

**KONCEPCE
POLITIKY BYDLENÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA
OSTRAVY**

Komunikační verze

VÝCHOZÍ STAV BYDLENÍ V OSTRAVĚ

Ostrava stojí na rozcestí. Vývoj počtu obyvatel i struktura bydlení ukazují, že bez aktivního přístupu může město dále oslabovat – zároveň však existuje prostor pro pozitivní obrat.

- Ostrava dlouhodobě ztrácí obyvatele. Podle demografické prognózy by v roce 2070 mohlo ve městě žít jen 192 tisíc lidí. Stejná prognóza však naznačuje, že díky cíleným investicím do bydlení se lze vrátit až k 338 tisícům obyvatel.
- Za posledních 10 let se z města odstěhovalo přibližně 15 tisíc obyvatel. Pouze třetina zamířila do Prahy a Středočeského kraje, zatímco téměř dvě třetiny se přestěhovaly do okolních obcí. Odchody do Brna či Olomouce nejsou významné.
- Realizované průzkumy ukazují, že lidé zvažují odchod zejména kvůli nízkému pocitu bezpečí, znečištěnému prostředí, hluku, problémům s parkováním a preferenci jiného typu bydlení – typicky rodinného domu se zahradou.
- Více než polovina obyvatel žije na sídlištích, zejména v Ostravě-Jihu a Porubě. Nabídka bydlení je přitom málo pestrá – dominuje kombinace modernistických sídlišť a rodinných domů, zatímco řadové či nízkopodlažní bytové domy jsou zastoupeny jen omezeně. Město tak nedokáže plně reagovat na různorodé potřeby obyvatel.
- Podle Sčítání lidu, domů a bytů 2021 se v Ostravě nachází skoro 146 tisíc bytů. Obecních bytů přibližně 12,5 tisíce, z toho přibližně 1 tisíc bylo neobsazených. Důvodem neobsazenosti je kombinace horšího technického stavu, přirozené fluktuace i umístění části bytů v méně atraktivních lokalitách. Jejich návrat na trh je proto finančně i realizačně náročný.
- Ve městě zároveň chybí centrální instituce, která by systematicky rozvíjela oblast bydlení – připravovala pozemky pro výstavbu, koordinovala rozvoj bytového fondu nebo poskytovala podporu menším iniciativám, například při zakládání bytových družstev jako dostupné alternativy k čistě developerským projektům.

TATO VÝCHOZÍ SITUACE UKAZUJE, ŽE BYDLENÍ NENÍ OKRAJOVÝM TĚMATEM, ALE JEDNÍM Z KLÍČOVÝCH FAKTORŮ BUDOUCÍHO SMĚŘOVÁNÍ OSTRAVY.

VÝZNAM BYDLENÍ PRO MĚSTO OSTRAVU

Bydlení není jen otázkou střechy nad hlavou. Ovlivňuje, kolik lidí ve městě zůstane, kdo se do něj přistěhuje a jak kvalitní život zde budou obyvatelé vést. Přesto bylo téma bydlení v Česku dlouhodobě spíše na okraji pozornosti.

Pro Ostravu je však právě bydlení jedním z klíčů k budoucnosti. Může pomoci stabilizovat počet obyvatel, podpořit ekonomiku, posílit komunity i zlepšit obraz města navenek. Níže se můžete dozvědět, proč by město mělo v oblasti bydlení vystupovat aktivně – nejen jako investor, ale také jako koordinátor a partner, který udává směr dalšího rozvoje.



BYDLENÍ JAKO KLÍČ STABILIZACE POPULACE

Město, které si chce udržet své obyvatele a přilákat nové, musí aktivně rozvíjet bydlení. Stěhování je přirozené a rozhodování lidí ovlivňuje více faktorů – práce, kvalita prostředí i bezpečí. Zásadní roli však hraje dostupné a kvalitní bydlení, které často rozhoduje o tom, zda lidé zůstanou, nebo odejdou.



