

Koncepce rozvoje bydlení města Uherské Hradiště

Bc. Marta Tománková

Diplomová práce
2016



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Marta Tománková**
Osobní číslo: **M14174**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Koncepce rozvoje bydlení města Uherské Hradiště**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy v oblasti bydlení.
- Definujte stávající právní úpravu bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v České republice.

II. Praktická část

- Analyzujte situaci v bydlení ve městě Uherské Hradiště.
- Navrhněte koncepci rozvoje bydlení ve městě Uherské Hradiště.
- Zpracujte projekt rozvoje bydlení ve městě Uherské Hradiště.

Závěr

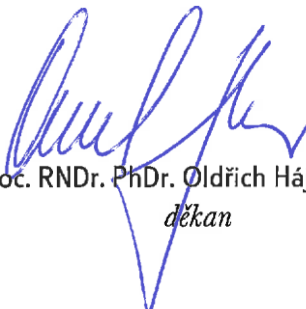
Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

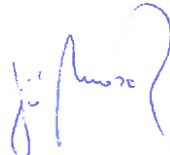
ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.
POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. Nový občanský zákoník 2014. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
WHITEHEAD, Christine and Kathleen SCANLON. Social Housing in Europe. 1st ed. London: London School of Economics and Political Science, 2007, 180 p. ISBN 978-085-3281-009.
LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 2nd ed. Bristol: Policy Press, 2015, 335 p. ISBN 978-1-84742-632-1.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Milan Škarka, Ph.D., MBA**
Ústav průmyslového inženýrství a informačních systémů
Datum zadání diplomové práce: **15. února 2016**
Termín odevzdání diplomové práce: **18. dubna 2016**

Ve Zlíně dne 15. února 2016


doč. RNDr. PhDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
děkan




Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byla jsem seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užit své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen přípouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové práci pracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10. dubna 2016


podpis diplomanta

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá rozvojem bydlení ve městě Uherské Hradiště. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy trhu bydlení, bytové politiky a strategie rozvoje území. Praktická část popisuje aspekty města Uherské Hradiště, zejména ty, které ovlivňují bydlení. Součástí praktické části je návrh Koncepce rozvoje bydlení města Uherské Hradiště, stanovení cílů a konkrétních aktivit, jejichž výsledkem bude rozkvět města jako centra regionu Slovácka.

Klíčová slova: koncepce, bydlení, rozvoj, vize, Uherské Hradiště

ABSTRACT

This master thesis concentrates on development of housing in the city of Uherské Hradiště. The theoretical part explains basic terms of housing market, housing policy and strategic development of the area. Practical part describes aspects of the city, especially those influencing the housing. Moreover, the author proposes a concept of housing development, sets objectives and specific actions that will result in the development of the city as a centre of the Slovácko region.

Keywords: concept, housing, development, vision, Uherské Hradiště

Ráda bych poděkovala vedoucímu diplomové práce za odborné rady a vedení. Dále děkuji za poskytnutí údajů pracovníkům města Uherské Hradiště a spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště.

Rovněž děkuji své dceři Martině za neustálou podporu po celou dobu studia.

"Je-li člověk nespokojený se svým stavem, může jej změnit dvěma způsoby. Bud' změní podmínky svého života. Nebo změní svůj duševní postoj. První není vždy možné, to druhé je možné vždy."

Ralph Waldo Emerson

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	9
1 DEFINICE CÍLŮ A POUŽITÝCH METOD	10
2 TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYDLENÍ	11
2.1 VÝZNAM A FUNKCE BYDLENÍ	11
2.2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	12
2.3 VLASTNICTVÍ A PRÁVNÍ FORMA UŽÍVÁNÍ.....	13
2.4 TRH BYDLENÍ, NABÍDKA A POPTÁVKA	14
3 BYTOVÁ POLITIKA	17
3.1 EVROPSKÁ BYTOVÁ POLITIKA	18
3.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	21
4 STRATEGIE PLÁNOVÁNÍ ROZVOJE ÚZEMÍ	22
4.1 PODSTATA A VÝZNAM STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ.....	22
4.2 PROCES STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ	23
4.3 STRATEGICKÁ ANALÝZA	24
4.4 STRATEGICKÝ VÝBĚR – NÁVRH STRATEGIE	27
4.5 REALIZACE, MONITORING A HODNOCENÍ.....	28
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
5 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ	31
5.1 OBYVATELSTVO	39
5.2 STRUKTURA DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU.....	43
5.3 NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA	47
6 ANALÝZA FONDU BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ	49
6.1 DOKUMENTY A NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ.....	50
6.1.1 Nájemní bydlení	51
6.1.2 Privatizace bytů	55
6.1.3 Správa bytů.....	55
6.2 EVALUACE CÍLŮ KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ Z ROKU 2005	56
6.3 SWOT ANALÝZA.....	57
7 KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ VE MĚSTĚ UHERSKÉ HRADIŠTĚ	59
7.1 VIZE A CÍLE	59
7.2 CÍL 1: EFEKTIVNÍ VYUŽITÍ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA	62
7.3 DOKONČENÍ PRODEJE BYTŮ DLE „ZÁSAD“	63
7.3.1 Prodej bytového domu č. p. 263.....	65
7.3.2 Prodej bytového domu č. p. 611.....	67
7.3.3 Prodej bytového domu č. p. 4.....	69
7.3.4 Prodej bytového domu č. p. 567.....	71
7.3.4.1 Prodej bytů nájemníkům.....	71
7.3.4.2 Prodej bytového domu s nájemníky.....	73

7.3.4.3	Prodej bytového domu s volnými byty	75
7.3.5	Prodej bytového domu č. p. 471	77
7.3.5.1	Prodej bytů nájemníkům	77
7.3.5.2	Prodej bytového domu s nájemníky	78
7.3.5.3	Prodej bytového domu s volnými byty	79
7.3.6	Prodej bytového domu č. p. 472	80
7.3.6.1	Prodej bytů nájemníkům	81
7.3.6.2	Prodej bytového domu s nájemníky	81
7.3.6.3	Prodej bytového domu s volnými byty	83
7.4	CÍL 2: PODPORA BYDLENÍ PRO VYBRANÉ SKUPINY OBYVATEL	84
7.4.1	Fond rozvoje bydlení tvořený příjmy z prodeje bytových domů	84
7.4.2	Výstavba vstupních bytů pro rodiny s dětmi	85
7.5	CÍL 3: UTVÁŘENÍ NABÍDKY PLOCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ	91
7.5.1	Příprava průzkumu mezi obyvateli	91
ZÁVĚR		93
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY		94
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK		99
SEZNAM GRAFŮ		100
SEZNAM TABULEK		101
SEZNAM PŘÍLOH		102
PŘÍLOHY		103
	PŘÍLOHA Č. 1: PRAVIDLA PRO NAKLÁDÁNÍ S BYTY PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY	103
	PŘÍLOHA Č. 2: NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU UHERSKÉ HRADIŠTĚ	107
	PŘÍLOHA Č. 3: „ZÁSADY“	109

ÚVOD

Ve veřejné správě se stále častěji klade důraz na kvalitu, profesionalitu, efektivnost, hospodárnost, účelnost a v neposlední řadě také na plánování. Všechny municipality připravují a schvalují územní plány svých území. Součástí každodenní práce se stávají strategické plány, koncepce, různé návrhy rozvoje obcí, měst, mikroregionů. Obce a města pořádají společná jednání se svými občany, naslouchají jejich názorům, kritice, potřebám, návrhům, stanovují priority jednotlivých aktivit, které se pak následně stávají podkladem pro vypracování strategického plánu konkrétní obce. Vypracování vizí, koncepcí, plánů není jednoduchou činností, protože se tvoří na dobu 5, 10 nebo i více let. Při jejich přípravě je nutné identifikovat všechny silné a slabé stránky a také zohlednit příležitosti nebo hrozby.

Většina prací o bydlení začíná sdělením, že bydlení patří k základním lidským potřebám, a že je specifickým statkem, jehož spotřebu nelze nahradit spotřebou jiného statku. A také tím, že žádoucím stavem, mimo rovnováhy na trhu bydlení, je finanční dostupnost bydlení pro všechny příjmové skupiny a zejména pro nejslabší příjmové skupiny. Tato diplomová práce se v praktické části zabývá návrhem koncepce rozvoje bydlení konkrétního města.

Možnosti obcí jsou při dosahování těchto cílů omezené a jsou závislé na konkrétní státní bytové politice. Proto je důležité, aby obce i v oblastí bydlení postupovaly koncepčně.

Hlavním cílem této diplomové práce je navrhnout koncepci rozvoje bydlení města Uherské Hradiště, která by zefektivnila využívání městského bytového fondu, rozšířila finanční dostupnost bydlení i pro nižší příjmové skupiny a také identifikovala a vymezila území pro další bytovou výstavbu.

Výsledkem realizace koncepce rozvoje bydlení města Uherské Hradiště by mělo být zkvalitnění obytného prostředí a zastavení poklesu počtu obyvatel města, rozvoj města a postupný růst počtu obyvatel.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 DEFINICE CÍLŮ A POUŽITÝCH METOD

Cílem diplomové práce je navrhnout Koncepti rozvoje bydlení města Uherské Hradiště tak, aby se město Uherské Hradiště dále rozvíjelo a upevnilo svoji pozici centra regionu Slovácka, a také aby se nabídka trhu bydlení více přiblížila reálným potřebám obyvatel města. Koncepte rozvoje bydlení se bude zabývat jak vlastnickým bydlením, tak také nájemním bydlením a nabídkou bytů pro různé příjmové skupiny obyvatel. Zaměří se na zefektivnění využívání bytového fondu ve vlastnictví města Uherské Hradiště, na nájemní bydlení pro vybrané skupiny obyvatel a na možnosti výstavby rodinných domů – podle zájmu obyvatel a nabídky a nalezení vhodných pozemků na jejich výstavbu.

V teoretické části bude provedena literární rešerše pro zjištění stavu poznání v oblasti bydlení, trhu bydlení a bytové politiky. Dále budou stanoveny metody, které budou při práci využity. Ze statistických metod průměr a časové řady. Další použitou metodou bude metoda strategického plánování. Bude provedena analýza současného stavu v oblasti bydlení a také v oblastech, které rozhodování o bydlení ovlivňují. Na základě zjištěných informací bude provedena SWOT analýza, která bude definovat silné a slabé stránky města, a příležitosti a hrozby. Na SWOT analýzu bude navazovat vymezení problémových oblastí a definice jednotlivých cílů. Každý cíl bude obsahovat konkrétní aktivity pro jeho splnění. K jednotlivým aktivitám bude stanoven indikátor, tj. měřítko realizace aktivity a termín pro splnění aktivity.

V praktické části budou uvedeny základní charakteristiky města Uherské Hradiště. Dále bude zjištěn vývoj počtu obyvatel, podnikatelských subjektů, využití pozemků, domovní a bytový fond, struktura bytového fondu ve vlastnictví města, a dokumenty a nástroje bytové politiky města Uherské Hradiště. Pro zjištění těchto dat budou použity údaje z Českého statistického úřadu, z dokumentů města Uherské Hradiště, Ministerstva práce a sociálních věcí a ze Sčítání lidu bytů a domů v roce 2011. Údaje o bytovém fondu města Uherské Hradiště budou čerpány od správce městského bytového fondu spol. s r. o. R. K. Servis Uherské Hradiště.

2 TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYDLENÍ

2.1 Význam a funkce bydlení

Bydlení je podle Bakové (1997), z pohledu společenské reprodukce především sociálním procesem, ve kterém se člověk formuje, rozvíjí své sociální a kulturní dovednosti, a tím se připravuje na své následné pracovní a občanské uplatnění. Současně je bydlení prostředím, ve kterém člověk prožije až tři čtvrtiny svého reálného života.

Bydlení také plní sociálně-reprodukční funkci, která je spojena s rodinou, jako základní buňkou sociálního společenského systému. Rodina patří k nejstarším lidským institucím, ve které se realizují přirozené, biologické, sociokulturní, fyziologické a pracovní reprodukční aktivity (Baková, 1997). Proto uspokojování potřeby bydlení má dopad na společenské procesy. Potřeba bydlení patří k existenčním lidským potřebám a je závislá na ekonomických a sociokulturních podmínkách lidské společnosti.

Lux a Kostelecký (2011) uvádějí, že bydlení patří mezi základní lidské potřeby, je typem privátního statku a spotřeba toho statku je důležitá pro společnost a udržitelný ekonomický růst. Mimo ekonomické hledisko má bydlení i sociální hledisko – je klíčovým faktorem, který určuje životní úroveň. Pojem potřeby je obvykle vysvětlován jako pociťovaný nebo prožívaný nedostatek něčeho, co je nezbytné jak pro jedince, tak pro celou společnost.

Bydlení je komplexním zbožím. Byty či domy se navzájem odlišují v rozsáhlé škále charakteristik, jejichž úplný výčet je téměř nemožný. Zejména se jedná o velikost užitné plochy, velikost a počet pokojů, půdorysné řešení, vybavení, celkový design, stáří stavby, kvalitu stavebních materiálů, použitou izolaci a také právní formu užívání. Dále také např. o příslušenství bytu jako je sklep, garáž, zahrada, dílna, nebo i tělocvična či bazén. Součástí bydlení je i kvalita okolního prostředí, sociální struktura obyvatel v domě nebo lokalitě, hlučnost, kvalita zeleně, dostupnost škol, zdravotních a kulturních zařízení, dostupnost zaměstnání a také míra kriminality v okolí. (Lux a Sunega, 2006)

2.2 Vymezení základních pojmů

Byt

Byt je nezbytnou materiální podmínkou pro realizaci bydlení (Baková, 1997).

Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb., (Eliáš a kol., 2014) definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Stávající právní úprava je volnější, než právní úprava platná do 31. 12. 2013. Podle zákona o vlastnictví bytů 72/1994 Sb. se za byt považovala místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Budova, bytový dům, rodinný dům

Podle zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí, se budovou rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (ČESKO, ©2016).

Státní fond rozvoje bydlení vymezil některé pojmy z oblasti bydlení, které se vztahují k Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky. Bytovým domem se rozumí stavba určená pro bydlení, ve které se nachází 4 a více bytů, a více než polovina podlahové plochy je určena pro trvalé bydlení. Definice rodinného domu uvádí, že více než polovina podlahové plochy musí být určena kolaudačním rozhodnutím a musí odpovídat požadavkům na trvalé rodinné bydlení. Rodinný dům může mít maximálně 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2016)

Bytový fond

Bytovým fondem se rozumí všechny byty, obydlené i neobydlené, které se nachází na určitém ohraničeném území, např. státu, města, obce. (Šilhánková, 2006)

Definice Evropské hospodářské komise OSN uvádí, že: „Bytový fond zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda jsou obsazené či nikoliv.“ Součástí bytového fondu nejsou venkovské polostálé a improvizované bytové jednotky (např. chaty, boudy), mobilní

bytové jednotky (např. karavany, stany, čluny) a bytové jednotky určené k obývání lidmi, i když v nich lidé bydlí (např. garáže, skladiště, stáje, stodoly atd.). (MMR, ©2005)

2.3 Vlastnictví a právní forma užívání

Důležitou charakteristikou bydlení je vlastnictví a právní forma užívání. Český statistický úřad při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 rozlišoval vlastnictví bydlení podle vlastníka, a to: fyzická osoba, obec nebo stát, bytové družstvo, jiná právnická osoba, společenství vlastníků jednotek nebo kombinace vlastníků. Další kategorií byl právní důvod užívání bytu, který rozlišoval na bydlení ve vlastním domě, v bytě v osobním vlastnictví, nájemní bydlení, družstevní bydlení a jiný důvod užívání bytu. (ČSÚ, ©2011)

Christian Donner ve studii *Housing Policies in the European Union* rozlišuje pět základních druhů bydlení podle právního užívání bytu, to je podle míry vykonávaných vlastnických práv k nemovitosti, a to:

- Vlastnické bydlení - charakterizováno plným výkonem vlastnických práv
- Spoluvlastnické bydlení - vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a zastavěného pozemku
- Družstevní bydlení - vlastníkem domu je družstvo a členové vlastní podíl v družstvu
- Sdílené vlastnictví - přechod od nájmu k vlastnictví
- „Nevlastnické“ bydlení – bydlení na základě uzavřené nájemní nebo podnájemní smlouvy

Dále rozděluje bydlení podle vlastníka bydlení do následujících sektorů:

- Veřejný nájemní sektor
- Neziskový nájemní sektor
- Soukromé nájemní bydlení
- Družstevní sektor
- Vlastnický sektor

Veřejný nájemní sektor – vlastníkem bytového fondu jsou až na výjimky obce, které se tak ocitají ve dvojroli, a to vlastníka bytového fondu a v roli subjektu, který má hájit veřejný zájem a plnit sociální úkoly. Výše nájemného je obvykle nižší než tržní nájemné.

Neziskový nájemní sektor má plnit sociální funkce a nájemné je obvykle ve výši nákladového nájemného, do kterého se započítávají kapitálové i provozní náklady. Aby bylo neziskové nájemní bydlení dostupné, většinou se snižují kapitálové náklady prostřednictvím podpory výstavby a financování, jako jsou např. nevratné dotace, dotace k úvěru atd.

Soukromé nájemní bydlení se odlišuje základní charakteristikou, a to snahou pronajímatelů o maximální zisk z nájemného a nízkou ochranou nájemníků. Christian Donner ve své studii uvádí, že některé státy se snaží tuto oblast do určité míry usměrňovat různými formami, např. zvyšováním nájemného pouze o inflaci nebo omezením zisku pronajímatele prostřednictvím místně obvyklého nájemného. Ale dlouhodobá regulace výše nájemného způsobuje nezájem investorů, které odrazuje i vysoká ochrana nájemníků, a ta je většinou s regulací nájemného spojena.

Družstevní sektor se vyznačuje spolupodílnictvím s poměrně rozsáhlými užívacími právy nájemníků. Podle konkrétní právní úpravy se blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení.

Vlastnický sektor se vyznačuje téměř neomezeným výkonem vlastnických práv a tím, že vlastník a uživatel je tatáž osoba. Vlastnické bydlení je nejžádanější formou bydlení a představuje jak vhodnou investici, tak většinou i komfortní způsob bydlení. Tato forma bydlení ale není bezriziková, v případě poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota domu. (Christian Donner, Housing Policies in the European Union, MMR, ©2012)

Vlastnické bydlení je předmětem dlouhodobé spotřeby a cena vlastnického bydlení je ve všech státech vysoká. V případě zajišťování vlastního bydlení obvykle zájemce předpokládá, že další koupě proběhne až za mnoho let. Vlastnické bydlení je kromě statku určeného ke spotřebě také specifickou investicí. Takže domácnosti, které nejednají spekulativně, vystupují při koupi nebo výstavbě bydlení vždy ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři. (Lux a Sunega, 2006)

2.4 Trh bydlení, nabídka a poptávka

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a potřeba bydlení je naplňována v obydlí, jehož specifické charakteristiky se promítají do způsobu fungování trhu bydlení. „Spotřebu“ bydlení nelze nahradit, např. v případě nedostatků finančních prostředků, spotřebou jiného

zboží. Obydlí je fixováno v prostoru, je součástí pozemku a je vždy spojeno s pracovními, vzdělávacími a společenskými příležitostmi. Z těchto důvodů nelze řešit bytový deficit v určitém místě přebytkem bytů v jiné lokalitě. (MMR, ©2012)

Bydlení je heterogenním zbožím s různorodou nabídkou co do kvality, rozlohy, místa, ceny apod. Získání vhodného bydlení je komplikováno tím, že domácnosti vstupují na trh málokdy a proto nedisponují informacemi, které jsou k rozhodování potřebné. Dále je trh bydlení ovlivňován kapitálovým trhem a pozemkovými trhy. Trh bydlení je fakticky tvořen lokálními trhy s bytovými službami, na nichž se střetávají preference spotřebitelů s nabídkami investorů. Trh bydlení není dokonalým trhem, je ovlivňován zásahy státu, jako jsou např. dotace na výstavbu, dotace na rekonstrukce, regulací nájemného, atd. Ceny bydlení jsou určovány ve většině případů nabídkou existujících bytů, poptávkou po bydlení a strukturou bytového fondu. (Lux, 2004)

Typickým znakem trhu bydlení je nízká cenová elasticita poptávky a nabídky, což ztěžuje dosažení dlouhodobé rovnováhy. Nabídku bydlení tvoří zejména existující bytový fond, nové byty tvoří obvykle 1 – 3 % z celkové nabídky. Poptávku po bydlení ovlivňuje množství faktorů, např. ekonomická situace, příjmy domácností, očekávaný vývoj, cenová úroveň bydlení na lokálním trhu, stav bytového fondu, demografický vývoj včetně migrace apod. Dalšími demografickými faktory, které ovlivňují trh bydlení, jsou: zvyšování počtu malých domácností, rozvodovost a v neposlední řadě i prodlužující se průměrná délka života. (Christian Donner, Housing Policies in the European Union, MMR, ©2012)

Podle Maiera (2000) se trh s byty skládá z řady dílčích segmentů, které se liší podle:

- Formy vlastnictví – např. soukromé vlastnictví, družstevní, obecní, soukromé nájemní
- Typologického druhu – např. nájemní vily, bytové domy, rodinné domy
- Lokalizace – venkovské bydlení, předměstské bydlení, městské bydlení a „druhé bydlení“ (chalupy)

Dalším rozlišením je, zda se jedná o novostavbu nebo stávající bytový fond. Tržní cena nových bytů většinou výrazně převyšuje cenu staršího bytového fondu. Propojitelnost a zaměnitelnost jednotlivých segmentů trhu bydlení komplikuje obtížná vzájemná směnitelnost bytů v různých formách vlastnictví, rozdíly mezi cenami a nájemnými a rozdílná lokalizace. Nedokonalost reálného trhu nemovitostí je vyvolána situací, kdy na „neviditelnou ruku“ liberálního trhu působí řada překážek. Dysfunkci trhu obecně způsobují mimo jiné externality,

at' se jedná o pozitivní externalitu (změna k lepšímu) nebo negativní externalitu (změna k horšímu). Externality způsobují neefektivní alokaci zdrojů a nemovitostí, nabízených na trhu v množství, kvalitě a ceně, které neodpovídají strukturované poptávce. (Maier a Čtyřroký, 2000)

Trh bydlení je také charakteristický poměrně vysokou mírou „vměšování“ státu a obcí. Stát vystupuje ve dvou rolích, které se často vzájemně vylučují. Na jedné straně se snaží o zlepšení fungování trhu bydlení a snížení dopadu externalit, a to vytvářením pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, podpořením vzniku přehledů o cenách, definováním stavebních, hygienických, bezpečnostních, požárních a dalších norem jako např. územní plán, atd. Na druhé straně stát zasahuje do trhu za účelem zvýšení dostupnosti bydlení pro domácnosti s nižšími příjmy, a to např. pomocí sociálních dávek nebo pomocí nenávratných dotací, zvýhodněných půjček, ale také i přímou výstavbou dotovaných obecních nebo státních bytů. (Lux a Sunega, 2006)

3 BYTOVÁ POLITIKA

Lund Brien ve své knize *Understanding housing policy* vysvětluje význam pojmu bytová politika. Bytovou politiku chápe jako pokus vlád modifikovat trh s bydlením tak, aby bylo dosaženo stanovených sociálních cílů. Například Skotská vláda deklarovala svou misi bytové politiky takto: „Každý by měl mít bezpečný a teplý domov, který si může dovořit“. (Lund, 2015)

Obecně je bytová politika státu chápána jako „jakékoliv“ státní zásahy do trhu bydlení. Racionální bytová politika musí mít jasný a dobře formulovaný cíl. Tím by mělo být především zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro domácnosti s různou výší příjmu. Cíl bytové politiky musí odpovídat ekonomické situaci konkrétního státu, situaci na trhu bydlení a v neposlední řadě se musí přizpůsobovat měnícím se nárokům na bydlení. Hlediskem pro posouzení cíle je dostupnost bydlení, obytná plocha na obyvatele, kvalita bydlení a také finanční dostupnost, kterou lze vyjádřit maximálním únosným podílem výdajů domácnosti na bydlení. I když bydlení patří k základním lidským potřebám, je věcí politického rozhodnutí v jaké míře bude právo na bydlení existovat a jak bude jeho naplňování akceptováno. Koncept sociálně tržního hospodářství počítá s realizací bytové politiky, která zaručí minimální standard bydlení. (MMR, ©2012)

Bytová politika by měla být koordinována s dalšími politikami jako je např. rozmístění obyvatelstva, sociálních a ekonomických aktivit na území konkrétního státu. Součástí bytové politiky by měla být i strategie trvale udržitelného rozvoje, čímž by byl v bytové politice zohledněn i ekologický aspekt. Existuje několik teoretických modelů bytové politiky a každý z nich má své klady, zápory, možnosti i předpoklady. (Wokoun a kol., 2008)

Liberální systém

Vychází z vysoké odpovědnosti občanů na zajištění svého bydlení, kdy si každá domácnost zajišťuje bydlení podle svých finančních možností. Rizikem uvedeného systému je velká diferenciací v přístupu k bydlení.

