



# KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA HODONÍN

Doporučeno Radou města Hodonín dne 25. 8. 2020  
Zastupitelstvo města schválilo dne 15. 9. 2020

## Obsah:

1. Úvodní část.....	3
1.1. Obecné cíle koncepce.....	4
2. Analytická část.....	5
2.1. Zhodnocení stávajícího stavu s ohledem na obyvatelstvo, domácnosti a demografický vývoj ..	5
2.3. Bytová analýza .....	10
2.4. Výstupy z analýz městských bytů .....	17
(zpracovány v roce 2019).....	17
2.4.1. Závěry a doporučení - analýza městských bytů (bez bytů zvláštního režimu) (odbor právní a majetku).....	17
2.4.2. Závěry a doporučení – analýza sociálních bytů (odbor sociálních věcí a školství).....	17
2.4.3. Závěry a doporučení – analýza bytů v DPS (odbor sociálních věcí a školství) .....	18
2.4.4. Závěry a doporučení – analýza bytů v Kodusu (odbor sociálních věcí a školství) .....	18
2.4.5. Závěry a doporučení – analýza potřeb sociálních služeb v oblasti bydlení (odbor sociálních věcí a školství).....	19
2.5. Ostatní možnosti bydlení.....	20
2.5.1. Osoby s hendikepem .....	20
2.5.2. Další možnosti bydlení - ubytovny.....	21
3. Výzkum potřeb obyvatel města Hodonína .....	22
4. Strategická část.....	23
4.1. SWOT analýza .....	23
4.2. Cíle a vize koncepce.....	24
Seznam použité literatury: .....	35
Seznam zkratk .....	35
Seznam tabulek .....	36
Seznam grafů.....	36
Seznam obrázků .....	36
Seznam příloh.....	36

## 1. Úvodní část

Bydlení je jedním z klíčových témat, které poukazuje na životní úroveň obyvatel, rodin a domácností. O jednotlivých směrech vývoje bytové politiky státu pojednává na obecné úrovni **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020**<sup>1</sup>. Mezi její hlavní cíle patří především zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením, dále zvyšování kvality bydlení (včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu).

Základní tezí Koncepce bydlení ČR je, že zajištění bydlení zůstává především osobní odpovědností jednotlivce. Posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující tuto odpovědnost a podporovat motivaci občanů k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami, zároveň vytvářet vhodné podmínky a nástroje pomoci těm, kteří si své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami.

Východiskem pro vytvoření místní **Koncepce bytové politiky města Hodonína** jsou základní právní předpisy, zejména odst. 2 § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, kdy obec v samostatné působnosti pečuje v souladu s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů kromě jiných i potřeb bydlení.

Pro účely koncepce byly vypracovány tyto **podkladové analytické materiály**:

- Analýza městských bytů (Zpracoval OPM)
- Analýza sociálních bytů v Hodoníně, ul. Pr. Veselého 46, 48, 50, 52 a ul. Janáčkova 15 (Zpracoval OSaŠ)
- Analýza bytů v Domě s pečovatelskou službou v Hodoníně (Zpracoval OSaŠ)
- Analýza bytů v Komunitním domě seniorů (Zpracoval OSaŠ)
- Analýza potřeb sociálních služeb v oblasti bydlení (Zpracoval OSaŠ)

Jedním z nejdůležitějších podkladů pro zpracování koncepce byl **Výzkum potřeb obyvatel města Hodonína ve vztahu k bydlení**, který provedla společnost INESAN, Institut evaluací a sociálních analýz, se zaměřením na identifikaci bytových potřeb obyvatel v červenci r. 2019. Výzkum byl realizován s cílem získat konkrétní informace o potřebách obyvatel ve vztahu k bydlení, o možnostech financování bytových potřeb a o preferovaném typu bydlení. Předmětem výzkumu byla rovněž spokojenost obyvatel se stávajícím způsobem řešení bytových potřeb a obecné postoje týkající se bydlení.

**Další výchozí materiály z úrovně města:**

- Sociálně demografická analýza města Hodonína (Ing. Jaroslav Pacák, 2004)
- Strategický plán rozvoje města 2017 - 2020
- Střednědobý plán sociálních služeb na období 2018 – 2020 pro Hodonínsko
- Územní plán Hodonín
- Koncepce bytové politiky města Hodonína (Sociotrendy, 2018)

**Přílohy koncepce tvoří:**

**Příloha č. 1 Přehled podporovaných cílových skupin**

**Příloha č. 2 Rozvojové lokality pro bydlení**

---

<sup>1</sup>Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_3.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf)

## 1.1. Obecné cíle koncepce

**Cílem koncepce** bytové politiky města Hodonína je vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení a pro uspokojování potřeby bydlení občanů města Hodonína. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně stávající demografické struktury města z hlediska věku jeho obyvatel a může příznivě nastavit migrační trendy zejména mladých a vzdělaných lidí.

V současnosti je kladen důraz na posílení odpovědnosti za bydlení ze státu na každého občana a ke vzniku příležitosti, aby si každý občan zvolil formu a způsob bydlení podle svých možností a požadavků. Transformace bytové politiky umožnila vedle státu působení i dalším subjektům, krajům, městům, neziskovým organizacím, které usilují o uspokojující bydlení na určitém území.

Kvalitu bydlení ovlivňuje řada podmínek a faktorů nejen technických a sociálních, ale i bezpečnostních a pocitových. Jedná se o otázky týkající se nejen kvality bytu a objektu bydlení, ale i kvality veřejných prostranství, úrovně občanské vybavenosti apod.

Předpokladem pro rozvoj bydlení ve městě jako sídla pro trvalý pobyt je úzká souvislost jak s ekonomickou prosperitou (úroveň příjmů obyvatel, nezaměstnanost), tak s atraktivitou bydlení (velikostí a dopravní dostupností sídla, kvalitou životního prostředí, obytného prostředí a rekreačního zázemí či s občanskou vybaveností). Základní podmínkou prosperity většiny sídel jsou možnosti zaměstnanosti.

Vytvoření koncepčního dokumentu je tudíž nutným podkladem pro nastavení dlouhodobé strategie v oblasti bytové politiky.

## 2. Analytická část

Předpokladem koncepce bytové politiky je znalost procesů promítajících se do demografických ukazatelů. Počet obyvatel (domácností/rodinných domácností), věková skladba obyvatelstva, ukazatele charakterizující přirozenou obnovou (reprodukcí) obyvatelstva, rovněž sňatečnost a rozvodovost patří k nejdůležitějším demografickým charakteristikám, které z dlouhodobého hlediska určují budoucí demografický vývoj v dané oblasti.

### 2.1. Zhodnocení stávajícího stavu s ohledem na obyvatelstvo, domácnosti a demografický vývoj

Vývoj počtu obyvatel města Hodonína dlouhodobě vykazuje mírný klesající trend, který je srovnatelný s vývojem počtu obyvatel ve městech Jihomoravského kraje (dále JMK). V grafu je uvedeno porovnání vývoje počtu obyvatel vybraných obcí JMK s počtem obyvatel v rozmezí 10 až 40 tisíc obyvatel.

Tabulka č. 1 Vývoj počtu obyvatel ve vybraných obcích k 1.1.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Znojmo	34 725	34 078	34 073	33 964	33 805	33 761	33 787	33 823	33 719	33 780	33 765
Břeclav	24 164	25 034	25 015	24 925	24 956	24 949	24 941	24 881	24 797	24 704	24 743
Hodonín	25 526	25 472	25 259	25 094	25 049	24 975	24 796	24 728	24 683	24 682	24 512
Kyjov	11 597	11 611	11 548	11 483	11 448	11 505	11 405	11 368	11 295	11 218	11 185
Vyškov	21 847	21 681	21 598	21 496	21 341	21 312	21 250	21 120	20 999	20 883	20 807
Blansko	21 057	20 808	20 769	20 841	20 845	20 800	20 664	20 639	20 650	20 572	20 484
Boskovice	10 917	11 402	11 417	11 446	11 478	11 504	11 566	11 639	11 635	11 622	11 681

Zdroj: ČSÚ

Z prognózy vývoje obyvatelstva města Hodonína do r. 2034 vyplývá, že počet obyvatel bude pravděpodobně postupně klesat. Pokud nedojde k realizaci konkrétních programů a projektů, které tento trend mohou pozitivně ovlivnit, lze očekávat, že počet obyvatel města bude nejprve pomalu, potom dynamičtěji klesat. **Znepokojující je zejména prognóza změn ve věkové struktuře obyvatel, kdy lze očekávat výrazné snížení počtu mladých obyvatel města (0 – 18 let) a to až o 18% oproti stavu roku 2016, o dalších 5% (14-64) a naopak zvýšení počtu seniorů (65 a více) o 12%.**

Zdroj: Prognóza vývoje obyvatelstva města Hodonína do r. 2034 (Ing. Jaroslav Pacák, 2004)

Tabulka č. 2 Vývoj struktury obyvatel ve městě Hodonín v letech 2010-2020 (stav k 1.1.)

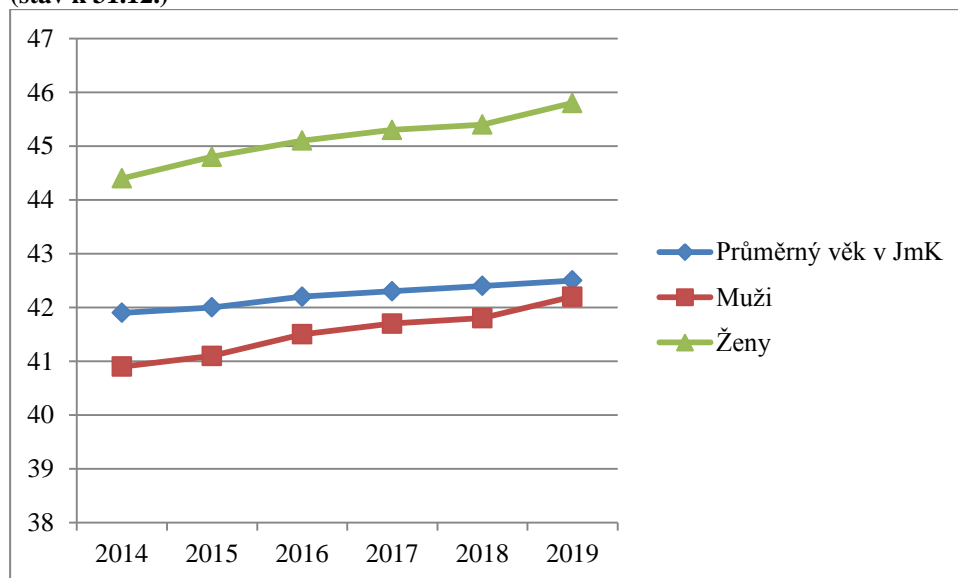
město Hodonín	Počet obyvatel	v tom podle pohlaví		v tom ve věku (let)			Průměrný věk
		muži	ženy	0-14	15-64	65 a více	
k 1.1.	celkem						
2010	25 526	12 386	13 140	3 202	18 541	3 783	40,8
2011	25 240	12 218	13 022	3 216	18 154	3 870	41,2
2012	25 259	12 239	13 020	3 214	17 977	4 068	41,8
2013	25 094	12 173	12 921	3 191	17 678	4 225	42,2
2014	25 049	12 138	12 911	3 229	17 452	4 368	42,5
2015	24 975	12 115	12 860	3 287	17 215	4 473	42,7
2016	24 796	12 033	12 763	3 306	16 878	4 612	43
2017	24 728	11 980	12 748	3 334	16 602	4 792	43,3
2018	24 683	11 964	12 719	3 391	16 341	4 951	43,5
2019	24 682	11 921	12 761	3 481	16 151	5 050	43,7
2020	24 512	11 850	12 662	3 449	15 876	5 187	44,1

Zdroj: ČSÚ

V populaci České republiky, tedy i v Hodoníně, celkově převládají ženy. Ženy mají v populaci ČR i uvnitř jednotlivých krajů, zpravidla i u obcí, zhruba o dvě procenta vyšší zastoupení než muži, ve městě Hodoníně se jedná o navýšení o tři procenta nad populací mužů.

Ženy se dožívají vyššího věku, což bude mít za následek specifickou péči o ženy ve vyšším věku, jejichž potřeby se pravděpodobně budou lišit od potřeb mužské populace. Např. potřeby v oblasti bydlení, v oblasti sítě služeb standardních (např. kadeřnictví, pedikúra) i sociálních s ohledem na vyšší náročnost žen týkající se spokojenosti s kvalitou nabízených služeb.

**Graf č. 1: Pohlaví obyvatel města Hodonín s ohledem na vývoj průměrného věku mezi léty 2014-2019 (stav k 31.12.)**



Zdroj: ČSÚ

Budoucí celkový počet obyvatel města a věkové složení bude do větší či menší míry ovlivněno vývojem vnitřní i zahraniční migrace. Prognóza ukazuje, že bez přírůstků stěhování bude úbytek obyvatel hluboký a povede ke zhoršení věkové struktury. V roce 2018 dochází poprvé po dlouhé době k přirozenému migračnímu přírůstku, zejména díky zvýšení počtu přistěhovaných a nejnižšímu počtu vystěhovaných za posledních 10 let. V roce 2019 se opět celkový přírůstek rapidně snížil.