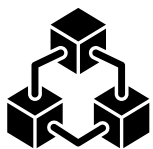
FINANČNÍ PŘÍNOSY PRO MĚSTO

Počet obyvatel přímo ovlivňuje příjmy městského rozpočtu a má i další ekonomické dopady. Lidé ve svém bydlišti utrácí, čímž podporují místní podnikatele a celkovou ekonomiku města. Důležité jsou také příjmy z nájemného z městských bytů, které posilují rozpočet samosprávy. Tyto prostředky může město znovu investovat do rozvoje bydlení i dalších priorit.



UDRŽITELNOST ZÁSTAVBY

Ostrava se během posledních zhruba 150 let rozvíjela velmi rychle a často živelně. Výsledkem je město s rozsahem a strukturou, které jsou náročné na správu i údržbu. Promyšlený rozvoj bydlení však může postupně pomoci přetvářet Ostravu do podoby, která bude lépe spravovatelná a dlouhodobě udržitelná – jak finančně, tak z hlediska životního prostředí.



OPTIMALIZACE FUNKCÍ METROPOLE

Ostrava jako krajské město a centrum metropolitní oblasti soustřeďuje administrativu, školy, obchody i dopravu. Tyto funkce ale často nejsou v rovnováze s tím, jak je město obydlené. Typickým příkladem je širší centrum, kde sídlí mnoho institucí, ale bydlí zde málo lidí. To vede k silné dopravní zátěži během dne, večernímu syndromu „města duchů“ a tlaku na parkování v okolních rezidenčních čtvrtích.



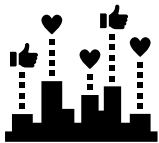
NOSITEL ZMĚNY IMAGE MĚSTA

Ostrava je dlouhodobě vnímána jako průmyslové město a tuto image není snadné změnit – i samotná podoba města odráží jeho průmyslovou minulost. Rozvoj bydlení však může pomoci postupně proměnit Ostravu v místo pro „nové začátky“. Skupiny, které chce město udržet a přilákat – například vzdělání a tvůrčí lidé – totiž často hledají typy bydlení, které jsou dnes v Ostravě spíše nedostatkové.



PODPORA BUDOVÁNÍ KOMUNIT A POCITU BEZPEČÍ

Jedním z problémů Ostravy je anonymita velkého města, která oslabuje sousedské vazby i pocit sounáležitosti. Silné místní komunity přitom přispívají k rozvoji okolí i k většímu pocitu bezpečí. Podoba zástavby má na tyto vztahy zásadní vliv. Některé typy urbanistické struktury vytvářejí lepší podmínky pro setkávání lidí a vznik komunit. Město by proto mělo podporovat například blokovou zástavbu či řadové domy o výšce kolem 5–6 podlaží, doplněné kvalitními veřejnými a poloveřejnými prostory, které přirozeně podporují sousedský život.



MĚSTO PŘÁTELSKÉ K RODINÁM A DĚTEM

Podoba bydlení výrazně ovlivňuje kvalitu dětství. Mnozí rodiče považují město za méně vhodné pro výchovu dětí a stěhují se na předměstí. Pokud je však město dobře plánované a nabízí kvalitní bydlení s bezpečnými a dostupnými místy pro hru a volný čas v blízkosti domova, může být pro rodiny dokonce výhodnější než předměstí. Zároveň pomáhá rodičům lépe sladit práci a rodinný život díky kratším dojezdům.



NOSITEL ENERGETICKÉ SOBĚSTAČNOSTI

Městské bytové domy nabízejí velký potenciál pro instalaci technologií na výrobu a úsporu energie. To přináší úspory nájemníkům i městu a zároveň zvyšuje odolnost vůči výkyvům cen energií, geopolitickým krizím či výpadkům sítě. Energeticky úsporná a soběstačná řešení jsou navíc důležitá i z hlediska reakce na změnu klimatu a snižování emisí.

O ČEM KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ JE?

Koncepce politiky bydlení města Ostravy je dlouhodobým plánem, jak zlepšit dostupnost, kvalitu i pestrost bydlení na území města. Vytváří základní rámec pro budoucí rozvoj a určuje směr, kterým by se Ostrava měla v oblasti bydlení vydat.

