ Podpora při řešení bytové potřeby občanů osobám mladším 36 let formou poskytnutím příspěvku k hypotečnímu úvěru.

Sociální podpora bydlení

Příspěvek na bydlení

- ▶ Poskytovatel podpory je Ministerstvo práce a sociálních věcí
- ▶ Příjemcem je domácnost.
- ▶ Příspěvek na krytí nákladů spojených s bydlením rodin či jednotlivců s nízkými příjmy.

Doplatek na bydlení

- ▶ Poskytovatel podpory je Ministerstvo práce a sociálních věcí
- ▶ Příjemcem je domácnost.
- ▶ Jedná se o druhou dávku pomoci v hmotné nouzi, která řeší nedostatek příjmu k uhrazení nákladů na bydlení tam, kde nestačí vlastní příjmy osoby či rodiny včetně příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory.

Daňové úlevy

Nárok na uznání nezdanitelných částek ze základu daně z příjmu fyzických osob.

Integrovaný operační program, Prioritní osa 5.2

Prioritní osa 5.2 IOP je zaměřena na prevenci sociálního úpadku, segregace a vzniku ghatt vyloučených osob na sídlištích.

Výdaje jsou poskytovány na dva druhy aktivit, přičemž oba druhy se týkají stejných obytných částí větších měst ohrožených fyzickým chátráním a sociálním vyloučením:

- ▶ revitalizace veřejných prostranství vybraných problémových sídlišť (příjemci pomoci jsou pouze vybraná větší města). Výše podpory činí 85 % ze zdrojů ERDF a 15 % ze zdrojů žadatele.
- ▶ opravy nebo modernizace domů (příjemci dotací jsou vlastníci konkrétních opravovaných bytových domů, respektive nebytových prostor, pokud budou přestavby těchto objektů spojené se vznikem nových sociálních bytů). Výše podpory je 40 % (z toho 85 % ERDF a 15 % státní rozpočet).
- ▶ Maximální výše celkových způsobilých výdajů je omezena jen u budování sociálních bytů, kde nesmí přesáhnout 15 000 Kč na 1 m² plochy bytu.

Regionální operační program NUTS II Moravskoslezsko

V letech 2007-2013 je ze strukturálních fondů EU vyčleněno výhradně na rozvoj regionu Moravskoslezsko přes 716 milionů eur. O tyto peníze se prostřednictvím Regionálního operačního programu (ROP) Moravskoslezsko mohou ucházet různé subjekty veřejného, neziskového i podnikatelského charakteru. O dotace z programu je možné se ucházet prostřednictvím předkládání rozvojových investičních projektů. Jejich zaměření vymezuje zacílení podpory z programu do různých oblastí, ať už regionální dostupnosti a dopravní infrastruktury, veřejných služeb, cestovního ruchu, brownfields, občanské vybavenosti měst a venkova.

Jessica

JESSICA je iniciativou Evropské komise a Evropské investiční banky (s podporou Rozvojové banky Rady Evropy). Je nástrojem umožňujícím financovat projekty návratným způsobem. Předpokladem k využití tohoto nástroje je vypracování Integrovaného plánu rozvoje města. Cílem je umožnit realizaci společenskoekonomicky prospěšných projektů městského rozvoje, které vzhledem k jejich finanční návratnosti není možné nebo účelné financovat výhradně formou grantů. Iniciativa JESSICA tak umožňuje využití grantů v kombinaci s jejími nástroji a zároveň by měla usnadnit způsoby financování pro široký rejstřík projektů založených na partnerství privátního a veřejného sektoru. Projekty lze financovat skrze fondy městského rozvoje formou kapitálové investice, úvěru nebo záruky. Prostředky tedy mohou být opakovaně použity a podpořeno tak větší množství projektů. Prvek udržitelnosti tedy má být přítomen jak v kvalitě rozvojových projektů, tak ve způsobu jejich financování (splácení poskytnutých investičních prostředků zpět do fondu).

V následujícím období se vzhledem k omezení či uzavření dotačních programů z MMR a SFRB otevírá možnost realizace projektů v oblasti bydlení prostřednictvím nástroje JESSICA. Nalézt projekt v oblasti bydlení, zejména pak sociálního bydlení, není jednoduché kvůli neziskovému charakteru. Vzhledem k vysoké poptávce po službách sociální

infrastruktury a jí ovlivněné ceny lze však předpokládat, že některé projekty by kritérium ziskovosti splnit mohly.

Aplikovatelné podmínky na poměry města Ostravy

Město Ostrava má ve srovnání s jinými městy mnoho specifických rysů v oblasti bydlení. Jedná se o převahu domů postavených panelovou technologií soustředěných do velkých sídlištních celků, které ne zcela vytváří s ostatními částmi města kompaktní celek. Uvnitř těchto sídlišť se od jejich vzniku nahromadilo mnoho problémů v oblasti dopravy, parkování, městské zeleně. Vznikají zde také ale problémy sociálního charakteru.

Z tohoto pohledu jsou důležité výše uvedené nástroje dotační politiky státu zacílené jednak na podporu nové bytové výstavby, ale i na opravy, rekonstrukce a modernizace bytového fondu a okolí panelových domů. Realizují se projekty bydlení pro různé skupiny obyvatel. V hlavních obytných částech byla, s využitím dotačních zdrojů, zkulturnována veřejná prostranství, která přispěla k estetizaci těchto zón včetně podmínek pro volnočasové aktivity dětí a mládeže. Byly odstraněny hlavní technické problémy panelových obytných domů, zlepšily se i jejich tepelně izolační vlastnosti. Městské obvody postupně opravují a snaží se zlepšit vzhled i úroveň bydlení v domech, které jsou v jejich stoprocentním vlastnictví a zároveň nejsou určeny k prodeji.

Tyto nástroje velmi pozitivně působí svým synergickým efektem a např. napomáhají k udržení prozatím kvalitního složení obyvatelstva českých sídlišť, snížení rizik prohlubování sociopatologických jevů a také energetickými úsporami tolik potřebnými k naplňování podmínek udržitelného rozvoje.

Tabulka č. 2.3.1: Přehled vybraných programů a dotací realizovaných na území SMO

Program / dotace	Počet akcí	Období čerpání	Schválená výše dotace v tis. Kč
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	1	2008	40
Podpora oprav bytové panelové výstavby	56	2001 - 2007	39182
Podpora regenerace panelových sídlišť	8	2002 - 2009	43006
Podpora výstavby technické infrastruktury	0	2001 - 2009	0
Dotace na výstavbu nájemních bytů	1	2005	44000
Podpora výstavby podporovaných bytů	1	2004	10 800

Zdroj: MMR, SFRB

Pozn.: Přehled jednotlivých investičních akcí viz v přílohách Příloha č. 1.

V rámci opatření Infrastruktura veřejných služeb jsou v posledním období na území města Ostravy podporovány 2 projekty zaměřené na vytvoření přechodného bydlení osobám v nepříznivé sociální situaci. V rámci prvního projektu vznikl rekonstrukcí bytového domu Na Liščině 2 v Ostravě-Hrušově azylový dům s 10 bytovými jednotkami. Předmětem druhého projektu „Cesta k domovu“ je rekonstrukce a modernizace Charitního domu sv. Františka - azylového domu a noclehárny pro osoby bez přístřeší.

Na podporu ovzduší v Moravskoslezském kraji byl dne 9.4.2010 vládou schválen soubor opatření včetně vyčlenění finančních prostředků, jež by výrazně a trvale řešilo tuto problematiku. Jedná se o dodatečné ozelenění plochých střech stávajících panelových bytových domů (vegetační střechy), v rámci celkové regenerace objektu. K hlavním přínosům, kromě retenčních a akumulčních vlastností, patří schopnost zachytávat poléťavý prach, těžké kovy a oxidy uhlíku a tím významně napomoci při zlepšení životního prostředí města Ostravy. Zpočátku by bylo možno financování z vyčleněných zdrojů, současně je potřeba iniciovat nový dotační titul EU na předmětnou problematiku.

3 PODMÍNKY ROZVOJE BYDLENÍ VE MĚSTĚ

3.1 Ekonomická základna města a okolí

Základním procesem, který ovlivnil ekonomickou strukturu Ostravy, byla industrializace způsobená objevem mnohostranného využití černého uhlí v druhé polovině 18. století s následným založením hutí a rozvojem dalšího zpracování železa. V polovině 19. století posílilo tuto vlnu industrializace Ostravy postavení železnice¹ z Vídně do solných dolů v polské Haliči.

Průmyslový charakter Ostravy způsobil, že město bylo v posledním století centrem pracovních příležitostí, a to mělo za následek příliv velkého počtu lidí, kteří do města dojížděli nebo se tu trvale usadili. Největší migrační proudy zde byly v 50. letech minulého století. Ostrava se rovněž odlišovala od ostatních měst v rámci republiky velkým výskytem přechodně ubytovaných v hotelových domech, které vznikly ze svobodáren (původně kasáren) v 19. století. Základní charakteristiky dlouhodobého vývoje pracovní síly jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 3.1.1: Základní údaje o vývoji pracovních sil v Ostravě

Ukazatel	1.11.1980	3.3.1991	1.3.2001	1.1.2010
Počet obyvatel	322 073	327 371	316 744	306 006
Rozloha (v ha)	21 399	21 399	21 423	21 422
Hustota obyvatel na 1 km ²	1 505	1 530	1 479	1 428
Počet obyvatel v produktivním věku (15 až 64 let)	209 600	222 038	224 753	216 069
Počet osob ekonomicky aktivních	164 378	172 268	160 210	
Nezaměstnaní		5 568	27 715	18 637*
Zaměstnaní (trvalé bydliště v Ostravě)	164 378	166 700	132 495	
z toho vyjíždějící	10 270	12 773	12 838	
Zaměstnaní dojíždějící	64 533	63 750	45 359	
Obsazená pracovní místa	218 641	217 677	165 016	
Podíl osob v produktivním věku	65,1 %	67,8 %	71,0 %	
Míra ekonomické aktivity	78,4 %	77,6 %	71,3 %	
Míra zaměstnanosti	78,4 %	75,1 %	59,0 %	
Míra nezaměstnanosti		3,2 %	17,3 %	

Zdroj: ČSÚ – SLDB, Běžná evidence obyvatelstva, UP Ostrava

Pozn.: Údaje o ekonomické aktivitě nejsou plně srovnatelné. Ve sčítání 1991 byly do počtu ekonomicky aktivních zahrnovány i ženy na tzv. další mateřské dovolené (do 3 let věku dítěte) a osoby pobírající rodičovský příspěvek, pokud trval jejich pracovní poměr; v roce 2001 však jen ženy na mateřské dovolené v trvání 28 resp. 37 týdnů. Ostatní (tj. ženy na další mateřské dovolené a osoby pobírající rodičovský příspěvek) jsou zahrnuti do osob ekonomicky neaktivních. Rozdílné proti roku 1991 bylo zjišťování údajů o zaměstnání, postavení v zaměstnání a odvětví ekonomické činnosti u vojáků v základní, náhradní nebo civilní vojenské službě. Při sčítání v roce 1991 uváděli tyto údaje podle posledního vykonávaného zaměstnání, v roce 2001 v souladu s metodikou ILO (International Labour Organization – Mezinárodní organizace práce) uváděli zaměstnání „voják základní (náhradní resp. civilní) služby“ a byli zahrnuti do odvětví obrany (resp. veřejné správy či sociálního zabezpečení v případě civilní služby).

* Počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání evidovaných na úřadu práce v Ostravě

¹ Konkrétně se jednalo o Severní dráhu císaře Ferdinanda, přičemž úsek Vídeň - Bohumín byl zprovozněn v roce 1847.

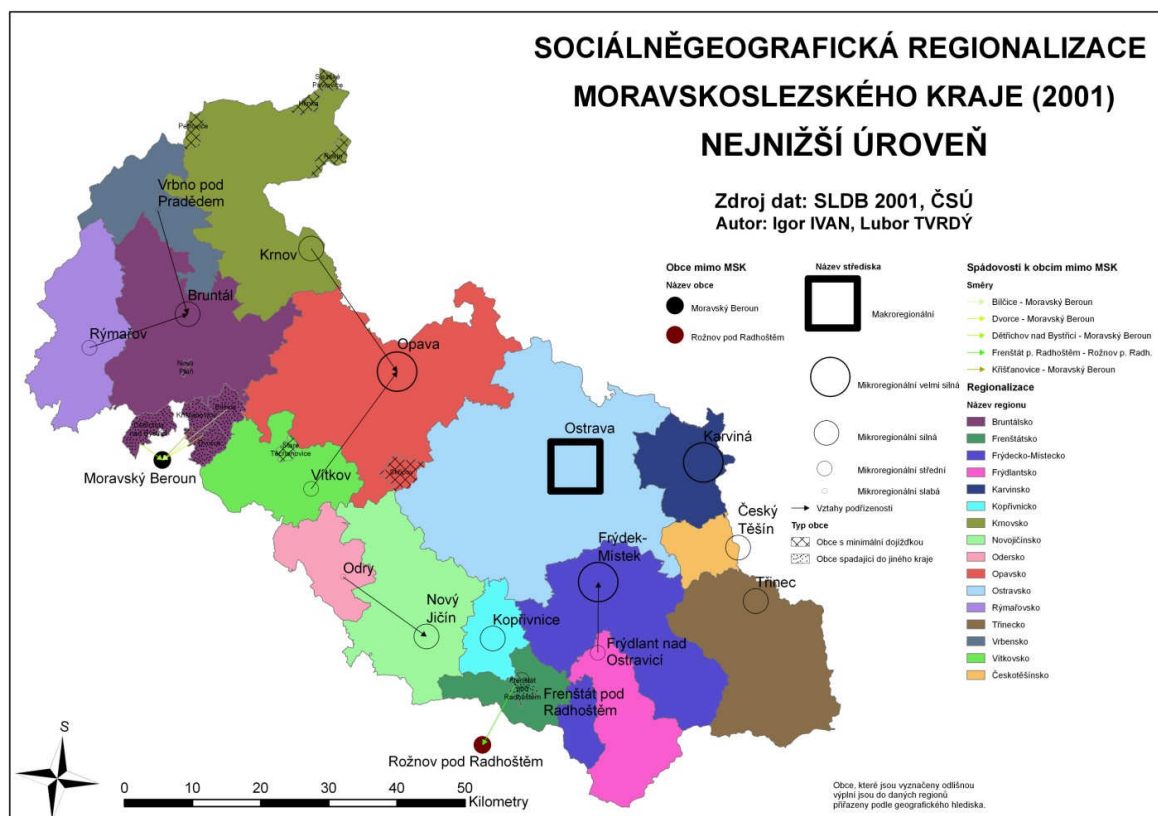
Ekonomická pozice města Ostravy v Moravskoslezském kraji

Ostrava patřila mezi nejprůmyslovější města Rakouska – Uherska a tuto pozici si udržela po celé 19. i 20. století. Spádovost Ostravy ovlivňovala všechna okolní města, jelikož zde byla vysoká koncentrace pracovních míst v průmyslu a to zpětně ovlivnilo i celkový charakter města (například velikost autobusového nádraží, počet železničních stanic).

Od 60. let v relativních hodnotách a od 80. let v absolutních hodnotách dochází však právě v průmyslu k poklesu pracovních míst a narůstá zaměstnanost ve službách. Tento proces se nazývá dezindustrializace a postihuje celosvětově všechna průmyslová města (Glasgow, Dortmund, Lodž). Dopad na Ostravu není až tak dramatický, což je způsobeno propouštěním z řad přechodně bydlících obyvatel, ale i procesem re-industrializace, tj. vznikem pracovních míst v nových průmyslových společnostech, které přišly ze zahraničí anebo vznikly transformací zastaralých technologií na nové. Například klastr ENVICRACK, který se zabývá pyrolýzou (tepelný rozklad bez kyslíku) odpadů s následnou výrobou tepelné nebo elektrické energie, byl inspirován znalosti obdobného procesu při koksování uhlí.

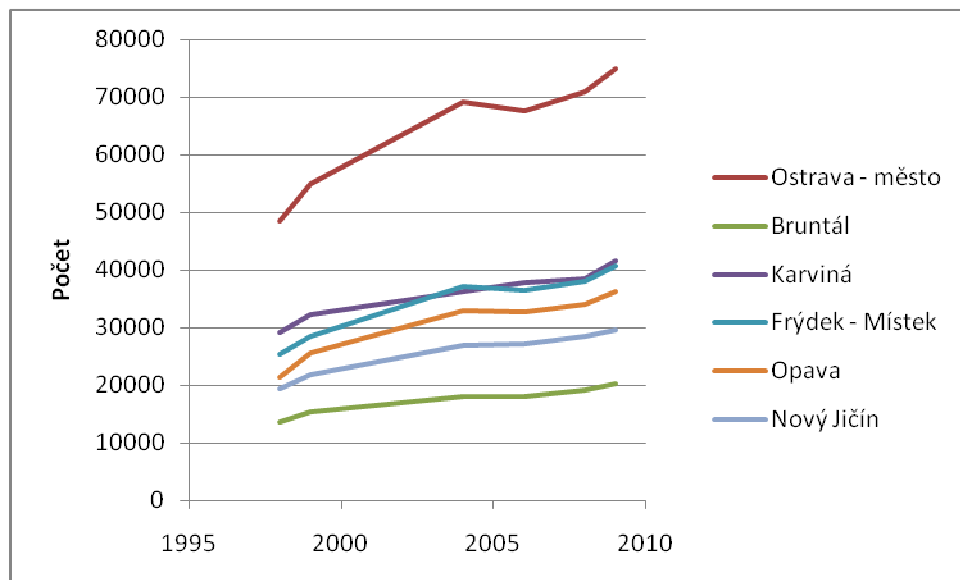
V souvislosti s těžbou na Karvinsku se hovořilo v 70. a 80. letech o konurbaci (několik měst, velkoměst nebo aglomerací srostlých v jednu souvisle zastavěnou plochu). V současnosti začíná mít Ostrava charakter aglomerace. Význam Karvinska klesá především odlivem obyvatel způsobený především snížením počtu pracovních míst. Na základě Hamplovy metody regionalizace byla spádová oblast Ostravy v roce 2001 vymezena následující mapou. Podrobněji studie Ivan-Tvrďý z roku 2007.

Kartogram č. 3.1.1: Sociálněgeografická regionalizace Moravskoslezského kraje (2001)



Potvrzení role regionální metropole dokumentuje i následující graf ukazující rostoucí počet podnikajících subjektů v okresech Moravskoslezského kraje, kde jednoznačně dominuje okres Ostrava – město.

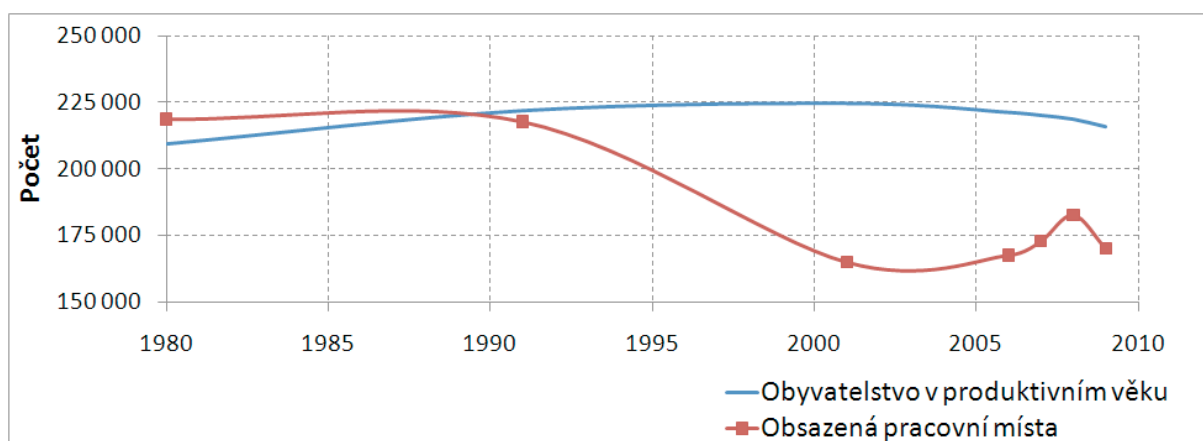
Graf č. 3.1.1: Počet podnikatelských subjektů v okresech Moravskoslezského kraje.



Zdroj: ČSÚ – Registr ekonomických subjektů.

Z hlediska dlouhodobého vývoje počtu pracovních míst, kdy dochází k poklesu po roce 1990, lze v posledních letech, tj. od roku 2006, spatřovat v tomto ohledu výrazný nárůst. Ke dni 1. 12. 2008 je podíl pracovních míst v Ostravě, vzhledem ke kraji 36 %. V roce 2009 z důvodu ekonomické recese došlo k poklesu pracovních míst v absolutním vyjádření, ale jejich podíl na krajské úrovni se výrazněji nezmění.

Graf č. 3.1.2: Dlouhodobý vývoj počtu pracovních míst a produktivního obyvatelstva v Ostravě



Zdroj: ČSÚ - SLDB, MF - Počty zaměstnanců v období 2006 až 2009

Tabulka č. 3.1.2: Obsazená pracovní místa

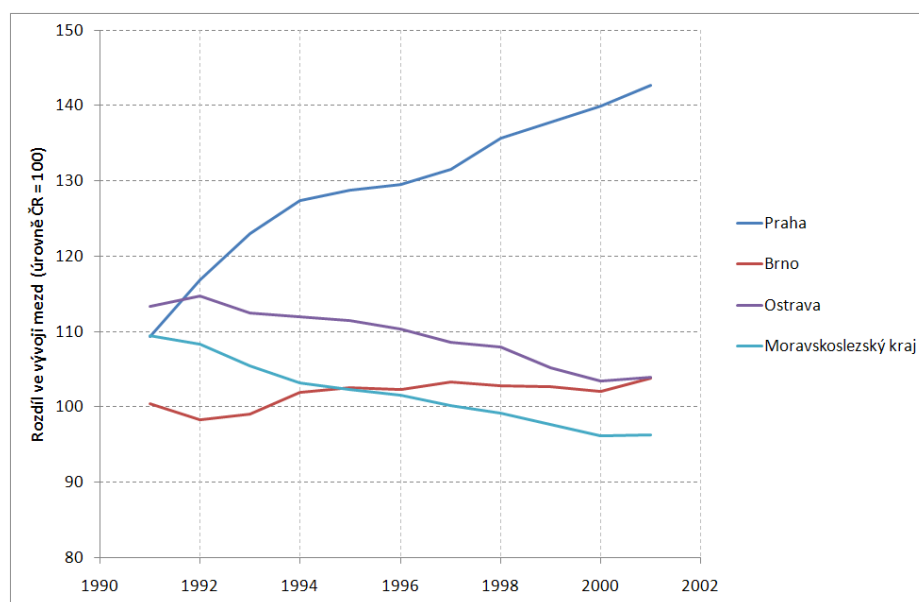
	1.12.2006	1.12.2007	1.12.2008	1.12.2009
Ostrava	167 570	172 840	182 751	170 235
Moravskoslezský kraj	480 884	493 709	507 541	474 343
Podíl Ostravy (v %)	34,8	35,0	36,0	35,9

Zdroj: MF – Počty zaměstnanců

Pozn.: Do tohoto počtu nezahrnuje pouze zaměstnance, kteří jsou příslušníky ve služebním poměru podle zákona č. 153/1994 Sb., zpravodajských službách ČR.

V roce 1990 patřila Ostrava mezi města s nejvyšší průměrnou mzdou v rámci České republiky. Od té doby docházelo ke kontinuálnímu poklesu odchylky od mzdové úrovně ČR. V roce 2001, byla mzdová úroveň stejná v Ostravě jako v Brně. Po tomto roce se již na této prostorové úrovni výše mezd pracovištní² metodou přestala sledovat (zrušení výkazu Práce 3-01). Lze ale předpokládat, že trendy uvedené v následujícím grafu budou nadále pokračovat stejným směrem.

Graf č. 3.1.3: Vývoj mzdových rozdílů ve vybraných městech.



Zdroj: ČSÚ

Pozn.: Výpočet mzdového rozdílu v % je následující: $W_{r_x} = (W_x - W_{CR}) / W_{CR} * 100$, kde W_{r_x} je mzdový rozdíl města, W_x je mzdová úroveň ve městě x, a W_{CR} je mzdová úroveň v ČR.

Proces desindustrializace

V letech 1961 a 1970 nadpoloviční většina obyvatel Ostravy pracovala v průmyslu, ke kterému se řadí i těžba a zpracování uhlí. Dlouhodobě dochází k přesunu pracovních míst z průmyslu do služeb. Počet obyvatel Ostravy zaměstnaných v průmyslu však klesá od 80. let minulého století, jak dokumentuje následující tabulka.

² Pracovištní metoda znamená, že mzda je započítávána dle sídla pracoviště nikoliv dle sídla podniku, tj. metoda podniková.

Tabulka č. 3.1.3: Počet osob s trvalým bydlištěm v Ostravě zaměstnaných v jednotlivých sektorech.

	1961	1970	1980	1991	2001
Zemědělství a lesnictví	1 283	1 350	2 121	3 155	952
Průmysl	64 028	72 994	81 702	75 198	42 944
Stavebnictví	9 620	10 553	16 472	14 060	13 323
Služby	31 961	51 765	64 083	79 855	102 991
Celkem	106 892	136 662	164 378	172 268	160 210

Zdroj: ČSÚ – SLDB

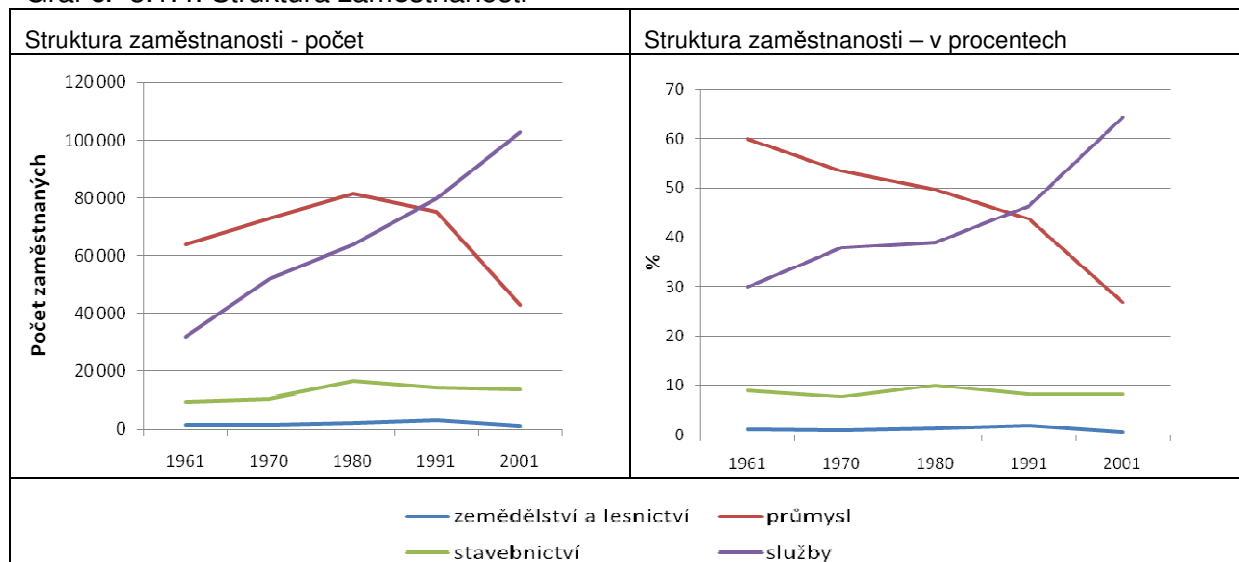
Během převratu v roce 1989 pracovalo v průmyslu paliv (tj. včetně dobývání uhlí) 22,64 % zaměstnanců, v hutnictví železa 31,32 % zaměstnanců a ve strojírenství 28,69 % zaměstnanců. Celkem v těchto odvětvích těžkého průmyslu pracovalo 82,65 % všech zaměstnaných v průmyslu v Ostravě. Výraznější zastoupení měl již jen průmysl energetiky (5,40 %) a chemický průmysl (3,46 %).

Od roku 1994 přestala být Ostrava hornickým městem, jelikož zde skončila uhelná těžba. Po zániku hornictví v průmyslové skladbě Ostravy vedl zpracovatelský průmysl (92 %) nad těžebním průmyslem (8 % - dobývání stavebních surovin a jejich úprava).

Ve Vítkovických železárnách se zastavil provoz vysokých pecí a proběhla zde restrukturalizace. Z přibližně 36 tisíc zaměstnanců zde v roce 2000 zůstala jedna třetina. V současné době se jejich počet pohybuje okolo 7 tisíc. Nová huť snížila do roku 2000 svůj stav z 25 tisíc pracovníků na polovinu, nyní zaměstnává přibližně 6000 pracovníků. Restrukturalizace proběhla i ve stavebnictví, kde zanikly velké stavební a projekční organizace (OKD, Bytostav a další), které byly nahrazeny podnikatelskými subjekty.

Kromě průmyslového sektoru se změna nejvíce dotkla sektoru obslužné a administrativní sféry, kde došlo k obrovskému růstu nevýrobních činností, což se odrazilo v údajích z roku 2001, kdy zaměstnanost v průmyslu dosáhla výše 26,8 %.

Graf č. 3.1.4: Struktura zaměstnanosti

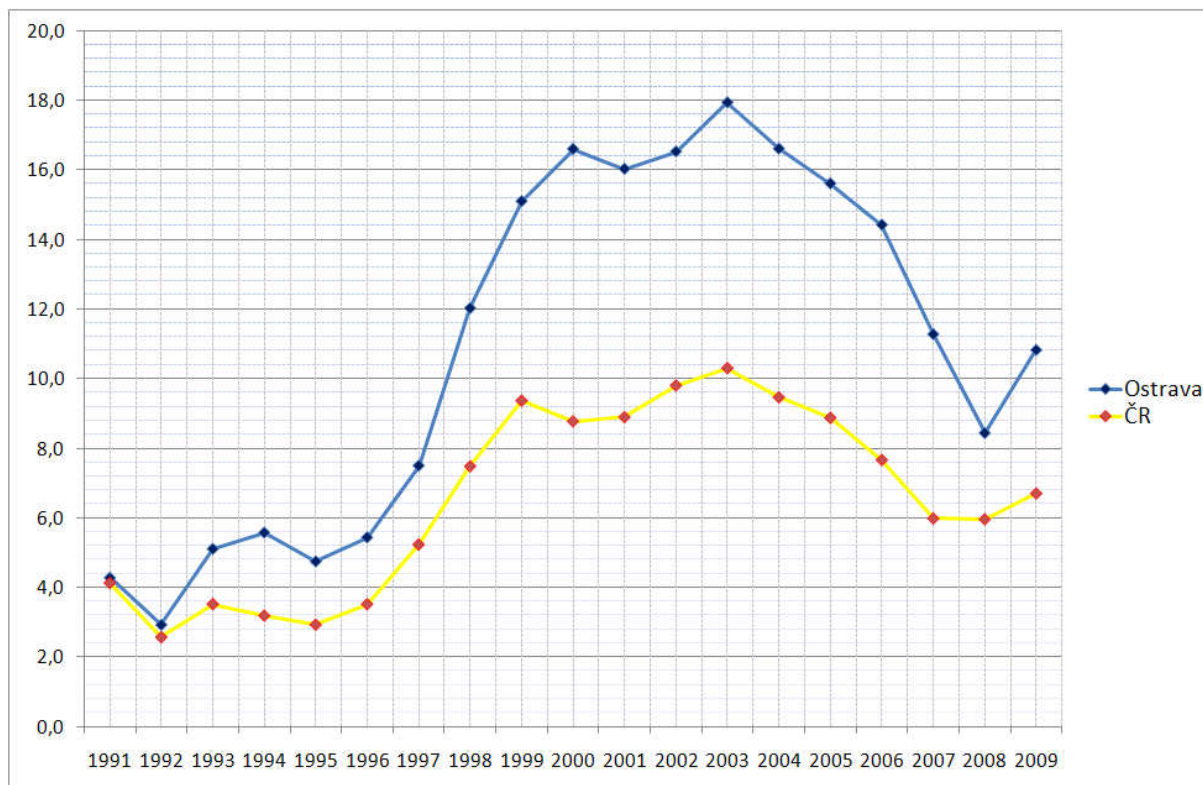


Zdroj: ČSÚ – SLDB

Nezaměstnanost

Nezaměstnanost v Ostravě, během sledovaného období, je nad úrovní České republiky. Výraznější nárůst nezaměstnanosti, začal od roku 1996, kdy v celé republice probíhá recese, která končí rokem 1999. V tomto období se ekonomický tlak výrazně promítl na trh práce v Ostravě a podpořil transformační procesy spojené s desindustrializací a reindustrializací. Tato transformační fáze vrcholí rokem 2004 a od této doby dochází k poklesu nezaměstnanosti, až do roku 2008, kdy se promítá dopad celosvětové recese až do současnosti.

Graf č. 3.1.5: Míra registrované nezaměstnanosti v Ostravě a ČR v letech 1991 – 2009



Zdroj: MPSV - Míra registrované nezaměstnanosti, k 31.12 daného roku

Tabulka č. 3.1.4: Míra nezaměstnanosti a počet uchazečů o zaměstnání k 30.9.2010

Městský obvod	Počet uchazečů o zaměstnání	Míra nezaměstnanosti (%)
Hošťálkovice	57	7,2
Hrabová	159	9
Krásné Pole	75	6,7
Lhotka	40	7,4
Mariánské Hory a Hulváky	919	13,6
Martinov	52	8,9
Michálkovice	247	17,6
Moravská Ostrava a Přívoz	3534	15,4
Nová Bělá	42	5,2
Nová Ves	28	9,1
Ostrava Jih	6725	10,6
Petřkovice	147	10,3

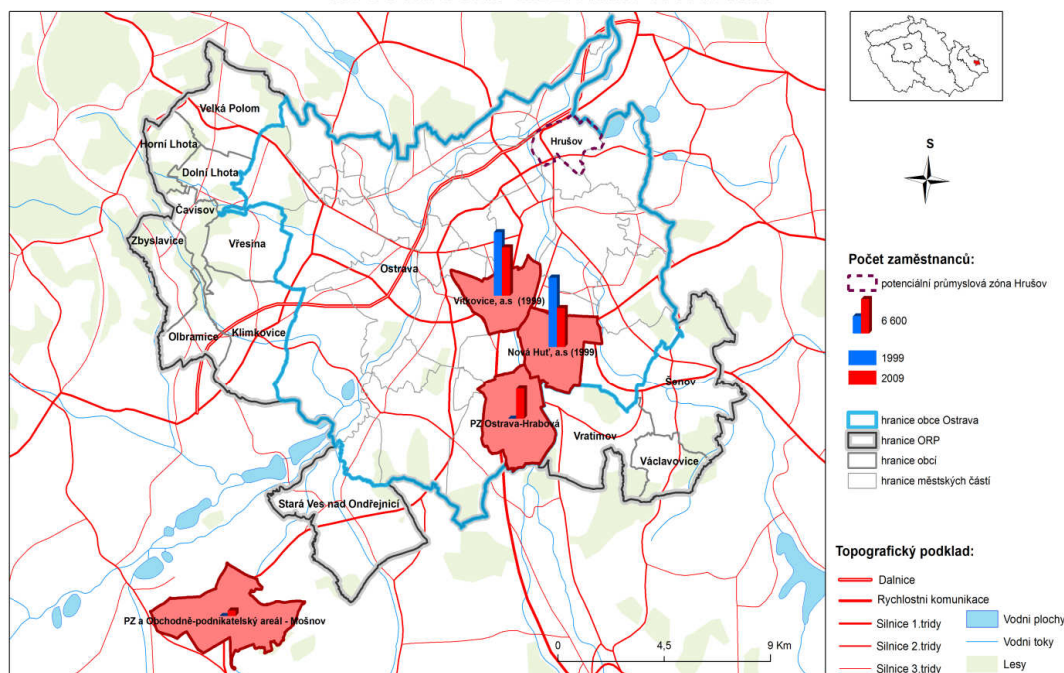
Městský obvod	Počet uchazečů o zaměstnání	Míra nezaměstnanosti (%)
Plesná	50	8,6
Polanka	150	6,7
Poruba	3854	10,1
Proskovice	50	8,2
Pustkovec	49	8,4
Radvanice a Bartovice	460	14,8
Slezská Ostrava	1857	19,4
Stará Bělá	113	7
Svinov	227	8,9
Třebovice	74	8,4
Vítkovice	883	24,6
Ostrava celkem	19792	12

Zdroj: MPSV k 30.9.2010

Prostorové rozložení ekonomických aktivit

Procesy desindustrializace a reindustrializace se promítají do rozložení ekonomických aktivit v rámci města. Výrazně klesá podíl těchto aktivit v původně výrobních prostorách, určených pro těžký průmysl, např. oblast Vítkovic, Arcelor Mittal (původně Nová huť). V posledních 10 letech je zvláště výrazný pokles v počtu pracovních míst koncentrovaných v areálu Arcelor Mittalu v Ostravě – Kunčicích. Vítkovice své prostory nabízejí i dalším společnostem, proto pokles nebyl tak výrazný. Vznikají nové výrobní plochy, především průmyslová zóna Hrabová. Další průmyslová zóna Mošnov je umístěna mimo katastr města.

Kartodiagram č. 3.1.1: Změna počtu zaměstnanců v průmyslových zónách a velkých firmách na Ostravsku mezi roky 1999 a 2009

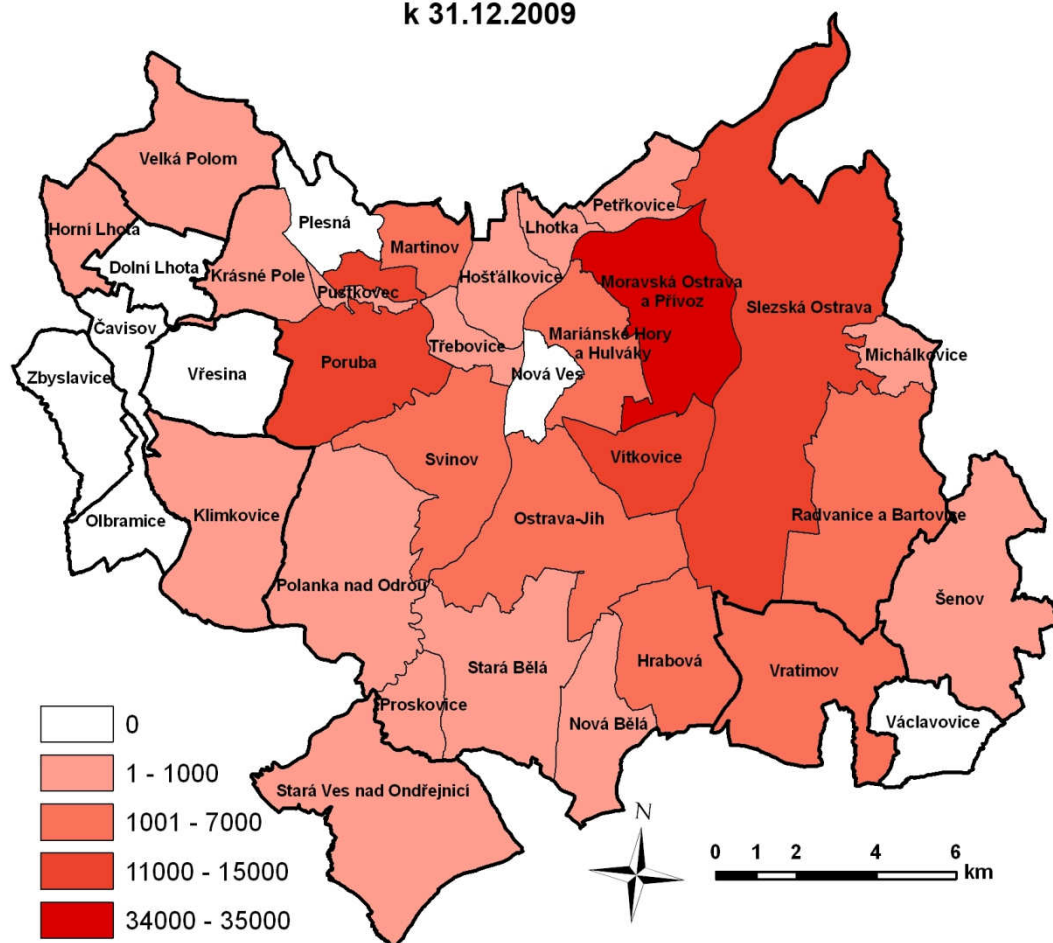


Zdroj dat: © Český statistický úřad, Úřad práce Ostrava.
 Topografický podklad získán z geoportal.cenia.cz
 Stav počtu zaměstnanců je k 31.6.1999 a 2009
 Hranice ORP, obcí a městských částí platné k 1.7.2009
 Souřadnicový systém S-JTSK

S klesajícím vlivem průmyslu, dochází k rostoucímu významu služeb, které nejsou přímo prostorově vymezeny. V níže uvedené mapě je vidět největší koncentrace zaměstnanosti v obvodu Moravské Ostravě a Přívozu a po té následují obvody Slezská Ostrava, Vítkovice a Poruba. Koncentraci pracovních aktivit do centra města a Poruby, lze považovat za jeden z prostorových projevů dezindustrializace.

Kartogram č. 3.1.2: Koncentrace pracovních aktivit na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Ostrava

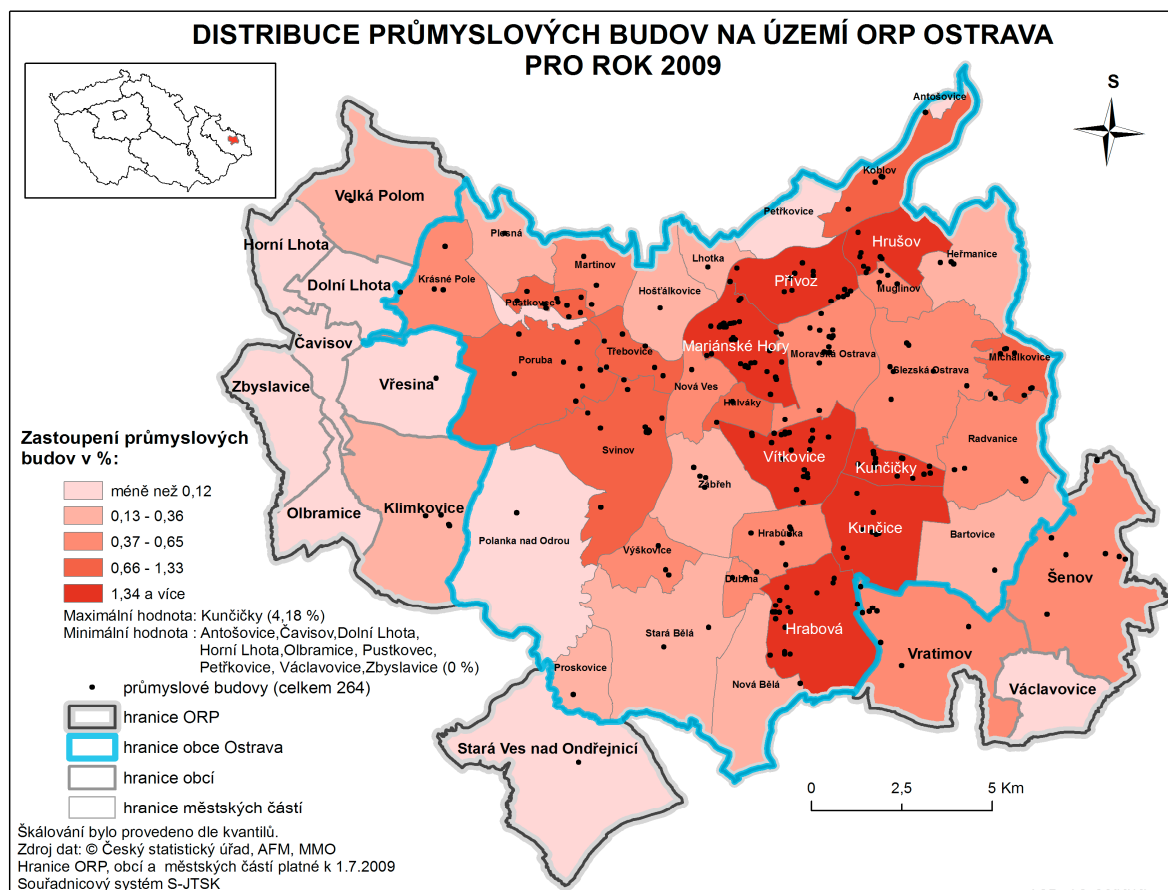
**Zaměstnanost u monitorovaných firem se stavem 26 a více pracovníků
v jednotlivých obcích a městských obvodech v okrese Ostrava
k 31.12.2009**



Zdroj: Úřad práce Ostrava - Analýza stavu a vývoje trhu práce v okrese Ostrava v roce 2009 a předpokládaný vývoj v roce 2010.

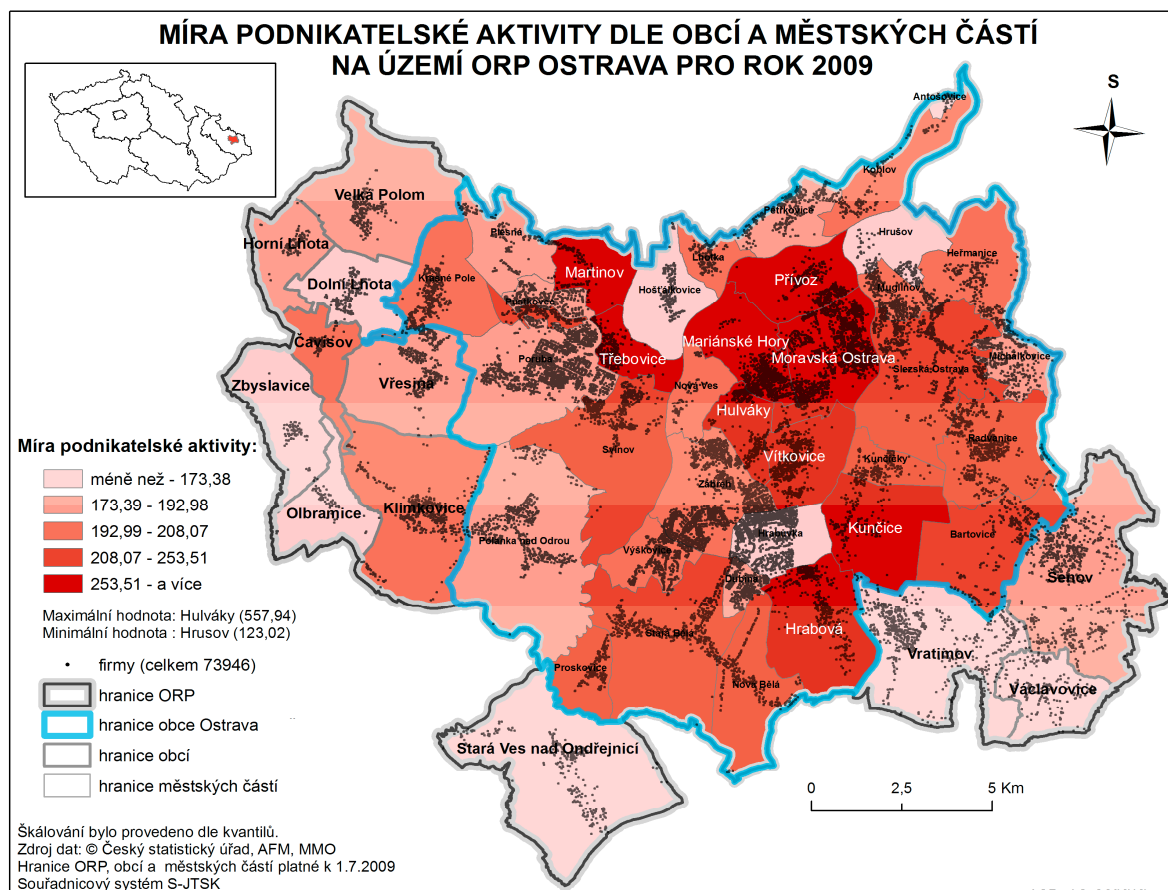
Rozložení ekonomických aktivit v průmyslu lze částečně identifikovat prostorovým rozmístěním budov ve městě. Vyšší zastoupení budov pro průmysl je v esovitém pásu ve východní části města (z Hrabové přes Kunčice, Kunčičky, Vítkovice, Mariánské Hory a Přívoz až do Hrušova). Nově připravovaná průmyslová zóna v Hrušově toto rozložení respektuje. Viz následující mapa.

Kartogram č. 3.1.3: Rozložení ekonomických aktivit v průmyslu na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Ostrava pro rok 2009



Pokud se zaměříme na rozložení podnikatelů na území města, měřeno mírou podnikatelské aktivity³, lze porovnat podobnou prostorovou strukturu. V esovitém pásu není zahrnut Hrušov a na druhou strany přibýly městské části Moravská Ostrava a Hulváky. Dalšími městskými částmi s vyšší mírou podnikatelské aktivity jsou Martinov a Třebovice, kde v poslední době prudce roste výstavba rodinných domů.

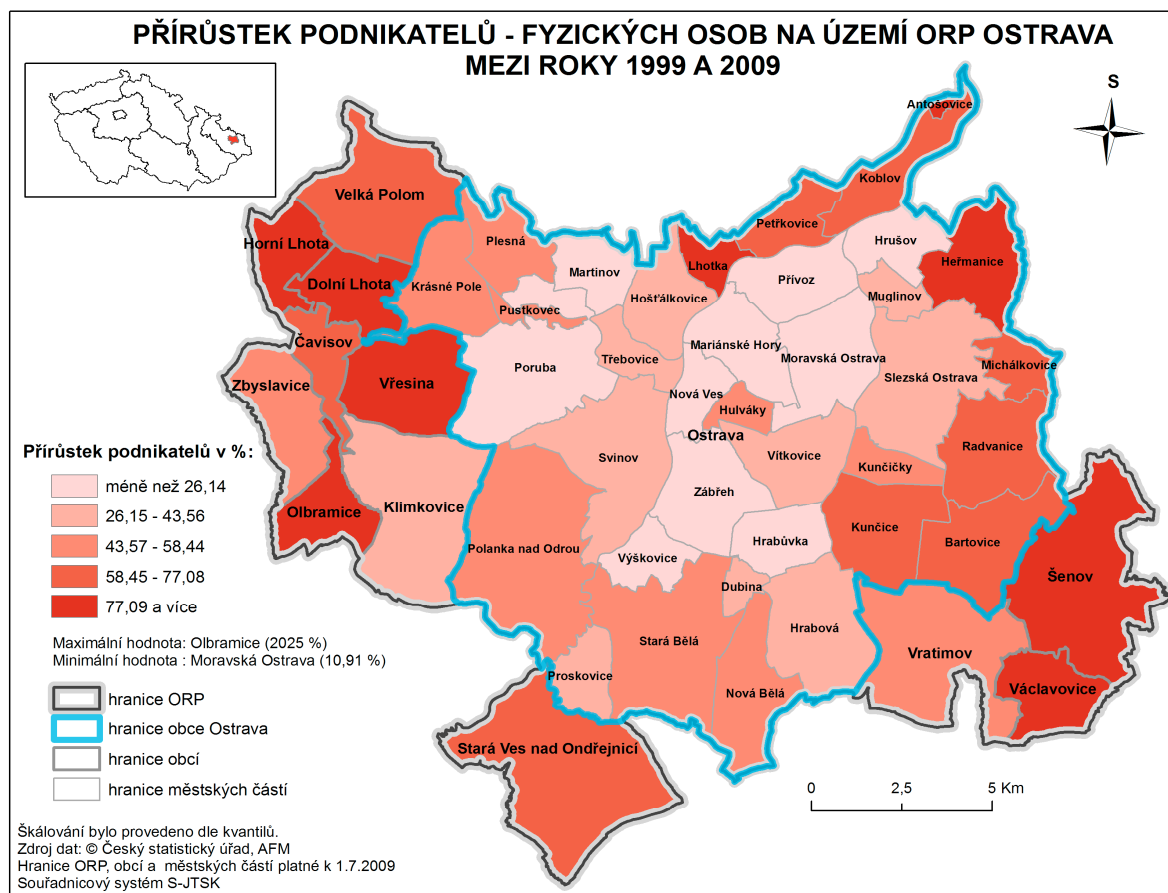
Kartogram č. 3.1.4: Rozložení podnikatelů na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Ostrava pro rok 2009



Pokud se podíváme na přírůstek podnikatelů v posledních deseti letech, lze identifikovat suburbanizační trend, tzn. nárůst míry podnikatelské aktivity v okrajových částech města (Lhotka, Petřkovice, Koblov, Heřmanice) a sousedních obcích (Vřesina, Dolní Lhota, Horní Lhota).

³ Míra podnikatelské aktivity je stanovena počtem podnikatelů na 1000 obyvatel.

Kartogram č. 3.1.5: Přírůstek podnikatelů na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Ostrava mezi roky 1999 a 2009



Prognóza ekonomického vývoje

Procesy desindustrializace a reindustrializace budou v Ostravě pokračovat. Lze předpokládat zvyšování zaměstnanosti v oblasti služeb. Tento sektor je vnitřně velice různorodý, zahrnuje služby jak osobní povahy (např. holič, oprava zařízení v domácnosti, hlídání dětí), tak služby veřejného charakteru (policie, zdravotnictví, sociální zařízení, školství) až po služby, které svou ziskovostí a produktivitou připomínají průmyslový sektor (např. finančnictví, informační technologie). Přejdem do služeb prvního a druhého typu se bude snižovat kupní síla obyvatelstva, což může částečně limitovat další vývoj. Tyto trendy mohou být částečně zbrzděny nárůstem produktivity v průmyslu (reindustrializací). Vyvstává otázka, zda v zainvestovaných průmyslových zónách porostou montovny, které nemají vyšší nároky na kvalifikovanou pracovní sílu, či budou do těchto zón umísťovány podniky s vysokou přidanou hodnotou a inovativním charakterem. Pokud se město vzdává vlivu na výběr podniků, které přicházejí do průmyslových zón, ztrácí jeden z posledních nástrojů, jak ovlivňovat podnikatelské prostředí a transformační procesy.

