

**KONCEPCE
POLITIKY BYDLENÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA
OSTRAVY**

AUTOŘI KONCEPCE A KONTAKTY

REALIZAČNÍ TÝM OU:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
- Mgr. Ondřej Slach, Ph.D.
- Mgr. Vojtěch Bosák, Ph.D.
- Mgr. Lenka Paszová
- Mgr. Marek Krumnikl
- Mgr. Adam Červenka
- Mgr. Lukáš Chwistek
- Mgr. Daniel Janečko
- Mgr. Jakub Gabryš
- Mgr. Štěpánka Kolářová
- Mgr. Martin Bárta, Ph.D.
- Mgr. Luděk Krtička, Ph.D.
- Mgr. Jan Macháček, Ph.D.
- RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.
- prof. Gert-Jan Hospers, Ph.D.
- Dr. rer. nat. habil. Marcin Spyra
- Martin Blašík
- Tomáš Martynek

REALIZAČNÍ TÝM SMO/MMO:

- Mgr. Jiří Hudec – vedoucí odboru strategického rozvoje
- Mgr. Ondřej Dostál – vedoucí oddělení strategického plánování
- Mgr. Jan Horák – specialista strategického plánování
- Mgr. Jakub Janas – specialista strategického plánování

POŘIZOVATEL DOKUMENTU:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
IČ: 00845451
Odbor strategického rozvoje
Magistrát města Ostravy

OBSAH

O Konceptci politiky bydlení.....	4
Význam bydlení pro město Ostravu	7
Shrnutí poznatků analytické části.....	9
Návrhová část Koncepce	11
Pilíř I – Podpora výstavby	13
Pilíř II – Ekonomická smysluplnost.....	18
Pilíř III – Stabilita a předvídatelnost.....	22
Implementační část Koncepce	26
Appendix 1.....	28
Seznam příloh Koncepce	30
Zdroje a odkazy na literaturu.....	31

O KONCEPCI POLITIKY BYDLENÍ

Koncepce politiky bydlení města Ostravy (dále jen „Koncepce“) volně navazuje na Strategický plán rozvoje města Ostravy na období 2024–2030, známý pod značkou fajnOVA [1]. V tomto strategickém plánu je oblast bydlení identifikována jako jedna z klíčových, na kterou by město mělo v následujících letech cíleně zaměřit své úsilí i finanční prostředky.

Samotné vytvoření a následná implementace Koncepce je ve strategickém plánu fajnOVA označeno jako vlajkový projekt města Ostravy a je vnímáno jako zásadní předpoklad zastavení populačního úbytku, který představuje významné riziko pro budoucnost Ostravy. Zároveň je nutno podotknout, že před vznikem této Koncepce město Ostrava jako jedno z posledních velkých měst ČR obdobným dokumentem nedisponovalo, což limitovalo možnosti města využívat bytů v majetku města jako nástroje vlastního rozvoje. Dle plánu fajnOVA však má být navyšován podíl bytů vlastněných městem či jeho obvody – z tohoto důvodu byla Koncepce připravována jakožto rozvojová, má tedy reagovat na potřeby běžných obyvatel, racionalizovat rozvoj města a zvyšovat význam obecního bydlení. Koncepce usiluje o vytvoření pevných základů pro dlouhodobý rozvoj bydlení, který by mohl napomoci k návratu města na růstovou trajektorii z hlediska počtu obyvatel, posílit schopnost města ovlivňovat svůj vlastní vývoj a přispět k postupné proměně Ostravy v udržitelnější a soběstačnější město.

Naplnění těchto ambicí však vyžaduje aktivní přístup města – a to nejen v roli investora či regulátora. Nezbytné je zavádět efektivní modely politiky bydlení, které podpoří rozvojový potenciál také na straně soukromých subjektů, od velkých developerských společností přes menší lokální firmy až po komunitní skupiny a jednotlivce. Toto však vyžaduje i jistou míru ochoty riskovat a experimentovat.

Koncepce byla připravena s ohledem na své budoucí uživatele, tedy nejen zástupce místních samospráv, dotčených institucí a společností, ale i běžného obyvatele města, kterého zajímá, co je v této oblasti plánováno. Dokument z tohoto důvodu klade důraz na přehlednost, srozumitelnost a praktickou využitelnost. Jejím cílem není zahlcovat čtenáře detailními, často rychle zastarávajícími statistickými údaji, které mnohdy vedou spíše k „paralýze“ než analýze – tedy k zahlcení daty bez jasného směřování.

Namísto toho poskytuje Koncepce orientaci v klíčových trendech, které formují oblast bydlení ve městě, a vymezuje rámec, na nějž je třeba strategicky reagovat. Součástí této Koncepce však není podrobné řešení problematiky sociálního bydlení, tedy bydlení určeného pro nejzranitelnější skupiny obyvatel. Tuto problematiku pokrývají dokumenty zpracované Odborem sociálních věcí a zdravotnictví Magistrátu města Ostravy v rámci projektu Bydlení III s platností do roku 2028, zároveň problematiku sociálního bydlení do budoucna ošetřuje nově Zákon o podpoře bydlení. Oproti tomu tato Koncepce chápe rozvoj bydlení, mimo jiné jako rozšiřování dostupnosti bydlení pro širší skupiny společností,

což autoři považují za nutný předpoklad úspěšného řešení bytové situace ve městě a řešení úbytku počtu obyvatel města.

Analytická část Koncepce (Příloha 1), jejíž závěry lze nalézt níže, je postavena na dostupných datech o městě (Příloha 2), přičemž bylo snahou v rámci analýzy zohlednit zejména specifika města Ostravy daná jejím relativně krátkým, avšak komplikovaným historickým vývojem a jejím postavením jakožto krajského města Moravskoslezského kraje a centra Ostravské metropolitní oblasti. Z tohoto důvodu se v rámci Koncepce pracuje s pojmy předměstí a zázemí města, které nejsou synonymy. Předměstí je v rámci tohoto dokumentu chápáno jako území města Ostravy, které je součástí města, avšak se nachází blízko jeho okraje a zástavbou a stylem života obyvatel se příliš nepodobá městu, tak jak jej člověk běžně chápe (vysoká koncentrace zástavby, obyvatelstva, institucí a služeb). Zázemím města je pak myšleno okolí města Ostravy, včetně okolních menších sídel a krajiny, odkud obyvatelé do Ostravy dojíždějí.

Analytická část obsahuje také výčet opatření vyplývajících ze strategických, koncepčních a jiných plánovacích dokumentů EU, České republiky, Moravskoslezského kraje, statutárního města Ostravy a jeho městských obvodů týkajících se bydlení. Z hlediska významnosti se Koncepce prioritně zaměřuje na dokumenty vzniklé přímo na území města – v duchu principu subsidiarity, následované dokumenty krajské úrovně a až poté těmi státními či evropskými. Základní shrnutí těchto poznatků je uvedeno v Příloze 3.

Pro potřeby tvorby Koncepce byl realizační tým Ostravské univerzity doplněn o odborníky z dalších českých akademických pracovišť. Činnost realizačního týmu řídil a usměrňoval strategický tým jmenovaný Radou města Ostravy a složený ze zástupců vedení města Ostravy, vedoucích pracovníků dotčených městských odborů a koncepční organizace města MAPPA (Městský ateliér prostorového plánování a rozvoje). Strategický tým byl také nadřazen dvěma pracovním skupinám, které se na přípravě Koncepce podílely a měly poradní funkci v rámci celé přípravy Koncepce, jmenovitě se jednalo o:

- Zástupci odborů Magistrátu města Ostravy (MMO) a klíčových aktérů v oblasti bydlení ve městě
- Městské obvody

Významným vstupem pro návrhovou část Koncepce byly také rozhovory s developery, s nimiž byla Koncepce a její směřování konzultována. Cílem bylo sladění zájmů veřejného i soukromého sektoru ve snaze vytvořit prostředí podporující rozvoj bydlení na území města. Hlavní poznatky ze setkání strategického týmu, pracovních skupin a rozhovorů s developery lze nalézt v Příloze 4.

V neposlední řadě pak Koncepce vychází ze zahraničních přístupů k rozvoji měst a bydlení ve městech, což je dáno omezenými zkušenostmi s rozvojem bydlení veřejnou správou v našem prostoru. Snahou Koncepce je vytyčit směr, kterým by

se Ostrava v otázce bydlení města měla dále vydat a za využití dobrých příkladů z praxe ze zahraničí přispět k řešení problémů města.

VÝZNAM BYDLENÍ PRO MĚSTO OSTRAVU

Problematika rozvoje bydlení v Česku byla v posledních dekádách často opomíjena, přesto představuje pro města velmi důležité téma. Vhodně řízený rozvoj bydlení může výrazně přispět k řešení mnoha výzev, kterým města čelí. Následující přehled se snaží čtenářům Koncepce přiblížit, proč by mělo město Ostrava aktivněji přistupovat k rozvoji bydlení na svém území – a to jak jako potenciální investor, tak i jako koordinátor rozvoje této oblasti.

Bydlení jako klíč stabilizace populace



Město, které si přeje udržet stávající obyvatele nebo přilákat nové, musí nezbytně rozvíjet bydlení na svém území. Přesuny obyvatel jsou přirozené, a výsledná bilance mezi odchodem a příchodem obyvatel je vždy důsledkem kombinace různých faktorů, jako je nabídka práce, kvalita životního prostředí nebo pocit bezpečí. Dostupnost adekvátního bydlení v odpovídající kvalitě však patří k těm klíčovým v rozhodovacím procesu obyvatel, zda se přestěhovat či nikoliv.

Finanční přínosy pro město



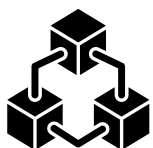
Počet obyvatel ovlivňuje nejen výši rozpočtových příjmů města, ale přináší také řadu takzvaných multiplikačních efektů. Každý obyvateľ utrácí ve svém místě bydliště, čímž podporuje místní podniky a ekonomiku. Zvláštní význam mají příjmy z nájemného z bytového fondu města, které pozitivně ovlivňují peněžní toky místní samosprávy. Získané prostředky může město dále investovat do rozvoje bydlení nebo jiných prioritních oblastí.

Udržitelnost zástavby



Ostrava kvůli svému komplikovanému a překotnému rozvoji v předešlých přibližně 150 letech narostla do formy a velikosti, která je obtížná na správu a údržbu. Skrze rozvoj bydlení lze město postupně v dlouhodobém horizontu přebudovávat do podoby, která bude nejen jednodušší na správu, ale i udržitelnější – a to ve finančním i environmentálním smyslu.

Optimalizace funkcí metropole



Ostrava jako krajské město a centrum metropolitní oblasti plní roli centra administrativy, vzdělávání, obchodu a dopravy. Tyto funkce však často nesouzní s charakterem městské zástavby. Příkladem je širší centrum města, kde je vysoká koncentrace institucí, ale žije zde poměrně nízký počet obyvatel. Tento nesoulad vede k nepřiměřenému nárůstu

dopravy během dne, k syndromu „města duchů“ a k problémům s parkováním ve výhradně rezidenčních čtvrtích.

Nositel změny image města



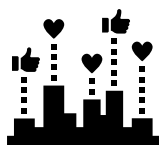
Ostrava si dlouhodobě nese image průmyslového města, kterou je obtížné změnit, protože na samotném městě návštěvníci vidí, že bylo budováno především podle potřeb průmyslu. Postupný rozvoj města skrze bydlení však může významně pomoci proměnit Ostravu v místo pro „nové začátky“. Klíčové skupiny obyvatel, které se město snaží udržet a přilákat, tedy například vzdělání a tvůrčí lidé, často upřednostňují formy bydlení, které jsou v Ostravě omezené.

Podpora budování komunit a pocitu bezpečí



Významným problémem Ostravy je anonymita. Vysoký počet obyvatel často ztěžuje možnosti vytváření místních komunit, které by se podílely na rozvoji okolí a zároveň posilovaly pocit „zakořenění“ – tedy vazbu k městu a jeho obyvatelům. Různé urbánní struktury města vytvářejí odlišné předpoklady pro rozvoj komunit, snižování anonymity a zvyšování pocitu bezpečí. Město by proto mělo podporovat takové struktury, které tyto procesy přirozeně umožňují – zástavbu do výšky 5 až 6 podlaží zasazenou do ulic s kvalitními veřejnými a poloveřejnými prostranstvími, typicky rostlou, blokovou strukturu, či strukturu řadových domů.

Město přátelské k rodinám a dětem



Kvalita dětství může být ovlivňována formami bydlení a v nich vytvářenými podmínkami k životu. Mnoho rodičů vnímá město jako rizikové prostředí pro výchovu dětí, a proto se stěhují do zdánlivě vhodnějšího předměstí města či jeho širšího zázemí. Pokud je město dobře plánované a vybavené vhodným bydlením, které umožňuje dětem aktivně trávit čas v blízkosti domova, může být město naopak mnohdy lepším místem pro život než předměstí. Navíc rodičům takové prostředí pomáhá lépe skloubit práci a osobní život díky kratším dojížděním.

Nositel energetické soběstačnosti



Rezidenční budovy ve vlastnictví města nabízejí významný prostor pro instalaci technologií, které produkují nebo šetří energii. Tento přístup je důležitý nejen z ekonomického hlediska, tedy pro úspory nájemníků i města, ale také z pohledu zvýšení odolnosti vůči vnějším šokům, jako jsou geopolitická nestabilita, výkyvy cen energií nebo výpadky elektrické sítě. S pokračující změnou klimatu nelze opomenout ani význam těchto technologií ve vztahu k mitigaci změny klimatu.

SHRnutí POZNATKŮ ANALYTICKÉ ČÁSTI

Toto shrnutí vychází z poznatků obsažených v Přílohách 1 až 4 této Koncepce.

- Ostrava dlouhodobě ztrácí obyvatele. Od roku 1991, kdy zde žilo 327 tisíc lidí, do roku 2024 klesl počet dle Českého statistického úřadu na 283 tisíc. Významným momentem byla migrační vlna po roce 2021, kdy především ukrajinští uprchlíci dočasně zpomalili pokles.
- Demografická prognóza počítá s tím, že v roce 2070 může mít Ostrava 192 tisíc obyvatel (nízká varianta), 243 tisíc (střední) nebo až 338 tisíc (vysoká). Reálnější je střední varianta, pokud nedojde k zásadním změnám. Naplnění vysoké varianty vyžaduje rozsáhlé investice do bydlení, prorodinné politiky a příliv nových obyvatel.
- Klesající porodnost, stárnutí populace a selektivní migrace, především mladých a vzdělaných, patří mezi hlavní příčiny úbytku. Mezi lety 2014–2024 Ostrava ztratila stěhováním téměř 15 tisíc obyvatel, z toho třetinu ve prospěch Prahy a Středočeského kraje. Migrační ztráta vůči Brnu a Olomouci byla v tomto období zanedbatelná. Mnohem významnější byl však odliv do zázemí města (suburbanizace), která představovala ztrátu 8 620 obyvatel. Populační zisky přinesla zejména zahraniční migrace – především z Ukrajiny (8 936 osob), Slovenska, Indie, Vietnamu a Jižní Koreje.
- Dle průzkumu realizovaného v rámci rodinné politiky (2025) jsou hlavními důvody vedoucím k úvahám o odchodu z města nízký pocit bezpečí, znečištěné prostředí, hluchost, a přednost života v jiném typu bydlení, zejména rodinném domu se zahradou. Podobné výsledky přineslo i šetření fajnOVA (2023), které ukázalo ve vztahu k bydlení nízkou spokojenost s parkováním, veřejným prostorem a bezpečností.
- Více než polovina obyvatel žije v na sídlištích, zejména na Ostravě-Jihu a Porubě. Od roku 1991 ztratila tato sídliště téměř 46 tisíc obyvatel, přesto zůstávají z hlediska správy efektivní díky vysoké hustotě (169 ob./ha). Historická jádra a bloková zástavba jsou stabilní, smíšené struktury dokonce v poslední dekádě zaznamenaly mírný nárůst. Naopak rodinné domy jsou jediným typem zástavby s rostoucím počtem obyvatel (+9 118 od roku 1991), a to i přes nízkou hustotu pod 20 obyvatel na hektar. Průměrná hustota zalidnění ve městě klesla z 73 obyvatel/ha v roce 1991 na 57 obyvatel/ha v roce 2021. Podíl jednočlenných domácností vzrostl z 54 % na 71 %. Toto snižování hustoty zalidnění představuje významnou výzvu pro ekonomickou udržitelnost města a plánování rozvoje.
- Nedostatek různorodosti je jedním z hlavních problémů. Ostrava má bytový fond založený zejména na dvou typech – modernistických sídlištích a rodinných domech. Alternativní formy, jako jsou řadové či nízkopodlažní bytové domy, jsou zastoupeny jen omezeně. To vede k situaci, kdy město není schopno naplňovat různorodé potřeby obyvatel.
- Podle Sčítání lidu domů a bytů 2021 se v Ostravě nachází 145,8 tisíc bytů. Obecních bytů bylo k 31. 12. 2024 celkem 12 649, tedy 8,7 % z celkového počtu. Neobsazených obecních bytů bylo k domu dni 1 053 tj. 8,3 %, což je

dáno řadou faktorů od špatného technického stavu až po přirozenou fluktuaci. Část z neobsazených obecných bytů se pak nachází v neatraktivních či sociálně vyloučených lokalitách. Jejich navrácení na trh je proto finančně i organizačně problematické.

- Roztříštěnost obecního bydlení představuje zásadní bariéru. Městské obvody mají rozdílné přístupy k pronajímání bytů, investicím i opravám. Také inzerce volných obecních bytů probíhá na různých portálech, což znesnadňuje přehlednost systému.
- Městské obvody budou muset přistoupit k racionalizaci výše nájmu, neboť v minulosti docházelo k tvorbě skrytého dluhu v podobě nedostatečných investic do údržby a rozvoje bytového fondu, který se nyní začíná významně projevovat. Výzvu představuje stárnutí fondu, kdy velká část bytů byla vybudována v krátkém časovém období a nyní vyžaduje rozsáhlé opravy.
- Současně chybí pasportizace fondu obecních bytů, tedy jednotný soupis technického stavu bytů. Bez ní je plánování oprav a investic obtížné a často nahodilé dle dostupnosti vnějších financí.
- V Ostravě chybí centrální instituce pro rozvoj bydlení. Takový subjekt by mohl připravovat pozemky pro výstavbu developerů, rozvíjet bytový fond či poskytovat poradenství menším iniciativám – například jednotlivcům či skupinám se zakládáním bytových družstev, která by mohla nabízet dostupné alternativy k developerským projektům.
- Zásadním tématem je konkurence zázemí města. Obyvatelé často volí stavbu rodinného domu v zázemí, protože je to často finančně výhodnější, než koupě bytu přímo v Ostravě. Tato situace podporuje suburbanizaci a oslabuje Ostravu populačně i ekonomicky. Vzhledem k tomu, že bude do budoucna trend pravděpodobně pokračovat, musí město hledat cesty, jak zatraktivnit bydlení přímo ve svých hranicích.
- Starší obyvatelé často setrvávají ve velkých bytech, i když by jim menší jednotky usnadnily život. Přitom právě přirozená cirkulace obyvatel v návaznosti na životní fáze je pro bytový trh klíčová. S ohledem na stárnutí populace je třeba rozvíjet formy bydlení pro starší občany (např. domy s pečovatelskou službou, bezbariérové bydlení).
- Situaci s výstavbou nového bydlení na území města komplikuje jev NIMBY („Not In My Backyard“) – odpor obyvatel proti výstavbě v jejich okolí. Prostorové plánování by mělo důsledněji komunikovat potřebnost výstavby k místním obyvatelům a jako součást výstavby rozvíjet zeleň a vodní prvky. Jedná se o kompenzační opatření, které nejen snižují odpor proti výstavbě, ale také zvyšují kvalitu života a posilují adaptaci města na změnu klimatu.
- Ostrava má po Praze největší počet obyvatel v bytové nouzi, a proto je vhodné systematizovat přístup k sociálnímu bydlení. Nedostatek sociálního bydlení je patrný zejména v menších městských obvodech. Ve městě se v současnosti nachází několik sociálně vyloučených lokalit. Investice do těchto lokalit narážejí na nízkou návratnost vynaložených prostředků a omezený multiplikačních efekt veřejných investic.
- Z pohledu developerů je největším problémem nízká marže a náročnost jednotlivých kroků spojených s výstavbou.

NÁVRHOVÁ ČÁST KONCEPCE

Návrhová část vychází z poznatků shromážděných v průběhu analytické části přípravy koncepce, z jednání strategického týmu a pracovních skupin, stejně jako z rozhovorů s vybranými developery působícími na území města a zástupci opozice. Základním výchozím bodem pro návrhovou část Koncepce je snaha vyhnout se tzv. nulové variantě vývoje, která je blíže popsána v Příloze 1. Nulová varianta představuje pravděpodobný scénář vývoje města Ostravy v případě, že nedojde k zásadním změnám ve vnitřním ani vnějším prostředí. Je založena na předpokladu pokračování stávajících trendů v oblasti demografického chování obyvatelstva i vývoje bytového fondu. Vnitřní prostředí, tedy především porodnost, úmrtnost a migrační pohyby, vychází z demografické prognózy města zpracované pro období 2024–2070. Vnější faktory, jako jsou změny legislativy, dotační politiky nebo zásahy státu, se v rámci této varianty neuvažují, stejně jako nepředvídatelné vlivy technologického, geopolitického či ekonomického charakteru.

Demografická prognóza počítá s tím, že v roce 2070, tedy za 45 let, bude mít město Ostrava mezi 192 000 a 338 000 obyvateli, přičemž nejpravděpodobnější střední varianta předpokládá přibližně 243 000 obyvatel. Varianta vývoje, která by znamenala návrat k populačnímu růstu města, je podle prognózy realizovatelná, nicméně by vyžadovala zásadní investice města do rozvoje bydlení, podpory přistěhovalectví a prarodinných opatření. Při zachování současného vývoje, bez změny politiky v oblasti bydlení, je tedy nejpravděpodobnějším scénářem stagnace nebo pokles populace, způsobený kombinací trendů nízké porodnosti, stárnutí populace a pokračujícího odlivu obyvatel do zázemí města či mimo Moravskoslezský kraj.

Vývoj bytového fondu a zástavby bude pravděpodobně navazovat na dosavadní dynamiku, kdy Ostrava dlouhodobě prochází proměnou v preferencích obyvatel ohledně typu a místa bydlení, a to ve prospěch zázemí města. Zájem o bydlení v modernistických sídlištích bude nadále klesat, zatímco poroste poptávka po rodinných domech a ostatních typech zástavby, které více respektují lidský rozměr. Tento trend se bude nejvýrazněji projevovat v městských obvodech Ostrava-Jih a Poruba, přičemž u druhého jmenovaného lze očekávat postupnou stabilizaci. Probíhající suburbanizace pravděpodobně potrvá i v následujících desetiletích, neboť její regulace je v podmínkách českého prostředí omezená. To povede k dalšímu přesunu obyvatel do zázemí města, což bude spojeno se snížením daňových příjmů Ostravy a se zhoršením její schopnosti financovat investice do infrastruktury a bytového fondu.

Obecní bytový fond města bude nadále čelit problémům spojeným s technickým zastaráváním. Vzhledem k tomu, že velká část byla vybudována v krátkém časovém období, dochází k jeho souběžnému zastarávání. Analýzy ukazují, že bez změny politiky bydlení dojde v některých městských obvodech ke ztrátě finanční udržitelnosti systému obecního bydlení, a bude tak nutné hledat dodatečné finanční zdroje z jiných rozpočtových položek. Bez zásadních zásahů do politiky

bydlení, cenové regulace a investiční strategie města bude obtížné tento vývoj zvrátit a zajistit dlouhodobou udržitelnost městského rozvoje.

Návrhová část koncepce usiluje o odklon od výše popsané varianty vývoje k „nenulové variantě“ prostřednictvím vytvoření funkčního systému rozvoje bydlení na území města Ostravy, přičemž se prioritně, nikoli však výhradně, zaměřuje na problematiku obecního bydlení. Logika této orientace Koncepce spočívá v tom, že obecní bydlení je jednou z oblastí, kterou město může skrze své intervence nejsnadněji přímo ovlivňovat. Obecní bydlení, tedy byty v majetku města či ve správě městských obvodů, představuje strategické aktivum, které je třeba dále rozvíjet, neboť generuje stabilní příjem městského rozpočtu, zajišťuje bydlení pro významnou část obyvatel a umožňuje městu aktivně usměrňovat budoucí rozvoj.

Vytvoření tohoto funkčního systému a jeho rozvoj přesahuje jedno či více volebních období; samotná koncepce proto cílí na časový horizont 30 až 40 let. Tento dlouhodobý rámec umožňuje při postupné implementaci a rozvíjení navržených opatření vytvořit ekonomicky soběstačný systém, který se stane jedním z motorů růstu města – a to navzdory pomalým povolovacím procesům v oblasti výstavby a dalším legislativním překážkám. Z tohoto pohledu představuje naplňování Koncepce dlouhodobou investicí, jejíž přínosy se projeví až v delším časovém období. V oblasti podpory soukromé výstavby pak koncepce směřuje k opatřením, která – v rámci omezených pravomocí města – umožní snazší realizaci soukromých projektů (developerských společností, družstev či jednotlivců) a přispějí k usměrnění rozvoje bytového fondu na území města s ohledem na specifické potřeby Ostravy.

Návrhová část je záměrně koncipována tak, aby se soustředila na menší počet robustnějších opatření a aktivit, čímž se předejde zahlcení budoucího Nositele Koncepce množstvím dílčích kroků s omezeným dopadem na rozvoj bydlení ve městě. Projekty realizované v rámci implementace Koncepce politiky bydlení by vzhledem ke svému významu měly být začleněny do akčního plánu fajnOVA. Návrhová část Koncepce se opírá o tři pilíře, které vycházejí ze zkušeností zahraničních měst v oblasti rozvoje bydlení [2 – 7]. Pilíře zahrnují opatření a aktivity nezbytné pro realizaci Koncepce; u vybraných opatření jsou zároveň naznačena variantní řešení jejich naplnění. Zmíněnými pilíři jsou:

PILÍŘ I – PODPORA VÝSTAVBY

PILÍŘ II – EKONOMICKÁ SMYSLUPLNOST

PILÍŘ III – STABILITA A PŘEDVÍDATELNOST

Významné milníky a cíle opatření jsou zvýrazněny *kurzívou*. Cílem Koncepce je vybudovat silný a soběstačný systém obecního bydlení, který bude dlouhodobě generovat dostatek prostředků pro rozvoj bytového fondu – jak kvantitativní (zhruba 1 000 nových bytů za dekádu), tak kvalitativní, tedy zvyšování atraktivity a standardu městského bydlení. Tato hodnota vychází z analytické části Koncepce (Příloha 1), zejména pak z demografické prognózy města. Zároveň má Koncepce vytvořit stabilní a předvídatelné prostředí pro rozvoj

soukromé výstavby. Obecní bydlení má být motor i katalyzátor širšího rozvoje města – posílit důvěru investorů, motivovat jednotlivé stavebníky a přispět ke vzniku živé, atraktivní a udržitelné Ostravy.

PILÍŘ I – PODPORA VÝSTAVBY

Nová bytová výstavba sama o sobě nepředstavuje samospásné řešení problémů v oblasti bydlení, je však nezbytným předpokladem pro dlouhodobý rozvoj města a stabilizaci jeho obyvatelstva. Bez dostatečné nabídky nových bytů nelze reagovat na poptávku po bydlení, která se v posledních letech zvyšuje v důsledku demografických změn, migrace a měnících se životních potřeb obyvatel. Podle závěrů aktuální demografické prognózy současné tempo bytové výstavby v Ostravě neumožňuje návrat města k růstové trajektorii počtu obyvatel. Město tak nadále ztrácí obyvatele a mladé rodiny často volí přesídlení do okolních obcí.

Aby bylo možné tento trend zvrátit, je nezbytné výstavbu výrazně zintenzívnit a vytvořit podmínky pro vznik nových rezidenčních projektů různého typu a velikosti. Zvýšení aktivity v této oblasti se přitom netýká pouze města, ale i soukromého sektoru.

OPATŘENÍ 1: URČENÍ ČI VYTVOŘENÍ NOSITELE KONCEPCE

Nejvýznamnějším opatřením pro budoucí naplňování *Koncepce je určení jejího Nositele, který ji bude dlouhodobě a soustavně realizovat* [2]. Zde je nutno podotknout, že Nositel se bude zabývat prioritně novou výstavbou. Správa a rozvoj stávajícího bytového fondu města ve správě městských obvodů bude nadále zajišťován městskými obvody za metodické podpory Nositele.

Město Ostrava může využít při definování formy Nositele Koncepce jednoho z následujících modelů:

a) Nová městská společnost

Výhoda tohoto modelu spočívá v možnosti úzce se zaměřit na svěřenou agendu a flexibilněji naplňovat zadání. V zásadě se jedná o korporátní model řízení, který má v Ostravě již vzor např. v podobě DPO, MAPPA, MEA či OZO. Nevýhoda může spočívat ve vyšších vstupních a provozních nákladech. V Česku se nejedná o atypický model, lze jej nalézt kupříkladu:

- v Praze, kde se na něm podílí Pražská developerská společnost ve spolupráci s IPR
- v Olomouci – Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
- v Plzni – Obytná zóna Sylván a.s.
- v Českých Budějovicích – SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
- ve Znojmě – Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace
- v Mladé Boleslavi – Městská společnost pro správu nemovitostí s.r.o.

b) Svěření agendy již existující městské společnosti

Oproti výše zmíněnému modelu se jedná o rozšíření agendy již zaběhlé městské společnosti, což znamená jisté úspory nákladů na budování a provoz společnosti. Nevýhoda tohoto modelu může spočívat v přetížení a ztrátě specializace společnosti.

c) Nový odbor v rámci organizační struktury Magistrátu města Ostravy

Výhodou jsou nízké transakční náklady znalostí v rámci organizační struktury Magistrátu města a přímý dohled politické reprezentace na kroky realizované zaměstnanci odboru. Riziko tohoto modelu spočívá v nízkém inovačním potenciálu v důsledku již zaběhlých úředních procesů a nízké finanční atraktivitě pro experty v oboru dané tabulkovými platy.

d) Nové oddělení v rámci odboru majetkového Magistrátu města Ostravy

Oproti modelu c) tento model zasahuje do stávajícího fungování Magistrátu města Ostravy méně a finančně je nejméně nákladný. Vzhledem k velikosti a významnosti agendy tento model přináší řadu překážek. Hrozí riziko nenaplnění rozvojového potenciálu této agendy a pokračování stávající provozní praxe.