Pracuje s horizontem 30 a více let. To je nezbytné, protože změny v bydlení, demografii i podobě města probíhají pomalu a jsou ovlivněny zdoluhavými povolovacími procesy. Právě proto je potřeba mít jasnou a stabilní vizi, která překročí jedno volební období a umožní systematickou práci na budoucnosti města. Koncepce je postavena na následujících 3 pilířích:

PILÍŘ I – PODPORA VÝSTAVBY

Bez nové bytové výstavby se Ostrava nemůže dlouhodobě rozvíjet ani zastavit úbytek obyvatel. Současné tempo výstavby podle demografické prognózy nestačí k návratu k růstu a město dále ztrácí zejména mladé rodiny. Pokud chce Ostrava tento trend zvrátit, musí výstavbu výrazně zrychlit a vytvořit podmínky pro vznik různorodých rezidenčních projektů.

Klíčová je přítom aktivní role města i spolupráce se soukromým sektorem.

PILÍŘ II – EKONOMICKÁ SMYSLUPLNOST

Obecní bydlení musí stát na stabilním a dlouhodobě udržitelném ekonomickém základě. Jen tak může město svůj bytový fond dobře spravovat, obnovovat a rozvíjet podle potřeb obyvatel. Cílem je, aby byl systém co nejvíce soběstačný – aby svou obnovu a část rozvoje dokázal financovat z vlastních příjmů, zejména z nájemného či prodeje majetku. Pokud tomu tak není, stává se finanční zátěží a vyžaduje finance na úkor jiných oblastí, například školství nebo dopravy.

Zdravé ekonomické nastavení je proto klíčem k dlouhodobě kvalitnímu a funkčnímu obecnímu bydlení, které podporuje stabilitu i rozvoj města.

PILÍŘ III – STABILITA A PŘEDVÍDELNOST

Stabilní a předvídatelný systém obecního bydlení je základem důvěry obyvatel i dlouhodobého rozvoje města. Jasná strategie dává obyvatelům i investorům signál, že město ví, kam směřuje a jak svých cílů dosáhne. To posiluje sociální stabilitu, zvyšuje atraktivitu Ostravy a motivuje zejména mladé rodiny a kvalifikované pracovníky k setrvání.

Předvídatelnost zároveň umožňuje plánovat investice dlouhodobě a systematicky, bez závislosti na nahodilých zdrojích či krátkodobých politických prioritách.

CO JE NÁPLNÍ KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ?

NOSITEL POLITIKY BYDLENÍ

Klíčovým krokem pro naplňování Koncepce je určení jednoznačného Nositele, který ponese odpovědnost za její dlouhodobou realizaci – zejména v oblasti nové výstavby. Správa stávajícího bytového fondu zůstane městským obvodům, Nositel jim však bude poskytovat metodickou a odbornou podporu.

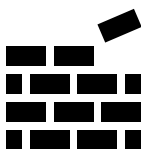
V případě Ostravy je vhodné, aby Nositel vykonával i následující agendy:



- analytická činnost v oblasti bydlení, cen nemovitostí a výše nájemného,
- podpůrná činnost pro městské obvody – poradenství, sběr dat a jejich vyhodnocování,
- příprava území – scelování pozemků, odstraňování břemen a překážek výstavby,
- příprava menších bytových projektů „ihned k výstavbě“, tedy včetně projektové dokumentace a potřebných povolení,
- správa bytového fondu statutárního města, zejména nových bytů, jejichž výstavba či odkup byl realizován přímo Statutárním městem Ostrava,
- podpora výstavby, obnovy či správy bytového fondu městských obvodů,
- podpora developerských společností, zakládání družstev či jiných forem bydlení, jako jsou společnosti s omezeným ziskem apod.

INVESTOVAT 3 % ROZPOČTU MĚSTA DO BYDLENÍ

Město by mělo každoročně vyčlenit 3 % svého rozpočtu na obecní bydlení (cca 350 mil. Kč ročně) a tento závazek udržet minimálně 30 let. Takový stabilní finanční rámec umožní systematickou obnovu bytového fondu i novou výstavbu v rozsahu přibližně 100 bytů ročně.



