



# Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice 2020-2026





## OBSAH

<b>Informace o Konceptci .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Úvod ke Konceptci .....</b>	<b>6</b>
Základní informace o Konceptci .....	6
Kontext vzniku a existence Konceptce .....	7
Účel a cíl Konceptce .....	8
Uživatelé Konceptce .....	9
Základní používané pojmy a zkratky .....	9
Odkaz na ostatní relevantní strategické dokumenty .....	10
<b>2 Východiska Konceptce .....</b>	<b>17</b>
Definice řešeného problému .....	17
Prostředí a očekávaný budoucí vývoj .....	18
<b>ANALYTICKÁ ČÁST</b>	
<b>3 Charakteristika prostředí .....</b>	<b>19</b>
Charakteristika území .....	19
Základní charakteristika stávajícího bytového fondu ve městě .....	27
Analýza disponibilních ploch pro novou výstavbu .....	36
Situace na realitním trhu .....	39
Situace mezi zaměstnavateli .....	44
Situace z pohledu obyvatel .....	46
Analýza nabídky externích zdrojů spolufinancování .....	48
<b>4 SWOT analýza .....</b>	<b>57</b>
<b>STRATEGICKÁ ČÁST</b>	
<b>5 Globální cíl, strategické cíle, opatření .....</b>	<b>63</b>
<b>Seznam příloh .....</b>	<b>66</b>



## INFORMACE O KONCEPCI<sup>1</sup>

**Tabulka 1 Základní informace o Koncepti**

Počet stran studie	66
Počet příloh studie	4
Aktuální k datu	22. 5. 2020

**Tabulka 2 Zpracovatel Koncepce (analytická část)**

Obchodní jméno, sídlo, IČ a DIČ zpracovatele Koncepce	<p><b>ProFaktum, s.r.o.</b> Hlavní třída 87/2 , Český Těšín, 737 01 IČ: 28568087; DIČ: CZ28568087</p> 
Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty	<p><b>Ing. Lucie Ligočká</b> – ředitelka společnosti Tel: +420 605 297 427 E-mail: <a href="mailto:lucie.ligocka@profaktum.cz">lucie.ligocka@profaktum.cz</a></p> <p><b>Ing. Michal Samiec</b> – projektový manažer Tel: +420 733 122 527 E-mail: <a href="mailto:michal.samiec@profaktum.cz">michal.samiec@profaktum.cz</a></p>

**Tabulka 3 Realizační tým Koncepce na straně pořizovatele<sup>2</sup>**

Osoby zodpovědné za pořízení Koncepce na straně pořizovatele	<p><b>Mgr. Jiří Štěpán</b> – vedoucí odboru rozvoje města Tel: +420 556 879 650 E-mail: <a href="mailto:jiri.stepan@koprivnice.cz">jiri.stepan@koprivnice.cz</a></p> <p><b>Ing. Lenka Šimečková</b> – vedoucí oddělení strategického plánování Tel: +420 556 879 670 E-mail: <a href="mailto:lenka.simeckova@koprivnice.cz">lenka.simeckova@koprivnice.cz</a></p>
Členové řídicí skupiny	<p><b>Ing. Miroslav Kopečný</b> – starosta <b>Bc. Adam Hanus</b> – místostarosta <b>Mgr. Dagmar Rysová</b> – místostarostka, garantka vedení za oblast bydlení <b>Stanislav Šimíček</b> – místostarosta <b>Mgr. Jiří Štěpán</b> – vedoucí odboru rozvoje města <b>Ing. Lenka Šimečková</b> – vedoucí oddělení strategického plánování, odbor rozvoje města <b>Ing. arch. Milan Šmíd</b> – vedoucí oddělení rozvoje území, odbor rozvoje města <b>Ing. Kamil Žák</b> – vedoucí odboru majetku města <b>Ing. Markéta Kvitová</b> – vedoucí odboru stavebního řádu, územního plánování a památkové péče <b>Mgr. Lenka Galiová</b> – vedoucí odboru sociálních věcí a zdravotnictví <b>Ing. arch. Václav Kocián</b> – vedoucí oddělení architektury</p>

<sup>1</sup> Dokument **Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice** je označován také pouze jako „Koncepce“ nebo jako „Koncepce bydlení“

<sup>2</sup> Pořizovatelem Koncepce je město Kopřivnice.

## 1 ÚVOD KE KONCEPCI

Bydlení je jednou ze základních funkcí sídel a jedním ze základních faktorů ovlivňujících existenci osídlení a jeho další rozvoj v území. Příznivé podmínky pro bydlení ve městě jsou zásadní z hlediska jeho dalšího rozvoje – vytvářejí potenciál pro to, aby obyvatelé města zůstávali v Kopřivnici, nehledali bydlení jinde v okolí, aby i zaměstnanci firem ve městě zůstávali a pracovali na území města a podíleli se tak na jeho rozvoji.

Pořízením Koncepce se město Kopřivnice snaží reagovat na měnící se demografickou situaci a společenský kontext, což jsou charakteristiky, které se projevují i v oblasti bydlení. Roste počet menších rodin a domácností, proměňuje se struktura obyvatelstva z hlediska ekonomické aktivity a s tím se mění i požadavky obyvatelstva na bydlení (roste poptávka po menších bytech a rodinných domech, zvyšuje se podíl obyvatel požadujících bydlení v kvalitním životním prostředí atp.).

Předložená Koncepce řeší především to, co město Kopřivnice v oblasti bydlení na svém území dokáže ovlivnit, tedy hospodaření s vlastním majetkem a jeho další rozvoj. Není řešena problematika bydlení v soukromém vlastnictví. Koncepce se věnuje pouze oblasti bydlení, oblast pobytových sociálních služeb řešena není.

### Základní informace o Koncepci

Hlavním cílem a vizí Koncepce je stabilizovat počet obyvatel města tím, že jim budou vytvořeny odpovídající podmínky pro bydlení. Hlavní cíl a vize budou realizovány ve třech oblastech – v oblasti individuální výstavby, v oblasti bytových domů a nájemního bydlení. Koncepce je zpracována pro období let 2020 až 2026.

Struktura dokumentu je rozdělena na dvě hlavní části – **analytickou část** a **strategickou část**.

V *analytické části* je popsáno území – tedy sociodemografická charakteristika města Kopřivnice, situace z hlediska bytového a domovního fondu na území města, situace na trhu s realitami a analýza disponibilních ploch pro novou výstavbu. Pro zpracování této části analýzy byly použity běžně dostupné statistické údaje z veřejných zdrojů, statistické údaje a další podklady města Kopřivnice poskytnuté zpracovatelskému týmu zástupci městského úřadu. Pro popis aktuálního stavu na trhu s realitami byl realizován průzkum mezi nejvýznamnějšími subjekty působícími na tomto trhu. V rámci první části dokumentu byly analyzovány také možnosti externích zdrojů spolufinancování případných rozvojových projektů v oblasti bydlení na území města a byly popsány zákonné povinnosti města v oblasti bydlení.

Jedním ze vstupů *strategické části* jsou východiska Koncepce. Jedná se o úvod analytické části, tento fragment Koncepce popisuje stěžejní problémy v oblasti bydlení na území města, které jsou následně podpořeny statistickými údaji a dalšími zjištěními analytické části. Vstupem strategické

částí je rovněž SWOT analýza, která jednotlivá stěžejní zjištění analýzy rozděluje na silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby. Strategická část, do jejíž podoby významně promluvila pracovní skupina k tomuto účelu vytvořená, dále rozpracovává vize, cíle, strategické směry a případné konkrétní akce směřující k naplnění účelu Koncepce.

## Kontext vzniku a existence Koncepce

Dle platné legislativy ČR má obec dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) zajistit uspokojení potřeby svých občanů i v otázkách bydlení:

*§ 35 (2) „... Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“*

Zastupitelstvo na svém 3. zasedání dne 7. 3. 2019 usnesením č. 48 schválilo *Akční plán rozvoje města pro období 2019 – 2020*, do kterého byla po diskuzi zastupitelů v rámci zasedání zařazena aktivita *Příprava koncepce rozvoje bydlení* (v rámci opatření B. 3.2 Zkvalitňování a údržba stávajícího bytového fondu).

Potřeba zpracování tohoto materiálu je vyvolána nutností koncepčně řešit problematiku bydlení ve městě, zejména z hlediska vytváření podmínek pro příchod nových a stabilizaci stávajících obyvatel města. Dokument řeší vytváření podmínek pro individuální i bytovou výstavbu, realizovanou soukromými investory, ale také vyhodnocuje, za jakých podmínek by mohlo i samotné město přispět ke zlepšení současného stavu případnou výstavbou nových bytů, včetně například přestavby budov v majetku města pro účely bydlení. Významnou součástí dokumentu by proto měla být analýza situace na trhu s byty a pozemky ve městě, včetně průzkumu mezi realitními kanceláři a významnými zaměstnavateli ve městě.

Příprava dokumentu byla koordinována s přípravou *Pravidel pro podporu individuální bytové výstavby*, jejíž zpracování bylo zadáno odborům rozvoje města a majetku města, a také se zpracováním nových *Pravidel pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kopřivnice*, připravených odborem majetku města a schválených zastupitelstvem města v prosinci roku 2019.

Odbor rozvoje města zpracoval návrh způsobu zpracování Koncepce rozvoje bydlení, včetně struktury dokumentu a indikativního harmonogramu. Zároveň připravil návrh na jmenování pracovní skupiny, složené z členů vedení města a zaměstnanců příslušných odvětvových odborů. Vzhledem k tomu, že zařazení této aktivity do akčního plánu bylo v zastupitelstvu města odhlasováno jednomyslně, panuje tak obecná shoda na potřebě jeho zpracování. I proto byli do

přípravy byli zapojeni i zastupitelé mimo koalici, a to formou projednávání na specializovaných seminářích pro zastupitele a také individuálním připomínkováním dokumentů.

Rada města Kopřivnice na své 18. schůzi dne 13. 8. 2019 vzala na vědomí informaci o způsobu zpracování Koncepce, schválila složení pracovní skupiny Koncepce dle návrhu odboru rozvoje města a schválila s tím související rozpočtové opatření. Rozhodnutím o pořízení Koncepce rozvoje bydlení spolu s dalšími aktivitami města v oblasti bydlení město Kopřivnice přispívá k naplnění výše uvedeného paragrafu zákona o obcích.

Pracovní skupina se sešla na třech jednáních ve dnech 26. 9. 2020, 26. 2. 2020 a 8. 4. 2020. Na těchto jednáních byly projednávány průběžné výstupy práce na koncepci a stanovovány úkoly k dalšímu postupu přípravy.

Průběžné výstupy byly projednány také na dvou seminářích pro členy zastupitelstva města. Na semináři dne 3. 2. 2020 byla prezentována především analytická část koncepce včetně výsledků průzkumů mezi realitními kanceláři, významnými firmami ve městě a ankety mezi obyvateli. Byla také představena rámcová struktura části návrhové.

Z důvodu opatření v souvislosti s COVID-19 bylo nutno další jednání ke koncepci odkládat a zastupitelům proto byly zasílány pracovní verze materiálů k individuálnímu připomínkování.

Na druhém semináři pro zastupitele dne 13. 5. 2020 již byla představena předfinální verze koncepce a také návrh akčního plánu, zároveň byly projednány připomínky, zaslané zastupiteli.

## Účel a cíl Koncepce

### Hlavní cíl zpracování Koncepce a vize

*Stabilizovat počet obyvatel města tím, že jim budou vytvořeny odpovídající podmínky pro bydlení.*

### Dílčí cíle

Vstupně byly definovány 3 základní dílčí cíle:

#### *1. Individuální výstavba:*

- a. Vytvořit nástroje podpory individuální bytové výstavby (s cílem upřednostňovat lokality ve stávající výstavbě)
- b. Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro individuální bytovou výstavbu

#### *2. Bytové domy:*

- a. Přestavba budov v majetku města na bytové domy



- b. Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro developerské projekty výstavby bytových domů

### 3. *Nájemní bydlení:*

- a. Zvyšování standardů v městských bytech,
- b. Vytváření podmínek pro podporu bydlení zaměstnanců významných zaměstnavatelů na území města

Poté, co byla zpracována analytická část Koncepce a představitelé města a městského úřadu projednali poznatky z ní vyplývající, byly tyto cíle redefinovány. V první kapitole strategické části jsou definovány vize, globální cíl a strategické cíle a to na základě kvantitativních a kvalitativních poznatků o situaci v oblasti bydlení ve městě popsanych v analytické části Koncepce.

## Uživatelé Koncepce

Bude se jednat o střednědobý koncepční dokument města Kopřivnice, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování orgánů města a také jako informační a orientační rámeček pro aktivity i dalších aktérů, působících v oblasti bydlení na území města:

- Vedení města
- Rada města
- Zastupitelstvo města
- Zodpovědní zaměstnanci městského úřadu
- Obyvatelé města
- Vlastníci nemovitostí
- Developeři, subjekty působící na realitním trhu

## Základní používané pojmy a zkratky

BD	Bytový dům
ČSÚ	Český statistický úřad
FO	Fyzická osoba
IROP	Integrovaný regionální operační program
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí

MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OSBD	Obvodní stavební bytové družstvo
PO	Právnícká osoba
RD	Rodinný dům
RK	Realitní kancelář
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SSSmK	Středisko sociálních služeb města Kopřivnice
SWOT	Analýza silných stránek (strengths), slabých stránek (weaknesses), příležitostí (opportunities) a hrozeb (threats)
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
VDB	Veřejná databáze
VHD	Veřejná hromadná doprava

## Odkaz na ostatní relevantní strategické dokumenty

### Koncepce bydlení České republiky do roku 2020<sup>3</sup>

Vláda České republiky na svém zasedání dne 27. 7. 2016 schválila usnesením vlády č. 673 revidovanou Koncepci České republiky do roku 2020. Došlo tak k aktualizaci Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, která byla vládou schválena 13. 7. 2011 a která již neodpovídala aktuální společensko-ekonomické situaci státu.

Vizí dokumentu je **dostupné, stabilní a kvalitní bydlení**. *Bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, role státu je rovněž nezastupitelná. Tam, kde jednatel nemá možnost nebo nedokáže svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které jsou individuálně zaměřeny na jednotlivce či rodinu, působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.*

V dokumentu jsou definovány tři strategické cíle:

---

<sup>3</sup> Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná) – dostupné z www: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/koncepce-bydleni-ceske-republiky-do-roku-2020-\(revidovana\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/koncepce-bydleni-ceske-republiky-do-roku-2020-(revidovana)) (citováno 30. 1. 2020)

- Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení
- Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením
- Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

#### Strategické dokumenty na krajské úrovni

Moravskoslezský kraj nemá zpracovanou samostatnou koncepci nebo strategický dokument týkající se oblasti bydlení, ani jej neměl zpracován v minulosti. Oblast bydlení je ale okrajově řešena v některých krajských strategických a rozvojových dokumentech, případně v rozsahu, který ukládá stavební zákon, v územně analytických podkladech či zásadách územního rozvoje kraje<sup>4</sup>.

V rámci *Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje 2019 – 2027*<sup>5</sup> jsou definovány priority rozvoje kraje. Priorita 3 – **Zdravější a soudržnější kraj** definuje čtyři strategické cíle, mezi nimi **3.3 Život v komunitě**. V rámci tohoto specifického cíle je opatřením/typovou aktivitu s označením „j) podporovat dostupné bydlení“:

- Podpora projektů (obce, NNO) zaměřených na zajištění bydlení (např. projekty založené na principu Housing first apod.)
- Rozvoj kapacit pro samostatné bydlení prostřednictvím navýšení kapacit sociálních služeb sociální rehabilitace a podpora samostatného bydlení

#### Strategický plán rozvoje města Kopřivnice

Město Kopřivnice má strategický plán<sup>6</sup> pořízený v roce 2014. Dvě ze tří strategických vizí definovaných ve strategickém plánu se okrajově dotýkají oblasti bydlení, resp. kvalitní bydlení je nezbytnou podmínkou pro to, aby tyto strategické vize mohly být splněny:

- Kopřivnice je prosperujícím přívětivým regionálním centrem, přitažlivým pro občana, investora i návštěvníka.
- Je Zdravým městem s atraktivním centrem, širokým rozsahem kvalitních služeb a bezpečným zázemím pro rostoucí počet obyvatel.

---

<sup>4</sup> Viz např. Územní studie sídelní struktury Moravskoslezského kraje 2012, aktualizováno 2014.

<sup>5</sup> **Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje 2019 – 2027** – dostupné z [www: https://www.msk.cz/cz/rozvoj\\_kraje/strategie-rozvoje-moravskoslezskeho-kraje-2019\\_2027-142378/](https://www.msk.cz/cz/rozvoj_kraje/strategie-rozvoje-moravskoslezskeho-kraje-2019_2027-142378/) (citováno dne 30. 1. 2020)

<sup>6</sup> **Strategický plán rozvoje města Kopřivnice** – dostupné z [www: http://www.koprivnice.cz/urad/strategicky\\_plan/SP\\_Koprivnice\\_finalni\\_dokument\\_2014.pdf](http://www.koprivnice.cz/urad/strategicky_plan/SP_Koprivnice_finalni_dokument_2014.pdf) (citováno dne 30. 1. 2020).

Prioritní oblastí *B* ve strategické části dokumentu je *Doprava, infrastruktura a životní prostředí*. Samostatnou prioritou *B.3* pak je oblast *Bydlení* – „Vytvořit kvalitní podmínky pro bydlení. Definovat roli města v oblasti bytové výstavby tak, aby bylo schopno zajistit kvalitní bydlení a získávat nové obyvatele.“ V rámci této priority jsou definována opatření:

- **B.3.1 Rozvojová území pro výstavbu rodinných domů**
- **B.3.2 Zkvalitňování a údržba stávajícího bytového fondu (bytové fondy a mezisídlíštní prostory)**

### Územní plán města Kopřivnice

Dne 20. 6. 2019 vydalo Zastupitelstvo města Kopřivnice Územní plán Kopřivnice<sup>7</sup>, který nabyl účinnosti dne 9. 7. 2019. Územní plán města je zpracován dle toho, jak ukládá stavební zákon, resp. související vyhláška – obsahuje textovou a grafickou část.

V textové části jsou textově popsána vymezení zastavěného území města, plochy s rozdílným způsobem využití (kam dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 4 – § 19 patří mj. také plochy bydlení, příp. plochy smíšené obytné), jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch. Grafická část (Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, příp. koordinační výkres) znázorňuje lokalizaci těchto ploch.

### Analýza zdravotního stavu obyvatel Kopřivnice 2019

Analýza zdravotního stavu obyvatel města<sup>8</sup> se přímo nevěnuje oblasti bydlení, avšak poskytuje řadu užitečných a aktuálních údajů popisujících sociodemografický stav a chování obyvatel města. V kapitole *3 Charakteristika prostředí*, která je stěžejním fragmentem analytické části této Koncepce, jsou využita např. data popisujících trend stárnutí obyvatelstva mající významný dopad mj. do oblasti bydlení ve městě:

- Základní demografické údaje, data o vývoji počtu obyvatel ve městě
- Data o indexu stáří, střední délce života, data o úmrtnosti atd.

### Ročenka města Kopřivnice

Pravidelně vydávaná Ročenka města Kopřivnice<sup>9</sup> byla rovněž využita při zpracování analytické části této Koncepce. Konkrétně byla využita data:

---

<sup>7</sup> **Územní plán Kopřivnice** – dostupné z www: <http://www.koprivnice.cz/index.php?id=uzemni-plan-koprivnice&up=koprivnice#kop> (citováno dne 30. 1. 2020).

<sup>8</sup> **Analýza zdravotního stavu obyvatel Kopřivnice 2019** – dostupné z www: [http://koprivnice.cz/urad/dokumenty/Analiza\\_zdravotniho\\_stavu\\_obyvatel\\_Koprivnice\\_2019.pdf](http://koprivnice.cz/urad/dokumenty/Analiza_zdravotniho_stavu_obyvatel_Koprivnice_2019.pdf) (citováno dne 30. 1. 2020).

<sup>9</sup> **Ročenka Města Kopřivnice 2018** – dostupné z www: <http://koprivnice.cz/mesto/rocenka/rocenka2018.pdf> (citováno dne 30. 1. 2020).

- Ze správní agendy → Všeobecné údaje o obyvatelstvu k 31. 12. 2018
- Data stavebního úřadu → Povolené a dokončené rodinné domy celkem

### **Sociodemografická studie města Kopřivnice 2012**

Sociodemografickou studii<sup>10</sup> si město Kopřivnice nechalo zpracovat už poměrně dávno, v roce 2012. Studie však obsahuje řadu zpracovaných statistik, které se od té doby neaktualizovaly, neboť se sbírají pouze jednou za dekádu v rámci SLDB. Dále součástí studie jsou i výstupy z výzkumu mezi obyvatelstvem města.

#### **V oblasti bydlení bylo definováno šest opatření:**

1. Definice „sociálního bydlení“ pro potřebu města, stanovení potřebného počtu jednotlivých typů sociálního bydlení a jeho postupné vyčleňování v rámci obecního bytového fondu.
2. Vytvoření podmínek pro řešení potřeb bydlení specifických skupin obyvatel a dalších cílových skupin v rámci nové bytové výstavby a stávajícím bytovém fondu.
3. Zlepšení všeobecné kvality života v Kopřivnici a to nejen bezprostředního okolí domů, ale celkového životního prostředí bydlení a spokojenosti obyvatel.
4. Posílení spoluodpovědnosti obyvatel za řešení vlastní bytové situace, zvýšení informovanosti obyvatelstva o možnostech řešení bytových otázek.
5. Odstranění zanedbanosti stávajícího bytového fondu. Optimální využívání potenciálu území pro novou bytovou výstavbu s důrazem na dostavbu stávající zástavby pro široké spektrum obyvatel z různých sociálních vrstev.
6. Posílení zejména nájemního sektoru bydlení, podpora nové bytové výstavby nájemního charakteru. Podpora včasné přípravy územně plánovací dokumentace k vybraným rozvojovým lokalitám – řešení majetkových vztahů, zainvestování páteřní technické infrastruktury.

Město by v rámci této Koncepce mělo hledat také odpovědi na to, zda tato opatření naplňuje, do jaké míry, a pokud tato Koncepce může přispět jejich naplnění, pak definovat tomu odpovídající opatření v návrhové části.

---

<sup>10</sup> Sociodemografická studie město Kopřivnice 2012 – dostupné z [www: http://www.koprivnice.cz/urad/dokumenty/sociodemograficka\\_studie\\_mesta\\_koprivnice.pdf](http://www.koprivnice.cz/urad/dokumenty/sociodemograficka_studie_mesta_koprivnice.pdf) (citováno dne 30. 1. 2020).





## ANALYTICKÁ ČÁST





## 2 VÝCHODISKA KONCEPCE

### Definice řešeného problému

Město Kopřivnice stojí před potřebou koncepčně řešit problematiku bydlení ve městě, z hlediska vytváření podmínek pro příchod nových a stabilizaci stávajících obyvatel města. V oblasti bydlení město řeší řadu akutních úkolů:

- Poptávka ze strany obyvatel nebo potenciálních obyvatel města začala převyšovat nabídku, která ve stávající situaci ve městě existuje a to jak v oblasti vlastnického bydlení, tak nájemního bydlení.
- Situace se srovnává i s okolními městy a obcemi. Kopřivnice donedávna byla městem, kde nabídka realit byla vyšší než v okolních městech podobného významu, proto neřešila tak akutní problémy s bydlením, avšak toto se mění.
- Zvyšuje se poptávka po všech velikostních kategoriích bytů: jak po větších bytech pro rodiny, tak i po menších bytech, a to pravděpodobně v souvislosti se změnou velikostní struktury domácností i rodin – méněčetné rodiny, tzv. singles, včetně zaměstnanců průmyslových podniků ve městě, kteří přicházejí z jiných měst a nevyhovuje jim standard, poskytovaný ubytovny.
- Ve městě Kopřivnice je nedostatek dostupných ploch pro výstavbu RD. Obyvatelé města, kteří mají zájem vybudovat vlastní RD, často hledají pozemky pro výstavbu mimo katastr města na území okolních obcí např. Lubina, Vlčovice, Mniší, Štramberk, Ženkla, kde je větší nabídka a lepší cenová dostupnost stavebních pozemků.
- Lokality, na kterých stavebníci již plánují či zahajují výstavbu, nejsou odpovídajícím způsobem napojeny na technickou infrastrukturu, případně existují i technické nebo vlastnické překážky pro takové napojení. Vlastníci očekávají od města intervenci směrem k vyřešení těchto problémů.
- Město má ve vlastnictví několik lokalit, vymezených v ÚP pro individuální i bytovou výstavbu, a také minimálně jednu nemovitost, potenciálně připadající v úvahu pro přestavbu na byty. V tuto chvíli městu chybí podklady k rozhodnutí, jak při rozvoji a využití těchto nemovitostí postupovat, aby posloužily k rozšíření nabídky bydlení ve městě, při splnění kritérií ekonomické udržitelnosti takových investic pro město.

## Prostředí a očekávaný budoucí vývoj

Město Kopřivnice schválilo *Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kopřivnice*<sup>11</sup>. Tato Pravidla upravují postup správců bytů, které jsou ve vlastnictví města, při pronajímání těchto bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem města byly dodrženy zásady hospodárnosti, efektivnosti a transparentního přístupu a současně bylo vůči zájemcům postupováno nediskriminačně (*Článek 1, bod (1) Pravidel*).

Pravidla obsahují mj.:

- *Podmínky pro zařazení žádosti do seznamu žadatelů o byt* – odbor majetku města v souvislosti se zařazením žadatelů do seznamu žadatelů o byt vede celkem tři pořadníky žadatelů dle velikosti bytu. Jsou popsána další pravidla, jakým způsobem jsou žadatelé do těchto pořadníků umístěvaní.
- Dále pravidla popisují způsob *výběru zájemců* či úpravu *podmínek nájemních vztahů*.

Pravidla obsahují také postup a pravidla pro *pronajímání bytů ve správě SSSmK* a to konkrétně:

- Podmínky pro zařazení žádosti o přidělení bytu zvláštního určení do seznamu žadatelů o byt
- Hodnocení a stanovení pořadí žádostí o byt zvláštního určení
- Postup k uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení

Součástí příloh Pravidel je způsob bodového ohodnocení skutečností, ke kterým se přihlíží při zařazení zájemce do pořadníku na byty zvláštního určení. Pravidla byla schválena usnesením Rady města č. 846 ze dne 17. 12. 2019.

---

<sup>11</sup> **Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kopřivnice** – dokument je dále označován též jako „Pravidla“.

### 3 CHARAKTERISTIKA PROSTŘEDÍ

#### Charakteristika území

Území města Kopřivnice se dále člení na samotnou centrální část města a místní části – Lubina, Mniší a Vlčovice. Většina dostupných sociodemografických statistik a statistik týkajících se domovního a bytového fondu města jsou dostupná pouze pro město jako celek bez dílčího členění. Pokud tedy nejsou taková data k dispozici (jako např. u povolených a zkolaudovaných RD – vizte statistická charakteristika níže), hovoří tato kapitola o městu jako celku.

Tabulka 4 Počet občanů dle městských částí města Kopřivnice

Počet občanů v městských částech		
Městská část	Počet občanů	Velikost území (ha)
Kopřivnice	18 703	1 033
Lubina	1 831	804
Mniší	764	370
Vlčovice	598	541
<b>Celkem</b>	<b>21 896</b>	<b>2 748</b>

Zdroj: Ročenka Města Kopřivnice 2018

Výjimku tvoří data o celkovém počtu občanů na území města<sup>12</sup>. Z nich je patrné, že k 31. 12. 2018 – a situace se v roce 2019 pochopitelně nijak dramaticky nezměnila – jich většina, tzn. 85 % – žije na území centrální části města, kdežto v okrajových částech jen zhruba 15 % (nejvíce v Lubině, kde žije zhruba 8 % obyvatel města).

Tabulka 5 Vývoj celkového počtu osob žijících na území města Kopřivnice

Vývoj počtu obyvatel v letech 2010–2018									
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Občané s trvalým pobytem	22 892	22 803	22 586	22 490	22 414	22 277	22 226	22 071	21 896
Cizinci (trvalý a přechodný pobyt)	395	429	412	461	415	420	440	460	482
<b>Počet obyvatel</b>	<b>23 287</b>	<b>23 232</b>	<b>22 998</b>	<b>22 951</b>	<b>22 829</b>	<b>22 697</b>	<b>22 666</b>	<b>22 531</b>	<b>22 378</b>
Občané s ukončeným TP	254	289	305	309	291	296	334	336	305
Celkový počet obyvatel včetně cizinců a občanů ČR s ukončeným trvalým pobytem	23 541	23 521	23 303	23 260	23 120	22 993	23 000	22 867	22 683

Zdroj: Ročenka Města Kopřivnice 2018

<sup>12</sup> Jedná se pouze o občany s trvalým pobytem, nikoliv cizince s trvalým nebo přechodným pobytem.

Do celkového počtu osob žijících na území města je však třeba kromě občanů, kteří mají trvalý pobyt, započítat i cizince s trvalým nebo přechodným pobytem, případně také občany s ukončeným trvalým pobytem. V takovém případě k 31. 12. 2018 byl počet osob žijících na území města vyšší téměř o 800 oproti počtu občanů žijících na území města.

### Sociodemografická charakteristika města

Tabulka 6 Vývoj počtu obyvatel a jeho struktura ve městě Kopřivnice

	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Počet obyvatel celkem</b>	22 417	22 273	22 237	22 091	21 949	
<b>v tom podle pohlaví</b>	<b>muži</b>	11 063	10 994	10 974	10 925	10 872
	<b>ženy</b>	11 354	11 279	11 263	11 166	11 077
<b>v tom ve věku (let)</b>	<b>0-14</b>	3 297	3 279	3 285	3 275	3 289
	<b>15-64</b>	15 589	15 312	15 091	14 847	14 594
	<b>65 a více</b>	3 531	3 682	3 861	3 969	4 066
<b>Index stáří</b>	107	112	118	121	124	
<b>Průměrný věk</b>	40,8	41,2	41,6	41,9	42,2	

Zdroj: ČSÚ – VDB

Počet obyvatel na území města pozvolna klesá. Mezi léty 2014 a 2018 došlo k poklesu o 468 obyvatel, došlo během těchto pěti let k 2% poklesu. Jako zásadní jev je ovšem stárnutí obyvatelstva. Mezi léty 2014 a 2018 došlo k nárůstu indexu stáří z hodnoty 107 na hodnotu 124 (v roce 2018 tedy připadalo 124 seniorů starších 65 let na 100 dětí do 14 let) a průměrný věk vzrostl z necelých 41 let na více než 42 let. Na obou těchto jevech je možné demonstrovat, jak se během krátké doby prohlubuje tento negativní demografický proces.

Tabulka 7 Vývoj počtu obyvatel a věkových kategorií ve městě Kopřivnice

roky	obyvatelé SO ORP Kopřivnice celkem	obyvatelé SO ORP Kopřivnice do 15 let	obyvatelé SO ORP Kopřivnice nad 65 let	obyvatelé SO ORP Kopřivnice nad 80 let	obyvatelé města Kopřivnice celkem
2006	41 621	6 432	5 186	1 007	23 286
2007	41 668	6 343	5 370	1 059	23 248
2008	41 611	6 210	5 547	1 088	23 172
2009	41 543	6 200	5 713	1 106	23 044
2010	41 478	6 187	5 854	1 197	22 953
2011	41 408	6 242	6 052	1 202	22 825
2012	41 256	6 170	6 333	1 231	22 649
2013	41 209	6 185	6 566	1 275	22 597
2014	41 090	6 243	6 797	1 302	22 417
2015	41 061	6 307	7 039	1 365	22 273
2016	41 007	6 323	7 280	1 392	22 237
2017	40 848	6 351	7 475	1 432	22 091
<b>rozdíl 2006 až 2017</b>	<b>-773</b>	<b>-81</b>	<b>+2 289</b>	<b>+425</b>	<b>-1 195</b>
<b>rozdíl v %</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>44,1</b>	<b>44,2</b>	<b>-5,1</b>

Zdroj: Analýza zdravotního stavu obyvatel Kopřivnice 2019

Tento jev potvrzují i údaje uvedené v *Analýze zdravotního stavu obyvatel Kopřivnice 2019*, kde je uvedeno srovnání let 2006 – 2017. V tomto období počet obyvatel správního obvodu obce s rozšířenou působností poklesl o téměř 800, o 81 poklesl počet obyvatel v nejmladší věkové kategorii do 15 let, zatímco počet obyvatel ve věku nad 65 let vzrostl o téměř 2 300 (nad 80 let o více než čtyři stovky), což je více než 40% nárůst. Pokud bychom to demonstrovali na výše zmíněném indexu stáří, tak ten vzrostl z hodnoty 81 v roce 2006 (tedy 81 seniorů připadalo na 100 dětí do 15 let) na hodnotu 118.

Následující graf potvrzuje, že podobný trend je možné sledovat i v rámci Moravskoslezského kraje nebo České republiky jako celku. Naopak situace je trochu méně dramatická než v kraji a celém státě, SO ORP Kopřivnice z tohoto pohledu je tedy ještě relativně mladou oblastí (rozdíly jsou však minimální).

Tabulka 8 Vývoj indexu stáří u obyvatel SO ORP Kopřivnice, České republiky a Moravskoslezského kraje v letech 2006 – 2017

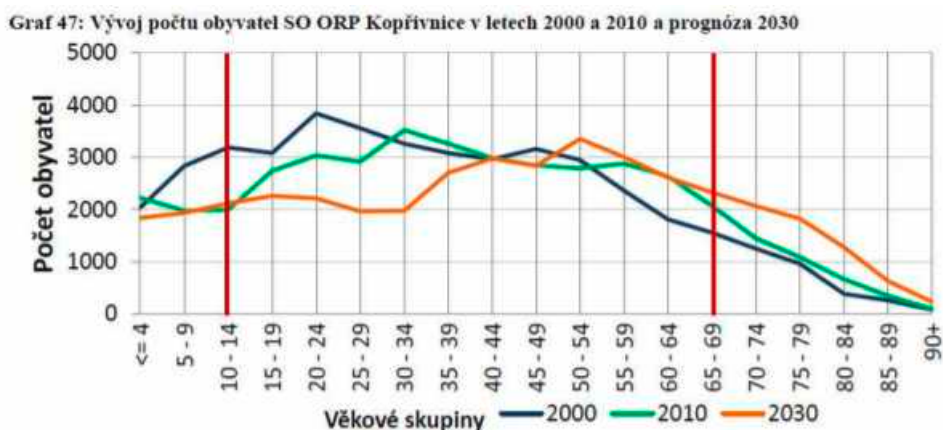


Zdroj: Analýza zdravotního stavu obyvatel Kopřivnice 2019

Tento trend je umocněn tím, že se zvyšuje naděje na dožití, resp. střední délka života při narození. Pokud se narodilo dítě v Kopřivnici v roce 2008, mělo naději na dožití 73,3 roky – tedy přesně tolik v průměru lidé v té době ve městě žili (průměrný věk při úmrtí). V roce 2017 to bylo již 75,3 – naděje na dožití se tedy zvýšila za toto krátké období zhruba jedné dekády o dva roky. Naděje na dožití samozřejmě nemůže růst donekonečna, nicméně není pravděpodobně, že by měla dramaticky klesat. Spolu s nízkou porodností bude růst počet seniorů, což bude vytvářet tlak na město nejen v oblasti sociální infrastruktury, ale i bydlení.

Předpokládaný trend stárnutí obyvatelstva je patrný i z demografické prognózy zpracované pro rok 2030 (zdrojem grafu ÚAP, průběžná aktualizace z roku 2018), dle které v roce 2030 budou všechny věkové skupiny nad 50 let početnější než v dnešní době, naopak všechny věkové kategorie (s výjimkou srovnatelné věkové kategorie 10 – 14 let) mladší než 40 let budou méně početné než v současnosti.

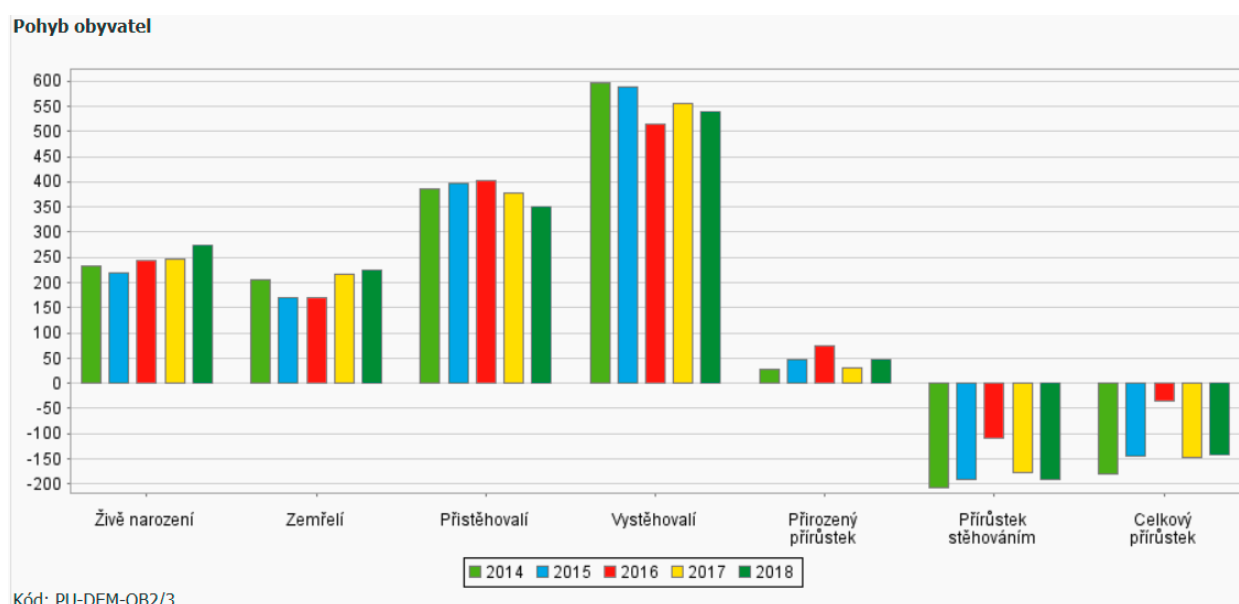
Graf 1 Vývoj počtu obyvatel dle věkových kategorií a prognóza pro rok 2030



Zdroj: 4. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kopřivnice 2016, průběžná aktualizace 2018<sup>13</sup>

Kromě stárnutí obyvatelstva na vývoj celkového počtu obyvatel města a potřeby obyvatelstva mají vliv i pohyby obyvatelstva – tedy přirozený přírůstek a migrační změna.

Graf 2 Pohyb obyvatel ve městě Kopřivnice v letech 2014 – 2018



Zdroj: ČSÚ – VDB

Z výše uvedených hodnot změny počtu obyvatel ve městě Kopřivnice mezi léty 2014 a 2018 je patrné, že přestože je velmi nízký, ve všech letech je přirozený přírůstek ve městě kladný. To znamená, že se ve městě rodí více obyvatel, než v něm umírá. Jedná se o první desítky počtu osob,

<sup>13</sup> 4. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kopřivnice 2016, průběžná aktualizace 2018 – dostupné z [www: http://www.koprivnice.cz/urad/uzemni\\_plany/UAP/UAP\\_ORP\\_Koprivnice\\_2018.pdf](http://www.koprivnice.cz/urad/uzemni_plany/UAP/UAP_ORP_Koprivnice_2018.pdf) (citováno dne 30. 1. 2020).

díky kterým je přírůstek kladný – jev je to jistě pozitivní. Celkový počet obyvatel však dlouhodobě klesá. Je to způsobeno záporným migračním saldem – každoročně se vystěhuje z města více obyvatel, než se do něj nastěhuje (v letech 2014 – 2018 se jednalo zhruba o 100 – 200 osob více, které se z města odstěhovaly, než se do něj osob přistěhovalo). Možné vysvětlení je předestřeno v dalších kapitolách – pro zájemce o parcely pro vybudování RD je často z různých příčin, mj. i cenových, složité parcelu na území města získat, a proto odcházejí do okolních obcí.

### **Socioekonomická charakteristika města**

Společenská situace se průběžně mění nejen v České republice, ale také v jednotlivých městech a obcích. Výrazně se proměnila například vzdělanostní struktura obyvatelstva. Poklesl počet lidí, kteří mají pouze základní nebo střední vzdělání bez maturity, výrazně narostl počet lidí s úplným středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním. Počet osob s vysokou školou vzrostl o 36 % a podíl těchto osob v populaci starší 15 let narostl o 3 procentní body na téměř 11 %<sup>14</sup>. S měnící se vzdělanostní strukturou obyvatel se mění i požadavky těchto obyvatel v různých sférách života, mj. i v oblasti bydlení. Větší podíl lidí zajímá, v jaké lokalitě budou bydlet a kromě dobré dopravní dostupnosti, ceny nemovitostí začíná mít zcela klíčový význam i stav životního prostředí v daném místě. Je to pravděpodobně jedna z příčin přesunu obyvatel z města do jeho zázemí, do okolních, stále dobře dopravně dostupných obcí (suburbanizační proces).

**Tabulka 9 Obyvatelstvo podle nejvyššího ukončeného vzdělání ve městě Kopřivnici**

Obyvatelstvo ve věku 15 a více let	Rok		
	2001	2011	Rozdíl
Základní vč. neukončeného	3 966	3 258	-708
Střední vč. vyučení (bez maturity)	7 653	7 028	-625
Úplné střední (s maturitou) a vyšší odborné včetně nástavbového	5 693	6 189	496
Vysokoškolské	1 487	2 017	530
Bez vzdělání	32	68	36
<b>Celkem</b>	<b>18 831</b>	<b>18 560</b>	<b>-271</b>

*Zdroj dat: SLDB 2001, SLDB 2011*

Mění se situace i z hlediska velikosti rodin a domácností. Ubývá velkých rodin tvořených rodiči a několika dětmi nebo dokonce třígeneračních rodin o několika členech. Byť úplné rodiny s dětmi stále tvoří<sup>15</sup> největší podíl ze všech typů rodin (39 %), ale hned v závěsu jsou menší rodiny a domácnosti – bezdětné páry (34 %), senioři (15 %) a neúplné rodiny s dětmi a jednočlenné domácnosti tvořící dalších téměř 13 %. Z tohoto důvodu se mění i poptávka po bytech, mnohem více žádané začínají být menší byty. Je velmi pravděpodobné, že tento trend se bude ještě

<sup>14</sup> Data jsou aktuální k roku 2011, neboť data o vzdělanostní struktuře obyvatelstva se plošně sbírají pouze jednou za deset let v rámci SLDB.

<sup>15</sup> Informace je aktuální k době vzniku **Sociodemografické studie města Kopřivnice**, z níž je citováno, tedy k roku 2012.



prohlubovat, neboť jak je patrné z demografických statistik, proces stárnutí nezpomaluje, ale naopak. Tlak na sociální infrastrukturu i bydlení pro tento typ obyvatel se bude zvyšovat.

**Tabulka 10 Podíl jednotlivých typů domácností ve městě Kopřivnice**

Typ domácnosti	Procenta
Úplné rodiny s dětmi	38,6
Bezdětné páry	33,9
Domácnosti seniorů	14,8
Neúplné rodiny s dětmi	6,8
Jednočlenné domácnosti	5,9

Zdroj: PROCES, Průzkum v rámci projektu Sociodemografické studie města Kopřivnice, 2012

Aktuální situace z hlediska zaměstnanosti je ve městě Kopřivnice lepší než v Moravskoslezském kraji jako celku v jistém ohledu také lepší než v okrese Nový Jičín jako celku. Situace je popsána na základě dat MPSV k nezaměstnanosti, která jsou aktuální k prosinci 2019. Data o nezaměstnanosti vykazují sezónní výkyvy, v zimě je nezaměstnanost o něco vyšší než v letních měsících, kdy jsou v plném proudu sezónní práce.

Město Kopřivnice má o zhruba 0,7 procentního bodu vyšší podíl nezaměstnaných než okres Nový Jičín, nicméně o podobnou hodnotu nižší nezaměstnanost než kraj jako celek. Zásadním rozdílem je počet volných pracovních míst. Město Kopřivnice působí jako centrum zaměstnanosti, když je zde více volných pracovních míst než uchazečů o zaměstnání (na jedno volné místo ve městě připadá 0,88 uchazeče, kdežto v kraji jako celku na jedno volné pracovní místo připadají více než dva uchazeči). Význam Kopřivnice jakožto centra zaměstnanosti zvyrazňuje i fakt, že ve městě jsou necelá 4 % všech volných pracovních míst v kraji, kdežto žijí zde pouze necelá 2 % ekonomicky aktivního (15 – 64 let) obyvatelstva kraje.

Srovnání s celorepublikovými hodnotami nedopadá dobře ani pro město, ani okres, ani Moravskoslezský kraj jako celek. Česká republika vykazuje nižší podíl nezaměstnaných osob (2,9 % oproti 3,7 % v Kopřivnici) i ještě nižší počet uchazečů na volné místo než Kopřivnice (v republice jako celku vycházejí téměř dvě volná pracovní místa na jednoho uchazeče).

**Tabulka 11 Situace z hlediska zaměstnanosti dle územních jednotek (12/2019)**

Územní jednotka	Obyvatelstvo 15-64	Uchazeči o zaměstnání	Podíl nezaměstnaných osob v %	Volná místa	Počet uchazečů na 1 volné místo
Kopřivnice	14 594	540	3,70	613	0,88
Okres Nový Jičín	98 502	2 926	2,97	2 258	1,30
Moravskoslezský kraj	783 759	34 799	4,44	16 313	2,13
Česká republika	6 870 123	196 486	2,87	340 957	0,58

Zdroj: MPSV – Statistiky o trhu práce

### Shrnutí podkapitoly<sup>16</sup>

- Obyvatelstvo žijící na území města netvoří pouze občané s trvalým pobytem, ale také cizinci s trvalým a přechodným pobytem, příp. občané, kteří mají ukončený trvalý pobyt. Tlak na bytovou infrastrukturu tak netvoří pouze občané, ale veškeré toto obyvatelstvo – celkový počet obyvatel ve městě byl v roce 2018 o 787 vyšší než počet občanů města.
- Město se potýká s podobnými problémy jako celá země z hlediska stárnutí obyvatelstva:
  - o Za posledních pět let vzrostl index stáří o 17 – v roce 2014 připadalo na 100 dětí mladších 15 let celkem 107 seniorů starších 65 let a v roce 2018 již to bylo 124.
  - o Při srovnání s rokem 2006 je rozdíl ještě dramatičtější. Tehdy připadalo na 100 dětí mladších 15 let 81 seniorů.
  - o Roste také průměrný věk – v roce 2018 byl průměrný věk obyvatel města přes 42 let. V roce 2014 to bylo necelých 41 let.
  - o Proces je umocněn zvyšující se nadějí na dožití. Děti, které se ve městě narodí v současné době, mají naději dožít se zhruba o 2 roky více než děti, které se narodily ve městě před dekádou.
  - o Proces stárnutí potvrzuje i demografická prognóza, dle které v roce 2030 budou početnější všechny věkové kategorie 50+ než v dnešní době.
- Přes problémy se stárnutím obyvatel a snižující se porodností se ve městě stále rodí více dětí, než umírá lidí. Přirozený přírůstek je kladný.
- Mnohem více lidí se z města vystěhovává, než se do něj stěhuje. Z pohledu migračního salda dochází k úbytku obyvatel. Rozdíl je tak výrazný, že ani kladná přirozená měna nedokáže negativní saldo migrace vyrovnat. Město tak ztrácí obyvatelstvo.
- Mění se vzdělanostní struktura města. Větší počet obyvatel s vysokoškolským vzděláním má jiné požadavky z hlediska bydlení než před lety. Jako významné kritérium výběru lokality k bydlení začíná fungovat stav životního prostředí. Je patrný proces suburbanizace.
- Snižuje se počet velkých rodin a větších domácností. Je větší poptávka po menších bytech pro menší rodiny, seniory, jednočlenné domácnosti.

---

<sup>16</sup> Každá podkapitola kapitoly **Charakteristika prostředí** je zakončena shrnutím, které uvádí v několika bodech stěžejní poznatky dané podkapitoly, které často tvoří podklad pro strategickou část. Shrnutí se od zbytku kapitoly odlišuje jinou barvou textu.

## Základní charakteristika stávajícího bytového fondu ve městě

### Aktuální stav bytového fondu ve městě

Data o celkovém počtu domů a bytů ve městě nejsou aktualizovaná v běžně dostupných statistikách pravidelně každoročně, ale pouze během SLDB. Poslední dostupná data o této charakteristice jsou z roku 2011, jsou již tedy značně zastaralá. Tato data jsou zajímavá z toho důvodu, že kromě informací o celkovém počtu domů a bytů uvádí i další charakteristiky jako stáří, typ vlastnictví, velikost apod.

Tabulka 12 Struktura domovního fondu ve městě

		Celkem	Podíl z celku v %	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
<b>Domy úhrnem</b>		2 186	-	1 744	408	34
<b>Domy obydlené</b>		2 037	-	1 600	408	29
<b>z toho podle vlastnictví domu</b>	<b>fyzická osoba</b>	1 559	71,3	1 546	9	4
	<b>obec, stát</b>	69	3,2	-	64	5
	<b>bytové družstvo</b>	236	10,8	-	236	-
	<b>spoluvlastnictví vlastníků bytů</b>	90	4,1	36	54	-
<b>z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu</b>	<b>1919 a dříve</b>	99	4,5	93	4	2
	<b>1920 - 1970</b>	730	33,4	512	216	2
	<b>1971 - 1980</b>	372	17,0	269	99	4
	<b>1981 - 1990</b>	305	14,0	233	72	-
	<b>1991 - 2000</b>	186	8,5	179	4	3
	<b>2001 - 2011</b>	298	13,6	289	8	1

Zdroj: SLDB 2011

Není překvapivé, že většina domů na území města jsou rodinné domy, které také mají jako nejčastějšího vlastníka fyzickou osobu. Mezi rodinnými domy je také drtivá většina neobydlených domů na území města. V kombinaci se soukromým vlastníkem to vytváří špatně řešitelný problém pro město. Většina bytových domů ve městě má jako vlastníka družstvo nebo je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (téměř 72 %). Pouze 9 bytových domů vlastní fyzická osoba. Domovní fond na území města postupně zastarává, téměř 38 % domů na území města je z období před rokem 1970 a pouze 14 % bylo postaveno po roce 2000.

Tabulka 13 Struktura bytového fondu ve městě

		Celkem	Podíl z celku v %	rodinné domy	Podíl z celku v %	bytové domy	Podíl z celku v %	ostatní budovy
<b>Obydlené byty celkem</b>		<b>9 141</b>	<b>-</b>	<b>1 970</b>	<b>21,6</b>	<b>7 135</b>	<b>78,1</b>	<b>36</b>
<b>z toho právní důvod užívání bytu</b>	<b>ve vlastním domě</b>	1 583	17,3	1 576	80,0	3	0,0	4
	<b>v osobním vlastnictví</b>	700	7,7	-	-	699	9,8	1
	<b>nájemní</b>	2 193	24,0	42	2,1	2 138	30,0	13
	<b>družstevní</b>	3 828	41,9	-	-	3 828	53,7	-
<b>z toho s počtem obytných místností</b>	<b>1</b>	619	6,8	23	1,2	591	8,3	5
	<b>2</b>	1 230	13,5	86	4,4	1 141	16,0	3
	<b>3</b>	2 676	29,3	378	19,2	2 293	32,1	5
	<b>4</b>	2 748	30,1	526	26,7	2 219	31,1	3
	<b>5 a více</b>	1 124	12,3	849	43,1	273	3,8	2

Zdroj: SLDB 2011

Není překvapivé ani zjištění, že většina bytů na území města je v bytových domech (více než 78 %). Výrazně se liší vlastnická struktura bytů v rodinných a bytových domech. Zatímco v rodinných domech je drtivá většina bytů ve vlastním domě a minimum nájemního bydlení (pouze cca 2 %), tak v bytových domech je téměř 84 % bytů v nájemním nebo družstevním vlastnictví a jen necelých 10 % je v osobním vlastnictví.

#### Výstavba rodinných a bytových domů na území města

Ve sledovaném období 2009 – 2018 bylo každoročně povolováno několik desítek staveb RD na území města (nejméně v roce 2012 a 2015, kdy jich bylo 20, a v roce 2011 jich naopak bylo nejvíce – 37) a ve stejných řádech je počet každoročně kolaudovaných domů (nejméně v roce 2011, kdy bylo domů 24, a nejvíce v roce 2009 – 46).

Bytové domy v posledních letech v Kopřivnici stavěny nejsou. Svou povahou jsou bytovým domům blízké domy, budované cca v posledních pěti letech, které obsahují tři bytové jednotky ve dvou nadzemních podlažích a podkroví. Jedná se však o domy rodinné, v souladu s definicí, stanovenou vyhláškou č. 501/2006 Sb. Tyto domy byly postaveny například na ulicích Záhumenní nebo Česká a dle zjištěných informací je o byty v nich zájem, jsou prodávány za cenu okolo 3 mil. Kč, což významně překračuje průměrnou cenu bytů, prodávaných v Kopřivnici. Jsou to však jedny z mála bytů, které jsou v Kopřivnici k dispozici v současných vyšších standardech bydlení.

Tabulka 14 Srovnání počtu povolených a kolaudovaných RD ve městě a jeho částech

Rodinné domky		Celkem	Kopřivnice	Lubina - Drnholec / Větrkovice	Vlčovice	Mniší
2009	povolené	13	5	6	0	2
	kolaudované	38	19	13	1	5
2010	povolené	21	8	11	0	2
	kolaudované	20	8	8	4	0
2011	povolené	32	8	13 / 5	3	3
	kolaudované	17	7	7 / 2	1	0
2012	povolené	15	4	2 / 4	4	1
	kolaudované	16	6	3 / 1	2	4
2013	povolené	26	12	8 / 4	0	2
	kolaudované	29	9	10 / 3	4	3
2014	povolené	15	8	3 / 0	3	1
	kolaudované	29	8	8 / 5	5	3
2015	povolené	14	6	3 / 1	2	2
	kolaudované	22	12	4 / 0	2	4
2016	povolené	22	7	3 / 3	1	8
	kolaudované	24	10	4 / 4	2	4
2017	povolené	29	11	12 / 2	1	3
	kolaudované	32	18	6 / 2	4	2
2018	<b>povolené</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>4 / 1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	<b>kolaudované</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>3 / 3</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Zdroj: Ročenka Města Kopřivnice 2018

Dle počtu kolaudovaných RD v jednotlivých místních částech města je možné definovat, které lokality jsou pro obyvatele, kteří mají zájem o RD, nejatraktivnější. Jedná se o lokality Kopřivnice a Lubina. V těchto dvou částech je každoročně kolaudovaná většina domů – např. v roce 2018 bylo v těchto dvou částech kolaudováno 16 z celkových 21 domů.

## Porovnání s okolními městy

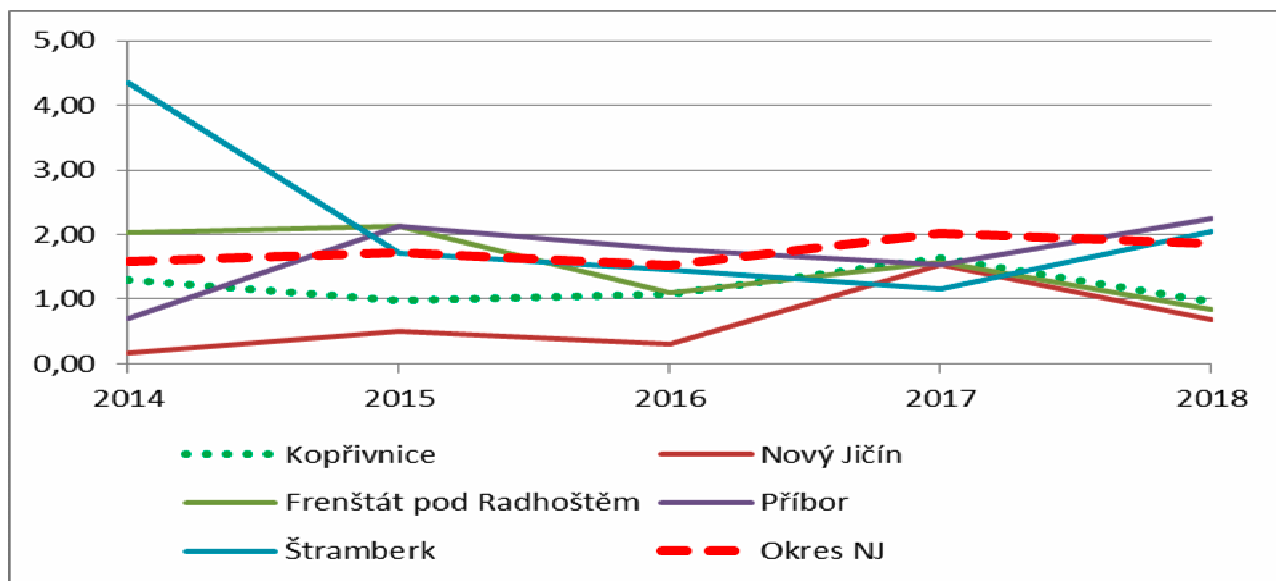
Tabulka 15 Porovnání intenzity bytové výstavby v rámci okresu Nový Jičín

	rok 2014			rok 2015			rok 2016		
	Počet dokonč. bytů	Počet obyvatel	Počet dokonč. bytů na 1000 obyvatel	Počet dokonč. bytů	Počet obyvatel	Počet dokonč. bytů na 1000 obyvatel	Počet dokonč. bytů	Počet obyvatel	Počet dokonč. bytů na 1000 obyvatel
<b>Kopřivnice</b>	29	22 417	1,29	22	22 273	0,99	24	22 237	1,08
<b>Nový Jičín</b>	4	23 639	0,17	12	23 571	0,51	7	23 550	0,30
<b>Frenštát pod Radhoštěm</b>	22	10 852	2,03	23	10 854	2,12	12	10 887	1,10
<b>Příbor</b>	6	8 486	0,71	18	8 466	2,13	15	8 447	1,78
<b>Štramberk</b>	15	3 442	4,36	6	3 486	1,72	5	3 455	1,45
<b>Okres NJ</b>	<b>240</b>	<b>151 724</b>	<b>1,58</b>	<b>262</b>	<b>151 762</b>	<b>1,73</b>	<b>230</b>	<b>151 737</b>	<b>1,52</b>

	rok 2017			rok 2018		
	Počet dokonč. bytů	Počet obyvatel	Počet dokonč. bytů na 1000 obyvatel	Počet dokonč. bytů	Počet obyvatel	Počet dokonč. bytů na 1000 obyvatel
<b>Kopřivnice</b>	36	22 091	1,63	21	21 949	0,96
<b>Nový Jičín</b>	36	23 567	1,53	16	23 496	0,68
<b>Frenštát pod Radhoštěm</b>	17	10 824	1,57	9	10 820	0,83
<b>Příbor</b>	13	8 437	1,54	19	8 452	2,25
<b>Štramberk</b>	4	3 448	1,16	7	3 428	2,04
<b>Okres NJ</b>	<b>306</b>	<b>151 566</b>	<b>2,02</b>	<b>283</b>	<b>151 680</b>	<b>1,87</b>

Zdroj: ČSÚ – VDB, vlastní zpracování město Kopřivnice

Graf 3 Vývoj intenzity bytové výstavby v rámci okresu Nový Jičín



Zdroj: ČSÚ – VDB, vlastní zpracování město Kopřivnice

Pro benchmarking situace v oblasti bytové výstavby bylo vybráno porovnání města Kopřivnice (na výše uvedeném grafu zelená tečková čára) s dalšími městy v okrese Nový Jičín (Nový Jičín, Frenštát pod Radhoštěm, Příbor a Štramberk) a situací v okrese jako celku (na výše uvedeném grafu červená přerušovaná čára).

Z výše uvedeného srovnání je patrné, že intenzita bytové výstavby ve městě Kopřivnice je nižší po celé sledované období (2014 – 2018) než v okrese Nový Jičín jako celku. Intenzita bytové výstavby se v celém sledovaném období pohybuje zhruba mezi 1,0 a 1,5 dokončenými byty na 1 000 obyvatel města, kdežto celookresní hodnoty kolísají mezi 1,5 a 2,0, rozdíl tedy mezi městskými a okresními hodnotami (např. v roce 2018) mohl být i 1 byt v přepočtu na 1 000 obyvatel.

Intenzita bytové výstavby je ve sledovaném období v dalších městech v podstatě srovnatelná, snad s výjimkou města Nový Jičín, kde výstavba po celé sledované období byla nižší než v Kopřivnici (s výjimkou roku 2017, kdy v Kopřivnici i v Novém Jičíně, který má zhruba o 1 500 obyvatel více, bylo postaveno shodně 36 bytů).

### Městské byty

Město má ve vlastnictví celkem 788 standardních nájemních bytů a 120 bytů zvláštního určení. Problematika bydlení v městských bytech je ošetřena „Pravidly pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kopřivnice“, kde jsou nastaveny jasné podmínky pro přidělování bytů. V rámci těchto pravidel, vedle běžných bytů, je řešeno přidělování bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením v bytech zvláštního určení.

Na území města jsou také ubytovny – jedná se o 3 objekty, z nichž 2 ubytovny jsou v soukromém vlastnictví, a jednu ubytovnu provozuje město.

Podrobnější statistiky, než nabízejí veřejně dostupné statistické zdroje, má město k dispozici ke svým bytům, tedy k bytům ve vlastnictví města Kopřivnice.

**Tabulka 16 Vývoj počtu bytů ve vlastnictví města Kopřivnice v letech 2013 – 2018**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet bytů ve vlastnictví města k 31.12.	878	802	802	790	790	788

*Zdroj: Ročenka města Kopřivnice 2018*

Počet bytů ve vlastnictví města poklesl z počtu 878 v roce 2013 na počet 788 v roce 2018, stejný údaj platil i k 31. 12. 2019. Město neplánuje další prodeje svých bytů. Městské byty jsou umístěny celkem ve 42 domech na adresách Obránců míru, Sokolovská, Alšova, Francouzská, Horní, Štramberská a Zdeňka Buriana. Domy byly postaveny v období let 1920 – 1989.

**Tabulka 17 Struktura bytového fondu z hlediska velikostních kategorií bytů**

Velikostní kategorie bytu	Počet bytů	Podíl z celku
1+0	3	0,4
1+1	278	35,3
2+1	239	30,3
3+1	141	17,9
4+1	2	0,3
2+0	125	15,9

*Zdroj: vlastní data Města Kopřivnice o bytovém fondu ve vlastnictví Města aktuální k 31. 12. 2019*

Ve vlastnictví města převažují byty menší. Byty o dispozici 1+1 a 2+1 tvoří dohromady téměř dvě třetiny všech bytů ve vlastnictví města. Naopak nejméně je bytů 1+0 a 4+1, které dohromady netvoří ani procento všech městských bytů (dohromady celkem pět bytů).

K 31. 12. 2019 bylo na odboru majetku města městského úřadu evidováno 77 žádostí o byty 1+1 a 2+0, větší byty a zadlužené byty 1+1 a 2+0 byly přidělovány na základě přistoupení k dluhu. Dle nových pravidel, schválených radou města dne 17. 12. 2019, je možno žádat i o 2+1 a 3+1. V současnosti probíhá oslovování žadatelů, počty žádostí na jednotlivé velikostní kategorie bytů budou známy na konci února 2020.

### **Investice do městského bytového fondu**

Město každoročně investuje do údržby a rozvoje bytového fondu, za období 2010 až 2019 se jednalo o souhrnnou částku 278 701 983 Kč. Na řadu konkrétních investičních akcí město dokázalo získat dotace, čímž se snižuje finanční zátěž těchto investic pro rozpočet města. Na dotacích město v uvedeném období získalo částku 46 mil. Kč, šlo především o dotaci v rámci Integrovaného plánu



rozvoje města – Kopřivnice Jih. Kromě běžné údržby a obnovy vybavení se jedná také o projekty energetických úspor, zvyšování protipožární bezpečnosti a celkové estetizace bytových domů.

**Tabulka 18 Investice do bytového fondu ve vlastnictví města 2010 – 2019**

Rok	Investice celkem v Kč
2010	25 080 685 Kč
2011	50 794 378 Kč
2012	14 911 896 Kč
2013	362 636 Kč
2014	67 277 953 Kč
2015	19 715 135 Kč
2016	31 636 900 Kč
2017	5 210 400 Kč
2018	40 177 000 Kč
2019	23 215 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>278 381 983 Kč</b>

*Zdroj: vlastní data Města Kopřivnice o investicích do bytového fondu*

Investice byly v uvedeném období směřovány do řešení obvodových i střešních pláštěů a do společných prostor domů – výtahy, schodiště, vstupní dveře, rozvody vody a kanalizace, elektroinstalace a dalších. Investice prozatím nesměřovaly ve větší míře do vnitřního zařízení bytů a rekonstrukce bytových jader.

Detailní přehled investic do bytového fondu v období 2010–2019 je součástí **přílohy č. 4** dokumentu.

### **Družstevní bydlení**

Na území města působí *Obvodní stavební bytové družstvo Kopřivnice* (dále jen OSBD) a několik menších družstev. OSBD Kopřivnice, působící i v okolních městech a obcích, má v Kopřivnici cca 2 500 bytů družstevních a dále spravuje cca 500 bytů, které byly z družstevního převedeny do osobního vlastnictví. 90 % tohoto bytového fondu je zrevitalizováno včetně realizace energetických opatření, další projekty probíhají či jsou připravovány. Každoročně cca 100 bytů je členům družstva na jejich žádost převáděno do osobního vlastnictví a často obratem prodáno třetím osobám za komerční cenu. Dle sdělení ředitele OSBD se bývalí členové družstva obvykle stěhují do nově postavených rodinných domů, k čemuž využívají i prostředky z prodeje svých dříve družstevních bytů. Dle sdělení ředitele OSBD funguje i trh s byty v osobním vlastnictví, které jsou v jimi spravovaných bytových domech, cca 240 z nich ročně mění majitele. Z hlediska dlouhodobé perspektivy, kdy se snižuje počet bytů družstva a národní legislativa tomuto procesu vychází vstříc, nelze vyloučit, že se družstvo postupně přetransformuje do organizace, poskytující služby v oblasti správy a údržby budov, což již dnes je jedna z jejích stěžejních rolí.

Dle dalšího sdělení ředitele OSBD poukazují uživatelé bytů i na neuspokojivý stav veřejných prostranství okolo domů. Vzhledem k tomu, že tyto plochy jsou většinou ve vlastnictví města, OSBD samo tuto situaci nemůže řešit.

Z rozhovoru s ředitelem OSBD Kopřivnice vyplynulo, že o možnosti výstavby nového družstevního bydlení vážně neuvažují. Důvodem je především legislativa, která dle jeho názoru komplikuje fungování bytových družstev a tím snižuje atraktivitu družstevního bydlení jako takového. Dále také nemají přehled o vhodných plochách pro výstavbu v městě. O takovéto investici by také muselo rozhodnout shromáždění členů, se kterým by bylo nutno o podobném záměru dlouhodobě diskutovat. Z hlediska dostupnosti bankovních úvěrů pro zajištění financování takovéto investice jsou naopak větší bytová družstva typu OSBD velmi bonitním klientem a dalo by se očekávat výhodné úvěrování takového záměru.

Jeden ze zájemců o odkoupení jedné z lokalit pro bytovou výstavbu z řad developerů uvedl, že by prostředky potřebné pro výstavbu bytů řešil kromě vlastního kapitálu i sdružením prostředků prostřednictvím založení bytového družstva. Tento zájem z roku 2017 však prozatím nepokračuje.

### Sociální bydlení

Situace ve městě Kopřivnice z hlediska sociálního bydlení je podobně jako jinde v republice znesnadněna absencí legislativy tuto oblast upravující. Město tak řeší oblast sociálního bydlení dle vlastních možností a kapacit. Jak bylo zmíněno výše, většina bytového fondu ve vlastnictví města je v menších bytech, jako sociální se využívají byty o velikosti 0+1, 0+2, 1+1. Tím lze vyřešit sociální situaci menších rodin a jednočlenných domácností. A byť se společenská situace mění a poptávka po tomto typu bydlení je opravdu čím dál vyšší, tak je třeba mít zajištěno sociální bydlení pro případ nouze i pro vícečetné rodiny, což je mnohem větší problém pro město Kopřivnice.

### Vícestupňové bydlení

Město disponuje vícestupňovým modelem bydlení, které je zajišťováno jak v městských zařízeních, tak v zařízeních jiných organizací a je tvořeno noclehárnou, azylovými domy), městskou ubytovnou a posledním stupněm je sociální bydlení.

**Noclehárna a azylový dům pro muže i ženy** (provozovatel Středisko sociálních služeb města Kopřivnice, p.o.); v noclehárně je k dispozici 15 lůžek (v roce 2012 navýšeno z 12). Pro osoby bez přístřeší je zpracován Zimní krizový plán, který řeší možnost jejich ubytování (přenocování) v období extrémních klimatických podmínek a počet lůžek je dle potřeby navýšen nad běžnou kapacitu, v azylovém domě je 25 lůžek, je zde možné ubytovat i klienty se zdravotním omezením (1 jednotka je bezbariérová). Pro případ potřeby je krizový koordinátor připraven poskytnout materiál (zejména karimatky a spacáky). Město je schopno pružně reagovat na případné krizové situace.

**Ubytovna Pod Červeným kamenem (provozovatel město Kopřivnice):**

- 1. NP slouží jako turistické patro (ubytovna) pro širokou veřejnost, má samostatný vchod a řídí se turistickým ceníkem, kdy max. kapacita je 35 lůžek,
- 2., 3. a 4. NP – ubytovna v režimu vícestupňového bydlení – 2 garsonky + 24 dvoupokojových jednotek (se soc. zařízení) + kuchyň společná pro každé patro.

Ubytovnu zřídilo město s cílem umožnit lidem s trvalým pobytem v Kopřivnici a místních částech v přechodné sociální krizi získat zpět bydlení, které z různých důvodů ztratili a umožnit jim začlenit se zpět do běžné společnosti. Zájemci musí splnit předem daná kritéria (např. aktivně řešit svoje dluhy, aktivně spolupracovat s určitou sociální službou, se sociálními pracovníky odboru soc. věcí, být motivován k návratu do běžného života). Ubytovna se řídí svými vlastními pravidly a ubytovacím řádem.

**Shrnutí podkapitoly**

- Město má ve svém vlastnictví celkem 788 standardních nájemních bytů a 120 bytů zvláštního určení. Město má definována pravidla pro hospodaření s těmito byty a v nich je řešeno také přidělování bytů zvláštního určení.
- Město každoročně investuje do svého bytového fondu. Investice jsou směřovány do řešení obvodových i střešních pláštů včetně energetických úspor a také do společných prostor domů – výtahy, schodiště, vstupní dveře, rozvody vody a kanalizace, elektroinstalace a dalších. Vnitřní zařízení bytů postupně zastarává a bude třeba stanovit přístup města k řešení této situace.
- Většina neobydlených domů na území města jsou rodinné domy. Ty zároveň mají ve většině případů (téměř ¾) za vlastníka fyzickou osobu. Město čelí situaci, kdy je nedostatek volných bytů, zároveň existují volné nemovitosti určené k bydlení, které často chátrají, ale město s nimi ve svém domovním a bytovém fondu nemůže pracovat, neboť jsou soukromé.
- Většina bytových domů na území města jsou ve vlastnictví družstev nebo ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (téměř ¾). Pouze 9 bytových domů na území města vlastní fyzická osoba.
- OSBD Kopřivnice spravuje dohromady cca 3 000 bytů, z toho 2 500 bytů družstevních a 500 bytů, které byly převedeny členům družstva na jejich žádost do osobního vlastnictví. Družstvo se potýká s problematikou odprodeje bytů, které byly převedeny do osobního vlastnictví, dál třetím osobám za komerční cenu.
- OSBD působící na území města vážně neuvažuje o možnosti výstavby nového družstevního bydlení.

- Domovní fond na území města postupně zastarává. Největší počet domů byl postaven před rokem 1990.
- Dle počtu kolaudovaných RD v jednotlivých místních částech města je možné definovat, které lokality jsou pro obyvatele, kteří mají zájem o RD, neatraktivnější – jsou to lokality Kopřivnice a Lubina.
- Z výše uvedeného srovnání je patrné, že intenzita bytové výstavby ve městě Kopřivnice je nižší než v okrese Nový Jičín jako celku – rozdíl mezi městskými a okresními hodnotami dosahoval až 1 bytu na 1 000 obyvatel.
- Počet městských bytů je od roku 2016 stabilní – v roce 2018 jich bylo 788 a další prodeje se neplánují.
- Ve vlastnictví města převažují byty menší. Byty o dispozici 1+1 a 2+1 tvoří dohromady téměř dvě třetiny všech bytů ve vlastnictví města. Naopak nejméně je bytů 1+0 a 4+1, které dohromady netvoří ani procento všech městských bytů (dohromady celkem pět bytů).
- Město tím, že vlastní především menší byty, není adekvátně připraveno v případě potřeby řešit případnou špatnou sociální situaci větších rodin.

### Analýza disponibilních ploch pro novou výstavbu

V rámci příprav Města na pořízení Koncepce byla odborem stavebního řádu, územního plánování a památkové péče zpracovaná *analýza disponibilních ploch pro bytovou výstavbu* (bylo aktualizováno k 03/2020). Kompletní znění analýzy včetně textové a grafické části je součástí **přílohy č. 3** této Koncepce.

Analýza byla zpracována dle územně plánovací dokumentace a to i z hlediska vlastnických vztahů. Územní plán města Kopřivnice vymezil následující zastavitelné plochy vhodné pro bytovou výstavbu:

- **Plochy bydlení** – v rodinných domech, městské a příměstské a to pouze v katastrálním území Kopřivnice s podmínkami:
  - o výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 11 m; v plochách Z16Ko, Z18Ko a Z21Ko nejvýše 8 m,
  - o rozmezí výměry pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 700 až 2 000 m<sup>2</sup>, u řadových domů min. 500 m<sup>2</sup>
  - o intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %

- **Plochy smíšené obytné – městské** a to pouze v k. ú. Kopřivnice a Drnholec nad Lubinou s podmínkami:
  - o výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 12 m,
  - o intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %
  
- **Plochy smíšené obytné – venkovské** a to v místních částech Lubina, Mniší, Vlčovice a okrajových částech Kopřivnice s podmínkami:
  - o výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 10,5 m,
  - o rozmezí výměry pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 900 až 2 000 m<sup>2</sup>
  - o intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %

**Obrázek 1** Příklad způsobu zpracování jednotlivých potenciálních ploch pro novou výstavbu dle analýzy disponibilních ploch pro bytovou výstavbu

**PLOCHY, KTERÉ MOHOU BÝT PŘEDMĚTEM PODPORY (názor odboru SÚP)**

Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z3Ko, Z6Ko, Z29Ko, Z31Ko	6,97	49 - 54	31 FO + město Kopřivnice + SPÚ ČR

Odůvodnění: splaškové vody bude nutno čerpat do kanalizace v sídlišti Sever nebo ul. České, což bude finančně i organizačně náročné. Dalšími problémy bude zajištění odpovídající dopravní obsluhy lokality (stávající místní komunikace jsou úzké) a likvidace dešťových vod (koryto bezejmenného vodního toku nestačí pojmout přívalové srážky).



Zdroj: město Kopřivnice (aktuální 3/2020)

Kromě těchto odborem stavebního řádu, územního plánování a památkové péče vydefinovaných lokalit bude město Kopřivnice pracovat i na využití potenciálu případných dalších ploch, lokalit a nemovitostí, kde by mohly vzniknout byty, jako např. nevyužívaná budova bývalé „ZŠ Náměstí“.

Město má ve svém vlastnictví dlouhodobě nevyužívanou nemovitost – budovu bývalé ZŠ Náměstí. Ta se skládá z tzv. historické budovy školy, dále z novější přístavby ze 70. let 20. století a z menších obslužných objektů (byt školníka, šatny). Pro celý areál město dlouhodobě hledá nové využití (postupně např. pro přesun základní umělecké školy, polytechnické centrum, městskou knihovnu), zpracovalo si i několik studií těchto řešení, zvažován byl i prodej nemovitosti nebo její části. V současné době se jako nejvhodnější jeví využít historickou budovu pro přesun městské knihovny a doplnění o přednáškové a další prostory, novodobá přístavba se pak nabízí pro přestavbu na byty. Obslužné objekty na dvoře jsou pak navrženy k demolici. Pro zpracování studie využití historické budovy má město v rozpočtu vyčleněno pro rok 2020 100 tis. Kč (počítá se s využitím předchozí obdobné studie), pro zpracování projektové dokumentace na demolici obslužných objektů pak 250 tis. Kč. Novodobá přístavba byla předběžně prověřena z hlediska využitelnosti pro výstavbu bytů a toto využití se jeví jako technicky realizovatelné (dle zvolených dispozic cca 22 bytů), i s případným využitím půdních prostor historické budovy pro byty. Prozatímní úvahy vedou k názoru, že by bylo ekonomicky rentabilní takovou investici realizovat městem, s předpokládanou návratností investice z prodeje bytů. Není však zatím ani vyloučena varianta prodeje pro developerské řešení této přestavby. Město v objektu neuvažuje s výstavbou bytů pro využití jako sociální bydlení.

Na území města existuje několik dalších potenciálních objektů, které by mohly sloužit ke vzniku nových bytů. Město Kopřivnice však v rámci této Koncepce neřeší plochy a nemovitosti, které nejsou v jeho vlastnictví a mají soukromé vlastníky.

### Shrnutí podkapitoly

- V Územním plánu Kopřivnice jsou vymezeny zastavitelné plochy pro 474 – 508 rodinných domů (příčemž v plochách “smíšených obytných – městských“ jsou přípustné rovněž i domy bytové); 219 – 241 v Kopřivnici, 191 – 199 v Lubině, 23 v Mniší, 41 – 45 ve Vlčovicích. Z toho je v lokalitách, které by mohly být předmětem podpory (v k.ú. Kopřivnice, Drnholec nad Lubinou a Vlčovice), dle odborného odhadu možnost umístění celkem 326 – 361 rodinných domů (jak bylo výše uvedeno, v některých z těchto lokalit jsou přípustné i domy bytové).
- Využití potenciálu nevyužívané nemovitosti ve vlastnictví města, jako např. „ZŠ Náměstí“. Tato varianta již byla prověřována a jeví se být reálná i ekonomicky rentabilní.
- Využití potenciálu pro výstavbu nových bytů případných dalších nemovitostí ve vlastnictví města.

