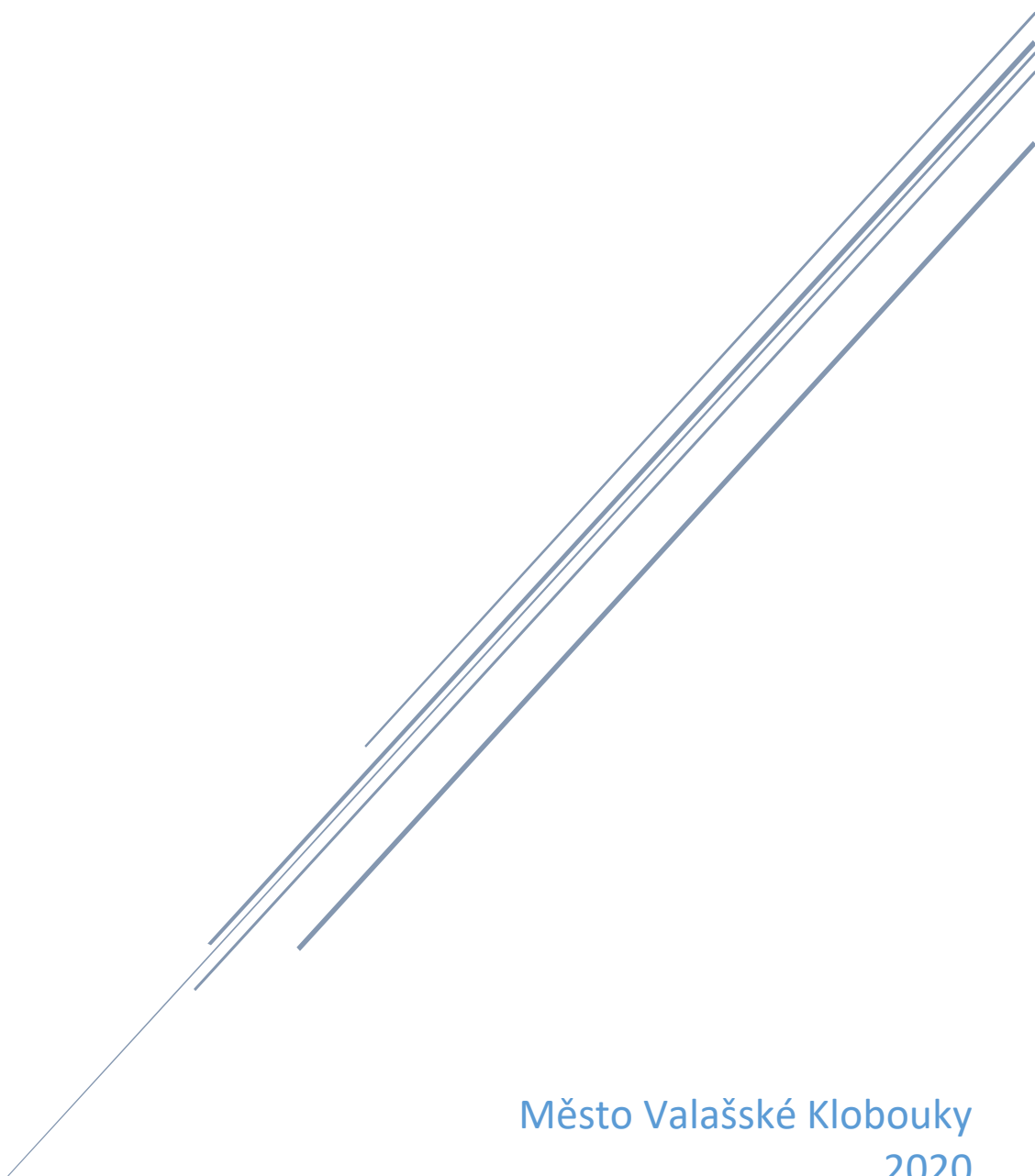




Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

# KONCEPCE BYDLENÍ VALAŠSKÉ KLOBOUKY 2050



Město Valašské Klobouky  
2020

Bylo realizováno v rámci projektu „Rozvoj nástrojů strategického řízení a komunikace s veřejností v podmínkách města Valašské Klobouky“, CZ.03.4.74/0.0/0.0/17\_080/0010018

## Obsah

Koncepce bydlení města Valašské Klobouky do roku 2050 - úvod .....	2
Vize .....	2
Základní teze:.....	2
Analytická část.....	6
Strategická část .....	19

## Koncepce bydlení města Valašské Klobouky do roku 2050 - úvod

Koncepce bydlení města Valašské Klobouky je zpracována jako jeden z koncepčních dokumentů města. Zaměřuje se na nastavení koncepčních kroků města v oblasti rozvoje bydlení. Základem pro tvorbu koncepce je nastavení cíle, který se odvíjí od celkové vize, ve které je město Valašské Klobouky jednoznačně největším městem v regionu jižního Valašska. Pomiňme nyní další aspekty, které mohou podmiňovat ochotu lidí stěhovat se do Valašských Klobouk, jako je dopravní dostupnost, dostupnost služeb, dostupnost dobře placené práce, příznivé životní prostředí a další tematické oblasti. Nadále se tato koncepce soustředí na to, aby k atraktivitě města napomáhal rozvoj v sektoru bydlení.

### Vize

#### **Město Valašské Klobouky, domov pro 7000 obyvatel.**

Vize je definována jednoduše a přitom velmi konkrétně. Město Valašské Klobouky, aby potvrdilo, že je centrem regionu, potřebuje růst. Přestože je sídlem úřadu, který v přenesené působnosti spravuje SO ORP Valašské Klobouky, je co do počtu obyvatel menší než sousední město Brumov – Bylnice a z hlediska postavení v regionu je menší než nedaleký Slavičín. Využitelným potenciálem města Valašské Klobouky je možnost zastavět další plochy v intravilánu, tedy uvnitř zastavěného území. Aby město mohlo růst, potřebuje se stát atraktivním místem pro život. Potřebuje, aby se saldo migrace trvale obrátilo do kladných čísel.

Urbanisticko-ekonomická analýza města Valašské Klobouky poukazuje na možnost intenzivnější zástavby města, která by znamenala bydlení až pro 1500 nových obyvatel. Existuje-li takový potenciál, aniž by docházelo k zásadní suburbanizaci okolí města, je tato hodnota dílčím cílovým stavem. Varianta, ve které navíc dochází k využití brownfieldu mezi ul. Československé Armády a řekou Brumovkou a k dalšímu rozvoji v lokalitách Nad Sychrovem, Luční, Na Baranici a v lokalitě pod Nádražím a k dalšímu zintenzivnění výstavby mezi náměstím a starým městem, má prezentovaný potenciál dokonce 3400 nových obyvatel.

