

# BYDLENÍ

Vedoucí: Mgr. Karel Zrůbek

Členové: Daniel Martínek, Ing. Michaela Makovcová, Miroslava Jordánová, Pavel Jánský, Ing. Petr Turek, Marcela Kuldová

**Spolupracující orgány při plnění kapitoly:** Bytová komise

**Plnění kapitoly zajišťuje:**

## Popis výchozího stavu

Podle výsledků dotazníku považuje 80% občanů Horažďovic svoji bytovou situaci za dlouhodobě vyřešenou, 20% ji řeší nebo bude řešit. Občané, kteří mají zájem pořídit vlastní bydlení, chtějí především stavět RD (38 %) nebo koupit stávající byt (38 %); o novostavbu bytu v osobním nebo družstevním vlastnictví má zájem cca 20 % z nich.

Město Horažďovice prodalo 136 bytů v letech 2009–2012. Nyní disponuje bytovým fondem 720 bytů. 27 bytů zbývá prodat v rámci 1. etapy prodeje (stav k 31. 3. 2012).

Bytový fond je dlouhodobě podinvestovaný; v minulosti nebyla prováděna potřebná údržba a obnova. Mnoho bytů je starších 50 let. Většina bytů má zastaralou elektroinstalaci a vodoinstalaci. Cihlové domy trpí poruchami spodní hydroizolace.

Prodej 136 bytů v letech 2009–2012 umožnil masivní investici do bytového fondu. Bylo zatepleno 151 bytů a 209 bytů bylo pokryto novou střešní krytinou. Jsou vyměňována okna a dochází k postupné výměně morálně a fyzicky opotřebovaného technického zařízení.

V rámci programu Zelená úsporám Město získalo příslib na dotační částku 7 mil. Kč. V období 1995–2011 byly vynaloženy náklady na opravy a údržbu bytů cca ve výši 120 mil. Kč, tržby z nájmu činí za toto období 176 mil. Kč.

Městu se daří uspokojovat požadavky na byty II. kategorie. Byty I. kategorie jsou obtížně dostupné. Příjmová skupina nájemníků, která potenciálně nemá problém s úhradou nájemného, požaduje většinou byty I. kategorie.

Prostranství na sídlištích je koncepčně dlouhodobě zanedbané, nemá vyřešenou síť komunikací, parkování osobních vozidel, veřejnou zeleň, veřejné osvětlení a mobiliář. V některých místech se ještě likvidují staré nefunkční septiky.

V Horažďovicích není dostatek parcel připravených pro výstavbu RD. Na druhé straně boom individuální výstavby ustal a nový nelze očekávat, nedostaví-li se výrazný růst ekonomiky. V letech 2000–2012 bylo zkolaudováno 39 rodinných domků. Na dostupnost pozemků pro individuální výstavbu bude mít také vliv řešení majetku církví.

Oblast nájemního bydlení v Horažďovicích je z hlediska mladších ekonomicky aktivních lidí málo atraktivní pro život, řada mladých ale projevuje zájem o návrat do rodného města i přes nižší atraktivitu (možnost dojíždění za prací či kulturou do Strakonice, Sušice atd.)

## Vývoj věkového složení obyvatelstva

zdroj: sčítání lidu	celkem obyvatel	v tom podle věku					
		0 - 14 (děti)	tj. % obyvatel	15 - 64	tj. % obyvatel	65 a více (senioři)	tj. % obyvatel
2001	5 716	888	15,5	3 995	69,9	833	14,6
2011	5 564	807	14,5	3 783	68,0	974	17,5
trend	úbytek 152	úbytek 81		úbytek 212		přírůstek 141	

## Obecné cíle

- Bytová politika směřující k přilákání a udržení zodpovědných a stálých rodin a jednotlivců
- Vznik atraktivního uceleného prostoru, který bude lákavý pro život a bydlení, návštěvu i podnikání
- Regenerovaná veřejná prostranství, zeleň, parky, hřiště, sportoviště, komunikace, plochy k parkování, doplněný a obnovený mobiliář

## Měřitelné cíle

- Objem prostředků investovaných do bytového fondu a revitalizace
- Statistiky prodeje a rekonstrukcí bytů (počet vzniklých malometrážních bytů, bezbariérových atd.)
- Počet parcel pro individuální výstavbu
- Trend demografické křivky

## SWOT analýza

<b>SLABÉ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- nízká kvalita bydlení v bytových domech</li><li>- vysoké stáří budov</li><li>- energetická náročnost dosud nezateplených budov</li><li>- snižování procenta ekonomicky aktivních obyvatel</li><li>- nevyhovující mobiliář</li><li>- zanedbaná, přerostlá nebo chybějící zeleň</li><li>- nedostatek parkovacích cest</li><li>- nevyhovující prostor pro společenské vyžití na sídlištích (chybějící hřiště atp.)</li><li>- nedostatečné zázemí pro třídění odpadu</li><li>- chybí kvalitní byty pro rodiny s dětmi (3+1)</li><li>- vstupy do domů nejsou bezbariérově řešeny (nevhodné i pro kočárky). Dalším hojně zmiňovaným problémem je stav společných prostor, sklepů a také rozvodů vody, tepla a plynu</li><li>- nedostatečná připravenost pro individuální bytovou výstavbu</li></ul>	<b>SILNÉ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- dostatek bytů II. kategorie</li><li>- fungující systém sběru, svozu odpadu</li><li>- obnovená část bytového fondu</li><li>- možnost odprodeje části bytového fondu</li></ul>
<b>PŘÍLEŽITOSTI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- financování z fondů EU</li><li>- komunitní ochrana životního prostředí (třídění odpadů, kompostování)</li><li>- získání finančních prostředků na obnovu fondu z prodeje části bytů</li><li>- vytvoření předpokladů pro individuální bytovou</li></ul>	<b>HROZBY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- odchod spolehlivých nájemníků do nových kvalitnějších bytů v soukromém vlastnictví nebo pryč z města</li><li>- odstěhování rodin za lepšími podmínkami</li><li>- změny v zákoně o sociálních dávkách v hmotné nouzi</li></ul>

výstavbu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- změna struktury obyvatel oblasti a s tím související změny v požadavcích na bydlení</li> <li>- překročení životnosti domů (zhoršení životních podmínek)</li> </ul>
----------	---

## Prioritní oblasti kapitoly Bydlení

### 1. PRIORITNÍ OBLAST – Oblast nájemního bydlení – obecní byty

#### **Priorita 1. A – Koncepce rozvoje městského bytového fondu**

- Cílová struktura bytového fondu (předpoklad na období 10 let)
  - o zajistit co nejvyšší podíl bytů I. kategorie (úpravou stávajících bytů II. kategorie)
- Studie bytových potřeb do roku 2020
  - o počty bytů v jednotlivých velikostních kategoriích (zejm. byty 3+1 a malometrážní)
  - o bezbariérové byty
  - o sociální byty
- Použití prostředků utržených z prodeje bytů na investice do bytového fondu
  - o kanalizace v sídlišti U staré školy
  - o stavební údržba (střechy, hydroizolace, sklepy, společné prostory apod.)
  - o snížení energetické náročnosti
  - o přechod na šetrné zdroje energií (CZT)
  - o bezbariérové řešení
  - o rekonstrukce na malometrážní byty
- Do ukončení privatizace bytového fondu není zatím plánována žádná investiční výstavba (ukončení privatizace do 2 let). Průběžně sledovat situaci v bytovém fondu a na trhu s byty a s dostatečným předstihem stanovit vhodný čas, rozsah a způsob výstavby
- Cenová politika – nájemné (výrazněji rozlišit byty I. a II. kategorie a vyrovnat nájem u bytů v DPS jako byty I. kategorie, rozlišit byty zateplené a nezateplené)
- 

#### **Priorita 1. B – Prodej bytů**

- Novelizace Zásad prodeje bytů v majetku Města
- Pokračování v doprodeji bytů z 1. etapy prodeje (27 bytů)
- Zpracování návrhu 2. etapy prodeje bytů
  - o byty, které nelze prodat (právní důvody) – 166 bytů
  - o byty, které není vhodné prodávat – 144 bytů
  - o stanovení spodního limitu počtu bytů v majetku města – 500
  - o byty, které lze nabídnout k prodeji – 383 (z toho lze prodat max. 193 bytů, aby byl zachován spodní limit 500 bytů v majetku Města)
  - o průzkum zájmu v bytech vybraných k prodeji
  - o výběr domů podle klíče vyššího procenta zájmu do vyčerpání limitu
  - o z prodeje dočasně vyjmout malometrážní byty (do doby koncepčního řešení městského bytového fondu)

### 2. PRIORITNÍ OBLAST – OBLAST INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

#### **Priorita 2. A – Stavební parcely**

- Řešení potřeby stavebních parcel (i v přidružených obcích)
- Parcely budou nabízeny za tržní ceny

- Zpracovat pasportizaci pozemků přímo potenciálních stavebních parcel s rozdělením na majitele a charakteristikou náročnosti zasíťování

### **3. PRIORITNÍ OBLAST – BYDLENÍ SPECIFICKÝCH SKUPIN OBYVATEL**

#### **Priorita 3. A – Rodiny s dětmi, mladí lidé**

- Rozšíření nabídky z hlediska velikosti a standardu vybavení (změnou dispozic dvou bytů 2+1 na 3+1 a 1+1)
- Příprava stabilizačních stavebních parcel za zvýhodněných podmínek

#### **Priorita 3. B – Senioři**

- Zajištění malometrážních bytů
- Získání investora pro Dům seniorů
- Vytvoření podmínek (cenová politika a další pravidla), aby dům s pečovatelskou službou byl využíván přednostně potřebnými občany (ne kvůli menší výměře bytů a nižšímu nájemnému, ale pro dostupnost a využívání pečovatelských služeb)

#### **Priorita 3. C – Sociálně slabší a lidé v tíživé životní situaci**

- Holobyty - možnost zřízení městského ubytování s omezenou lhůtou (např. půl roku) než rodina či osoba vyřeší svou situaci – k řešení této priority je třeba získat více vstupních informací a jednat operativně za základě aktuální situace (reálná potřeba, legislativní a ekonomické aspekty). Věcně souvisí s prioritou 1. A. (malometrážní byty)
- Zajistit kooperaci se Sociálním odborem a získávání příspěvků na bydlení a dávek v hmotné nouzi
- Vytipování bytů, které by byly ve spolupráci se Sociálním odborem poskytovány rodinám, které mají šanci na socializaci – v případě doporučení Odborem sociálních věcí by rada měla pravomoc upustit od splátky 3měsíční zálohy na nájemné. Zkušenosti dokládají, že tento postup ve většině případů funguje a s rodinami nejsou problémy.

#### **Priorita 3. D – Problémová skupina obyvatel**

- Ubytovna na Strakonické – udržovat kontakt a spolupráci, provádět kontroly MP a PČR. Monitorovat nejčastější problémy (ubytovna na Strakonické, 4 000 Kč/os.)
- Monitorovat příliv problémových občanů do soukromých malometrážních bytů
- Soc. odbor nedoporučuje tyto občany koncentrovat a vyčleňovat na okraj města – vzniká tak averze vůči občanům v centru města. Dále toto místo vytváří centrum kriminality a dává prostor silnějším jedincům vykořisťovat slabší (lichva, drogy, následně krádeže z důvodu dluhů atd.)
- Krátkodobé smlouvy, v případě neplacení neprodloužení.

#### **Priorita 3. E – Občané s tělesným zdravotním postižením**

- Město by mělo mít k dispozici bezbariérové bydlení

### **4. PRIORITNÍ OBLAST – Zlepšení kvality života občanů NA SÍDLIŠTÍCH**

#### **Priorita 4. A – Revitalizace sídlištních ploch**

- Celková regenerace prostoru mezi domy - vznikne rozsáhlý ucelený prostor s dostatkem příležitostí pro aktivní odpočinek i společenské kontakty
  - rekonstrukce a eventuální rozšíření nevyhovujících komunikací a cestních sítí
  - řešení parkovacích míst a zamezení parkování na zelených plochách
  - revitalizace zeleně v souladu s městskou koncepcí
  - vybavení mobiliářem

- koncipování prostoru s ohledem na společenské kontakty (podmínky pro zlepšování sousedských vztahů)
  - rekonstrukce či vybudování dětských hřišť, volnočasového zázemí a odpočinkových zón
  - doplnění nádob na separovaný odpad (s možností podzemních nádob)
  - zajištění bezpečného a bezbariérového pohybu po sídlišti
- 

### **VAZBY NA DALŠÍ PRIORITY OBLASTI SPRM**

- Životní prostředí – protipovodňová opatření, rozšíření kontejnerů na tříděný odpad, zejm. biologicky rozložitelné odpady (příp. kompostéry), snížení energetické zátěže panelových domů, obnova zeleně na sídlištích
- Sociální oblast a zdravotnictví
- Zájmové, relaxační a spolkové aktivity, Sport
- Územní plán

### **FINANCE**

Zdroje financí

- Rozpočet města
- ROP
- OŽP

### **ZÁSOBNÍK PROJEKTŮ**

<b>Přehled bytů v centru města - nevhodné prodávat</b>			
Ulice	čp.	počet bytů	
Mírové náměstí	4	4	
Mírové náměstí	11	5	
Míroré náměstí	12	2	
Mírové náměstí	28	1	
Ševčíkova	23	6	
Ševčíkova	26	10	
Ševčíkova	27	3	
Ševčíkova	29	2	
Ševčíkova	39	5	
Prácheňská	35	20	
Prácheňská	77	4	
Prácheňská	884	6	
Prácheňská	885	6	
Hradební	67	4	
Pižeňská	68	6	
Trhová	105	6	
Strakonická	180	9	
<b>Celkem</b>		<b>99</b>	

<b>Přehled bytů - dotace - zástavní smlouva</b>			
Ulice	čp.	počet bytů	
Havlíčková	40	6	
Husovo náměstí	148	27	
Mayerova	262	5	
Na Vápence	1076	12	
Na Vápence	1077	12	
Na Vápence	1078	12	
Nad Nemocnicí	1073	12	
Nad Nemocnicí	1074	9	
Palackého	1061	43	
Loretská	1069	12	
Loretská	1071	16	
<b>Celkem</b>		<b>166</b>	

<b>Přehled bytů - nevhodné prodávat</b>			
Ulice	čp.	počet bytů	poznámka
Mírové náměstí	2	1	byt na MěÚ
Blatenská	538	1	byt v ZŠ Blatenská
Pižeňská	265	2	byty volné + neb.pros.*
Sportovní	1052	1	byt v Aquaparku
Komušín	69	1	
Předměstí	440	2	hájenka -rozhodnutí RM
Mayerova	1062	15	
Mayerova	1063	15	
Jířího z Poděbrad	724	1	byt v KMŠ
Loretská	235	1	byt v hasičárně
Loretská	936	1	byt MŠ Loretská
Strakonická	155	4	sociálně slabí občané
<b>Celkem</b>		<b>45</b>	

<b>Přehled bytů</b>		
schváleno k prodeji v I. vlně	163	z toho prodáno 136
v centru města	99	
s dotací - zástavní smlouva	166	
nevhodné prodávat	45	
nabídka k prodeji	383	
<b>Původní celkový počet bytů</b>	<b>856</b>	

Stav k 31.3.2012

<b>Bytové domy zařazené do prodeje - přehled prodaných bytů</b>					
Ulice	čp.	celkový počet bytových jednotek	prodáno	nájemní vztah/velikost bytu	probíhá prodej
Trhová	91	4	4		
Jiráskova	220	12	11	1/garsoniéra	
Plzeňská	268	9	8	1/2+1	
Pod Vodojemem	781	9	6	3/2+1	
Pod Vodojemem	782	9	9		
Mayerova	785	9	9		
Mayerova	786	9	8	1/2+1	
Šumavská	789	9	7	1/2+1	1/ schváleno ZM *
Šumavská	790	9	7	2/2+1	
Palackého	877	12	10	0	2/vypsáno VŘ
Palackého	878	12	8	2/2+1, 1/1+1	1/ke schválení do ZM
Loretská	929	12	11	1/2+1	
Loretská	930	12	10	1/2+1	1/ke schválení do ZM
Palackého	933	18	12	4/3+1, 1/4+1,1/1+1	
Palackého	934	18	16	2/3+1	
<b>Celkem</b>		<b>163</b>	<b>136</b>	<b>22</b>	<b>5</b>
* schváleno ZM, běží 3 měsíční lhůta pro zaplacení					
aktualizováno 13.2.2012					

<b>Prodej - ?????</b>				
Ulice	čp.	počet bytů	poznámka	neb. prosory
Komenského	953	12	zatepleno	
Komenského	954	12	zatepleno	
Jiráskova	699	4		
Jiráskova	700	4		
Jiráskova	701	6		
Jiráskova	702	9		
Jiráskova	703	6		
Jiráskova	706	6		
Jiráskova	707	9		
Jiráskova	708	6		
Jiráskova	715	9		
Jiráskova	716	9		
Jiráskova	721	9		
Jiráskova	722	9		
Hollarova	717	9		
Hollarova	718	9		
Hollarova	719	9		
Hollarova	720	9		
Peškova	704	6		
Peškova	705	6		
Peškova	710	9		
Peškova	711	9		
Peškova	712	9		
Peškova	713	9		
Mayerova	783	9		
Mayerova	784	9		
Pod Vodojemem	787	9		
Pod Vodojemem	788	9		
Pod Vodojemem	839	8		
Pod Vodojemem	840	8		
Pod Vodojemem	841	8		
Pod Vodojemem	842	8		
Blatenská	529	4	zatepleno	
Blatenská	530	4	zatepleno	
Blatenská	531	4	zatepleno	
Blatenská	737	4	zatepleno	
Blatenská	738	4	zatepleno	
Blatenská	750	4	zatepleno	
Blatenská	751	5	zatepleno	plus 1 byt Špaček v OV
Blatenská	766	4	zatepleno	
Blatenská	767	4		
Blatenská	769	7	zatepleno	
Žižkova	754	4	zatepleno	
Žižkova	755	4	zatepleno	
Žižkova	756	4	zatepleno	
Žižkova	757	6	zatepleno	
Žižkova	758	6	zatepleno	
Žižkova	759	6	zatepleno	
Žižkova	761	4	zatepleno	
Žižkova	762	4	zatepleno	
Žižkova	763	4	zatepleno	
Bezručova	752	4	zatepleno	
Bezručova	753	6	zatepleno	
Hornická	760	6		
Hornická	764	4	zatepleno	
Hornická	765	4	zatepleno	
Hornická	768	7		
Strakonická	535	4		
<b>Celkem</b>		383		