**Tabulka č. 3: Vývoj pohybu obyvatel ve městě Hodonín v letech 2010-2019**

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový
2010	25 526	262	260	315	603	2	-288	-286
2011	25 472	249	274	347	535	-25	-188	-213
2012	25 259	223	243	371	516	-20	-145	-165
2013	25 094	218	254	460	469	-36	-9	-45
2014	25 049	256	279	562	613	-23	-51	-74
2015	24 975	235	284	478	608	-49	-130	-179
2016	24 796	247	233	504	586	14	-82	-68
2017	24 728	252	273	498	522	-21	-24	-45
2018	24 683	251	300	523	475	-49	48	-1
2019	24 512	239	266	477	620	-27	-143	-170

Zdroj: ČSÚ

Vývoj sňatečnosti a rozvodovosti v Hodoníně má od roku 1995 mírně oscilující, nicméně klesající trend, přičemž v posledních třech letech přetrvává klesající směr, v roce 2019 je nejmenší počet rozvodů za posledních 7 let.

**Tabulka č. 4: Sňatečnost, rozvodovost ve městě Hodonín v letech 2012–2019**

Město Hodonín	sňatky	rozvody
2012	126	63
2013	114	84
2014	109	62
2015	100	57
2016	122	76
2017	137	63
2018	119	63
2019	114	43

Zdroj: ČSÚ

**Tabulka č. 5: Struktura domácností v Hodonín dle SLDB**

Počet hospodařících domácností	Hodonín					
	1991		2001		2011	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
<b>Celkem</b>	<b>10 584</b>	<b>100%</b>	<b>11 153</b>	<b>100%</b>	<b>10 868</b>	<b>100%</b>
<b>Úplné rodiny</b>	<b>6 986</b>	<b>66,00%</b>	<b>6 182</b>	<b>55,40%</b>	<b>4 984</b>	<b>45,90%</b>
bez závislých dětí	2 782	26,30%	3 108	27,90%	3 053	28,10%
se závislými dětmi	4 204	39,70%	3 074	27,60%	1 931	17,80%
<b>Neúplné rodiny</b>	<b>1 159</b>	<b>11,00%</b>	<b>1 700</b>	<b>15,20%</b>	<b>1 631</b>	<b>15,00%</b>
bez závislých dětí	457	4,30%	625	5,60%	763	7,00%
se závislými dětmi	702	6,60%	1 075	9,60%	868	8,00%
<b>Vícečlenné nerodinné domácnosti</b>	<b>22</b>	<b>0,20%</b>	<b>210</b>	<b>1,90%</b>	<b>149</b>	<b>1,40%</b>
<b>Domácnost jednotlivce</b>	<b>2 417</b>	<b>22,80%</b>	<b>3 061</b>	<b>27,40%</b>	<b>3 615</b>	<b>33,30%</b>

Zdroj: SLBD 1991, 2001, 2011

**Domácnost** = s ohledem na ekonomické vymezení je základní společenský a ekonomický subjekt (společenská jednotka). Domácnost je pojmem, který je používán ve významu rodinné domácnosti.

**Hospodařící domácnost** = tvoří společně bydlící osoby, které společně hospodaří, tj. společně hradí hlavní výdaje domácnosti, jako je strava, náklady na bydlení aj. Podnájemníci a jejich rodiny tvoří vždy samostatnou hospodařící domácnost. Hospodařící domácnost může být tvořena jednou nebo více cenovými domácnostmi.

**Censová domácnost** = je tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodařící domácnosti. Je to základní jednotka, která se dále nečlení.

Rozlišují se čtyři základní typy cenových domácností:

1. **domácnost rodinná – úplná rodina** (manželský pár resp. soužití druha a družky – tzv. faktické manželství – bez dětí nebo s dětmi)
2. **domácnost rodinná – neúplná rodina** (jeden z rodičů alespoň s jedním dítětem)
3. **vícečlenná nerodinná domácnost** (dvě nebo více osob příbuzných i nepříbuzných, společně hospodařících, které netvoří rodinnou domácnost)
4. **domácnost jednotlivce**

I přes to, že v Hodoníně dlouhodobě klesal počet obyvatel – od roku 2011 do roku 2019 o 960 občanů, došlo v průběhu let 2008 - 2019 ke zvýšení počtu bytů a domů, které dokončili developéři, a to o 257 bytů.

**Tabulka č. 6: Vývoj průměrného počtu osob v obydlených bytech**

Název obce	Byty obydlené				
	1.12.1970	1.11.1980	3.3.1991	1.3.2001	26.3.2011
Dle místa trvalého pobytu	6 528	8 271	9 879	9 989	9 866
Dle místa obvyklého pobytu					10 367
Počet obyvatel	20863	25485	28230	27361	25431
Počet trvale bydlících na 1 byt	3,20	3,08	2,86	2,74	2,58

Zdroj: ČSÚ

**Zaměstnanost** obyvatel lze charakterizovat prostřednictvím ukazatele „ekonomická aktivita“ obyvatelstva, který zahrnuje jak počet osob zaměstnaných, tak nezaměstnaných.

Podle předpokladu vývoje **nezaměstnanosti**, dochází spíše ke stagnaci. Zaměstnavatelé stále obtížněji hledají vhodné zaměstnance. Uchazeči vedeni v evidenci ÚP velmi často nesplňují požadavky zaměstnavatelů nejen po stránce kvalifikační, ale i z hlediska pracovní morálky, flexibility či ochoty pracovat za nabízenou mzdu. Zaměstnavatelé proto situaci řeší importem pracovní síly ze zahraničí (především z Ukrajiny). Přes celkový růst zaměstnanosti lze tedy očekávat, že úbytek uchazečů z evidence ÚP již nebude tak rychlý, jako v předchozím období. Na regionálním trhu práce zůstávají vymezeny věkové, vzdělanostní i profesní skupiny osob, u nichž je šance získat práci ztížena z objektivních důvodů (uchazeči starší 50 let, osoby pečující o děti do 15 let věku, občané zdravotně postižení). K nejobtížněji uplatnitelným skupinám uchazečů pak patří zejména nekvalifikovaní a dlouhodobě nezaměstnaní uchazeči, u nichž jednak došlo ke ztrátě pracovních návyků a jednak dosažitelný pracovní výdělek není pro ně dostatečně motivující v poměru k pobíraným sociálním dávkám, případně jsou navíc zatíženi exekucemi a o legální pracovní příjmy proto nemají zájem. Bez intenzivní podpory Úřadu práce v rámci aktivní politiky zaměstnanosti jsou tyto osoby na volném trhu práce prakticky neuplatnitelné.

Zdroj: Zpráva o situaci na krajském trhu práce, o realizaci APZ v r. 2018 a strategie APZ pro r. 2019

**Tabulka č. 7: Největší zaměstnavatelé v okrese Hodonín v roce 2019 (dle počtu zaměstnanců)**

	Zaměstnavatel	Obec	Předmět činnosti
1.	Nemocnice Kyjov, p.o.	Kyjov	Zdravotní péče
2.	AVX Czech Republic s.r.o.	Bzenec	Výrobce a dodavatel moderních elektronických komponentů a konektorů, senzorů, řídicích a anténních řešení
3	KORDARNA Plus, a. s.	Velká nad Veličkou	Výroba ostatních technických a průmyslových textilií
4	VAG s.r. o.	Hodonín	Výroba potrubních armatur
5	Nemocnice TGM Hodonín, p.o.	Hodonín	Zdravotní péče
6	Jednota, spotřební družstvo Hodonín	Hodonín	Maloobchod s převahou potravin, nápojů a tabákových výrobků v nespécializovaných prodejnách
7	VETROPACK MORAVIA GLASS, a.s.	Kyjov	Výroba dutého skla
8	Delimax, a.s.	Hodonín	Výrobce lahůdek a rybích specialit
9	ČSAD Hodonín	Hodonín	Doprava

Zdroj: Město Hodonín



**Tabulka č. 8: Vývoj podílu nezaměstnaných osob ve městě Hodonín**

Rok	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020
	31.12.	30.6.	31.12.	30.6.	31.12.	30.6.	31.12.	30.6.	31.12.	30.6.	31.12.	30.6.	
<b>Podíl nezaměstnaných osob</b>	12,60%	10,40%	10,50%	9,00%	8,90%	7,00%	6,90%	5,54%	5,92%	4,40%	5,33%	5,9%	

Zdroj: ČSÚ, Úřad práce ČR

K 31.12.2019 bylo ve městě Hodonín celkem 860 uchazečů o zaměstnání, podíl nezaměstnaných na obyvatelstvu činil 5,3 %, k 30. 6. 2020 se zvýšil počet uchazečů o zaměstnání na 1013 osob. Okres Hodonín se pravidelně umísťuje na nejvyšších příčkách všech okresů ČR, k 30.6. je na 13. místě ze 77 okresních měst ČR.

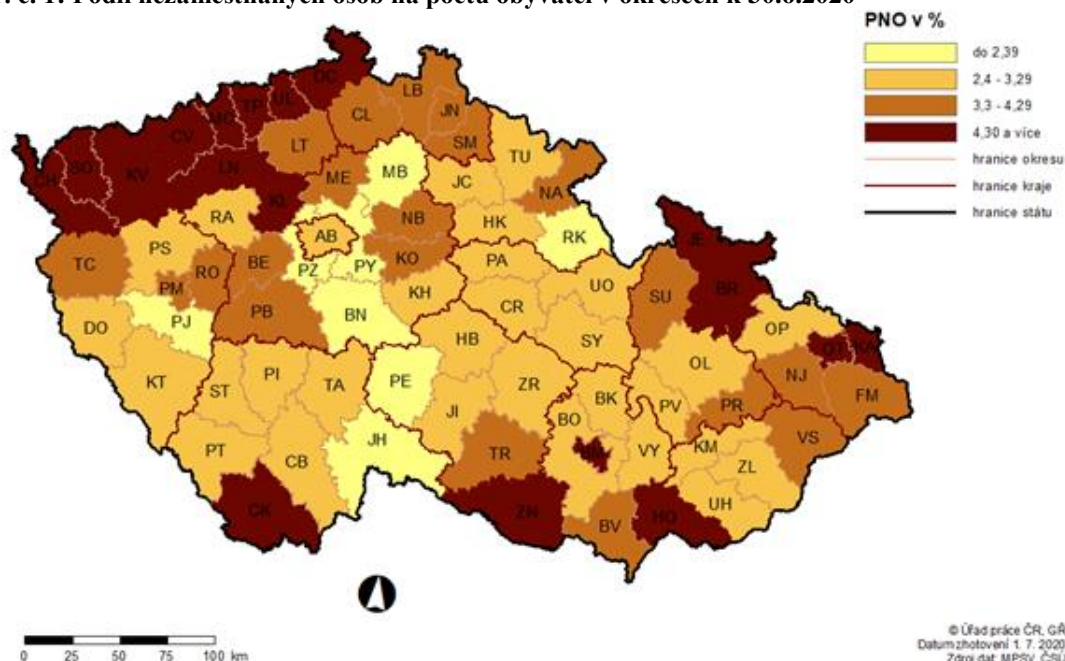
Zdroj: [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz), působnost MPSV, Zaměstnanost, Statistiky, Nezaměstnanost, Měsíční

**Tabulka č. 9: Nezaměstnanost v okresech Jmk k 30.6.2020**

Okres	Počet nezaměstnaných		Volná pracovní místa (VPM)	Počet uchazečů na 1 VPM	Podíl nezaměstn. osob (%)
	celkem	z toho ženy			
Blansko	2 378	1 127	783	3	3,2
Brno-město	12 572	6 561	13 764	0,9	4,7
Brno-venkov	4 553	2 302	6 565	0,7	3
Břeclav	2 857	1 392	1 648	1,7	3,6
Hodonín	5 202	2 556	2 373	2,2	4,8
Vyškov	1 655	836	1 768	0,9	2,6
Znojmo	4 280	2 180	1 917	2,2	5,6
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>33 497</b>	<b>16 954</b>	<b>28 818</b>	<b>1,2</b>	<b>4,1</b>
Česká republika	269 637	135 599	334 904	0,8	3,7

Zdroj: [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz), Krajská pobočka Úřadu práce ČR v Brně, Měsíční statistická zpráva, červen 2020

**Obr. č. 1: Podíl nezaměstnaných osob na počtu obyvatel v okresech k 30.6.2020**



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xc/pocet-uchazecu-o-zamestnani-se-v-cervnu-snizil>

## 2.3. Bytová analýza

Povinnost pečovat o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení svých občanů vyplývá obcím z § 35 odst. 2 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích) a dále z § 38 uvedeného zákona, dle kterého je obec povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Základním východiskem pro formování bytové politiky města je **současný stav a velikost domovního a bytového fondu**, který zcela determinuje rozhodování o dalších opatřeních a řešeních problémů spojených s bydlením.