S ohledem na povahu práce, kterou má tento Nositel v budoucnu vykonávat, realizační tým připravující Konceptci doporučuje varianty a) až d) statutárnímu městu podrobně rozpracovat a zvážit nejvhodnější řešení v návaznosti na místní podmínky a potřeby města. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zapracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

V případě Ostravy je vhodné, aby Nositel nad rámec samotného naplňování níže uvedených opatření vykonával i následující agendy:

- analytická činnost v oblasti bydlení, cen nemovitostí a výše nájemného. Tuto agendu může po dobu, než bude stanoven Nositel Konceptce, vykonávat MAPPA.
- 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.

OPATŘENÍ 2: ROZŠÍŘENÍ BYTOVÉHO FONDU – ZÁVAZEK 3 % X 30 LET

Je doporučeno, aby město Ostrava každoročně vyčleňovalo 3 % svého rozpočtu na oblast obecního bydlení s cílem dlouhodobě obnovovat a rozšiřovat bytový fond města (částka odpovídá přibližně 350 mil. Kč vzhledem k rozpočtu 2025). Částka vychází z expertního odhadu vycházejícího ze známých investičních potřeb městských obvodů a současné cenové hladiny spojené s novou výstavbou. Při využití 3 % ročního rozpočtu pro bytovou výstavbu lze předpokládat vybudování přibližně 100 bytových jednotek ročně (při průměrném nákladu 3,5 mil. Kč / byt). Takováto výše prostředků by měla umožnit smysluplné naplňování celé Koncepce a rozvoj bydlení na území města Ostravy. Tyto prostředky lze zpočátku směřovat na posílení fondu obnovy bytového fondu a následně na přípravu a realizaci nové výstavby. Využití prostředků městskými obvody lze rovněž podmínit naplňováním níže zmíněných opatření, jako je vyčlenění části obecního bytového fondu pro potřeby sociálního bydlení či vybudování bezbariérového bydlení. Zásadní je přitom dlouhodobé udržení tohoto závazku po dobu minimálně třiceti, ideálně čtyřiceti let, aby se vytvořil stabilní finanční rámec umožňující rozvoj městského bydlení. *Cílem je do roku 2035 vybudovat systém, který bude schopný samostatně vygenerovat alespoň 1 000 nových obecních bytů za dekádu, přičemž při úspěšném získání dotačních prostředků lze předpokládat potenciálně i násobky tohoto čísla.* Vzhledem k nejasné budoucnosti externího financování je doporučeno se na tyto prostředky nespolehat a financovat obecní bydlení městem. Hodnota 1 000 bytů za 10 let byla stanovena jako nutné minimum vycházející z demografické prognózy města a potenciální maximum z pohledu rozpočtových možností města (viz Appendix 1).

Prioritou by mělo být budování a obnova bytů určených k pronájmu za tržní nájemné, a to i za cenu zástavby nejhodnotnějších nezastavěných pozemků města. Tyto byty budou představovat finanční motor celého systému, neboť výnosy z jejich pronájmu umožní splácet investice i případné dluhy spojené s výstavbou a současně financovat další rozvoj bytového fondu v oblasti dostupného a sociálního bydlení. Vzhledem k dlouhodobé návratnosti investic je žádoucí, aby město bylo připraveno v počáteční fázi využít i úvěrové financování. Takový přístup je ekonomicky racionální, protože nájemné z nových bytů může v budoucnu pokrývat splátky jistiny i úroků a zároveň vytvářet zdroje pro nové projekty [2; 3].

Tento model zajišťuje systému obecního bydlení schopnost seberegenerace a snižuje jeho závislost na nepravidelných a nepředvídatelných dotacích. Stabilní a předvídatelný investiční rámec umožní městu lépe reagovat na měnící se potřeby obyvatel a zlepšit dostupnost bydlení na svém území. Část bytového fondu lze rozšiřovat formou smluvního závazku odkupu nových bytů od developerských společností, čímž dojde ke snížení jejich investičního rizika, a tedy stimulaci výstavby. Takovéto pobídky by měly v horizontu 15-20 let směřovat především do lokalit, které jsou pro investory méně atraktivní. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zapracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

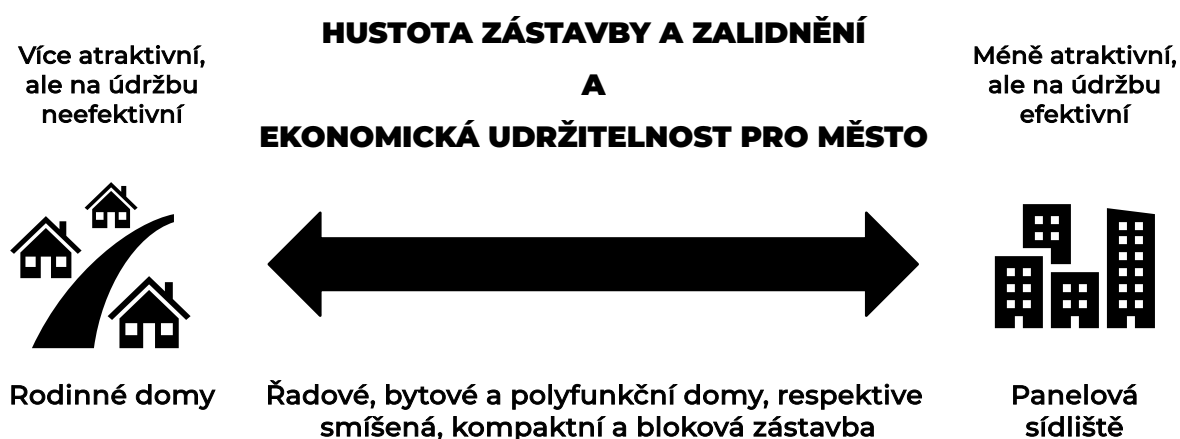
OPATŘENÍ 3: ZAHUŠŤOVÁNÍ ZÁSTAVBY A DOPRAVNĚ ORIENTOVANÝ ROZVOJ

Jedním z klíčových směrů rozvoje města je zahušťování zástavby skrze aplikaci konceptu „missing middle housing“ [4] a dopravně orientovaný rozvoj (Transit-Oriented Development – TOD) [3; 5]. Tento přístup podporuje kompaktnější a udržitelnější městské prostředí, které efektivně využívá již zastavěné území, minimalizuje tlak na volnou krajinu a zároveň snižuje náklady na infrastrukturu a dopravu. *Z hlediska dopravně orientovaného rozvoje by měla být nová výstavba cíleně směřována do oblastí s kvalitní obslužností kolejovou dopravou – především tramvajovou a železniční.* Právě takto situované projekty mají největší potenciál být v budoucnu podporovány z evropských fondů, neboť odpovídají strategii EU směřující k udržitelnému a nízkoemisnímu rozvoji měst.

Ostrava se dlouhodobě potýká s výraznou polarizací bytové zástavby. Na jedné straně většina nové výstavby má formu rodinných domů, které jsou z hlediska údržby a dopravní obslužnosti pro město finančně vysoce náročné. Na druhé straně jsou rozsáhlá modernistická sídliště, která přes finanční udržitelnost postupně ztrácí svou atraktivitu. *Mezi těmito dvěma póly však chybí střední forma bydlení, tzv. „missing middle housing“ – řadové domy, menší bytové domy nebo nízkopodlažní polyfunkční objekty (ideálně okolo 4-5 pater), např. ve formě blokové či kompaktní zástavby, respektive vhodného doplnění stávající zástavby.*

Tento typ zástavby nabízí kompromis mezi individuálním a rozsáhlým kolektivním bydlením, a zároveň je pro město ekonomicky, sociálně i ekologicky výhodnější (viz Schéma 1). Umožňuje dosáhnout vyšší hustoty osídlení, efektivněji využívat stávající infrastrukturu a podporovat vitalitu městského prostoru [5].

Schéma 1: Missing middle housing



Zástavba by měla být koncentrována zejména do pomyslných „švů“ mezi městskými obvody, kde může přirozeně propojit dosud oddělené části města a současně využít existující dopravní infrastrukturu. Klíčové rozvojové lokality představují hranice mezi Porubou – Mariánskými Horami a Hulváky – Moravskou Ostravou a Přívozem – Vítkovicemi – Ostravou-Jih, tedy území, kde se protínají

významné tramvajové či železniční trasy. Podrobnější analýzu týkající se umístování nové výstavby do konkrétních lokalit by mělo být předmětem odborného posouzení urbanisty při procesu plánování.

Takto koncipovaný rozvoj podpoří naplňování principů přijatých městem v rámci strategických dokumentů, zejména koncepci zeleně, cyklodopravy, walkability a rodinné politiky. Zároveň odpovídá zjištěním o motivacích k úvahám o odchodu rodin z Ostravy; tento jev lze ještě více omezit prostřednictvím konceptu „child-friendly housing“ [6]. V neposlední řadě rovněž přispěje k finanční, sociální a environmentální udržitelnosti města – vytvoří předpoklady pro kvalitní městské bydlení, sníží závislost obyvatel na automobilové dopravě a podpoří vznik polyfunkčních městských čtvrtí s dostupnými službami. Výstavbu je doporučováno realizovat v případě obecního bydlení v jednotlivých lokalitách nikoliv plošně, ale cíleně s vizí zhodnocení okolních městem vlastněných pozemků a jejich následnému odprodeji s cílem takto získané finance opět nasměrovat do rozvoje bytového fondu města.

Výstavbu lze v omezené míře směřovat i do okrajových městských obvodů, ovšem pouze za předpokladu, že zde vzniknou polyfunkční objekty kombinující vyšší hustotu zalidnění s doplněním chybějící občanské vybavenosti a pracovních příležitostí.

Vzhledem k tomu, že se město v posledních desetiletích populačně zmenšuje, je nevyhnutelné začít jej postupně přetvářet do kompaktnější podoby, která umožní efektivnější správu i dlouhodobou finanční udržitelnost. Ostrava je již nyní prostorově poměrně rozptýlené a rozsáhlé město, které bylo původně budováno s vizí, že jednou dosáhne velikosti půl milionu obyvatel. Tato vize se však v současných demografických a ekonomických podmínkách jeví jako nereálná, a je proto nutné začít město rozvíjet racionálněji – v měřítku, které odpovídá jeho skutečné velikosti i možnostem. Po vzoru zahraničních měst (Lipsko, Manchester, Linz apod.), která prošla podobným vývojem, je vhodné některé lokality postupně utlumovat. Základním kritériem pro rozhodnutí, zda danou rezidenční oblast zachovat, by měl být stav její základní infrastruktury, hustota zalidnění, prostorové napojení na okolní město, respektive prostorová izolovanost.

PILÍŘ II – EKONOMICKÁ SMYSLUPLNOST

Systém obecního bydlení musí být postaven na pevné a dlouhodobě udržitelné ekonomické základně, která zajistí jeho stabilitu a rozvoj v čase. Jen tak může město efektivně spravovat svůj bytový fond, průběžně jej obnovovat a reagovat na měnící se potřeby obyvatel. Cílem je, aby systém obecního bydlení měl seberegenerační schopnost – tedy schopností financovat svou obnovu a částečně i rozšiřování z vlastních zdrojů, zejména z příjmů z nájemného a z prodeje majetku. Pokud se systém dlouhodobě nachází pod úrovní této ekonomické soběstačnosti, začíná ztrácet svou funkčnost a pro město či jeho městské obvody se postupně stává finanční zátěží. V takovém případě vyžaduje stále vyšší dotace z rozpočtu, které jsou pak čerpány na úkor jiných oblastí, například školství nebo dopravy. Udržení zdravých ekonomických základů je proto nezbytné nejen pro samotnou existenci obecního bydlení, ale také pro jeho dlouhodobý přínos městu – v podobě kvalitního bytového fondu, sociální stability a podpory rozvoje městských komunit.

OPATŘENÍ 4: PASPORTIZACE STAVU BYTOVÝCH FONDŮ MĚSTSKÝCH OBVODŮ

V současnosti je obtížné přesně zhodnotit, v jakém technickém stavu se nachází bytový fond ve vlastnictví města, spravovaný městskými obvody. Z tohoto důvodu se doporučuje realizovat důkladnou pasportizaci technického stavu bytů, která umožní identifikovat budoucí potřeby revitalizace a obnovy bytového fondu.

Výstupem opatření by měla být digitální evidence bytového fondu, udržovaná průběžně aktuální, která městu poskytne kompletní přehled o jeho stavu. Tuto činnost je vhodné svěřit nezávislé specializované společnosti, čímž bude zajištěna správnost získaných dat a jednotná metodika hodnocení technického stavu bytů. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zapracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

OPATŘENÍ 5: PLÁNY REVITALIZACE BYTOVÉHO FONDU MĚSTSKÝCH OBVODŮ

V návaznosti na pasportizaci bytového fondu je nezbytné, aby jednotlivé městské obvody vypracovaly dlouhodobé plány revitalizace a obnovy svého bytového fondu. Tyto plány musí vycházet z aktuálních dat a stanovit jasný harmonogram oprav, modernizací a investičních zásahů, včetně odhadů finančních nákladů a priorit.

Každý městský obvod by měl disponovat vlastním „jízdním řádem obnovy bytového fondu“, který bude definovat konkrétní kroky v krátkodobém, střednědobém i dlouhodobém horizontu. Takový plán musí být nezávislý na vnějších zdrojích financování, tedy na dotacích státu, kraje či Evropské unie. Tyto dotační prostředky mohou být vítaným doplňkem a akcelerátorem realizace,

avšak nesmějí být základem celého systému – jejich dostupnost nelze garantovat a plán obnovy musí fungovat i bez nich.

Cílem opatření je, aby městské obvody dokázaly dlouhodobě a systematicky spravovat svůj bytový fond s využitím vlastních finančních zdrojů, případně prostřednictvím interních městských fondů či sdílených investičních mechanismů. Takto vytvořené plány zajistí transparentní a předvídatelné řízení investic, umožní lépe plánovat rozpočty a pomohou městu jako celku strategicky řídit obnovu a rozvoj bytového fondu napříč svými obvody. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zapracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

OPATŘENÍ 6: RACIONALIZACE VÝŠE NÁJMŮ

Cílem opatření je nastavit dlouhodobě udržitelný a transparentní systém nájemného v městském bytovém fondu, který umožní efektivní hospodaření s byty a současně zajistí dostupnost bydlení pro různé sociální a příjmové skupiny obyvatel.

Základem navrhovaného systému je kategorizace bytového fondu podle kvality bytů, jejich technického stavu, polohy a atraktivity lokality. Na základě těchto kritérií budou byty rozděleny do tří hlavních kategorií nájemného:

1. **Tržní nájemné** – byty v nejatraktivnějších lokalitách a v nadstandardním technickém stavu, jejichž pronájem bude probíhat za tržní ceny. Tyto byty budou představovat přirozený zdroj příjmů města a budou finančně podporovat nižší kategorie bydlení.
2. **Dostupné nájemné** – byty určené pro obyvatele s průměrnými příjmy, kteří nedosahují na tržní nájemné, ale nejsou v sociální nouzi. *Výše nájemného v této kategorii by se měla pohybovat na úrovni 70–80 % tržního nájemného, přičemž konkrétní hodnota bude stanovena podle lokality a stavu bytu.*
3. **Sociální nájemné** – byty určené pro obyvatele v nepříznivé sociální situaci nebo s nízkými příjmy, poskytované za zvýhodněné nájemné, jehož výše by měla vycházet z Koncepce sociálního bydlení města. *V dlouhodobém horizontu by město mělo cílit na minimálně 5 % obecního fondu dedikovaného jako sociální bydlení, tedy bydlení dominantně mimo sociálně vyloučené oblasti, se sníženým nájmem a doplněné o doprovodné sociální služby (dle definice MPSV ¹). Hodnota 5 % vychází z potřeb definovaných Odborem sociálních věcí a zdravotnictví Magistrátu města Ostravy.*

¹ Viz <https://socialnibydeni.mpsv.cz/pomoc/co-je-socialni-bydeni>

Doporučuje se, aby 25 až 30 % bytového fondu bylo zařazeno do kategorie tržního nájemného, které bude generovat příjmy určené k dotování dostupného a sociálního bydlení. Zahraniční zkušenosti ukazují, že pro samofinancování další výstavby bytového fondu je obvykle nutné, aby alespoň 50 % obecního bytového fondu spadalo do kategorie tržního nájemného. Tento model byl přizpůsoben specifickým potřebám Ostravy, která si tuto základnu pro další rozvoj teprve potřebuje začít budovat. Doporučený podíl 25–30 % umožní městu vytvářet vnitřní finanční rovnováhu systému a zajistit jeho dlouhodobou udržitelnost bez nutnosti trvalé dotační podpory či převodů prostředků z jiných rozpočtových kapitol. V dlouhodobém horizontu je pak možno cílit na hodnotu 50 % obecního bytového fondu v kategorii tržního bydlení, což by rozvoj bytového fondu významně akcelerovalo. Uvedené kategorizace lze dosáhnout dlouhodobou a cílenou revizí nájemních smluv, valorizací nájmu a zvyšováním kvality obecního bytového fondu.

OPATŘENÍ 7: KVALITA NÁVRHŮ A NOVÉ TECHNOLOGIE ŠETŘÍCÍ NÁKLADY

Cílem opatření je zavádět energeticky úsporné technologie do bytového fondu města a udržet kvalitu návrhů nové výstavby v rámci bytového fondu. Nová bytová výstavba by měla být ekonomicky únosná nicméně při zachování její kvality, která šetří finanční prostředky v dlouhodobém horizontu skrze svou nadčasovost, adaptabilitu a nižší náklady na údržbu. Vhodným nástrojem pro získání kvalitního návrhu je architektonická soutěž. Energeticky úsporná opatření by měla být zaváděna přednostně v oblasti dostupného a sociálního bydlení. Tyto investice snižují provozní náklady domácností, pomáhají předcházet energetické chudobě a zároveň zvyšují efektivnost a udržitelnost hospodaření města. Město by mělo systematicky využívat obnovitelné zdroje energie (fotovoltaické panely, tepelná čerpadla), inteligentní systémy řízení spotřeby, rekuperaci tepla a kvalitní zateplení budov. Klíčovým nástrojem je také energetický management, který umožní sledovat a optimalizovat spotřebu energií napříč bytovým fondem [7].

Zaměření těchto technologií na dostupné a sociální byty přinese největší společenský i ekonomický efekt – sníží finanční zátěž nájemníků, zvýší kvalitu bydlení a stabilitu nájemních vztahů². Současně se jedná o dlouhodobě návratné investice, které zhodnocují městský majetek a posilují energetickou soběstačnost. Projekty v této oblasti navíc umožní městu čerpat evropské a národní dotační prostředky zaměřené na úspory energie a dekarbonizaci, čímž se urychlí návratnost investic a podpoří přechod Ostravy k udržitelnému a modernímu městu. Toto opatření může pomoci naplňovat či přímo může naplňovat Městská energetická agentura Ostrava (MEA), která by v dlouhodobém horizontu mohla poskytovat poradenství v této oblasti také soukromým subjektům např. bytová družstva či společenství vlastníků jednotek. Při výběru zhotovitelů lze nastavit podmínky upřednostňující místní dodavatele, což povede k rozvoji místní ekonomiky.

² Dle směrnice Evropské komise viz:

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=OJ%3AJOL_2023_231_R_0001

OPATŘENÍ 8: NAVÝŠENÍ PODÍLU REINVESTOVÁNÍ VÝNOSŮ NÁJMŮ ZPĚT DO BYTOVÉHO FONDU

Současné pravidlo vyplývající ze Statutu města Ostravy, které stanovuje povinnost reinvestovat minimálně 50 % výnosů z nájmu zpět do bytového fondu, se v současné době ukazuje jako nedostatečné pro jeho rozvoj a modernizaci. Takto nastavený podíl umožňuje spíše udržování stávajícího stavu, nikoli jeho systematické zlepšování či rozšiřování (viz Příloha 4).

Za účelem dlouhodobé obnovy, zkvalitnění a rozšíření městského bytového fondu je proto navrženo navýšit podíl reinvestovaných výnosů minimálně na 60 %. Vyšší míra reinvestic by zajistila stabilnější finanční zdroj pro údržbu, modernizaci i případnou výstavbu nových městských bytů a přispěla by k větší soběstačnosti systému obecního bydlení.

Tento krok lze realizovat dvěma způsoby:

1. **Dobrovolným závazkem městských obvodů**, které by se k vyššímu podílu reinvestování přihlásily formou interní dohody a samostatného rozhodnutí o hospodaření s výnosy z nájmu. Zde je nutno zdůraznit, že se musí jednat o investice do rozvoje bytového fondu, nikoliv o náklady na jeho správu.
2. **Revizí Statutu města Ostravy**, která by nový podíl zakotvila jako závazné pravidlo. Tento proces je však administrativně náročnější a vyžaduje širší politickou shodu.

Zvýšení podílu reinvestic představuje klíčový krok k vytvoření udržitelného a finančně stabilního systému správy bytového fondu, který umožní nejen průběžnou obnovu, ale i jeho dlouhodobý rozvoj v souladu s koncepcí městské bytové politiky. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zpracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

PILÍŘ III – STABILITA A PŘEDVÍDATELNOST

Stabilita a předvídatelnost systému obecního bydlení představují základní podmínku pro dlouhodobý rozvoj města a důvěru jeho obyvatel. Bydlení musí být vnímáno jako kotva a jistota, na kterou se mohou občané spolehnout při svém rozhodování o budoucnosti. Předvídatelný a transparentní systém správy obecního bydlení dává obyvatelům jistotu, že město má jasnou strategii, kam směřuje, jaké má cíle a jaké nástroje používá k jejich naplnění. Takto nastavený rámec posiluje sociální stabilitu a přispívá k dlouhodobé atraktivitě Ostravy jako města pro život. Pokud je bydlení dostupné, transparentní a předvídatelné, stává se jedním z hlavních motivací pro setrvání obyvatel, zejména mladých rodin a kvalifikovaných pracovníků. Stabilní systém zároveň umožňuje městu plánovat investice do bytového fondu s dlouhodobým horizontem, bez závislosti na nahodilých vnějších zdrojích či krátkodobých politických prioritách.

Předvídatelnost v oblasti bydlení je tedy nejen nástrojem sociální politiky, ale i strategickou intervencí do rozvoje města. Poskytuje rámec, v němž se mohou obyvatelé i investoři rozhodovat s důvěrou, že město jedná koncepčně, odpovědně a s dlouhodobým cílem vytvářet stabilní a prosperující městské prostředí.

OPATŘENÍ 9: JEDNOTNÝ PORTÁL OBECNÍHO BYDLENÍ

V současnosti má každý městský obvod Ostravy vlastní inzertní portál s nabídkou obecních bytů, často s odlišnou strukturou i vzhledem. Tento roztržštěný systém je nepřehledný a matoucí nejen pro obyvatele, ale především pro nově příchozí a cizince, kterým komplikuje orientaci v nabídce městského bydlení.

Navrhovaným řešením je vytvoření centrálního webového rozcestníku, který by zprostředkoval nabídky všech městských obvodů na jednom místě. Každý obvod by nadále spravoval svou nabídku samostatně, avšak prezentace by byla jednotná po vizuální i funkční stránce a doplněna o anglickou jazykovou verzi.

Tento krok by zvýšil přehlednost, transparentnost a důvěryhodnost systému obecního bydlení a zároveň by usnadnil proces usídlení v Ostravě. Sjednocený portál by se mohl stát hlavním komunikačním nástrojem města v oblasti bydlení a pomoci dlouhodobě posílit otevřenost a efektivnost správy městského bytového fondu. Vzhledem ke své významnosti by mělo být toto opatření zapracováno do akčního plánu strategického plánu fajnOVA.

OPATŘENÍ 10: SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V POMĚRU 1:20

Cílem opatření je dlouhodobě zajistit, aby alespoň 5 % obecního bytového fondu tvořilo sociální bydlení ve smyslu definice MPSV – tedy cenově únosné bydlení pro osobu nebo rodinu v bytové nouzi, doplněné o sociální služby, které pomáhají lidem stabilizovat životní situaci a postupně přejít do dostupného či standardního bydlení.

Každý nově zrekonstruovaný nebo postavený obecní bytový projekt by měl počítat s poměrem přibližně 1 sociální byt na 20 bytů (poměr 1:20). Tento princip umožní přirozené a rovnoměrné začleňování sociálního bydlení do běžné městské struktury, čímž rozloží sociální problémy rovnoměrněji do území a omezí vznik sociálně vyloučených lokalit.

Propojení s poskytovateli sociálních služeb zajistí, že sociální bydlení nebude trvalým řešením, ale odrazovým můstkem k samostatnosti. Dlouhodobým cílem je vytvořit funkční, vyvážený a inkluzivní systém, který pomůže lidem v nouzi, podpoří sociální soudržnost a přispěje k udržitelnosti města jako celku.

OPATŘENÍ 11: BEZBARIÉROVÉ BYDLENÍ V POMĚRU 1:5

Cílem opatření je zajistit, aby alespoň *každý pátý obecní byt (poměr 1:5) byl bezbariérový nebo snadno upravitelný pro osoby se sníženou pohyblivostí*. Tento přístup reaguje na stárnutí populace a rostoucí potřebu bydlení, které umožňuje lidem zůstat co nejdéle ve svém přirozeném prostředí.

Za bezbariérové bydlení se považují nejen plně upravené byty pro osoby s postižením, ale i byty s nízkými prahy, sprchovým koutem místo vany, širšími dveřmi, dostatkem prostoru pro pohyb a bezbariérovým přístupem. Takové řešení je univerzálně využitelné pro seniory, rodiny s dětmi i osoby po úrazech.

Každý nově stavěný či rekonstruovaný obecní bytový projekt by měl s tímto standardem počítat. Rovněž při jednáních s developery by tento standard měl být prosazován jako jedna z podmínek ze strany města. Postupné naplňování cíle zajistí, že město bude mít bytový fond připravený na demografické změny, sníží tlak na sociální služby a zároveň zvýší kvalitu a dlouhodobou hodnotu městských bytů.

OPATŘENÍ 12: KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ NOVÉ VÝSTAVBY

Nová výstavba musí přinášet novou kvalitu do území – být v duchu principu QIMBY („Quality in My Backyard“), tedy „kvalita v mém okolí“, nikoli hrozbou. *Každý projekt by měl okolním obyvatelům přinést hmatatelné zlepšení, například novou zeleň, veřejný prostor, služby nebo dopravní infrastrukturu.*

Klíčové je včasné a otevřené zapojení veřejnosti – komunikovat s dotčenými obyvateli ještě před zahájením projektu, vysvětlit význam nové výstavby a její přínosy pro okolí. Zejména v územích, kde je potřeba zvyšovat hustotu zástavby, je nutné jasně ukázat, že jde o krok k udržitelnému, živému a funkčnímu městu, nikoli o ohrožení stávající kvality života.

Takový přístup pomůže předcházet odporu a lokálnímu egoismu (NIMBY), posílí důvěru mezi městem a obyvateli a umožní, aby se nová výstavba stala přirozenou a vítanou součástí městského prostředí. Z rozhovorů s developery vyplývá, že zejména u větších investic existuje ochota developerů investovat do veřejných

prostranství a infrastruktury, u menších developerských projektů je však potřeba, aby toto realizovalo město samotné (Příloha 4). Kompenzační opatření by se tak měla stát součástí stanovisek dotčených orgánů k záměrům výstavby, regulačních plánů či by měla být prosazována v jednáních s developery při prodeji pozemků jako závazná smluvní podmínka.

OPATŘENÍ 13: SMLUVNÍ SLEVY NA NÁJMU PRO CÍLOVÉ SKUPINY

Cílem opatření je udržet mladé a kvalifikované obyvatele ve městě po ukončení studia a motivovat je, aby si v Ostravě vybudovali dlouhodobé zázemí. *Město by mělo nabízet dočasné slevy na nájemném mladým lidem do 35 let.*

Tento systém představuje investici do budoucnosti, která pomůže mladým lidem stabilizovat se po studiu, snížit finanční zátěž spojenou s bydlením a vytvořit prostor pro postupné budování vlastního kapitálu. V dlouhodobém horizontu tak Ostrava podporuje vznik silné střední třídy, jež bude přirozeným motorem rozvoje města a zároveň přispěje k udržitelnosti další bytové výstavby.

Koncept vychází ze zahraniční inspirace o roli dostupného bydlení jako nástroje ekonomické stabilizace domácností a podpoře výstavby ve městech [3].

Nejedná se o typické startovací bydlení, kdy jsou byty vyčleněny do samostatné kategorie tzv. startovacích bytů (model realizovaný řadou měst v ČR), nýbrž o možnost slevy z nájemného při splnění stanovených smluvních podmínek. Mezi tyto podmínky patří zejména nízký věk nájemce a předpoklad, že v budoucnu zůstane obyvatelem města po stanovenou dobu, případně že nabude vlastnictví nemovitosti na území Ostravy.

V českém prostředí tento model zatím nebyl systematicky zaveden a bude nutné prověřit jeho legislativní a smluvní nastavení. Sleva by například mohla být ošetřena smluvně a realizována zpětně – formou vrácení části úročeného nájemného při splnění podmínek, obdobně jako u institutu kauce. Do opatření lze dále zahrnout i cizince z poptávaných profesí, kteří absolvovali studium v ČR a pracují na území města Ostravy či Moravskoslezského kraje, čímž dojde k posílení zpětné vazby financí investovaných vzdělávacím systémem do rozvoje znalostní ekonomiky.