Ostrava zatím zůstává průmyslovým městem a s touto skutečností se musí vyrovnat. Záleží pouze na aktivním či pasivním přístupu města. Aktivní přístup znamená, že monitoruje situaci a hledá možnosti, jak využít své specifčnosti pro další vývoj. Pasivní přístup je pouze ve vyrovnávání negativních trendů a přijetí sestupné vývojové trajektorie. Ostrava by mohla vyjít ze svého specifického charakteru daného obyvatelstvem, jejich kulturou a výhod spojených z blízkosti Polska a Slovenska, tzn. zemí s minimálními jazykovými bariérami. Tímto využít skrytého potenciálu pro další vývoj.

3.2 Obyvatelstvo

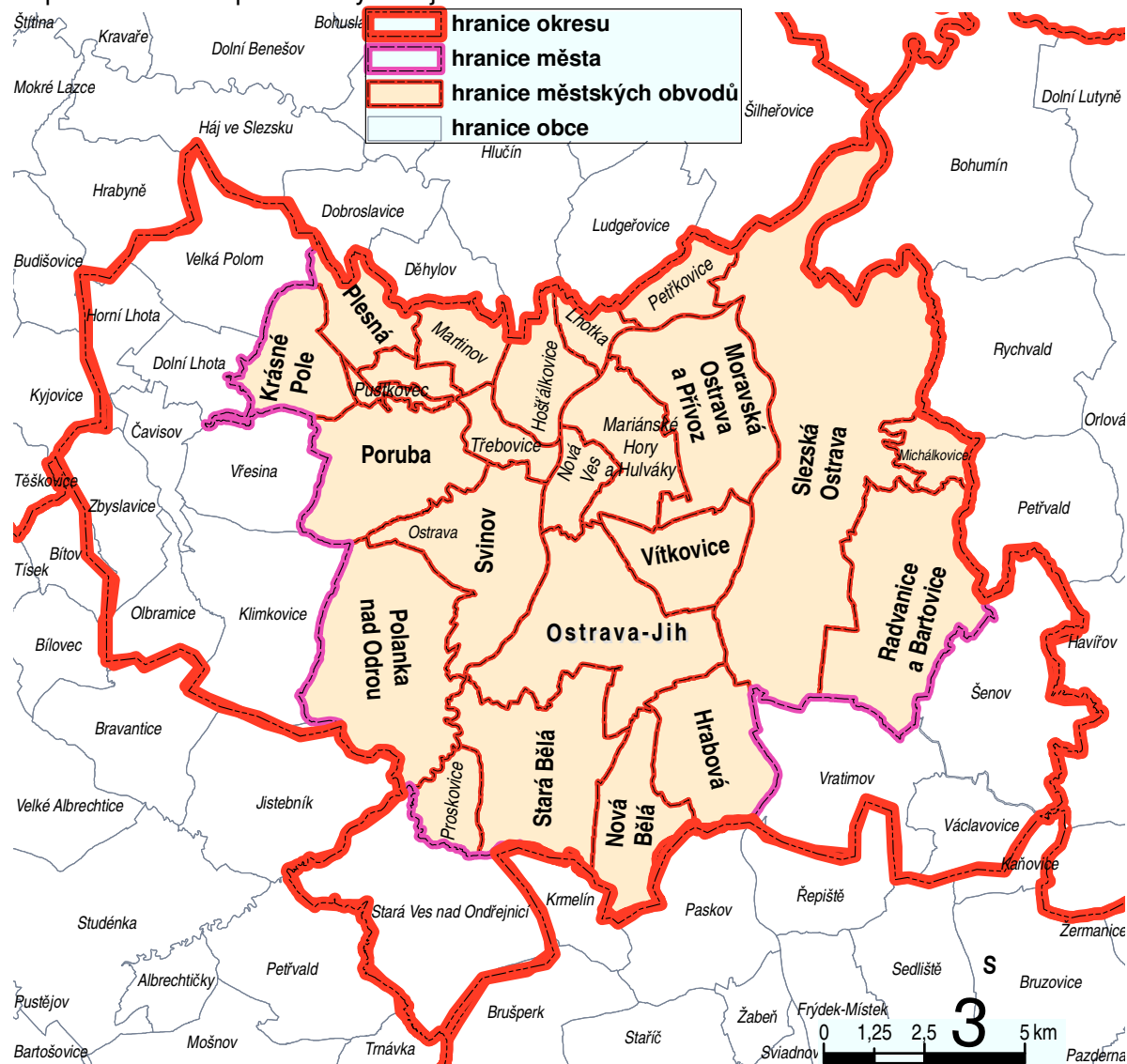
Obecná charakteristika

Město Ostrava plní zcela jednoznačně úlohu krajské metropole nejen velikostními znaky, ale především svými komplexními funkcemi sociálními, ekonomickými, kulturními, vzdělanostními apod. Je dlouhodobě třetím největším městem na území našeho státu. Na obyvatelstvu okresu Ostrava-město se podílí 91,4 %, na obyvatelstvu Moravskoslezského kraje 24,6 % a na populaci celého státu 2,4 % (na rozloze Česka se podílí necelými 0,3 %).

První zmínky o sídle se datují okolo roku 1229 s prvními názvy Ostrawa nebo Moravská Ostrava. V polovině roku 1946 byla Moravská Ostrava přejmenována po připojení slezských obcí na Ostravu. Město tehdy tvořilo 20 místních částí^{4/} o rozloze 123,67 km². V letech 1949 až 1960 se počet městských částí pohyboval mezi 11 (97,25 km²) až 16 (rozloha 138,29 km²). V letech 1960 až 1971 byl počet městských čtvrtí stanoven na osm (141,88 km²). V roce 1971 byla Ostrava rozdělena na čtyři městské obvody. Začátkem roku 1975 byly k Ostravě připojeny jako místní části obce Stará Bělá, Nová Bělá a Proskovice (168,18 km²). V dubnu roku 1976 došlo k dalšímu rozšíření Ostravy. Z okresu Opava byly jako místní části Ostravy připojeny obce Antošovice, Hošťálkovice, Koblov, Krásné Pole, Plesná, Lhotka u Ostravy a Petřkovice; z okresu Nový Jičín pak Polanka nad Odrou (214,61 km²). Dne 14. září 1990 NVMO rozhodl, že Ostrava bude rozdělena na 22 městských obvodů, a to s účinností od 24. listopadu 1990. Ke stejnému dni byla ukončena činnost NVMO. Místo něj vznikl Úřad města Ostravy, který převzal prakticky celou jeho agendu. 1. ledna 1994 se od Poruby oddělil nejmladší městský obvod – Plesná. Některé obvody zahrnují více katastrálních území. V současnosti tvoří Ostravu dle jejího statutu 23 městských obvodů s celkovou rozlohou 214,21 km², která se už významněji nezměnila od posledních územních úprav z dubna roku 1976.

⁴ Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory, Nová Ves, Zábřeh nad Odrou, Hrabůvka, Vítkovice, Slezská Ostrava, Muglinov, Hrušov, Heřmanice, Michálkovice, Radvanice s Lipinou, Kunčičky, Kunčice nad Ostravicí, Hrabová, Nová Bělá, Stará Bělá, Výškovice a Hulváky

Mapa č. 3.2.1: Mapa Ostravy a nejbližšího okolí.

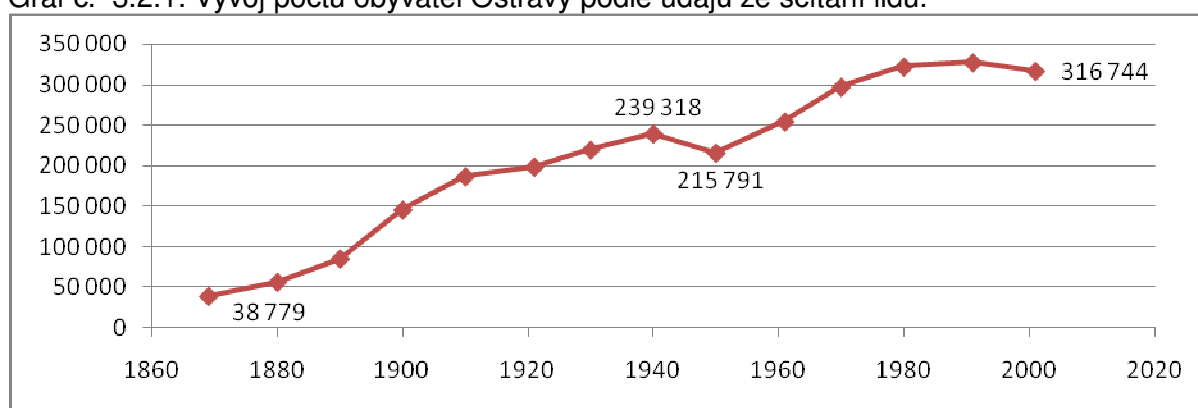


Populačně největšími obvody Ostravy jsou Ostrava-Jih (37 % z celkového počtu obyvatel města), Poruba (24 %), Moravská Ostrava a Přívoz (14 %) a Slezská Ostrava (6 %). Naproti tomu nejmenšími jsou Nová Ves (0,2 %), Martinov (0,3 %), Lhotka (0,3 %) a Plesná (0,3 %).

Populační vývoj obyvatelstva

Ostrava získávala obyvatele po celou dobu moderních sčítání obyvatel od roku 1869 až do roku 1991, kdy se uskutečnil na území Česka v pořadí již dvanáctý cenzus. Při posledním cenzu v roce 2001 byl zaznamenán nižší celkový počet obyvatel města než v předcházejícím cenzu. Kvalitu dat tohoto typu statistického soupisu garantuje vždy statistický úřad každého státu, v našem případě dnes Český statistický úřad (ČSÚ). Ve sledovaném období uskutečněných třinácti novodobých cenzů bylo území města různě vymezováno. Na počátku sledovaného období v roce 1869 byl počet obyvatel města 39 tisíc. Až k roku 2001 následovalo dvanáct cenzů, když o jediném neuskutečněném rozhodly tragické události vyvolané vypuknutím 2. světové války v roce 1939. Cenzus připravovaný na rok 1940 se nemohl uskutečnit z důvodu nacistické okupace tehdejšího Československa. Proto nemáme k dispozici přesnější počet obyvatel. Pro úplnost dekadických časových řad jsme provedli populační odhad počtu obyvatel Ostravy v roce 1940 (k 15. 2.).

Graf č. 3.2.1: Vývoj počtu obyvatel Ostravy podle údajů ze sčítání lidu.

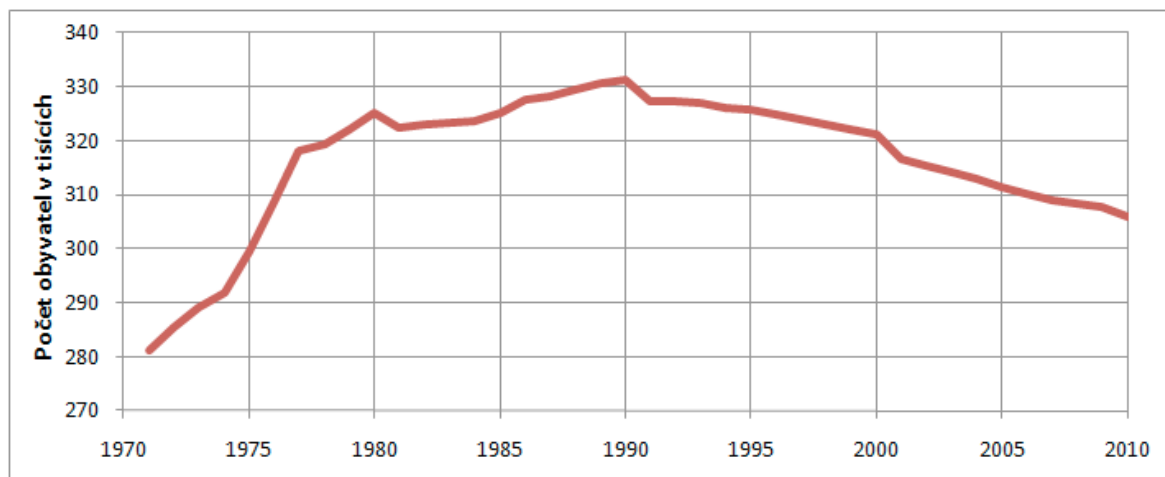


Zdroj: ČSÚ - SLDB

Významným obdobím populačního růstu byla léta 1869 až 1940. V tomto období sedmdesátí let počet obyvatel města narostl pětinásobně, což představovalo zvýšení o 200 tisíc. Události 2. světové války potom vedly k početnímu poklesu obyvatel o 23,5 tisíc mezi roky 1940 a 1950. Dalších 30 let po roce 1950 bylo obdobím významného růstu počtu obyvatel regionu. Město Ostrava se rozrostlo v letech 1950 až 1980 o více než 106 tisíc, což představovalo nárůst počtu obyvatel o 50 %. K tomuto růstu nejvýrazněji přispěly první dvě dekády. Zejména v období mezi roky 1961 až 1970 vzrostl počet obyvatel města o téměř 43 tisíc. Osmdesátá léta 20. století byla pro město Ostravu stagnačním obdobím.

Nejvíce obyvatel Ostrava měla v roce 1990, kdy zde žilo více jak 331 tis. obyvatel. Od tohoto roku pak město kontinuálně ztrácí své obyvatelstvo a to hlavně z důvodu hromadného uzavírání dolů a provozů těžkého průmyslu na území města i v okolních oblastech. V 90. letech Ostrava ztrácela v průměrně 600 obyvatel ročně a po roce 2000 se pak tato ztráta zdvojnásobila a město tak ročně ztrácelo téměř 1200 obyvatel.

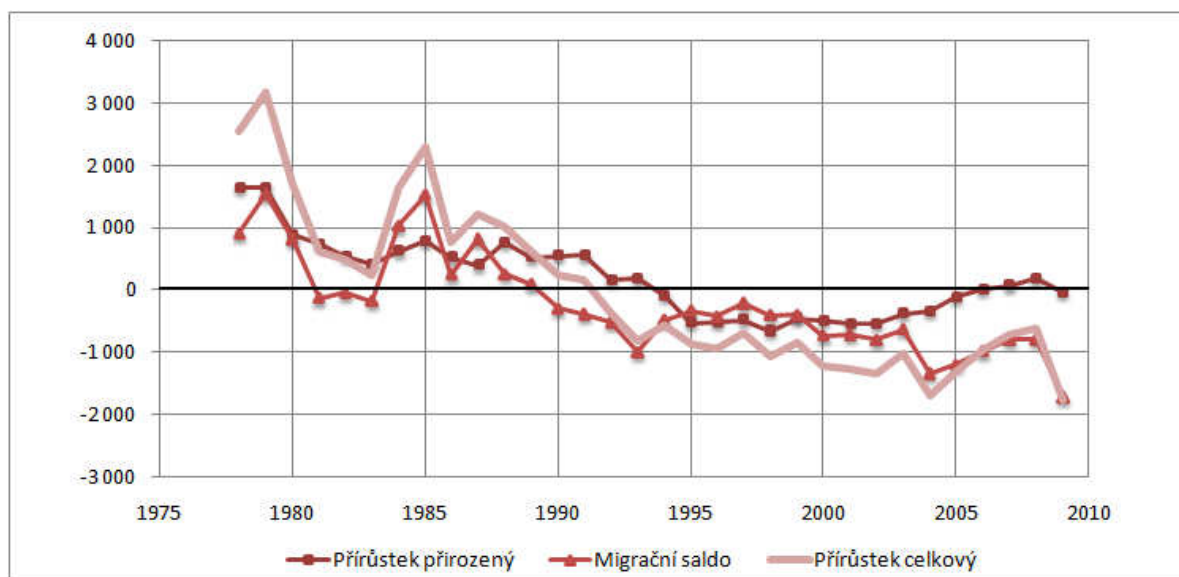
Graf č. 3.2.2: Vývoj počtu obyvatel Ostravy po roce 1970.



Zdroj: ČSÚ - Běžná evidence obyvatelstva

Přistěhovalci převládalo nad přirozeným přírůstkem až do začátku 70. let. Od roku 1972 pak populační vývoj Ostravy výrazněji ovlivňoval přirozený přírůstek způsobený silnými ročníky narozených. V polovině a druhé polovině 80. let ještě migrace přinášela Ostravě větší přírůstky než přirozená měna, nicméně od začátku 90. let město ztrácí obyvatelstvo, i když byl stále přirozený přírůstek pozitivní, ale migrační ztráty města byly významnější. Město tak celkově ztrácí cca 1000 obyvatel ročně a to trvale od roku 1991 dodnes.

Graf č. 3.2.3: Celková změna počtu obyvatel a její složky

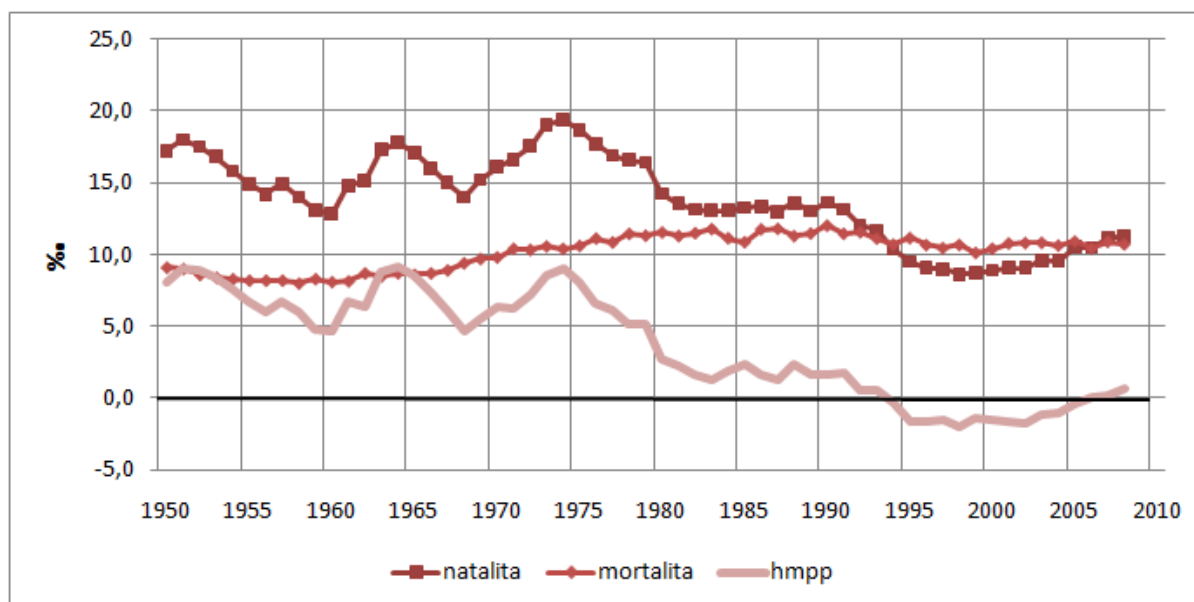


Zdroj: ČSÚ – Běžná evidence obyvatelstva

Přirozený a mechanický pohyb obyvatelstva

Vývoj počtu živě narozených obyvatel až do první poloviny 70. let s četnými výkyvy stoupal a nejvyššího počtu narozených bylo dosaženo v roce 1974. Zvyšování natality napomáhají přistěhovalecké trendy převážně obyvatel v plodném věku, kteří přijížděli do Ostravy za prací, bydlením a následným založením rodiny. Mortalita byla nejnižší v roce 1958 a postupně vlivem klesacích přistěhovaleckých toků do Ostravy a naopak zvyšujících se vystěhovaleckých tendencí obyvatelstvo Ostravy stárlo a tak rostla také hrubá míra úmrtnosti. Od 80. let natalita stagnuje, zatímco mortalita stále nepatrně roste. V první polovině 90. let však dochází ke zlomu v přirozené měně obyvatel Ostravy a prudce klesá natalita, což způsobuje hlavně významný nárůst počtu vystěhovaných v plodném věku. Vzhledem k tomu, že mortalita nadále stagnuje a tak od roku 1994 je populační přírůstek záporný a Ostrava ztrácí přirozenou měnou populaci až do roku 2006, kdy vlivem zvýšené plodnosti silných ročníků ze 70. let narůstá počet narozených. Zůstává otázkou, zda tento trend bude pokračovat, či se vývoj vrátí zpět do záporných čísel. Pokud však bude pokračovat negativní migrační vývoj, tak se čísla vrátí do k negativnímu vývoji i vzhledem k věkové struktuře mladších ročníků.

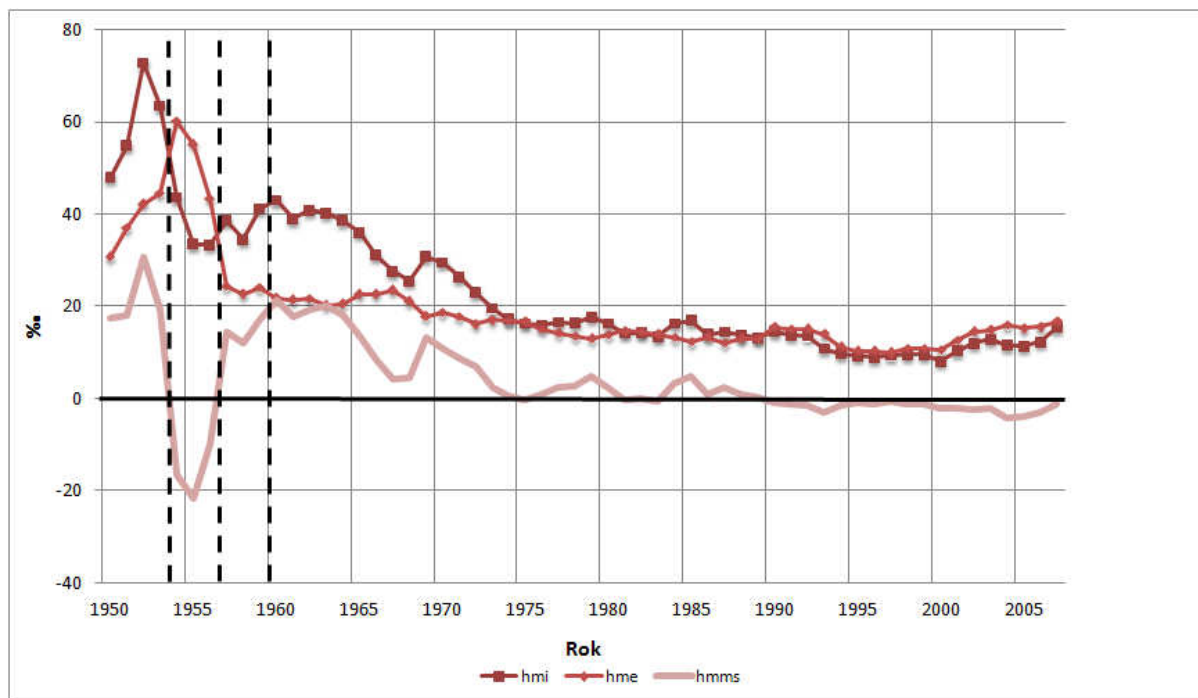
Graf č. 3.2.4: Přirozená měna obyvatelstva



Zdroj: ČSÚ - Běžná evidence obyvatelstva

Vývoj migračního chování v Ostravě během poválečného období vysoký a kulminoval v letech 1950 – 1970 a tento vývoj přinesl městu velmi výrazné populační zisky, které jsou významnější než zisky přirozenou měnou. Hlavním cílem přistěhovaných bylo jednoznačně zajistit potřebné pracovní síly rozsáhlých průmyslových odvětví a i v navazujících činnostech (stavebnictví, služby apod.). Výrazné utlumení stavebních aktivit způsobil významný pokles přistěhovaných. Ostrava tak zaznamenala v roce 1975 poprvé od války pasivní migrační saldo. Jistý vliv pak měla i degradace životních podmínek v centru města a v jeho průmyslových oblastech. Záporné migrační saldo zaznamenala Ostrava také v první polovině 80. let a od roku 1989 se pak migrační saldo vyskytuje v záporných hodnotách již trvale. Tento fakt je způsoben již výše zmíněnou restrukturalizací průmyslové výroby (uzavírání důlní činnosti a zeštíhlování velkých průmyslových provozů), nedostatečnou novou bytovou výstavbou a později také silnými suburbanizačními tendencemi Ostravanů. Od roku 1990 do konce roku 2009 pak Ostrava ztratila z důvodů záporného migračního salda více jak 14 tis. obyvatel.

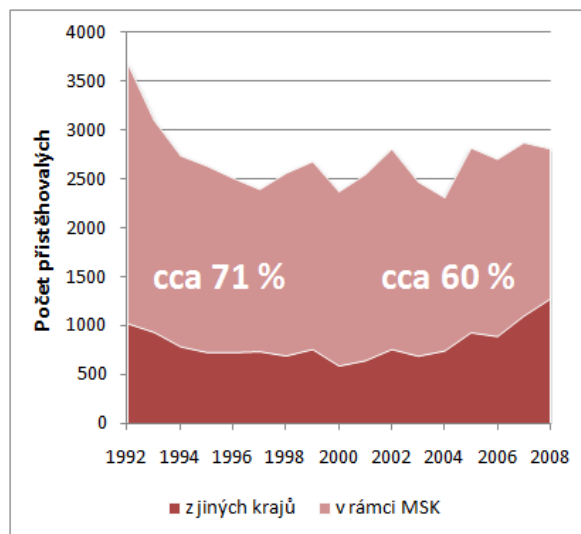
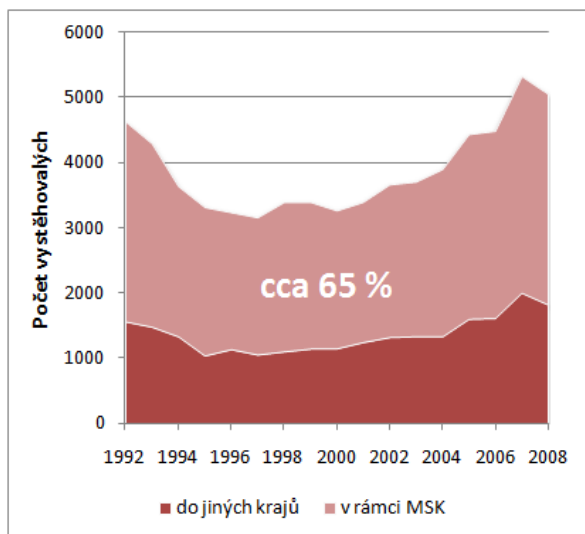
Graf č. 3.2.5: Vývoj migrační měny v Ostravě po roce 1970



Zdroj: ČSÚ - Běžná evidence obyvatelstva

Na grafu níže je zobrazen podíl cílů vystěhovalých z Ostravy podle cíle tohoto pohybu. Průměrně za celé analyzované období míří 65 % všech vystěhovalých z Ostravy do obce na území Moravskoslezského kraje a zbylí vystěhovalí se pak stěhují mimo kraj. Toto rozdělení se po celou analyzovanou dobu významně nemění a pohybuje se v intervalu 62-68 %, nicméně nepatrně narůstá podíl vystěhovalých mimo území kraje (řádově jednotky procent). Ze stejného grafu lze také vyvodit vývoj v počtu vystěhovaných z Ostravy, který z části odpovídá vývoji hrubé míry emigrace na obrázku 2. V průběhu 90. let je patrný pokles v počtu vystěhovalých, nicméně ten po roce 2000 opět strmě narůstá a své maximum dosáhl v roce 2007, kdy počet vystěhovaných významně přesáhl 5 tisícovou hranici. Další graf zobrazuje podíly přistěhovalých do Ostravy z hlediska původního místa bydliště uvnitř či mimo Moravskoslezský kraj. V porovnání s vystěhováním z Ostravy, kde byl podíl cíle uvnitř a mimo kraj po celou dobu velmi podobný s pouhým nepatrným nárůstem podílu vystěhování mimo kraj, tak zde je trend „otevírání“ Ostravy výraznější. Na počátku 90. let byl podíl přistěhovalých do Ostravy z více jak 70 % tvořen obyvateli Moravskoslezského kraje, nicméně od roku 2000 dochází k trvalému navyšování podílu přistěhovalých z jiných krajů České republiky a v roce 2008 tvořil podíl těchto přistěhovalých dokonce 45 % a tento nárůst je navíc umocněn pozvolným poklesem počtu přistěhovalých do Ostravy z obcí na území Moravskoslezského kraje.

Graf č. 3.2.6: Migrace dle místa původní a nového bydliště



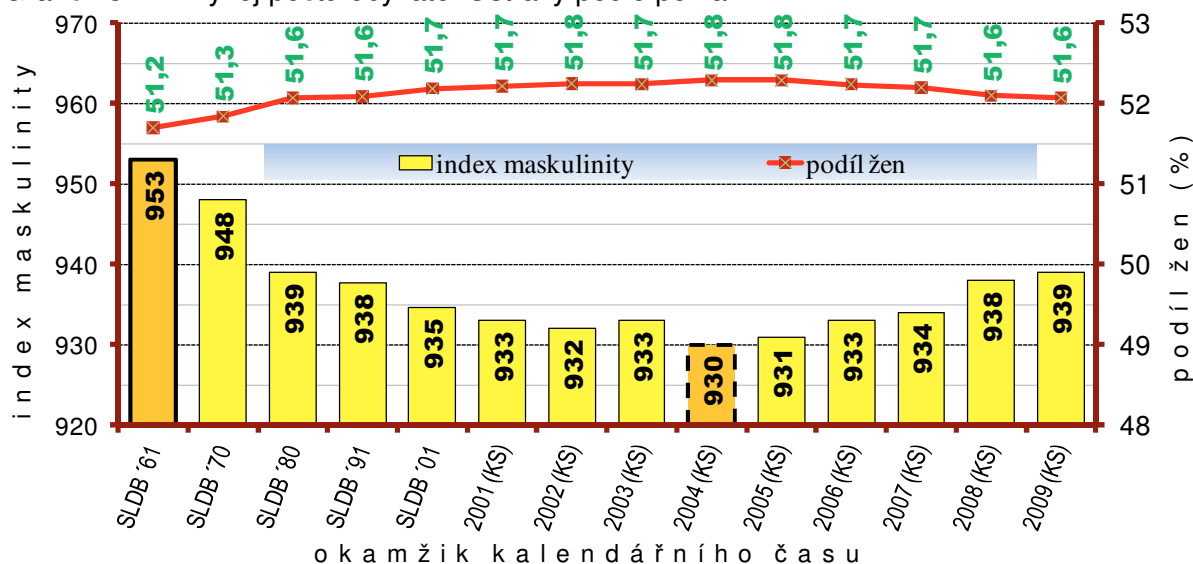
Zdroj: ČSÚ - Běžná evidence obyvatelstva

Struktura obyvatel podle pohlaví

Pokud v rámci dlouhodobého populačního vývoje městské populace vyhodnotíme odlišnosti v zastoupení mužů a žen, můžeme je shrnout do následujících bodů:

1. Dlouhodobě převažuje v populaci města zastoupení žen. Za posledních více než 50 let se jejich podíl ustálil na hodnotě okolo 51,5 %. Je to o 0,7 % vyšší hodnota než vykazuje celorepublikový průměr. Tato skutečnost odpovídá poznání, že v celkové populaci při normálním vývoji je mírně vyšší zastoupení žen. Současně vyšší hodnoty u Ostravy v zastoupení žen než mužů jsou v souladu s poznatkem, že ve větších městech, je vyšší zastoupení žen než v populačně malých sídlech.
2. Index maskulinity, který nám udává, kolik mužů připadá na každých tisíc žen v populaci, dokáže ještě přesněji vystihnout změnu váhy obou pohlaví. Je zřejmé, že na přelomu 50. a 60. let minulého století byla váha mužské populace největší během období po 2. sv. válce. Bylo to období vrcholení socialistické industrializace města, která nabízela více pracovních příležitostí pro muže. Potom se vývoj vrátil do normálních vývojových tendencí tím, že se opět začal zvyšovat podíl žen v městské populaci. Nejvyšší váhy dosáhli ženy v letech 2004 a 2005 (51,8 %), kdy index maskulinity klesl až na hodnotu 930.

Graf č. 3.2.7: Vývoj počtu obyvatel Ostravy podle pohlaví.



Zdroj: ČSÚ – SLDB, Běžná evidence obyvatelstva

Tabulka č. 3.2.1: Vývoj počtu obyvatel v Ostravě podle pohlaví

Rok	1961	1970	1980	1991	2001	2009
Počet obyvatel	234222	278656	322073	327371	316744	306006
Muži (v%)	48,8	48,7	48,4	48,4	48,3	48,4
Ženy (v %)	51,2	51,3	51,6	51,6	51,7	51,6

Zdroj: ČSÚ - SLDB, Běžná evidence obyvatelstva

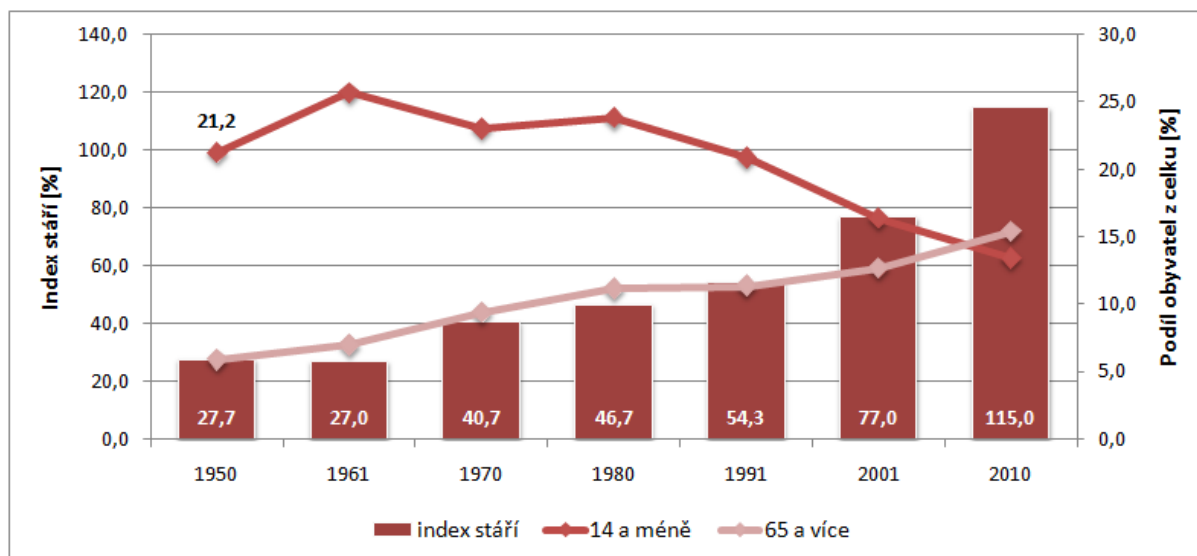
3. V posledních letech opět dochází ke zvyšování podílu mužů v populaci, když index maskulinity dosáhl na počátku roku 2010 hodnoty 939. I tak je však tato hodnota výrazně pod republikovým průměrem, který je 964 mužů na každých tisíc žen. V Ostravě je tak dnes stále podstatně méně mužů než vykazují celostátní zprůměrované hodnoty. Ale pro velkoměsta s počtem obyvatel nad 100 tisíc je to běžné, Ostrava tak není výjimkou.

Věková struktura obyvatel

Věková skladba obyvatelstva není jen vyjádřením rozdílů v početním zastoupení různých věkových skupin, ale poskytuje nám řadu odpovědí na otázky spojené s populační velikostí, populačním vývojem a charakterem populačního chování. Věková struktura je výsledkem základních demografických událostí, proto nám dává možnost k využití při jakékoliv demografické analýze.

Věková skladba obyvatelstva se za posledních 60 let výrazně změnila. Po roce 1950 došlo k nárůstu dětské složky obyvatel ve věku 0 – 14 let, která v roce 1950 tvořila více jak pětinu veškeré populace města. Až do Sčítání v roce 1991 se podíl této složky obyvatel Ostravy pohyboval na 20 %, avšak v roce 2001 již poklesnul pod tuto pomyslnou hranici na 16 % a tento pokles nadále pokračuje. Na počátku roku 2010 pak ve městě žilo jen 13,5 % obyvatel mladších 15 let. Naopak podíl poproduktivní složky obyvatel (nad 64 let) kontinuálně narůstá, a zatímco v roce 1950 bylo pouze 5,9 % obyvatel nad 64 let, pak o 30 let později to již bylo více jak dvojnásobek. Tento nárůst je způsoben hlavně změnou v migračním chování obyvatel, kdy přistěhovalci byli tvořeni hlavně mladší skupinou obyvatel. Nárůst podílu této věkové složky nadále narůstal a mezi roky 2000 a 2005 došlo dokonce ke změně v zastoupení obou věkových skupin, kdy je poprvé v historii města více obyvatel nad 64 let než dětí mladších 15 let a rozdíl tvořil v roce 2010 dokonce 2 %. Tomu nasvědčuje také index stáří, který je definován jako podíl obyvatel starších 64 let na 100 dětí do 15 let. Ten překonal právě v tomto období hranici 100 % a populace Ostravy tak může být označena jako stará.

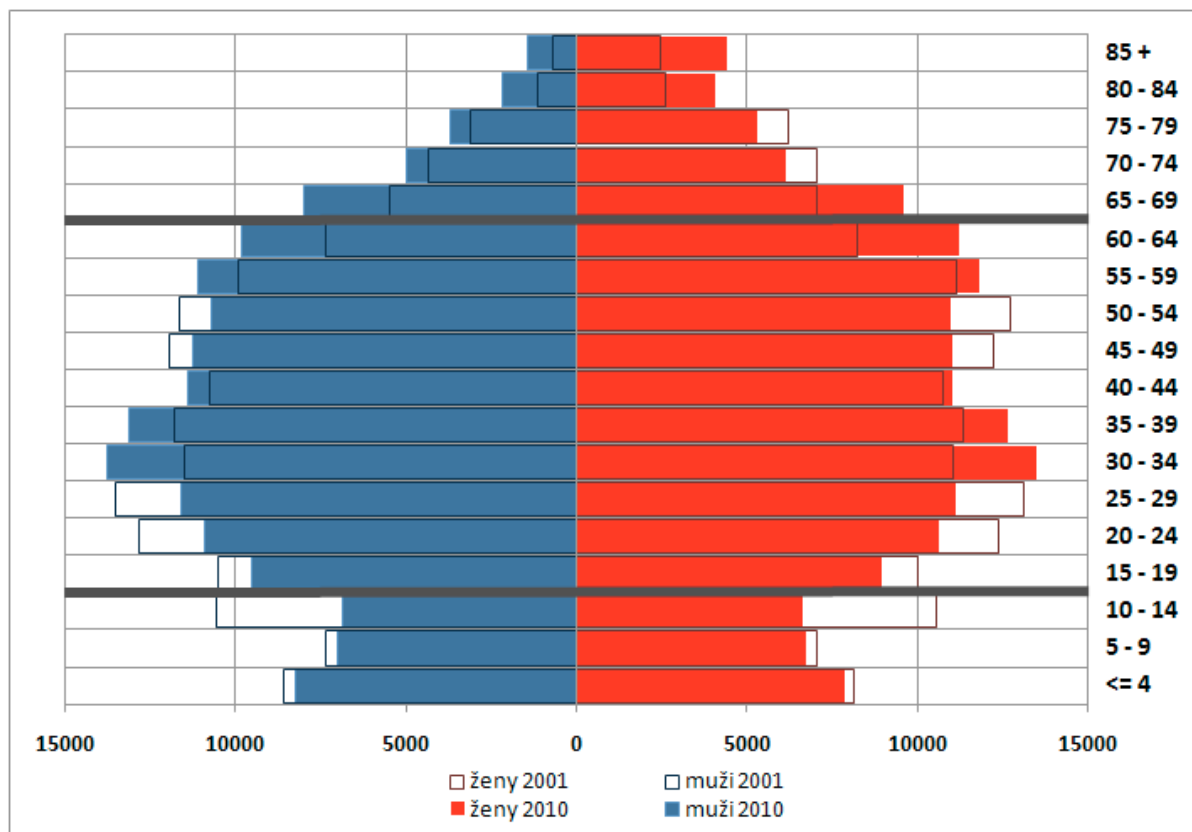
Graf č. 3.2.8: Proces stárnutí obyvatel Ostravy po roce 1950



Zdroj: ČSÚ – SLDB, Běžná evidence obyvatelstva

Také věková pyramida obyvatel v Ostravě potvrzuje negativní vývoj. Porovnávána je situace mezi lety 2001 a 2010 a evidentní je nárůst v počtu obyvatel nad 55 let a v některých z těchto věkových kohort je nárůst velmi výrazný (60-69 let). Tento vývoj tak napovídá, že v roce 2020 by měla být situace ještě výrazně horší, jelikož silné zastoupení obyvatel ve věku 55-64 budou za 10 let již v poproduktivní etapě života. Naopak největší poklesy zaznamenaly věkové kohorty obyvatel mladších než 30 let a to hlavně ve věku 10-14 a 20-29 let. Tento vývoj nadále prohlubuje regresní typ pyramidy, a i když v posledních několika letech dochází ke zlepšení, jelikož se do plodného věku dostaly silné ročníky ze 70. let, tak se Ostrava i tak musí stále více spoléhat na mladé přistěhovalce a to převážně ze zahraničí, kteří v současné době tvoří významnou většinu přírůstku obyvatel České republiky.

Graf č. 3.2.9: Věkové složení obyvatel Ostravy.

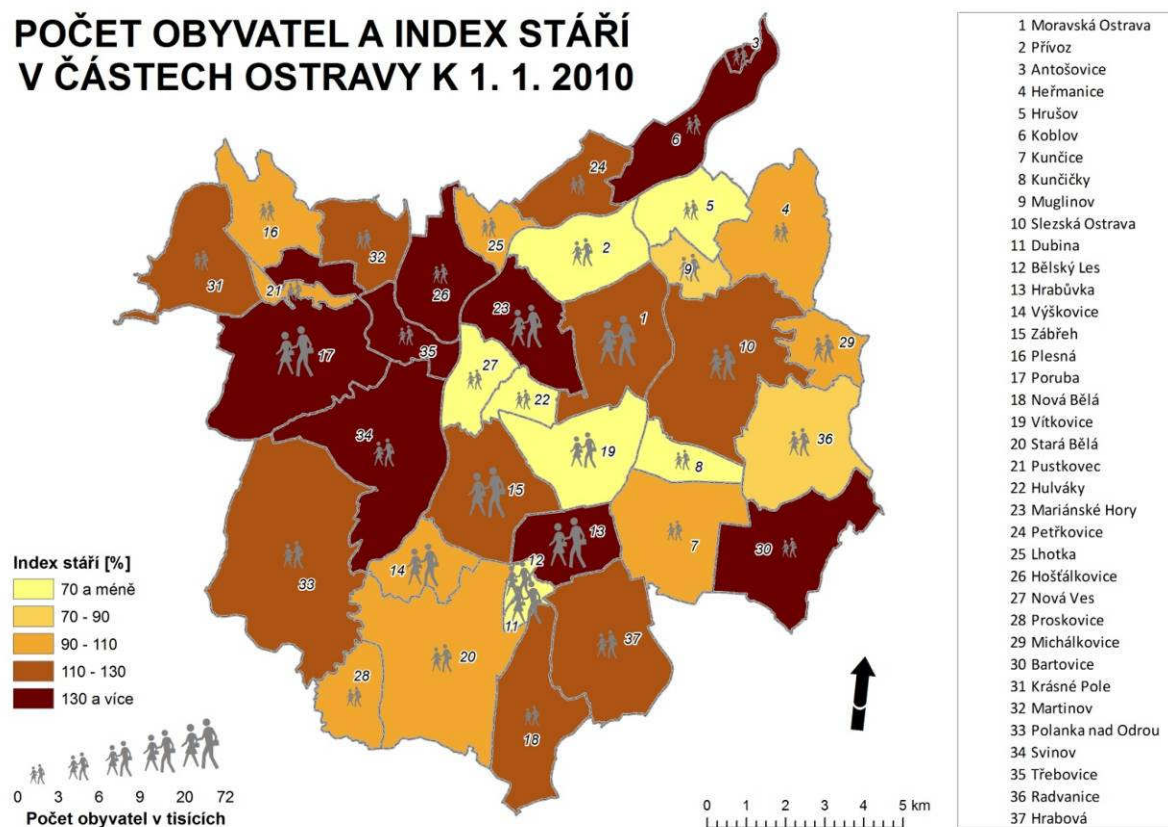


Zdroj: ČSÚ - SLDB, MMO k 1. 1. 2010

Z hlediska prostorového uspořádání počtu obyvatel dle věku je evidentní, že je město tvořeno celkem odlišnými oblastmi. Existují městské části, kde je index stáří menší než 70 %, ty jsou koncentrovány především v sídlištních oblastech. Naopak ve městě jsou evidentní také oblasti s velmi vysokým indexem stáří, kde jsou překročeny i hodnoty 130 % a tak zde žije 13 obyvatel nad 64 let na 10 obyvatel do 15 let. Celkově se dá z prostorového rozložení indexu stáří říct, že mladší populace žije blízko geografického středu města (Ostrava je ale silně polycentrická) a starší obyvatelstvo je koncentrována především na západní a severozápadní straně města. Rozhodně určujícím faktorem pro toto rozmístění je bytová výstavba ve městě.

Kartodiagram č. 3.2.1: Nerovnoměrnost procesu stárnutí v částech Ostravy

POČET OBYVATEL A INDEX STÁŘÍ V ČÁSTECH OSTRAVY K 1. 1. 2010

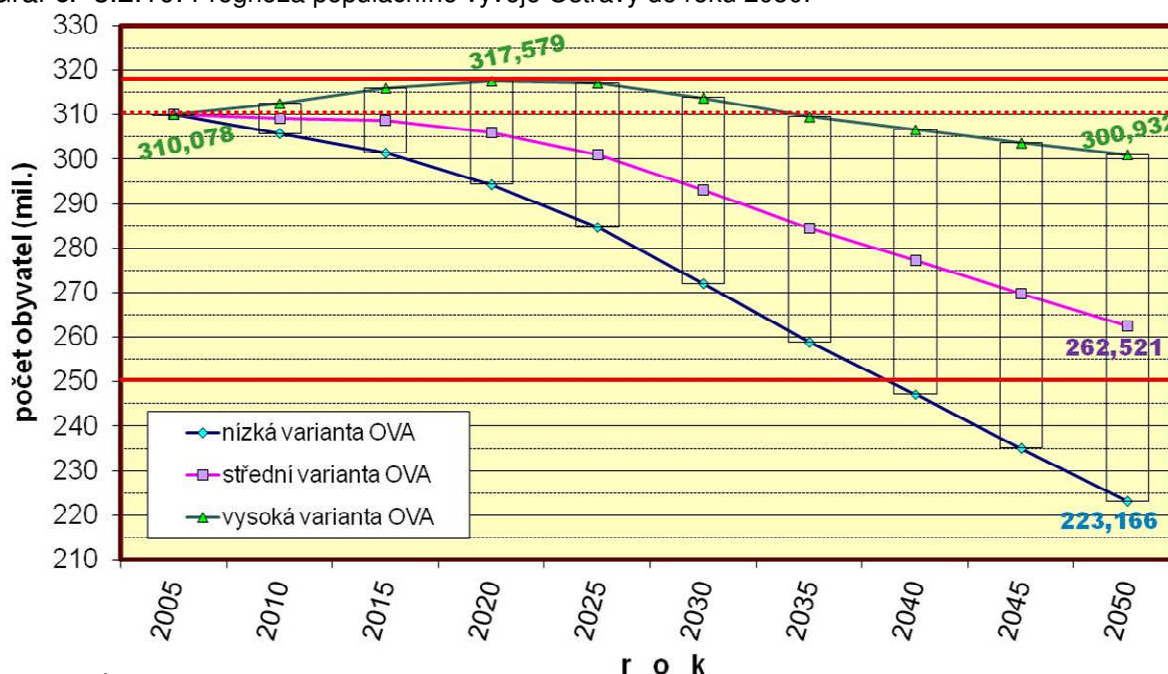


Zdroj: MMO

Prognóza populačního vývoje a věkového složení

Z hlediska metodologického je projekce Ostravy založena na prezentované projekci obyvatelstva České republiky, která byla vypracována v Oddělení demografické statistiky Českého statistického úřadu v první polovině roku 2003. Prahem projekce se tehdy stala demografická struktura obyvatelstva ČR k 1. 1. 2003, podle výsledků bilance navazující na Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Zahrnovala do celkového počtu obyvatel kromě občanů ČR také cizince s trvalým, přechodným (občané EU) nebo dlouhodobým pobytem (občané tzv. třetích zemí). Stejně oddělení provedlo ještě později další projekci, když jejím prahem se stala demografická struktura obyvatelstva k 1. 1. 2009, horizontem rok 2065, resp. stav k 1. 1. 2066 s rozdělením i na krajskou úroveň pro střední variantu, ale bez zahrnutí vlivu migrace. Protože však hlavní předpoklady projekce (růst plodnosti, pokles úmrtnosti, nezahrnutí migrace) se zdají být pro Ostravu méně vhodné, je projekce města postavena na základech projekce ČSÚ z roku 2003 s horizontem roku 2050. Když jsme totiž použili model z roku 2009, byli jeho výsledky neúměrné nejen pro rok 2009, ale velmi pravděpodobně i pro následná desetiletí. Výsledky přístupu opřené o model projekce z roku 2003 můžeme shrnout do několika bodů:

Graf č. 3.2.10: Prognóza populačního vývoje Ostravy do roku 2050.



Zdroj: ČSÚ

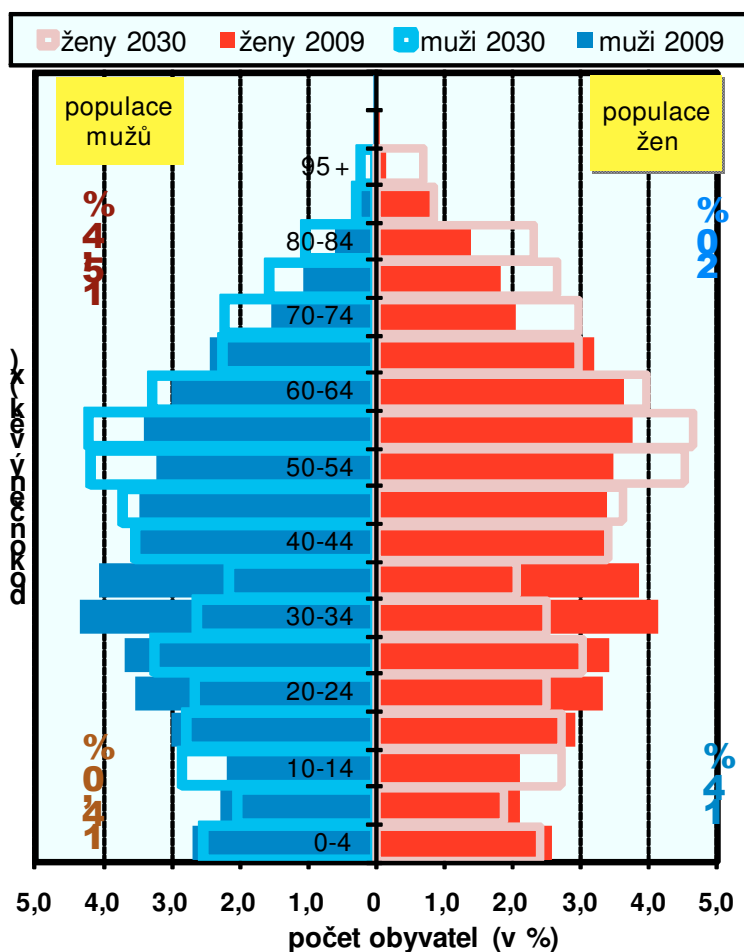
1. Na základě prognózy vývoje počtu obyvatel města podle modelu ČSÚ do roku 2050 po roce 2005 je zřejmé, že zatím se v prvních pěti letech naplňuje scénář mezi nízkou a střední variantou. Podle ní by počet obyvatel Ostravy měl nadále klesat až k roku 2050, kdy dosáhne hodnoty maximálně 300 tisíc a minimálně 223 tisíc obyvatel.
2. Protože od roku 1992 je rozhodujícím činitelem z pohledu změn populační velikosti města Ostravy migrace, stává se i projekce obyvatel více zranitelnou.
3. Na základě posledních hodnot o přirozeném pohybu a migračním chování obyvatel města se současný prognózovaný vývoj populační velikosti Ostravy velmi výrazně ubírá podle nízké varianty. K roku 2050 tak můžeme předpokládat výraznější propad počtu obyvatel Ostravy. Ten by mohl v krajní variantě představovat úbytek obyvatel města až o 80 tisíc ze současných 306 tisíc. To by znamenalo roční ztrátu obyvatel města na úrovni 2 tisíc v průběhu příštích 40 let. Ztráta populace za rok 2009 ve výši 1 761 se této hodnotě velice přiblížila.

4. Je velmi reálné předpokládat, že se roční ztráta v nejbližších dvou dekádách (do roku 2030) bude pohybovat na úrovni 1 tisíce občanů. Potom by v roce 2030 měla Ostrava přibližně 285 tisíc a v roce 2050 dokonce jen 265 tisíc. To by odpovídalo střední variantě naší projekce.
5. **Současný populační vývoj Ostravy směřuje někde k hodnotám mezi nízkou a střední variantou.** To odpovídá ročnímu úbytku o 1 500 obyvatel. Do roku 2030 by to znamenalo **úbytek obyvatel o 30 tisíc a do roku 2050 o celkem 60 tisíc.** Počet obyvatel Ostrava by poklesl na hodnotu okolo 245 tisíc.