Korporativní systém

Je založen zejména na solidaritě, tj. na spolupráci jedinců ve skupinách nebo komunitách, a subsidiaritě. V tomto systému musí být stanovena jasná pravidla finanční pomoci. Problémem je vysoká finanční náročnost na veřejné rozpočty.

Univerzalistický systém

Předpokládá celospolečenskou solidaritu. Bydlení chápe jako veřejnou sociální službu, která je zajišťována především z veřejných zdrojů. Problémem tohoto systému je mimo velmi vysoké finanční náročnosti i potřeba velké tolerance daňových poplatníků.

Jiné teoretické přístupy k politice bydlení vychází z převládající tradice v jednotlivých státech. Prostorová tradice předpokládá existenci objektivních potřeb obyvatel na bydlení z hlediska prostoru a snaží se je normovat. Výsledkem normování je prostor, který umožní zdravý, fyzický, psychický i společenský vývoj jedince a rodiny. Minimální prostorové standardy bydlení a vybavení jsou chápány jako základní lidská potřeba. Tento přístup předpokládá velké intervence státu do trhu bydlení za účelem vytvoření rovných podmínek pro všechny. Tržně orientovaná tradice implikuje existenci pouze subjektivních potřeb lidí na velikosti, umístění a vybavení bytu. Předpokládá ideálně fungující volný trh bydlení s elasticitou nabídkou i poptávkou a státní zásahy pouze v oblasti sociálního bydlení. Kulturně relativistická tradice vychází z kritiky prostorové a tržně orientované tradice, a časově a prostorově podmíněných potřeb domácností. V případě, že příjmy lidí nepostačují k pořízení bytu na stanovené úrovni, dochází k sociální exkluzi. Státní zásahy do bytové politiky vychází z průměrných prostorových a kvantitativních standardů. Vzhledem k různým kulturním a sociálním odlišnostem by si každý stát měl určovat výši standardů sám. (Wokoun a kol., 2008)

Dalším kritériem pro rozlišení bytových politik je rozsah státních intervencí do trhu bydlení. Poláková (2006) podle tohoto kritéria člení bytové politiky na:

- Doplnkovou bytovou politiku, kdy stát spoléhá zejména na fungující tržní mechanismus a pomoc státu je zaměřena pouze na nízkopříjmové nebo jinak znevýhodněné skupiny obyvatel. Tuto bytovou politiku uplatňuje například Velká Británie.
- Komplexní bytovou politiku, která se vyznačuje velkými intervencemi státu do trhu bydlení. Typickým představitelem této bytové politiky je např. Francie, SRN, Nizozemsko a severské státy.

3.1 Evropská bytová politika

Evropská bytová politika podle druhu prosazované sociální politiky se skládá ze čtyř základních modelů (Poláková, 2006):

Sociálně demokratický model, založený na celospolečenské solidaritě a zajišťování bydlení převážně z veřejných zdrojů. Tento model je finančně náročný, neefektivní a dlouhodobě neudržitelný. Typickými představiteli tohoto modelu jsou zejména severské státy.

Korporativistický model, který předpokládá spolupodílení se občanů na zajištění bydlení. Předpokladem je fungující trh bydlení a soukromé finanční prostředky jednotlivců. Zásahy státu do bydlení nejsou tak finančně náročné jako u sociálně demokratického modelu a jsou zaměřeny zejména na obyvatele, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení sami. Tento model uplatňuje např. NSR, Francie a Rakousko.

Liberální model zdůrazňuje aktivitu a soběstačnost, kdy občan je sám zodpovědný za zajištění svého bydlení. Stát pomáhá jen těm občanům, kteří pomoc skutečně potřebují. Pomoc je financována zejména ze soukromých finančních prostředků. Veřejné prostředky se na financování podílejí pouze doplňkově.

Rudimentární model se vyznačuje extrémním liberálním přístupem k bytové politice. Za svou bytovou situací je plně zodpovědný občan a stát pouze zajišťuje tzv. záchrannou síť. Uvedený přístup k bytové politice mají zejména jižní státy např. Portugalsko a Řecko. (Poláková, 2006)

Také ekonomické teorie mají k politice bydlení různé přístupy. Např. teoretikové „laissez-faire“ věří, že bydlení je komodita, která není závislá na zásluhách jedinců. Cena bydlení odráží hodnotu preferencí spotřebitele a alternativního použití jeho zdrojů. Oproti tomu pohled marxistické politické ekonomie na bydlení je založen na nedostatku, doslovně „hladomoru“ po bydlení, který je důsledkem využívání dělnické třídy kapitalisty. Řešením problémů bydlení dělnické třídy byla idea sociální reformy kapitalismu. (Lund, 2015)

Koncepce bytových politik jednotlivých států se liší. Každý stát má jiné ekonomické, sociální, společenské a kulturní podmínky, které se promítají do cílů bytové politiky.

Koncepce bytové politiky České republiky do roku 2020

Tvorba Koncepce bytové politiky České republiky patří do kompetence ministerstva pro místní rozvoj. Nejdůležitějším cílem bytové politiky je vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí, které umožňuje činnost všech zainteresovaných účastníků trhu bydlení.

Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020 má tři strategické cíle:

- **Dostupnost** – zajistit přiměřenou dostupnost všech forem bydlení a zvýšit dostupnost bydlení pro jednotlivé skupiny, které jsou ohroženy sociálním a prostorovým vyloučením, a to stimulací poptávky i nabídky na trhu bydlení
 - **Stabilita** – vytvořit stabilní prostředí ve všech dotčených oblastech, zejména v oblasti financí, legislativy a institucí
 - **Kvalita** – snižovat investiční dluh bydlení, a to zvyšováním kvality bytů a také zvyšováním kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí
- (MMR, ©2012)

Bytová politika některých evropských států

Většina států Evropy uplatňuje bytovou politiku jako nástroj pro prosazení svého přístupu k bydlení. Například Francouzská vláda ovlivňuje trh bydlení prostřednictvím vyhlášení maximální výše nájemného pro sociální bydlení, které se odvozuje od výše nákladů. Výše maximálního nájemného je pro jednotlivé regiony Francie odlišná, protože ve stanové výši maximálního nájemného jsou zohledněna specifika jednotlivých regionů. Oproti tomu v Irsku nájemníci sociálního bydlení platí nájemné ve výši určitého procenta svých příjmů. Regulace nájemného u soukromých bytů byla zrušena v roce 1981 a výši nájemného určuje trh bydlení. (Whitehead a Scanlon, 2007)

Státní bytová politika Slovenské republiky se zaměřuje na zvyšování celkové úrovně bydlení a zlepšení cenové dostupnosti pro různé skupiny obyvatel včetně marginalizovaných skupin. Mezi dlouhodobé priority patří obnova stávající bytové výstavby, zejména snížení energetické náročnosti, a zajištění cenově dostupného bydlení pro lidi s nižšími příjmy. (Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje, ©2015)

Rakouský systém bydlení klade důraz na spolupráci soukromého a veřejného sektoru v oblasti bydlení, který se stále více využívá zejména ve větších městech. Příjemcem dotace pro výstavbu sociálního bydlení může být i soukromá právnická nebo fyzická osoba. Tyto osoby se pak stávají významnými poskytovateli sociálního bydlení.

(Whitehead a Scanlon, 2007)

3.2 Nástroje bytové politiky

I přes odlišnosti bytových politik jednotlivých států lze rozdělit nástroje bytové politiky do těchto základních skupin (Poláková, 2006):

Regulace – stát reguluje maximální výši nájemného nebo zisk pronajímatele. Tím se snaží omezit „zdražení“ nájemného nad úroveň, kterou si domácnosti mohou dovolit.

Podpora výzkumu a poskytování informací – má za úkol šířením shromážděných informací o trhu bydlení pomoci lepší orientaci obyvatel při hledání vhodného bydlení, a tím také může obecně přispět ke zvýšení mobility.

Subvencování – jedná se o podporu z veřejných prostředků. Kromě kladů – zvýšení počtu bytů má i zápory, a to zejména administrativní náročnost a také možnost zneužití finančních prostředků.

Oproti tomu Lux a Kostecký (2011) nástroje bytové politiky rozdělují pouze do dvou základních skupin, a to na podporu nabídky (přímá finanční podpora výstavby nových bytů) a podporu poptávky (zvýšením příjmů dosáhnout zvýšení koupěschopnosti domácností, různými pobídkami, které mohou být využity jak pro novou výstavbu, tak i pro stávající bytový fond).

4 STRATEGIE PLÁNOVÁNÍ ROZVOJE ÚZEMÍ

Jednou ze základních funkcí obcí je péče o všestranný rozvoj svého území a péče o potřeby svých občanů (§2, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích). Obce poskytují především sociální prostor pro uspokojování zájmů a potřeb občanů, kteří společně využívají území obce, přičemž dochází k tvorbě vztahů a vazeb, ze kterých těží i další subjekty.

Strategické plánování území je staveno v zákonu č. 128/2000 Sb., o obcích, jako nástroj pro plánování a řízení obcí. Oproti územnímu plánu je strategický plán více zaměřen na rozvoj ekonomické a společenské sféry s důrazem na vztah k danému území. Obsah územního plánu a způsob pořízení je přesně stanoven stavebním zákonem. Kdežto obsah strategického programu rozvoje žádný závazný předpis neupravuje. Proto se dá lépe přizpůsobit konkrétním potřebám dané obce. (Gospič a kol., 2001)

4.1 Podstata a význam strategického plánování

Strategické plánování na úrovni obcí vychází ze samosprávné funkce obce. Podle článku 100, Hlavy 7, Ústavy ČR: „Obec je územním společenstvím občanů, kteří mají právo na samosprávu. Občané jsou zdrojem moci, kterou delegují ve volbách na zastupitele obce.“ Tudíž by strategický plán neměl být vytvořen pouze úředníky obecního úřadu, ale do přípravy a realizace strategického plánu by měla být zapojena široká občanská veřejnost. Zapojením občanů do přípravy a realizace strategického plánu je posilován pocit sounáležitosti občanů s obcí. Podstatou strategického plánování je vytvoření plánu a akcí, které integrují cíle a zdroje obce s jejími měnícími se příležitostmi. Strategický plán se obvykle zpracovává na období 3-5 let, výjimečně na období 10 let. (Hrabalová, 2004)

Význam strategického plánování pro obce je zejména v tom, že:

- „Řeší problémy komplexně a dlouhodobě, minimalizuje hrozby a maximalizuje příležitosti
- Definiuje priority a cíle rozvoje obce
- Napomáhá dosažení konsensu mezi jednotlivými zájmovými skupinami o budoucím rozvoji obce

- Vytváří prostor pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru za účelem dosažení stanovených cílů
- Pomáhá organizovat změny ve společnosti a překonávat přirozený odpor ke změnám
- Zvyšuje zájem občanů o dění v obci a důvěru mezi zástupci obce a občany“

(EC CONSULTING, ©2016)

Hlavní charakteristiky strategického plánování:

- „Zabývá se všemi aspekty územního rozvoje, zejména územními, sociálními, ekonomickými, kulturními a ekologickými
- Je doporučeným a vhodným předstupněm územního plánu
- Stanovuje koncepční a strategické cíle obce
- Stanovuje pouze rámcová pravidla pro rozvoj obce, určuje hlavní cíle rozvoje a připravuje realizaci cílů pomocí místních politik
- Identifikuje problémy obce zejména z pohledu občanů, kteří se na přípravě spolupodílí
- Je základem pro spolupráci různých subjektů a místních skupin“

Strategický plán je v podstatě dohodou o dalším využití stávajících možných zdrojů a nalezením programu, který město hodlá uskutečnit. Není přitom až tak důležité, jaký způsob a metoda strategického plánování bude zvolena, ale daleko důležitější je odhodlání prosazovat postupné kroky ke splnění stanovených cílů. (EC CONSULTING, ©2008-2016)

4.2 Proces strategického plánování

Proto, aby strategické plánování splnilo stanovený účel, je nutné dodržet základní fáze procesu:

1. Strategická analýza
 - 1.1. Příprava procesu strategického plánování
 - 1.2. Analýza situace
 - 1.3. Vnější a vnitřní SWOT analýza
2. Strategický výběr – návrh strategie
 - 2.1. Formulace vize a vymezení problémových oblastí
 - 2.2. Definice cílů a opatření, které povedou k jejich naplnění

2.3. Sestavení a přijetí strategického plánu

3. Implementace - realizace, monitoring, hodnocení strategie

(Hrabalová, 2004, Wokoun a kol., 2008)

4.3 Strategická analýza

Analytická část strategického plánování tvoří výchozí poznatkovou základnu umožňující pochopení problému stanovené strategie. Strategická analýza by zejména měla obsahovat:

- Používané metody a východiska pro tvorbu analytické části plánu
- Popis obce (socioekonomická analýza), který obsahuje administrativní údaje, geografické údaje, údaje o obyvatelstvu, o dopravní dostupnosti, infrastruktuře, trhu práce, ekonomické situaci, podnikatelských subjektech, kultuře, sportu, životním prostředí, historii atd.
- Seznam platných dokumentů strategické povahy, zejména stávající územní plán, různé koncepce, strategické projekty a předchozí strategické plány včetně jejich charakteristik a vyhodnocení a omezení (územní limity, zákonné limity, finanční limity, atd.)
- Rozpočet a rozpočtový výhled obce včetně předpokládaných příjmů a výdajů obce, zdrojů financování, dotačních možností atd.
- Analýzu služeb, hlavních investičních záměrů včetně důležitých smluv, analýzu závazků PPP projektů a mikroregionu
- Hledání, tvorbu a formulaci reálných variant cest k dosažení cílů strategie
- Provedení SWOT analýzy
- Zhodnocení variant a výběr – stanovení strategických cílů a nástrojů k jejich dosažení

(Půček a Koppitz 2012; Wokoun a kol., 2008)

Výsledkem strategické analýzy by měla být identifikace změn a jejich ovlivňování vymezeného území a aktivit v tomto území. Jaké jsou zdroje a rozpoznání, zda mohou být základem pro nějaké zvláštní výhody nebo pro tvorbu nových možností. O co usilují skupiny lidí (občané, politici, podnikatelé, vlastníci, investoři) a jak tyto skupiny mohou ovlivnit budoucí vývoj. (Wokoun a kol., 2008)

Socioekonomická analýza

Součástí analýzy je i socioekonomická analýza, která popisuje aktuální situaci zejména vymezení území, podmínky pro ekonomický a sociální rozvoj, identifikaci problémů, stanovení hlavních aktérů v území (zaměstnavatelé, municipality). Obsahově se socioekonomická analýza soustředí na tyto okruhy: obyvatelstvo (vývoj, migrace, přirozený přírůstek/úbytek), ekonomické činnosti (firmy, podnikatelé, zaměstnavatelé, poskytování služeb), infrastrukturu (dopravní obslužnost) a životní prostředí.

(Wokoun a kol., 2008, Krejčí 2010, Czekaj a kol., 1998)

SWOT analýza

V posledních letech, samosprávy i státní správa začaly používat moderní metody při regionálním plánování. Jednou z těchto metod je SWOT analýza. SWOT je zkratka anglických slov: Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti) a Threats (hrozby). Podstatou SWOT analýzy je odhalení a vzájemné porovnávání vnitřních silných a slabých stránek stanoveného území a možností (příležitostí) a hrozeb, které působí zvenčí. Smyslem je akceptace silných stránek, odstranění nebo omezení slabých stránek, a tím zvýšení pravděpodobnosti budoucí realizace příležitostí a omezení dopadu známých hrozeb. Úkolem SWOT analýzy je analýza současné i očekávané situace v budoucnu, určení směru rozvoje a nalezení prostředků pro dosažení stanovených cílů. Při sestavování analýzy je nutné rozlišit podstatné záležitosti od druhořadých a také jednoznačné stanovení, zda se jedná o silnou nebo slabou stránku, případně o příležitost nebo hrozbu. Proto je doporučeno současně používat komparativní metodu a metodu věcných a časových souvislostí – tzn. srovnání situace jiných území v reálném čase a ekonomicko-společenské situace. Toto všechno není možné bez pochopení podstaty stanoveného území a znalosti historických souvislostí. Dalším krokem SWOT analýzy je kombinace interních a externích faktorů pro nalezení „optimální strategie“ budoucího rozvoje. Výsledkem kombinace jsou rovnice, které vyjadřují typologii převládajících složek SWOT analýzy:

- Silná stránka + příležitost = expanze
- Silná stránka + hrozba = aktivní obrana
- Slabá stránka + příležitost = adaptace
- Slabá stránka + hrozba = ústup, pasivní obrana

Základní charakteristiky SWOT analýzy by měly být dodrženy, aby SWOT analýza byla:

- Výstižná, tzn. jednoduché jasné formulace
- Realistická, tzn. zjednodušení určitého problému, protože nemůže obsahovat absolutní výčet všech ovlivňujících faktorů
- Objektivní, tzv. přirozená objektivnost

(Gospič a kol., 200, Wokoun a kol., 2007)

V praxi, při tvorbě strategických rozvojových plánů je SWOT analýza nejpoužívanější metodou.

Tabulka č. 1: SWOT analýza

Faktory: vnější/vnitřní	S Vnitřní síly	W Vnitřní slabosti
O Vnější příležitosti	SO strategie Maxi-maxi	WO strategie Mini-maxi
T Vnější hrozby	ST strategie Maxi-mini	WT strategie Mini-mini

Zdroj: Gospič a kol. 2001, vlastní zpracování

Pro formulaci strategie jsou důležité ještě další faktory – lidské zdroje, finanční zdroje, vnitřní vztahy atd. Konečným výsledkem procesu jsou strategické plány, které říkají, jak využívat vnitřní a vnější zdroje k dosažení specifických cílů. (Gospič a kol. 2001)

SWOT analýza je mostem mezi analytickou a návrhovou částí strategického plánu. Identifikuje hlavní problémy a vymezuje rozvojové strategie. (Wokoun a kol., 2007)

4.4 Strategický výběr – návrh strategie

Aby strategická činnost mohla být realizována a hodnocena, musí být v návrhové části strategického plánování dodrženy určité zásady, a to:

- Zajištění nastavení jasných a reálných cílů a jejich výkonných ukazatelů, včetně pravidelného hodnocení
 - Způsob a termíny monitoringu plnění ukazatelů
 - Kontrolu a optimalizaci vynaložených nákladů s důrazem na hospodárnost, efektivitu a účelnost
- (Půček a Koppitz, 2012)

Návrhová část strategického plánu obsahuje:

a) VIZI

Vize je první fází, od které se odvíjí všechny další fáze – cíle, priority, aktivity, opatření. Obecně popisuje stav, jaké město bude za 10, 20 let s použitím přítomného času, tj. jak bude město vypadat po realizaci cílů stanovených strategií rozvoje. Vize vychází ze sdílených hodnot a poslání, a měla by stavět na silných stránkách města. Musí být pravdivá, ambiciózní, ale zároveň i dosažitelná. Na základě definování vize je možné identifikovat hlavní problémové oblasti a aktivity pro jejich vyřešení tak, aby vize mohla být naplněna.

b) CÍLE A INDIKÁTORY

V návrhové části jsou stanoveny dlouhodobé cíle – podrobný a konkrétní popis stavu, kterého je nutno dosáhnout, aby mohla být vize naplněna. Dílčí cíle (aktivity, opatření, projekty, akční plány) jsou souborem postupných cílů k dosažení dlouhodobého cíle a vztahují se ke konkrétnímu území a aktérům. Pokud cíle nebudou jasně a srozumitelně formulovány, hrozí nebezpečí, že nebudou dosaženy. Nejsou-li cíle jasně definovány a nejsou-li k nim přiřazeny plánované indikátory, nebude pak možné posoudit plnění a účelnost plánovaných aktivit.

Cíle musí splňovat pravidla SMARTi.

Pravidlo SMARTi znamená, že:

- S – specific = cíl musí být specifický, tzn., musí být přesně stanoveno, čeho se má dosáhnout

- M – Measurable = cíl musí být měřitelný stanovenými parametry – indikátory
- A – Achievable = cíl musí být dosažitelný
- T – Timed = cíl musí být ohraničený časem, s určenými milníky
- I – integrovaný = cíl musí navazovat na ostatní cíle

Priority stanovují klíčové směry rozvoje. Úsilí města by se mělo koncentrovat do těchto oblastí – priorit, které mohou přinášet efekty v rozvoji nebo v řešení problému obce. Ke každé prioritě je vymezeno několik opatření, které jsou konkrétními aktivitami a projekty. Aktivity vedou k realizaci cíle a obvykle jsou i k nim přiřazeny možné zdroje financování a implementační zásady.

(Půček a Koppitz, 2012, Wokoun a kol., 2008)

4.5 Realizace, monitoring a hodnocení

Implementace strategie se zabývá nejširšími souvislostmi převodu strategie do praxe. Je nutné, aby kroky realizace byly srozumitelně nastaveny, s možností kontroly. Realizace je klíčovou etapou procesu strategického plánování a stanovuje:

a) Postup podle plánu – naplňování cílů, projektů, aktivit atd.

- Způsob realizace postupů a metod
- Kroky a úkoly, které je třeba provést

b) Postup podle implementačních pravidel – postupné plnění naplánovaných cílů

- Odpovědnost konkrétních manažerů za uvedení strategie do praxe
- Změny činností a organizační struktury území nezbytné pro realizaci strategie
- Způsob informačního zabezpečení procesu
- Zajištění zdrojů pro realizaci celé strategie, vč. případných změn ve financování
- Personální zajištění procesu (stávajícími zaměstnanci, přeškolením zaměstnanců, novými lidmi, outsourcingem)

c) Pravidelný monitoring stanovených indikátorů konkrétních cílů

- Způsob provádění průběžného monitoringu a dosažených cílů

d) Celkové hodnocení úspěšnosti realizace

- Způsob realizace zpětné vazby a využití strategie pro zlepšování nebo vytváření image území

(EC CONSULTING, ©2008-2016)

Výstupem jsou realizované aktivity a projekty podle strategického plánu, naplnění cílů (hodnoty stanovených indikátorů) a pravidelné zprávy o plnění – monitoring.

V realizační fázi se může ukázat, že navržené indikátory, aktivity, projekty je třeba upravit či změnit. Proto součástí realizace musí být i adaptace – úprava strategického plánu v závislosti na průběhu realizace, výsledcích realizace, na vývoji situace a na změnách ve vnějším prostředí. (EC CONSULTING, ©2008-2016)

Hlavní přínosy strategického plánování:

- Napomáhá uvědomit si žádoucí směry dlouhodobého vývoje a soustředit všechno úsilí a zdroje na řešení klíčových problémů
- Ukazuje, jak se připravit na vývoj podmínek, tzn. jak minimalizovat negativní dopad hrozeb a maximalizovat užitek příležitostí, které se mohou v budoucnu objevit
- Napomáhá k vytvoření objektivního základu pro rozhodování o prioritách
- Řeší problémy komplexně a s dlouhodobou perspektivou
- Umožňuje optimálně využít skryté rezervy – např. finanční zdroje, lidské zdroje atd.

(EC CONSULTING, ©2008-2016, Wokoun a kol., 2008)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Město Uherské Hradiště je významným historickým centrem jihovýchodní Moravy, srdcem regionu Slovácka a rozkládá se v severní části Dolnomoravského úvalu při řece Moravě. Území města se skládá se 7 katastrálních území o celkové rozloze 21,3 km². K 1. 1. 2015 žilo ve městě celkem 25 287 obyvatel a průměrný věk činil 44,9 let.

Uherské Hradiště je obcí s rozšířenou působností, tzn. obcí III. stupně. Správní obvod se skládá ze 48 obcí, ve kterých žilo k 1. 1. 2015 celkem cca 90 000 obyvatel. Rozloha správního obvodu je 518 km². Město Uherské Hradiště je součástí Zlínského kraje (NUTS 3), který s Olomouckým krajem tvoří region soudržnosti Střední Morava (NUTS 2).