Cílem je vybudovat do roku 2035 systém, který bude schopen zajistit alespoň 1 000 nových obecních bytů za dekádu. Financování má stát primárně na městských zdrojích, případně doplněných úvěrem či dotacemi.

Prioritou je výstavba nájemních bytů za tržní nájemné, které budou tvořit ekonomický základ celého systému. Výnosy z nájemného umožní splácet investice a současně podporovat dostupné a sociální bydlení.

Klíčové principy opatření:

- 3 % rozpočtu jako dlouhodobá investice do bydlení,
- tržní nájemné jako finanční motor systému,
- soběstačný bytový fond schopný vlastní obnovy a rozvoje,
- cíl minimálně 1 000 nových bytů za 10 let.

ZAHUŠTĚNÁ A DOPRAVNĚ ZAMĚŘENÁ ZÁSTAVBA

Ostrava by měla růst „dovnitř“ – využívat volná a podvyužitá místa v již zastavěném území a soustředit novou výstavbu tam, kde je kvalitní veřejná doprava (tramvaj a železnice). Tento přístup snižuje náklady na infrastrukturu, omezuje zábor krajiny a podporuje udržitelnější město.

Klíčem je rozšířit nabídku o tzv. „missing middle housing“, tedy řadové domy, menší bytové domy a nízkopodlažní polyfunkční domy (zhruba 4–5 pater). Tyto formy bydlení doplňují chybějící „střed“ mezi rodinnými domy a velkými sídlišti a přinášejí ekonomicky výhodnější a pro obyvatele atraktivnější bydlení.



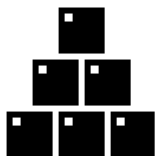
Novou výstavbu je vhodné cílit zejména do „švů“ mezi městskými obvody, kde může propojovat dosud oddělené části města a využít existující dopravní páteř (např. vazby Poruba – Mariánské Hory a Hulváky, Moravská Ostrava a Přívoz – Vítkovice – Ostrava-Jih). V okrajových částech má nová výstavba smysl jen tam, kde vzniknou polyfunkční objekty se službami a pracovními příležitostmi.

Tímto směrem může Ostrava postupně přecházet do kompaktnější a lépe spravovatelné podoby, která podporuje rodiny, snižuje závislost na autech a zvyšuje kvalitu života ve městě.

REVIZE STAVU BYTOVÉHO FONDU MĚSTA



Město dnes nemá jednotný a přesný přehled o technickém stavu bytového fondu spravovaného městskými obvody. Proto je nezbytné provést systematickou pasportizaci všech obecních bytů. Výsledkem by měla být digitální a průběžně aktualizovaná evidence, která umožní plánovat opravy, modernizace i investice na základě reálných dat. Pasportizaci je vhodné svěřit nezávislé odborné společnosti, aby byla zajištěna jednotná metodika a objektivita hodnocení.



PLÁNY REVITALIZACE BYTOVÉHO FONDU

Na základě pasportizace musí každý městský obvod zpracovat dlouhodobý plán obnovy svého bytového fondu. Tento „jízdni řád“ stanoví harmonogram oprav a modernizací, finanční nároky i jasné priority v krátkodobém, střednědobém i dlouhodobém horizontu. Plány musí vycházet z reálných dat a být postaveny primárně na vlastních zdrojích. Dotace mohou obnovu urychlit, nemohou však být jejím základem.

Cílem je systematická, předvídatelná a finančně odpovědná správa bytového fondu, která umožní městu řídit jeho obnovu koordinovaně napříč všemi obvody.

RACIONALIZACE VÝŠE NÁJMŮ

Cílem opatření je vytvořit přehledný a ekonomicky vyvážený systém nájemného, který zajistí stabilní financování obecního bydlení a současně zachová jeho sociální funkci.