#### Základní teze:

- **Samospráva svou politikou může ovlivňovat rozvoj bydlení na svém území.**
- **Jestliže chce město růst počtu obyvatel, je nezbytné zvyšovat počet bytů.**
- **Pestrá skladba bytového fondu umožní uspokojovat potřeby bydlení širšího spektra osob.**
- **Trvalá spolupráce s odborníky umožní zaplnit město hodnotnými stavbami s aplikovanými moderními technologickými a ekologickými prvky.**
- **Nové bydlení kompletně bezbariérové.**
- **Řádná péče o stávající bytový fond ve vlastnictví města**
- **Sociální bydlení**

K jednotlivým základním tezím:

**Samospráva svou politikou může ovlivňovat rozvoj bydlení na svém území.**

Samospráva může ovlivňovat trh s byty. K tomu je však potřeba mít solidní bytový fond. Jestliže je aktuální počet 38 bytů vlastněných městem, je vliv na trh s bydlením jen minimální. Není třeba dosahovat hodnot jako ve Vídni, která vlastní 25% bytového fondu, a která je zaslouženým lídrem v oblasti nájemního bydlení v Evropě. Níže navržené hodnoty jsou nastaveny tak, aby potřebný nárůst počtu bytů byl rozdělen tak, aby přibližně 1/3 nových bytů stavělo město, a dvě třetiny jiní investoři. Výsledná hodnota podílu městských bytů je navržena na 10% bytového fondu. To je hodnota, která může městu umožňovat pokrytí potřeb lidí, kteří si nemohou dovolit bydlení na běžném trhu. Zároveň je to hodnota přiměřeně ambiciózní a dosažitelná.

Existence dostupného bydlení pod kontrolou samosprávy umožňuje nastavit pravidla přidělování nájmu. Omezuje obchod s chudobou, při kterém je zneužíváno slabé postavení nájemníků v bytové nouzi a systému sociálních dávek k obohacování provozovatelů ubytování na hraně zákona a hygienických norem. Umožňuje nastavit podporu obyvatelům města, kteří jsou ohroženi ztrátou bydlení. Existence dostupného bydlení přirozeně brání překotnému růstu ceny komerčních nájmu a tím prospívá i „střední třídě“. Na základě dosavadních zkušeností ve městě Valašské Klobouky může být bydlení vlastněné obcí rentabilní a zároveň cenově dostupné. V ideálním případě by mělo městem vlastněné nájemní bydlení generovat takový příjem, který nejen že umožní údržbu domů, ale zároveň vytvoří finanční rezervu pro kofinancování další výstavby.

### **Jestliže chce město růst, je nezbytné zvyšovat počet bytů.**

Aktuálně žije ve 2136 bytech na území města Valašské Klobouky a jeho místních části přibližně 4950 obyvatel. To znamená v průměru 2,3 obyvatele na jeden byt. Z uvedeného lze odvodit, že je-li cílem mít na území města 7000 obyvatel, je třeba postavit a zabydlit přibližně 891 nových bytů. Celkový počet bytů ve městě by pak byl 3027.

Při rozvoji města a bytového fondu, který bude vybízet k přistěhování nové obyvatele, je třeba se opírat o mladou generaci. Tedy o lidi, kteří z velké části hledají místo, kde budou bydlet, kde založí rodinu. Z hlediska posílení slabých stránek regionu ORP Valašské Klobouky je třeba cílit na mladé lidi s vyšším než středním vzděláním, a to nejen v oblasti bydlení. Z průzkumu Bydlení pro mladou generaci z roku 2008 (Sociologický ústav akademie věd ČR, v.v.i.) vyplývá, že pouze 35 - 40% mladých lidí ve věku 20 – 25 let z obce velikosti Valašských Klobouk a menších se chce stěhovat do stejně velké obce. Většina mladých lidí preferuje stěhování do měst nad 100 tis. obyvatel. To odpovídá dlouhodobým trendům a pro město Valašské Klobouky to není ani trochu příznivé. Pokud chceme vyhovět potřebám mladé generace v oblasti bydlení, je třeba preferovat výstavbu takových bytů, které umožní důstojné a cenově dostupné bydlení jak jednotlivcům, tak rodinám. Znamená to stavět v převážné většině byty dvou a třípokojové, v bytových domech.

Pro samotné Město Valašské Klobouky znamená snaha o 10% podíl cílový stav cca 303 bytů vlastněných městem. Znamená to výstavbu 265 nových bytů. Pro dosažení cílového stavu této koncepce, tedy 7000 obyvatel bude třeba, aby dalších alespoň 626 bytů postavili jiní investoři. Město pro podporu další výstavby může nastavit podmínky v rámci územního plánu a dalších

koncepčních dokumentů. V rámci komunikace s investory o budoucí podobě zástavby svého území může prosadit podobu nové výstavby. Může rozvíjet potřebnou infrastrukturu.

Lokality pro budoucí výstavbu jsou prezentovány v Urbanisticko-ekonomické analýze města Valašské Klobouky. Z hlediska výstavby společného bydlení v bytových domech se jako nejvhodnější jeví lokalita u polikliniky a případně brownfield – průmyslový areál jižně od centra města.

### **Pestrá skladba bytového fondu umožní uspokojovat potřeby bydlení širšího spektra osob.**

Životní styl a ekonomické podmínky se překotně vyvíjejí. Je obtížné predikovat, jaké budou potřeby obyvatel města Valašské Klobouky za dvacet nebo za třicet let. Pestrá nabídka bytů s různými vlastníky a s různým nastavením práva užívání, umožní pružněji reagovat na změny či krize (např. finanční) ve společnosti, než kdyby byl podporován a rozvíjen jen jeden druh, např. pouze vlastnické bydlení. Úlohou města v tomto případě může být vyvažování aktuálních trendů. Tedy, rozvíjí-li se na trhu více vlastnické bydlení, zaměřit se na rozvoj nájemního a naopak v případě rozvoje komerčního nájemního bydlení zaměřit se například na přípravu pozemků k prodeji budoucím stavitelům vlastnického bydlení. Aktuálně je proto vhodnější zaměřit se na nájemní bydlení. To, co se obecně nabízí, je rozvoj v sektorech:

1. Nájemní bydlení vlastněné městem
2. Nájemní bydlení vlastněné soukromými investory – jednotlivci i firmami
3. Osobní vlastnictví bytů v bytových domech, včetně co-housingu
4. Osobní vlastnictví bytů v rodinných domech
5. Družstevní bydlení v bytových domech

Nejvíce může město ovlivňovat podobu a užívání pouze v případě vlastního majetku. Výhodou je, že když samo město nastaví nějaký trend nové městské architektury na dostatečně vysoké estetické, technologické a ekologické úrovni a na přiměřeně nízké cenové úrovni, budou další investoři motivováni k tomu je následovat.

### **Trvalá spolupráce s odborníky umožní zaplnit město hodnotnými stavbami s aplikovanými moderními technologickými a ekologickými prvky.**

Je-li shoda na tom, že město může růst, a pokud bude probíhat nová výstavba v řádu několika set nových bytů, mělo by se tak dít za trvalé spolupráce s urbanisty, architekty, inovátory v oblasti technologií a ekology. To vše proto, aby nová výstavba nejen lákala nové obyvatele k přistěhování se do Valašských Klobouk, ale také aby obohatila město, jako komunitu. Jinými slovy, když už stavět a investovat, ať to stojí za to.