**Tabulka č. 10: Domovní fond ve městě Hodonín v roce 2011**

	<b>Celkem</b>	<b>Rodinné domy</b>	<b>Bytové domy</b>	<b>Ostatní budovy</b>
<b>Domy úhrnem</b>	2 733	1 885	719	129
<b>Domy obydlené</b>	2 506	1 681	712	113

Zdroj: SLBD 2011

Většinu rodinných domů vlastnily fyzické osoby, většinu bytových domů vlastnilo „společenství vlastníků jednotek - SVJ“.

**Tabulka č. 11: Byty podle právního důvodu užívání v roce 2011**

	<b>Celkem</b>		<b>Rodinné domy</b>	<b>Bytové domy</b>
<b>Obydlené byty celkem</b>	10 367		1876	8 322
<b>Z toho právní důvod užívání bytu:</b>				
<b>ve vlastním domě</b>	1 511	14,58%	1478	26
<b>v osobním vlastnictví</b>	4 007	38,65%	-	4 006
<b>nájemní</b>	2 419	23,33%	91	2 281
<b>družstevní</b>	1475	14,23%	-	1475

Zdroj: SLDB 2011

### **Bydlení a služby spojené s bydlením**

Bydlení a služby spojené s bydlením si zajišťují jednak soukromé osoby jako majitelé domů a bytů, jednak je zajišťují družstva a další právní subjekty.

#### Stavební bytová družstva

Stavební bytové družstvo Hodoňan je největším stavebním družstvem v Hodoníně, které spravuje 4023 bytů a 59 vestavěných garáží ve 159 obytných domech, z toho je 47 domů s 385 byty v obcích mimo Hodonín (informace k 31.8.2019). **K 31.12.2018** družstvo spravovalo **3988** bytů (z toho **1003** je družstevních bytů, **2985** bytů ve správě družstva-osobní vlastnictví).

Z dalších, podstatně menších bytových družstev, lze zmínit např. Bytové družstvo Lípa, Bytové družstvo Kaštany, Stavební bytové družstvo Pastelky<sup>2</sup>.

#### Městská bytová správa spol. s r.o.

Zajišťuje správu nemovitostí pro SVJ a bytů v majetku bytových družstev. Provozuje parní předávací a směšovací stanice a plynové kotelny.

#### Developeři

Významnými developery v Hodoníně jsou Stavební společnost EDMONT Hodonín, spol. s r.o., společnost FCC TRADE, s.r.o., Develop Moravia Group, United trade spol. s r.o., Readymat Investiční s.r.o.

<sup>2</sup> Veřejně dostupné informace o činnosti uvedených družstevch k dispozici nejsou. K dispozici jsou stanovy jednotlivých družstev na <http://www.bytovka.cz/druzstva>

### **Develop Moravia Group s.r.o.**

Společnost prodala již 55 domů na ulicích Levandulová, Smetanova, M. Benky, Rozmarýnová. V roce 2018 byla zahájena výstavba dalšího „hnízda“, jedná se o 22 domů, čímž vznikla nová ulice Heřmánková a v roce 2019 byla zahájena výstavba samostatně stojícího domu na ul. Smetanova. Zároveň připravují výstavbu dvojdomů a dalších 15-ti domů.

### **FCC TRADE, s.r.o.**

Společnost FCC TRADE je dalším významným developerem operujícím ve městě Hodonín, která staví bytové domy. V centru Hodonína je situován nový bytový dům na rohu ulic Marxova a G. Preissové a byl dokončen koncem roku 2017. V bytovém domě je 13 bytů. Společnost staví další bytový dům se 33 byty na ulici Očovská.

### **Stavební společnost EDMONT Hodonín, s. r. o.**

Byla realizovaná stavba bytového domu „Jasánek“ se 48 bytovými jednotkami, dále se realizuje výstavby bytového domu „Kaskády“, a to 7 bloků domů po 6 bytech, společnost postavila v roce 2017 první blok tohoto bytového domu, k 31.12.2019 byly dokončeny další 4 bloky a poslední dva bloky byly dokončeny začátkem roku 2020.

V roce 2019 zahájila tato společnost realizaci projektu „Rezidence Smetanova Hodonín“ s 27 bytovými jednotkami na ulici Smetanova v areálu bývalých velkých kasáren. Výstavba je plánována na rok 2020, dokončení v roce 2021.

### **Společnost Ing. Ivo Otáhal**

V areálu velkých kasáren byly vystavěny bytové domy Kaštánek, kde bylo k prodeji určeno 48 bytů. Ty byly vybudovány v několika etapách a prodávány postupně od r. 2014 do r. 2016.

### **United trade, spol. s r.o.**

Od roku 2008 realizuje v Hodoníně několik projektu, jedná se o:

Polyfunkční dům Příční, výstavba probíhala 6/2008 – 11/2009

Villa Kateřina, ul. Dukelských hrdinů a Pr. Veselého, výstavba 10/2011 – 12/2013

TWINS, ul. Moravní, výstavba 10/2012 – 12/2013, 2 rodinné viladomy

Villa Veronika – ul. Dukelský hrdinů, výstavba 8/2014 – 5/2015

Villa Legion, ul. Legionářů a Milíčova, výstavba 8/2015 – 12/2016

Villa River, ul. Milíčova, příprava výstavby bytového domu s 19 byty

Polyfunkční dům Dolní Valy – projekt v přípravě.

### **Readymat Investiční s.r.o**

Bytový dům na rohu ulice Výstavní a Slavíkova dokončen v roce 2019

Rezidence Rybáře – výstavba, dokončení 2020.

### **Odbor rozvoje města a architekt města**

Spolupracují s jednotlivými developerskými společnostmi tak, aby na jednu stranu byla možná realizace bytových objektů plánovaných ve městě Hodonín, ale současně nebyl ohrožen veřejný zájem.

**Tabulka č. 12: Souhrnné informace o aktivitách významných developerů v Hodoníně v posledních letech**

Společnost	Postaveno/plánováno od roku 2008	Dokončeno bytů/domů od roku 2008 do 31.12.2019
<b>Develop Moravia Group s.r.o.</b>	55 rodinných domů	55
	v r. 2018 zahájena výstavba 23 domů	0
<b>FCC TRADE, s.r.o.</b>	13 bytů na ulici Marxova a G. Preissové	13
	32 bytů na ulici Očovská	0
<b>EDMONT Hodonín, s.r.o.</b>	30 bytů Kaskády 1. – 5. blok	30
	12 bytů 6. – 7. blok – r. 2020	0
	48 bytů Jasánek	48
	27 bytů Rezidence Smetanova	0
<b>Ing. Ivo Otáhal</b>	60 bytů Kaštánek	60
<b>United trade</b>	23 bytů v bytových domech (Příční, Kateřina, Legion), 4 byty 2 viladomy	27
	19 bytů Villa River	0
	Polyfunkční dům Dolní Valy	0
<b>Readymat s.r.o.</b>	16 bytů v bytovém domě Výstavní	16
	4 byty Rezidence Rybáře	0
<b>Euro Home</b>	8 domů ulice Muchova	8
<i>Zdroj: Město Hodonín</i>		<b>Celkem 257 bytů a domů</b>

### **Evidence domovního a bytového fondu města**

Jedná se především o vedení záznamů o spravovaném majetku – domovního a bytového fondu. Město Hodonín má přehled o jednotlivých domech a bytech, tyto informace je třeba s podporou informačních technologií spravovat centrálně, tak aby bylo možné do systému přistupovat z různých lokalit. Údaje je nutné doplnit o prostorové, stavební, technické a technologické pasporty, tak aby systém umožňoval průběžné a plánové řízení provozních a správních činností, údržbových prací a sledování veškerých nákladů na provoz jednotlivých objektů.

### **Správa a údržba městského domovního a bytového fondu**

Správu městského bytového fondu vykonávala na základě mandátní smlouvy Městská bytová správa spol. s r.o. do 31.12.2018. Po té byla uzavřena příkazní smlouva na dobu určitou do 31.12.2020. Tato smlouva byla dne 26. 7. 2019 ukončena dohodou ke dni 31.12.2019.

Tato smlouva zajišťovala technickou správu nemovitých věcí, předpis nájmu a služeb. Od 1. 1. 2020 si správu městského majetku zajišťuje město samo.

Zpracování plánu údržby a obnovy domovního a bytového fondu je **realizováno** na základě aktualizované pasportizace domovního a bytového fondu. Plán údržby a obnovy je zpracováván ve spolupráci odborem investic a údržby a schválen příslušným orgánem města vždy na následující kalendářní rok, aby bylo zajištěno finanční krytí pro realizaci.

### **Odbor právní a majetku**

Zajišťuje příjem a zpracování žádostí na pronájem městských bytů a nebytových prostor. Zajišťuje agendu spojenou s vymáháním dluhů na nájmu a na službách spojených s užíváním bytů.

### **Odbor ekonomický a financí**

Vyúčtování nájemného a služeb, zajištění předpisu nájmu.

### Vývoj bytového hospodářství města Hodonín, struktura bytového fondu

Město Hodonín po roce 1991 získalo podnikové a státní byty – celkem 3842, z toho bylo 372 bytů před převodem ze státu na město prodáno. O zbývajícím počtu bytů Zastupitelstvo města v minulosti rozhodlo, že část bytového fondu bude privatizována a část bytů bude ponechána ve vlastnictví města za účelem jejich pronajímání. Tato část bytů ve vlastnictví města slouží k uspokojení potřeb občanů na bydlení, ve formě nájemního bydlení. V letech 1996–2016 bylo zprivatizováno 3470 bytů.

Tabulka č. 13: Vývoj domovního a bytového fondu města Hodonína v letech 2001–2019

rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
byty	2594	2486	2371	2308	2216	2049	1788	1337	714	551	452	409	395	383	363	359	380	380	380
domy	320	281	268	245	225	217	195	173	137	110	89	71	59	25	49	44	42	42	42

Zdroj: Město Hodonín

Celkový vývoj počtu prodaných bytů a pozemků za období 1996-2016 je upřesněn v následující tabulce. Největší objem bytů byl prodán v roce 2009. Poslední byty byly prodány v roce 2016.

Tabulka č. 14: Počet prodaných bytů a pozemků městem Hodonín za období 1996-2019 (jedná se také o spoluvlastnické podíly pozemků k bytům)

Období	Byty	Pozemky	Období	Byty	Pozemky
1996	15	25	2008	451	1
1997	166	166	2009	606	0
1998	227	64	2010	162	0
1999	212	40	2011	92	0
2000	361	32	2012	42	0
2001	271	20	2013	14	12
2002	115	4	2014	13	0
2003	113	1	2015	20	0
2004	77	3	2016	3	0
2005	90	1	2017 - 2019	0	0
2006	162	3	celkem	3470	372
2007	258	0			

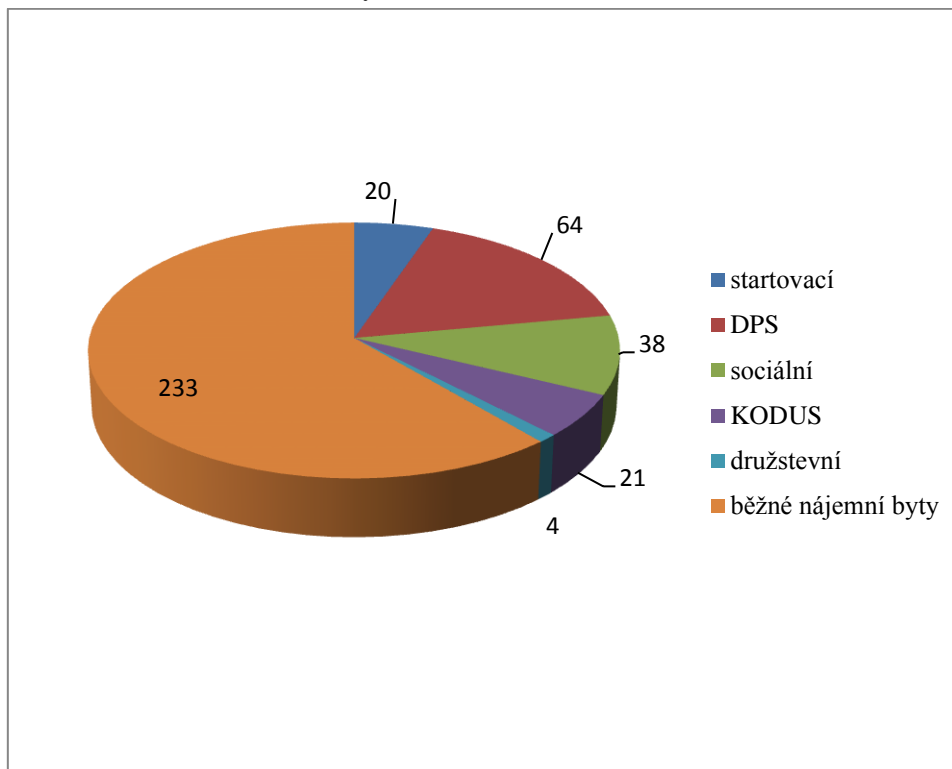
Zdroj: Město Hodonín

### Struktura bytového fondu

Ze stávajícího počtu 380 obecních bytů je 20 bytů startovacích (ul. Brandlova 78), 64 bytů v domě s pečovatelskou službou (ulice Polní 10-18), 38 sociálních bytů (ul. Pravoslava Veselého 46-52), 21 bytů v komunitním domě seniorů (KODUS, ul. Žižkova), 233 bytů bez zvláštního režimu a 4 byty v družstevním vlastnictví města.