Atraktivitu města pro obchod, pracovní příležitosti, bydlení, sportovní, kulturní a společenské vyžití zvyšuje velikost sídelní aglomerace Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice, ve které žije téměř 40 000 obyvatel. (ČSÚ, ©2016)

Historie města

Královské město Uherské Hradiště bylo založeno listinou krále Přemysla Otakara II., vydanou dne 15. října 1257, jako pevnost pro ochranu země před nájezdy z Uher. Město na východní hranici moravské země a Českého království hrálo stěžejní úlohu v dějinách jihovýchodní Moravy a vzniklo na ostrově vytvořené řekou Moravou, jejím ramenem Morávkou a přítokem řeky Olšavy. Funkci pevnosti přestalo plnit koncem 18. století a až v 19. století došlo k rozšíření města a stavebnímu rozvoji mimo hradby. Od roku 1348 až do roku 1860 bylo město sídlem krajského úřadu a sídlem velitele hradištské pevnosti. Hradištský magistrát byl zřízen v roce 1787 a současně plnil funkci soudu pro celý kraj. V roce 1848 bylo v Uherském Hradišti zřízeno okresní hejtmanství, pod které spadaly nové soudní okresy Uherské Hradiště, Uherský Ostroh a Napajedla. Zároveň se stalo sídlem okresního soudu, berního úřadu a finančního úřadu. K dalšímu rozvoji města přispěla regulace řeky Moravy a Olšavy v roce 1882 a vybudování železnice: Severní dráhy z Vídně do Přerova v roce 1842 a vybudování Vlárské dráhy z Brna na Slovensko v letech 1883 – 1886 a výstavbou železniční spojky obou tratí přes Uherské Hradiště. Město se začalo výrazněji rozvíjet od 70. let 19. století, kdy byla postavena řada významných budov, např. nová radnice, Justiční palác, Měšťanská beseda, židovská synagoga atd. České matiční gymnázium bylo otevřeno v roce

1884 a v roce 1914 byla vybudována vojenská karanténní stanice, která poskytovala zdravotnické služby pro celé okolí města. Největší část hospodářství města tvořily řemesla a obchod. Během první republiky byly postaveny budovy nemocnice, kasárna, finanční úřad, vlakové nádraží a další. Současně došlo k rozvoji potravinářského, dřevozpracujícího a textilního průmyslu. V 50. letech 20. století byla výroba rozšířena o letecký (LET Kunovice) a lehký průmysl (Mikrotechna).

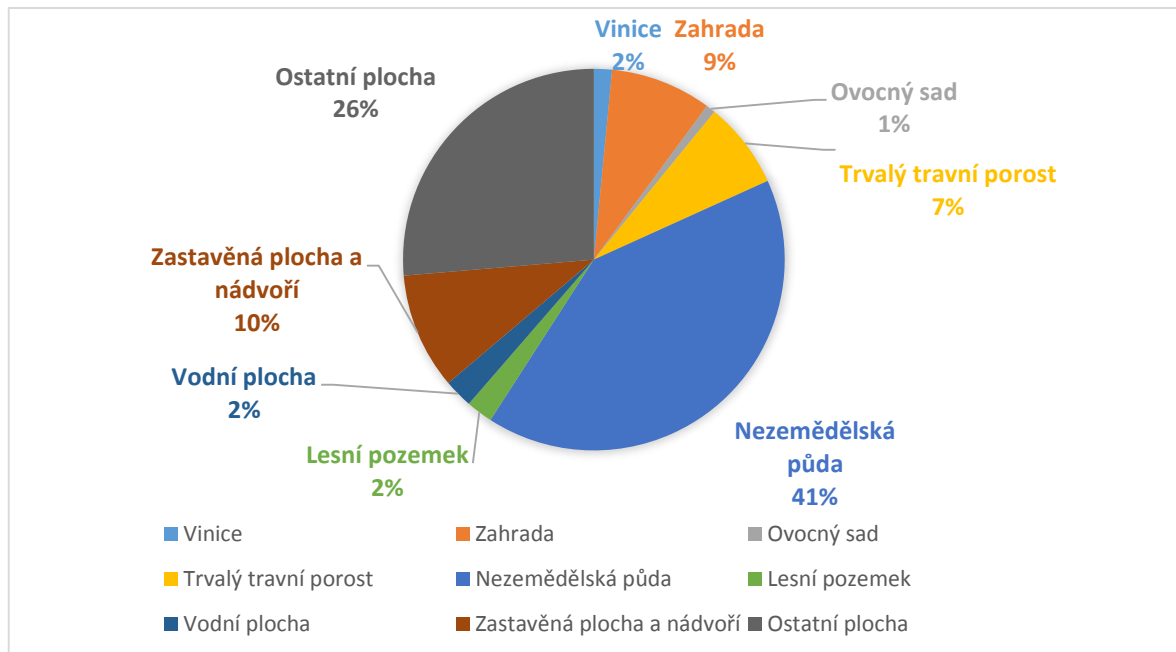
Ke změně územní správy došlo poprvé v roce 1954, kdy k Uherskému Hradišti byly připojeny obce Staré Město a Kunovice, které se v roce 1960 osamostatnily, ale při dalších změnách v roce 1972 se opět staly součástí města Uherské Hradiště. K definitivnímu oddělení obcí Kunovice a Staré Město od Uherského Hradiště došlo v roce 1990. V roce 1997 byly obě obce, Kunovice i Staré Město, povýšeny na město. Tím vzniklo funkčně propojené trojměstí – jeden sídelní celek, který se skládá ze tří administrativně samostatných obcí. (Profil města Uherské Hradiště, ©2016)

Územní rozvoj

Území města Uherské Hradiště je tvořeno 7 katastrálními územími, a to: Uherské Hradiště, Jarošov u Uherského Hradiště, Míkovice, Sady, Mařatice, Vésky a Rybárny. (Český úřad zeměměřičský a katastrální, ©2016)

Celková výměra všech katastrálních území města Uherské Hradiště činí 21,3 km². Využití pozemků je uvedeno v následujícím grafu.

Graf č. 1: Využití pozemků na území města Uherské Hradiště



Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů ČSÚ

Stěžejním dokumentem územního rozvoje je územní plán. Územní plán města Uherské Hradiště byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a schválen usnesením zastupitelstva města č. 107/6/ZM/2011/3 dne 12. 9. 2011. Pro urbanistický rozvoj města je důležitá dostavba rychlostní silnice R55, která by odlehčila hlavnímu tahu městem ve směru Olomouc – Břeclav. Důležitým krokem z pohledu rozvoje bydlení, je vybudování systému ochranných opatření, které by měly zabránit velkým škodám způsobených povodněmi. Historické centrum města je vyhlášeno městskou památkovou zónou a Program regenerace městské památkové zóny určuje nezbytné regulační zásahy do funkční struktury centra města. Územním plánem je vymezena také průmyslová zóna Jaktáře, o výměře 135 000 m². Další rozvojové plochy pro výrobně-komerční funkci jsou směřovány do lokality v blízkosti ulice Průmyslová. (město Uherské Hradiště, ©2016)

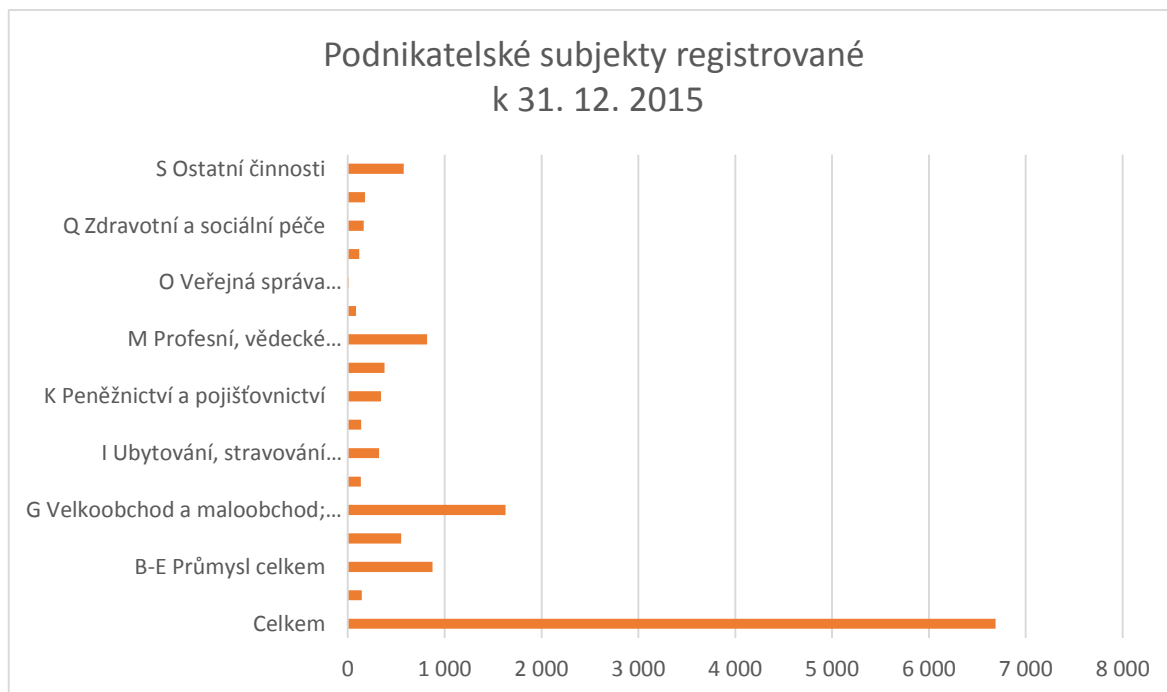
Součástí územního plánu jsou rozvojové plochy pro bydlení – a to lokalita areálu bývalých kasáren, rozšíření sídliště Štěpnická a sídliště Východ. Plochy pro výstavbu rodinných domů se nachází v Mařaticích u hřbitova a v místních částech Uherského Hradiště (Sady, Vésky, Míkovice a Jarošov). Po vybudování centrálního pavilonu v nemocnici a zbourání nevyhovujících budov z 30. let minulého století, došlo k uvolnění plochy o výměře 17 hektarů v areálu nemocnice pro jiné účely. Stávající územní plán navrhuje pro tuto plochu

smíšené obytné využití městského charakteru. V roce 2014 byla městem vyhlášena veřejná urbanistická soutěž „Přeměna části bývalé nemocnice na město“. Cílem soutěže bylo, aby uvolněný areál byl vhodně začleněn do urbanistické koncepce města. V současné době probíhají diskuze, zda v lokalitě vybudovat další sídliště, nebo plochy využít pro výstavbu rodinných domů. (město Uherské Hradiště, ©2016)

Dalším územně rozvojovým projektem je přeměna bývalého vojenského cvičiště Rochus na otevřenou odpočinkovou zónu s vycházkovou trasou ke kapli sv. Rocha, kde by mohli obyvatelé města trávit svůj volný čas. Součástí celého areálu je vybudování přírodního a kulturně-historického areálu. První část revitalizace areálu byla dokončena v srpnu 2015 a celkové stavební náklady dosáhly 29 mil. Kč. Prostřednictvím Regionálního operačního programu Střední Morava byl tento projekt podpořen finanční částkou ve výši 21,6 mil. Kč. Velký potenciál pro rozvoj města představují tzv. „brownfields“ – bývalé průmyslové areály uvnitř zastavěného území města např. pivovar v místní části Jarošov, areály bývalých zemědělských družstev ve Veskách, Jarošově a Míkovcích. V neposlední řadě také chátrající areál věznice, který se nachází v městské památkové zóně a o jehož koupi město Uherské Hradiště dlouho bezvýsledně usiluje. (město Uherské Hradiště, ©2016)

Hospodářství

Hospodářské podmínky jsou základním faktorem rozvoje města s dopady i do sociální oblasti. Průmysl, i přes vznik nových firem v průmyslové zóně Jaktáře, vykazuje dlouhodobý úbytek zaměstnanosti. Služby jsou hlavním zdrojem pracovních míst v území. (Profil města Uherské Hradiště, ©2016)

Graf č. 2: Ekonomická aktivita podle oborů činnosti ve městě Uherské Hradiště

Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů ČSÚ

Tabulka č. 2: Podnikatelské subjekty podle právní formy k 31. 12. 2015

	Registrované podniky
Fyzické osoby celkem	4 958
Z toho: Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	4 322
Z toho: Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona	542
Z toho: Zemědělství podnikatelé	46
Právní osoby	1 730
Obchodní společnosti	1 073
akciové společnosti	55
Družstva	28

Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů ČSÚ

Dalším důležitým ukazatelem je dojíždění a vyjíždění za prací. Podle SLBD v roce 2011 do Uherského Hradiště dojíždí za prací 6 671 osob, a 3 014 osob z něj vyjíždí (za prací mimo obec). Saldo pohybu za prací je cca 3 600 osob, město je tak významným regionálním centrem dojížděky za prací. (ČSÚ, ©2016)

Nezaměstnanost

Pro rozvoj území, mimo jiné, je limitujícím faktorem nepříznivá situace v zaměstnanosti obyvatel, která byla v posledních letech proměnlivá. Vyšší úroveň nezaměstnanosti vykazuje v rámci České republiky Zlínský kraj a SO ORP Vsetín. Nezaměstnanost ve správním obvodu Uherské Hradiště má dlouhodobě lepší pozici, blíží se průměru ČR:

Tabulka č. 3: Průměrná roční míra nezaměstnanosti podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Území /rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
okres Kroměříž	7,6	7,0	5,6	4,7	7,3	8,4	7,8	7,8	8,7	8,6	7,5
okres Uh. Hradiště	5,4	5,0	4,1	3,7	6,1	7,0	6,6	6,6	7,4	6,8	5,5
okres Vsetín	7,8	7,3	5,8	4,8	7,8	8,6	7,8	7,7	9,2	8,6	7,3
okres Zlín	6,1	5,3	4,1	3,5	5,9	7,0	6,2	6,2	7,0	6,7	5,6
Zlínský kraj	6,6	6,0	4,8	4,1	6,7	7,7	7,0	6,9	7,9	7,5	6,3
Celkem Česká republika	6,6	6,1	5,0	4,1	6,1	7,0	6,7	6,8	7,7	7,7	6,6

Zdroj: Podle MPSV, vlastní zpracování

Nezaměstnanost ve městě Uherské Hradiště k 31. 12. 2015 činila 5,6 % a 31.12.2014 6,6 %. Nezaměstnanost v mikroregionu Uherskohradištsko byla nižší než ve městě Uherské Hradiště a k 31. 12. 2015 byla ve výši 5,2 % a 31. 12. 2014 byla ve výši 6,4 %. Podle informací MPSV další územní údaje o nezaměstnanosti za období od ledna 2012 do února 2014 nejsou dostupné. (MPSV, ©2016)

Doprava

Město Uherské Hradiště leží na křižovatce silnic I. třídy, a to I/55 Olomouc – Uherské Hradiště – Břeclav s napojením na dálnici D2, Brno-Bratislava a I/50, která je pokračováním dálnice D1 Praha – Brno, přes Uherské Hradiště a Starý Hrozenkov do Trenčína. Souměstí Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice protínají dvě železniční tratě. Trať č. 330 Přerov – Staré Město - Břeclav, která je součástí vysokorychlostního koridoru Českých drah a trať č. 340 Brno – Kunovice – Brumov - Bylnice – Trenčanská Teplá (Slovenská republika). Neexistující přímé napojení na dálniční síť České republiky je nevýhodou z pohledu investičních příležitostí. (Profil města Uherské Hradiště, ©2016)

Školství

Ve městě je celkem 11 mateřských škol. Základní vzdělání je poskytováno v 6 základních školách, které jsou příspěvkovými organizacemi města a v jedné soukromé - Základní škole a mateřské škole Čtyřlístek, s.r.o., která sídlí v areálu bývalých kasáren. Základní umělecká škola v Uherském Hradišti poskytuje vzdělání v několika uměleckých oborech, jako jsou například hudební, dramatické a výtvarné. Gymnázium, obchodní akademie a 5 dalších středních škol poskytuje středoškolské vzdělání pro celý region a částečně také pro sousední regiony. (Školy Online, ©2002-2016)

Rekonstrukcí budov v bývalém areálu kasáren vzniklo regionální vzdělávací centrum, ve kterém sídlí fakulta logistiky a krizového řízení, UTB Zlín. V akademickém roce 2015/2016 byly otevřeny tyto studijní obory a programy: Procesní inženýrství, Ovládání rizik, Ochrana obyvatelstva, Bezpečnost společnosti, Řízení environmentálních rizik. (město Uherské Hradiště, ©2015-2016)

Zdravotnictví a sociální služby

Uherskohradištská nemocnice a.s. poskytuje lékařské služby ve 36 odděleních pro celý spádový region. V roce 2014 proběhla v nemocnici přelomová změna. Došlo ke změně uspořádání odborných zdravotnických pracovišť chirurgických oborů ze systému pavilónového na centrální. Centrální pavilon byl vybudován nákladem 410 mil. Kč a slavnostní otevření proběhlo 10. 10. 2014. Tato investice byla nejvyšší investicí do zdravotnictví ve Zlínském kraji za posledních 10 let. Po přestěhování pavilonů chirurgie, urologie, ortopedie, traumatologie a dalších byla část areálu izolována a probíhají tam projekční práce na aktualizaci generelu nemocnice. (Uherskohradištská nemocnice, ©2016)

Domov pro seniory

Domov pro seniory Uherské Hradiště patří pod příspěvkovou organizaci Sociální služby Uherské Hradiště. Je umístěn na ulici Štěpnická v klidové části města poblíž lesoparku. Kapacita ubytování je 159 a senioři bydlí ve 45 jednolůžkových a 57 dvoulůžkových pokojích s umyvadlem, sociálním zařízením a lodžii.

(Sociální služby Uherské Hradiště, © 2011-2016)

Senior centrum UH

Je příspěvkovou organizací města Uherské Hradiště a provozuje domy s pečovatelskou službou a dům s chráněnými byty. Mimo ubytování poskytuje i pečovatelské služby a také doplňkové služby, jako jsou například prádelenské služby, regenerační a rekondiční. Senior centrum UH poskytuje ubytování ve 4 domech s byty zvláštního určení:

- Dům s pečovatelskou službou Penzion, Kollárova ulice 1243
- Dům s chráněnými byty, ul. Štefánikova 1282-1284
- Dům s pečovatelskou službou, ul. Rostislavova 488
- Dům s pečovatelskou službou, Jarošov, Na Návsi 114.

V domech je celkem 124 bytů, z toho 93 bytů o velikosti 1+kk a 31 bytů o velikosti 2+kk. Z celkového počtu bytů je 14 bytů bezbariérových. (Senior centrum UH, ©2016)

Chráněné bydlení – Rostislavova

Chráněné bydlení – Rostislavova patří pod příspěvkovou organizaci Sociální služby Uherské Hradiště a jeho posláním je napomáhat osobám se zdravotním postižením (s mentálním nebo kombinovaným) tak, aby mohli žít důstojně podle svých potřeb a přání. Celková kapacita bydlení je 12 lůžek, z toho 5 bytů je pro 2 uživatele a 2 byty pro jednoho uživatele. Mimo ubytování je klientům poskytována podpora zaměřená na individuální rozvoj a získávání dovedností, aby mohli zvládat život s minimální podporou. (Sociální služby Uherské Hradiště, ©2011-2016)

Azylový dům pro matky s dětmi

Petrklíč, o. p. s. – azylový dům pro matky s dětmi se nachází v místní části Vésky a jeho posláním je poskytovat pomoc ženám a matkám s dětmi v nepříznivé životní situaci jako je např. domácí násilí, nevyhovující rodinné nebo bytové prostředí atd. Azylové ubytování je poskytováno v 7 bytech s maximální dobou pobytu 1 rok a v jednom krizovém pokoji. Byty jsou kompletně vybaveny k okamžitému nastěhování. Kromě ubytování je klientkám poskytováno sociální poradenství, zprostředkování kontaktů na další odbornou pomoc při řešení složité životní situace. (Petrklíč, ©2016)

Azylové bydlení CUSANUS

Azylové bydlení CUSANUS provozuje Oblastní charita Uherské Hradiště v objektu ve vlastnictví města Uherské Hradiště, na základě nájemní smlouvy. Poskytuje dočasné ubytování pro ženy, muže a páry (ve věku 18 – 70 let) v nepříznivé životní situaci spojené se ztrátou bydlení. Individuálním přístupem ke klientům se snaží pomoci v návratu do běžného života společnosti. Součástí ubytování jsou i sociální služby, které individuálním přístupem přispívají k návratu uživatelů do života běžné společnosti. Cílem poskytované služby je zmírnění dopadů bezdomovectví a návrat klientů do ekonomicky aktivního života. (Charita Uherské Hradiště, ©2016)

5.1 Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel byl v minulosti poměrně specifický a ovlivněný zejména těmito faktory:

- Polohou města v centru regionu a v rozsáhlé urbanizované oblasti tvořené sídelní aglomerací Staré Město – Uherské Hradiště – Kunovice
- Rozsáhlou bytovou výstavbou po II. světové válce, která byla navázána na rozvoj průmyslu ve městě, vznik velkých sídlišť
- Vysokou atraktivitou bydlení ve městě a specifickými formami soudržnosti obyvatel v širším regionu

(město Uherské Hradiště, ©2016)

V roce 1869 žilo na území dnešního Uherského Hradiště 5 659 obyvatel. I přes výrazné politické, ekonomické a územní změny se počet obyvatel až do roku 2001 zvyšoval. V tabulce č. 4 je uveden vývoj počtu obyvatel a počtu domů od roku 1869 až do roku 2001. Počet obyvatel v uvedeném období vrostl téměř 5 násobně a počet domů se zvýšil 4,5 násobně.

Tabulka č. 4: Vývoj počtu obyvatel a domů 1869-2001

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
počet obyvatel	5659	6663	7232	8925	9451	10051	10554	13402	15616	19427	25015	26765	26876
počet domů	743	853	928	1062	1202	1270	1598	2092	2201	2408	2719	3052	3363

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Od roku 2001 se počet obyvatel ve městě snižuje, výjimkou je rok 2014, kdy se počet obyvatel zvýšil o 21. Vývoj počtu obyvatel je dlouhodobě nepříznivý. Jak je patrné z následujících tabulek, příčinou poklesu počtu obyvatel je dlouhodobé záporné migrační saldo, kdy počet vystěhovalých výrazně překračuje počet přistěhovalých. Příznivým údajem je přirozený přírůstek, který je v několika posledních letech většinou kladný, ale bohužel nevyrovná záporné migrační saldo. (ČSÚ, ©2016)

Tabulka č. 5: Vývoj počtu obyvatel v letech 2004 – 2014, členění počet mužů a počet žen

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet obyvatel											
celkem	26280	26131	26007	25865	25677	25551	25393	25454	25343	25266	25287
z toho muži	12488	12419	12361	12282	12203	12114	12022	12125	12026	11948	11944
z toho ženy	13792	13712	13646	13583	13474	13437	13371	13329	13317	13318	13343

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Tabulka č. 6: Migrace obyvatel v letech 2004-2014

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
přistěhovalí	514	482	532	567	459	442	506	406	410	448	536
vystěhovalí	674	642	670	727	687	591	701	548	494	514	541
přírůstek + /úbytek -	-160	-160	-138	-160	-228	-149	-195	-142	-84	-66	-5

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Údaje o migraci obyvatel jsou důležité i pro rozvoj města, proto se jí zabývá i Územní plán města Uherské Hradiště. Podle tohoto dokumentu migrace směřuje jak do okolních obcí (částečná suburbanizace), tak z menší části i zcela mimo region.