Podle výše zmíněné predikce populačního vývoje Ostravy je vytvořen

graf č. 3.2.11., který srovnává změny v příštích dvaceti letech podle pětiletých věkových skupin. Celkově se předpokládá, že bude pokračovat trend z posledních dvou dekád a pokud se nestane něco významného, co ovlivní populační vývoj Ostravy, tak bude nadále ztrácet obyvatelstvo. Z porovnání jednotlivých věkových kohort je na první pohled patrný rozdíl převážně v mladších věkových skupinách do 39 let, kde došlo k velmi výrazným poklesům, které byly způsobeny převážně emigračním chováním obyvatel v tomto věku a také nízkými hodnotami přirozené měny. Silné ročníky ze 70. let způsobují nárůst počtu obyvatel ve věku 50 – 59 let. K velmi výrazným nárůstům naopak došlo ve všech věkových kohortách obyvatel nad 70 let, tzn. v podstatné části poproduktivního obyvatelstva. Tento vývoj bude pokračovat i v dalších dekádách. Předpokládáme, že okolo roku 2050 bude dětí v Ostravě přibližně 12 až 13 procent a seniorů ve věku 65 a více let 30 procent.

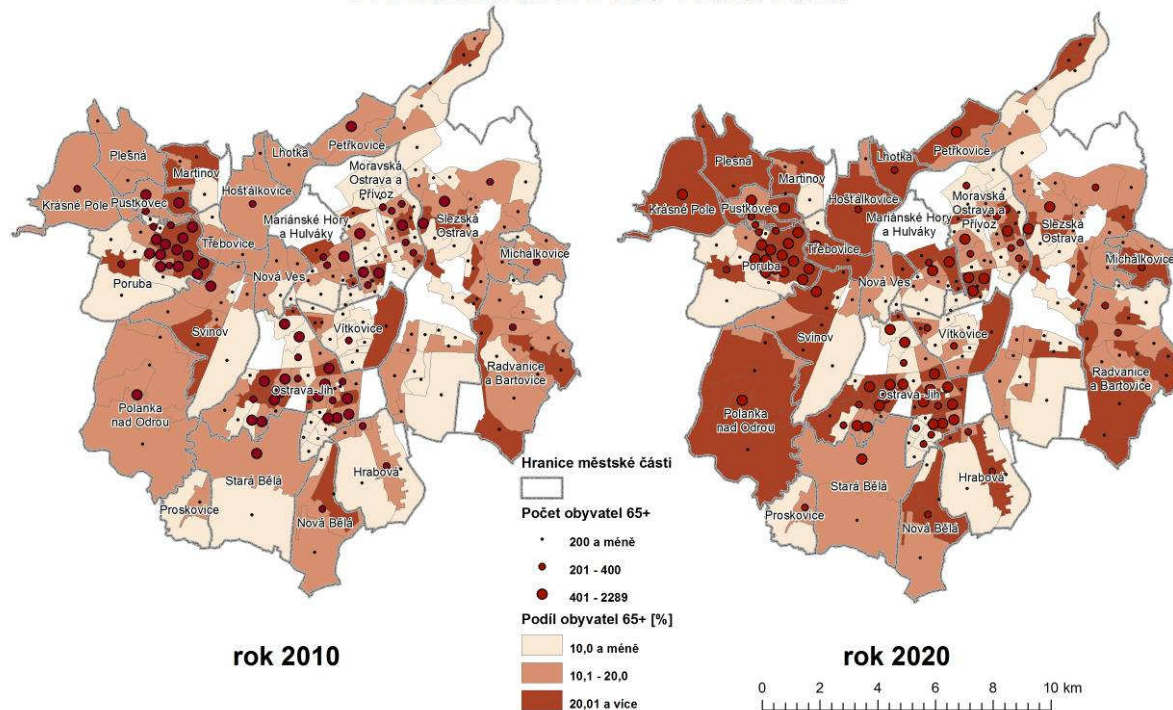
Graf č. 3.2.11: Predikce složení obyvatelstva dle pohlaví a věku v roce 2030 a srovnání s rokem 2009.



Zdroj: ČSÚ

Kartodiagram č. 3.2.2: Predikce počtu obyvatel ve věku 65 let a více v roce 2020 a srovnání s rokem 2010

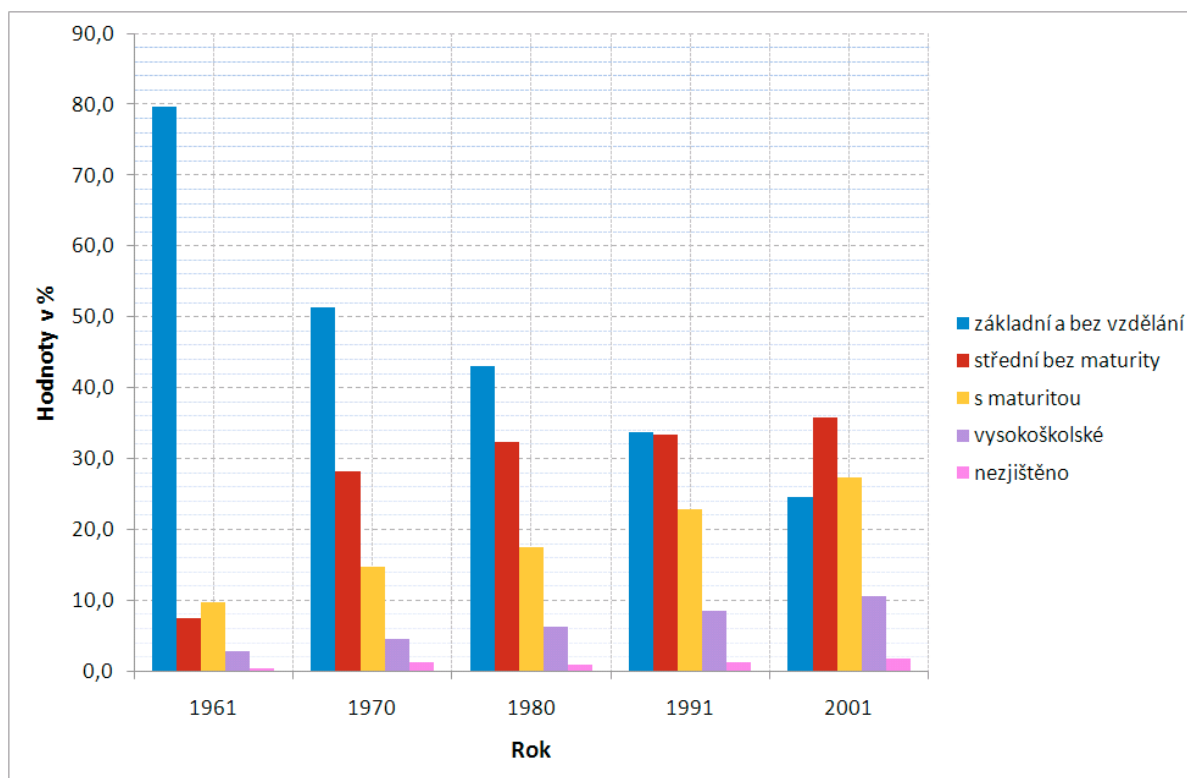
POČET OBYVATEL 65+ A JEJICH PODÍL V POPULACI V ZSJ NA ÚZEMÍ MĚSTA OSTRAVA V ROCE 2010 A PREDIKCE PRO ROK 2020



Vzdělanostní struktura

V roce 1961 byli obyvatelé se základním vzděláním či bez vzdělání zastoupeni nejvíce, dosahovali 79,6 %. S dalšími SLDB v desetiletých rozmezích se jejich počet snižoval, až v roce 2001 dosáhl hodnoty 24,5 %. Obyvatel se středním vzděláním bez maturity bylo v roce 1961 jen 7,4 %, jejich počet se však pravidelně zvyšoval, v roce 2001 jich bylo již 35,9 %. Obyvatel s maturitou bylo v roce 1961 jen 7,4 %, jejich počet se však pravidelně zvyšoval, v roce 2001 jich bylo již 27,4 %. Obyvatel s maturitou bylo v roce 1961 o 2,4 % více než se středním vzděláním bez maturity. V roce 2001 jejich procento dospělo k hodnotě 27,4 %.

Graf č. 3.2.12: Obyvatelé Ostravy podle vzdělání v letech 1961 - 2001



Zdroj: ČSÚ - SLDB 1961 – 2001

Ve všech zkoumaných obdobích bylo obyvatel s vysokoškolským vzděláním nejméně, v roce 1961 mělo vysokoškolské vzdělání 2,8 % obyvatel a svou stoupající tendencí jejich procento vzrostlo až na 10,5 % v roce 2001.

Národnostní skladba

Největší zastoupení v Ostravě měla ve všech sledovaných obdobích národnost česká. Kromě roku 1991 se pohybovalo její procentuální zastoupení okolo 90 %, spíše však nad touto hranicí. V roce 1991 dosáhla pouze 81,4 %, což však bylo ovlivněno hodnotou moravské národnosti, která byla 8,9 %, zatímco v předchozích letech byla nulová. Bylo to způsobeno tím, že po sametové revoluci se mnoho Čechů nahlásilo jako Moravané, ale v dalším SLDB se přihlásili opět jako Češi.

V roce 2001 byla moravská národnost pouze u 2,3 % obyvatel. Druhá nejčetnější národnost byla slovenská, která se v letech 1961 – 1991 pohybovala v rozmezí 5,3 – 6,4 %. V roce 1991 byl zaznamenán její pokles na 3,5 %.

Dále v Ostravě ve všech zkoumaných obdobích byly zastoupeny národnosti polská, maďarská, německá, ukrajinská. Dalšími národnostmi, které se v Ostravě vyskytovaly a byly samostatně kategorizovány, byla ruská, slezská, romská a vietnamská. K romské národnosti se při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 přihlásilo v Ostravě pouze 658 osob. Dle odhadů je však na území města kolem 30 000 Romů a ve vyloučených lokalitách kolem 6 000.

Tabulka č. 3.2.2: Národnostní složení obyvatel Ostravy v letech 1961 - 2001

	Národnost	Rok				
		1961	1970	1980	1991	2001
Absolutně	česká	216889	255026	295821	266611	283955
	slovenská	12713	18000	20537	17508	11016
	moravská				29271	7278
	polská	883	816	1102	1120	950
	slezská				3499	915
	maďarská	681	974	1085	1035	
	německá	667	580	468	571	574
	romská				1593	658
	ukrajinská	392	212	255	186	276
	vietnamská					776
	ruská		185	190		236
	ostatní	1774	2285	1479	5977	2944
	nezjištěna	223	578	1136		7166
%	česká	92,60	91,52	91,85	81,44	89,65
	slovenská	5,43	6,46	6,38	5,35	3,48
	moravská				8,94	2,30
	polská	0,38	0,29	0,34	0,34	0,30
	slezská				1,07	0,29
	maďarská	0,29	0,35	0,34	0,32	0,00
	německá	0,28	0,21	0,15	0,17	0,18
	romská				0,49	0,21
	ukrajinská	0,17	0,08	0,08	0,06	0,09
	vietnamská					0,24
	ruská		0,07	0,06		0,07
	ostatní	0,76	0,82	0,46	1,83	0,93
	nezjištěna	0,10	0,21	0,35		2,26

Zdroj: ČSÚ - SLDB 1961 – 2001

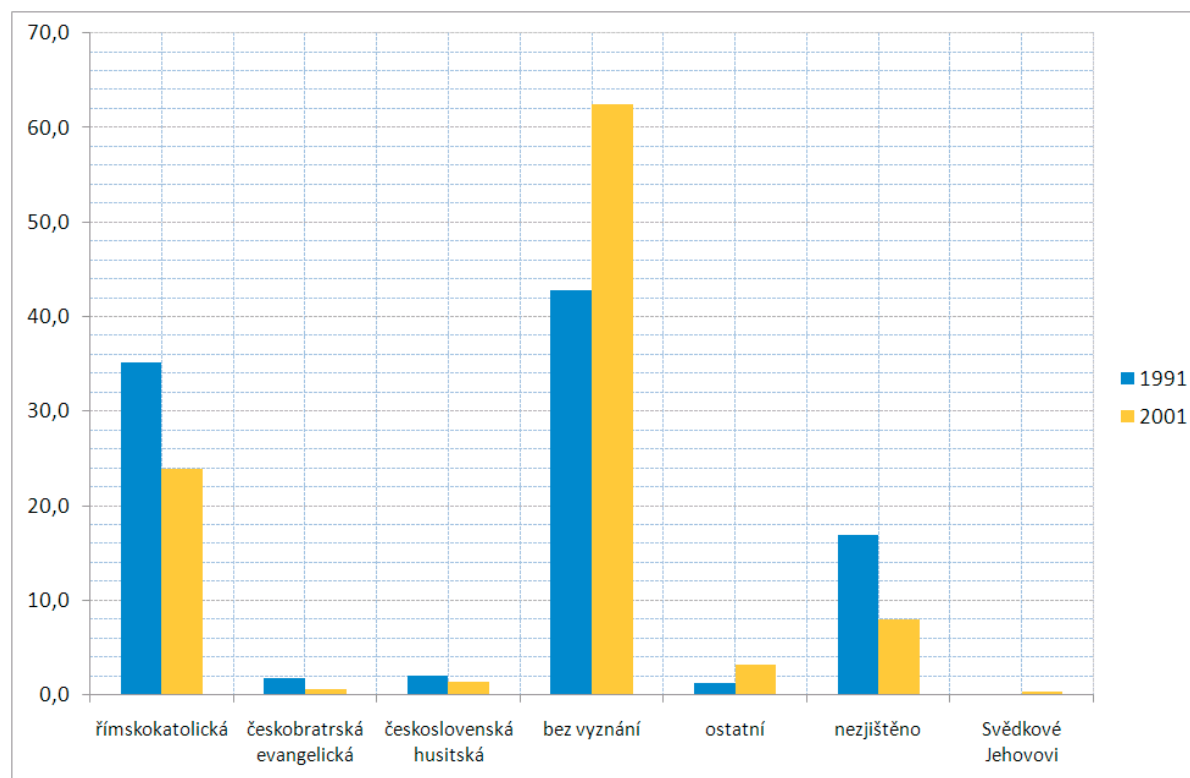
Skladba podle náboženského vyznání

Údaje o náboženském vyznání obyvatel jsou k dispozici pouze za roky 1991 a 2001, jelikož z důvodu ideologie socialismu nebylo náboženské vyznání v letech 1961 – 1980 předmětem zájmu uskutečněných SLDB.

Největší zastoupení na území Ostravy má církev římskokatolická, v roce 1991 se k ní hlásilo 35,2 % obyvatel, v roce 2001 to bylo o 23,9 % méně. Nejvýraznější je však skupina obyvatel bez vyznání, ke které v roce 1991 patřilo 42,8 % a v roce 2001 62,5 % obyvatel. K Českobratrské evangelické a československé husitské církvi se v roce 1991 hlásilo okolo 2% obyvatel, v roce 2001 to bylo již o polovinu méně. Vývoj ve zkoumaném období ukazuje, že dochází k poklesu počtu věřících u největších církví (katolická, československá husitská, evangelická) a dvouapůlnásobně vzrostl počet věřících hlásících se k ostatním církvím.

Náboženské vyznání adventistů sedmého dne, řeckokatolické, pravoslavné dosáhlo v samostatných kategoriích malého počtu občanů, z toho důvodu byli přiřazeni do kategorie ostatní. Samostatně byli ponecháni Svědci Jehovovi, jelikož jejich počet narůstá natolik, že jim v roce 2001 byla vytvořena vlastní kategorie. Přihlásilo se k nim 0,4 % obyvatel.

Graf č. 3.2.13: Náboženské vyznání obyvatel Ostravy v letech 1991 a 2001



Zdroj: ČSÚ - SLDB 1991, 2001

3.3 Sociologie obyvatelstva

Vedle obyvatelstva, jako souboru osob žijících v městě, je pro veškeré úvahy o bydlení ještě významná i kategorie domácností, neboť ty právě formují nároky na počet a velikost bytů. Při poslední sčítání domů a bytů (k 1. 3. 2001). Bylo zjištěno 140 848 cenzových domácností. Jedná se o 5% nárůst oproti roku 1991. Ve městě se snížila průměrná velikost jedné cenzové domácnosti. V roce 2001 žilo v jedné domácnosti v průměru pouze 2,25 obyvatel, tedy o něco méně než v České republice (zde ukazatel činil 2,40 obyvatel). V průměru největší domácnosti mají městské okrajové obvody na jihu Ostravy - Proskovice a Nová Bělá s více než 2,5 osobami v jedné cenzové domácnosti. Ještě více obyvatel na jednu cenzovou domácnost připadá ve 2 městských částech v rámci obvodu Ostrava - Jih, a to Bělský les a zejména Dubina (zde žije 2,8 obyvatel v jedné domácnosti), neboť se jedná zároveň o části s nejmladším obyvatelstvem ve městě. Během sčítání lidu, domů a bytů 2001 bylo evidováno v Ostravě 22 481 trvale obydlených domů, z toho 14 509 (necelé dvě třetiny) trvale obydlených rodinných domů. Asi „nejméně obydleným“ urbanistickým obvodem je „Lešetínská“ v Kunčicích, kde bylo 27 domů (42 % celkového počtu), v nichž nikdo neměl trvalé bydliště. V úhrnu Ostravy připadalo na 100 cenzových domácností 49,3 % úplných rodin (rodiče a děti), 14,9 % neúplných rodin, 33,9 % domácností jednotlivců a 1,9 % nerodinných domácností; mezi jednotlivými částmi města však existují i zde poměrně značné rozdíly.

Tři hlavní skupiny osoby pobývajících v Ostravě:

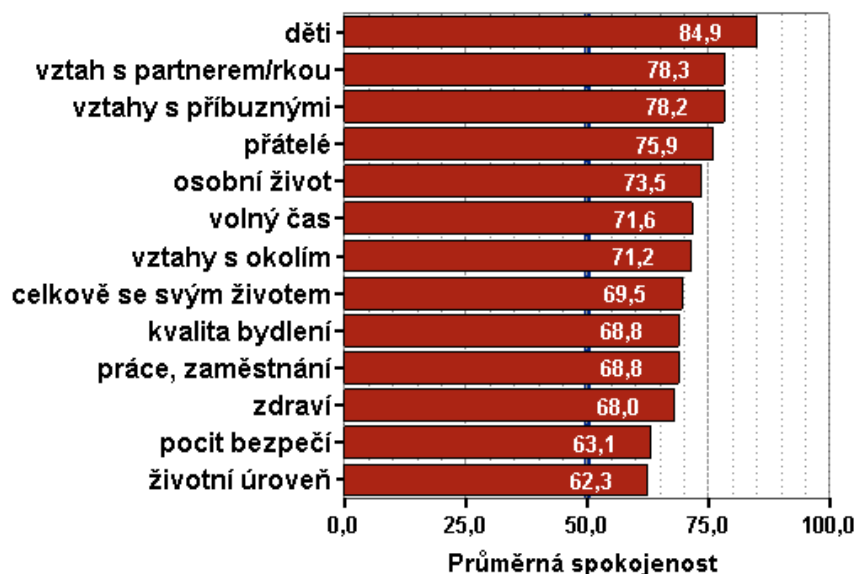
- ▶ Trvale bydlící obyvatelstvo tj. občané, jež jsou v městě přihlášení k trvalému pobytu, přesto, že někteří mohou přechodně pobývat mimo město.
- ▶ Obyvatelstvo s přechodným pobytem ve městě. Jedná se široký okruh lidí, kde jsou zastoupeni studenti, pracovníci s odlehlých regionů, ale i někteří pacienti v nemocnicích, lidé pobývající ve vězeních, lidé na služebních cestách, turisté a obecně návštěvníci města, jejichž pobyt je spojen s ubytováním, byť krátkodobým.
- ▶ Lidé s jednodenním pobytem, představující dojížděku za prací (pravidelnou) nebo dojížděku za občanským vybavením (nepravidelnou), nebo konečně jednodenní dojížděka za turistickými či rekreačními účely.

Prvé dvě kategorie představují přímou vazbu na problematiku bydlení. Třetí kategorie je o jednodenním pobytu ve městě a nemá tudíž bezprostřední vazbu na bydlení, i když v mnoha městech může být velmi početná. První kategorie je o vlastním bytovém fondu a je výrazně spojena s otázkou počtu a velikostí domácností, zatímco kategorie druhá je spojena především s jednotlivými občany a směřuje do oblasti přechodného ubytování.

Spokojenost obyvatel Ostravy v oblasti bydlení

V rámci průzkumu spokojenosti obyvatelstva se životem ve městě Ostrava se jeví spokojenost s kvalitou bydlení podprůměrná ve srovnání s jednotlivými faktory kvality života. Obyvatelé města Ostravy jsou nejvíce spokojeni se vztahem se svými dětmi, partnery, příbuznými a přáteli. Intenzita spokojenosti klesá při hodnocení spokojenosti se svým životem, či kvalitou bydlení. Nejmenší je pak spokojenost s životní úrovní, bezpečností, se zdravím a s prací.

Graf č. 3.3.1: Průměrná spokojenost obyvatel dle jednotlivých oblastí kvality života



Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.
Pozn.: Hodnoty jsou převedeny na škálu 0 až 100. Váženo dle lokalit.

Spokojenost s bydlením závisí na věku obyvatel. Z následujícího grafu vyplývá, že relativně nejnižší spokojenost s kvalitou bydlení vykazují respondenti ve věku 35 až 44 let. S vyšším věkem je patrná rostoucí spokojenost, přičemž nejlépe je kvalita bydlení hodnocena obyvateli ve věku 65 let a více. Relativně spokojeni jsou i nejmladší respondenti ve věku do 35 let.

Tabulka č. 3.3.1: Průměrná spokojenost obyvatel dle věku

	Věk					Celkem
	<35	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65+	
celkově se svým životem	73,2	69,18	67,54	67,51	70,23	69,73
kvalita bydlení	69,61	61,95	67,1	68,9	71,79	68,23
přátelé	81,45	74,06	73,9	74,63	75,12	76,06
osobní život	77,91	72,33	69,37	73,46	73,47	73,57
vztah s partnerem/kou	78,6	77,98	75	77,17	83,21	78,41
práce, zaměstnání	68,08	67,9	65,84	72,22	72,67	68,64
děti	85,19	87,21	81,89	82,2	85,33	84,33
volný čas	71,16	68,87	67	73,58	80,62	72,77
vztahy s okolím	69,77	67,6	68,85	75,76	74,77	71,6
vztahy s příbuznými	76,63	78,8	76,73	79,52	80,75	78,56

	Věk					
	<35	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65+	Celkem
Zdraví	79	73,85	65,91	63,41	58,98	68,07
životní úroveň	68,06	60,83	59,8	61,08	62,4	62,7
pocit bezpečí	70,1	61,46	59,54	60,28	61,09	62,75

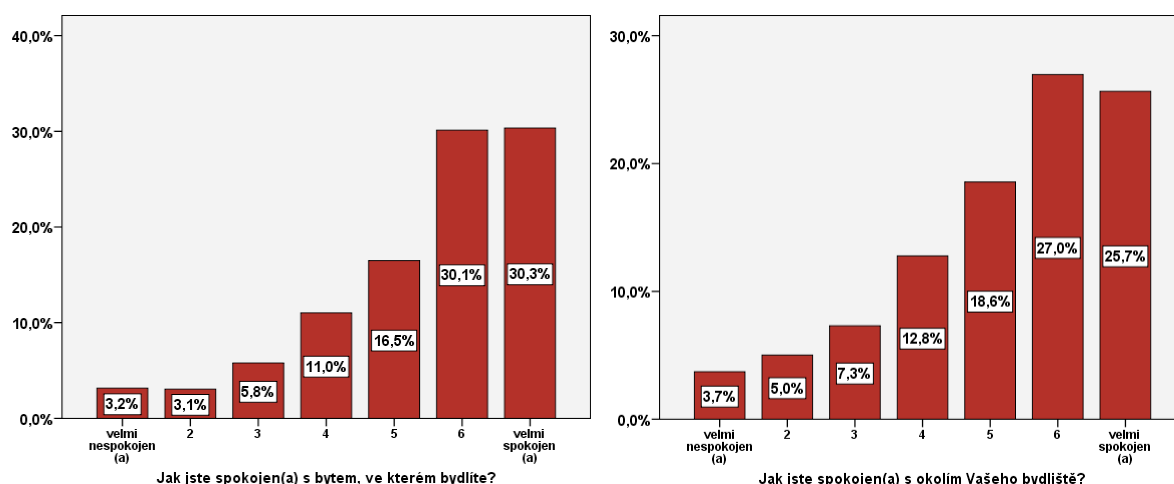
Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.

Pozn.: Hodnoty jsou převedeny na škálu 0 až 100.

Šedě zbarvené oblasti v prvním sloupci jsou statisticky významně odlišné v jednotlivých věkových kategoriích.

Byla zjištěna poměrně vysoká spokojenost obyvatel s bytem i s okolím bydliště. Až 60 % respondentů velmi pozitivně hodnotí byt, ve kterém bydlí, a více než polovina respondentů velmi kladně hodnotí okolí svého bydliště. Velmi nespokojeno s bytem i s jeho okolím je pouze 3 % respondentů. Z následujícího grafu je patrná vyšší spokojenost s bytem než s jeho okolím.

Graf č. 3.3.2: Spokojenost s bytem a jeho okolím



Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.

Spokojenost se však liší dle jednotlivých věkových kategorií. Největší míru spokojenosti jak s bytem, tak s jeho okolím vykazuje skupina důchodců. Velmi spokojeni jsou i respondenti do 35 let. Naopak respondenti nejméně spokojeni s bytem jsou ve věku 35 až 44 let a respondenti nejméně spokojeni s okolím bydliště ve věku 45 až 54 let.

Tabulka č. 3.3.2: Spokojenost s bytem a jeho okolím

Průměr	Věk					
	<35	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65+	Celkem
Jak jste spokojen(a) s bytem, ve kterém bydlíte?	73,9	69,48	72,48	73,46	80,44	74,37
Jak jste spokojen(a) s okolím Vašeho bydliště?	70,89	68,44	65,9	69,55	74,05	70,13

Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.

Pozn.: Hodnoty jsou převedeny na škálu 0 až 100.

Obyvatelé města Ostravy nejvíce preferují bydlení v samostatném rodinném domě a to ve všech věkových kategoriích. Zajímavý je pohled na bydlení v novostavbě, které preferuje nejmladší věková kategorie hned za rodinným domem, naopak u seniorů získal tento typ

bydlení nejmenší počet kladných odpovědí. Druhý nejvyšší počet kladných odpovědí u seniorů získal panelový dům a dům cihlový.

Tabulka č. 3.3.3: Preferovaný typ domu k bydlení

% kladných odpovědí	Věk					Celkem
	<35	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65+	
panelový dům	8,29	8,75	7,79	10,50	20,91	11,74
cihlový dům (starší)	11,22	9,38	9,74	18,23	19,55	14,02
novostavba po roce 2000 (bytový dům)	13,66	9,38	9,74	12,15	2,73	9,35
řadový dům, vila-dům	11,71	9,38	8,44	7,18	9,55	9,35
samostatný rodinný dům	55,12	60,00	64,94	51,38	40,91	53,48
Neví	4,39	5,00	3,25	4,97	8,18	5,33

Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.

Pozn.: Přesné znění otázky: „C16. V jaké domě byste chtěl(a) bydlet?“

Nejvíce respondentů by rádo bydlelo na okraji města a to ve všech věkových kategoriích. Značná část respondentů preferuje bydlení mimo Ostravu, nejvýše však ve věkové kategorii 45 až 54 let. Bydlení v centru města je zajímavé zejména pro respondenty do 35 let. Žádné představy o lokalitě vhodné k bydlení nemá kolem 10 % respondentů.

Tabulka č. 3.3.4: Preferované bydlení dle lokality

% kladných odpovědí	Věk				
	<35	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65+
v centru města	17,2%	13,2%	5,9%	8,3%	13,3%
na okraji města	50,2%	56,6%	58,8%	55,2%	61,0%
mimo město	18,2%	20,1%	23,5%	18,8%	15,1%
je to jedno	14,3%	10,1%	11,8%	17,7%	10,6%

Zdroj: OSU - Industriální město v post-industriální společnosti, Ostrava 2010.

Pozn.: Přesné znění otázky: „C17. Kde byste nejraději bydlel(a) – čemu dáváte přednost?“

Specifické skupiny obyvatelstva

Při přípravě a realizaci koncepce bydlení ve statutárním městě Ostrava je nezbytné zohlednit sociální situaci specifických skupin obyvatelstva, jejichž sociální/zdravotní znevýhodnění jim neumožňuje plně participovat na trhu s byty a kterým by měla být určena podpora sociálního bydlení.

Při vymezení specifických skupin obyvatelstva s ohledem na zajištění potřeb v oblasti bydlení je vycházeno z 3. Komunitního plánu sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014 a z 2. Komunitního plánu sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava do roku 2010.

V koncepci bydlení budou používány následující specifické skupiny obyvatelstva:

Senioři

(počet osob starších 65 let byl v roce 2009: 47 235)

Obecně se za seniory považují osoby ve věku 65 a více let. Potřebnost sociální pomoci se ale vyskytuje i u osob mladšího věku, tedy dospělých („problematická“ začíná být věková kategorie od cca 50 let věku).

Z hlediska popisu cílové skupiny, resp. vymezení osob v nepříznivé sociální situaci, vyžadujících sociální pomoc, zde můžeme zahrnout:

- ▶ Osoby, žijící ve svém domácím prostředí nebo pobytové sociální službě, které vyžadují pomoc v oblastech každodenního života, a to při zajištění své sebeobsluhy či chodu domácnosti, včetně pomoci udržování kontaktu s vnějším společenským prostředím;
- ▶ osoby, vyžadující pomoc z důvodu snížených schopností, a to v důsledku oslabení funkčnosti své paměti, nebo chronického duševního onemocnění;
- ▶ osoby seniorského věku tzv. „bez přístřeší“ (tedy většinou osoby pouze s fiktivním trvalým bydlištěm);
- ▶ osoby seniorského věku s různými typy závislosti, např. nejčastěji se závislostí na alkoholu a dalších návykových látkách;
- ▶ osoby seniorského věku, vyžadující současně také pomoc pro své již dospělé dítě s určitým handicapem, např. dospělou osobu se zdravotním postižením či chronickým duševním onemocněním;
- ▶ osoby, které se ocitly v období své posední fáze života.

Potřeba zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu seniory je zpracována v části: Sociální bydlení ve Statutárním městě Ostrava a v části 4. Definování skupin občanů pro potřeby sociálního bydlení.

Osoby se zdravotním postižením

- ▶ **Občané s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi**

(velikost této cílové skupiny je odhadována na cca 930 osob – uživatelů sociálních služeb)

Okruh těchto osob tvoří lidé s duševním onemocněním, kteří nemohou dostatečně uspokojovat své bio-psycho-sociální potřeby z důvodu vzniku a trvání duševní nemoci a dále lidé (bez diagnózy duševní nemoci) s psychosociálními obtížemi a lidé v psychosociální krizi, tedy lidé, kteří se ocitli v takové životní situaci, kdy jejich vlastní možnosti a schopnosti řešení situace selhávají nebo jsou nedostatečné.

Mezi nejčastěji uváděné potřeby těchto osob patří zajištění bydlení – v rámci sociální služby podpora samostatného bydlení, tréninkového bydlení, chráněného bydlení, či bydlení v domově pro osoby se zvláštním režimem.

► **Občané se zrakovým postižením**

(velikost této cílové skupiny je odhadována na cca 420 osob – uživatelů sociálních služeb)

Cílovou skupinu tvoří:

- Občané se zrakovým postižením;
- občané se zrakovým a kombinovaným zdravotním postižením;
- rodiny a zákonní zástupci osob v raném věku s výše uvedenými druhy postižení.

► **Občané s tělesným a kombinovaným postižením**

(poskytovatelé sociálních služeb uvádějí, že počet potencionálních uživatelů služeb z řad osob s tělesným a kombinovaným postižením činí 2 951 osob)

Cílovou skupinu, lze definovat následujícím způsobem:

- Občané jakéhokoli věku s tělesným handicapem, mobilní či imobilní a s druhotně vzniklými problémy;
- občané jakéhokoli věku, kteří mají kombinaci tělesného handicapu (s mobilitou či imobilitou) s dalším handicapem (poruchy smyslové, mentální, psychiatrické, autismus aj.) anebo občané s kombinací nejméně dvou handicapů.

► **Občané s mentálním postižením**

Cílovou skupinou jsou osoby s mentální retardací, u kterých je snahou dosažení integrace v majoritní společnosti a to především v oblastech přípravy na pracovní uplatnění, celoživotního vzdělávání, samostatného způsobu života a smysluplného trávení volného času.

Potřeba zajištění sociálního bydlení pro cíl. skupinu osoby se zdravotním postižením je zpracována v části: Sociální bydlení ve Statutárním městě Ostrava a v části 4. Definování skupin občanů pro potřeby sociálního bydlení

Osoby ohrožené sociálním vyloučením a sociálně vyloučené

Cílovou skupinu představují jednotlivci, skupiny či komunity, kteří mají znesnadněný nebo zamezený přístup ke zdrojům a příležitostem, které umožňují zapojení do společenských, ekonomických a politických aktivit většinové společnosti.

Tato skutečnost se v praxi projevuje omezeným přístupem ke společenským institucím zajišťujícím např. vzdělání, zdraví, ochranu a uspokojení základních životních potřeb. Fakticky to znamená život v chudobě, bez účasti na trhu práce (u mladých lidí bez účasti na systematickém vzdělávání), bez přiměřeného bydlení, bez dostatečného příjmu, obvykle v izolaci či v malé skupině podobně deprivovaných lidí pohybujících se na okraji společnosti.

Do této cílové skupiny mohou být zahrnuti:

- ▶ občané nezaměstnaní a obtížně zaměstnatelní
- ▶ domácnosti (jednotlivci/rodiny) s nízkými příjmy
- ▶ manželské páry/mladé rodiny s dětmi s nízkými příjmy
- ▶ jednotlivci a rodiny v nepříznivé sociální situaci
- ▶ národnostní a etnické menšiny
- ▶ osoby bez přístřeší
- ▶ osoby ohrožené ztrátou bydlení
 - osoby mající dluh na nájmu/či službách
 - osoby žijící v nevyhovujících komerčních ubytovnách
 - osoby žijící v přelidněných nevyhovujících bytech
- ▶ občané, kteří se nacházejí v hmotné nouzi dle zák. č. 111/2006Sb., o pomoci v hmotné nouzi;
 - občané, kterým byl uložen alternativní trest
 - občané propuštěni z výkonu trestu odnětí svobody
 - osoby, které opouštějí pobytová zařízení
- ▶ mladí dospělí opouštějící: dětské domovy, výchovná zařízení
- ▶ osoby, které opouštějí domy na půli cesty
- ▶ migranti a uprchlíci

Potřeba zajištění sociálního bydlení pro cíl. skupinu osoby ohrožené sociálním vyloučením a sociálně ohrožené je zpracována v části: Sociální bydlení ve Statutárním městě Ostrava a v části 4. Definování skupin občanů pro potřeby sociálního bydlení

Sociální východiska

System státní sociální podpory

je upraven zákonem č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

Podle tohoto zákona se poskytují následující dávky:

- ▶ přídavek na dítě
- ▶ rodičovský příspěvek
- ▶ sociální příplatek
- ▶ příspěvek na bydlení (ve statutárním městě Ostrava je tato dávka měsíčně vyplácena cca 8600 domácnostem)
- ▶ dávky péčovské péče
- ▶ porodné
- ▶ pohřebné

System pomoci v hmotné nouzi

je upraven zákonem č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů. System pomoci v hmotné nouzi je moderní formou pomoci osobám s nedostatečnými příjmy, motivující tyto osoby k aktivní snaze zajistit si prostředky k uspokojení životních potřeb. Je jedním z opatření, kterými Česká republika bojuje proti sociálnímu vyloučení. Vychází z principu, že každá osoba, která pracuje, se musí mít lépe než ta, která nepracuje, popřípadě se práci vyhýbá.

Dávkami, kterými se řeší pomoc v hmotné nouzi, jsou:

- ▶ příspěvek na živobytí
- ▶ doplatek na bydlení
- ▶ mimořádná okamžitá pomoc

Tabulka č. 3.3.5: Podpora bydlení v rámci systému pomoci v hmotné nouzi na území statutárního města Ostravy

Městský obvod	Doplatek na bydlení	Příspěvek na živobytí
	Počet plateb	Počet plateb
Moravská Ostrava a Přívoz	430	1174
Slezská Ostrava	259	794
Ostrava Jih	490	1485
Poruba	449	1154
Nová Bělá	3	4
Vítkovice	153	405
Stará Bělá	0	3
Pustkovec	8	12
Mariánské Hory a Hulváky	137	363
Petřkovice	1	19
Lhotka	0	0
Hošťálkovice	1	9
Nová Ves	2	5
Proskovice	0	2
Michálkovice	21	68
Radvanice a Bartovice	46	152
Krásné Pole	2	7
Martinov	1	3

Městský obvod	Doplatek na bydlení	Příspěvek na živobytí
	Počet plateb	Počet plateb
Polanka	3	12
Hrabová	17	39
Svinov	21	48
Třebovice	2	6
Plesná	0	4
Ostrava město	2046	5768

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO k 30.9.2010

Regulované nájemné

Po období stagnace výše nájemného v letech 2003 až 2006, kdy bylo možno nájemné upravovat jen dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, byl přijat zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Přijetí výše uvedeného zákona v roce 2006 bylo reakcí na nedostatek právní úpravy provedené občanským zákoníkem v části upravující nájem bytu, konkrétně nájemné z bytu.

Nový zákon opravňuje pronajímatele za zákonem stanovených podmínek jednostranně zvýšit nájemné u bytů s regulovaným nájemným. Maximální hodnotu tohoto zvýšení každoročně vyhláší MMR svým sdělením. Záměrem MMR je se přiblížit stavu, kdy roční nájemné bude představovat zhruba 5 % z tržní ceny bytu.

V rámci celého kontextu deregulace hraje tedy nejdůležitější roli cílová cena nájmu, ke které všechny nyní deregulované nájemné směřují. To je vždy stanoveno v Kč/m² bytu a jeho výše je diferencována dle regionů, resp. velikosti obce, kde se byt nachází. Zejména soukromí vlastníci bytového fondu požadují co nejrychlejší deregulaci nájemného, jelikož zvýšení nájmu jim dává možnost získání více finančních prostředků na potřebné opravy. V případě města Ostravy se jedná zejména o společnost RPG Byty. Vybrané nájemné je pro společnost hlavním zdrojem prostředků na opravy bytového portfolia. Přičemž většina bytů v majetku společnosti ještě stále spadá do režimu regulovaného nájemného, jehož dosavadní výše na potřebné rozsáhlé revitalizační programy nestačí.

Původně zákon předpokládal roční růst nájemného až o 20 % výchozího stavu po dobu 4 let. Skutečné navýšení ve větších městech bylo dvojnásobné a mnoho rodin se již po třech letech účinnosti zákona dostalo do existenčních potíží.

Z nabídek realitních kanceláří vyplývá dostatečná nabídka bytů, neseťká se však s poptávkou, protože pro značnou část obyvatelstva ve velkých městech a okolí je pronájem bytu od soukromých pronajímatelů cenově nedostupný. Ukazuje se, že uvolnění nově uzavíraných nájemních smluv rozevřelo cenové nůžky mezi příjmy většiny lidí a požadovaným smluvním nájemným. Zatímco průměrný náklad na bydlení v ČR představuje 22 % rodinných příjmů (včetně bydlení ve vlastním bytě či rodinném domku nebo družstevním nájemním bytě), u nájemního bydlení v přibližně polovině lokalit je podíl dvojnásobný a vyšší. Jde zejména o vícečetné rodiny, rodiny s jedním příjmem, osamělé seniory a invalidy aj. Zvýšení nákladů na bydlení vede pak k restrukturalizaci výdajů domácností ve prospěch bydlení a v neprospěch výdajů na nezbytné potřeby, mezi které je možno zařadit mimo jiné výdaje na vzdělání, volný čas, kulturu, cestování atd. Protože ve stávajících podmínkách a podílu nákladů na nájemné a ostatních nákladů souvisejících s bydlením není v řadě případů patrně dostatečně efektivním řešením získání menšího bytu, je spíše řešením najmout si byt nižší kvality nebo v horším prostředí, což není pro rodiny s dětmi dobré řešení. Nicméně cenové rozdíly v tomto ohledu se již aktuálně projevují. V důsledku platební neschopnosti a nastaveným režimům výpovědního mechanismu je možný i odchod do bydlení právně nejistého, prozatímního apod., tj. do sféry bezdomovectví.

Řešení vidí MMR v podpoře bydlení osob a rodin, které nejsou schopny hradit zvýšené nájemné, popř. si vůbec jakékoli náhradní bydlení vlastními silami zajistit. Jedná se o podporu výstavby sociálních bytů (tato forma podpory má investiční charakter), konkrétně o poskytování státních dotací na výstavbu nájemních bytů v základním standardu. Celý proces jednostranného zvyšování nájemného je také doprovázen sociálními dávkami, které dopad deregulace na domácnosti zmírňují. Sociální dávky určené na bydlení - příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení, jejichž výše částečně zohledňuje zátěž konkrétní domácnosti výdaji na bydlení, pomáhají sociálně potřebným domácnostem hradit část nákladů spojených s bydlením.

Od svého přijetí citovaný zákon předpokládal omezenou platnost – do 31.12.2010. Vzhledem k výraznému růstu nájemného se MMR rozhodlo rozložit zvýšení nájemného propočtené na rok 2010 do tří let. Cílové hodnoty měsíčního nájemného původně předpokládané pro období roku 2010 tak bude dosaženo až k 1. lednu 2012. Prodloužení procesu deregulace se netýká měst Ústí nad Labem a Ostravy z důvodu nízkého regulovaného nájemného. Pokud jde o Ústí nad Labem, zde se jedná o důsledek masivních prodejů obecních bytů, který se projevil zejména v nízké úrovni nájemného a nedostatku nájemních bytů – situace se zcela vymyká poměrům na ostatních územích ČR. Nízké nájemné v Ostravě se pak odlišuje z důvodu nízkého zájmu o vlastnické bydlení. Nájemy jsou až o 50 % nižší než v Olomouci (ale dochází k rychlému vyrovnávání).

Změny v oblasti práv a povinností nájemců bytů

Základní právní úpravu nájemních vztahů obsahuje Občanský zákoník, který od r. 1964 prošel několika úpravami. Podstatná byla úprava v r. 1991, kdy se převedly dosavadní vztahy užívání bytů na vztahy nájemní, ovšem při zachování jejich obsahu – tzn. práv a povinností nájemců a pronajímatelů. Dílčí změnu přinesl zákon č.107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Změna přinesla průlom do stávající úpravy preferující ochranu nájemce při skončení nájmu bytu.

Nájemci, který hrubě porušuje své povinnosti, zejména neplacením nájemného, neužíváním bytu, apod., který v případě porušování povinností nájemcem bytu umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu a naopak je na nájemci, aby platnost výpovědi soudní cestou popřel. Určitou dílčí změnu přinesl tento zákon i v úpravě podmínek přechodu nájmu bytu, zejména pro osoby v nepříbuzenském vztahu k nájemci. Nově zavedl i možnost složení kauce na zajištění plnění povinností nájemce bytu, umožňuje uzavřít nájemní smlouvu i na pronájem bytu nezpůsobilého k bydlení s tím, že nájemce si byt opraví vlastním nákladem.

Zmapování lokalit s problémovými skupinami obyvatelstva na území statutárního města Ostrava (z pohledu městských obvodů)

Sociálně vyloučené lokality vznikají v posledních letech při mnoha českých městech, ale také v některých obcích. Mohou být tvořeny celými čtvrtěmi, ulicemi, jedním nebo více domy, ubytovny nebo jinými objekty při těchto městech a obcích nebo v nich.

Každá sociálně vyloučená lokalita má svoji specifičnost co do charakteru a hloubky problémů, velikosti, sociální struktury, historie, perspektivy vývoje a přístupu úřadů.

Sociálně vyloučené lokality obývají rodiny a jednotlivci s nejnižšími příjmy, závislí na sociálních dávkách, vesměs dlouhodobě nezaměstnaní. Lidé tu mají ztížený přístup k institucionální pomoci, často jsou odříznuti od společnosti a společenského života. Obvykle se jedná o místa, kam jsou vystěhovaní nájemníci, kteří měli problémy s placením nájemného nebo jiných souvisejících služeb (elektriny, vody, plynu atd.) nebo kteří jsou považováni za „problémové“ obyvatele.

Dalšími indikátory pro určení lokalit ohrožených sociálním vyloučením jsou: větší počet přelidněných bytů, menší míra dobrovolných aktivit, horší zdravotní stav populace, nižší střední délka života, nízké vzdělání obyvatel, vyšší podíl obyvatel bez bankovních účtů (specificky stavebního spoření), vyšší podíl přestupků, trestných činů.

Nezaměstnanost

Jedním z indikátorů pro vymezení sociálně vyloučených lokalit může posloužit míra nezaměstnanosti. Na území města Ostrava se nachází několik lokalit s vyšší koncentrací nezaměstnaných obyvatel. Lokality s vysokou intenzitou nezaměstnaných na území města lze najít především v městských částech Přívoz, Vítkovice, Kunčičky a Poruba.

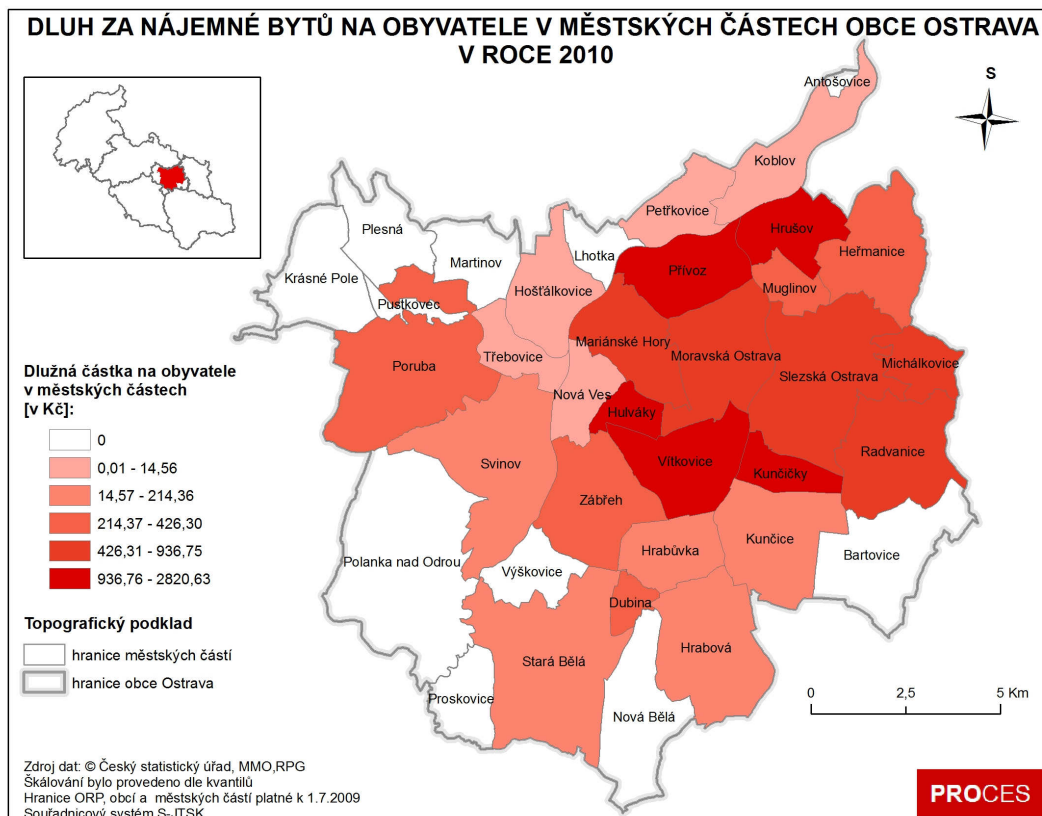
Kartogram č. 3.3.1: Zmapování lokalit s ohledem na míru nezaměstnanosti



Dluh za nájemné

Častým sociálním problémem ve vyloučených lokalitách je vysoký počet zadlužených rodin, dlužících desetitisíce na nájemném, kterým objektivně hrozí soudní vystěhování bez náhrady bydlení. Nejproblémovějšími městskými částmi s vysokým počtem osob s dluhy na nájmu a službách jsou Přívoz, Hrušov, Hulváky, Vítkovice a Kunčičky. V městském obvodu Ostrava-Jih v oblasti Jubilejní kolonie dochází díky revitalizaci této městské části k přesunům obyvatel do jiných městských částí, například do Zábřehu na ulici Čujkovovu, což může ve svém důsledku vést k přesunu problémů a ke vzniku nové segregované lokality.

Kartogram č. 3.3.2: Zmapování lokalit s ohledem na počet osob s dluhy na nájmu/službách



Sociálně vyloučené (romské) lokality

Za snahu o získání komplexního pohledu na problematiku sociálně vyloučených romských lokalit na území České republiky můžeme považovat zpracování materiálu „**Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti**“ a vytvoření **Interaktivní mapy sociálně vyloučených romských lokalit na území ČR**, které v roce 2006 zpracovala společnost Gabal Analysis & Consulting na základě projektu MPSV.

Hlavním cílem analýzy bylo získání základních informací o situaci sociálně vyloučených romských lokalit prostřednictvím plošného zmapování situace v jednotlivých oblastech jejich výskytu a porozumění procesům, které ovlivňují životní podmínky v různých typech těchto lokalit pro správné nastavení systému čerpání finančních prostředků v programovém období 2007-2013.

Gabalova analýza (2006) upozornila na skutečnost, že sociálně vyloučené romské lokality vznikají především v důsledku:

- ▶ „přirozeného“ *sestěhovávání* se chudých romských rodin do lokalit s cenově dostupnějším bydlením,
- ▶ *vytlačování romských rodin z lukrativních bytů* a přidělování náhradního bydlení v lokalitách s často vysokým podílem romského obyvatelstva,
- ▶ *řízeného sestěhovávání* (především ze strany obcí) neplatičů nájmu a obecně lidí považovaných za „nepřízřusobivé“ či „problémové“ do ubytoven či holobytů.

Na základě činnosti Agentury pro sociální začleňování v romských lokalitách, která zahájila svou činnost na území Slezské Ostravy v roce 2008, **byla v roce 2010 zpracována studie „Popis sociálně vyloučených romských lokalit v regionu Ostravska“**, která doplňuje údaje z Gabalovy analýzy (z r. 2006) a rozšiřuje své zaměření na další ostravské sociálně vyloučené romské komunity a lokality Havířova, Karviné, Orlové).

Tabulka č. 3.3.6: Přehled sociálně vyloučených lokalit na území statutárního města Ostravy

Lokalita	Městská část	Počet osob (odhad)	Vlastník bytového fondu
Liščina	Hrušov	310	byty jsou ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o., jeden dům vlastní obec
Hrušov	Hrušov	300	byty jsou ve vlastnictví obce
Zárubek	Slezská Ostrava	165	byty jsou ve vlastnictví Trimex Reality, a.s. (dva domy jsou ve vlastnictví obce)
Trnkovec	Radvanice a Bartovice	410	byty ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o.,
Lipina	Radvanice a Bartovice	400	byty ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o.,
1. tzv. zadní Přívoz Přednádraží	Přívoz	350	byty jsou ve vlastnictví Toba Trade, s.r.o. (1 dům vlastní obec),
2. tzv. přední Přívoz Palackého	Přívoz	850	byty jsou ve vlastnictví obce a malých vlastníků
Dělnická a Skautská ul.	Poruba	750	byty ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o.
Železná ul.	Mariánské Hory	120	jeden dům ve vlastnictví obce
Širotčí a Jeremenková osada	Vítkovice	700	byty jsou ve vlastnictví obce (3 domy vlastní RPG Byty, s.r.o.)
Osada míru- Kunčičky	Kunčičky	700	byty jsou ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o.,
ul. Erbenová (1) ul. Nerudová (2) ul. Tavičská (3) ul. Štramberská (4)	Vítkovice	270	(1) 3 domy obce - 16 bytů (2) 1 dům obce – 6 bytů; 1 dům RPG – 7 bytů (3) 1 dům obce - 16 bytů (4) 1 dům obce – 13 bytů 1 dům vlastní RPG Byty s.r.o
Bedřiška	Mariánské Hory	170	byty ve vlastnictví obce
Pátova	Radvanice a Bartovice	80	byty ve vlastnictví obce

Zdroj: Gabalova analýza sociálně vyloučených romských lokalit, 2006; Kvasnička, 2010

Definování skupin občanů pro potřeby sociálního bydlení

Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů by měli tvořit podle nařízení vlády ČR č. 333/2009 ve znění pozdějších předpisů: *příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi (a)* nebo *osoby vymezené limitem čistého příjmu v závislosti na velikosti domácnosti (b)* a dále *osoby s případnými dalšími sociálními handicapami*, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení, např. *senioři (c)* nebo *osoby zdravotně postižené (d)*. Jedná se tedy o domácnosti, které nejsou schopny se o svou bytovou potřebu postarat na trhu s byty.

V případě cílových skupin (a) a (b) – při přidělování sociálních bytů hrají hlavní roli finanční důvody.

Může se tedy jednat o:

- ▶ ***domácnosti (jednotlivce/rodiny) s nízkými příjmy***
- ▶ ***manželské páry/mladé rodiny s dětmi s nízkými příjmy***
- ▶ ***osoby, které opouštějí pobytová zařízení:***
 - mladé dospělé opouštějící: dětské domovy, výchovná zařízení
 - osoby, které opouštějí domy na půli cesty
 - osoby, které přicházejí z výkonu trestu odnětí svobody

V případě cílových skupin (c) senioři a (d) osoby se zdravotním postižením se jedná o osoby, jejichž snížená soběstačnost způsobená věkem nebo zdravotním stavem jim neumožňuje zajistit si odpovídající bydlení zohledňující jejich situaci.

Rozhodujícími kritérii pro přidělení sociálních bytů těmto cílovým skupinám jsou: invalidita žadatele (zdravotní stav), dosažení určité věkové hranice (dosažení důchodového věku)

U uvedených cílových skupin (a) – (d) vycházíme z předpokladu, že jsou schopny plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu a že mají dostatečně rozvinuté kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení.