Z celkového počtu 380 bytů je u 224 z nich uzavřena smlouva na dobu neurčitou.

**Graf č. 2: Současná struktura celkového bytového fondu města Hodonína**



Zdroj: Město Hodonín

### **Ceny pozemků**

Cena pozemku je obecně závislá na tom, zda se jedná o zemědělskou půdu nebo stavební parcelu. Přičemž cena za zemědělskou půdu je enormně nižší. Cena půdy v Hodoníně se pohybuje v rozmezí přibližně od 15 Kč do 30 Kč/m<sup>2</sup>, cena stavebního pozemku cca od 2.500 Kč/m<sup>2</sup> a více.

**Tabulka č. 15: Platnost dotačních podmínek**

Typy bydlení	Poskytovatel dotace	Podmínky dotace do
<b>Startovací byty ul. Brandlova</b>	Státní fond rozvoje bydlení	12.10.2034
<b>Dům s pečovatelskou službou na ul. Polní</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj	19. 6. 2021
<b>Komunitní dům seniorů na ul. Žižkova</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj	24. 7. 2037

**Tabulka č. 16: Výše nájemného u městských bytů k 3. 6. 2020**

Ulice	orient.	číslo		rok postavení	počet bytů	původní		nová			jiná sazba		stav k 3.6.2020			Poznámka
		popisné	parcela			sazba Kč/m2/měsíc	počet	sazba Kč/m2/měsíc	počet obsazené	počet volné	sazba Kč/m2/měsíc	počet	doba určitá	doba neurčitá	volné byty	
Brandlova	78	2772	3002	1955	20	45,982	6	56	11	3			17	0	3	Startovací byty
					20											
Janáčkova	15	2265	2098	1932	16	56	44	70	14	2	smluvní	1	25	34	2	Nájem včetně zař. předmětů
Janáčkova	17	2266	2097	1932	16	56		70								Nájem včetně zař. předmětů
Janáčkova	19	2386	2311	1937	14	56		70								Nájem včetně zař. předmětů
Janáčkova	21	2387	2310	1937	15	56		70								Nájem včetně zař. předmětů
					61											
Lipová alej	17	3211	4929	1971	37	56	32	70	4	1		0	6	30	1	
					37											
Skácelova	4	2727	2673	1952	17	56	15	70	1	1		0	5	11	1	
					17											
P. Jilemnického	6	2789	2805	1959	4	56	3	70	1			0	1	3	0	pošta
					4											
Masarykovo nám.	9	392	341	1826	3				0		80	2	0	2	1	
					3											
nám. B. Martinů	5	2952	2919/1	1959	1	56	1		0			0	0	1	0	duhová škola
					1											
Purkyňova	84/A	3917	8862	1958	1		0		0		smluvní	1	1	0	0	RD hrobník 2500,-Kč/měs.+zař. př.
					1											
Polní	10	4004	8864	2001	18	56	64		0	0		0	14	50	0	DPS
Polní	12	4004	8864	2001	6	56		DPS								
Polní	14	4004	8864	2001	16	56		DPS								
Polní	16	4004	8864	2001	6	56		DPS								
Polní	18	4004	8864	2001	18	56		DPS								
					64											
Pr. Veselého	46	2424	2342	1937	16	56	61		0	3		0	38	23	3	10 sociálních bytů
Pr. Veselého	48	2423	2341	1937	16	56		11 sociálních bytů								
Pr. Veselého	50	2422	2340	1937	16	56		11 sociálních bytů								
Pr. Veselého	52	2421	2339	1937	16	56		6 sociálních bytů								
					64											
Slavíkova	17	3934	8445/5	1997	16	56	51	100	0	1		0	11	40	1	Pastelky
Slavíkova	19	3935	8445/4	1997	18	56		100			Pastelky					
Slavíkova	21	3936	8445/3	1997	18	56		100			Pastelky					
Šafaříkova	1	3937	8445/2	1997	15	56	27	100	3	0		0	5	25	0	Pastelky
Šafaříkova	3	3938	8445/1	1997	15	56		100			Pastelky					
					82											
Šafaříkova	13	3994			2	56	2		0				0	2	0	Pastelky - družstevní
Lipová alej	12	4086			1				0		57,07	1	0	1	0	Lipa - družstevní
U Cihelny	5	4086			1				0		56,45	1	0	1	0	Lipa - družstevní
					4											
Žžkova	7	3960	2616/1		21		0		0		57	21	21	0	0	KODUS
					1	56	1		0			0	0	1	0	
					1											
<b>Celkem</b>					<b>380</b>		<b>307</b>		<b>34</b>	<b>11</b>		<b>27</b>	<b>144</b>	<b>224</b>	<b>12</b>	

Zdroj: Město Hodonín

Tabulka č. 17: Počet městských bytů dle lokality a velikosti k 31.12.2019

Ulice	č. o.	1+k	1+kk	1+1	2+0	2+k	2+kk	2+1	3+k	3+kk	3+1	5+1	Celkem bytů
Janáčkova	15			13				3					16
Janáčkova	17			12				4					16
Janáčkova	19		2	12									14
Janáčkova	21		2	12							1		15
Lipová alej	17		7	27	3								37
Masarykovo nám.	9						1	1				1	3
Měšťanská	14										1		1
nám. B. Martinů	5							1					1
Jilemnického	6							4					4
Pr. Veselého	46			16									16
Pr. Veselého	48		16										16
Pr. Veselého	50		16										16
Pr. Veselého	52			16									16
Purkyňova	84/A										1		1
Skácelova	4		14	1				1			1		17
Slavíkova	17			1				14			1		16
Slavíkova	19			6				6		6			18
Slavíkova	21			1		5		11	1				18
Šafaříkova	1			1				13			1		15
Šafaříkova	3			1				13			1		15
Šafaříkova	13							1		1			2
U Cihelny	5			1									1
Lipová alej	12			1									1
Brandlova	78		2	8				10					20
Žižkova	7		21										21
Polní	10			18									18
Polní	12					6							6
Polní	14	8						8					16
Polní	16	6											6
Polní	18			18									18
Celkem		14	80	165	3	11	1	90	1	7	7	1	380
		259			105				16				

Zdroj: Město Hodonín



## 2.4. Výstupy z analýz městských bytů

(zpracovány v roce 2019)

### 2.4.1. Závěry a doporučení - analýza městských bytů (bez bytů zvláštního režimu) (odbor právní a majetku)

- Zastupitelstvo města na svém 4. zasedání dne 18. 6. 2019 rozhodlo, že nevyhoví žádosti nájemcům o prodej bytů v BD Pastelky. Dá se tedy očekávat, že někteří nájemníci zažádají o ukončení nájemní smlouvy. K datu 31.12.2019 se tak uvolnilo 5 bytů.
- Většina analyzovaných budov je starší více než 67 let, 11 budov je starší více než 80let. Vzhledem k této skutečnosti je třeba počítat s finanční investicí na opravu budov nebo jejich celkovou rekonstrukcí či přestavbou. Týká se to především bytových domů na ulici Pr. Veselého.
- Městu chybí zejména byty 2kk a větší, které jsou vhodné pro početnější rodiny.
- Primárně je třeba se zamyslet nad tím, komu má město poskytovat bydlení /soc. slabým, mladým rodinám, ekonomicky aktivním nebo lidem v důchodovém věku/.
- Lokalita Pr. Veselého a částečně i Janáčkova je občany města charakterizována jako sociálně vyloučená oblast. Z tohoto důvodu navrhuje nepokračovat v systému, který byl zaveden před rokem 2002. Jedná se o pravidlo, že v momentě, kdy se uvolní městský byt na ul. Pr. Veselého, tak se z něj stává byt sociální.

### 2.4.2. Závěry a doporučení – analýza sociálních bytů (odbor sociálních věcí a školství)

- Většina budov je starší 67 let, vzhledem k této skutečnosti je třeba počítat s finanční investicí na opravu budov nebo jejich celkovou rekonstrukci či přestavbou. Týká se to především bytových domů na ulici Pr. Veselého.
- Z analýzy sociálních bytů vyplynulo, že chybí zejména byty 2+kk a větší, které jsou vhodné pro početnější rodiny, stávající velikost sociálních bytů je 1+0 nebo 1+1. Nedostatek větších bytů ve vlastnictví města lze řešit novou výstavbou bytových domů nebo přestavbou stávajících bytů, kdy např. z dvou menších bytů vznikne jeden větší byt.
- K 31.12.2019 chybí zejména byty pro rodiny, které bydlí v nestandardní formě bydlení (ubytovny) nebo v azylovém domě. Celkem by vytipováno až 34 rodin s nezl. dětmi a 5 jednotlivců, kteří by měli mít možnost bydlet v běžném bydlení se zajištěním intenzivní sociální práce.
- Doporučuje se změnit zásady přidělování sociálních bytů a to zejména v tom smyslu, že by se sociální byty mohly přidělit nejen občanům Hodonína. Tím by se vyřešily rodiny, které jsou dlouhodobě ubytovány na ubytovnách nebo bydlí v nevyhovujících podmínkách a nelze jim přidělit sociální byt z důvodu tr. bydliště mimo Hodonín.
- Lokalita Pr. Veselého a částečně i Janáčkova je občany města charakterizována jako sociálně vyloučená oblast. Z tohoto důvodu navrhuje nepokračovat v systému, který byl zaveden před rokem 2002. Jedná se o pravidlo, že v momentě, kdy se uvolní městský byt na ul. Pr. Veselého, tak se z něj stává byt sociální.
- Promítnout do zásad některá z doporučení pro fungování systému Housing first, zejména:
  - bydlení zahrnuje právní jistotu užívání ve formě nájemní smlouvy na 1 rok,
  - oddělení podpory – sociální práce od správy bytového fondu
  - minimálně 70% bytů není v sociálně vyloučených lokalitách
  - kvalita bydlení nenarušuje zdraví uživatelů
  - sociální práce plní podpůrnou a konzultační úlohu, neslouží ke kontrole nájemníků
  - sociální bydlení je určeno pro ty nejohroženější, zejména pro ty, s potřebou komplexní podpory
- Do budoucna vidíme jako vhodné, aby byly žádosti přijímány jen v případě, že občané mají aktuální zájem o přidělení bytu a splňují podmínky – hromadění žádostí je zbytečně administrativně náročné, neefektivní (pravidelné kontaktování žadatelů, zda jejich zájem stále trvá).

### 2.4.3. Závěry a doporučení – analýza bytů v DPS (odbor sociálních věcí a školství)

- Jak vyplývá z přehledu podaných žádostí o bydlení v Domě s pečovatelskou službou, je k datu 31.12.2019 evidováno celkem 177 žádostí o byt. Zájem o přidělení bytu ihned má pouze 38 žadatelů, 95 žadatelů má zájem o přidělení bytu později, 22 žadatelů nesplňuje podmínku trvalého pobytu a 22 žadatelů nesplňuje jinou podmínku (např. nereagovali na výzvu k aktualizaci žádosti). Z těchto 38 žadatelů je dle důkladné analýzy vhodné přidělení bytu pouze 18 žadatelům (např. z důvodu vlastnictví nemovitosti, příp. již v městském bytě bydlí).
- Z průzkumu dále vyplynulo, že průměrný věk nájemníků je 72,14. Ve věku nad 70 let zde žije 21 nájemníků a ve věku nad 80 let zde žije 20 nájemníků. Ve většině případů se jedná o nájemníky, kteří zde bydlí od počátku vzniku DPS. Je pravděpodobné, že vzhledem k vyššímu věku a vyšší potřebě zdravotní péče, budou tito senioři odcházet např. do pobytových sociálních služeb, kde je zajištěna celodenní péče. Předpokládáme tedy v horizontu 10 let větší uvolňování bytů.
- O bydlení typu „Dům s pečovatelskou službou“ je všeobecně větší zájem než o bydlení typu „Komunitní dům seniorů“, jelikož:
  - žadatelé mohou vlastnit majetek
  - není věkově omezeno
  - lidé mají bližší dostupnost do centra města
  - v budově sídlí pečovatelská služba
- Důležitým faktorem při přidělování bytu v DPS je velikost přidělovaného bytu. Velký zájem je o byty 2+1 nebo 2+kk, a to nejen u manželských párů, ale i z řad jednotlivců. Těchto bytů je však pouze 14. Některé byty jsou tak malých rozměrů a mnohdy navíc podkrovní, že se velmi špatně obsazují. Velkou roli také hraje skutečnost, zda se byt nachází v přízemí. Zejména ženy uvádí jako důvod, proč o tento byt nemají zájem, strach z vloupání. Velmi důležité je pak pro žadatele i skutečnost, zda je v bytě vana či sprcha. Jelikož se jedná o občany zdravotně znevýhodněné, upřednostňují vzhledem ke svému zdravotnímu stavu sprchu. Mnohdy je tato skutečnost velmi velkou překážkou.
- Doporučujeme dále sledovat potřeby bydlení pro seniory a v případě zvýšení poptávky analyzovat potřebnost a navrhnout způsob řešení (např. novou výstavbou nebo rekonstrukcí stávajících objektů).
- Do budoucna vidíme jako vhodné, aby byly žádosti přijímány jen v případě, že občané mají aktuální zájem o přidělení bytu a splňují podmínky – hromadění žádostí je zbytečně administrativně náročné, neefektivní (pravidelné kontaktování žadatelů, zda jejich zájem stále trvá).