OPATŘENÍ 14: ZAVEDENÍ SYSTÉMU KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ PRO ŽÁDANÉ PROFESE

Každý městský obvod s dostatečně velkým bytovým fondem by měl mít několik vybavených bytových jednotek určených pro krátkodobé pronájmy (max. 6 měsíců), určených pro žádané profese, zejména odborníky přicházející ze zahraničí. Mezi takto preferované profese, které jsou klíčové pro rozvoj města lze zařadit:

- Lékaře a zdravotnický personál
- Pracovníky sociálních a odlehčovacích služeb

- Pedagogické a akademické pracovníky, vědce
- Zaměstnance městských společností (Dopravní podnik, Městská nemocnice, Městská policie apod.)

Tyto byty by fungovaly jako rychle dostupné přechodné ubytování, které umožní nově příchozím odborníkům usadit se ve městě, najít si trvalejší bydlení a stát se jeho stabilní součástí.

Doporučeno je, aby se do tohoto systému zapojily povinně městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské hory a Hulváky, Vítkovice, Slezská Ostrava, Poruba a Ostrava-Jih. *Tyto městské obvody by do systému měly vyčlenit pro potřeby úvodního testování poměrově v součtu alespoň 20 bytů.* Ostatní městské obvody se mohou zapojit do tohoto systému dle svého uvážení.

Tento systém v kombinaci s výše zmíněným Opatřením 13 vytváří flexibilní nástroj pro lákání talentů, posiluje konkurenceschopnost Ostravy a podporuje její dlouhodobou ekonomickou a demografickou stabilitu.

OPATŘENÍ 15: PROPOJENÍ KONCEPCE S AKČNÍM PLÁNEM FAJNOVA

Nad rámec výše zmíněných je autory *Koncepce doporučeno zpracovat do akčního plánu fajnOVA*, který je hlavním akčním plánem města Ostravy, níže uvedená opatření:

- Opatření 1: Určení či vytvoření Nositele Koncepce
- Opatření 2: Rozšíření bytového fondu– závazek 3 % x 30 let
- Opatření 5: Plány revitalizací bytových fondů městských obvodů
- Opatření 4: Pasportizace stavu bytových fondů městských obvodů
- Opatření 8: Navýšení podílu reinvestování výnosů nájmu zpět bytového fondu
- Opatření 9: Jednotný portál obecního bydlení

IMPLEMENTAČNÍ ČÁST KONCEPCE

Koncepce politiky bydlení by měla být vnímána jako iniciační nástroj pro dlouhodobý rozvoj bydlení ve městě Ostravě s tím, že níže uvedená opatření jsou podrobněji popsána v Návrhové části Koncepce. Implementační část pak upřesňuje harmonogram naplňování Koncepce.

Z návrhové části Koncepce vyplývají následující projekty, které je doporučeno v nejzazším termínu zpracovat do akčního plánu fajnOVA (viz Opatření 15):

- Opatření 1: Určení či vytvoření Nositele Koncepce
- Opatření 2: Rozšíření bytového fondu– závazek 3 % x 30 let
- Opatření 5: Plány revitalizací bytových fondů městských obvodů
- Opatření 4: Pasportizace stavu bytových fondů městských obvodů
- Opatření 8: Navýšení podílu reinvestování výnosů nájmu zpět bytového fondu
- Opatření 9: Jednotný portál obecního bydlení

MILNÍKY A CÍLE KONCEPCE

Dlouhodobý každoroční cíl

- 3 % rozpočtu města dedikovat na bytovou politiku (viz Opatření 2)
- Podpora rozvoje sociální bydlení v poměru 1:20 a v případě obecního bezbariérového bydlení v poměru 1:5 (viz Opatření 10 a 11).
- Rozvíjení a aplikace konceptu „missing middle housing“ a „TOD“, včetně zohlednění při změnách územního plánu, tvorbě regulačních plánů či urbanistických studiích, architektonických plánů apod. (viz Opatření 3)
- Dodržování požadavku na kvalitu návrhů a zavádění nových technologií šetřících náklady za energie (viz Opatření 7)
- Podpora kompenzačních opatření u nové výstavby (viz Opatření 12)
- Propojení Koncepce s Akčním plánem fajnOVA (viz Opatření 15)

Milníky do konce roku 2026

- Jednotný portál obecního bydlení (viz Opatření 9)
- Navýšení podílu reinvestování výnosů nájmu zpět do bytového fondu (viz Opatření 8)
- Zavedení systému krátkodobých pronájmů pro žádané profese (viz Opatření 14)

Milníky do konce roku 2027

- Vyřešení otázky Nositele Koncepce politiky bydlení ve zvolené variantě (viz Opatření 1)
- Podrobná pasportizace technického stavu bytů svěřených městským obvodům (viz Opatření 4)
- Vytvoření plánu oprav bytů svěřeným městským obvodům a plánu investic do bytového fondu (viz Opatření 5)
- Vytvoření kategorizace bytů dle jejich kvality, tj. technického stavu, polohy a atraktivity (viz Opatření 6)
- Zavedení smluvních slev na nájmu pro vybrané cílové skupiny (viz Opatření 13)

Milníky do konce roku 2035

- Navýšení počtu obecních bytů o 1 000 jednotek (viz Opatření 2)
- Od roku 2035 každou dekádu nárůst o 1 000 bytových jednotek obecního bydlení (viz Opatření 2)

PROVÁDĚNÍ ZMĚN, AKTUALIZACE A VYHODNOCOVÁNÍ KONCEPCE

Aktualizace Koncepce či její úpravy by měly probíhat v pravidelných intervalech, ideálně každé tři roky, za účasti relevantních aktérů – zástupců magistrátu, městských obvodů, odborných institucí, jako jsou MAPPA, Nositele Koncepce, dále developerů a zástupců místních univerzit. Nové návrhy a opatření by měly být projednávány v příslušných komisích a následně předloženy Radě a Zastupitelstvu města ke schválení.

Aktualizace Koncepce by měly být propojeny a opřeny o průběžné vyhodnocování jejího naplňování, aby byl zajištěn kontinuální rozvoj a efektivní implementace stanovených cílů. Vyhodnocován by měl být stav naplňování jednotlivých opatření návrhové a implementační části. Vyhodnocování bude zajišťovat po dobu neexistence Nositele Koncepce Odbor strategického rozvoje Magistrátu města Ostravy.

APPENDIX 1

VÝPOČET INDIKÁTORŮ ROZŠÍŘENÍ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA

Metodika výpočtu míry nové výstavby městských bytů a finanční náročnosti vychází z kombinace demografických, ekonomických a rozpočtových východisek a je koncipována jako realistický, dlouhodobě udržitelný scénář, jehož cílem je rozšíření stabilního systému městského bydlení nezávislého na nejistých externích zdrojích financování.

Základním východiskem výpočtu je demografická prognóza města Ostravy [8], která upozorňuje na skutečnost, že současná úroveň bytové výstavby na území města nepostačuje ani k prosté obnově bytového fondu. Prognóza zároveň identifikuje strukturální změny ve skladbě obyvatelstva, zejména stárnutí populace, změny velikosti domácností a rostoucí význam dostupného nájemního bydlení. Tyto trendy nelze dlouhodobě řešit výhradně prostřednictvím tržní bytové výstavby, a proto je nezbytné, aby město se hrávalo aktivní roli v oblasti rozvoje bydlení.

Na základě demografických vstupů, analýzy stávajícího bytového fondu a odhadované potřeby jeho postupné obnovy byla stanovena minimální potřebná produkce obecního bydlení ve výši přibližně 1 000 nových bytových jednotek za desetileté období, tedy zhruba 100 bytů ročně. Tento objem výstavby byl zároveň posouzen z hlediska absorpční schopnosti města a lze jej považovat za bezpečný a realistický. Uvedený rozsah nové výstavby odpovídá schopnosti města nové byty dlouhodobě obsazovat bez rizika vzniku externího šoku na místním trhu s bydlením, který by vedl k náhlému a nechtěnému vyprazdňování stávajícího bytového fondu. Naopak lze předpokládat, že takto nastavené tempo výstavby povede k postupné a přirozené proměně města, stabilizaci bytové nabídky a zlepšování kvality bydlení.

Pro odvození finančních nároků byla zohledněna aktuální cenová hladina bytové výstavby v České republice, zkušenosti městských obvodů s realizací bytových projektů a náklady spojené s projektovou přípravou. Na tomto základě byla stanovena průměrná investiční náročnost ve výši přibližně 3,5 mil. Kč na jednu bytovou jednotku. Při minimální roční produkci 100 bytů tak odpovídá potřebný objem investic přibližně 350 mil. Kč ročně.

Ve vztahu k celkovému rozpočtu města Ostravy, který se v posledních letech pohybuje v rozmezí přibližně 14 až 15 mld. Kč, představuje uvedená částka zhruba 3 % ročních příjmů města. Hodnota 3 % byla zvolena s ohledem na již stanovené strategické priority města jako dlouhodobě udržitelný podíl, který neohrožuje financování ostatních klíčových oblastí rozvoje. Zároveň tato výše prostředků vytváří stabilní základní rámec pro kofinancování bytových projektů v případě úspěšného získání externích zdrojů financování, zejména národních dotačních programů, evropských fondů či dalších finančních nástrojů.

Výpočet zároveň zohledňuje skutečnost, že investice do městského bytového fondu představují návratovou investici s dlouhodobě stabilním výnosem v podobě příjmů z nájemného. Z tohoto důvodu lze část potřebných prostředků bezpečně získávat i prostřednictvím úvěrových nástrojů, aniž by docházelo k neúměrnému zatížení rozpočtu města. Kombinace vlastních zdrojů a návratného financování umožňuje rozložit investiční zátěž v čase a současně zachovat fiskální odpovědnost města.

Metodika vychází z předpokladu, že externí finanční zdroje nejsou nezbytnou podmínkou fungování systému obecního bydlení, ale představují akcelerační prvek umožňující dočasné navýšení objemu výstavby nad stanovené minimum. V případě jejich získání může být městská bytová výstavba dynamičtější, nicméně základní závazek města – zajistit minimálně 1 000 nových obecních bytů za dekádu – zůstává zachován a je financován primárně z vlastních zdrojů města.

Metodika je založena na dlouhodobém investičním horizontu v rozsahu 30 let, který odpovídá postupnému vytváření ekonomicky soběstačného systému. Cílem není dosažení krátkodobého fiskálního efektu, ale vytvoření stabilního, předvídatelného a dlouhodobě udržitelného systému městského bydlení, který bude prostřednictvím příjmů z nájemného schopen postupně přispívat k vlastní obnově a dalšímu rozvoji.

SEZNAM PŘÍLOH KONCEPCE

- Příloha 1: Analytická část koncepce
- Příloha 2: Struktura města, obyvatel a domácností
- Příloha 3: Provázanost se strategickými dokumenty
- Příloha 4: Poznatky z jednání a rozhovorů

ZDROJE A ODKAZY NA LITERATURU

- [1] **Statutární město Ostrava (2024):** Strategický plán rozvoje města Ostravy na období 2024–2030. Ostrava.
- [2] **Shane Phillips (2020):** The Affordable City: Strategies for Putting Housing Within Reach (and Keeping it There). Island press.
- [3] **Charles L. Marohn & Daniel Herriges (2025):** Escaping the Housing Trap: The Strong Towns Response to the Housing Crisis. John Wiley & Sons.
- [4] **Daniel Parolek (2020):** Missing middle housing: Thinking big and building small to respond to today's housing crisis. Island press.
- [5] **David Slim (2023):** Soft City (Příjemné město – Stavíme vhodnou hustotu pro každodenní život. Aktuell.
- [6] **Dinah Borat (2025):** All to Play For: How to design child-friendly housing. RIBA Publishing.
- [7] **Kees Christiaanse a kolektiv (2023):** Udržitelné čtvrti pro 21. století. ONplan lab, s.r.o., KCAP GmbH
- [8] **Univerzita Karlova (2025):** Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Ostravy na období 2025–2070. Dostupné z: interní materiál SMO

KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY

PŘÍLOHA 1:
ANALYTICKÁ ČÁST KONCEPCE

AUTOŘI KONCEPCE A KONTAKTY

REALIZAČNÍ TÝM OU:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
- Mgr. Ondřej Slach, Ph.D.
- Mgr. Vojtěch Bosák, Ph.D.
- Mgr. Lenka Paszová
- Mgr. Marek Krumnikl
- Mgr. Adam Červenka
- Mgr. Lukáš Chwistek
- Mgr. Daniel Janečko
- Mgr. Jakub Gabryš
- Mgr. Štěpánka Kolářová
- Mgr. Martin Bárta, Ph.D.
- Mgr. Luděk Krτίčka, Ph.D.
- Mgr. Jan Macháček, Ph.D.
- RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.
- prof. Gert-Jan Hospers, Ph.D.
- Dr. rer. nat. habil. Marcin Spyra
- Martin Blašík
- Tomáš Martynek

REALIZAČNÍ TÝM SMO/MMO:

- Mgr. Jiří Hudec – vedoucí odboru strategického rozvoje
- Mgr. Ondřej Dostál – vedoucí oddělení strategického plánování
- Mgr. Jan Horák – specialista strategického plánování
- Mgr. Jakub Janas – specialista strategického plánování

POŘIZOVATEL DOKUMENTU:

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

Odbor strategického rozvoje

Magistrát města Ostravy

OBSAH

Analytická část.....	4
Vývoj počtu obyvatel	4
Stěhování a motivace k němu	6
Urbanistické struktury a jejich vývoj	12
Stav obecního bydlení	14
Demografická Prognóza a nulová varianta vývoje	17
Zdroje a odkazy na literaturu	22

ANALYTICKÁ ČÁST

Analytická část Koncepce byla sepsána tak, aby obsahovala pouze nejnужnější informace ke stavu bydlení v Ostravě, neboť tato část má poskytnout rámec pro celkové zaměření návrhové části. Cílem autorů Koncepce nebylo vytvořit vyčerpávající přehled informací o bydlení ve městě, nýbrž vytipovat pouze ty, které dokumentují výchozí stav či mají potenciál být využity pro formování návrhové části Koncepce. Součástí analytické části Koncepce jsou dále také Přílohy 2-4, které vzhledem k jejich specifickému tematickému zaměření představují samostatné dokumenty.

VÝVOJ POČTU OBYVATEL

Od roku 1991, kdy počet obyvatel Ostravy dosáhl vrcholu přibližně 327 tisíc, začal jejich počet postupně klesat. Mezi lety 1991 a 2024 došlo k úbytku o 44 tisíc obyvatel, což znamenalo pokles na 283 tisíc. Vývoj však dočasně narušila migrační vlna po roce 2021, kdy v důsledku příchodu ukrajinských uprchlíků došlo ke krátkodobému nárůstu počtu obyvatel.

Dlouhodobý pokles je výsledkem několika demografických trendů – klesající porodnosti, stárnutí populace a selektivní migrace, kdy město opouštějí zejména mladší ročníky. V této analytické části Koncepce je důležité upozornit, že ačkoliv se může počet obyvatel jevit jako jednoduchý ukazatel, jeho sledování je ve skutečnosti velmi složité.

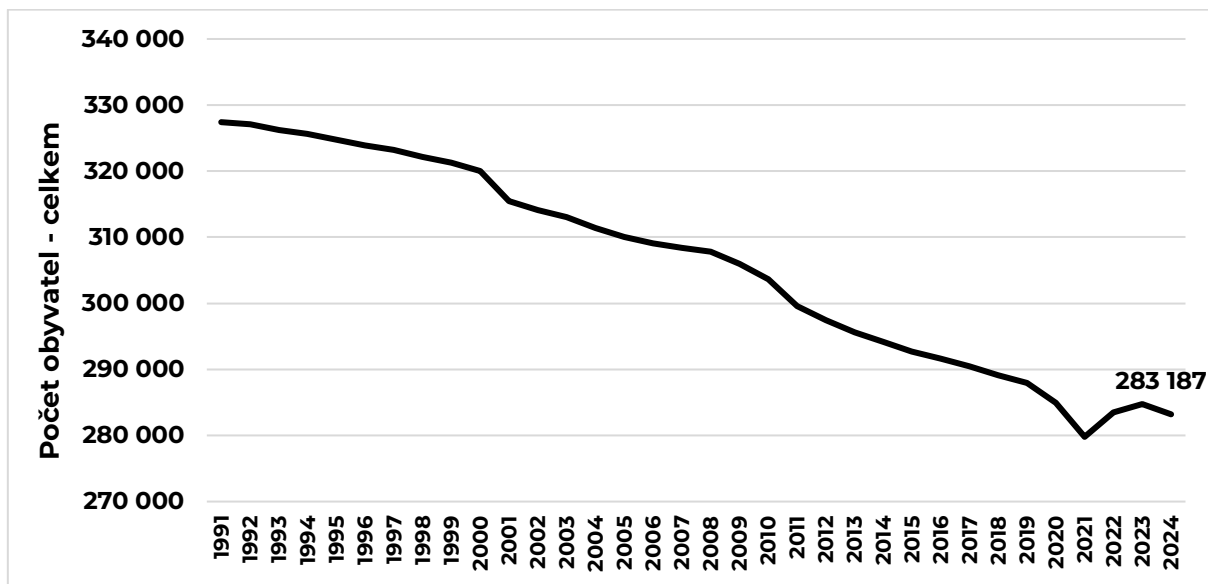
V českém prostředí nemají obyvatelé povinnost hlásit své skutečné místo pobytu. Stát proto vychází primárně z dat Českého statistického úřadu (ČSÚ), konkrétně ze Sčítání lidu, domů a bytů, doplňovaných o údaje o zaznamenané migraci. Výsledný údaj je tedy do jisté míry orientační. Přesto má pro města zásadní význam, neboť na jeho základě jsou rozdělovány finanční prostředky z rozpočtového určení daní.

Tato situace vede k rozdílům mezi oficiálními daty ČSÚ a údaji z místních matrik, jak ukazují i data níže. Zatímco podle ČSÚ měla Ostrava na přelomu let 2024 a 2025 celkem 283 187 obyvatel [1], dle evidence Magistrátu města Ostravy na území města žilo 297 036 osob [2] (viz Grafy 1 a 2). Obě datové sady jsou však pro účely Koncepce relevantní – statistiky ČSÚ lze využít pro demografické projekce, zatímco data z matrik jsou klíčová pro sledování státní příslušnosti obyvatel.

Pro úplnost je vhodné zmínit i odhad Ministerstva vnitra [3], které na základě analýzy dat mobilních operátorů z roku 2023 uvádí, že se ve městě běžně nachází okolo 271 000 osob. I toto číslo je však nutné vnímat pouze orientačně, neboť je zatíženo celou řadou metodologických omezení.

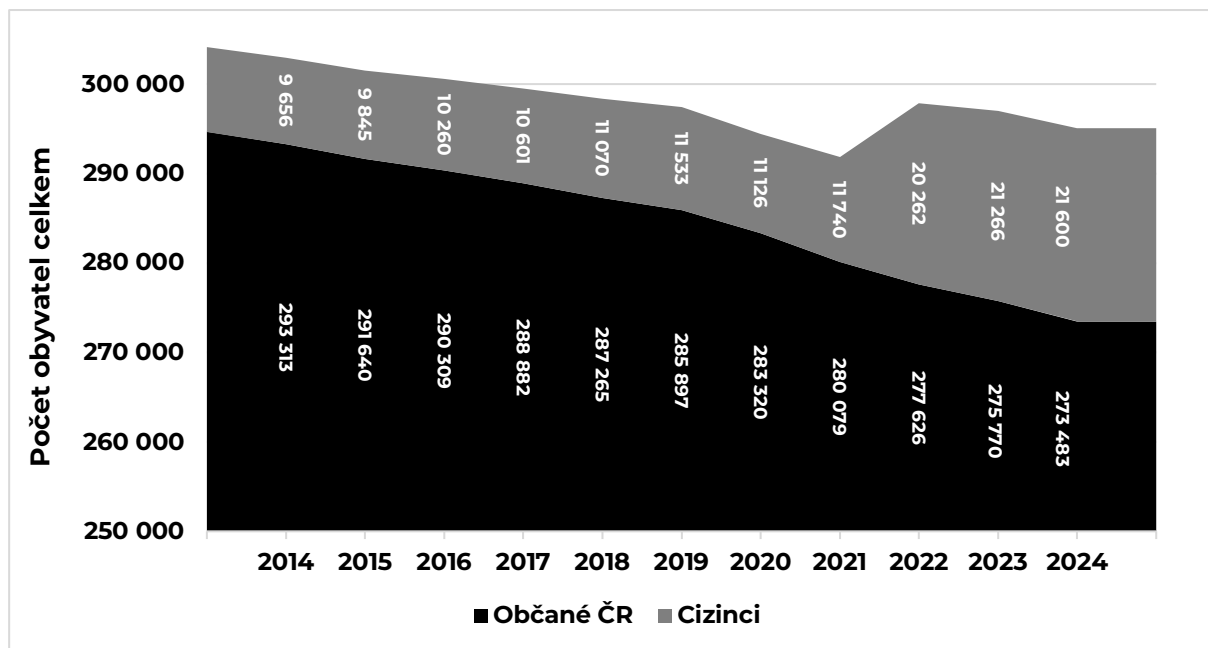
Snahou je v Koncepti zaznamenat jak dlouhodobý vývoj od roku 1991, tak aktuální vývoj poslední dekády. Na jednotlivých místech, v závislosti na vhodnosti, je tedy odkazováno na jednu či druhou časovou řadu.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel Ostravy za období 1991-2024



Zdroj dat: ČSÚ, stav k 31. 12. 2024, zpracování: Ostravská univerzita.

Graf 2: Složení obyvatel města Ostravy dle státní příslušnosti za období 2014-2024



Zdroj dat: MMO, stav za jednotlivé roky je vždy k 1. 1. následujícího roku, zpracování: Ostravská univerzita.

Dlouhodobě však můžeme v Ostravě sledovat trvalý nárůst počtu cizinců – jak v absolutních číslech, tak i v poměru k celkové populaci. V roce 2014 tvořili cizinci zhruba 3,1 % obyvatel města, do roku 2024 se jejich podíl více než zdvojnásobil na 7,3 %. Ačkoliv tento růst byl částečně ovlivněn geopolitickou situací, data naznačují, že by počet cizinců v Ostravě rostl i bez ní. Ostrava se tak postupně navrácí ke své minulosti (viz Graf 2), kdy zde před 2. světovou válkou žily početné národnostní a kulturní menšiny.

STĚHOVÁNÍ A MOTIVACE K NĚMU

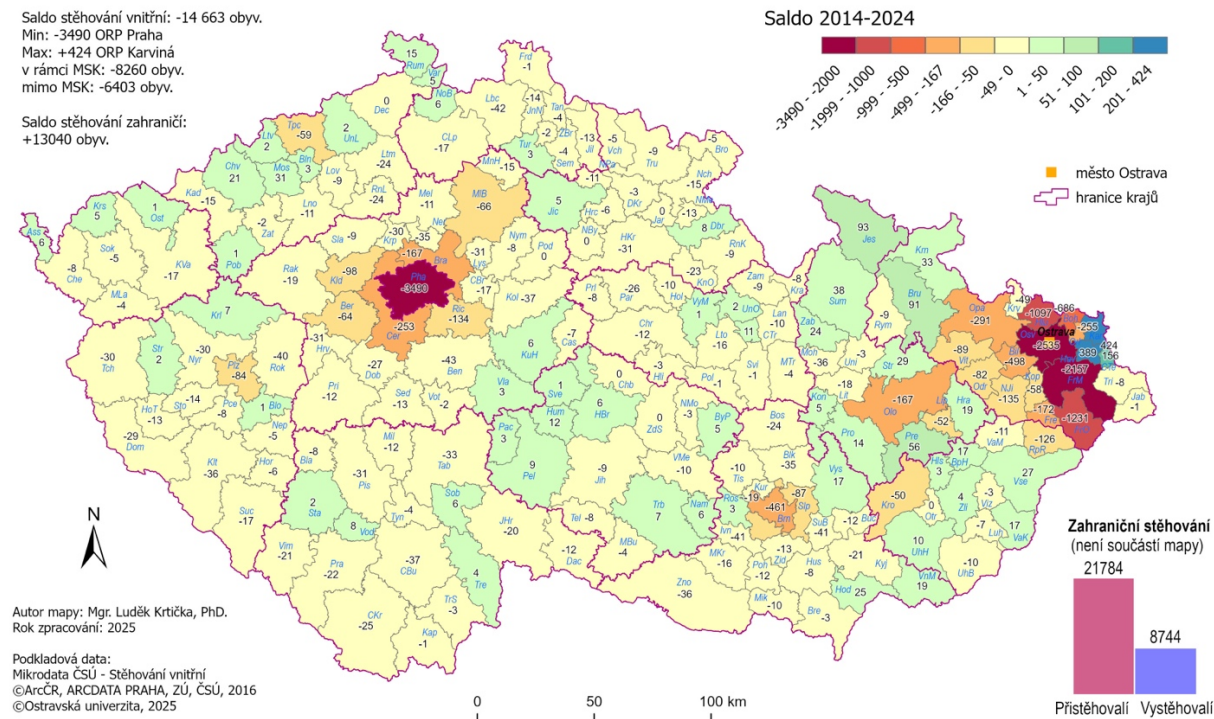
Stěhování obyvatel je jedním z hlavních příčin populačního úbytku, kterému Ostrava dlouhodobě čelí. Zjednodušeně řečeno, z Ostravy se dlouhodobě více lidí stěhuje, než kolik se do ní přistěhuje (s výjimkou let 2022 a 2023). Následující data však nabízejí zajímavý a často překvapivý pohled na tuto problematiku – a zároveň boří některé stereotypy o městě samotném:

- Ostrava neztrácí obyvatele výrazně ve prospěch jiných českých měst. Výjimku však představuje hlavní město Praha. Přibližně třetina z celkového úbytku obyvatel stěhováním připadá na Prahu a Středočeský kraj; oproti tomu často skloňovaná migrace do Brna či Olomouce je zanedbatelná.
- Významná většina obyvatel se stěhuje z Ostravy do jejího bezprostředního zázemí, ať už do menších měst či obcí v rámci aglomerace
- Ostrava naopak získává obyvatele především z východní části Moravskoslezského kraje – tedy z oblastí, které se dosud potýkají s důsledky ekonomické transformace (např. Karvinsko).
- V případě nově příchozích obyvatel hraje stále větší roli zahraniční migrace – právě cizinci dnes z pohledu počtu obyvatel „zachraňují“ bilanci města. Pozitivní saldo zahraniční migrace by přitom existovalo i bez válečné migrace z Ukrajiny.
- Pokud jde o motivaci k vystěhování z Ostravy, zůstává sice pracovní trh důležitým faktorem, ještě významnější roli však hraje kvalita životního prostředí, pocit bezpečí a preference jiného typu bydlení. Tuto skutečnost potvrzují jak kvantitativní data o migračním saldu, tak kvalitativní zjištění z níže uvedeného průzkumu potřeb ostravských rodin.

SALDO STĚHOVÁNÍ

Při bližším pohledu na saldo stěhování ztratila Ostrava mezi lety 2014–2024 stěhováním 14 663 obyvatel ve prospěch jiných částí České republiky. To znamená, že se z Ostravy během tohoto období vystěhovalo o tolik osob více, než se do ní přistěhovalo, přehledně tento jev na úrovni obcí s rozšířenou působností (ORP) zobrazuje Mapa 1. Z pohledu krajů zaznamenala Ostrava nejvyšší ztráty vůči ostatním částem Moravskoslezského kraje (-8 260), zatímco migrací mimo kraj přišla o dalších 6 403 obyvatel. Nejvýraznější ztráty mezi jednotlivými kraji byly vůči Středočeskému (-1 120) a Jihomoravskému kraji (-785).

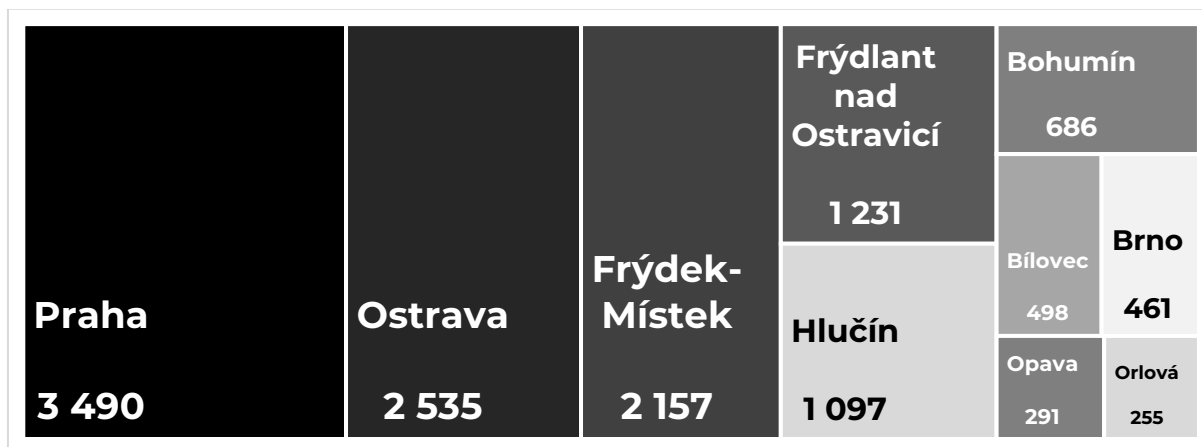
Mapa 1: Saldo stěhování města Ostravy vůči ORP ČR za období 2014-2024



Zdroj dat: ČSÚ, zpracování: Ostravská univerzita. Pozn.: zahraniční stěhování není v kartogramu zohledněno, jedná se o datově nekompatibilní statistiku.

Podrobnější analýza na úrovni ORP ukazuje, že nejvíce obyvatel Ostrava ztratila ve prospěch Prahy (-3 490). Následovaly malé obce v bezprostředním zázemí v rámci ORP Ostrava (-2 535) a další města v širším zázemí – Frýdek-Místek, Opava, Bohumín, Orlová, Frýdlant nad Ostravicí, Hlučín, Bílovec – s celkovým úbytkem 8 750 obyvatel. Až za těmito lokalitami figurovalo Brno (-461) a s odstupem překvapivě i Olomouc, do níž se vystěhovalo pouze 167 obyvatel (viz Graf 3).