Další cílovou skupinou, které by měla být možnost sociálního bydlení poskytnuta, jsou osoby, které nemají dostatečně rozvinuté kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Mezi tuto cílovou skupinu patří:

- ▶ ***Osoby bez přístřeší*** (které prošly azylovým bydlením) ***jednotlivci (muži/ženy), rodiny s dětmi*** a přecházejí do 2. úrovně třístupňového modelu sociálního bydlení – tzv. tréninkového bydlení (bydlení s doprovodným sociálním programem)
- ▶ ***Osoby bez přístřeší*** (které prošly tréninkovým bydlením) a přecházejí do 3. úrovně třístupňového modelu sociálního bydlení – samostatného nájemního bydlení.
- ▶ ***Osoby, které jsou v blízké době ohroženy ztrátou bydlení – mají dluhy na nájmu či službách*** a nesplácí je.
- ▶ ***Osoby, které bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách***
- ▶ ***Osoby, které bydlí v akutně přeplněných nevyhovujících bytech***

Uvedené osoby můžeme zařadit do skupiny občanů ohrožených sociálním vyloučením a sociálně vyloučených.

3.4 Podmínky z hlediska územního plánu a pozemků

Územní plán statutárního města Ostrava byl pořízen a schválen zastupitelstvem v roce 1994. V průběhu let k němu byla přijata celá řada změn. Společenské, ekonomické a demografické podmínky se však změnily od roku 1994 natolik, že jejich dopad již nelze řešit změnami platného územního plánu. Z těchto důvodů je v současné době i s ohledem na ustanovení Stavebního zákona připravován zcela nový územní plán. Vzhledem k nerelevantnosti údajů stávajícího územního plánu doporučujeme dopracovat kapitolu v návaznosti na nově schválený územní plán při aktualizaci Koncepce v horizontu jednoho roku.

Stav rozvojových ploch pro bydlení na území města Ostravy a záplavová území

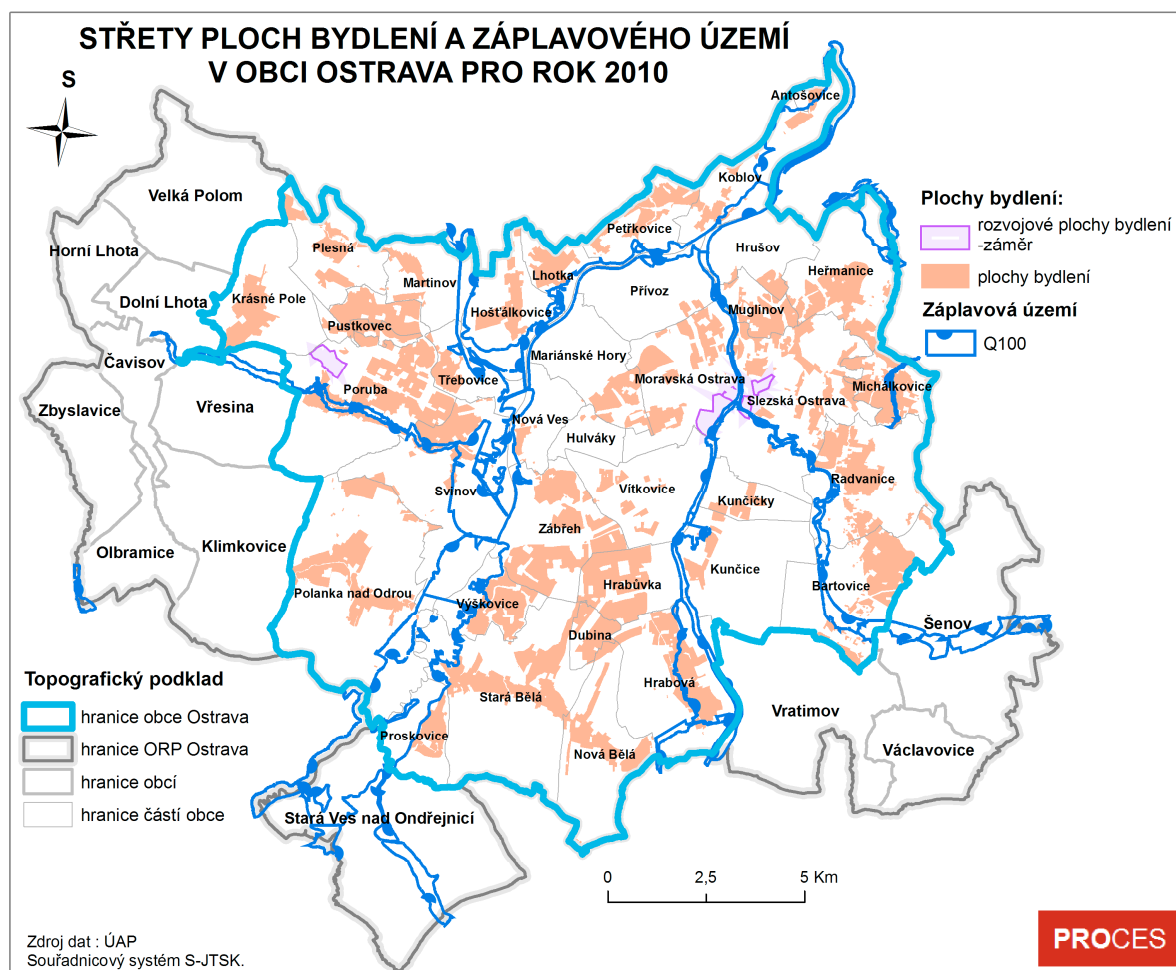
Na území statutárního města Ostravy jsou stanovena opatřeními Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (resp. někde i opatřeními dřívějších vodohospodářských orgánů) záplavová území vodních toků, v některých místech včetně vymezení jejich aktivní a pasivní zóny. Jedná se o tato záplavová území:

- ▶ záplavové území vodního toku Ostravice
- ▶ záplavové území vodního toku Porubka
- ▶ záplavové území vodního toku Odry
- ▶ záplavové území vodního toku Lučina
- ▶ záplavové území vodního toku Opava,
- ▶ záplavové území vodního toku Michálkovický potok

Níže uvedený obrázek vyjadřuje stav ploch pro bydlení na území města Ostravy a jeho blízkém okolí s poukázáním na záplavová území pro stoletou vodu (Q100). Bližší pohled na jednotlivé lokality jsou zobrazeny v příloze č. 2.

Rozvojové plochy pro novou výstavbu bydlení jsou dále uvedeny v kapitole č. 5 v rámci podcíle 1.2.

Mapa č. 3.4.1: Plochy k bydlení a záplavového území v obci Ostrava pro rok 2010



Stav zcelování pozemků pro možnou bytovou výstavbu

Nové pozemkové parcely se vytvářejí na základě rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, které je podkladem pro geometrické plány podle katastrálního zákona. Nové pozemky pro možnou bytovou výstavbu budou součástí nového územního plánu, doporučujeme proto dopracování kapitoly při aktualizaci.

Popis situace převodu pozemků ze státního pozemkového fondu

SMO na základě zákona č. 569/1991 Sb. o Pozemkovém fondu nabývá pozemky dle § 5:

Převod na obce, vlastníky staveb a uživatele pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách

(1) *Nebrání-li převodu práva třetích osob, převede Pozemkový fond na základě písemné žádosti obce do jejího vlastnictví zemědělské pozemky v jejím katastrálním území*

- a) *v zastavěném území,*
- b) *v zastavitelné ploše,*
- c) *určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění,*
- d) *zastavěné budovami nebo stavbami, které jsou nemovitostmi, ve vlastnictví obce,*

e) určené vydaným územním plánem nebo vydaným regulačním plánem k realizaci zeleně, s výjimkou pozemků v nezastavěném území.

Pozemky podle písmen a), b) a c) určené k zastavění veřejně prospěšnou stavbou nebo stavbou pro bydlení a pozemky podle písmen d) a e) převede Pozemkový fond do vlastnictví obce bezúplatně.

Všechny pozemky, které splňují podmínky převodu, byly zmapovány, fyzicky prohlédnuty a bylo požádáno o pozemky, které byly vhodné k výstavbě.

Tímto způsobem získalo SMO v posledních pěti letech zhruba 15 ha pozemků, které může i dále nabízet zájemcům k realizaci bydlení individuálního i hromadného. SMO samo není investorem těchto staveb. Do budoucna by však bylo vhodné pozemky případně územní (sloučení více pozemků) určených k bydlení individuálnímu zasíťovat a umožnit tak jejich prodej jednotlivým fyzickým osobám. V poslední době opadl zájem investorů na koupi pozemků k bytové výstavbě.

Technická, dopravní a občanská infrastruktura v územním plánu

V rámci nově připravovaného územního plánu jsou navrhovány nové rozvojové oblasti pro bydlení, jejichž zástavba se plánuje v horizontu patnácti let. V rámci nového územního plánu bude řešena i související infrastruktura.

3.5 Analýza současného stavu domovního a bytového fondu

Celkový domovní a bytový fond

Informační základna

Analýza současného stavu celkového měřítka domovního a bytového fondu města Ostravy je v souvislosti s dobou zadání a zpracování této Koncepce bydlení města Ostravy (srpen 2010 – listopad 2010) založena v převažující míře na informační základně Českého statistického úřadu – šetření Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001. Je faktem, že tato databáze je již vzhledem k chystanému dalšímu Censu v roce 2011 poněkud zastaralá a nemusí tudíž mapovat současnou situaci již příliš přesně, pro komplexní představu o celkovém domovním a bytovém fondu na úrovni města Ostravy však nelze v současnosti čerpat z jiných dostupných zdrojů. Bohužel v průběhu desetiletí 2001-2011 nejsou zpracovávány žádné další upřesňující šetření, navíc v úrovni měst, které by výsledky censu z roku 2001 upravily a aktualizovaly.

Analýza stavu

Celkový domovní fond ve městě Ostravě skýtal v roce 2001 celkem 23849 domů; směrodatnou skupinu – trvale obydlené domy, jsou zejména (cca 2/3) je tvořeny rodinnými domy. Poměrně velké procento (5,7 %) z celkového domovního fondu je zastoupeno neobydlenými domy, z této množiny je 1208 neobydlených rodinných domů a 70 domů bytových.

Tabulka č. 3.5.1: Celkový domovní fond dle typu domu v roce 2001

Domy	Celkem	Trvale obydlené				Neobydlené celkem ⁵
		Celkem	v RD	v BD	Ostatní	
Počet	23 849	22 481	14 509	7 565	407	1 366
%	100%	94,3%	64,5%	33,7%	1,8%	5,7%

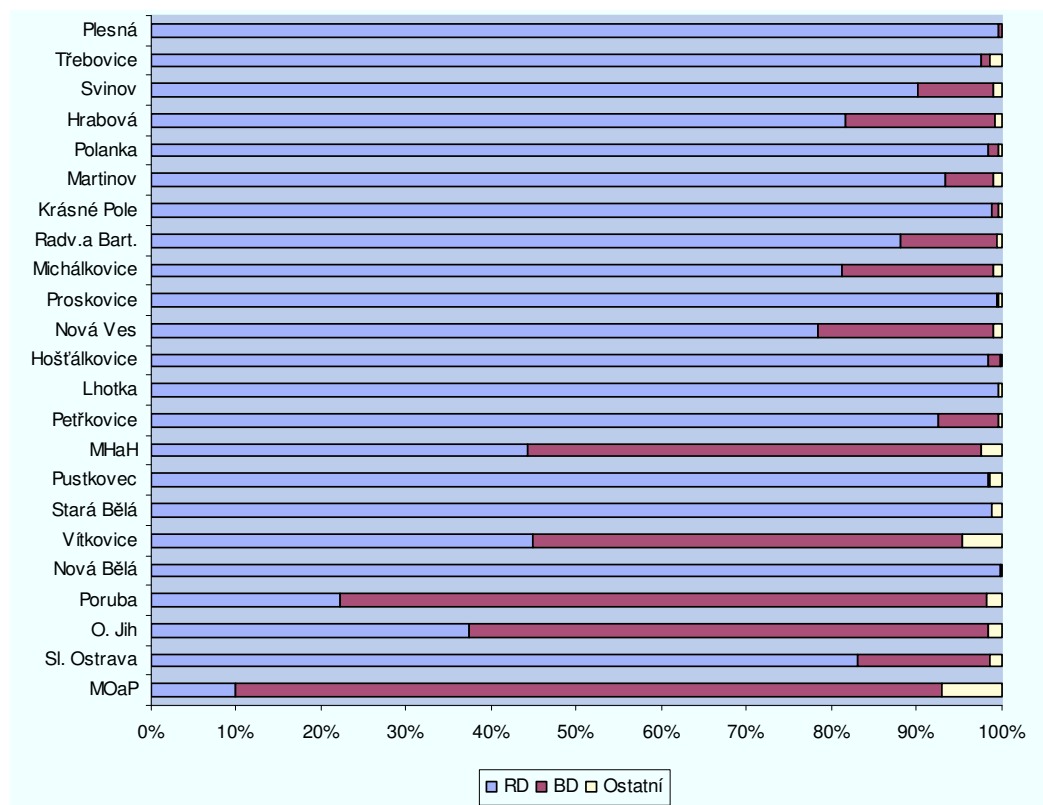
Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Pozn.: RD= rodinné domy, BD = bytové domy

Situaci trvale obydleného domovního fondu v členění na jednotlivé městské obvody ukazující charakter jednotlivých městských částí znázorňuje následující graf. Zatímco některé menší obvody mají vesnický charakter představující vysokým podílem rodinných domů (např. Plesná, Polanka, Krásné Pole atd.), jiné městské obvody jsou typické vyšším podílem bytových domů.

⁵ Neobydlený dům je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla v rozhodném dni sčítání sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Do počtu neobydlených domů jsou zahrnuty také všechny domy s byty a všechny domy s ubytovacím zařízením bez bytu, pokud jsou určeny k trvalému nebo dlouhodobému bydlení a pokud v nich nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem.

Graf č. 3.5.1: Trvale obydlené domy v členění městských obvodů



Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Pozn.: RD= rodinné domy, BD = bytové domy

Poněkud odlišný stav je ve skupině celkového bytového fondu. V porovnání trvale obydlený/neobydlený bytový fond je sice situace podobná, jako u domů; v poměru 94,5 % / 5,5 %. Zcela jiná situace je však při skladbě trvale obydleného bytového fondu. Jde o stav napovídající, že jde o charakteristickou situaci bytového fondu městského charakteru; většina trvale obydleného portfolia (85,1%) je tvořena bytovým fondem bytových domů.

Trvale obydlené byty ve skupině ostatních jsou tvořeny byty v jiných objektech než rodinných domech nebo domech bytových (např. ubytovny, školy, hasičské zbrojnice apod.).

Tabulka č. 3.5.2: Celkový bytový fond dle typu domu v roce 2001

Byty	Celkem	Trvale obydlené			Neobydlené celkem ⁶	
		Celkem	v rodinných domech	v bytových domech		Ostatní
Počet	135 912	128 388	18 659	109 309	420	7 524
%	100%	94,5%	14,5%	85,1%	0,0%	5,5%

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Zdánlivě velkou část celkového bytového fondu tvoří skupina neobydlených bytů, která je tvořena podskupinou neobydlených bytů v trvale obydlených domech (5653 bytů) a podskupinou neobydlených bytů v neobydlených domech (1871 bytů). Převažujícím důvodem neobydlenosti bytového fondu v trvale obydlených domech je přechodná obydlitelnost (2002 bytů), ostatními zjištěnými důvody je rekreační funkce (23 bytů), přestavba

⁶ Neobydlený byt je byt, ve kterém nebyla hlášena žádná osoba k trvalému nebo dlouhodobému pobytu. Většinou se jedná o byt, ve kterém je sečtena dočasně přítomná osoba, popř. osoby.

bytu (298 bytů) a nezpůsobilost k bydlení (372 bytů) – 84 % těchto bytů jsou byty v bytových domech. Počet bytů nezpůsobilých k bydlení v neobydlených domech je 449 – cca 46 % těchto bytů je v bytových domech. Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytového portfolia na území města Ostravy tedy je 0,6 %.

Tabulka č. 3.5.3: Celkový bytový fond dle typu domu v členění městských obvodů

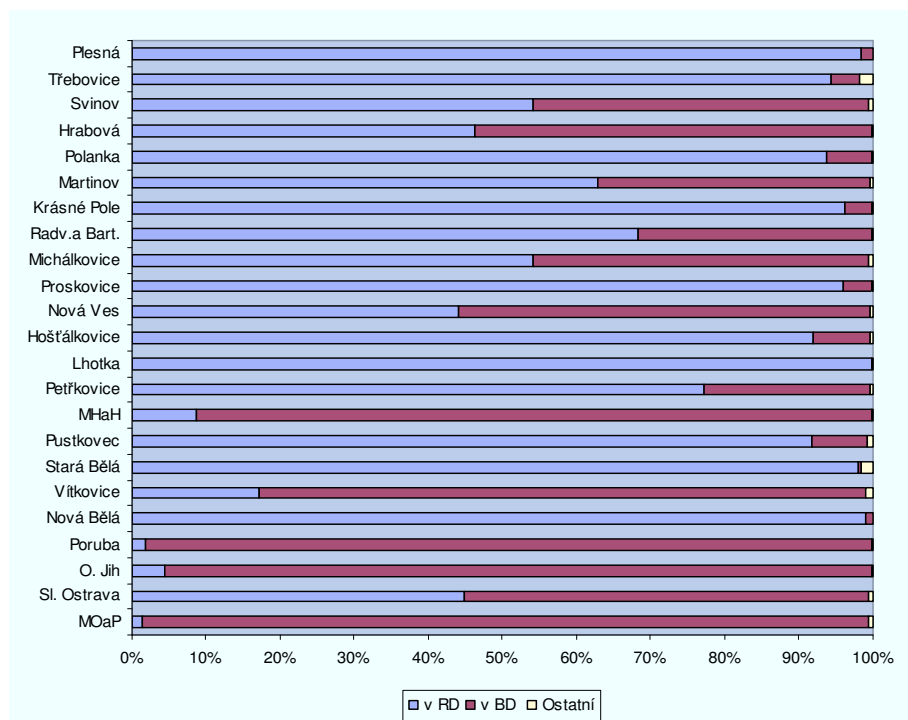
Městský obvod	1.7.2010		SLDB 2001					Neobydlené byty celkem
	Počet domů k bydlení	Počet bytů	Počet bytů	Trvale obydlené				
				Celkem	v RD	v BD	Ostatní	
Hošťálkovice	409	625	588	544	500	42	2	44
Hrabová	754	1495	1 435	1 354	627	723	4	81
Krásné Pole	662	975	898	800	770	28	2	98
Lhotka	363	463	403	356	355	0	1	47
Mariánské Hory a Hulváky	959	6064	6 290	5 796	508	5 271	17	494
Martinov	216	450	448	414	260	152	2	34
Michálkovice	732	1260	1 211	1 092	592	494	6	119
Moravská Ostrava a Přívoz	1595	17438	20 240	18 675	256	18 299	120	1 565
Nová Bělá	505	729	603	547	541	6	0	56
Nová Ves	128	233	247	225	99	125	1	22
Ostrava Jih	4295	46294	48 060	46 424	2 055	44 262	107	1 636
Petřkovice	736	1117	1 082	993	767	222	4	89
Plesná	385	498	440	377	371	6	0	63
Polanka	1299	1880	1 699	1 505	1 412	89	4	194
Poruba	1950	28555	33 183	32 204	612	31 557	35	979
Proskovice	341	486	451	412	395	16	1	39
Pustkovec	330	423	438	403	370	30	3	35
Radvanice a Bartovice	1612	2476	2 428	2 313	1 581	726	6	115
Slezská Ostrava	3964	8563	8 564	7 612	3 411	4 160	41	952
Stará Bělá	1114	1456	1 312	1 173	1 150	4	19	139
Svinov	934	1879	1 920	1 746	946	790	10	174
Třebovice	531	748	699	637	601	25	11	62
Vítkovice	626	2648	3 165	2 786	477	2 282	27	379
Ostrava celkem	24440	126755	135 912	128 388	18 659	109 309	420	7 524

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001, Odbor projektů IT služeb MMO k 07/2010

Pozn.: RD = rodinné domy, BD = bytové domy

Při porovnání stavu bytového fondu je patrný ještě větší rozdíl mezi menšími obvody s vesnickým charakterem zástavby a ostatními obvody než jako v případě trvale obydleného domovního fondu, což znázorňuje následující graf. Vysoký podíl bytů v bytových domech je typický pro městské obvody: Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava – Jih, Poruba, Vítkovice a Mariánské Hory a Hulváky.

Graf č. 3.5.2: Trvale obydlené byty v členění městských obvodů



Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Pozn.: RD= rodinné domy, BD = bytové domy

Z hlediska stáří domovního fondu je město Ostrava charakteristické převahou domů postavených v letech 1946-1980. Z celkového počtu trvale obydlených domů tvoří domy postavené v tomto období cca 64 % všech trvale obydlených domů. Velkou zásluhu na tomto faktu má komplexní bytová výstavba v těchto letech. Bytové domy z tohoto období sice počtem nepřevyšují stav rodinných domů, ale v porovnání pouze v množině bytových domů se bytové domy období 1946-1980 podílí na celkovém počtu 63,7 %.

Průměrné stáří trvale obydlených domů je 42,7 roků (rodinné domy: 42,1 roků; bytové domy: 44,0 roků).

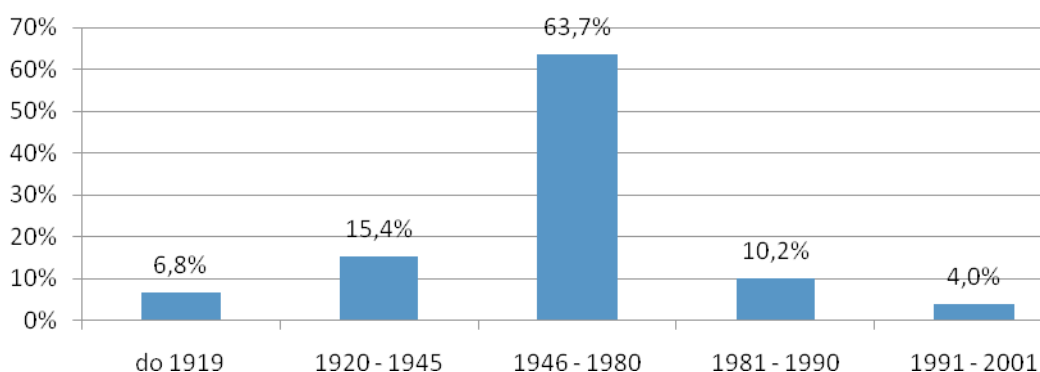
Tabulka č. 3.5.4: Charakteristika dle stáří trvale obydlených domů

Období výstavby	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy
do 1919	1 805	1 254	512
1920 - 1945	3 954	2 749	1 156
1946 - 1980	11 705	6 813	4 777
1981 - 1990	2 577	1 785	762
1991 - 2001	2 112	1 736	297

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Grafické znázornění charakteristiky trvale obydlených bytových domů dle období výstavby na základě výše uvedené tabulky vyjadřuje následující graf.

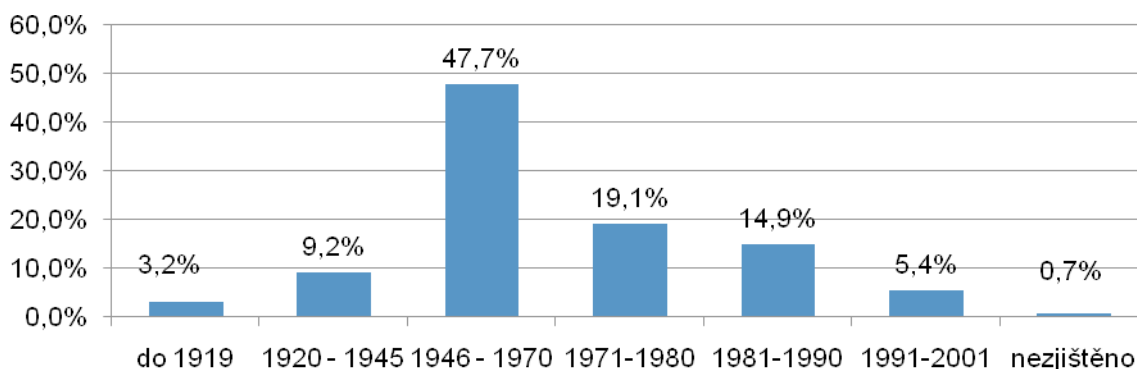
Graf č. 3.5.3: Charakteristika trvale obydlených bytových domů dle období výstavby



Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Situace trvale obydlených bytů v Ostravě z hlediska stáří je podobná situaci domů; 66,8 % trvale obydlených bytů je postaveno v období 1946-1980, z toho 61187 bytů v letech 1946-1970 a 24489 bytů v letech 1971-1980. Byty z časové periody 1946-1970, které jsou situovány v bytových domech, tvoří z celkového počtu trvale obydlených bytů 91 %; byty bytových domů z období 1971-1980 tvoří 85,3 %. Poměr mezi rodinnými domy a domy bytovými v trvale obydleném bytovém fondu se trochu vyrovnává ve skupině bytů z období 1991-2001; zde již trvale obydlené byty v rodinných domech tvoří 30 % (2061 bytů), trvale obydlené byty v bytových domech 68,5 % (4716 bytů), ostatní byty jsou umístěny v ostatních budovách.

Graf č. 3.5.4: Charakteristika trvale obydlených bytů podle období výstavby



Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Situace trvale obydlených bytů podle jejich období výstavby v členění jednotlivých městských obvodů ukazuje následující tabulka. Z uvedených údajů lze konstatovat, že nejstarší bytový fond ve městě je koncentrován zejména do městských obvodů: Moravská Ostrava a Přívoz, Vítkovice a Slezská Ostrava. Předválečný trvale obydlený bytový fond je dále, kromě již zmíněných obvodů, koncentrován v Mariánských Horách a Hulvákách a v obvodu Ostrava-Jih. Bytový fond postavený mezi roky 1946-1970 je nejvíce lokalizován v obvodech Ostrava-Jih a Poruba. To jsou městské obvody, ve kterých byla v těchto obdobích lokalizována komplexní cihelná bytová výstavba do roku 1965 a po roce 1965 komplexní výstavba zejména formou panelových sídlišť.

Do roku 2001 dvacet let zpět se bytová výstavba alokovala nejvíce do obvodu Ostrava-Jih, situaci sekundovala Moravská Ostrava a Přívoz.

Tabulka č. 3.5.5: Charakteristika trvale obydlených bytů podle období výstavby v členění městských obvodů

Městský obvod	do 1919		1920 - 1945		1946 - 1970		1971-1980		1981-1990		1991-2001		nezjištěn počet
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	
Moravská Ostrava a Přívoz	902	22,2%	4092	34,8%	5513	9,0%	4804	19,6%	2543	13,3%	717	10,4%	124
Slezská Ostrava	681	16,7%	1888	16,1%	2676	4,4%	852	3,5%	727	3,8%	665	9,7%	123
Ostrava - Jih	87	2,1%	1107	9,4%	19924	32,6%	9128	37,3%	12518	65,4%	3411	49,6%	249
Poruba	43	1,1%	62	0,5%	25374	41,5%	5356	21,9%	1055	5,5%	176	2,6%	138
Nová Bělá	26	0,6%	69	0,6%	143	0,2%	124	0,5%	98	0,5%	85	1,2%	2
Vítkovice	794	19,5%	924	7,9%	546	0,9%	206	0,8%	26	0,1%	233	3,4%	57
Stará Bělá	71	1,7%	147	1,3%	345	0,6%	214	0,9%	196	1,0%	197	2,9%	3
Pustkovec	17	0,4%	30	0,3%	63	0,1%	155	0,6%	63	0,3%	74	1,1%	1
Mariánské Hory a Hulváky	131	3,2%	1173	10,0%	255	0,4%	1700	6,9%	65	0,3%	90	1,3%	82
Petřkovice	208	5,1%	126	1,1%	316	0,5%	160	0,7%	71	0,4%	104	1,5%	8
Lhotka	25	0,6%	31	0,3%	144	0,2%	58	0,2%	53	0,3%	45	0,7%	0
Hošťálkovice	25	0,6%	30	0,3%	232	0,4%	111	0,5%	102	0,5%	41	0,6%	3
Nová Ves	20	0,5%	86	0,7%	92	0,2%	4	0,0%	6	0,0%	14	0,2%	3
Proskovice	26	0,6%	35	0,3%	98	0,2%	122	0,5%	68	0,4%	63	0,9%	0
Michálkovice	311	7,6%	267	2,3%	240	0,4%	76	0,3%	75	0,4%	101	1,5%	22
Radvanice a Bartovice	310	7,6%	630	5,4%	766	1,3%	263	1,1%	174	0,9%	156	2,3%	14
Krásné Pole	26	0,6%	35	0,3%	311	0,5%	181	0,7%	129	0,7%	118	1,7%	0
Martinov	20	0,5%	26	0,2%	133	0,2%	69	0,3%	131	0,7%	33	0,5%	2
Polanka	93	2,3%	191	1,6%	528	0,9%	298	1,2%	229	1,2%	156	2,3%	10
Hrabová	50	1,2%	374	3,2%	558	0,9%	149	0,6%	70	0,4%	150	2,2%	3
Svinov	156	3,8%	333	2,8%	348	0,6%	213	0,9%	603	3,1%	83	1,2%	10
Třebovice	22	0,5%	93	0,8%	156	0,3%	169	0,7%	78	0,4%	115	1,7%	4
Plesná	25	0,6%	25	0,2%	126	0,2%	77	0,3%	74	0,4%	50	0,7%	0
Ostrava celkem	4069	3,20%	11774	9,30%	58887	46,70%	24489	19,40%	19154	15,20%	6877	5,40%	858

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Se situací období výstavby bytového fondu úzce souvisí charakteristika trvale obydleného bytového fondu podle technologie výstavby. Ve městě Ostravě převažují (82,8 %) domy postavené klasickou zděnou technologií z cihel, tvárnic nebo cihlových bloků. Tato velká převaha je způsobena zejména vyšším podílem rodinných domů, stavěných klasickou zděnou technologií, v menších městských obvodech „vesnického“ charakteru, např. obvody Slezská Ostrava, Polanka, Třebovice apod. (všemi městskými obvody s velkou převahou kvantitativně rodinných domů nad bytovými domy).

Stav ve skupině trvale obydlených bytů na úrovni celého města je však opačný, zde panelová technologie převyšuje o cca 14 % počet trvale obydlených bytů v domech z cihel, tvárnic apod.

Při hlubší analýze situace v členění městských obvodů je patrné, že převaha bytů panelové technologie je způsobena zejména vysokým počtem trvale obydlených bytů z panelů v městských obvodech Ostrava-Jih a Poruba (81,1 % všech trvale obydlených bytů z panelů).

Panelový bytový fond je v Ostravě soustředěn do 4 městských obvodů – jde o 96,7 % všech trvale obydlených bytů v panelových domech; v pořadí podle kvantity to jsou: Ostrava-Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz a Mariánské Hory a Hulváky.

Tabulka č. 3.5.6: Charakteristika trvale obydleného fondu dle použité technologie

Městský obvod	panel				cihla, tvárnice, cihlové bloky			
	domy	%	TOB	%	domy	%	TOB	%
Moravská Ostrava a Přívoz	348	22,0	8 631	48,0	1 237	78,0	9 340	52,0
Slezská Ostrava	69	2,8	1 349	21,1	2 392	97,2	5 038	78,9
Ostrava Jih	1 839	44,2	36 422	79,1	2 320	55,8	9 607	20,9
Poruba	958	47,5	20 553	65,5	1 058	52,5	10 832	34,5
Nová Bělá	2	0,5	2	0,4	398	99,5	519	99,6
Vítkovice	5	0,9	246	9,5	574	99,1	2 345	90,5
Stará Bělá	12	1,5	12	1,2	780	98,5	1 030	98,8
Pustkovec	2	0,7	31	8,4	270	99,3	340	91,6
Mariánské Hory a Hulváky	72	9,6	2 344	42,2	677	90,4	3 204	57,8
Petřkovice	4	0,7	5	0,6	553	99,3	859	99,4
Lhotka	1	0,4	1	0,3	222	99,6	299	99,7
Hošťálkovice	1	0,3	24	5,0	308	99,7	452	95,0
Nová Ves	0	0,0	0	0,0	91	100,0	206	100,0
Proskovice	1	0,4	1	0,3	258	99,6	370	99,7
Michálkovice	2	0,4	2	0,2	527	99,6	1 008	99,8
Radvanice a Bartovice	7	0,6	20	1,0	1 206	99,4	2 017	99,0
Krásné Pole	7	1,5	7	1,0	447	98,5	676	99,0
Martinov	5	3,2	91	24,7	151	96,8	277	75,3
Polanka	5	0,6	50	3,8	904	99,4	1 282	96,2
Hrabová	2	0,4	2	0,2	561	99,6	1 284	99,8
Svinov	29	4,3	478	31,2	651	95,7	1 054	68,8
Třebovice	8	2,0	8	1,4	394	98,0	546	98,6
Plesná	3	1,2	4	1,2	245	98,8	322	98,8
Ostrava celkem	3 382	17,2	70 283	57,1	16 224	82,8	52 907	42,9

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Pozn.: TOB = trvale obydlené byty

Z hlediska vlastnictví domů k bydlení největší podíl (76,9 %) připadá na soukromé fyzické osoby. Tento vysoký podíl, zejména v malých obvodech, je způsoben stavem ve skupině rodinných domů, kde soukromé fyzické osoby vlastní cca 95 % rodinných domů.

Druhý nejvyšší podíl domovního fondu k bydlení (9 %) připadá do družstevního vlastnictví, zejména pak v městských obvodech Poruba, Ostrava Jih a Moravská Ostrava a Přívoz, kde je výrazná koncentrace panelové výstavby.

Významného vlastníka domů určených k bydlení představuje společnost RPG, která vlastní 7 % domů k bydlení na území města s největší koncentrací v městském obvodě Poruba, Slezská Ostrava a Michálkovice.

Statutární město Ostrava mělo k 1.7.2010 ve vlastnictví 1404 domů k bydlení, což představuje téměř 6% podíl domovního fondu k bydlení na území města s nejvyšším podílem v městských obvodech Mariánské Hory a Hulváky, Moravská Ostrava a Přívoz a Vítkovice.

Tabulka č. 3.5.7: Charakteristika domovního fondu určeného k bydlení dle vlastnictví k 1.7.2010

Městský obvod	Celkem domy k bydlení	Vlastník							
		Družstvo		Město		RPG		Individuální	
		Počet	V %	Počet	V %	Počet	V %	Počet	V %
Hošťálkovice	409	1	0,24	4	0,98	0	0	389	95,11
Hrabová	754	0	0	36	4,77	0	0	692	91,78
Krásné Pole	662	0	0	0	0	0	0	641	96,83
Lhotka	363	0	0	3	0,83	0	0	347	95,59
Mariánské Hory a Hulváky	959	48	5,01	203	21,17	54	5,63	690	71,95
Martinov	216	5	2,31	1	0,46	0	0	211	97,69
Michálkovice	732	2	0,27	15	2,05	119	16,26	565	77,19
Moravská Ostrava a Přívoz	1595	323	20,25	318	19,94	140	8,78	1073	67,27
Nová Bělá	505	1	0,20	0	0	0	0	474	93,86
Nová Ves	128	0	0,00	4	3,13	0	0	121	94,53
Ostrava-Jih	4295	1082	25,19	371	8,64	116	2,70	2605	60,65
Petřkovice	736	4	0,54	8	1,09	0	0	706	95,92
Plesná	385	1	0,26	1	0,26	0	0	320	83,12
Polanka nad Odrou	1299	4	0,31	4	0,31	0	0	1252	96,38
Poruba	1950	674	34,56	89	4,56	391	20,05	938	48,10
Proskovice	341	0	0	3	0,88	0	0	327	95,89
Pustkovec	330	0	0	0	0	0	0	312	94,55
Radvanice a Bartovice	1611	0	0	31	1,92	177	10,99	1349	83,74
Slezská Ostrava	3964	47	1,19	208	5,25	661	16,68	2950	74,42
Stará Bělá	1114	0	0,00	1	0,09	0	0	1056	94,79
Svinov	934	22	2,36	18	1,93	0	0	842	90,15
Třebovice	531	0	0	5	0,94	0	0	506	95,29
Vítkovice	626	13	2,08	81	12,94	82	13,10	444	70,93
Ostrava celkem	24439	2227	9,11	1404	5,74	1740	7,12	18810	76,97

Zdroj: Odbor projektů IT služeb MMO k 07/2010

Pozn.: Součty domů po jednotlivých řádcích mohou vycházet odlišně ve srovnání s celkovým počtem domů k bydlení z důvodu:

- jeden dům může být vlastněn více vlastníky (v jednom domě může být více vlastníků),
- z charakteru poskytnutých dat nebylo možné některé budovy lokalizovat.

Při vyčlenění bytových domů z celkového domovního fondu určeného k bydlení je zřejmá převaha individuálního vlastnictví, a to soukromými fyzickými osobami či vlastnictvím ve společném jmění manželů, s téměř polovičním vlastnictvím bytových domů a to zejména v městských obvodech s malým počtem bytových domů (Pustkovec, Krásné Pole, Stará

Bělá), kde soukromé vlastnictví zaujímá 100% podíl. Při pohledu na velké městské obvody s vysokou koncentrací bytových domů je výrazné zastoupení soukromých vlastníků v obvodech Moravská Ostrava a Přívoz a Poruba.

Malá i velká bytová družstva vlastní celkově 1443 bytových domů, nejvíce v městských obvodech Poruba, Ostrava – Jih a Moravská Ostrava a Přívoz.

Bytové domy (587) ve vlastnictví společnosti RPG jsou lokalizovány do pěti městských obvodů s největší koncentrací v Porubě, dále v Radvanicích a Bartovicích a Slezské Ostravě.

V majetku města je situováno 588 bytových domů s nejvyšší koncentrací v městských obvodech Ostrava – Jih a Slezská Ostrava.

Tabulka č. 3.5.8: Charakteristika bytových domů dle vlastnictví k 1.7.2010

Městský obvod	Bytové domy celkem	Vlastník							
		Družstvo		Město		RPG		Individuální	
		Počet	V %	Počet	V %	Počet	V %	Počet	V %
Hošťálkovice	3	0	0	1	33,33	0	0	2	66,67
Hrabová	114	0	0	34	29,82	0	0	80	70,18
Krásné Pole	3	0	0	0	0	0	0	3	100,00
Lhotka	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	94	29	30,85	25	26,60	0	0	69	73,40
Martinov	9	3	33,33	0	0	0	0	8	88,89
Michálkovice	7	2	28,57	4	57,14	0	0	4	57,14
Moravská Ostrava a Přívoz	425	133	31,29	98	23,06	9	2,12	353	83,06
Nová Bělá	6	1	16,67	0	0	0	0	1	16,67
Nová Ves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostrava-Jih	1546	537	34,73	158	10,22	37	2,39	797	51,55
Petřkovice	18	2	11,11	0	0	0	0	16	88,89
Plesná	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Polanka nad Odrou	8	3	37,50	2	25,00	0	0	6	75,00
Poruba	1392	674	48,42	89	6,39	391	28,09	395	28,38
Proskovice	1	0	0	1	100,0	0	0	0	0
Pustkovec	1	0	0	0	0	0	0	1	100,00
Radvanice a Bartovice	136	0	0	25	18,38	98	72,06	11	8,09
Slezská Ostrava	301	44	14,62	125	41,53	52	17,28	93	30,90
Stará Bělá	2	0	0	0	0	0	0	2	100,00
Svinov	31	9	29,03	3	9,68	0	0	24	77,42
Třebovice	16	0	0	2	12,50	0	0	14	87,50
Vítkovice	74	6	8,11	21	28,38	0	0	47	63,51
Ostrava celkem	4187	1443	34,46	588	14,04	587	14,02	1926	46,00

Zdroj: Odbor projektů IT služeb MMO k 07/2010

Pozn.: Součty bytových domů po jednotlivých řádcích mohou vycházet odlišně ve srovnání s celkovým počtem bytových domů z důvodu:

- jeden dům může být vlastněn více vlastníky (v jednom domě může být více vlastníků),
- z charakteru poskytnutých dat nebylo možné některé budovy lokalizovat.

Situace vlastnictví bytového fondu, respektive právního užívání bytů je charakterizována pro město Ostravu převahou nájemních a „pseudonájemních“ (družstevních) bytů. Nájemní trvale obydlený bytový fond je opět soustředěn do městských obvodů s vysokým podílem

trvale obydlených bytů v bytových domech: Ostrava-Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz a Slezská Ostrava.

Původní kategorie bytu se dělily podle rozsahu základního příslušenství a podle způsobu vytápění.

Dle zákona č. 107/2006 Sb. o zvyšování nájemného jsou kategorie bytů již neplatné, I. a II. kategorie je uváděna jako standardní byty, III. a IV. kategorie jako byty se sníženou kvalitou.

KATEGORIE I.: - všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním
- základní příslušenství⁷

KATEGORIE II.: 1) - bez ústředního vytápění
- základní příslušenství
2) - s ústředním vytápěním
- částečné základní příslušenství

KATEGORIE III.: 1) - bez ústředního vytápění
- částečné základní příslušenství
2) - s ústředním vytápěním
- bez základního příslušenství

KATEGORIE IV.: - bez ústředního vytápění
- bez základního příslušenství

Charakteristika trvale obydlených bytů je uvedena v následující tabulce ještě v původním členění kategorií, graficky jsou zobrazeny podíly „nových“ kategorií.

Tabulka č. 3.5.9: Počet trvale obydlených bytů podle kategorie bytu

	Počet trvale obydlených bytů dle kategorie			
	původní kategorie. I	původní kategorie II.	původní kategorie III.	původní kategorie IV.
Byty v domech - celkem	121 159	4 935	1 129	568
Byty v rodinných domech	16 697	1 371	294	127
Byty v bytových domech	104 143	3 526	814	438
Byty v ostatních domech	319	38	21	3

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Při hlubší analýze tohoto kvalitativního indikátoru trvale obydlených bytů na úrovni městských obvodů a uvedení kategorií opět jak v původní verzi, tak graficky ve verzi „nové“ je možno zjistit, že velký počet trvale obydlené bytů se sníženou kvalitou se koncentruje do pěti městských obvodů: Radvanice a Bartovice, Vítkovice, Michálkovice, Petřkovice a Slezská Ostrava, tedy do městských obvodů, kde se vyskytuje větší podíl trvale obydlených bytů postavených před rokem 1945. Nejvíce trvale obydlených bytů bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství je ve Vítkovicích (172 bytů) a Radvanicích a Bartovicích (132 bytů).

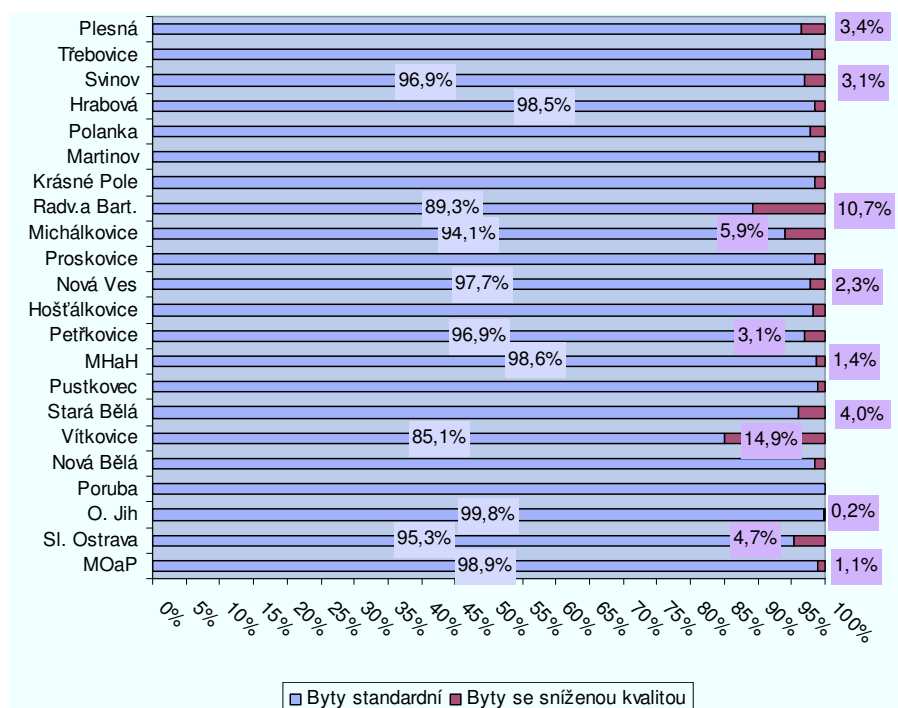
⁷ Základní příslušenství = koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod

Tabulka č. 3.5.10: Počet bytů v bytových domech podle kategorie bytu v členění městských obvodů

Městský obvod	Počet bytů v bytových domech			
	původní kategorie I.	původní kategorie II.	původní kategorie III.	původní kategorie IV.
Moravská Ostrava a Přívoz	17 600	701	163	39
Slezská Ostrava	5 955	1 202	255	99
Ostrava Jih	45 331	908	69	4
Poruba	32 058	90	6	2
Nová Bělá	521	17	6	2
Vítkovice	1804	515	229	178
Stará Bělá	1080	42	42	5
Pustkovec	383	15	3	1
Mariánské Hory a Hulváky	5302	388	75	6
Petřkovice	856	94	23	7
Lhotka	334	18	3	1
Hošťálkovice	518	17	7	2
Nová Ves	212	4	5	0
Proskovice	385	20	6	0
Michálkovice	730	294	39	25
Radvanice a Bartovice	1774	280	101	145
Krásné Pole	746	41	9	3
Martinov	391	17	4	0
Polanka	1379	87	24	10
Hrabová	1265	65	15	5
Svinov	1585	85	29	24
Třebovice	606	15	11	2
Plesná	344	20	5	8

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Graf č. 3.5.5: Byty podle „nových“ kategorií v členění městských obvodů



Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Plošné kvalitativní indikátory trvale obydleného bytového fondu města Ostravy jsou uvedeny v následujících tabulkách. Průměrná obytná plocha rodinných domů na 1 byt představuje necelých 63 m², v bytových domech pak téměř 38 m², na osobu pak průměrná 22,8 m², v bytových domech 15,8 m².

Tabulka č. 3.5.11: Průměrná obytná plocha bytu v m²

	Domy celkem (průměrná obytná plocha v m ²)	z toho	
		Rodinné domy (průměrná obytná plocha v m ²)	Bytové domy (průměrná obytná plocha v m ²)
na 1 byt	41,5	62,7	37,8
na 1 osobu	17,0	22,8	15,8

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Bytový fond v bytových domech je charakteristický největším podílem dvoupokojových bytů, následován třípokojovými byty. Větší byty čtyřpokojové tvoří pouze 3 % všech trvale obydlených bytů v bytových domech, naopak jednopokojové byty 17,5 %. Nejvíce rodinných domů v Ostravě je třípokojových.

Tabulka č. 3.5.12: Počet trvale obydlených bytů podle počtu místností

	Počet trvale obydlených bytů				
	1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4. pokoje	5 a více pokojů
Byty v domech - celkem	20 136	49 145	47 900	7 430	3 258
%	15,7%	38,4%	37,5%	5,8%	2,5%
Byty v rodinných domech	971	4 114	6 304	4 041	3 043
Byty v bytových domech	19 094	44 883	41 467	3 367	204

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Lokalizace domovního a bytového fondu v závislosti na záplavová území

Pod soutokem Odry s Opavou je na levém břehu ve Lhotce ohrožováno několik osamocených domů vodou padesátiletou a vyšší. Přívoz je ohrožen od průtoku padesátileté vody z Černého příkopu, jehož pravý břeh je nízký. Antošovice jsou dnes ohrožovány vodou dvacetiletou a Koblov je ohrožován již vodou desetiletou. Podél vodního toku Porubka se rozkládá zástavba městských obvodů Krásné Pole, Poruba a Svinov. Dnešní povodňová ochrana obytné zástavby Poruby a Svinova, která je místy chráněna jen na pětiletou vodu (Q5), je jednoznačně nedostatečná. Povodňová ochrana podél výustní trati řeky Opavy je taková, že chatová osada v Martinově má zajištěnou povodňovou ochranu pouze kolem Q5 a vody vyšší ji ohrožují zaplavením. Tento stav v uvedené lokalitě byl důvodem pro vyhlášení stavební uzávěry. Městská část Třebovic je chráněna náspem trati ČD až na místa podjezdů, kterými proniká velká voda do padesátileté četnosti. Nejproblematictější místem podél vodního toku Ostravice je z hlediska povodňové ochrany na území města Ostravy městský obvod Hrabová. Jeho území je zaplavováno již od dvacetileté vody potokem Ščuči, který je přítokem Ostravice. Území podél vodního toku Lučina je zabezpečeno na bezpečné převedení stoleté vody.

Tabulka č. 3.5.13: Budovy ve vlastnictví města nacházející se v záplavové zóně Q100

Městský obvod	ČP	ČOR	Ulice	Využití budovy	Počet vlastníků
Svinov	443	15	Luční	objekt k bydlení	1
Svinov	368	1	Axmanova	objekt k bydlení	2
Svinov	571	53	Bratří Sedláčků	objekt k bydlení	1
Svinov	562	55	Bratří Sedláčků	rodinný dům	1
Svinov	579	57	Bratří Sedláčků	rodinný dům	1
Svinov	352	42	Bratří Sedláčků	objekt k bydlení	2
Svinov	107	16	náměstí Dr. Brauna	objekt k bydlení	1
Svinov	369	6	náměstí Dr. Brauna	objekt k bydlení	1
Michálkovice	396	17	Radvanická	objekt k bydlení	2
Lhotka	76	14A	U Splavu	objekt k bydlení	2

Zdroj: Odbor projektů IT služeb MMO k 07/2010

Pozn.: ČP = číslo popisné, ČOR = číslo orientační

V Příloze č. 3 jsou v mapě zachyceny budovy nacházející se v záplavové zóně Q100.

Obecní domovní a bytový fond

Informační základna

Analýza současného stavu obecního domovního a bytového fondu města Ostravy je založena zejména na informační základně poskytnuté Odborem komunálním a bytovým Magistrátu města Ostravy a bytovými odbory jednotlivých městských obvodů. Vzhledem k tomu, že část domovního a bytového fondu zůstalo ve správě samotného magistrátu, je v tabulkách a grafech, které analyzují situaci různých indikátorů bydlení v členění městských obvodů, zobrazena 24. položka, která popisuje situaci u tohoto správce (v tabulkách a grafech je položka nazvána „město“).

Analýza stavu

V majetku statutárního města Ostrava bylo k 31.12.2009 1281 domů, ve kterých je situováno 15998 obecních bytů. Celkově tak došlo k poklesu počtu domů v majetku obce o 362 domů a celkově o 2381 bytů.

Tabulka č. 3.5.14: Obecní domovní a bytový fond

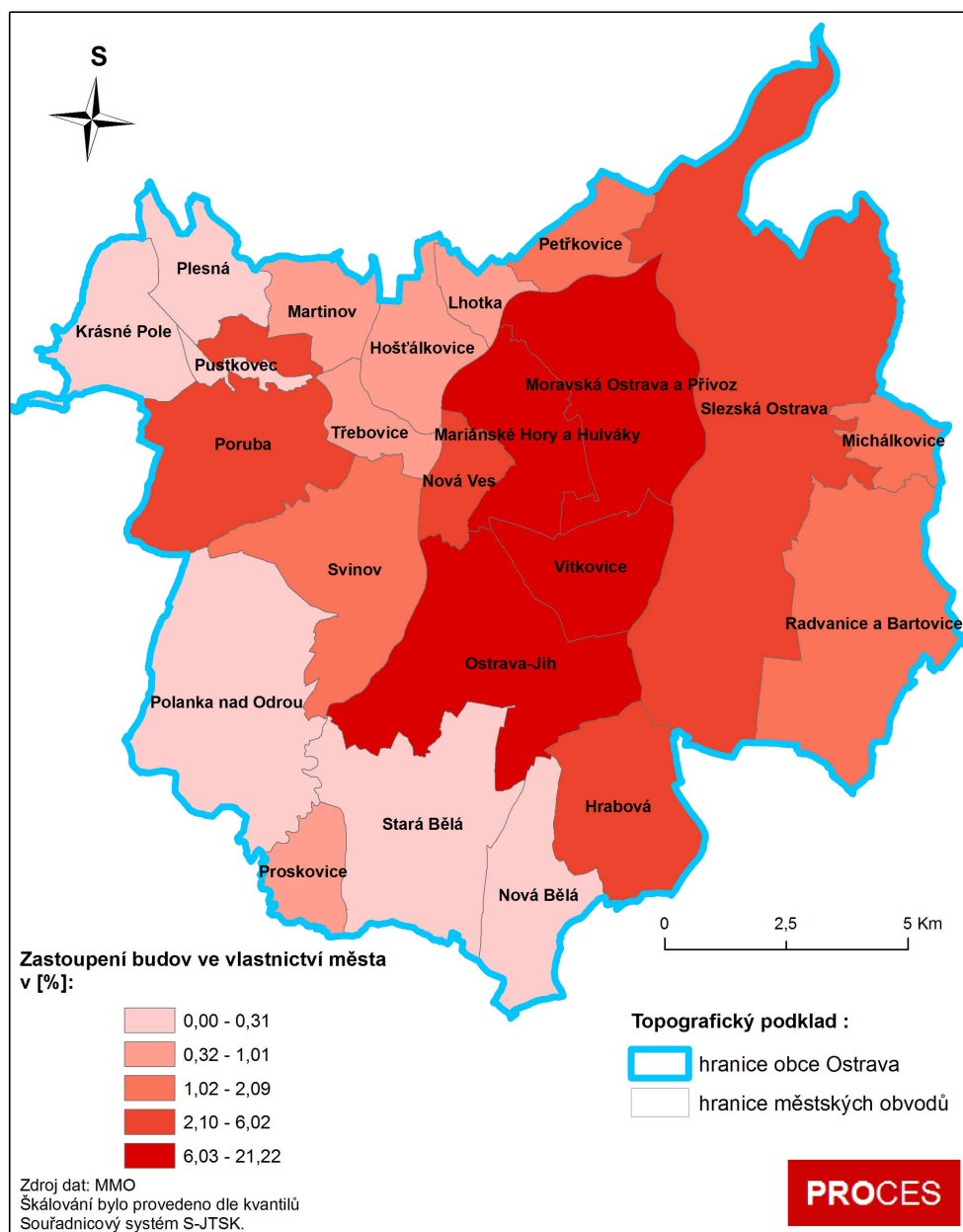
Městský obvod	K 31.12. 2007		K 31.12. 2008		K 31.12. 2009	
	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů
Moravská Ostrava a Přívoz	309	2 369	290	2 070	181	1 848
Slezská Ostrava	208	1 668	208	1 647	200	1 624
Ostrava - Jih	582	7 998	406	6 600	371	6 327
Poruba	86	1 816	86	1 809	101	1 888
Nová Bělá	2	25	2	25	2	25
Vítkovice	101	883	96	839	92	817
Stará Bělá	1	21	1	21	2	27
Pustkovec	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	213	2 376	213	2 376	205	2 292
Petřkovice	8	40	8	39	8	39
Lhotka	0	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	2	20	2	20	2	20
Nová Ves	1	11	1	11	1	11
Proskovice	2	25	2	25	2	25
Michálkovice	12	92	12	91	12	91
Radvanice a Bartovice	34	269	34	267	34	267
Krásné Pole	0	0	0	0	0	0
Martinov	0	0	0	0	0	1
Polanka	2	17	2	17	2	17
Hrabová	54	310	49	290	40	238
Svinov	13	137	13	137	13	137
Třebovice	1	27	1	27	1	27
Plesná						1
Město	12	275	12	270	12	276
Ostrava celkem	1 643	18 379	1 438	16 581	1 281	15 998

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Jednotlivé městské obvody se z pohledu vlastnictví obecního bytového fondu dělí do dvou základních skupin. Vedle malých obvodů, které prakticky buď vůbec nemají svěřeny žádné

obecní bytový fond⁸, nebo pouze nepatrnou část vzhledem k celkovému počtu obecních bytů (Pustkovec, Krásné Pole, Plesná, Polanka nad Odrou, Stará Bělá, Nová Bělá, Martinov, Třebovice, Hošťálkovice, Lhotka, Proskovice), je zde skupina městských obvodů – velkých správců svěřeného obecního bytového fondu, které jsou pro Ostravu v problematice bydlení a bytové politiky z tohoto důvodu rozhodující (Ostrava-Jih, Mariánské Hory a Hulváky, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz, Slezská Ostrava a Přívóz, Slezská Ostrava).