Základem je rozdělení bytů do tří kategorií podle kvality, technického stavu a lokality:

- Tržní nájemné – byty v atraktivních lokalitách a dobrém technickém stavu. Tyto byty budou pronajímány za tržní ceny a stanou se finančním pilířem celého systému.
- Dostupné nájemné – tedy přibližně 70–80 % tržní úrovně pro domácnosti, které nedosáhnou na komerční bydlení, ale nejsou v sociální nouzi.
- Sociální nájemné – zvýhodněné bydlení pro osoby v bytové nouzi, doplněné o sociální podporu; cílem je dlouhodobě vyčlenit minimálně 5 % obecního fondu.

Pro zajištění finanční rovnováhy systému je doporučeno, aby 25–30 % bytového fondu spadalo do tržní kategorie. Výnosy z těchto bytů budou křížově financovat dostupné a sociální bydlení.



KVALITA NÁVRHŮ A NOVÉ TECHNOLOGIE

Cílem opatření je zajistit, aby nová výstavba i rekonstrukce městských bytů byly kvalitní, dlouhodobě udržitelné a provozně úsporné. Ekonomická dostupnost nesmí být na úkor architektonické kvality, nadčasovosti a nízkých nákladů na údržbu. Vhodným nástrojem pro dosažení kvalitních návrhů jsou architektonické soutěže.

Součástí opatření je systematické zavádění energeticky úsporných technologií – kvalitní zateplení, fotovoltaické panely, tepelná čerpadla, rekuperace či inteligentní řízení spotřeby. Klíčovým nástrojem je také energetický



management, který umožní sledovat a optimalizovat spotřebu napříč bytovým fondem.

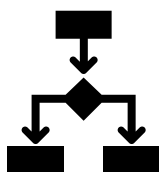
Prioritou by měly být dostupné a sociální byty, kde úspory energií přímo snižují náklady domácností a pomáhají předcházet energetické chudobě. Tyto investice zhodnocují městský majetek, posilují energetickou soběstačnost a snižují náklady domácností.



NAVÝŠENÍ PODÍLU REINVESTOVÁNÍ VÝNOSŮ NÁJMŮ

Městské obvody mají dle Statutu města v současnosti povinnost reinvestovat minimálně 50 % výnosů z nájmu zpět do bytového fondu. Tato výše umožňuje spíše udržování stávajícího stavu než jeho skutečný rozvoj. Pro systematickou modernizaci a rozšiřování fondu je proto navrženo navýšit tento podíl minimálně na 60 %.

Vyšší míra reinvestic vytvoří stabilnější zdroj financí pro opravy, rekonstrukce i novou výstavbu a posílí soběstačnost systému obecního bydlení. Cílem je vytvořit finančně stabilní systém, který umožní dlouhodobou obnovu a rozvoj městského bytového fondu.



JEDNOTNÝ PORTÁL OBEČNÍHO BYDLENÍ

Dnes má každý městský obvod vlastní web s nabídkou obecních bytů, což je nepřehledné a matoucí – zejména pro nově příchozí a cizince.

Řešením je vytvoření centrálního portálu, který soustředí nabídku všech obvodů na jednom místě. Obvody si ponechají správu svých bytů, ale prezentace bude jednotná po vizuální i funkční stránce a doplněná o anglickou verzi. Cílem je vytvořit hlavní komunikační nástroj města v oblasti bydlení.



SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V POMĚRU 1:20

Cílem je zajistit, aby minimálně 5 % obecního bytového fondu tvořilo sociální bydlení pro osoby a rodiny v bytové nouzi, doplněné o odpovídající sociální podporu.

V rámci každé nové obecní bytové výstavby nebo rekonstrukce by se mělo počítat s poměrem přibližně 1 sociální byt na 20 bytů. Tento princip umožní rovnoměrné začleňování sociálního bydlení do běžné městské struktury a předejde vzniku nových sociálně vyloučených lokalit. Sociální bydlení má být přechodným řešením – odrazovým můstkem k samostatnosti. Cílem je stabilní systém, který podporuje sociální soudržnost a dlouhodobou udržitelnost města.

BEZBARIÉROVÉ BYDLENÍ V POMĚRU 1:5

Cílem je zajistit, aby alespoň každý pátý obecní byt byl bezbariérový nebo snadno upravitelný pro osoby se sníženou pohyblivostí. Opatření reaguje na stárnutí populace a potřebu umožnit lidem zůstat co nejdéle ve svém přirozeném prostředí.