Cílem je, aby budoucí bydlení bylo stavěno minimálně jako pasivní domy, případně jako energeticky plusové, aby mělo minimální dopady na životní prostředí. Dopomoci k tomu může maximální využívání moderních technologií pro provoz domů a pro pohodlí, komunikaci a mobilitu jeho obyvatel.

## **Nové bydlení kompletně bezbariérové**

Bydlení v nové zástavbě bude plně bezbariérové. Nejen byty, ve kterých budou bydlet lidé s omezením pohybu nebo se smyslovým zdravotním postižením. Jestliže moderní společnost zcela správně klade důraz na maximální integraci osob se zdravotním postižením do společnosti, musí mít tyto osoby možnost nejen žít v bytech, které jsou pro ně speciálně postavené nebo upravené. Musí mít také možnost navštěvovat své přátele v jiných bytech a v jiných částech města a využívat při návštěvách jejich vstupy do domů, bytů a pokojů, jejich výtahy a jejich toalety stejně, jako to můžou dělat lidé bez zdravotních obtíží v rámci běžného společenského kontaktu ve své komunitě.

Je třeba dbát na to, že bezbariérovost se vztahuje nejen k lidem s obtížemi při pohybu. Na bariéry narážejí také lidé nevidomí a slabozrací, lidé nedoslýchaví a neslyšící, a také lidé, kteří se obtížně orientují.

## **Řádná péče o stávající bytový fond ve vlastnictví města**

S rozvojem bydlení je třeba plánovat také zvýšené náklady a nové kapacity zaměstnanců města a dodavatelů, kteří budou řádně pečovat o technický stav bytového fondu a o správu nájmu. Cílem je, aby nově postavené bydlení spolu s tím stávajícím generovalo přiměřený zisk, ze kterého bude financován další rozvoj bydlení ve městě. Stávající systém při kapacitě 38 bytů generoval v roce 2019 zisk cca 0,83 mil Kč při celkových výnosech z nájmu 1,19 mil. Kč (zdroj město Valašské Klobouky). Za poslední 4 roky byly náklady na provoz, údržbu a správu městem vlastněných bytů na úrovni cca 35% z výnosů z nájmu. To dává dobrý důvod předpokládat, že ani provoz případných nově budovaných bytů nemusí znamenat zátěž pro městský rozpočet.

Při stávající průměrné výměře bytů 52,4 m<sup>2</sup>/byt a při průměrném zisku 18106 Kč/rok/byt (počítáno za roky 2016 – 2019) se můžeme snadno dopočítat, že v dnešních cenách a při podobné průměrné ploše bytů může 303 bytů generovat zisk cca 5,5 mil. Kč/rok. Město samozřejmě není podnikatelský subjekt, proto není hlavním účelem výstavby bytů zisk. Hlavním účelem je uspokojování potřeb obyvatel, které v lepším případě není ztrátové.

## **Sociální bydlení**

Je třeba přijmout fakt, že ve Valašských Kloboukách nebudou žít pouze šťastné rodinky z reklamních spotů. Každé město má svou stinnou stránku v podobě lidí, kteří žijí na okraji, v nestandardních podmínkách, s rizikovým chováním, dostávají se do obtížné situace ve svých vztazích nebo do velkých ekonomických problémů kvůli exekucím. Obec má povinnost postarat se i o lidi, kteří nejsou ozdobou města. Dobrým důvodem proč to dělat je omezení negativních dopadů jejich životního stylu či krizové životní etapy na ně samotné i na celou komunitu.

Sociální bydlení zatím není v České republice definováno zákonem a nezdá se, že by tomu v blízké budoucnosti mohlo být jinak. Nejdůležitějším zákonem, o který se můžeme opřít je zákon o obcích, ve kterém se mj. píše, že obec je povinna zajistit potřeby svých obyvatel, mezi jinými také potřebu bydlení. Neexistence zákona o sociálním bydlení může být brána jako výhoda, protože umožňuje jednotlivým samosprávám nastavit si vlastní systém podpory lidí, kteří jsou v bytové nouzi. V případě sociálního bydlení se osvědčuje model, který není vázán na výstavbu a následné užívání konkrétních sociálních bytů. Pravidla dotačních titulů zaměřených na výstavbu sociálního bydlení jsou zatím komplikovaná zejména kvůli povinnostem realizátora v období udržitelnosti a z hlediska využití dotačních prostředků nepraktická. Nicméně pravidla se průběžně mění a je třeba i tuto oblast průběžně sledovat. Jako vhodnější se ukazuje model výstavby a užívání běžných městem vlastněných bytů, které jsou v případě potřeby přidělovány lidem, kteří potřebují velkou míru podpory sociální práci, aby si mohli bydlení udržet. Sociální práci pak zajišťují pracovníci města ve spolupráci se stávající sítí poskytovatelů sociálních služeb. Tento systém umožňuje zabránit koncentrací lidí, kteří právě neprožívají dobrou životní etapu, na jednom místě, tedy brání kumulaci problémů.

Nastavení systému sociálního bydlení, který se zaměřuje na ukončování bezdomovectví a udržení si standardního bydlení (především úhrady nájemného a dobrého sousedství), je pro obecní rozpočet levnější než řešení pouze formou pobytových sociálních služeb a nekonečnou sociální práci s lidmi bez domova. Pro město velikosti okolo 6000 obyvatel by kvalifikovaným odhadem (podle zkušeností z jiných měst) měla prozatím stačit kapacita pro cca 30 klientů sociálního bydlení.

## Analytická část

Z následující tabulky základních sociodemografických údajů vyplývá, že počet obyvatel města Valašské Klobouky má dlouhodobě klesající tendenci. Za deset let poklesl počet obyvatel o 190 osob. Největší vliv na tom má počet lidí, kteří se vystěhují. Zásadní je, že v kategorii 15 – 65 poklesl počet obyvatel téměř o 300 osob. Z hlediska bytové problematiky může zaujmout vztah mezi počtem dokončených bytů a počtem osob, které se přistěhují. Dobře je to patrné v roce 2018, kdy počet nových bytů byl 33 a počet nově přistěhovaných se z průměrných 76 zvýšil na 115. Je to důkaz skutečnosti, že výstavba bytů má vliv na ochotu přistěhovat se. I takové hodnoty však pouze zmírnily nepříznivé saldo migrace.