Kartogram č. 3.5.1: Zastoupení budov pro bydlení ve vlastnictví města na území statutárního města Ostravy v roce 2010



Z celkového obecního bytového fondu je cca 3 % bytů neobydlených. Důvody neobydlenosti jsou různé: určené domy (tedy i byty) k demolici, nezpůsobilost k užívání, soudní řízení

⁸ Pozn. viz Obecně závazná vyhláška č. 11/2000 Sb. – Statut města Ostravy

ohledně bytu, příprava k prodeji nebo k pronájmu, určení bytu na bytovou náhradu a další. Nelze tedy říci, že počty bytů, které v průběhu 4 let narostly o cca 100 bytů v celé Ostravě, jsou volným a využitelným bytovým fondem, který může být použit (po částečných nebo generálních rekonstrukčních pracích) pro řešení obecní bytové politiky.

Tabulka č. 3.5.15: Neobydlený bytový fond v letech 2006 až 2009 (k 31.12.)

Rok	Byty celkem	Neobydlené byty	
		počet	%
2006	23 609	390	1,7%
2007	18 379	425	2,3%
2008	16 581	404	2,4%
2009	15 998	491	3,1%

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO k 31.12.2009

Neobydlený obecní fond, který dosáhl k 31.12.2009 počtu 491 obecních bytů je v členění městských obvodů koncentrován zejména do 4 obvodů: Moravská Ostrava a Přívoz, Slezská Ostrava, Vítkovice a Ostrava-Jih. Procentní členění celku na obvody však nekoresponduje s procentním členěním počtu obecního bytového fondu; příkladem je Ostrava-Jih, kde je velký počet bytů, ale nepatrný počet neobydlených. Naopak příliš velkého počtu standardních bytů, dosahuje Moravská Ostrava a Přívoz a Slezská Ostrava, tvoří dohromady cca 2/3 celoměstských neobydlených bytů. Podstatný podíl neobydleného fondu k celkovému obecnímu je také ve Svinově, zde je tvořeno pouze byty se sníženou kvalitou.

Tabulka č. 3.5.16: Neobydlený bytový fond v členění městských obvodů k 31.12.2009

Městský obvod	Byty celkem	Neobydlené byty			
		standardní	se sníženou kvalitou	% z celkového počtu neobydlených bytů	% z celkového počtu bytů
Moravská Ostrava a Přívoz	1 848	127	34	32,4%	8,7%
Slezská Ostrava	1 624	127	34	32,4%	9,9%
Ostrava - Jih	6 327	5	48	10,7%	0,8%
Poruba	1 888	0	0	0,0%	0,0%
Nová Bělá	25	0	0	0,0%	0,0%
Vítkovice	817	34	35	13,9%	8,4%
Stará Bělá	27	0	0	0,0%	0,0%
Pustkovec	0	0	0	0,0%	0,0%
Mariánské Hory a Hulváky	2 292	0	29	5,8%	1,3%
Petřkovice	39	0	1	0,2%	2,6%
Lhotka	0	0	0	0,0%	0,0%
Hošťálkovice	20	0	0	0,0%	0,0%
Nová Ves	11	0	0	0,0%	0,0%
Proskovice	25	0	0	0,0%	0,0%
Michálkovice	91	0	0	0,0%	0,0%
Radvanice a Bartovice	267	0	0	0,0%	0,0%
Krásné Pole	0	0	0	0,0%	0,0%
Martinov	1	0	0	0,0%	0,0%
Polanka	17	0	0	0,0%	0,0%
Hrabová	238	3	2	1,0%	2,1%
Svinov	137	0	9	1,8%	6,6%
Třebovice	27	0	0	0,0%	0,0%
Plesná	1	0	0	0,0%	0,0%

Městský obvod	Byty celkem	Neobydlené byty			
		standardní	se sníženou kvalitou	% z celkového počtu neobydlených bytů	% z celkového počtu bytů
Město	276	9	0	1,8%	3,3%
Ostrava celkem	15 998	305	192	100,0%	3,1%

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO k 31.12.2009

Obecní bytový fond z hlediska kategorie bytu poklesl v průběhu let 2006-2009 početně ve skupině standardních bytů o cca 7800 bytů, naopak počet bytů se sníženou kvalitou vzrostl na poměr 6,3 % z celkového obecního bytového fondu, což představuje 182 bytů. Z níže prezentované tabulky a grafu je patrné, že nárůst bytů se sníženou kvalitou je na úkor standardních bytů.

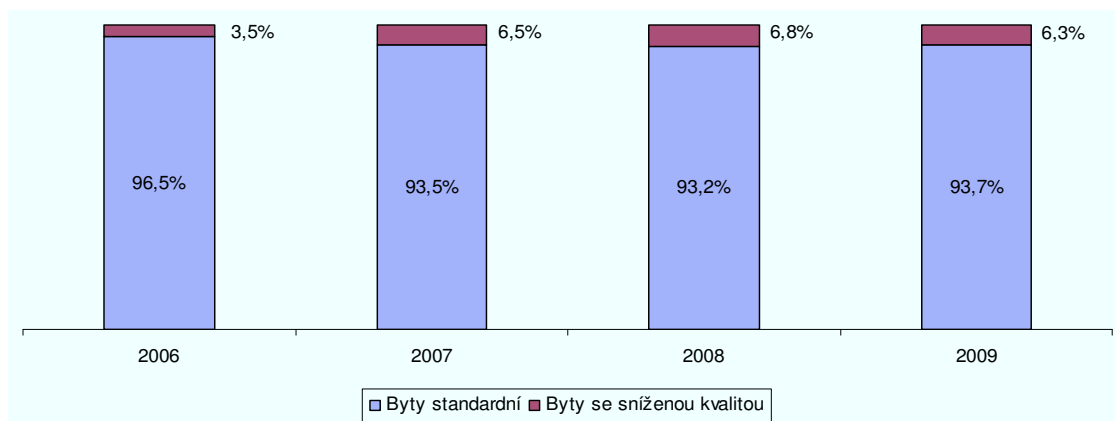
Tabulka č. 3.5.17: Charakteristika dle kategorie bytu v období let 2006 až 2009

Rok	Byty celkem	Byty standardní	Byty se sníženou kvalitou
2006	23 609	22 780	829
2007	18 379	17 183	1 196
2008	16 581	15 449	1 132
2009	15 998	14 987	1 011

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Grafické znázornění vývoje obecního bytového fondu standardní a snížené kvality v období let 2006 až 2009 dle výše uvedené tabulky vyjadřuje následující graf.

Graf č. 3.5.6: Charakteristika dle kategorie bytu v období let 2006 až 2009



Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Z pohledu kategorií obecních bytů je nejpočetnější skupina standardních bytů situována v městském obvodu Ostrava-Jih, skupina bytů se sníženou kvalitou je koncentrována v Mariánských Horách a Hulvákách. Zde se vyskytuje specifická situace, která se nikde jinde ve městě Ostrava nevyskytuje; obecní byty se sníženou kvalitou tvoří až 23 % celkového bytového portfolia obvodu.

Tabulka č. 3.5.18: Charakteristika dle kategorie bytu v členění městských obvodů k 31.12.2009

Městský obvod	Byty celkem	Byty standardní		Byty se sníženou kvalitou	
Moravská Ostrava a Přívoz	1 848	1 756	11,7%	92	9,1%
Slezská Ostrava	1 624	1 496	10,0%	128	12,7%
Ostrava - Jih	6 327	6 267	41,8%	60	5,9%
Poruba	1 888	1 840	12,3%	48	4,7%
Nová Bělá	25	25	0,2%	0	0,0%
Vítkovice	817	713	4,8%	104	10,3%
Stará Bělá	27	16	0,1%	11	1,1%
Pustkovec	0	0	0,0%	0	0,0%
Mariánské Hory a Hulváky	2 292	1 761	11,8%	531	52,5%
Petřkovice	39	31	0,2%	8	0,8%
Lhotka	0	0	0,0%	0	0,0%
Hošťálkovice	20	20	0,1%	0	0,0%
Nová Ves	11	11	0,1%	0	0,0%
Proskovice	25	25	0,2%	0	0,0%
Michálkovice	91	86	0,6%	5	0,5%
Radvanice a Bartovice	267	267	1,8%	0	0,0%
Krásné Pole	0	0	0,0%	0	0,0%
Martinov	1	1	0,0%	0	0,0%
Polanka	17	17	0,1%	0	0,0%
Hrabová	238	225	1,5%	13	1,3%
Svinov	137	126	0,8%	11	1,1%
Třebovice	27	27	0,2%	0	0,0%
Plesná	1	1	0,0%	0	0,0%
Město	276	276	1,8%	0	0,0%
Ostrava celkem	15 998	14 987	100,0%	1 011	100,0%

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO k 31.12.2009

Z pohledu časové řady od roku 2006 do roku 2009 se velikostní charakteristiky obecního bytového fondu města Ostravy změnila. Zatímco počet jednopokojových bytů nepatrně narostl (o 158 bytů), ostatní velikostní skupiny poznamenal úbytek bytového fondu způsobený prodejem bytů z majetku obce. Největší pokles cca o 43 % postihl velikostní skupinu bytů 1+2.

Tabulka č. 3.5.19: Charakteristika obecního bytového fondu dle velikosti bytu v období let 2006 až 2009

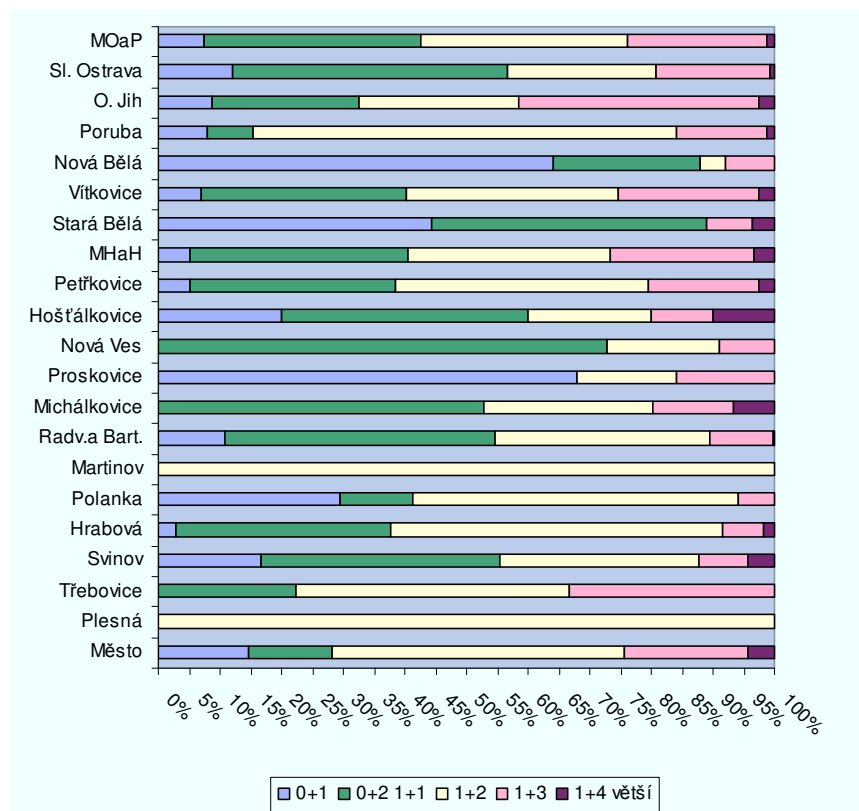
Rok	Velikostní kategorie bytu				
	0+1	0+2	1+2	1+3	1+4
		1+1			a větší
2006	1 209	5 761	9 502	6 619	518
2007	1 197	5 138	7 014	4 683	347
2008	1 338	4 759	5 726	4 402	356
2009	1 367	4 502	5 457	4 327	345

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Z hlediska jednotlivých městských obvodů je zastoupení jednotlivých velikostních skupin bytů různé. Nejvýraznější podíl velikostní skupiny bytů 0+1 je zastoupen především v městských obvodech Nová Bělá, Stará Bělá, Proskovice. Naopak nejvýraznější podíl největší velikostní skupiny bytů 1+4 a větší je zastoupen v městských obvodech Hošťálkovice a Michálkovice.

Zajímavý je pohled na podíly velikostních skupin bytů ve velkých obvodech. V obvodech Ostrava – Jih převažují byty 0+2, v Porubě kategorie 1+2.

Graf č. 3.5.7: Charakteristika obecního bytového fondu dle velikosti bytu v roce 2009



Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Privatizace

Každý vlastník bytového fondu má možnost svůj bytový fond nebo jeho část privatizovat jednou ze dvou základních forem, které umožňuje stávající právní úprava:

- ▶ prodejem bytového domu jako celku
- ▶ prodejem jednotlivých bytů.

Právní prostředí umožňuje vlastníkovvi bytového fondu naprosté svobodné rozhodování o formě a způsobech prodeje bytového fondu. Zatímco první způsob prodeje bytového fondu spočívá v tom, že se převádí vlastnictví k celému domu nebo jen jeho části, druhý způsob spočívá v prodeji jednotlivých bytů tzv. jednotek podle zákona č.72/1994 Sb.

Tabulka č. 3.5.20: Domovní a bytový fond statutárního města Ostrava v letech 1995 a 2009

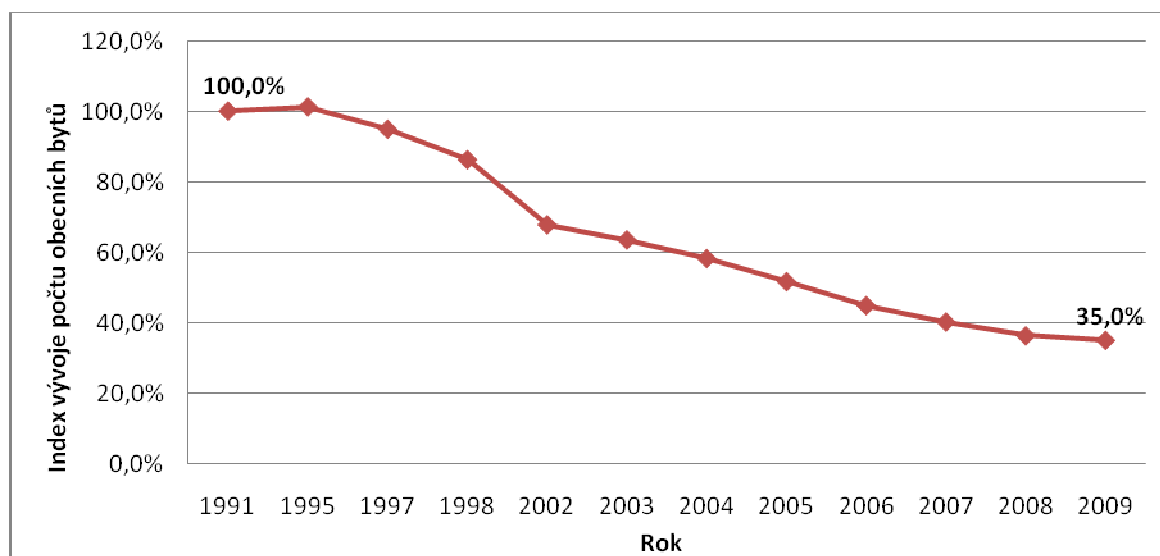
Městský obvod	Celkem domy s byty 1995		Celkem domy s byty 2009		Porovnání 1995 a 2009	
	domy	byty	domy	byty	domy	byty
Moravská Ostrava a Přívoz	761	9 986	181	1 848	-580	-8 138
Slezská Ostrava	287	2 064	200	1 624	-87	-440
Ostrava - Jih	1 229	16 142	371	6 327	-858	-9 815
Poruba	612	11 950	101	1 888	-511	-10 062
Nová Bělá	0	0	2	25	2	25
Vítkovice	304	1 920	92	817	-212	-1 103
Stará Bělá	1	3	2	27	1	24

Městský obvod	Celkem domy s byty 1995		Celkem domy s byty 2009		Porovnání 1995 a 2009	
	domy	byty	domy	byty	domy	byty
Pustkovec	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	229	2 607	205	2 292	-24	-315
Petřkovice	20	115	8	39	-12	-76
Lhotka	0	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	7	19	2	20	-5	1
Nová Ves	2	0	1	11	-1	11
Proskovice	0	0	2	25	2	25
Michálkovice	13	83	12	91	-1	8
Radvanice a Bartovice	37	251	34	267	-3	16
Krásné Pole	1	6	0	0	-1	-6
Martinov	1	1		1	-1	0
Polanka	5	14	2	17	-3	3
Hrabová	111	598	40	238	-71	-360
Svinov	30	509	13	137	-17	-372
Třebovice	6	15	1	27	-5	12
Plesná	0	0	0	1	0	1
Město	0	0	12	276	12	276
Ostrava celkem	3 656	46 283	1 281	15 998	-2 375	-30 285

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Bytový fond statutárního města Ostrava od roku 1995 (tedy od platnosti zákona č. 72/1994 Sb.) poklesl o 30 285 bytů. Přičemž největší pokles zaznamenal městský obvod Poruba, který privatizoval za předešlé období téměř celý svůj původní bytový fond. K dalším „velkým privatizérům“ patřily obvody Ostrava-Jih a Moravská Ostrava a Přívoz, tedy obvody, které vlastnily před prodejem nejvíce bytového fondu.

Graf č. 3.5.8: Vývoj počtu obecních bytů ve srovnání s rokem 1991 ve statutárním městě Ostrava



Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Privatizace bytového fondu statutárního města Ostrava probíhala v jednotlivých městských obvodech v převážné většině v souladu se schválenými platnými rámci – Zásadami pro převod. Tyto zásady však nevycházely z širšího pohledu na oblast bydlení v městských

obvodech, probíhaly bez širšího koncepčního strategické rozvahy. Z městských obvodů, které mají svěřen obecní domovní a bytový fond, mají pouze městské obvody Slezská Ostrava a Vítkovice zpracovanou koncepci bytové politiky, tzv. „velcí“ privatizéři však nikoliv.

Při prodeji převažuje prodej bytů formou jednotlivých jednotek (podle zákona 72/1994 Sb.) při zakládání společenství vlastníků, forma družstevního odkupu po jednotlivých domech (celku) je v tomto případě v minoritě.

Při privatizačním procesu je prodej domovního a bytového fondu upřednostňován samotným osobám nájemníkům. Tento stav je reflexí vytvořených metodik a pravidel prodeje domovního a bytového fondu v jednotlivých městských obvodech, které jsou vytvořeny většinou stylem, který podporuje prodej směrem k současným nájemníkům, nebo jejich blízkým osobám. Pouze v "druhé vlně" je poté prodej nabízen třetím osobám.

Následující tabulka ukazuje prodeje bytových jednotek a nebytových prostor v letech 2007 až 2009, přičemž příjmy z prodeje činily 250 mil. Kč v roce 2007, 184 mil. Kč v roce 2008 a 114 mil. Kč v roce 2009.

Tabulka č. 3.5.21: Privatizace domovního a bytového fondu v letech 2007 až 2009

Městský obvod	Prodej 2007		Prodej 2008		Prodej 2009	
	BJ	NP	BJ	NP	BJ	NP
Moravská Ostrava a Přívoz	388	7	299	2	150	0
Slezská Ostrava	18	0	0	0	18	1
Ostrava Jih	1655	9	1385	18	271	11
Poruba	38	1	8	0	0	0
Nová Bělá	0	0	0	0	0	0
Vítkovice	24	0	42	0	7	0
Stará Bělá	0	0	0	0	0	0
Pustkovec	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	15	0	0	0	67	0
Petřkovice	0	0	0	0	0	0
Lhotka	0	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	0	0	0	0	0	0
Nová Ves	0	0	0	0	0	0
Proskovice	0	0	0	0	0	0
Michálkovice	0	0	0	0	0	0
Radvanice a Bartovice	0	0	0	0	0	0
Krásné Pole	0	0	0	0	0	0
Martinov	0	0	0	0	0	0
Polanka	0	0	0	0	0	0
Hrabová	4	0	20	0	52	0
Svinov	0	0	0	0	0	0
Třebovice	0	0	0	0	0	0
Plesná	0	0	0	0	0	0
Město	0	0	0	0	0	0
Ostrava celkem	2142	17	1754	20	565	12

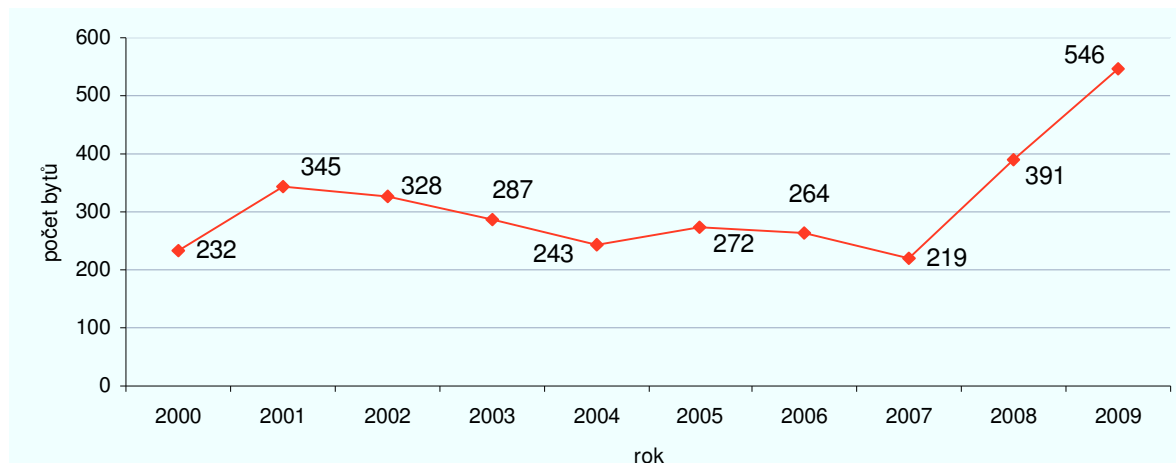
Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Pozn.: BJ = bytová jednotka, NP = nebytový prostor

Nová výstavba

V Ostravě bylo od roku 2000 dokončeno celkem 3127 bytů. Z toho nejméně bylo dokončeno v roce 2007 a nejvíce v roce 2009 s 546 dokončenými byty.

Graf č. 3.5.9: Celkový počet dokončených bytů ve městě Ostrava



Zdroj: ČSÚ

Nová bytová výstavba realizovaná městem Ostrava od roku 1995 představuje celkem 749 bytů s celkovými náklady 791 mil. Kč a 115 bytových jednotek v domech s pečovatelskou službou o celkových nákladech 181 mil. Kč. Ostatní výstavba byla prováděna formou rekonstrukcí a modernizací. Výstavba byla financována městem Ostrava, městskými obvody, státními prostředky a jinými zdroji. Detailní přehled financování viz příloha č. 4.

Družstevní domovní fond

Informační základna

Analýza současného stavu domovního fondu v družstevním vlastnictví na území města Ostravy je založena zejména na informační základně poskytnuté Odborem projektů IT služeb a outsourcingu Magistrátu města Ostravy a bytovými odbory jednotlivých městských obvodů.

Analýza stavu

Bytová družstva vlastní na území statutárního města Ostrava 2227 domů k bydlení, což představuje 9 % z celkového domovního fondu k bydlení na území města (blíže viz tabulka č. 3.5.7). Přehled pěti největších družstev udává následující tabulka.

Tabulka č. 3.5.22: Přehled největších bytových družstev na území SMO

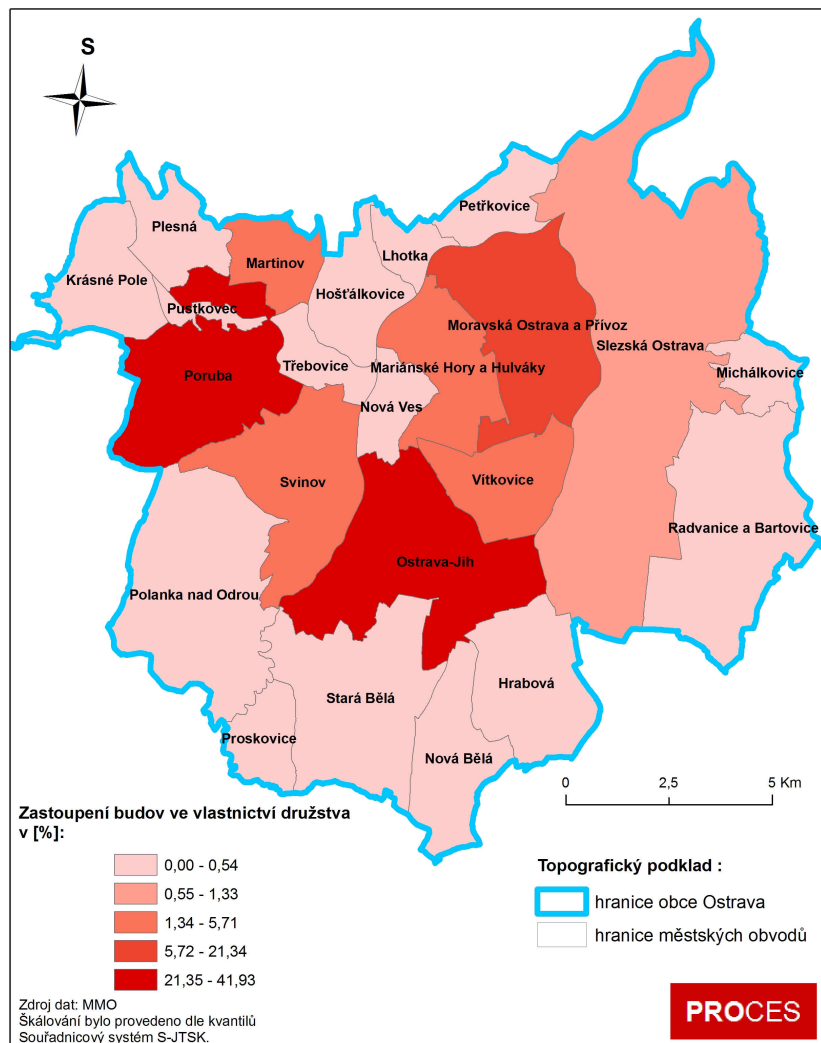
Název družstva	Počet domů
Stavební bytové družstvo Vítkovice	594
Stavební bytové družstvo Nová huť	439
Stavební bytové družstvo Poruba	296
Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh	185
Lidové bytové družstvo v Ostravě	19

Zdroj: Odbor projektů IT služeb MMO k 07/2010

Pozn.: Z důvodu charakteru dat nebylo možné zjistit počet bytů ve vlastnictví jednotlivých družstev.

Největší koncentraci domů určených k bydlení vykazují městské obvody Ostrava – Jih s 25% podílem, Moravská Ostrava a Přívoz s 20% podílem a Poruba, kde se v družstevním vlastnictví nachází až 35 % domů k bydlení. V těchto třech obvodech se jedná zejména o domy sídlištního charakteru (panelové domy) a v Porubě také o domy spadající do architektonické formy „SORELA“. V ostatních obvodech je podíl družstevního vlastnictví nižší než pět procent a v obvodech Hrabová, Krásné Pole, Lhotka, Nová Ves, Proskovice, Pustkovec, Radvanice a Bartovice, Stará Bělá a Třebovice není družstevní vlastnictví vůbec zastoupeno.

Kartogram č. 3.5.2: Zastoupení domovního fondu v družstevním vlastnictví na území statutárního města Ostrava v roce 2010



Domovní a bytový fond RPG Real Estate

Informační základna

Analýza současného stavu domovního a bytového fondu RPG je založena na informační základně poskytnuté samotným vlastníkem – společností RPG RE. Stav domovního a bytového fondu je uveden k 08/2010.

Analýza stavu

Domovní a bytový fond společnosti RPG je lokalizován do 9 městských obvodů. Celkový počet bytů společnosti RPG lokalizovaných na území města Ostravy v současnosti téměř dosahuje hodnot komunálního bytového fondu. Kvantita bytového portfolia RPG je sice o 1200 bytů menší, téměř vyrovnaný počet však ze společnosti RPG dělá, v souvislosti s koncepcí bydlení v Ostravě, zásadního partnera při její tvorbě a poté naplňování.

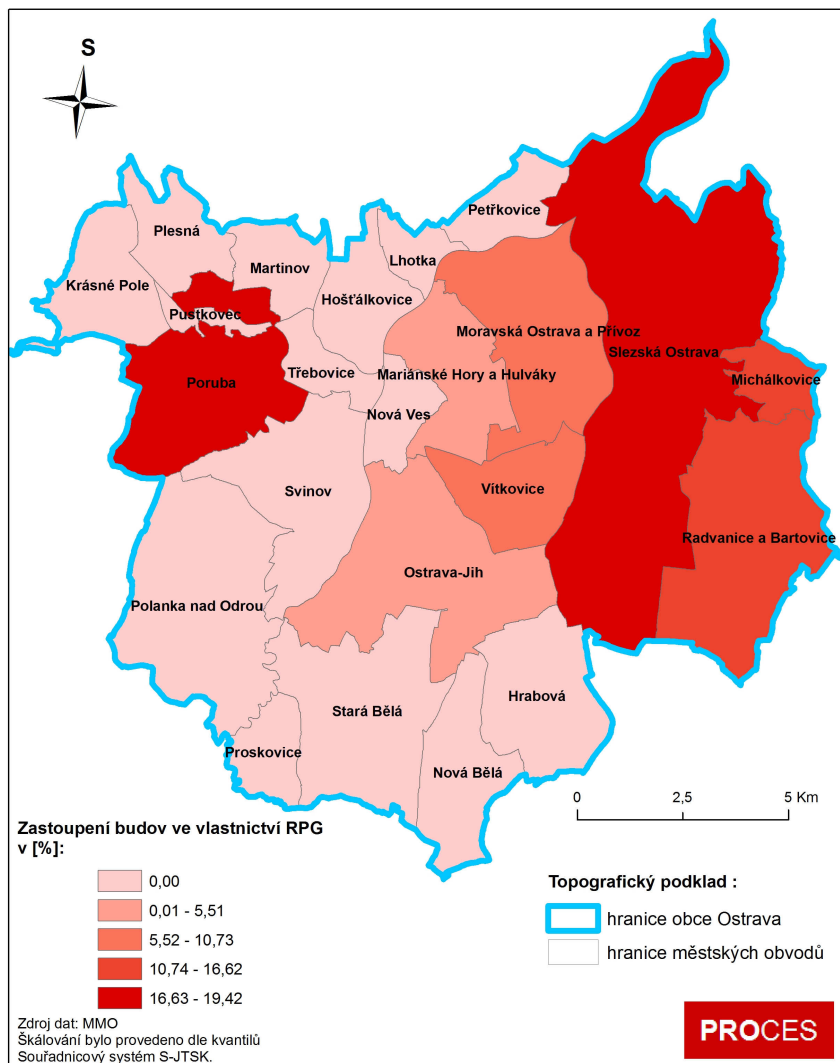
Tabulka č. 3.5.23: Domovní a bytový fond RPG

Městský obvod	počet domů	počet bytů	%
Moravská Ostrava a Přívoz	275	2 814	18,93%
Slezská Ostrava	675	1 731	11,65%
Ostrava Jih	116	2 052	13,81%
Poruba	406	6 412	43,14%
Vítkovice	85	216	1,45%
Mariánské Hory a Hulváky	57	562	3,78%
Petřkovice	8	36	0,24%
Michálkovice	119	463	3,12%
Radvanice a Bartovice	185	576	3,88%
Ostrava celkem	1 926	14 862	100,00%

Zdroj: RPG Byty k 08/2010

Největší koncentrace domů je lokalizována v městském obvodě Slezská Ostrava, kde jde zejména o rodinné domy dělnického typu, a v Porubě, kde naopak mají převahu domy sídlištního charakteru (panelové domy) a také domy spadající do architektonické formy „SORELA“. Z pohledu bytového fondu je nejvíce umístěno v městském obvodu Poruba.

Kartogram č. 3.5.3: Zastoupení budov pro bydlení ve vlastnictví společnosti RPG Real Estate na území statutárního města Ostrava v roce 2010



Z hlediska kategorie bytů, rozdělení počtu standardních bytů mezi městské obvody, téměř koresponduje s rozdělením celkového bytového portfolia společnosti RPG. Byty se sníženou kvalitou jsou koncentrovány zejména do městského obvodu Slezská Ostrava, kde tyto byty tvoří přes 50 % veškerého počtu bytů společnosti RPG v tomto obvodu. Navíc je často tento bytový fond neobsazen a je volný – Radvanice a Bartovice 28,5 %, Slezská Ostrava 21,8 %, Michálkovice 14,8 % (viz graf níže). Zvláště ve Slezské Ostravě je také poměrně velký podíl (32,4 %) neobydlených bytů stejné kvality obecního fondu. Tento bytový fond v celku, se zanedbáním vlastnictví, lze do budoucna využít k sociálním účelům.

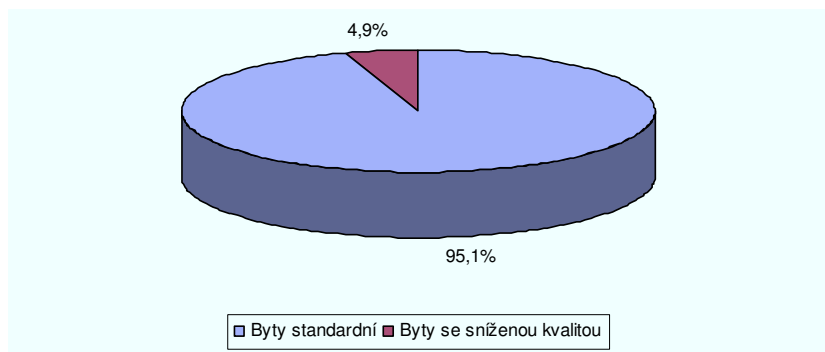
Tabulka č. 3.5.24: Charakteristika dle kategorie bytu v členění městských obvodů

	Byty celkem	Byty standardní		Byty se sníženou kvalitou	
Moravská Ostrava a Přívoz	2 814	2 813	19,9%	1	0,1%
Slezská Ostrava	1 731	1 346	9,5%	385	53,1%
Ostrava Jih	2 052	2 052	14,5%		0,0%
Poruba	6 412	6 412	45,4%		0,0%
Vítkovice	216	204	1,4%	12	1,7%
Mariánské Hory a Hulváky	562	562	4,0%		0,0%
Petřkovice	36	36	0,3%		0,0%
Michálkovice	463	375	2,7%	88	12,1%
Radvanice a Bartovice	576	337	2,4%	239	33,0%
Ostrava celkem	14 862	14 137	100,0%	725	100,0%

Zdroj: RPG Byty k 08/2010

V porovnání s obecním bytovým fondem však poměr bytů se sníženou kvalitou (v celkovém pohledu) vůči standardním je lepší.

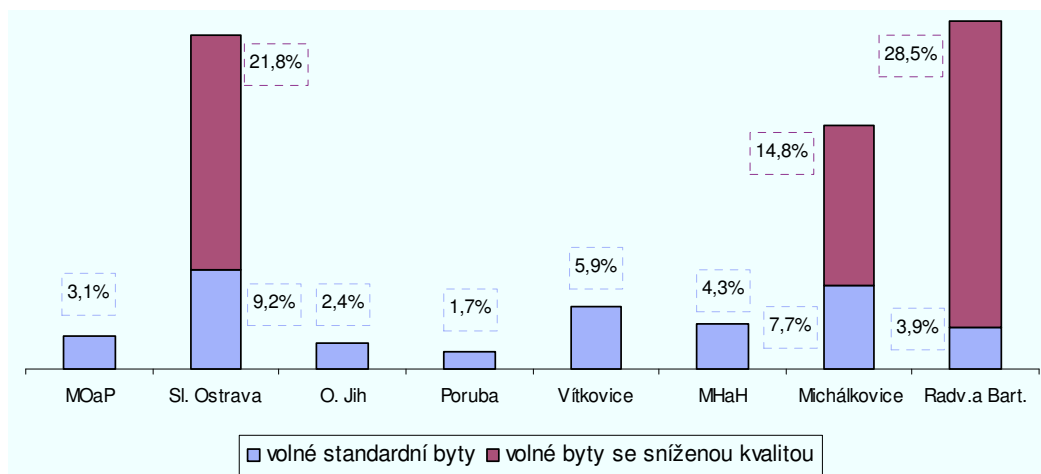
Graf č. 3.5.10: Charakteristika bytů dle kategorie



Zdroj: RPG Byty k 08/2010

Bytové portfolio společnosti RPG v sobě obsahuje až překvapivě vysoký počet volných bytů (446 standardní kvality, 165 se sníženou kvalitou) v porovnání s obecním fondem; město bohužel neeviduje volné byty, uvádí pouze neobydlené byty (305 standardní kvality, 192 se sníženou kvalitou), které však v sobě skrývají několik důvodů neobydlenosti.

Graf č. 3.5.11: Volné byty dle kategorie



Zdroj: RPG Byty k 08/2010

Specifický bytový fond

Při vymezení jednotlivých specifických skupin obyvatel s ohledem na zajištění potřeb v oblasti bydlení je vycházeno z dokumentu „3. Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014“.

- ▶ Senioři
- ▶ Osoby se zdravotním postižením:
- ▶ Osoby ohrožené sociálním vyloučením a sociálně vyloučené

Senioři

Za seniory se považují osoby ve věku 65 a více let (blíže viz kapitola 3.3, s. 54).

Typy zařízení

Domovy pro seniory

Hlavním účelem je poskytování služeb sociální péče osobám, které se v důsledku svého věku a zdravotního stavu ocitly v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopni překonat ve vlastním prostředí ani za pomoci jiných typů sociálních služeb nebo rodiny a potřebují pravidelnou pomoc při zajištění svých potřeb s cílem zachovat a rozvíjet svou soběstačnost, společenské návyky a dovednosti. Služba zahrnuje poskytnutí ubytování, stravy, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Domovy se zvláštním režimem

V domovech se zvláštním režimem se poskytují pobytové služby osobám, které mají sníženu 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 a jejich situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby. Režim v těchto zařízeních je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob. Služba zahrnuje poskytnutí ubytování, stravy, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Tabulka č. 3.5.25: Přehled domovů pro seniory a domovů se zvláštním režimem na území statutárního města Ostrava (SMO)

Organizace	Vlastník	Kapacita	Cílová skupina
Domov pro seniory Čujkovova	SMO	245	senioři
Domov se zvl. režimem Čujkovova	SMO	56	osoby s chron. duš. onemocněním, senioři
Domov pro seniory Iris	SMO	108	senioři
Domov pro seniory Kamenec	SMO	197	senioři
Domov pro seniory Korýtko	SMO	231	senioři
Domov se zvl. režimem Korýtko	SMO	34	osoby s chron. duš. onemocněním, senioři
Domov se zvl. režimem Magnólie	SMO	75	ženy s chronickým duš.

Organizace	Vlastník	Kapacita	Cílová skupina
			onemocněním, ženy seniorského věku
Domov pro seniory Slunečnice	SMO	328	senioři
Domov se zvl. režimem Slunečnice	SMO	72	osoby s chron. duš. onemocněním, senioři
Domov pro seniory Sluničko	SMO	90	senioři
Domov se zvl. režimem Sluničko	SMO	98	osoby s chron. duš. onemocněním, senioři
Domov pro seniory Slunovrat	SMO	83	senioři
Domov se zvl. režimem Slunovrat	SMO	30	osoby s chron. duš. onemocněním, senioři
Domov se zvl. režimem Přístav	Armáda spásy	43	osoby bez přístřeší osoby s chronickým onemocněním osoby v krizi osoby žijící v sociálně vyloučených lokalitách senioři
Charitní dům sv. Václava	Charita Ostrava	56	osoby s chron. onemocněním osoby s jiným zdrav.postižením senioři
Charitní dům sv. Alžběty	pronájem ÚMOB Mariánské Hory SMO	46	osoby s chron. onemocněním osoby s jiným zdrav.postižením senioři
Domov pro seniory Zlaté slunce	pronájem - majitel práv.osob.	62	osoby s chron. onemocněním osoby s jiným zdravot. postižením osoby se zdrav. postižením senioři
Domov pro seniory LADA	pronájem ÚMOB O-Jih SMO	32	senioři
Na Výminku s.r.o.	pronájem - majitel práv.osob.	36	osoby se zdrav. postižením senioři
Dům sociálních služeb	Městská nemocnice Ostrava	66	senioři, (sociální služby poskytované ve zdravotnickém zařízení - max. 6 měsíců)
Celkem domovy se zvl. režimem		408	
Celkem domovy pro seniory		1514	

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO 2010

Pozn.: SMO = Statutární město Ostrava, ÚMOB – Úřad městského obvodu

Kapacita v domovech pro seniory je dle počtu žádostí nedostačující. Počet žádostí však zkrsluje situaci, například tím, že občan jich může podat více. SMO plánuje rozšíření kapacit v domovech pro seniory o dalších 40 míst.

Pro uspokojení poptávky obyvatel se specifickými potřebami (osoby s chronickým duševním onemocněním, závislostí na návykových látkách, Alzheimerovou demencí by bylo zapotřebí rozšířit kapacitu v domovech se zvláštním režimem zhruba o dalších 80 míst.

Domy s pečovatelskou službou

Byty v domech s pečovatelskou službou (dále DPS) se rozumí byty v domech zvláštního určení pro bydlení seniorů a zdravotně postižených dospělých občanů. Bydlení v DPS a pečovatelská služba v nich se poskytuje především osaměle žijícím starým občanům, tak aby si mohli sami, alespoň v částečné míře zajišťovat své životní potřeby při zachování vlastního soukromí. Soustředěným bydlením starých občanů v jednom domě a svým vybavením umožňují DPS poskytovat potřebným starým občanům pečovatelskou službu kvalitně, racionálně a v potřebném rozsahu. Zpravidla se jedná o byty obecní, I. kategorie.

Tabulka č. 3.5.26: Kapacita DPS v jednotlivých obvodech

Městský obvod	Počet bytů	Počet osob
Ostrava - Jih	333	555
Mariánské Hory a Hulváky	204	217
Slezská Ostrava	170	241
Moravská Ostrava a Přívoz	115	116
Hrabová	53	67
Poruba	131	155
Vítkovice	39	61
Radvanice a Bartovice	30	35
Nová Bělá	18	18
Stará Bělá	11	11
Polanka	9	12
Michálkovice	8	8
Ostrava celkem	1121	1496

Zdroj: Odbor bytový a komunální MMO 2009

Kapacita domů s pečovatelskou službou nedostačuje poptávce po bydlení tohoto charakteru. Počet žádostí o byty v domovech s pečovatelskou službou je více jak dvojnásobný oproti stávající kapacitě. Stav se meziročně nezlepšuje, naopak, i přes nové kapacity, které vznikly v městském obvodu Poruba, se poměr poptávky a stávající kapacity za celé město zhoršil. Pro uspokojení poptávky je zapotřebí **zvýšit kapacity v těchto typech zařízení o stovky míst**. Vzhledem ke stárnoucí populaci však poptávka bude i nadále růst.

Tabulka č. 3.5.27: Žádosti o byty v domech s pečovatelskou službou (DPS)

Městský obvod	k 31.12.2008			k 31.12.2009		
	Počet žádostí o DPS	Počet vyřízených žádostí	Počet bytů v DPS	Počet žádostí o DPS	Počet vyřízených žádostí	Počet bytů v DPS
Moravská Ostrava a Přívoz	184	1	115	207	10	115
Slezská Ostrava	0	0	171	19	14	170
Ostrava - Jih	587	19	333	569	18	333
Poruba	716	10	51	1221	83	131
Nová Bělá	48	2	18	43	0	18
Vítkovice	24	3	39	8	5	39
Stará Bělá	1	1	11	2	1	11
Pustkovec	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	58	14	204	63	18	204
Petřkovice	0	0	0	0	0	0
Lhotka	0	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	0	0	0	0	0	0

Městský obvod	k 31.12.2008			k 31.12.2009		
	Počet žádostí o DPS	Počet vyřízených žádostí	Počet bytů v DPS	Počet žádostí o DPS	Počet vyřízených žádostí	Počet bytů v DPS
Nová Ves	0	0	0	0	0	0
Proskovice	0	0	0	0	0	0
Michálkovice	9	2	8	10	0	8
Radvanice a Bartovice	120	1	30	125	2	30
Krásné Pole	0	0	0	0	0	0
Martinov	0	0	0	0	0	0
Polanka	18	1	9	25	0	9
Hrabová	135	4	53	119	6	53
Svinov	0	0	0	0	0	0
Třebovice	0	0	0	0	0	0
Plesná	0	0	0	0	0	0
Město	0	0	0	0	0	0
Ostrava celkem	1 900	58	1 042	2 411	157	1121

Zdroj: Odbor bytový a komunální MMO 2009

Osoby se zdravotním postižením

Občané s omezenou možností pohybu, lidé s mentálním, smyslovým postižením a lidé s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi. Bydlení musí mít speciální úpravy, aby umožňovalo bezproblémové užívání bytu a domu. Bydlení je poskytováno v domovech sociální péče, formou chráněného bydlení, podporou samostatného bydlení nebo se jedná o byty zvláštního určení (bezbariérové) a o byty v domech s pečovatelskou službou.

Poskytované bydlení má formu ústavní péče, chráněného bydlení nebo se jedná o byty zvláštního určení (bezbariérové byty). Při zajištění bydlení pro tyto osoby je zohledňován fakt, že tito lidé vzhledem ke svému zdravotnímu stavu popřípadě věku potřebují bydlení, které je nejen upravené podle druhu zdravotního postižení, ale které je také zčásti dotováno.

- ▶ Občané s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi
- ▶ Občané se smyslovým postižením
- ▶ Občané s mentálním postižením
- ▶ Občané s tělesným a kombinovaným postižením

Typy zařízení

Byty zvláštního určení (tzv. bezbariérové byty)

Za byty zvláštního určení se považují byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Může jít o jednotlivé byty v domě, není tedy zapotřebí, aby byl takto speciálně určen celý dům. Případně se také může jednat o byty v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Tabulka č. 3.5.28: Bezbariérové byty ve statutárním městě Ostrava

Městský obvod	Bezbariérové byty	
	běžné	v domech s pečovatelskou službou
Moravská Ostrava a Přívoz	2	0
Slezská Ostrava	0	7
Ostrava Jih	40	8
Poruba	4	4
Nová Bělá	0	2
Vítkovice	0	4
Stará Bělá	0	0
Pustkovec	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	0	4
Petřkovice	0	0
Lhotka	0	0
Hošťálkovice	1	0
Nová Ves	2	0
Proskovice	0	0
Michálkovice	0	0
Radvanice a Bartovice	0	6
Krásné Pole	0	0
Martinov	0	0
Polanka	0	1
Hrabová	0	2
Svinov	2	0
Třebovice	0	0
Plesná	0	0
Město	18	0
Ostrava celkem	69	38

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO 2009

Počet žádostí o bezbariérové byty za období 2007 až 2009 stoupl o 6 žádostí. Tyto byty by v souvislosti se stárnoucí populací měly přibývat.

Tabulka č. 3.5.29: Žádosti o bezbariérové byty

	žádosti o bezbariérové byty	počet bezbariérových bytů	počet vyřešených žádostí za rok
k 31.12.2007	57	107	10
k 31.12.2008	58	107	6
k 31.12.2009	63	107	2

Zdroj: komunální a bytový MMO

Domovy pro osoby se zdravotním postižením

V domovech pro osoby se zdravotním postižením (§ 48 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů) se 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 zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Chráněné bydlení

Chráněné bydlení je v § 51, z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů vymezeno jako pobytová služba, která je poskytována osobám, které mají sníženou soběstačnost 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, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Podpora samostatného bydlení

Podpora samostatného bydlení je v § 43, z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů, vymezena jako terénní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby; služba zahrnuje pomoc při zajištění chodu domácnosti, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Tabulka č. 3.5.30: Přehled pobytových kapacit pro osoby se zdravotním postižením

Druh služby	Organizace	Stávající počet bytů/míst	Stávající počet osob	Potřeba navýšení kapacit	Cílová skupina
Podpora samostatného bydlení	Čtyřlístek	13 bytů	22	0	osoby s mentálním postižením
	Mensana	15 bytů	13	1 byt	občané s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi
Chráněné bydlení	Trigon	4 byty	5	6 bytů	osoby s psychiatrickou diagnózou
	Diakonický institut	2 byty	7	9 bytů	osoby s mentálním postižením
Domov pro osoby se zdravotním postižením	Čtyřlístek	243 míst	243	12 míst	osoby s mentálním postižením
Potřeba vyplývající ze strategie SMO -3.KP				2 byty	osoby s duševním onemocněním
				12 bytů	osoby se zdravotním postižením

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO 2010

Pozn.: SMO = Statutární město Ostrava, 3.KP = 3. Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014

Pro uspokojení současné poptávky zdravotně postižených obyvatel by bylo zapotřebí rozšířit kapacitu zejména v **domovech pro osoby se zdravotním postižením** (týká se zejména osob s těžkým tělesným a kombinovaným postižením) o **12 míst**, dále by dle neziskových organizací bylo zapotřebí zajistit dalších **15 bytů chráněného bydlení a 1 podporovaný byt samostatného bydlení**. Dle 3. Komunitního plánu sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014 je potřeba vyčlenit **2 byty pro 9 osob s duševním onemocněním a 12 bytů pro 12 osob se zdravotním postižením**. Na základě toho SMO v roce 2011 zahájí výstavbu Komunitního centra, které nabídne další kapacity

denního stacionáře, 12 míst v individuálním apartmánovém bydlení a 4 lůžka odlehčovacích služeb.

Osoby ohrožené sociálním vyloučením a sociálně vyloučené

- ▶ občané nezaměstnaní a obtížně zaměstnatelní
- ▶ domácnosti (jednotlivci/rodiny) s nízkými příjmy
- ▶ manželské páry/mladé rodiny s dětmi s nízkými příjmy
- ▶ jednotlivci a rodiny v nepříznivé sociální situaci
- ▶ národnostní a etnické menšiny
- ▶ osoby bez přístřeší
- ▶ osoby ohrožené ztrátou bydlení
- ▶ občané, kteří se nacházejí v hmotné nouzi dle zák. č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
- ▶ mladí dospělí opouštějící: dětské domovy, výchovná zařízení
- ▶ osoby, které opouštějí domy na půli cesty
- ▶ migranti a uprchlíci

Typy zařízení

Azylové domy a noclehárny

Noclehárny slouží k nouzovému přenocování. V tomto zařízení je možné vykonat základní hygienu a přespát. Do tohoto zařízení docházejí sociální kurátoři, kteří zde vykonávají terapii. Pokud klient prokáže snahu a zájem dále spolupracovat se sociálními kurátory, přechází do dalšího stupně ubytování.

Azylový dům je pobytové zařízení, které slouží lidem bez přístřeší a lidem v nouzi a nabízí jim potřebnou pomoc. Klienty azylových domů jsou lidé, kteří z různých důvodů ztratili nebo opustili svůj domov, byt, ubytování, neumějí vyřešit komplikované problémy s tím spojené a hledají nebo přijímají pomoc azylového domu.