(Územní plán města Uherské Hradiště, ©2011-2016)

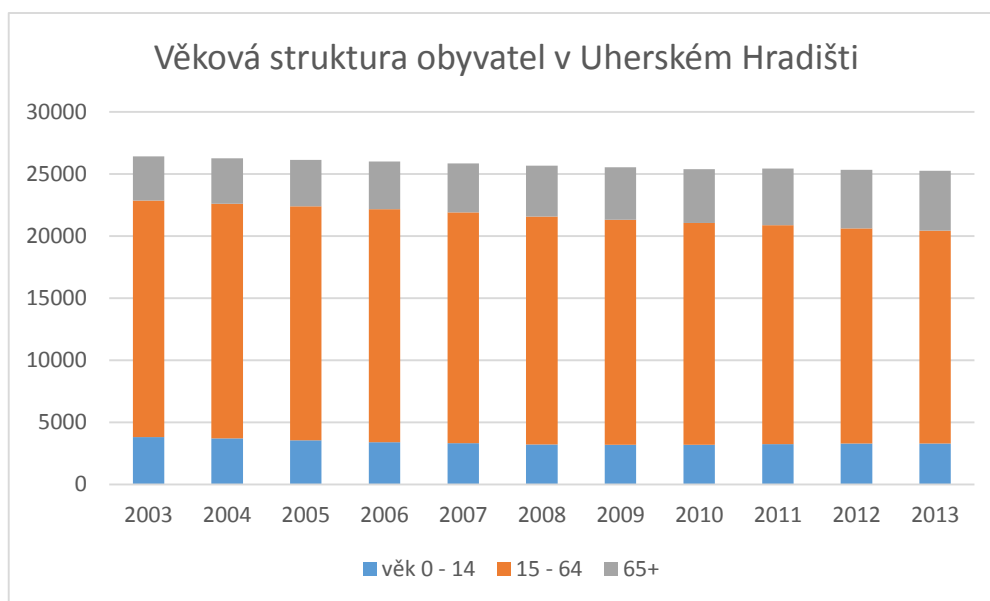
Tabulka č. 7: Celkový přírůstek+/úbytek – obyvatel v letech 2004-2014

<i>rok</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Celkový přírůstek	-141	-149	-124	-142	-188	-126	-158	-136	-111	-77	21
z toho přirozený	19	11	14	18	40	23	37	6	-27	-11	26
z toho migrace	-160	-160	-138	-160	-228	-149	-195	-142	-84	-66	-5

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

I přesto, že počet narozených dětí, mimo roky 2012 a 2013, byl vyšší než počet zemřelých, negativní migrační saldo způsobilo postupný pokles obyvatel města. Z uvedené tabulky je zřejmé, že v letech 2004-2014 se počet obyvatel města snížil o 1331. Podle článku uveřejněného na webu Ústavu regionálního rozvoje, Koncepce bytové politiky a rozvoj bydlení v Uherském Hradišti, jehož autorem je Jaroslav Bičan, souvisí pokles počtu obyvatel s postupným ukončením procesu koncentrace obyvatelstva, který probíhal v padesátých a šedesátých letech minulého století, a který byl postupně nahrazen procesem dekoncentrace. Dokladem začátku dekoncentrace je i změna poměru mezi centrem města a jeho okrajovými částmi – po 1991 se zvyšuje počet obyvatel čtvrtí s venkovským charakterem a naopak centrum města obyvatele ztrácí. (Bičan, Ústav územního rozvoje, ©2009-2016)

Dalším důležitým údajem s vypovídající hodnotou, je počet obyvatel v předproduktivním věku (0-14 let), v produktivním věku (15-65 let) a poproduktivním věku (65+). Následující graf věkové struktury obyvatel zřetelně ukazuje, že se snižuje počet obyvatel ve věku 0-14. V kategorii 15-64 let také dochází ke snížení počtu obyvatel. Pouze kategorie 65+ roste. To znamená, že obyvatelstvo města Uherské Hradiště stárne. Tento trend, ubývání obyvatel v produktivním a předproduktivním věku je zřejmý v celé České republice. Průměrný věk obyvatel v Uherském Hradišti byl k 1.1.2015 44,9 let. (ČSÚ, ©2016)

Graf č. 3: Věková struktura obyvatel v Uherském Hradišti

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Index stáří vyjadřuje, kolik je v populaci obyvatel ve věku 65 let a více na 100 dětí ve věku 0-14 let. Tento index vyjadřuje demografické stárnutí obyvatel. Demografickým stárnutím nazýváme proces, při kterém se postupně mění věková struktura obyvatelstva a to tak, že se zvyšuje podíl osob starších 65 let a snižuje se podíl osob mladších 15 let, tzn., že starší věkové skupiny rostou početně relativně rychleji než populace jako celek.

(Demografie, © 2004-2016)

Tabulka č. 8: Vývoj indexu stáří v letech 2003 - 2013

rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
index stáří 65+/0-14	93,2	99,06	105,5	113,6	119,6	128,2	133,1	135,9	141,1	143,9	146,5

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z uvedené tabulky je zřejmé, jak se index stáří během let 2003 – 2013 měnil a obyvatelstvo ve městě Uherské Hradiště stárlo poměrně rychlým tempem.

Vzdělanostní struktura obyvatel

Podle zjištění z posledního SLBD v roce 2011, vzdělanostní struktura ve správním obvodu Uherské Hradiště byla téměř totožná se vzdělanostní strukturou obyvatel Zlínského kraje. Při srovnání počtu obyvatel s vysokoškolským vzděláním v celé České republice, tak ve správním obvodu Uherské Hradiště, bylo o 1,1 % méně obyvatel s vysokoškolským vzděláním. (ČSÚ, ©2016)

Tabulka č. 9: Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího ukončeného vzdělání k 26. 3. 2011

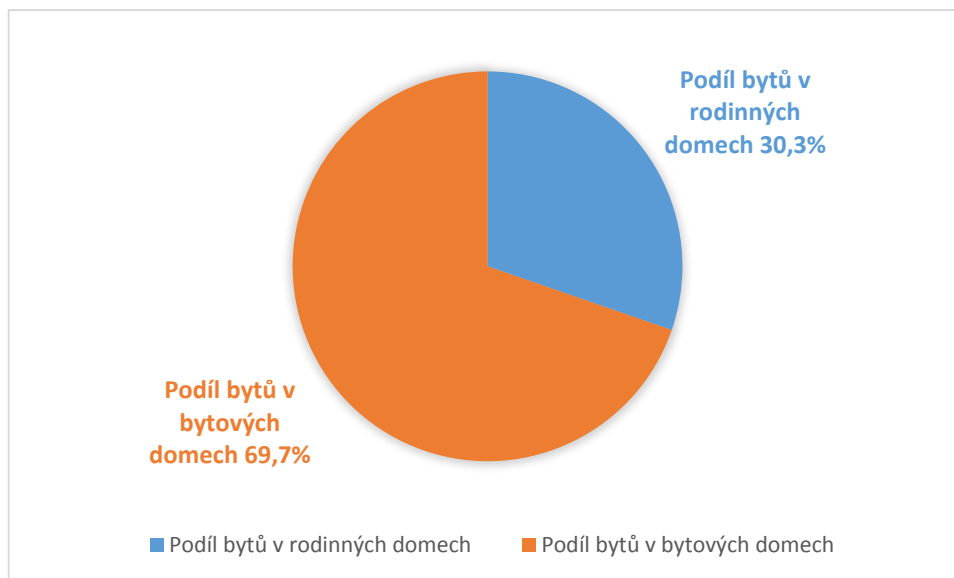
	Obyvatelstvo ve věku 15+ celkem	Nejvyšší ukončené vzdělání						
		bez vzdělání	základní	střední vč. vyučení	úplné střední	nástavbové a vyšší odborné	Vysokoškolské	nezjištěno
SO ORP Uherské Hradiště	76 958	0,7%	19,7%	36,3%	25,7%	3,6%	11,3%	2,7%
Zlínský kraj	497 677	0,4%	19,0%	35,8%	26,6%	3,8%	11,4%	3,0%
Česká republika celkem	8 947 632	0,5%	17,6%	33,0%	27,1%	4,1%	12,4%	5,3%

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

5.2 Struktura domovního a bytového fondu

Podle posledního SLBD v roce 2011 bylo v Uherském Hradišti celkem 3 375 budov. Z tohoto počtu bylo 640 bytových domů, 2 998 rodinných domů a 97 ostatních.

Celkový počet bytů činil 11 565, z toho počtu bylo obydlených 11 243 bytů a 322 bytů bylo neobydlených. V bytových domech se nacházelo celkem 7 711 bytů, v rodinných domech 3 741 bytů. Poměr obydlených bytů v rodinných domech na celkovém počtu obydlených bytů činí 33 %, tedy téměř 67 % bytů se nachází v bytových domech. (ČSÚ, ©2016)

Graf č. 4: Poměr obydlých bytů v rodinných domech a bytových domech

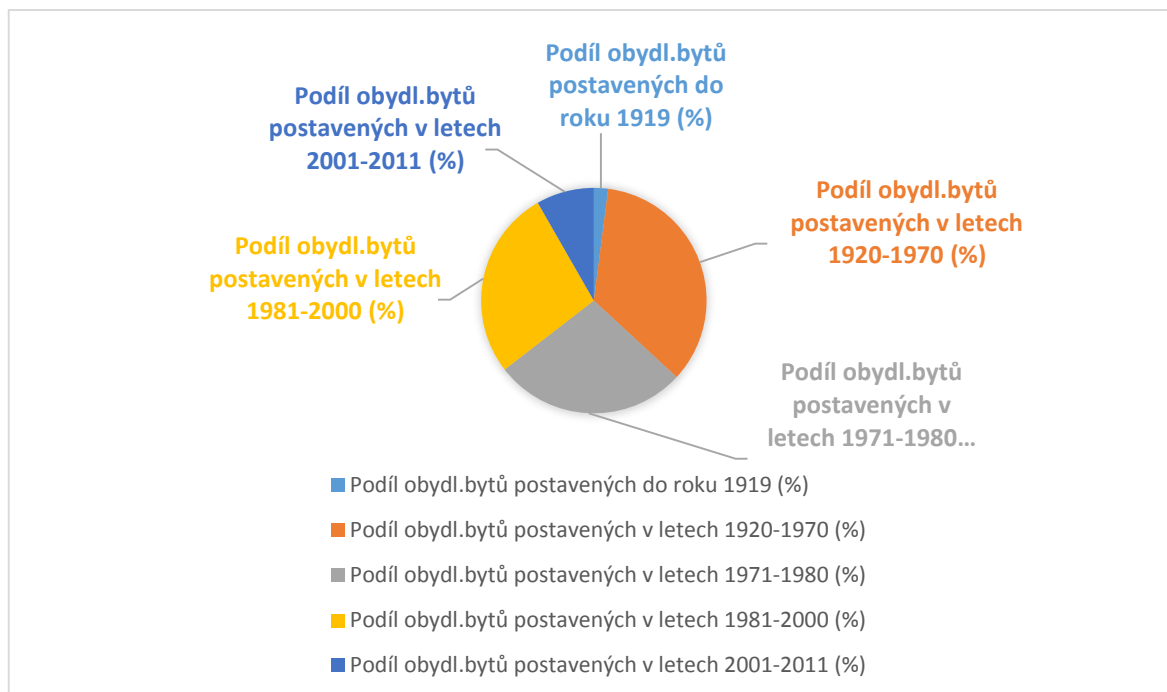
Zdroj: Vlastní zpracování podle ČSÚ

Při SLBD v roce 2001 bylo v Uherském Hradišti zjištěno celkem 9 787 trvale obydlých bytů a 907 neobydlých bytů (Bičan, Ústav územního rozvoje © 2009-2016). Srovnáním počtu trvale obydlých bytů při SLBD 2001 a 2011, v roce 2011 bylo obydleno o 1 456 bytů více než v roce 2001. Naopak počet neobydlých bytů v uvedeném období poklesl o 585 bytů. Přitom počet obyvatel města klesl o 1 422. Z toho vyplývá, že rostl počet domácností, které měli menší počet členů.

Stáří bytového fondu

Důležitým údajem je stáří bytového fondu. V následujícím grafu jsou znázorněny podíly obydlých bytů podle období výstavby. Z následujícího grafu je zřejmé, že v letech 1971-1980 byla postavena téměř $\frac{1}{4}$ všech stávajících bytů a trend výstavby pokračoval i v letech 1981-2000. (ČSÚ, ©2016)

Graf č. 5: Podíl obydl. bytů podle období výstavby



Zdroj: Vlastní zpracování podle ČSÚ

V následující tabulce jsou uvedeny obydl. byty na územní města Uherské Hradiště v členění podle druhu vlastnictví.

Tabulka č. 10: Obydl. byty podle SLBD 2011, členění podle vlastnictví

Byt ve vlastnictví	počet bytů
Fyzické osoby	3606
Bytového družstva	1555
Společenství vlastníků jednotek	4089
obce	865
státu	237
jiné právnické osoby	42
kombinace vlastnictví	609
nezjištěno	240
Celkový počet bytů	11243

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že 32 % bytů je ve vlastnictví fyzických osob a 36 % bytů je ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek, jehož členy jsou vlastníci jednotlivých bytů. Město Uherské Hradiště vlastnilo necelých 8 % bytů, z celkového počtu všech bytů ve městě. (ČSÚ, ©2016)

Domácnosti

V následující tabulce jsou uvedeny počty hospodařících domácností podle SLBD 2011 v členění podle počtu členů domácnosti.

Tabulka č. 11: Počty hospodařících domácností

Počet členů domácnosti	Počet domácností			Počet domácností v%		
	ČR celkem	Zlínský kraj	Uh. Hradiště	ČR celkem	Zlínský kraj	Uh.Hradiště
1	1422147	66330	3584	32,5	28,8	32,4
2	1300311	65357	3424	29,7	28,5	30,9
3	765478	41318	2012	17,5	18	18,2
4	642570	39782	1639	14,6	17,3	14,8
5	168490	11765	291	3,9	5,1	2,6
6	50317	3565	96	1,2	1,6	0,8
7 až 30	25809	1565	29	0,6	0,7	0,3
Počet domácností celkem	4375122	229682	11075	100	100	100

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že město Uherské Hradiště se v počtu členů domácností výrazně neliší v porovnání s průměrem České republiky. Výrazněji se liší pouze v počtu 5členných domácností, a to vůči průměru České republiky i Zlínskému kraji. (ČSÚ, ©2016)

Tabulka č. 12: Průměrný počet bydlících v jednom bytě podle SLBD 2011

Území	počet obyvatel/byt
Česká republika celkem	2,22
Zlínský kraj	2,34
Uherské Hradiště	2,23
Kroměříž	2,24
Vsetín	2,25
Zlín	2,14

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny údaje o počtu bydlících v jednom bytě a srovnání údajů za jednotlivá města Zlínského kraje a České republiky. Průměrný počet bydlících v jednom bytě v Uherském Hradišti je téměř totožný s průměrem České republiky. (ČSÚ, ©2016)

5.3 Nová bytová výstavba

O výstavbu nových bytů v Uherském Hradišti mají developeři poměrně velký zájem. V posledních letech byly vybudovány bytové domy v areálu bývalých kasáren, dále bytový dům v ulici Hradební, kde je I. NP vyhrazeno službám a obchodům. V dalších podlažích jsou byty, z nichž některé byly přebudovány například na ordinace lékařů. Další výstavba bytových domů probíhá ve Štěpnicích, ulice Zahrádky, kde je plánována výstavba 117 bytů v 5 bytových domech. Investorem je a. s. MANAG development, Zlín. (MANAG © 2012-2016).

V tabulce č. 13 jsou uvedeny počty nově postavených bytů na území města Uherské Hradiště v rozlišení, zda se jedná o byt v rodinném domě nebo bytovém domě.

Tabulka č. 13: Počet nově postavených bytů v Uherském Hradišti v letech 2004-2015

Rok	byty v rodinných domech	byty v bytových domech
2004	47	0
2005	57	123
2006	80	27
2007	57	221
2008	52	82
2009	39	107
2010	41	134
2011	41	66
2012	21	131
2013	23	40
2014	28	27
2015	25	49
Celkem	511	1007

Zdroj: Údaje města Uherské Hradiště, vlastní zpracování

Podle údajů poskytnutých odborem stavebního úřadu a životního prostředí bylo v letech 2004-2015 postaveno a zkolaudováno celkem 1518 nových bytů.

Způsob užívání městských bytů

Město Uherské Hradiště přijalo obecně závaznou vyhlášku č. 11/2015 o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. V článku 2, odst. 1, písm. b) je uvedeno, že fyzická osoba, která má na území města Uherské Hradiště ve vlastnictví stavbu určenou k individuální rekreaci, byt

nebo rodinný dům, ve kterých není hlášena k pobytu žádná fyzická osoba, je povinna platit místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, a to ve výši odpovídající poplatku za jednu fyzickou osobu. Správcem poplatku je ekonomický odbor města Uherské Hradiště, který eviduje údaje o počtu bytů, ve kterých není hlášena k pobytu žádná fyzická osoba (město Uherské Hradiště, ©2015-2016). Podle písemného sdělení správce poplatku k 31. 12. 2015 bylo evidováno 338 bytů, ve kterých není hlášena žádná fyzická osoba. Z toho lze dovodit, že vlastník bytu koupil nebo vlastní byt jako investici, kterou hodlá pronajímat nebo pronajímá.

Revitalizace bytových domů a sídlišť

Cílem revitalizace bytových domů a sídlišť je zlepšení kvality života obyvatel města. Město Uherské Hradiště se zapojilo do projektu Integrovaného plánu rozvoje města, díky kterému v letech 2010 – 2015 získalo dotaci ve výši 167 mil. Kč na revitalizaci veřejných prostranství a regeneraci bytových domů. Realizace revitalizace veřejných prostranství proběhla podle 7 projektů s výdaji ve výši cca 66 mil. Kč. Výše dotace dosahovala až 85 % nákladů na úpravu a obnovu veřejné zeleně, parkové úpravy včetně pořízení a obnovy městského mobiliáře, rekonstrukci dopravní infrastruktury, parkovacích ploch, komunikací, chodníků, cyklostezek a také dětských hřišť. Díky tomu bylo revitalizováno veřejné prostranství v areálu bývalých kasáren např. Zelené náměstí. Dále v tomto areálu vznikl nový městský park „Za Plotem“, pojmenovaný podle písně Jaromíra Nohavici, který ji složil v uherskohradištských kasárnách v průběhu své základní vojenské služby. Další revitalizace prostranství proběhly na sídlištích Tůně, Pod Svahy, Na Rybníku, Malinovského a na náměstí Republiky. Z Integrovaného plánu rozvoje měst byly poskytnuty dotace na regeneraci bytových domů, zejména zateplení, výměnu oken, balkonů a také na modernizaci výtahů. V uvedeném období bylo uskutečněno celkem 28 projektů regenerace bytových domů, na které byla poskytnuta dotace ve výši 101 mil. Kč. Realizací projektů podporovaných z IPRM bylo revitalizováno území o výměře 46 378 m², počet bytů v regenerovaných domech byl 970, s předpokládanou úsporou energie cca 47 %. (město Uherské Hradiště, ©2016)

6 ANALÝZA FONDU BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Město Uherské Hradiště získalo bytový fond na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky. V roce 1991 bylo do majetku města převedeno celkem 2 441 státních bytů, ke kterým mělo město do té doby jen právo hospodaření. Byty a bytové domy, které stát převedl na město, byly ve velmi zanedbaném technickém stavu, některé v téměř havarijním stavu, a to z důvodu neprovádění pravidelné údržby a rekonstrukcí. Na opravy a rekonstrukce město neobdrželo žádné finanční prostředky např. ve formě fondu oprav. Při správě bytového fondu se město ocitlo ve „dvojnásobí“, kdy mělo s péčí řádného hospodáře pečovat o majetek tak, aby přinášel užitek a zároveň mělo zajišťovat podmínky pro bydlení občanů. Z důvodu nedostatku finančních prostředků na revitalizaci zanedbaného bytového fondu zastupitelstvo města souhlasilo s prodejem bytů nájemníkům. Podle informací města Uherské Hradiště, odboru správy majetku města, v první vlně privatizace bytového fondu, která probíhala podle obecně závazné vyhlášky Zásad postupu projednávání prodeje bytů a bytových domů ve vlastnictví města Uherské Hradiště, bylo v letech 1996 – 2006 prodáno celkem 1 515 bytů za celkovou částku 152 mil. Kč. Ve druhé vlně privatizace v letech 2008 – 2015 podle ZÁSAD PRO PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ¹ bylo prodáno celkem 434 bytů. Kapitálový příjem z prodeje bytů činil 145 mil. Kč.

Město Uherské Hradiště k 31. 12. 2015 vlastnilo celkem 693 bytů v 62 bytových domech. Bytové domy se nachází převážně v centru města, a to v ulicích Havlíčkově, Prostřední, Nádražní, Mariánském náměstí, Leoše Janáčka, Otakarově, Na Splávku, Tř. Maršála Malinovského, Jana Blahoslava, Jana Lucemburského, Svatojiřském nábřeží, Moravním náměstí, Kollárově ul., Štefánikově ul., Náměstí Míru, Palackého náměstí, ul. Dukelských Hrdinů, Svatoplukově, Rostislavově, Všehrdově, Hradební, Dvořákově, Mojmírově, Lechově, Jana Žižky, Husově, Průmyslové, Štěpnické, J. E. Purkyně a Zelném Trhu. Na sídlišti v místní části Jarošov město vlastní 4 bytové domy.

Město v průběhu 25 let postupně opravovalo bytové domy, které zůstaly v majetku města, podle finančních možností rozpočtu. V současné době jsou některé bytové domy v tak

¹ Dále jen „ZÁSADY“

špatném technickém stavu, že nájemníci byli přestěhováni do jiných městských bytů. Náklady na rekonstrukci těchto domů přesahují finanční možnosti města. Jedná se o bytový dům č.p. 611, ul. Leoše Janáčka, ve kterém jsou 3 neobsazené byty a o bytový dům č.p. 263 tř. Maršála Malinovského, ve kterém je celkem 5 bytů. Další 4 bytové domy vyžadují finančně náročné rekonstrukce, bez návratnosti vynaložených finančních prostředků v reálném čase. Jedná se o bytové domy č.p. 471 a 472 v ulici Svatoplukova. V každém domě jsou 4 byty o velikosti 1+1. Dále o dům č.p. 567 v ulici Dvořákova, ve kterém je 7 bytů, a dům č.p. 4 v ulici Havlíčkova, ve kterém je v přízemí nebytový prostor a v I. NP byt o výměře cca 130 m², který je z důvodu havarijního stavu neobydlený.

Byty pro příjmově vymezené osoby, které byly vystavěny s dotací Státního fondu rozvoje bydlení, se nachází v bytovém domě č.p. 1275, 1276 a 1277, ulice Štefánikova. V bytovém domě se nachází celkem 45 bytů o velikosti 1+kk, 1+1 a 2+1.

Dalším domem, na jehož výstavbu město obdrželo dotaci, je bytový domů č.p. 1257 a 1258, ulice J. E. Purkyně a č.p. 1259 a 1269, ulice Štěpnická. V tomto domě se nachází celkem 41 bytů od velikosti 1+kk až po 4+kk. Nájemníci mají na byty uzavřeny budoucí kupní smlouvy, na základě kterých dojde k převodu bytů v roce 2021.

(město Uherské Hradiště, správce městského bytového fondu, 2016)

Tabulka č. 14: Struktura bytového fondu města podle velikosti bytů

Velikost bytu	celkový počet bytů dané velikosti
Byty o velikosti 1+kk	84
Byty o velikosti 1+1	226
Byty o velikosti 2+1	246
Byty o velikosti 3+1	133
Byty o velikosti 4+1	4

Zdroj: město Uherské Hradiště, vlastní zpracování

6.1 Dokumenty a nástroje bytové politiky města Uherské Hradiště

Město má zpracovanou Konceptci bytové politiky města Uherské Hradiště, kterou vypracoval odbor architektury, územního plánování a rozvoje, oddělení strategického a regionálního rozvoje města Uherské Hradiště v roce 2005. Dále má město zpracován

strategický dokument PROFIL MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a také Strategický plán rozvoje města Uherské Hradiště do roku 2020. Dalšími dokumenty z oblasti bydlení jsou:

- ZÁSADY PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ
- Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby
- Postup pro nakládání s bytovým fondem města podle zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

(město Uherské Hradiště, ©2016)

6.1.1 Nájemní bydlení

Město Uherské Hradiště v současné době uplatňuje 3 způsoby nájmu bytů: „klasický“ nájem bytu, nájem bytu pro příjmově vymezené osoby a soutěž nájemného.

Klasický nájem bytu

Klasický nájem bytu se řídí „Postupem pro nakládání s bytovým fondem v majetku města podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění“, který byl schválen usnesením rady města č. 1346/85/RM/2014 dne 21. 1. 2014. Tento „Postup“ upravuje následující:

- a) Zveřejňování záměru na nájem bytu – odbor správy majetku města je povinen zveřejnit záměr na nájem bytu, který je volný, ve vyhovujícím technickém stavu a splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy. Záměr je zveřejněn na úřední desce města Uherské Hradiště a na webu www.mesto-uh.cz po dobu 15 dnů a v termínu zveřejnění je provedena jedna veřejná prohlídka bytu.
- b) Žadatel o nájem městského bytu musí splňovat tyto podmínky
 - Je způsobilý k právním úkonům
 - Nevlastní byt ani rodinný dům (doloží výpisem z Katastrálního úřadu) a ani nemá právo užívat jiný byt
 - Nemá dluhy vůči městu Uherské Hradiště (doloží bezdlužností vystavenou právním odborem města Uherské Hradiště)
- c) Podmínky uzavření nájemní smlouvy

- Před uzavřením nájemní smlouvy bude složena jistota ve výši čtyřnásobku měsíční výše nájemného (za podlahovou plochu bytu), podle § 2254, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku. V případě řádného užívání bytu a hrazení nájemného a služeb spojených s bydlením, bude prodloužena na dobu dalších 2 let, a poté za stejných podmínek na dobu neurčitou.
- Aktuální výše nájemného v roce 2016 činí 47 Kč/m²/měsíc v bytových domech č.p. 721, č.p. 727, č.p. 744, č.p. 745, č.p. 1059 a č.p. 1185. V rekonstruovaných domech č.p. 107, č.p. 208, č.p. 371, č.p. 372, č.p. 373, č.p.396, č.p. 397, č.p. 404, č.p. 405, č.p. 503, č.p. 517, č.p. 1271 je aktuální výše nájemného 62 Kč/m²/měsíc. A v ostatních bytových domech je ve výši 55 Kč/m²/měsíc.
- V nájemní smlouvě bude dohodnuta možnost každoročního zvyšování nájemného z bytu maximálně o průměrnou roční míru inflace.
- Žadatel je povinen v termínu zveřejnění podat žádost včetně všech příloh na Městský úřad Uherské Hradiště.
- Vyhodnocení žádostí provede komise pro bydlení.
- Schválení vyhodnocení spadá do pravomoci rady města, dle zákona č. 128/2000 Sb.
- Nájemní smlouvu se schváleným žadatelem uzavírá správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, který následně byt fyzicky předá na základě protokolu o předání bytu, včetně průkazu energetické náročnosti budovy (povinnost od 1. 1. 2016 podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií).