Tab. 1 Základní sociodemografické údaje Valašské Klobouky 2009 - 2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet obyvatel	5 141	5 088	5 042	5 041	5 039	5 019	4 995	4 975	4 955	4 951
Přirozený přírůstek	-6	3	-3	15	9	-12	-7	11	13	5
Saldo migrace	8	-56	-30	-16	-11	-8	-17	-31	-33	-9
Podíl obyvatel ve věku 0 - 14 let	.	15,3	15,1	15	15	14,7	14,7	14,9	15,1	15,4

na celkovém počtu obyvatel (%)										
Počet obyvatel ve věku 0 - 14 let	796	781	760	755	757	740	734	739	749	764
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	.	15,5	16	16,5	16,9	17,1	17,2	17,5	18,1	18,5
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	787	789	808	834	854	857	860	873	895	918
Počet částí obce	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných (%)	11,3	9,7	9,1	.	.	8,3	7,1	5,4	2,3	1,8
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci úřadu práce - dosažitelní	401	340	316	.	.	284	243	184	79	58
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci úřadu práce	403	341	316	.	.	285	245	185	92	76
Počet uchazečů v evidenci úřadu práce - absolventů	33	32	21	.	30	26	20	9	2	2
Počet uchazečů v evidenci úřadu práce nad 12 měsíců	.	131	120	.	113	77	45	32	13	6
Počet dokončených bytů	7	10	3	6	4	4	7	5	2	33
Počet dokončených bytů v rodinných domech	.	.	3	3	4	4	2	5	2	7
Počet hromadných ubytovacích zařízení	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Počet lázeňských léčeben	.	.	.	.	-	.	.	-	.	.
Počet lůžek v lázeňských léčebnách	.	.	.	.	-	.	.	-	.	.
Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	.	.	46,3	46,3	46,3	46,3	46,2	46,2	46,3	46,4



Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	.	.	49	48,7	48,4	48,4	48,5	48,5	45,7	45,2
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	.	.	42	42,3	42,5	42,5	42,5	42,5	45,2	45,7
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	11,8	11,8	11,7	11,7	11,8	11,8	11,8	11,8	11,6	11,5
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	.	.	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Podíl lesů z celkové výměry (%)	.	.	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2	41,2
Koeficient ekologické stability	1,89	1,89	1,91	1,92	1,93	1,93	1,93	1,93	2,05	2,07
Orná půda - rozloha (ha)	615	614	611	607	604	604	604	604	570	565
Chmelnice - rozloha (ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vínice - rozloha (ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zahrady - rozloha (ha)	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Ovocné sady - rozloha (ha)	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	522	522	523	527	530	530	530	530	565	572
Lesní půda - rozloha (ha)	1 105	1 106	1 109	1 109	1 109	1 109	1 110	1 110	1 110	1 111
Vodní plochy - rozloha (ha)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	56	56	56	56	56	56	56	55	55	55
Ostatní plochy - rozloha (ha)	263	261	260	261	261	261	261	262	259	256
Zemědělská půda - rozloha (ha)	1 249	1 250	1 247	1 247	1 247	1 247	1 246	1 246	1 249	1 251
Celková výměra - rozloha (ha)	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695	2 695
Živě narození	44	60	48	55	52	40	40	62	66	51
Zemřelí	50	57	51	40	43	52	47	51	53	46
Přistěhovalí	88	44	49	69	67	86	80	85	77	115
Vystěhovalí	80	100	79	85	78	94	97	116	110	124
Průměrný věk	39,5	39,8	40,2	40,5	40,8	41,1	41,4	41,5	41,6	41,9

Počet obyvatel ve věku 15 - 64 let	3 558	3 518	3 474	3 452	3 428	3 422	3 401	3 363	3 311	3 269
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

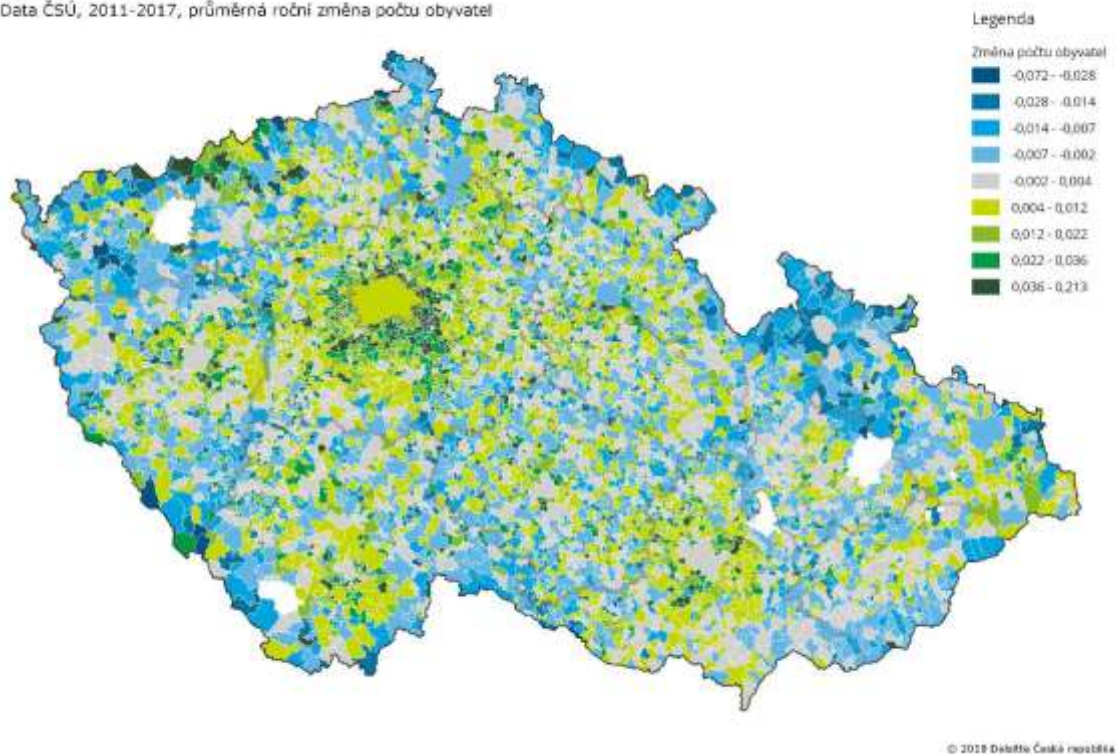
Zdroj ČSÚ

To, že příhraniční regiony, ke kterým Valašskokloboucko také patří, zaznamenávají odliv obyvatel, svědčí následující mapa. Je dobře patrné, že v České republice roste počet obyvatel ve velkých metropolích, zejména v Praze a Brně a v jejich bezprostředním okolí. Z mapy je dobře znát, kde jsou další velká města, jako Plzeň, České Budějovice, Olomouc nebo Ostrava. I tam se přistěhovalo v letech 2011 až 2017 hodně obyvatel.