Tabulka č. 3.5.31: Přehled pobytových kapacit v azylových domech a noclehárnách pro dospělé

Zařízení	Organizace	Městský obvod	Kapacita (lůžka)
Azylový dům pro muže	Armáda spásy v ČR	Mariánské Hory a Hulváky	50
Charitní dům sv.Františka – azylový dům	Charita Ostrava	Vítkovice	34
Ubytovna pro přechodný pobyt osob bez přístřeší	Centrum soc.služeb Ostrava, přísp.org.	Moravská Ostrava a Přívoz	21
Azylové zařízení	Centrum soc.služeb Poruba	Poruba	7
AD pro ženy a matky s dětmi – noclehárna pro ženy	Armáda spásy v ČR	Mariánské Hory a Hulváky	8 + 8 přes zimu
Noclehárna při azylovém zařízení	Centrum soc.služeb Poruba	Poruba	18
Noclehárna při Charitním domu sv. Františka	Charita Ostrava	Vítkovice	20
Noclehárna při Azylovém domu Armády spásy pro muže	Armáda spásy v ČR	Mariánské Hory a Hulváky	58 + 30 přes zimu
Celkem			216+38 přes zimu

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO 2010

Azylové domy pro matky s dětmi

Zařízení nabízí pomoc matkám s dětmi, případně těhotným ženám, které se ocitly v tíživé životní situaci a ztratily bydlení. Poskytuje jim ubytování na nezbytně nutnou dobu a sociální poradenství.

V Ostravě žije poměrně vysoký počet osamělých matek s nezaopatřenými dětmi, které se ocitly v sociální nouzi, nemají vyřešenu svoji bytovou situaci a vlastními silami nejsou schopny ji řešit. Pro pružnější řešení bytové situace klientů odcházejících ze zařízení je žádoucí výstavba (rekonstrukce) bytů vhodných a dostupných, pokud jde o výši nájmu, pro sociálně slabší, neúplné rodiny s dětmi.

Tabulka č. 3.5.32: Přehled pobytových kapacit v azylových domech pro matky s dětmi

Zařízení	Organizace	Obvod	Kapacita (osob)
Charitní dům sv. Zdislavy	Charita Ostrava	Zábřeh	24
Azylový dům Debora	Diakonie ČCE - středisko	Zábřeh	15
AD pro ženy a matky s dětmi	Armáda spásy v ČR	Mariánské Hory a Hulváky	62
Domov pro matky s dětmi	Centrum sociálních služeb Ostrava, přísp. org.	Moravská Ostrava a Přívoz	22
Domov pro matky s dětmi	Centrum sociálních služeb Poruba	Poruba	34
Dům sv. Eufrasie	Služby Dobrého Pastýře	Ludgeřovice (slouží však Ostravě)	23
Azylový dům pro rodiny s dětmi	ÚMOb Slezská Ostrava	Slezská Ostrava	47
Celkem			227

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO 2009, Vlastní průzkum provedený zpracovatelem
Pozn.: ÚMOb. = Úřad městského obvodu

Domy na půl cesty

Byty v domech na půl cesty jsou určeny osobám ohroženým sociálním vyloučením a sociálně vyloučeným, které mají zvláštní potřeby vyplývající ze sociálních okolností jejich života. Příčinou, případně i důsledkem nepříznivých sociálních okolností může být např. snížení psychosociálních dovedností, konfliktní způsob života nebo rizikové prostředí, ve kterém takové osoby žijí. Jedná se zejména o osoby, které nejsou schopny samostatně plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu (placení nájemného a dalších úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, údržbu bytu, dodržování dobrých mravů v domě, jednání s úřady apod.) a které jsou bez poskytnutí sociální služby ohroženy ztrátou bydlení. V bytech na půl cesty postavených se státní dotací je povinností obce zajistit poskytování služeb sociální prevence. Jedná se zejména o služby sociální prevence, které napomáhají plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu a jejichž cílem je zabránit ztrátě bydlení.

Ubytovny

Jedná se již o celodenní ubytování. Na území města Ostravy je celkem 23 komerčních ubytoven, které zcela nebo alespoň částečně poskytují ubytování sociálně slabým obyvatelům, takových je cca 4800.

Startovací byty

Žadatelé mohou být manželé, mladé rodiny s dětmi (ve věku do 35 let), přičemž při přidělení bytu se zohledňuje finanční situace žadatele (měsíční příjem). Podmínkou přidělení bytu je uzavřené stavební spoření. Doba nájmu je zpravidla 3 roky. Startovací byty mají zpravidla velikost podlahové plochy 30 – 60m². (1 + kk, 1+1, 2+1).

Na území města Ostravy je v současnosti cca 10 startovacích bytů. V minulosti byla pro startovací vyčleněna budova na Slavíkově ulici v městském obvodu Poruba. Koncentrace obyvatel do jednoho domu se neosvědčila a startovací byty byly zrušeny.

Vstupní byty

Vstupní byty jsou určeny osobám, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopny plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Jedná se např. o osoby, které opouštějí pobytová zařízení (výchovná zařízení, ústavy sociální péče, azylové domy, domy na půl cesty apod.) o příslušníky etnických skupin, osoby v přiznaném postavení uprchlíka. Ke vstupnímu bytu se uzavírá běžná nájemní smlouva podle občanského zákoníku. Vstupní byty jsou tedy určeny osobám, které jsou soběstačné zejména v oblasti plnění povinností vyplývajících z nájemního vztahu a nepotřebují tudíž sociální služby s tím spojené.

Vývoj problematiky sociálního bydlení ve Statutárním městě Ostrava

Problematika sociálního bydlení – tj. vytvoření sociálních bytů pro domácnosti s nízkou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení začala být na úrovni statutárního města Ostrava řešena zástupci městských obvodů, neziskových/komerčních organizací, organizací veřejného i privátního sektoru od roku 2004.

Tabulka č. 3.5.33: Přehled služeb poskytovaných neziskovými organizacemi na území Statutárního města Ostrava

Druh služby	Organizace	Počet bytů	Počet osob	Cílová skupina
terénní programy	Vzájemné soužití*	3	13	osoby ohrožené sociálním vyloučením - především romského etnika
terénní programy	Armáda spásy*	31	104	občané ohrožení sociálním vyloučením a sociálně vyloučení, děti a rodina
sociální rehabilitace	Charita Ostrava	12	43	pro muže jednotlivce a rodiny s dětmi ohrožené sociálním vyloučením
sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi	CENTROM	32	140	osoby sociálně vyloučené, především romského etnika
sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi	Centrum soc. služeb Ostrava*	24	131	rodiny s dětmi
domy na půl cesty	Centrum soc. služeb Ostrava*	19	36	mladí dospělí po ukončení ÚV, OV, nebo po propuštění z výkonu trestu
terénní programy	Společně - JEKHEANE, o.s.*	3	16	osoby ohrožené sociálním vyloučením - především romského etnika
Celkem		124	483	

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MMO 2010

Pozn.: Hvězdičkou jsou označeny nestátní neziskové organizace, kterým jsou vlastníkem bytového fondu (především městskými obvody) pronajaty byty. Neziskové organizace následně tyto byty dále podnají mají potřebným občanům. Poskytují sociální služby v režimu tzv. „bydlení s doprovodným sociálním programem“.

Ve městě je odhadován vysoký počet osob ohrožených sociálním vyloučením a osob vyloučených, které nejsou schopny sami řešit otázku bydlení nebo pokrýt náklady na bydlení. V současné době by bylo vhodné **navýšení o 10 bytů se službou sociální rehabilitace a 10 bytů pro obyvatele romského etnika s terénním programem nebo sociálně aktivizačními službami pro rodiny s dětmi.**

V roce 2004 začala v rámci projektu „Prevence bezdomovectví“ řešit problematiku sociálního bydlení Armáda spásy (AS), která svůj projekt „tréninkového bydlení“ mohla zahájit díky podpory městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, který poskytl AS několik obecních bytů. V současné době má Armáda spásy k dispozici pro realizaci sociálního bydlení 25 obecních bytů z bytového fondu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

V roce 2005 začala realizovat svůj program bydlení s doprovodným sociálním programem nezisková organizace občanské sdružení CENTROM v městském obvodu Ostrava – Vítkovice (na ul. Sirotčí), která měla v začátcích projektu k dispozici 4 obecní byty. V prosinci roku 2005 organizace CENTROM získala pro svůj projekt 10 bytů. V současnosti pro svůj program využívá organizace 32 bytů ve spolupráci s 3 městskými obvody (Ostrava – Vítkovice, 16 bytů, Ostrava – Radvanice, 11 bytů, Ostrava – Přívoz, 2 byty, nově byly poskytnuty další 4 byty na ul. Válcovní).

V roce 2004 získala od společnosti RPG Byty s.r.o. 2 byty v Ostravě – Kunčičkách a v Ostravě - Michálkovicích pro účely sociálního bydlení další nezisková organizace Vzájemné soužití (organizační jednotka Helpale)

Od roku 2008 získalo občanské sdružení Vzájemné soužití další 2 sociální byty pro organizační jednotku Hnízdo – Čiriklano Kher, která od roku 2010 spravuje 8 sociálních bytů (které se nacházejí mimo území Statutárního města Ostrava – v Orlové, Karviné, Petřvaldu).

3.6 Technická infrastruktura

Technické vybavení bytového fondu města Ostravy se z pohledu napojení na plyn, vodovod a kanalizaci pohybuje vždy nad 90 % celkového počtu trvale obydleného bytového fondu. Poněkud malý počet bytů z pohledu bytového fondu města Ostravy, konkrétně bytů v rodinných domech, je napojeno na kanalizační síť. Je to způsobeno nízkým poměrem napojení rodinných domů v některých městských obvodech; Krásné Pole (3,9 %), Nová Ves (4,0 %), Plesná (10,5 %), Nová Bělá (26,6 %), Stará Bělá (17,9 %), Petřkovice (20,6 %), Proskovice (22,7 %), Slezská Ostrava (42,8 %), Michálkovice (17,0 %), Polanka (19,7 %). Situace je v těchto městských obvodech podobná také s napojením bytových domů na kanalizaci. I přes zmíněné problémy je dosažen celkem vysoký podíl napojení trvale obydlených bytů na kanalizaci (90,2 %), to způsobují městské obvody, které mají plošně vybudovanou technickou infrastrukturu a mají velký počet trvale obydlených bytů – Ostrava-Jih, Moravská Ostrava a Přívoz, Poruba, Mariánské Hory a Hulváky.

Tabulka č. 3.6.1: Technické vybavení bytového fondu

	Byty celkem		z toho			
	počet	podíl z TOB	RD	podíl z TOB	BD	podíl z TOB
plyn zaveden do bytu	117 058	91,2%	14 833	79,5%	101 931	93,3%
vodovod v bytě	127 922	99,6%	18 486	99,1%	109 052	99,8%
připojení na veřejnou kanalizační síť	115 853	90,2%	8 764	47,0%	106 770	97,7%
žumpa, jímka	12 055	9,4%	9 602	51,5%	2 391	2,2%
hygiena						
vlastní splachovací záchod	126 551	98,6%	17 921	96,0%	108 270	99,0%
vlastní koupelna, sprchový kout	125 934	98,1%	17 960	96,3%	107 619	98,5%
vytápění						
ústřední	111 405	86,8%	16 083	86,2%	95 048	87,0%
etážové	3 626	2,8%	569	3,0%	3 023	2,8%
kamna	10 215	8,0%	1 348	7,2%	8 816	8,1%
energie k vytápění						
uhlí	5 096	4,0%	2 510	13,5%	2 549	2,3%
dřevo	687	0,5%	316	1,7%	369	0,3%
elektrina	2 413	1,9%	1 252	6,7%	1 136	1,0%
plyn	26 661	20,8%	14 308	76,7%	12 161	11,1%

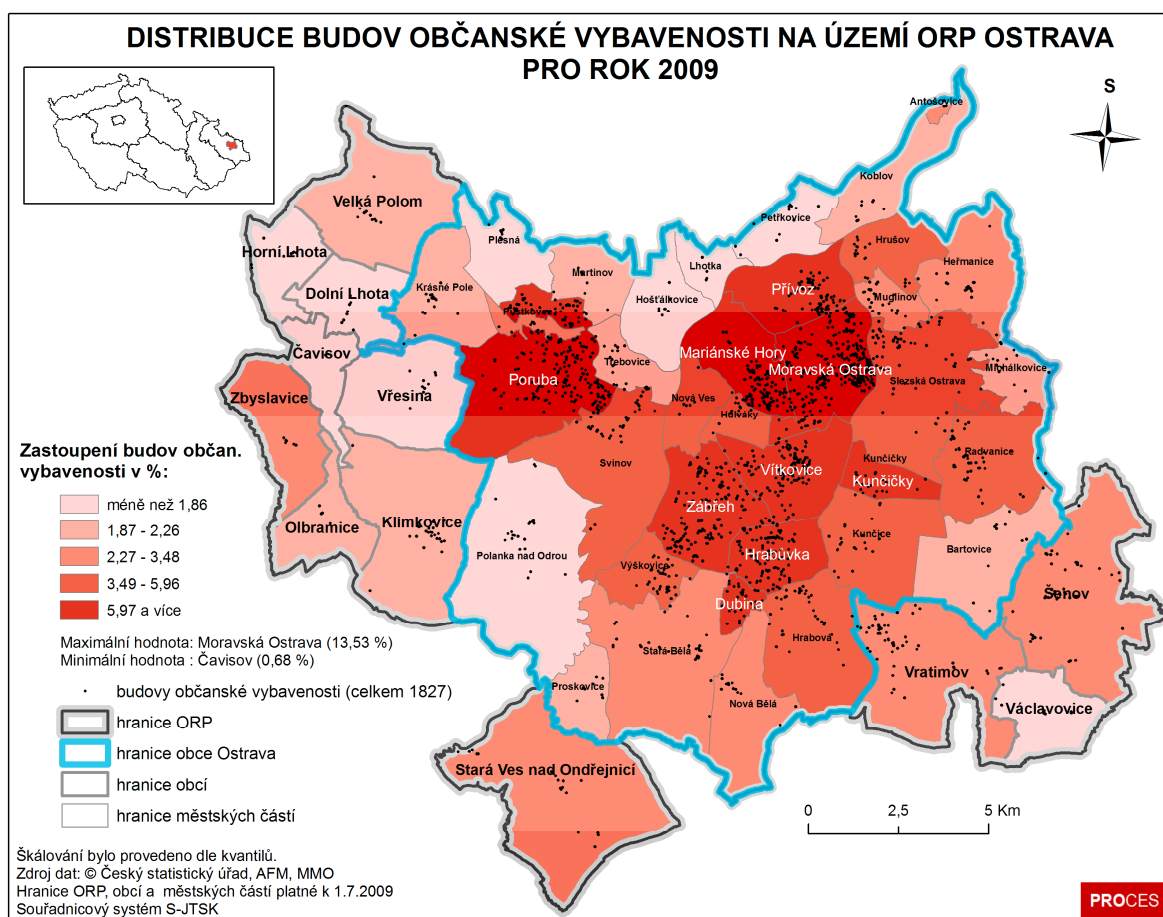
Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001

Pozn.: TOB = trvale obydlené byty, RD = rodinné domy, BD = bytový dům

3.7 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost je soustředěna nejvýrazněji do velkých městských obvodů s nejvyšším zastoupením budov určených k bydlení. Jedná se zejména o obvody – Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory a Hulváky, Ostrava-Jih a Poruba.

Kartogram č. 3.7.1: Zastoupení budov pro občanskou vybavenost ve správním území obce s rozšířenou působností Ostrava



3.8 Správa a hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem

Hospodaření s bytovým fondem v souvislosti se statutem města

V roce 1991 došlo na základě zákona č.172/1991 Sb. k bezúplatnému přechodu bytového fondu z majetku státu do majetku obcí. V následujících letech město řešilo aktuální problémy vyplývající ze zásadních legislativních změn a z nutnosti řešit a financovat dostavbu některých rozestavěných bytových komplexů.

Od roku 2000 došlo v souvislosti se schválením obecně závazné vyhlášky – Statutu města Ostravy k předání kompetencí za správu a hospodaření s domovním a bytovým majetkem z úrovně města na jednotlivé městské obvody. Cílem tohoto opatření bylo přiblížení výkonu práv a povinností vlastníka ve vztahu k nájemníkům a tím zlepšení správy bytového fondu.

Podle obecně závazné vyhlášky č.11/2000 Sb. – Statutu města Ostravy v aktuálním znění je problematika hospodaření s majetkem, tzn. domovním a bytovým fondem řešena v čl. 8 a čl. 16.

Článek 8

Majetek

Majetkem města se rozumí věci a majetková práva. Město vymezuje ze svého majetku část majetku, který svěřuje městským obvodům.

1. *Městským obvodům je svěřen majetek města:*
 - 1.se kterým hospodařily městské obvody ke dni 12. 11. 2000, přičemž se má za to, že hospodařily pouze s tím majetkem, který jim byl svěřen podle předchozích právních předpisů,
 - 2.označený rozhodnutím orgánu města jakožto majetek svěřený městským obvodům po dni 12. 11. 2000 dle tohoto ustanovení statutu, včetně peněz a finančního majetku v souladu s čl. 9 statutu,
 - 3.který nabudou majetkoprávními úkony učiněnými v souladu se statutem,
 - 4.který nabudou vlastní investiční činností, s výjimkou inženýrských sítí. Tato výjimka se nevztahuje na vybudovanou dešťovou kanalizaci,
 - 5.který nabudou v souladu s ustanovením § 135 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to s výjimkou psů a inženýrských sítí.
2. *Město a městské obvody užívají majetek města k výkonu své působnosti přednostně, bezesmluvně a bezúplatně za podmínek stanovených radou města nebo obvodu.*
3. *Městské obvody jsou povinny ve vztahu k majetku města, jenž jim byl svěřen, plnit zejména povinnosti plynoucí z právních předpisů a z pokynů orgánů města, a to:*
 - a) *udržovat majetek v dobrém stavu,*
 - b) *vést účetní a další evidenci majetku,*
 - c) *plnit ohlašovací povinnosti a oznamovat městu převod nemovitého majetku,*
 - d) *předkládat městu spolu s oznámením o prodeji nemovitého majetku také kopie příslušných kupních smluv. Toto ustanovení se nevztahuje k majetku uvedenému v Článku 6 odst. (3) písm. a) statutu,*
 - e) *provádět inventarizaci majetku ke dni řádné nebo mimořádné roční účetní závěrky,*
 - f) *provádět soustavně a důsledně všechna nezbytná organizační, bezpečnostní a protipožární opatření k tomu, aby se předešlo poškození, zničení nebo zneužívání tohoto majetku,*
 - g) *využívat všechny právní prostředky na ochranu proti tomu, kdo zasahuje neoprávněně do vlastnického práva,*
 - h) *podávat potřebné návrhy k soudům či jiným orgánům,*
 - i) *uplatňovat nároky na náhradu škody, plnit oznamovací povinnost vyplývající z trestněprávních či jiných předpisů,*
 - j) *zajistit pojištění veškerého nemovitého majetku,*
 - k) *zajistit pojištění movitého majetku, pokud tento movitý majetek nebyl svěřen k vlastnímu*

hospodářskému využití příspěvkové organizaci zřízené v souladu s touto obecně závaznou vyhláškou. Pokud jde o pojištění movitého majetku svěřeného takovéto příspěvkové organizaci k vlastnímu hospodářskému využití, je městský obvod oprávněn rozhodnout, zda pojištění tohoto movitého majetku zajistí městský obvod či příslušná příspěvková organizace,

- l) dodržovat ve vztahu k majetku smlouvy uzavřené městem. Povinnosti uvedené v odst. (4) písm. b), d), a g) se nevztahují k majetku, který byl městským obvodem jako zřizovatelem svěřen do správy k vlastnímu hospodářskému využití příspěvkové organizaci zřízené v souladu se statutem.*
- 4. Městským obvodům se svěřuje rozhodování o majetkoprávních úkonech v rozsahu plynoucím z tohoto statutu. Omezuje-li tento statut pravomoc orgánu městského obvodu rozhodnout o některém majetkoprávním úkonu určitým limitem (např. poskytnutí věcného movitého či peněžitého daru, dotace, bezúročné půjčky), vztahuje se každý takovýto limit výhradně k prostředkům daného městského obvodu.*
- 5. Městské obvody plní práva a povinnosti vyplývající z členství města ve společenství vlastníků jednotek⁶ k majetku, jenž jim byl svěřen.*
- 6. Městské obvody jsou povinny udržovat na náklady ze svého rozpočtu městskou zeleň, místní komunikace včetně autobusových a trolejbusových zastávek, jiná veřejná prostranství včetně porostů, drobných staveb, pomníků, soch, kašen a jiných věcí obdobného charakteru, které se nacházejí na jejich území, a to i v případě, že se jedná o majetek města, jenž nebyl městským obvodům svěřen. Jsou rovněž povinny tento majetek vést v podrozvahové evidenci, opravovat jej a navrhopvat městu jeho případnou likvidaci.*

Článek 16

Majetek

Působnost městských obvodů.

- 1. Samostatná působnost:*
 - 1. zřizují a zrušují příspěvkové organizace a organizační složky městského obvodu za účelem správy domovního a bytového fondu ve vlastnictví města,*
 - 2. činí prohlášení vlastníka budovy včetně s nimi souvisejících úkonů za účelem vzniku vlastnictví jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, u majetku svěřeného městským obvodům.*
- 2. Přenesená působnost svěřená všem městským obvodům:*
 - 1. vydávají doporučení k uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení nebo o nájmu bytu v domě zvláštního určení.*

Stávající strategický obecní bytový fond

Při pohledu na následující tabulku lze konstatovat, že ve správě městských obvodů převažují byty s regulovaným nájmem, ve kterých však od roku 2007 dle zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného docházelo k postupnému uvolňování regulace. Ten stanovil povolené meziroční přírůstky výše nájemného odvozené od prodejních cen obdobných bytů postavených před rokem 1993. Záměrem této legislativní úpravy bylo narovnání situace na trhu s nájemními byty a přiblížení výše regulovaného nájemného k tržní hodnotě. K datu 31.12.2010 však v Ostravě proces zákonem řízené deregulace skončil. Následkem toho se nájemníci opět stanou plnoprávními účastníky nájemní smlouvy. Novou úroveň nájemného již nebude určovat žádný předpis, ale dohoda s pronajímatelem – městem Ostrava.

Tabulka č. 3.8.1: Formy nájemného v obecních bytech k 31.12.2009

Městský obvod	byty celkem	byty s regulovaným nájmem	byty se smluvním nájmem	byty s věcně usměrňovaným nájmem	Byty s jiným nájmem
Moravská Ostrava a Přívoz	1 848	1 532	316	0	0
Slezská Ostrava	1 624	346	0	1 278	0
Ostrava - Jih	6 327	5 382	268	582	95
Poruba	1 888	1 719	133	36	0
Nová Bělá	25	3	22	0	0
Vítkovice	817	307	430	76	4
Stará Bělá	27	11	8	8	0
Pustkovec	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	2 292	2 250	18	24	0
Petřkovice	39	39	0	0	0
Lhotka	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	20	20	0	0	0
Nová Ves	11	10	1	0	0
Proskovice	25	0	0	25	0
Michálkovice	91	82	4	5	0
Radvanice a Bartovice	267	219	18	30	0
Krásné Pole	0	0	0	0	0
Martinov	1	0	1	0	0
Polanka	17	5	0	12	0
Hrabová	238	79	106	53	0
Svinov	137	68	60	9	0
Třebovice	27	0	27	0	0
Plesná	1	0	1	0	0
Město	276	11	17	248	0
Ostrava celkem	15 998	12 083	1430	2 386	99

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO 2009

Pozn.: Byty s věcně usměrňovaným nájmem dle 107/2006 Sb.

Od roku 2008 se zvyšuje rozdíl příjmů z nájemného bytových jednotek, které by se měly vybrat dle smluv, a skutečně vybranými, tím se zvětšuje dluh na nájemném, což dokladuje následující tabulka. Mezi lety 2007 a 2008 přitom dluh na nájemném klesal, v roce 2007 se jednalo o částku téměř 16 mil. Kč., o rok později pak o částku 13,4 mil. Kč, v roce 2009 pak dluh na nájmu činil 15,4 mil. Kč. Do tohoto vývoje se promítla i ekonomická krize a neschopnost obyvatel nájem platit. V souvislosti s koncem uvolňování regulace nájemného se dá předpokládat, že v nejbližších letech počet dlužníků ještě naroste. Přehled pohledávek domovního a bytového fondu za rok 2009 je popsán v příloze č. 5.

Tabulka č. 3.8.2: Situace příjmů z nájemného bytového fondu

	2006	2007	2008	2009
Nájem z bytových jednotek - předpis	377 637 740	345 202 091	339 904 069	376 405 812
Nájem z bytových jednotek - skutečnost	366 793 174	329 293 890	326 533 843	360 995 759
Počet bytových jednotek	20508	18379	16581	15998

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO

Počet dlužníků na nájemném z bytových jednotek je koncentrován do obvodů s nejvyššími pohledávkami, které jsou vykazovány v městských obvodech Moravská Ostrava a Přívoz, Slezská Ostrava, Ostrava Jih a Mariánské Hory a Hulváky. Naopak Vítkovice v roce 2008 vybraly více nájemného, než bylo podle předpisu požadováno, tím si částečně umožili dluh, celkově však tento obvod patří do skupiny s velkou dlužnou částkou (cca 15 mil Kč.).

Tabulka č. 3.8.3: Počet dlužníků a výše pohledávek z bytových jednotek ve vybraných městských obvodech

Městský obvod	2007			2008			2009		
	Počet dlužníků	Pohledávky v mil. Kč	Počet bytů	Počet dlužníků	Pohledávky v mil. Kč	Počet bytů	Počet dlužníků	Pohledávky v mil. Kč	Počet bytů
Moravská Ostrava a Přívoz	3040	47,77	2369	2057	46,16	2070	2909	47,59	1848
Slezská Ostrava	651	10,69	1668	365	10,9	1647	503	8,82	1624
Ostrava - Jih	2172	53,41	7998	1945	51,21	6600	2206	53,84	6327
Vítkovice	1114	18,19	883	685	17,55	839	586	15,68	817
Mariánské Hory a Hulváky	482	7,21	2376	252	7,19	817	448	7,42	2292

Zdroj: Odbor komunální a bytový MMO k 31.12.

Další poznatky:

Neplacení nájemného patří mezi zásadní problémy hospodaření s byty a naráží na legislativní i organizační bariéry. Neplacení nájemného patří mezi hrubá porušení povinnosti nájemce bytu, který zákon postihuje možností výpovědi bez přivolení soudu, pokud dlužná částka přesahuje výši tříměsíčního nájemného a záloh za služby spojené s nájmem bytu.

- ▶ Dlouhotrvající soudní řízení o zaplacení dlužného nájemného využívá spousta nájemců a cíleně nájem neplatí, navíc je inspirací pro neplacení nájemného také u jiných nájemců. Vedle soudního řízení vedoucího ke skončení nájmu bytu musí město vést také spor o zaplacení nájemného.
- ▶ Skutečnost sporu je někdy „sanována“ požadavkem městského obvodu o zaplacení dluhu jako podmínky pro uzavření nové nájemní smlouvy, což je proti smyslu nájemního bydlení a volného přístupu k němu.
- ▶ Stejně tak dražba nájemného obálkovou metodou (děje se v některých obvodech) popírá smysl pronajímání bytů potřebným sociálním skupinám.

Při analýze forem správy domovního a bytového obecního portfolia 16 % městských obvodů včetně samotného magistrátu využívá správu cizím subjektem. Překvapující je, že 25 % městských obvodů, které spravují fond vlastním aparátem, pracuje bez pomoci specializovaného softwaru na správu majetku, 4 městské obvody správu a evidenci dělají dokonce manuálně, tyto však vlastní malý počet bytů. Ze specializovaného softwaru je nejčastěji používán softwar – Holba, DES, Starlite, Vera.

Formy vykonávání správy bytových domů v rámci obecního bytového fondu města Ostravy

A) Cizí specializovaný privátní subjekt:

- ▶ správa je vykonávána na základě smluvního vztahu mezi městským obvodem a firmou
- ▶ ze smlouvy vyplývají všechna oprávnění a povinnosti správce
- ▶ správci přísluší za výkon správy odměna zpravidla % z vyhrazeného nájemného nebo x Kč na jednu bytovou jednotku

Tato forma správy je vhodná pro větší počet bytových domů na rozsáhlejších územích.

Pozitiva	Negativa
- činnost zadává vnějšímu subjektu, nezvyšuje se tak nárok na počty pracovníků - ponechání si pouze potřebné části agendy	- kontrola dodržování povinností vyplývajících ze smluvního vztahu - náklady

B) Vlastní aparát městského obvodu:

- ▶ správa bytového fondu je vykonávána pracovníky úřadu městského obvodu

Tato forma správy je vhodná pro městské části s menším počtem bytových domů v rámci uceleného území.

Pozitiva	Negativa
- městský obvod bezprostředně řídí, ovlivňuje a má kontrolu nad výkonem správy bytového fondu	- zvyšuje se nárok na počty pracovníků úřadu městské části

C) Příspěvková organizace města Ostravy:

- ▶ správa je vykonávána na základě smluvního vztahu mezi městským obvodem a firmou
- ▶ ze smlouvy vyplývají všechna oprávnění a povinnosti správce
- ▶ správci přísluší za výkon správy, odměna zpravidla % z vyhrazeného nájemného nebo x Kč na bytovou jednotku

Pozitiva	Negativa
- činnost zadává vnějšímu subjektu, nezvyšuje se nárok na počty pracovníků - ponechání si pouze potřebné části agendy	- kontrola dodržování povinností vyplývajících ze statutu příspěvkové organizace - náklady

Podstatným zjištěním při analýze současného stavu správy a hospodaření s domovním a bytovým fondem je chybějící jednotný systém evidence, který by mohl pomoci centru (magistrátu) v lepších koncepčních pohledech. Taktéž není provedena kvalitní pasportizace bytového fondu, která by byla v tomto softwarovém systému transparentně nastavena ke koncepčním postupům při hospodaření s obecním fondem do budoucna. Především není známa zanedbanost bytového fondu nebo informace o počtu panelových bytů v obecním bytovém fondu.

4 STRATEGIE BYDLENÍ VE MĚSTĚ

SWOT analýza

Analýza slabých a silných stránek neboli SWOT analýza hodnotí silné (Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky města, hrozby (Threats) a příležitosti (Opportunities) spojené s možnostmi dalšího rozvoje, záměry nebo restrukturalizací procesů. Analýza slabých a silných stránek je zaměřena zejména na interní prostředí, a příležitosti a ohrožení jsou zaměřeny zejména na externí prostředí města. Zatímco interní prostředí může město ovlivnit svojí činností nebo organizačními prostředky, vnější vlivy jsou z větší části neovlivnitelné a často neočekávané.

V rámci SWOT analýzy je vhodné hledat vzájemné synergie mezi silnými a slabými stránkami, příležitostmi a silnými stránkami apod. Tyto synergie pak v zápětí mohou být použity pro stanovení strategie a rozvoje firmy. Tam kde není možno najít vhodnou silnou stránku, která by kompenzovala slabou stránku, nebo příležitost, která by eliminovala hrozbu, nastupuje definice projektu a cíle, který bude slabé stránky nebo hrozby předcházet a jejich negativní dopady eliminovat. SWOT analýzu je možné využít jako silný nástroj pro stanovení a optimalizaci strategie společnosti, projektu nebo zlepšování stávajícího stavu či procesů. Při této možnosti je možné se rozhodovat, pro kterou strategii se rozhodnout. Nabízí se tyto možnosti:

- ▶ **MAX - MAX strategie** – maximalizací silných stránek – maximalizovat příležitosti
- ▶ **MIN - MAX strategie** – minimalizací slabých stránek – maximalizovat příležitosti
- ▶ **MAX - MIN strategie** – maximalizací silných stránek – minimalizovat hrozby
- ▶ **MIN - MIN strategie** – minimalizací slabých stránek – minimalizovat hrozby

SWOT analýza byla vyvinuta Albertem Humphreym ze Stanfordovy univerzity. V šedesátých letech vedl výzkumný projekt, při němž byla využita data od 500 nejvýznamnějších amerických společností.

4.1 Ekonomická základna města a okolí

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Ostrava jako druhé nejsilnější ekonomické centrum v rámci České republiky z hlediska počtu realizovaných bankovních transakcí	Dopad hospodářské recese z důsledku silné citlivosti místní ekonomiky na změny v dominantních odvětvích (např. automobilový, hutnický průmysl).
Připravené a připravované průmyslové zóny, investice do průmyslových zón.	Vyšší míra nezaměstnanosti s rostoucím podílem dlouhodobě nezaměstnaných.
Vysoký podíl inovativních forem spolupráce podniků (klastrů) - nejvyšší počet v rámci ČR.	Jednostranné zaměření průmyslu na odvětví, hutnického, strojírenského a chemického průmyslu.
Přítomnost vědeckotechnologického parku, který podporuje podnikání v oblasti vývoje a výzkumu a podporuje zakládání a rozvoj inovačních firem.	Přetrvávající důsledky transformace – řada areálů brownfields.
Tradice v průmyslových výrobcích zaměřených do oborů hutnického a strojírenského průmyslu.	Značný počet lidí s nižší nebo s jednostranně zaměřenou kvalifikací, zejména v průmyslových odvětvích.
Kvalifikovaná pracovní síla v dříve dominantních průmyslových oborech.	Snižování kupní síly obyvatelstva.
Vysoká míra podnikatelské aktivity.	
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Rozvoj nových odvětví, založených na připravené technické inteligenci a vědecko-výzkumném a podnikatelském zázemí.	Další snižování počtu pracovních míst z důvodu dopadu dlouhodobé recese.
Rozvinutí spolupráce s příhraničními regiony na severní a východní straně včetně nových pracovních příležitostí.	Snižování kupní síly obyvatelstva utlumuje rozvoj dalších podnikatelských aktivit malého a středního podnikání.
I přes dopady ekonomické recese má Ostrava vysokou daňovou výtěžnost, tedy příjmy do rozpočtu města pro další potenciální rozvoj.	Dlouhodobá nezaměstnanost snižuje u lidí znova se zapojit do pracovního procesu.
Maximální využití lidského potenciálu a propojení vazeb mezi vědou – výzkumem – vývojem – praxí.	Rostoucí náklady na dekontaminaci a revitalizaci brownfields.
Podpora malého a středního podnikání prostřednictvím podnikatelských inkubátorů.	Odchod zahraničních investorů.
Nové využití a zapojení areálů brownfields do městských struktur a funkcí.	Nárůst nezaměstnanosti u rizikových skupin.

4.2 Obyvatelstvo

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Vysoká pracovní výkonnost, silná pracovní motivace obyvatelstva.	Výrazný pokles počtu obyvatel zejména migrací do okolních obcí a do SO ORP Frýdek-Místek, Hlučín a Havířov.
Důvěra obyvatel v rozvoj města a silná regionální identita.	Stárnutí obyvatel a zvyšování počtu obyvatel ve věku 65 let a více.
Sociální sítě založené na sousedských vazbách.	Zvyšující se intenzita dopravy způsobená rostoucí dojížděnkou do zaměstnání (migrace obyvatel do zázemí města).
Silné vzdělávací centrum – přítomnost 3. vysokoškolských a řady středoškolských institucí.	
Relativně zdravý genofond způsobený přistěhovalectvím obyvatelstva v minulém století z Německa, Polska, Slovenska.	
Pozitivní věková struktura v lokalitách – Dubina, Vítkovice, Kunčičky, Nová ves, Hulváky, Přívoz, Hrušov.	
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Migrační potenciál ze Slovenska a Polska - zlepšování migračního pohybu obyvatelstva.	Nebezpečí emigrace vzdělanějších a mladších skupin obyvatelstva (odliv mozků) a tím snižování kupní síly obyvatelstva.
Posílit příchod mladých lidí podporou vysokých škol a vyčleněním startovacích bytů z bytového fondu obce.	Další zhoršení již nepříznivé věkové struktury obyvatelstva na území kraje.
Skrytý potenciál v rozvoji tradičních příhraničních vztahů spojených s kulturními tradicemi založenými na vzájemné historické spolupráci.	Socioekonomické polarizace tj. rozevírání nůžek mezi nízkopříjmovými a vysokopříjmovými skupinami obyvatelstva.
	Snižování životní úrovně rodin s dětmi.

4.3 Specifické skupiny obyvatelstva

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Rozvíjející se působení neziskového sektoru v oblasti sociálních služeb.	Rozdrobená sídelní struktura, která podporuje tvorbu ghett.
Identifikace aktuálních potřeb specifických skupin obyvatelstva prostřednictvím komunitního plánování sociálních služeb.	Vysoký počet sociálně nepřízpůsobivých obyvatel (marginalizace určitých sociálních skupin).
Aktivní využívání prostředků ze strukturálních fondů EU pro rozvojové aktivity v sociální oblasti.	Převís poptávky po bytech třetího stupně třístupňového modelu propustného bydlení .
Silné sociální vazby u romské populace.	Stárnutí obyvatel a zvyšování počtu obyvatel v poproduktivním věku.
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Řešení sociální otázky se stává politickou prioritou.	Pokračující prodej obecního bytového fondu s následkem neschopnosti řešit otázku sociálního bydlení.
Rozšířené možnosti bydlení pro různé příjmové a sociální skupiny obyvatel ve spolupráci se soukromým a neziskovým sektorem (včetně nájemního bydlení).	Narůstající sociální polarizace vedoucí ke vzniku sociálně vyloučených lokalit.
Spolupráce zainteresovaných odborů Magistrátu města Ostravy a obvodů při řešení sociálních problémů.	Rostoucí problémy některých kategorií obyvatelstva (zdravotně postižení, staří pracovníci, nekvalifikovaní, ženy, absolventi škol).
	Problémy v občanském soužití, v soužití diferencujících se sociálních skupin obyvatelstva a ve vztahu k etnickým menšinám.
	Prudký nárůst počtu seniorů v horizontu deseti let a jejich koncentrace do městských částí Poruba a Hrabůvka.
	Obtížná možnost pracovního uplatnění a sociálního začlenění u rizikových skupin obyvatel

4.4 Domovní a bytový fond

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Vyšší podíl bytového fondu spravovaného vlastním aparátem města/městských obvodů.	Problematická formulace Statutu města Ostravy pro optimalizaci správy a hospodaření s bytovým fondem.
Existence pravidel pro přidělování bytů na centrální úrovni a také na městských obvodech	Neexistence přesné evidence bytového majetku.
Relativně vyšší podíl bytových domů, které byly regenerované z programu PANEL.	Špatná informovanost a komunikační vazby mezi odbory magistrátu a obvody zasahujících svými kompetencemi do oblastí bydlení.
Existence externích subjektů orientujících se na správu bytového portfolia.	Neexistence centrálního finančního fondu bytové problematiky.
Bohaté zkušenosti odborné veřejnosti v problematice rekonstrukce a regenerace domovního a bytového majetku.	Nekoncepčnost privatizačního procesu bytového fondu v jednotlivých městských obvodech.
	Přetrvávající zanedbanost bytového fondu, postupné snižování státních finančních zdrojů subvenčních charakteru.
	Neexistence cenové mapy místně obvyklého nájemného.
	Vysoký počet dlužníků.
	Vysoké procento panelové bytové výstavby.
	Nedostatečná spolupráce obecní sféry s ostatními vlastníky bytového fondu v Ostravě.
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Znovuoživení informačního systému bytového hospodářství, průhlednost systému správy.	Snižování finančních prostředků pro regeneraci a výstavbu bytového fondu ze státního rozpočtu ze strukturálních fondů EU.
Přechod nájemného „regulovaného“ na nájemné smluvní.	Při neaktualizaci statutu jsou nedostatečné možnosti bytového oddělení magistrátu k prosazování bytové politiky města.
Zájem vedení města (státní správa a samospráva) řešit problematiku bydlení.	Zvyšující se počet pohledávek a rostoucí počet neplatičů. Přetrvávající černý trh s byty.
Investiční příležitosti formou vestaveb a nástaveb.	Přetrvávající degradace některých lokalit města s vyšším počtem starší zástavby.
Zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby nájemního charakteru nové způsoby financování a podporování udržitelného rozvoje městských oblastí.	Při neřešení sociálního bydlení a bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s ohledem na deregulaci nájemného dojde k velkému nárůstu neplatičů, bezdomovců, zhoršení bezpečnosti ve městě.
Dostatečný bytový fond pro vytvoření sociálního bydlení se sníženým smluvním nájemným.	

5 ROZVOJ BYDLENÍ – STRATEGICKÉ SMĚRY

Na základě analýzy současného stavu a znalosti obecné situace v celé České republice lze konstatovat, že situace a problémy, které se ve městě Ostravě vyskytují, se nijak neodlišují od problémů obdobných velkých měst v ČR. Jsou to zejména problémy s kvantitou a kvalitou bytového fondu, jeho finanční a fyzickou dostupností a nedostatkem centrálních a lokálních nástrojů k řešení těchto problematických situací.

Vzhledem k tomuto stavu, který byl v předchozích kapitolách popsán, jsou formulovány potřeby města Ostravy, k jejichž naplnění Koncepce bydlení směřuje:

1. Definice „sociálního bydlení“ pro potřebu města, stanovení potřebného počtu jednotlivých typů sociálního bydlení a jeho postupné vyčleňování v rámci obecního bytového fondu.
2. Vytvoření podmínek pro řešení potřeb bydlení specifických skupin obyvatel a dalších cílových skupin v rámci nové bytové výstavby a stávajícím bytovém fondu.
3. Zlepšení všeobecné kvality života v Ostravě a to nejen bezprostředního okolí domů, ale celkového životního prostředí bydlení a spokojenosti obyvatel.
4. Posílení spoluodpovědnosti obyvatel za řešení vlastní bytové situace, zvýšení informovanosti obyvatelstva o možnostech řešení bytových otázek.
5. Zavedení jednotné evidence obecního bytového fondu a osob v bytech bydlících a její průběžné aktualizace. Celkové zlepšení správy obecního bytového fondu.
6. Odstranění zanedbanosti stávajícího bytového fondu. Optimální využívání potenciálu území pro novou bytovou výstavbu s důrazem na dostavbu stávající zástavby pro široké spektrum obyvatel z různých sociálních vrstev.
7. Posílení zejména nájemního sektoru bydlení, podpora nové bytové výstavby nájemního charakteru. Podpora včasné přípravy územně plánovací dokumentace k vybraným rozvojovým lokalitám – řešení majetkových vztahů, zainvestování páteřní technické infrastruktury.
8. Regenerace stávajícího panelového bytového fondu. Rekonstrukce rezidenčních brownfields.
9. Vytvoření příznivých podmínek pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby a rekonstrukci stávajícího bytového fondu. Vytvoření motivačních faktorů pro majitele domů k zachování funkce bydlení, zejména v centru města Ostravy.

Stanovení cílů



Cíl 1 Uchování, regenerace a rozvoj bytového fondu

V rámci Cíle 1 byly stanoveny následující podcíle:

- Podcíl 1.1 Strategický obecní domovní a bytový fond
- Podcíl 1.2 Strategie podpory výstavby v rozvojových lokalitách a nová bytová výstavba
- Podcíl 1.3 Podpora rekonstrukce a regenerace stávajícího domovního a bytového fondu
- Podcíl 1.4 Bydlení v centrální zóně města

Podcíl 1.1 Strategický obecní domovní a bytový fond

Města převzaly úlohu poskytovatelů veřejného nájemního bydlení. Význam této skupiny nájemního bydlení, tedy strategického (neprivatizovaného) obecního bytového fondu, je zejména ve službě především sociálnímu. Část strategického bytového fondu však může být rozvojovým prvkem ve skupině nájemního bydlení, která může, v případě efektivního managementu přispívat do obecní pokladny nemalými finančními částkami (např. nadstandardní nájemní byty v půdních prostorech), které mohou být využity pro financování bydlení sociálního.

Potřeba města řešit sociální bydlení je v současnosti vysoká. V souvislosti se zvyšováním životních nákladů a s postupující deregulací nájemného v obecních bytech se v Ostravě zvyšuje počet osob ohrožených sociálním vyloučením, které nejsou schopny samy řešit svoje potřeby bydlení. Ohroženými skupinami jsou zejména neúplné rodiny, rodiny s dětmi, mladá manželství a senioři. Také lidé, kteří chtějí založit nové domácnosti, často nemají dostatek financí na pořízení jakéhokoliv bydlení. Město má zájem zvyšovat kvalitu bydlení a vytvářet diverzifikovanou nabídku pro tyto skupiny obyvatelstva, což vyplývá ze **Strategického plánu rozvoje statutárního města Ostravy na léta 2009 – 2015** z cíle 4.1 a jeho podcílů v rámci oblasti Kvalita života.

V souvislosti s nutností zlepšit věkovou skladbu obyvatelstva je zapotřebí vyčlenit byty pro krátkodobé až střednědobé (do 5 let) ubytování převážně mladých perspektivních občanů, kteří v Ostravě našli pracovní uplatnění v oblastech, jejichž rozvoj je důvodné ze strany města podporovat. Tato forma ubytování je vhodná na překlenutí období stabilizace pracovníka v regionu před řešením jeho potřeby bydlení bytem.

Dle aktuální potřeby bude v rámci obecní výstavby nutné zajistit byty určené pro ubytování občanů, kteří vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení důležitých funkcí města, byty pro zabezpečení rozvojových programů města a řešení krizových situací, kdy je také potřeba disponovat určitým počtem bytů jako bytovými náhradami za byty, které byly při realizaci staveb nebo při krizové situaci ztraceny. Je ale také potřeba zajistit byty pro kvalifikované a tvůrčí odborníky pro rozvoj oborů s vysokou přidanou hodnotou, což je zakotveno i ve strategickém plánu rozvoje města v rámci cíle 2.1. Rozvoje lidských zdrojů.

Metodika stanovení strategického bytového fondu

Za strategický obecní bytový fond považujeme byty, které se město rozhodlo ponechat ve svém fondu a hospodařit s ním pro splnění základních funkcí, přičemž se dělí na **byty sociální, určené pro specifické skupiny obyvatelstva, a byty, které budou sloužit jako zdroj příjmů do Fondu bytového hospodářství**. Pro stanovení potřebné velikosti strategického obecního bytového fondu si musí městské obvody vydefinovat, jakou část bytového fondu do budoucna vyčlenit pro potřeby sociálního bydlení. Jsou dva způsoby pro jeho stanovení:

1. **Metoda poměrová:** Jednak lze stanovit podíl sociálního bydlení ekonomickým způsobem, tzn. jaká část obecního bytového fondu s tržním nájmem je schopná

financovat sociální bydlení. K tomuto stanovení je nutné provést pasportizaci bytového fondu. V jiném případě nelze prostřednictvím ekonomických kritérií stanovit.

2. **Metoda dle potřeb:** Druhý způsob stanovení potřeb sociálního bydlení vychází z potřeb specifických skupin obyvatelstva. Zaměříme se na nejčetnější kategorii vhodnou pro sociální bydlení - tedy osoby nad 65 let věku. Podle demografické prognózy se během deseti let zvýší počet seniorů o 25 %. Celkový počet seniorů tedy bude 59 000. Za sociální bydlení budeme za současných podmínek považovat seniorské domácnosti s příjmy do 12 000 Kč. Těchto domácností je 39 % z celkového počtu seniorských domácností. Přičemž obvyklé výdaje za byt jsou kolem 5 000 Kč. Odhadovaný počet sociálních bytů v roce 2020 pro tuto skupinu obyvatelstva bude 17 200, jedná se tedy o nárůst o 3 400 bytů ve srovnání s rokem 2010. Při současném nájmu 50 Kč na m² jsou tito obyvatelé na pokraji chudoby a další zvyšování nájmu pro tuto skupinu není možné.

Tabulka č. 5.1: Odhad potřeb počtu sociálních bytů pro seniory v roce 2020

Věk	2010		2020		Rozdíl	
	muž	žena	muž	žena	muž	žena
65 – 69 let	7 467	9 750	8 081	10 036	614	286
70 – 74 let	4 686	6 267	6 615	9 694	1 929	3 427
75 – 79 let	3 290	5 562	5 086	8 181	1 796	2 619
80 – 84 let	1 882	4 220	2 389	4 096	507	-124
85 a více let	1 024	3 087	1 153	3 482	129	395
Celkem osob 65+	18 349	28 886	23 324	35 489	4 975	6 603
		47 235		58 813		11 578
Senioři žijící sami (1 čl. domácnosti)		49,5%		49,5%		49,5%
Senioři žijící s partnerem (2 čl. domácnosti)		50,5%		50,5%		50,5%
Odhadovaný počet seniorských bytů		35 308		43 963		8 655
Požadavek na sociální bydlení pro seniory (podíl domácností s příjmem pod 12 000 tis. Kč)		39,0%		39,0%		39,0%
Odhadovaný počet sociálních bytů pro seniory		13 770		17 145		3 375

Pozn.: Údaje o domácnostech seniorů vycházejí z dotazníkového šetření v roce 2009 v rámci projektu Industriální město v postindustriální společnosti (jedná se o reprezentativní dotazníkové šetření, kdy bylo osloveno 900 domácností podle adresních bodů, přičemž seniorských domácností bylo 220).

Opatření 1.1.1: Každý městský obvod si musí vymezit strategický bytový fond a jeho rozdělení na bytový fond s tržními nájmy a bytový fond sociálního bydlení.

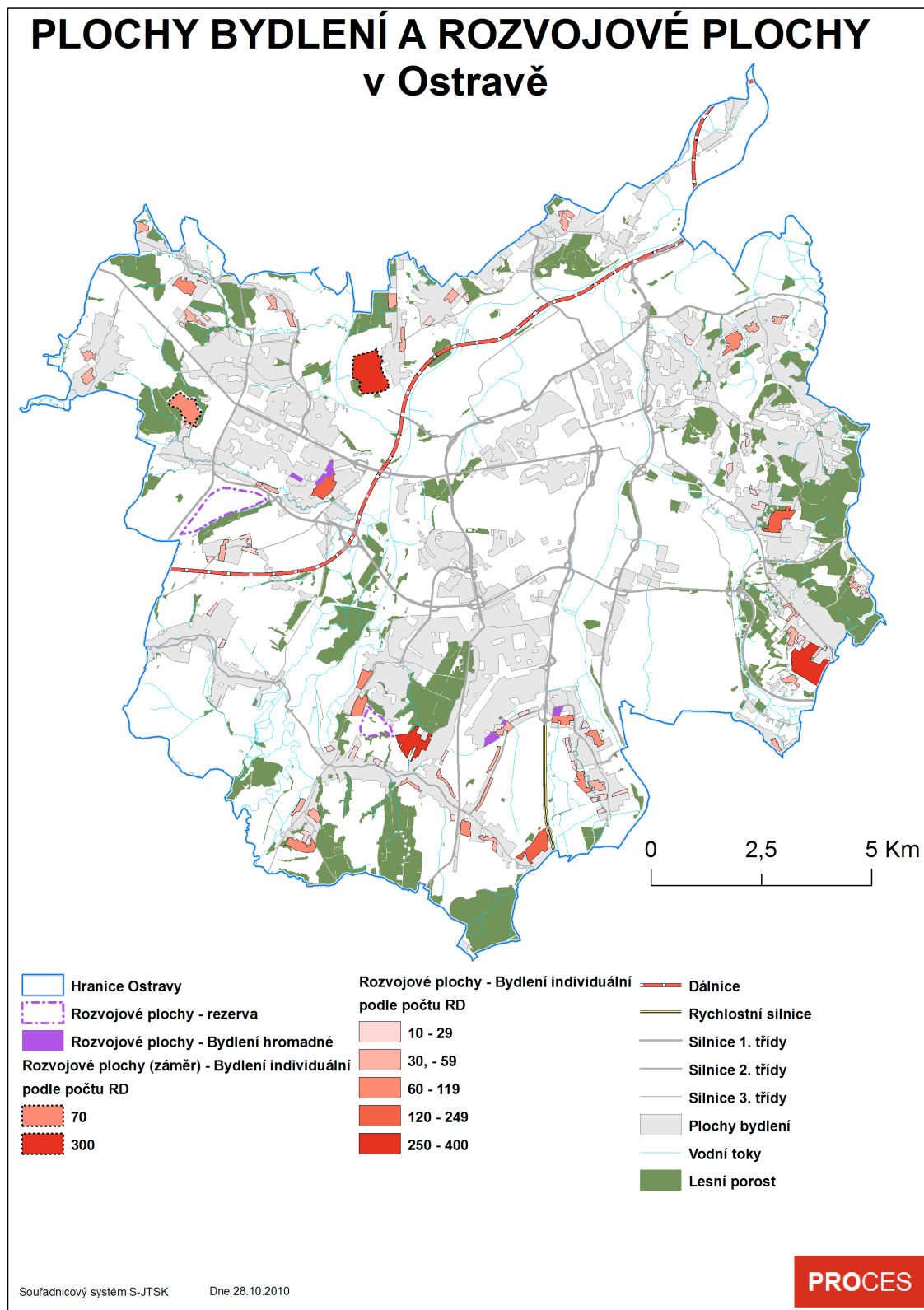
Opatření 1.1.2: Nastavení mechanismů při financování z fondu bytového hospodářství, tak aby tržní nájemné umožňovalo částečnou regeneraci bytového fondu a podporovalo sociální bydlení. Vytvoření tohoto fondu je součástí podcíle 4.2.

Opatření 1.1.3: Optimalizace nájemného v obecních bytech a to jak u sociálních bytů, tak u bytů s tržními nájmy. Přičemž doporučená částka za m² u sociálních bytů je v současných podmínkách 35 až 45 Kč za m² a u tržního nájmu 60 až 110 Kč na m². Bližší stanovení cen dle cenové mapy místně obvyklého nájemného.

Opatření 1.1.4: Tvorba cenové mapy místně obvyklého nájemného.

Podcíl 1.2 Strategie podpory výstavby v rozvojových lokalitách a nová bytová výstavba

Pro území statutárního města Ostrava je v současné době připravován zcela nový územní plán, který definuje mimo jiné i funkci bydlení na území města.



V rámci nového územního plánu jsou nově vymezené plochy pro funkci bydlení formou individuálního bydlení v lokalitách Hošťálkovice – Sady cca 300 domů a Poruba – za areálem Vysoké školy Báňské cca 70 domů. Ostatní rozvojové plochy k bydlení jsou převzány z aktuálního územního plánu. U rozvojových ploch pro hromadné bydlení se počítá se zástavbou proluk v rámci intravilánu města. V novém územním plánu jsou definované rezervy pro hromadné bydlení, kde se počítá s výstavbou v horizontu 15 až 20. let. Jedná se o lokality Poruba – jižně od silnice Rudná, pokračování zástavby ze sídliště Výškovice na Starou Bělou.