### 2.4.4. Závěry a doporučení – analýza bytů v Kodusu (odbor sociálních věcí a školství)

- Jak vyplývá z přehledu podaných žádostí o bydlení v Komunitním domě seniorů, je k 31.12.2019 podáno celkem 37 žádostí. Z toho má 13 žadatelů zájem o přidělení bytu ihned a 24 žadatelů později, podmínky splňuje 11 žadatelů. Za období od 1.5.2019 do 31.12.2019 bylo podáno 9 nových žádostí. Došlo tedy v krátkém časovém úseku k výraznému nárůstu počtu žadatelů. Zvýšený zájem o tento druh bydlení připisujeme hlavně skutečnosti, že za obyvateli domu chodí na návštěvu známí, kamarádi, rodinní příslušníci, kteří mají možnost vidět a zhodnotit kvalitu bydlení.
- Stav žádostí je vhodné vyhodnocovat minimálně 2x ročně, stejně tak i žádosti v DPS, aby docházelo k pravidelnému sledování potřeb seniorů v oblasti bydlení.
- Během téměř 2letého fungování Komunitního domu seniorů jsme si ověřili, že nájemníci nemají zájem o organizované aktivity typu společného tvoření či společného cvičení. Nájemníci jsou neradi do něčeho nuceni a tyto aktivity musely být z důvodu nezájmu zrušeny. Nájemníci mají raději své vlastní, nikým neřízené aktivity, typu zahradičení a drobného pěstíctví (v areálu si vysadili květiny, rajčata). Dle názoru pracovníků MMR, se kterými proběhlo v měsíci září 2019 jednání přímo na Komunitním domě seniorů, není špatně, že obyvatelé domu nevyhledávají řízené aktivity, pokud jsou schopni se sami zaktivizovat, sdružovat se, sdílet společně čas a organizovat si své vlastní aktivity, jak je tomu v tomto případě. Komunitní dům pro seniory dle jejich vyjádření v našem případě plní účel, za kterým byl vybudován.

- Do budoucna vidíme jako vhodné, aby byly žádosti přijímány jen v případě, že občané mají aktuální zájem o přidělení bytu a splňují podmínky – hromadění žádostí je zbytečně administrativně náročné, neefektivní (pravidelné kontaktování žadatelů, zda jejich zájem stále trvá).

#### **2.4.5. Závěry a doporučení – analýza potřeb sociálních služeb v oblasti bydlení (odbor sociálních věcí a školství)**

- Podporované nebo chráněné bydlení vyžaduje stále zajištění odborné péče odpovídající individuální schopnostem a dovednostem jednotlivých uživatelů. Pro zajištění snadnějšího přechodu z pobytové služby do chráněného bydlení je důležité, aby byly zachovány vazby mezi poskytovatelem služby a uživateli a je tedy důležité, aby chráněné bydlení bylo v dosahu poskytovatele sociální služby (jedná se o uživatele Domova na Jarošce, p. o. a Psychocentra Domeček Hodonín, o. p. s.). To zajistí uživatelům vyšší motivaci odejít do bydlení s nižší podporou, ale zároveň jim dává jistotu pro případ krizových nebo nepředvídaných situací nebo i případně při zhoršení zdravotního stavu.
- Oslovit komerční pronajímatele bytů jménem města Hodonína se zárukou, že byty budou nabízeny stabilizovaným a neagresivním občanům, na které budou stále dohlížet pracovníci odborných služeb.
- Zdůraznění pozitiv pro majitele bytů – motivace k pronajímání bytů osobám s duševním onemocněním – stálý příjem, dohled odborníků a profesionálů, smlouva bude uzavřena s poskytovatelem sociální služby ne s uživatelem.
- Podpořit destigmatizační kampaň a snížit tak předsudky potencionálních sousedů k osobám s duševním onemocněním.

## 2.5. Ostatní možnosti bydlení

### 2.5.1. Osoby s hendikepem

Tabulka č. 18: Souhrn pobytových možností

Poskytovatel	Služba	Počet klientů za rok	Okamžitá kapacita služby	Další informace
Zelený dům Pohody	Domov pro osoby se zdravotním postižením	30	20	Služby jsou určeny uživatelům s mentálním postižením (mužům i ženám), s přidružením lehkého kombinovaného postižení (tělesné, zrakové, smyslové, vek od 18 do 64 let, 19 – 64 let v chráněném bydlení.
Zelený dům Pohody	Chráněné bydlení	12	12	
S-centrum	Domov pro seniory	38	35	Služba je určena pro seniory nad 60 let věku. Poskytování pobytové služby osobám, které již nadále nemohou setrvat ve vlastním prostředí, a které se ocitly v důsledku svého věku a zdravotního stavu v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopny překonat ani za pomoci jiných typů sociálních služeb nebo rodiny potřebují pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby při zajištění svých potřeb.
S-centrum	Domov se zvláštním režimem	136	106	Služba je určena pro seniory nad 55 let věku. Poskytování pobytové služby osobám, které již nadále nemohou setrvat ve vlastním prostředí, a které se ocitly v důsledku Alzheimerovy choroby a ostatních typů demence nebo z důvodu chronického a duševního onemocnění v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopny překonat ani za pomoci jiných typů sociálních služeb nebo rodiny a potřebují pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby při zajištění svých potřeb.
Domov pro seniory Bažantnice	Domov pro seniory	107	106	Služba je určena pro seniory nad 60 let věku. Poskytují seniorům, kteří pro svou sníženou soběstačnost nemohou vést samostatný život ve svém domově, bezpečně a důstojně prostředí k jejich dalšímu životu prostřednictvím komplexu sociálních služeb.
Domov na Jarošce	Domov se zvláštním režimem	80	76	Osoby starší 40 let, které nejsou schopny samostatně zvládat některé základní životní potřeby z důvodu jejich chronického duševního onemocnění nebo duševního onemocnění vzniklé v důsledku závislosti na návykových látkách (alkoholu).
Psychocentrum Domeček	Chráněné bydlení	13	12	Chráněné bydlení je pobytovou službou, která umožňuje osobám s dlouhodobým psychickým onemocněním žít v chráněných podmínkách v prostředí, které jim poskytuje pomoc a podporu v jejich složité životní situaci. Rovněž jim poskytuje nácvik a přípravu na život v běžných podmínkách. Služba je plánovaná individuálně, tudíž uživatelům umožňuje rozhodovat o dalším způsobu jejich života. Chráněné bydlení má návaznost na sociální službu sociální rehabilitace.

Zdroj: Město Hodonín

## 2.5.2. Další možnosti bydlení - ubytovny

**Tabulka č. 19: Seznam ubytoven v Hodoníně**

Ubytovna / název	Adresa ubytovny	Kapacity
Ubytovna Pančava 3785/47, 695 01 Hodonín	Pančava 3785/47, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	341 osob – 70 bytů
Ubytovna Modrásek, Třída brí Čapků 3222/9	Třída brí Čapků 3222/9, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	202 osob- 50 bytů
Ubytovna v Hodoníně, Národní třída, čp. 81	Národní třída 3360/81, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	8 osob- počet bytů nezjištěn
Ubytovna ROZISTAV, Plucárna 12, Hodonín	Plucárna 3595, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	22 dvoulůžkových pokojů, max. kapacita 44 osob
I. Ubytovna Hodonín, Rodinova 2, Hodonín	Rodinova 720/2, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	21 bytů, 6 pokojů pro matky s dětmi
Ubytovna při Gymnáziu, Obchodní akademii a Jazykové škole, Legionářů 1	Sadová 26, 695 01, Hodonín	36 osob (v přízemí je 9 pokojů – 21 lůžek +1 kuchyňka), v patře je 8 pokojů – 19 lůžek a 1 společenská místnost)
Charitní ubytovna	Sacharovova 4230/40, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	28 osob (12 pokojů)
Ubytovna U Nádraží	Sv. Čecha 3106/4a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	20 dvoulůžkových pokojů, 4 jednolůžkové pokoje
Ubytovna Brí Čapků, Třída brí Čapků 3920/1a	Třída brí Čapků 3920/1a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	250 osob – 100 bytů
ABP ubytovna Elektrárny Hodonín	U Elektrárny 3030/1, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	26 pokojů, max. kapacita 63 osob
Ubytovna Wilsonova 4266/5a	Wilsonova 4266/5a, Hodonín, 695 01 Hodonín 1	19 pokojů, max. kapacita 55 osob, 3. patro neobsazeno

*Zdroj: Město Hodonín*

### 3. Výzkum potřeb obyvatel města Hodonína

Institut evaluací a sociálních analýz provedl na zakázku města v červenci 2019 výzkum postojů obyvatel na reprezentativním vzorku domácností, viz příloha. Z této analýzy vyplývá zejména:

- V Hodoníně se líbí téměř devíti respondentům z deseti a jen 2 % dotázaných se v Hodoníně nelíbí a nejraději by se odstěhovali. Tento postoj vyjádřili v největší míře novousedlíci a respondenti, kteří v Hodoníně nemají trvalé bydliště.
- Z hlediska hodnocení života v Hodoníně uvedla čtvrtina dotázaných jen pozitivní charakteristiky, byl zmiňován v největší míře dostatek obchodů a dobrá občanská vybavenost, klid a dostatek zeleně a blízkost přírody. V případě negativních charakteristik vadí respondentům zejména nedostatek parkovacích míst a Romové.
- Mezi faktory, které by dotázané motivovaly k přehlášení trvalého pobytu do Hodonína, patří zejména rodinné důvody, nákup vlastního bydlení či pracovní nabídka.
- Většina respondentů se v Hodoníně cítí doma (95 %) a má se svými sousedy dobré vztahy.
- Celkem 69 % respondentů preferuje současný typ svého bydliště (rodinný dům, byt v činžovním či panelovém domě). Ostatní dotázaní preferují jiný než současný typ bydliště, přičemž naprostá většina z nich by vyměnila svůj byt v činžovním/bytovém či panelovém domě za rodinný dům.
- Se svým současným bydlením v Hodoníně je celkově spokojeno 96 % respondentů (77 % je velmi spokojeno a 19 % je spíše spokojeno). Nespokojenost se současným bydlením vyjádřily jen 4 % dotázaných.
- Polovina respondentů chce do budoucna bydlet ve vlastním bytě či domě a dalších 12 % preferuje navzdory uvědomované nedostupnosti vlastní byt či dům. Třetina se v otázce vlastního či nájemního bydlení vyjádřila ambivalentně a 5 % preferuje výhradně nájemní bydlení. Ve vlastním bytě či domě by chtěla bydlet většina těch, kteří v současnosti bydlí v domě či bytě, který má v osobním nebo družstevním vlastnictví jiný člen domácnosti (79%).
- Zájem obyvatel Hodonína o vlastní bydlení a preference většího bydlení se odráží také v důvodech zvažovaného odstěhování ze současného bydliště. Platí totiž, že respondenty, kteří o odstěhování uvažují, vede k těmto úvahám především zájem investovat do vlastního bydlení a potřeba většího bydlení.
- V případě aktuálních problémů v oblasti bydlení byly definovány celkem čtyři oblasti. Jedná se o (1) výstavbu a rekonstrukci bytů/domů, (2) zlepšení podmínek pro výstavbu, (3) rozšíření domovů pro seniory a (4) zlepšení nabídky sociálního bydlení/bydlení pro sociálně slabé. Z odpovědí respondentů vyplývá, že by město mělo stavět byty pro mladé, začínající rodiny, mělo by současně stavět nové byty i rekonstruovat byty starší. Město by dále mělo nabízet pozemky pro individuální výstavbu, informovat obyvatele o stavebních záměrech a rozšířit nabídku obecních bytů pro seniory. V souvislosti se sociálním bydlením se téměř osm z deseti respondentů domnívá, že by město mělo vyčlenit více sociálních bytů a zlepšit tak jejich nabídku. Více než sedm respondentů z deseti v této souvislosti uvedlo, že by město mělo zlepšit nabídku bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