(město Uherské Hradiště, ©2016)

Nájem bytu pro příjmově vymezené osoby

Město obdrželo z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení dotaci na rekonstrukci bytů v areálu bývalých kasáren. Současně se zavázalo, že při nájmu bytu bude postupovat podle 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. Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby byla schválena usnesením rady města č. 733/47/RM/2004 ze dne 13. 12. 2004. Další změny pravidel byly schváleny v roce 2005

a v roce 2009. Nejdůležitější podmínky z Pravidel pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby, úplné znění ke dne 1. 1. 2010:

- Město nepřevéde vlastnictví bytového domu na jinou osobu a ani na něj nezřídí zástavní právo.
- Na byt, který je volný, ve vyhovujícím technickém stavu a splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, bude zveřejněn záměr na nájem bytu pro příjmově vymezené osoby po dobu 15 dnů na úřední desce města Uherské Hradiště a na webu www.mesto-uh.cz. V termínu zveřejnění je žadatel povinen podat žádost na předepsaném formuláři včetně všech příloh.
- Výše nájemného nebude vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333.
- Žadatel a všichni členové domácnosti nesmí mít vlastnické právo k bytu ani rodinnému domu, ani je nesmí užívat právem odpovídajícím věcnému břemeni, nesmí mít vůči městu dluh, a jeho příjem (včetně příjmů členů domácnosti) nepřesáhne v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 0,8 násobek (v případě samostatně žijící osoby) nebo 1,5 násobek (v případě více členné domácnosti) průměrné měsíční mzdy v České republice.
- Podmínky uzavření nájemní smlouvy: Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu 2 let. Po této době musí nájemce znovu doložit, že splňuje všechny podmínky a nájem bytu se prodlužuje Dodatkem k nájemní smlouvě. Před uzavřením nájemní smlouvy musí budoucí nájemce složit kauci ve výši, která se určuje podle velikosti bytu. U bytu o velikosti 1+kk činí kauce 2 500 Kč, u velikosti bytu 1+1 činí kauce 3 500 Kč a u velikosti bytu 2+1 činí kauce 4 500 Kč.
- Vyhodnocení žádostí provede komise pro bydlení.
- Schválení vyhodnocení spadá do pravomoci rady města, dle zákona č. 128/2000 Sb.
(město Uherské Hradiště, ©2016)

Soutěž nájemného

U bytů, které byly kompletně rekonstruovány, město Uherské Hradiště uplatňuje soutěž nájemného. Na nájem rekonstruovaného bytu schvaluje rada města samostatně záměr,

s uvedením minimální výše nájemného za m² podlahové plochy bytu a měsíc. Obvyklá minimální výše nájemného činí 70 Kč/m²/měsíc.

Postup při soutěži nájemného:

- Schválení záměru radou města a zveřejnění záměru na nájem bytu po dobu min. 15 dnů na úřední desce a na webu města.
- Součástí zveřejnění jsou tyto podmínky: žadatel musí doložit bezdlužnost vůči městu, dále složit jistotu ve výši 4 000 Kč, podat nabídku v zalepené obálce s nápisem: NEOTVÍRAT, SOUTĚŽ NÁJEMNÉHO v termínu zveřejnění na podatelnu Městského úřadu Uherské Hradiště. V případě, že s žadatelem o nájem bytu není uzavřena nájemní smlouva, je jistota vrácena do 30 dnů od vyhodnocení. Jistota žadatele, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva, bude započtena do částky jistoty podle § 2254, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V záměru je uveden také veřejný termín prohlídky bytu.
- Otevření obálek a vyhodnocení provede komise pro bydlení.
- Schválení vyhodnocení záměru na nájem bytu spadá do pravomoci rady města.
- Před uzavřením nájemní smlouvy musí budoucí nájemce složit jistotu ve výši 4násobku měsíční výše nájemného (bez služeb spojených s bydlením).
- Po uzavření nájemní smlouvy je byt fyzicky předán nájemci, a to technikem správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště. O předání je sepsán protokol a zároveň je nájemci předán průkaz energetické náročnosti budovy.

(město Uherské Hradiště, ©2016, informace z odboru správy majetku města, města Uherské Hradiště)

Tabulka č. 15: Počet podaných žádostí o nájem městského bytu v letech 2011-2015

rok	počet podaných žádostí
2011	122
2012	115
2013	117
2014	349
2015	414
Celkem	1117

Zdroj: město Uherské Hradiště, vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že počet žadatelů o nájem městských bytů má rostoucí tendenci.

6.1.2 Privatizace bytů

Druhá vlna privatizace bytového fondu probíhala podle „ZÁSAD“ v letech 2007-2015. Byty byly prodávány nájemcům s platnou nájemní smlouvou, kteří měli podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, k bytům předkupní právo. Kupní cena byla stanovena podle výměry bytu a nákladů na opravy v bytě a domě, které byly provedeny v období do 5 let před prodejem. Plocha bytu a příslušenství uvedená v Prohlášení vlastníka se násobili částkou 3 300 Kč/m² a v případě oprav provedených do 24 měsíců před prodejem se připočítalo 100 % vynaložených nákladů. Opravy provedené v období 25-60 měsíců se započítaly ve výši 60 % vynaložených nákladů.

Podle ZÁSAD bylo prodáno celkem 434 bytů za průměrnou cenu cca 334 tis. Kč. Prodej bytů podle ZÁSAD dosud nebyl dokončen, z důvodu nedořešené duplicity části pozemku pod bytovým domem č.p. 911, 912 a 913 v ulici Průmyslová, katastrální území Uherské Hradiště. (město Uherské Hradiště, ©2016, informace z odboru správy majetku města, města Uherské Hradiště)

6.1.3 Správa bytů

Technickou a ekonomickou správu bytového fondu v majetku města vykonává společnost s ručením omezeným R. K. servis, Uherské Hradiště, a to na základě uzavřené Mandátní smlouvy. Správce vykonává zejména tyto činnosti:

- Technickou správu bytů a bytových domů včetně pasportu bytů a domů.
- Zajišťuje běžné opravy, údržbu a revize.
- Jménem města uzavírá nájemní smlouvy na byty, provádí předpis a výběr nájemného, včetně služeb spojených s bydlením a jejich vyúčtováním.
- Vede samostatně účetní evidenci spravovaného majetku – zejména příjmy a výdaje.
- Zpracovává a navrhuje roční plán oprav a údržby.
- Eviduje a vymáhá pohledávky vzniklé neplacením nájemného a služeb spojených s bydlením.

(město Uherské Hradiště, ©2016, informace z odboru správy majetku města, města Uherské Hradiště)

6.2 Evaluace cílů Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště z roku 2005

Stávající Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště byla vypracována v roce 2005, tedy před tím, než začala příprava podkladů pro vypracování ZÁSAD PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ.

Koncepce navrhovala 4 modelové varianty:

1. Dokončit prodeje bytů plánované na rok 2005 a privatizaci přerušit. V majetku města by zůstalo cca 1 100 bytů, tj. 11 % všech bytů ve města. Odhad nákladů na rekonstrukci domů při této variantě činil cca 126 mil. Kč.
2. Dokončit prodeje podle obecně závazné vyhlášky z roku 1998 a privatizaci přerušit. Při této variantě by zůstalo městu cca 1 000 bytů, což by bylo 10 % všech bytů ve městě. Odhad nákladů na rekonstrukci domů činil přibližně 111 mil. Kč a odhad výnosů privatizace cca 18 mil. Kč.
3. Dokončit prodeje podle bodu 2. a podle nové OZV prodat i panelové byty na sídlišti Východ. Ve vlastnictví města by zůstalo cca 715 bytů, tj. 7,1 % z celkového počtu bytů ve městě Uherské Hradiště. Odhad nákladů na rekonstrukci činil 86 mil. Kč a odhad výnosů z privatizace cca 45 mil. Kč.
4. Postupně prodat veškerý bytový fond kromě bytů v domech s pečovatelskou službou, domů s nebytovými prostory a domů se zástavou nebo břemenem. Městu by při této variantě zůstalo 213 bytů, tj. 2,1 % všech bytů ve městě. V této minimální variantě předpokládal odhad nákladů na rekonstrukci bytů 5,5 mil Kč a odhad výnosů z privatizace cca 82 mil. Kč.

(město Uherské Hradiště, ©2016)

Při analýze současného stavu je zřejmé, že město použilo modifikovanou variantu č. 3, ale privatizací získalo celkovou částku 145 mil. Kč oproti předpokládaným 45 mil. Kč. Koncepce bytové politiky v současné době už není aktuální, a podle informací pracovníků útvaru městského architekta, město zvažuje vypracování nové Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště v roce 2016, případně v roce 2017.

6.3 SWOT analýza

Tabulka č. 16: SWOT analýza bydlení

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Přirozené centrum regionu poskytující služby, vzdělání, zaměstnanost 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nedostatečně strukturovaná nabídka bydlení
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vysoký podíl bydlení v rodinných domech 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rychlé technické stárnutí bytového fondu
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zájem lidí o bydlení v Uherském Hradišti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nedostatek stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zájem developerů o výstavbu nových bytových domů 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kvalitní technické vybavení bytů (úplná elektrifikace a plynofikace) 	
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nová bytová výstavba (např. uvolněná plocha v nemocnici, areál bývalých kasáren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Snižující se kupní síla obyvatel města povede k nižší poptávce na trhu bydlení
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Využití dotačních titulů na rekonstrukci a snížení energetické náročnosti stávajícího bytového fondu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stárnutí obyvatel vedoucí k měnícímu se typu poptávky na trhu bydlení (zájem o menší byty)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zefektivnění využívání stávajícího bytového fondu v majetku města 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nedostatečně strukturovaná nabídka bytů způsobí odliv obyvatel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nabídka nových ploch pro výstavbu rodinných nebo bytových domů 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nízká průměrná mzda zaostávající za průměrem ČR způsobí zhoršování technického stavu bytů (vlastníci nebudou mít finanční prostředky na opravy a rekonstrukce)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Využití dotačních titulů pro výstavbu vstupních bytů s vyšší nájemného, která bude nižší než tržní nájemné 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nově postavené byty si budou lidé kupovat jako investici (ne pro vlastní bydlení), a tím budou zvyšovat tržní nájemné, které bude neúměrné vůči průměrným mzdám v regionu

Zdroj: vlastní zpracování

Poznámka: Vstupní byt je definován ministerstvem pro místní rozvoj. Cílem vstupního bytu je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby jim byl umožněn přístup k nájemnímu bydlení. Cílovou skupinou je osoba v nepříznivé sociální situaci, která prokáže, že je jí poskytována opakovaná dávka v hmotné nouzi, nebo že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy. V případě, že vstupní byt budou užívat i další osoby měsíční příjem za všechny členy domácnosti nesmí přesáhnout 0,8 průměrné měsíční mzdy u domácnosti se 2 členy, 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy u domácnosti se 3 členy, 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy u domácnosti se 4 členy a 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy v případě domácnosti se 4 a více členy. (MMR, ©2016)

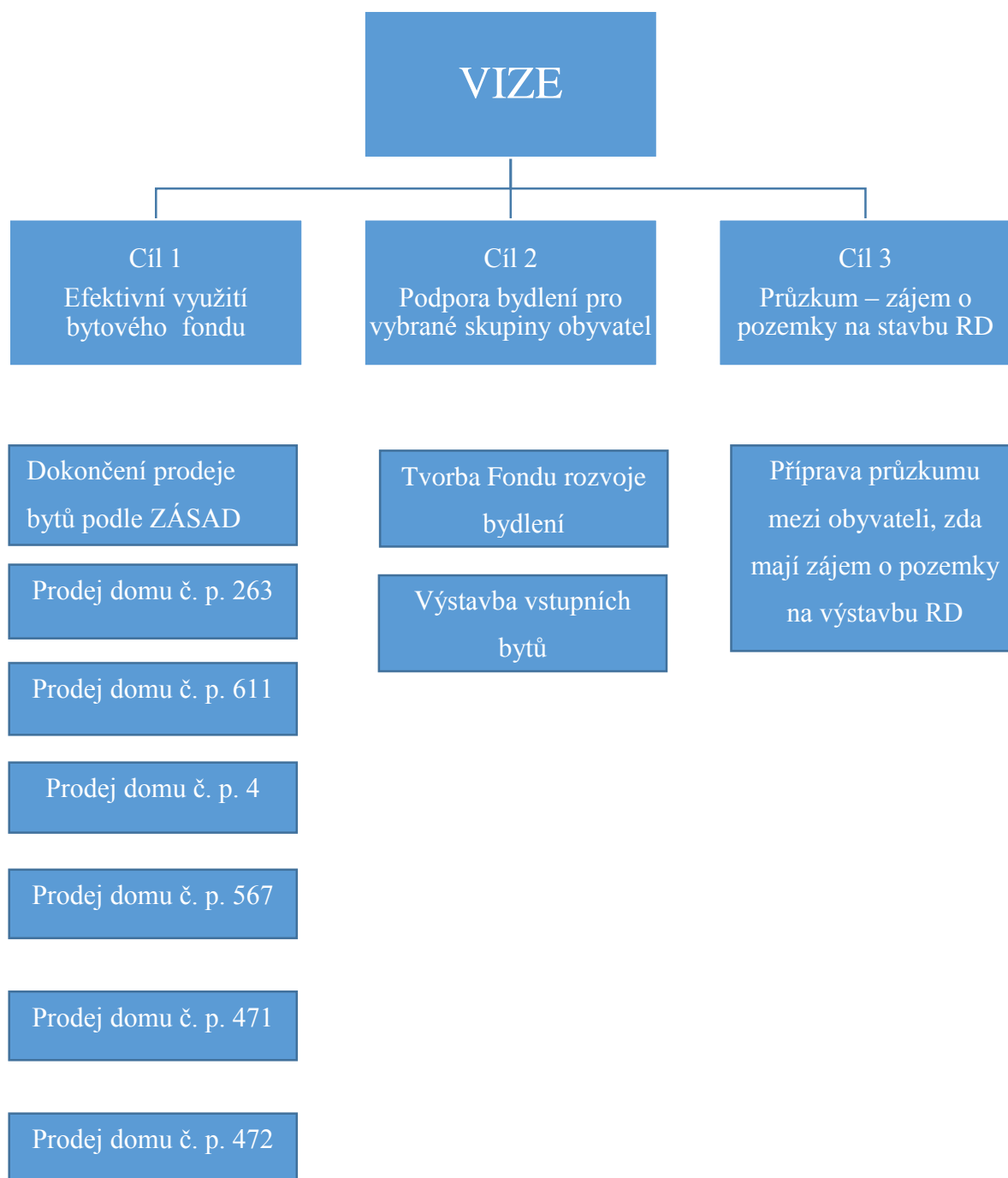
7 KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ VE MĚSTĚ UHERSKÉ HRADIŠTĚ

7.1 Vize a cíle

Vize

Město Uherské Hradiště je centrem regionu Slovácka s dlouhodobým růstem počtu obyvatel. Svým občanům poskytuje zdravé a bezpečné prostředí pro život s množstvím kulturních a společenských akcí. Ve městě existuje dostupné bydlení pro různé příjmové a věkové skupiny obyvatel a město zajišťuje služby pro široké okolí a region. Školství poskytuje hodnotné vzdělání v mateřských, základních, středních školách a ve vysoké škole. Zdravotnictví je kvalitní a dostupné všem obyvatelům. Město se spolu se soukromým sektorem podílí na dostatečné tvorbě pracovních míst a průměrný příjem obyvatel se blíží průměru České republiky. Obyvatelům města se zde dobře žije, mají pocit sounáležitosti se ostatními občany města a mají zájem o veřejné dění, které mohou ovlivňovat.

Graf č. 6: Vize a cíle koncepce rozvoje bydlení



Zdroj: vlastní zpracování

Cíle v oblasti bydlení

Cíl 1. Efektivní využití bytového fondu města

Aktivita

1. Dokončení prodeje bytů podle ZÁSAD PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 31. 12. 2017

2. Prodej bytového domu č. p. 263

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 31. 12. 2016

3. Prodej bytového domu č. p. 611

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 31. 12. 2016

4. Prodej bytového domu č. p. 4

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 31. 12.2017

5. Prodej bytového domu č. p. 567

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 31. 12. 2018

6. Prodej bytového domu č. p. 471

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 30. 6. 2018

7. Prodej bytového domu č. p. 472

Indikátor: Příjem do rozpočtu města, § 3112, příjem z prodeje ostatních nemovitostí, nedaňový příjem, kapitálový příjem

Termín: do 30. 6. 2018

Cíl 2. Podpora bydlení pro vybrané skupiny obyvatel

Aktivita:

1. Tvorba Fondu rozvoje bydlení z příjmů z prodeje bytových domů

Indikátor: vytvoření a čerpání finančních prostředků z fondu pro výstavbu nových bytových domů

Termín: do 31. 12. 2019

2. Výstavba bytového domu se vstupními byty pro rodiny s dětmi

Indikátor: zvýšení počtu bytů v majetku města, případně zvýšení počtu obyvatel

Termín: do 31. 12. 2022

Cíl 3. Utváření nabídky ploch pro výstavbu rodinných domů

Aktivita:

1. Příprava průzkumu mezi obyvateli, zda plánují výstavbu rodinného domu a pokud by byly v Uherském Hradišti vhodné pozemky pro jejich výstavbu, upřednostnili by bydlení v Uherském Hradišti

Indikátor: návrh nového zadání urbanistické soutěže

Termín: do 31. 10. 2016

7.2 Cíl 1: Efektivní využití bytového fondu města

Pro dosažení efektivního využívání bytového fondu města jsou stanoveny tyto aktivity:

- Dokončení prodeje bytů podle ZÁSAD PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ.

- Prodej bytových domů, ve kterých z důvodu havarijního stavu bytů už nájemci nebydlí a jejichž rekonstrukce by byla finančně velmi náročná.
- Prodej bytových domů, ve kterých nájemci bydlí, ale domy a byty vyžadují zásadní rekonstrukci a finanční návratnost nákladů na rekonstrukci není v časovém horizontu reálná. Prodej těchto domů je možné uskutečnit třemi způsoby, a to prodej nájemcům bytů, prodej celého bytového domu třetí osobě i se stávajícími nájemci s platnými nájemními smlouvami, nebo nájemcům bytů v těchto domech nabídnout přiměřené bydlení v jiných městských bytech a bytový dům prodat jako volný, třetí osobě.

7.3 Dokončení prodeje bytů dle „ZÁSAD“

Prodej bytů podle „ZÁSAD“ probíhal v letech 2008 – 2015 podle Seznamu bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 „ZÁSAD“. Nedořešen zůstal prodej bytového domu č. p. 911, 912 a 913, ulice Průmyslová. O prodej bytů v tomto domě si požádali nájemci všech 31 bytů, ale z důvodu duplicity vlastnictví na části zastavěného pozemku prodej dosud neproběhl. V současné době je duplicita pozemku řešena v soudním řízení. Dům má 4 nadzemní podlaží, 3 vchody (každý vchod má své číslo popisné) a celková plocha všech bytů činí přibližně 1 840 m². „ZÁSADY“ byly vypracovány podle v té době platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a nájemci podle tohoto zákona měli na byt předkupní právo.

Město nájemníkům veřejně nabídlo k prodeji předmětné byty, a ti si v souladu se „ZÁSADAMI“ požádali v termínu o prodej, který se nemohl uskutečnit z důvodu duplicity vlastnictví na části zastavěného pozemku. Město je tedy touto nabídkou vázáno.

PROVEDITELNOST

Legislativní hledisko

„ZÁSADY“ byly vypracovány v roce 2007, podle v té době platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento zákon byl zrušen v souvislosti se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je účinný od 1. 1. 2014. Proto bude nutné vypracovat nový postup prodeje bytů podle §§ 1158 – 1214, oddílu 5 Bytové spoluvlastnictví, zákona č. 89/2012 Sb. Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, nakládání s nemovitým majetkem je v pravomoci zastupitelstva města. Z pohledu legislativy není prodej v rozporu se stávající legislativou.

Legislativní rizika: O konkrétním prodeji bude rozhodovat zastupitelstvo města v jiném složení, než zastupitelstvo, které schvalovalo „ZÁSADY“, takže nemusí prodej schválit. Dalším rizikem je, že nájemníci bytů nabídku prodeje bytů nepřijmou (mají na to právo). V obou případech by prodej bytů neproběhl.

Organizační hledisko

Organizační zajištění prodeje bytů je složitý proces, který se skládá z následujících kroků:

- dokončení soudního řízení, které se týká duplicity vlastnictví části zastavěného pozemku a zajištění vyměření jednotlivých bytů odborem správy majetku města. Toto bude sloužit jako podklad pro vypracování Prohlášení vlastníka.
- Předložení a schválení návrhu na určení spoluvlastnických podílů podle § 1161 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, radou města. Podle tohoto paragrafu může vlastník bytového domu určit podíly na společných částech domu a pozemku třemi způsoby:
 - všechny spoluvlastnické podíly jsou stejné, bez ohledu na velikost bytů
 - spoluvlastnický podíl je určen rozměrem, umístěním a povahou bytu
 - spoluvlastnický podíl je poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě
- Rozhodnutí rady města a vypracování Prohlášení vlastníka, včetně znění stanov budoucího společenství vlastníků jednotek. Prohlášením vlastníka bude určen konkrétní spoluvlastnický podíl každého bytu.
- Vypracování kupní ceny jednotlivých bytů podle „ZÁSAD“
- Projednání návrhu nabídek ke koupi a budoucích kupních smluv a schválení zastupitelstvem města Uherské Hradiště.
- Zaslání nabídek včetně návrhu budoucí kupní smlouvy jednotlivým nájemcům bytů včetně termínu, do kterého musí potvrdit svůj vážný zájem a termínu složení kauce ve výši 5 000 Kč, která bude při prodeji bytu odečtena od kupní ceny.
- Obdržení souhlasu s prodejem bytů od všech nájemníků a provedení vkladu Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Zápisem prohlášení vlastníka bude bytový dům rozčleněn na bytové jednotky.
- Založení společenství vlastníků jednotek za účasti notáře a určení osob, které budou společenství zastupovat. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku a členem mohou být jen vlastníci jednotek.

- Úhrada kupních cen za všechny byty, uzavření kupních smluv a provedení vkladu kupních smluv do katastru nemovitostí.
- Po dokončení vkladu a zápisu všech kupních smluv do katastru nemovitostí budou změněny osoby orgánů společenství vlastníků jednotek zápisem v rejstříku a bytový dům bude předán zástupcům Společenství vlastníků jednotek.

Personální hledisko

Agenda prodeje bytů bude zajištěna pracovníky odboru správy majetku města. Návrh nemá dopad do personální oblasti.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Celková cena všech bytů je násobkem podlahové plochy všech bytů, a to $1\,840\text{ m}^2$ a kupní ceny ve výši $3\,300\text{ Kč/m}^2$, podle „ZÁSAD“. Příjem města se zvýší o cca 6,1 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: nájemníci bytů nebudou ochotni přistoupit na návrh ceny v této výši, nebo si nebudou schopni zajistit financování koupi bytu a prodej bytů se neuskuteční.

7.3.1 Prodej bytového domu č. p. 263

Bytový dům č. p. 263 se nachází na Tř. Maršála Malinovského v širším centru Uherského Hradiště. Dům má 3 nadzemní podlaží a nachází se v něm celkem 5 bytů o celkové výměře cca 350 m^2 . Celková výměra zastavěné plochy a nádvoří činí 886 m^2 . Dům se nachází v ochranném pásmu městské památkové zóny. Z důvodu špatného technického stavu bytového domu byli nájemníci bytů přestěhováni do jiných městských bytů.

Podle odhadu správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, náklady na rekonstrukci se řádově pohybují okolo 19 mil. Kč. Vzhledem k vysokým nákladů na rekonstrukci a malému počtu bytů je z důvodu návratnosti výhodnější prodej bytového domu.

Dům není využíván a jeho technický stav se zhoršuje, proto je důležité, aby prodej proběhl v co nejkratším termínu.

(město Uherské Hradiště © 2015-2016)

Studie proveditelnosti

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní riziko: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu.

