

1. ÚVOD

Bydlení je jedním ze základních podmiňujících faktorů existence a dalšího rozvoje města. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení je významným aspektem, který může napomoci ke změně současné nepříznivé demografické struktury města.

Tímto strategickým dokumentem naplňuje město v rámci své samostatné působnosti § 35, odst. č.2 zákona č.128/2000 Sb., o obcích a zároveň navazuje na bytovou koncepci státu, která klade za hlavní cíle – dostupnost přiměřeného bydlení, vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení a trvalé zvyšování kvality bydlení.

2. ANALYTICKÁ ČÁST

2.1. ANALÝZY VNĚJŠÍCH VZTAHŮ

2.1.1. Strategické dokumenty

Odvětví bydlení je ovlivňováno celou řadou subjektů, veřejných i soukromých, které se snaží v řešení bytové otázky upřednostnit své vlastní zájmy, k čemuž používají různé nástroje. Za tyto subjekty považujeme stát, kraje, místní správu, veřejný sektor, soukromé a ostatní subjekty. Významným faktorem ovlivňujícím bytovou politiku je rozdělení kompetencí mezi vládou, kraji a obcemi.

2.1.1.1. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná verze)*

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.¹

Základním východiskem je teze, že zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce. Dostupnost a kvalita bydlení odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a podporovat jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami. V každé společnosti současně existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami. Je povinností státu a obcí jim na principu solidarity pomoci a vytvářet tak zároveň stabilní prostředí v rámci komunit i celé společnosti. Zvláštní pozornost je nutné také věnovat lidem ve zranitelných obdobích života, např. v období péče o děti, o jiné závislé osoby nebo osoby v seniorském věku.

Hlavními principy bytové politiky jsou: ekonomická přiměřenost, tzn. respektování elementárních ekonomických principů, udržitelnost veřejných i soukromých financí a odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení.

V rámci jednotlivých vizí v oblasti bydlení si stát stanovil tři strategické cíle:

- zajištění přiměřené **dostupnosti** všech forem bydlení,

¹ [Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 \(revidovaná verze\)](#)

- 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.

2.1.1.2. *Krajská úroveň*

Samostatný dokument Koncepce v oblasti bydlení na úrovni Zlínského kraje zatím není vytvořen. Bytová politika je však součástí obecných strategických dokumentů kraje, a to především ve spojitosti s Cílem 2.3. Zefektivnit síť sociálních služeb na základě skutečné poptávky: „Podpora aktivit, příležitostí a odstraňování bariér, které povedou ke zvýšení začleňování znevýhodněných skupin do společnosti. Předmětem je rovněž téma sociálního bydlení, jež může významným způsobem napomoci zejména deprivovaným obcím; pro jeho intenzivnější využití je však zapotřebí adekvátní legislativní úprava na národní úrovni.“ Pro naplnění cílů bytové politiky má kraj vytvořeny systém a nástroje podpory. Politika bydlení v kraji je vždy v souladu se státní politikou bydlení a její platnou koncepcí.

2.1.1.3. *Strategický plán rozvoje města Rožnov pod Radhoštěm*

V návrhové části strategického plánu rozvoje města v rámci problémového okruhu Sociální služby, zdravotnictví a bydlení je stanovena priorita v oblasti bydlení: „Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení a vypracování efektivní koncepce rozvoje bydlení“.

Tato priorita obsahuje dvě dílčí části:

- vytvoření koncepce bydlení a
- vytvoření podmínek pro její realizaci a dále doplňující infrastrukturu pro bydlení.

Hlavními tématy v oblasti bydlení, na které je zaměřen AP2017-2020 jsou:

- analýza potřeby počtu a typů městských bytů (analýza - bydlení, ÚP, majetkoprávní)
- návrh řešení k dosažení optimálního počtu a struktury bytů:
 - a) privatizace včetně návrhu stanovení ceny
 - b) stavební úpravy bytů
 - c) výstavba/nákup bytů
- stanovení ceny nájmu městských bytů včetně podmínek k nájmu
- průzkum zájmu o prodej bytů (nájemníci, firmy)
- posouzení nákladů a výnosů z jednotlivých bytových domů
- koordinace s developery
- zástavbové studie
- PPP projekty

Tab. Výběr informací z Akčního plánu 2017-2020 Strategického plánu rozvoje města k oblasti bydlení

PRIORITA	OPATŘENÍ	PRIORITY/PROJEKTY
S.3 Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení	S3.1 Vytvoření koncepce bydlení a vytvoření podmínek pro její realizaci	Zpracovat, aktualizovat koncepci bydlení se zahrnutím chybějících typů nájemních bytů
		Nový územní plán - nejpozději v roce 2019 zpráva o uplatňování včetně zadání nového územního plánu
		Územní studie na jednotlivé obytné zóny
	S3.2 Doplňující infrastruktura pro bydlení	Snížit energetickou náročnost v budovách vlastněných městem a městskými společnostmi a zvýšit využití obnovitelných zdrojů energií
		Vodovod Sladské
		Revitalizace městských sídlišť
		<i>Vytvoření kapacit nájemního bydlení pro seniory (zásobník projektů)</i>

Zdroj: SPRM, AP2017-2020

2.1.1.4. Územní energetická koncepce města Rožnov pod Radhoštěm

Město se v oblasti energetiky řídí platnou Územní energetickou koncepcí z roku 2009, která definuje především zásobování energiemi v jednotlivých lokalitách. Město má pro potřeby udržení aktuálnosti koncepce zřízen poradní orgán Rady města Energetickou komisi.

Energetická komise dle současného stavu a trendů doporučuje pro novou výstavbu bytových domů využití napojení na CZT a v nových oblastech pro výstavbu rodinných domů, kde není k dispozici zemní plyn, dále doporučuje využití tepelných čerpadel v kombinaci se solárním ohřevem a fotovoltaickými panely, případně využití biomasy. Více v Územní energetické koncepci v odkazu².

2.1.2. Legislativa

Tento materiál je naplněním zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, konkrétně §35, odstavce č. 2, kde se vymezuje samostatná působnost obcí, kam patří zejména péče o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi. 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.

V řešení je také Zákon o sociálním bydlení, který bude mít za úkol definovat sociální bydlení, oprávněné osoby, které mohou požívat podporu v sociálním bydlení, jasně vymezit práva a povinnosti jednotlivých subjektů realizujících sociální bydlení a rovněž definovat jejich odpovědnost. Návrh zákona o sociálním bydlení byl schválený vládou dne 8. 3. 2017³

² [Územní energetická koncepce města Rožnov pod Radhoštěm](#)

³ [Vláda schválila návrh zákona o sociálním bydlení](#)

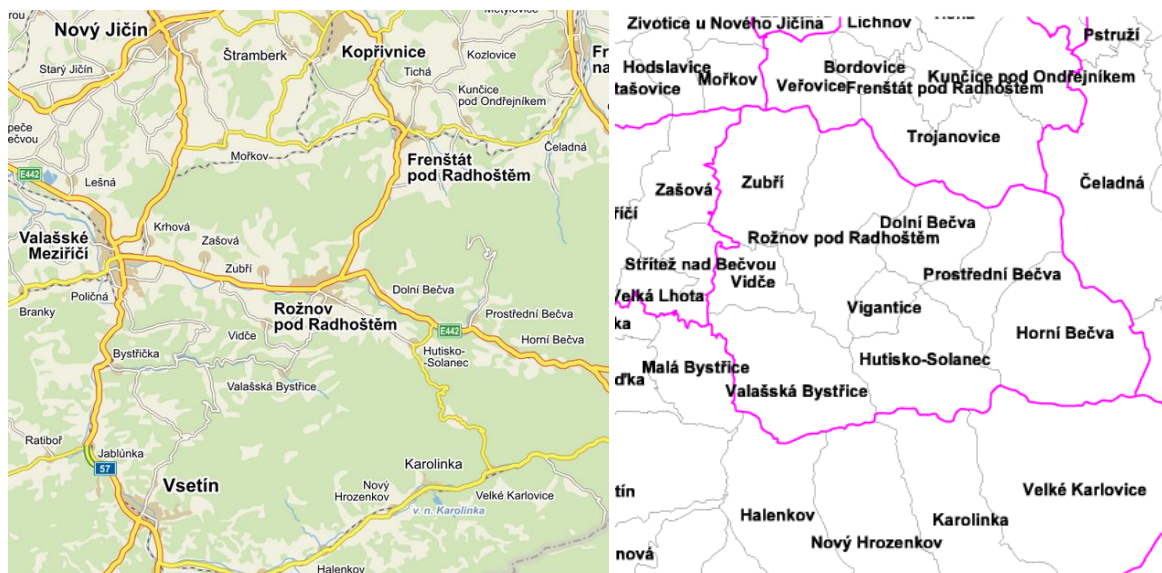
2.1.3. Územní analýzy

V rámci územní analýzy jsou brány v potaz okolní obce spádového území (zaměstnání, vzdělávání, služby). Jedná se zejména o obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Rožnova pod Radhoštěm (ORP Rožnov pod Radhoštěm), v potaz jsou brány také sousedící správní sídla jako Valašské Meziříčí, Vsetín a Frenštát pod Radhoštěm.

2.1.3.1. ORP Rožnov pod Radhoštěm

Správní obvod ORP Rožnov pod Radhoštěm se nachází v severovýchodní části Zlínského kraje, na severu a východě sousedí s Moravskoslezským krajem.

Povrch oblasti je převážně hornatý, téměř celé území pokrývají Moravskoslezské Beskydy. Je zde druhý nejvyšší podíl lesní půdy v kraji, představuje 58,4 % rozlohy správního obvodu. Podíl zemědělské půdy tvoří 31,5 %. Většina území správního obvodu se nachází v CHKO Beskydy, která byla vyhlášena již v roce 1973 a je rozlohou 1 166 km² největší v České republice.



Správní obvod ORP Rožnov pod Radhoštěm se rozkládá na ploše 239,03 km² a je tvořen 9 obcemi. Žije zde přes 35 tisíc obyvatel. Převážná část obyvatel správního obvodu žije ve dvou městech regionu – Rožnov pod Radhoštěm a Zubří. Zbývajících zhruba 36 % žije v 7 obcích obvodu. Rozlohou i počtem obyvatel, které činí přibližně 6 % krajských hodnot, dosahuje průměru mezi ostatními správními obvody Zlínského kraje⁴.

⁴ [Územně analytické podklady ORP Rožnov pod Radhoštěm. Rozbor udržitelného rozvoje území 2016 \(4. aktualizace\)](#)

Tab. Základní údaje správního obvodu ORP Rožnov pod Radhoštěm⁵

Obec	Počet obyvatel	Rozloha (km ²)	Hustota zalidnění (obyvatel/km ²)
Dolní Bečva	1 914	20,05	95
Horní Bečva	2 455	42,40	58
Hutisko-Solanec	2 000	29,91	67
Prostřední Bečva	1 742	23,47	74
Rožnov pod Radhoštěm	16 477	39,48	417
Valašská Bystřice	2 257	35,95	63
Vidče	1 704	11,77	145
Vigantice	1 070	7,63	140
Zubří	5 553	28,39	196
ORP Rožnov pod Radhoštěm	35 172	239,05	139

Zdroj: ČSÚ

Územní analýza

Většina obcí v rámci i mimo ORP Rožnov pod Radhoštěm má své územní plány. Jednotlivé územní plány na základě dlouhodobého vývoje a trendů vymezují také zastavitelné plochy pro bydlení a predikují budoucí vývoj a potřebu zastavitelných ploch pro bydlení.