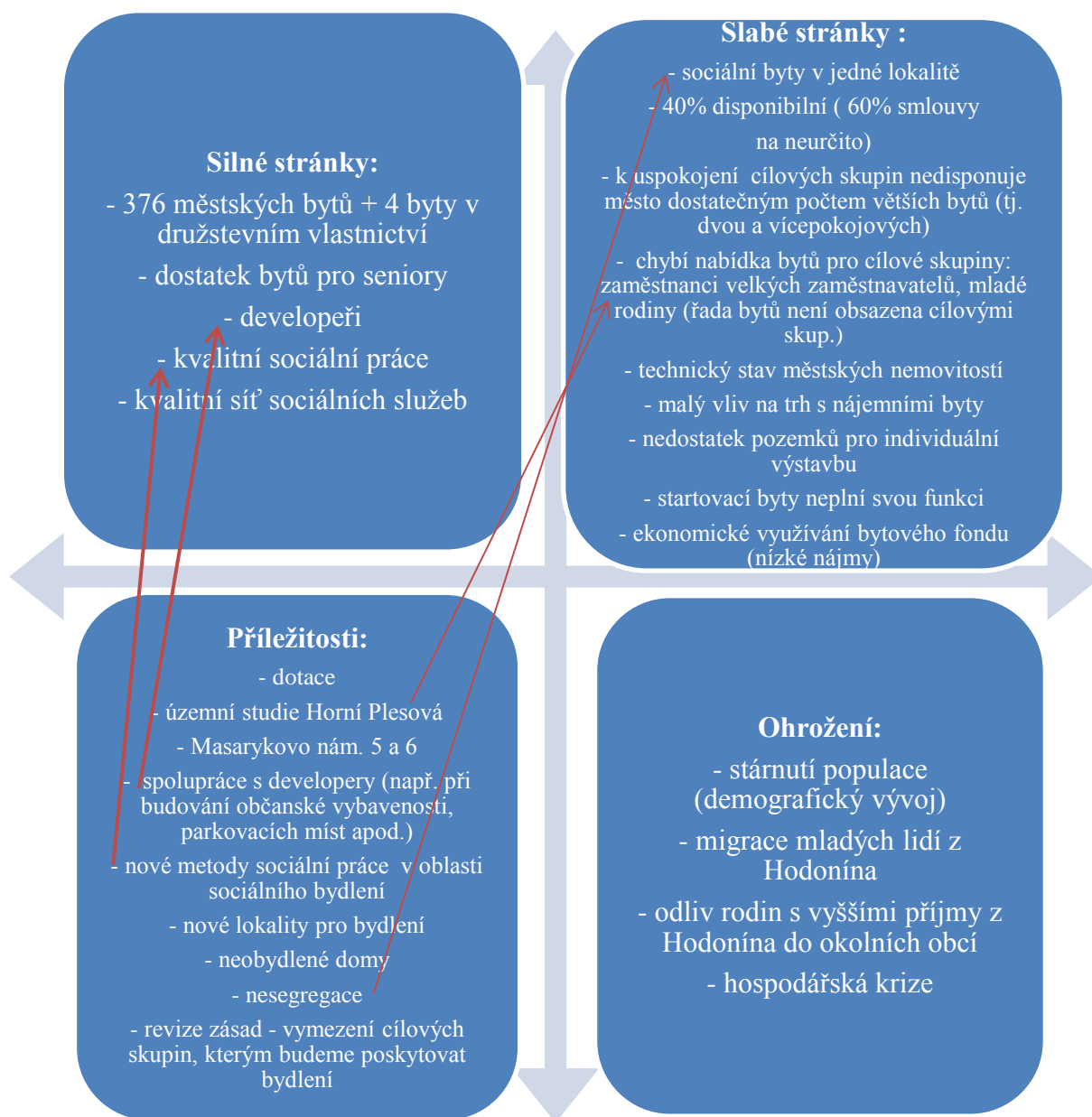
*Zdroj: Výzkum potřeb obyvatel města Hodonína ve vztahu k bydlení – výzkumná zpráva*

## 4. Strategická část

První koncepce bytové politiky města Hodonína byla zpracována v roce 2018, zastupitelstvo města ji vzalo na vědomí dne 26. 6. 2018, usnesením č. 1766. Už v této době bylo jasné, že koncepci bude nutno dopracovat a více konkretizovat.

V roce 2019 byla ustanovena **Pracovní skupina ke koncepci bydlení**, která se pravidelně scházela a pracovala na koncepci. Pracovní skupina byla složena z obou místostarostů města, členky zastupitelstva města, vedoucích odborů a pracovníků odborů (majetkový odbor, odbor rozvoje města, odbor sociálních věcí a školství), odborníků Platformy pro sociální bydlení a zástupkyně Městské bytové správy.

### 4.1. SWOT analýza



Tato SWOT analýza byla vytvořena členy Pracovní skupiny ke koncepci bydlení.

## 4.2. Cíle a vize koncepce

Strategická část je vytvořena na několika úrovních, které tvoří strategický základ:

**Vize** – stav, kterého by mělo být v budoucnu dosaženo, dlouhodobá cílová představa, která je zapamatovatelná, motivující, relevantní.

### Vize: Město Hodonín – bydlení pro každého

**Cíle** – strukturovaná formulace hlavních částí, v rámci kterých je nutné problematiku bydlení řešit. Slouží k logickému uspořádání strategie. Cíle jsou dlouhodobého charakteru.

**Opatření** – konkrétní problémové oblasti, které řeší zásadní problémy území, jedná se o soubor aktivit k určitému tématu a stanovuje přístup k řešení jednotlivých témat nebo problémů.

Na plnění této koncepce se vztahuje usnesení rady města č. 2043, ze dne 11.2.2020 o předkládání plnění cílů a aktivit vždy k datu 30.6. a 31.12.

Cíl	Opatření
1. Podpora individuálního bydlení	1.1. Vytváření podmínek pro individuální výstavbu
2. Zaměření na správu stávajících bytů	2.1. Efektivní správa bytového fondu - zajištění dobrého technického stavu domů a bytů, udržitelnost nájemního bytového fondu, vytvoření plánu údržby
3. Optimalizace a podpora bydlení pro podporované cílové skupiny	3.1. Zajištění dostatečného počtu bytů pro podporované cílové skupiny
	3.2. Nesoustředění sociálního bydlení do jedné lokality
	3.3. Vytvoření "Zásad pro podporované cílové skupiny"
4. Podpora bydlení obecně	4.1. Sociální práce s osobami na ubytovnách jako prevence bezdomovectví
	4.2. Sledování demografického vývoje



Cíl č. 1	Podpora individuálního bydlení
<b>Zdůvodnění cíle</b>	<p>Dle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů je obec povinna pečovat v souladu s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, tedy i potřeb v oblasti bydlení. V Hodoníně je občany dlouhodobě vnímán problém s možností individuální výstavby rodinných domů.</p> <p>Ze zpracovaného „Výzkumu potřeb obyvatel města Hodonína ve vztahu k bydlení“ vyplývá poptávka obyvatel po <b>individuální výstavbě</b>, naléhavost zlepšení podmínek v této oblasti je velmi vysoká. Důvodem zvažovaného stěhování ze současného bydliště je u 25% dotazovaných zájem investovat do vlastního bydlení, z větší části pak do vlastního domu než bytu.</p>
<b>Opatření 1.1. A)</b>	<b>Vytváření pozemků pro individuální výstavbu</b>
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<b>Infrastruktura obytné lokality Výhon</b> – jedná se o největší rozvojovou lokalitu pro individuální výstavbu. Dnes je již užíváno cca 30 rodinných domů. Realizaci infrastruktury by mohlo dojít výstavbě dalších až cca 170 rodinných domů (z toho však pouze cca 10 v majetku města, z toho dále 3 veřejné plochy).
<b>Aktivity</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etapa – retenční nádrž + dešťová kanalizace</li> <li>2. Etapa – horní komunikace</li> <li>3. Etapa – střední komunikace</li> <li>4. Etapa – dolní komunikace</li> <li>5. Etapa – doplňující komunikace, chodníky, veřejná prostranství</li> </ol>
<b>Časový harmonogram</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etapa – stavební povolení – 2.Q/2020, realizace – 2021</li> <li>2. Etapa – územní rozhodnutí – 2.Q/2021, stavební povolení – 2.Q/2022, realizace – 2022-2023</li> <li>3. Etapa – územní rozhodnutí – 4.Q/2021, stavební povolení – 4.Q/2022, realizace – 2023-2024</li> <li>4. Etapa – územní rozhodnutí – 2023, stavební povolení – 2024, realizace – 2025</li> <li>5. Etapa – územní rozhodnutí – 2024, stavební povolení – 2025, realizace – 2026</li> </ol>
<b>Realizátoři</b>	ORM, IaÚ
<b>Předpokládané zdroje</b>	rozpočet města, dotace (Ministerstvo pro místní rozvoj)
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etapa – 17 mil. Kč (rozpočet)</li> <li>2. Etapa – 70 mil. Kč (propočten)</li> <li>3. Etapa – 80 mil. Kč (odhad)</li> <li>4. Etapa – 70 mil. Kč (odhad)</li> <li>5. Etapa – 50 mil. Kč (odhad)</li> </ol> <p>Celkem cca 287 mil. Kč Předpokládaný příjem z prodeje pozemků cca 15 mil. Kč.</p>
<b>Kritéria hodnocení</b>	Výstupy z jednotlivých etap: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavební povolení,</li> <li>- územní rozhodnutí,</li> <li>- počet pozemků pro individuální výstavbu</li> </ul>

<b>Opatření 1.1. B)</b>	<b>Vytváření pozemků pro individuální výstavbu</b>
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<b>Infrastruktura pro cca 9 rodinných domů v lokalitě Velká kasárna</b> – jedná se o dořešení části území, jež je v majetku města, v areálu bývalých Velkých kasáren. Záměr zahrnuje kromě infrastruktury pro 9 rodinných domů rovněž obnovu stávajících komunikací, obnovu a doplnění chodníků a veřejného osvětlení, obnovu a rozšíření ploch zeleně, realizaci velkého dětského hřiště.
<b>Aktivity</b>	1. Vydání územního rozhodnutí pro celou lokalitu 2. Rozdělení záměru na dílčí etapy 3. Etapa č. 1 - Infrastruktura pro 9 rodinných domů + dětské hřiště 4. Etapa č. 2 - Obnova komunikací, chodníků, veřejné osvětlení
<b>Časový harmonogram</b>	1. Předpoklad 3.Q/2020 2. Předpoklad 3.Q/2020 3. Etapa č. 1 – Výběr projektanta projektové dokumentace pro stavební povolení – 4.Q/2020, stavební povolení – 3.Q/2021, realizace – 2022 4. Etapa č. 2 – V budoucnu dle přípravy soukromých záměrů
<b>Realizátoři</b>	ORM, IaÚ
<b>Předpokládané zdroje</b>	rozpočet města, dotace (Ministerstvo pro místní rozvoj)
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	Etapa č. 1 – 30 mil. Kč Etapa č. 2 – 40 mil. Kč Celkem cca 70 mil. Kč Předpokládaný příjem z prodeje pozemků cca 15 mil. Kč.
<b>Kritéria hodnocení</b>	Výstupy z jednotlivých etap: - územní rozhodnutí, - stavební povolení - počet pozemků pro individuální výstavbu

Cíl č. 2	Zaměření na správu stávajících bytů
Zdůvodnění cíle	<p>Obec je povinna se svým majetkem nakládat hospodárně, efektivně a účelně. <b>Hospodárností</b> chápeme vynaložení co nejnižších finančních prostředků za výkon příslušných úkolů, nikoliv však za nedosažení požadované úrovně kvality.</p> <p><b>Efektivnost</b> je pak chápána jako užití takového množství veřejných prostředků pro dosažení nejvýše možného rozsahu, kvality a přínosu daných úkolů ve vztahu s objemem prostředků vynaložených na jejich plnění.</p> <p><b>Účelnost</b> je takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů.</p>
Opatření 2.1.	<p><b>Efektivní správa bytového fondu - zajištění dobrého technického stavu domů a bytů, udržitelnost nájemního bytového fondu, vytvoření plánu údržby</b></p>
Popis opatření a zdůvodnění	<p>Z hlediska udržitelnosti bytového fondu je třeba stanovení optimální výše nájemného, tak aby pokrývalo náklady pronajímatele a generovalo příjem do fondu oprav stávajících budov a zároveň přispívalo do fondu nové výstavby.</p> <p>Je vhodné uplatňovat principy <b>Facility managementu</b> na správu veškerých nemovitostí v majetku města:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Úspory ve správě nemovitostí a majetku</li> <li>2. Prodloužení životnosti a snížení poruchovosti nemovitostí a majetku</li> <li>3. Snížení spotřeby energií</li> <li>4. Zkvalitnění životního prostředí a tzv. udržitelného rozvoje</li> <li>5. Zvýšení bezpečnosti ve všech jejích formách</li> </ol>
Aktivity	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Postupné provedení pasportizace a posouzení technického stavu budov.</li> <li>- Stanovení poměru výše nájemného v městských bytech k tržnímu nájmu.</li> <li>- Sestavení přehledu běžné a plánované údržby.</li> <li>- Návrh agendy pro modul budoucího CAFM (IT systém určený pro podporu rozhodování, plánování a kontrolu v oboru facility managementu, tedy správy budov a majetku včetně jejich údržby).</li> <li>- Zavedení jednoho komplexního systému pro evidenci, sledování provozu a investic spojených s majetkem, pro ostatní služby včetně sledování optimálního životního cyklu majetku.</li> </ul>
Časový harmonogram	2020-2024
Realizátoři	OPM, ORM, EaF, IaÚ
Předpokládané zdroje	rozpočet města, dotace MMR
Předpokládané finanční náklady	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Semináře, kurzy, vzdělávání 30-100 tis (2020-2024)</li> <li>2. Pasportizace budov 3,5 mil Kč (odhad)</li> <li>3. Systém CAFM - nelze upřesnit vzhledem ke složitosti a výběru vhodného softwaru</li> </ol>
Kritéria hodnocení	Snížení nákladu na provoz a údržbu. Generování příjmu do fondu oprav a fondu nové výstavby.