Organizační hledisko

K realizaci prodeje je nutné provést následující kroky:

- Schválit záměr na prodej bytového domu č. p. 263 radou města a zastupitelstvem města, včetně stanovení výše minimální kupní ceny (podle tržního ocenění znalcem z oboru oceňování nemovitostí).
- Stanovit způsob prodeje formou nabídkového řízení. Kritérium pro vyhodnocení nabídek bude nejvyšší nabídnutá kupní cena.
- Zveřejnit záměr na prodej na úřední desce a na webu města minimálně po dobu 15 dnů, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Uskutečnit prohlídku bytového domu se zájemci o koupi bytového domu.
- Vyhodnotit záměr, otevření zalepených obálek s nabídkami a stanovení pořadí uchazečů v komisi stanovené pro tento účel.
- Schválit vyhodnocení záměru na prodej bytového domu č. p. 263 v radě města a v zastupitelstvu města.
- Jednat se zájemcem, který nabídl nejvyšší nabídku, připravit kupní smlouvy, ověření úhrady kupní ceny.
- Podpis kupní smlouvy po úhradě kupní ceny, vypracování návrhu na vklad a vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, územní pracoviště Katastrálního úřadu, proběhne předání bytového domu novému vlastníkovi.

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad na rozpočet města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši 4,6 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). Příjem města se zvýší o cca 4,6 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 4,6 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej se neuskuteční.

7.3.2 Prodej bytového domu č. p. 611

Bytový dům č. p. 611, ulice Leoše Janáčka se nachází v centru města, v ochranné památkové zóně. Dům má 2 nadzemní podlaží a nachází se v něm 2 byty o výměře 88 m² a 102 m², a garsoniéra o výměře 25 m². Celková výměra zastavěného pozemku činí 183 m² a výměra zahrady činí 103 m². Dům pochází ze 30. let minulého století a je vhodný k bydlení i komerčnímu využití. Z důvodu špatného stavu bytů a domu, byli nájemci bytů přestěhováni do jiných městských bytů. Dům není využíván a jeho technický stav se zhoršuje, proto je důležité, aby prodej proběhl v co nejkratším termínu. Podle odhadu správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, se náklady na rekonstrukci řádově pohybují ve výši cca 8 mil. Kč.

Studie proveditelnosti**Legislativní hledisko**

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní riziko: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu.

Organizační hledisko

K realizaci prodeje je nutné provést následující kroky:

- Schválit záměr na prodej bytového domu č. p. 611 radou města a zastupitelstvem města, včetně stanovení výše minimální kupní ceny (podle tržního ocenění znalcem z oboru oceňování nemovitostí).
- Stanovit způsob prodeje formou nabídkového řízení. Kritérium pro vyhodnocení nabídek bude nejvyšší nabídnutá kupní cena.
- Zveřejnit záměr na prodej na úřední desce a na webu města minimálně po dobu 15 dnů, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Uskutečnit prohlídku bytového domu se zájemci o koupi bytového domu.
- Vyhodnotit záměr, otevření zalepených obálek s nabídkami a stanovení pořadí uchazečů v komisi stanovené pro tento účel.
- Schválit vyhodnocení záměru na prodej bytového domu č. p. 611 v radě města a v zastupitelstvu města.
- Jednat se zájemcem, který nabídl nejvyšší nabídku, připravit kupní smlouvy, složit kupní cenu na účet města.
- Podpis kupní smlouvy po úhradě kupní ceny, vypracování návrhu na vklad a vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, územní pracoviště Katastrálního úřadu, proběhne předání bytového domu novému vlastníkovi.

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku a zahrady se pohybuje ve výši cca 2,5 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené

ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). Příjem města se zvýší o cca 2,5 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 2,5 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej se neuskuteční.

7.3.3 Prodej bytového domu č. p. 4

Bytový dům č. p. 4, ulice Havlíčkova, Uherské Hradiště se nachází v městské památkové zóně. Jedná se o dvoupodlažní dům v řadové zástavbě, přímo na pěší zóně v centru města. V přízemí domu je nebytový prostor o výměře cca 160 m², který je v současné využíván jako prodejna pánských oděvů. V I. NP je byt o velikosti 2+1 a výměře cca 132 m². Byt není z důvodu havarijního stavu již delší dobu užíván nájemníkem. V domě je nutné provést celkovou rekonstrukci včetně rekonstrukce nebytového prostoru. K domu přináležejí i malý dvůr. Celková výměra pozemku – zastavěné plochy a dvora činí 325 m². Byt není využíván a zhoršuje se technický stav bytu i domu. Celková rekonstrukce domu je nákladná a předpokládané náklady na rekonstrukci činí cca 9,5 mil. Kč (odhad ředitele spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště) a vzhledem k příjmům z pronájmů není provedení rekonstrukce efektivní. Z těchto důvodů je prodej domu nejvhodnějším řešením.

Studie proveditelnosti

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní riziko: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu.

Organizační hledisko

- Schválit záměr na prodej bytového domu č. p. 4 radou města a zastupitelstvem města, včetně stanovení výše minimální kupní ceny (podle tržního ocenění znalcem z oboru oceňování nemovitostí).
- Stanovit způsob prodeje formou nabídkového řízení. Kritérium pro vyhodnocení nabídek bude nejvyšší nabídnutá kupní cena.

- Zveřejnit záměr na prodej na úřední desce a na webu města minimálně po dobu 15 dnů, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Uskutečnit prohlídku bytového domu se zájemci o koupi bytového domu.
- Vyhodnotit záměr, otevření zalepených obálek s nabídkami a stanovení pořadí uchazečů v komisi stanovené pro tento účel.
- Schválit vyhodnocení záměru na prodej bytového domu č. p. 4 v radě města a v zastupitelstvu města.
- Jednat se zájemcem, který nabídl nejvyšší nabídku, připravit kupní smlouvy, ověření úhrady kupní ceny.
- Podpis kupní smlouvy po úhradě kupní ceny, vypracování návrhu na vklad a vložení kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, územní pracoviště Katastrálního úřadu, proběhne předání bytového domu novému vlastníkovi.

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 5 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis). Příjem města se zvýší o cca 5 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 5 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej se neuskuteční.

7.3.4 Prodej bytového domu č. p. 567

Bytový dům č. p. 567 se nachází v ulici Dvořákově, v městské památkové zóně. Jedná se o samostatně stojící třípodlažní bytový dům v lokalitě, kde město nevlastní žádné další bytové domy. V domě se nachází 6 bytů o velikosti 2+1 a jedna garsoniéra, celková výměra bytů činí cca 770 m². Součástí prodeje bude i zastavěný pozemek a volné prostranství dvora za domem. Celková plocha pozemku je 367 m² a pozemek je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Dům byl částečně rekonstruován, ale není zateplen. Podle odhadu správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, se náklady na rekonstrukci řádově pohybují okolo 4,5 mil. Kč. Vzhledem k malému počtu bytů a vysokým finančním nákladům není rekonstrukce efektivní. Prodlužováním současného stavu hrozí zhoršení technického stavu domu a bytů.

V bytech bydlí nájemníci s platnými nájemními smlouvami uzavřenými na dobu neurčitou. Protože bytový dům nebyl uveden v Seznamu bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 „ZÁSAD“, jsou možné tři způsoby prodeje, a to prodej bytů a bytového domu nájemníkům, prodej bytového domu i s obsazenými byty třetí osobě nebo prodej bytového domu s volnými byty třetí osobě.

7.3.4.1 Prodej bytů nájemníkům

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nezájem všech nájemců bytů, nesouhlas zastupitelstva města.

Organizační hledisko

K realizaci prodeje bytů nájemníkům je nutné provést následující kroky:

- Připravit návrh na prodej bytového domu nájemníkům, a projednání návrhu v dotčených komisích rady města.
- Předložení návrhu na prodej bytového domu nájemníkům radě města a zastupitelstvu města ke schválení na zveřejnění.

- V návrhu bude uveden navrhovaný způsob stanovení kupní ceny, a to 5 000 Kč/m² podlahové plochy bytu a příslušenství.
- Zveřejnění záměru města na prodej bytů v bytovém domě, včetně podmínek prodeje, na úřední desce, minimálně po dobu 15 dnů.
- Určení stanovení spoluvlastnických podílů podle § 1161 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, radou města. Podle tohoto paragrafu může vlastník bytového domu určit podíly na společných částech domu a pozemku třemi způsoby:
 - všechny spoluvlastnické podíly jsou stejné, bez ohledu na velikosti bytů
 - spoluvlastnický podíl je určen rozměrem, umístěním a povahou bytu
 - spoluvlastnický podíl je poměr velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě
- Na základě rozhodnutí rady města bude vypracováno Prohlášení vlastníka, včetně znění stanov budoucího společenství vlastníků jednotek.
- Vypracování kupní ceny jednotlivých bytů podle schváleného návrhu.
- Projednání návrhu nabídek ke koupi a budoucích kupních smluv a schválení zastupitelstvem města Uherské Hradiště.
- Zaslání nabídek včetně návrhu budoucí kupní smlouvy jednotlivým nájemcům bytů včetně termínu, do kterého musí potvrdit svůj vážný zájem a termínu složení kauce ve výši 5 000 Kč, která bude při prodeji bytu odečtena od kupní ceny.
- Po písemném souhlasu všech nájemníků se zaslanou nabídkou na prodej bytu, musí město vložit Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Zápisem prohlášení vlastníka bude bytový dům rozčleněn na bytové jednotky.
- Poté bude nutné založit za účasti notáře společenství vlastníků jednotek a určit osoby, které ho budou zastupovat.
- Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku a členem mohou být jen vlastníci jednotek.
- Po uhrazení kupních cen za všechny byty budou uzavřeny kupní smlouvy, které budou následně odeslány na územní pracoviště Katastrálního úřadu v Uherském Hradišti, který je vloží do katastru nemovitostí.
- Po vložení poslední smlouvy do katastru nemovitostí budou změněny osoby orgánů společenství vlastníků jednotek zápisem v rejstříku a bude předán bytový dům a byty společenství vlastníků jednotek.

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Celková cena všech bytů je násobkem podlahové plochy všech bytů, a to 770 m² a kupní ceny ve výši 5 000 Kč/m², podle schváleného záměru. Příjem města se zvýší o cca 3,7 mil. Kč, v kapitole kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: nájemníci bytů nebudou ochotni přistoupit na návrh ceny v této výši, nebo nebudou schopni si zajistit financování koupi bytu a prodej bytů neproběhne.

7.3.4.2 Prodej bytového domu s nájemníky

Druhou možností je prodej celého bytového domu třetí osobě i s obydlými byty s platnou nájemní smlouvou. Nájemní smlouva zůstává platná a platí i pro nového vlastníka bytu. Nový vlastník vstoupí do práv a povinností původního vlastníka, včetně toho, že musí respektovat platnou nájemní smlouvu. (SFRB, Portál o bydlení, © 2016)

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu s obydlými byty nájemníky s platnou nájemní smlouvou.

Organizační hledisko

K realizaci prodeje bytů nájemníkům je nutné provést následující kroky:

- Schválit záměr na prodej bytového domu č. p. 567, radou města a zastupitelstvem města, včetně stanovení výše minimální kupní ceny (podle tržního ocenění znalcem z oboru oceňování nemovitostí).
- Stanovit způsob prodeje formou nabídkového řízení. Kritérium pro vyhodnocení nabídek bude nejvyšší nabídnutá kupní cena.
- Zveřejnit záměr na prodej na úřední desce a na webu města minimálně po dobu 15 dnů, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Uskutečnit prohlídku bytového domu se zájemci o koupi bytového domu.
- Vyhodnotit záměr včetně otevření zalepených obálek s nabídkami a stanovení pořadí uchazečů v komisi stanovené pro tento účel.
- Schválit vyhodnocení záměru na prodej bytového domu č. p. 567 v radě města a v zastupitelstvu města.
- Jednat se zájemcem, který nabídl nejvyšší nabídku, připravit kupní smlouvu.
- Podepsat kupní smlouvu po úhradě kupní ceny, vypracovat návrh na vklad a vložit kupní smlouvu do katastru nemovitostí.
- Předat bytový dům novému vlastníkovi, po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- Oznamit nájemníkům bytů změnu vlastníka a novému vlastníkovi předat kopie platných nájemních smluv.

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 6 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). V případě prodeje bytového domu s bydlícími s platnou nájemní smlouvou, bude tato cena nižší cca o 1,2 mil. Kč. Celkový příjem města se zvýší o cca 4,8 mil. Kč, v kapitole kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 4,8 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej neproběhne.

7.3.4.3 Prodej bytového domu s volnými byty

Před samotným zahájením prodeje bytového domu musí proběhnout jednání se všemi nájemníky bytů. V případě jejich ochoty a souhlasu s přestěhováním do jiného městského bytu musí odbor správy majetku města předložit tento návrh ke schválení radě města. Po schválení radou města se nájemníkům nabídnou jiné volné byty vhodné k nastěhování. Po odsouhlasení konkrétního bytu proběhne stěhování nájemníků do nového bytu. Náklady na stěhování (auto a pracovníci na přestěhování) ponese město Uherské Hradiště. Tento způsob je časově i organizačně náročnější, ale kupní cena bytového domu s volnými byty je vyšší než v případě prodeje bytového domu s nájemníky.

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas rady města s přestěhováním nájemníků do jiných městských bytů, nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu.

Organizační hledisko

K realizaci prodeje bytového domu třetí osobě je nutné provést následující kroky:

- Souhlas rady města a nájemníků s přestěhováním do jiných městských bytů.
- Přestěhovat nájemníky do jiných přiměřených bytů v majetku města Uherské Hradiště.

- Schválit záměr na prodej bytového domu č. p. 567 radou města a zastupitelstvem města, včetně stanovení výše minimální kupní ceny (podle tržního ocenění znalcem z oboru oceňování nemovitostí).
- Stanovit způsob prodeje formou nabídkového řízení. Kritérium pro vyhodnocení nabídek bude nejvyšší nabídnutá kupní cena.
- Zveřejnit záměr na prodej na úřední desce a na webu města minimálně po dobu 15 dnů, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.
- Uskutečnit prohlídku bytového domu se zájemci o koupi bytového domu.
- Vyhodnotit záměr včetně otevření zalepených obálek s nabídkami a stanovení pořadí uchazečů v komisi stanovené pro tento účel.
- Schválit vyhodnocení záměru na prodej bytového domu č. p. 567 v radě města a v zastupitelstvu města.
- Jednat se zájemcem, který nabídne nejvyšší nabídku, připravit kupní smlouvu.
- Podpis kupní smlouvy po úhradě kupní ceny, vypracovat návrh na vklad a vložit kupní smlouvu do katastru nemovitostí.
- Předat bytový dům novému vlastníkovi, po zápisu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 6 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). Celkový příjem města se zvýší o cca 6 mil. Kč, v kapitole kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 6 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej neproběhne.

7.3.5 Prodej bytového domu č. p. 471

Bytový dům č. p. 471, ulice Svatoplukova, Uherské Hradiště, se nachází v ochranném pásmu městské památkové zóny. Jedná se o dvoupodlažní dům v řadové zástavbě. Dům byl pouze částečně rekonstruován. Z důvodu špatné izolace a vztlínající vlhkosti bude nutné provést nákladnou celkovou izolaci, dále rekonstrukci střechy, zateplení domu a výměnu rozvodů. Podle odhadu správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, náklady na rekonstrukci činí cca 3 mil. Kč. V domě se nachází 4 byty o velikosti 1+1 a celková výměra bytů činí cca 230 m². Součástí prodeje bude i zastavěný pozemek a volné prostranství za domem, které je využíváno jako zahrada. Celková plocha pozemku je 356 m² a pozemek je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V bytech bydlí nájemci s platnými nájemními smlouvami uzavřenými na dobu neurčitou. Protože bytový dům nebyl uveden v Seznamu bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 „ZÁSAD“, jsou možné tři způsoby prodeje, a to prodej bytů a bytového domu nájemníkům, prodej bytového domu i s obsazenými byty třetí osobě nebo prodej bytového domu s volnými byty třetí osobě.

7.3.5.1 Prodej bytů nájemníkům

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nezájem všech nájemců bytů, nesouhlas zastupitelstva města.

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.1

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Celková cena všech bytů je násobkem podlahové plochy všech bytů, a to 230 m² a kupní ceny ve výši 5 000 Kč/m², podle schváleného záměru. Příjem města se zvýší o cca 1,2 mil. Kč, v kapitole kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: nájemníci bytů nebudou ochotni přistoupit na návrh ceny v této výši, nebo si nebudou schopni zajistit financování koupi bytu.

7.3.5.2 Prodej bytového domu s nájemníky

Druhou možností je prodej celého bytového domu třetí osobě i obydlými byty nájemníky s platnou nájemní smlouvou. Nájemní smlouva zůstává platná a platí i pro nového vlastníka bytu. Nový vlastník vstoupí do práv a povinností původního vlastníka, včetně toho, že musí respektovat platnou nájemní smlouvu.

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu s obydlými byty nájemníky s platnou nájemní smlouvou.

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.2

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 2,8 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). V případě prodeje bytového domu s bydlícími s platnou nájemní smlouvou bude tato cena nižší cca o 0,9 mil. Kč. Celkový příjem města se zvýší o cca 1,9 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který by měl zájem o koupi bytového domu s nájemníky, a který by nabídl kupní cenu ve výši 1,9 mil. Kč.

7.3.5.3 Prodej bytového domu s volnými byty

Před samotným zahájením prodeje bytového domu musí proběhnout jednání se všemi nájemníky bytů. V případě jejich ochoty a souhlasu s přestěhováním do jiného městského bytu musí odbor správy majetku města předložit tento návrh ke schválení radě města. Po schválení radou města se nájemníkům nabídnou jiné volné byty vhodné k nastěhování. Po odsouhlasení konkrétního bytu proběhne stěhování nájemníků do nového bytu. Náklady na stěhování (auto a pracovníci na přestěhování) ponese město Uherské Hradiště. Tento způsob je časově i organizačně náročnější, ale kupní cena bytového domu s volnými byty je vyšší, než v případě prodeje bytového domu s nájemníky.

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas rady města s přestěhováním nájemníků do jiných městských bytů, nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.3

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 2,8 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). Celkový příjem města se zvýší o cca 2,8 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 2,8 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej neproběhne.

7.3.6 Prodej bytového domu č. p. 472

Bytový dům č. p. 472, ulice Svatoplukova, Uherské Hradiště, se nachází v ochranném pásmu městské památkové zóny. Jedná se o dvoupodlažní dům v řadové zástavbě. Dům byl pouze částečně rekonstruován. Z důvodu špatné izolace a vzlínající vlhkosti bude nutné provést nákladnou celkovou izolaci, novou střechu, zateplení domu atd. Podle odhadu správce městského bytového fondu, spol. s r. o. R. K. Servis, náklady na rekonstrukci činí cca 3 mil. Kč. V domě se nachází 4 byty o velikosti 1+1 a celková výměra bytů činí cca 230 m². Součástí prodeje bude i zastavěný pozemek a volné prostranství za domem, které je využíváno jako zahrada. Celková plocha pozemku je 357 m² a pozemek je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V bytech bydlí nájemci s platnými nájemními smlouvami uzavřenými na dobu neurčitou. Protože bytový dům nebyl uveden v Seznamu bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 „ZÁSAD“, jsou možné tři způsoby prodeje, a to prodej bytů a bytového domu nájemníkům, prodej bytového domu i obsazenými byty třetí osobě nebo prodej bytového domu s volnými byty třetí osobě.

7.3.6.1 Prodej bytů nájemníkům

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nezájem všech nájemců bytů, nesouhlas zastupitelstva města.

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.1

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Celková cena všech bytů je násobkem podlahové plochy všech bytů, a to 230 m² a kupní ceny ve výši 5 000 Kč/m², podle schváleného záměru. Příjem města se zvýší o cca 1,2 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: nájemníci bytů nebudou ochotni přistoupit na návrh ceny v této výši, nebo nebudou schopni si zajistit financování koupi bytu.

7.3.6.2 Prodej bytového domu s nájemníky

Druhou možností je prodej celého bytového domu třetí osobě i obydlými byty nájemníky s platnou nájemní smlouvou. Nájemní smlouva zůstává platná a platí i pro nového vlastníka bytu. Nový vlastník vstoupí do práv a povinností původního vlastníka, včetně toho, že musí respektovat platnou nájemní smlouvu.

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu s obydlými byty nájemníky s platnou nájemní smlouvou.

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.2

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 2,8 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem spol. s r. o. R. K. Servis). V případě prodeje bytového domu s bydlícími s platnou nájemní smlouvou bude tato cena nižší cca o 0,9 mil. Kč. Celkový příjem města se zvýší o cca 1,9 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který by měl zájem o koupi bytového domu s nájemníky, a který nabídne kupní cenu ve výši 1,9 mil. Kč, případně prodej domu neproběhne.

7.3.6.3 Prodej bytového domu s volnými byty

Před samotným zahájením prodeje bytového domu musí proběhnout jednání se všemi nájemníky bytů. V případě jejich ochoty a souhlasu s přestěhováním do jiného městského bytu musí odbor správy majetku města předložit tento návrh ke schválení radě města. Po schválení radou města se nájemníkům nabídnou jiné volné byty vhodné k nastěhování. Po odsouhlasení konkrétního bytu proběhne stěhování nájemníků do nového bytu. Náklady na stěhování (auto a pracovníci na přestěhování) ponese město Uherské Hradiště. Tento způsob je časově i organizačně náročnější, ale kupní cena bytového domu s volnými byty je vyšší než v případě prodeje bytového domu s nájemníky.

Legislativní hledisko

Převod nemovitého majetku spadá podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, do kompetence zastupitelstva města.

Legislativní rizika: nesouhlas rady města s přestěhováním nájemníků do jiných městských bytů, nesouhlas zastupitelstva města s prodejem bytového domu

Organizační hledisko

- Stejný postup jako v bodě 7.3.4.3

Personální hledisko

Navrhovaná aktivita nemá dopad do personální oblasti, agendu prodeje zajistí pracovníci odboru správy majetku města.

Personální riziko: město nebude mít dostatek kvalifikovaných pracovníků pro provedení této aktivity. Zajištění prodeje bytů outsourcingem by snížilo celkový příjem z prodeje bytů o náklady na outsourcing.

Finanční hledisko

Navrhovaná aktivita bude mít dopad do rozpočtu města. Tržní cena bytového domu včetně pozemku se pohybuje ve výši cca 2,8 mil. Kč (podle odhadu tržní ceny provedené ředitelem

spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště). Celkový příjem města se zvýší o cca 2,8 mil. Kč, v části kapitálových nedaňových příjmů.

Finanční riziko: město nenajde zájemce, který nabídne kupní cenu ve výši 2,8 mil. Kč, nebo o koupi domu nebude zájem a prodej domu neproběhne.

7.4 Cíl 2: Podpora bydlení pro vybrané skupiny obyvatel

7.4.1 Fond rozvoje bydlení tvořený příjmy z prodeje bytových domů

Příjmy z prodeje bytových domů budou soustředěny do Fondu rozvoje bydlení, jehož použití bude vázáno na vznik nových bytů, a to výstavbou nebo rekonstrukcí za využití dotací. V následující tabulce jsou uvedeny celkové příjmy z prodeje bytových domů a bytů podle aktivit Cíle 1: Efektivní využití bytového fondu města. Příjmy jsou členěny podle variant prodeje, a to prodej domu třetí osobě bez nájemníků, prodej bytového domu třetí osobě s nájemníky a prodej bytů a bytového domu nájemníkům.

Tabulka č. 17: Tvorba Fondu rozvoje bydlení

		Příjem za prodej domu nebo bytů v mil. Kč.			
Dům č. p.	počet bytů	Prodej bytů podle ZÁSAD	Prodej domu bez nájemníků, varianta č. 1	Prodej domu s nájemníky, varianta č. 2	Prodej bytů nájemníkům varianta č. 3
911-913	31	6,1	0	0	0
263	5	0	4,6	0	0
611	3	0	2,5	0	0
4	1	0	5	0	0
Mezisoučet	40	6,1	12,1	0	0
567	7	0	6	4,8	3,7
471	4	0	2,8	1,9	1,2
472	4	0	2,8	1,9	1,2
Mezisoučet	15		11,6	8,6	6,1

Celkový příjem					
varianta č. 1			29,8		
varianta č. 2				26,8	
varianta č. 3					24,3

Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů a odhadu správce městského bytového fondu

U varianty č. 1, tzn. prodej bytů bez nájemníků, je nutné od celkového příjmu odečíst náklady na stěhování nájemníků bytů z domů č. p. 567, 471 a 471. Jedná se o 15 bytů a náklady na přestěhování 1 bytu se pohybují ve výši cca 10 tis. Kč/ byt. Celkový příjem by tedy činil cca 29,65 mil. Kč.