## Situace na realitním trhu

Situace na realitním trhu byla zjišťována průzkumem mezi nejvýznamnějšími realitními kancelářemi působícími na území města Kopřivnice a v okolí. Průzkum byl realizován v lednu 2020 prostřednictvím dotazníkového šetření. Prvotní kontakt realitních kanceláří byl proveden ze strany starosty města, který v dopise vysvětlil účel průzkumu a požádat realitní kanceláře o spolupráci.

Bylo osloveno celkem 6 realitních kanceláří:

**Tabulka 19 Oslovené realitní kanceláře v rámci průzkumu situace na realitním trhu**

Název realitní kanceláře	Kontakt
Realitní kancelář RE/MAX Actual	Kadláčkova 360/19, 742 21 Kopřivnice tel.: +420 725 686 530 e-mail: <a href="mailto:actual@re-max.cz">actual@re-max.cz</a> Web: <a href="http://re-max.cz/actual">http://re-max.cz/actual</a>
Claris realitní kancelář s.r.o.	Štefánikova 570/25, 742 21 Kopřivnice tel.: +420 775 696 176 e-mail: <a href="mailto:cvernova@rkclaris.cz">cvernova@rkclaris.cz</a> Web: <a href="http://www.rkclaris.cz/kontakty/">http://www.rkclaris.cz/kontakty/</a>
BONA ELECTA s.r.o.	Štefánikova 1163, Kopřivnice, 9. patro Městského úřadu tel.: +420 556 879 633 e-mail: <a href="mailto:koprivnice@bonaelecta.cz">koprivnice@bonaelecta.cz</a> Web: <a href="http://www.bonaelecta.cz/kontakty">http://www.bonaelecta.cz/kontakty</a>
REALIT-STAV RK s.r.o.	Záhumní 351 (v pasáži obchodního centra ALBERT), Kopřivnice 742 21 tel.: +420 556 801 765 e-mail: <a href="mailto:info@realitstav.cz">info@realitstav.cz</a> Web: <a href="https://www.realitstav.cz/kontakt/">https://www.realitstav.cz/kontakt/</a>
Home-reality (Tomáš Kohout)	Štefánikova 205/37, Kopřivnice tel.: +420 605 957 012 e-mail: <a href="mailto:info@home-reality.cz">info@home-reality.cz</a> Web: <a href="http://www.home-reality.cz">www.home-reality.cz</a>
StaLe reality (Lenka Stančíková)	Štefánikova 1163/12, 742 21 Kopřivnice, (budova radnice, 10. patro) Tel.: +420 737 856 555 e-mail: <a href="mailto:stancikova@StaleReality.cz">stancikova@StaleReality.cz</a> Web: <a href="http://www.StaleReality.cz">www.StaleReality.cz</a>

Veškeré informace a výstupy, které byly prostřednictvím průzkumu mezi realitními kancelářemi získány, byly anonymizovány a agregovány, aby nebylo patrné, který respondent jak odpovídal. Kromě odpovědí na otázky ve strukturovaném dotazníku přidali respondenti ještě další odpovědi popisující vlastní zkušenosti z práce na trhu s realitami ve městě a okolí, v rámci průzkumu tak byly získány i další, kvalitativní informace.

Výstupy získané průzkumem mezi realitními kancelářemi byly následně verifikovány prostřednictvím tzv. desk research nabídky jednotlivých kanceláří, kterou prezentují na svých

internetových stránkách. Tímto postupem byly potvrzeny informace získané dotazníkovým průzkumem.

### **Výstupy dotazníkového průzkumu mezi realitními kancelářemi:**

Jelikož průzkum byl realizován na poměrně malém vzorku respondentů, nemá smysl vyhodnocovat každou odpověď a každou možnost u jednotlivých odpovědí z hlediska toho, kolik respondentů kterou odpověď vybralo. Někteří respondenti se ani nevyjadřovali ke každé možnosti v rámci dané otázky, ale otázce jako celku.

### **Vyhodnocení poptávky ze strany klientů**

#### *1. Popis poptávky ze strany klientů:*

- Největší zájem je o stavební parcely o velikosti zhruba 1 000 m<sup>2</sup> na okraji města nebo v nejbližším okolí města.
- Velký zájem je i o byty, ideálně k nabytí do soukromého vlastnictví, v rámci celého města s výjimkou lokality Sever, kde je poptávka nejnižší a odráží se také v ceně. Nejčastěji jsou poptávány byty 2+1 a 3+1 (případně s balkonem či lodžii), maximálně kolem 70 m<sup>2</sup>.
- Větší rodiny nejčastěji poptávají rodinné domy. U menších rodin je znatelný zájem o menší rodinné domy (max. 4+1).
- Z hlediska nájemního bydlení je mnohem větší poptávka po bydlení v bytech než v rodinných domech, které v nabídce prakticky nejsou. Vzhledem k množství pracovních míst v průmyslové zóně je poptávka po nájemním bydlení poměrně vysoká, ale nabídka velmi nízká.

#### *2. Preference zájemců o prostory k podnikání ve městě:*

- Zájem je, a to především spíše o menší prostory kolem 50 m<sup>2</sup> nebo od 50 do maximálně 150 m<sup>2</sup>. Zájem je o prostory v centru města, kolem supermarketů a v místech, kde je vyšší koncentrace lidí.

#### *3. Vyhodnocení situace ve městě ve srovnání s okolními městy:*

- Situace v Kopřivnici je srovnatelná s okolními srovnávanými městy. Ani Kopřivnice, ani okolní města nevykazují nějaké specifické rysy z hlediska poptávky klientů.



*4. Dopad sledovaných kritérií na poptávku ze strany klientů:*

- Jako klíčová kritéria z hlediska poptávky ze strany klientů jsou vyhodnocena dostupnost služeb, dobrá dopravní situace z hlediska osobní dopravy (dopravní dostupnost, kapacity parkovacích míst v okolí), dostupnost další sociální infrastruktury (lékař, sociální služby apod.). Dostupnost školních kapacit závisí na rodinné situaci klientů a dobré dopravní napojení VHD zase na způsobu mobility klientů – i tak to patří mezi významná kritéria, dle kterých si klienti vybírají lokality.
- Z hlediska lokality či preferovaného sousedství je zájem ze strany klientů o reality na území celého města (sídliště Korej, centrum (ul. Kpt. Nálepky, Dukelská), ul. Erbenova, I. Šustaly, Štramberská, Štefánikova, Pod Morávií) s výjimkou sídliště Sever, zejm. lokality ulice Francouzská.

**Popis nabídky ze strany RK**

*5. Převažující nabídka:*

- Realitní kanceláře mají problém s rozšiřováním nabídky. Nabídku nelze nijak strukturovat, prakticky co se objeví na trhu, to RK do své nabídky berou a většinou se tyto reality obratem prodají či pronajmou.
- Převažující nabídka pokrývá nejčastější poptávku ze strany klientů – nejčastěji jsou v nabídce byty 2+1 a 3+1, z hlediska rozlohy se jedná o byty do 75 m<sup>2</sup>, jiní respondenti uváděli i větší byty cca do 110 m<sup>2</sup>.
- Pokud RK mají k dispozici ve své nabídce nějaké byty k pronájmu, jsou to byty spíše menší (do 50 m<sup>2</sup>, maximálně 2+1).

*6. Nabídka v oblasti prostor k podnikání ve městě:*

- V současné době jsou v nabídce spíše větší prostory k podnikání, kolem 180 – 250 m<sup>2</sup>, o které není takový zájem jako o menší prostory a hůř se daří je pronajmout, příp. RK v nabídce tyto prostory vůbec nemají.
- Největší je podíl kancelářských prostor, následující skladové prostory a nabídka obchodních ploch různých velikostí.

*7. Vyhodnocení situace ve městě ve srovnání s okolními městy*

- Nabídka podobně jako poptávka je srovnatelná s okolními městy. Město Kopřivnice z hlediska situace na trhu s realitami nevykazuje jiné znaky než srovnávaná města.

Nabídka ve městě v posledních letech poklesla, ještě před několika lety byla ve městě nabídka vyšší než v Novém Jičíně, Frenštátě pod Radhoštěm a Příboře.

*8. Dopad sledovaných kritérií na nabídku ze strany RK:*

- Kritéria prakticky nejsou relevantní. Do nabídky RK zařazují veškeré reality, které se objeví na trhu.
- Jako stěžejní nedostatek na trhu s realitami ve městě vidí zástupci RK nedostatečné množství parcel pro individuální výstavbu RD.

**Zhodnocení nabídky a poptávky ve městě**

*9. Vyhodnocení nabídky a poptávky po bydlení ve městě:*

- Poptávka převyšuje nabídku ve všech sledovaných bodech.
- V nabídce převažují spíše RD nad byty. Nevyrovnaná nabídka a poptávka je hlavně v oblasti parcel ke stavbě RD. Parcely v nabídce úplně chybí, nebo pokud jsou, tak za pro klienty nepříznivé ceny, a proto ti často volí koupi parcel v okolních obcích.

*10. Variabilita nabídky nemovitostí ve městě z hlediska ceny:*

- Existují vnitřní rozdíly v cenách nemovitostí. Dražší jsou RD, především na okraji nebo v zázemí města, ale i tak poptávka je vysoká a reality se prodají. Při nabídce bytů je nižší zájem o centrum města a pak sídliště Sever, zejm. lokalitu ul. Francouzská, což se odráží na ceně bytů v těchto lokalitách.
- Ceny se liší i v rámci jedné lokality. Např. u bytů mohou být různé ceny způsobeny typem vlastnictví, tím, zda byt je v cihlovém nebo panelovém domě, kolik je v domě poschodí, zda je v domě výtah, zda je možno jej převést do osobního vlastnictví apod.

**Srovnání situace na realitním trhu se srovnatelnými a okolními městy<sup>17</sup>:**

- Situace ve městě Kopřivnice se nikterak neliší oproti uvedeným srovnatelným a okolním městům, je velice podobná. Žádné z měst, ani Kopřivnice, v žádném ze sledovaných ukazatelů (nabídka a poptávka a typy nemovitostí) nijak nevybočuje.
- Situace se v poslední době „srovnala“, trh je v současnosti velice podobný ve všech sledovaných městech. Nabídka bytů i domů ke koupi i prodeji je daleko menší, než byla v posledních letech, nabídka je stejně nízká jako v okolních městech.

---

<sup>17</sup> Respondenti brali v úvahu, nakolik znali, situaci ve městech – Příbor, Štamberk, Frenštát pod Radhoštěm, Rožnov pod Radhoštěm, Frýdlant nad Ostravicí, Nový Jičín, Brušperk.

- Navíc poptávka v Kopřivnici v posledních letech vzrostla a situace je tak srovnatelná jako v okolí. V předešlých letech byla nabídka v Kopřivnici vyšší než např. v Novém Jičíně, Frenštátě pod Radhoštěm nebo Příboře, ale nyní je situace obdobná jako před ekonomickou krizí v roce 2007. Vzhledem k vysoké poptávce je nabídka nedostačující.

#### Shrnutí podkapitoly

- Zájem v oblasti realit ke koupi i k pronájmu k bydlení je aktuálně velmi vysoký a značně převyšuje nabídku, která ve městě je. Kopřivnice na rozdíl od dřívějších let, kdy zde rozdíl mezi nabídkou a poptávkou nebyl tak velký jako v okolních městech, tento rozdíl smazala a situace je na realitním trhu zcela srovnatelná s okolními městy.
- Poptávka po realitách – bytech i rodinných domech k prodeji i pronájmu – v posledních letech v Kopřivnici výrazně vzrostla. Poptávka výrazně převyšuje nabídku, která je tak nedostatečná.
- Je velká poptávka po koupi parcel pro výstavbu RD. Přestože město vymezilo plochy pro výstavbu stovek RD, u mnoha z nich existují jisté limity, které znemožňují zájemcům RD na těchto plochách vystavět – ať již se jedná o majetkové problémy, záležitost nedostatečné technické nebo dopravní infrastruktury, či ceny. Řada zájemců tak kupuje cenově dostupnější pozemky v okolních menších obcích venkovského typu.
- Jako komplikovaná lokalita z hlediska realit se jeví lokalita Sever, zejm. ul. Francouzská a její okolí. Přesto není problém reality i v této lokalitě prodat, byť to trvá déle než v jiných částech města a jsou za nižší cenu.
- Obecně je těžko poptávku ze strany klientů nějak podrobněji strukturovat, hodnotit či kvantifikovat. Poptávka tak výrazně převyšuje nabídku, že realitní kanceláře berou do své nabídky prakticky vše, co je k dispozici, a obratem je o to zájem u klientů – ať již se jedná o nemovitosti ke koupi nebo pronájmu. Prodají se nakonec i předražené nemovitosti, byť nakonec třeba s poněkud sníženou cenou – trvá to déle (několik týdnů, maximálně měsíců), ale prodají se všechny nemovitosti v nabídce.
- Nelze ani podrobně strukturovat, hodnotit nebo kvantifikovat nabídku ze strany realitních kanceláří. Poptávka je taková, že žádná RK působící na trhu v okolí nemá ve své nabídce větší množství bytů či rodinných domů, z čehož by bylo patrné, o jaké typy bytů či domů je největší zájem, nebo naopak zájem není. Ve velice krátké době mizí z nabídek prakticky všechny typy nemovitostí.
- Byla popsána také situace na trhu ve vztahu RK – klient. Jeden z respondentů popsal jistou nedůvěru klientů vůči činnosti RK. Některé nemovitosti z tohoto důvodu chátrají, nikdo se o ně nestará, občané je nechtějí nabídnout k prodeji. Tento stav byl popsán v kontrastu

k aktuální situaci, kdy je nabídka bydlení nedostačující, nová výstavba stagnuje, stávajících nemovitostí k prodeji je minimum. Nedostatky nejsou jen v oblasti bydlení, ale i dalšího vybavení typu garáže, zahrádky apod.

### Situace mezi zaměstnavateli

Kromě situace na realitním trhu město zjišťovalo také situaci z pohledu významných firem na území města. Informace byly od zaměstnavatelů získány formou neformálních schůzek a polostrukturovaných rozhovorů. Průzkum mezi zaměstnavateli byl stejně jako průzkum realitního trhu realizován v lednu 2020.

Rozhovory byly vedeny takovým způsobem, aby zástupci města při rozhovoru se zaměstnavateli na území Kopřivnice získaly informace o pohledu zaměstnavatelů na problematiku bydlení zaměstnanců, na to, jakým způsobem zaměstnavatelé intervnují, pomáhají zaměstnancům s problémem bydlení (pokud se takto angažují) a jaké jsou vlastně potřeby zaměstnanců z hlediska bydlení.

Byli osloveni následující zaměstnavatelé:

**Tabulka 20** Oslovení zaměstnavatelé v rámci průzkumu situace v oblasti bydlení mezi zaměstnanci firem ve městě

Název firmy	Kontakt
Brose CZ, spol. s r.o.	Ing. Petr Kulík, personální ředitel
Erich Jaeger, s. r. o.	Monika Stradějová, vedoucí Finančního oddělení, Controllingu a HR Oddělení
BIKE FUN International s.r.o.	Mgr. Stanislav Matušů, jednatel, personální manažer
Tatra metalurgie, a.s.	Ing. Libor Bartoň, personální ředitel
Tatra Trucks, a.s.	Ing. Natálie Linhartová, personální ředitelka
THERÁPON 98, a.s.	Ing. Svatava Kocurková, zástupkyně ředitele
Oblastní stavební bytové družstvo Kopřivnice	Ing. Roman Havrlant, ředitel

Výstupy z rozhovoru s ředitelem Oblastního stavebního bytového družstva nebyly zahrnuty do hodnocení situace mezi zaměstnavateli, ale byly využity pro zpracování kapitoly Základní charakteristika stávajícího bytového fondu ve městě.

Veškeré informace a výstupy, které byly prostřednictvím rozhovorů se zaměstnavateli získány, byly anonymizovány a agregovány, aby nebylo patrné, který respondent jak odpovídal.

#### Shrnutí podkapitoly

- Firmy až na výjimky neposkytují zaměstnancům benefity ani jinou podporu v oblasti bydlení. Dá se říci, že spíše podporují dojížděku zaměstnanců – příspěvky na dopravu jsou zavedeny v řadě firem, a to včetně finančního příspěvku na dojíždění osobním automobilem.

- Některé firmy poskytují zaměstnancům, kteří jsou pro ně klíčoví, podporu při zajištění bydlení při jejich relokaci do Kopřivnice. Jedná se jak o zajištění bydlení prostřednictvím realitní kanceláře, tak i o příspěvky na úhradu nákladů na bydlení, Tato finanční podpora je časově omezena na dobu, než se zaměstnanec v prostředí zorientuje a své bytové potřeby si následně pak zajišťuje sám.
- Většina zaměstnanců na manažerských pozicích v navštívených firmách do města dojíždí (například žádný z dotazovaných personálních manažerů nebydlí v Kopřivnici). U zaměstnanců na řadových pozicích je situace opačná.
- Trendem je zvyšování mobility zaměstnanců z hlediska dojíždění. Zejména zaměstnanci na lépe placených pozicích (manažeři nebo lékaři) nemají problém dojíždět i více než hodinu, ale i řadoví zaměstnanci např. z Polska upřednostňují denní dojíždění formou spolujízdy před bydlením ve městě např. na ubytovně. Firmy také vypravují firemní autobusy pro zaměstnance na denní dojíždění z bližšího i vzdálenějšího okolí (např. Rožnov p. R). Výše uvedené platí ale také v tom smyslu, že pokud obyvatel Kopřivnice získá lukrativní zaměstnání v dojížděkové vzdálenosti, nestěhuje se za práci, ale dojíždí a bydlí nadále v Kopřivnici.
- Bydlení pro agenturní zaměstnance většinou zajišťují samotné pracovní agentury. Firmy obvykle tuto problematiku neřeší, s výjimkou firmy BROSE, která by přivítala, kdyby byla přímo v Kopřivnici k dispozici další ubytovna. Tato firma má velký počet agenturních zaměstnanců, kterým musí rovněž zajišťovat svoz autobusy z okolních měst.
- U zaměstnanců některých firem klesá zájem o ubytovny. I zahraniční zaměstnanci začínají hledat nájemní bydlení ve městě a snaží se opouštět ubytovny i z důvodu nespokojenosti se standardem bydlení v nich. To neplatí o agenturních zaměstnancích z Kuby, kteří dle sdělení jejich zaměstnavatele vzhledem ke kulturním rozdílům preferují společné bydlení ve své komunitě, na ubytovně.
- Někteří zahraniční (ukrajinští, bulharští) zaměstnanci si do Kopřivnice přivádějí i své rodiny, pro které si hledají bydlení i práci pro manželky (jednotky případů).
- Cca polovina dotazovaných zástupců firem uvedla, že město Kopřivnice není především pro zaměstnance na vyšších pozicích, případně pro specialisty z hlediska bydlení příliš atraktivní, berou ho jako místo, kam jezdí za práci a neuvažují o přestěhování do něj. Jako důvod uvádějí především image města jako průmyslového centra a jeho vzhled. Z jejich odpovědí však také vyplynulo, že o dění ve městě a skutečných možnostech, které nabízí, mají jen omezené informace vzhledem k tomu, že zde tráví jen pracovní čas.

- Zejména u mladších zaměstnanců na manažerských pozicích se snižuje jejich vazba na pořízené nemovitosti. Pokud dostanou lukrativní pracovní nabídku, nemají problém prodat svou stávající nemovitost a zakoupit si obdobnou blíže svému novému pracovnímu působišti. Odpovídající nabídka nemovitostí (byty i domy) pro tyto osoby by mohla vést k jejich stabilizaci ve městě, z výše uvedených důvodů je však nutno počítat s tím, že v budoucnu se opět mohou odstěhovat za lepší práci. Některé firmy projevily zájem o možnost takové nemovitosti pro své zaměstnance v budoucnu využívat, ale nedeklarovaly zájem se na jejich výstavbě podílet.
- Obecně lze říci, že firmy v oblasti stabilizace pracovní síly z hlediska bydlení nehledí příliš do budoucna, protože potřeba pracovní síly je ovlivňována ekonomikou a poptávkou po jejich produkci – nemají velkou potřebu řešit delší časový horizont a řeší problémy tak, jak přicházejí.

### Situace z pohledu obyvatel

Kromě situace na trhu s realitami a pohledu zaměstnavatelů na otázku řešení bydlení mezi jejich zaměstnanci zjišťovalo město Kopřivnice v přípravné fázi pořízení Koncepce i pohled občanů na oblast bydlení ve městě.

Při různých příležitostech byly anonymně občanům rozdávány anketní formuláře, které obsahovaly šest jednoduchých otázek:

1. Uvažujete o změně svého bydlení v Kopřivnici?
2. Pokud ano, v jakém časovém horizontu?
3. Pokud ano, zvažujete – *nutno vybrat z možností, jaký typ bydlení respondent preferuje pro změnu*
4. Co může být podle vás překážkou pro získání kvalitního bydlení v Kopřivnici?
5. Jak by podle vás mělo město podporovat kvalitní bydlení v Kopřivnici?
6. Typ respondenta – jednotlivec/rodina + věková kategorie

Vzhledem k tomu, jakým způsobem byl průzkum veden, kdy formuláře byly rozdávány náhodným občanům, a nebylo zajištěno, aby byly naplněny jednotlivé skupiny obyvatelstva dle pohlaví, věku, vzdělání atd. tak, aby struktura výběrového souboru odpovídala struktuře obyvatelstva města, není průzkum reprezentativní, ale při pohledu na jeho výstupy je možné získat zajímavé závěry.

### Výstupy z ankety mezi občany města<sup>18</sup>:

- Většina dotazovaných neuvažovala o změně bydlení v Kopřivnici. O změně uvažovala zhruba ¼ respondentů.
- Z těch, kteří o změně uvažovali, jich většina chtěla koupit pozemek, na kterém následně postaví rodinný dům, případně měli vlastní pozemek, anebo chtěli koupit již postavený rodinný dům.
- Z těch, kteří preferovali byt, jich polovina preferovala koupi bytu a druhá polovina pronájem. Dotazovaní preferující byt uváděli jako ideální rozlohu bytu kolem 70 m<sup>2</sup>.
- Jako zásadní problém z hlediska dostupnosti kvalitního bydlení v Kopřivnici respondenti uváděli – vysoké ceny bytů, vysoké ceny nájmu, vysoké ceny pozemků nebo nedostatečná nabídka bytů a pozemků k postavení rodinného domu. Dostupnost vybavenosti nebo problematika nedostatečné sociální a další infrastruktury a vybavenosti byla pro respondenty podružná.
- Dotazovaní občané jako možnou podporu ze strany města vidí následující – investice do rekonstrukcí stávajících bytů v majetku města, výstavba nových městských bytových domů, přestavba budov v majetku města na bytové domy a menší počet respondentů vidí možnou potenciální pomoc ze strany města v podpoře individuálním stavebníkům RD a přípravě ploch pro individuální výstavbu RD.

### Výstupy z průzkumu veřejného mínění:

Město Kopřivnice si v červnu 2018 nechalo zpracovat komplexní průzkum veřejného mínění. Oblast bydlení byla samozřejmě také součástí výzkumu, ale průzkum nebyl na ni primárně zaměřen. Přesto je možné některé zajímavé závěry uvést:

- Pouze 29 % respondentů uvedlo, že je s dostupností obecních bytů spokojeno. Zhruba 45 % vybralo možnost „střední míra spokojenosti“ a 26 % dotázaných je nespokojeno s dostupností obecních bytů.
- Při srovnání s předchozími průzkumy, které se od roku 2008 do roku 2018 konaly vždy v sudých letech, se problematika dostupnosti obecních bytů vždy umístila mezi pěti oblastmi života, se kterými byli obyvatelé Kopřivnice v jednotlivých letech nejvíce nespokojeni.
- Respondenti se dále vyjadřovali k oblastem, ve kterých by preferovali investice města:

---

<sup>18</sup> V anketě odpovídalo celkem 82 respondentů. Odpovídaly především mladší věkové skupiny do 40 let.

- 25 % jich odpovědělo tak, že by měly směřovat velké investice do přípravy lokality pro individuální bytovou výstavbu (vybudování technické infrastruktury a přípojek pro nové rodinné doby), 39 % respondentů uvedlo, že by do této oblasti měly být lokalizovány malé investice.
- Dle 18 % respondentů by velké investice měly směřovat do vytvoření dotačního programu pro vlastníky a stavebníky rodinných domů na podporu výstavby. Naopak 38 % respondentů uvedlo, že by to této oblasti měly směřovat pouze malé investice.

### Shrnutí podkapitoly

- Z respondentů anketního šetření, které si zpracovalo město Kopřivnice, kteří uvažovali o změně bydlení, jich většina chtěla koupit pozemek, na kterém následně postaví rodinný dům, případně měli vlastní pozemek, anebo chtěli koupit již postavený rodinný dům.
- Byt jako své ideální řešení otázky bydlení uvedla menšina dotázaných a pouze polovina z nich uvažovala o koupi bytu, druhá polovina o jeho pronájmu.
- Zásadní problémy v oblasti bydlení ve městě z hlediska dotázaných – vysoké ceny bytů, vysoké ceny nájmu, vysoké ceny pozemků nebo nedostatečná nabídka bytů a pozemků k postavení rodinného domu. Možná podpora ze strany města – investice do rekonstrukcí stávajících bytů v majetku města, výstavba nových městských bytových domů, přestavba budov v majetku města na bytové domy.
- Pouze necelá třetina respondentů průzkumu veřejného mínění uvedla, že je spokojena s dostupností obecních bytů. Podobně jako v posledních průzkumech (od roku 2008 co dva roky) se problematika dostupnosti obecních bytů vždy umístila mezi pěti oblastmi života, se kterými jsou obyvatelé města nejvíce nespokojeni.

### **Analýza nabídky externích zdrojů spolufinancování**

V rámci této podkapitoly jsou popsány programy podpory výstavby bytů, technické infrastruktury a obnovy a zkvalitňování stávajícího bytového fondu. Jedná se o následující programy a dotační tituly:

#### Ministerstvo pro místní rozvoj

##### **Program Podpora bydlení:**

- Informace o programu k dispozici zde: <https://mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni>



*Podprogram: Podporované byty*

Cílem podprogramu je vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav.

- Dotace na 1 byt 600 tis. Kč, podpora v režimu „de minimis“
- Udržitelnost projektu 20 let

Podporované byty:

- Pečovatelství byt – je určený k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem (65+) nebo zdravotním stavem a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu
- Vstupní byt – slouží k sociálnímu bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci způsobené sociálními okolnostmi jejich života, které ani při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení (žadatelem o dotaci pro vstupní bydlení nemůže být obec)
- Byt v Komunitním domě seniorů – je určený k sociálnímu bydlení osob v seniorském věku (60+) a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu

*Podprogram: Technická infrastruktura*

Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu rodinných domů nebo bytových domů. Výše dotace pro obec je 80 tis. Kč na 1 pozemek, na kterém vzniknou rodinné nebo bytové domy.

- Příjemce dotace si vybere mezi režimem, který nezakládá veřejnou podporu, nebo režimem „de minimis“.
- Pozemek, na kterém bude provedena výstavba technické infrastruktury, je ve vlastnictví obce nebo je vztah k pozemku zajištěn smlouvou mezi obcí a vlastníkem pozemku ve vztahu k budoucí technické infrastruktuře.
- Následná výstavba alespoň 70 % odpovídajícího počtu rodinných nebo bytových domů musí být ukončena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. nejpozději do 5, resp. 8 let od ukončení výstavby technické infrastruktury.
- Pozemky pro budoucí výstavbu budou zájemcům prodány v otevřeném, transparentním a nediskriminačním řízení.

- Případný zisk z prodeje pozemků zainvestovaných pro budoucí výstavbu bude reinvestován do obecné infrastruktury, která je zpřístupněna bezplatnému veřejnému užívání (např. dopravní a pěší komunikace, veřejné osvětlení, veřejná zeleň, veřejná prostranství atd.) nebo bude vrácen poskytovateli dotace.

*Podprogram: Bytové domy bez bariér*

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

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

- a) 200 tis. Kč – bezbariérové úpravy přístupu do bytového domu a k výtahu;
- b) 800 tis. Kč – výstavba výtahu pro jeden vchod do bytového domu.

**Integrovaný regionální operační program**

**Výzva 78. Energetické úspory v bytových domech III**

Podporovány jsou celkové nebo dílčí energeticky úsporné renovace bytových domů – např.

- zlepšení tepelně–technických parametrů stavebních konstrukcí bytového domu – zateplení,
- instalace prvků stínění (pouze exteriérové prvky),
- instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla,
- výměny stávajících hlavních zdrojů tepla na fosilní paliva za ekologičtější,
- instalace solárních termických kolektorů včetně instalace akumulční nádrže,
- instalace solárních fotovoltaických soustav.

Výše podpory závisí na typu opatření, pro obce je od 31,5 % do 42 %. Žádosti o podporu jsou přijímány do 29.11.2020.

**Státní fond rozvoje bydlení**

- Informace o SFRB k dispozici zde – <http://www.sfrb.cz/>

**Program výstavba pro obce**

*Dotační program* je zaměřený na pořízení sociálních bytů, sociálních domů nebo sociálních bytů ve smíšeném domě prostřednictvím investiční dotace. Sociální byty jsou určeny pro způsobilé domácnosti, které mají nízký příjem a nevyhovující bydlení.

- Dotace je v případě výstavby poskytována až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálních bytů a průměrných nákladů dle podmínek programu

Dotační program bude aktualizován na počátku roku 2020 s cílem zmírnit podmínky provozování bytů.

*Úvěrový program* je zaměřen na pořízení dostupných bytů, dostupných domů nebo dostupných bytů ve smíšeném domě prostřednictvím zvýhodněného úvěru. Dostupné byty jsou určeny pro nájemníky bez omezení za místně obvyklé nájemné.

- Úvěr může být poskytnut až do výše celkových způsobilých nákladů.
- Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby EU pro ČR platné ke dni uzavření smlouvy snížené o 0,5 %, nejméně však ve výši 1 % ročně.
- Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru.
- Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.
- Splatnost úvěru je nejvýše 30 let

#### **Program Nájemní domy pro vymezené skupiny obyvatel**

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

- výše úvěru – až do 90 % rozhodných výdajů;
- úroková sazba – minimálně ve výši základní referenční sazby EU pro ČR při dodržení limitu de minimis.
- splatnost úvěru – 30 let ode dne dokončení výstavby.
- podmínky pro poskytnutí úvěru:
  - o minimální podlahová plocha nájemního bytu 25 m<sup>2</sup>, maximální 90 m<sup>2</sup>;
  - o z každých započatých 5 bytů musí být jeden upravitelný;
  - o výstavba musí probíhat mimo záplavová území;
  - o byty nelze užít k jinému účelu než k nájemnímu bydlení;

- o v případě, že jsou uspokojeni všichni zájemci z cílové skupiny, může být nájemní smlouva uzavřena s jakoukoli fyzickou osobou, nejdéle však na 1 rok.

#### **Program Panel 2013+**

*Úvěrový program* podporuje komplexní opravy a modernizace, které vedou k prodloužení životnosti domu. Úvěr lze požit ke snížení energetické náročnosti domu, opravy poruch domů, opravy a modernizace společných prostor, modernizace bytových jader atd, důraz je kladen na komplexnost oprav.

- výše úvěru – až do 90 % způsobilých výdajů při dodržení limitu de minimis; v případě notifikovaného režimu (bez limitu de minimis) až do 75 % způsobilých výdajů.
- úroková sazba – ve výši základní referenční sazby EU pro ČR, fixace po celou dobu splácení úvěru. Základní referenční sazba EU platná od 1. 1. 2019 je 1,98 %.
- splatnost úvěru – max. 30 let.

#### **Program Regenerace sídlišť**

Věcné zaměření programu je přeměna městských sídlišť na víceúčelové celky a všestranné zlepšení jejich obytného prostředí.

- Obec má na revitalizaci sídliště zpracovaný a zastupitelstvem schválený Projekt regenerace veřejného prostranství na sídlišti. Projektu regenerace veřejného prostranství příp. na jeho aktualizaci participovala veřejnost.
- Dotace může být poskytnuta až do výše 50 % uznatelných nákladů, nejvýše však 6 milionů Kč na projekt/etapu. Součet výše úvěru a dotace může činit maximálně 90 % uznatelných nákladů projektu/etapy.
- Úvěr je možné poskytnout pouze s dotací a může být poskytnut pouze jednou. Doba splácení nesmí přesáhnout 15 let od data podpisu úvěrové smlouvy. Úroková sazba se stanoví ve výši základní referenční sazby EU zvýšené o 0,30 % ročně. Je fixována po celou dobu splácení úvěru.

#### **Ministerstvo Životního prostředí**

##### **Národní program Životní prostředí**

- Podrobné informace k programu – <https://www.narodniprogramzp.cz/>

### *Domovní čistírny odpadních vod*

Podpora realizace soustav individuálních ČOV do kapacity 50 EO pro budovy využívané k trvalému rodinnému bydlení a budovy ve vlastnictví obce, které nejsou využívány za účelem dosahování zisku v oblastech, kde není z technického či ekonomického hlediska možné připojit nemovitosti ke stokové části zakončené ČOV.

- Podpora je poskytována na základě vyhlášených výzev, její hodnota je stanovena dle kapacity DČOV

### *Zdroje pitné vody*

Podpora realizace nových nebo regenerace stávajících zdrojů pro zásobování obyvatelstva pitnou vodou či realizace nových nebo zkapacitnění, případně rekonstrukce nefunkčních přivaděčů pitné vody (od zdroje vody, skupinového vodovodu, dálkového přivaděče apod.) Podpora realizace průzkumných vrtů za účelem vyhledání zdrojů pitné vody pro zásobování obyvatelstva.

- Výše podpory se pohybuje v rozmezí 100 tisíc až 3 miliony korun. Maximální výše podpory je současně omezena procentem z celkových způsobilých výdajů dle nastavených parametrů:
  - o u projektů zaměřených na realizaci nových nebo regeneraci stávajících zdrojů vody:
    - 80 % u projektů, které řeší akutní nedostatek v zásobování obyvatelstva pitnou vodou v odpovídající kvalitě,
    - 70 % u projektů, které řeší možný nedostatek v zásobování obyvatelstva pitnou vodou v odpovídající kvalitě.
  - o 60 % u projektů zaměřených na realizaci průzkumných vrtů.

### *Dešťovka*

Dotaci lze získat na:

- Zachytávání srážkové vody na zalévání zahrady – dotace až 55 tisíc korun
- Akumulace srážkové vody pro zalévání zahrady i splachování v domácnosti – dotace až 65 tisíc korun
- Využití přečištěné odpadní vody jako vody užitkové s možným využitím vody srážkové – dotace až 105 tisíc korun

Fixní výše dotace se pohybuje od 20 do 60 tisíc korun v závislosti na pořízené technologii, k níž se dále přičítá tzv. proměnná část, tedy příspěvek 3 500 korun za každý metr krychlový nádrže.

Minimální velikost nádrže musí být 2 m<sup>3</sup>. Dotace se vztahuje na nákup zařízení, jeho instalaci, zemní práce i úpravu rozvodů. U projektů zaměřených na přečištění odpadních vod je součástí dotace i úhrada nákladů na projektovou dokumentaci ve výši 10 tisíc korun.

#### *Nová zelená úsporám*

- Podrobné informace – <https://www.novazelenausporam.cz/>

#### *Bytové domy – výstavba*

Dotaci lze získat na:

- výstavbu bytového domu s velmi nízkou energetickou náročností,
- změnu již dokončeného bytového domu, který před zahájením rekonstrukce kritéria pasivního domu nesplňoval.

Podpora může dosáhnout až 30 % celkových způsobilých výdajů na všechna opatření, maximálně 15 % celkových výdajů na výstavbu.

#### *Bytové domy – zateplení a zdroje*

Podporováno je:

- zateplení obvodových stěn, střechy, stropu, podlah, výměna oken a dveří,
- výměna zdrojů tepla na vytápění na tuhá fosilní paliva za efektivní ekologicky šetrné zdroje, výměna elektrického vytápění za systémy s tepelným čerpadlem, výměna plynového vytápění za systém s plynovým tepelným čerpadlem nebo za jednotku kombinované výroby elektřiny a tepla využívající jako palivo zemní plyn,
- solární termické systémy, fotovoltaické systémy,
- řízené větrání s rekuperací tepla.

Celková výše podpory na jednu žádost je v případě kombinace se zateplením až 30 % celkových způsobilých výdajů, u samostatného opatření nejvýše 25 % celkových způsobilých výdajů.

#### **Moravskoslezský kraj – finanční nástroj JESSICA II**

Cílem programu je poskytovat zvýhodněný úvěr na rozvojové projekty v Moravskoslezském kraji, které nejsou dostatečně finančně podporovány v rámci Evropských strukturálních a investičních fondů a národních dotačních programů.

Podporovány budou investiční projekty z níže uvedených oblastí:

- Bydlení (Nové zóny pro bydlení, startovací byty)
- Sportovní zařízení
- Parkování ve městech včetně chytrých řešení
- Startovací dílny/kanceláře
- Infrastruktura cestovního ruchu
- Městské/kvaziměstské průmyslové zóny
- MS EPC (Energy Performance Contracting, tj. energetické služby se zárukou)

#### Podmínky pro poskytování úvěru

- Minimální výše poskytovaného úvěru žadatelům je 5.000.000 Kč.
- Maximální výše poskytovaného úvěru je 50.000.000 Kč.
- Úroková sazba úvěru je v % p. a. ve výši 50 % z hodnoty 3-měsíčního PRIBORU, min. však 0 % p.a.
- Z úvěru lze financovat 100 % uznatelných nákladů projektu.

Kromě evropských a národních dotačních titulů musí město Kopřivnice pro financování bytové výstavby a dalších projektů v oblasti bydlení hledat i další možnosti. Jako teoreticky rozvojové se mohou jevit následující možnosti:

- **Využití spolupráce s developerem na spolufinancování bytové výstavby**
- **Forma spolufinancování s budoucími vlastníky bytů**, kdy se zájemce bude podílet finančně na výstavbě nového bydlení (např. ve fázi vstupního příspěvku nebo odkoupením po kolaudaci)
- Aspoň částečné uspokojení poptávky po individuálním bydlení v bytových domech **využitím nevyužívaných, dnes chátrajících nemovitostí ve vlastnictví města** (např. opuštěná budova ZŠ Náměstí)

#### Shrnutí podkapitoly

- Jsou uvedeny relevantní evropské, národní a krajské zdroje, z nichž může město Kopřivnice spolufinancovat své projekty v oblasti bytové výstavby a řešení dalších souvisejících problémů týkajících se oblasti bydlení ve městě. Město by se v případě zájmu o zajištění



spolufinancování svých rozvojových aktivit muselo účastnit soutěžních výzev ze zdrojů MMR, IROP, SFRB a MŽP.

- Město kromě těchto zdrojů bude rozvíjet i další případné možnosti spolufinancování projektů v oblasti bydlení – spolupráce s developerem na spolufinancování bytové výstavby, spolufinancování výstavby bytů ve spolupráci s budoucími vlastníky bytů, využití nevyužívaných, dnes chátrajících nemovitostí ve vlastnictví města apod.



## 4 SWOT ANALÝZA

Vstupem do návrhu SWOT analýzy byly výroky, které byly definovány ve shrnutích jednotlivých podkapitol analytické části. Tyto výroky, které byly relevantní, byly přeformulovány dle toho, zda se jedná o silné nebo slabé stránky interního prostředí, případně příležitosti či hrozby ovlivňující situaci v oblasti bydlení zvnějšku. Tyto výroky jsou níže rozděleny právě dle příležitostí do jednoho z kvadrantů SWOT analýzy.

Tabulka 21 Schéma SWOT<sup>19</sup> analýzy

Silné stránky (S)	Slabé stránky (W)
Kladný přirozený přírůstek obyvatel – rodí se více obyvatel, než umírá	Silný proces stárnutí obyvatel
Relativně velký bytový fond ve vlastnictví města	Nedostatek volných bytů
Dostatečný počet ploch vymezených v územním plánu pro individuální i bytovou výstavbu, provedená analýza jejich vhodnosti a připravenosti k výstavbě	Nevyhovující stav veřejných prostranství a vybavenosti v některých rezidenčních částech města
	Poptávka po realitách výrazně převyšuje nabídku
	U řady ploch, vymezených v ÚP pro výstavbu RD, existují limity, které výstavbu komplikují či znemožňují (cena pozemku, vlastnické vztahy, dostupnost infrastruktury)
Příležitosti (O)	Hrozby (T)
Potenciál výstavby bytů v nemovitostech města	Zájem o bydlení vzhledem ke spádovosti města a ekonomickému rozvoji města
Podpora města v oblasti bytové otázky	Zastarávající bytový fond
Externí dotační zdroje	OSBD neuvažuje o další výstavbě
Zvyšování mobility zaměstnanců z hlediska dojíždění – ochota zaměstnanců dojíždět	Převody bytů OSBD do osobního vlastnictví a následné odprodeje – možné riziko při plánování a realizaci investic do bytových domů
Zatraktivnění veřejných prostranství v bytové zástavbě	Neatraktivnost bydlení v Kopřivnici pro manažery a specialisty firem – překážka pro změnu vzdělanostní struktury obyvatel města a pro zvyšování jejich kupní síly
Potenciál spolupráce s developery a jejich zájem o investice ve městě	Možný vliv ekonomických a sociálních dopadů epidemie COVID-19 na bytovou situaci obyvatel města

<sup>19</sup> Silné stránky (strengths = S), slabé stránky (weaknesses = W), příležitosti (opportunities = O), hrozby (threats = T)

### Silné stránky

- Přes pokles počtu obyvatel města je přirozený přírůstek jeho obyvatel kladný. Ve městě se rodí více obyvatel, než umírá. V kombinaci s dobrou dostupností zaměstnání ve městě je zde potenciál, že mladé rodiny a tedy ekonomicky aktivní obyvatelé budou ve městě zůstávat.
- Při analýze disponibilních ploch pro individuální zástavbu bylo zjištěno, že na území města Kopřivnice jsou vymezeny plochy až pro 508 rodinných domů.
- Město má ve svém vlastnictví celkem cca 800 bytů (8,75% bytového fondu na území města) – nájemních i zvláštního určení, díky čemuž může do jisté míry ovlivňovat situaci v oblasti bydlení na území města.
- V územním plánu je vymezen dostatečný počet ploch pro individuální i bytovou výstavbu, je provedena analýza jejich vhodnosti a připravenosti k výstavbě

### Slabé stránky

- Zhoršující se situace z hlediska věkové struktury obyvatelstva, probíhající a prohlubující se proces stárnutí obyvatelstva.
- Migrační saldo je záporné. Obyvatelé se z města vystěhovávají, ale chtějí zůstávat v bezprostředním okolí. Vybírají si buď obce v zázemí města, nebo další menší obce s venkovským charakterem. Probíhají suburbanizační procesy.
- Město řeší problém nedostatku volných bytů, zároveň je na území města řada volných, často chátrajících nemovitostí nebo volných pozemků, kde jsou ale komplikované vlastnické vztahy nebo infrastrukturní či jiné problémy.
- OSBD, které je významným správcem bytového fondu na území města, řeší odprodeje bytů osobami, kterým byly družstevní byty na jejich žádost převedeny do osobního vlastnictví. Tento model znesnadňuje OSBD správu a investice do nemovitostí, družstvo se také co do počtu družstevních bytů postupně zmenšuje, o cca 100 bytů ročně.
- Poptávka po realitách – bytech i rodinných domech k prodeji i pronájmu – v posledních letech v Kopřivnici výrazně vzrostla. Poptávka výrazně převyšuje nabídku, která je tak nedostatečná.
- Je velká poptávka po koupi pozemků pro výstavbu RD. U řady ploch, vymezených v ÚP pro výstavbu RD, existují limity, které výstavbu komplikují či znemožňují (cena pozemku, vlastnické vztahy, dostupnost infrastruktury). Řada zájemců tak kupuje cenově dostupnější pozemky v okolních menších obcích venkovského typu.

- Nevyhovující stav veřejných prostranství a vybavenosti v některých rezidenčních částech města, snižující standard bydlení, atraktivnost dotčených lokalit a v konečném důsledku poškozující i image města.

### Příležitosti

- Intenzita bytové výstavby je ve srovnání s okolními městy v okrese Nový Jičín i okresem jako celkem nižší. V Kopřivnici se postaví průměrně ročně až o 1 byt na 1 000 obyvatel méně než v okrese Nový Jičín jako celku. Existuje potenciál pro další rozvoj výstavby bytového fondu, město disponuje plochami, je třeba vyřešit majetkoprávní a infrastrukturní problémy.
- Existuje potenciál pro výstavbu nových bytů využitím nemovitostí ve vlastnictví města, např. opuštěné budovy „ZŠ Náměstí“, příp. jiných nemovitostí. Varianta „ZŠ Náměstí“ již byla projektantsky prověřována a jeví se být reálná i ekonomicky rentabilní.
- Možná podpora ze strany města – investice do rekonstrukcí stávajících bytů v majetku města, výstavba nových městských bytových domů, přestavba budov v majetku města na bytové domy.
- Existují relevantní evropské a národní zdroje, z nichž může město Kopřivnice spolufinancovat své projekty v oblasti bytové výstavby a řešení dalších souvisejících problémů týkajících se oblasti bydlení ve městě.
- Město kromě těchto zdrojů má možnost rozvíjet i další případné možnosti spolufinancování projektů v oblasti bydlení – spolupráce s developerem na spolufinancování bytové výstavby, spolufinancování výstavby bytů ve spolupráci s budoucími vlastníky bytů, využití nevyužívaných, dnes chátrajících nemovitostí ve vlastnictví města apod.
- Příležitostí pro rozvoj města jako celku a zatraktivnění některých lokalit ve městě je rekonstrukce a revitalizace některých veřejných prostranství kolem bytových domů, které by město v nejbližší budoucnosti budovalo nebo rekonstruovalo.
- Trendem je zvyšování mobility zaměstnanců z hlediska dojíždění. Zaměstnanci na lépe i hůře placených místech preferují spíše dojíždění nebo spolujízdu za prací z místa bydliště před bydlením přímo ve městě. Výše uvedené platí ale také v tom smyslu, že pokud obyvatel Kopřivnice získá lukrativní zaměstnání v dojížd'kové vzdálenosti, nestěhuje se za prací, ale dojíždí a bydlí nadále v Kopřivnici.

### Hrozby

- Bydlení ve městě hledají i občané z okolí nebo zahraničí v souvislosti s prací ve městě. Tlak na infrastrukturu bydlení nevytvářejí pouze občané města, ale vzhledem k tomu, že je město centrem zaměstnanosti, tak i z bližšího či vzdálenějšího okolí.

- Domovní fond na území města zastarává. Týká se to domovního fondu obecně, ale také domů, v nichž jsou městské byty. Průměrné stáří městského bytu je 51 let. Existuje vysoká pravděpodobnost, že náklady na údržbu a pravidelnou rekonstrukci městských bytů budou v nejbližších letech narůstat.
- OSBD v současné době neuvažuje o možnosti výstavby nového družstevního bydlení.
- Převody bytů OSBD do osobního vlastnictví a následné odprodeje - možné riziko při plánování a realizaci investic do bytových domů
- Neatraktivnost bydlení v Kopřivnici pro manažery a specialisty firem - překážka pro změnu vzdělanostní struktury obyvatel města a pro zvyšování jejich kupní síly
- Zejména u mladších zaměstnanců na manažerských pozicích se snižuje jejich vazba na pořízené nemovitosti.
- Ve vlastnictví města převažují menší byty. Město není adekvátně připraveno v případě potřeby řešit případnou špatnou sociální situaci větších rodin.
- Možný vliv ekonomických a sociálních dopadů epidemie COVID 19 na bytovou situaci obyvatel města (Hrozba identifikovaná v březnu 2020, nad rámec provedené analýzy).



## STRATEGICKÁ ČÁST



## 5 GLOBÁLNÍ CÍL, STRATEGICKÉ CÍLE, OPATŘENÍ

**GLOBÁLNÍ CÍL:** STABILIZOVAT POČET OBYVATEL MĚSTA TÍM, ŽE JIM BUDOU VYTVOŘENY ODPOVÍDAJÍCÍ PODMÍNKY PRO BYDLENÍ.

### Strategické cíle, opatření:

#### 1. PODPORA INDIVIDUÁLNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

##### 1.A Vytvořit nástroje podpory individuální bytové výstavby

Účelem navrhovaných opatření je podpořit stavebníky, kteří mají v úmyslu budovat individuální bydlení, a také zvýšit atraktivitu lokalit pro individuální výstavbu. S výstavbou bydlení souvisí potřeba budovat související infrastrukturu, což zvyšuje náklady stavebníků. Jedná se navíc o investici, na jejímž financování se musí obvykle podílet více stavebníků, což představuje zvýšenou potřebu koordinace takových aktivit. Realizace uvedených opatření také městu zajistí, že rezidenční lokality budou rozvíjeny koordinovaně při společném postupu stavebníků. Podpora bude určena pro výstavbu v kompaktních rezidenčních celcích, případně pro výstavbu ve stávající zástavbě města, pokud to povede k žádoucímu zahuštění stávající městské zástavby. Tento způsob realizace také zajistí, že budovaná infrastruktura bude splňovat technické podmínky nezbytné pro jejich provoz, údržbu a případně napojení na návazné sítě.

##### 1.A.1 Příprava a zavedení pravidel podpory individuální bytové výstavby

##### 1.A.2 Zvyšování atraktivity lokalit pro individuální výstavbu (zajištění služeb a vybavenosti, související s bydlením)

##### 1.B Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro individuální bytovou výstavbu

Účelem těchto opatření je zvýšení atraktivity a využitelnosti nemovitostí v majetku města, které jsou určeny pro individuální bytovou výstavbu. Jedná se o logický sled kroků, které povedou ke zvýšení zájmu stavebníků a případně též developerů o tyto lokality. Tyto kroky také umožní městu zachovat si vliv na způsob zástavby včetně jejího vzhledu, na její dostupnost, občanskou vybavenost i na kvalitu dopravní a technické infrastruktury. Na tyto přípravné kroky bude navazovat aktivní marketing lokalit směrem k developerům.

##### 1.B.1 Zpracování územních studií pro vybrané lokality, aktivní propagace lokalit

##### 1.B.2 Projektová příprava budování infrastruktury

- 1.B.3 Spolupodílení se města na budování infrastruktury pro vybrané lokality
- 1.B.4 Řešení dostupnosti rezidenčních lokalit pro udržitelné formy dopravy

## 2. ROZVOJ BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

### 2.A Přestavba budov v majetku města na bytové domy

Na analyticky ověřené zjištění nedostatečné nabídky bytů město bude reagovat využitím vlastních nemovitostí k přestavbě na byty a také k vyhodnocením možnosti dostavby dalších bytů v rámci stávajících bytových domů. Realizace opatření bude zahrnovat také vyhledání případných dotačních možností, stanovení velikostních kategorií a standardů budovaných bytů, rozhodnutí o tom, zda bude město byty prodávat či pronajímat. V rámci projektů budou využita opatření k využívání dešťové vody a technická opatření adaptace na změnu klimatu. Budou realizována architektonicky hodnotná řešení, která budou mít pozitivní dopad na vzhled města. Realizací tohoto opatření dojde i k novému využití nemovitostí typu brownfield na území města.

#### 2.A.1 Projektová příprava a realizace záměrů budování bytů

### 2.B Příprava rozvojových lokalit v majetku města pro developerské projekty výstavby bytových domů

Účelem těchto opatření je zvýšení atraktivity a využitelnosti nemovitostí v majetku města, které jsou určeny pro výstavbu bytových domů. Jedná se o logický sled kroků, které povedou ke zvýšení zájmu developerů o tyto lokality. Tyto kroky také umožní městu zachovat si vliv na způsob zástavby včetně jejího vzhledu, na její dostupnost, občanskou vybavenost i na kvalitu dopravní a technické infrastruktury. Na tyto přípravné kroky bude navazovat aktivní marketing lokalit směrem k developerům.

#### 2.B.1 Zpracování územních studií pro vybrané lokality, aktivní propagace těchto lokalit

#### 2.B.2 Projektová příprava budování infrastruktury

#### 2.B.3 Spolupodílení se města na budování infrastruktury pro vybrané lokality

#### 2.B.4 Řešení dostupnosti bytových lokalit pro udržitelné formy dopravy

### 2.C Zvyšování standardů a dostupnosti bydlení v městských bytech



Účelem tohoto opatření je zvýšení kvality bydlení v bytových domech města, které vzhledem ke svému počtu hrají významnou roli v zajišťování bydlení obyvatel města. Po významných investicích do vnějších plášťů budov, do technické infrastruktury a do snižování energetické náročnosti se město zaměří na samotné byty, jejich stav a vybavenost. V souvislosti s epidemií COVID 19 a jejími ekonomickými i potenciálně sociálními dopady bude nutno se také zabývat vyhodnocením těchto dopadů na bytovou situaci některých obyvatel města a přijmout odpovídající opatření, zejména v oblasti hospodaření s byty v majetku města.

2.C.1 Nastavení podmínek pro postupnou rekonstrukci městských bytů (včetně bytových jader a zařizovacích předmětů)

2.C.2 Analýza dopadů epidemie COVID 19 na bytovou situaci obyvatel města, identifikace opatření pro zmírnění těchto dopadů

### 2.D Zvyšování atraktivity lokalit bytových domů

Investice do zlepšování stavu veřejných prostranství, občanské vybavenosti, dětských hřišť, zeleně i do možností parkování významně přispějí jak ke zvýšení kvality bydlení v rezidenčních částech města, tak i ke zvyšování atraktivity bydlení v bytových domech. Zlepšení stavu sídlišť přispěje i k pozitivní změně image města. Budou uplatňována inovativní řešení – etážová parkovací stání, opatření zadržování vody a další kroky, vedoucí k adaptaci na změnu klimatu. Město dále bude usilovat o zajištění takové nabídky občanské vybavenosti v lokalitách, která odpovídá současným požadavkům obyvatel.

2.D.1 Příprava a realizace projektů revitalizace veřejných prostranství na sídlištích – zeleň, hřiště, komunikace, zpevněné plochy

2.D.2 Příprava a realizace projektů řešení odstavování vozidel na sídlištích

2.D.3 Zajištění odpovídající občanské vybavenosti v rezidenčních lokalitách

K realizaci opatření, stanovených touto koncepcí bude v intervalu 1–2 let zpracováván akční plán, který bude obsahovat konkrétní realizační aktivity. Akční plán není součástí koncepce, bude zpracováván Pracovní skupinou, zřízenou pro účely vzniku této koncepce, se zapojením odboru rozvoje města a dalších relevantních odvětvových odborů městského úřadu. Takto připravené akční plány budou předkládány orgánům města ke schválení, včetně odpovídajícího promítnutí navrhovaných aktivit do dalších koncepčních dokumentů města a také do jeho rozpočtu.

## SEZNAM PŘÍLOH

**Příloha č. 1:** Dotazník k průzkumu realitního trhu

**Příloha č. 2:** Dotazník k průzkumu mezi stěžejními zaměstnavateli ve městě

**Příloha č. 3:** Analýza disponibilních ploch pro výstavbu – textová část a grafická část

**Příloha č. 4:** Investice do bytového fondu města 2010–2019

**DOTAZNÍK K PRŮZKUMU REALITNÍHO TRHU  
KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ, KOPŘIVNICE – 01/2020**

**Popis poptávky ze strany klientů**

1. *Preference občanů města a zájemců o bydlení v oblasti bydlení:*
  - a. Z hlediska koupi:
    - i. Byt x RD x parcela
    - ii. Velikost, lokalita, aktuální stav vlastnictví?
  - b. Z hlediska nájemního bydlení:
    - i. Byt x RD
    - ii. Velikost, lokalita
2. *Preference zájemců o prostory k podnikání ve městě:*
  - a. Velikost nabízených prostor
  - b. Lokalizace prostor
3. *Vyhodnocení situace ve městě ve srovnání s okolními městy:*
  - a. Z hlediska poptávky
  - b. Porovnat s okolními či srovnatelnými městy – Příbor, Štramberk, Frenštát p. R., Rožnov p. R., Frýdlant n. O., Nový Jičín, Brušperk, příp. v těch, kde RK působí
4. *Ohodnoťte (např. slovně nebo na škále 1 – 5, kde 1 znamená málo významné kritérium, 5 velmi významné kritérium), jaký dopad mají následující kritéria na poptávku ze strany klientů:*
  - a. Dostupnost služeb
  - b. Dostupnost školních kapacit
  - c. Dobré dopravní napojení – veřejnou hromadnou dopravou
  - d. Dobrá dopravní situace z hlediska osobní dopravy (dopravní dostupnost, kapacity parkovacích míst v okolí)
  - e. Dostupnost další sociální infrastruktury (lékař, sociální služby atd.)
  - f. Lokalita, sousedství (+ popište, které části města jsou nejžádanější)

## Popis nabídky ze strany RK

### 5. *Převažující nabídka:*

#### a. Nabídka ke koupi:

i. Byt x RD x parcela

ii. Dle velikosti bytu:

1. Uveďte přibližnou převažující rozlohu bytu v m<sup>2</sup> (např. uveďte rozpětí v m<sup>2</sup>, v němž máte v nabídce nejvíce bytů)
2. Uveďte, jaké dispozice bytů převažují – 1+1, 2+1, 3+1, 1+kk, 2+kk, 3+kk, větší

iii. Dle lokality

iv. Dle převažujícího aktuálního stavu vlastnictví – osobní, družstevní, jiné

#### b. Nabídka k nájmu:

i. Byt x RD

ii. Dle velikosti bytu:

1. Uveďte přibližnou převažující rozlohu bytu v m<sup>2</sup> (např. uveďte rozpětí v m<sup>2</sup>, v němž máte v nabídce nejvíce bytů)
2. Uveďte, jaké dispozice bytů převažují – 1+1, 2+1, 3+1, 1+kk, 2+kk, 3+kk, větší

iii. Dle lokality

### 6. *Nabídka v oblasti prostor k podnikání ve městě:*

a. Dle velikosti nabízených prostor

b. Lokalizace prostor

### 7. *Vyhodnocení situace ve městě ve srovnání s okolními městy:*

a. Z hlediska nabídky

b. Porovnat s okolními či srovnatelnými městy – Příbor, Štramberk, Frenštát p. R., Rožnov p. R., Frýdlant n. O., Nový Jičín, Brušperk, příp. v těch, kde RK působí

### 8. *Ohodnoťte (např. slovně nebo na škále 1 – 5, kde 1 znamená málo významné kritérium, 5 velmi významné kritérium), jaký dopad mají následující kritéria na nabídku ze strany RK, tzn. která kritéria jsou pro RK důležitá, aby daný byt zařadily do své nabídky:*

a. Dostupnost služeb

- b. Dostupnost školních kapacit
- c. Dobré dopravní napojení – veřejnou hromadnou dopravou
- d. Dobrá dopravní situace z hlediska osobní dopravy (dopravní dostupnost, kapacity parkovacích míst v okolí)
- e. Dostupnost další sociální infrastruktury (lékař, sociální služby atd.)
- f. Lokalita, sousedství (+ popište, které části města jsou nejžádanější)
- g. Případně jiné (uved'te)

### **Zhodnocení nabídky x poptávky ve městě**

9. *Vyhodnocení nabídky a poptávky po bydlení ve městě. Prosím zhodnoťte:*

- a. Poměr nabídky a poptávky – co převažuje a v jakých oblastech:
  - iv. Byty ke koupi
  - v. Byty k pronájmu
  - vi. RD ke koupi
  - vii. RD k pronájmu
  - viii. Parcely pro novou výstavbu
- b. Kde vidíte hlavní nedostatky trhu – který segment trhu vyhodnocujete jako nejvíc nedostatkový

10. *Jak se nabídka nemovitostí ve městě liší z hlediska ceny? Existují znatelné vnitřní rozdíly z hlediska cenového v rámci města? Zhodnoťte dle:*

- a. Dle lokalit s dobrou dostupností veřejné a sociální infrastruktury
- b. Dle lokalit, sousedství (žádaných míst ve městě)

**DOTAZNÍK K PRŮZKUMU MEZI STĚŽEJNÍMI ZAMĚSTNAVATELI VE MĚSTĚ  
KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ, KOPŘIVNICE – 01/2020**

**Dotazy týkající se způsobu řešení problematiky bydlení ze strany zaměstnavatelů**

1. *Podíleli jste se jako zaměstnavatelé na řešení otázky bydlení zaměstnanců? ANO – NE*
2. *Pokud ano, uveďte podrobnosti:*
  - a. *O jak velký podíl z počtu zaměstnanců se jednalo? (kvalifikovaný odhad)*
  - b. *O zhruba kolik zaměstnanců se jednalo? ? (kvalifikovaný odhad)*
  - c. *Jakým způsobem jste otázku bydlení pomohli zaměstnancům vyřešit?*
    - i. *Pomoc při komunikaci s realitním agentem/realitní kanceláří*
    - ii. *Pronajmutí služebního bytu*
    - iii. *Pronajmutí místa na firemní ubytovně/jiné ubytovně či hotelovém zařízení*
    - iv. *Příspěvek na bydlení (zaměstnanecký benefit)*
    - v. *jinak*
3. *Existují ve Vaší firmě nějaké zaměstnanecké benefity z hlediska bydlení?*
  - a. *Příspěvek na bydlení*
  - b. *Možnost pronajmutí služebního bytu (kolik bytů vlastníte; pro které pracovní pozice je zpřístupňujete?)*
  - c. *Možnost pronajmutí bytu přes např. realitní kancelář*
  - d. *Možnost pronajmutí místa na firemní ubytovně/jiné ubytovně či hotelovém zařízení*
  - e. *Jiný (prosím uveďte)*
4. *Prosím popište, do jaké míry pomoc s vyřešením otázky bydlení má vliv na úspěšnost při rekrutaci zaměstnanců? Je vyřešení otázky bydlení zaměstnance zásadní pro případné rozhodnutí zaměstnance pracovat u Vás?*

**Dotazy týkající se problematiky bydlení zaměstnanců**

5. *Jak velký podíl zaměstnanců bydlí ve městě, resp. v nejbližším zázemí města? (postačí kvalifikovaný odhad)*
  - a. *Do 25 %*
  - b. *26 – 50 %*
  - c. *51 – 75 %*
  - d. *Více než 75 %*
6. *Uveďte podíl zaměstnanců, kteří do zaměstnání ve městě dojíždějí (autobus + vlak / auto) v jednom směru: (postačí kvalifikovaný odhad)*
  - a. *Do 15 min.*

- b. 16 – 30 min.
  - c. 31 – 60 min.
  - d. Více než 1 hodina
7. *Uveďte podíl zaměstnanců, kteří ve městě bydlí, dle následujících forem bydlení (postačí kvalifikovaný odhad)*
- a. Vlastní bydlení (byt, rodinný dům)
  - b. Nájemní bydlení (byt, rodinný dům)
  - c. Bydlení v ubytovacím zařízení (ubytovna, hotelové zařízení, jiné)

#### **Dotazy týkající se potřeb zaměstnanců z hlediska bydlení**

8. *Jaké problémy v oblasti bydlení většinou řeší Vaši zaměstnanci? (uveďte, pokud je to možné, podíl a počet zaměstnanců, kteří řeší jednotlivé níže uvedené problém) (postačí kvalifikovaný odhad)*
- a. Shánějí byt na „přespání“ během pracovního týdne pouze pro sebe
  - b. Shánějí větší byt pro sebe a svou rodinu (manželku, děti) pro trvalé bydlení
9. *Jakou lokalitu Vaši zaměstnanci, kteří shánějí bydlení, preferují? Uveďte prosím odhadem podíl zaměstnanců hledajících bydlení preferující odpověď a) a preferujících odpověď b) a uveďte, jaký typ zaměstnanců preferuje kterou možnost (např. dělnické pozice možnost a), management možnost b) apod.)*
- a. Shánějí bydlení primárně především přímo ve městě – standard pro ně není natolik důležitý jako umístění (chtějí být přímo ve městě)
  - b. Shánějí bydlení i v blízkém okolí města – hledají vyšší standard, jsou ochotni do města dojíždět z blízkého okolí (jsou ze zahraniční nebo větší dálky a každodenní dojíždění z domova pro ně není možné a nepreferují provizoria typu ubytovna atd.)
10. *S jakými problémy při shánění bydlení ve městě se potýkají Vaši zaměstnanci? (uveďte, pokud je to možné, podíl a počet zaměstnanců, kteří řeší jednotlivé níže uvedené problém)*
- a. Vysoké nájem bytů
  - b. Vysoká kupní cena bytů
  - c. Nedostatečná nabídka bytů ke koupi
  - d. Nedostatečná nabídka bytů k pronájmu
  - e. Nedostatečná nabídka bytů z hlediska dispozic (malé x velké byty)
  - f. Nedostatečná nabídka bytů z hlediska očekávaného standardu bydlení
  - g. Nedostatečná nabídka rodinných domů ke koupi
  - h. Nedostatečná nabídka rodinných domů k pronájmu
  - i. Vysoká cena pozemků pro výstavbu rodinných domů
  - j. Nedostatečná nabídka pozemků pro výstavbu rodinných domů

*11. K předchozí otázce prosím rozvedte, jaké jsou podle Vás na základě znalosti potřeb Vašich zaměstnanců v oblasti bydlení priority k řešení ve městě? Co by nejvíce pomohlo vyřešit zásadní problémy Vašich zaměstnanců v oblasti bydlení?*



## **ANALÝZA DISPONIBILNÍCH PLOCH PRO VÝSTAVBU (DLE ÚPD, I Z HLEDISKA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ)**

Územní plán Kopřivnice vymezil následující zastavitelné plochy vhodné pro bytovou výstavbu:

- BI** plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské:  
pouze v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Kopřivnice s podmínkami:
- výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 11 m; v plochách Z16Ko, Z18Ko a Z21Ko nejvýše 8 m,
  - rozmezí výměry pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 700 až 2 000 m<sup>2</sup>, u řadových domů min. 500 m<sup>2</sup>
  - intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %
- SM** plochy smíšené obytné – městské:  
pouze v k.ú. Kopřivnice a Drnholec nad Lubinou s podmínkami:
- výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 12 m,
  - intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %
- SV** plochy smíšené obytné – venkovské:  
v místních částech Lubina, Mniší, Vlčovice a okrajových částech Kopřivnice s podmínkami:
- výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby, nejvýše však 10,5 m,
  - rozmezí výměry pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 900 až 2 000 m<sup>2</sup>
  - intenzita využití – max. 40 %, intenzita zeleně – min. 50 %

Vysvětlivky:

ÚPD - Územní plán Kopřivnice

Vhodná podpora\* - plochy, které mohou být předmětem připravované podpory bytové výstavby, **jedná se o názor odboru SÚP**

RD - rodinné domy

BD - bytové domy

FO - fyzické osoby

PO - právnické osoby

D - dopravní napojení

BP - bezpečnostní pásmo

V - napojení na pitnou vodu

OP - ochranné pásmo

K - napojení na splaškovou kanalizaci

VN - vysoké napětí

P - napojení na plynovod

MK - místní komunikace

SPÚ ČR - Státní pozemkový úřad

ÚS - územní studie

## K.Ú. KOPŘIVNICE

Plocha dle ÚPD	Situování plochy	Výměra (ha)	Odhad RD	Vlastnictví	Způsob a možnosti napojení	Vhodná podpora*	Další
Z1Ko	Pinkavka směrem k ČOV	0,46	4	2 FO	D – z přilehlých MK nekapacitní V	NE	
Z2Ko	u ul. Severní a mostu přes Kopřivničku	0,10	1	2 FO	D – ul. Severní V, K, P – relativně daleko u Z32b nebo v sídlišti	NE	OP VN
Z3Ko	zahrady za ZŠ 17. listopadu	1,85	16	12 FO + + město	D – ul Severní ke kravínu V, K, P – v ul. České nebo v sídlišti, vše daleko	ANO	na Z3 navazují další plochy BI (Z6, Z29, Z31), BP plynovodu; část. ÚS
Z4Ko	ul. Paseky poblíž	0,31	2	2 FO	D – ul. Paseky	NE	BP plynovodu
Z5Ko	ul. Obránců míru	0,36	2	1 FO	V, K, P – v ul. České		
Z6Ko	Příborské Paseky směr kaplička	1,35	10	15 FO	D – ul. Paseky + plánovaná nová MK – „obchvat sídliště“ V, K, P – v ul. České nebo v sídlišti, vše daleko	ANO	plocha navazuje na Z3, Z29, Z31 zpracovaná ÚS
Z7Ko	ul. Ke Koryčce, mezi ŘD a garážemi	0,32	4	5 FO	D – ul. Ke Koryčce V, K, P – ul. Pod B. horou	NE	problémová lokalita, příkop za ŘD
Z9Ko	Ul. Květinová	0,28	2	2 FO	D, V, K – ul. Květinová	NE	
Z10Ko	nad ŘD na ul. Pod Bílou horou	0,83	8	3 FO	bez D, V, K, P	ANO	nákladné vybudování dešťové kanalizace, propojení ul. Záhumenní a ul. Pod Bílou horou
Z12Ko	mezi ŘD na ul. Pod	0,34	4	4 FO	bez D, V, K, P		
Z13Ko	Bílou horou a ul.	0,25	3				
Z14Ko	Záhumenní	0,18	2				
Z15Ko	proluka nad ul. Záhumenní	0,57	4	4 FO + + 1 PO	Bez D, V, K, P	NE	
Z16Ko	nad. Ul. Záhumenní od MK k zahrádkám po RD naproti Fojtství a ul. Duhovou	0,79	5	14 FO + + město (kousek bývalé polní cesty)	Bez D, V, K, P	ANO	na části území probíhají stavební přípravy na výstavbu RD, nekoordinovaně zpracovaná ÚS
Z17Ko		1,45	11				
Z18Ko		0,47	4				
Z19Ko		0,65	6				
Z20Ko		0,61	5				
Z21Ko		1,03	11				
Z23Ko	u hřbitova	0,51	3	3 FO	D – přilehlá MK	NE	

Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice 2020-2026, příloha č. 3: Analýza disponibilních ploch pro bytovou výstavbu – textová část

					bez V, K, P		
Z24Ko	nad ul. Janáčkovou u žel. přejezdu	1,42	8	9 FO	D – ul. Janáčkova jen P	ANO	OP železnice, OP vodovodu, OP VN, BP plynovodu
Z25Ko	proluka nad ul. Janáčkovou	0,27	2	2 FO	bez D, V, K, P	NE	problémy s příjezdem
Z26Ko	Pinkavka u kravína	0,86	5	5 FO	D – částečně z MK V, K, P – v sídlišti Sever	NE	výstavba zahájena
Z27Ko		0,20	2	3 FO			
Z29Ko	Příborské Paseky u křižovatky MK	1,71	8 - 10	4 FO + + SPÚ ČR	D – ul. Paseky + plánovaná nová MK – „obchvat sídliště“ V, K, P – v ul. České nebo v sídlišti, vše daleko	ANO	plochy navazují na Z3, Z6 zpracovaná ÚS
Z31Ko		2,06	15 - 18	SPÚ ČR			
Z32aKo	ul. Severní u Kopřivničky	0,84	7	12 FO	6 pozemků již s RD, ostatní jen D	NE	výstavba probíhá
Z32bKo		0,13	1	2 FO			
Z97Ko	Pinkavka směrem do pole	0,20	1	1 FO	D – z přilehlých MK jen nekapacitní V	NE	
Z8Ko (SM)	ul. K Očnīmu (u býv. fenol. skládky)	0,66	5	1 FO	D – ul. K Očnīmu Bez inž. sítí	ANO	souvisí s Z38, Z39, Z40, ÚS
Z33Ko (SM)	ul. Severní, u sídliště, Kopřivničky	0,62	5	3 FO	D – z přilehlé ul. Severní V, K, P – v dosahu, v MK	ANO	zpracovaná ÚS
Z34Ko (SM)		1,12	10	3 FO + + město			Miklíkova zahrada, zpracovaná ÚS
Z35Ko (SM)		0,12	1	1 FO			zpracovaná ÚS
Z36Ko (SM)	u tenisových kurtů	0,06	1	3 FO	D – z přilehlé ul. Příborské V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z37Ko (SM)		0,22	2	1 FO			
Z38Ko (SM)	lokalita mezi ul. Polní, Obránců míru, Západní, K Očnīmu, Pod Zahradami	2,21	15 – 25	3 FO + + město	D – z ul. Polní, Pod Zahradami, K Očnīmu, Západní V, K, P v ul. Polní, Pod Zahradami, Západní	ANO	pozemky města u garáží
Z39Ko (SM)		1,46	10 – 12	7 FO + + město			probíhá výstavba na ul. Západní, část plochy vlastní hospodařící zemědělec
Z40Ko (SM)		1,54	10 – 15	16 FO + + město			D, V, K, P nutno rozvést v lokalitě

Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice 2020-2026, příloha č. 3: Analýza disponibilních ploch pro bytovou výstavbu – textová část

Z41Ko (SM)		0,25	2	4 FO	D, V, K, P – z ul. Západní	NE	probíhá výstavba na ul. Západní
Z43Ko (SV)	Příborské Paseky - proluka	0,28	2	2 FO	D – z přilehlé MK bez sítí	NE	
<b>celkem</b>	<b>Kopřivnice</b>	<b>28,94</b>	<b>219 – 241</b>				
	<b>z toho</b>	<b>22,72</b>	<b>172 - 194</b>			<b>ANO</b>	

### K.Ú. DRNHOLEC NAD LUBINOU

Plocha dle ÚPD	Situování plochy	Výměra (ha)	Odhad RD	Vlastnictví	Způsob a možnosti napojení	Vhodná podpora*	Další
Z4Dr (SM)	Dolní Roličky	6,34	50	2 FO + město	D – z přilehlých MK a z I/58 V- v ploše DN 100 K, P – u plochy	ANO	zpracovává se ÚS
Z1Dr	Haškovec	0,98	3	1	D – z přilehlých MK	NE	
Z2Dr		1,43	5	4 FO	V, K, P – v dosahu, v MK		
Z3Dr	vedle I/58	0,75	3	2 FO + město	D – z přilehlých MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE	část v OP I/58
Z5Dr	nad mostem	0,22	2	1	D – z přilehlých MK	NE	
Z6Dr	na Haškovci	0,26	2	1	V, P – v dosahu, v MK		
Z7Dr	u p. Bonka, zahrady za stávajícími RD	0,71	4	4 FO	D – z přilehlé MK, přes zahrady V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z8Dr	u Sýkorečku, zahrady za stávajícími RD	0,63	3	4 FO	D – z přilehlé MK V, P – v dosahu, v MK	NE	část ≤ 30 m od lesa, část v OP VN
Z10Dr	u silnice do Kopřivnice	0,28	2	6 FO + 1 PO	D – z přilehlé silnice a MK V, P – v dosahu, v MK	NE	
Z11Dr	Sýkorec u bývalé železnice (za DS ložiska a Gastro Instant)	0,40	24	5 FO	D – realizovat novou MK V, K, P – u plochy	ANO	vlastníci mají připravenou PD pro inženýrské sítě, zpevněné plochy, sjezd
Z12Dr		0,64					
Z13Dr		0,20					
Z14Dr		0,70					
Z15Dr		0,32					
Z16Dr		0,61					
Z17Dr	pod okružní křižovatkou	0,54	4	4 FO+ město	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z19Dr	v poli u Mlýnského náhonu	1,21	8 - 10	1 FO + město	D – bez přímého napojení V, K, P – u plochy	NE	rezerva města pro nepředvídatelné situace
Z20Dr	U ČS Petro Card (Polášek)	0,44	4	1 PO	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE	BP plynovodu, OP VN
Z21Dr	U ČS Petro Card (Polášek)	0,33	1	1 FO	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE	BP plynovodu
Z23Dr	naproti ČS Petro Card	3,38	17 - 20	12 FO	D – z přilehlé MK + nová	ANO	výstavba již probíhá,

Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice 2020-2026, příloha č. 3: Analýza disponibilních ploch pro bytovou výstavbu – textová část

	přes I/58 u MK				V, K, P – v dosahu, v MK		OP lesa
Z24Dr	Od Z23Dr k ul. Panské	0,87	3 - 7	4 FO	D – z přilehlé MK V, P – v dosahu, v MK	NE	
Z25Dr	Sýkorec příjezd z úzké MK mezi původními RD	2,83	20 - 26	21 FO + + SPÚ ČR	D – z přilehlé MK + nová V, K, P – v dosahu, v MK	ANO	částečně rozparcelováno, možný problém s úzkou stávající MK
Z26Dr	u ČOV Tatra	0,51	3	2 FO + + SPÚ ČR	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z43Dr	pod autobazarem	0,13	1	1 FO	D, V – v dosahu, v MK	NE	BP plynovodu
Z44Dr	u čerpací stanice Tatry	0,34	2	4 FO	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	NE zastavěno	
Z47Dr	pod Horačkou	0,23	1 - 2	1 FO	D, V, P – ze zahrady u RD	NE	
Z48Dr	za ABC Colours	0,80	6	3 FO	D – z přilehlé MK V, K, P – v dosahu, v MK	ANO	
<b>celkem</b>	<b>Drnholec nad Lubinou</b>	<b>26,08</b>	<b>168 - 184</b>				
	<b>z toho</b>	<b>16,22</b>	<b>117 -126</b>			<b>ANO</b>	

### K.Ú. VĚTŘKOVICE U LUBINY

Plocha dle ÚPD	Situování plochy	Výměra (ha)	Odhad RD	Vlastnictví	Způsob a možnosti napojení	Vhodná podpora*	Další
Z1Vě	nad mostem na Haškovci	0,60	5	4 FO	D – z přílehlých MK V, P – v dosahu, v MK	NE	
Z2Vě	proluka nad mostem na Haškovci	0,23	1	1 FO	vyřešeno v rámci stavby RD	NE	probíhá výstavba
Z3Vě	u silnice do Hájova naproti družstva	0,65	2 - 4	2 FO	D – ze silnice V, P - v dosahu	NE	
Z4Vě	zahrady za RD u MK k myslivecké chatě	0,45	3	5 FO	D – hůř dostupná MK V - v dosahu	NE	
Z5Vě	pod kopcem na Velovou	0,25	1	2 FO	vyřešeno v rámci stavby RD	NE	probíhá výstavba
Z6Vě	poslední RD směrem na Velovou	0,13	1	2 FO	vyřešeno v rámci stavby RD	NE	probíhá výstavba
<b>celkem</b>	<b>Větrkovice u Lubiny</b>	<b>2,31</b>	<b>13 - 15</b>				
	<b>z toho</b>		<b>0</b>			<b>ANO</b>	

## K.Ú. MNIŠÍ

Plocha dle ÚPD	Situování plochy	Výměra (ha)	Odhad RD	Vlastnictví	Způsob a možnosti napojení	Vhodná podpora*	Další
Z1Mn	za RD mezi kulturním	0,25	2	1 FO	D – přilehlá MK	NE	
Z2Mn	domem a vodárnou	0,29	2	5 FO	V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z4Mn	za mostem přes	0,69	3	4 FO	D – přilehlá MK	NE	téměř celé v OP lesa
Z5Mn	Lubinu	0,25	2	2 FO	P – v dosahu, v MK	NE	probíhá výstavba
Z6Mn	nad centrem, u MK	0,10	1	2 FO	D – přilehlá MK	NE	
Z7Mn	směr Měrkovice	0,26	1	1 FO	bez V, K, P	NE	probíhá výstavba
Z9Mn	u křižovatky na	1,26	9	10 FO	D – přilehlá MK	NE	probíhá výstavba 6 RD
Z12Mn	Měrkovice a Pružinky	0,13	1	1 FO	V, K, P – v dosahu, v MK	NE	
Z13Mn	Pružinky	0,09	1	1 FO	bez D, V, K, P	NE	
Z17Mn	Pružinky	0,09	1	2 FO	D – přilehlá MK V – v dosahu, v MK	NE	
<b>celkem</b>	<b>Mniší</b>	<b>3,41</b>	<b>23</b>				
	<b>z toho</b>		<b>0</b>			<b>ANO</b>	



## K.Ú. VLČOVICE

Plocha dle ÚPD	Situování plochy	Výměra (ha)	Odhad RD	Vlastnictví	Způsob a možnosti napojení	Vhodná podpora*	Další
Z1Vč	u Pánské a PPK	0,45	4	2 FO	D – přilehlá MK V, P – v dosahu, v MK	NE	
Z2Vč	vlevo před křižovatkou	1,47	10 - 12	4 FO	D – přilehlá silnice do Mniší V, K, P v silnici do Mniší	ANO	
Z3Vč	vpravo před křižovatkou	1,79	12 - 14	7 FO	D – přilehlá silnice I/58 V, K, P v silnici I/58	ANO	
Z4Vč	před dvojitou zatáčkou	1,46	5	3 FO + + město	D – částečně z MK nebo I/58 V, K, P – v dosahu, v MK	ANO	pozemek pro novou hasičárnu, OP lesa a BP plynu
Z5Vč		1,19	5	2 FO	D – z I/58 V, P – v dosahu, u I/58		OP lesa a BP plynovodu
Z6Vč	vlevo před křižovatkou v sousedství Z2Vč	0,52	5	1 FO	D, V, K, P - není	ANO	
<b>celkem</b>	<b>Vičovice</b>	<b>6,88</b>	<b>41 - 45</b>				
	<b>z toho</b>	<b>6,43</b>	<b>37 - 41</b>			<b>ANO</b>	

## ZÁVĚR

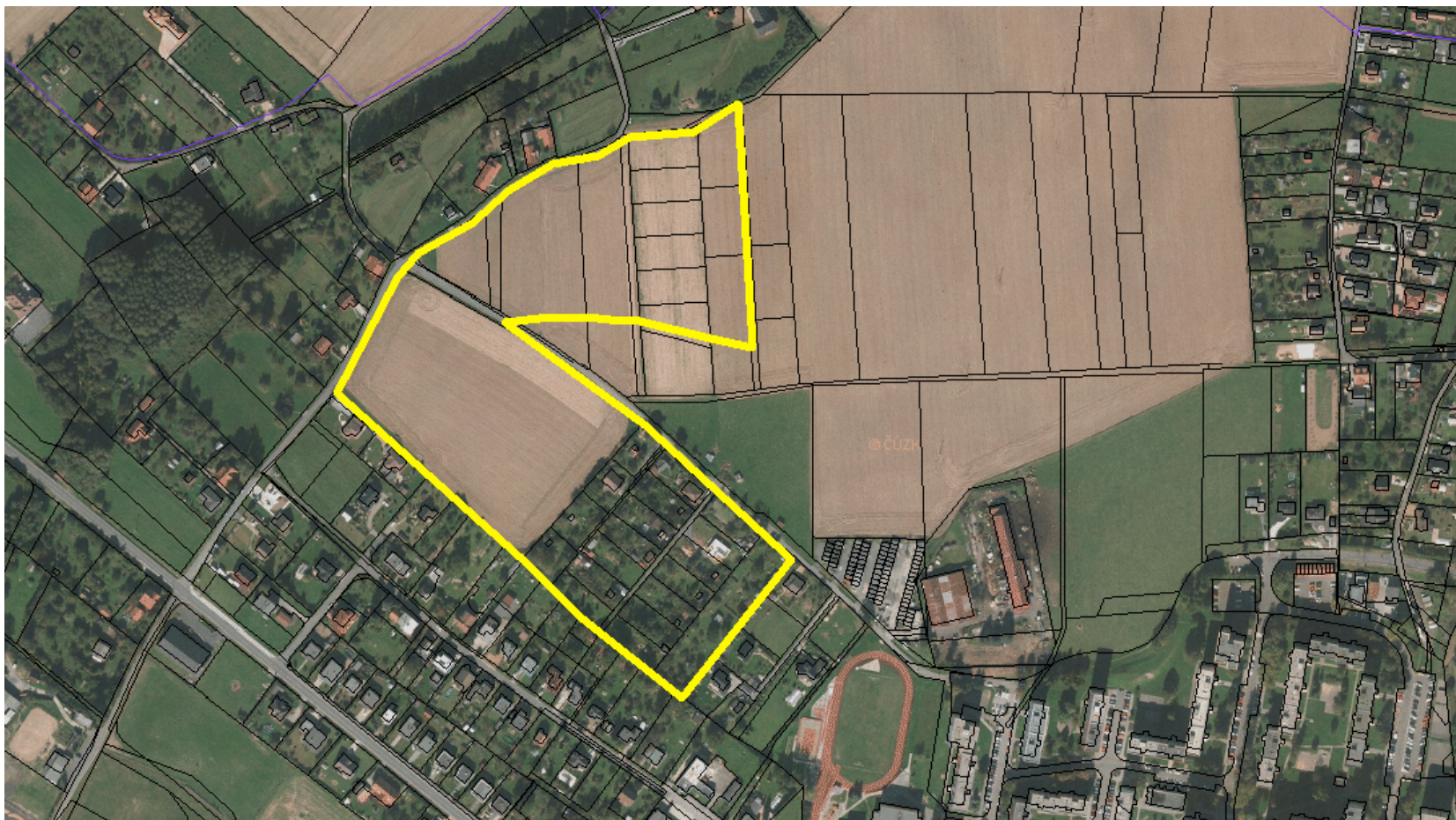
V Územním plánu Kopřivnice jsou zastavitelné plochy pro 474 – 508 rodinných domů (přičemž v plochách “smíšených obytných - městských“ (SM) jsou přípustné rovněž i domy bytové); 219 – 241 v Kopřivnici, 191 – 199 v Lubině, 23 v Mniší, 41 – 45 ve Vičovicích.

**Z toho je v lokalitách, které by mohly být předmětem podpory** (v k.ú. Kopřivnice, Drnholec nad Lubinou a Vičovice), dle odborného odhadu možnost umístění celkem 326 - 361 rodinných domů (jak bylo výše uvedeno, v některých z těchto lokalit jsou přípustné i domy bytové).

### PLOCHY, KTERÉ MOHOU BÝT PŘEDMĚTEM PODPORY (názor odboru SÚP)

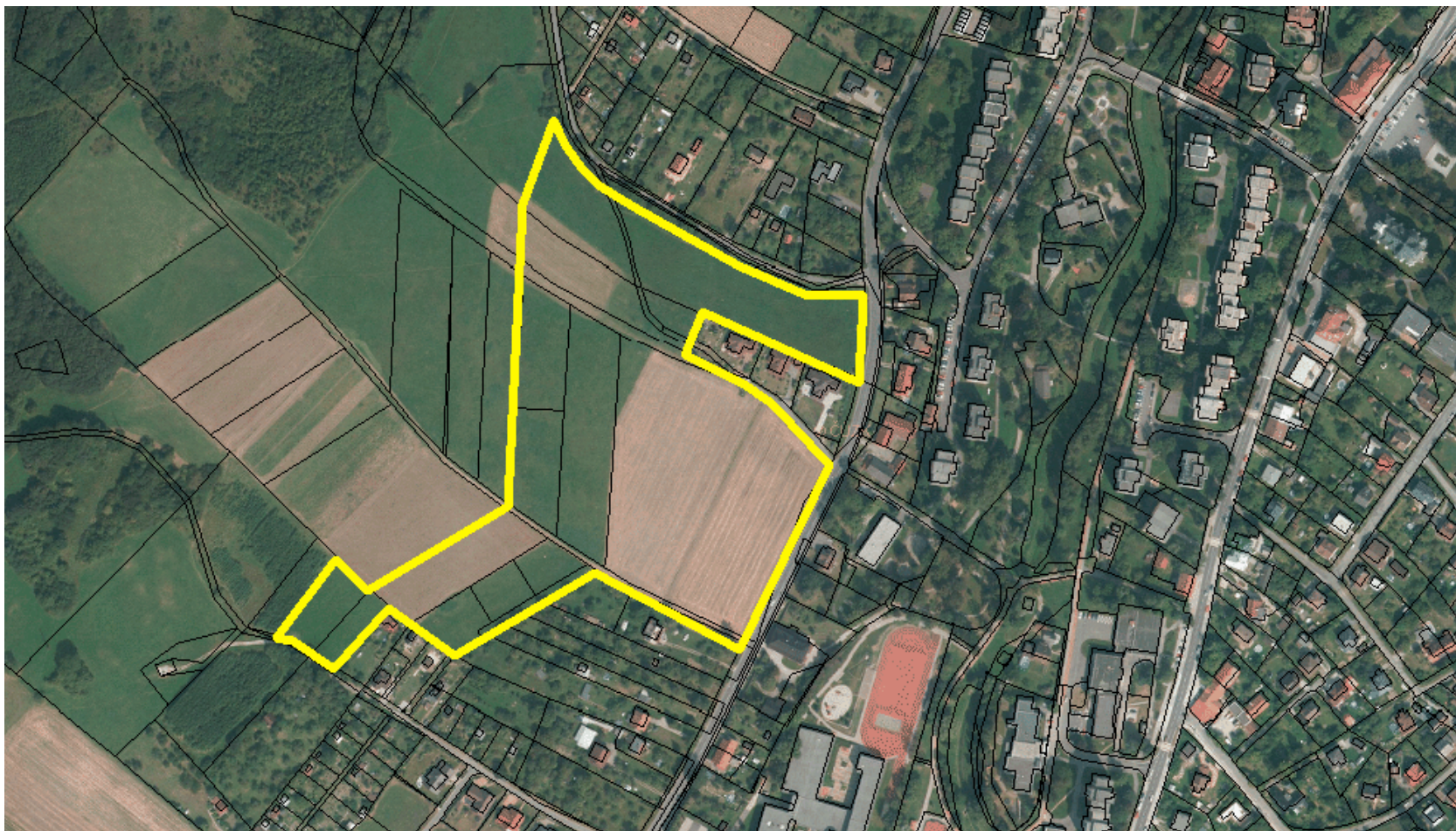
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z3Ko, Z6Ko, Z29Ko, Z31Ko	6,97	49 - 54	31 FO + město Kopřivnice + SPÚ ČR

Odůvodnění: splaškové vody bude nutno čerpat do kanalizace v sídlišti Sever nebo ul. České, což bude finančně i organizačně náročné. Dalšími problémy bude zajištění odpovídající dopravní obsluhy lokality (stávající místní komunikace jsou úzké) a likvidace dešťových vod (koryto bezejmenného vodního toku nestačí pojmout přívalové srážky).



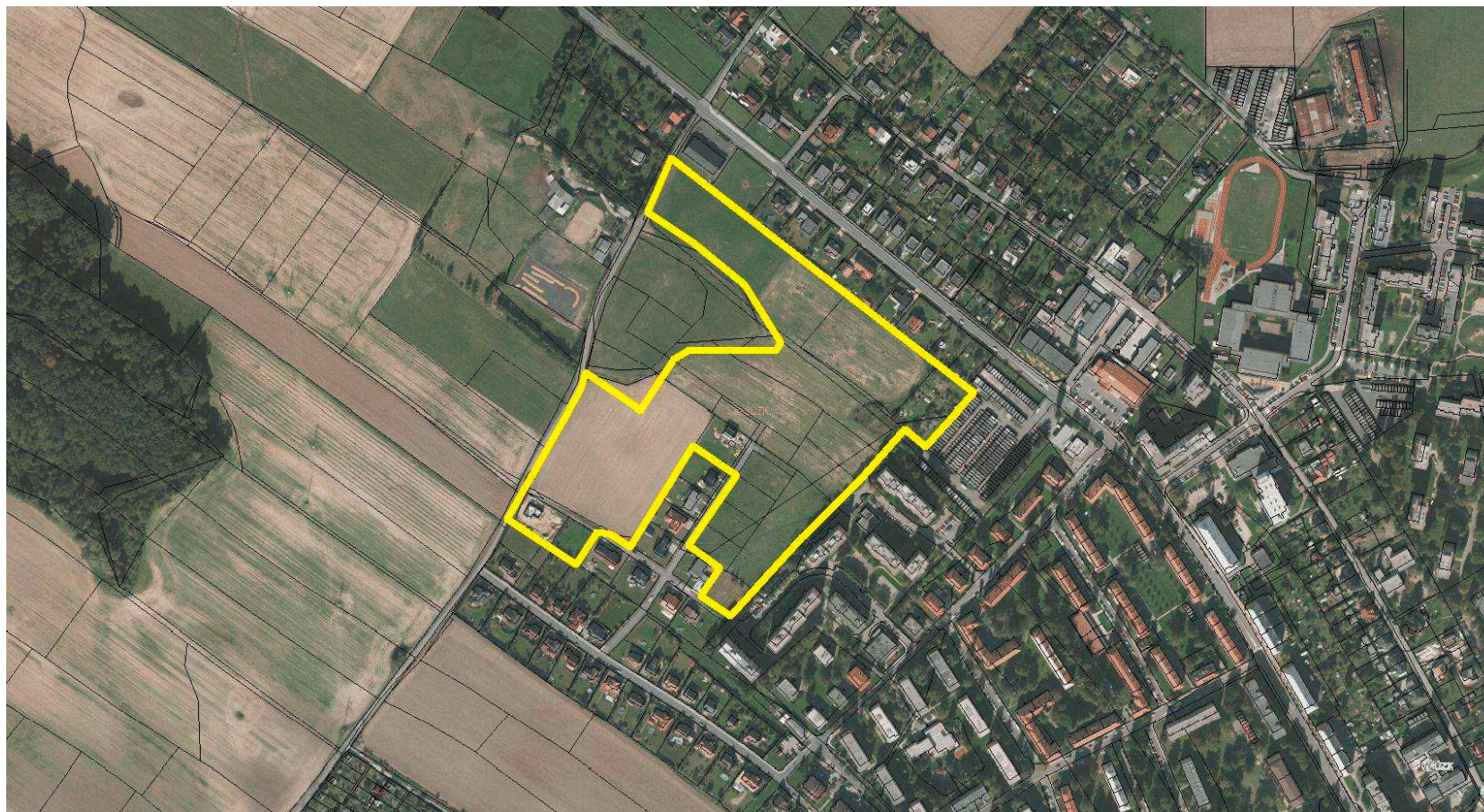
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z16Ko – Z21Ko	5,00	42	14 FO + město Kopřivnice (pouze kousek bývalé polní cesty)

Odůvodnění: dešťové vody je nutno odvést do Kopřivničky, což bude finančně i organizačně náročné. V lokalitě bude nutno realizovat nové komunikace.



Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z8Ko, Z38Ko, Z39Ko, Z40Ko (vše SM)	5,87	40 – 57 RD, (možná i výstavba BD)	26 FO + město Kopřivnice

Odůvodnění: problematická likvidace dešťových vod, bezejmenný vodní tok přes Paseky nestačí pojmout přívalové srážky. V lokalitě bude nutno realizovat nové komunikace



Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z10Ko, Z12Ko, Z13Ko, Z14Ko	1,60	17 RD	4 FO

Odůvodnění: problematická likvidace dešťových vod, nutno vybudovat dlouhý a místy hluboce uložený kanalizační řad. V lokalitě bude nutno realizovat nové komunikace, mimo jiné propojení ul. Záhumenní a Pod Bílou horou.



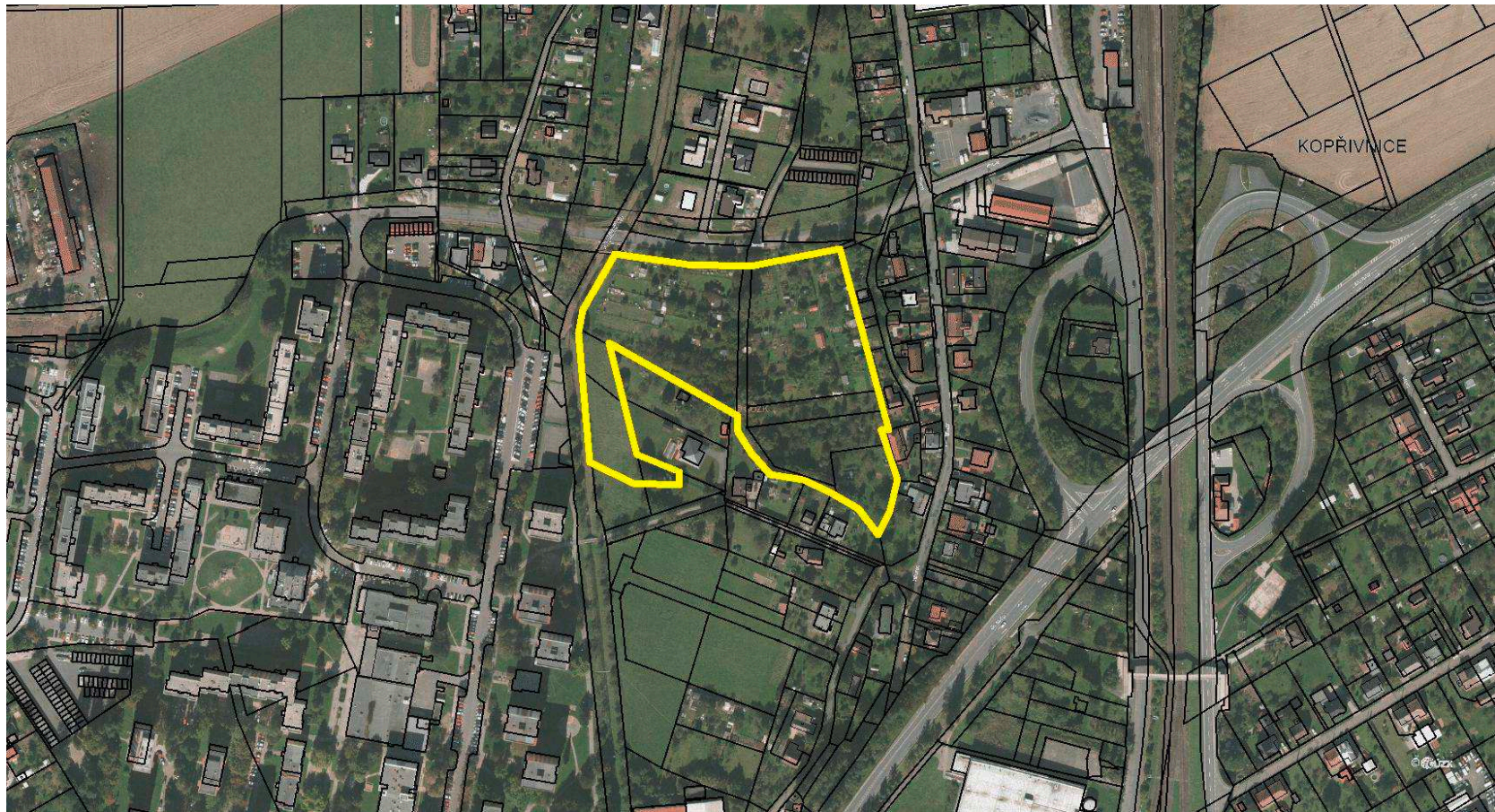
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z24Ko	1,42	8	9 FO

Odůvodnění: dopravní napojení z ulice Janáčkova, problematické odvádění splaškových a dešťových vod.



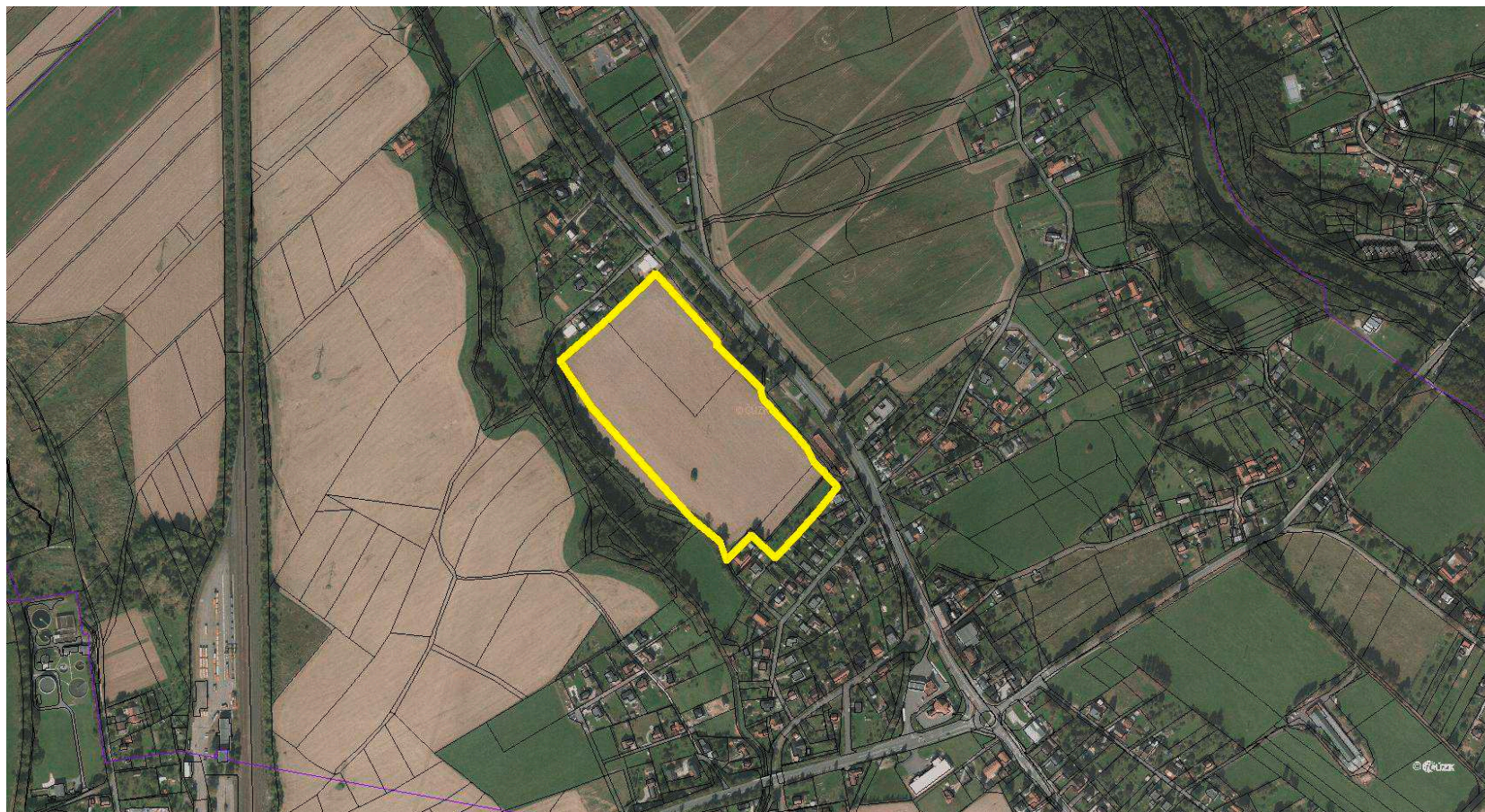
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z33Ko, Z34Ko, Z35Ko	1,86	16	7 FO + město Kopřivnice

Odůvodnění: dopravní napojení z ul. Severní (za mostem z ul. Dělnické), nutno realizovat nové komunikace. Na části lokality jsou dnes nájemní zahrádky.



Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z4Dr (SM)	6,34	50 (možná i výstavba BD)	2 FO + město Kopřivnice

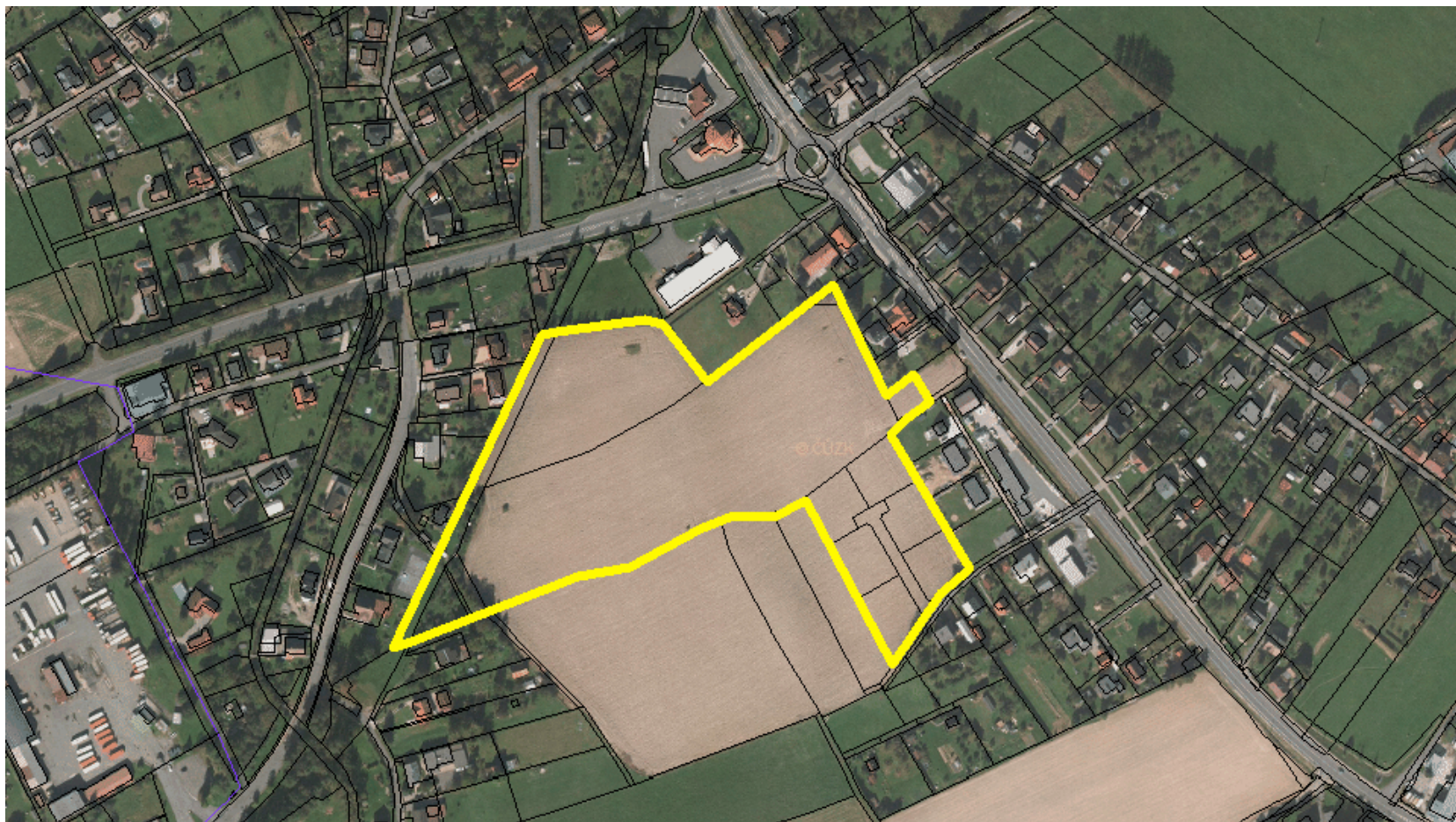
Odůvodnění: dopravní napojení je nutno vyřešit ze silnice č. I/58. Odvádění dešťových vod řešit komplexně, prověřit možnost řízeného odtoku do vodního toku Sýkoreček (bude řešeno územní studií).





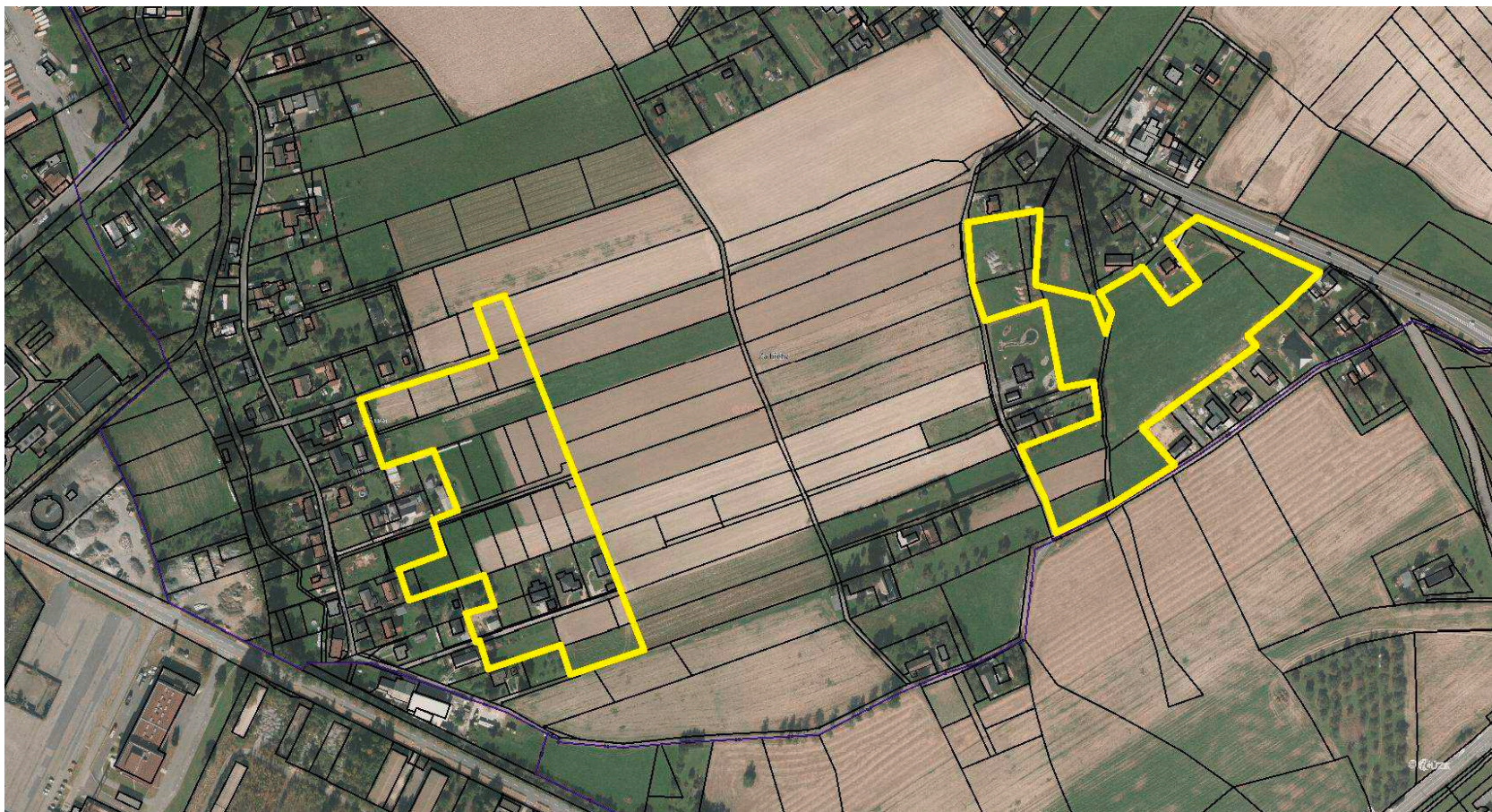
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z11Dr – Z16Dr, Z48Dr	3,67	30	8 FO

Odůvodnění: dopravní napojení na místní komunikaci na Sýkorci (za mostem z ul. Dělnické), příp. na silnici II/480, investice přes pozemky města, tj. ve spolupráci s městem. Nové komunikace v lokalitě. Bude nutno ověřit možnost odvádění dešťových vod do Sýkorečku s ohledem na jeho kapacitu.



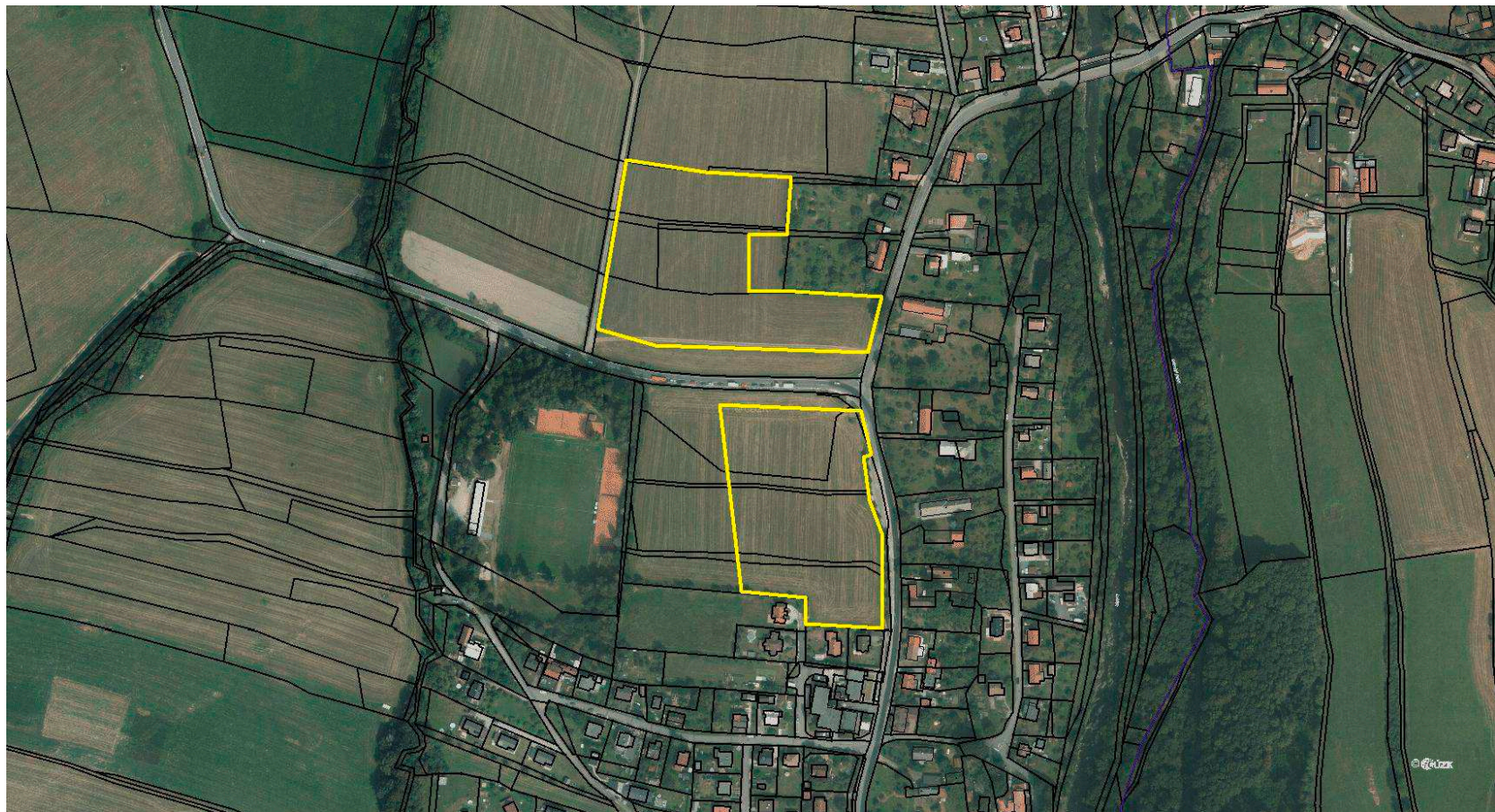
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z23Dr, Z25Dr	6,21	37 - 46	33 FO + SPÚ ČR

Odůvodnění: dopravní napojení na místní komunikaci na Sýkorci, která pravděpodobně nebude kapacitně vyhovovat. Nové komunikace v obou plochách. Bude nutno ověřit možnost odvádění dešťových vod do vodního toku Sýkoreček s ohledem na jeho kapacitu. V obou plochách již probíhá výstavba.



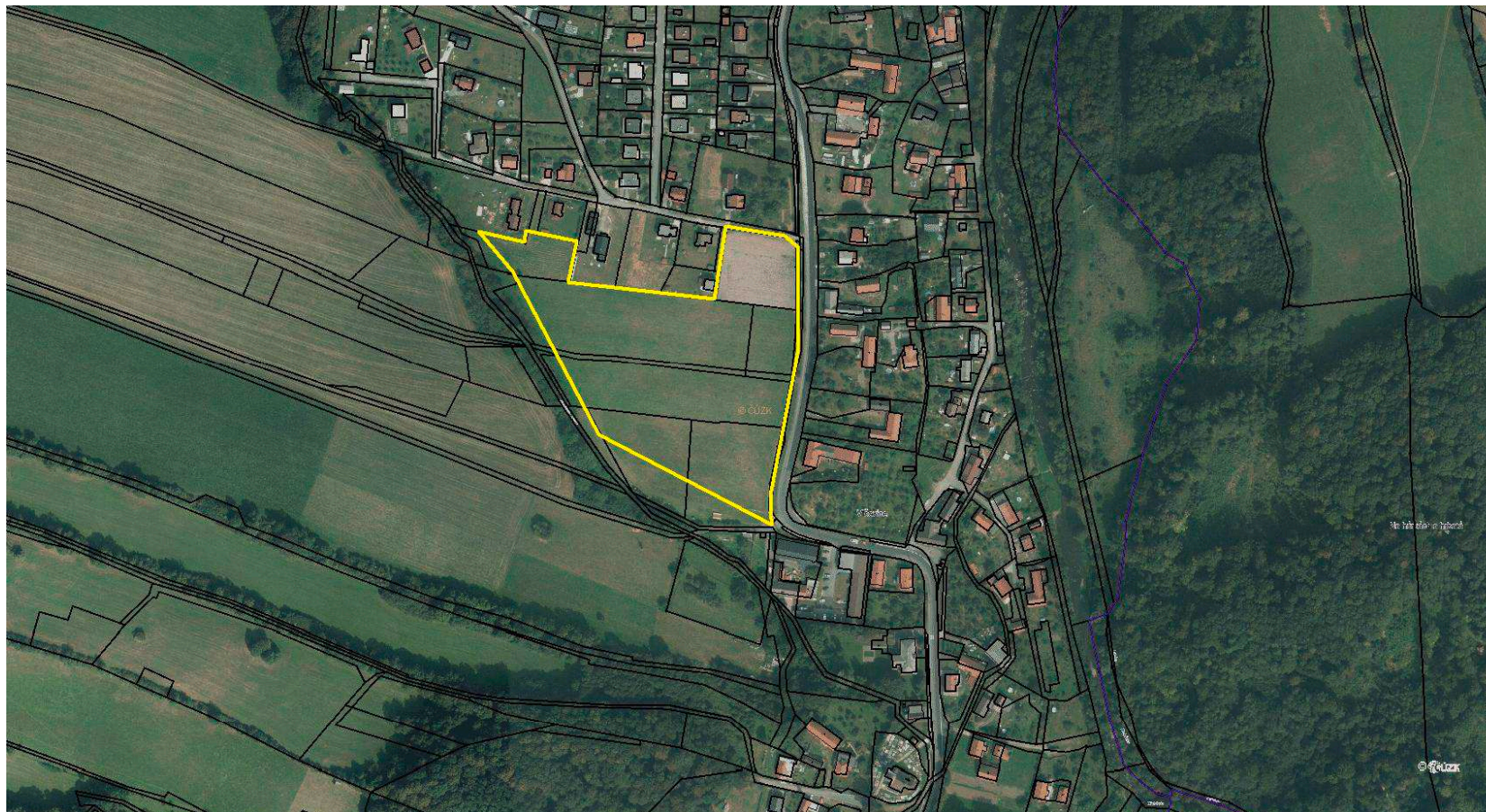
Plochy dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
Z2Vč, Z3Vč, Z6Vč	3,78	27 - 31	12 FO

Odůvodnění: dopravní napojení na silnici I/58, nové komunikace v obou lokalitách. Nejasné odvádění dešťových vod.



Plochy dle ÚPD Z4Vč, Z5Vč	Výměra celkem (ha)	Odhad RD	Vlastnictví
	2,65	10	5 FO + město Kopřivnice

Odůvodnění: dopravní napojení na silnici I/58, potřeba nové dopravní kostry. Nutno vyřešit odvádění dešťových vod.



## Investice do bytového fondu - přehled jednotlivých akcí 2010-2015

## rok 2010

Název akce	popis	cena	poznámky	dotace
Výstavba studny u BD č.p. 891	odvodnění BD a přilehlých ploch	255 488,68 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výstavba studny u BD č.p. 712	odvodnění BD a přilehlých ploch	408 261,20 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Oprava domu 891	PD sanace sklepů	45 120,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna vchodových dveří 703-710	výměna dveří	411 496,80 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna vchodových dveří 711-714, 785-786	výměna dveří	367 840,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna oken ve výtahových strojovnách č.p. 874-876 výměna okna v N.P. č.p. 1074	výměna oken	19 600,85 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Sanace suterénu BD č.p. 891	realizace sanace	753 500,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
PD zateplení BD č.p. 891	PD zateplení obvodového pláště	15 000,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna oken BD č.p. 1196-1197	výměna oken	3 699 103,70 Kč	FOMBF	0,00 Kč
PD zelená úsporám	PD pro BD 398-403	268 800,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Změna ohřevu TUV č.p. 398-403	TUV	589 952,20 Kč	Marcela z FOMBF	0,00 Kč
Žaluzie BD č.p. 1139-1146	Žaluzie BD 1139-1146 neuznatelný náklad IPRM	374 182,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Sanace IPRM	PD sanace BD č.p. 1139-1146 a 1132-1134	498 960,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Organizace výběrového řízení IPRM	Organizace výběrového řízení, aktualizace, posudky, autorské dozory, atd.	274 000,00 Kč	Rozpočet	0,00 Kč
Výměna oken a dveří IPRM	Výměna oken a dveří BD č.p 1139-1146 a 1132-1134	8 042 530,00 Kč	Rozpočet	3 067 831,00 Kč
Rekonstrukce výtahu IPRM	Rekonstrukce výtahu BD č.p 1139-1146 a 1132-1134	9 056 850,00 Kč	Rozpočet	3 484 004,00 Kč
		<b>25 080 685,43 Kč</b>		<b>6 551 835,00 Kč</b>

Název akce	popis	cena	poznámky	dotace
<b>rok 2011</b>				
Zateplení střešního pláště č.p. 891	Zateplení střešního pláště, úprava PD, rekonstrukce vstupního schodiště	4 443 523,92 Kč	FOMBF	0,00 Kč
PD zelená úsporám- balkóny	PD pro BD 398-403	48 000,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna výtahu č.p. 1307	výměna výtahu, odečet druhotné suroviny	895 070,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Výměna výtahů č.p. 1196-1197	výměna výtahů, odečet druhotné suroviny, vstupní koše do strojovny	1 949 140,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Dodávka a montáž vodoměrů č.p. 703-706, 708, 712-713, 785-786	Vodoměry	37 692,00 Kč	Marcela z FOMBF	0,00 Kč
Organizace výběrového řízení IPRM	Organizace výběrového řízení, aktualizace, posudky, autorské dozory, atd.	314 396,00 Kč	Rozpočet	0,00 Kč
Zateplení obvodového pláště IPRM	Zateplení obvodového pláště č.p. 1139-1146 a 1132-1134	33 114 732,81 Kč	Rozpočet	12 558 469,00 Kč
Sanace suterénu IPRM	Sanace suterénu č.p. 1139-1146- a 1132-1134	9 991 823,00 Kč	Rozpočet	3 772 784,00 Kč
		<b>50 794 377,73 Kč</b>		<b>16 331 253,00 Kč</b>

<b>rok 2012</b>				
Zateplení bytového domu č.p. 398-400	Zateplení BD z dotace zelená úsporám	6 365 520,60 Kč	FOMBF	2 252 850,00 Kč
Zateplení bytového domu č.p. 401-403	Zateplení BD z dotace zelená úsporám	6 326 970,36 Kč	FOMBF	2 252 850,00 Kč
Rekonstrukce střešních pláštů č.p. 1196-1197	zateplení střešního pláště	2 056 325,16 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Organizace výběrového řízení IPRM	Organizace výběrového řízení, aktualizace, posudky, autorské dozory, atd.	163 080,00 Kč	Rozpočet	0,00 Kč
		<b>14 911 896,12 Kč</b>		<b>4 505 700,00 Kč</b>

Název akce	popis	cena	poznámky	dotace
<b>rok 2013</b>				
Revitalizace BD č.p. 988-989	Aktualizace PD	31 000,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Oprava a revitalizace BD 1369-1370	PD	173 030,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Organizace výběrového řízení IPRM	Organizace výběrového řízení, aktualizace, posudky, autorské dozory, atd.	158 606,00 Kč	Rozpočet	0,00 Kč
		<b>362 636,00 Kč</b>		<b>0,00 Kč</b>

<b>rok 2014</b>				
Opravy a revitalizace BD 1369-1370 Pod Bílou horou- PD	Projektová dokumentace	173 030,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Revitalizace BD 1196-1197	Zateplení obvodového pláště č.p. 1196-1197, organizace VŘ, plán BOZP, Autorský dozor	19 577 643,86 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Organizace výběrového řízení IPRM	Organizace výběrového řízení, aktualizace, posudky, autorské dozory, atd.	172 510,00 Kč	Rozpočet	0,00 Kč
Rekonstrukce střešních plášťů IPRM	Rekonstrukce střešních plášťů č.p. 1139-1146 a 1132-1134	13 495 656,99 Kč	Rozpočet	5 310 053,20 Kč
Rekonstrukce vnitřních rozvodů IPRM	Rekonstrukce vnitřních rozvodů č.p. 1139-1146 a 1132-1134	33 859 112,13 Kč	Rozpočet	13 162 383,00 Kč
		<b>67 277 952,98 Kč</b>		<b>18 472 436,20 Kč</b>

Název akce	popis	cena	poznámky	dotace
<b>rok 2015</b>				
BD č.p. 1111-1113- zateplení a hydroizolace střešního pláště	Projektová dokumentace	18 150,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
BD č.p. 1111-1113- zateplení obvodového pláště	Projektová dokumentace	33 800,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
Revitalizace BD č.p. 1196-1197- oprava ležatých rozvodů v suterénu	Realizace vč. projektové dokumentace	1 904 330,00 Kč	FOMBF	realizace 2015/2016
BD č.p. 1196-1197- elektroinstalace společných prostor, požár. přepážky, úprava jištění	Realizace vč. projektové dokumentace	2 588 490,00 Kč	FOMBF	realizace 2015/2016
BD č.p. 1196-1197- výměna kanalizačních stoupaček	Realizace vč. projektové dokumentace	1 641 090,00 Kč	FOMBF	realizace 2015/2016
BD č.p. 703-714 a 784-786- elektroinstalace společných prostor	Realizace vč. projektové dokumentace	3 370 140,00 Kč	FOMBF	realizace 2015/2016
Obránců míru č.p. 785 a Z. Buriana 786- sanace zdiva proti vlhkosti	Realizace	1 574 700,00 Kč	OBS	realizace 2015/2016
BD č.p. 1139-1146+1132-1134- úprava VZT	oprava VZT PD+ organizace VŘ+ realizace	8 580 805,09 Kč	Rozpočet	realizace 2015/2016
BD č.p. 1369-1370- výměna oken a plynových kotlů a komínů	úprava PD	3 630,00 Kč	FOMBF	0,00 Kč
		<b>19 715 135,09 Kč</b>		<b>0,00 Kč</b>

**Celkem za období 2010-2015****178 142 683,35 Kč****45 861 224,20 Kč**



### Investice do bytového fondu - přehled jednotlivých akcí 2016-2019

2016	
Revitalizace bytového domu č.p. 1196 - 97, ul. Francouzská, oprava ležatých rozvodů v suterénu	1 909,6
Byt. domy č.p. 1111 - 1113, ul. Horní - zateplení a hydroizolace střešního pláště - PD	106,3
Byt. dům č.p. 785 (Obránců míru) a č.p. 786 - sanace zdiva proti vlhkosti	1 861,2
Byt. dům č.p. 1196 - 1197 - ul. Francouzská elektroinstalace spol. prostor, požár. přepážky, úpravy jištění bytových jednotek - PD + R	2 883,1
Byt. domy č.p. 703 - 714 a 784 - 786, ul. Obránců míru, elektroinstalace společných prostor - PD + R	2 392,4
Byt. dům č.p. 1196-1197 - ul. Francouzská výměna kanalizačních stoupaček - PD + R	1 611,4
Byt. domy č.p. 1139 - 1146 na ul. Alšova a č.p. 1132 - 1134 na ul. Štramberská - úprava VZT rozvodů	8 284,4
Byt. dům č.p. 874 - 876 ul. O-M, výměna zateplení štítových stěn, oprava balkonů a ostění dle posudku	4 470,5
Zateplení a hydroizolace střešního pláště byt. domu č.p. 1307 na ul. O-M (PD+R)	1 152,4
Středisko sociálních služeb - DPS 320 výměna rozvodů vody a kanalizace - PD + R	5 467,0
DPS č.p. 650 - podkrovní vestavba - zvýšení kapacity (PD)	119,8
DPS č.p.320 - elektrická požární signalizace v objektu	1 166,0
DPS Česká 320 - zateplení, rekonstrukce balkonů - PD, žádost o dotaci	212,8
<b>rok 2016 celkem v tis. Kč</b>	<b>31 636,90</b>

2017	
Bytové domy č.p. 703-706 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	61,0
Bytové domy č.p. 707-710 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	1 127,0
Bytové domy č.p. 711-714, 785-786 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	3 615,0
DPS č.p. 650 - oprava střešní konstrukce (PD)	284,4
DPS č. p. 320 - výměna svítidel na chodbách - pohybová čidla	123,0
<b>rok 2017 celkem v tis. Kč</b>	<b>5 210,40</b>

<b>2018</b>	
Bytové domy č.p. 703-706 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	5 608,0
Bytové domy č.p. 707-710 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	4 805,0
Bytové domy č.p. 711-714, 785-786 ul. Obránců míru - zateplení obvodového pláště, nátěr střech	5 514,0
Bytové domy č.p. 874-876,1307 ul. Obránců míru výměna stoupacích vedení vody, TUV, plynu, kanalizace a VZT	490,0
Energet. úspory v byt.domě ul. Česká v Kopřivnici	16 191,0
DPS (č.p.320) - oprava VZT - R	1 464,0
DPS (č.p.650) - komplexní rekonstrukce střeš.pláště krov + krytina a zateplení výtahové šachty	6 105,0
<b>rok 2018 celkem v tis. Kč</b>	<b>40 177,00</b>

<b>2019 - PŘEDPOKLAD</b>	
Bytové domy č.p. 874-876,1307 ul. Obránců míru výměna stoupacích vedení vody, TUV, plynu, kanalizace a VZT	8 800,0
Bytové domy č.p. 398-403 - sanace suterénu	4 600,0
Bytové domy č.p. 1111-1113 ul. Horní - zateplení obvodového pláště, výměna vstupních dveří, zvonková tabla - aktualizace PD + R	8 500,0
DPS (č.p.320) - výměna záložního zdroje výtahu	200,0
Energetické úspory v bytovém domě ul. Česká Kopřivnice	135,0
DPS č.p. 650 - zateplení obvodového pláště včetně výměny oken na chodby - PD	300,0
DPS č. p. 320 - postupná výměna opotřebeného zařízení (kuchyňské linky, sporáky, koupelny)	1 000,0
<b>rok 2019 celkem v tis. Kč</b>	<b>23 535,00</b>

<b>CELKEM 2016 - 2019</b>	<b>100 559,30</b>
---------------------------	-------------------

**Investice města do vlastního bytového fondu (2010 - 2019)**

<b>rok</b>	<b>celkem v Kč</b>	<b>z toho dotace v Kč</b>
2010	25 080 685	6 551 835
2011	50 794 378	16 331 253
2012	14 911 896	4 505 700
2013	362 636	
2014	67 277 953	18 472 436
2015	19 715 135	
2016	31 636 900	
2017	5 210 400	
2018	40 177 000	
2019	23 535 000	
<b>CELKEM</b>	<b>278 701 983</b>	<b>45 861 224</b>