Tab. Vybrané ukazatele obcí z hlediska územních plánů a ploch pro bydlení

	Vydaný územní plán dle zákona č. 183/2006 Sb.	Celková výměra obce (ČÚZK, 31. 12. 2015)		Zastavěné plochy (ČÚZK, 31. 12. 2015)		Zastavitelné plochy pro bydlení (ha)		Míra zastavenosti zastavitelných ploch pro bydlení		Disponibilní plochy pro bydlení		Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení (ha)
		ha	ha	%	ha	%	ha	ha	ha	ha		
Dolní Bečva	ano	2004,9	20,7	1	39,95	10	35,94	12,32				
Horní Bečva	ne	4240,4	39,7	0,9	0	0	0	16,22				
Hutisko-Solanec	ano	2991,1	20,1	0,7	44,92	31,2	30,92	14,26				
Prostřední Bečva	ano	2347,2	20,0	0,9	16,87	4,6	16,09	11,65				
Valašská Bystřice	ano	3595,1	22,7	0,6	22,73	27,2	16,55	17,54				
Vidče	ano	1177,1	19,9	1,7	17,21	3,5	16,60	13,82				
Vigantice	ano	762,7	9,3	1,2	9,59	4,2	9,18	8,22				
Zubří	ano	2838,5	41,6	1,5	38,61	4,2	37,02	34,76				
Rožnov pod Radhoštěm	ano	3948,2	124,7	3,2	145,51	12,6	127,2	80,36				
Valašské Meziříčí	ano	3543,5	200,8	5,6	79,4	2,4	77,5	94,84				
Vsetín	ano	5760,7	190,4	3,3	189,13	20	151	84,14				

Zdroj: Interní zpracování dle RURÚ SO ORP RpR 2016 a RURÚ SO ORP obcí VM a VS

⁵ ČSÚ. Počet obyvatel SO ORP Rožnov pod Radhoštěm k 31. 12. 2016

Sledované obce mají na základě výpočtu urbanistické kalkulačky URBANKA⁶ ve velké míře dostatečné zastavitelné plochy pro bydlení. Výjimkou je obec Horní Bečva, která nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu a obec Valašská Bystřice a město Valašské Meziříčí, kde by možná poptávka mohla převyšovat nabídku.

MĚSTO A ÚZEMNÍ ROZVOJ

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení – predikce dle URBANKY

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení:	2030
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,54 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,21
Potřeba nových bytů do cílového roku:	522 bytů

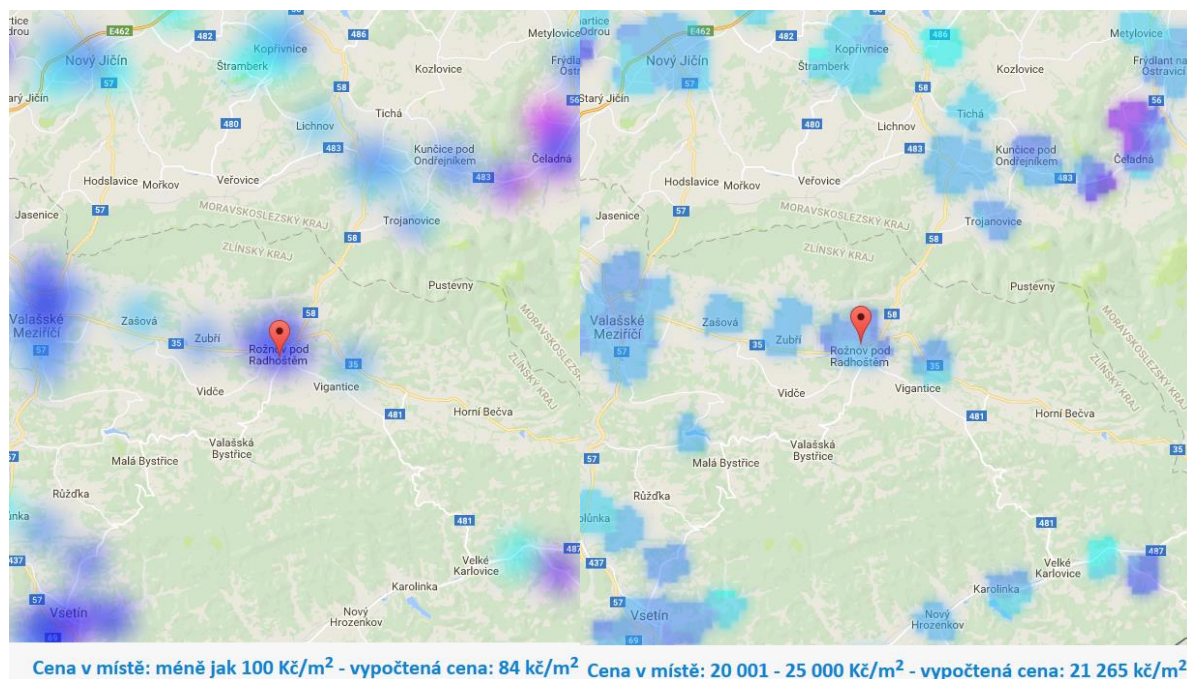
Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	80 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	90 %
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	1230 m²
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	250 m²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	70 %
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:	80,36 ha

Charakteristika území dle ceny bydlení a osídlení

Obr. Cenová mapa⁷: Byty nájem,

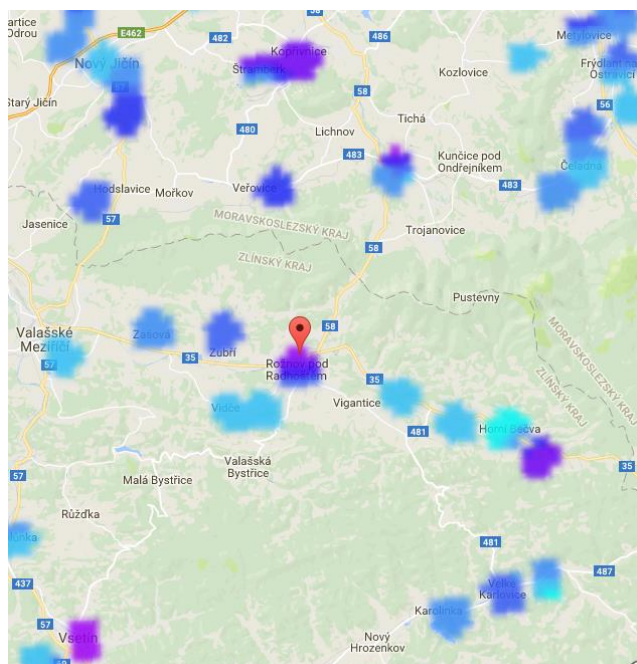
Byty prodej,



⁶ URBANKA = nástroj pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí

⁷ Gekon spol. s r.o. (2017)

Domy prodej

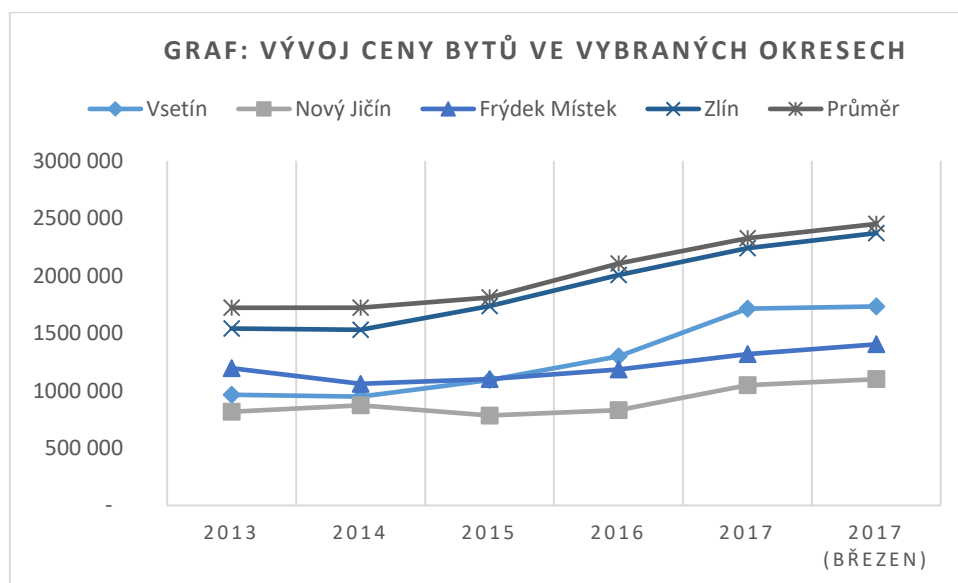


Cena v místě: 25 001 - 30 000 Kč/m² - vypočtená cena: 29 560 Kč/m²

Tab. Statistika cen bytů ve vybraných okresech ČR⁸

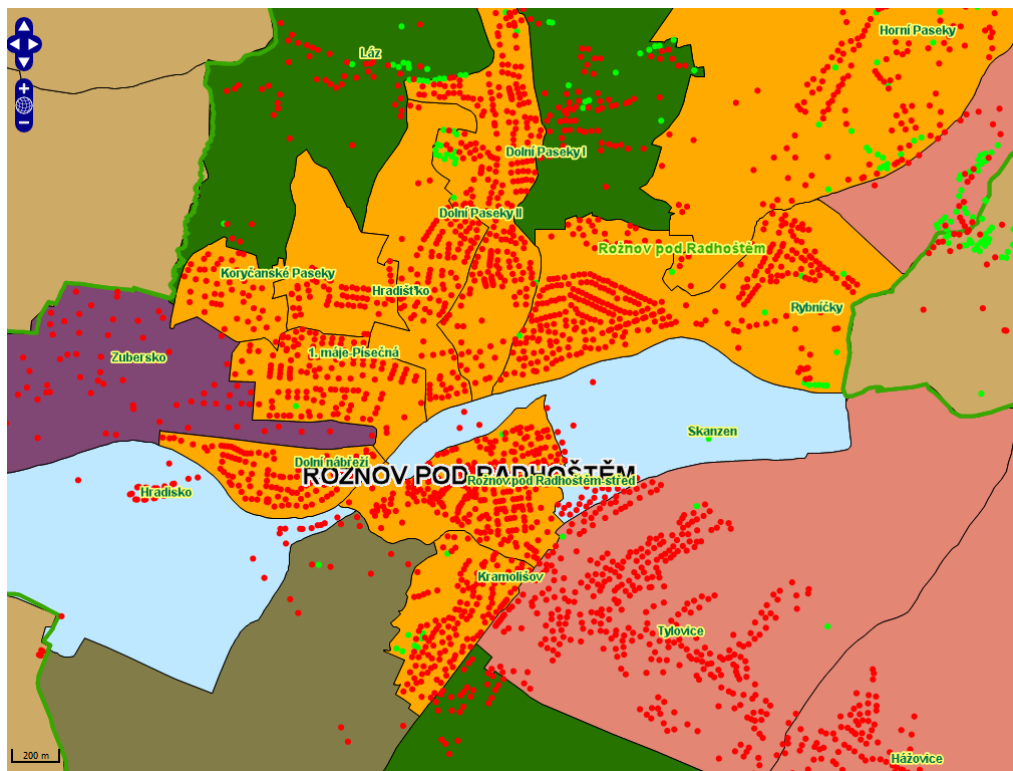
k 1. 1.	2013	2014	2015	2016	2017	2017 (březen)	průměr
Vsetín	963 673	947 210	1 092 631	1 297 427	1 713 880	1 732 230	1 719 738
Nový Jičín	814 891	871 373	783 167	828 619	1 045 632	1 098 787	1 118 184
Frýdek Místek	1 195 339	1 058 959	1 100 219	1 183 470	1 316 661	1 402 456	1 335 396
Zlín	1 539 848	1 528 976	1 734 998	2 005 510	2 238 127	2 370 403	2 384 066
Průměr	1 720 446	1 721 912	1 811 216	2 105 590	2 324 670	2 450 594	2 480 661