## Mapa 1 Průměrná roční změna počtu obyvatel 2011 - 2017

### Vývoj počtu obyvatel obcí

Data ČSÚ, 2011-2017, průměrná roční změna počtu obyvatel

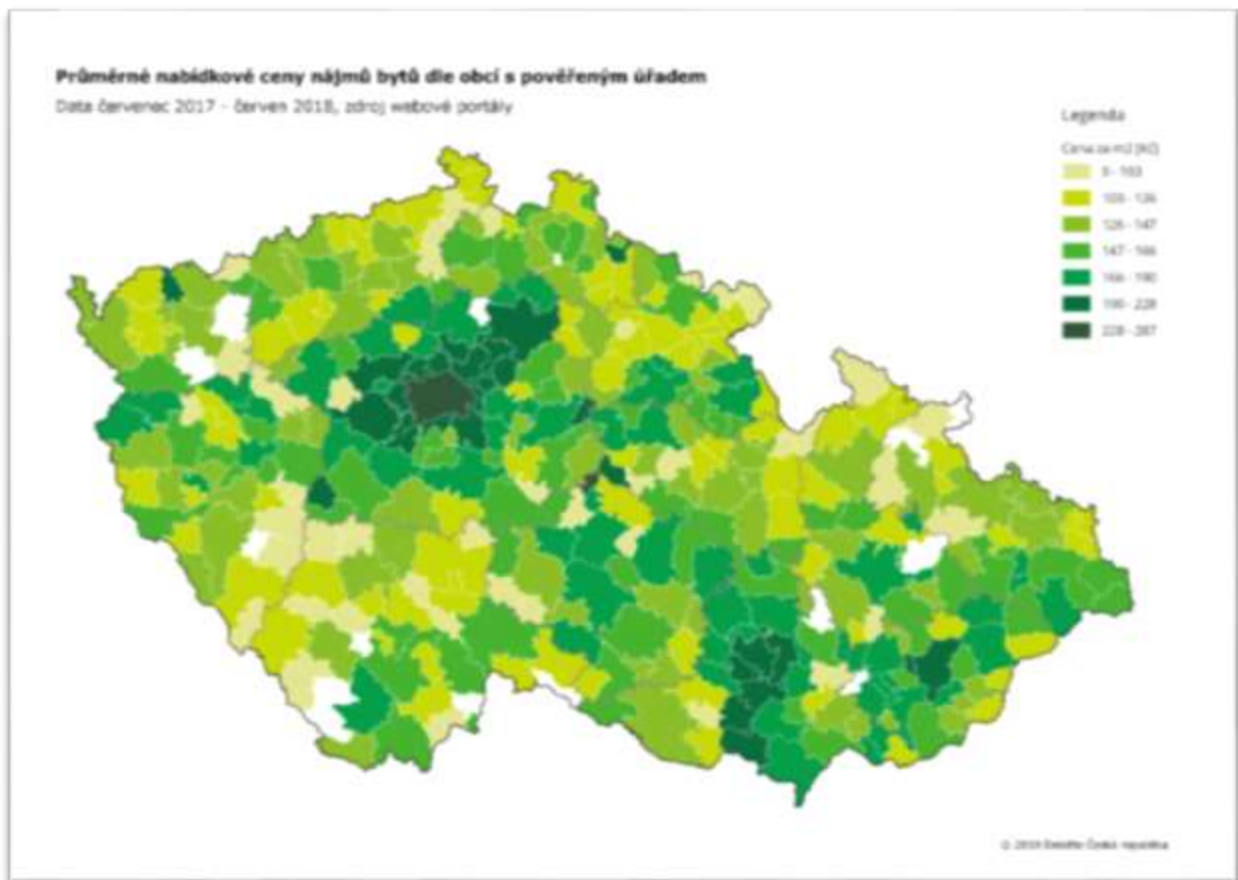


Zdroj Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

### Ceny nájmu a bytů

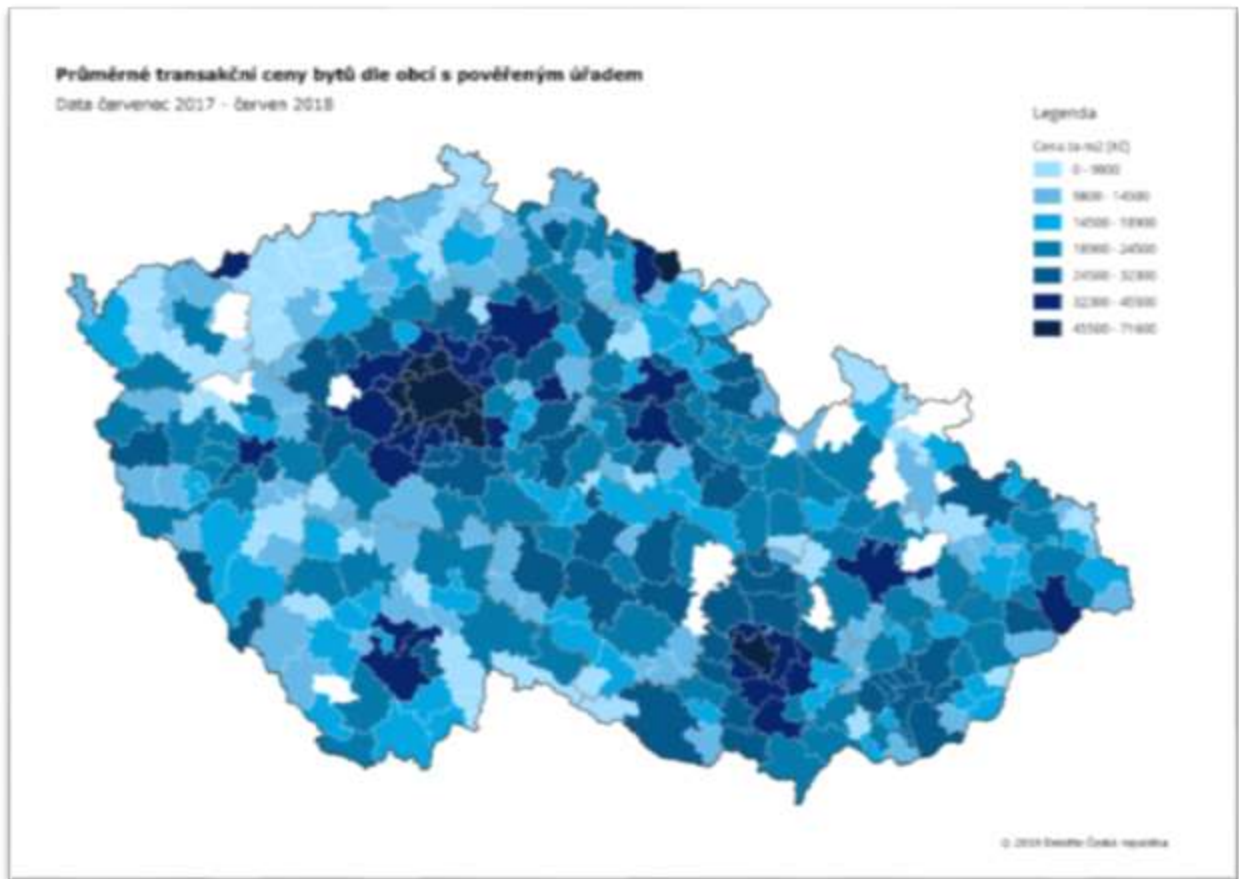
Valašské Klobouky mají velmi omezený trh s bydlením. Relativně málo se staví, kromě výjimečného roku 2018, relativně málo domů se prodává, a také nájmu, které jsou veřejně nabízeny, bylo zaznamenáno relativně málo. Také ceny prodávaných nemovitostí a nabízených nájmu jsou ve srovnání s jinými regiony relativně nízké. To znamená, že ani pro soukromé investory nemusí být Valašské Klobouky atraktivní destinací. Nižší obvyklé ceny mají vliv na návratnost investic.