Graf 3: Migrační ztráty Ostravy – top 10 cílových ORP za období 2014-2024



Zdroj: ČSÚ, zpracování Ostravská univerzita, pozn.: ORP Ostrava zobrazuje migraci do obcí v bezprostředním okolí Ostravy, jako je Vratimov, Šenov, Stará ves nad Ondřejnicí, Václavovice a Řepiště.

Z těchto dat vyplývá, že Ostrava získávala nové obyvatele stěhováním jen z omezeného okruhu lokalit. Dominantní byly ORP v rámci Moravskoslezského kraje, částečně pak Olomouckého kraje. Nejvýraznější přírůstky přicházely z měst ve východní části Ostravské aglomerace – Karviná, Havířov, Český Těšín – kde celkový zisk činil 969 obyvatel. Další přírůstky pocházely z periferních oblastí regionu, jako jsou Jeseník, Bruntál, Šumperk a Krnov (celkem 255 obyvatel).

Významnější roli v populačním vývoji Ostravy sehrála zahraniční migrace. Mezi lety 2014–2024 se do města přistěhovalo 13 040 cizinců, přičemž tento počet byl výrazně ovlivněn příchodem Ukrajinců po ruské invazi v roce 2022. Během sledovaného období získala Ostrava 8 936 obyvatel z Ukrajiny a 1 220 ze Slovenska. Významné zisky byly zaznamenány také z asijských zemí – Indie (529), Vietnam (447) a Jižní Korea (287).

Shrneme-li vývoj za poslední dekádu, Ostrava ztratila vnitrostátní migrací téměř 15 000 obyvatel. Tato ztráta však byla do značné míry kompenzována přírůstkem 13 000 cizinců, přičemž migrace z ostatních částí Česka přinesla jen omezené zisky.

Největší ztráty město zaznamenalo vůči malým a středně velkým městům a venkovským obcím v okolí (cca 8 000 obyvatel), což naznačuje pokračující proces suburbanizace motivovaný atraktivnějším životním prostředím a preferencí bydlení v rodinných domech. Vystěhovalectví do Prahy a jejích přilehlých obcí (cca 4 000 obyvatel) poukazuje na roli hlavního města jako ekonomického a kulturního centra schopného naplnit vyšší životní aspirace. Podobně motivovaná migrace do jiných regionálních center, jako je Brno a Olomouc (cca 600 osob), hrála méně výraznou roli.

Zatímco tedy vystěhovalectví z Ostravy bylo pravděpodobně nejvíce ovlivněno snahou o změnu bydlení (v případě zázemí města) nebo pracoviště a sociálního prostředí (v případě Prahy a dalších center), Ostrava zůstávala atraktivní pro obyvatele z průmyslových měst aglomerace i vzdálenějších periferií.

Tento vzorec migrace naznačuje působení efektu tzv. „socioekonomického eskalátoru“ – lidé se stěhují do prostředí, které jim nabízí lepší možnosti ekonomického a sociálního vzestupu. Úroveň tohoto „eskalátoru“ je však odlišná podle toho, z jakého prostředí migranti pocházejí a jakým ekonomickým, sociálním či kulturním kapitálem disponují. Zatímco část Ostravanů má možnosti stěhovat se za příležitosti do Prahy, pro obyvatele z méně rozvinutých částí regionu představuje právě Ostrava žádoucí migrační cíl a šanci na zlepšení životní situace.

MOTIVACE K Odstěhování se

Zachytit skutečné motivace obyvatel města k přestěhování se jinde je náročný proces. Město Ostrava nicméně disponuje výsledky průzkumu Potřeb ostravských rodin z roku 2025, který se této problematice věnuje – jedná se o hodnotný datový soubor, který poskytuje komplexní pohled na to, co obyvatelé města vnímají jako největší přednosti i největší problémy života v Ostravě. Do průzkumu se zapojilo celkem 1 605 respondentů, z nichž 1 539 žije přímo v Ostravě. Odpovídali na otázky

týkající se širokého spektra témat, která ovlivňují nejen rodinný život, ale i celkovou kvalitu života ve městě.

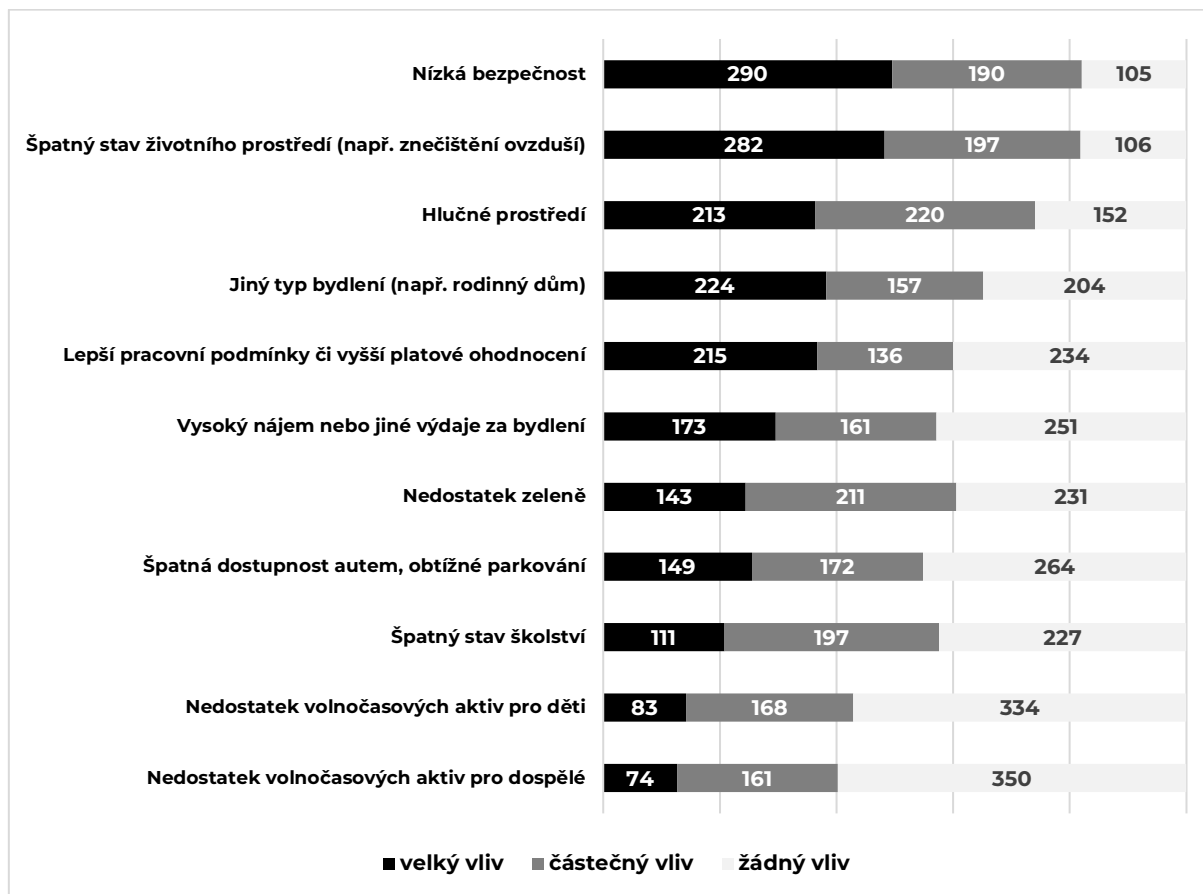
Z počtu 1 539 respondentů žijících na území Ostravy jich 585 (38 %) uvedlo, že přehodnocují své setrvání ve městě. Z celkového počtu dotázaných obyvatel jich je definitivně rozhodnutých o odchodu 5 % (76) a 33 % (509) je z nejrůznějších důvodů zvažuje. Nejsilněji jsou k odchodu přikloněni obyvatelé mladého produktivního a středního věku. Jedná se o věkové skupiny 25-34 let (197; 34 %) a 35-44 let (232; 40 %). Dominantně se jedná o obyvatele s vysokoškolským vzděláním (329; 56 %).

Výše zmínění obyvatelé zvažující odchod z Ostravy pocházejí převážně ze tří největších obvodů města, jedná se o Ostravu-Jih (201; 34 %), Moravskou Ostravu a Přívoz (156; 27 %) a Porubu (96; 16 %). Zde je nutno zdůraznit, že samotná velikost těchto městských obvodů podmiňuje větší počty respondentů a tím i obyvatel zvažujících odchod. Z dat vyplývá, že u obvodů Ostrava-Jih a Moravská Ostrava a Přívoz téměř každý druhý dotázaný, zvažuje přestěhování se. U Poruby jde zhruba o každého třetího. Pokud jde o hlavní destinace k přestěhování, nejčastěji respondenti (200; 34 %) uvádějí zájem o zázemí města – tedy cca 30 km od Ostravy. Pro zhruba 25 % je cílem zbytek kraje (147) a jiné části České republiky (152), zatímco zbylých necelých 10 % (54) vnímá zahraničí jako nejlepší volbu k přestěhování. Z odchozích uvedlo pouze 6 % (32), že se bude či chce stěhovat v rámci Ostravy.

Hlavní důvody, proč respondenti odchází či zvažují odchod z Ostravy, zachycuje Graf 4. Dotázaní hodnotili míru vlivu jednotlivých aspektů města na jejich rozhodování. Každý z nich posuzovali podle toho, zda měl na jejich rozhodnutí velký, částečný nebo žádný vliv. Dvěma nejvýraznějšími jsou nízký pocit bezpečí a špatné životní prostředí. U těchto dvou aspektů uvedlo velký či částečný vliv 82 % (480, resp. 479) z respondentů zvažujících odchod z města. Významnost těchto aspektů dokresluje detailní pohled na odpovědi. Velký vliv bezpečí uvedlo 50 % (290) dotázaných a špatné životní prostředí u 48 % (282). Dalšími významnými motivátory jsou hlučné prostředí, kterému přisuzuje vliv 74 % (433) respondentů, poté jiný typ bydlení s 65 % (381) a s 60 % nedostatek zeleně (354) a lepší pracovní podmínky či plat (351). Vliv lepších pracovních podmínek či platu však vnímá 37 % jako velký (215), zatímco nedostatek zeleně „pouze“ 24 % (143) a u tohoto aspektu dominuje vliv částečný.

Dotázaní měli možnost uvést v otevřené otázce i jiný důvod, kvůli kterému plánují či zvažují odchod z města. Jejich odpovědi byly rozděleny na „push“ a „pull“ faktory, tedy na ty, které je vytlačují a přitahují. Dominují s 57 % (54) „push“ faktory Ostravy, „pull“ faktory venkovských či příměstských sídel mají vliv z 19 % (18) a „pull“ faktory zahraničí či jiných českých měst z 12 % (11), resp. 13 % (12).

Graf 4: Důvod obyvatel k odstěhování se z Ostravy

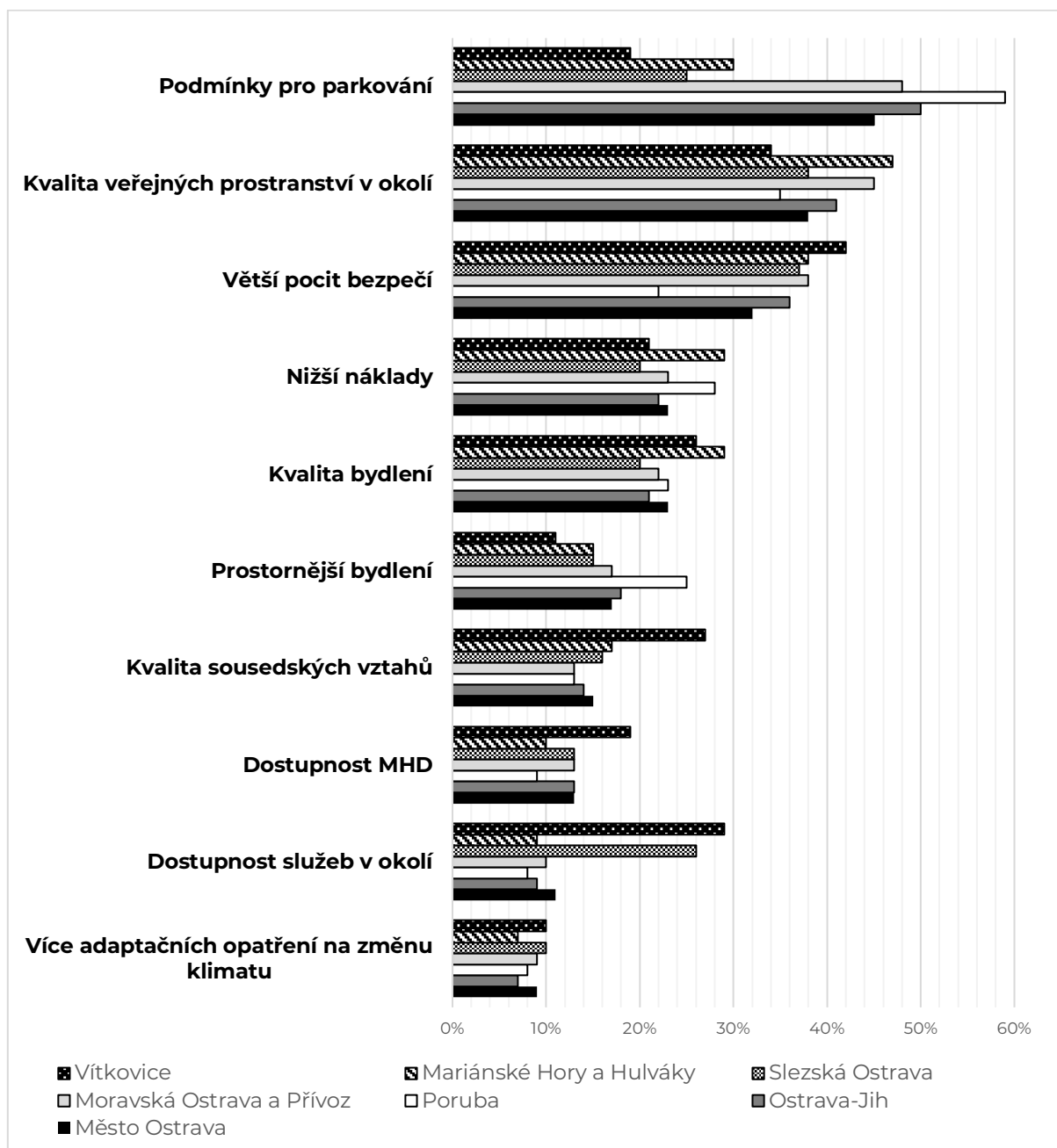


Zdroj dat: Průzkum potřeb ostravských rodin, zpracování Ostravská univerzita. Pozn.: počet respondentů n=585, seřazeno sestupně dle významu, kdy velký vliv má hodnotu 1, částečný vliv hodnotu 0,5 a žádný vliv 0.

HODNOCENÍ BYDLENÍ OBYVATELI OSTRAVY

Studie potřeb ostravských rodin, jejíž výsledky jsou popsány výše, však není jediným zdrojem informací o spokojenosti obyvatel Ostravy se životem a bydlením na území města. Další významný zdroj představuje dotazníkové šetření z roku 2023, realizované v rámci přípravy strategického plánu města fajnOVA [viz 4]. Do dotazníku se zapojilo 5 190 respondentů, kteří hodnotili spokojenost s vybranými oblastmi života v Ostravě. Výsledky se pohybovaly od 64 % u nejlépe hodnocených oblastí (doprava a trávení volného času) po 40 % u nejhůře hodnocených (kultura a chování obyvatel). Oblast kvality a dostupnosti bydlení se umístila zhruba uprostřed žebříčku s hodnotou 50 %, následovaná vzhledem městské zástavby (také 50 %), životním prostředím (47 %), bezpečností ve městě (46 %), čistotou a vzhledem veřejných prostor (44 %) a kulturou a chováním obyvatel (40 %). V tomto ohledu se výsledky obou šetření vzájemně potvrzují, protože přinášejí obdobné poznatky: občané Ostravy chtějí bezpečné, zdravé, udržované a klidné prostředí pro život. Nad rámec Studie potřeb ostravských rodin se však dotazník fajnOVA podrobněji věnoval také oblasti bydlení. Respondenti mohli uvést, které aspekty bydlení by bylo vhodné zlepšit, aby se zvýšila jejich spokojenost (Graf 5).

Graf 5: Oblasti, které by dle respondentů navýšily spokojenost s bydlením



Zdroj dat: Výsledky dotazníku fajnova, zpracování Ostravská univerzita. Pozn.: počet respondentů n=5 190. Srovnání města Ostravy a 6 městských obvodů s největším počtem obyvatel a počtem obecních bytů.

Výsledky této části poukazují na to, že hlavní problémy, které občany trápí, souvisejí s parkováním. Tento problém se nejvíce projevuje v městských obvodech Poruba, Ostrava-Jih a Moravská Ostrava a Přívoz. Na druhém místě se umístila kvalita veřejných prostranství a pocit bezpečí, přičemž v Porubě byl zaznamenán mírně lepší výsledek. Zajímavé je, že samotné oblasti bydlení – tedy náklady, kvalita a prostornost – byly vnímány jako problematické menší částí respondentů než výše zmíněné „doprovodné“ faktory, jako jsou parkování, veřejný prostor či bezpečnost. Další zajímavostí je, že dostupnost služeb v okolí byla hodnocena výrazně hůře v městských obvodech Vítkovice a Slezská Ostrava.

URBANISTICKÉ STRUKTURY A JEJICH VÝVOJ

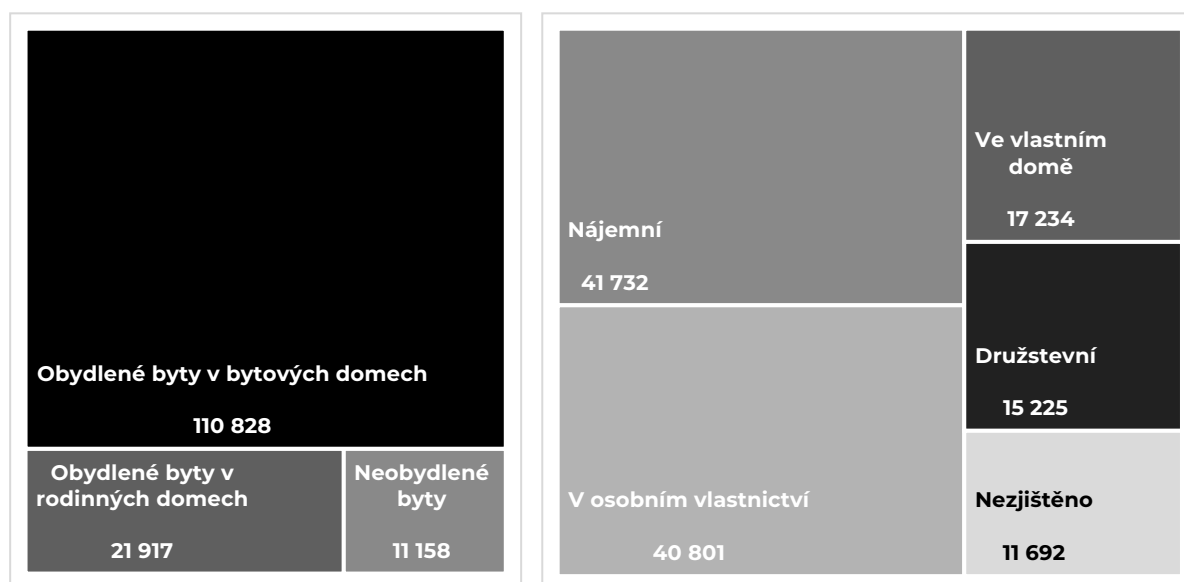
Město Ostrava je atypickým souměstím tří populačních center, obklopených zástavbou s nižší hustotou populace i zástavby. Jednotlivé typy urbanistických struktur byly určeny na úrovni základních sídelních jednotek (ZSJ) dle certifikované metodiky [5] a obohaceny data ze Sčítání lidu, domů a bytů z období 1991-2021, přičemž kompletní data i za domácnosti lze nalézt v Příloze 2. Ve výše zmíněné metodice je také uvedeno, že pro města je ekonomicky výhodné udržovat hustotu zalidnění alespoň na úrovni 100 obyvatel/ha zastavěné plochy. V případě Ostravy lze s ohledem na její specifický charakter považovat za únosnou mezní hodnotu 70 obyvatel/ha. Z dat uvedených v této části Konceptce lze Ostravu v roce 2021 charakterizovat následovně:

- Průměrná hustota zalidnění zastavěného území Ostravy klesla ze 73 obyvatel/ha (1991) na 57 obyvatel/ha, což představuje pokles o 22 % během 30 let. Zároveň významně vzrostl podíl jednočlenných domácností – z 54 % na 71 %.
- 50 % obyvatelstva žije v ZSJ s převahou modernistických sídlišť, mezi něž patří zejména Poruba a Ostrava-Jih. Menší sídlištní celky se nacházejí např. na Fifejdách či Kamenci. Ačkoli rozloha těchto struktur zůstává stabilní, od roku 1991 přišly populačně téměř o 45 000 obyvatel. Přestože jsou méně oblíbené pro bydlení, z hlediska údržby představují výhodný typ díky vysoké hustotě zalidnění i zástavby. Hustota klesla z 223 na 169 obyvatel/ha.
- Rostlá zástavba, tedy historické jádro města (okolí Masarykova náměstí), zabírá pouze 1 % rozlohy, stejně jako bloková struktura (např. oblast Jindřišky či Předního Přívozu) Obě mají přibližně 6 000 obyvatel s hustotou okolo 115 obyvatel/ha, dohromady tedy představují přibližně 4 % obyvatel města. Prvotní populační pokles se podařilo stabilizovat a v současnosti počet obyvatel stagnuje.
- Smíšená struktura, kombinující různé typy zástavby bez dominantního prvku (oblast Šalamouna či části městských obvodů Mariánské Hory a Hulváky či Vítkovic), vykazuje relativní stabilitu. Zatímco mezi lety 1991 a 2011 přišla o přibližně 7 400 obyvatel, v poslední dekádě došlo k mírnému nárůstu o cca 1 100 obyvatel. V roce 2021 zde žilo 62 081 obyvatel, tedy přibližně 22 % celkového počtu. Hustota činí 67 obyvatel/ha.
- Rodinné domy zaujímají 57 % rozlohy Ostravy (ZSJ Polanka nad Odrou, Krásné pole, Plesná apod.), ale žije v nich jen necelých 55 000 obyvatel (cca 20 %). Oproti roku 1991 se počet obyvatel žijících v rodinných domech zvýšil o 9 118. Jedná o jediný typ zástavby, kde počet obyvatel narostl, přičemž hustota zůstává konstantně nízká, pod hranicí 20 obyvatel/ha.
- Ostrava má velmi nízký podíl obyvatel (cca 4 600, tj. 27,5 ob./ha) žijících ve dvojdomech a řadových domech. Tyto formy bydlení přitom mohou představovat finančně dostupnější alternativu k samostatným rodinným domům z pohledu kupců, tak do jisté míry i z pohledu místní samosprávy stran údržby infrastruktury.

STAV OBECNÍHO BYDLENÍ

Na území města se podle SLDB 2021 [6] nacházelo 145 795 bytů, z nichž 11 158 bylo neobydlených, což představuje přibližně 7,65 %. Společnost Heimstaden, jakožto dominantní soukromý pronajímatel, vlastnila v Ostravě v roce 2023 celkem 14 470 bytových jednotek [7], což odpovídá přibližně 9,9 % z celkového bytového fondu. Celkový přehled o bytovém fondu na území města Ostravy poskytuje Graf 6. Je však nutné podotknout, že se jedná o pohled na celkové množství bytů, přičemž struktura dat může být do jisté míry zkreslena – například obecní byty mohou být evidovány jak pod nájemním, tak i družstevním bydlením, pokud je bytová jednotka součástí bytového družstva.

Graf 6 Struktura bytového fondu v Ostravě a jeho právního důvodu užívání



Zdroj: ČSÚ, zpracování Ostravská univerzita, pozn.: graf nalevo straně zobrazuje všech 145 795 bytů v Ostravě, zatímco graf napravo zobrazuje rozdělení bytů dle právního užívání – celkem 126 684 bytů. Data ČSÚ jsou tedy nekompletní.

Obecních bytů, tedy těch ve vlastnictví města Ostravy, bylo k počátku roku 2025 evidováno 12 649, což představuje zhruba 8,7 % z celkového počtu bytů ve městě. Je třeba dodat, že bez aktivního rozšiřování obecního bydlení bude jeho podíl na celkovém bytovém fondu města postupně klesat, neboť soukromý sektor i jednotlivé domácnosti nadále na území města byty budují.

Neobydlených obecních bytů bylo evidováno 829, tedy přibližně 6,6 %. Částečná neobsazenost je přirozeným důsledkem pohybu obyvatel, nicméně část portfolia se nachází ve špatném technickém stavu a je momentálně neobyvatelná. Některé byty se také nacházejí v méně atraktivních lokalitách, kde se dlouhodobě nedaří je obsadit. Další část obecních bytů je situována v neperspektivních oblastech, jež jsou pozůstatkem industriální a urbanistické transformace města – jde o lokality, které jsou z různých důvodů nevhodné pro bydlení nebo jsou obtížně spravovatelné, například kvůli své odlehlosti od kompaktní obytné zástavby.

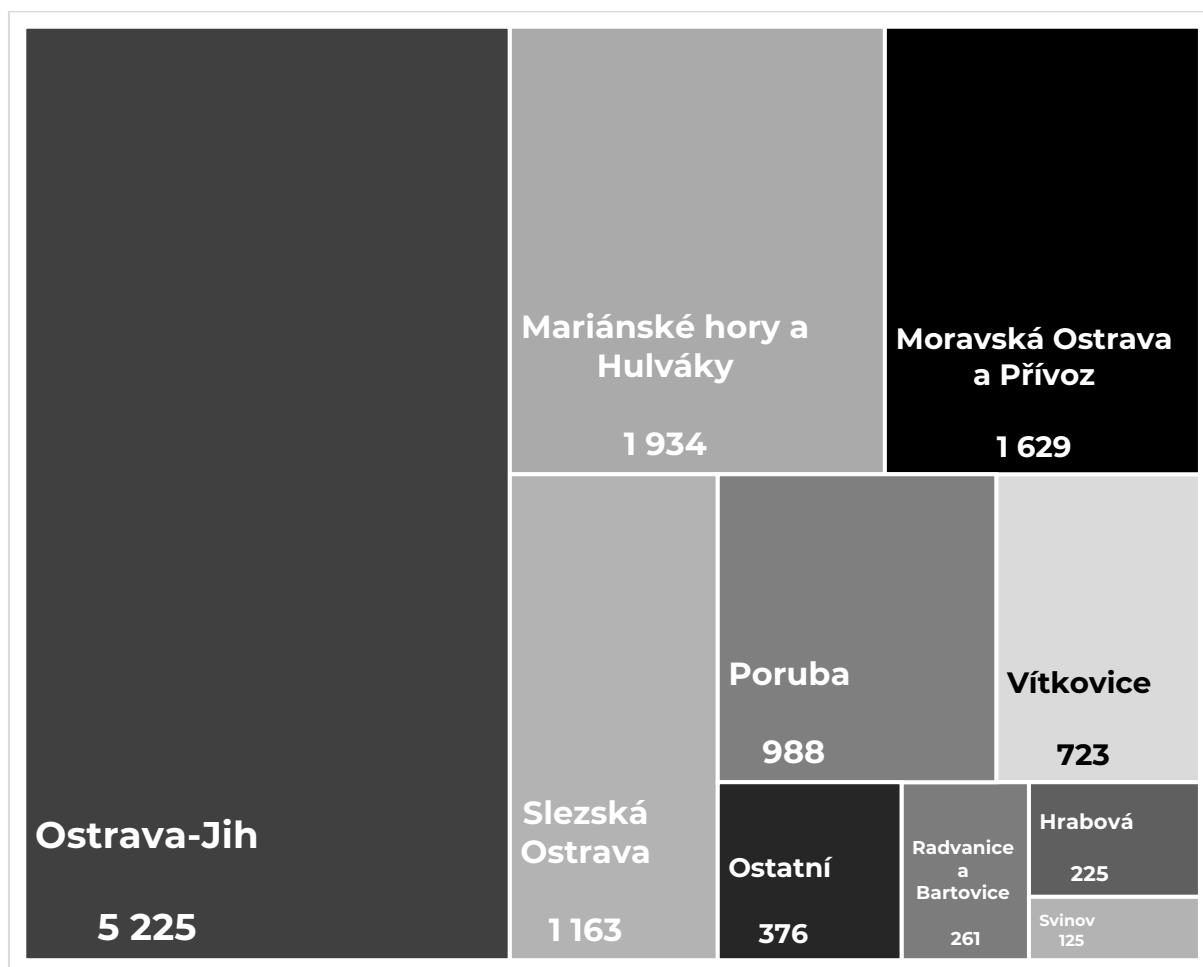
System obecního bydlení ve městě Ostrava vychází ze Statutu města Ostravy [8], kdy jsou obecní byty ve vlastnictví města jako takového, nicméně jsou svěřeny do správy jednotlivých městských obvodů, které s nimi fakticky nakládají. Městské obvody pak mají různé přístupy k pronajímání, rekonstrukcím a využívání příjmů z pronájmů těchto bytů. Dle Statutu města Ostravy městské obvody mají minimálně 50 % příjmů z pronájmů bytových jednotek využívat výlučně k financování jejich správy, údržby a rekonstrukcí. Zbývajících příjmy z pronájmů obecních bytů pak mají až na specifické výjimky směřovat na financování správy, údržby, oprav a rekonstrukcí jiného majetku, které mají městské obvody ve své správě. Oproti městským obvodům má statutární město Ostrava ve své správě pouze několik desítek bytových jednotek, přičemž se jedná dominantně o nové byty vybudované v posledních letech. Prostorové rozložení bytového fondu, respektive byty ve správě jednotlivých městských obvodů, včetně dalších statistických údajů, shrnuje Tabulka 1 a vizualizuje Graf 7.