Novou obecní výstavbu je nutno zaměřovat především na potřeby specifických skupin obyvatelstva, jako jsou senioři, lidé v nouzi, či mládež opouštějící dětské domovy, ale i pro podporu takových cílových skupin, jako jsou mladé rodiny (startovací byty) či dospělé osamostatňující se děti.

Opatření 1.2.1: Při zástavbě plochy pro individuální bydlení zpracovat územní studii, která zohlední komplexní urbanistické řešení včetně vybavenosti občanskou infrastrukturou.

Opatření 1.2.2: Při realizaci nové bytové výstavby pro hromadné bydlení v soukromém i nájemním sektoru podporovat revitalizaci a regeneraci stávajícího zastavěného území (brownfields, proluky, skelety).

*Opatření 1.2.3: Podpora partnerství veřejného a soukromého sektoru orientovaného na výstavbu bytu. Při společných developerských projektech **uvolnit 10 % bytů pro sociální bydlení 3. stupně.***

Podcíl 1.3 Podpora rekonstrukce a regenerace stávajícího domovního a bytového fondu

Kolem 85% bytového fondu v Ostravě se nachází v bytových domech, z toho cca 64 tisíc bytů je v domech postavených panelovou technologií. Další vývoj panelových obytných souborů může ovlivnit kulturu a standardy bydlení v celém městě. Regenerace panelových sídlišť je proto ze sociálních, ekonomických, ale i urbanistických důvodů pro město Ostravu nezbytností. Představa některých odborníků z oblasti realit, že lidé z panelových domů se budou ve velké míře stěhovat do bytu v jiných částech města, zejména do stávajících cihlových staveb a novostaveb, se dosud plošně nenaplnila a ve velkém rozsahu není ani v budoucnu reálná. Naopak dle provedených průzkumů spokojenosti obyvatel panelových sídlišť, velká většina obyvatel projevila zájem dále setrvat v panelových bytových domech, avšak s velkým očekáváním jejich rekonstrukcí a regenerací celých sídlišť. Očekává se, že tyto velké obytné soubory budou žít ještě dlouhou dobu s obdobnou strukturou obyvatelstva jako dosud a regenerace těchto obytných souborů včetně rekonstrukcí vlastních panelových objektů se proto jeví jako nezbytná. Byty nejen v panelových domech, a to zejména v žádaných lokalitách, vyžadují celkovou rekonstrukci včetně dispozičního řešení, bezbariérové přístupy, umožnění parkování a celkovou regeneraci okolního prostředí, tak, aby odpovídaly současným nárokům a trendům bydlení, práce a odpočinku.

Stejně tak nezbytné jsou i opravy staršího cihlového bytového fondu, který je umístěn zejména v centrálních částech starších městských obvodů (Moravská Ostrava, Slezská Ostrava, Vítkovice, Mariánské Hory a Hulváky).

Opatření 1.3.1: Podpora všech forem bytové výstavby (novou výstavbou i cestou vestaveb půdních bytů).

Opatření 1.3.2: Rekonstrukce stávajícího domovního a bytového panelového fondu a regenerace celkového prostředí obytných sídlišť.

Opatření 1.3.3: Zvýšení spolupráce a zavedení participace obyvatel v procesu regenerace obytných sídlištních celků.

Opatření 1.3.4: Rekonstrukce a modernizace vybraného bytového fondu na menší sociální byty.

Podcíl 1.4 Bydlení v centrální zóně města

V posledních letech lze zaznamenat postupnou prostorovou expanzi jádrového území města Ostravy do příměstského prostoru. Mezi nejmarkantnější známky tohoto vývoje patří zejména projevy rezidenční a komerční suburbanizace. V centru města došlo k vytěsnění rezidenční funkce a byla posílena jeho obchodní a administrativní role. Prostorový vývoj v centru vede k fyzické obnově nemovitostí a intenzivnímu využívání plochy.

Je žádoucí podpořit návrat bydlení do centra mladými obyvateli, kteří bydlení v centru města na základě dotazníkového průzkumu nejvíce preferují, a tím zamezit úpadku či stagnaci populace v městském centru. Konkurenční výhodou centra města je blízkost do zaměstnání, vyšší intenzita kontaktu s jinými lidmi, blízkost kulturních a vzdělávacích zařízení aj.

Opatření 1.4.1: Rekonstrukce a modernizace starého bytového fondu v centrální části města.

Opatření 1.4.2: Při realizaci nové bytové výstavby podporovat revitalizaci a regeneraci stávajícího zastaveného území (brownfields, proluky, skelety).

Opatření 1.4.3: Tvorba účinnějších právních a motivačních podmínek pro zachování a regulaci bytové funkce v centrálním jádru Ostravy a centrech jednotlivých městských obvodů.

Cíl 2 Podpora sociálního bydlení

V rámci Cíle 2 byly stanoveny následující podcíle:

- Podcíl 2.1 Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s **dostatečnou** kompetencí pro udržení nájemního bydlení
- Podcíl 2.2 Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s **nedostatečnou** kompetencí pro udržení nájemního bydlení
- Podcíl 2.3 Prevence vzniku bezdomovectví

Sociální bydlení ve statutárním městě Ostrava

Při realizaci bytové politiky by měly obce vytvářet podmínky pro vznik a existenci sociálního bydlení jako netržního segmentu bytového fondu.

Koncepce bytové a sociální politiky ve statutárním městě Ostrava by měla směřovat k vytvoření a podpoře sociálního bydlení pro sociálně potřebné skupiny obyvatel, pro které je získání bydlení na trhu s byty nedostupné.

Sociální bydlení však nelze vybudovat bez podpory existence různých forem nájemního bydlení ve městě (od podpory běžného nájemního bydlení, sociálního podporovaného bydlení pro vymezené skupiny osob, až po třístupňový model sociálního bydlení pro osoby s nízkou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení, které se ocitly bez bydlení/či jsou ztrátou bydlení ohroženy) a odpovídajících kvalitních sociálních služeb.

Podpora statutárního města Ostrava v zajištění bydlení specifických skupin obyvatel by se měla opírat o tři základní pilíře:

- ▶ Finanční podpory, která spočívá ve stanovení takové výše nájemného, která respektuje sociální situaci nájemce, tzn. část nákladů na provoz a údržbu bytu, ve kterém sociálně potřebná domácnost bydlí, je hrazena z veřejných prostředků;
- ▶ materiální podpory ve smyslu fyzické existence bytů pro sociálně potřebné (tzn. uvolnění bytového fondu pro sociální bydlení). Jedná se zejména o byty levné, jejichž nízkou pořizovací hodnotu určuje kvalita samotného bytu a jeho vybavení (při zajištění základních stavebních a hygienických podmínek vybavenosti), ale také atraktivita lokality bytu, jeho velikost, případně další okolnosti ovlivňující cenu bytu, která má pak přímý vztah k výši nájemného;
- ▶ sociální podpory, která spočívá v poskytování sociálních služeb spojených s bydlením nebo nezávisle na něm. Např. jedná se o služby sociální prevence v případě, kdy jsou osoby ohroženy ztrátou bydlení. Může se také jednat o poradenství v otázce provozu bytů, zvláštní způsob placení nájemného, účast na sociálních programech aj.

Sociální bydlení

Sociálním bydlením označujeme nájemní bydlení, kterým obec/stát nebo jiný subjekt zajišťuje bydlení skupinám sociálně potřebných obyvatel, které si nemohou bydlení zajistit na volném trhu z finančních/sociálních/zdravotních důvodů.

Sociální byt

Jedná se o nájemní byt, který je určen sociálně vymezené cílové skupině osob (Doporučení pro obce a města, 2009)⁹

Řešení sociálního bydlení v rámci procesu komunitního plánování sociálních služeb ve městě Ostrava

Otázka podpory sociálního bydlení – jeho realizace a rozvoje **začala být také řešena na úrovni** statutárního města Ostrava v procesu **komunitního plánování sociálních služeb od roku 2004**, kdy byl schválen 1. Komunitní plán rozvoje sociálních služeb ve městě Ostrava do roku 2006, na který byl navázán 2. komunitní plán. V následujícím období i 3. komunitním plánem. Komunitní plánování je metoda, která předpokládá zapojení a úzkou spolupráci aktivních zainteresovaných občanů, přesněji tří subjektů – uživatelů, poskytovatelů a zadavatelů sociálních služeb.

V rámci komunitního plánování jsou řešeny sociální problémy v oblasti bydlení stanovením cílů, které jsou realizovány prostřednictvím jednotlivých opatření.

V 1. Komunitním plánu byl pro cílovou skupinu občané společensky nepřizpůsobení navržen cíl „Podpora nezávislého bydlení“, který byl naplňován prostřednictvím vytvoření systému prevence ztráty bydlení a vytvořením chráněného bydlení pro sociálně znevýhodněné občany. Na naléhavou potřebu začít se zabývat systematicky problematikou sociálního bydlení v rámci statutárního města Ostrava bylo poukazováno i v pracovní skupině romské etnikum prostřednictvím cíle „Vybudovat podporované bydlení“ prostřednictvím opatření 1.1 - jehož záměrem bylo zainteresovat představitele města v řešení problematiky neexistence sociálního bydlení na území města. Podpora sociálního bydlení s doprovodným programem pokračovala díky vysoké poptávce i v následujícím období zakotvením v navazujícím dokumentu – **2. Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava do roku 2010**. V rámci cílové skupiny občané ohrožení sociálním vyloučením a sociálně vyloučení bylo v 2. Komunitním plánu Cílem 1: „Vybudovat funkční systém prevence ztráty bydlení a systém tříúrovňového bydlení a ubytování s doprovodným sociálním programem“. Řešení problematiky sociálního bydlení (Cíl 2) se v rámci tohoto dokumentu stalo prioritní oblastí, která neustále nabývá na významu a kterou je zapotřebí **řešit systémově z pohledu celého města** s ohledem k rozdílným přístupům jednotlivých městských obvodů.

V návrhu dokumentu „**3. Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014**“ je problematika sociálního bydlení řešena rovněž v cílech a opatřeních cílových skupin: občané ohrožení sociálním vyloučením a sociálně vyloučení a romské etnikum.

U cílové skupiny **občané ohrožení sociálním vyloučením a sociálně vyloučení** je v rámci **třístupňového reintegračního systému** doporučena podpora stávajících sociálních služeb na území města: *azylových domů, domů na půli cesty, nízkoprahových denních center, nocleháren, terénních programů* (záměrem je systémové řešení terénní práce, která zachytí situace, kdy rodinám i jednotlivcům hrozí z nejrůznějších důvodů ztráta bydlení tak, aby bydlení zůstalo zachováno a aby příčiny ztráty bydlení byly ve spolupráci s uživatelem služby odstraněny), sociální rehabilitace (jedná se o rozšíření služby sociální rehabilitace v oblasti bydlení pro stávající uživatele azylových domů s důrazem na postpenitenciární péči).

U cílové skupiny **romské etnikum** je podpora sociálního bydlení navržena v cíli č. 4 – Podpora a rozvoj stávajících souvisejících aktivit, který by měl být realizován prostřednictvím

⁹ Dle nařízení č. 333/2009 se sociálním (podporovaným) bytem rozumí nájemní byt, postavený s dotací. (§2)

podpory stávajícího sociálního bydlení s doprovodným sociálním programem a opatřením zaměřeným na rozvoj sociálního bydlení s doprovodným sociálním programem.

Vymezení specifických skupin obyvatelstva pro sociální bydlení

Při vymezení specifických skupin obyvatelstva s ohledem na zajištění potřeb v oblasti bydlení je vycházeno z 3. Komunitního plánu sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014 a z 2. Komunitního plánu sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava do roku 2010):

Senioři - jedná se o staré občany, kteří dosáhli věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu.

Osoby se zdravotním postižením - jedná se o občany s omezenou možností pohybu, mentálně, zrakově a postižení lidé a lidé s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi. Bydlení musí mít speciální úpravy, aby umožňovalo bezproblémové užívání bytu a domu. Bydlení je poskytováno v domovech sociální péče, formou chráněného bydlení, podporou samostatného bydlení nebo se jedná o byty zvláštního určení (bezbariérové) a o byty v domech s pečovatelskou službou.

Osoby ohrožené sociálním vyloučením a sociálně vyloučené - jedná se o jednotlivce, skupiny či komunity, kteří mají znesnadněný nebo zamezený přístup ke zdrojům a příležitostem, které umožňují zapojení do společenských, ekonomických a politických aktivit většinové společnosti. Ale také se jedná o osoby, které v současnosti bydlí, avšak s postupným zvyšováním nájemného je pravděpodobně, že nebudou schopny samy pokrýt náklady na bydlení (jde zejména o nízkopříjmové rodiny).

Podcíl 2.1 Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s dostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení

Cílové skupiny domácností:

- ▶ domácností (jednotlivci/rodiny) s nízkými příjmy
- ▶ osob, které opouštějí pobytová zařízení
- ▶ mladých rodin s dětmi
- ▶ seniorů
- ▶ osob se zdravotním postižením

Možnost řešení lokalizace sociálních bytů v rámci statutárního města Ostrava bude záviset na otázce, jakým způsobem bude problematika sociálního (podpůrného) bydlení řešená systémově z pohledu celého města s ohledem na rozdílné přístupy jednotlivých městských obvodů a také bude záviset na komunikaci s vlastníky bytového fondu a jejich možnostech. Např. společnost RPG Byty s.r.o. v některých městských obvodech Ostravy např. na území Slezská Ostrava disponuje volnými (neobsazenými) byty, některé z nich v současnosti nabídla pro účely sociálního bydlení zástupcům neziskových organizací (např. v lokalitě Ostrava – Kunčičky).

Sociální byty by měly být na území SMO pronajímány za nájemné, které nesmí překročit limit nájemného, který je stanoven na počátku ve výši **35 až 45 Kč za 1 m²**.

Při zadávání zakázek pro novou bytovou výstavbu uvolnit **10 % bytů** (bytového fondu) pro sociální bydlení 3. stupně.

Stanovení velikosti sociálního bytu

Maximální velikost podlahové plochy sociálního bytu dle § 4 nařízení vlády č. 333/2009 Sb., ve znění novely č. 228/2010 Sb. nesmí překročit 120m².

V návrhu zákona o sociálním bydlení je v §5 stanoven minimální bytový standard, který by měl činit v případě 1 osoby **do 40 m² podlahové plochy, pro každou další společně posuzovanou osobu se tato výměra zvětšuje o 10 m², nejvýše však do 80 m².**

Opatření 2.1.1: Ve spolupráci s odborem sociálních věcí a zdravotnictví vytvořit pracovní skupinu věnující se sociálnímu bydlení a v pravidelných schůzkách s obvody řešit tuto problematiku. Cílem pracovní skupiny bude vytvořit zásady pro přidělování sociálních bytů, tj. bytů za nájemné, ve výši 35 až 45 Kč za 1 m² a velikost bytu pro jednu osobu do 40 m² podlahové plochy (pro každou další společně posuzovanou osobu se tato výměra zvětšuje o 10 m², nejvýše však do 80 m²). Nedoporučujeme podporovat tvorbu sociálně vyloučených lokalit, koncentraci těchto osob do jednoho prostoru.

Opatření 2.1.2: Vznik sociálního bytového fondu vyčleněním části strategického bytového fondu jednotlivými obvody města, viz opatření 1.1.1. Na základě odborných analýz provedených z poskytnutých údajů byl proveden odhad počtu bytů nezbytných k řešení otázky sociálního bydlení v minimálním počtu 33 % (5 000 bytů) současného obecního bytového fondu města.

Opatření 2.1.3: Podpora zřízení či výstavby dalších domů s pečovatelskou službou na území města Ostravy. Vše musí být sladěno také ale s koncepcí sociálního odboru.

Opatření 2.1.4: Zpracovat komplexní materiál záměru realizace startovacích bytů v Ostravě včetně finančních modelů a návrhů na jejich realizaci.

Podcíl 2.2 Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s nedostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení

U cílových domácností s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení je doporučeno využívat na území statutárního města Ostrava **třístupňového modelu propustného bydlení**, což je nástroj vytvořený za účelem postupné integrace osob sociálně vyloučených nebo sociálním vyloučením ohrožených do klasického systému na bytovém trhu.

Cílové skupiny domácností:

- ▶ *osoby bez přístřeší (které prošly azylovým bydlením) jednotlivci (muži/ženy), rodiny s dětmi a přecházejí do 2. úrovně třístupňového modelu sociálního bydlení – tzv. tréninkového bydlení (bydlení s doprovodným sociálním programem),*
- ▶ *osoby bez přístřeší (které prošly tréninkovým bydlením) a přecházejí do 3. úrovně třístupňového modelu sociálního bydlení – samostatného nájemního bydlení,*
- ▶ *osoby, které jsou v blízké době ohroženy ztrátou bydlení – mají dluhy na nájmu či službách a nesplácí je,*
- ▶ *osoby, které bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách,*
- ▶ *osoby, které bydlí v akutně přeplněných nevyhovujících bytech.*

Nájemné

Sociální byty (byty druhého a třetího stupně modelu propustného bydlení) by měly být na území SMO pronajímány za nájemné, které nesmí překročit limit nájemného, který je stanoven na počátku ve výši **35 až 45 Kč za 1 m²**.

V § 6 nařízení vlády č.333/2009 ve znění pozdějších předpisů je stanovena doba pro uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu bytu (kromě seniorů ve věku nad 70 let a osob invalidity třetího stupně) na **období nejdéle 2 let**. Přičemž po splnění podmínek je možné nájemní vztah prodloužit nejdéle o 2 roky.

Velikost bytu

V případě druhého a třetího stupně maximální velikost podlahové plochy sociálního bytu dle § 4 nařízení vlády č. 333/2009 Sb., ve znění novely č. 228/2010 Sb. nesmí překročit 120m².

V návrhu zákona o sociálním bydlení je v §5 stanoven minimální bytový standard, který by měl činit v případě 1 osoby do 40 m² podlahové plochy, pro každou další společně posuzovanou osobu se tato výměra zvětšuje o 10 m², nejvýše však do 80 m².

První stupeň

První stupeň je krátkodobé ubytování s intenzivním doprovodným sociálním programem. Je určeno pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší a je poskytováno v rámci sociálních služeb; dle zákona o sociálních službách (zákon č. 108/2006 Sb.) se jedná o noclehárny a azylové domy, které jsou zřizovány zpravidla obcí, krajským úřadem nebo neziskovými organizacemi.

V rámci něj rozlišujeme více stupňů:

1. stupeň by měl obsahovat jen velmi základní formu přístřeší, ubytovnu určenou jen pro jedno pohlaví (znemožňující bydlení celé rodiny). Ubytování by nabízelo velmi základní vybavení pokojů.

2. stupeň by měl zahrnovat možnost bydlení (ubytování) celé rodiny, kvalitnější a prostornější pokoje, kvalitnější společné prostory (po rekonstrukci).

Obě výše uvedené úrovně azylového bydlení by mohly spolu sousedit (avšak přísně odděleny), aby byla možnost přechodu „do lepšího bydlení“ klientům „na očích“. Klienti by rovněž měli být neustále informováni o možnosti získání tréninkového bydlení a v poslední řadě též stálého nájemního bydlení (i povinnou účastí na setkání s těmi, kteří v procesu reintegrace již uspěli).

Druhý stupeň

Druhý stupeň je bydlení s terénními sociálními službami (tzv. tréninkové bydlení). Mělo být zaměřené na klienty azylových domů po dosažení kompetence, či osoby, které bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách a osoby, které ztratily bydlení z jiných důvodů než z nedostatečné kompetence k udržení nájemního bydlení (nebo v nejbližší době bydlení ztratí). Tzv. tréninkové bydlení předpokládá individuální intenzivní práci s klientem před jeho přestěhováním do bytu třetího stupně. Podmínkou zapojení klienta do programu by měla být jeho aktivní spolupráce s terénními pracovníky, aktivní hledání zaměstnání či absolvování rekvalifikačních kurzů, nulový dluh na nájemném (případně aktivní splácení vzniklého dluhu).

Klient by měl být již schopen samostatně (s pomocí sociálních dávek) hradit nájemné, což by mělo přispívat k jeho větší odpovědnosti, samostatnosti a schopnosti „vyjít“ s omezenými finančními prostředky; měl by mít vyřízené potřebné doklady a v případě dluhů dodržovat splátkový kalendář.

Tréninkové bydlení by se z hlediska standardů poskytnutého bydlení nikterak nemělo lišit od bydlení ve standardním nájemním bytě.

Je doporučováno, aby nájemní (podnájemní) smlouva byla uzavřena zpravidla na dobu půl roku s možností prodloužení na dobu maximálně dvou let. V tzv. tréninkovém bydlení může být nájemní vztah mezi klientem a realizátorem tréninkového bydlení upraven 3 způsoby:

- a) V případě, kdy je tréninkové bydlení realizováno v bytech vlastněných neziskovou organizací je klient nájemníkem, nezisková organizace je pronajímatelem.
- b) V případě, kdy je tréninkové bydlení realizováno v bytech vlastněných obcí, je klient nájemníkem a pronajímatelem je obec.
- c) Třetí variantou úpravy nájemního vztahu je možnost, kdy se realizuje tréninkové bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů. Klient je podnájemníkem, nájemníkem je nezisková organizace, pronajímatelem bytu je obec nebo soukromý pronajímatel.

Třetí stupeň

Třetí stupeň představuje dlouhodobé samostatné nájemní bydlení. Mělo by, podobně jako u tréninkových bytů, jít o byty mimo lokality sociálního vyloučení s cílem zajistit odpovídající sociální mix. Škála nabízených bytů by tak měla být co možná nejširší, aby domácnosti měly pocit výběru a skutečného návratu do plnohodnotného života, tudíž by se neměla omezovat jen na bytový fond úřadů městských obvodů, ale také by měla zahrnout bytový fond soukromých subjektů.

Sociální byty musí být ve shodě s tolerovanými standardy, bez vážných závad, energeticky efektivní, s moderním vybavením a službami. Rovněž musí být zdraví nezávadné a bezpečné, avšak s přesnými minimálními technickými parametry a standardy velikosti bytu vzhledem k velikosti domácnosti (podlahová plocha, počet pokojů). Standardy by byly definovány jako minimální.

Podmínky bydlení jsou určeny standardní nájemní smlouvou. Délka nájemního vztahu je určena ze strany pronajímatele úřadů jednotlivých městských obvodů či soukromých subjektů a je různá.

Například v českých podmínkách originálním postupem v zajištění prostupnosti 2. a 3. stupně bydlení může být projekt Armády spásy, která v době ukončení účasti klienta v tzv. tréninkovém bydlení převádí nájemní vztah k bytu na konkrétního uživatele (na základě doporučení). Doporučení je uživateli vystaveno na základě splnění předem stanovených kritérií. Uživatel se stává z podnájemce nájemcem původního tréninkového bytu. V první fázi je uzavřena s uživatelem smlouva na dobu určitou (6 měsíců), která je oběma stranami akceptována jako doba zkušební. Pracovníci projektu vedou i nadále s uživatelem sociální práci, která má podpůrný a kontrolní charakter, po uplynutí půlroční lhůty je uzavřena s uživatelem nájemní smlouva na delší období.

Opatření 2.2.1: Ve spolupráci s odborem sociálních věcí a zdravotnictví vytvořit pracovní skupinu věnující se podporovanému sociálnímu bydlení včetně souvisejících sociálních služeb a v pravidelných schůzkách s obvody a neziskovými organizacemi řešit tuto problematiku.

Opatření 2.2.2: Vznik podporovaného sociálního bydlení (třístupeňový model propustného bydlení) vyčleněním části strategického bytového fondu jednotlivými obvody města.

Podcíl 2.3 Podílet se na prevenci vzniku bezdomovectví

U cílové skupiny občané ohrožení sociálním vyloučením a sociálně vyloučení je v rámci třístupňového reintegračního systému doporučena podpora stávajících sociálních služeb na území města, které souvisí s bydlením (zejména v oblasti prevence ztráty bydlení):

- ▶ azylových domů
- ▶ domů na půli cesty
- ▶ nízkoprahových denních center
- ▶ nocleháren

Další nástroje, které mohou být využity v systému prevence vzniku bezdomovectví, jsou:

- ▶ Uzavírání nájemních smluv na dobu určitou s možností prodloužení až na dobu neurčitou při řádném dlouhodobém placení nájemného.
- ▶ Sledování pravidelné platby nájemného, což umožní zachycení vzniku dluhu.
- ▶ Využití doplatku na bydlení a příspěvku na bydlení.
- ▶ Při riziku neplacení (např. prostřednictvím informací sociálních pracovníků) nebo při neplacení je možno využít institutu zvláštního příjemce u doplatku na bydlení a příspěvku na bydlení, popř. u doplatku na bydlení možnost přímé úhrady nájemného nebo služeb spojených s bydlením a to tak, že plátce doplatku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb i bez souhlasu příjemce.
- ▶ Při vzniku dluhu u domácností (za nájem/služby) je doporučováno stanovení splátkových kalendářů a plánů na oddlužení (za spolupráce pracovníků bytových a sociálních odborů, popř. také nevládních organizací) a sledování plnění splátkových kalendářů.
- ▶ Včasná nabídka jiného alternativního bydlení (za spolupráce sociálních pracovníků, jehož náklady je nájemce schopen hradit bez problémů (menší byt, byt s nižším standardem).

Opatření 2.3.1 Ve spolupráci bytového oddělení s odborem sociálních věcí a zdravotnictví vytvořit návrh systému a realizační program prevence vzniku bezdomovectví při využití výše uvedených nástrojů.

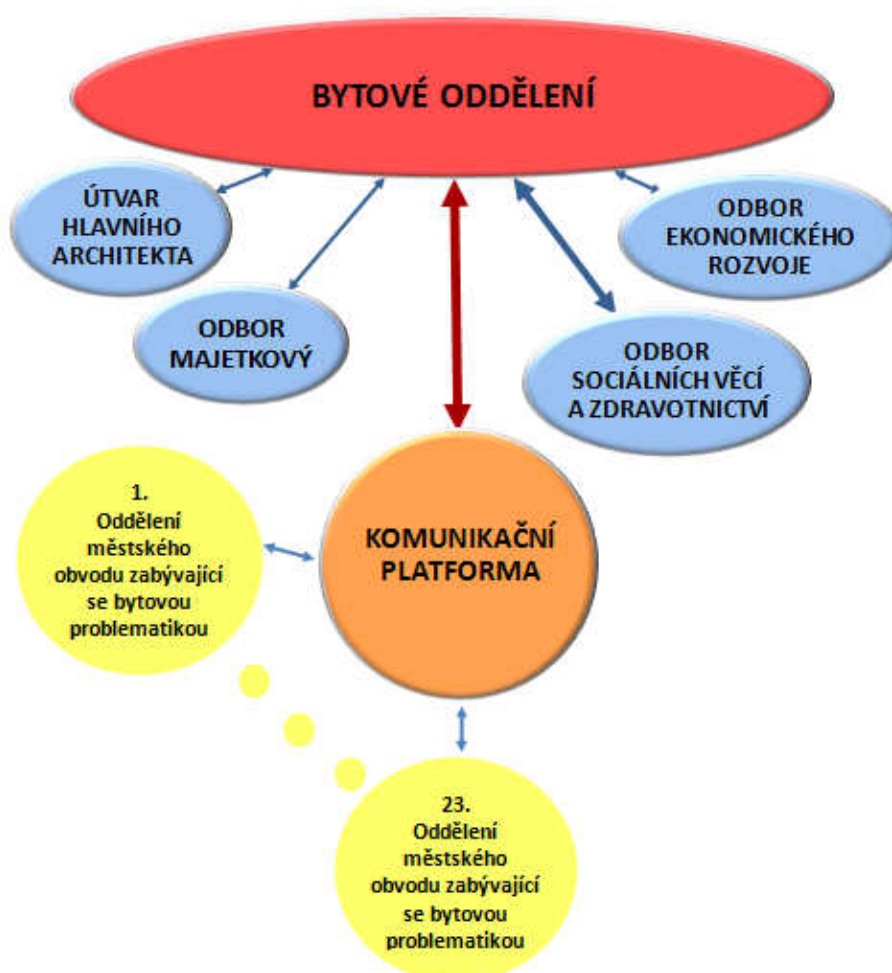
Cíl 3 Nastavení komunikačních procesů

V rámci Cíle 3 byly stanoveny následující podcíle:

- Podcíl 3.1 Komunikace mezi Magistrátem města Ostravy a městskými obvody
- Podcíl 3.2 Komunikace s ostatními významnými majiteli bytového fondu
- Podcíl 3.3 Komunikace s veřejností

Podcíl 3.1 Komunikace mezi Magistrátem města Ostravy a městskými obvody

Z hlediska možností ovlivňovat bytový fond při současném statutu je jednou z klíčových náplní práce bytového oddělení magistrátu komunikace s pracovníky bytových oddělení v jednotlivých obvodech. Dále je nutné pro prosazení vize spolupracovat s dalšími klíčovými odbory magistrátu. Konkrétně se jedná zejména o Odbor sociálních věcí a zdravotnictví, dále o odbory Útvar hlavního architekta, Odbor majetkový, Odbor ekonomického rozvoje. Komunikační platforma a jednotlivé komunikační kanály jsou uvedené v následujícím schématu.



Opatření 3.1.1: Nastavit komunikační platformu včetně definice obsahu a periodicity scházení. Vytvoření pracovní skupiny z pověřených osob, které se budou pravidelně scházet.

Úkoly tohoto opatření:

- 1) Vedoucí odborů na úrovni magistrátu i na úrovni městských obvodů pověří osobu k práci v pracovní skupině s cílem realizace bytové politiky a naplňování cílů z rozvojových dokumentů daného útvaru.
- 2) Možnosti zapojení bytové komise k zvážení pracovní skupiny.
- 3) Řídit diskuzi k naplňování cílů bytové politiky.
- 4) Řídit tvorbu cenové mapy.
- 5) Společný postup k řešení otázky neplatičů.
- 6) Společné řešení otázky sociálního bydlení. Tento klíčový problém je nutno řešit v součinnosti se sociálním a zdravotním odborem a měl by být klíčovým při společném jednání s obvody. Na základě společných jednání stanovit potřebný počet jednotlivých typů sociálního bydlení.
- 7) Společné návrhy k prevenci bezdomovectví.

Podcíl 3.2 Komunikace s ostatními významnými majiteli bytového fondu

Po rozsáhlé privatizaci, kdy se bytový fond města snížil na jednu třetinu a přiblížil se k hranici druhého největšího vlastníka bytového fondu skupiny RPG, je nutné nastavit komunikační platformu i s ostatními velkými vlastníky pro efektivnější podporu jednotlivých rozhodnutí v rámci bytové politiky. V níže uvedeném opatření jsou uvedeny základní cíle jednotlivých setkání.

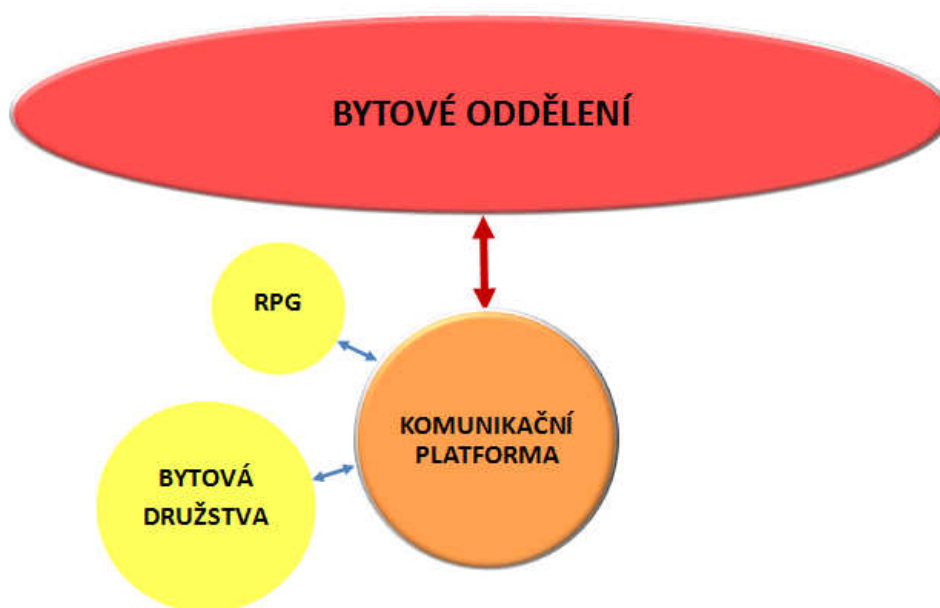
Tabulka č. 5.2: Přehled největších vlastníků domovního a bytového fondu

Nejvýznamnější vlastníci	Domy k bydlení		Byty celkem (v RD i BD)	
	Počet	%	Počet	%
Statutární město Ostrava	1404	5,74	15 998	12,62
RPG	1740	7,12	14 862	11,72
Stavební bytové družstvo Vítkovice	594	2,43		
Stavební bytové družstvo Nová huť	439	1,80		
Stavební bytové družstvo Poruba	296	1,21		
Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh	185	0,76		
Lidové bytové družstvo v Ostravě	19	0,08		
Ostatní vlastníci	19762	80,86		
Celkem	24439	100	126755	100

Zdroj: Odbor projektů IT služeb k 07/2010, Odbor komunální a bytový MMO, RPG

Pozn.: RD = rodinný dům, BD = bytový dům

Z důvodu charakteru dat nebylo možné zjistit počet bytů ve vlastnictví jednotlivých družstev.



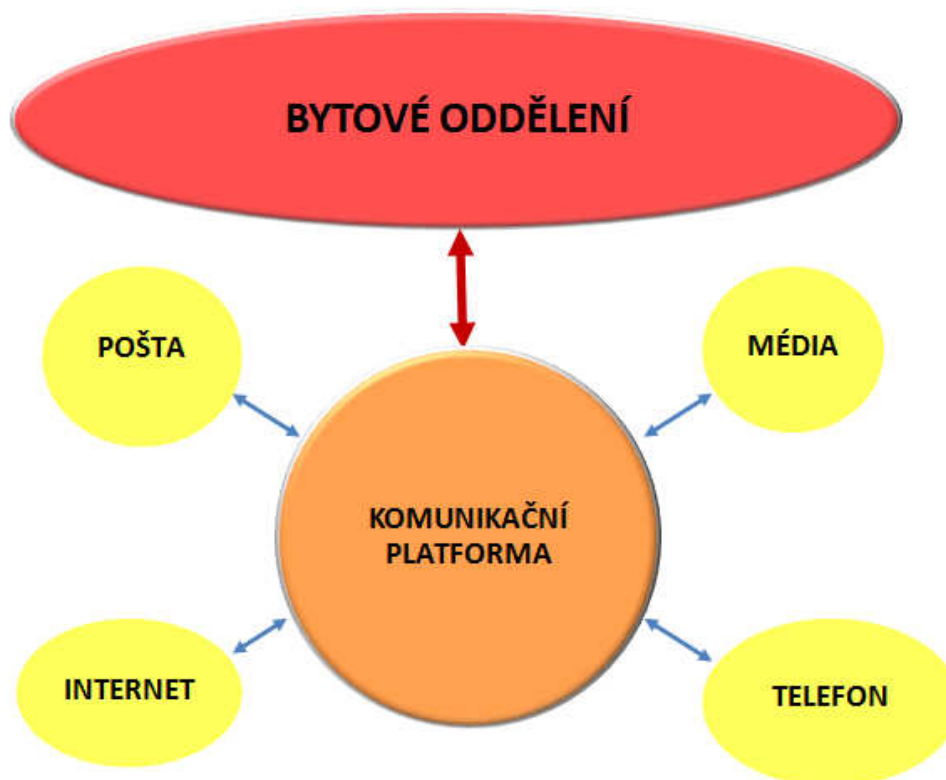
Opatření 3.2.1: Nastavit komunikační platformu včetně definice obsahu a periodicity schůzení.

Úkoly tohoto opatření:

- 1) Vyvolávat setkání všech pověřených účastníků.
- 2) Řídit diskusi k naplňování cílů koncepce bydlení.
- 3) Řídit tvorbu cenové mapy.
- 4) Společný postup k řešení otázky neplatičům.
- 5) Spolupráce při regeneraci sídelních celků.
- 6) Společné řešení otázky sociálního bydlení.

Podcíl 3.3 Komunikace s veřejností

Nejdůležitější skupinou, kterou politika bydlení ovlivňuje, jsou obyvatelé města. V tomto podcíli je nutné nastavit komunikační procesy s obyvateli města, seznámit je s vizí magistrátu, s obsahem koncepce bydlení, a taky společnou cestou řešit problémy v oblasti bydlení včetně preventivních opatření. Je nutné zavést zpětnou vazbu od obyvatel směrem k magistrátu, respektive k obvodům, která měří spokojenost obyvatel s bydlením a s bytovou politikou města.



Opatření 3.3.1: Nastavit komunikační platformu včetně definice obsahu a periodicity schůzení.

Úkoly tohoto opatření:

- 1) Zvýšení gramotnosti občanů v oblasti bydlení.*
- 2) Propagace nájemného bydlení z důvodu předcházení finančních problémů občanů.*
- 3) Využití médií – informační, tiskoviny, regionální televize.*
- 4) Pořádání tiskových konferencí.*
- 5) Spolupráce s neziskovými organizacemi.*
- 6) Propagace sociálního bydlení a startovních bytů pro mládež.*

Opatření 3.3.2: Pravidelné měření spokojenost obyvatel reprezentativním dotazníkovým šetřením v dvouleté periodicitě.

Možnost využití součinnosti s ostatními odbory magistrátu v rámci komplexního průzkumu spokojenosti obyvatel, minimální metodologické parametry, náhodný výběr 600 obyvatel (je možno použít kvótní výběr), možnost použití rozhovoru face to face se záznamem do papírového archu nebo levnější metodu formou

telefonního interview (CATI). V žádném případě nepoužívat anketu z důvodu výrazného zkreslení výsledků bez žádné informační hodnoty. Tyto výzkumy se pravidelně provádějí v tzv. zdravých městech a rovněž spokojenost obyvatel s bydlením lze považovat za jeden z klíčových indikátorů při zavádění inovativních metod strategického řízení „vyvažování indikátorů“ (BSC - Balanced Scorecard), využívané ve veřejné správě.

Cíl 4 Financování a správa bytového fondu

Pro zefektivnění oblasti hospodaření a správy obecního a bytového fondu je definováno celkem 5 podcílů, které je třeba v horizontu nejbližších let sledovat. Jednotlivé podcíle jsou seřazeny podle jejich aktuálnosti řešení.

- Podcíl 4.1 Provedení pasportizace obecního domovního a bytového fondu
- Podcíl 4.2 Zřízení fondu bytového hospodářství
- Podcíl 4.3 Černý trh s byty, neplatiči
- Podcíl 4.4 Optimalizace správy bytového fondu zavedením procesním řízení
- Podcíl 4.5 Úprava Statutu města Ostravy

Podcíl 4.1 Provedení pasportizace obecního domovního a bytového fondu

Vlastnictví domovního a bytového fondu s sebou nese nutnost kvalitní informovanosti o vlastněném majetku. Základem kvalitní správy a hospodaření s majetkem je zejména jeho přesná pasportizace. Touto pasportizací (evidencí) je znalost kompletních technicko-ekonomických informací a domovním a bytovém fondu.

Technicko – ekonomicky orientovaný koncept integrovaného dokumentu pro životní cyklus domovního a bytového fondu (zahrnujících taktéž nebytové prostory v těchto domech v majetku města) je specifikován následujícími body:

- I. Technicko-ekonomická dokumentace (projekt a stav budovy, energetický audit, projektová dokumentace, technické vybavení, použité materiály a instalační předměty, účastníci přípravy, schvalování a realizace projektu, přejímací protokoly, zabezpečení plnění lhůt).
- II. Užívání stavby (kontrola a technická údržba, náklady vzniklé za dobu užívání stavby, provedená údržba, obnova, modernizace, fotodokumentace).
- III. Smluvní dokumentace (plánování a realizace stavby, financování, pojištění). Cílem je najít formu jak soustředit dokumenty a věcné poznatky související s technicko-ekonomickým stavem stavebního objektu tak, aby bylo možné zpracovat a archivovat informace, vedoucí k posouzení efektivního hospodaření s domovním a bytovým fondem v dlouhodobé časové perspektivě.

Je samozřejmostí, že systém pasportizace je nutné provést pomocí softwarové podpory. V této souvislosti je vhodné zvážit znovuoživení informačního systému bytového hospodářství, který byl již v dřívější době na magistrát a některé bytové odbory městských obvodů implementován, tento je třeba naplnit současnými aktuálními daty o domovním a bytovém fondu jak na úrovni městských obvodů tak centrálně (magistrát), udržovat a pravidelně aktualizovat.

Opatření 4.1.1: Instalace jednotného informačního systému domovního a bytového hospodářství města Ostravy (na úrovni magistrátu a na úrovni městských obvodů).

Opatření 4.1.2: Zmapování současného stavu strategického obecního domovního a bytového fondu.

Opatření 4.1.3: Sestavení plánů obnovy a údržby strategického obecního domovního a bytového fondu.

Opatření 4.1.4: Stálá aktualizace stavu strategického obecního domovního a bytového fondu.

Podcíl 4.2 Zřízení fondu bytového hospodářství

Fond bytového hospodářství by měl být do budoucna hlavní institut zajišťující investování finančních prostředků získaných v rámci hospodaření s obecním domovním a bytovým zpět do oblasti bydlení. Rovněž by měl sloužit k uhrazení nákladů spojených s dotovaným sociálním bydlením.

Možné příjmy fondu

1. Platba kupní ceny (nebo splátka kupní ceny) složená nabyvatelem nemovitosti, vyplývající z kupní smlouvy uzavřené v souladu s obecnými pravidly prodeje.
2. Platba kupní ceny složená nabyvatelem nemovitosti, vyplývající z kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou pozemky určené územním plánem pro novou bytovou výstavbu.
3. Platba kupní ceny složená nabyvatelem nemovitosti, vyplývající z kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovitosti určené pro bydlení.
4. Nájemné za pronájem pozemků, placené nabyvatelem nemovitostí prodaných dle vyhlášky a obecných pravidel prodeje.
5. Splátky poskytnutých půjček a úroky z těchto půjček.
6. Příspěvky poskytnuté jinými subjekty.
7. Smluvní pokuty a odpovědnostní plnění z kupních smluv uzavřených dle vyhlášky a pravidel.
8. Příjmy z nájemného podle předpisu (smluvní nájemné) z obecního bytového fondu (byty a nebytové prostory)

Podmínky využití finančních prostředků fondu budou určeny „Zásadami“ schválenými zastupitelstvem města.

Možné výdaje fondu:

1. Na úhradu nákladů spojených s dotovaným sociálním bydlením.
2. Na komplexní rekonstrukce obecních bytových domů, prováděné při celkovém vyklizení objektů z úrovně města, finanční prostředky v plné výši schválených nákladů stavby.
3. Na komplexní rekonstrukce obecních bytových domů, prováděné při celkovém vyklizení objektů z úrovně městských obvodů, po odečtení případných státních či jiných dotací; finanční prostředky do výše 80% zbývajících nákladů stavby za předpokladu, že 20 % zbývajících nákladů stavby bude hrazeno z rozpočtu městského obvodu, při splnění určitých nákladových limitů na plochu bytů.
4. Příspěvky městským obvodům na rekonstrukce bytového fondu (zejména panelové technologie).
5. Na novou obecní výstavbu nájemního domovního a bytového fondu z úrovně města.
6. Na novou výstavbu nájemního domovního a bytového fondu z úrovně městského obvodu.
7. Financování DPS budovaných z úrovně městských částí.
8. Financování výstavby páteřní technické infrastruktury ve významných rozvojových lokalitách bydlení připravovaných k zainvestování z úrovně města Ostravy a výstavby

technické infrastruktury v projektech bytové výstavby realizovaných z úrovně magistrátu; možnost čerpání v plné výši nákladů.

9. Financování dostavby a rekonstrukce technické infrastruktury při budování nových bytů.
10. Financování výstavby technické infrastruktury budované v nezbytném rozsahu pro nově budované bytové domy v rámci projektu celoměstského významu.
11. Financování výkupů pozemků ve významných rozvojových lokalitách bydlení připravovaných k zainvestování z úrovně města
12. Na výkupy pozemků pro výstavbu nových obecních bytů připravovanou a realizovanou z úrovně městských obvodů.

Fond bude zřízen formou obecně závazné vyhlášky „Statutem fondu bytového hospodářství“.

Opatření 4.2.1: Návrh a schválení obecně závazné vyhlášky o Fondu bytového hospodářství.

Opatření 4.2.2: Realizace financování oblasti bydlení Fondem bytového hospodářství.

Podcíl 4.3 Černý trh s byty, neplatiči

Neplacení nájemného patří mezi hrubé porušení povinností nájemce bytu, který zákon postihuje možnostmi výpovědi bez přivolení soudu, pokud toto porušení trvá déle než 3 měsíce. Pro předcházení těchto situací je doporučující spolupracovat s občanskými poradnami, občanskými sdruženími apod. Oddělení vymáhání nájemného by mělo postupovat velmi razantně, zjišťovat informace o dlužnících, výši dluhu a stav uhrazení pohledávek, vše s pomocí softwarové podpory. Bytové odbory jednotlivých městských obvodů by měly s oddělením/subjektem vymáhání nájemného měly dohodnout způsoby kontroly účelného využívání bytového fondu – obcházení bytů, kontrola bytů s podnájemcem apod., což v důsledku má vést k odhalování černých podnájemníků, kontrole evidence žijících osob ve společné domácnosti a také celkové kontrole stavu prostředí bydlících.

Opatření 4.3.1: Zpracování komplexní metodiky pro vymáhání dluhů na nájemném z bytů v domech svěřených městským obvodům města Ostravy.

Opatření 4.3.2: Tvorba fungující centrální evidence obecních bytů, jejich nájemců, volných bytů, žadatelů o byty a jejich výměnu.

Podcíl 4.4 Optimalizace správy bytového fondu zavedením procesního řízení

V souvislosti se současnými problémy v oblasti veřejných financí je nutno zefektivnit hospodaření s bytovým fondem a to jak na úrovni jednotlivých městských obvodů, tak i magistrátu prostřednictvím optimalizace a zavedením procesního řízení do veřejné správy, které je podporováno i centrálními orgány. Cílem procesního řízení je popsat jednotlivé procesy, identifikovat rezervy a duplicity procesů a na základě toho zefektivnit využívání finančních prostředků a docílit úspor času.

Opatření 4.4.1: Zmapování procesů a tvorba metodiky ve spolupráci s interními zaměstnanci a zavedení procesního řízení.

Opatření 4.4.2: Zavedení systému odborného vzdělávání zaměstnanců.

Opatření 4.4.3: Navrhnutí informačních systémů podporujících procesní řízení a komunikační platformy uvedené v cíli 3.1.

Podcíl 4.5 Úprava statutu města Ostravy

Pro zefektivnění a hlavně součinnost jednotlivých městských obvodů v otázkách bydlení a bytové politiky je vhodné provést novelizaci obecně závazné vyhlášky č.11/2000 Sb. – Statutu města Ostravy v otázkách kompetencí a rozhodování ve věcech majetku (domovního a bytového fondu).

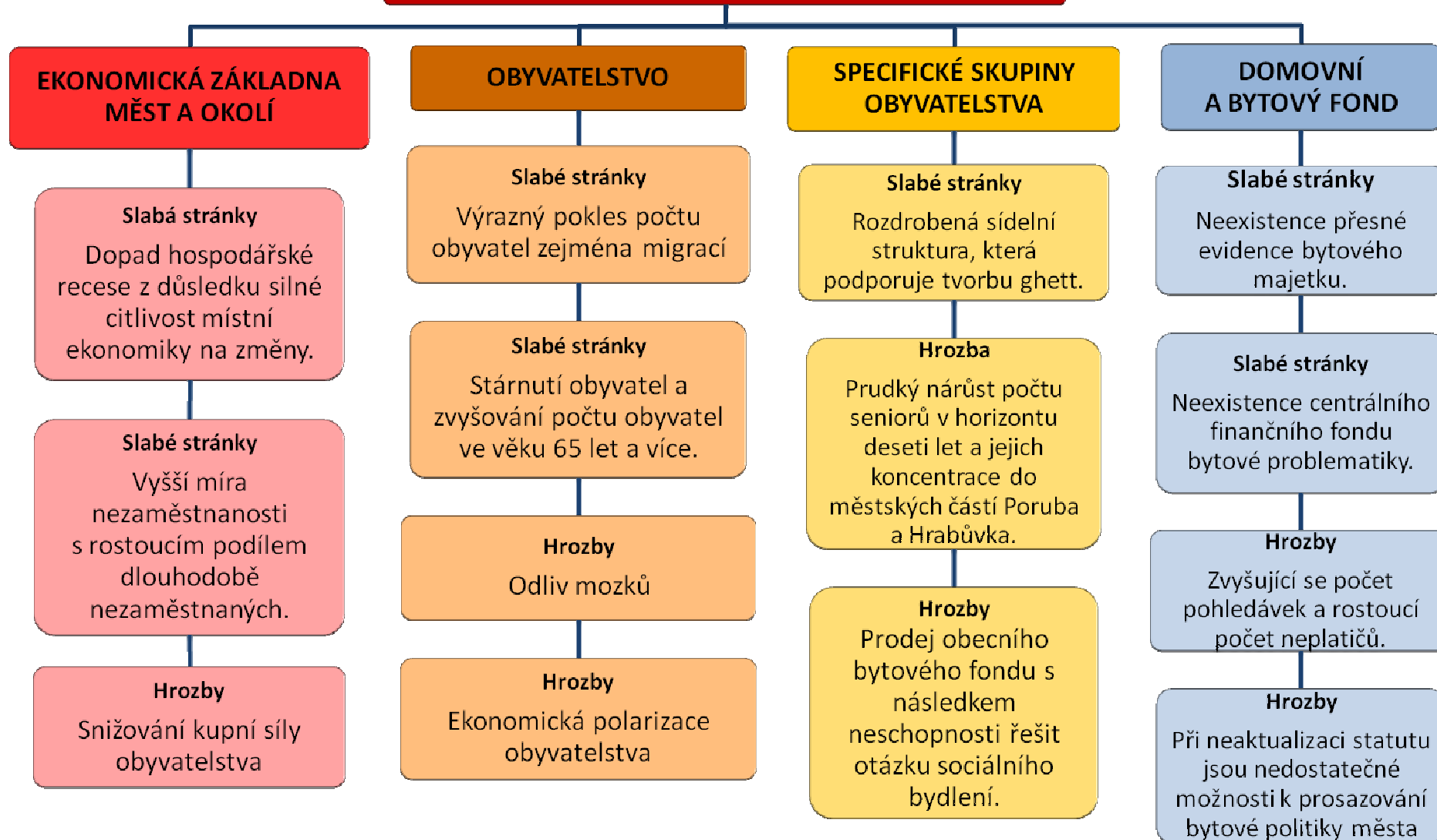
Opatření 4.5.1: Návrh úpravy statutu města a jeho prosazení ve spolupráci s náměstkem.

6 PRIORITY

Jelikož v současné době roste velký tlak na snižování veřejných výdajů, včetně snižování dotací na renovaci bytového fondu, nově navrhované nástroje, například JESSICA, se zaměřují na podporu projektů formou nízkouročených půjček nebo zástavou. A s ohledem rostoucích nákladů správy města na jednoho obyvatele z důvodu vylidňování je zvolena úsporná strategie, která snižuje riziko problematického financování chodu města.

Při stanovování priorit byla na základě výsledků SWOT analýzy zvolena strategie **minimalizace slabých stránek a minimalizace hrozeb**. Tento přístup se v době velkých změn nejvíce osvědčuje. Klíčové výroky ze SWOT analýzy zobrazuje následující schéma.

PRIORITNÍ PROBLÉMY ZE SWOT ANALÝZY



Z definovaných cílů a podcílů byly vybrány priority. Důležitost je vyjádřena intenzitou barvy, tmavší odstín označuje závažnější prioritu.

Podcíl 2.1	Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s dostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení
Podcíl 4.1	Provedení pasportizace obecního domovního a bytového fondu
Podcíl 1.1	Strategický obecní domovní a bytový fond
Podcíl 3.1	Komunikace mezi Magistrátem města Ostravy a městskými obvody
Podcíl 2.3	Prevence vzniku bezdomovectví
Podcíl 2.2	Bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s nedostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení
Podcíl 4.4	Optimalizace správy bytového fondu zavedením procesním řízení
Podcíl 4.5	Úprava Statutu města Ostravy
Podcíl 4.2	Zřízení fondu bytového hospodářství
Podcíl 3.3	Komunikace s veřejností
Podcíl 4.3	Černý trh s byty, neplatiči
Podcíl 3.2	Komunikace s ostatními významnými majiteli bytového fondu
Podcíl 1.3	Podpora rekonstrukce a regenerace stávajícího domovního a bytového fondu
Podcíl 1.2	Strategie podpory výstavby v rozvojových lokalitách a nová bytová výstavba
Podcíl 1.4	Bydlení v centrální zóně města

7 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

V současné době v rámci přechodu industriální společnosti na postindustriální dochází k výrazné polarizaci území a růstu regionálních disparit. Toto vede k proměně stávajících sociálních struktur a způsobů práce, což vyvolává úpadek tradičních oblastí ekonomiky a tradičních profesí. Aktéři regionálního rozvoje nejsou tak jako dříve spjati s prostorem, ve kterém působí, protože sídla jejich firem jsou mimo region. Procesy globalizace tak zmenšují možnosti veřejné správy regulovat procesy v území.

Tato skutečnost zesiluje tlak na management obcí při plánování budoucího vývoje regionu a jeho udržitelnosti. Je nutné posílit institucionální kapacitu a efektivnost výkonu územní veřejné správy a veřejných služeb, zohlednit sociální podmínky, zaměřit se na komunikaci s veřejností, zkvalitnit komunikaci mezi jednotlivými odbory magistrátu města a městskými obvody.