Zdroj: Realtymorava.cz

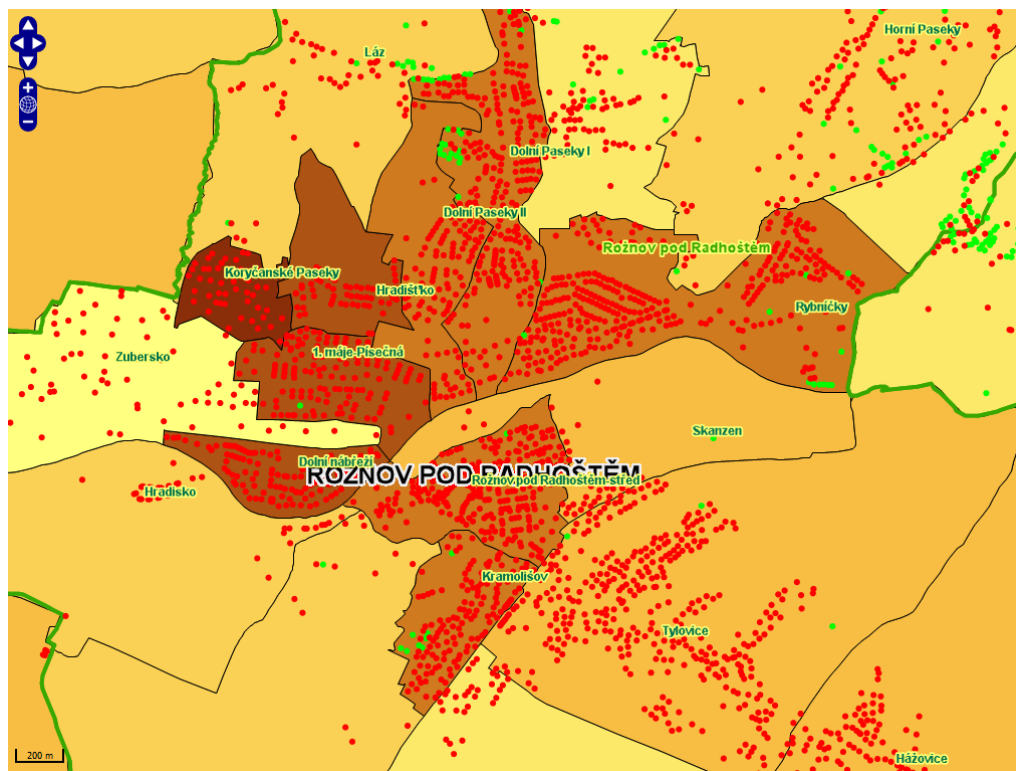


⁸ Realtymorava.cz: [Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky](#)

Obr. Charakter území - osídlení⁹

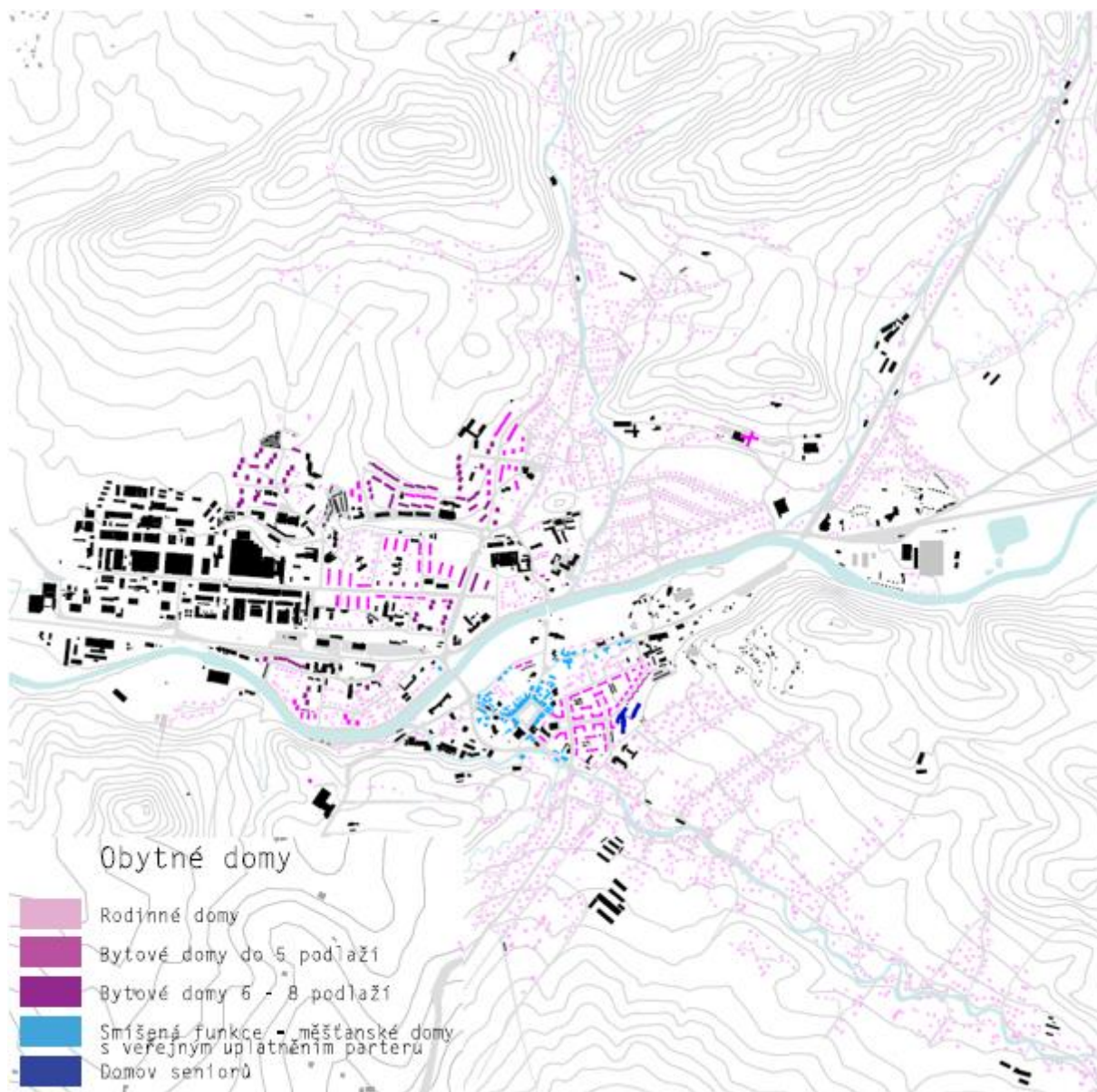


Obr. Hustota osídlení (trvalý pobyt) k 26. 3. 2011⁹



⁹ ČSÚ. [Registr sčítacích obvodů a budov](#)

Obr. Sídlní struktura¹⁰



¹⁰ Bc. Michal Vašek. [Rožnov ideální : Urbanistická vize pro město Rožnov pod Radhoštěm](#), Diplomová práce. Technická univerzita v Liberci, Fakulta umění a architektury, Zimní semestr 2014/2015

2.1.4. Ekonomické analýzy

2.1.4.1. Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení

Státní podpora



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Programy podpory bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR) každoročně nabízí podpůrné programy a dotační tituly poskytované v rámci bytové politiky. V souladu s Konceptí se dlouhodobě vyhledávají výzvy v podprogramech níže. Pro město jsou v souvislosti s bytovou politikou využitelné jen podprogramy níže uvedené. O podporu v rámci programu podpory bydlení lze žádat vždy na konci kalendářního roku na rok následující:

PODPROGRAM	PODMÍNKY PODPROGRAMU
PODPOROVANÉ BYTY	Cíl: vznik podporovaných bytů na území České republiky 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 nebo sociální okolnosti jejich života: — Pečovatelské byty — Komunitní domy seniorů (KoDuS)
	Pečovatelské byty Cílová skupina: Osoby v nepříznivé sociální situaci, které nejsou v ekonomicky aktivním věku a prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnosti nebo 1,0 násobek v případě 2členné domácnosti, jejichž snížená soběstačnost je způsobena: a) věkem – jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+) nebo b) zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona o sociálních službách.
	Komunitní domy seniorů (KoDuS) Cílová skupina: Osoby ve věku 60 let a více (60+), které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1 členné domácnosti nebo 1,2 násobek v případě 2 členné domácnosti.
BYTOVÉ DOMY BEZ BARIÉR	Cíl: zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady.

Evropské fondy



Integrovaný Regionální Operační Program IROP (EU – ERDF)

MMR ČR je zprostředkovatelem také dotací z Evropských fondů. EU v rámci prioritní osy podporuje investice do zdravotnické a sociální infrastruktury, které přispívají k celostátnímu, regionálnímu a místnímu rozvoji, snižování nerovností, pokud jde o zdravotní stav. S ohledem na tyto priority a také v souvislosti s připravovaným zákonem o sociálním bydlení vyhlašuje MMR ČR výzvy také na sociální bydlení:

VÝZVA	PODMÍNKY VÝZVY
35. Sociální bydlení (pro SVL)	<p>Cíl: podpora je zaměřena na pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.</p> <p>Podporované aktivity: pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení</p>

2.1.5. Benchmarking

Důležitým vstupem pro KRB jsou analytická data z okolních měst. Porovnáním dat za stejnou tematickou oblast bydlení a srovnání výsledných hodnot různých měst dává obraz o potřebách, požadovaných hodnotách či prostoru nebo cestách pro zlepšení.

Tab. Srovnání počtu a velikosti bytů VM vs. RpR + další okolní města

	1+0	1+1	2+0	2+kk	2+1	3+kk	3+1	Celkem byty	Počet obyvatel (k. 1. 1. 2016)	Počet obyvatel na městský byt
Rožnov pod Radhoštěm	80	142	34	0	36	6	28	326	16 541	51
Valašské Meziříčí	90	247	1	28	80	29	16	420	22 449	53
Nový Jičín								1024	23 571	23
Vsetín								579 (2012)	26 394	46
Kopřivnice								878 (2013)	22 273	25

Zdroj: Interní zpracování dle veřejně dostupných dat (pozn. trendem je snižování počtu městských bytů a řešení sociálních bytů)

Tab. Srovnání výše nájmu městských bytů

	Výše obvyklého/tržního nájmu - větší byty (m2)	Výše obvyklého/tržního nájmu - menší byty (m2)	Celkový počet městských bytů	Počet městských bytů s regulovaným nájmem	Výše nájmu v městských bytech - regulované (Kč/m2)	Procento bytů s regulovaným nájmem	Počet městských bytů s běžným nájmem	Výše nájmu v městských bytech (Kč/m2)	Procento městských bytů s běžným nájmem
Rožnov pod Radhoštěm	60	90	326	133	19,6	41	193	55	59
Valašské Meziříčí	70	70	420	30	32,8	7	390	64,4 - 65	93

Zdroj: Interní zpracování (data od města Valašské Meziříčí, vlastní průzkum, konzultace s realitní kanceláří)

2.2. ANALÝZY VNITŘNÍCH VZTAHŮ

2.2.1. Společenské analýzy

2.2.1.1. Demografická analýza

Tab. Změna počtu obyvatel v ORP Rožnov pod Radhoštěm 2009 – 2016¹¹

Rok	Dolní Bečva	Horní Bečva	Hutisko-Solanec	Prostřední Bečva	Rožnov pod Radhoštěm	Valašská Bystřice	Vidče	Vigantice	Zubří	SO ORP Rožnov pod Radhoštěm
2009	1 827	2 466	2 005	1 687	16 871	2 291	1 672	966	5 536	35 321
2010	1 835	2 459	2 003	1 687	16 821	2 276	1 674	990	5 618	35 363
	8	-7	-2	0	-50	-15	2	24	82	42
2011	1 881	2 451	2 004	1 680	16 877	2 265	1 685	992	5 571	35 406
	46	-8	1	-7	56	-11	11	2	-47	43
2012	1 874	2 465	1 982	1 710	16 750	2 266	1 719	1 019	5 581	35 366
	-7	14	-22	30	-127	1	34	27	10	-40
2013	1 896	2 449	1 993	1 716	16 672	2 273	1 722	1 036	5 599	35 356
	22	-16	11	6	-78	7	3	17	18	-10
2014	1 907	2 435	1 988	1 729	16 584	2 256	1 706	1 049	5 594	35 248
	11	-14	-5	13	-88	-17	-16	13	-5	-108
2015	1 900	2 434	2 009	1 725	16 541	2 259	1 717	1 063	5 579	35 227
	-7	-1	21	-4	-43	3	11	14	-15	-21
2016	1 914	2 455	2 000	1 742	16 477	2 257	1 704	1 070	5 553	35 172
	14	21	-9	17	-64	-2	-13	7	-26	-55
celkem	87	-11	-5	55	-394	-34	32	104	17	-149

Zdroj: ČSÚ

Tabulka výše může poukazovat na odliv obyvatel z Rožnova pod Radhoštěm do okolních obcí v rámci ORP, a to také z důvodu větší dostupnosti ploch pro bydlení v těchto okolních obcích.

¹¹ ČSÚ. Veřejná databáze: [Počet obyvatel v ORP Rožnov pod Radhoštěm](#)

Tab. Změna počtu obyvatel v Rožnově pod Radhoštěm 1971-2017

ROK	STAV 1.1.	VĚKOVÁ STRUKTURA			NAROZENÍ	ZEMŘELÍ	NAROZENÍ/ZEMŘELÍ	PŘÍSTĚHOVALÍ	VYSTĚHOVALÍ	PŘÍSTĚHOVALÍ/ VYSTĚHOVALÍ	PŘÍRŮSTEK CELKOVÝ
		DĚTI (0-14)	PRODUKTIVNÍ VĚK (15-64)	SENIORŮ (65 A VÍCE)							
1971	9 830				179	63	116	565	215	350	466
1975	11 603				285	86	199	731	197	534	733
1980	14 137				224	144	80	580	348	232	312
1985	15 916				200	118	82	570	268	302	384
1990	17 578				244	158	86	538	336	202	288
1995	18 063				185	178	7	215	208	7	14
retrospektiva celkem					1317	747	570	3199	1572	1627	2197
2000	18 181				140	170	-30	226	280	-54	-84
2001	17 873				136	163	-27	346	652	-306	-333
2002	17 540				153	171	-18	519	635	-116	-134
2003	17 406				133	148	-15	395	548	-153	-168
2004	17 238				148	158	-10	356	308	48	38
2005	17 276				171	146	25	273	445	-172	-147
2006	17 129	2 485	12 290	2 354	166	149	17	284	406	-122	-105
2007	17 024	2 386	12 209	2 429	170	149	21	326	299	27	48
2008	17 072	2 347	12 228	2 497	183	150	33	207	340	-133	-100
2009	16 972	2 301	12 073	2 598	186	185	1	211	313	-102	-101
2010	16 871	2 286	11 913	2 672	168	171	-3	231	278	-47	-50
2011	16 821	2 271	11 771	2 779	160	185	-25	242	300	-58	-83
2012	16 877	2 296	11 716	2 865	145	157	-12	250	365	-115	-127
2013	16 750	2 266	11 499	2 985	149	130	19	255	352	-97	-78
2014	16 672	2 244	11 289	3 139	122	157	-35	277	330	-53	-88
2015	16 584	2 259	11 086	3 239	149	183	-34	288	297	-9	-43
2016	16 541	2 277	10 931	3 333	159	166	-7	291	348	-57	-64
2017	16 477	2 312	10 713	3 452							
celkem					2638	2738	-100	4977	6496	-1519	-1619

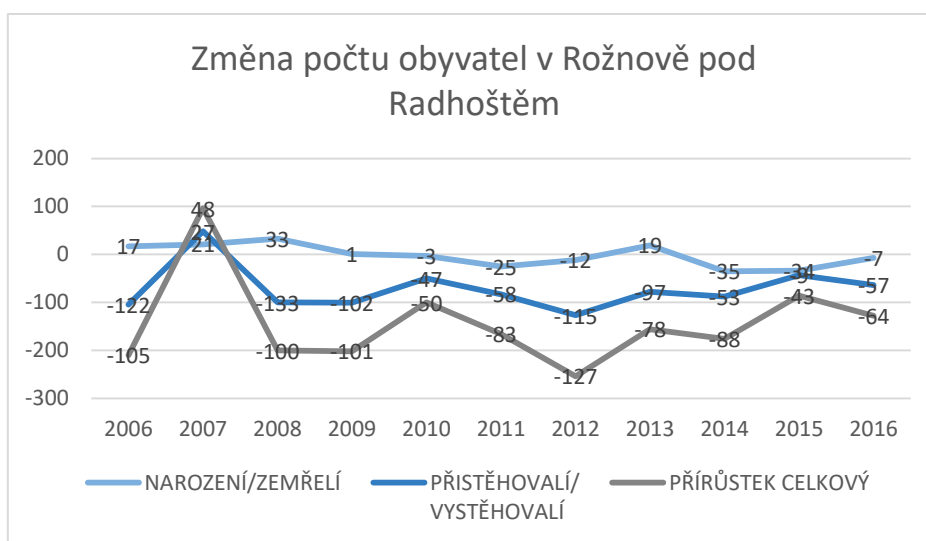
Zdroj: ČSÚ

Dle Českého statistického úřadu a statistiky Počet obyvatel v obcích¹² byl počet obyvatel 1. 1. 2017 v Rožnově pod Radhoštěm roven 16 477, z toho 7 964 mužů a 8 513 žen.

¹² ČSÚ nemá evidenci obyvatel a zpracování bilance je založené na jiných dokladech než evidence obyvatel, vedená podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, v platném znění. Dochází tedy k objektivně nutným odchýlkám uvedených počtů obyvatel od evidence obecních a městských úřadů.

Veškeré údaje se týkají všech obyvatel, kteří mají v ČR trvalé bydliště, a to bez ohledu na státní občanství. Údaje zahrnují také cizince s vízy nad 90 dnů, cizince s přiznaným azylem, občany zemí EU s přechodným pobytem na území ČR a občany třetích zemí s dlouhodobým pobytem.

Negativní čísla vykazuje statistika migrace obyvatelstva, kdy došlo od začátku roku 2016 do 31. 12. 2016 k odstěhování 348 osob a přistěhování 291 osob. Míra přirozené změny obyvatel (ve stejném období) byla také negativní, kdy bylo 159 narozených dětí a 166 zemřelých. Vývoj za poslední léta zobrazuje následující graf:



V grafu jsou promítnuty meziroční změny v počtu obyvatel města. Dlouhodobě se změny pohybují v záporných číslech (převyšuje počet vystěhovaných nad přistěhovanými a zemřelých nad narozenými). Viditelné je však pozvolné snižování záporných čísel, především v rozdílu mezi přistěhovanými a vystěhovanými, které může vypovídat o zlepšujících se podmínkách pro trvalý pobyt ve městě.

Tab. Počet a věkové složení obyvatel k 31. 12.¹³

	Počet obyvatel celkem	v tom podle pohlaví		v tom ve věku (let)			Průměrný věk
		muži	ženy	0-14	15-64	65 a více	
2006	17 024	8 115	8 909	2 386	12 209	2 429	40,3
2007	17 072	8 164	8 908	2 347	12 228	2 497	40,6
2008	16 972	8 112	8 860	2 301	12 073	2 598	41,0
2009	16 871	8 056	8 815	2 286	11 913	2 672	41,2
2010	16 821	8 045	8 776	2 271	11 771	2 779	41,5
2011	16 877	8 171	8 706	2 296	11 716	2 865	41,8
2012	16 750	8 090	8 660	2 266	11 499	2 985	42,2
2013	16 672	8 071	8 601	2 244	11 289	3 139	42,7
2014	16 584	8 005	8 579	2 259	11 086	3 239	43,0
2015	16 541	7 968	8 573	2 277	10 931	3 333	43,3
2016	16 477	7 964	8 513	2 312	10 713	3 452	43,6

Zdroj: ČSÚ

¹³ ČSÚ. Veřejná databáze: [Vybrané údaje za obec Rožnov pod Radhoštěm. Stav obyvatel](#)

Ze statistiky věkové struktury je patrný neustálý úbytek osob v produktivním věku, naopak neustále roste počet osob v seniorském věku, počet dětí ve věku 0-14 se během posledních 10 let změnil jen minimálně. Podíl dětí ve věku 0-14 let činil k 31. 12. 2016 14,0 %, podíl osob ve věku 65 let a vyšším pak 21,0 %.

2.2.1.2. Vyčíslení cílových skupin

Osoby sociálně znevýhodněné

Tab. Počet obyvatel města pobírajících příspěvek na bydlení

	Počet obyvatel (k 1. 1. 2015)	Počet příspěvků na bydlení (Příspěvek na bydlení ze Státní sociální podpory + doplatek na bydlení ze systému hmotné nouze)	%
ORP Rožnov pod Radhoštěm	35 248	570	2
Rožnov pod Radhoštěm	16 584	268	2

Zdroj: ÚP ČR, Rožnov pod Radhoštěm, data k 26. 8. 2016

Údaj o vyplacených příspěvcích poskytl Úřad práce ČR, Kontaktní pracoviště Rožnov pod Radhoštěm z interní databáze, která bez rozsáhlejší analytické práce neumožňuje výstup v podobě údajů jen pro město.

Byl proto využit dostupný údaj „Počet příspěvků na bydlení (Příspěvek na bydlení ze Státní sociální podpory + doplatek na bydlení ze systému hmotné nouze)“ za ORP Rožnov pod Radhoštěm (9 obcí) a procentuálně dle počtu obyvatel odvozen přibližný počet vyplacených příspěvků na bydlení ve městě.

Tab. Čerpání Příspěvků na bydlení v jednotlivých městských bytech (MB):

Městské byty v bytových domech	Počet městských bytů v bytovém domě	Výše nájmu v jednotlivých bytových domech	Počet městských bytů pobírajících Příspěvek na bydlení
MORAVSKÁ 1443	85	55 Kč/m ²	33
1. MÁJE 1059	62	19,60 Kč/m ²	11
LESNÍ 2330	89	19,60 Kč/m ²	12
SVAZARMOVSKÁ 1684	40	55 Kč/m ²	8
KULTURNÍ 1780	20	19,60 Kč/m ²	1
KULTURNÍ 1779	20	19,60 Kč/m ²	0
OSTATNÍ BYTY (školnické, ZTP)	6+4	19,6-55 Kč/m ²	0
CELKEM	326 bytů		65 = 20% z celkového počtu MB

Zdroj: ÚP ČR, Rožnov pod Radhoštěm, k 9. 1. 2017

Údaj o vyplacených příspěvcích poskytl Úřad práce ČR, Kontaktní pracoviště Rožnov pod Radhoštěm z interní databáze. Na základě současného stavu čerpání Příspěvku na bydlení v jednotlivých městských domech/bytech, kdy se liší výše nájmu v jednotlivých bytových domech/bytech (regulované nájemné 19,60Kč/m² nebo neregulované nájemné 55 Kč/m²), je procentuálně odvozen stav (od podílu čerpání

v domech s neregulovaným nájmem) po zvýšení/srovnání výše nájmu u všech městských bytů na jednotnou cenu 57Kč/m². Odvozením vyplynul údaj o počtu nájemníků v městských bytech, kteří by při zvýšení/srovnání nájmu na hodnotu 57Kč/m², získali nárok na Příspěvek na bydlení, a nově by tak mohli být zahrnuti v cílové skupině Sociálně znevýhodněných.

Tab. Počet městských bytů, do kterých je vyplácen Příspěvek na bydlení dle výše nájmu

	Počet městských bytů v bytovém domě	Současná výše nájmu (Kč/m ² /měsíc)	Počet bytů čerpající Příspěvek na bydlení	Procentuální vyjádření počtu bytů čerpajících Příspěvek na bydlení	Zvýšení nájmu (Kč/m ² /měsíc)	Kvalifikovaný odhad počtu bytů čerpajících Příspěvek na bydlení po zvýšení nájmu na 57Kč/m ² /měsíc
LESNÍ 2330	89	19,6	12	13	57	37
KULTURNÍ 1780	20	19,6	1	5	57	8
KULTURNÍ 1779	20	19,6	0	0	57	8
MORAVSKÁ 1443	85	55	33	39	57	33
1. MÁJE 1059	62	19,6	11	18	57	26
SVAZARMOVSKÁ 1684	40	55	8	20	57	8
OSTATNÍ BYTY (školnické 6, ZTP 4)	10	19,6, 55	0	0	57	0
CELKEM	326		65	20		120
Celkem byty s nájmem 57Kč/m ²	125		52	42		120

Zdroj: ÚP ČR, Rožnov pod Radhoštěm, data k 9. 1. 2017

Senioři

Tab. Senioři - demografický vývoj a predikce dle celorepublikového trendu

	2013	2014	2015	2020	2030	2040	2050	změna 2015/2020	změna 2015/2050
ČR celkem obyvatel	10 516 100	10 512 400	10 538 300	10 502 445	10 428 362	10 255 761	10 050 778	-35 855	-487 522
ČR 65 a více	1 767 618	1 825 500	1 880 400	2 141 793	2 459 340	2 763 530	3 062 047	261 393	1 181 647
ČR 65 a více podíl	16,8	17,4	17,8	20,4	23,6	26,9	30,5	2,5	12,6
Meziroční procentuální změna (nárůst/pokles, odhad)		0,6	0,5	2,5	3,2	3,4	3,5		
Rožnov pod Radhoštěm celkem obyvatel (odhad)	16750	16672	16584	16484	16384	16284	16184	-100,0	-400,0
Meziroční změna (příbytek/úbytek, odhad)	-127	-78	-88	-100	-100	-100	-100		
Rožnov pod Radhoštěm obyvatel 65 a více (odhad)	2 985	3 139	3 239	3 640	4 140	4 663	5 204	401	1 965
Meziroční procentuální změna (nárůst/pokles, odhad)	17,8	18,8	19,5	22,1	25,3	28,6	32,2	2,5	12,6

Zdroj: ČSÚ, Změna počtu obyvatel v ČR v letech 2013-2050

Dle demografického vývoje jak v rámci celé ČR, tak ve městě, neustále stoupá počet osob ve věku 65 let a více.

Pro výpočet predikce počtu osob ve věku 65 let a více ve městě byla využita prognóza ČSÚ Změna počtu obyvatel v ČR v letech 2013-2050, kdy procento meziroční změny v rámci ČR bylo aplikováno na procentuální růst počtu seniorů v Rožnově pod Radhoštěm. Meziroční budoucí změna počtu obyvatel města (příbytek/úbytek), byla z důvodu nedostupnosti přesných dat odhadnuta z minulého demografického vývoje a vzhledem ke klesajícímu trendu počtu obyvatel stanovena na postupný pokles o 100 obyvatel za deset let.

MĚSTO A KAPACITY SOCIÁLNÍCH ZAŘÍZENÍ

Vzrůstající podíl seniorů v celkovém počtu obyvatel města a také výskyt sociálně znevýhodněných osob však nereflktují počty zařízení služeb v sociální oblasti a především kapacita míst zařízení pro sociálně nebo ekonomicky slabé jedince či osoby se zdravotním postižením.

Tab. Počet zařízení v sociální oblasti

Údaje k 1. 1. 2016	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních
Domovy pro seniory	1	200
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	-	-
Azylové domy	-	-
Chráněná bydlení	1	9
Denní stacionáře	-	-
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	-	-
Sociální poradny	1	
Noclehárna a denní centrum (k 1. 1. 2017)	1	8

Zdroj: ČSÚ, Interní zdroje

Osoby se sníženou soběstačností

Tab. Příjemci invalidních důchodů

	Počet obyvatel celkem	Příjemci důchodů pobírající důchod invalidní pro invaliditu třetího stupně	%	Příjemci důchodů pobírající důchod invalidní pro invaliditu druhého stupně	%	Příjemci důchodů pobírající důchod invalidní pro invaliditu prvního stupně	%	Celkem příjemci důchodů pobírající důchod invalidní	%
Zlínský kraj	584 676	12 098	2	3 794	1	10 014	2	25 906	4
Rožnov pod Radhoštěm (odhad)	16 584	343	2	108	1	284	2	735	4

Zdroj: ČSÚ, Statistická ročenka Zlínského kraje 2016, Příjemci důchodů podle okresů v prosinci 2015

Tab. Počet osob čerpajících příspěvky v souvislosti se zdravotním handicapem

	Celkem počet obyvatel (k 1.1.2015)	Počet osob pobírajících příspěvek na péči	%	Počet osob pobírajících příspěvek na mobilitu	%	Počet držitelů průkazu TP, ZTP nebo ZTP/P	%	Celkem odhadovaný počet osob ZP (průměr)	%
ORP Rožnov pod Radhoštěm	35 248	1 276	4	1 006	3	1 534	4	1 272	4
Rožnov pod Radhoštěm (odhad)	16 584	600	4	473	3	722	4	598	4

Zdroj: ÚP ČR, Rožnov pod Radhoštěm, data k 11. 1. 2017

Údaj o vyplacených příspěvcích poskytl Úřad práce ČR, Kontaktní pracoviště Rožnov pod Radhoštěm z interní databáze, která bez rozsáhlejší analytické práce neumožňuje výstup v podobě údajů jen pro Rožnov pod Radhoštěm. Byly proto využity dostupné údaje „Počet příspěvků na péči, Počet příspěvků na mobilitu a Držitelé průkazu ZTP“ za ORP Rožnov pod Radhoštěm (9 obcí) a procentuálně dle počtu obyvatel odvozen přibližný počet osob ZP pobírajících příspěvky/výhody ve městě. Vypsání příspěvků je možné kombinovat, proto je celkový odhadovaný počet osob ZP průměrem těchto hodnot.

Stejným způsobem, tentokrát ze získaných dat ČSÚ o Zlínském kraji, byl odvozen také počet příjemců důchodů pobírající invalidní důchod.

Odhadovaný maximální počet zdravotně postižených osob v Rožnově pod Radhoštěm dle údajů v tabulkách výše je tak cca 600 osob.

MĚSTO A BEZBARIÉROVÉ BYTY

Město má k dispozici 4 bezbariérové byty ve dvou bytových domech na ulici Kulturní 1773,1774. 2 byty jsou trvale obsazeny nájemci se smlouvou na dobu neurčitou, u dvou zbylých bytů je s nájemci uzavřena smlouva na dobu určitou. Všechny 4 byty jsou dlouhodobě obsazeny. Za posledních pět let (2012-2017) požádali o bezbariérový byt 4 zájemci, uspokojeni pak byli 3 noví žadatelé. K 1. 9. 2017 čeká v pořadníku na přidělení bezbariérového bytu 1 žadatel.

Bytový dům na ulici 1. máje 1059 umožňuje bezbariérový vstup a 4 byty v prvním podlaží svou dispozicí a prvky slouží jako bydlení pro osoby se sníženou mobilitou. Na bezbariérové byty lze dále nevelkými stavebními úpravami upravit další 4 byty na 1. máje 1059 a také maximálně 34 bytů v bytovém domě na Lesní 2330 a 84 bytů v bytovém domě na Moravské 1443. Tyto bytové domy disponují bezbariérovými vstupy do domů a dostatečně velkými výtahy.

Tab. Složení obyvatelstva podle věku (20-34 let) k 31. 12. 2017

Zlínský kraj	2013	2014	2015
celkem 0-99 a více	586 299	585 261	584 676
v tom ve věku:			
20–24	37 335	36 118	34 111
25–29	39 225	38 548	38 244
30–34	41 374	39 683	38 988
celkem 20-34	117 934	114 349	111 343
v tom ve věku (%):			
20–24	31,7	31,6	30,6
25–29	33,3	33,7	34,3
30–34	35,1	34,7	35,0
celkem 20-34	20,1	19,5	19,0
Rožnov pod Radhoštěm	2013	2014	2015
celkem 0-99 a více	16750	16672	16584
v tom ve věku 20-34 (% dle ZK)	20,1	19,5	19
odhad počtu osob ve věku 20-34	3366,75	3251,04	3150,96
v tom ve věku 25-29 (% dle ZK)	33,3	33,7	34,3
odhad počtu osob ve věku 25-29	1 119,8	1 096,0	1 082,3

Zdroj: ČSÚ

Pro získání počtu obyvatel ve městě ve věku 20-34 let (cílová skupina) bylo nutné opět využít procentuální růst dle vývoje počtu této věkové kategorie ve Zlínském kraji a aplikovat jej na celkový počet obyvatel v Rožnově pod Radhoštěm.

Osoby zaměstnané v Rožnově pod Radhoštěm

Pro zjištění velikosti této cílové skupiny byl vytvořen dotazník a je realizován dotazníkový průzkum, který je zacílen na největší zaměstnavatele (firmy) ve městě. Prvotní výstupy dotazníku prokazují zájem zaměstnavatelů o pronájem bytů ve městě pro své zaměstnance, jako benefit či jako nástroj pro získání zaměstnance do pracovního poměru.

V současnosti využívá pronájmu městských bytů jeden místní zaměstnavatel, jehož zaměstnanci využívají 11 městských bytů 1+0 na Lesní 2330. Z průzkumu dále vyplývá, že o pronájem městských bytů by v případě jejich dostupnosti měli zájem i další zaměstnavatelé.

Tabulka¹⁴ níže poukazuje na snižující se míru nezaměstnanosti ve městě a naopak zvyšující se nabídku pracovních míst ve městě, ze které je možné odhadovat, že snahou místních firem a institucí bude přilákat nové zaměstnance do města a nabídnout zaměstnancům benefity ve formě zajištění bydlení.

¹⁴ [Nezaměstnanost v obcích a mikroregionech \(od 1. 3. 2014\) v okrese Vsetín](#)

	2014	2015	2016	2017
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci úřadu práce	927	707	610	404
Pracovní místa v evidenci úřadu práce	98	258	282	349

Zdroj: Integrovaný portál MPSV

2.2.2. Územní / prostorové analýzy

Tato subkapitola analyzuje stávající rozvojové plochy ve městě určené pro bydlení. Tyto jsou rozděleny na dvě skupiny, tedy plochy pro výstavbu rodinných domů, tzv. bydlení individuální (BI) a pro výstavbu domů bytových, tzv. bydlení hromadné (BH).

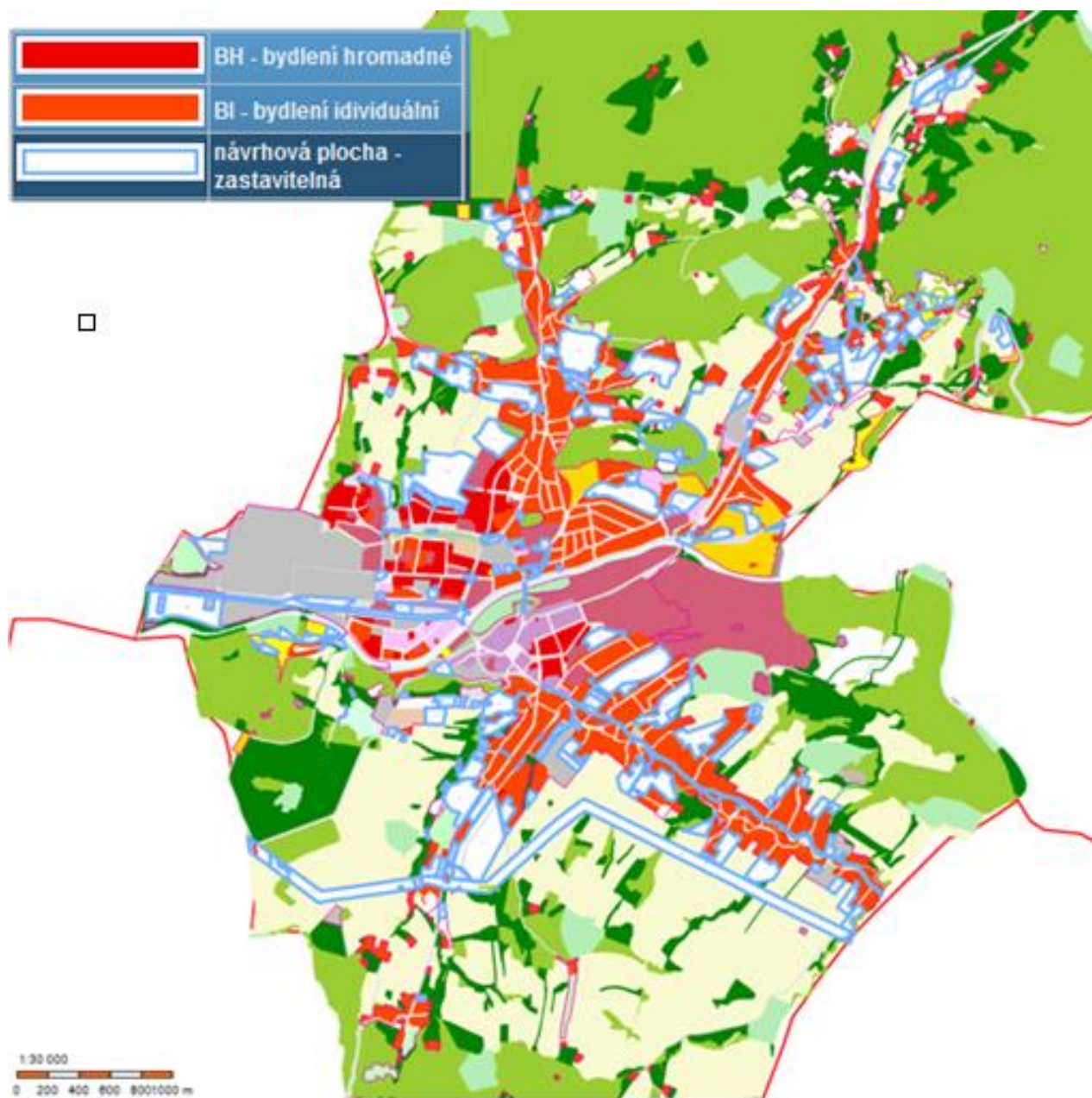
BI	Plochy bydlení individuálního
Hlavní využití	- Funkce obytná nízkopodlažní, bydlení v rodinných domech. Bydlení je převažující.
Přípustné využití	- Zeleň, odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy, technická vybavenost náležející k zóně. - Zařízení související občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví, ne však pohostinská a restaurační zařízení) a to nejvýše na 30% celkové plochy pozemků vymezené Plochy. - V rodinných domech je možno provozovat drobná zařízení občanské vybavenosti (prodejny potravin, drobné zboží, večerky apod.) a nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí a to pouze jako součást obytné stavby, přičemž nadpoloviční většina podlahové plochy objektu bude zachována pro bydlení. - Podnikatelská aktivita ve všech uvedených případech nesmí obtěžovat hlukem, prachem, výpary, ořesy a zplodinami a nesmí mít velké nároky na dopravu.
Podmíněně přípustné využití	- Chov drobného zvířectva jen pro vlastní spotřebu. - Změny původních objektů bydlení venkovského charakteru na rekreační chalupy.
Nepřípustné využití	- Výrobní a komerční aktivity všech druhů negativně ovlivňující okolí, - Obchodní prodej o výměře větší než 1000 m ² .
Podmínky prostorového uspořádání	- Výšková hladina maximálně 2 nadzemní podlaží - V případě přístaveb, nástaveb a dostaveb v prolukách respektovat výškovou hladinu a charakter okolní zástavby.
BH	Plochy bydlení hromadného
Hlavní využití	- Funkce obytná vícepodlažní, bydlení v bytových domech. Bydlení je převažující.
Přípustné využití	- Stávající rodinné domy s funkcemi doplňujícími bydlení. - Zeleň, odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy, technická vybavenost náležející k zóně.
Podmíněně přípustné využití	- Nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí a to pouze jako součást obytné stavby nebo objektu občanské vybavenosti. - Zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví) a to nejvýše na 20% celkové plochy pozemků vymezené Plochy. - Garáže pro obyvatele zóny.
Nepřípustné využití	- Obchodní prodej o výměře větší než 1000 m ² , - Ostatní urbanistické funkce nesouvisející s bydlením. - Stavby mobilního charakteru, buňky.
Podmínky prostorového uspořádání	- Výšková hladina stávajících bytových domů 3 až 12 nadzemních podlaží. - Nové bytové domy v hladině 3 až 4 NP + podkroví. - Při povolování změn využití objektu a nové výstavbě musí být zřízeny odstavné plochy pro automobily v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace na těchto pozemcích.

Výstavba a rozvoj na území města v uplynulém období probíhaly podle platného územního plánu a schválené urbanistické koncepce. Urbanistická koncepce územního plánu respektovala zastavěné území města a v rámci možností umožňovala rozvoj všech typů výstavby potřebných pro fungování

organismu města zejména - **bydlení**, výroba a podnikání, rekreace, občanská vybavenost, technická infrastruktura apod. Zároveň zachovává přírodní a kulturní hodnoty území.

Bydlení v Rožnově pod Radhoštěm navazuje na historické centrum a na výrobní areály. V jižní části dominuje smíšená městská zástavba a rodinné domy. V severní části je více sídlištní hromadné bydlení. Pro předpokládaný růst počtu obyvatel jsou navrženy nové plochy pro bytovou zástavbu jak individuální, tak pro hromadnou. Zájem o novou výstavbu je stále vzrůstající, proto je navrženo odpovídající množství ploch zastavitelných i přestavby.¹⁵

Obr. Zastavitelné plochy pro BH a BI (dle planého Územního plánu)



¹⁵ 203_text_oduvodneni_pravni_stav_po_zmene_c01, str. 18

Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které jednotlivá území města pro zástavbu poskytují. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak stane v aktuální době, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje vypočítaná aktuální potřeba bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro funkci bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové.¹⁶

Tab. Bilance bydlení v Rožnově pod Radhoštěm¹⁷

SLDB 2011	Celkový počet domů a bytů v Rožnově pod Radhoštěm	Počet neobydlených bytů a domů v Rožnově pod Radhoštěm
bytů	7579	276
domů	2351	262
celkem	9930	538

Zdroj: ČSÚ

Tab. Počet dokončených bytů v Rožnově pod Radhoštěm

	Počet dokončených bytů	
	celkem	v rodinných domech
2016	25	17
2015	37	30
2014	25	22
2013	20	17
2012	33	18

Zdroj: ČSÚ

¹⁶ Územní plán města. [Právní stav po vydání změny č. 1 územního plánu Rožnov pod Radhoštěm \(203_text_oduvodneni_pravni_stav_po_zmene_c01, str. 18\)](#)

¹⁷ ČSÚ. Veřejná databáze: [Vybrané údaje za obec Rožnov pod Radhoštěm. Obydlenost domů](#)

Tab. Dokončené byty v obcích

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Celkem za obec
Dolní Bečva	8	2	1	3	3	7	5	8	19	5	5	6	72
Horní Bečva	13	8	13	6	12	6	16	9	7	5	9	6	110
Hutisko-Solanec	8	6	6	8	6	12	11	8	7	7	9	-	88
Prostřední Bečva	14	5	4	2	5	8	6	7	22	6	4	2	85
Rožnov pod Radhoštěm	30	37	46	42	66	55	30	26	33	20	25	37	447
Valašská Bystřice	6	6	15	13	11	8	6	12	2	6	7	8	100
Vidče	12	5	3	4	8	6	9	5	4	6	5	7	74
Vigantice	6	9	3	1	4	2	5	7	8	5	13	8	71
Zubří	16	19	12	10	19	19	25	15	12	10	9	10	176
ORP Rožnov pod Radhoštěm	113	97	103	89	134	123	113	97	114	70	86	84	1223
Valašské Meziříčí								45	37	1	32	18	133
Frenštát p. R.								12	16	17	22	23	90
Vsetín								20	29	16	19	14	98

Zdroj: ČSÚ

2.2.2.1. Individuální bydlení

V posledních několika letech se značně oživuje zájem o bydlení individuální, vyvolaný také menším zájmem o bydlení v bytových domech, který je způsoben převážně limitovanou nabídkou volných bytů a také vyšší cenou bytů v lokalitě. Řešení územního plánu proto připravilo lokality pro obytnou zástavbu.

Jednotlivé lokality pro individuální bydlení dávají charakterem staveniště, jeho tvarem, orientací i možností dopravní obsluhy, širší spektrum druhů a velikostí rodinných domů i individuální volby velikosti pozemku podle zájmu stavebníka.

Převážná část ploch k výstavbě rodinných domů je soustředěna v oblasti Kramolišova a Tylovic. Drobnější plochy jsou navrženy také v Hážovicích a Dolních Pasekách. Rozptýlené plochy pro RD jsou v Horních Pasekách.

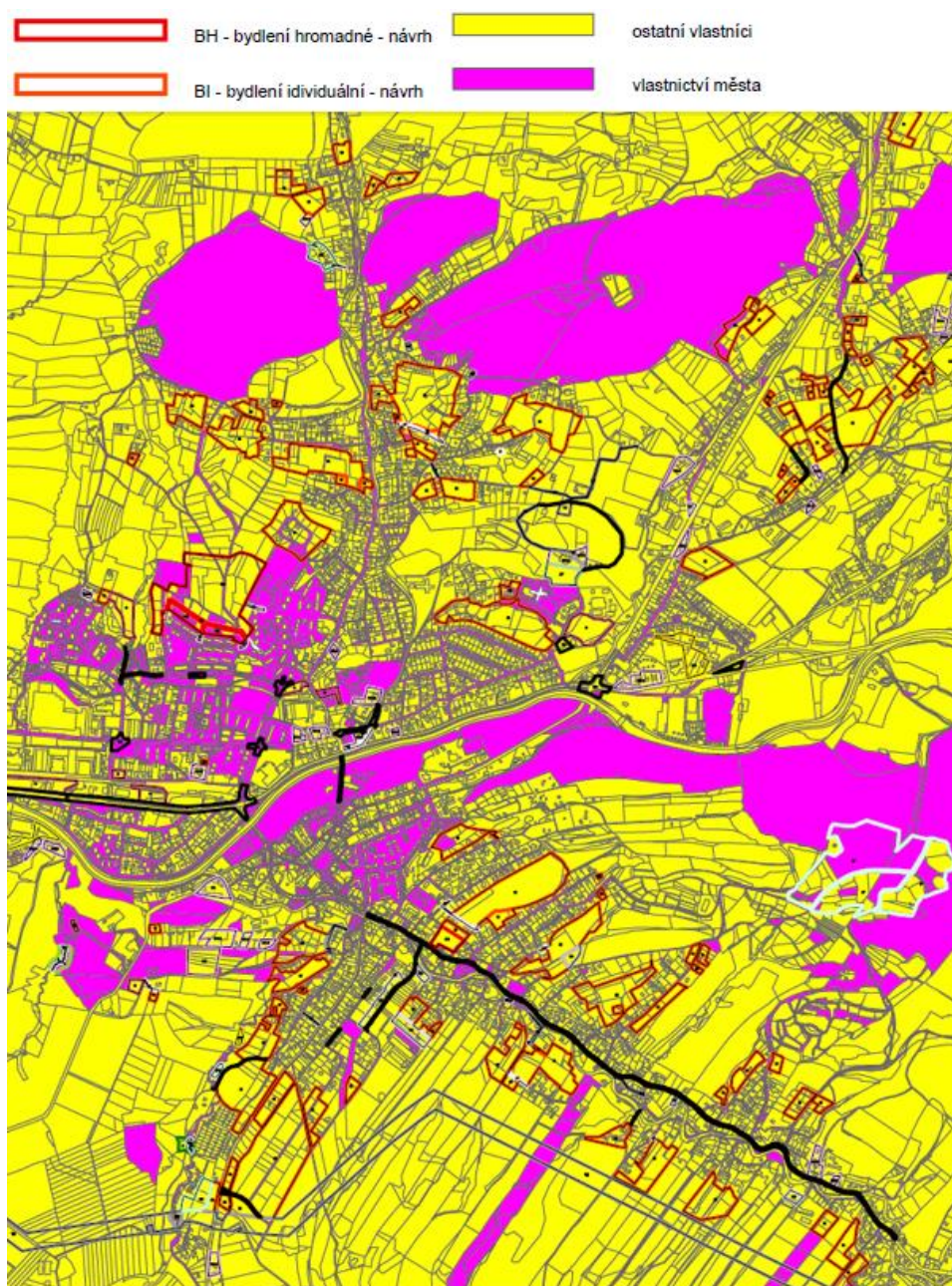
K 15. 9. 2015 je souhrnná plocha realizovaných staveb v zastavitelných plochách bydlení individuálního 12,04 ha¹⁸

¹⁸ Město Rožnov pod Radhoštěm, Územní plán. [Zpráva o uplatňování ÚP, str. 6](#)

MĚSTO ROŽNOV A IDNIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ

Město Rožnov pod Radhoštěm má ve svém majetku pouze asi 0,5% pozemků v lokalitách určených jako zastavitelné plochy pro bydlení. Jedná se o drobné parcely v lokalitách 130 U školy, 110 Na Drahách nebo 170 Pod Lesem.

Obr. Zastavitelné plochy BH a BI v závislosti na vlastnictví



Snahou města ale je koncepčně rozvíjet všechny lokality pro bydlení, a to především tvorbou územních studií a také podporovat výstavbu v těchto lokalitách budováním sítí dopravní a technické infrastruktury pro napojení domů. Výstavbu veřejné infrastruktury realizuje město samo na svých pozemcích nebo vykupuje dopravní a technickou infrastrukturu od jednotlivých stavebníků na základě nastavených Pravidel výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury¹⁹.

¹⁹ Město Rožnov pod Radhoštěm, Koncepce rozvoje bydlení. [Pravidla výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury - nové znění \(červen 2017\)](#)

2.2.2.2. Bydlení hromadné BH

Jedním ze základních typů bydlení, které je městům vlastní a požadované vzhledem hustotě zalidnění je bydlení hromadné. V územním plánu města je proto řešena také možnost výstavby tohoto druhu bydlení, které umožní výstavbu bytových domů: startovacích bytů pro mladé lidi, bytů pečovatelských, bytů sociálních, podnikových apod. V úvahu přichází přirozeně i možnost dostaveb a přestaveb objektů v již zastavěném území.

Územní plán města identifikuje 2 lokality pro výstavbu hromadného bydlení. 3 plochy pro výstavbu bytových domů jsou navrženy jako pokračování ve výstavbě za severním okrajem lokality sídliště Písečný²⁰, druhou lokalitou je plocha Harcovna.

Tab. Plochy pro BH

Označení a název lokality		Výměra v ha / katastrální území
260	Písečný	0,53 / Rožnov p. R.
261	Písečný	0,53 / Rožnov p. R.
262	Písečný	9,45 / Rožnov p. R.
264	Harcovna v realizaci	0,76 / Tylovice 0,76 / Tylovice

Zdroj: Město Rožnov pod Radhoštěm, Územní plán

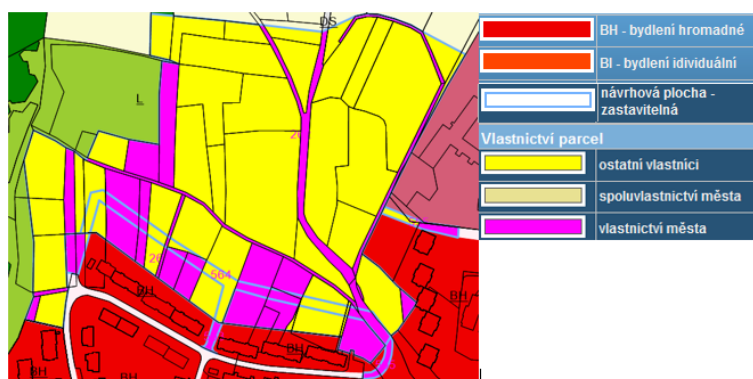
Aktuálně je plocha realizovaných staveb v zastavitelných lokalitách bydlení hromadného 0,76 ha, což přesně odpovídá rozloze lokality Harcovna (264). Přípravovaná je také výstavba v lokalitě Písečný (262) o rozloze 1,46 ha. V minulosti proběhla dostavba jednoho bytového domu nad finančním úřadem, další plochy pro bytové domy nad ulicí Kulturní prozatím nebyly využity.

K 15. 9. 2015 je souhrnná plocha realizovaných staveb v zastavitelných plochách bydlení hromadného 18,12 ha²¹

MĚSTO ROŽNOV A HROMADNÉ BYDLENÍ

Město Rožnov je vlastníkem pouze necelých 15% pozemků z celkové výměry zastavitelných ploch, které jsou určeny pro novou výstavbu hromadného bydlení. Jedná se o nesousedící pozemky v lokalitě Písečný (260 a 261). Pro jakékoli započítání budování v této lokalitě je proto nejprve nutné vyřešit majetkoprávní vztahy s vlastníky jednotlivých pozemků a připravit lokalitu z hlediska veřejné infrastruktury.

Obr. Lokalita pro výstavbu hromadného bydlení Písečný se zachycením vlastnických vztahů



²⁰ Městský úřad. Tisková zpráva č. 14/2017 ze dne 13. 1. 2017: [Město projedná s občany jedinou lokalitu, která ještě umožňuje bytovou výstavbu](#); [Projekt Eden Rožnov](#)

²¹ Město Rožnov pod Radhoštěm, Územní plán. [Zpráva o uplatňování ÚP, str. 8](#)

2.2.2.3. Územní studie

Stávající územní plán města definuje rozvojové lokality pouze plošně, bez bližší definice veřejných prostranství, jejich zapojitelnosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a kvalitativních požadavků na veřejná prostranství.

Město pro koncepční řešení území a ploch pro bydlení využívá územní studie²², které nastavují společná pravidla pro výstavbu v území a chrání veřejný zájem, kterým je zde veřejný prostor a jeho kvality. Územní studie prověřuje možnosti napojení na technickou infrastrukturu pro celou lokalitu a tím umožňuje koordinovaný a udržitelný rozvoj území.

Legislativa udává meze a zásady pro zpracovávání územní studie. Územní studie musí být zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nezbytné je také dodržení §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů, kdy pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné je třeba vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti, které může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, tj. autorizovaný architekt.

Z hlediska míry zpracovaného detailu veřejného prostranství budou dané územní studie řešit uspořádání ploch, koncepci zeleně a umístění technického vybavení. Koncepce navazující zástavby na veřejné prostranství bude řešena doporučeným schématem parcelace v podrobnosti prostorového umístění staveb, vjezdů na parcely a uliční čáry. Jednotlivé studie budou doporučovat rozsah velikostí stavebních pozemků a jejich zastavěnosti. Územní studie řeší v rámci zastavitelné plochy strukturu zástavby navazující na veřejné prostranství. Bude brán ohled i na vlastnické poměry v území.

MĚSTO A ÚZEMNÍ STUDIE

Jedinou územní studií na obytnou zónu vloženou do evidence územně plánovací činnosti ILAS²³ je územní studie Písečný, jedná se o řešení lokality určené pro hromadné bydlení. V rámci rozvoje individuálního bydlení byly v roce 2017 zadány územní studie pro velikostně významné lokality Balkán, Na Drahách, Pod Chlacholovem a U Sladského potoka. Pracuje se také na územních studiích pro obytné zóny Pod Chlacholovem – Pařeničky a Tylovice – Horečky. Další případné územní studie pro zbylé zastavitelné plochy definované Územním plánem budou řešeny v závislosti na vzniklou situaci v územním rozvoji města či na základě impulsů od stavebníků bytů a domů.

²² Město Rožnov pod Radhoštěm, Územní plán města. [Územní studie](#)

²³ [MMR ČR. iLAS](#)

2.2.3. Ekonomické / majetkové analýzy

2.2.3.1. Zaměstnanost

Město Rožnov pod Radhoštěm patří k tradičním a znovu se rozvíjejícím podnikatelským centřům Zlínského kraje. Ve struktuře ekonomiky města je velmi důležitým odvětvím elektrotechnický a strojí průmysl a významnou roli sehrávají také služby (cestovní ruch). Mezi nejvýznamnější firmy patří společnosti zaměřené na výrobu elektrotechnických nebo elektronických výrobků či součástek, u kterých v posledních letech dochází k růstu počtu pracovních míst a pokračujícímu rozvoji výroby.

Tab. Podnikatelské subjekty v Rožnově pod Radhoštěm podle odvětví²⁴

K 31. 12. 2016	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Podnikatelské subjekty ve městě	4 183	2 171

Zdroj: ČSÚ

Tab. Nezaměstnanost a nabídka pracovních míst v Rožnově pod Radhoštěm²⁵

k 1.1	Obyvatelstvo 15-64	Dosažitelní uchazeči 15-64	Podíl nezaměstnaných osob	Volná místa
2015	11 289	900	8,00%	154
2016	11 086	763	6,90%	253
2017	10 931	541	4,90%	237

Zdroj: Integrovaný portál MPSV

Tab. Vyjíždějící do zaměstnání z ORP Rožnov pod Radhoštěm²⁶

Vyjíždějící do zaměstnání	celkem mimo obec	3 330
	denně mimo obec	1 640
Dojíždějící	do zaměstnání	2 581
	do škol	821

Zdroj: ČSÚ

²⁴ [ČSÚ. Veřejná databáze: Rožnov pod Radhoštěm](#)

²⁵ [MPSV. Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska](#)

²⁶ [ČSÚ, SBDL 2011](#)

Tab. Základní charakteristiky regionů dojížděky do zaměstnání za ORP

Region	Počet obcí	Obyvatelstvo celkem			Bydlící ekon. aktivní zaměstnaní ¹⁾			Vyjíždějící z regionu celkem ²⁾	Dojíždějící do regionu celkem	Saldo dojížděky regionu	Obsazená pracovní místa v regionu ³⁾
		region	centrum	zázemí	region	centrum	zázemí				
Frenštát pod Radhoštěm	6	19 503	10 915	8 588	8 418	4 671	3 747	1 998	1 777	-221	6 199
Rožnov pod Radhoštěm	9	34 817	16 728	18 089	14 708	7 084	7 624	2 524	1 481	-1 043	11 141
Valašské Meziříčí	21	45 492	26 584	18 908	19 342	11 316	8 026	2 711	3 240	529	17 160
Vsetín	30	63 584	26 638	36 946	26 568	11 171	15 397	2 904	1 345	-1 559	22 105
Zlín	60	123 895	75 318	48 577	55 801	33 931	21 870	5 550	8 052	2 502	58 303

¹⁾bez pracujících studentů a učňů, ²⁾včetně vyjížděky do zahraničí, ³⁾úhrn počtu bydlících ekonomicky aktivních zaměstnaných obyvatel a salda pracovní dojížděky regionu

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Tab. Dojížděka, vyjížděka podle regionů²⁷

Region	Ekonomicky aktivní zaměstnaní		Obrat dojížděky a vyjížděky	
	celkem	z nich bydlící i pracující v regionu	celkem	na 1000 bydlících zaměstnaných
Frenštát pod Radhoštěm	8 418	3 473	3 775	588
Rožnov pod Radhoštěm	14 708	6 322	4 005	329
Valašské Meziříčí	19 342	8 745	5 951	358
Vsetín	26 568	12 803	4 249	180
Zlín	55 801	26 392	13 602	271

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

²⁷ ČSÚ, SBDL 2011. [Regionalizace dojížděky do zaměstnání](#)

2.2.3.2. Bytový fond města

Tab. Počet, druh, velikost městských bytů a výše nájmu k 1. 1. 2017

dům 1059	19,60/m ²	
počet bytů celkem	62	
počet bytů 1+0	32	cca 21 - 25 m ²
počet bytů 1+1	30	cca 25 - 30 m ²

dům 1779	19,60/m ²	
počet bytů celkem	20	
počet bytů 1+1	10	cca 44-54 m ²
počet bytů 2+1	10	ca 65 - 70 m ²

dům 1443	55,-/m ²	
počet bytů celkem	85	
počet bytů 1+1	84	cca 37 - 42 m ²
počet bytů 2+1	1	62 m ²

dům 1780	19,60/m ²	
počet bytů celkem	20	
počet bytů 1+1	10	cca 44-54 m ²
počet bytů 2+1	10	cca 65-70 m ²

dům 1684	55,-/m ²	
počet bytů celkem	40	
počet bytů 1+1	8	cca 41 m ²
počet bytů 2+1	9	cca 55 m ²
počet bytů 3+1	23	cca 67-75 m ²

dům 2330	19,60/m ²	
počet bytů celkem	89	
počet bytů 1+0	48	cca 21 - 22 m ²
počet bytů 2+0	34	cca 46 - 47 m ²
počet bytů 2+1	1	cca 60 m ²
počet bytů 3+0	6	cca 62-78 m ²

školnické byty a společenství	obě varianty	
počet bytů celkem	10	
počet bytů 2+1	5	cca 53-55 m ²
počet bytů 3+1	5	cca 68-112 m ²

CELKEM	326
počet bytů 1+0	80
počet bytů 1+1	142
počet bytů 2+0	34
počet bytů 2+1	36
počet bytů 3+0	6
počet bytů 3+1	28

Zdroj: Interní data MěÚ

Tab. Počet městských bytů dle lokality, velikosti a nájmu

č.p.	ulice	1+0	1+1	2+0	2+kk	2+1	3+0	3+1	Celkem byty	Nájem (Kč/m2)
1059	1. máje	32	30						62	19,6
1443	Moravská		84			1			85	55
1684	Svazarmovská		8			9		23	40	55
1779	Kulturní		10			10			20	19,6
1780	Kulturní		10			10			20	19,6
2330	Lesní	48		34		1	6		89	19,6, 58,8
1773	Kuturní					2			2	19,6, 55
1774	Kuturní					2			2	19,6, 55
293	Bezručova							1	1	55
467	Sevastopolská					1			1	55
864	1. máje							1	1	55
1180	B. Němcové							1	1	55
1700	5. května							1	1	55
63	Videčská							1	1	55
	Celkem bytů	80	142	34	0	36	6	28	326	

Zdroj: Interní data MěÚ

Tab. Příjmy a výdaje za roky 2009-2016

Za roky 2009-16	1443	1684	1059	1779	1780	2330	Ostatní (1773, 1774, 864, 294, 1180, 63, 1700, 467)	Celkem
výběr nájemného	17 501 988	12 145 812	5 728 090	2 712 196	2 712 196	7 765 365	2 767 564	51 333 211
celkové náklady na provoz MB	13 356 989	6 536 003	4 745 803	3 822 972	3 352 033	13 201 431	2 005 922	47 021 154
rozdíl (výběr nájemného - náklady)	4 144 999	5 609 809	982 287	-1 110 776	-639 837	-5 436 066	761 642	4 312 057

Zdroj: Interní data MěÚ

Tab. Počet žadatelů v pořadíku

	2015	2016	2017
Svobodní, rozvedení, ovdovělí	44	60	62
Osamělý rodič s 1 dítětem	14	12	17
Osamělý rodič s více dětmi	13	11	10
Rodiny	7	7	6
Manželé	3	2	2
Celkem	81	92	97

Zdroj: Interní data MěÚ

Tab. Městské byty dle druhu smluv k 1. 1. 2017

Smlouvy o nájmu bytu = NS	Moravská 1443	Svazarmovská 1684	1. máje 1059	Kulturní 1779	Kulturní 1780	Lesní 2330	Ostatní (1773,1774, 864,294,1180,6 3,1700,467)	Celkem
počet bytů	85	40	62	20	20	89	10	326
NS na dobu určitou	52	12	60	11	11	69	6	221
NS na dobu neurčitou	33	28	0	9	9	19	3	101
dočasně neobsazené	0	0	2	0	0	1	1	4

Zdroj: Interní data MěÚ

Tab. Velikost bytů dle nájemní smlouvy k 15. 10. 2017

	1059		1443		1684		1779		1780		2330		ZTP		školníci		celkem	
	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá
1+0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	9	0	0	0	0	60	9
1+1	30	0	51	33	2	6	6	4	6	4	0	0	0	0	0	0	95	47
2+0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	7	0	0	0	0	27	7
2+1	0	0	1	0	4	5	5	5	5	5	0	1	2	2	1	0	18	18
3+0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	3	2
3+1	0	0	0	0	6	17	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	10	18
celkem	62	0	52	33	12	28	11	9	11	9	58	19	2	2	5	1	213	101

Zdroj: Interní data MěÚ (Pozn. +11 bytů 1+0 na Lesní 2330 pronajímáno společnosti ON Semiconductor)

Tab. Senioři v městských bytech dle lokality, druhu smlouvy a dispozice k 1. 1. 2017

	1059		1443		1684		1779		1780		2330		ZTP		školníci		celkem	
	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá	určitá	neurčitá
1+0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	0	0	0	0	16	3
1+1	4	0	9	24	1	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	14	28
2+0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	0
2+1	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
3+0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3+1	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
celkem	14	0	9	24	1	13	0	1	0	1	9	3	0	0	0	0	33	42
																		75

Zdroj: Interní data MěÚ

2.3. SWOT ANALÝZA

Tato část koncepce představuje shrnutí nejdůležitějších výstupů analýz a objektivních faktů týkajících se KRB, s tím, že faktory vnitřního prostředí tvoří silné a slabé stránky a faktory vnějšího prostředí příležitosti a hrozby. Blíže tuto logiku zachycuje tabulka níže.

Tab. Logika uspořádání SWOT analýzy

FAKTOR PROSTŘEDÍ	Pozitivní faktor	Negativní faktor
Vnitřní prostředí	Silné stránky	Slabé stránky
Vnější prostředí	Příležitosti	Hrozby

Na základě závěrů hlavních výstupů analytické části a výstupů pracovního týmu tvorby Koncepce rozvoje bydlení byly definovány následující silné a slabé stránky a příležitosti a hrozby.

Tab. SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - každoroční alokace 40% z příjmů z Daně z nemovitostí do Fondu rozvoje technické infrastruktury (FRTI), určeného k podpoře bydlení - existence terénních a ambulantních sociálních služeb - atraktivita města pro bydlení - nabídka zaměstnání – dostatek pracovních míst - bytová politika je zařazena do strategického plánu města 	<ul style="list-style-type: none"> - minimální prostupnost bytů (omezená možnost přejít s menšího bytu do většího či naopak) - neadekvátní struktura bytového fondu - nepružnost bydlení (nízká možnost rychle a pružně reagovat na potřebu potřebných) - majetková roztržitost ploch pro bydlení - město nedisponuje pozemky pro individuální výstavbu - část městských bytů je ztrátových - absence sociálního bydlení - neprovázanost bytové politiky a sociální práce - nejednotnost ceny nájmu v městských bytech (úroveň nájemného)
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - dotace na bydlení (bytový fond) - existence dávek na bydlení - developeři (zvýšení nabídky bydlení) - spojení se silnými zaměstnavateli v regionu - zvyšování kvality bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> - legislativa (zákon o sociálním bydlení) - struktura obyvatel – stárnutí populace, rozpady rodin - asymetrie bytové politiky – privatizace, nerovnoměrně ceny - nabídka připravených ploch pro bydlení v okolních obcích