Tabulka 1: Rozložení obecních bytů na území města Ostravy v roce 2025

Byty ve správě	Počet obecních bytů	Počet obyvatel – celkem	Počet obyvatel na 1 obecní byt	Počet neobydlených obecních bytů
Ostrava-Jih	5 225	99 637	19	167
Mariánské hory a Hulváky	1 934	12 405	6	100
Moravská Ostrava a Přívoz	1 629	40 145	25	280
Slezská Ostrava	1 163	22 452	19	165
Poruba	988	62 470	63	42
Vítkovice	723	9 924	14	18
Radvanice a Bartovice	261	6 622	25	13
Hrabová	225	4 046	18	0
Svinov	125	4 384	35	2
Michálkovice	97	3 556	37	4
Město Ostrava	81	nerrelevantní	nerrelevantní	31
Stará Bělá	32	4 218	132	0
Petřkovice	31	3 303	107	6
Třebovice	27	1 908	71	0
Polanka nad Odrou	27	5 152	191	0
Proskovice	25	1 280	51	0
Hošťálkovice	22	1 935	88	1
Nová Bělá	22	2 395	109	0
Nová Ves	11	742	67	0
Martinov	1	1 240	1 240	0
Celkem obecních bytů	12 649	295 083	23	829

Zdroj: MMO, pozn.: počet obyvatel je uváděn včetně cizinců k 31. 12. 2024. Počet bytů zobrazuje stav k 1. 1. 2025. V tabulce se mohou vyskytovat anomálie v důsledku revitalizací bytového fondu, hodnoty ve sloupci počet neobydlených bytů tedy nemusejí odrážet dokonale realitu. Toto platí zejména u hodnot menších 50.

Graf 7: Vizualizace fondů obecních bytů na úrovni městských obvodů v roce 2025



Zdroj: MMO, zpracování Ostravská univerzita. Pozn.: „Ostatní“ slučuje městské obvody s bytovým fondem menším než 100 bytů. Počet bytů zobrazuje stav k 1. 1. 2025.

DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA A NULOVÁ VARIANTA VÝVOJE

Prognóza a nulová varianta vývoje populace a bytového fondu Ostravy vycházejí z předchozích kapitol této Koncepce. Zároveň čerpají z dalších zdrojů dostupných realizačnímu týmu, konkrétně z:

1. Demografické prognózy vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Ostravy na období 2024-2070 [9]
2. Analýz bytového fondu:
 - Analýza bytového portfolia městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky [10]
 - Analýza bytového fondu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz [11]

Podstatou prognózy a tzv. nulové varianty je snaha odhadnout pravděpodobný vývoj v případě, že nedojde k velkým změnám ve vnitřním ani vnějším prostředí.

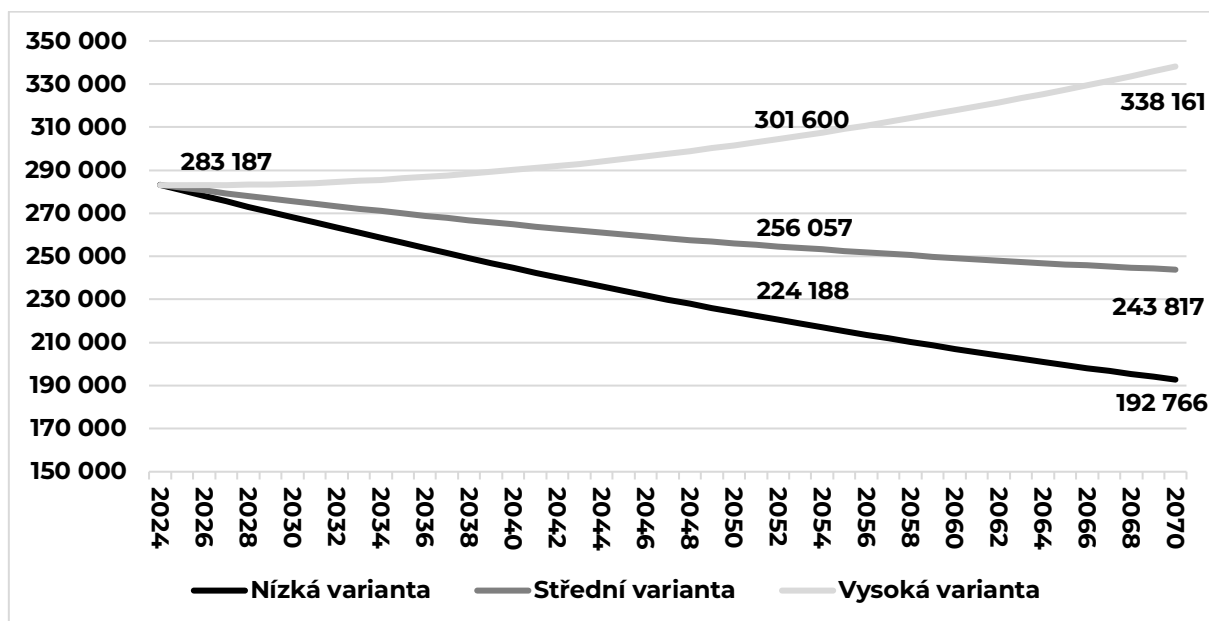
Vnitřní prostředí, tedy demografické chování obyvatel města (např. porodnost, migrace, úmrtnost), je popsáno v demografické prognóze [9]. Obecný rozvoj bydlení, především v podobě nové zástavby, lze předpokládat v míře pozorované v předchozích desetiletích, a to při zachování dosavadního tempa výstavby. Vývoj obecního bytového fondu pak přibližují výše uvedené analýzy.

Vnější prostředí, zejména zásahy nadnárodní a národní úrovně (např. legislativní nebo dotační politiky), je popsáno v Příloze 1. Ostatní vlivy externího prostředí – jako jsou technologický pokrok, geopolitické změny, ekonomické výkyvy či environmentální krize – jsou vzhledem ke své nepředvídatelnosti z této části záměrně vynechány. Reakce na ně a budování městské odolnosti by měly být řešeny až v návrhové části samotné Koncepce.

DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA MĚSTA

Dle demografické prognózy (viz Graf 8), která — podle jejích autorů — nepočítá s výraznými změnami v oblasti bydlení na úrovni města Ostravy (např. zvýšená podpora výstavby, investice města do nových bytových jednotek apod.), se předpokládá, že v závislosti na vývoji migrace a porodnosti se počet obyvatel Ostravy v roce 2070 bude pohybovat mezi 192 766 osobami (v nízké variantě, která předpokládá velmi nízkou porodnost a pokračující odliv obyvatel) a 338 161 osobami (ve vysoké variantě, vycházející ze zvýšené porodnosti a zastavení odlivu obyvatel). Při zachování současných trendů se však podle autorů jeví jako nejpravděpodobnější střední varianta, podle níž bude mít Ostrava v roce 2070 přibližně 243 000 obyvatel. Podle autorů prognózy je možné dosáhnout i optimistického scénáře (vysoké varianty), ovšem pouze za předpokladu výrazných investic města do rozvoje bydlení, podpory příchodu nových obyvatel a implementace komplexních prorodinných opatření.

Graf 8: Demografická prognóza města Ostravy do roku 2070



Zdroj: Demografické prognózy vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Ostravy na období 2024-2070, Univerzita Karlova, zpracování Ostravská univerzita

VÝVOJ ZÁSTAVBY MĚSTA A BYDLENÍ V NĚM

Jak dokládají předchozí kapitoly a Příloha 2, Ostrava prochází výraznou proměnou v preferencích obyvatel ohledně bydliště – mění se nejen preference jednotlivých forem bydlení, ale také atraktivita různých typů urbánních struktur. Nejvýraznějším trendem je pokles počtu obyvatel v modernistických sídlištích, a naopak rostoucí zájem o bydlení v rodinných domech. Tento jev bude pravděpodobně v budoucnu pokračovat, jak poukazují výsledky ankety realizované v rámci přípravy Koncepce. Ankety se zúčastnilo 778 návštěvníků akce Slavnosti Jihu, kteří měli možnost se vyjádřit, jaké jsou jejich preference bydlení v různých urbánních strukturách. Názvy jednotlivých urbánních struktur byly zjednodušeny a pro snazší pochopitelnost účastníků ankety byly jednotlivé možnosti doplněny o popisy a obrázky. Zde většina z respondentů deklarovala zájem o bydlení v rodinných domech (54,6 %), následované dvojdomky a řadovými domy (21,1 %). Naopak zájem o bydlení na sídlišti, jako nejrozšířenější urbánní strukturu v Ostravě, byl zájem velice malý (7,3 %), obdobně jako v případě dalších typů zástavby s vysokou hustotou zalidnění, typické pro centrum či vnitřní město (viz Graf 9). Tato anketa navzdory všem omezením poskytuje zajímavý vhled do preferencí po bydlení obyvatel Ostravy. Lze předpokládat, že většina návštěvníků této akce měla bydliště v městském obvodu Ostrava-Jih, tedy populačně největším městským obvodu vybudovaném dominantně jako modernistické sídliště. Zároveň se jednalo o městský obvod, který v posledním desetiletí (2014-2024) ztratil nejvíce obyvatel, a to jak absolutně (- 8 490), tak i relativně (7,85 %) [12,13 - údaje vždy k 1.1. následujícího roku].

Graf 9: Výsledky ankety o preferencích po budoucím bydlení



Zdroj: MMO, zpracování Ostravská univerzita. Pozn.: počet respondentů n=778. Vychází z metodiky [5].

Ostrava, stejně jako další města v Ostravské metropolitní oblasti, jsou výrazně ovlivněna probíhající suburbanizací. Dochází a dále bude docházet k rozšiřování zástavby v zázemí města a k významnému přesunu obyvatelstva z Ostravy do této oblasti. Vzhledem k obecné slabosti metropolitního plánování v Česku i v Evropě se nejeví jako pravděpodobné, že by bylo možné tento vývoj efektivně regulovat územním plánováním – například omezením výstavby rodinných domů v okolních obcích. Trend posledních tří dekád tak s vysokou pravděpodobností bude pokračovat, což představuje významné riziko pro další rozvoj města Ostravy, jak ostatně potvrzuje i výše uvedená demografická prognóza. Případný další úbytek obyvatel povede ke snížení daňových příjmů města, a tedy k oslabení jeho finančních možností ovlivňovat vlastní rozvoj. Takováto situace má omezený počet řešení. Jedním z nich může být podpora takových forem bydlení v Ostravě, které spojují finanční udržitelnost (v podobě relativně vysoké hustoty zástavby a obyvatelstva) s kvalitami schopnými konkurovat rodinným domům na předměstí či v zázemí města.

VÝVOJ OBECNÍHO BYDLENÍ

Zhodnocení aktuálního stavu a vývoje obecního bydlení v Ostravě je náročný proces, který se může opřít pouze o omezené zdroje informací. V současnosti například neexistuje pasportizace aktuálního technického stavu bytového fondu města, což komplikuje budoucí plánování obnovy bytového fondu, respektive jeho rozvoje. Z dostupných údajů lze však konstatovat, že obecní bydlení v Ostravě v současnosti čelí několika zásadním výzvám. Prvním problémem je postupné zastarávání obecního bytového fondu, zejména na modernistických sídlištích. Vzhledem k tomu, že byl tento fond budován ve velmi krátkém časovém období, dochází k souběžnému stárnutí, kdy se velká část bytových domů dostává současně do pokročilých fází životního cyklu. To s sebou přináší riziko prudkého nárůstu nákladů na údržbu a opravy, zejména v oblastech, jako jsou elektroinstalace, rozvody vody a další technická infrastruktura. Pozitivní skutečností je, že se již řadu bytových domů podařilo částečně revitalizovat, například prostřednictvím zateplení fasád, výměny oken či instalace výtahů. Tyto kroky však nestačí ke komplexní obnově bytového fondu. Jak ukazují analýzy

vybraných městských obvodů, je nezbytné provést racionalizaci správy, údržby a obnovy obecního bytového fondu. Dokument Analýza bytového portfolia Ostrava – Mariánské Hory a Hulváky například názorně ukazuje, že současné nastavení výše části nájmu v dlouhodobém horizontu (20 a více let) povede k neudržitelnému finančnímu deficitu. Bez zásahu by došlo ke kumulaci nákladů nutných na revitalizaci, aniž by fond generoval dostatečné příjmy. Autoři zmíněné analýzy proto doporučují valorizaci nájmu, aby jejich průměrná výše dosáhla 70–80 % tržního nájemného. To by umožnilo obnovit regenerační schopnost fondu při zachování jeho dostupnosti pro široké spektrum obyvatelstva. Zároveň je v této studii jasně kalkulováno, že investice do bydlení je výhodnější realizovat nyní než v budoucnu, neboť se tak předejde zvýšeným nákladům a ušlému zisku z nájemného. Obdobné závěry lze vyvodit i z údajů uvedených v Tabulce 2, která dokumentuje vývoj výměry pronajatých obecních bytů v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (MOaP). Tento obvod v posledních letech realizuje podobnou racionalizaci správy bytového fondu. Z dat vyplývá, že v letech 2010 až 2016 došlo k poklesu celkové výměry pronajatých bytů o 23,8 %, tedy téměř o čtvrtinu. Tento vývoj ukazuje, že nelze nahlížet na výnosy z obecního bydlení pouze jako na rozpočtový příjem, ale je nutné je zpětně reinvestovat do obnovy bytového fondu, což již v současnosti stanovuje ve výši minimálně 50 % z výnosu z nájmu i samotný Statut města Ostravy. Navíc se potvrzuje, že snížení obsazenosti a zhoršení technického stavu bytů má přímý negativní dopad na příjmy z nájemného, čímž se celý systém dostává do začarovaného kruhu. Návrat na úroveň z roku 2010 je pro tento městský obvod obtížný a negativně ovlivněn minulostí. Na základě dat z vývoje bytového fondu tohoto městského obvodu lze však konstatovat, že návrat k obnově bytového fondu je možný, jeho podmínkou je však dlouhodobé strategické reinvestování výnosů z nájmu zpět do bytového fondu, racionalizace výše nájmu a hledání dodatečných finančních zdrojů.

Tabulka 2: Vývoj výměry pronajatých obecních bytů v městském obvodu MOaP

Rok	Pronajatých m ² za 12 měsíců	Podíl výměry oproti roku 2010
2010	1 078 740	100
2011	963 053	89,3
2012	904 153	83,8
2013	863 708	80,1
2014	835 692	77,5
2015	821 948	76,2
2016	821 948	76,2
2017	831 128	77,0
2018	845 670	78,4
2019	852 710	79,0
2020	848 565	78,7
2021	863 228	80,0
2022	885 911	82,1
2023	940 347	87,2
2024	959 166	88,9

Zdroj: OSDF ÚMOB MOaP, zpracování Ostravská univerzita

Jak již bylo zmíněno výše, tak v současnosti se v Ostravě nachází 829 neobydlených obecních bytů (jak dokumentuje Tabulka 1), toto absolutní číslo je však potřeba vnímat v širších souvislostech, neboť část bytů se bude ve statistikách vždy vyskytovat jako neobsazená skrze přirozenou obměnu nájemníků, která bývá obvykle okolo 5 %. Při bližším pohledu na počty neobsazených bytů na úrovni městských obvodů zjistíme, že například v Ostravě-Jih se míra neobsazených obecních bytů blíží pouze 3,5 % z celkového obecního bytového fondu v tomto obvodu. Neobsazenost do 5 % lze dále pozorovat v případě Mariánských Hor a Hulváků. Naopak významně vyšší neobsazenost obecních bytů vykazují městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz (přes 17 %) a Slezská Ostrava (přes 14 %), přičemž se jedná v mnoha případech o byty, které jsou v nevyhovujícím technickém stavu nebo jejich revitalizace není ekonomicky či strategicky smysluplná, například z důvodu jejich nevhodné lokace nebo vysokých nákladů na opravy. Část z těchto bytů však zůstává technicky obnovitelná a může být vrácena zpět na trh či transformována na kancelářské prostory v případě lokalit, které jsou nevhodné pro rezidenční funkci.

Výše zmíněné případy je třeba vnímat indikativně – jako varovné příklady a černé scénáře, z nichž je možné čerpat ponaučení a předejít dalšímu nárůstu počtu neobsazených bytů. Každý neobsazený byt totiž představuje ušlý zisk, který zatěžuje rozpočet města i městských obvodů. Tato situace zdůrazňuje potřebu systematického zohledňování ekonomiky včasných investic. Je nezbytné vnímat nákladovou spirálu, která vzniká odkládáním nutných zásahů do obecního bytového fondu. Časná investice do opravy či revitalizace bytů je z dlouhodobého hlediska výhodnější než zásahy realizované až ve fázi pokročilého technického chátrání.

ZDROJE A ODKAZY NA LITERATURU

- [1] **Český statistický úřad:** Veřejná databáze. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>
- [2] **Statutární město Ostrava:** Počet obyvatel přihlášených k pobytu na území statutárního města Ostravy ke dni 01. 07. 2025.
Dostupné z: https://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/pocet-obyvatel-ve-spravnim-obvodu-statutarniho-mesta-ostravy/copy9_of_Obvody.pdf
- [3] **Ministerstvo vnitra ČR:** Geolokační portál Ministerstva vnitra ČR.
Dostupné z: <https://www.kamdojizdime.cz/portal-geolokacnich-dat>
- [4] **Statutární město Ostrava:** Výsledky dotazníku fajnOVA.
Dostupné z: <https://fajnova.cz/vysledky-dotazniku/>
- [5] **Hudeček, T., Boháč, O., Dlouhý, M., Hnilička, P., Koucký, R., Leňo, M., Leňo-Cutáková, L., Švecová, L. (2018):** Hustota a ekonomika měst.
Dostupné z:
https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/hustota-a-ekonomika-mesta-2018.pdf
- [6] **Regionální informační servis:** Ostrava (okres Ostrava město)
Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/554821-ostrava>
- [7] **Heimstaden:** Zpráva společnosti 2023.
Dostupné z:
https://csr.heimstaden.cz/pdfViewer/index.php?file=heimstaden_csr_brozura_cz_10_print&title=Zpráva%20společnosti%202023
- [8] **Statutární město Ostrava:** Obecně závazná vyhláška č. 10/2022 Statut města Ostravy.
Dostupné z: https://www.ostrava.cz/cs/urad/pravni-predpisy/statut-mesta-ostravy/statut-mesta-ostravy/copy_of_STATUT102022UZervenec2024.pdf
- [9] **Univerzita Karlova:** Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Ostravy na období 2025–2070. Dostupné z: interní materiál SMO
- [10] **Sian:** Analýza bytového portfolia Ostrava Mariánské Hory a Hulváky. 2025.
Dostupné z: interní materiál městského obvodu
- [11] **Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz:** Bytový fond městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz za rok 2024 v číslech. OSDF MOaP 2025.
Dostupné z: interní materiál městského obvodu

- [12] **Statutární město Ostrava:** Počet obyvatel přihlášených k pobytu na území statutárního města Ostravy ke dni 01.01.2015.
Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/pocet-obyvatel-ve-spravnim-obvodu-statutarniho-mesta-ostravy/SMO.pdf>
- [13] **Statutární město Ostrava:** Počet obyvatel přihlášených k pobytu na území statutárního města Ostravy ke dni 01.01.2025.
Dostupné z: https://www.ostrava.cz/cs/urad/hledam-informace/aktualni-informace/pocet-obyvatel-ve-spravnim-obvodu-statutarniho-mesta-ostravy/copy8_of_Obvody.pdf

KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY

PŘÍLOHA 2:

STRUKTURA MĚSTA, OBYVATEL A DOMÁCNOSTÍ

AUTOŘI KONCEPCE A KONTAKTY

REALIZAČNÍ TÝM OU:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
- Mgr. Ondřej Slach, Ph.D.
- Mgr. Vojtěch Bosák, Ph.D.
- Mgr. Lenka Paszová
- Mgr. Marek Krumnikl
- Mgr. Adam Červenka
- Mgr. Lukáš Chwistek
- Mgr. Daniel Janečko
- Mgr. Jakub Gabryš
- Mgr. Štěpánka Kolářová
- Mgr. Martin Bárta, Ph.D.
- Mgr. Luděk Krτίčka, Ph.D.
- Mgr. Jan Macháček, Ph.D.
- RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.
- prof. Gert-Jan Hospers, Ph.D.
- Dr. rer. nat. habil. Marcin Spyra
- Martin Blašík
- Tomáš Martynek

REALIZAČNÍ TÝM SMO/MMO:

- Mgr. Jiří Hudec – vedoucí odboru strategického rozvoje
- Mgr. Ondřej Dostál – vedoucí oddělení strategického plánování
- Mgr. Jan Horák – specialista strategického plánování
- Mgr. Jakub Janas – specialista strategického plánování

POŘIZOVATEL DOKUMENTU:

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

Odbor strategického rozvoje

Magistrát města Ostravy

OBSAH

O příloze	4
Urbanistické struktury města	5
Obyvatelstvo a domácnosti	12
Zdroje a odkazy na literaturu	34

O PŘÍLOZE

Tato příloha obsahuje informace vyplývající ze Sčítání lidu, domů a bytů z let 1991, 2001, 2011 a 2021. Umožňuje tak sledovat postupné urbanistické a demografické změny, které ve městě probíhají. Smyslem přílohy je jednak dokumentovat tyto změny srozumitelně čtenáři a zároveň poskytnou vhled do ekonomické (např. nároky na údržbu zástavby), environmentální (růst zástavby) a sociální (stav domácností) udržitelnosti města.

URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

Město Ostrava je atypickým souměstím tří populačních center, obklopených zástavbou s nižší hustotou zalidnění i zástavby. Jednotlivé typy urbanistických struktur (Mapa 1) byly určeny na úrovni základních sídelních jednotek dle certifikované metodiky [1] a obohaceny o data ze Sčítání lidu, domů a bytů z období 1991-2021, přičemž kompletní data lze nalézt níže (Tabulka 1). Ve výše zmíněné metodice je také uvedeno, že pro města je ekonomicky výhodné udržovat hustotu obyvatelstva alespoň na úrovni 100 obyvatel/ha zastavěné plochy. V případě Ostravy lze s ohledem na její specifický charakter považovat za únosnou mezní hodnotu 70 obyvatel/ha.

Certifikovaná metodika rozlišuje sedm základní urbanistických struktur, které lze zjednodušeně charakterizovat následovně:

- 1. Rostlá struktura** – klasické historické jádro města s nepravidelnými ulicemi a náměstími, kde je veřejný prostor určen především pro pěší dopravu. Domy vytvářejí uzavřené nepravidelné bloky. Kategorie organické struktury je poměrně nákladná na údržbu, avšak díky obvykle vysoké hustotě zalidnění je náklad na obyvatele finančně velmi výhodným typem obytné zástavby. V případě Ostravy se tento typ vzhledem k její průmyslové minulosti týká omezené oblasti centra města.
- 2. Bloková struktura** – je charakterizována kompaktními uzavřenými bloky s pravidelnou sítí ulic a chodníků, doplněnou o zeleň ve formě parků. Podobně jako v předchozí kategorii je tento typ zástavby velmi efektivní z hlediska nákladů na hektar díky vysoké hustotě zalidnění. V Ostravě se jedná zejména o oblast přiléhající k historickému jádru města s převážně obytnou funkcí.
- 3. Struktura solitérních vil** – tato kategorie zahrnuje vícepodlažní vily stojící samostatně v zahradách ohraničených ploty. Síť ulic je nepravidelná, doplněná veřejnými parky. Přestože má nižší náklady na údržbu, kvůli nízké hustotě obyvatelstva patří mezi nejdražší typy. V Ostravě se nachází pouze jedna taková oblast v blízkosti Komenského sadů.
- 4. Struktura malých rodinných domů** – podobná kategorie jako předchozí, ale zastavěnost je méně hustá. Zahrady jsou rovněž odděleny ploty, avšak uliční síť bývá obvykle pravidelná. Tento typ obvykle není doprovázen významnějšími veřejnými službami a infrastrukturou. Náklad na hektar je jeden z nejvyšších kvůli nízké hustotě zalidnění. Zastoupen je oblastmi starší zástavby, začleněnými do Ostravy během 20. století, zatímco jeho novější přírůstky jsou výsledkem procesu suburbanizace.

5. **Struktura dvojdomků a řadových domů** – na rozdíl od předchozí kategorie se zde převážně jedná o dvojdomy a řadové domy. Navzdory vyšší hustotě obyvatelstva jde stále o poměrně nákladný typ obytné zástavby.
6. **Struktura smíšených typů zástavby** – tento typ zástavby je kombinací soliterních objektů, kompaktních bloků a polouzavřených bloků. V Ostravě se jedná o oblasti představující jádra jednotlivých městských obvodů, často doplněné o přilehlé obytné čtvrti. Díky obvykle relativně vysoké hustotě obyvatelstva jde o poměrně udržitelný typ obytné zástavby. V ojedinělých případech se jedná o zbytky čtvrtí, které kvůli historickému vývoji ztratily svůj význam nebo ustoupily průmyslovým areálům.
7. **Struktura modernistických sídlišť** – tento typ zástavby je charakterizován velkorysým měřítkem. Budovy jsou obklopeny množstvím zeleně a volných prostranství s mnoha parkovacími místy. Veřejné služby jsou soustředěny v blízkosti zastávek veřejné dopravy. Díky vysoké hustotě zalidnění jde o jeden z finančně nejvýhodnějších typů obytné zástavby. V Ostravě se vyskytuje zejména v Ostravě-Jihu a Porubě. Druhá jmenovaná oblast je však doplněna kvalitněji navrženým veřejným prostorem a vyznačuje se lidštějším měřítkem než hromadná dispozice Ostravy-Jihu. Poruba byla do této kategorie zařazena s ohledem na vysokou hustotu a charakter zástavby, toto zařazení je však velmi zjednodušující, neboť se nejedná o typickou modernistickou zástavbu, tak jak ji chápe výchozí metodika.

Z dat uvedených v této příloze Konceptce lze Ostravu v roce 2021 charakterizovat následovně:

- Průměrná hustota zalidnění zastavěného území Ostravy klesla ze 73 obyvatel/ha (1991) na 57 obyvatel/ha, což představuje pokles o 22 % během 30 let. Zároveň významně vzrostl podíl jednočlenných domácností – z 54 % na 71 %.
- 50 % obyvatelstva žije v ZSJ s převahou modernistických sídlišť, mezi něž patří zejména Poruba a Ostrava-Jih. Menší sídlištní celky se nacházejí např. na Fifejdách či Kamenci. Ačkoliv rozloha těchto struktur zůstává stabilní, od roku 1991 přišly populačně téměř o 45 000 obyvatel. Přestože jsou méně oblíbené pro bydlení, z hlediska údržby představují výhodný typ díky vysoké hustotě zalidnění i zástavby. Hustota klesla z 223 na 169 obyvatel/ha.
- Rostlá zástavba, tedy historické jádro města (okolí Masarykova náměstí), zabírá pouze 1 % rozlohy, stejně jako bloková struktura (např. oblast Jindřišky či Předního Přívozu) Obě mají přibližně 6 000 obyvatel s hustotou okolo 115 obyvatel/ha, dohromady tedy představují přibližně 4 % obyvatel města. Prvotní populační pokles se podařilo stabilizovat a v současnosti počet obyvatel stagnuje.
- Smíšená struktura, kombinující různé typy zástavby bez dominantního prvku (oblast Šalamouna či části městských obvodů Mariánské Hory a Hulváky či Vítkovic), vykazuje relativní stabilitu. Zatímco mezi lety 1991 a 2011

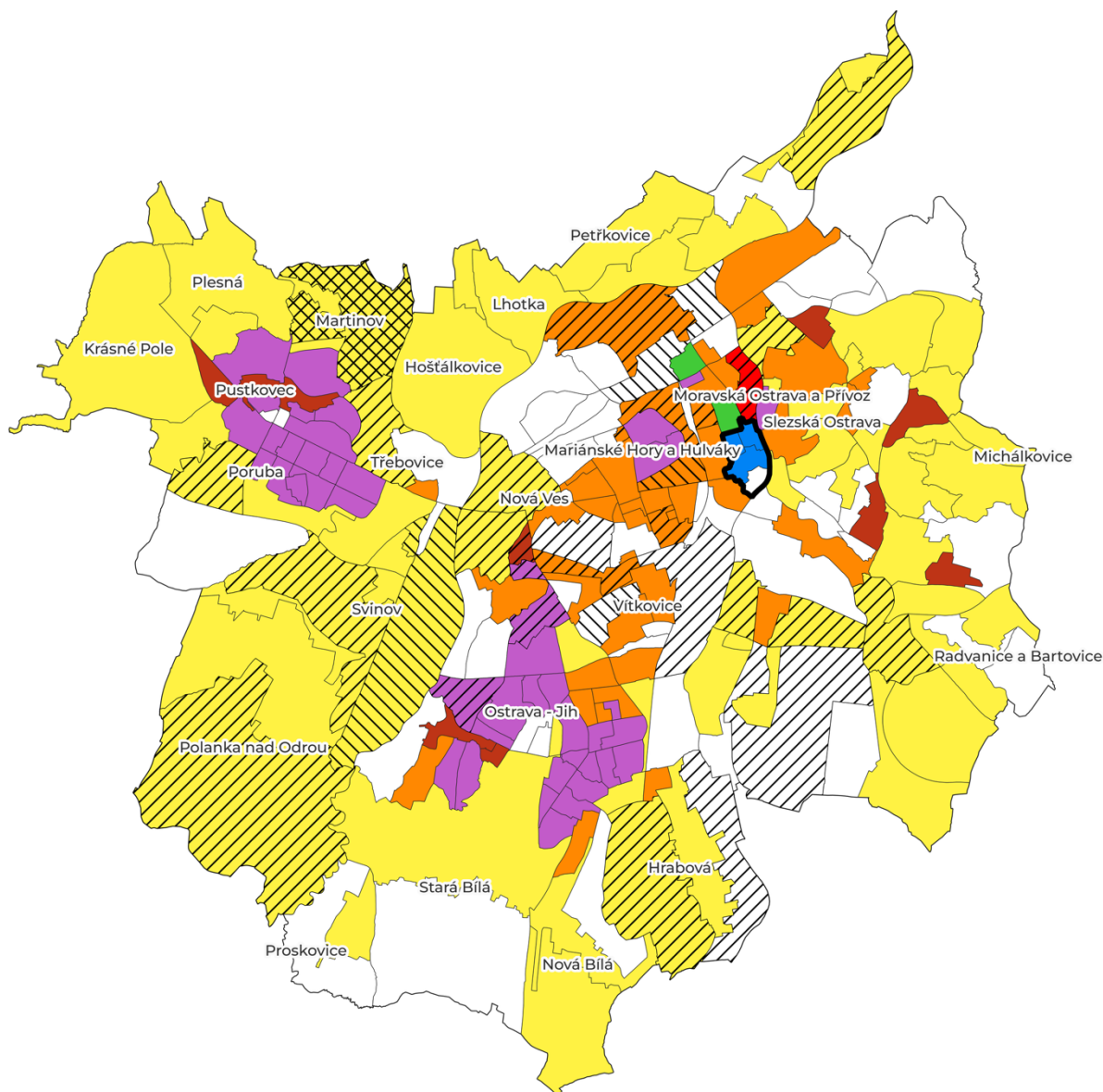
přišla o přibližně 7 400 obyvatel, v poslední dekádě došlo k mírnému nárůstu o cca 1 100 obyvatel. V roce 2021 zde žilo 62 081 obyvatel, tedy přibližně 22 % celkového počtu. Hustota činí 67 obyvatel/ha.

- Rodinné domy zauímají 57 % rozlohy Ostravy (ZSJ Polanka nad Odrou, Krásné pole, Plesná apod.), ale žije v nich jen necelých 55 000 obyvatel (cca 20 %). Oproti roku 1991 se zvýšil počet obyvatel žijících v rodinných domech zvýšil o 9 118. Jedná o jediný typ zástavby, kde počet obyvatel narostl, přičemž hustota zůstává konstantně nízká, pod hranicí 20 obyvatel/ha.
- Ostrava má velmi nízký podíl obyvatel (cca 4 600, tj. 27,5 ob./ha) žijících ve dvojdomech a řadových domech. Tyto formy bydlení přitom mohou představovat finančně dostupnější alternativu k samostatným rodinným domům z pohledu kupců, tak do jisté míry místní samosprávy stran údržby infrastruktury.

Urbanistický vývoj Ostravy v posledních třech dekádách ukazuje na znepokojivý trend směřující k prostorově i ekonomicky méně udržitelnému městu. Změny hustoty zalidnění, zástavby a jejich vzájemné kombinace zobrazuje Mapa 2. Největší populační úbytky postihly modernistická sídliště, která jsou přitom z hlediska provozu veřejných služeb a infrastruktury nejefektivnější. Na opačném konci stojí zástavba rodinných domů, která se od roku 1991 významně rozšiřuje. S nízkou hustotou osídlení pod 20 obyvatel na hektar jsou tyto oblasti nákladné na obsluhu a problematické z pohledu klimatické odolnosti – zejména v kontextu sucha, povodní či tlaku na zábor půdy a místní rozpočty. Alternativní formy bydlení, jako jsou řadové domy nebo dvojdomy, které by mohly nabídnout přijatelný kompromis mezi komfortem a udržitelností, zůstávají na okraji zájmu a populačně stagnují či mírně klesají.

Ostrava vzhledem k popsanému vývoji bude do budoucna čelit rostoucím výzvám jak z hlediska rozpočtové únosnosti, tak klimatické adaptace. Tento trend vybízí k přehodnocení městského plánování směrem k podpoře kompaktnějších a efektivnějších forem zástavby.

Mapa 1: Urbánní struktury Ostravy v roce 2021

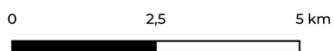


Typologie urbanistických struktur

v roce 2021

- Rostlá struktura
- Bloková struktura
- Solitérní vily
- Malé rodinné domy
- Dvojdomy a řadové domy
- Smíšená struktura
- Modernistická sídliště
- Nehodnoceno

- Sloučení dvou ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení tří ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení pěti ZSJ do jedné v roce 2021
- Hranice historického jádra



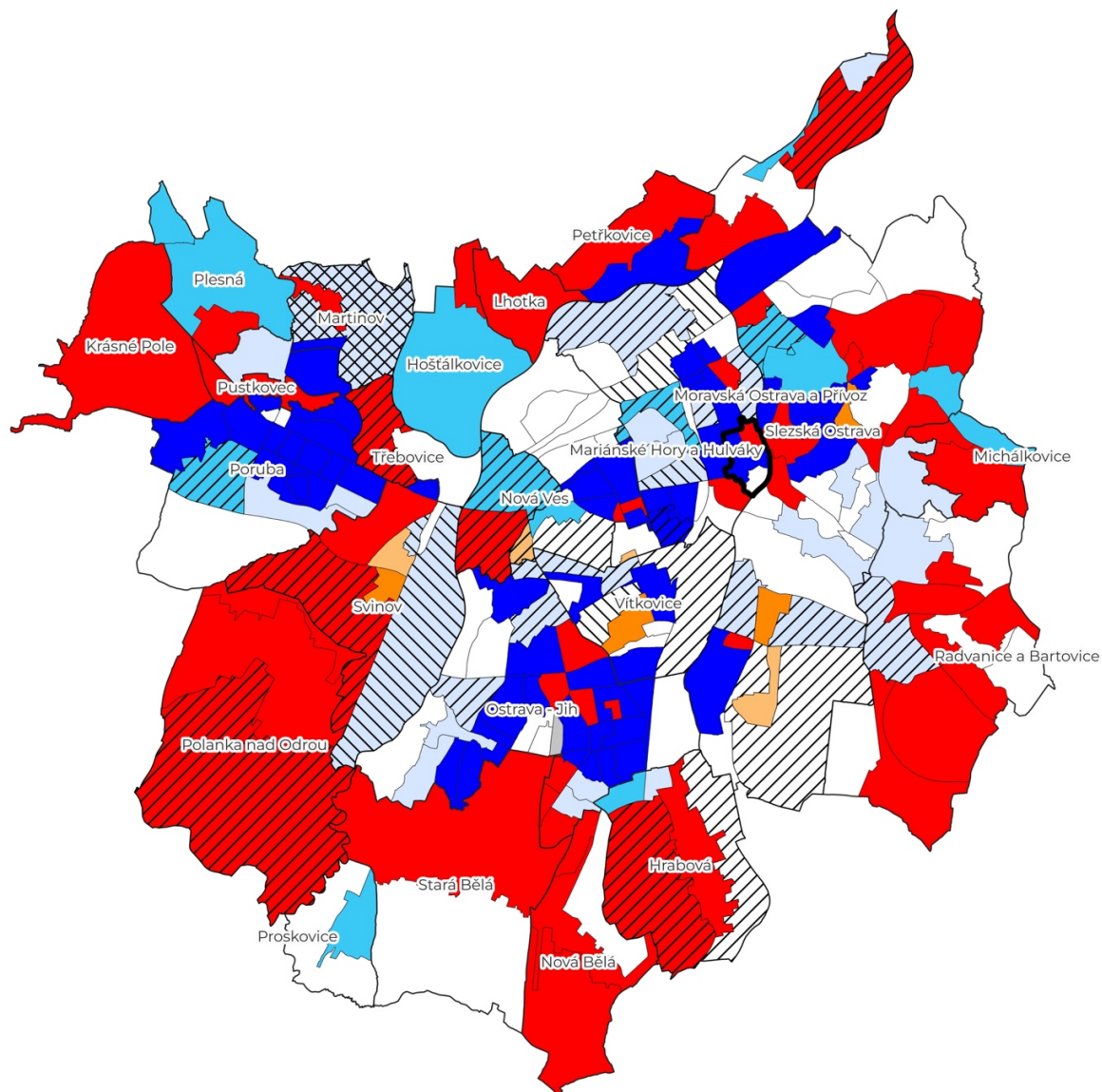
Zdroj: podkladová data ČSÚ, zpracování Ostravská univerzita

Tabulka 1: Vývoj urbánních struktur ve městě Ostrava v období 1991–2021

Ukazatel	Rok / období	Urbanistické struktury							Suma nebo průměr
		Rostlá	Bloková	Solitérní vily	Malé rodinné domy	Dvojdomy a řadové domy	Smišená	Modernistická sídliště	
Základní sídelní jednotky	-	3 (3 *)	3 (3 *)	1 (1 *)	65 (70*)	8 (8 *)	43 (46 *)	46 (45 *)	169 (175 *)
Populace	1991	6 225	7 380	909	45 765	5 010	68 301	192 654	326 244
	2001	5 153	6 975	613	47 691	5 031	66 584	182 918	314 965
	2011	4 983	6 114	677	52 658	5 069	60 915	162 695	293 111
	2021	5 733	5 391	755	55 091	4 621	62 081	146 659	280 119
Změny populace	1991-2001	-1 072	-405	-296	1 926	21	-1 717	-9 736	-11 279
	2001-2011	-170	-861	64	4 967	38	-5 669	-20 223	-21 854
	1991-2011	-1 242	-1 266	-232	6 893	59	-7 386	-29 959	-33 133
	2011-2021	750	-723	78	2 433	-448	1 166	-16 036	-12 992
	1991-2021	-492	-1 989	-154	9 326	-389	-6 220	-45 995	-46 125
Zastavěná plocha (ha)	1991	49,75	51,36	10,74	2 410,68	167,53	900,19	860,25	4 450,51
	2006	49,75	51,36	10,74	2 669,71	171,13	890,15	864,51	4 707,36
	2011	49,75	51,36	10,74	2 727,06	172,37	906,27	867,42	4 784,96
	2021	49,74	44,96	10,74	2 838,97	168,25	931,79	863,97	4 904,23
Hustota zalidnění (ha)	1991	125,13	143,69	84,62	18,98	29,90	75,87	223,95	73,30
	2001	103,58	135,80	57,07	17,86	29,40	74,80	211,59	66,91
	2011	100,16	119,04	63,02	19,31	29,41	67,22	189,56	61,26
	2021	115,26	119,91	70,30	19,41	27,47	66,63	169,75	57,12
Podíl zastavěné plochy s hustotou zalidnění pod 100 obyvatel (ha)	1991	22,17	67,86	100,00	100,00	100,00	71,35	5,61	-
	2001	73,65	67,86	100,00	100,00	100,00	69,16	4,41	-
	2011	51,48	67,86	100,00	100,00	100,00	74,17	3,48	-
	2021	51,48	52,87	100,00	100,00	100,00	71,67	12,05	-
Index stáří	1991	75,96	95,92	94,16	85,46	116,98	102,05	51,69	82,05
	2001	101,85	99,29	162,67	81,70	66,89	82,03	88,11	83,98
	2011	151,41	109,23	118,69	114,80	102,03	91,32	136,57	114,72
	2021	102,10	117,99	79,73	124,68	115,13	110,11	164,09	139,86
Průměrný podíl jednočlenných a dvoučlenných domácností	1991	56,00	65,86	59,35	50,92	53,37	59,97	51,27	53,85
	2001	61,94	64,54	62,60	52,14	50,37	59,60	58,35	56,10
	2011	71,94	72,44	68,67	53,70	52,21	65,30	68,60	61,38
	2021	80,30	79,24	70,19	63,12	65,60	75,72	77,46	71,01
Odhadované celkové výdaje na údržbu (Kč/ha) **	-	14 298	17 986	11 291	9 223	13 825	14 109	18 787	-

Pozn.: * 169 základních sídelních jednotek (ZSJ) představovalo 99,66 % populace Ostravy v roce 1991, 99,44 % v roce 2001 a 98,95 % v roce 2011. V roce 2021 se celkový počet ZSJ zvýšil na 176, kde žije 99,25 % populace. Ve stejném roce byly ZSJ s méně než 20 obyvateli sloučeny kvůli anonymizaci dat. Údaje v tabulce kvůli konzistenci porovnání časových období vychází z ještě nesloučených ZSJ. ** zdroj odhadovaných celkových výdajů Hudeček et al. 2018. K roku 2025 byla data upravena (vynásobena) o kumulovanou inflaci za období 2018–2024 tj. 38 %.

Mapa 2: Změna hustoty zalidnění a zástavby za období 1991-2021



Změny hustoty 1991-2021

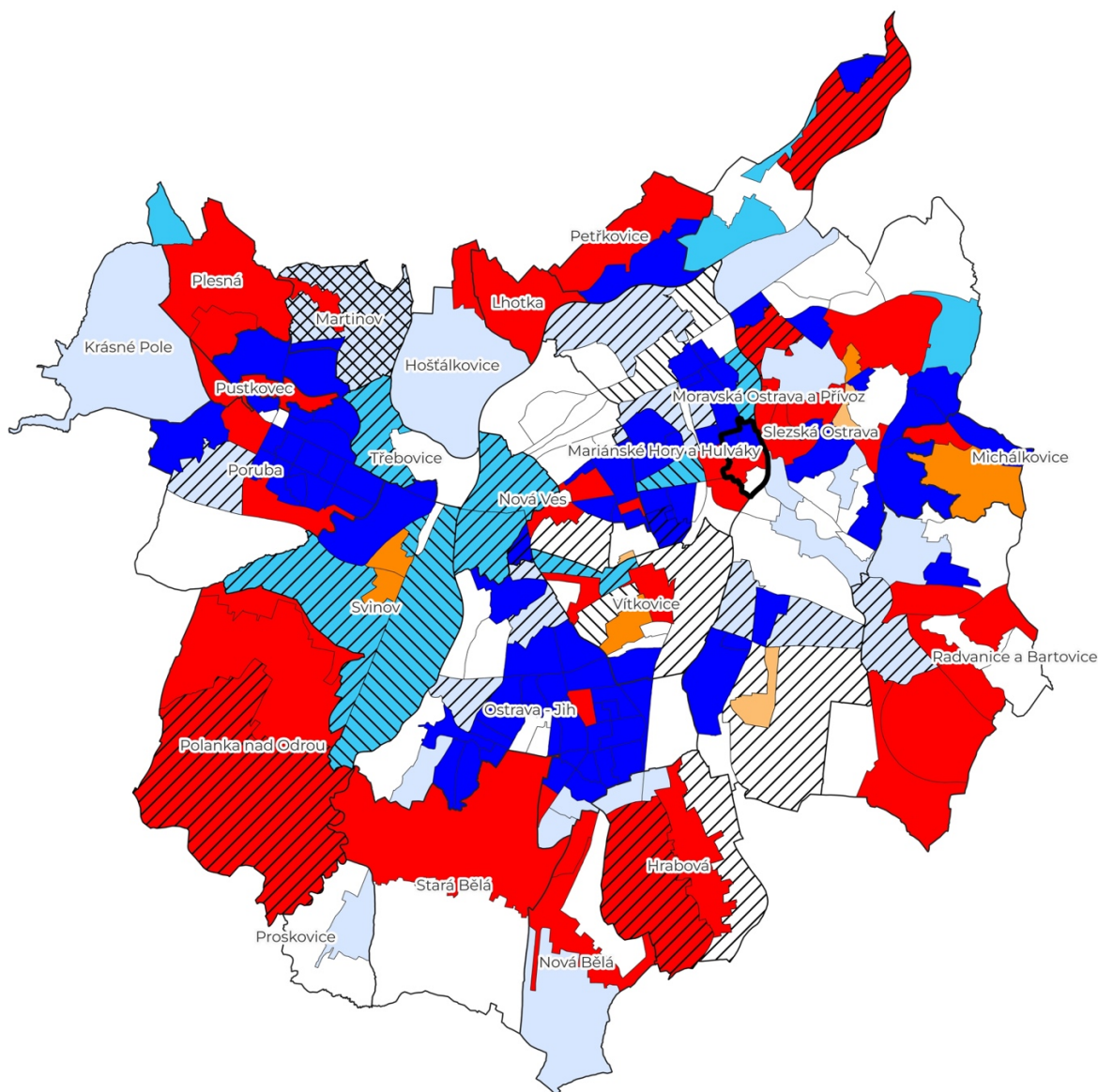
- Pokles hustoty vlivem úbytku populace
- Pokles hustoty vlivem nárůstu zastavěné plochy
- Pokles hustoty vlivem nárůstu zastavěné plochy a úbytku populace
- Nárůst hustoty vlivem růstu populace
- Nárůst hustoty vlivem poklesu zastavěné plochy a růstu populace
- Nárůst hustoty vlivem poklesu zastavěné plochy
- Bez změny hustoty
- Nehodnoceno

- Sloučení dvou ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení tří ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení pěti ZSJ do jedné v roce 2021
- Hranice historického jádra



Zdroj: podkladová data ČSÚ, zpracování Ostravská univerzita

Mapa 3: Změna hustoty zalidnění a zástavby za období 2011-2021



Změny hustoty 2011-2021

- Pokles hustoty vlivem úbytku populace
- Pokles hustoty vlivem nárůstu zastavěné plochy
- Pokles hustoty vlivem nárůstu zastavěné plochy a úbytku populace
- Nárůst hustoty vlivem růstu populace
- Nárůst hustoty vlivem poklesu zastavěné plochy a růstu populace
- Nárůst hustoty vlivem poklesu zastavěné plochy
- Nehodnoceno

- Sloučení dvou ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení tří ZSJ do jedné v roce 2021
- Sloučení pěti ZSJ do jedné v roce 2021
- Hranice historického jádra

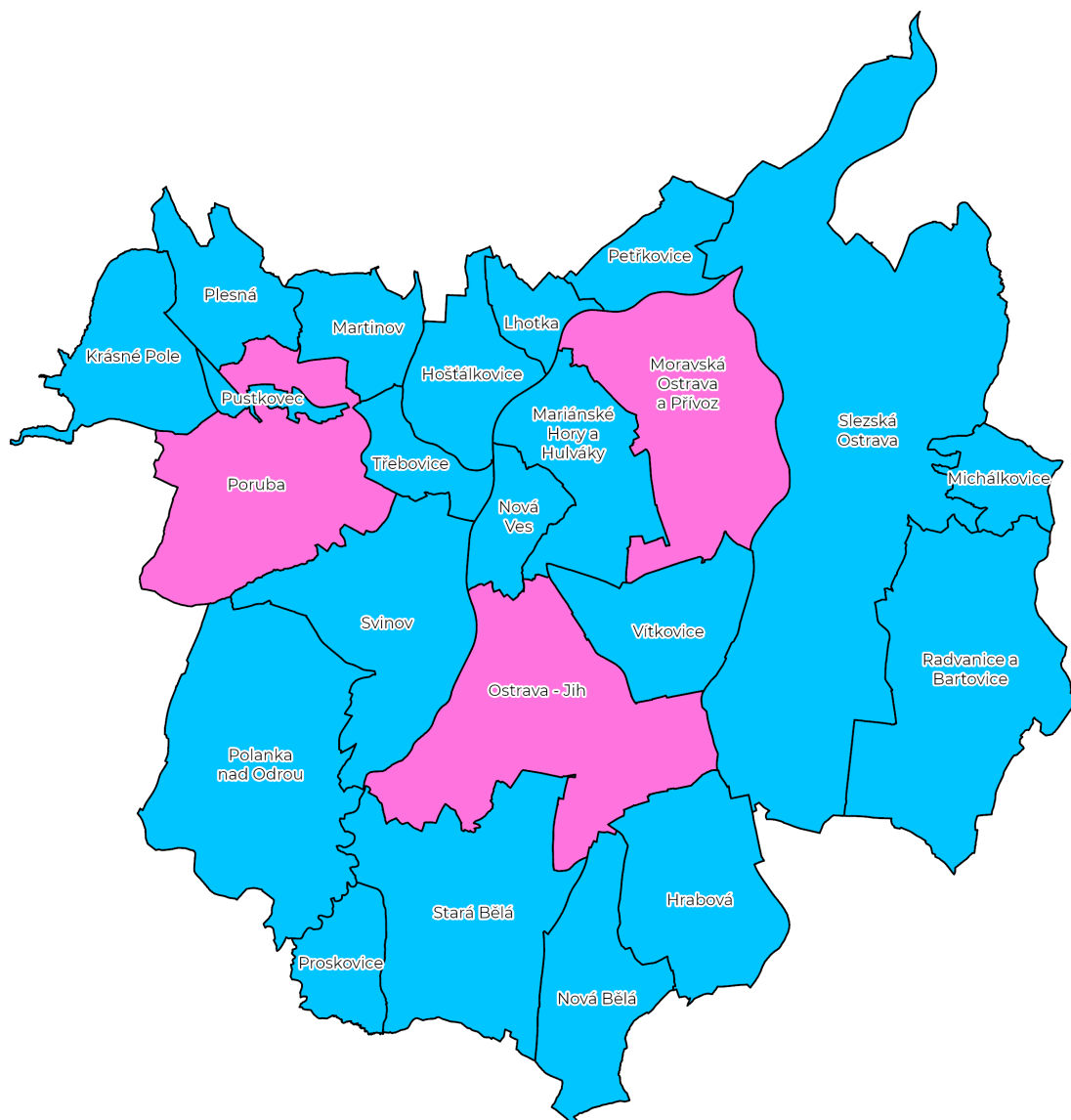


Zdroj: podkladová data ČSÚ, zpracování Ostravská univerzita

OBYVATELSTVO A DOMÁCNOSTI

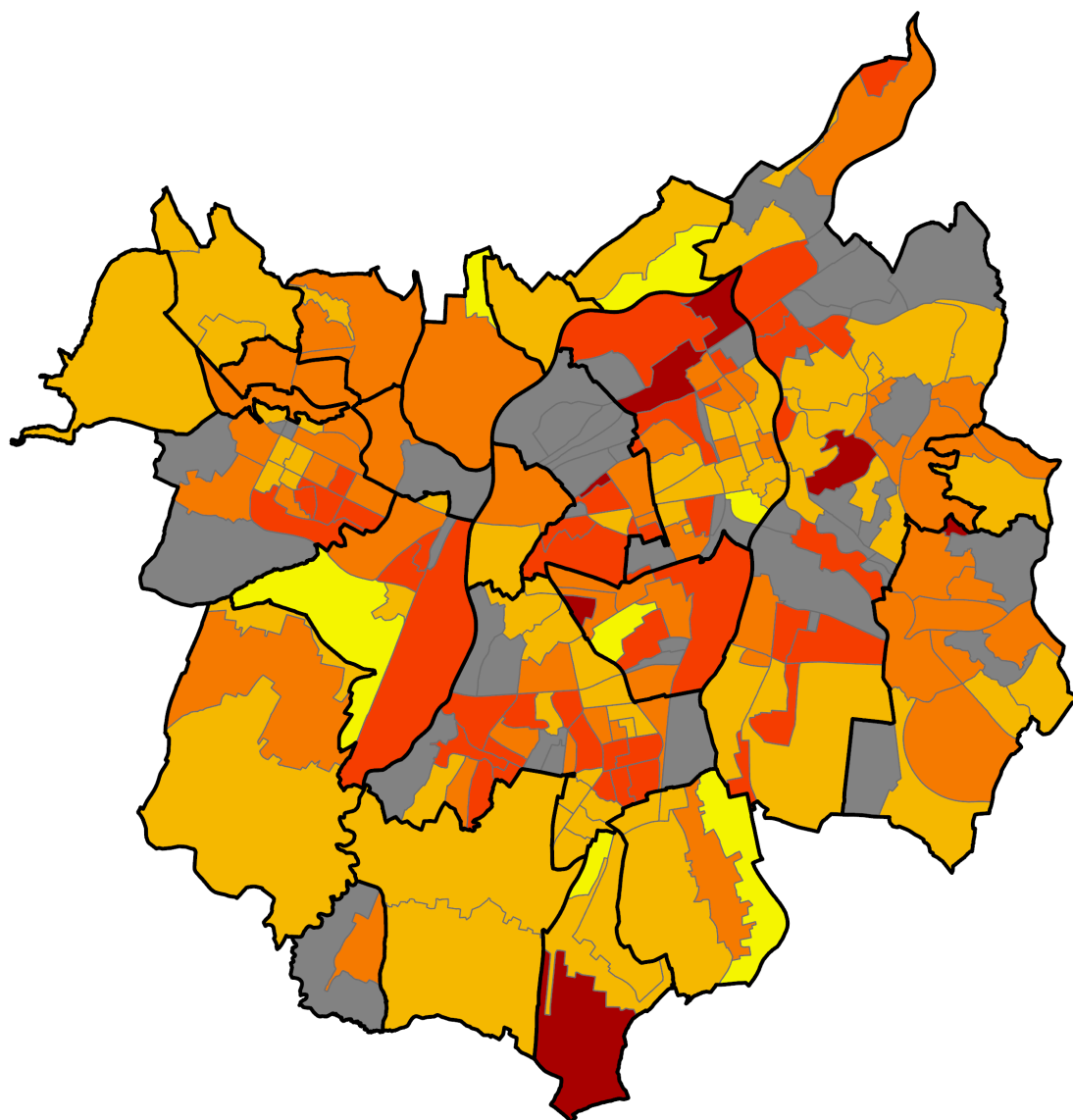
V rámci zpracování Koncepce bylo provedeno širší geoinformační mapování a sběr statistických dat, který přispěl k rozšíření datových podkladů souvisejících s bydlením v rámci SMO. Statistická data se zejména vztahují k podílu neobydlených bytů, podílu členů v domácnostech a také socioekonomickému deprivacnímu indexu (SED index), který je významným ukazatelem, který komplexně charakterizuje míru sociální deprivace jednotlivých základních sídelních jednotek (ZSJ). Jednotlivá data byla čerpána z databází Českého statistického úřadu. Konkrétně se jedná o statistické údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů za rok 2021. Statistická data byla sledována na úrovni 262 ZSJ SMO ve všech 23 městských obvodech (MOB) SMO (Mapa 4). V rámci datových výstupů byly zaznamenány vysoké hodnoty některých ukazatelů v charakterově specifických ZSJ, jako např. ZSJ Lékařská fakulta, Ústřední hřbitov apod., a také v ZSJ, kde se nacházejí specifické zařízení (např. domov pro seniory). Pro menší zkreslenost dat byly charakterově specifické ZSJ z výpočtů SED indexu a indexu stáří vynechány.

Mapa 4: Městské obvody statutárního města Ostravy



Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování, pozn.: populační jádra vyznačena růžovou barvou

Mapa 5: SED index ZSJ Ostravy v roce 2021



SED index

0 - 10

10 - 20

20 - 30

30 - 40

40 - 55

bez informací/
neobydleno

Městské obvody

0 2,5 5 Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

SED index je komplexním ukazatelem socioekonomických rozdílů mezi zkoumanými ZSJ SMO. Index zahrnuje 5 kritérií s různými vahami důležitosti. Prvním kritériem je míra nezaměstnanosti s vahou 0,37, druhým je podíl osob se základním vzděláním s vahou 0,37, třetím kritériem je podíl neobydlených bytů s vahou 0,1, čtvrtým kritériem je podíl bytů s pěti a více obyvateli s vahou 0,08 a posledním kritériem je index stáří s vahou 0,08. SED index je sestaven jako vážený průměr, který se využívá v případech, kdy proměnné nemají stejnou váhu. Čím vyšší hodnoty dosahuje daná lokalita, tím vyšší je její deprivace vůči okolním oblastem.

V rámci SMO dosáhly v roce 2021 nejvyšších hodnot SED indexu okrajové části vnitřního města. Jednalo se zejména o MOB Mariánské Hory a Hulváky (24), ve kterém dosáhla nadprůměrných hodnot ZSJ Sídliště Vršovců (40) a Bedřiška (34). Dále byly zaznamenány nadprůměrné hodnoty v MOB Moravská Ostrava a Přívoz (24), ve kterém dosáhlo několik ZSJ zvýšených hodnot, jednalo se o ZSJ Hlavní nádraží (46), Cihelní (36) a Přívoz-sever (35). V pořadí třetím MOB s nejvyššími hodnotami SED indexu byl MOB Slezská Ostrava, ve kterém dosáhla nejvyšších hodnot ZSJ Trojické údolí (52), což byla také nejvyšší hodnota mezi všemi ZSJ SMO.

Tabulka 2 a 3: Nejvyšší hodnoty SED indexu v rámci MOB a ZSJ

	MOB	SEDi
1.	Mariánské Hory a Hulváky	24
2.	Moravská Ostrava a Přívoz	24
3.	Slezská Ostrava	23
4.	Svinov	23
5.	Vítkovice	22

	ZSJ	MOB	SEDi
1.	Trojické údolí	Slezská Ostrava	52
2.	Hlavní nádraží	Moravská Ostrava a Přívoz	46
3.	Sídliště Vršovců	Mariánské Hory a Hulváky	40
4.	Marxův sad	Slezská Ostrava	37
5.	Vratimovská	Slezská Ostrava	37
6.	Cihelní	Moravská Ostrava a Přívoz	36
7.	Přívoz-sever	Moravská Ostrava a Přívoz	35
8.	Kunčičky-Osada Míru	Slezská Ostrava	35
9.	Na Liščině	Slezská Ostrava	35
10.	Hrušov-střed	Slezská Ostrava	35

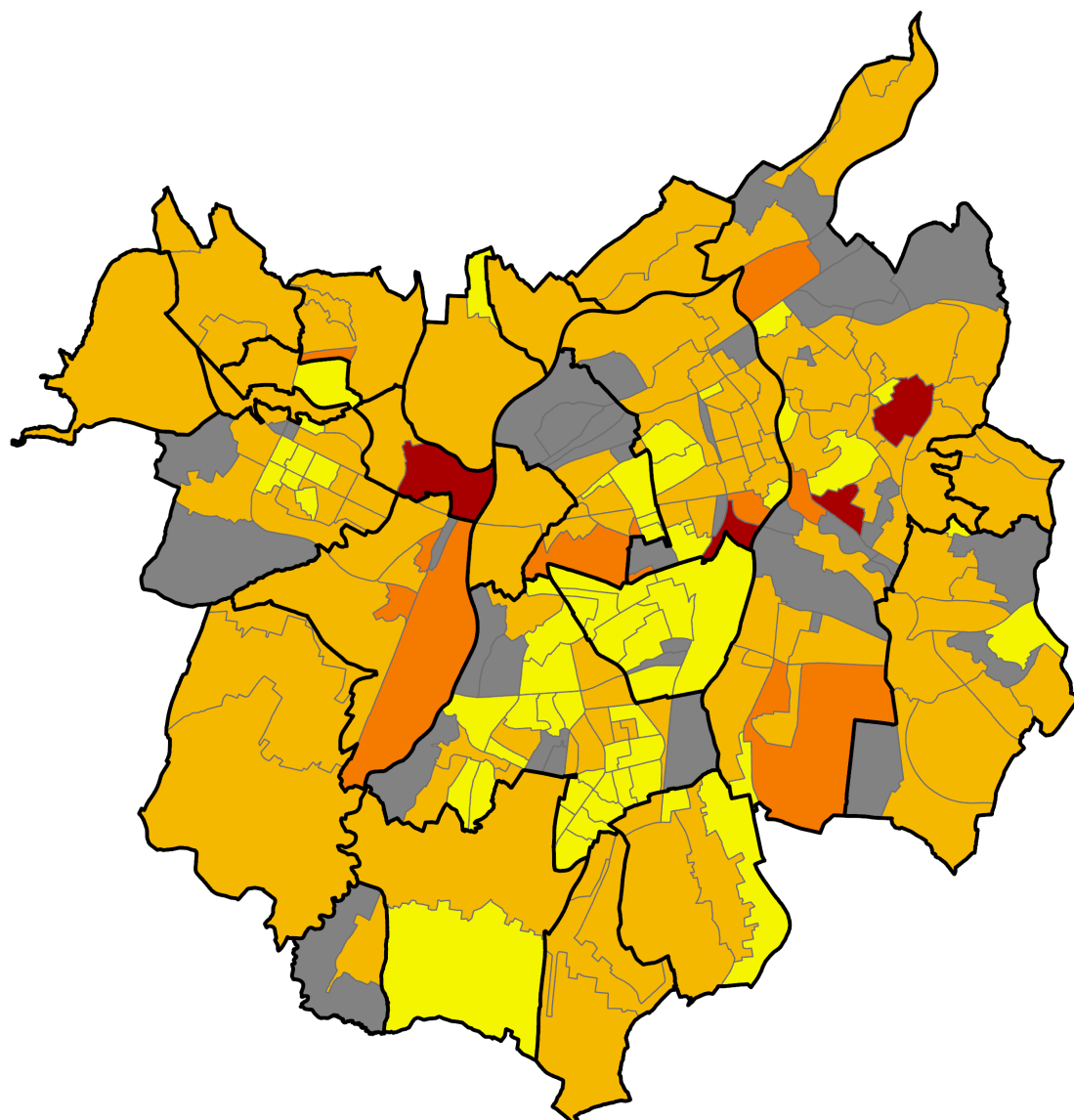
Nejnižších hodnot SED indexu dosáhly oblasti na předměstí SMO, které jsou charakteristické zástavbou nízkopodlažních domů a probíhající suburbanizací. Nejnížší deprivace v rámci SMO byly zaznamenány v rámci MOb Hrabová, Petřkovice (obě 12) a Hošťálkovice (14). Mezi ZSJ se jednalo o ZSJ Hrabová-za řekou (2), Nová Bělá-sever, Landek (obě 6), Hošťálkovice-sever a Karolina (obě 7).

Tabulka 4 a 5: Nejnížší hodnoty SED indexu v rámci MOb a ZSJ

	MOb	SEDi
1.	Hrabová	12
2.	Petřkovice	12
3.	Hošťálkovice	14
4.	Lhotka	16
5.	Plesná	16

	ZSJ	MOb	SEDi
1.	Hrabová-za řekou	Hrabová	2
2.	Nová Bělá-sever	Nová Bělá	6
3.	Landek	Petřkovice	6
4.	Hošťálkovice-sever	Hošťálkovice	7
5.	Karolina	Moravská Ostrava a Přívoz	7
6.	Velká strana-jih, sever	Svinov	8
7.	Za humny	Nová Bělá	11
8.	Kopaniny	Plesná	11
9.	Na Místecké	Hrabová	11
10.	Bartovický les	Radvanice a Bartovice	11

Mapa 6: Podíl neobydlených bytů v ZSJ Ostravy v roce 2021



**Podíl
neobydlených
bytů**

- 0% - 5%
- 5,1% - 25%
- 25,1% - 50%
- 50,1% - 75%
- 75,1% - 100%
- bez informací/
neobydleno

0 2,5 5 Km

Ostravská univerzita, vlastní zpracování

Zdroj:

Průměrný podíl neobydlených bytů v rámci ZSJ SMO dosahoval 11 % za rok 2021. Nejvyšší průměrné hodnoty mezi MOB SMO zaznamenaly MOB, které se nacházejí na předměstí a okrajových částech SMO. Jednalo se o MOB Krásné Pole (20 %), Svinov a Třebovice (obě 19 %). Co se týká samotných ZSJ, tak byly nejvyšší hodnoty naopak zaznamenány v rámci některých částí vnitřního a vnějšího města. Nejvyššího podílu neobydlených bytů dosáhly ZSJ Válcovní (48 %) v MOB Moravská Ostrava a Přívoz, Hrušov-střed (33 %) ve Slezské Ostravě a Bedřiška (33 %) v Mariánských Horách a Hulvákách.

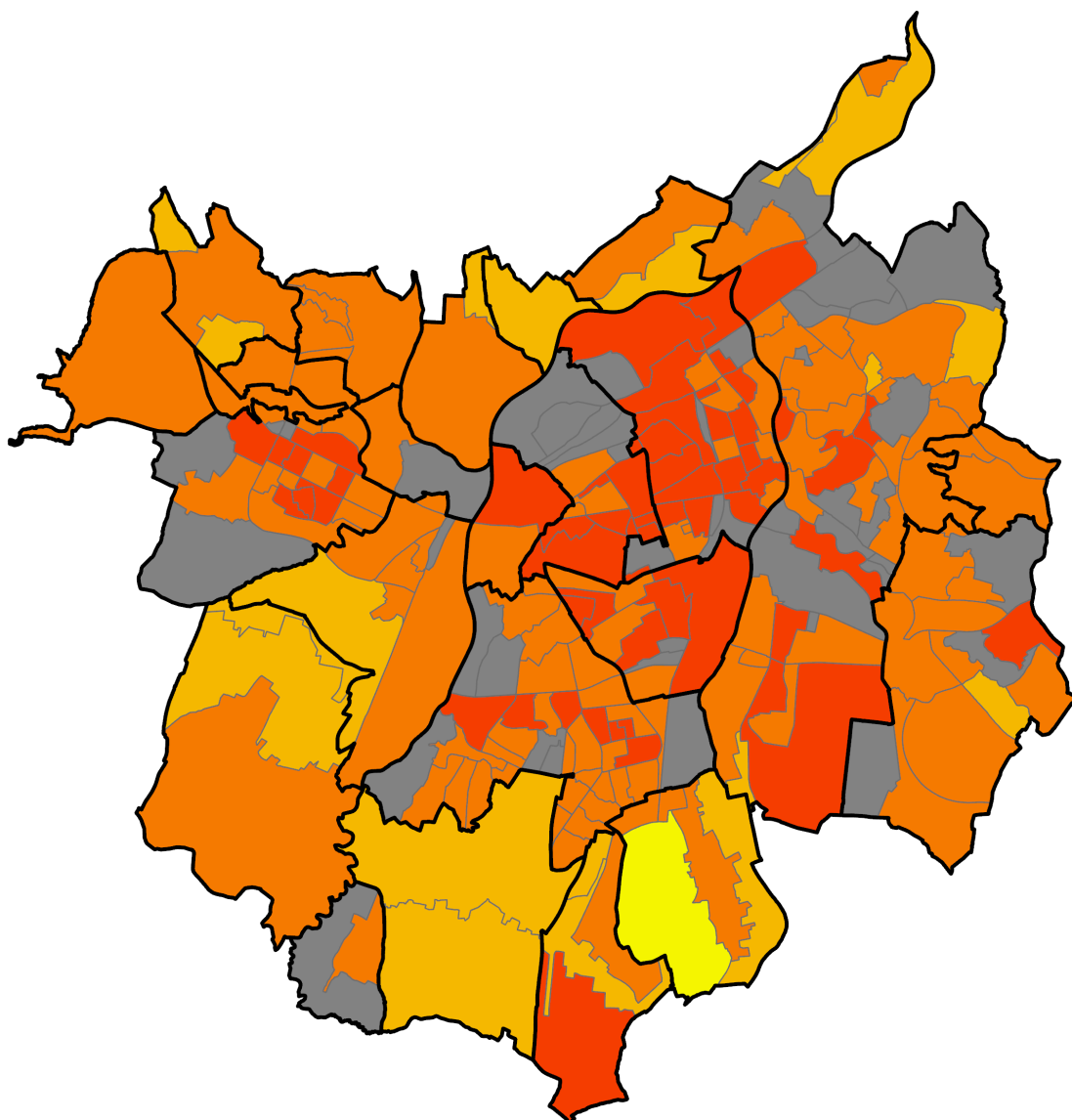
Tabulka 6 a 7: Nejvyšší podíly neobydlených bytů v rámci MOB a ZSJ

	MOB	%
1.	Krásné Pole	20
2.	Svinov	19
3.	Třebovice	19
4.	Nová Ves	18
5.	Proskovice	18
6.	Plesná	17
7.	Polanka nad Odrou	17
8.	Lhotka	16
9.	Mariánské Hory a Hulváky	16
10.	Martinov	16

	ZSJ	MOB	%
1.	Válcovní	Moravská Ostrava a Přívoz	48
2.	Hrušov-střed	Slezská Ostrava	33
3.	Bedřiška	Mariánské Hory a Hulváky	33
4.	Slezská Ostrava-u hradu	Slezská Ostrava	32
5.	Martinská	Mariánské Hory a Hulváky	29
6.	Kunčice-za humny	Slezská Ostrava	29
7.	U Odry	Svinov	28
8.	V Mlýnské	Svinov	27
9.	Svoboda	Martinov	27
10.	Karolina	Moravská Ostrava a Přívoz	25

V rámci datových výstupů byly zaznamenány vysoké hodnoty (100 %) u ZSJ ZOO, Ústřední hřbitov, Elektrárna Třebovice a Hlubina. Z pohledu funkčního využití daných území se však jedná o charakterově specifické ZSJ.

Mapa 7: Podíl členných domácností v ZSJ Ostravy v roce 2021



Podíl domácností s 1 členem

- 0% - 10%
- 10,1% - 25%
- 25,1% - 50%
- 50,1% - 75%
- 75,1% - 100%
- bez informací/
neobydleno
- Městské obvody

0 2,5 5 Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

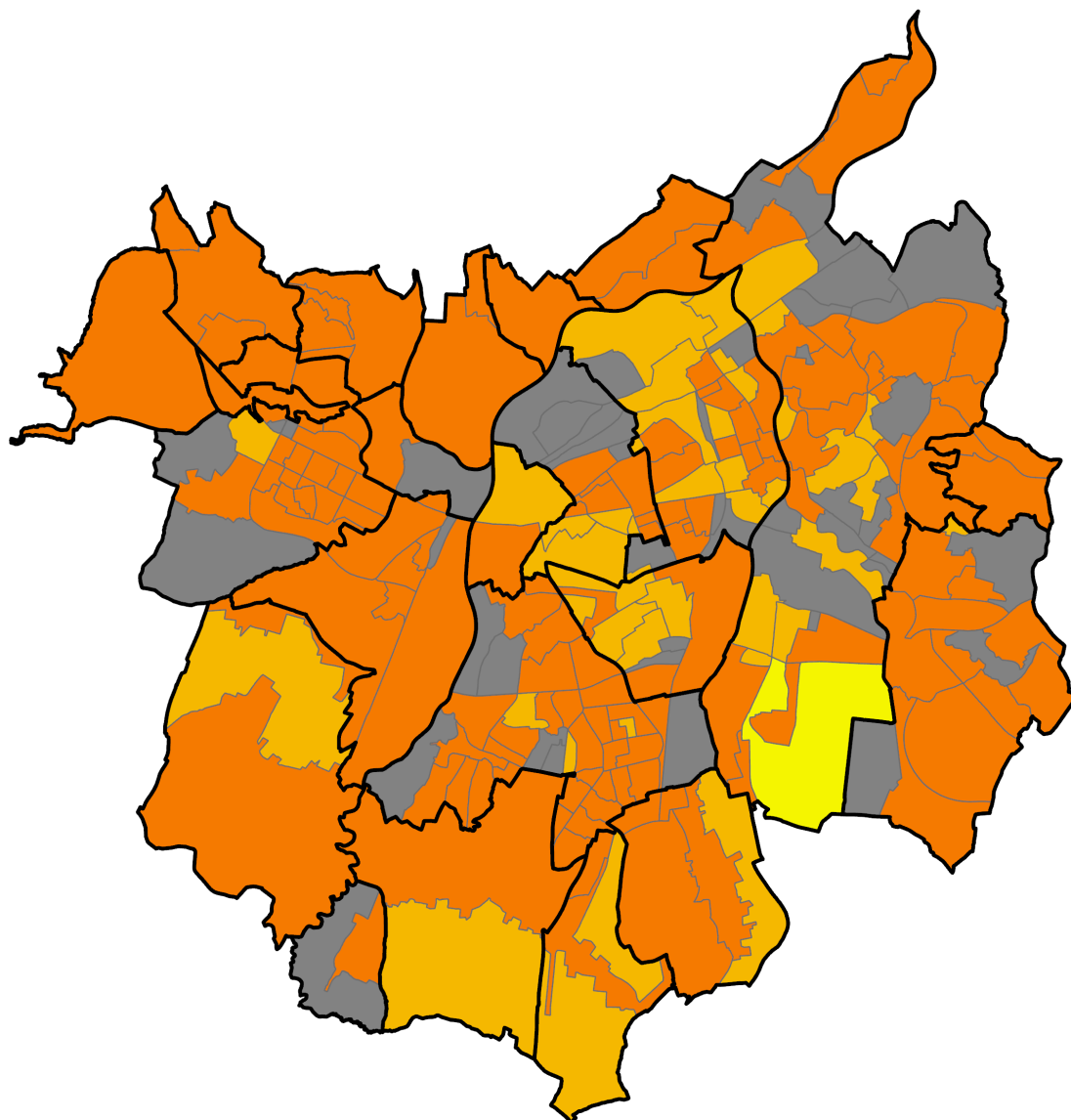
Za rok 2021 zaznamenaly ZSJ SMO průměrného podílu 42 % členných domácností. Nejvyššího podílu dosahovaly zejména centrální části SMO. Konkrétně se jednalo o MOB Mariánské Hory a Hulváky (55 %), ve kterém dosahovaly nejvyšších podílů ZSJ Sídliště Vršovců (62 %), Martinská (62 %) a Bedřiška (59 %). Dále se jednalo o MOB Moravská Ostrava a Přívoz (53 %), ve kterém byly zaznamenány nejvyšší hodnoty v rámci ZSJ Hlavní nádraží, Na Františku (obě 64), Fifejdy a Válcovní (obě 61 %). Třetím MOB s nejvyšším podílem členných domácností byl MOB Vítkovice (51 %), ve kterém dosáhly nejvyšších podílů ZSJ Lékařská fakulta (72 %), Vítkovice-zámek, východ a střed (všechny 54 %). Vyšší podíly členných domácností měly mezi MOB také MOB Nová Ves (48 %), Poruba (46 %) a Ostrava – Jih (44 %). Mezi ZSJ dosáhly vysokých hodnot, mimo již zmíněné, také Hrušov-střed (70 %), Gurtjevova, Nová Bělá-jih a Vysoké školy (všechny 62 %).

Tabulka 8 a 9: Nejvyšší podíly členných domácností v rámci MOB a ZSJ

	MOB	%
1.	Mariánské Hory a Hulváky	55
2.	Moravská Ostrava a Přívoz	53
3.	Vítkovice	51
4.	Nová Ves	48
5.	Poruba	46
6.	Ostrava – Jih	44
7.	Slezská Ostrava	40
8.	Michálkovice	39
9.	Nová Bělá	39
10.	Pustkovec	35

	ZSJ	MOB	%
1.	Lékařská fakulta	Vítkovice	72
2.	Hrušov-střed	Slezská Ostrava	70
3.	Hlavní nádraží	Moravská Ostrava a Přívoz	64
4.	Na Františku	Moravská Ostrava a Přívoz	64
5.	Gurtjevova	Ostrava – Jih	62
6.	Sídliště Vršovců	Mariánské Hory a Hulváky	62
7.	Vysoké školy	Poruba	62
8.	Martinská	Mariánské Hory a Hulváky	62
9.	Nová Bělá-jih	Nová Bělá	62
10.	Hrabůvka-učiliště	Ostrava – Jih	61

Mapa 8: Podíl 2členných domácností v ZSJ Ostravy v roce 2021



Podíl domácností se 2 členy

- 0% - 5%
- 5,1% - 25%
- 25,1% - 50%
- 50,1% - 75%
- 75,1% - 100%
- bez informací/ neobydleno
- Městské obvody

0 2,5 5 Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

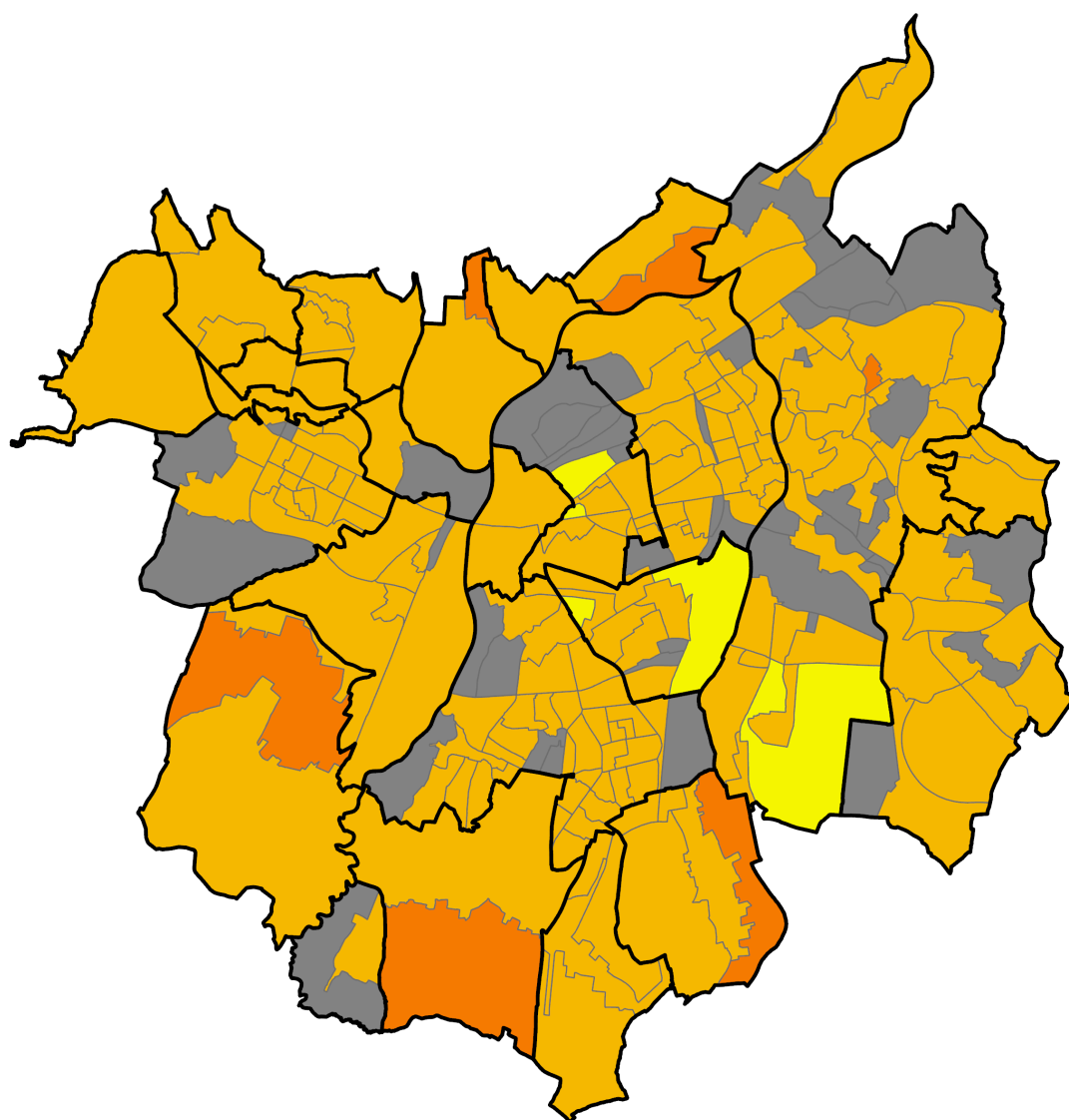
Z pohledu podílu 2členných domácností v rámci ZSJ SMO byl za rok 2021 zaznamenán průměrný podíl okolo 28 %. Počet 2členných domácností byl rovnoměrně zastoupen napříč většinou MOB SMO v rozmezí okolo podílů 20-40 % v rámci ZSJ. Nadprůměrné hodnoty dosáhly zejména okrajové části a předměstí SMO, kterými byly MOB Martinov (38 %), Třebovice (36 %), Plesná (35 %) nebo Proskovice (33 %) a dále některé centrální části MOB, například ZSJ Pod Hulváckým lesem (50 %) v Mariánských Horách a Hulvákách, ZSJ Kunčice-Jih (48 %), Koblou-Vrbina (42 %) a Amerika (37 %) v MOB Slezské Ostravě a také ZSJ Vítkovice-zámeček, východ (38 %) v MOB Vítkovice. Nejvyšších podílů 2členných domácností mezi MOB dosáhl MOB Martinov (38 %), ve kterém zaznamenaly ZSJ Padělky (41 %), Svoboda a Martinov (obě 37 %). Dále vysokého podílu zaznamenaly také MOB Třebovice (36 %), Plesná (35 %) a Svinov (33 %), ve kterém dosáhla vyššího podílu ZSJ Elektrárenská (40 %).

Tabulka 10 a 11: Nejvyšší podíly 2členných domácností v rámci MOB a ZSJ

	MOB	%
1.	Martinov	38
2.	Třebovice	36
3.	Plesná	35
4.	Proskovice	33
5.	Svinov	33
6.	Krásné Pole	32
7.	Lhotka	32
8.	Pustkovec	32
9.	Radvanice a Bartovice	32
10.	Hošťálkovice	31

	ZSJ	MOB	%
1.	Pod hulváckým lesem	Mariánské Hory a Hulváky	50
2.	Kunčice-jih	Slezská Ostrava	48
3.	Koblou-Vrbina	Slezská Ostrava	42
4.	Padělky	Martinov	41
5.	Elektrárenská	Svinov	40
6.	Nová Plesná	Plesná	39
7.	Vítkovice-zámeček, východ	Vítkovice	38
8.	Svoboda	Martinov	37
9.	Martinov	Martinov	37
10.	Amerika	Slezská Ostrava	37

Mapa 9: Podíl 3členných domácností v ZSJ Ostravy v roce 2021



Podíl domácností se 3 členy

- 0% - 5%
- 5,1% - 25%
- 25,1% - 50%
- 50,1% - 75%
- 75,1% - 100%
- bez informací/
neobydleno
- Městské obvody

0 2,5 5
Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

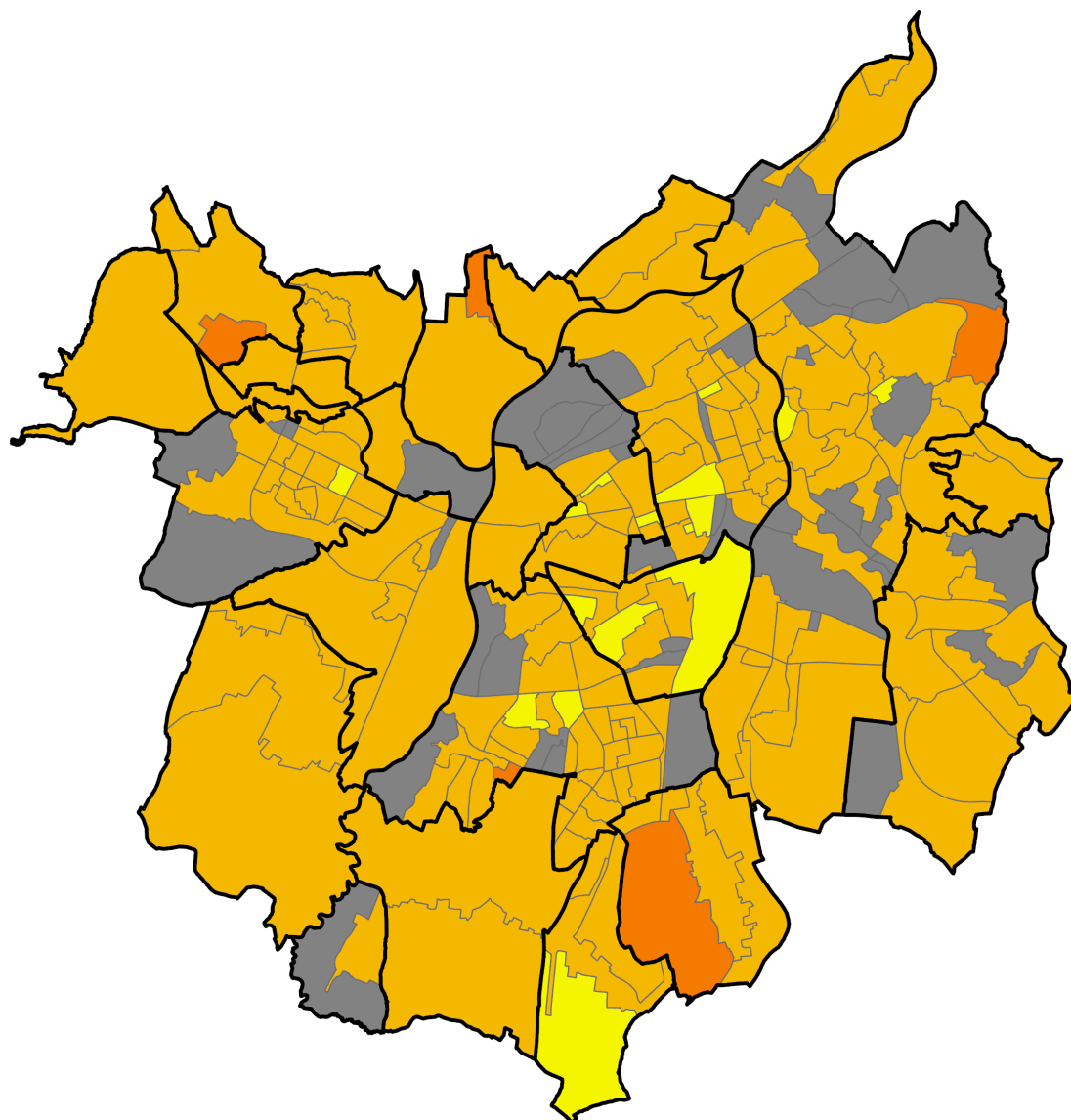
Za rok 2021 zaznamenaly ZSJ SMO průměrného podílu 14 % 3členných domácností. Byl tak zaznamenán relativně nižší podíl oproti 1 a 2členných domácnostem, a to rovnoměrně napříč všemi ZSJ SMO. Podíl 3členných domácností se pohyboval napříč většinou ZSJ v rozmezí okolo 10-20 %. Nejvyšší podíl zaznamenaly oblasti na předměstí SMO. Jednalo se o MOB Stará Bělá (26 %), ve kterém dosáhla nejvyššího podílu ZSJ Stará Bělá-jih (33 %), dále o MOB Petřkovice (24 %), ve kterém byl zaznamenán vysoký podíl v ZSJ Landek (31 %). Vysokých podílů mezi MOB dosáhly také MOB Hošťálkovice, Hrabová (obě 22 %) a Lhotka (21 %). V MOB Hrabová dosáhla nejvyššího podílu ZSJ Hrabová-za řekou (38 %), což byla také nejvyšší hodnota napříč všemi ZSJ SMO.