K řešení bytové situace obyvatel města má napomoci předkládaná Koncepce bydlení statutárního města Ostrava stanovená na období 15 let, vycházející z analýzy aktuálních hlavních trendů ve vývoji bydlení, navrhuje řešení zásadních problémů souvisejících s bydlením. Vzhledem k tomu, že se jedná o **koncepční materiál**, jsou v něm záměrně obsaženy pouze základní statistické údaje vážící se k bydlení, neboť má formulovat pouze vizi města o vývoji bydlení v Ostravě, stanovit cíle a opatření k jejímu naplnění. Pro naplňování vize je nezbytné průběžné sledování stavu bytového fondu, proto navrhuje každé dva roky periodicky aktualizovat koncepci s vyhodnocením postupu při naplňování stanovených opatření a cílů, ale i s možnými návrhy případných změn v realizaci bytové politiky.

Během průběžného sledování naplňování cílů koncepce navrhuje v horizontu jednoho roku hlubší rozpracování dílčích kapitol podle potřeb magistrátu města. Zejména pak je zapotřebí na základě provedené pasportizace obecního domovního bytového fondu vyčlenit přesné množství bytů určených pro sociální bydlení.

Je přirozené, že na základě této koncepce by měl vyvstat „akční plán“ bytového oddělení magistrátu obsahující v jednotlivých oblastech konkrétní aktivity a projekty, které budou v následujících letech realizovány s cílem zakotvit aktivní přístup k bytové politice města a tím naplnit vizi koncepce. Akční plán bude vycházet z hlubších statistických údajů a rozborů vážících se k danému problému v rámci jednotlivých opatření, stanoví zodpovědnosti, termíny a ukazatele jejich plnění.

Použité zkratky

BD	Bytový dům
BJ	Bytová jednotka
ČOR	Číslo orientační
ČP	Číslo popisné
ČSÚ	Český statistický úřad
DPS	Dům s pečovatelskou službou
EU	Evropská unie
IOP	Integrovaný operační program
KVB	Komplexní bytová výstavba
MF	Ministerstvo financí
MMO	Magistrát města Ostravy
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NP	Nebytový prostor
RD	Rodinný dům
ROP	Regionální operační program
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu domů a bytů
SMO	Statutární město Ostrava
TI	Technická infrastruktura
TOB	Trvale obydlený byt
ÚMOb.	Úřad městského obvodu
ÚP	Úřad práce

Seznam literatury

- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Trend Report 2008. Dostupné na WWW: <http://www.artn.cz/cz/trend_report.php?year=2008>
- ČSÚ, Statistika rodinných účtů. Dostupné na WWW: <<http://www.czso.cz>>
- Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv & MV ČR, 2009.
- HOUDEK, J. a kol. Bydlení s doprovodným sociálním programem v sociálně vyloučených romských lokalitách – komplexní resocializační program pro sociálně vyloučené romské lokality. Ostrava: CENTROM o.s., 2010.
- IOP - oblast intervence 5.2. Dostupné na WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz>>
- IVAN, I. - TVRDÝ, L. Regionalizace Moravskoslezského kraje 2001. IN: Symposium GIS Ostrava 2007, Ostrava: VSB-TU Ostrava, HGF, Institut geoinformatiky, 2007.
- Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava do roku 2011.
- Komunitním plán rozvoje sociálních služeb ve městě Ostrava do roku 2006.
- Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava na období 2011 – 2014 – Návrh dokumentu.
- LUX, M. Sociální bydlení. In LUX, M. et. Al. Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: SLON, 2002.
- LUX, M., MIKESZOVÁ, M., SUNEGA, P. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Praha: Sociologický ústav AV ČR v.v.i., 2010.
- MIKESZOVÁ, M. Dostupnost bydlení ve městě Holešova návrh systému propustného bydlení – podkladová studie. Praha: Agentura pro sociální začleňování v romských lokalitách, 2010.
- MMR, Dotace a programy. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz>>
- MMR, Koncepce bytové politiky ČR z r. 2005. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz>>
- MPSV, Dostupné na WWW: <<http://www.mpsv.cz>>
- MPSV, Národní program přípravy na stárnutí na období let 2008 až 2012. Dostupné na WWW: <<http://www.mpsv.cz>>
- MPSV, Prognóza vývoje nákladů spojených s bydlením po roce 2010, Závěrečná zpráva, 2008.
- Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníkům a fyzickým osobám, ve znění novely č 228/2010 Sb.
- PELÍŠKOVÁ., V. Sociální bydlení. Příspěvek ze semináře pro krajské koordinátory pro romské záležitosti. Olomouc: 2008.
- Podporované byty. Dotační titul Ministerstva pro místní rozvoj 2003 – 2005. Brno: MMR, Ústav územního rozvoje, 2006.
- PROKOP, R. /Ostrava v procesu transformace/. In: Ostrava 21 -- Příspěvky k dějinám a současnosti Ostravy a Ostravska. Šenov: Tilia, 2003.

Realit, Rok 2009 přinesl největší pokles realitního trhu v historii České republiky, vydání 01/2010.

Regionální rada Regionu soudržnosti Moravskoslezsko, Dostupné na WWW:

<<http://www.rr-moravskoslezsko.cz>>

Státní fond rozvoje bydlení, Programy a podpory. Dostupné na WWW:

<<http://www.sfrb.cz>>

Vyhláška č. 505/2006Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách.

Zákon č. 108/2006Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. (tj. zákon č. 107/2006 Sb.)

Zelená úsporám. Dostupné na WWW: <<http://www.zelenausporam.cz>>

Přílohy

Příloha č. 1: Vybrané programy, dotace využité ve statutárním městě Ostrava

Tabulka č. 1. 1: Poskytnutá podpora na opravy domovních olověných rozvodů na území SMO

Název akce	Obvod	Rok	Schválená výše dotace v tis. Kč
Olovo - Ostrava, Příbramska 960/14	Slezská Ostrava	2008	40

Zdroj: MMR, Dotace a programy

Tabulka č. 1. 2: Poskytnutá podpora na regenerace panelových sídlišť na území SMO

Název akce	Obvod	Rok	Schválená výše dotace v tis. Kč
Regenerace panelového sídliště Fifejdy I	Mariánské Hory a Hulváky	2002	8222
Regenerace panelového sídliště Fifejdy I /2. etapa/	Mariánské Hory a Hulváky	2004	6000
Regenerace panelového sídliště Fifejdy I - V. etapa	Mariánské Hory a Hulváky	2005	5000
Regenerace panelového sídliště Varenská- 5. etapa	Moravská Ostrava a Přívoz	2006	4000
Regenerace panelového sídliště Fifejdy I, etapa IIA	Mariánské Hory a Hulváky	2007	6 000
Regenerace panelového sídliště Varenská - 8.etapa (část A)	Moravská Ostrava a Přívoz	2007	5 784
Regenerace panelového sídliště Ostrava, Varenská, 7. etapa	Moravská Ostrava a Přívoz	2008	4000
Regenerace panelového sídliště Šalamounova- 1.etapa	Moravská Ostrava a Přívoz	2009	4000

Zdroj: MMR, Dotace a programy

Tabulka č. 1. 3: Poskytnutá podpora na výstavbu podporovaných bytů na území SMO

Typ	Počet BJ	Dotace celkem v tis. Kč	Dotace 2004 v tis. Kč
Chráněný byt	18	10 800	3 240

Tabulka č. 1. 4: Poskytnutá podpora na opravy panelového bytového fondu na území SMO

Název investora-firmy	Popis opravy	Místo	Dotace v tis. Kč.	Rok	Poskytovatel
SBD Vítkovice	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Hrabůvka, Holasova	368	2001	MMR
SBD Vítkovice	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Zábřeh, Výškovická	380	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Krakovská	311	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Výškovice, 29. Dubna	2 050	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Výškovice, Jičínská	1 913	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Výškovice, 29.	2 139	2001	MMR

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s. r. o.

Název investora-firmy	Popis opravy	Místo	Dotace v tis. Kč.	Rok	Poskytovatel
		dubna			
SBD Vítkovice	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Hrabůvka, Dr. Martíňka	1 224	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Francouzská	2 034	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Srbská	1 706	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Šeříková	200	2001	MMR
SBD NH	Opravy vad panelové výstavby	Šeříkova	200	2001	MMR
Město Ostrava	Opravy vad panelové výstavby	P. Lumumby 3	1 970	2001	MMR
Město Ostrava	Opravy vad panelové výstavby	Kosmonautů 2	1 970	2001	MMR
SBD Vítkovice	Opravy vad panelové výstavby	Ostrava-Hrabůvka, U haldy	156	2001	MMR
Město Ostrava	Opravy vad panelové výstavby	Horymírova 14	1 659	2001	MMR
Město Ostrava	Opravy vad panelové výstavby	Horymírova 4	1 542	2001	MMR
SMO	Opravy domu - statické opravy nosné vnitřní konstrukce domu, opravy konstrukcí obvodového pláště, Oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Novoveská 1168	2,872	2002	MMR
SMO	Opravy domu - opravy konstrukcí obvodového pláště, opravy střešních konstrukcí, oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Gen. Hrušky 1207	1,932	2002	MMR
SMO	Opravy domu - opravy konstrukcí obvodového pláště, opravy střešních konstrukcí, oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Rtm. Gucmana 1191	1,785	2002	MMR
SMO	Opravy domu - opravy konstrukcí obvodového pláště, opravy střešních konstrukcí, oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Gen. Hrušky 1198	1,711	2002	MMR
Společenství vlastníků, Slavíkova 4400	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, Slavíkova 4400	0,205	2002	MMR
Společenství vlastníků, Slavíkova 4402	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, Slavíkova 4402	0,205	2002	MMR
Společenství vlastníků, Slavíkova 4401	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, Slavíkova 4401	0,205	2002	MMR
Společenství vlastníků, Ludvíka Podéště 1887	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, Ludvíka Podéště 1887	1,357	2002	MMR
Společenství vlastníků, Otakara	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, Otakara Jeremiáše	1,674	2002	MMR

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s. r. o.

Název investora-firmy	Popis opravy	Místo	Dotace v tis. Kč.	Rok	Poskytovatel
Jeremiáše 1932		1932			
SMO	Opravy domu - statické opravy nosné vnější konstrukce domu, opravy konstrukcí obvodového pláště, opravy střešních konstrukcí, oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Slezská Ostrava, Dědičná 1083	0,687	2002	MMR
Bytové družstvo Hornopolní 53	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Moravská Ostrava, Hornopolní 2833	1,452	2002	MMR
Společenství vlastníků, Maroldova 2987	Opravy domu - opravy konstrukcí obvodového pláště, oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz, Maroldova 2987	1,641	2002	MMR
SMO	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Hudební 1242	0,385	2002	MMR
Slezské nemovitosti, s.r.o.	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Mariánské Hory, Hudební 1243	0,385	2002	MMR
Společenství vlastníků Poděště 1857	Opravy domu - oprava balkonů, lodžii	Ostrava - Poruba, L. Poděště 1857	0,548	2002	MMR
SMO	Oprava-obvodového pláště, lodžii, střešního pláště	Hornopolní	2 069	2003	MMR
OSBD Opava	Oprava-lodžii,stř. pl.,atiky	Cihelní	139	2003	MMR
SBD NH	Oprava-lodžii	Staňkova	1 424	2003	MMR
DB Poruba 1060	Oprava-balk.	Hlavní třída	316	2003	MMR
OKD, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s.	opravy vad panelové bytové výstavby	Petruškova	415	2004	MMR
OKD, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s.	Opravy vad panelové bytové výstavby	Horní	344	2004	MMR
Bytové družstvo Svornosti 12/2358	Opravy vad panelové bytové výstavby	Svornosti	540	2004	MMR
Společenství vlastníků Krestova 1315	Opravy vad panelové bytové výstavby	Krestova	490	2004	MMR
Bytové družstvo Jižní 3.	Opravy vad panelové bytové výstavby	Jižní	495	2004	MMR
Bytové družstvo P. Lumumby 2327	Oprava - nosná konstr., obv. plášť, lodžie, balkony, stř. plášť	Ostrava - Zábřeh, Patrice Lumumby 2325,	1 980	2005	MMR
Bytové družstvo Stadická 1314	Opr. nosné vn. konstr., obv. pl., stř. konstr., lodžii	Ostrava-Hrabůvka, ul. Stadická 1314	418	2005	MMR
Společenství vlastníků Krasnoarmějců 2169	Opr. nosné vn. konstr., obv. pl., stř. konstr., balk., jiné opravy	Ostrava-Zábřeh, ul. Krasnoarmějců 2169	540	2005	MMR
Společenství vlastníků, Svazácká 2203	Opr. nosné vn. konstr., obv. pl., stř. konstr., balk., jiné opravy	Ostrava-Zábřeh, ul. Svazácká 2203	540	2005	MMR

Název investora-firmy	Popis opravy	Místo	Dotace v tis. Kč.	Rok	Poskytovatel
Bytové družstvo Svornosti 17	Opr. nosné vn. konstr., obv. pl., stř. konstr., balk., jiné opravy	Ostrava-Zábřeh, Svornosti 2350	540	2005	MMR
Bytové družstvo TUF	Opr. nosné vn. konstr., obv. pl., stř. konstr., balkónů, jiné opravy	Ostrava-Zábřeh, ul. Patrice Lulumbý 2234	540	2005	MMR
BD Sokolovská 1328	Oprava panelového domu, (18 b.j.)	Ostrava – Poruba	574	2006	SFRB
SBD Hlubina Ostrava - Zábřeh	Oprava panelového domu, (61 b.j.)	Ostrava - Slezská Ostrava	778,754	2006	SFRB
Společenství vlastníků (1),		Ostrava - Jih	790,245	2006	SFRB
SBD Poruba	Oprava panelového domu, (12 b.j.)	Ostrava - Mariánské Hory	324,269	2006	SFRB
Společenství vlastníků (2)		Ostrava – Poruba	84,73	2006	SFRB
Společenství domu 1,3/1885 Ludvíka Poděště	Oprava panelového domu, (68 b.j.)	Ostrava – Poruba	1 984,	2006	SFRB
BD Gen. Janouška 1	Oprava panelového domu, (72 b.j.)	Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz	2 127	2007	SFRB
SBD Vítkovice	Oprava panelového domu, (48 b.j.)	Ostrava - Zábřeh	217	2007	SFRB
Společenství domu čp. 2671, Zelená 45,	Oprava panelového domu, (48 b.j.)	Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz	606	2007	SFRB
BD Na Fojtství 5	Oprava panelového domu, (60 b.j.)	Ostrava - Jih	1 067	2007	SFRB
BD Sokolovská 1328	Oprava panelového domu, (18 b.j.)	Ostrava - Poruba	574	2006	SFRB
SBD Hlubina Ostrava - Zábřeh	Oprava panelového domu, (61 b.j.)	Ostrava - Slezská Ostrava	778,754	2006	SFRB

Zdroj: MMR, SFRB

Pozn.:1) fyzické osoby - vlastníci opravovaných bytů v domech vlastněných Stavebním bytovým družstvem Hlubina.
2) fyzické osoby - vlastníci opravovaných bytů v domech vlastněných Stavebním bytovým družstvem Poruba

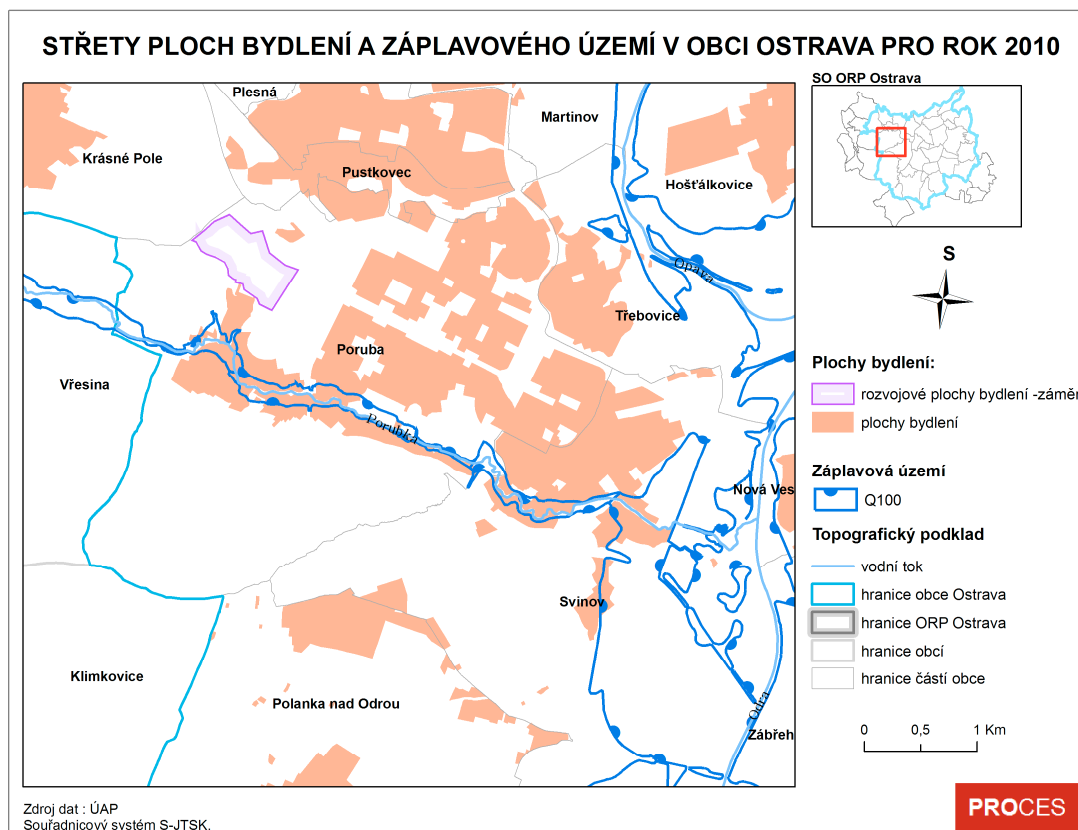
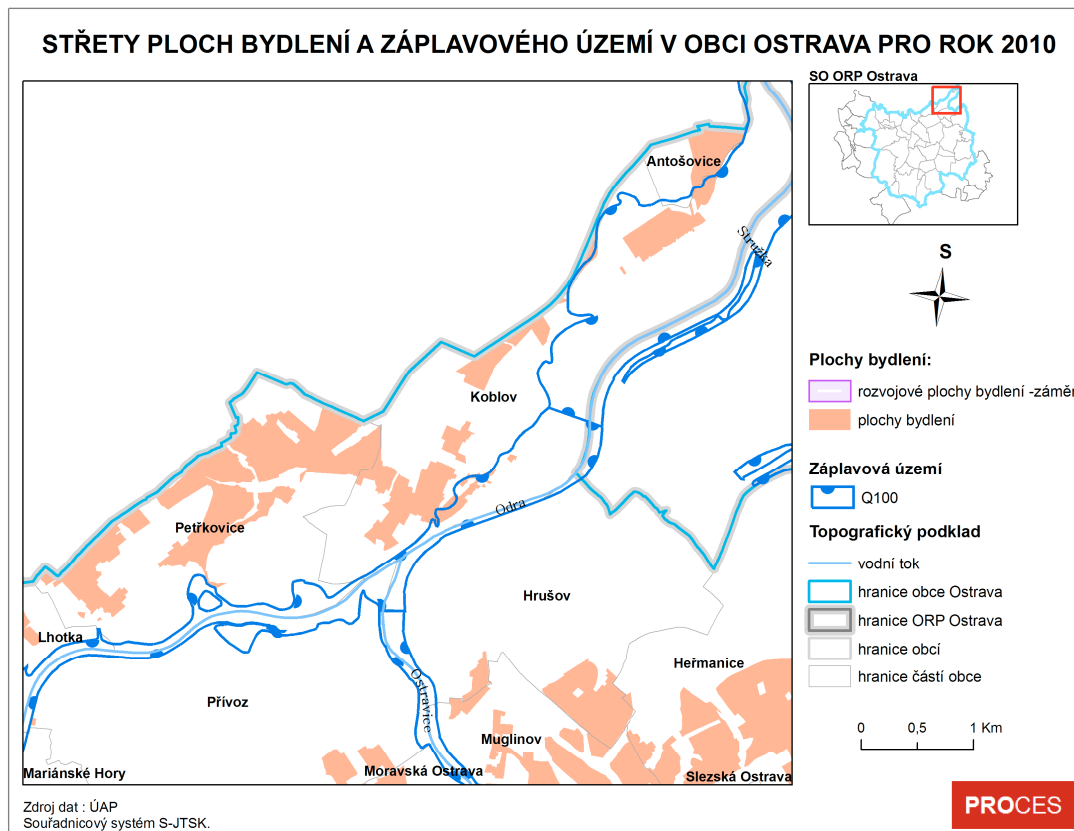
Tabulka č. 1. 5: Poskytnuté dotace na výstavbu nájemních bytů

Příjemce dotace	Název akce	Lokalizace	Rok přiznání podpory	Rok uzavření smlouvy	Výše podpory v mil. Kč
Statutární město Ostrava	Výstavba domů s pečovatelskou službou s 80 BJ, ul. Průběžná	Poruba	2005	2007	44

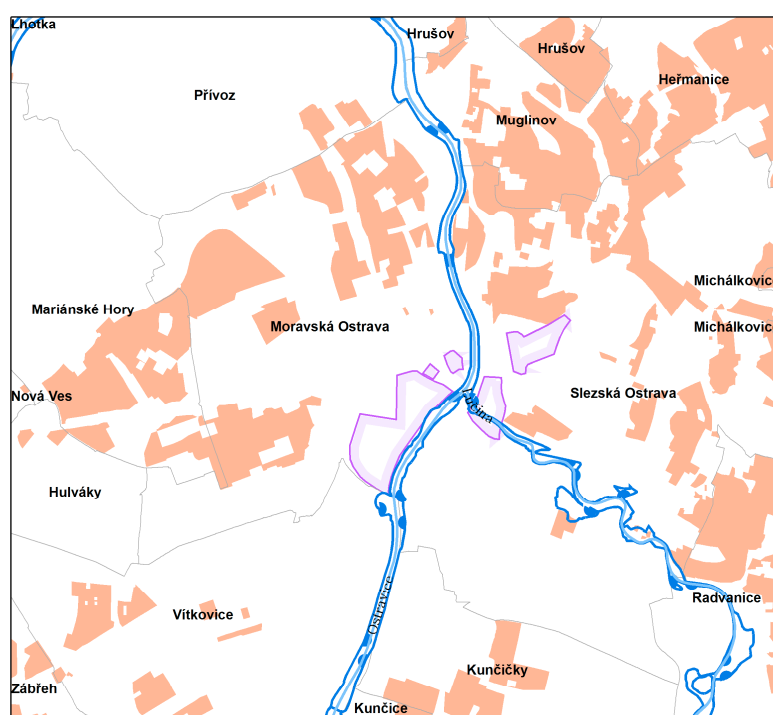
Zdroj: SFRB

Pozn.: BJ = bytová jednotka

Příloha č. 2: Střety ploch k bydlení a záplavová území v obci Ostrava pro rok 2010



STŘETY PLOCH BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



Plochy bydlení:

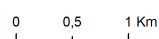
- plochy bydlení
- rozvojové plochy bydlení -záměr

Záplavová území

- Q100

Topografický podklad

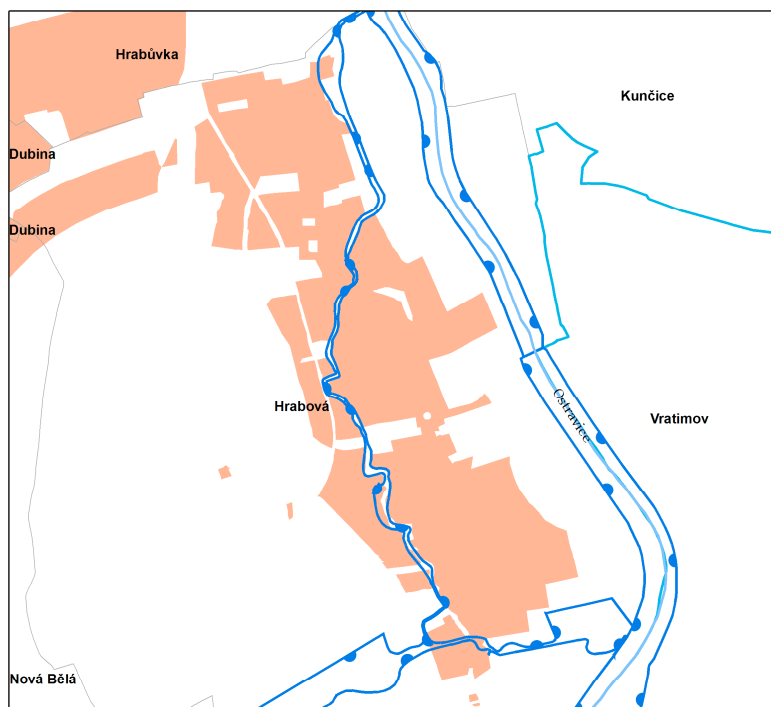
- vodní tok
- hranice obce Ostrava
- hranice ORP Ostrava
- hranice obcí
- hranice částí obce



PROCES

Zdroj dat : ÚAP
Souřadnicový systém S-JTSK.

STŘETY PLOCH BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



Plochy bydlení:

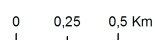
- plochy bydlení
- rozvojové plochy bydlení -záměr

Záplavová území

- Q100

Topografický podklad

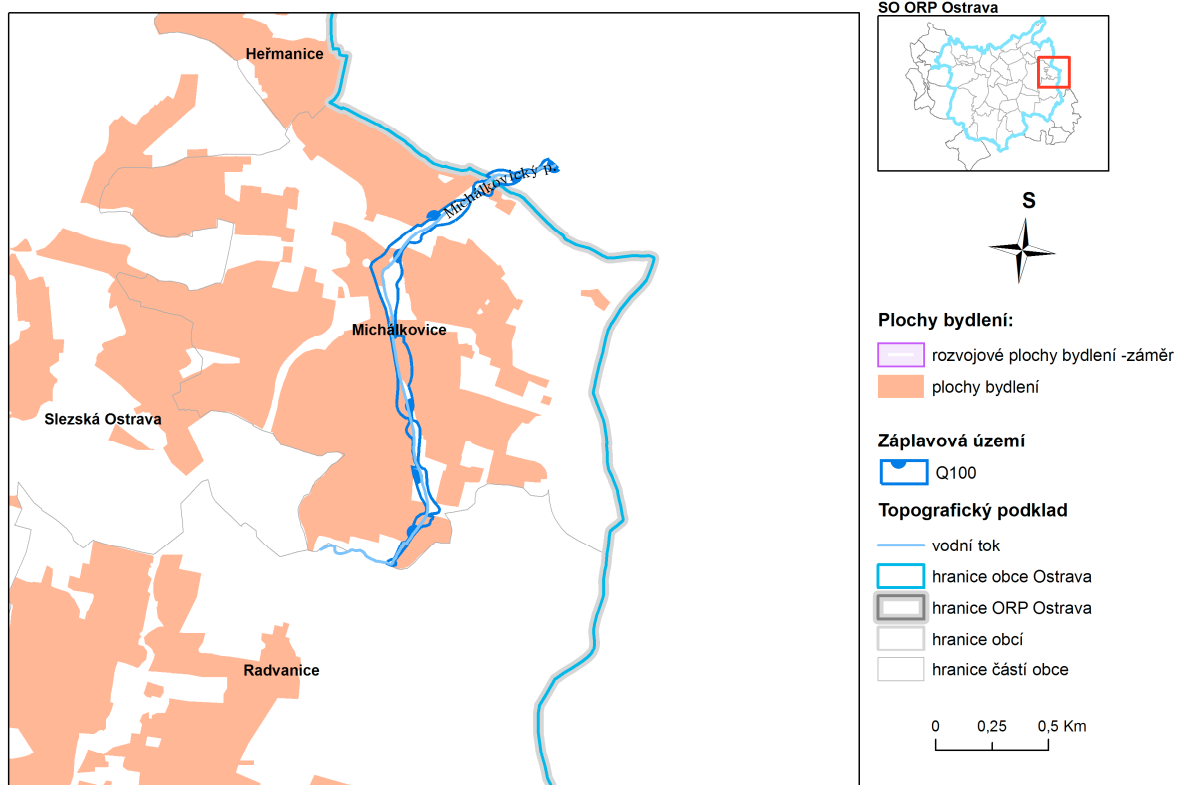
- vodní tok
- hranice obce Ostrava
- hranice ORP Ostrava
- hranice obcí
- hranice částí obce



PROCES

Zdroj dat : ÚAP
Souřadnicový systém S-JTSK.

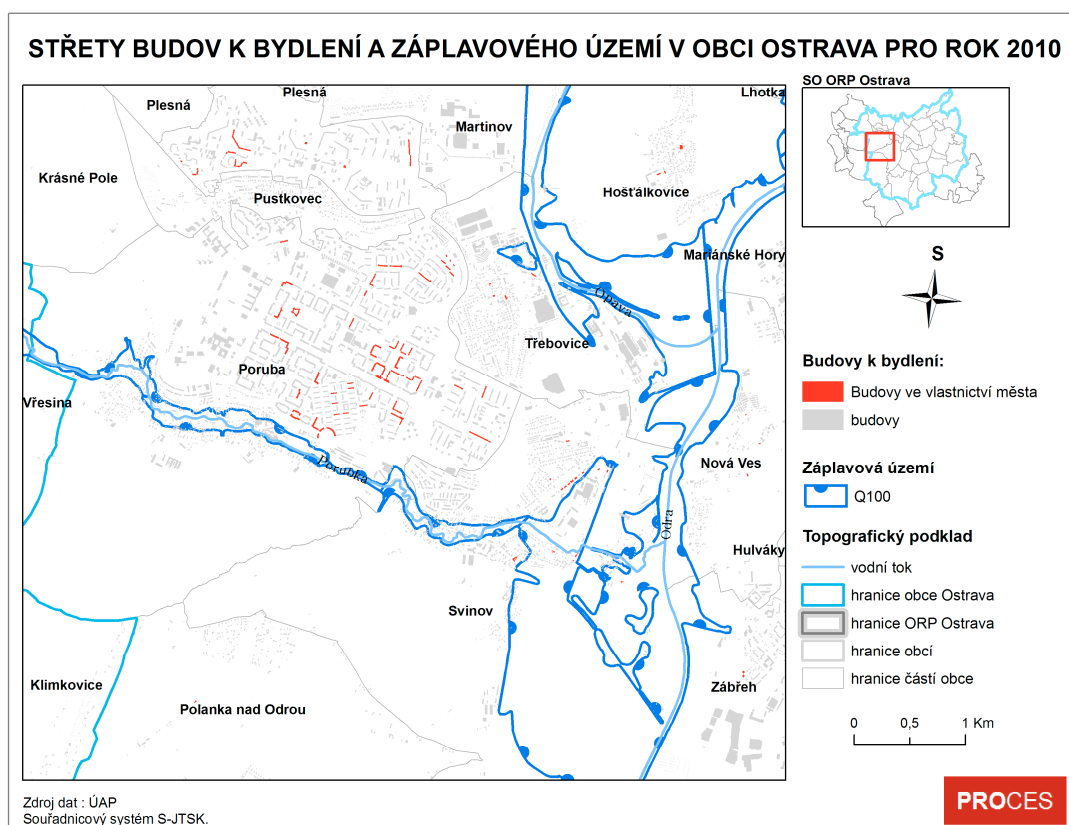
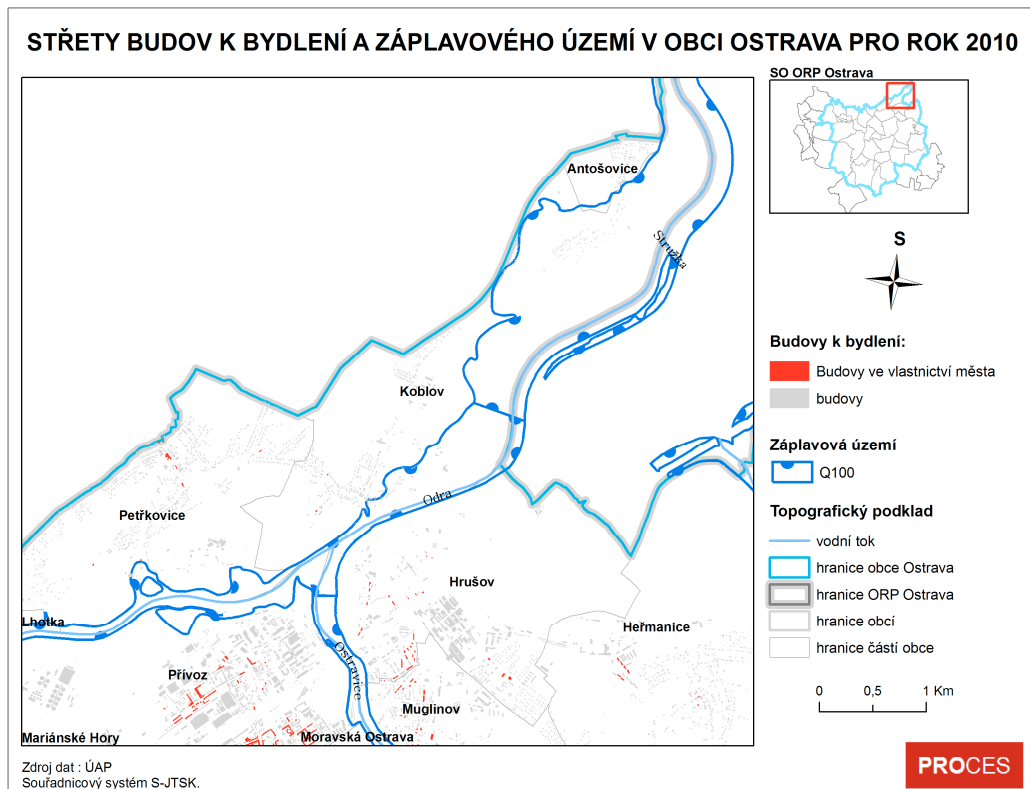
STŘETÝ PLOCH BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



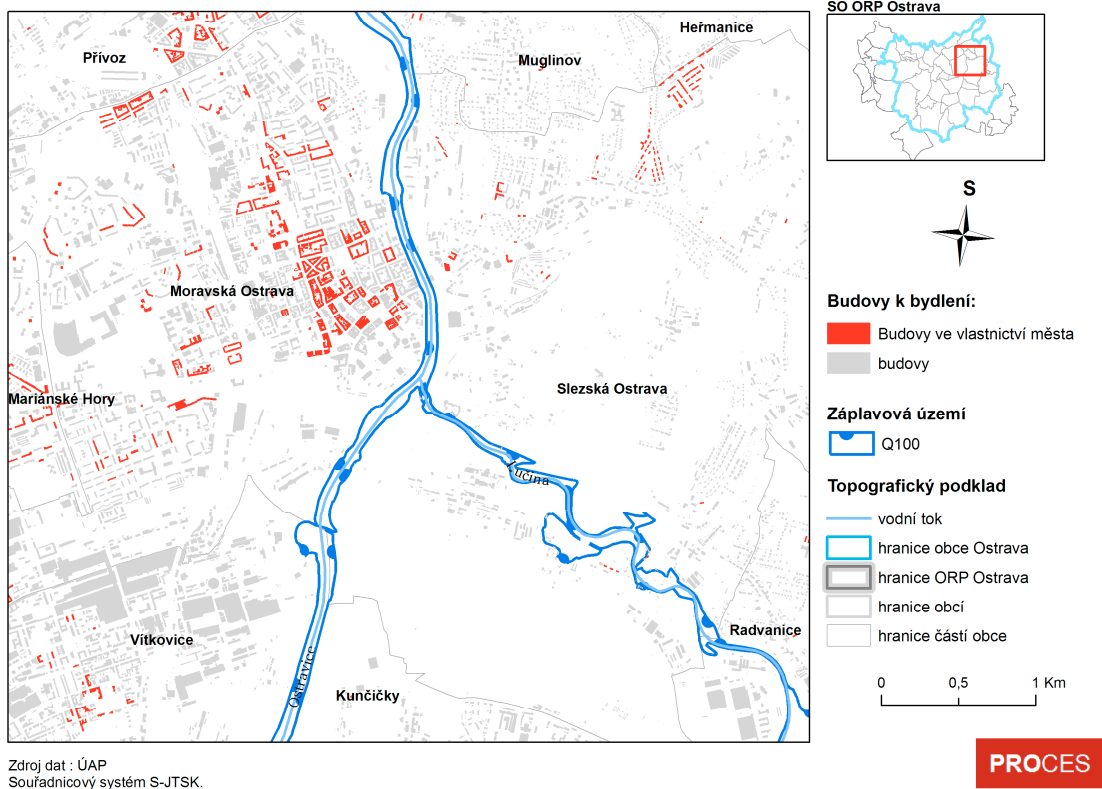
Zdroj dat : ÚAP
Souřadnicový systém S-JTSK.

PROCES

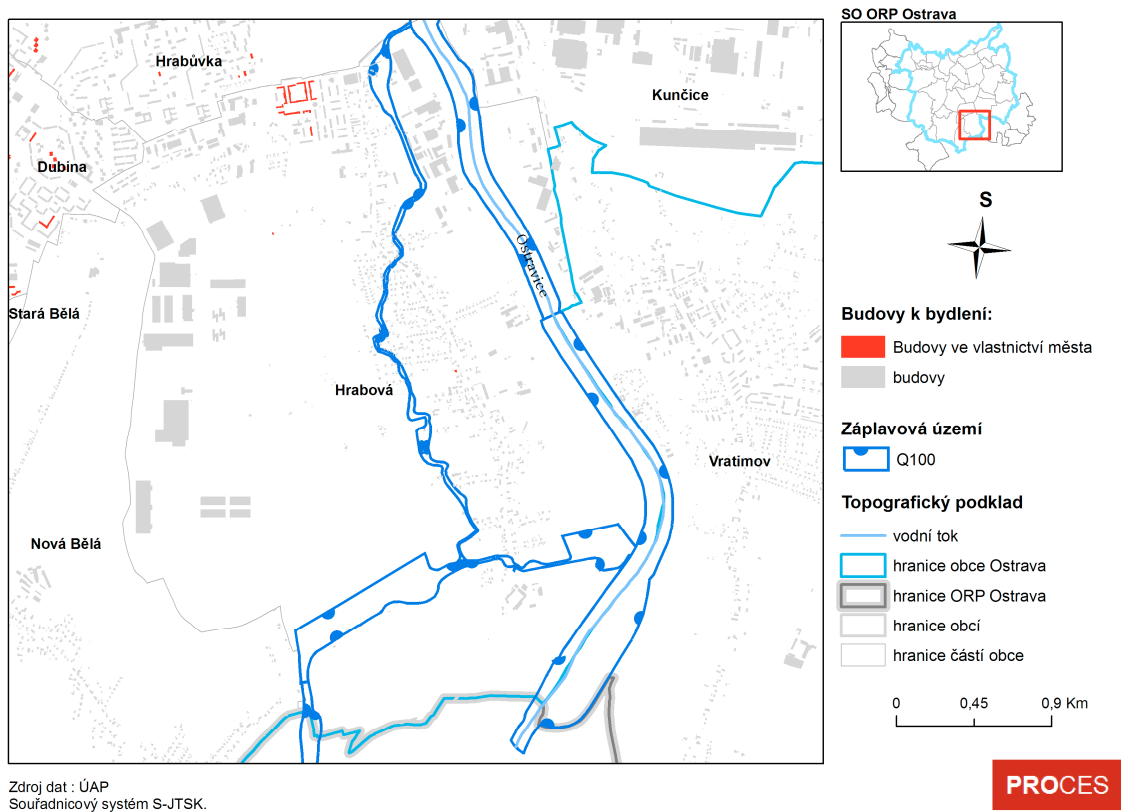
Příloha č. 3: Střety budov k bydlení a záplavová území v obci Ostrava pro rok 2010



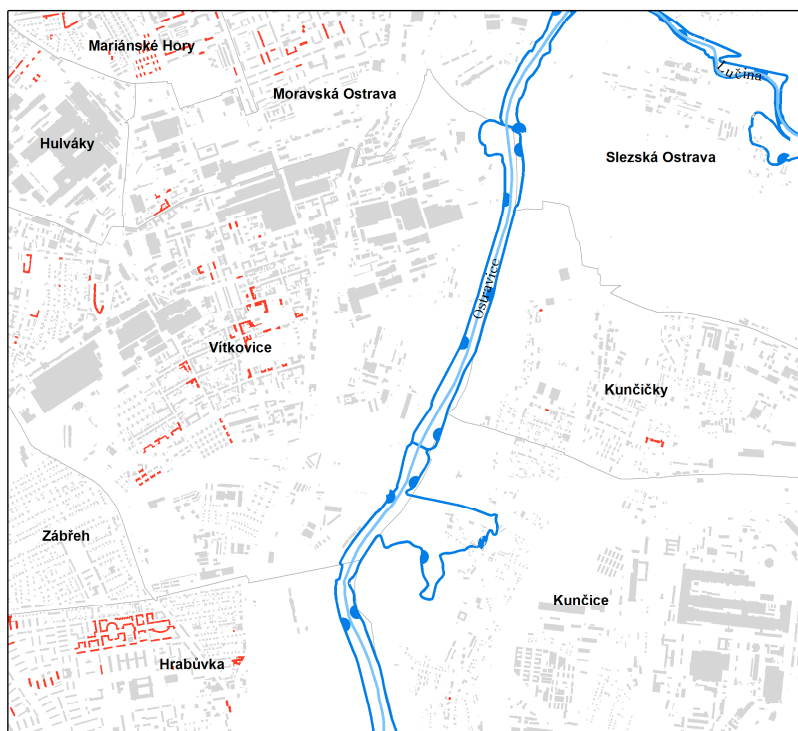
STŘETY BUDOV K BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



STŘETY BUDOV K BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



STŘETY BUDOV K BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



Budovy k bydlení:

- Budovy ve vlastnictví města
- budovy

Záplavová území

- Q100

Topografický podklad

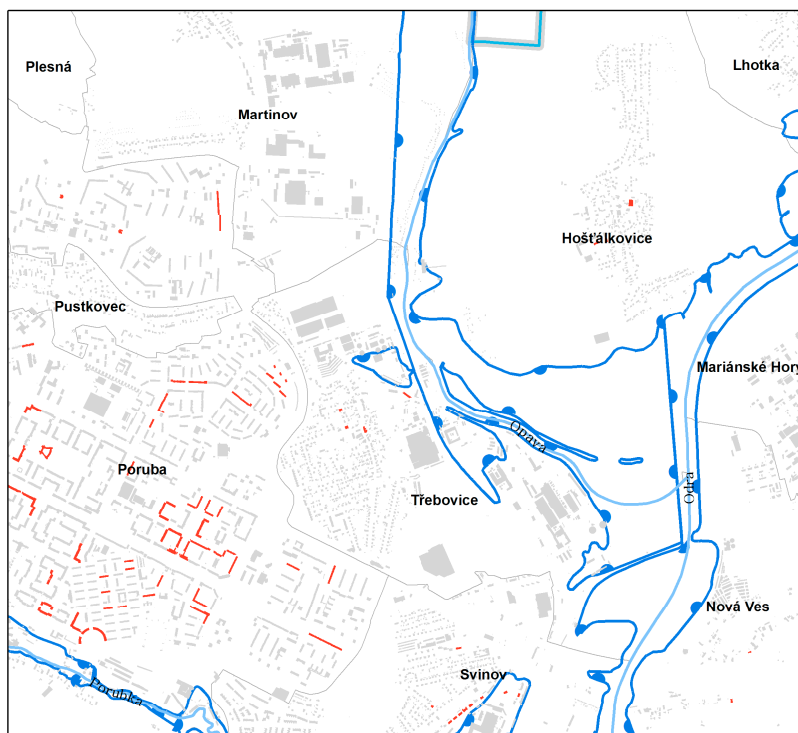
- vodní tok
- hranice obce Ostrava
- hranice ORP Ostrava
- hranice obcí
- hranice částí obce



Zdroj dat : ÚAP
Souřadnicový systém S-JTSK.

PROCES

STŘETY BUDOV K BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



Budovy k bydlení:

- Budovy ve vlastnictví města
- budovy

Záplavová území

- Q100

Topografický podklad

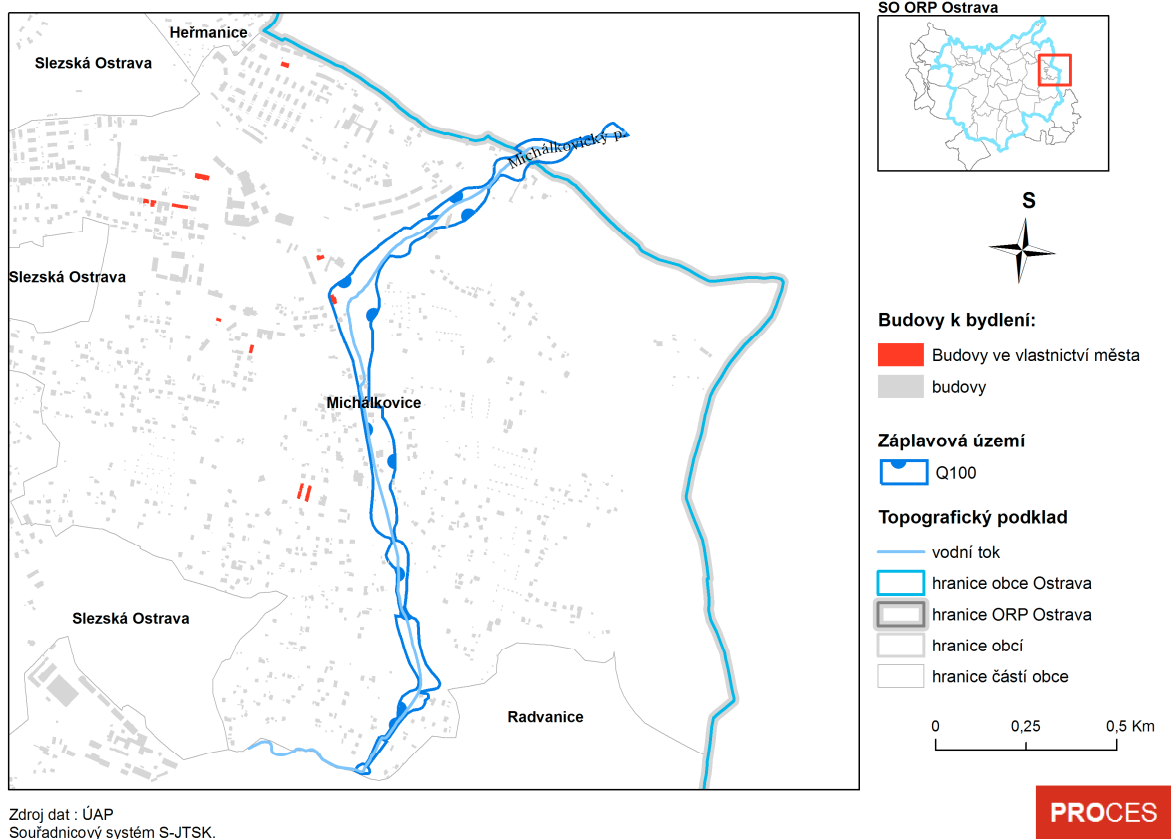
- vodní tok
- hranice obce Ostrava
- hranice ORP Ostrava
- hranice obcí
- hranice částí obce



Zdroj dat : ÚAP
Souřadnicový systém S-JTSK.

PROCES

STŘETÝ BUDOV K BYDLENÍ A ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ V OBCI OSTRAVA PRO ROK 2010



Příloha č. 4: Financování výstavby ve statutárním městě Ostrava

Tabulka č. 4.1.: Detailní přehled financování

Městský obvod	Stavba	Počet BJ.	Celkové stav.náklady	Financování				poznámka
				MO	Měob	jiné	stát	
Ostrava Jih	Dubina II/5	184	166 167	107 287			58 880	dostavba KBV
	Rek.ubyt.Plzeňská	196	113 287	50 567			62 720	bez kupni ceny obj.
	Bělský les II/1	76	75 300	50 980	0	0	24 320	dostavba KBV
	Rek.domu Hasičská	16	11 650	0	8 450		3 200	
	B.Les II/1	248	271 870	69 238	0	123 272	79 360	podílové fin.nájemníků
	Rek.ubytovny Klegova	47	27 900		860	12 000	15 040	bez kup. ceny objektu
	Rek.budovy C Měob	24	14 200		6 520		7 680	
	Rek.Jubilejní kolonie	38	36 880		34 000		2 880	rek. Stávajících bytů
Poruba	DPS ul.Sekaniny	41	89 750		69 250		20 500	dům s peč. službou
	Rek.ubytovny Slavíkova	37	26 000		14 160		11 840	
Mor.Ostrava	Rek.Palackého,Macharova							
	Sládkova	23	15 000		12 335		2 665	rek.stáv.byť. fondu
	Rek.ubytovny Sokolská	32	31 200	20 960			10 240	chráněné bydlení
Vítkovice	Ocelářská, Siroťčí	90	31 500		17 500		14 000	rek.neobývaných domů
	Lidická, Ocelářská	15	9 600		5 280		4 320	"
	Jeremenkova,Zálužanského	24	24 100	19 300			4 800	byty pro městskou policii a hasiče
	DPS Lidická	37	39 000		20 500		18 500	
Svinov	U Rourovny,Bílovecká	9	4 560		1 680		2 880	rek.neobydlených bytů
	Bílovecká,Tichá	17	9 100		7 180		1 920	rek.+ půdní vestavby
	Tichá	12	6 100		3 320		2 780	povodňové škody
Hrabová	Rek.domu na DPS	35	23 700	6 200			17 500	
	DPS	16	25 200	17 200			8 000	
Proskovice	malometrážní byty	20	18 600	12 200			6 400	včetně lékař,pošta
	Nástavba MŠ	6	3 400	1 800			1 600	
	Tech.infrastruktura pro RD		10 000			4 500	5 500	smlouva o sdružení
Sl.Ostrava	Františkov	48	47 500	23 500			24 000	povodňové škody
	ul.8.březva půdní vestavby	8	10 200		6 200		4 000	"
	rek. Ubytoven Kubínova	104	57 000	30 400			26 600	bez výkupu
	Zapletalova	50	72 600	32 220		21 880	18 500	bez výkupu pozemků
	ul.Hübnerova		2 100			1 620	480	TI pro 6 RD
	Františkov	42	56 000	27 210		15 350	13 440	sdružení s SBD
Mar.Hory	DPS Šimáčkova	28	18 500	9 540			8 960	rek. a přístavba DPS
	Boleslavova,Korunní,Oblá	11	8 600			5 080	3 520	půdní vestavby
	Baarova	24	38 400	28 800			9 600	
	Kremličkova	3	4 200			3 240	960	rek.nebyt domu
Polanka	Rek.domu na DPS	9	12 500	6925	1 075		4 500	
	rek domů č.p.194,545	3	3 050		2 090		960	
Třebovice	bytový dům	10	11 200		6 200		5 000	povodňové škody

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s. r. o.

Městský obvod	Stavba	Počet BJ.	Celkové stav.náklady	Financování				poznámka
				MO	Měob	jiné	stát	
Kr.Pole	Tech.infrastruktura pro RD		6 300			3 300	3 000	TI pro 60 RD
Michálkovice	ul. Kasalického	16	27 500	13 100		8 000	6 400	sdružení s SBD
Radv.a Bart.	DPS	30	47 970	33 470			14 500	
	ul Revírní půdní vestavba	2	1 300		1300			
St.Bělá	nástavba domu č.p.1068	8	5 800		3 240		2 560	úvěr
Hošťálkovice	rek. sýpky	15	20 200	20200				

Zdroj: Odbor komunální a bytový, MMO

Pozn.: MO = město Ostrava, Měob = městský obvod, KBV – komplexní bytová výstavba, TI – technická infrastruktura, BJ = bytová jednotka

Příloha č. 5: Hospodaření se strategickým obecním bytovým fondem

Tabulka č. 5.1: Pohledávky domovního a bytového fondu – rok 2009

Městský obvod	počet dlužníků			výše dluhu			
	k 31.12.2009			k 31.12.2009			
	z BJ	z NP	celkem	z BJ.	z NP	ostatní	celkem
Moravská Ostrava a Přívoz	2 909	357	3 266	47 590 024	12 447 846	0	60 037 870
Slezská Ostrava	503	21	524	8 824 000	212 000	0	9 036 000
Ostrava - Jih	2 206	43	2 249	53 844 415	1 970 413	49 645	55 864 473
Poruba	258	22	280	5 981 552	3 306 907	0	9 288 459
Nová Bělá	2	0	2	9 295	0	0	9 295
Vítkovice	586	23	609	15 680 132	1 128 682	0	16 808 814
Stará Bělá	0	0	0	0	0	0	0
Pustkovec	0	0	0	0	0	0	0
Mariánské Hory a Hulváky	448	4	452	7 424 191	33 842	0	7 458 033
Petřkovice	5	1	6	58 122	54 352	0	112 474
Lhotka	0	0	0	0	0	0	0
Hošťálkovice	2	0	2	9 560	0	0	9 560
Nová Ves	2	0	2	3 390	0	0	3 390
Proskovice	0	0	0	0	0	0	0
Michálkovice	21	9	30	343 255	148 072	0	491 327
Radvanice a Bartovice	55	1	56	493 560	13 719	0	507 279
Krásné Pole	0	0	0	0	0	0	0
Martinov	0	5	5	0	1 493 266	0	1 493 266
Polanka	0	0	0	0	0	0	0
Hrabová	44	9	53	375 585	689 103	0	1 064 688
Svinov	61	13	74	1 034 902	1 090 449	0	2 125 351
Třebovice	7	5	12	31 580	51 247	0	82 827
Plesná	1	1	2	11 860	0	5 000	16 860
město	27	3	30	2 523 866	41 744	1 440	2 567 050
CELKEM	7 137	517	7 654	144 239 289	22 681 642	56 085	166 977 016

Zdroj: Odbor komunální a bytový, MMO 2009