Cíl č. 3	3. Optimalizace a podpora bydlení pro podporované cílové skupiny
<p><b>Zdůvodnění cíle</b></p>	<p>Cílem tohoto opatření, je jasně definovat cílové skupiny, pro které budou městské byty určeny z řad sociálně znevýhodněných, potřebných, seniorů, zdravotně postižených, mladých rodin.</p> <p>Těmto osobám je třeba zajistit sociální a dostupné bydlení, a to zejména dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, tzn. vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a uspokojování potřeb jejich občanů. Tyto úkoly má obec plnit v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi. Přitom zákonem není definován způsob uspokojování těchto potřeb ani potřebný počet disponibilních bytů.</p> <p>Město Hodonín se rozhodlo tyto potřeby svých občanů naplňovat, kdy prvním krokem je zpracování Koncepce bytové politiky města a realizace jednotlivých opatření, která povedou právě k zajištění dostatečného počtu bytů pro podporované cílové skupiny.</p> <p>Základní podmínky pro vstup do podporovaného bydlení města jsou uvedeny v příloze k této koncepci „<b>Přehled podporovaných cílových skupin</b>“, jedná se zejména o výši příjmů, okamžitou potřebnost, bezdlužnost a žadatel nesmí být vlastníkem jiné nemovitosti.</p>
<p><b>Opatření 3.1.</b></p>	<p><b>Zajištění dostatečného počtu bytů pro podporované cílové skupiny</b></p>
<p><b>Popis opatření a zdůvodnění</b></p>	<p>Podle zpracovaných analýz všech druhů nájemního bydlení (městské a startovací, sociální byty, DPS a Komunitní dům seniorů) byly zjištěny potřeby bydlení zejména seniorů, sociálně znevýhodněných a osob s duševním onemocněním, zdravotně postižených, mladých rodin, které nemají možnost dosáhnout na vlastní bydlení.</p> <p>Z výzkumu potřeb obyvatel města Hodonína ve vztahu k bydlení vyplývá naléhavost řešení těchto oblastí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budovat byty pro mladé, pro začínající rodiny - 95%</li> <li>- stavět nové byty - 92%</li> <li>- rekonstruovat domy - 93%</li> <li>- rozšíření nabídky obecních bytů pro seniory - 91%</li> <li>- vyčlenit více sociálních bytů - 79%</li> <li>- zvýšit počet bytů pro nízkopříjmové obyvatele - 72%</li> </ul> <p>Zajištění dostatečného počtu bytů je opatřením, které povede k odstranění následků nepříznivé sociální situace občanů v Hodoníně (např. nemožnost mladých rodin hradit vysoké částky za podnájem, zároveň nemožnost dosáhnout na hypotéku k pořízení vlastního bydlení). Zároveň je třeba se vyvarovat stavu, kdy převáží počet slabých osob nad nabídkou městských bytů a může docházet ke zneužívání sociálních dávek, obohacování některých vlastníků ubytoven či bytů, příp. vzniku nových nestandardních forem bydlení. Nástrojem k vyrovnání nabídky a poptávky tedy může být zejména zvýšení nabídky městských bytů.</p> <p>V rámci koncepce bytové politiky města Hodonína bylo zjištěno, že město disponuje k zajišťování bytových potřeb občanů celkem 380 bytovými jednotkami.</p> <p>Z tohoto celkového počtu připadá 237 bytových jednotek na tzv. městské byty (včetně 4 bytů družstevních a mimo byty sociální, DPS, Kodus a startovací byty). Z těchto 237 b. j. jsou k 151 b. j. uzavřeny smlouvy na dobu neurčitou, pouze 60 smluv na dobu určitou. Současně je zřejmé, že řada těchto jednotek je obsazena občany nespádající do cílových skupin, které by měly být ze strany města</p>

podporovány ve formě „levnějšího“ nájemního bydlení.

Pracovní skupina ke koncepci bytové politiky města Hodonína dospěla k závěru, že celkový počet bytových jednotek (tj. současných 380) by byl k uspokojování bytových potřeb cílových skupin dostatečný za předpokladu, že by „městské byty“ nebyly obsazeny občany mimo cílové skupiny s nájemními smlouvami na dobu neurčitou. Vzhledem k nemožnosti ze strany města takové nájemní vztahy ukončit jednostranně výpovědí, a za předpokladu, že ukončení nájemních vztahů může být otázkou mnoha let, navrhuje pracovní skupina, aby samo město zajistilo vznik nových bytových jednotek.

Dle zpracovaných analýz jednotlivých typů bydlení vyplývá následující potřebnost na zajištění jednotlivých podporovaných cílových skupin k 31.12.2019:

Bytové potřeby	Celkem	Požadovaná velikost bytů celkem	Osoby sociálně znevýhodněné	Požadovaná velikost bytu	Senioři	Požadovaná velikost bytu	Startovací byty pro mladé a rodiny	Požadovaná velikost bytu	Chráněné bydlení a bydlení osob se ZP	Požadovaná velikost bytu
Stávající počet bytů	380	byt 1+1 byt 2+1 byt 3+1 byt 4+1	38	byt 1+1 celkem 5x byt 2+1 celkem 20x byt 3+1 celkem 14x	85	byt 1+1 celkem 11x byt 2+1 celkem 18x	20	byt 1+1 celkem 6x byt 2+1 celkem 20x byt 3+1 celkem 4x	4	byt 1+1 celkem 15x byt 2+1 celkem 5x byt 3+1 celkem 2x byt 4+1 celkem 2x
Bytové potřeby dle cílových skupin včetně stávajících bytů	511		77		115		50		36	
<b>Počet chybějících bytů</b>	<b>131</b>		<b>39</b>		<b>30</b>		<b>30</b>		<b>32</b>	
<b>Aktivity</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Zjistit možnosti využití stávajících budov v majetku města a účelnost příp. přestavby na bytové jednotky, zaměřit se na lokalitu Horní Plesová.</li> <li>Zjistit pozemky, na kterých by bylo možno realizovat bytovou výstavbu (zejména lokalita Horní Plesová s využitím stávající územní studie)</li> <li>Zjistit možnosti využití dotačních programů, za jejichž příspěví by bylo možno realizovat výstavbu.</li> <li>Rozhodnutí orgánů města o vzniku nových bytových jednotek dle bodu 2. nebo 3<sup>3</sup>, rozhodnutí o schválení podání žádosti o dotaci.</li> <li>Výběr zhotovitele stavby, zahájení stavebních prací, aktivity směřující k zajištění financování.</li> <li>Pravidelně 2x ročně bude vyhodnocována potřebnost bydlení jednotlivých podporovaných cílových skupin</li> </ol>									
<b>Časový harmonogram</b>	Aktivita č. 1, 2, 3 do 30.9.2020 Aktivita č. 4 do 31.10.2020 Aktivita 5. zahájení přípravných prací a podkladů na výběr projektanta 10-12/2020; výběr projektanta 01/2021 – 03/2021, zahájení projekčních prací 04/2021 (pozn: projekční práce – PD pro ÚR a SP vč. stanovisek dotčených orgánů 11/2021, stavební povolení 02/2022, PD pro provádění stavby 04/2022) Aktivita 6. – přípravné práce pro výběr zhotovitele stavby 05/2022 – 06/2022, výběr									

<sup>3</sup> bytová potřeba se může během času měnit, z tohoto důvodu není nutné okamžitě zajistit celkový potřebný počet jednotek uvedených k datu 31.12.2019. V první fázi se doporučuje zajistit přibližně polovinu s tím, že v rámci cíle č. 4 bude průběžně vyhodnocována a sledována potřebnost a poté může být rozhodnuto o dalším potřebném počtu jednotek.

	zhotovitele stavby 07/2022 – 09/2022, zahájení realizace 03/2022 Aktivita č. 7 vždy k 30.6. a k 31.12.
<b>Realizátoři</b>	OPM, ORM, IaÚ, OSaŠ
<b>Předpokládané zdroje</b>	Lidské zdroje - stávající pracovníci odboru právního a majetku, dostatečný počet volných bytů, rozpočet města, dotace
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	Projektová dokumentace - cca 2 mil. Kč Zhotovení bytového domu/ bytových domů - 50- 100 mil. Kč Pozn. náklady budou odvislé od počtu bytových jednotek
<b>Kritéria hodnocení</b>	1. Rozhodnutí orgánu města o vzniku nových bytových jednotek na základě aktivit č. 1 – 3. 2. Zpracování projektové dokumentace 3. Ukončené VŘ na zhotovitele stavby 4. Počet dokončených bytových jednotek 5. Záznam a aktuální potřeby bydlení pro podporované cílové skupiny vždy k 30.6. a k 31.12. kalendářního roku
<b>Opatření 3.2.</b>	<b>Nesoustředění sociálního bydlení do jedné lokality</b>
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<p>V současné době se v Hodoníně na ul. Pr. Veselého a Janáčkova nachází lokalita ohrožená sociálním vyloučením. V této lokalitě jsou umístěny sociální byty, a to ve vchodech Pr. Veselého 46, 48, 50 a 52, celkem 38 bytů se smlouvou na dobu určitou.</p> <p>Na ulici Janáčkova se dále nachází také městské byty, vchod č. 15, 17, 19, 21 – 60 bytů, z toho pouze 23 bytů je s nájemní smlouvou na dobu určitou. Byty na ul. Pr. Veselého jsou vyčleněny jako byty sociální a jsou přidělovány pouze osobám sociálně znevýhodněným, v případě, že jsou plněny podmínky nájemní smlouvy, dochází k prodlužování nájmu o další rok, 1/2 roku nebo 3 měsíce.</p> <p>Osoby sociálně znevýhodněné jsou charakterizovány jako osoby pobírající dávky hmotné nouze, tedy nízkým příjmem. Tyto osoby spolupracují se sociálními pracovníky odboru sociálních věcí a školství.</p> <p>Dle zpracované analýzy sociálních bytů a zohlednění příjmů jednotlivých nájemníků je zřejmé, že zde bydlí senioři, i osoby pracující či podnikající s vyššími příjmy, kteří spadají do jiné cílové skupiny.</p> <p>Ze zkušeností, kdy je vytvořena lokalita, kde ve větší míře žijí osoby sociálně znevýhodněné, vyplývá, že v této lokalitě dochází k větším problémům v oblasti občanského soužití, dodržování pořádku v domech i kolem nich, výskyt cizích osob, které zde nebydlí, apod. Z těchto důvodů zde také působí domovník a asistenti prevence kriminality. Je třeba zamezit dalšímu posilování a upevňování soužití znevýhodněných osob.</p> <p>Sociální bydlení je vhodné adekvátně rozprostřít v rámci městských bytů do jiných částí města s podmínkou intenzivní sociální práce s rodinou či jednotlivci.</p>
<b>Aktivita</b>	1. Přidělování bytů osobám sociálně znevýhodněným mimo tuto lokalitu, aby nedocházelo k soustředění těchto osob do jednoho místa. 2. Postupné "odstěhovávání" stávajících nájemníků z této lokality do uvolňujících se městských bytů, při zachování podmínky - minimálně 70% bytů v domě nejsou byty s podporovaným bydlením pro osoby sociálně znevýhodněné.
<b>Časový harmonogram</b>	Od 2020, trvale.
<b>Realizátoři</b>	Odbor právní a majetku, bytová komise, rada města