Mapa 2. Průměrné nabídkové ceny pronájmu bytů dle webových portálů 2017 – 2018



Zdroj: Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Mapa 3. Transakční ceny bytů dle ORP



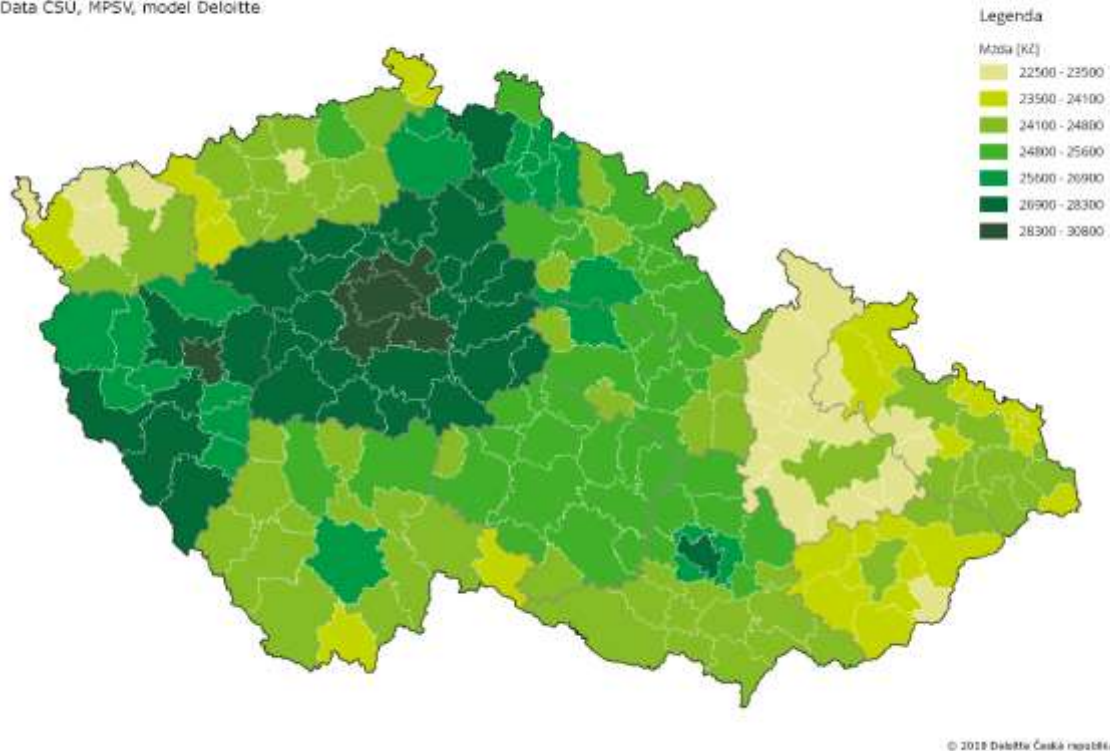
Zdroj Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Mzdy a tedy kupní síla obyvatel správního obvodu ORP Valašské Klobouky patří k nejslabším ve Zlínském kraji a tím pádem i v celé ČR. Ukazuje to mapa mediánu mezd, tedy nejčastějšího rozpětí výdělků v jednotlivých regionech. To je další ukazatel, který přispívá k poklesu počtu obyvatel Valašských Klobouk. Zároveň nepřispívá k rozvoji trhu s bydlením.

## Mapa 4. Medián mezd za rok 2018

### Model mediánových mezd

Data ČSÚ, MPSV, model Deloitte

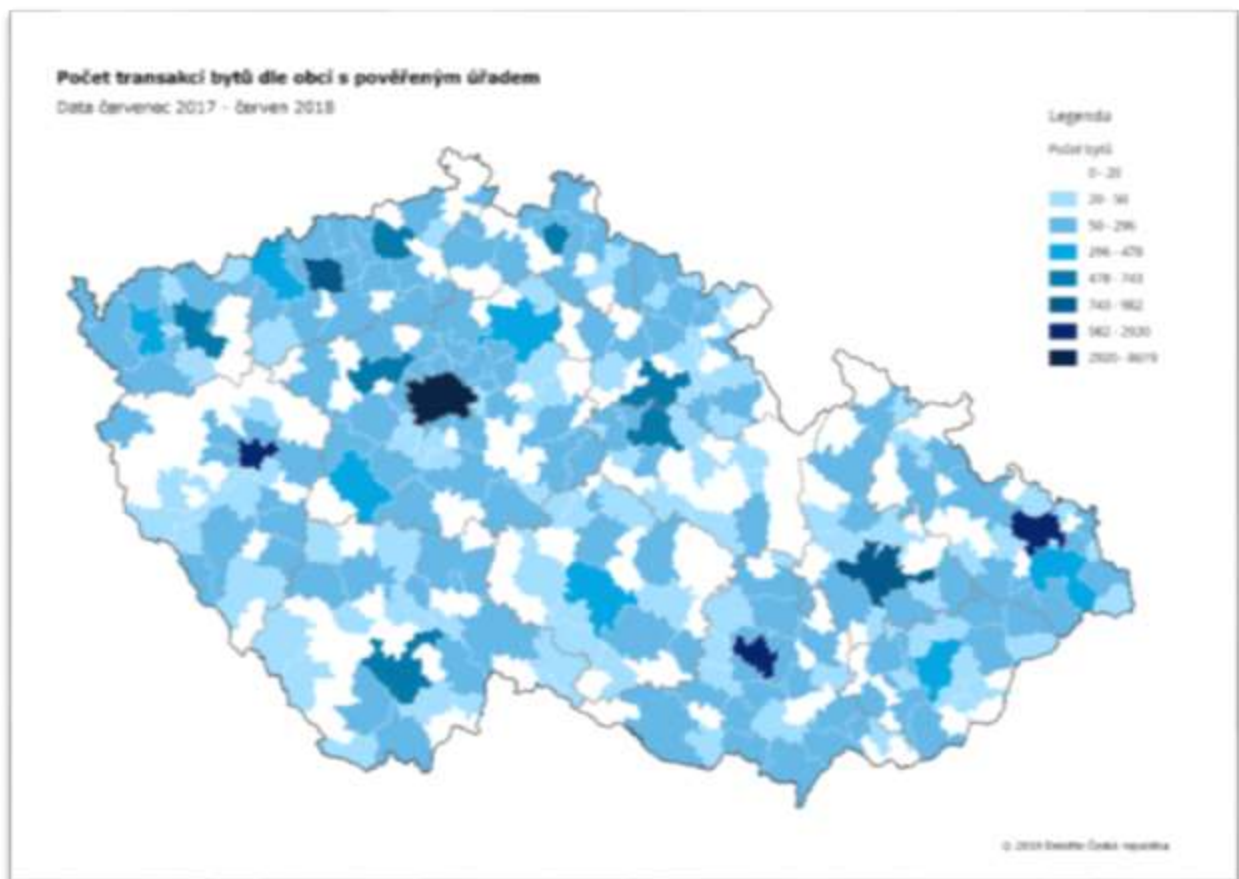


Zdroj Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Analýza nájemného v České republice z roku 2019 potvrdila korelaci (vztah, přímou úměru) mezi trhem vlastnickým a trhem s nájmy. Roste-li počet prodávaných bytů, roste také počet nabízených pronájmů. Valašské Klobouky mají velmi slabý trh s bydlením, méně než 20 transakcí za rok. To dokresluje nepříznivou situaci na trhu s bydlením v regionu.



Mapa 5 Počet tržních transakcí bytů v ČR

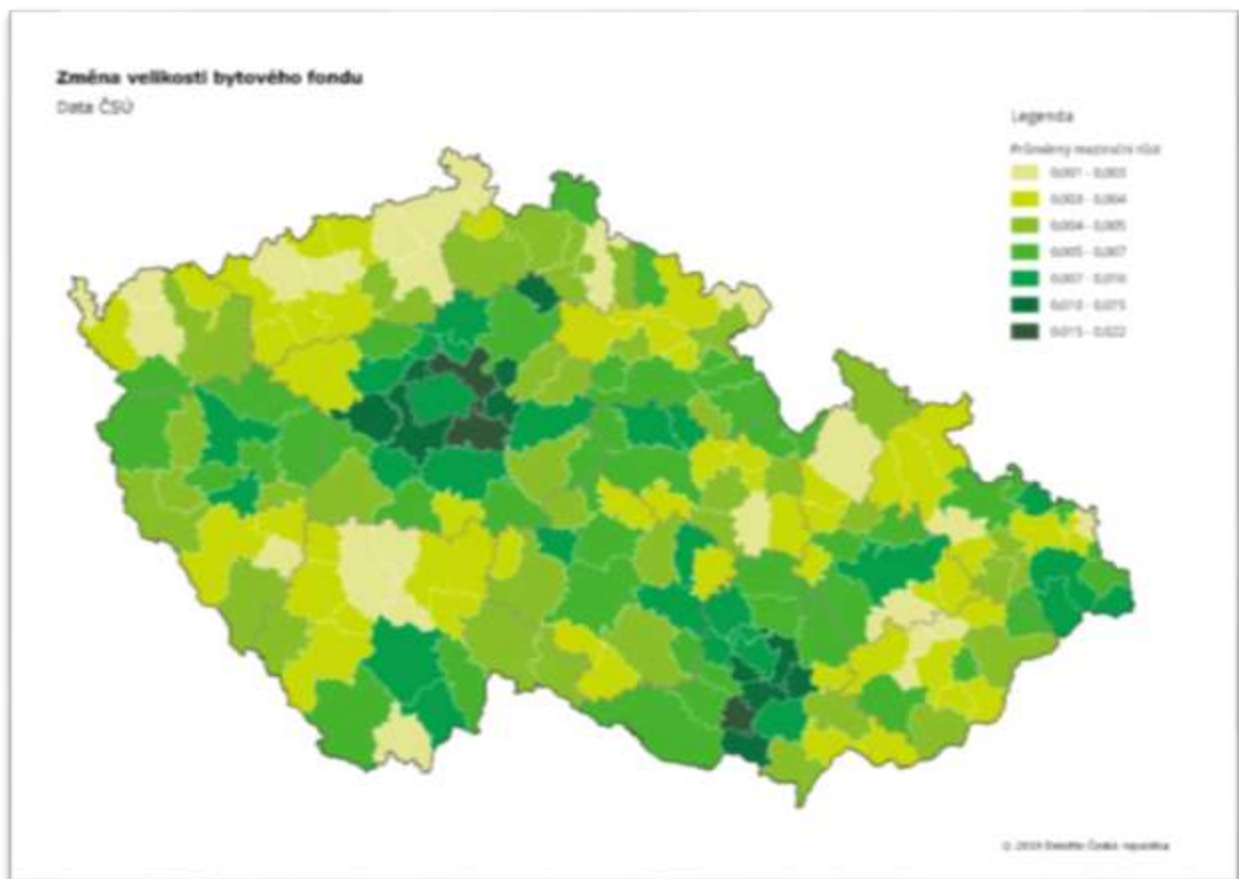


Zdroj Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

### **Bytový fond Valašské Klobouky**

V poměrném růstu bytového fondu nepatří ORP Valašské Klobouky do nejslabší kategorie. Je až v druhé nejhorší. Je třeba podotknout, že na to má vliv výstavba i v dalších obcích SO ORP Valašské Klobouky.

Mapa 6 růst velikosti bytového fondu



Zdroj Analýza nájemného v České republice - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

V roce 2011 probíhalo sčítání lidí, domů a bytů, které ve Valašských Kloboukách mimo jiné odhalilo, že 13,3% bytů není obydleno, ani oficiálně využíváno k rekreaci. Jedná se o hodně vysoké číslo, se kterým však samospráva prakticky nemůže nic dělat, kromě toho, že tento údaj jednou za deset let monitoruje ČSÚ. Část bytů je s velkou pravděpodobností pronajímána mimo oficiální tržní prostředí, ale není úlohou samosprávy takové věci zjišťovat nebo kontrolovat. Je důležité konstatovat, že existence oficiálně neobydlených bytů nemá zásadní vliv na trh s byty, protože neexistuje způsob, jak by samospráva mohla byty, které jí nepatří, využít pro rozvoj trhu s bydlením.



Tab. 3 údaje o domech SLDB 2011

Název územní jednotky	Počet obydlených domů	Počet obydlených bytů	Podíl obydlných bytů v rodinných domech na obydlných bytech celkem (%)	Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)	Počet neobydlených bytů sloužících k rekreaci
Valašské Klobouky	956	1788	53,5	13,3	16

Zdroj ČSÚ

V následující tabulce je přehled bytového fondu, který vlastní město Valašské Klobouky. Celkově se jedná o 38 bytů v pěti domech.

Tab. 4 Výměra bytů ve vlastnictví města Valašské Klobouky

č.p.1052	m2	č.p.108	m2	č.p.107	m2	č.p.53	m2	č.p. 162	m2
1	52,2	1	38,2	1	68,3	1	62	1	61,2
2	52,2	2	27,3	2	47,3	2	41,1		
3	50,49	3	32,93	3	64,8				
4	50,49	4	28,3	4	88,7				
5	50,8	5	44,7	5	86,2				
6	50,8	6	34,8						
7	50,49	7	31,3						
8	76,57	8	57,1						
9	50,49	9	47						
10	50,49	10	37,3						
11	50,8								
12	50,8								
13	50,49								
14	76,57								
15	50,49								
16	50,49								
17	50,8								
18	50,8								
19	50,49								
20	76,57								
celkem	1093,32		378,93		355,3		103,1		61,2

Zdroj MěÚ Valašské Klobouky

Náklady a výnosy z městských bytů mohou být zajímavým ukazatelem pro nastavení budoucího provozu a také financování výstavby. Meziroční pokles pohledávek mezi roky 2015 a 2016 nebyl, bohužel, způsoben splacením pohledávek, ale odepsáním těch, které byly nedobytné. Pozitivní je, že v dalších letech pohledávky nerostly. Pozitivní je, že celý systém generoval zisk.

Tab. 5 Pohledávky, náklady, výnosy

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Pohledávky - nájemné</b>	466 728,70	473 221,70	332 100,80	316 656,80	44 150,05	27 351,19	27 036,00	13 869,00
<b>Pohledávky - služby k nájmu</b>	235 492,90	248 817,40	274 968,00	206 217,70	66 528,00	74 741,00	51 915,66	28 847,05
<b>Výnosy z pronájmu</b>	849 938,00	892 299,00	949 464,00	923 320,00	946 550,00	944 724,00	1 109 211,00	1 189 280,00
<b>Náklady na opravy</b>	258 474,85	193 604,91	86 344,47	99 263,72	66 365,20	152 352,84	142 061,49	203 463,28
<b>Náklady - služby (správa, revize ....)</b>	91 706,86	102 374,38	108 739,64	92 478,85	125 542,98	140 562,14	98 750,75	96 252,50
<b>Náklady - energie (dočasně neobsazené byty)</b>	55 927,90	30 247,00	15 332,96	29 339,49	25 479,85	13 773,08	19 117,43	19 387,20
<b>Náklady vyúčtované nájemníkům - teplo, vodné a stočné, EE</b>	257 562,00	294 613,00	300 726,00	321 362,00	289 092,00	283 574,00	253 260,00	230 750,00

Zdroj MěÚ Valašské Klobouky

V úvodní části, v tezích, uvádíme, že je třeba zaměřit se v nabídce bydlení na mladší generaci do 30 let věku. Dle údajů ČSÚ za rok 2018 byl nejčastější věk nevěst 27 let a ženichů 29 let. Jedná se tedy o dobu, kdy dnešní generace již má (obvykle) vyřešeno bydlení, kdy jsou mladí lidé již zakotvení v pracovním procesu a pokud ještě nemají, tak se chystají mít rodinu. V zájmu města Valašské Klobouky je, aby k onomu zakotvení a založení rodiny již došlo v době, kdy budou tito lidé bydlet ve Valašských Kloboukách. Z níže uvedených tabulek, které byly prezentovány, jako výsledky průzkumu Bydlení pro mladou generaci v roce 2008 vyplývá, že s věkem se tendence stěhovat do větší obce výrazně snižuje. Do průzkumu se zapojilo 656 respondentů, kteří byli z 94,99% svobodní. Celkem 31% respondentů bylo z obcí do 5000 obyvatel. Je třeba nastavit trh s bydlením (a další oblasti) tak, aby Valašské Klobouky byly ve statisticky významném měřítku pro mladou generaci zajímavou volbou.

Tab. 6 Do jak velké obce se chce stěhovat kategorie 21 – 25 let

Velikost obce Vašeho bydliště	Do jak velké obce se chcete stěhovat - kategorie 21 - 25 let					
	do 1999 obyvatel	2000 - 4999 obyvatel	5000 - 9999 obyvatel	10000 - 49999 obyvatel	50000 - 99999 obyvatel	nad 100000 obyvatel
do 1999 obyvatel	45,16%	10,75%	10,75%	7,53%	7,53%	18,28%
2000 - 4999 obyvatel	5,77%	34,62%	7,69%	9,62%	5,77%	36,54%
5000 - 9999 obyvatel	8,11%	5,41%	40,54%	10,81%	0%	35,14%
10000 - 49999 obyvatel	3,26%	3,26%	10,87%	43,48%	14,13%	25%
50000 - 99999 obyvatel	5,45%	0%	7,27%	9,09%	49,09%	29,09%
nad 100000 obyvatel	4,95%	0%	4,95%	9,9%	0,99%	79,21%

Zdroj průzkum Bydlení pro mladou generaci

Tab. 7 Do jak velké obce se chce stěhovat kategorie 26 – 30 let

Velikost obce Vašeho bydliště	Do jak velké obce se chcete stěhovat - kategorie 26 - 35 let					
	do 1999 obyvatel	2000 - 4999 obyvatel	5000 - 9999 obyvatel	10000 - 49999 obyvatel	50000 - 99999 obyvatel	nad 100000 obyvatel
do 1999 obyvatel	55,56%	11,11%	0%	11,11%	0%	22,22%
2000 - 4999 obyvatel	14,29%	57,14%	0%	0%	14,29%	14,29%
5000 - 9999 obyvatel	0%	25%	75%	0%	0%	0%
10000 - 49999 obyvatel	13,04%	0%	4,35%	52,17%	8,7%	21,74%
50000 - 99999 obyvatel	0%	11,11%	0%	0%	77,78%	11,11%
nad 100000 obyvatel	0%	9,52%	9,52%	4,76%	4,76%	71,43%

Zdroj průzkum Bydlení pro mladou generaci

## Strategická část

Dle metodického dokumentu MMR ČR Typologie strategických a prováděcích dokumentů je koncepce dokument zaměřený více na analytickou a strategickou část, méně na část implementační. V kontextu strategického řízení označuje pojem koncepce strukturované vytyčení celkového střednědobého až dlouhodobého směřování v dané problematice. Koncepce obsahuje zejména základní východiska, vizi a základní strategické směřování.

Strategická část Koncepce bydlení Valašské Klobouky 2050 se proto omezuje pouze na vytyčení vize, hlavního cíle, který je měřitelný, a na dílčí cíle, které vedou k naplnění hlavního cíle.

Co v koncepci není definováno, je termínování cílů. Termíny se jednoznačně odvíjí od dotačních příležitostí a kapacit pracovníků města Valašské Klobouky, kteří budou mít za úkol zabývat se rozvojem bydlení. O nastavení podrobnějších cílů, včetně konkrétních termínů bude interně rozhodováno v rámci Městského úřadu Valašské Klobouky a v orgánech města Valašské Klobouky.

**Vize: Valašské Klobouky jsou domovem pro 7000 obyvatel.**

**Hlavní cíl:** Máme 891 nově obydlených bytů do roku 2050

**Dílčí cíle:**

- 1. Máme Architektonické a urbanistické podklady**
- 2. Jsou připravené pozemky a infrastruktura**
- 3. Máme soukromé investory**
- 4. Máme dotace a peníze na spolufinancování pro výstavbu městských bytů**
- 5. Realizační firmy staví**
- 6. Správa bytového fondu má nastavené dostatečné kapacity**
- 7. Postup je průběžně monitorován**