7.4.2 Výstavba vstupních bytů pro rodiny s dětmi

Návrh výstavby vstupních bytů pro rodiny s dětmi je důležitým faktorem pro stabilizaci a udržení stávajících obyvatel města Uherské Hradiště, a také pro příliv rodin s dětmi z blízkého okolí města. Výše nájemného v těchto bytech by byla nižší, než je tržní nájemné ve městě Uherské Hradiště (podle kalkulačky na webu MMR činí cca 98 Kč/m²/měsíc). Jednalo by se o standardně vybavené byty o velikosti 2+1, výměře cca 50-55 m². Podmínkou uzavření nájemní smlouvy by bylo, že žadatelé budou manželé s dětmi, nebo samostatný rodič s dětmi. Další podmínkou by byla bezdlužnost vůči městu Uherské Hradiště. Podmínka trvalého pobytu žadatelů o nájem městského bytu v Uherském Hradišti by nebyla uplatněna. Výstavba vstupních bytů by byla financována z dotačních programů ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu rozvoje bydlení a z vytvořeného bytového fondu města, ve kterém by se sdružovaly finanční prostředky za prodej bytových domů. Vytvořením podmínek pro bydlení občanů, jejichž mzda nedosahuje průměrné mzdy v České republice, by mohlo dojít k zastavení negativního migračního salda – tzn., že by obyvatelé s trvalým pobytem v Uherském Hradišti neodcházeli za levnějším bydlením mimo Uherské Hradiště a také obyvatelé regionu by se mohli, za finančně přijatelnějších podmínek do Uherského Hradiště přestěhovat. Tím by se podařilo zastavit úbytek obyvatel a případně i počet obyvatel zvýšit. Profitem města Uherského Hradiště by následně bylo snížení průměrného věku obyvatel, zlepšení indexu stáří a také zvýšení celkové výše příspěvku na obyvatele – sdílené daně ze státního rozpočtu.

Parametry bytového domu

- V bytovém domě se bude nacházet celkem 24 bytů, o velikosti 2+1, výměře cca 50 m².
- Dům bude mít 2 vchody a 4 nadzemní podlaží, na každém podlaží budou vstupy do 3 bytů.
- V podzemním podlaží budou sklepní kóje a společné prostory pro ukládání kol, kočárků apod.
- Dodávka tepla a teplé vody bude z centrálního tepelného zdroje.

Podmínky nájmu bytu

Žadatel o nájem vstupního bytu bude muset splňovat následující podmínky:

- musí se jednat o manžele nebo jednotlivé rodiče s neplnoletým dítětem nebo dětmi
- nesmí být dlužníkem města Uherské Hradiště
- nesmí být vlastníkem bytu nebo rodinného domu
- maximální průměrná výše čistého měsíčního příjmu bude stanovena podle aktuálních podmínek dotace

Podmínky uzavření nájemní smlouvy

- nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku, poté při splnění podmínek nájemní smlouvy (zejména užívání bytu a placení nájemného) bude prodloužena na dobu určitou dvou let, a po této době za stejných podmínek na dobu neurčitou. Uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou slouží zejména k prověření „platební morálky“ nájemců. Dlužníkům nebude nájemní smlouva prodloužena.
- Výše nájemného bude ve výši cca 70 Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytu a příslušenství.
- V nájemní smlouvě bude dohodnuta možnost každoročního zvyšování nájemného z bytu maximálně o průměrnou roční míru inflace.

- Budoucí nájemce před uzavřením nájemní smlouvy složí jistotu podle § 2254, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši 4násobku měsíčního nájemného za podlahovou plochu bytu.

Tabulka č. 18: Kalkulace měsíční výše nájemného včetně služeb spojených s bydlením

Kalkulace měsíční výše nájemného včetně služeb spojených s bydlením pro 4 člennou rodinu	
nájemné za podlahovou plochu bytu (70Kč/m ² x 50 m ²)	3 500 Kč
nájemné za vybavení bytu (sporák, kuchyňská linka)	300 Kč
vodné a stočné	800 Kč
elektrická energie	800 Kč
dodávky tepla a teplé vody	2 300 Kč
platby za společné prostory (osvětlení atd.)	50 Kč
Měsíční náklady celkem	7 750 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů a odhadu správce městského bytového fondu

Legislativní hledisko

Rozpočet města a nabytí nemovitého majetku města spadá podle zákona č 128/2000 Sb., o obcích, do pravomoci zastupitelstva města.

Legislativní riziko: nevypsání vhodného dotačního titulu, neschválení výstavby vstupních bytů, neschválení alokace finančních prostředků na výstavbu vstupních bytů.

Organizační hledisko

Plánování a výstavba bytového domu je dlouhodobý proces s následnými kroky:

- Schválit zadání návrhu výstavby bytového domu radou města.
- Vypracovat návrh výstavby bytového domu včetně odhadu celkových finančních nákladů a lokality výstavby.

- Zařadit výstavbu bytového domu do investičních akcí a alokovat finanční prostředky na vypracování projektové dokumentace a výstavbu.
- Vyhlásit veřejnou zakázku, podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, na vyhotovení projektové dokumentace včetně vyjádření všech dotčených orgánů a stavebního povolení.
- Vyhodnotit veřejnou zakázku a schválit zhotovitele radou města.
- Vyhlásit veřejnou zakázku na stavební práce, na základě projektové dokumentace a položkového rozpočtu.
- Vyhodnotit dodavatele stavebních prací – schválení radou města.
- Realizovat výstavbu bytového domu.
- Provést kolaudaci bytového domu a předat bytový domu správci městského bytového fondu.
- Vytvořit pasporty domu a jednotlivých bytů.
- Zveřejnit záměr města, po schválení radou města, na nájem vstupních bytů na úřední desce, webu atd.
- Zahájit příjem žádostí o nájem vstupních bytů na městě Uherské Hradiště.
- Vyhodnotit podané žádosti o nájem vstupních bytů.
- Schválit žadatele, se kterými budou uzavřeny nájemní smlouvy – usnesení rady města.
- Uzavřít nájemní smlouvy na byty, zkontrolovat úhrady jistoty a předat byty jednotlivým nájemcům bytů.

Personální hledisko

Navrhovaný postup nemá dopad do personální oblasti. Práce budou zajištěny pracovníky města Uherské Hradiště, zejména z útvaru městského architekta, odboru investic a odboru správy majetku města. Ostatní práce jako např. vypracování projektové dokumentace nebo výstavba budou zajištěny smluvně.

Finanční hledisko

Odhadované náklady na výstavbu bytového domu a alokované zdroje krytí jsou uvedeny v následující tabulce. V nákladech není započítána cena pozemku, protože kalkulace vychází z předpokladu, že výstavba proběhne na pozemku ve vlastnictví města Uherské Hradiště. Výše dotace je kalkulována ve výši dotace na vstupní byt v roce 2016 v režimu „SGEI de minimis“ - max. 500 tis. €/3roky. (MMR, ©2016). V příjmech je uveden propočtený celkový příjem z nájemného za 20 let (zvyšovaný o průměrnou roční míru inflace ve výši 2 %), snížený o provozní náklady (revize, drobné opravy, náklady na správu, oprávký atd.).

Tabulka č. 19: Celkový příjem z nájemného za 20 let, každoročně zvyšovaný o předpokládanou průměrnou roční míru inflace ve výši 2 %

rok	nájemné/měsíc/byt	výše ročního nájemného za 24 bytů
2020	3 500	1 008 000
2021	3 570	1 028 160
2022	3 641	1 048 723
2023	3 714	1 069 698
2024	3 789	1 091 092
2025	3 864	1 112 913
2026	3 942	1 135 172
2027	4 020	1 157 875
2028	4 101	1 181 033
2029	4 183	1 204 653
2030	4 266	1 228 746
2031	4 352	1 253 321
2032	4 439	1 278 388
2033	4 528	1 303 955
2034	4 618	1 330 035
2035	4 711	1 356 635
2036	4 805	1 383 768
2037	4 901	1 411 443
2038	4 999	1 439 672
2039	5 099	1 468 466
Celkový příjem		24 491 749

Zdroj: vlastní zpracování, předpokládaná inflace

Tabulka č. 20: Ekonomická rozvaha – stavba bytového domu

Celkové náklady na výstavbu, podle vypracovaného odhadu M2plan s.r.o.	31,3 mil.Kč
Zdroje krytí nákladů:	
Cizí zdroje: dotace MMR - Podporované byty - vstupní byt, max. 550 tis./byt, v režimu "SGEI de minimis"	13,2 mil. Kč
Vlastní zdroje: použití prostředků z fondu bydlení města, vytvořeného z prodeje bytových domů	18,1 mil. Kč
Příjem z nájemného za podlahovou plochu bytů za 20 let, (měsíční výše nájemného 3500Kč/byt x 24 (počet bytů) x 240 (počet měsíců za 20 let) včetně navyšování o průměrnou roční míru inflace ve výši 2%)	24,5 mil. Kč
Předpokládané náklady na revize, drobné opravy a správu – 8 % z celkových nákladů	-2,5 mil. Kč
Oprávký (odpisy celkem) za 20 let podle směrnice města	- 3,6 mil. Kč
Celkový příjem za 20 let po odečtení provozních výdajů	18,4 mil. Kč
Porovnání vlastních nákladů a výnosů (příjem z nájemného) za období 20 let	+ 0,3 mil. Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů R. K. Servis, spol. s r. o. a M2plan s. r. o. a města Uherské Hradiště

Celkové náklady na výstavbu bytového domu se vstupními byty jsou uvedeny podle odhadu zpracovaného s. r. o. M2plan, Uherský Ostroh, který je uveden v příloze. V celkové ceně není započítáno DPH, protože město Uherské Hradiště je plátcem DPH – tudíž si daň odečte od daňové povinnosti. Celkový příjem z nájemného za 20 let činí 24,5 mil. Kč. V propočtu je zahrnuto každoroční zvyšování nájemného o předpokládanou inflaci ve výši 2 %. Podle vnitřní směrnice města Uherské Hradiště (odpisový plán) je životnost budov stanovena na dobu 90 let, dále je stanovena zbytková hodnota budovy ve výši 10 % vstupní ceny a rovnoměrný roční odpis (1,11 %).

Z ekonomické rozvahy vyplývá, že pokud město obdrží dotaci na výstavbu vstupních bytů ve výši 13,2 mil. Kč, při výši nájemného, která je nižší než tržní nájemné, bude celkový výsledek za 20 let + 0,3 mil. Kč.

Dalším profitem města bude i zvýšení příjmu – dotace na počet občanů ze sdílených daní.

Předpoklad výše sdílených daní pro město Uherské Hradiště v roce 2016 je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 21: Výše dotace ze sdílených daní na 1 obyvatele podle rozpočtu města na rok 2016

Výše sdílené daně/obytel - rozpočet města pro rok 2016	Příjem v Kč
Daň z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti	2 432
Daň z příjmu fyzických osob ze samostatně výdělečné činnosti	287
Daň z příjmu fyzických osob z kapitálových výnosů	241
Daň z příjmu právnických osob	2 306
Daň z přidané hodnoty	4 568
Celkem sdílené daně	9 834

Zdroj: Vlastní zpracování, podle údajů rozpočtu města Uherské Hradiště

Podle informací ekonomického odboru města, výše sdílených daní se pohybuje v rozmezí +/- 5 %. Lze předpokládat, že v bytovém domě bude bydlet cca 100 osob, z nichž část budou občané s trvalým pobytem v Uherském Hradišti, a část se přistěhuje do Uherského Hradiště z jiné obce. Částka sdílených daní se může ročně zvýšit až o cca 1 mil. Kč (v případě, že by všichni nájemci bytů byli z jiných obcí v regionu). Celkový příjem za 20 let se takto může zvýšit až o 20 mil. Kč.

7.5 Cíl 3: Utváření nabídky ploch pro výstavbu rodinných domů

7.5.1 Příprava průzkumu mezi obyvateli

V současné době město Uherské Hradiště rozhoduje, jakým způsobem naloží s uvolněnými pozemky v areálu Uherskohradištské nemocnice. Jedná se o plochu 17 ha, která se postupně uvolňuje po modernizaci areálu a výstavbě nových centrálních budov nemocnice. Území je rozlohou a atraktivní polohou v širším centru města důležitou lokalitou v rozvoji města. Územní plán umožňuje využít tyto pozemky pro smíšené obytné využití městského charakteru. V roce 2014 město vypsaloby urbanistickou soutěž s názvem „Přeměna části bývalé nemocnice na město“. Vítězný projekt počítá pouze s výstavbou dalšího sídliště pro několik tisíc obyvatel, ale do návrhu není zahrnuta možnost výstavby rodinných domů. Vzhledem k tomu, že další rozvojové plochy takové velikosti ve městě nejsou, stojí za zvážení i další varianty řešení, než jen výstavba sídliště. Vhodným nástrojem pro zjištění zájmu obyvatel je provedení dotazníkového šetření u obyvatel Uherského Hradiště a blízkého okolí, zda by

měli zájem o pozemky pro výstavbu rodinných domů v části areálu bývalé nemocnice. Dotazníkové šetření by se zejména zaměřilo na tyto oblasti:

- Úvahy o stavbě rodinného domu v blízké budoucnosti
- Zájem o pozemky v lokalitě bývalého areálu nemocnice v Uherském Hradišti
- Preference zástavby – např. řadová, samostatně stojící rodinné domy, jiné
- Preference velikosti pozemku pro rodinný dům – např. do 500 m², od 501 m² do 600 m², 601 m² – 800 m², více jak 800 m²
- Akceptace tržní ceny pozemku v době koupě

Dotazníkové šetření by bylo zadáno specializované firmě, která by provedla sběr dat a vyhodnocení. Na základě výsledků dotazníkového šetření by útvar městského architekta vypracoval návrh zadání nové urbanistické soutěže. Tento návrh zadání by byl následně projednán na veřejném fóru občanů a podnětné připomínky by byly následně zapracovány do zadání. Poté by rada města schválila zadání a zveřejnění nové urbanistické soutěže na využití lokality uvolněné po modernizaci městského areálu.

ZÁVĚR

Obce a města v oblasti bydlení se ocitají ve dvojím postavení. Mají se s péčí řádného hospodáře starat o svůj majetek a snažit se z něj získat co nejvyšší ekonomický prospěch, a zároveň plní sociální úkol – mají být nápomocny se zajišťováním bydlení občanům, kteří si ho nejsou schopni z různých důvodů zajistit bez pomoci státu a obcí. Tyto úkoly nelze dost dobře zajistit bez použití moderních metod strategického řízení, které se stále častěji, ale stále v nedostatečné míře, používají při tvorbě plánů strategického rozvoje nebo koncepcí.

Koncepce rozvoje bydlení vychází z VIZE, která obsahuje všechny důležité aspekty života obyvatel města. Rozhodování o bydlení neovlivňuje pouze nabídka bytů na trhu bydlení, ale i např. dostatek pracovních míst, dostupná zdravotní péče poskytována na vysoké úrovni, kvalitní školství, zdravé životní prostředí a také bezpečnost ve městě. Koncepce rozvoje bydlení je zejména zaměřena na dostatečnou nabídku bytů pro různé příjmové skupiny obyvatel, na vymezení stavebních pozemků pro stavbu rodinných domů a také na efektivní využívání městského bytového fondu. Jeden z cílů je zaměřen na efektivní využití městského bytového fondu a aktivity lze rozdělit do 3 skupin – dokončení prodeje bytů nájemníkům v bytovém domě č. p. 911-913 na Průmyslové ulici, prodej neobydlených bytových domů v havarijním stavu a prodej bytových domů, u kterých by náklady na rekonstrukci výrazně převyšovaly příjmy. Podpora bydlení pro vybrané skupiny obyvatel je obsažena dalšími cíli. Tato podpora se skládá z vytvoření Fondu rozvoje bydlení z příjmů získaných prodejem bytů a výstavby bytového domu se 24 vstupními byty, který by byl financován z dotací poskytovaných MMR a z Fondu rozvoje bydlení. Posledním cílem je provedení průzkumu mezi obyvateli města a blízkého okolí, zda mají zájem o stavební pozemky na výstavbu rodinných domů v lokalitě, která se uvolnila v areálu Uherskohradištské nemocnice, a. s., po dostavbě centrálního pavilonu. Na základě zjištěných výsledků by město vypsalo novou urbanistickou soutěž na výstavbu v uvedené lokalitě.

Realizací aktivit uvedených v Koncepci rozvoje bydlení města Uherské Hradiště se rozšíří nabídka bydlení, která přiláká zájemce o bydlení ve městě. Následně se toto může promítnout do změny migračního salda na kladné, a počet obyvatel ve městě se bude zvyšovat. Rozvoj města Uherské Hradiště bude pokračovat a město, které je srdcem regionu Slovácka, bude i nadále důležitým centrem regionu a Zlínského kraje.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Azylové bydlení Cusanus. *Charita Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.uhradiste.charita.cz/nase-sluzby/azylove-bydleni-cusanus/>
- [2] BAKOVÁ, Ludmila. *Bydlení*. Brno: Masarykova univerzita, 1997. ISBN 80-210-1586-1.
- [3] Budoucí využití lokality bývalé nemocnice. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2015 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.mesto-uh.cz/Articles/147278-2-Jan+Zapletal+a+Anton+Vano+29+zari+2015.aspx>
- [4] Bytová politika. *MMR* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>
- [5] *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1
- [6] CZEKAJ, Petr et al. Systémové a metodické aspekty tvorby strategií rozvoje regionů (VÚSC) České republiky. [online]. 1998 [cit. 2014-02-15]. Dostupné z: <http://www.dhv.cz/regstrat/SRRk/MetREG/MetREG.pdf>.
- [7] Časové řady míry nezaměstnanosti a podílu nezaměstnaných osob. *MPSV* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/casove_rady
- [8] Demografické stárnutí. *Demografie* [online]. 2014 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://www.demografie.info/?cz_demstarnutivvoj
- [9] Domov pro seniory Uherské Hradiště. *Sociální služby Uherské Hradiště* [online]. 2011 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.ouss-uh.cz/ds/domov-pro-seniory-uherske-hradiste/zakladni-informace>
- [10] Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu 2011. *ČSÚ* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domovni-a-bytovy-fond-podle-vysledku-scitani-lidu-2011-nrabysni6f>
- [11] ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [12] GOSPIČ, Jiří. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 3. Praha: IFEC, 2001. ISBN 80-86412-08-3.

- [13] HRABALOVÁ, Simona. *Teorie a praxe rozvoje měst a obcí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3356-8.
- [14] Chráněné bydlení - Rostislavova. *Sociální služby Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.ouss-uh.cz/chranene-bydleni>
- [15] Christian Donner, výtah ze studie Housing Policies in the European Union. *MMR* [online]. 2009 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>
- [16] IPRM - zlepšení životních podmínek obyvatel. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://mesto-uh.cz/Articles/155330-2-IPRM+-zlepseni+zivotnich+podminek+obyvatel.aspx>
- [17] Jaroslav Bičan KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY A ROZVOJ BYDLENÍ V UHERSKÉM HRADIŠTI. *Ústav územního rozvoje* [online]. 2009 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-04/15_koncepce%20Hradi%9At%EC.pdf
- [18] Koncepce rozvoje bydlení ČR do roku 2020. *MMR* [online]. 2012 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>
- [19] KREJČÍ, Tomáš. *Regionální rozvoj: teorie, aplikace, regionalizace*. 1. vyd. Mendelova univerzita v Brně, 2010, 155 s. ISBN 978-807-3754-143.
- [20] KREJČÍ, Tomáš. *Regionální rozvoj: teorie, aplikace, regionalizace*. 1. vyd. Mendelova univerzita v Brně, 2010, 155 s. ISBN 978-807-3754-143
- [21] LUND, Brian. *Understanding Housing Policy*. 2011. Portland: Policy Press, 2011. ISBN 978-1-84742-631-4.
- [22] LUND, Brian. *Understanding housing policy*. Second edition. Bristol: Policy Press, 2015, xv, 335 stran. Understanding welfare. Social issues, policy and practice. ISBN 978-1-84742-632-1.
- [23] LUND, Brian. *Understanding housing policy*. Second edition. Bristol: Policy Press, 2015, 335 stran. ISBN 978-1-84742-632-1.
- [24] LUX, Martin a Petr SUNEGA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. Sociologické aktuality. ISBN 80-864-2956-3.

- [25] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ (eds.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1. 229s.
- [26] LUX, Martin. *Standardy bydlení 2003/2004*. 2004. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2003-. ISBN 80-7330-055-9.
- [27] MAIER, Karel a Jiří ČTYŘROKÝ. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 80-716-9644-7.
- [28] Města a obce. ČSÚ [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xz/mesta_a_obce
- [29] Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: Český úřad zeměměřičský a katastrální <http://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberBudovu.aspx?typ=Stavba>
- [30] Nové Štěpnice. MANAG, a. s. [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.manag.cz/projekty/bytove-domy-uherske-hradiste/cs/lokalita-stepnice>
- [31] O nemocnici. Uherskohradištská nemocnice [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.nemuh.cz/doc/o-nemocnici>
- [32] Obecně závazná vyhláška č. 11/2015. Město Uherské Hradiště [online]. 2015 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.mesto-uh.cz/Articles/151596-502-Obecne+za-vazna+vyhlaska+c+112015.aspx>
- [33] Podporované byty 2016. MMR [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/083dd4cd-8925-47d8-96fb-a642f9eb21f2/Podporovane-byty-2016_2.pdf?ext=.pdf
- [34] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- [35] Portál o bydlení. SFRB [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/poradna/potrebujete-poradit-posilejte-nam-svedotazy/najemni-smlouva/#c961>
- [36] Poslání organizace. Petrklíč Azylový dům pro ženy a matky s dětmi [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://petrklicu.cz/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=7&Itemid=3
- [37] Profil města. Město Uherské Hradiště [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://mesto-uh.cz/Folders/1226-1-Profil+mesta.aspx>

- [38] Průmyslová zóna Jaktáře. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://mesto-uh.cz/Articles/18591-501-Prumyslova+zona+Jaktare.aspx>
- [39] PŮČEK, Milan a David KOPPITZ. *Strategické plánování a řízení pro obce, města a regiony*. Praha: NSZM, 2012. ISBN 978-80-260-2789-8. Dostupné také z: http://data-plan.info/img_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/publikace-nszm-el_2.pdf
- [40] Revitalizace přírodního areálu Rochus. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2015 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://mesto-uh.cz/Articles/146499-2-Revitalizace+prirodniho+arealu+Rochus.aspx>
- [41] Statistika bydlení. *MMR* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/8fae4a93-afdf-458f-9927-53e8f4de3dde/05_1208_MP_Statistika_bydleni_konec_web
- [42] Strategické plánování. *EC CONSULTING* [online]. 2008- 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: http://www.econsulting.cz/strategicke_planovani.html
- [43] Střední školy Uherské Hradiště. *Střední školy.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.stredniskoly.cz/seznam-skol/zlinsky-kraj/uherske-hradiste/>
- [44] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.
- [45] Štátna bytová politika Slovenskej republiky do roku 2020. *Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja* [online]. 2015 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554> Štátna bytová politika do roku 2020
- [46] Úvodní stránka. *Senior centrum UH* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.seniorcentrumuh.cz/>
- [47] Územní plán. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/57520-1-UH.aspx>
- [48] Vše o území - veřejná databáze. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__592005#w=
- [49] Vysokoškolské studium v Uherském Hradišti. *Město Uherské Hradiště* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.mesto-uh.cz/Articles/10783-2-Vysokoskolske+studium+v+Uherskem+Hradisti+.aspx>
- [50] Výstavba nájemních bytů. *SFRB* [online]. 2016 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/slovnicek-pojmu/>

- [51] WHITEHEAD Christine and SCANLON Katheleen. *Social housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science, 2008. 1. ISBN 978-085-3281-009.
- [52] WOKOUN, René et al. *Regionální rozvoj: (východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování)*. Praha: Linde, 2008, 475 s. ISBN 978-807-2016-990
- [53] WOKOUN, René et al. *Regionální rozvoj a jeho management v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 244 s. ISBN 978-802-4513-010.
- [54] WOKOUN, René et al. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 455 s. ISBN 978-807-3800-864
- [55] WOKOUN, René. *Regionální rozvoj: (východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování)*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0.
- [56] WOKOUN, René. *Regionální rozvoj: (východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování)*. 2. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0.
- [57] *Záměr města. Město Uherské Hradiště* [online]. 2015 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Articles/146152-500-Zamer+mesta+.aspx>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

tj.	to je
atd.	a tak dále
např.	například
tzn.	to znamená
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PPP projekty	Spolupráce - partnerství veřejného a soukromého sektoru
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
Sb.	Sbírka zákonů
spol. s r. o.	společnost s ručením omezeným
OZV	Obecně závazná vyhláška

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Využití pozemků na území města Uherské Hradiště	33
Graf č. 2: Ekonomická aktivita podle oborů činnosti ve městě Uherské Hradiště	35
Graf č. 3: Věková struktura obyvatel v Uherském Hradišti	42
Graf č. 4: Poměr obydlených bytů v rodinných domech a bytových domech	44
Graf č. 5: Podíl obydlených bytů podle období výstavby	45
Graf č. 6: Vize a cíle koncepce rozvoje bydlení	60

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: SWOT analýza.....	26
Tabulka č. 2: Podnikatelské subjekty podle právní formy k 31. 12. 2015.....	35
Tabulka č. 3: Průměrná roční míra nezaměstnanosti podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností.....	36
Tabulka č. 4: Vývoj počtu obyvatel a domů 1869-2001.....	40
Tabulka č. 5: Vývoj počtu obyvatel v letech 2004 – 2014, členění počet mužů a počet žen	40
Tabulka č. 6: Migrace obyvatel v letech 2004-2014	40
Tabulka č. 7: Celkový přírůstek+/úbytek – obyvatel v letech 2004-2014.....	41
Tabulka č. 8: Vývoj indexu stáří v letech 2003 - 2013.....	42
Tabulka č. 9: Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího ukončeného vzdělání k 26. 3. 2011	43
Tabulka č. 10: Obydlené byty podle SLBD 2011, členění podle vlastnictví.....	45
Tabulka č. 11: Počty hospodařících domácností	46
Tabulka č. 12: Průměrný počet bydlících v jednom bytě podle SLBD 2011	46
Tabulka č. 13: Počet nově postavených bytů v Uherském Hradišti v letech 2004-2015	47
Tabulka č. 14: Struktura bytového fondu města podle velikosti bytů	50
Tabulka č. 15: Počet podaných žádostí o nájem městského bytu v letech 2011-2015	54
Tabulka č. 16: SWOT analýza bydlení.....	57
Tabulka č. 17: Tvorba Fondu rozvoje bydlení.....	84
Tabulka č. 18: Kalkulace měsíční výše nájemného včetně služeb spojených s bydlením ..	87
Tabulka č. 19: Celkový příjem z nájemného za 20 let, každoročně zvyšovaný o předpokládanou průměrnou roční míru inflace ve výši 2 %.....	89
Tabulka č. 20: Ekonomická rozvaha – stavba bytového domu	90
Tabulka č. 21: Výše dotace ze sdílených daní na 1 obyvatele podle rozpočtu města na rok 2016	91

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby

Příloha č. 2: Novostavba bytového domu Uherské Hradiště

Příloha č. 3: „ZÁSADY“

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby

Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby

Úplné znění ke dni 12. 8. 2014.

I. Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla se vztahují na byty, které byly postaveny z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích pro příjmově vymezené osoby dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
2. Podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb. (§ 4), dále jen citované nařízení: „podmínkou, za níž se dotace poskytuje, dále je, že obec:
 - a) Nepřevéde vlastnictví k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytové jednotce ani jejich spoluvlastnický podíl na jinou osobu,
 - b) nezřídí k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytové jednotce zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý na výstavbu,
 - c) neprovede změnu užívání bytu k jiným účelům než k bydlení a byt zůstane po celou dobu nájemním bytem,
 - d) nestanoví nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333, takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,
 - e) nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani jiným finančním plněním, uzavřít lze pouze o smlouvu o poskytnutí vratné zálohy, jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,
 - f) nedá souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu,
 - g) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení pouze s příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet,
 - h) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení nejdéle na dobu dvou let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit. V tomto případě nemusí být podmínky uvedené v písmenu g) splněny.“
3. Nájemní smlouvy na byty, příp. na nebytové prostory v bytových domech uzavírá s žadateli určenými Městem Uherské Hradiště, na základě mandátní smlouvy R. K. Servis, spol. s r. o., Uherské Hradiště (dále jen správce).

4. Nájemní smlouvu musí budoucí nájemce uzavřít se správcem do 15 dnů od obdržení nabídky k uzavření nájmu na byt, a to ještě před nastěhováním se do bytu. Po uplynutí této lhůty platnost nabídky zaniká.

II. Podání žádosti o nájem bytu pro příjmově vymezené osoby

1. Fyzická osoba (žadatel), která se uchází o nájem bytu pro příjmově vymezené osoby, je povinna podat žádost o byt na odbor správy majetku města Městského úřadu Uherské Hradiště.
2. Žádost o nájem bytu může podat občan ČR způsobilý k právním úkonům, který splňuje tyto podmínky:
 - a) Nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.
 - b) Nemá vůči Městu Uherské Hradiště žádné finanční závazky,
 - c) Jehož příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy dle § 2, písm. f, citovaného nařízení,

K žádosti o bezbariérový byt doloží lékařské potvrzení o nutnosti bezbariérového bytu a sdělení, že žadatel je schopen samostatného bydlení

III. Evidence žádostí

1. Odbor správy majetku Městského úřadu Uherské Hradiště vede samostatný seznam žadatelů o nájem konkrétního bytu pro příjmově vymezené osoby, na který byl po dobu 15 dnů zveřejněn záměr města na nájem.
2. Po schválení vyhodnocení záměru radou města, bude každý žadatel písemně vyrozuměn.

IV. Stanovení pořadí žádostí

Bytová komise po vyhodnocení žádostí sestaví návrh pořadníku na nájem bytů pro příjmově vymezené osoby, který bude předložen radě města ke schválení. V pořadníku budou uvedeni i náhradníci, pro případ, že by žadatel byt odmítl, nesplňoval podmínky citovaného nařízení atd.

V. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Město Uherské Hradiště uzavře prostřednictvím správce nájemní smlouvy s žadatelem o uzavření nájmu bytu pro příjmově vymezené osoby.
2. Před uzavřením nájemní smlouvy na byt pro příjmově vymezené osoby, budoucí nájemce doloží výši příjmů dle citovaného nařízení.

3. Před uzavřením nájemní smlouvy na byt pro příjmově vymezené osoby správce uzavře s budoucím nájemcem Smlouvu o kauci na byt a budoucí nájemce složí na účet vratnou zálohu, jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného z předmětného bytu. Výše zálohy činí u bytu:
0+1 cca 30 m² 2.500,- Kč

1+1 cca 35 m² 3.500,- Kč

2+1 cca 50 m² 4.500,- Kč
4. Nájemní smlouvy na byt pro příjmově vymezené osoby se uzavírají na dobu určitou, a to 2 let. Po uplynutí této doby v případě dodržení podmínek citovaného nařízení a souhlasu města, může být nájemní smlouva prodloužena opět na dobu určitou 2 let.
5. Po uplynutí lhůt nájemních smluv uzavřených na dobu určitou, uvedených v předchozím odstavci č. 4, budou nájemní smlouvy prodloužovány Dodatkem k nájemní smlouvě pro příjmově vymezené osoby, a to o dobu nájmu předmětného bytu, vždy na dobu určitou 2 let. Před schválením uzavření Dodatku k nájemní smlouvě pro příjmově vymezené osoby radou města nájemce doloží podklady dle odst. 2, článku II. Pravidel pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby.
6. V případě, že žadatel bez vážného důvodu do 15-ti dnů od výzvy neuzavře nájemní smlouvu na byt nebo nesloží kauci v daném termínu, SMM žádost vyřadí a začne jednat s žadatelem schváleným v dalším pořadí. Odmítnutí bytu bude písemně zaznamenáno na odboru správy majetku města.

VI. Přejedání nájmu bytu

1. Přejedání nájmu bytu bude pronajímatelem uznán pouze po splnění podmínek uvedených § 2279 a násl., zákona č. 89/2012, občanský zákoník, platném znění, které je nutno prokázat následujícími skutečностями:
 - a) příbuzenský vztah
 - b) hlášení k trvalému pobytu v předmětném bytě (uvedeno v občanském průkazu po dobu stanovenou v občanském zákoníku)
 - c) potvrzení správce o tom, že žadatel o přejedání nájmu bytu byl zapsán v evidenčním listě bytu původního nájemce.

VII. Podnájem bytu

Město na základě § 4, písm. f) citovaného nařízení nevydává souhlas s uzavřením smlouvy o podnájem bytu pro příjmově vymezené osoby, dle §§ 2274-2275 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

VIII. Sankce

1. Úmyslné protiprávní získání či obsazení městského bytu, může být stíháno podle § 249a trestního zákona.
2. Při uvedení nesprávných údajů nebo jejich zatajení (např. o příjmu) s nájemníkem bude ukončena nájemní smlouva – žaloba na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby byla schválena usnesením rady města č.733/47 ze dne 13. prosince 2004.
2. Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby nabývají účinnosti dne 1.1.2005.
3. Změna Pravidel pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby s účinností ode dne 12. 7. 2005 – schváleno usnesením RM č. 950/63/R/2005 ze dne 12. 7. 2005
4. Doplnění č. 1 Pravidel pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby s účinností ode dne 11. 8. 2009 – schváleno usnesením RM č. 1127/65/R/2009 ze dne 11. 8. 2009.

V Uherském Hradišti dne 20. 1. 2010

Ing. Libor Karásek, v. r.

starosta města

Květoslav Tichavský, v. r.

místostarosta

NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU UHERSKÉ HRADIŠTĚ

ODHAD CENY VÝSTAVBY

Identifikační údaje

1.1 Název a místo stavby	NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU UHERSKÉ HRADIŠTĚ
1.2 Účel stavby	BYTOVÝ DŮM
1.3 Dodavatel	Dodavatelsky
1.5 Projektant	M2plan s.r.o. Moravní 108, 687 24, Uherský Ostroh janecka@M2plan.cz tel.: 604 452 123 IČO: 754 16 913 www.M2plan.cz
1.6 Vypracoval	Michal JANEČKA, DiS.
Místo a datum vypracování	V Uherském Ostrohu dne 22. 3. 2016

Bytový dům se vstupními byty v Uherském Hradišti. Uvažován objekt na základových pasech se stěnovým nosným systémem z keramického zdiva a plochou střechou se čtyřmi nadzemními podlažími.

Parametry bytového domu:

- Dům má 2 vchody, 4 nadzemní podlaží, v každém podlaží jsou vstupy do 3 bytů, celkový počet bytů 24.

Parametry bytu:

- Všechny byty jsou o velikosti 2+1 a výměře 50 m², celková podlahová plocha činí 1.200 m² (24 bytů x 50 m²)
- Společné prostory – komunikační prostory, schodiště, chodby, skladovací kóje (ke každému bytu přísluší sklepní kóje o výměře 1,5 m²) 25%, tzn. 1500m² podlahové plochy

Odhadovaná cena za m³ obestavěného prostoru:

- 1 500 m² + 20% konstrukce (zdívo, příčky, šachty...) = 1 800 m² vč. konstrukcí
- konstrukční výška podlaží 3,0 m x 1800 = 5400 m³
- přípočet za základové a střešní konstrukce 450 m³
- celkový obestavěný prostor 5850 m³

Orientační cena zděné stavby s obestavěným prostorem 5850 m³ je **36 115 268**

Kč (s DPH). Z toho je:

Zemní práce (2%):	596 700 Kč
Základy (5%):	1 491 750 Kč
Hrubá stavba (konstrukce) (25%):	7 458 750 Kč
Topení, voda a kanalizace (14%):	4 176 900 Kč
Střecha (4%):	1 193 400 Kč
Výplně otvorů (6.5%):	1 939 275 Kč
Úpravy povrchů a podlahy (16.5%):	4 922 775 Kč
Izolace tepelné a ostatní (3%):	895 050 Kč
Instalace elektro a ostatní (5.5%):	1 640 925 Kč
Dokončovací a ostatní práce (18.5%):	5 519 475 Kč
Mezisoučet (stavební objekty celkem)	29 835 000 Kč
DPH na stavební práce první snížená sazba 15%	4 475 250 Kč
Stavební práce včetně DPH	34 310 250 Kč

Další náklady spojené se stavbou:

Průzkum, projektové práce, umístění stavby (5% navíc):	1 491 750 Kč
DPH na další práce 21%	313 268 Kč

Celková cena bez DPH:	31 326 750 Kč
DPH (15% a 21%):	4 788 518 Kč
Celková cena s DPH:	36 115 268 Kč

Celková cena bytového domu:

- Celková cena bytového domu 36.115.268 Kč vč. DPH
- Cena za jednotlivý byt 1.504.803 Kč vč. DPH

Příloha č. 3: „ZÁSADY“

MĚSTO UHERSKÉ HRADIŠTĚ

ZÁSADY PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ

V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

dále jen „ZÁSADY“

Vydány dne: 20. 8. 2007

Účinnost dne: 1. 9. 2007

Úplné znění ke dni 20. 6. 2011

Článek I.

Účel

Tyto ZÁSADY upravují prodej bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 a rovněž stanoví postup a podmínky tohoto prodeje.

Článek II.

Vymezení pojmů

1. Pro účely těchto ZÁSAD se rozumí:
 - a) Bytovým domem budova s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Uherské Hradiště, která je uvedena v příloze č. 1. V případě panelových domů se za jeden bytový dům považují stavebně související vchody,
 - b) Bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a jsou uvedeny v příloze č. 1,
 - c) Podlahovou plochou bytu podlahová plocha všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu,
 - d) Volným bytem byt, který se nachází v některém z bytových domů uvedených v příloze č. 1, a jemuž nesvědčí nájemní právo,
 - e) Společnými částmi domu, části domu určené pro společné užívání, např. základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schodiště, chodby, atd.,
 - f) Zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu,
 - g) Nájemcem osoba, které svědčí nájemní vztah k bytu v bytovém domě, přičemž nejsou pochybnosti, že tento nájemní vztah trvá ke dni doručení nabídky k prodeji bytového domu či bytu, za předpokladu, že nebyl nájemní vztah vypovězen,
 - h) Jednotkovou cenou cena z m² podlahové plochy bytu, jejíž výše je stanovena Zastupitelstvem města Uherské Hradiště,
 - i) Prodejní cenou cena, za kterou se uskuteční prodej bytového domu nebo bytu
 - j) Tržní cenou bytového domu, cena jejíž výše je stanovena podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, a o změnách některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.
 - k) Cenovou nabídkou, nabídka, která obsahuje údaje o bytovém domě nebo bytu včetně uvedení výše prodejní ceny.

Článek III.

Způsoby prodeje bytových domů a bytů

1. Prodej bytových domů a bytů se uskuteční:
 - a) Prodejem jednotlivých bytů v bytovém domě všem nájemcům
 - b) Prodejem bytového domu právnické osobě tvořené z více jak 50 % nájemci jednotlivých bytů v bytovém domě.
2. Prodejem podle odst. 1. písmeno a) a b) tohoto článku se rozumí prodej bytového domu, bytu, společných prostor a zastavěného pozemku.

V případě prodeje bytů v bytovém domě č. p. 911, 912 a 913, ul. Průmyslová, Uherské Hradiště se prodejem podle odst. 1 písmeno a) a b) tohoto článku rozumí prodej bytového domu, bytu, společných prostor a zastavěného pozemku, který je ke dni prodeje bytového domu a bytů ve vlastnictví města Uherské Hradiště.
3. Při prodeji jednotlivých bytů v bytovém domě dle odst. 1. písm. a) tohoto článku město Uherské Hradiště vypracuje prohlášení vlastníka, provede návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podkladem pro vypracování prohlášení vlastníka bude vyměření stávajících prostor, které zajistí město Uherské Hradiště označení osoby pověřené správou domu, kterou městu Uherské Hradiště sdělí nájemci.
4. Při prodeji bytového domu dle odst. 1. písm. b) poskytne město Uherské Hradiště informace týkající se založení právnické osoby.
5. V případě prodeje bytového domu právnické osobě, v níž se nachází jeden nebo více volných bytů, je podmínkou prodeje majetková účast města v této právnické osobě.

Článek IV.

Způsob stanovení prodejní ceny

1. V případě prodeje dle Článku III., odst. 1. písm. a) se prodejní cena stanoví jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy bytu. K této částce se připočítá výše jednotlivých nákladů za již provedené opravy v bytové domě a bytě následně:
 - a) v případě oprav provedených v předchozích 24 měsících se jednotlivé náklady započítávají ve výši 100 %,
 - b) v případě oprav provedených v předchozích 25-60 měsících se jednotlivé náklady započítávají ve výši 60 %,
2. V případě prodeje dle Článku III., odst. 1. písm. b) se prodejní cena stanoví jakou součet všech součinů jednotkové ceny a podlahových ploch všech bytů v bytovém domě a bytě následně:
 - a) v případě oprav provedených v předchozích 24 měsících se jednotlivé náklady započítávají ve výši 100 %,
 - b) v případě oprav provedených v předchozích 25-60 měsících se jednotlivé náklady započítávají ve výši 60 %,
3. Počátek běhu lhůt dle odst., 1., 2. tohoto článku se stanoví ode dne odeslání cenové nabídky.

4. Výše jednotkové ceny činí 3.300 Kč/m² podlahové plochy bytu. V této částce je zahrnut podíl na společných částech domu a zastavěného pozemku.
V případě prodeje bytů v bytovém domě č. p. 911, 912 a 913, ul. Průmyslová, Uherské Hradiště, výše jednotkové ceny činí 3.300 Kč/m² podlahové plochy bytu. V této částce je zahrnut podíl na společných částech domu a zastavěného pozemku, který je ke dni prodeje bytového domu a bytů ve vlastnictví města Uherské Hradiště. Toto doplnění spočívá v tom, že za zastavěný pozemek, který je v duplicitním vlastnictví a nebude součástí prodeje, bude snížena původní jednotková cena 3.300 Kč/m² podlahové plochy bytu o poměrnou část, stanovenou aktuálním znaleckým posudkem na ocenění pozemku s duplicitním vlastnictvím ke dni zaslání cenové nabídky.

Článek V. Prodej bytového domu právnické osobě

1. Při prodeji bytového domu právnické osobě, tvořené z více jak 50 % nájemci jednotlivých bytů v bytovém domě, nesmí rozdíl mezi prodejní cenou a tržní cenou tohoto bytového domu přesáhnout výši veřejné podpory „de minimis“¹ platné v době prodeje.
2. V případě, že rozdíl mezi prodejní cenou a tržní cenou bytového domu přesáhne výši veřejné podpory „de minimis“, platné v době prodeje, prodej bytového domu nebude realizován podle těchto ZÁSAD.

Článek VI. Způsob úhrady prodejní ceny

1. Prodejní cena musí být zaplacená nejpozději ke dni podpisu příslušné smlouvy, na účet města Uherské Hradiště.
2. Náklady spojené s prodejem bytového domu nebo bytu hradí město Uherské Hradiště. Jedná se zejména o poplatky za vklad do katastru nemovitostí, náklady na zhotovení geometrického plánu a prohlášení vlastníka, daň z převodu nemovitosti, náklady na vypracování znaleckého posudku, případně provizi zprostředkovatelské kanceláři.
3. Správní poplatek za ověření podpisů město Uherské Hradiště nehradí.

Článek VII. Postup při koupi bytového domu

1. V případě zájmu o koupi bytového domu nebo bytu podají jednotliví nájemci žádost na město Uherské Hradiště, odbor správy majetku města. V této žádosti uvedou, zda mají

¹dle platného nařízení komise ES

- zájem o koupi bytového domu nebo bytu podle Článku III., odst. 1. písm. a) či podle odst. 1. písm. b) téhož článku.
2. Na základě podané žádosti dle odstavce č. 1, tohoto článku, město Uherské Hradiště zveřejní záměr na prodej bytového domu nebo bytu a písemně informuje nájemce.
 3. Po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění záměru pro prodej bytového domu nebo bytu zašle město Uherské Hradiště cenovou nabídku.
 4. K zasláné cenové nabídce se mohou nájemci v zákonné lhůtě písemně vyjádřit, zda s cenovou nabídkou souhlasí či nikoliv.
 5. V případě prodeje jednotlivých bytů v bytovém domě dle Článku III., odst. 1. písm. a) musí nájemce spolu se souhlasem s cenovou nabídkou složit částku výši 5.000,- Kč za byt na účet města Uherské Hradiště, či do pokladny Městského úřadu Uherské Hradiště.
 6. O částku uvedenou v odst. 5. tohoto článku se v případě uskutečnění koupě sníží prodejní cena.
 7. Neuskuteční-li se koupě z důvodu tzv. vyšší moci (např. zkáza, zničení domu, smrt nájemce, atd.) či odstoupením města Uherské Hradiště, od původního záměru prodat bytový domů či byt, částka uvedená odst. 5. tohoto článku bude vrácena.
 8. V případě prodeje bytového domu podle Článku III., odst. 1. písm. b) se ustanovení článku odst. 5, 6 a 7 tohoto článku nepoužije.
 9. V případě, že všichni nájemci, kterým byla zaslána cenová nabídka, projeví s touto svůj souhlas, a to ověřenými podpisy na Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a složení částky dle bodu 5, čl. VIII., a nedojde k úhradě prodejní ceny maximálně 10% nájemníků ve stanovené lhůtě, bude postupována přiměřeně podle § 22, odst. 1 a 2, zákona č.72/1994 Sb., v platném znění, zákon o vlastnictví bytů, a to s účinností od 20.4.2009“. Takto doplněné „ZÁSADY“ se budou vztahovat k bytovým domům a bytům uvedeným v Příloze č. 1 „ZÁSAD“, nepřevedeným ke dni 20. 4. 2009.
 10. V případě, že Nabídka převodu bytu, pos chválení zastupitelstvem města, je nájemcům zasílána v jiném termínu, než Nabídky převodu ostatních bytů v bytovém domě, a to zejména z důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 občanského zákoníku, dále z důvodů uvedených v §§ 706, 708 a 715 občanského zákoníku, se cena bytu stanoví ke dni odeslání cenových nabídek na ostatní byty v bytovém domě. Takto doplněné „ZÁSADY“ se budou vztahovat k bytům v bytových domech uvedených v Příloze č. 1 „ZÁSAD“, nepřevedeným ke dni 23. 6. 2009.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Zastupitelstvo města Uherské Hradiště si vyhrazuje právo v případě prodeje bytových domů a bytů uvedených v příloze č. 1 těchto ZÁSAD schvalovat potřebné kroky vedoucí k tomuto prodeji bez předchozího projednání v komisích Rady města Uherské Hradiště a v Radě města Uherské Hradiště.

2. V případě prodeje bytového domu č.p. 853, ul. Dukelských Hrdinů, ve kterém se nachází mimo bytů i ateliér, bude postupováno přiměřeně podle těchto ZÁSAD.
3. Nedílnou součástí těchto ZÁSAD je příloha č. 1 Seznam bytových domů a bytů navržených k prodeji.
4. Tyto ZÁSADY byly schváleny usnesením č. 75/6/Z/2007, Zastupitelstva města Uherské Hradiště, ze dne 20. 8. 2007.
5. Doplnění č. 1 ZÁSAD bylo schváleno usnesením č. 274/19/Z/2009, Zastupitelstva města Uherské Hradiště, ze dne 20. 4. 2009
6. Doplnění č. 2 ZÁSAD bylo schváleno usnesením č. 304/20/Z/2009, Zastupitelstva města Uherské Hradiště, ze dne 22. 6. 2009
7. Doplnění č. 3 ZÁSAD bylo schváleno usnesením č. 72/5/ZM/2011, Zastupitelstva města Uherské Hradiště, ze dne 20. 6. 2011
8. Doplnění č. 4 ZÁSAD bylo schváleno usnesením č. 72/5/ZM/2011, Zastupitelstva města Uherské Hradiště, ze dne 20. 6. 2011

Květoslav Tichavský, v. r.
starosta

Ing. Stanislav Blaha, v. r.
místostarosta

Příloha č. 1

ZÁSAD PRO PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ V MAJETKU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Seznam bytových domů a bytů navržených k prodeji		
ulice	čís. pop.	počet bytů
Rostislavova	321	7
Rostislavova	420	10
Jarošov-Louky	503	12
Jarošov-Louky	504	12
Jarošov-Louky	505	12
Jarošov-Louky	506	12
Tůně	703	6
Jana Žižky	730	12
Revoluční	742	12
Revoluční	752	12
Revoluční	753	12
Prokopa Holého	764	4
Mojmírova	721	6
Dukelských Hrdinů	794	6
Dukelských Hrdinů	853	6
Jaroslava Staňka	860	11
Jaroslava Staňka	861	11
Jaroslava Staňka	862	11
Jaroslava Staňka	863	11
B. Buchlovana	881	11
B. Buchlovana	882	11
Lomená	896	11
Lomená	897	11
Průmyslová	911	9
Průmyslová	912	13
Průmyslová	913	9
Sadová	972	12
Sadová	973	11
R.Kubíčka	981	12
Konečná	982	11
Konečná	983	11
Sadová	986	11
Sadová	987	11
R. Kubíčka	988	12
Sadová	991	11
Sadová	992	11
V.Vaculky	993	12

V.Vaculky	997	12
R. Kubíčka	998	11
R. Kubíčka	999	12
Sadová	1034	11
Sadová	1035	11
Sadová	1036	12
Sadová	1037	11
		465