Bezbariérovost zahrnuje nejen plně upravené byty, ale i standardy jako nízké prahy, sprchový kout místo vany, širší dveře, dostatek prostoru pro pohyb a bezbariérový přístup do domu. Takové řešení je přínosné pro seniory, rodiny s dětmi i osoby po úrazech.

Tento standard by měl být samozřejmostí u všech nových a rekonstruovaných obecních projektů a měl by být prosazován i při jednáních s developery. Město tak připraví svůj bytový fond na demografické změny a zvýší jeho dlouhodobou hodnotu.

KOMPENZACE NOVÉ VÝSTAVBY

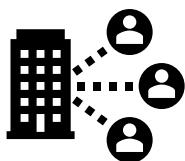
Každý nový projekt by měl do území přinést viditelnou přidanou hodnotu – například více zeleně, kvalitnější veřejný prostor, nové služby nebo lepší dopravní řešení. Cílem je, aby výstavba znamenala pro okolí konkrétní zlepšení a byla vnímána jako přínos, nikoli jako ohrožení stávající kvality života. Klíčová je včasná a otevřená komunikace s obyvateli. Zejména tam, kde dochází k zahušťování, je nutné jasně vysvětlit přínosy projektu pro celé okolí a budoucnost města.



Kompenzační opatření by měla být systematickou součástí plánování – jako podmínka při prodeji městských pozemků, v regulačních plánech i při jednáních s developery. U větších projektů lze očekávat spoluúčast investorů, u menších může část opatření zajistit město. Cílem je posílit důvěru veřejnosti a podpořit kvalitní a přijímaný rozvoj.

SMLUVNÍ SLEVY NA NÁJMU PRO CÍLOVÉ SKUPINY

Cílem opatření je udržet mladé a kvalifikované obyvatele ve městě po ukončení studia a motivovat je k dlouhodobému usazení v Ostravě. Město může nabídnout dočasné slevy na nájmem mladým lidem do 35 let.



Nejde o vyčlenění „startovacích bytů“, ale o smluvně nastavenou slevu z nájemného při splnění předem stanovených podmínek – například setrvání ve městě po určitou dobu nebo budoucí navázání trvalého pobytu či vlastnictví nemovitosti v Ostravě. Sleva může být poskytována přímo nebo zpětně formou finančního bonusu.

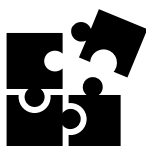
Opatření lze rozšířit i na vybrané profese a zahraniční absolventy pracující v Ostravě či regionu. Smyslem je podpořit stabilizaci mladých domácností, posílit střední třídu a investovat do dlouhodobého rozvoje města.

ZAVEDENÍ SYSTÉMU KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ

Město by mělo vyčlenit část obecních bytů jako krátkodobé (max. 6 měsíců) plně vybavené pronájmy pro odborníky, kteří jsou pro rozvoj Ostravy klíčoví – například lékaře, zdravotníky, pracovníky sociálních služeb, pedagogy, vědce či zaměstnance městských společností.

Tyto byty budou sloužit jako rychlé a dostupné přechodné ubytování, které nově příchozím umožní usadit se ve městě a následně si najít dlouhodobé bydlení.

Do pilotní fáze by se měly zapojit zejména velké městské obvody (např. Moravská Ostrava a Přívoz, Poruba, Ostrava-Jih) s cílem vyčlenit souhrnně alespoň 20 bytů. Opatření v kombinaci se slevami na nájmu pro mladé posiluje schopnost města přilákat a udržet talentované lidi a podporuje jeho dlouhodobou stabilitu.



KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ OŽIVÁ!!!

**SLEDUJTE JEJÍ DALŠÍ KROKY
A STAŇTE SE SOUČÁSTÍ PROMĚNY OSTRAVY:**

FAJNOVA.CZ

FB.COM/FAJNOVA.CZ

INSTAGR.AM/FAJNOVA_CZ

KOMPLETNÍ KONCEPCI POLITIKY BYDLENÍ NALEZNETE ZDE:

