



KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA ROŽNOV POD RADHOŠTĚM 2018-2028

(verze 1.1)

DATUM SCHVÁLENÍ VERZE 1.0: 31. ŘÍJEN 2017

DATUM SCHVÁLENÍ VERZE 1.1: 27. ÚNOR 2018

ZPRACOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD ROŽNOV POD RADHOŠTĚM, ODBOR ROZVOJE

Obsah

1. ÚVOD	3
2. ANALYTICKÁ ČÁST.....	3
2.1. ANALÝZY VNĚJŠÍCH VZTAHŮ.....	3
2.1.1. Strategické dokumenty	3
2.1.2. Legislativa	5
2.1.3. Územní analýzy.....	6
2.1.4. Ekonomické analýzy	12
2.1.5. Benchmarking.....	14
2.2. ANALÝZY VNITŘNÍCH VZTAHŮ	15
2.2.1. Společenské analýzy	15
2.2.2. Územní / prostorové analýzy.....	23
2.2.3. Ekonomické / majetkové analýzy	30
2.3. SWOT ANALÝZA	35
3. NÁVRHOVÁ ČÁST.....	36
3.1. METODIKA A TVORBA KRB	36
3.2. STRUKTURA KRB	36
3.3. VIZE, CÍL, CESTY, OPATŘENÍ A ÚKOLY KRB.....	37
3.4. CESTY K NAPLNĚNÍ VIZE.....	38
CESTA I. PODPORA BUDOVÁNÍ/VÝSTAVBY BYTŮ A DOMŮ	38
CESTA II. BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA.....	42
4. IMPLEMENTAČNÍ ČÁST.....	56
4.1. AKČNÍ PLÁN KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA ROŽNOV POD RADHOŠTĚM 2018-202056	
5. ZÁVĚR	56

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](#)

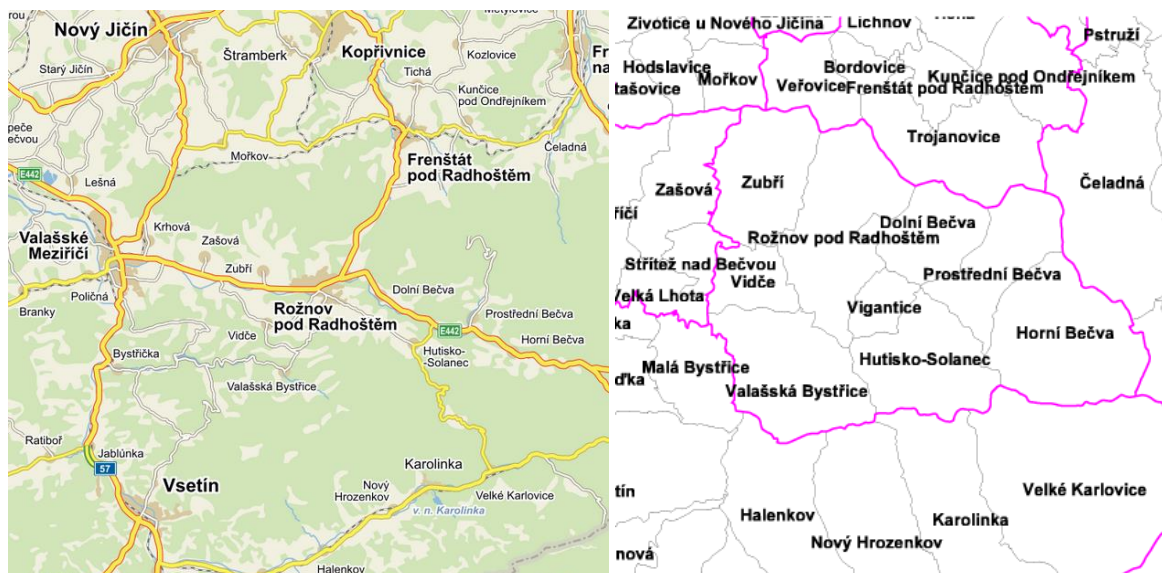
2.1.3. Územní analýzy

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				
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

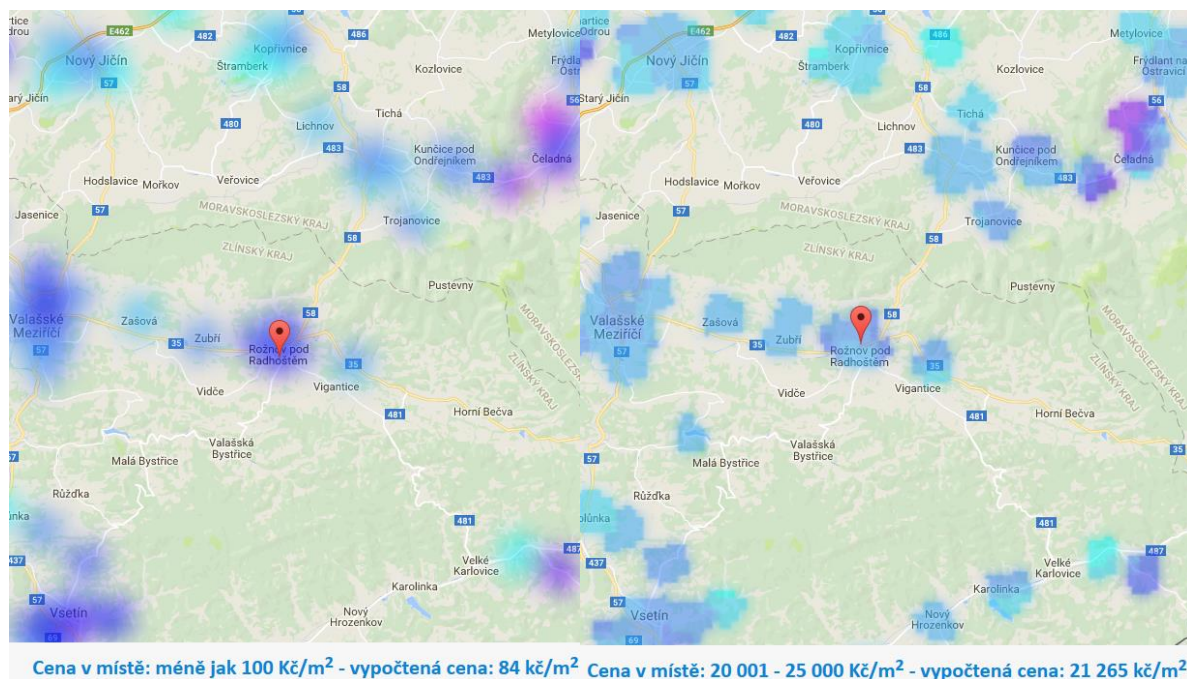
Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

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,

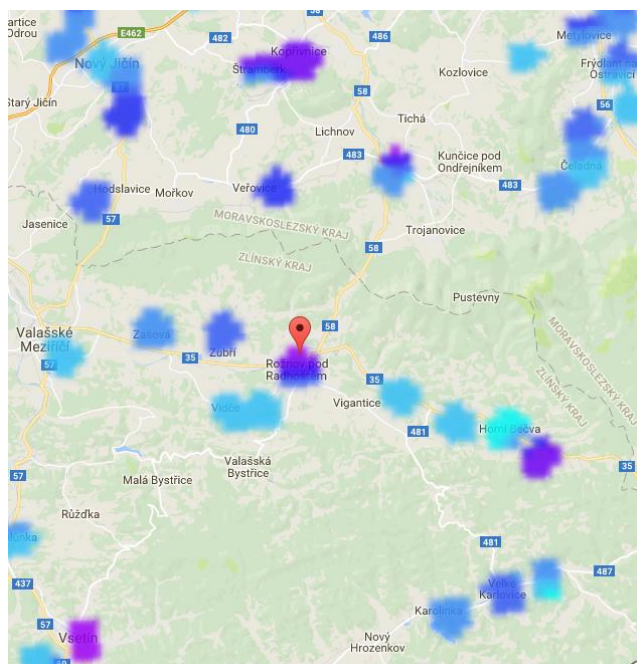
Byty prodej,



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

⁷ Gekon spol. s r.o. (2017)

Domy prodej

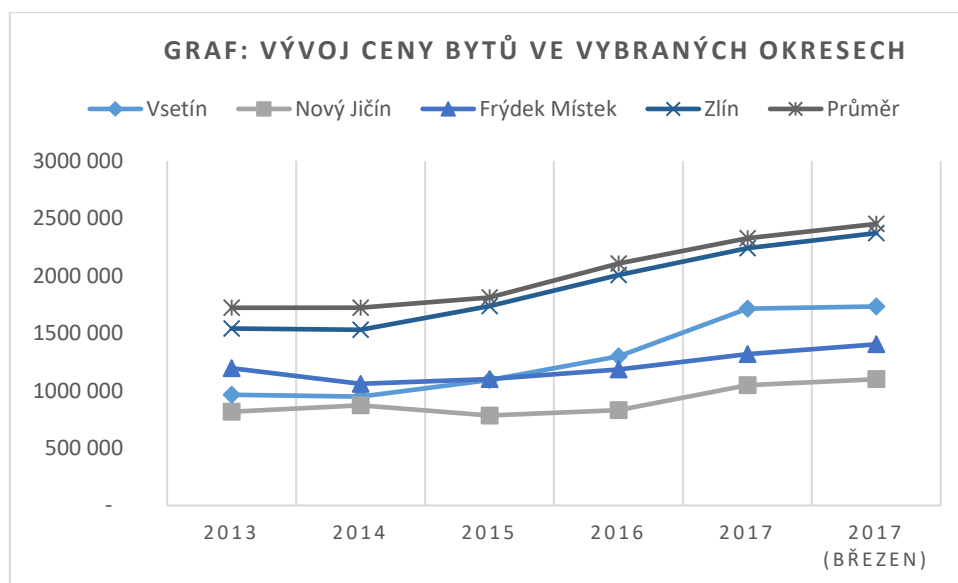


Cena v místě: 25 001 - 30 000 Kč/m² - vypočtená cena: 29 560 Kč/m²

Tab. Statistika cen bytů ve vybraných okresech ČR⁸

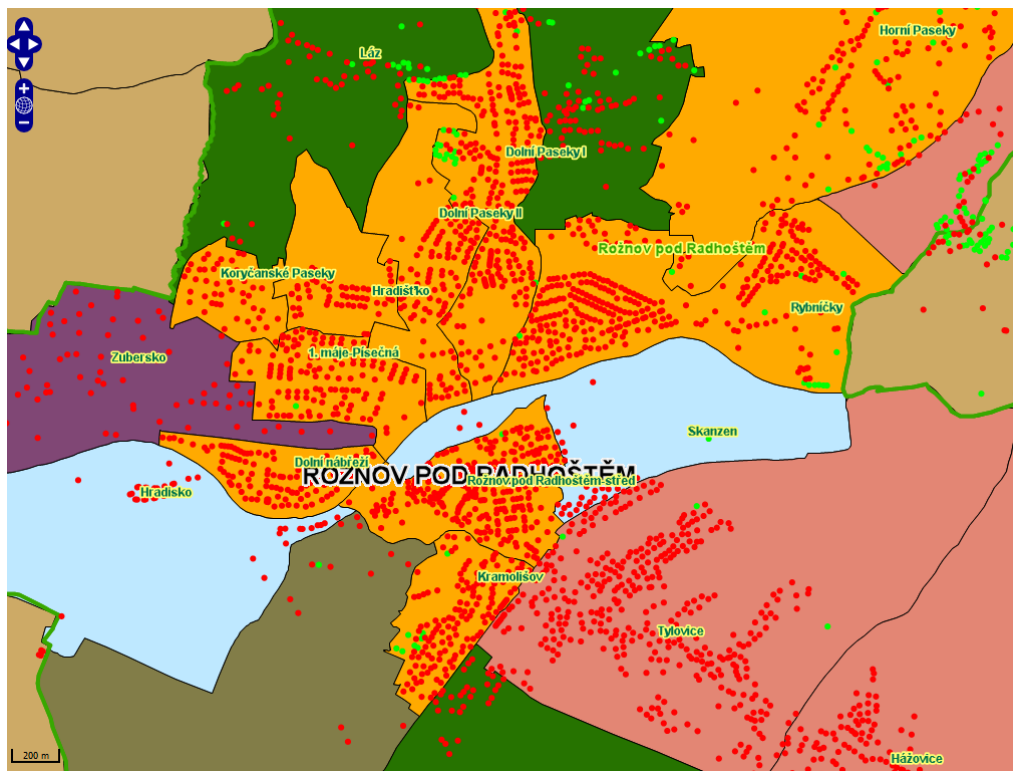
k 1. 1.	2013	2014	2015	2016	2017	2017 (březen)	průměr
Vsetín	963 673	947 210	1 092 631	1 297 427	1 713 880	1 732 230	1 719 738
Nový Jičín	814 891	871 373	783 167	828 619	1 045 632	1 098 787	1 118 184
Frýdek Místek	1 195 339	1 058 959	1 100 219	1 183 470	1 316 661	1 402 456	1 335 396
Zlín	1 539 848	1 528 976	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

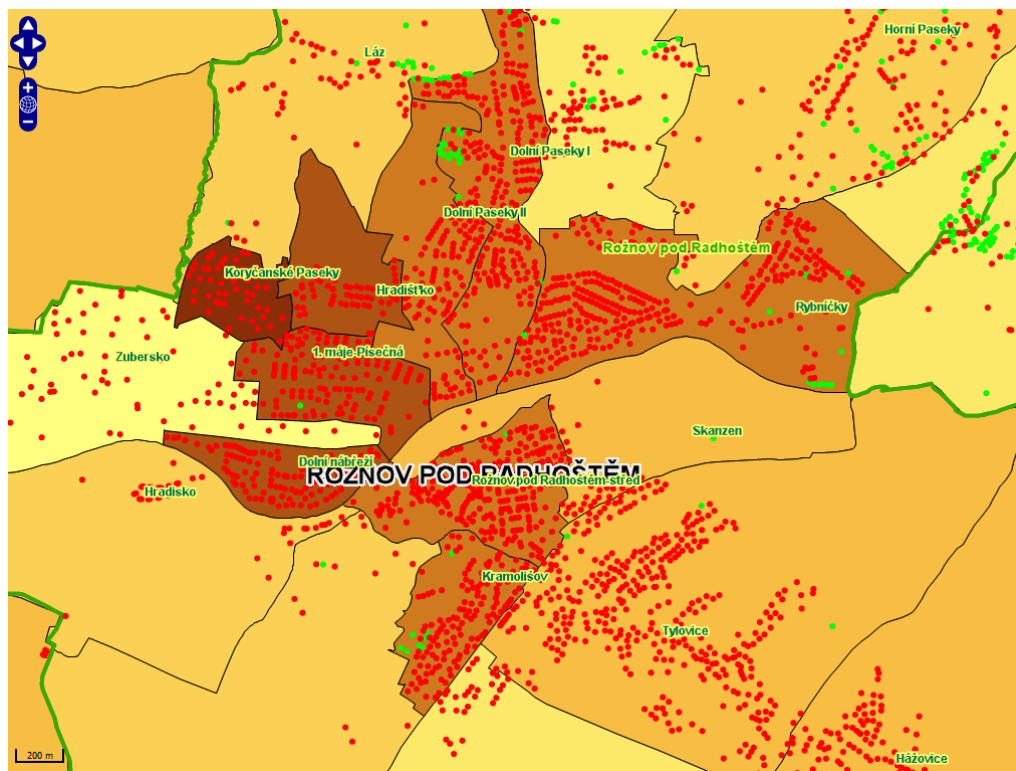


⁸ Realtymorava.cz: [Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky](#)

Obr. Charakter území - osídlení⁹

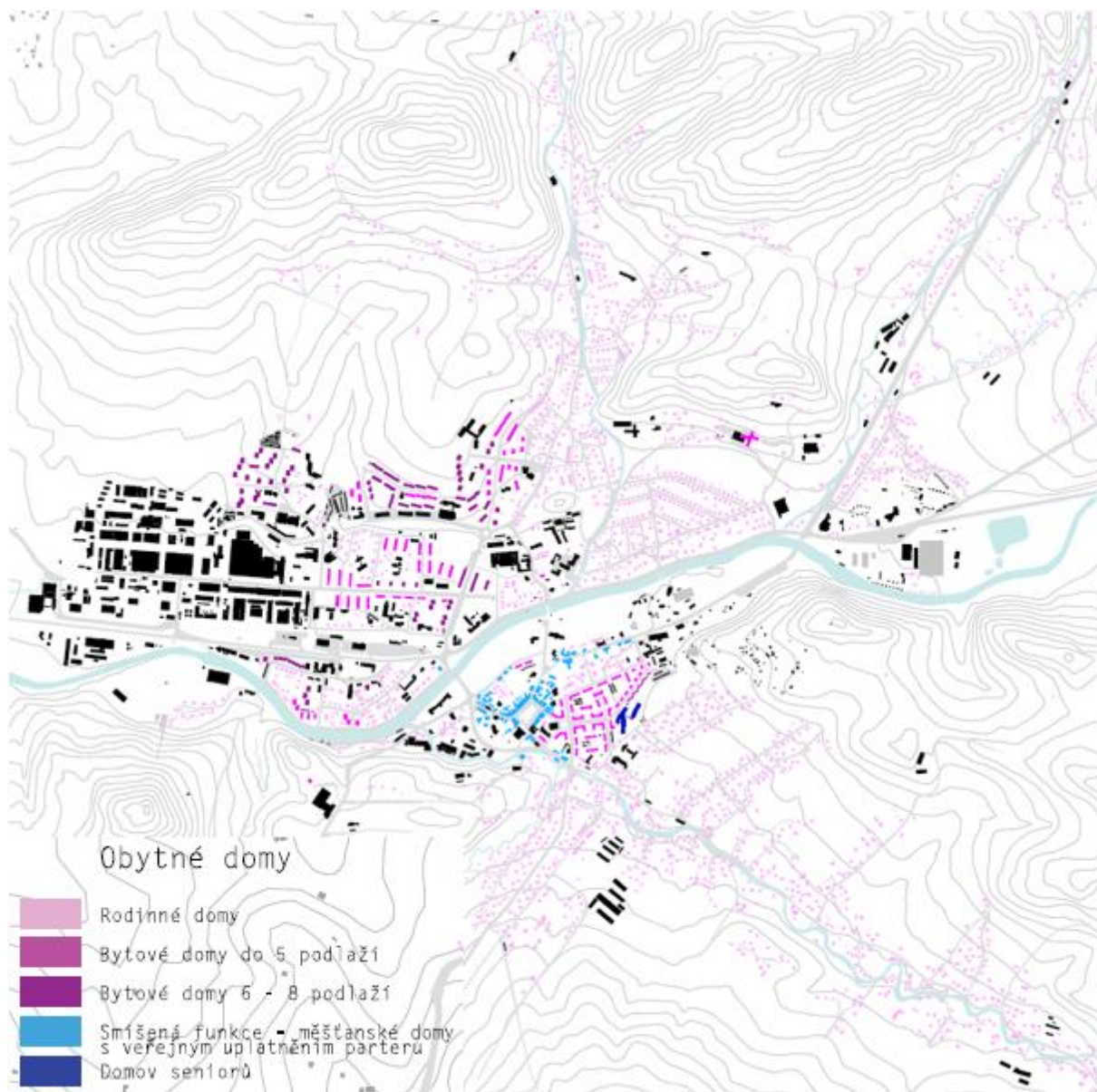


Obr. Hustota osídlení (trvalý pobyt) k 26. 3. 2011⁹



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)	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. Podporované aktivity: pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení

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

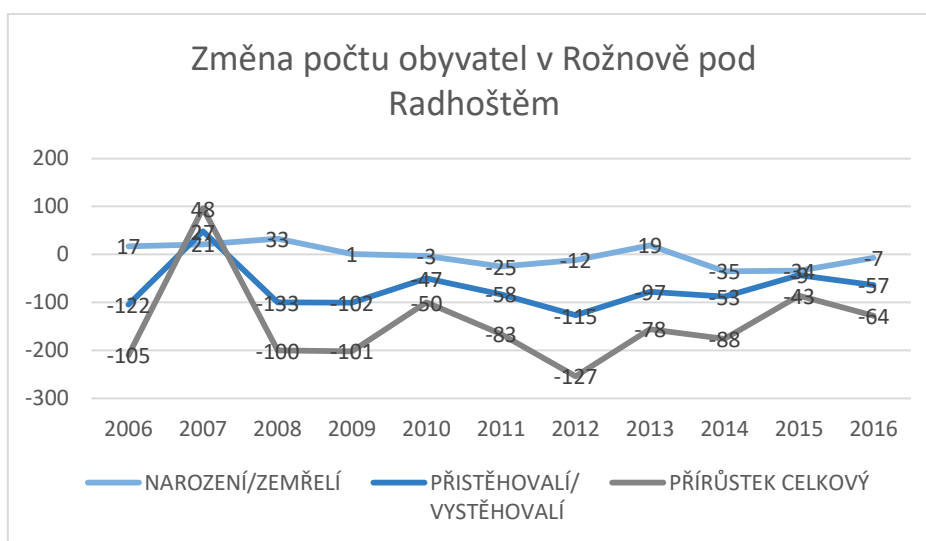
Zdroj: ČSÚ

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 odchylkám 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) zažádali 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).

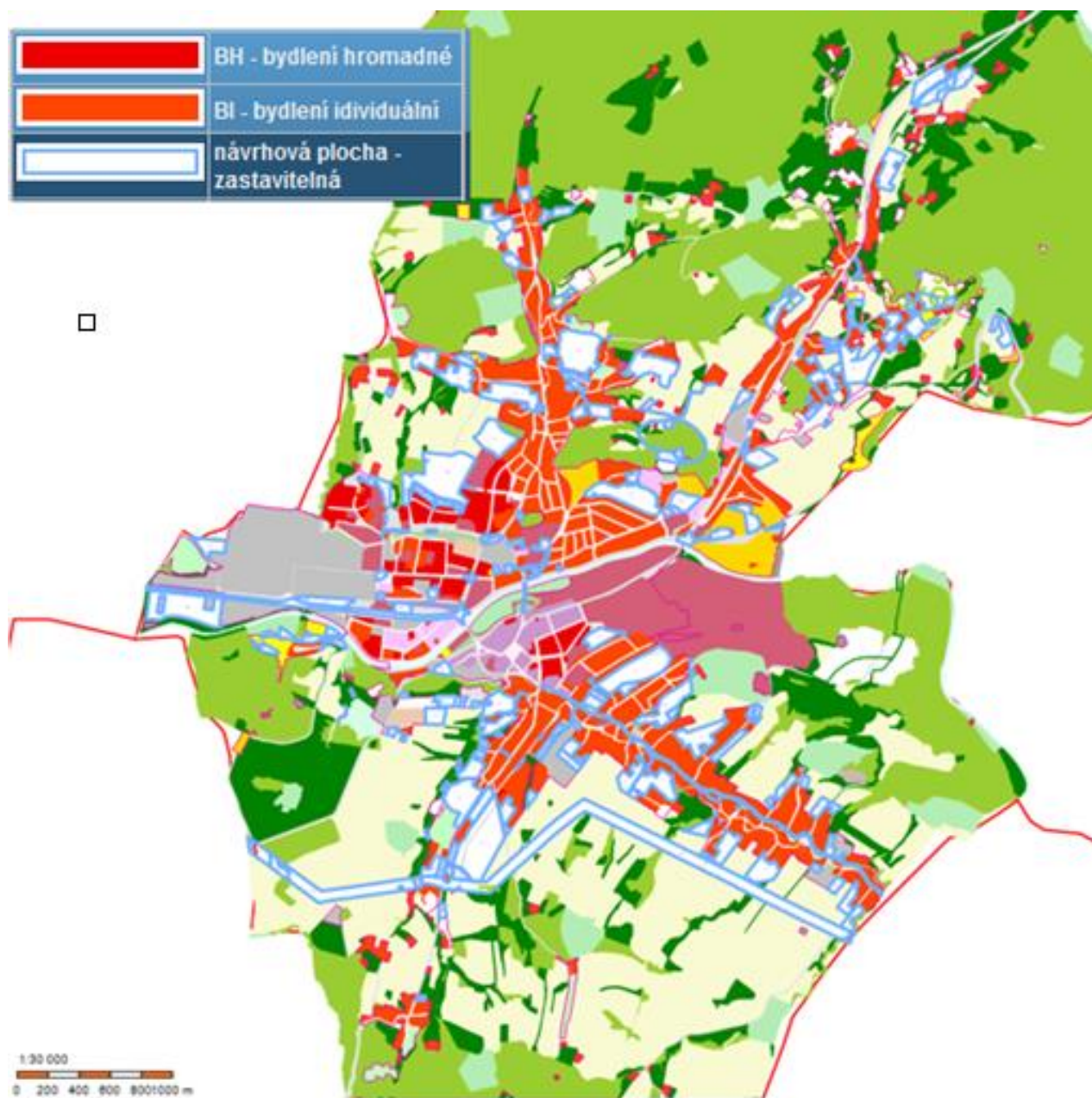
BI	Plochy bydlení individuálního
Hlavní využití	- Funkce obytná nízkopodlažní, bydlení v rodinných domech. Bydlení je převažující.
Přípustné využití	- Zeleň, odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy, technická vybavenost náležející k zóně. - Zařízení související občanské vybavenosti (obchody, 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, otřesy 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.

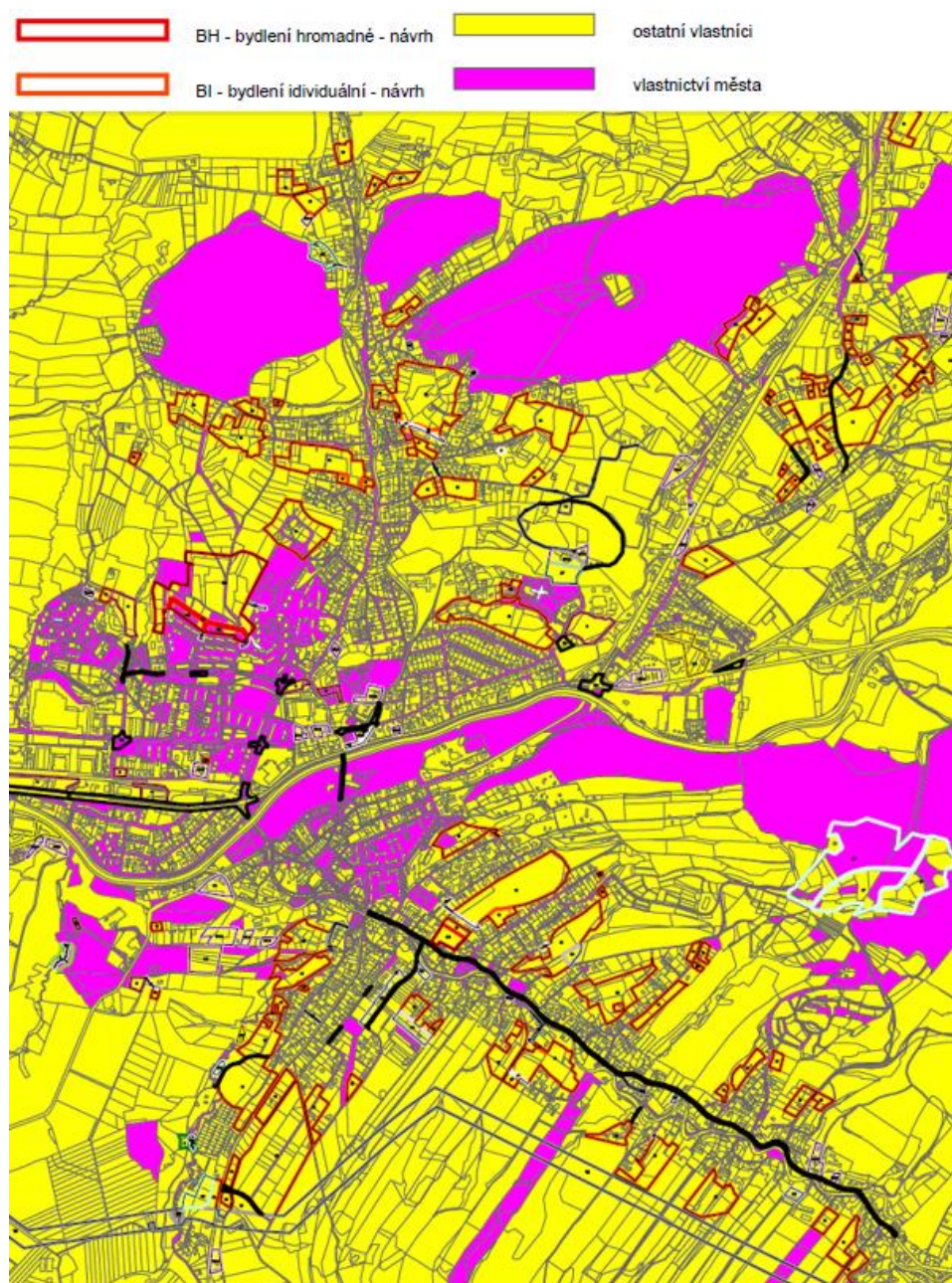
K 15. 9. 2015 je souhrnná plocha realizovaných staveb v zastavitelných plochách bydlení individuálního 12,04 ha¹⁸

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

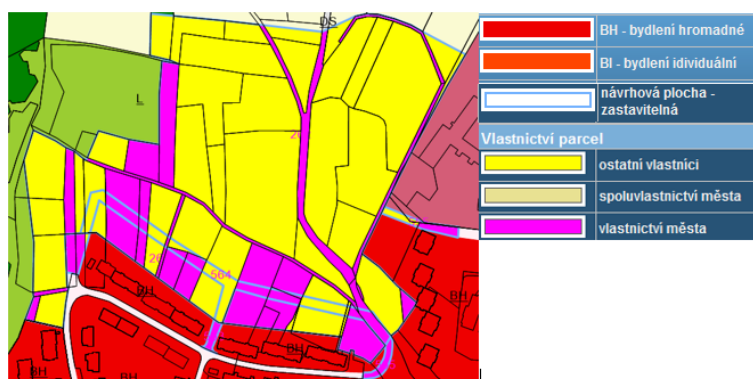
Aktuálně je plocha realizovaných staveb v zastavitelných lokalitách bydlení hromadného 0,76 ha, což přesně odpovídá rozloze lokality Harcovna (264). Připravovaná je také výstavba v lokalitě Písečný (262) o rozloze 1,46 ha. V minulosti proběhla dostavba jednoho bytového domu nad finančním úřadem, další 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 strojný 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 společností 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

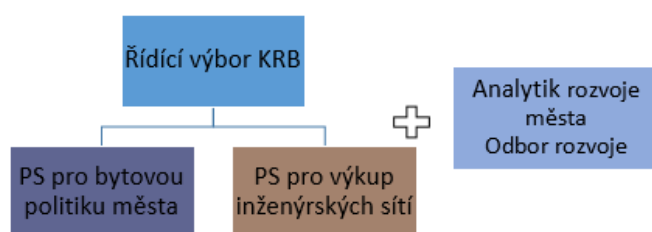
Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - každoroční alokace 40% z příjmů z Daně z nemovitostí do Fondu rozvoje technické infrastruktury (FRTI), určeného k podpoře bydlení - existence terénních a ambulantních sociálních služeb - atraktivita města pro bydlení - nabídka zaměstnání – 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

3. NÁVRHOVÁ ČÁST

3.1. METODIKA A TVORBA KRB

Zpracované Konceptce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm²⁸ 2010-2015 skončila platnost a je vyžadována její aktualizace dle současného stavu, podmínek a možností problematiky bydlení města.

Pro komplexní a objektivní zpracování byl pro zpracování koncepce zvolen postup se zapojením interních zdrojů (analytik rozvoje města, Odbor rozvoje) a pracovních skupin (interní zdroje Městského úřadu, externí zdroje – zástupci komisí Rady města (sociální, bytová, rada seniorů) a zástupci politických stran (nominace zastupiteli). Zastřešujícím orgánem pro zpracování KRB je pak Řídící výbor (ŘV) KRB, který dohlíží na zřízené pracovní skupiny (PS) KRB, které se podílejí na tvorbě částí KRB dle jejich zaměření:



Řídící výbor KRB – 13 členů (vedení města, zástupci opozičních stran, vedoucí vybraných odborů Městského úřadu Rožnov pod Radhoštěm)

PS pro výkup inženýrských sítí (PS pro VIS) - 6 členů (místostarosta města, architekt města, zástupci Městského úřadu - finanční odbor, odbor správy majetku, odbor právní a odbor rozvoje)

→ Výstup: Cesta I Podpora budování/výstavby bytů a domů

PS pro bytovou politiku města (PS pro BP) - 19 členů (místostarosta města, zástupci Městského úřadu - finanční odbor, odbor správy majetku, odbor sociální, odbor rozvoje, zástupci nominovaní politickými stranami zastoupenými v zastupitelstvu města, zástupci komisí Rady města – Bytová, Sociální a Rada seniorů, zástupci Úřadu práce ČR)

→ Výstup: Cesta II Bytová politika města

Analytik rozvoje města – sběr, užití a interpretace dat, tvorba metodiky, konzultace, příprava podkladů

→ Výstup: Analytická část, Návrhová část, Implementační část KRB

3.2. STRUKTURA KRB

Analytická část – popisuje aktuální stav, je zdrojem informací pro pracovní skupiny a Řídící výbor a východiskem pro návrhovou část KRB,

Návrhová část – prezentuje výstupy z pracovních skupin a řídicího výboru, reflektuje potřeby a popisuje koncepční řešení daných cest,

Implementační část – definuje cesty a úkoly identifikované koncepcí, způsoby jejich řešení a odpovědnosti za uskutečnění daného projektu, a také stanovuje zdroje (finančních, personálních) pro jejich realizaci.

²⁸ [Konceptce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm](#)

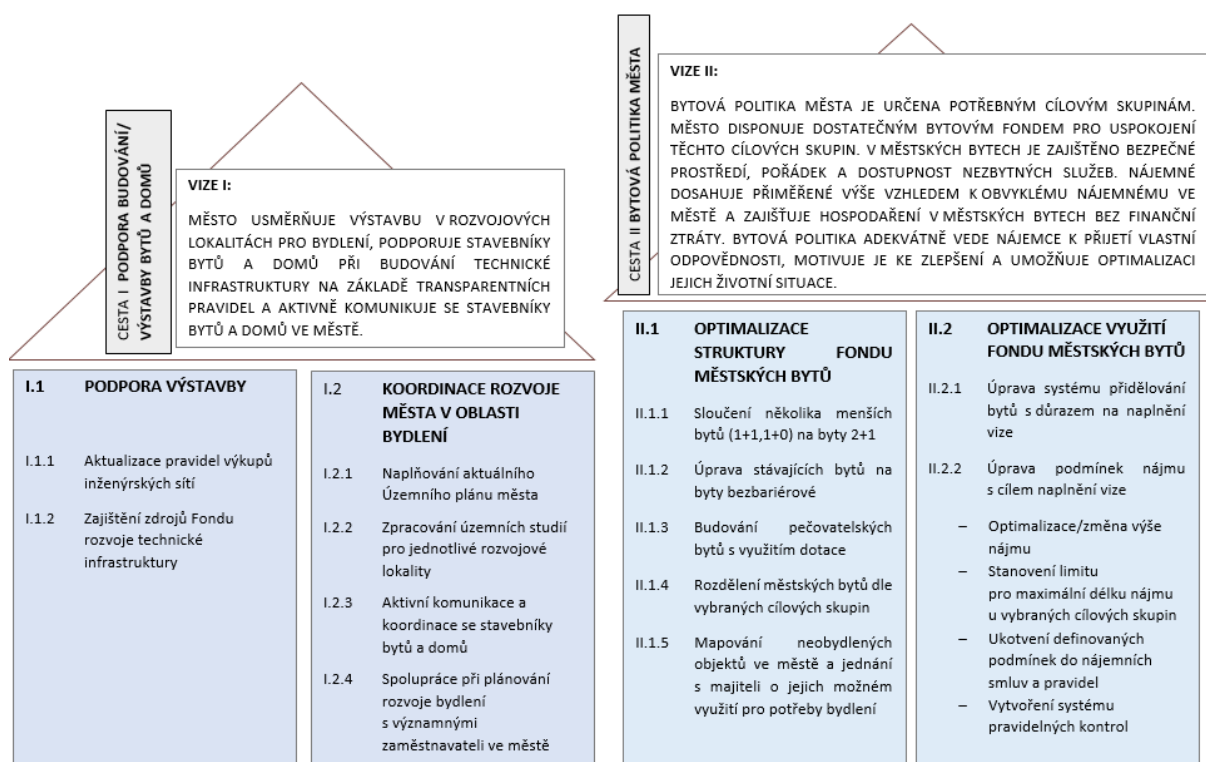
3.3. VIZE, CÍL, CESTY, OPATŘENÍ A ÚKOLY KRB

VIZE KRB:

MĚSTO MÁ ALESPŮŇ 17 000 OBYVATEL A JEJICH POČET STAGNUJE NEBO MÍRNĚ ROSTE

CÍL KRB:

ZASTAVIT POKLES POČTU OBYVATEL A SMĚŘOVAT K STABILNÍMU POČTU OBYVATEL NEBO MÍRNĚMU RŮSTU



K naplnění stanovené vize KRB a dosažení cíle KRB vedou dvě cesty bytové politiky města. Cest bude postupně dosahováno prostřednictvím realizace příslušných úkolů a jednotlivých projektů. Koncepce zároveň nastiňuje finanční rámec bytové politiky města, který identifikuje vyšší nákladů a příjmů vyžadovaných pro realizaci opatření/úkolů/projektů nad rámec běžných provozních nákladů a také případné zdroje. Finanční rámec není cestou, ale prostředkem pro realizaci definovaných opatření/úkolů/projektů.

CESTY PRO SPLNĚNÍ CÍLE KRB A PRO NAPLNĚNÍ VIZE:

- CESTA I. PODPORA BUDOVÁNÍ/VÝSTAVBY BYTŮ A DOMŮ
- CESTA II. BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA

3.4. CESTY K NAPLNĚNÍ VIZE

CESTA I. PODPORA BUDOVÁNÍ/VÝSTAVBY BYTŮ A DOMŮ

Opatření I.1 PODPORA VÝSTAVBY

Úkol I.1.1 Aktualizace pravidel výkupů inženýrských sítí

V průběhu tvorby KRB byla aktualizovaná Pravidla výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Pracovní skupina byla složená z pracovníků Městského úřadu zodpovědných za proces výkupu inženýrských sítí (VIS) v běžné pracovní činnosti (odbor rozvoje, odbor správy majetku, finanční odbor, právní odbor a architekt města). PS pro VIS vyšla z původní verze Pravidel výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury, z jejich nedostatku ověřených praxí, a také z analytické části KRB, která upozornila například na potřebu zohlednění developerů pro dosažení vize KRB.

Nové znění Pravidel výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury schválilo Zastupitelstvo města 20. 6. 2017 na svém XIX. Zasedání usnesením č. 6. a je volně k dispozici na webových stránkách města²⁹.

V aktualizovaných pravidlech jsou kromě individuálních a sdružených stavebníků zahrnuti také stavebníci budující bytové nebo rodinné domy, jsou však svázáni přísnějšími podmínkami a je jim nastavená jiná procentuální výše náhrady z odkupní ceny.

Cílem zavedených změn je snížení administrativy pro drobné stavebníky i pro město jako administrátora výkupu, dále zvýšení důrazu na zajištění kvality IS a zvýšení důrazu na koncepční a sdružený rozvoj lokalit a města jako celku. Princip pozastávky 5. splátky do kolaudace 75% domů či bytů je pak zárukou pro zajištění dokončení staveb a funkčnosti budované lokality.

Stavebníci domů a bytů pocítí tuto formu transparentní podpory ve snížení nákladů na vybudování IS a v odebrání následné starosti s provozem a údržbou IS. Pro město je tento systém nejen nástrojem pro dosažení vize, kdy podporou výstavby bydlení může docházet k nárůstu počtu obyvatel města, město tak také pořídí IS za část jeho ceny (40-60%) do svého vlastnictví s možností kontroly kvality budovaných IS i kontroly souladu s rozvojovým plánem města.

Úkol I.1.2 Zajištění zdrojů Fondu rozvoje technické infrastruktury

Pracovní skupina složená z pracovníků Městského úřadu zodpovědných za proces výkupu IS (odbor rozvoje, odbor správy majetku, finanční odbor, právní odbor a architekt města) doporučila Řídícímu výboru KRB zachovat doposud využívaný model pro zajištění zdrojů, kdy je pro výkupy inženýrských sítí finančně čerpáno z Fondu rozvoje technické infrastruktury (FRTI), jehož zdrojem je 40% z příjmů z daně z nemovitosti. V případě vyčerpání FRTI a potřebě doplnění financí pro VIS je zde možnost jednorázového navýšení zdrojů Zastupitelstvem města z rozpočtu města. Tento způsob zajištění zdrojů FRTI byl schválen Zastupitelstvem města 20. 6. 2017 usnesením č. 6/XIX.

²⁹ [Pravidel výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury, 2017](#)

Tab. Výhled příjmu a výdajů na VIS do roku 2022

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zůstatek fondu na začátku	1 600 000	8 425 354	2 320 539	10 302 545	6 875 227	4 444 382	6 309 346	7 834 310	9 117 609
Nový přírůstek fondu (daň)	6 520 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000
Mimořádné vlády	3 000 000	0	3 000 000	0	0	0	0	0	0
Příjem celkem	11 120 000	14 825 354	11 720 539	16 702 545	13 275 227	10 844 382	12 709 346	14 234 310	15 517 609
Smlouvy - výkupy	2 276 646	2 324 584	2 581 524	3 277 318	3 024 149	1 228 340	1 228 340	820 000	0
Ostatní (rozpočet)	418 000	10 180 231	737 018	6 550 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Smlouvy - plán					2 806 696	306 696	646 696	1 296 701	1 060 875
Výdaj celkem	2 694 646	12 504 815	3 318 542	9 827 318	8 830 845	4 535 036	4 875 036	5 116 701	4 060 875
Zůstatek na další rok (=příjmy-výdaje)	8 425 354	2 320 539	10 302 545	6 875 227	4 444 382	6 309 346	7 834 310	9 117 609	11 456 734

S tabulky výše je zřejmá dlouhodobá bilance FRTI a výdajů na VIS, která i ve výhledu, vzhledem k plánovaným investicím, ukazuje dostatečnost finančních zdrojů pro VIS a jeho funkčnost. Pochybět zdroje by mohly v situaci řešení většího projektu budování IS, kdy je zde ovšem možnost k takovému to projektu nepřistoupit³⁰ nebo zvážit jednorázové navýšení zdrojů FRTI pomocí rozpočtového opatření města.

Opatření I.2 KOORDINACE ROZVOJE MĚSTA V OBLASTI BYDLENÍ

Úkol I.2.1 Naplňování aktuálního Územního plánu města

Město disponuje platným Územním plánem (ÚP). ÚP respektuje zastavěná území města a v rámci možností umožňuje rozvoj všech typů výstavby potřebných pro fungování organismu města zejména **bydlení**, výrobu a podnikání, rekreaci, občanskou vybavenost, technickou infrastrukturu apod.

Stávající Územní plán města tak definuje také rozvojové lokality a zastavitelné lokality pro individuální či hromadné bydlení, řeší je však pouze plošně, bez bližší definice veřejných prostranství, jejich zapojitelnosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a bez kvalitativních požadavků na veřejná prostranství. Pro koncepční řešení území a ploch pro bydlení využívá město územní studie, které nastavují společná pravidla pro výstavbu v území a chrání veřejný zájem.

Úkol I.2.2 Zpracování územních studií pro jednotlivé rozvojové lokality

Zpracování územních studií (ÚS) umožňuje koordinovaný a udržitelný rozvoj území města. Územní studie řeší v rámci zastavitelných ploch strukturu zástavby navazující na veřejné prostranství a prověřuje možnosti napojení na technickou infrastrukturu pro celou lokalitu. Vzhledem k tomu, že se jedná ve velké míře o pozemky v soukromém vlastnictví (město minoritní vlastník) jsou ÚS vytvářeny s ohledem na majetkové poměry v území.

Současný Územní plán vymezuje 35 zastavitelných ploch pro bydlení individuální a hromadné. Pro velikostně významné plochy a žádané lokality, se postupně vytváří

³⁰ „Zastupitelstvo města Rožnova pod Radhoštěm je oprávněno se v odůvodněných případech odchýlit od těchto Pravidel, pokud to vyžaduje ojedinělost a složitost konkrétního případu. Na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k věcem, plánovací smlouvy či jiné smlouvy dle konkrétního případu není právní nárok.“ (Pravidla výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, str. 9)

ÚS, většinou na popud investorů se zájmem budovat byt/y či dům/domy. Řešeny jsou již lokality obytných zón – Písečný - Láz, Balkán, Na drahách, Pod Chlácholovem, U Sladského potoka, Pod Chlácholovem – Pařeničky a Tylovické Horečky.

Proces pořízení ÚS je standardizovaný, nezbytnými kroky jsou zpracování průzkumů a rozborů doplňujících údaje obsažené v územně analytických podkladech (např. hydrogeologický průzkum, geodetické zaměření, průzkum stávajícího systému veřejné infrastruktury), zpracování minimálně dvou variant řešení ÚS ke konzultaci s pořizovatelem a se zástupci města a pro prezentaci veřejnosti, dále pak vypracování návrhu ÚS pro případné projednání s dotčenými orgány, vlastníky technické infrastruktury a pozemků a nakonec předání ÚS pořizovateli k prověření možnosti jejího využití dle § 30 odst. 4 stavebního zákona a evidenci ÚS.

Úkol I.2.3 Aktivní komunikace a koordinace se stavebníky bytů a domů

Snahou a zájmem města je podpora efektivní, hospodárné a účelné výstavby rodinných a bytových domů za účelem zajištění rozvoje území města v souladu se schváleným Územním plánem a uspokojování potřeb občanů.

Jednou z forem podpory poskytovanou městem stavebníkům rodinných a bytových domů je výkup staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury vybudované v souvislosti s výstavbou rodinných nebo bytových domů. Město stanovuje pravidla, upravující podmínky a postup při výkupu IS³¹.

Důležitá je také aktivní komunikace se stavebníky a investory do výstavby nemovitostí přicházejícími do Rožnova pod Radhoštěm se svými soukromými či podnikatelskými záměry. Tato kooperace je pro město zásadní zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a určitých cílových skupin, které identifikovala analytická část KRB, jako osoby, kterým je nutné pomoci s řešením otázky bydlení vzhledem k jejich počtu, ekonomické situaci i vzhledem k nedostatečné či finančně nedostupné nabídce bydlení ve městě.

Úkol I.2.4 Spolupráce při plánování rozvoje bydlení s významnými zaměstnavateli ve městě

V Rožnově pod Radhoštěm působí kolem 20 zaměstnavatelů, kteří zaměstnávají okolo 100 a více zaměstnanců. Město si je vědomo jak významností těchto firem z hlediska ekonomického přínosu a jejich schopnosti zajištění dostatečné a různorodé nabídky pracovních míst pro udržení zejména mladých a vzdělaných lidí v Rožnově, tak nutností uspokojovat požadavky těchto firem, aby se jim i jejich zaměstnancům dařilo růst. Se zaměstnaností souvisí kupní síla, sociální situace obyvatel či stav **bytového fondu**.

Spolupráce města s podnikateli může být přínosná pro obě strany a současně i pro celkový rozvoj města a zvýšení kvality života obyvatel. Proto také potřebuje město od zaměstnavatelů určitou zpětnou vazbu, a to nejlépe formou přímé komunikace a vzájemným informováním se.

Existující, dostupná, dostatečná a často i kvalitní nabídka bydlení (pronájem/nákup bytů/domů/pozemků) je zásadní podmínkou jak přilákat či udržet ve městě ekonomicky aktivní obyvatele a odborníky. Právě z tohoto důvodu je žádoucí,

³¹ [Pravidla výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury, 2017](#)

aby zaměstnavatelé měli dostatek informací a komunikovali své požadavky a záměry s Městem a odborem rozvoje a výstavby Městského úřadu.

Průzkum podnikatelských potřeb realizovaný v roce 2017, také v rámci zpracování KRB, při kterém bylo osloveno 16 místních významných zaměstnavatelů, poukázal na možný problém v nedostatku možnosti bydlení v Rožnově pod Radhoštěm a na velké procento osob dojíždějících za prací z okolí (okolní obce, aglomerace sousedících spádových sídel), které by se v případě větší dostupnosti bydlení a rozvojových ploch pro bydlení mohli stát potencionálními novými obyvateli města, nebo minimálně neopouštět trvalé bydliště v Rožnově pod Radhoštěm z důvodu nalezení vhodného bydlení mimo území města.

Zájem ze strany větších zaměstnavatelů je o pronájem bytů, využívaný jako benefit pro zaměstnance, firmy mají také záměry na vlastní výstavbu bytových domů.

Pomoci v této oblasti a hromadném bydlení může změna bytové politiky města a vyhrazení části bytů městského fondu právě na zaměstnanecké – firemní a profesní byty, nebo také nabídka lepších podmínek pro investory a stavebníky přicházejících s cílem výstavby nových bytových jednotek na rozvojových lokalitách, a to formou zahrnutí developerů do Pravidel výkupu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Pro podporu individuálního bydlení je třeba využívat Územním plánem navržených rozvojových ploch, komunikovat s vlastníky pozemků na těchto zastavitelných plochách a zpracovávat ÚS pro tyto lokality.

Opatření II.1 OPTIMALIZACE STRUKTURY FONDU MĚSTSKÝCH BYTŮ

Úkol II.1.1 Sloučení několika menších bytů (1+1,1+0) na byty 2+1

Město disponuje velkým množstvím malých bytů, konkrétně 222 bytů s dispozicí 1+1 a 1+0 z celkového počtu 328 bytů (68%). V pořadníku žádostí, na základě kterého se přidělují městské byty, však z celkového počtu osob figuruje 34% žadatelů z rodin s více než třemi členy či osob s více dětmi, pro které jsou tyto byty velikostí a dispozicí nepřijatelné pro důstojné bydlení.

V majetku města jsou byty v bytovém domě na Lesní 2330, které svou dispozicí, velikostí a architektonickým řešením umožňují drobnými zásahy sloučení dvou menších bytů (1+0) na byt (2+0). Celkem je takto možné vyřešit maximálně sloučení 40 bytů 1+0 na 20 bytů 2+0.

Náklady na sloučení dvou bytových jednotek na jednu jednotku (2+0) jsou dle kvalifikovaného odhadu kolem 50 000Kč. Zásah do těchto jednotek není definitivní, v nově vytvořené bytové jednotce se ponechají obě kuchyňské linky i obě sociální zařízení, jen se přizpůsobí (uberou, vytvoří) průchody. Takovýto způsob sloučení je využit pro případ rychlé reakce na změnu ve složení žadatelů v pořadníku či potřebě uspokojit cílové skupiny s požadavkem na menší byty.

Vzhledem k dlouhodobě se neměnicí se poptávce po větších bytech od žadatelů o městský byt, město takto do 31. 12. 2019 vytvoří sloučením dva byty 2+0. Poté bude k slučování přistupováno na základě praxe a potřebnosti pro optimální uspokojení žadatelů.

Úkol II.1.2 Úprava stávajících bytů na byty bezbariérové

Zjištěná analytická data vedla také k potřebě zajištění bydlení pro cílovou skupinu osob se sníženou mobilitou, ať už z důvodu věku nebo zdravotního stavu. Město má v současnosti k dispozici pouze 4 plně bezbariérové byty, které jsou dle nastavené politiky bydlení dlouhodobě obsazené.

V případě příjmu požadavku na přiřazení bezbariérového bytu není město schopno reagovat a žádosti vyhovět. Také vzhledem ke statistice poukazující na stárnutí populace v Rožnově, je při postupné obnově bytového fondu města nutné myslet na úpravu městských bytů tak, aby zde byly začleněny prvky pro bezbariérové užívání staveb.

Bezbariérové byty dispozičně ani svým vybavením však nebrání v užívání všem cílovým skupinám, kterým město dle nové bytové politiky bude byty pronajímat. V případě žádosti o bezbariérový byt oprávněnou osobou (osoby spadající do kategorie Pečovatelský režim) tak město bude schopno zareagovat na poptávku a žadatele s tělesným handicapem uspokojit v kratším časovém horizontu.

Město má ve svém bytovém fondu 124 bytů, které svou dispozicí, velikostí a architektonickým řešením a uzpůsobením společných prostor bytového domu, umožňují umístění a přestavbu bytů na byty bezbariérové (v bytových domech 1059,

1443, 2330). Náklady na rekonstrukci jednoho běžného městského bytu na byt plně bezbariérový jsou nemalé (kvalifikovaný odhad činí 150 000 – 300 000Kč/bytová jednotka), a to především z důvodu nutnosti rozsáhlejších zásahů do bytové jednotky tak, aby byly zajištěny obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb³².

K takovýmto úpravám a přestavbám městských bytů bude přistupováno operativně a postupně v případě vzniku oprávněného požadavku na bezbariérový byt ze strany žadatelů.

Úkol II.1.3 Budování bytových domů s pečovatelskými byty s využitím dotace

Statistická data poukazují na dlouhodobé zvyšování počtu osob v seniorském věku nejen v Rožnově pod Radhoštěm. Na tento vývoj však město není prozatím připraveno ani z hlediska poskytovaných služeb, ani z hlediska kapacity lůžek v domovech pro seniory či podobných zařízení určených pro seniory, jako jsou pečovatelské byty či komunitní domy seniorů.

Ve Městě dlouhodobě působí terénní pečovatelská služba poskytovaná neziskovými organizacemi (příspěvkové organizace, spolky, církevní společnost / právnická osoba). Existenci a realizaci takovýchto služeb podporuje město na bázi poskytování grantů těmto obecně prospěšným subjektům.

Ministerstvo pro místní rozvoj dlouhodobě vyhlašuje výzvy také pro města a obce na poskytnutí dotace na výstavbu podporovaných bytů (pečovatelské byty, komunitní domy seniorů, startovací byty). Na případnou výstavbu, tak město při zajištění požadovaných podmínek může zažádat a získat alespoň část finančních prostředků na pokrytí nákladů.

V případě budování sociálního bydlení a bytových domů s pečovatelskými byty za finanční podpory kraje, státu či Evropské unie, je třeba postupovat dle nařízení a pravidel daných výzvou a programem. K provozu a pronájmu takovýchto bytů bude přistupováno ve zvláštním režimu mimo režimy stanovené novou politikou bydlení města, tak aby byly prioritně splněny závazné podmínky určené rozhodnutím o přidělení dotace. Nové řešení bytové politiky města definované touto KRB je sice nastaveno v souladu s legislativou a strategickými dokumenty nadřazených orgánů, intenzita přísnosti postupů a pravidel z ní vyplývajících však reaguje prioritně na místní podmínky, reálný stav, celkový kontext města a běžně užívanou praxi.

³² [VYHLÁŠKA č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb](#)

Úkol II.1.4 Rozdělení městských bytů dle vybraných cílových skupin

Z analytické části koncepce a především z práce PS pro BP vyplynula potřeba zaměřit se při řešení otázky bydlení pro občany především na určité skupiny osob.

Sociální aspekt: také legislativou jsou na města kladeny nároky v oblasti zajištění důstojného bydlení osobám, které vzhledem k životní situaci či stavu, ve kterém se nacházejí, nejsou schopni zabezpečit si bydlení vlastními silami (věk, zdravotní stav, pohybové omezení, sociální či ekonomické limity) → **PODPOROVANÉ BYDLENÍ:**



Perspektivní aspekt: mimo dodržování legislativy jsou města zavázána při poskytování bydlení dbát také na hospodárnost, účelnost a efektivitu, tedy sledovat také zájmy města a snažit se o stabilizaci nebo nárůst počtu obyvatel a udržitelný rozvoj. Perspektivní jsou tak pro město řádové osoby se zájmem o bydlení v Rožnově pod Radhoštěm a také zaměstnanci firem a institucí s místem výkonu práce v Rožnově pod Radhoštěm a odborníci zajišťující základní a specializované služby → **DOSTUPNÉ BYDLENÍ:**



Město má ve svém bytovém fondu celkem 320 bytů určených k nájemnímu bydlení, 2 byty pro sociální bydlení a 6 bytů v areálech městských škol, a to v 10 bytových domech a 6 v objektech škol. 5 bytových domů je ve vlastnictví města v 5 ostatních figurech město jako vlastník několika bytů ve společenství vlastníků daného bytového domu.

Všechny bytové domy a jednotlivé byty jsou svými rozměry, dispozicemi a charakterem vhodné více či méně pro různé cílové skupiny. Velkou roli zde hraje také lokalita, ve které se bytové jednotky nacházejí (dostupnost, občanská vybavenost, apod.). V tabulce níže je navrženo rozdělení městských bytů dle vybraných cílových skupin a priority jejich přidělování. Rozdělení městských bytů není závazné a umístování cílových skupin v praxi bude posuzováno s přihlédnutím na individuální možnosti žadatele.

Tab. Rozdělení městských bytů dle priority umístování vybraných cílových skupin

BYTOVÝ DŮM	I. PRIORITY UMÍSTĚNÍ	II. PRIORITY UMÍSTĚNÍ	III. PRIORITY UMÍSTĚNÍ
Moravská 1443	1. OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ	3. OSOBY MLADÉ	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ
Svazarmovská, 1684	1. OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ	3. OSOBY MLADÉ	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ
1.máje, 1059	2. OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ 1. OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ	
Kulturní, 1779	3. OSOBY MLADÉ	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ	
Kulturní, 1780	3. OSOBY MLADÉ	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ	
Lesní, 2330	2. OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ 3. OSOBY MLADÉ	4. OSOBY ZAMĚŠTNANÉ U MÍSTNÍCH FIREM	5. OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ
Kulturní 1773	2. OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ		
Kulturní 1774	2. OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ		
Valašská 1687/88	byt pro sociální bydlení - mimo priority - zvláštní podmínky přidělování určených dotací		
1. máje, 1034	byt pro sociální bydlení - mimo priority - zvláštní podmínky přidělování určených dotací		
Ostatní byty (6x)	školnické byty - mimo priority - zvláštní podmínky přidělování (mimo stanovené režimy, řešeno interní metodikou)		

Při přidělování bytů žadatelům je dále nově zavedeno pravidlo „odmítnutí nabízeného bytu = nedostatečná potřebnost bydlení = vyřazení žadatele z pořadníku“. Možnost zažádat si o znovuzařazení do pořadníku bude mít tento žadatel až po uplynutí jednoho roku od odmítnutí bytu. Městské byty jsou primárně určeny pro osoby v tíživé životní situaci či osoby jinak znevýhodněné. Odmítnutí bytu z neadekvátních důvodů je známkou nedostatečné potřeby žadatele o byt. Adekvátnost bytu pro žadatele je posuzována Bytovou komisí z pravidla dle principu popsaného v legislativě³³ a dlouholeté praxe, a to počtem osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Toto pravidlo by mělo mimo jiné napomoci zamezení vytváření sociálně vyloučených lokalit.

Úkol II.1.5 Mapování neobydlených objektů ve městě a jednání s majiteli o jejich možném využití pro potřebu bydlení

Kromě rozvojových ploch zastavitelných lokalit jsou ve městě pozemky, místa a budovy v zastavěné části města, kde by byla možná výstavba, přestavba či zástavba proluk. Takovýmto způsobem, i například přestavbou nebytových budov (kancelářské budovy, průmyslové areály) na bytové domy, řeší problém s nedostatkem bytů a nedostatkem ploch pro výstavbu nových bytových domů ve městech v zahraničí³⁴. V Územním plánu města jsou dále definovány plochy přímo určené pro přestavbu.

Ve městě lze také v zastavěných částech nalézt domy či objekty, trvale či zčásti neobydlené a často chátrající. Při posledním Sčítání lidí domů a bytů Českým statistickým úřadem v roce 2011 bylo v Rožnově pod Radhoštěm identifikováno 538 neobydlených domů a bytů z celkového počtu 9 930 domů a bytů.

Zmapováním a udržováním povědomí o těchto neobydlených domech a bytech by tak město mohlo získat další chybějící a cenný prostor pro řešení otázky bydlení. Nezbytnou podmínkou je však komunikace s vlastníky těchto nemovitostí a jejich ochota na takovémto projektu spolupracovat.

³³ Ustanovení § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁴ Hubená, Kateřina: Zahraniční praxe v soc. bydlení Nizozemsko ([Jutphaas Wonen](#))

Úkol II.2.1 Úprava systému přidělování bytů žadatelům s důrazem na naplnění vize

Město má zavedený systém přidělování bytů využívající hodnocení žádostí o městský byt pomocí bodových kritérií, který se postupem času měnil a zdokonaloval užitím v praxi. Tento systém se řídí vnitřním předpisem upravujícím pravidla a postupy při pronájmu bytů, a to od podání žádosti o nájem bytu až po skončení nájmu bytu³⁵. Na základě doložených žádaných dokladů pro zařazení do jednotlivých režimů stanovených koncepcí a dále údajů, uvedených v žádosti o nájem bytu, obdrží každá žádost body podle kritérií schválených bytovou komisí. Bytová komise (poradní orgán Rady města) se zabývá jednotlivými žádostmi o nájem bytu operativně při návrhu nájmu uvolněných bytů. Dále řeší otázky související s nájmem bytů, při nepřiměřeném odmítnutí nájmu bytu navrhuje a schvaluje vyřazení žádosti z evidence.

Pracovní skupina pro bytovou politiku města i pracovníci úřadu mající bytovou agendu na starosti doporučili zachování doposud platného systému přidělování bytů avšak s nutností přizpůsobení tohoto systému implementací postupů, termínů a pravidel definovaných vizí KRB a novým řešením bytové politiky města, a také aktualizací bodových kritérií, které lépe a přesněji zohlední důležitost či nezbytnost žadatele prioritně získat nájemní bydlení v městských bytech.

Nově nastavená bodová kritéria pro hodnocení žádostí pro přidělování městských bytu kladou hlavní důraz na míru potřebnosti (sociální, zdravotní, ekonomické hledisko), ale zvýhodňují také žadatele společensky odpovědné, prorodinné a s vazbou na město, s cílem naplnění stanovené vize Cesty II Bytová politika města: „Bytová politika města je určena potřebným cílovým skupinám. Město disponuje dostatečným bytovým fondem pro uspokojení těchto cílových skupin. V městských bytech je zajištěno bezpečné prostředí, pořádek a dostupnost nezbytných služeb. Nájemné dosahuje přiměřené výše vzhledem k obvyklému nájemnému ve městě a zajišťuje hospodaření v městských bytech bez finanční ztráty. Bytová politika adekvátně vede nájemce k přijetí vlastní odpovědnosti, motivuje je ke zlepšení a umožňuje optimalizaci jejich životní situace.“.

³⁵ [Pravidla pro registraci a evidenci žádostí o nájem městského bytu, nájem bytu a související nájemní vztahy, skončení nájmu bytu](#)

Tab. Aktualizovaný systém hodnocení pomocí bodových kritérií

CÍLOVÉ SKUPINY - REŽIMY	BODOVÁ KRITÉRIA PRO PŘIDĚLENÍ BYTU ZVÝHODŇUJÍCÍ ŽADATELE	NAVRŽENÁ VÝŠE BODŮ PRO JEDNOTLIVÁ KRITÉRIA	NAVRŽENÁ VÁHA % JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ
1. SOCIÁLNÍ REŽIM = OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ	osoby mající trvalý pobyt 3 a více let v Rožnově pod Radhoštěm (v součtu)	méně než 3 roky = 0 bodů 3 a více let = 10 bodů	10,00%
	žadatelé žijící s dětmi (1, 2 a 3 a více dětí)	0 dětí = 0 bodů 1 dítě = 20 bodů 2 děti = 30 bodů 3 a více dětí = 40 bodů	40,00%
	druh dosavadního bydlení žadatele	odvozený nájem = 5 bodů podnájem = 10 bodů ubytovna/azylový dům = 20 bodů	20,00%
	okolnosti zvláštního zřetele (sociální situace žadatele, osamělost, výše příjmu) - jen mimořádně (domácí násilí, živelná pohroma)	< 30 bodů - zdůvodnění (+ dokumenty) - schvaluje Rada města	30,00%
	celkem max. 100 bodů		100,00%
2. PEČOVATELSKÝ REŽIM = OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ	stupeň zdravotního postižení (ZP, ZTP/P), <i>změněná pracovní schopnost</i> , osoba užívající nebo je v pořadníku na sociální službu	50 bodů	50,00%
	dosavadní bydlení žadatele	odvozený nájem = 5 bodů podnájem = 10 bodů ubytovna/azylový dům = 20 bodů	20,00%
	osoby mající trvalý pobyt 3 a více let v RpR	10 bodů	10,00%
	okolnosti zvláštního zřetele (sociální situace žadatele, osamělost, výše příjmu) - jen mimořádně (domácí násilí, živelná pohroma)	< 20 bodů - zdůvodnění (+ dokumenty) - schvaluje Rada města	20,00%
	celkem max. 100 bodů		100,00%
3. STARTOVACÍ REŽIM = OSOBY MLADÉ	osoby mající trvalý pobyt 3 a více let v Rožnově pod Radhoštěm	10 bodů	10,00%
	dosavadní bydlení žadatele	odvozený nájem = 5 bodů podnájem = 10 bodů ubytovna/azylový dům = 20 bodů	20,00%
	žadatelé žijící s dětmi	0 dětí = 0 bodů 1 dítě = 20 bodů 2 děti = 30 bodů 3 a více dětí = 40 bodů	40,00%
	manželé z nichž minimálně jeden má trvalé bydliště v RpR více než 3	10 bodů	10,00%
	okolnosti zvláštního zřetele (sociální situace žadatele, osamělost, výše příjmu) - jen mimořádně (domácí násilí, živelná pohroma)	< 20 bodů - zdůvodnění (+ dokumenty) - schvaluje Rada města	20,00%
	celkem max. 100 bodů		100,00%
4. FIREMNÍ A PROFESNÍ REŽIM = OSOBY ZAMĚSTNANÉ V ROŽNOVĚ P. R.	zvláštní systém přidělování - mimo bodový systém		
5. TRŽNÍ REŽIM = OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ	zvláštní systém přidělování (byty nabízeny jen v případě, že cílovými skupinami 1, 2, 3 a 4 nebudou využity všechny byty bytového fondu)		
	osoby mající trvalý pobyt 3 a více let v Rožnově pod Radhoštěm	10 bodů	10,00%
	dosavadní bydlení žadatele	odvozený nájem = 5 bodů podnájem = 10 bodů ubytovna/azylový dům = 20 bodů	20,00%
	žadatelé žijící s dětmi	0 dětí = 0 bodů 1 dítě = 20 bodů 2 děti = 30 bodů 3 a více dětí = 40 bodů	40,00%
	manželé z nichž minimálně jeden má trvalé bydliště v RpR více než 3	10 bodů	10,00%
	okolnosti zvláštního zřetele (sociální situace žadatele, osamělost, výše příjmu) - jen mimořádně (domácí násilí, živelná pohroma)	< 20 bodů - zdůvodnění (+ dokumenty) - schvaluje Rada města	20,00%
	celkem max. 100 bodů		100,00%

Úkol II.2.2 Úprava podmínek nájmu s cílem naplnění vize

Jednotlivé projekty tohoto úkolu spočívají v nastavení bytové politiky města tak, aby byla udržitelná a generovala zdroje na rozvoj. Je třeba optimalizovat výše nájmu, podmínkami a pravidly limitovat délku nájmu u vybraných cílových skupin pro zajištění dostupnosti a cirkulace bytů a pro motivaci nájemců, je také nezbytné ukotvit definované podmínky do nájemních smluv a psaných závazných pravidel, a zajistit systém pravidelných kontrol.

Vize nastavená PS pro BP města zní: „Bytová politika města je určena potřebným cílovým skupinám. Město disponuje dostatečným bytovým fondem pro uspokojení těchto cílových skupin. V městských bytech je zajištěno bezpečné prostředí, pořádek a dostupnost nezbytných služeb. Nájemné dosahuje přiměřené výše vzhledem k obvyklému nájemnému ve městě a zajišťuje hospodaření v městských bytech bez finanční ztráty. Bytová politika adekvátně vede nájemce k přijetí vlastní odpovědnosti, motivuje je ke zlepšení a umožňuje optimalizaci jejich životní situace.“

Přechod na novou bytovou politiku bude probíhat od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019, kdy bude končit platnost nájemních smluv na dobu určitou se starými podmínkami:

NOVÍ NÁJEMCI:

- S novými nájemci budou uzavírány nájemní smlouvy na dobu určitou dle nové KRB od 1. 1. 2018.

STÁVAJÍCÍ NÁJEMCI SE SMLOUVOU NA DOBU URČITOU:

- Na stávající nájemce v seniorském věku, kteří doloží pobírání starobní penze k 1. 1. 2018, se nové podmínky zavedené KRB nevztahují. U stávajících nájemců v seniorském věku dojde pouze k uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou s cílem narovnání nájmu na min. hranici ceny nájmu v městských bytech stanovenou KRB, tj. 57 Kč/m²/měsíčně (se zohledněním inflace v dalších letech).
- Stávajícím nájemcům, kterým končí platnost smlouvy na dobu určitou v období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, bude nabídnuto prodloužení smlouvy na dobu určitou dle původních podmínek nejvýše však s platností do 31. 12. 2018, z důvodu závažnosti otázky bydlení jako životní situace, kterou nelze řešit v horizontu dní či jednotek měsíců. Poté, tedy od 31. 12. 2018, bude přistoupeno ke kontrole splnění nastavených podmínek a přechodu na novou nájemní smlouvu na dobu určitou dle nového řešení bytové politiky města. Jestliže do 30. 6. 2018 tito nájemci požádají o zařazení do nového systému, mohou rovnou uzavřít novou nájemní smlouvu na dobu určitou dle nových podmínek KRB.
- Stávajícím nájemcům, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou s končící platností od 31. 7. 2018 do 31. 12. 2019, bude rovnou nabídnuto uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou jen dle nového řešení bytové politiky města.
- Se všemi stávajícími nájemci s nájemní smlouvou na dobu určitou, vyjma stávajících nájemců v seniorském věku, bude v případě zájmu stávajících nájemců, po ukončení platnosti jejich smlouvy, uzavřena nová smlouva na dobu určitou za nájem definovaný pro Tržní režim, pokud nesplní či neprokáží splnění podmínek

pro zařazení do režimů tzv. Podporovaného bydlení se zvýhodněným nájmem (Sociální režim, Pečovatelský režim, Startovací režim).

STÁVAJÍCÍ NÁJEMCI SE SMLOUVOU NA DOBU NEURČITOU:

- Město také disponuje 101 byty, které jsou vázány s nájemci nájemní smlouvou na dobu neurčitou. Dle platné legislativy není možné bez souhlasu těchto nájemců aplikovat ihned nové podmínky KRB také na byty pod smlouvou na dobu neurčitou. Město v těchto případech bude proto postupovat systémově a zároveň individuálně, aby dosáhlo v co nejkratší době minimálně srovnání výše nájmu na takovou hodnotu, aby nebyly pro město ztrátové.
- S nájemci se smlouvou na dobu neurčitou bude uzavřena nová smlouva na dobu neurčitou s cílem narovnání nájmu na min. hranici ceny nájmu v městských bytech stanovenou KRB, tj. 57 Kč/m²/měsíčně (se zohledněním inflace v dalších letech od 1. 1. 2021). V dalších letech bude přistupováno ke zvyšování nájmu, které je umožněno legislativou, a to maximálně o 20% za 3 roky, maximálně však do výše ceny nájmu stanovenou pro tržní režim.

Schéma Řešení bytové politiky města zjednodušeně znázorňuje přístup k jednotlivým cílovým skupinám pomocí odlišných režimů. Každý režim má nastaveny své specifické podmínky a pravidla a stanovenou délku a cenu nájmu ve vazbě na definovaný režim a vstupní výši nájmu.

Do jednotlivých režimů jsou žadatele a nájemci zařazováni po doložení dokladů prokazujících příslušnost do daného režimu (např. výše příjmů domácnosti, pobírání starobního či invalidního důchodu, věk, apod.).

Při každém prodlužování nájemní smlouvy nájemce bude přezkoumávána jeho příslušnost do jednotlivého režimu. V případě odmítnutí doložení dokladů nezbytných pro určení příslušnosti do podporovaných režimů, bude tento nájemce automaticky zařazen do Tržního režimu s výší nájmu danou tímto režimem. V případě doložení dokladů pro určení příslušnosti do Podporovaných režimů a splnění podmínek definovaných těmito Podporovanými režimy, je možné si při prodlužování nájemní smlouvy zažádat o přezkum a zařazení do Podporovaných režimů.

Schéma jako celek je samostatnou a nedílnou přílohou KRB

PODPOROVANÉ BYDLENÍ:

1. SOCIÁLNÍ REŽIM (SR) = OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ

Základní podmínky, které musí splnit žadatelé o byt v tomto režimu pro přidělení bytu (pro podepsání nájemní smlouvy, pro prodloužení roční nájemní smlouvy). Tyto skutečnosti bude nutné žadateli doložit příslušnou dokumentací:

- 1) osoby, u kterých náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu a koeficientu 0,40 a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,40 není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení, nebo osoby, které jsou příjemcem dávky v hmotné nouzi (Nařízení vlády č. 449/2016 Sb.)
- 2) osoby mající trvalý pobyt v Rožnově pod Radhoštěm (nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy k bytu)

Sociální režim je postaven na principu tří úrovněového systému, který slouží k motivaci nájemců, společenské odpovědnosti nájemců a k projevu snahy nájemců změnit svou nesolidní životní situaci a nalézt si bydlení mimo systém podporovaných bytů. Jednotlivé úrovně udávají limity výše nájmu a maximální délky nájmu v této úrovni:

I. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel pro I. úroveň

cena nájmu 57Kč/m²/měsíčně (cena v roce 2018, od 1. 1. 2021 další růst počátečního nájmu dle inflace) maximálně na 4 roky (po uplynutí 4 let v SR možnost prodloužení smlouvy s podmínkami danými II. úrovní nebo ukončení smlouvy a výpověď z nájmu)

II. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel pro II. úroveň

cena nájmu navýšena o 20 % od ceny nájmu v I. úrovni (68Kč/m²/měsíčně = orientační cena dle roku 2018, aktuální cena bude počítána dle aktuálních cen bytů I. úrovně ve čtvrtém roce, další růst počátečního nájmu dle inflace) maximálně na 3 roky (po uplynutí 7 let v SR možnost prodloužení smlouvy s podmínkami danými III. úrovní nebo ukončení smlouvy a výpověď z nájmu)

III. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel pro III. úroveň

cena nájmu navýšena o 20 % od ceny nájmu v II. úrovni (82Kč/m²/měsíčně = orientační cena dle roku 2018, aktuální cena bude počítána dle aktuálních cen bytů II. úrovně v sedmém roce, další růst počátečního nájmu dle inflace), na neomezenou dobu (podmíněno plněním vstupních podmínek – každoroční přezkum)

V nájemní smlouvě uzavírané vždy na 1 rok, s možností dalšího prodloužení v případě splnění vstupních podmínek, budou stanovena pravidla užití bytu. V případě porušení či neplnění těchto pravidel dojde k výpovědi smlouvy a nájemce z nájmu:

- a| povinnost užití sociální práce → úroveň I – II
- b| placení nájmu ve stanovené lhůtě → úroveň I – III
- c| dodržování pořádku (definováno domovním řádem) → úroveň I – III
- d| úklid domu → úroveň II
- e| pomoc obyvatelům domu v případě potřeby → úroveň II

2. PEČOVATELSKÝ REŽIM (PR) = OSOBY SE SNÍŽENOU SOBĚSTAČNOSTÍ

Základní podmínky, které musí splnit žadatelé o byt v pečovatelském režimu pro přidělení bytu (pro podepsání nájemní smlouvy, pro prodloužení roční nájemní smlouvy). Tyto skutečnosti bude nutné žadateli doložit příslušnou dokumentací:

- 1| osoby v nepříznivé sociální situaci, které 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 způsobená:
 - a| věkem – jedná se o osoby v seniorském věku, které doloží pobírání starobního důchodu nebo
 - b| zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách nebo osoby s jiným významným zdravotním postižením
- 2| osoby mající trvalý pobyt v Rožnově pod Radhoštěm (nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy k bytu)

Pečovatelský režim je postaven na principu jednoúrovňového systému, který dovoluje osobám se sníženou soběstačností nájem městského bytu na neomezenou dobu, avšak při splnění základních podmínek a dodržování pravidel:

- I. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)
- dodržování nastavených pravidel
- cena nájmu 57Kč/m²/měsíčně (cena v roce 2018, od 1. 1. 2021 další růst počátečního nájmu dle inflace), na neomezenou dobu

V nájemní smlouvě uzavírané vždy na 1 rok, s možností dalšího prodloužení v případě splnění vstupních podmínek, budou stanovena pravidla užití bytu. V případě porušení či neplnění těchto pravidel dojde k výpovědi smlouvy a nájemce z nájmu:

- a| povinnost užití sociální práce
- b| placení nájmu ve stanovené lhůtě
- c| dodržování pořádku (definováno domovním řádem)

3. STARTOVACÍ REŽIM (STAR) = OSOBY MLADÉ

Základní podmínky, které musí splnit žadatelé o byt ve startovacím režimu pro přidělení bytu (pro podepsání nájemní smlouvy na dobu určitou, pro prodloužení roční nájemní smlouvy). Tyto skutečnosti bude nutné žadateli doložit příslušnou dokumentací:

- 1| osoby do 30 let (žádost podána nejpozději v 30 letech)
- 2| osoby se zaměstnáním (doložení pracovní smlouvy min. na dobu 1. roku)
- 3| osoby mající trvalý pobyt v Rožnově pod Radhoštěm (nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy k bytu)

Startovací režim je postaven na principu dvou úrovněového systému, který slouží k podpoře a motivaci nájemců, společenské odpovědnosti nájemců a k projevu snahy nájemců zlepšit svou životní situaci a nalézt si bydlení mimo systém podporovaných bytů. Jednotlivé úrovně udávají limity výše nájmu a maximální délky nájmu v této úrovni:

I. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel pro I. úroveň

cena nájmu 57Kč/m²/měsíčně (cena v roce 2018, od 1. 1. 2021 další růst počátečního nájmu dle inflace) maximálně na 2 roky (po uplynutí 2 let v STAR možnost prodloužení smlouvy s podmínkami danými III. úrovní (Tržní režim) nebo ukončení smlouvy a výpověď z nájmu)

III. úroveň = splnění podmínek 2| a 3| (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel

cena nájmu navýšena o 40 % od ceny nájmu v I. úrovni (82Kč/m²/měsíčně = orientační cena dle roku 2018, aktuální cena bude počítána dle aktuálních cen bytů I. úrovně v druhém roce) na neomezenou dobu (podmíněno plněním určených podmínek – každoroční přezkum)

V nájemní smlouvě na dobu určitou uzavírané vždy na 1 rok, s možností dalšího prodloužení, budou stanovena pravidla užití bytu. V případě porušení či neplnění těchto pravidel dojde k výpovědi smlouvy a nájemce z nájmu:

- a| placení nájmu ve stanovené lhůtě → úroveň I a III
- b| dodržování pořádku (definováno domovním řádem) → úroveň I a III

DOSTUPNÉ BYDLENÍ:

4. FIREMNÍ A PROFESNÍ REŽIM (FPR) = OSOBY ZAMĚSTNANÉ V ROŽNOVĚ POD RADHOŠTĚM

Základní podmínky, které musí splnit žadatelé o byt ve firemním a profesním režimu pro přidělení bytu (pro podepsání nájemní smlouvy na dobu určitou, pro prodloužení roční nájemní smlouvy). Tyto skutečnosti bude nutné žadateli doložit příslušnou dokumentací:

- 1) firmy a instituce, které zaměstnávají osoby s pracovním výkonem v Rožnově pod Radhoštěm nebo odborníci zajišťující základní a specializované služby ve městě

Firemní režim je postaven na principu jednoúrovňového systému. Jednotlivé úrovně udávají limity výše nájmu a maximální délky nájmu v této úrovni. Město pro realizaci firemního režimu vyhradí určitý počet bytů (na základě poptávky firem a s ohledem na možnosti města), které budou pronajímány místním zaměstnavatelům. Počet takto vyhrazených bytů se bude odvíjet od dostatečné kapacity bytů nevyužitých prioritními cílovými skupinami (podporované bydlení):

III. úroveň = splnění vstupních podmínek (každoroční přezkum plnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy na dobu určitou)

dodržování nastavených pravidel

cena nájmu 82Kč/m²/měsíčně (cena v roce 2018, od 1. 1. 2018 další růst počátečního nájmu dle inflace) na neomezenou dobu (podmíněno plněním vstupních podmínek – každoroční přezkum a dostatečnou kapacitou bytů pro prioritní cílové skupiny)

V nájemní smlouvě uzavírané vždy na 1 rok, s možností dalšího prodloužení, budou stanovena pravidla užití bytu. V případě porušení či neplnění těchto pravidel dojde k výpovědi smlouvy a nájemce z nájmu:

- a) placení nájmu ve stanovené lhůtě
- b) dodržování pořádku (definováno domovním řádem)

5. TRŽNÍ REŽIM (TR) = OSOBY Z ŘAD ZÁJEMCŮ

Základní podmínky, které musí nastat, aby mohl být žadatelům z této cílové skupiny přidělen byt (pro podepsání nájemní smlouvy, pro prodloužení roční nájemní smlouvy):

- 1) osobám z cílové skupiny 5 budou městské byty nabízeny pouze v případě, že cílovými skupinami 1, 2, 3 a 4 nebudou využity všechny byty bytového fondu
- 2) osoby mající trvalý pobyt v Rožnově pod Radhoštěm (nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy k bytu)

Tržní režim funguje na principu jednoúrovňového systému. Jednotlivé úrovně udávají limity výše nájmu a maximální délky nájmu v této úrovni. Tržní režim slouží k motivaci nájemců, k společenské odpovědnosti nájemců a k nabídnutí časového prostoru finančně dostupného bydlení nájemcům pro zlepšení jejich životní situace a nalezení si bydlení mimo systém městských bytů. Jednotlivé úrovně udávají limity výše nájmu a maximální délky nájmu v této úrovni:

III. úroveň = naplnění vstupních podmínek (pravidelný přezkum naplnění při podání žádosti o prodloužení smlouvy)

dodržování nastavených pravidel

cena nájmu 82Kč/m²/měsíčně (cena v roce 2018, od 1. 1. 2021 další růst počátečního nájmu jen dle inflace) s možností prodloužení neomezeně (podmíněno naplněním vstupním podmínk)

V nájemní smlouvě uzavírané na 1 rok, maximálně na 3 roky (v případě stávajících nájemců, kteří žijí v městském bytě více než 3 roky (počítáno vždy od data konce platnosti nájemní smlouvy), včas platí nájem, dodržují pořádek v bytě i bytovém domě a jeho bezprostředním okolí, udržují byt v dobrém stavu, plní zcela podmínky definované nájemní smlouvou a domovním řádem, apod.), s možností dalšího prodloužení v případě naplnění základních podmínek, budou stanovena pravidla užití bytu. V případě porušení či neplnění těchto pravidel dojde k výpovědi smlouvy a nájemce z nájmu:

- a| placení nájmu ve stanovené lhůtě
- b| dodržování pořádku (definováno domovním řádem)

4. IMPLEMENTAČNÍ ČÁST

4.1. AKČNÍ PLÁN KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA ROŽNOV POD RADHOŠTĚM 2018-2020

Akční plán Koncepce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm 2018-2020 tvoří implementační část Koncepce rozvoje bydlení města a je její nedílnou přílohou.

Tabulka AP2018-2020 KRB zachycuje pouze navýšení příjmů a výdajů oproti předchozím letům 2010-2017, kdy se implementovala Koncepce rozvoje bydlení města 2010-2015.

5. ZÁVĚR

Koncepce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm 2018-2028 (KRB) je strategickým a akčním dokumentem nahrazujícím Konceptci rozvoje bydlení města platnou od roku 2010. KRB sestává z části analytické, části návrhové a části implementační (akční plány). KRB navrhuje obecnější a dlouhodobé směřování rozvoje bydlení města a je naplňována jednotlivými akčními plány, sestavovanými na období 2-4 roky.

Podstatou dokumentu je naplnění vize KRB „Město má alespoň 17 000 obyvatel a jejich počet stagnuje nebo mírně roste“. KRB udává směr, kterým by se město mělo vydat, aby docílilo naplnění vize v oblasti problematiky rozvoje bydlení ve městě. Identifikuje a definuje tak dvě různé cesty, které míří k jednomu cíli „Zastavit pokles počtu obyvatel a směřovat k stabilnímu počtu obyvatel nebo mírnému růstu“.

1. cesta Podpora budování/výstavby bytů a domů požaduje, ať „město usměřňuje výstavbu v rozvojových lokalitách pro bydlení, podporuje stavebníky bytů a domů při budování technické infrastruktury na základě transparentních pravidel a aktivně komunikuje se stavebníky bytů a domů ve městě“. Hlavním nástrojem pro podporu stavebníků domů a bytů jsou aktualizovaná „Pravidla výkupu staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury“.

2. cesta Bytová politika města pracuje s vizí, že „je určena potřebným cílovým skupinám. Město disponuje dostatečným bytovým fondem pro uspokojení těchto cílových skupin. V městských bytech je zajištěno bezpečné prostředí, pořádek a dostupnost nezbytných služeb. Nájemné dosahuje přiměřené výše vzhledem k obvyklému nájemnému ve městě a zajišťuje hospodaření v městských bytech bez finanční ztráty. Bytová politika adekvátně vede nájemce k přijetí vlastní odpovědnosti, motivuje je ke zlepšení a umožňuje optimalizaci jejich životní situace“. Zásadním úkolem města v oblasti bytové politiky je optimalizace nakládání s fondem městských bytů při zajištění efektivnosti, hospodárnosti a účelnosti. Prostředkem takového nakládání je implementace principu „nového řešení bytové politiky“ do praxe.

Nedílnou součástí KRB je krátkodobý Akční plán KRB 2018-2020, který doporučuje realizaci jednotlivých úkolů, jejich finanční rámec, včetně identifikace zdrojů (finanční, personální a časové), specifikace termínů a určení odpovědností.

Tato verze 1.1 Koncepce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm pro 2018-2028, schválená Zastupitelstvem města Rožnova pod Radhoštěm usnesením č. 12/XXIII, ze dne 27. 2. 2018 nahrazuje verzi 1.0 Koncepce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm pro 2018-2028, která byla schválena Zastupitelstvem města Rožnova pod Radhoštěm usnesením č. 7/XXI, ze dne 31. 10. 2017.