<b>Předpokládané zdroje</b>	Lidské zdroje, městské byty mimo lokalitu Pr. Veselého a Janáčkova
<b>Předpokládané fin. náklady</b>	Bez nákladů
<b>Kritéria hodnocení</b>	Počet přidělených bytů osobám z cílové skupiny sociálně znevýhodnění mimo lokalitu Pr. Veselého a Janáčkova
<b>Opatření 3.3.</b>	<b>Vytvoření "Zásad pro podporované cílové skupiny"</b>
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<p>Stávající systém přidělování bytů je rozdělen mezi sociální bydlení, které je zajišťováno odborem sociálních věcí a školství a nájemní bydlení včetně startovacího bydlení, které zabezpečuje odbor právní a majetku.</p> <p>Přidělování bytů se řídí několika zásadami, existují zásady komplexní pro všechny typy nájemního bydlení a dále zásady zvlášť pro sociální bydlení včetně domu s pečovatelskou službou a zásady pro komunitní dům seniorů.</p> <p>Toto opatření předpokládá vytvoření jednotných zásad pro všechny typy bydlení v jednom dokumentu.</p> <p>Základní vstupní podmínky:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Žadatel je zletilý a způsobilý k právním úkonům.</li> <li>2. Žadatel je občanem EU a zdržuje se na území města Hodonína.</li> <li>3. Žadatel musí být příjmově vymezená osoba (blíže viz jednotlivé cílové skupiny)</li> <li>4. Žadatel/é nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.</li> <li>5. Při projednávání žádosti o nájem městského bytu je zohledněno řádné plnění finančních závazků vůči obci a právnickým osobám vyplývajícím ze smluvních, poplatkových nebo jiných právních povinností a jsou individuálně hodnoceny důvody, pro které závazky nebyly splněny řádně.</li> </ol> <p><u>V zásadách budou uvedeny jednotlivé podporované cílové skupiny:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podporované bydlení s podmínkou sociální práce</li> <li>2. Podporované bydlení seniorů</li> <li>3. Podporované startovací bydlení</li> <li>4. Podporované bydlení pro duševně nemocné a zdravotně postižené</li> </ol> <p>Cílové skupiny podporované v případě, že byli uspokojeni všichni z 1) - 4)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Firemní bydlení</li> <li>6. Tržní bydlení</li> </ol> <p>Blíže viz příloha „<b>Přehled podporovaných cílových skupin</b>“, kde jsou uvedeny také základní podmínky pro možnost ucházet se o podporované bydlení.</p> <p>Byty nebudou zveřejňovány, budou přidělovány dle bodového pořadníku. Nabídka bytů by měla pružně reagovat na potřeby jednotlivých cílových skupin.</p> <p>Zároveň bude stanoven počet bytů v jednotlivých vchodech při respektování možností podporovaných cílových skupin (např. bezbariérové bydlení pro seniory a zdravotně postižené) a také podmínky nesoustředění do jedné lokality.</p>
<b>Aktivity</b>	Zpracování "Zásad pronajímání městských bytů pro podporované cílové skupiny" odborem právní a majetku, odborem sociálních věcí a školství. Předložení ke schválení radě města.

<b>Časový harmonogram</b>	Zpracování písemné podoby zásad do 10/2020, schválení radou města do 31.10.2020
<b>Realizátoři</b>	Odbor právní a majetku, odbor sociálních věcí a školství
<b>Předpokládané zdroje</b>	Lidské zdroje, bez materiálních zdrojů, bez prostorových zdrojů
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	Bez nákladů
<b>Kritéria hodnocení</b>	Schválený materiál "Zásady podporovaného bydlení v Hodoníně" radou města

<b>Cíl č. 4</b>	<b>Podpora bydlení obecně</b>
<b>Zdůvodnění cíle</b>	<p>V roce 2019 bylo zaznamenáno zvýšení počtu spolupráce sociálních pracovníků s osobami bez přístřeší. Počet nových klientů vzrostl, především z obcí mimo ORP Hodonín. Důvodem bylo zrušení azylového domu v Břeclavi a také nemožnost kvalitní sociální práce s osobami na ubytovnách. Vzhledem k tomu, že ubytovny jsou soukromé, bývají zde ubytováni i lidé, kteří nemají trvalé bydliště ani vazby na Hodonín.</p> <p>Správci ubytoven také neřeší, zda jejich klient pravidelně dochází na ÚP nebo zda bude vyřazen z evidence. Pokud se tak stane, okamžitě vypoví klientovi smlouvu a z ubytovny ho vystěhují. Sociální pracovníci se snaží s těmito klienty spolupracovat a eliminovat tak riziko vystěhování klienta z ubytovny.</p> <p>Mnoho nových klientů jsou osoby, které již na ubytovnách byly, díky svému životnímu stylu však byly vyřazeny z Úřadu práce, přišly o dávky hmotné nouze, díky kterým si bydlení mohly uhradit. Mnoho klientů bydlelo na všech ubytovnách, které v Hodoníně sídlí a bylo nuceno odejít kvůli porušování domovního řádu, neschopnosti dodržovat základní pravidla hygieny či slušného chování. Tyto osoby končí na ulicích a jednou možností pro ně zůstává noclehárna a denní centrum. I zde je však problém s neschopností dodržovat základní pravidla, hygienu a pobyt na noclehárně a denním centru ve střízlivém stavu.</p> <p>I přes intenzivní sociální práci s osobami bez přístřeší, došlo v roce 2019 k větším problémům s těmito občany, kteří se více objevovali na problematických místech. Zejména se jednalo o okolí vlakového a autobusového nádraží, okolí ubytovny Wilsonova, kde bydlí větší počet nepřizpůsobivých osob.</p> <p>Většina osob, které neměly v Hodoníně trvalé bydliště, opustila za pomoci sociálních pracovníků město Hodonína a odcestovaly do místa svého bydliště. Další skupinou jsou osoby, které mají zhoršený zdravotní stav (alkoholové demence, fyzické postižení), ale nespádají jako cílová skupina do žádné standardní pobytové služby.</p>



Opatření 4.1.	Sociální práce s osobami na ubytovnách
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<p>Každodenní sociální práce hraje velmi důležitou roli v oblasti bydlení, stejně tak jako podpora tvorby nových pracovních míst či vzdělávání. Bude navázána velmi úzká spolupráce s majiteli ubytoven a jejich pracovníky na jednotlivých ubytovnách, základní metodou sociální práce bude depistáž, odborné sociální poradenství, poskytování krizové pomoci, sociální práce v přirozeném prostředí klienta. Intenzivní sociální práce s těmito osobami, povede zejména k prevenci vzniku bezdomovectví.</p> <p>Povinnost spolupráce ubytovaných se sociálními pracovníky bude zajištěna uvedením této povinnosti ve smlouvě o ubytování. Sociální pracovníci tak budou mít informace o klientech, kteří byli vyřazeni z úřadu práce a mohou tak rychleji reagovat na zhoršení ekonomické stránky klienta díky výpadku dávek hmotné nouze. Zároveň budou informovat správce ubytovny o možném problému souvisejícím s úhradou nájmu.</p> <p>Vzhledem ke snížení věkové hranice v domovech pro seniory na 60 let a ve službě domov se zvláštním režimem na 55 let se budou věnovat také seniorům, kteří na ubytovnách bydlí a splňují podmínky pro přijetí do těchto zařízení.</p> <p>V Hodoníně je celkem 11 soukromých ubytoven, z toho je 6 ubytoven, na kterých jsou ubytovány osoby sociálně znevýhodněné - ubytovny na ulicích Plučárna, Rodinova, Sacharovova, Sv. Čecha, U Elektrárny, Wilsonova.</p>
<b>Aktivity</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oslovení majitelů šesti ubytoven s nabídkou sociální práce a spolupráce. Povinnost ubytovaných spolupracovat se sociálními pracovníky úřadu (uvedeno ve smlouvě o ubytování)</li> <li>2. Zajištění činností sociální práce dle § 109 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, zejména depistážní činnost, sociální šetření, sociální prevence, poskytování krizové pomoci, odborné sociální poradenství, sociální rehabilitaci, zprostředkování kontaktu s poskytovateli sociálních služeb, apod.</li> <li>3. Intenzivní sociální práce s klienty ubytovny a zajištění předcházení vzniku bezdomovectví</li> </ol>
<b>Časový harmonogram</b>	<p>Květen 2020 - osobní schůzky s majiteli ubytoven, nastavení možností spolupráce  Červen 2020 - zahájení pravidelné sociální práce</p>
<b>Realizátoři</b>	OSaŠ - stávající sociální pracovníci
<b>Předpokládané zdroje</b>	Lidské zdroje - stávající sociální pracovníci odboru sociálních věcí a školství
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	mzdové náklady - hrazeno ze státní účelové dotace na sociální práci
<b>Kritéria hodnocení</b>	<p>Počet spolupracujících ubytoven  Počet intervencí na jednotlivých ubytovnách  Počet spolupracujících osob</p>

<b>Opatření 4.2.</b>	<b>Sledování demografického vývoje</b>
<b>Popis opatření a zdůvodnění</b>	<p>Sledováním demografického vývoje získáme představu, zda se daří udržet občany v našem městě a také sledovat, zda nedochází ke zvýšenému úbytku občanů, což může mít za příčinu mimo jiné i nedostatečné bydlení. Od roku 2010 do r. 2018 nebyl zaznamenán ani jedenkrát přírůstek obyvatel.</p> <p>Díky vývoji struktury obyvatel můžeme sledovat stárnutí obyvatel města a věkovou strukturu, což může mít vliv na počet podaných žádostí např. do DPS nebo Komunitního domu seniorů.</p> <p>Sledováním vývoje nezaměstnanosti může dojít ke zvýšení příjmů domácností a tím i snížením potřebného počtu bytů pro některé podporované cílové skupiny, což se projeví počtem žádostí.</p>
<b>Aktivity</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sledování počtu obyvatel k 31.12. kalendářního roku (narození, zemřelí, přistěhovalí, vystěhovalí, přírůstky)</li> <li>2. Sledování vývoje struktury obyvatel k 31.12. kalendářního roku (pohlaví, věk, průměrný věk)</li> <li>3. Sledování nezaměstnanosti k 31.12. kalendářního roku</li> </ol>
<b>Časový harmonogram</b>	Pravidelně k 31.12. kalendářního roku, zpracování po zveřejnění ČSÚ
<b>Realizátoři</b>	Odbor právní a majetku
<b>Předpokládané zdroje</b>	Lidské zdroje - pracovník odboru právní a majetku
<b>Předpokládané finanční náklady</b>	bez nákladů
<b>Kritéria hodnocení</b>	Zpracování statistiky

## Seznam použité literatury:

- Koncepce bydlení České republiky do roku 2020
- Sociálně demografická analýza města Hodonína, Ing. Jaroslav Pacák, 2004
- Strategický plán města
- Střednědobý plán sociálních služeb na období 2018 – 2020 pro Hodonínsko
- Územní plán
- Koncepce bytové politiky města Hodonína (2018)

## Seznam zkratk

- AD – Azylový domov
- ČR – Česká republika
- CAFM – computer aided facility management
- DPS – Dům s pečovatelskou službou
- EU – Evropská unie
- IaÚ – investice a údržba
- i. č. – identifikační číslo
- JMK – Jihomoravský kraj
- KODUS – Komunitní dům seniorů
- MěBS – Městská bytová správa
- PČB – pečovatelský byt
- PB – podporovaný byt
- MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
- OPM – odbor právní a majetku
- ORM – odbor rozvoje města
- OSaŠ – odbor sociálních věcí a školství
- SLDB – sčítání lidu, domů a bytů
- SVL – sociálně vyloučené lokality
- ÚP – územní plán
- VB – vstupní byt
- VPM – volné pracovní místo

## Seznam tabulek

- Tabulka č. 1: Vývoj počtu obyvatel ve vybraných obcích k 1.1.
- Tabulka č. 2: Vývoj struktury obyvatel ve městě Hodonín v letech 2010-2020 (stav k 1.1.)
- Tabulka č. 3: Vývoj pohybu obyvatel ve městě Hodonín v letech 2010-2019
- Tabulka č. 4: Sňatečnost, rozvodovost ve městě Hodonín v letech 2012–2019
- Tabulka č. 5: Struktura domácností v Hodoníně dle SLDB
- Tabulka č. 6: Vývoj průměrného počtu osob v obydlených bytech
- Tabulka č. 7: Největší zaměstnavatelé v okrese Hodonín v roce 2019 (dle počtu zaměstnanců)
- Tabulka č. 8: Vývoj podílu nezaměstnaných osob ve městě Hodonín
- Tabulka č. 9: Nezaměstnanost v okresech Jmk k 30.6.2020
- Tabulka č. 10: Domovní fond ve městě Hodonín v roce 2011
- Tabulka č. 11: Byty podle právního důvodu užívání v roce 2011
- Tabulka č. 12: Souhrnné informace o aktivitách významných developerů v Hodoníně v posledních letech
- Tabulka č. 13: Vývoj domovního a bytového fondu města Hodonín v letech 2001–2019
- Tabulka č. 14: Počet prodaných bytů a pozemků městem Hodonín za období 1996-2019 (jedná se o spoluvlastnické rozdíly v pozemcích k bytům)
- Tabulka č. 15: Platnost dotačních podmínek
- Tabulka č. 16: Výše nájemného u městských bytů k 3. 6. 2020
- Tabulka č. 17: Počet městských bytů dle lokality a velikosti k 31.12.2019
- Tabulka č. 18: Souhrn pobytových možností
- Tabulka č. 19: Seznam ubytoven v Hodoníně

## Seznam grafů

- Graf č. 1: Pohlaví obyvatel města Hodonína s ohledem na vývoj průměrného věku mezi léty 2014-2019 (stav k 31.12.)
- Graf č. 2: Současná struktura celkového bytového fondu města Hodonína

## Seznam obrázků

- Obr. č. 1: Podíl nezaměstnaných osob na počtu obyvatel v okresech k 30.6.2020

## Seznam příloh

- Příloha č. 1 Přehled podporovaných cílových skupin
- Příloha č. 2 Rozvojové lokality pro bydlení