Tabulka 12 a 13: Nejvyšší podíly 3členných domácností v rámci MOB a ZSJ








	MOB	%
1.	Stará Bělá	26
2.	Petřkovice	24
3.	Hošťálkovice	22
4.	Hrabová	22
5.	Lhotka	21
6.	Polanka nad Odrou	20
7.	Proskovice	20
8.	Nová Bělá	19
9.	Krásné Pole	17
10.	Radvanice a Bartovice	17

	ZSJ	MOB	%
1.	Hrabová-za řekou	Hrabová	38
2.	Stará Bělá-jih	Stará Bělá	33
3.	Landek	Petřkovice	31
4.	Polanka-sever	Polanka nad Odrou	30
5.	Hošťálkovice-sever	Hošťálkovice	29
6.	Heřmanice-Koněvova	Slezská Ostrava	26
7.	Zábřeh-VŽ	Vítkovice	25
8.	Nová Bělá-sever	Nová Bělá	25
9.	U Bučínského lesa	Radvanice a Bartovice	23
10.	Velká strana-sever	Svinov	22

Mapa 10: Podíl 4členných domácností v ZSJ Ostravy v roce 2021



Podíl domácností se 4 členy

-  0% - 5%
-  5,1% - 25%
-  25,1% - 50%
-  50,1% - 75%
-  75,1% - 100%
-  bez informací/
neobydleno
-  Městské obvody

0 2,5 5 Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

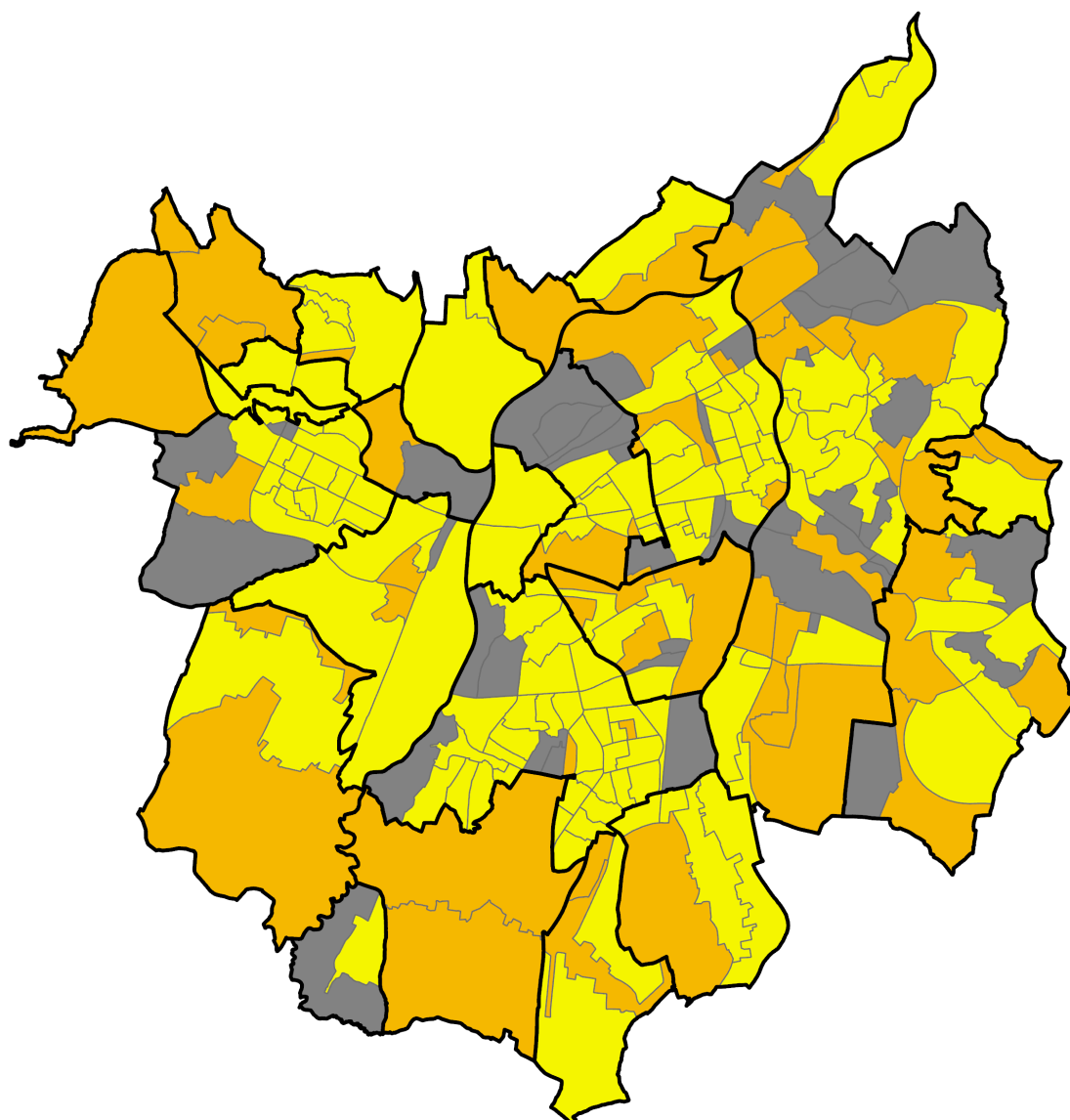
V roce 2021 dosáhl průměrný podíl 4členných domácností 11 % v rámci ZSJ SMO. Podíl 4členných domácností dosahoval napříč většinou ZSJ SMO hodnot rozmezí okolo 10-20 %. Zvýšený podíl (20 a více %) 4členných domácností byl zaznamenán zejména v rámci okrajových MOb SMO, které se vyznačují nízkopodlažní zástavbou rodinných domů. Jednalo se o MOb Hošťálkovice (23 %), ve kterém dosáhla nadprůměrných hodnot ZSJ Hošťálkovice-sever (27 %), dále MOb Lhotka (21 %) a Plesná (20 %), ve kterém dosáhla vyššího podílu ZSJ Kopaniny (31 %). Výrazně nadprůměrného podílu mezi ZSJ dále dosáhly ZSJ Na Místecké (35 %), U Velkého Dvora (30 %) a U vodárny (27 %). Relativně nízký podíl 4členných domácností byl naopak zaznamenán v rámci vnitřního a vnějšího města např. ZSJ Fifejdy, Jirská osada, Ostrava-střed I a II, Historické jádro, Sídliště Vršovců nebo Přívoz-střed, východ, sever zaznamenaly okolo 5 % podílu 4členných domácností.

Tabulka 14 a 15: Nejvyšší podíly 4členných domácností v rámci MOb a ZSJ

	MOb	%
1.	Hošťálkovice	23
2.	Lhotka	21
3.	Plesná	20
4.	Polanka nad Odrou	18
5.	Hrabová	17
6.	Krásné Pole	17
7.	Petřkovice	17
8.	Stará Bělá	17
9.	Proskovice	16
10.	Svinov	15

	ZSJ	MOb	%
1.	Na Místecké	Hrabová	35
2.	Kopaniny	Plesná	31
3.	U Velkého Dvora	Slezská Ostrava	30
4.	Hošťálkovice-sever	Hošťálkovice	27
5.	U vodárny	Ostrava – Jih	27
6.	Velká strana-sever, jih	Svinov	22
7.	Lhotka	Lhotka	21
8.	Heřmanice-Koněvova	Slezská Ostrava	21
9.	Na Najmanské	Slezská Ostrava	20
10.	Polanka-sever	Polanka nad Odrou	20

Mapa 11: Podíl domácností s 5 a více členy v ZSJ Ostravy v roce 2021



**Podíl domácností
s 5 a více členy**

- 0% - 5%
- 5,1% - 25%
- 25,1% - 50%
- 50,1% - 75%
- 75,1% - 100%

- bez informací/
neobydleno
- Městské obvody

0 2,5 5
Km

Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

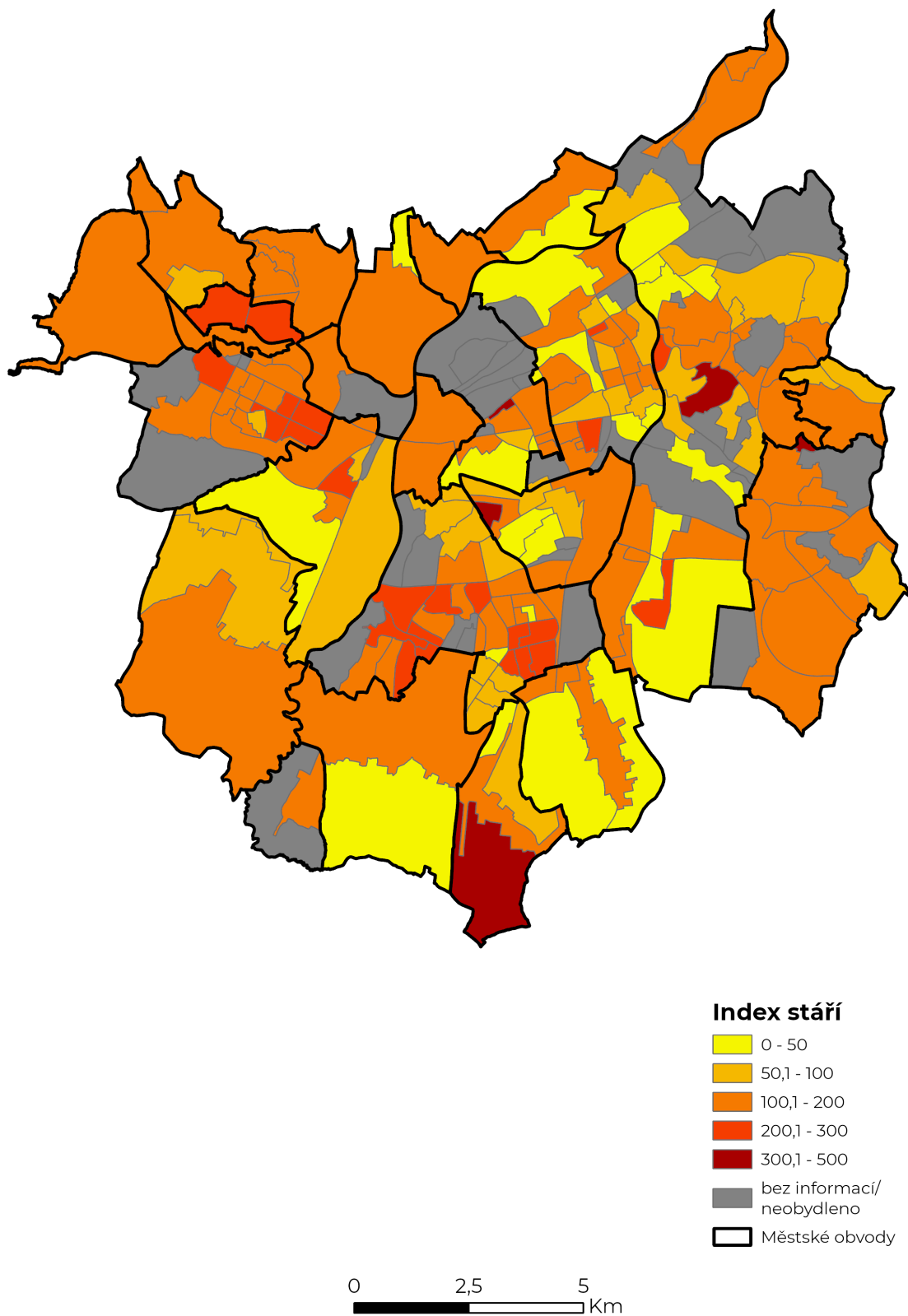
Za rok 2021 dosáhl průměrný podíl domácností s 5 a více členy 5 % napříč ZSJ SMO. Nadprůměrných hodnot zaznamenaly zejména okrajové MOB SMO, které se vyznačují zástavbou rodinných domů. Jednalo se o MOB Stará Bělá (12 %), ve kterém dosáhla vyššího podílu ZSJ Stará Bělá-jih (17 %), dále pak MOB Plesná a Třebovice (obě 7 %). Nadprůměrného podílů však zaznamenaly zejména také některé ZSJ vnitřního a vnějšího města. Jednalo se o ZSJ Kunčice-huť, za humny (20 %) v MOB Slezská Ostrava, ZSJ Martinská (14 %) v MOB Mariánské Hory a Hulváky a ZSJ Lékařská fakulta (14 %).

Tabulka 16 a 17: Nejvyšší podíly 5členných domácností v rámci MOB a ZSJ

	MOB	%
1.	Stará Bělá	12
2.	Plesná	7
3.	Třebovice	7
4.	Vítkovice	7
5.	Krásné Pole	6
6.	Polanka nad Odrou	6
7.	Radvanice a Bartovice	6
8.	Slezská Ostrava	6
9.	Lhotka	5
10.	Martinov	5

	ZSJ	MOB	%
1.	Kunčice-huť, za humny	Slezská Ostrava	20
2.	Stará Bělá-jih	Stará Bělá	17
3.	Martinská	Mariánské Hory a Hulváky	14
4.	Lékařská fakulta	Vítkovice	14
5.	Přívoz-sever	Moravská Ostrava a Přívoz	12
6.	Kunčičky-Osada Míru	Slezská Ostrava	12
7.	Na Liščině	Slezská Ostrava	12
8.	Lipinská, U Lučiny	Radvanice a Bartovice	11
9.	U Lučiny	Radvanice a Bartovice	11
10.	U Bělského lesa	Ostrava – Jih	11

Mapa 12: Index stáří v ZSJ Ostravy v roce 2021



Zdroj: Ostravská univerzita, vlastní zpracování

Za rok 2021 byla zaznamenána průměrná hodnota indexu stáří 121 v rámci ZSJ SMO. Nejvyšších hodnot dosahovaly zejména centrální části MOb v rámci vnitřního a vnějšího města a také některé oblasti na předměstí SMO. Nejvyšších hodnot zaznamenal MOb Poruba (173), ve kterém zaznamenala vysokou hodnotu ZSJ Liptaňské náměstí (273). Dále v rámci MOb dosáhly vysokých hodnot také MOb Martinov (163), Pustkovec (163), Třebovice (160) a Ostrava – Jih (150). Zejména v MOb Ostrava – Jih byly zaznamenány u většího počtu ZSJ zvýšené hodnoty indexu stáří. Jednalo se o ZSJ Poliklinika Zábřeh (264), Volgogradská-sever (246) a U vodárny (240). Nejvyšších hodnot indexu stáří mezi ZSJ dosáhly ZSJ Sídliště Vršovců (351) v MOb Mariánských Horách a Hulvákách, ZSJ Vratimovská (300) a Kamenec (282) v MOb Slezská Ostrava.

Tabulka 18 a 19: Nejvyšší hodnoty indexu stáří v rámci MOb a ZSJ

	MOb	Index stáří
1.	Poruba	173
2.	Martinov	163
3.	Pustkovec	163
4.	Třebovice	160
5.	Ostrava – Jih	150

	ZSJ	MOb	Index stáří
1.	Sídliště Vršovců	Mariánské Hory a Hulváky	351
2.	Vratimovská	Slezská Ostrava	300
3.	Slezská Ostrava-Kamenec	Slezská Ostrava	282
4.	Liptaňské náměstí	Poruba	273
5.	Poliklinika Zábřeh	Ostrava – Jih	264
6.	Volgogradská-sever	Ostrava – Jih	246
7.	Josefa Kotase	Ostrava – Jih	240
8.	U vodárny	Ostrava – Jih	240
9.	Bratří Sedláčků	Svinov	239
10.	Františka Hajdy	Ostrava – Jih	238

Nejnižších hodnot indexu stáří dosáhly okrajové části SMO a zejména MOb, které se nacházejí na předměstí SMO. Jednalo se o MOb Hrabová (70), Petřkovice (73), Stará Bělá (74). Hošťálkovice (84) a Michálkovice (94). Z pohledu ZSJ se však jednalo o části města, která se nacházejí spíše v rámci okrajových částí vnitřního a vnějšího města. Nejnižších hodnot indexu stáří mezi ZSJ dosáhly ZSJ Hrušov-střed (7) a Kunčice-huť, za humny (11) v MOb Slezská Ostrava, a dále ZSJ Martinská (8) a Bedřiška (19) v MOb Mariánské Hory a Hulváky.

Tabulka 20 a 21: Nejnižší hodnoty indexu stáří v rámci MOb a ZSJ

	MOb	Index stáří
1.	Hrabová	70
2.	Petřkovice	73
3.	Stará Bělá	74
4.	Hošťálkovice	84
5.	Michálkovice	94

	ZSJ	MOb	Index stáří
1.	Hrušov-střed	Slezská Ostrava	7
2.	Martinská	Mariánské Hory a Hulváky	8
3.	Kunčice-huť, za humny	Slezská Ostrava	11
4.	Karolina	Moravská Ostrava a Přívoz	14
5.	Bedřiška	Mariánské Hory a Hulváky	19
6.	Nová Bělá-sever	Nová Bělá	22
7.	Hošťálkovice-sever	Hošťálkovice	23
8.	Cihelní	Moravská Ostrava a Přívoz	24
9.	Na Místecké	Hrabová	25
10.	Marxův sad	Slezská Ostrava	33

ZDROJE A ODKAZY NA LITERATURU

- [1] Hudeček, T., Boháč, O., Dlouhý, M., Hnilička, P., Koucký, R., Leňo, M., Leňo-Cutáková, L., Švecová, L. (2018): Hustota a ekonomika měst.
Dostupné z:
https://ippraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/metodika_hustota_a_ekonomika_mest.pdf

**KONCEPCE
POLITIKY BYDLENÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA
OSTRAVY**

PŘÍLOHA 3:

PROVÁZANOST SE STRATEGICKÝMI DOKUMENTY

AUTOŘI KONCEPCE A KONTAKTY

REALIZAČNÍ TÝM OU:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
- Mgr. Ondřej Slach, Ph.D.
- Mgr. Vojtěch Bosák, Ph.D.
- Mgr. Lenka Paszová
- Mgr. Marek Krumník
- Mgr. Adam Červenka
- Mgr. Lukáš Chwistek
- Mgr. Daniel Janečko
- Mgr. Jakub Gabryš
- Mgr. Štěpánka Kolářová
- Mgr. Martin Bárta, Ph.D.
- Mgr. Luděk Krtička, Ph.D.
- Mgr. Jan Macháček, Ph.D.
- RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.
- prof. Gert-Jan Hospers, Ph.D.
- Dr. rer. nat. habil. Marcin Spyra
- Martin Blašík
- Tomáš Martynek

REALIZAČNÍ TÝM SMO/MMO:

- Mgr. Jiří Hudec – vedoucí odboru strategického rozvoje
- Mgr. Ondřej Dostál – vedoucí oddělení strategického plánování
- Mgr. Jan Horák – specialista strategického plánování
- Mgr. Jakub Janas – specialista strategického plánování

POŘIZOVATEL DOKUMENTU:

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
IČ: 00845451
Odbor strategického rozvoje
Magistrát města Ostravy

OBSAH

O příloze	4
Nadnárodní úroveň	5
Národní úroveň.....	9
Regionální úroveň.....	12
Městská úroveň	16
Zdroje a odkazy na literaturu	24

O PŘÍLOZE

Tato příloha slouží jako podpůrný a rozšiřující dokument a navazuje na analytickou část Koncepce. Jejím hlavním cílem je poskytnout detailní přehled o strategických vazbách a dokumentech, ze kterých Koncepce vychází, a zároveň konkretizovat její návrhovou část a implementační rámec v kontextu víceúrovňového řízení. Příloha mapuje klíčové plánovací dokumenty, které formují rámec pro tvorbu a realizaci politiky bydlení v Ostravě.

Koncepce politiky bydlení SMO navazuje a rozšiřuje konkrétní strategické oblasti a cíle v rámci strategických dokumentů na různých úrovních, od nadnárodní až po místní, tedy městskou úroveň (viz Přehled 1). Stěžejními strategickými dokumenty, ze kterých Koncepce politiky bydlení SMO vychází na nadnárodní úrovni jsou Agenda 2030 pro udržitelný rozvoj, Nová městská Agenda a Evropská agenda pro bydlení. Na národní úrovni se jedná o Konceptci bydlení ČR 2021+ a Konceptci sociálního bydlení ČR 2015-2025. Dále na krajské úrovni Koncepce navazuje na Strategii rozvoje Moravskoslezského kraje 2019-2027, Integrovanou územní strategii Ostravské metropolitní oblasti 2021-2027 a Energetickou koncepci MSK 2020-2044. V rámci městské úrovně koncepce rozšiřuje strategické oblasti týkající se bydlení v rámci Strategického plánu rozvoje města Ostravy na období 2024–2030 (tzv. fajnOVA), strategických plánů městských obvodů (zkráceně: fajnOVA Centrum, fajnOVA Poruba, fajnOVA Jih), Koncepce sociálního bydlení SMO a Plánu sociálního začleňování Ostravy 2022-2027. V neposlední řadě je Koncepce politiky bydlení SMO také provázaná s Vizí prostorového rozvoje Ostravy vytvořenou MAPPA.

PŘEHLED 1: ÚROVŇOVÉ ČLENĚNÍ STRATEGICKÝCH DOKUMENTŮ

Nadnárodní úroveň	Národní úroveň	Krajská úroveň	Městská úroveň
Agenda 2030 pro udržitelný rozvoj (OSN)	Koncepce bydlení ČR 2021+	Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje 2019-2027	Strategický plán rozvoje města Ostravy na období 2024-2030 (fajnOVA)
Nová městská agenda (New Urban Agenda – OSN)	Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025	Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti 2021-2027	Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy, 2017
Evropská agenda pro bydlení	Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+	Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020–2044	Akční plán koncepce sociálního bydlení Ostravy 2022–2024
Zelená dohoda pro Evropu (European Green Deal)	Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu		Plán sociálního začleňování Ostrava 2022-2027
Kohezní politika EU (2021-2027)	Národní plán obnovy		Vize prostorového rozvoje Ostravy
			Koncepce walkability statutárního města Ostravy
			Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě
			fajnOVA CENTRUM
			fajnOVA Poruba
			fajnOVA Jih

NADNÁRODNÍ ÚROVEŇ

Agenda 2030 pro udržitelný rozvoj (OSN)

Cíl 11 Agendy 2030 pro udržitelný rozvoj si klade za cíl „vytvořit inkluzivní, bezpečná, odolná a udržitelná města a obce“. Tento globální rámec reaguje na rostoucí urbanizaci – do roku 2050 má ve městech žít až 70 % světové populace. Dokument zdůrazňuje význam participativního plánování a zapojení místních komunit do rozvoje měst, včetně zajištění přístupu k základním službám a udržitelnému bydlení.

Do roku 2030 má být zajištěn přístup ke kvalitnímu, bezpečnému a cenově dostupnému bydlení pro všechny, se zlepšením podmínek v neformálních osídleních (slumech). Dále je akcentována potřeba veřejné dopravy přístupné zranitelným skupinám, rozvoj zelených veřejných prostor, zlepšení kvality ovzduší a hospodaření s odpady. Agenda vyzývá státy k tvorbě národních strategií udržitelného rozvoje s důrazem na propojení městských, příměstských a venkovských oblastí a přijetí integrovaných politik zohledňujících klimatickou odolnost a sociální inkluzi.

Pro koncepci bydlení v Ostravě je tento cíl důležitý jako strategický rámec podporující inkluzivní a dostupné bydlení, efektivní územní plánování a zapojení komunity do tvorby politik udržitelného rozvoje města.

Nová městská agenda (New Urban Agenda – OSN)

Nová městská agenda (New Urban Agenda) představuje globální rámec pro udržitelný rozvoj měst a lidských sídel, který rozšiřuje a konkretizuje cíle Agendy 2030 pro udržitelný rozvoj, zejména Cíl 11. Klíčovým výstupem je závazek předefinovat způsob, jakým jsou města plánována, financována, spravována a rozvíjena, s důrazem na inkluzi, rovnost, udržitelnost a participaci. Dokument explicitně uznává právo na odpovídající bydlení jako součást práva na přiměřenou životní úroveň a vyzývá k tvorbě národních, regionálních a místních politik, které podporují dostupné, bezpečné, zdravé a dobře umístěné bydlení pro všechny, včetně zranitelných skupin.

Nová městská agenda podporuje diverzifikaci typů bydlení (včetně nájemního, družstevního a komunitního), integraci bydlení s dopravními, vzdělávacími a zdravotními službami, jakož i prevenci bezdomovectví, segregace a vykořisťování. Klade důraz na participativní plánování, lokalizaci rozhodování a využití místních zdrojů a technologií. Zvláštní pozornost je věnována propojení městských a venkovských oblastí, zamezení urban sprawl a rozvoji udržitelných veřejných prostor.

Pro Ostravu poskytuje tento rámec inspiraci k tvorbě komplexní bytové politiky, která zohledňuje sociální inkluzi, kvalitní urbanismus, dostupnost bydlení napříč příjmovými skupinami a silné zapojení místních aktérů včetně obyvatel do rozhodování o městském rozvoji.

Evropská agenda pro bydlení

Evropská agenda pro bydlení, vyvinutá v rámci Urban Agenda for the EU, reaguje na rostoucí problémy dostupnosti a kvality bydlení ve městech napříč členskými státy. Jedno z tematických partnerství této agendy – Housing Partnership – se zaměřuje na podporu kvalitního, cenově dostupného a inkluzivního bydlení, se zvláštním důrazem na sociální soudržnost a udržitelný městský rozvoj. Partnerství přináší doporučení pro EU, členské státy i místní samosprávy. Klíčové priority zahrnují: podporu výstavby dostupného bydlení, posílení práv nájemníků, zapojení veřejných a družstevních modelů bydlení, zajištění energetické efektivity budov a integrované plánování, které propojuje bydlení s dopravou, veřejnými

službami a kvalitními veřejnými prostory. Evropská agenda pro bydlení rovněž klade důraz na využívání inovativních finančních nástrojů (např. InvestEU, ERDF, EIB půjčky) a sběr dat pro tvorbu lepších politik. V rámci principu subsidiarity je důraz kladen na roli měst a obcí v navrhování i realizaci bytových politik.

Pro koncepci bydlení v Ostravě představuje tato agenda klíčový rámec, který podporuje zapojení města do evropských iniciativ, využití unijních zdrojů a sdílení příkladů dobré praxe z evropského prostoru. Poskytuje také oporu argumentační ukotvení pro veřejné investice do obecního a sociálního bydlení a posiluje roli města v navrhování a realizaci bytové politiky.

Zelená dohoda pro Evropu (European Green Deal)

Zelená dohoda pro Evropu (European Green Deal) představuje strategii Evropské komise pro dosažení klimatické neutrality EU do roku 2050. Bydlení a budovy jsou v této dohodě klíčovým sektorem – právě budovy jsou odpovědné za přibližně 40 % spotřeby energie a 36 % emisí CO₂ v EU. Zelená dohoda pro Evropu proto stanovuje cíl masivní renovace stávajícího bytového fondu, zvyšování energetické účinnosti a podpory udržitelného, zdravého a cenově dostupného bydlení. Klíčovým nástrojem je iniciativa Renovační vlna (Renovation Wave Initiative) z roku 2020, která si klade za cíl do roku 2030 minimálně zdvojnásobit míru renovací v EU, se zvláštním zaměřením na veřejné a sociální bydlení. Prioritou jsou komplexní rekonstrukce snižující energetickou náročnost, zvyšující kvalitu vnitřního prostředí a snižující náklady na bydlení. Zelená dohoda pro Evropu také podporuje dekarbonizaci vytápění (přechod na obnovitelné zdroje), digitální inteligentní řízení budov, boj proti energetické chudobě a zapojení měst do plánování udržitelného bydlení prostřednictvím EU fondů (např. Modernizační fond, InvestEU, ERDF, LIFE). Zelená dohoda pro Evropu nabízí rámec pro komplexní přístup k rekonstrukcím bytového fondu, včetně obecního a sociálního bydlení. Umožňuje napojení na evropské finanční zdroje, zvýšení kvality bydlení a redukci energetické zátěže domácností.

Ostrava může Zelenou dohodu pro Evropu využít jako argumentační i finanční oporu pro systematickou obnovu bytového fondu s přesahem do klimatických, sociálních i ekonomických cílů.

Kohezní politika EU (2021–2027)

Kohezní politika EU na období 2021–2027 poskytuje strategický rámec pro podporu sociální soudržnosti, udržitelného rozvoje a spravedlivé transformace regionů, přičemž oblast bydlení tvoří jedno z průřezových témat v kontextu sociální inkluze, boje s energetickou chudobou a urbánní obnovy. Financování je realizováno především prostřednictvím Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF) a Evropského sociálního fondu Plus (ESF+).

ERDF umožňuje financování:

- regenerace zanedbaných městských oblastí, včetně rekonstrukce bytového fondu,
- výstavby a rekonstrukce sociálního a cenově dostupného bydlení,

- zvyšování energetické účinnosti budov,
- rozvoje integrovaných územních investic (ITI), např. ve velkých městech.

ESF+ se zaměřuje na:

- sociální začleňování zranitelných skupin,
- doprovodná opatření k bydlení (např. podpora služeb sociální práce, prevence bezdomovectví, komunitní rozvoj),
- zmírňování chudoby, včetně podpory lidí v bytové nouzi.

Specifickým nástrojem je také Fond pro spravedlivou transformaci (JTF), relevantní zejména pro Moravskoslezský kraj, který může financovat regeneraci sídlišť, výstavbu udržitelného bydlení nebo regeneraci brownfieldů.

Kohezní politika EU nabízí Ostravě významné nástroje pro revitalizaci bytového fondu, výstavbu dostupného bydlení a sociální začleňování. Město může využít integrované přístupy v rámci ITI Ostravsko, kombinovat fyzické investice s měkkými projekty (ESF+), a napojit se na klimatické cíle skrze synergii se Zelenou dohodou pro Evropu a ERDF. Tato podpora má potenciál řešit bytovou nouzi, modernizaci panelových sídlišť i adaptaci budov na klimatické výzvy.

NÁRODNÍ ÚROVEŇ

Koncepce bydlení České republiky 2021+

Koncepce bydlení České republiky 2021+ představuje klíčový strategický dokument v oblasti státní bytové politiky, který se soustředí na podporu dostupného, stabilního a udržitelného bydlení jako nezbytného předpokladu pro sociální začlenění, posílení soudržnosti společnosti a prevenci sociálního vyloučení. Koncepce vychází z přesvědčení, že bydlení je nejen základní lidskou potřebou, ale také významným nástrojem veřejné politiky pro zajištění důstojných životních podmínek pro všechny skupiny obyvatel.

V rámci naplňování této vize dokument definuje čtyři hlavní strategické cíle, které jsou dále rozpracovány do konkrétních opatření a úkolů:

- Zajištění dostupného a kvalitního bydlení se zaměřením na podporu nájemního a družstevního bydlení, rozvoj sociálního bydlení a snížení nákladů na bydlení, zejména u zranitelných skupin obyvatel.
- Vytváření stabilního legislativního a institucionálního prostředí umožňujícího efektivní realizaci bytové politiky, včetně sběru a analýzy dat o trhu s bydlením a podpory funkčního právního rámce pro nájemní vztahy a bytová družstva.
- Podpora udržitelného rozvoje bydlení, včetně revitalizace obytných celků, energetických úspor, implementace principů univerzálního designu a využívání nových technologií výstavby.
- Progresivní přístup k výstavbě skrze inovativní řešení, digitalizaci stavebních procesů (např. BIM) a přístup ke kvalitnímu plánování obytných území.

Koncepce zároveň zdůrazňuje propojení bytové politiky s širšími strategickými dokumenty – jako je Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, Strategický rámec ČR 2030 a Národní koncepce realizace politiky soudržnosti – a integruje jejich cíle v oblasti snižování regionálních nerovností a podpory integrovaného rozvoje území.

Zvláštní důraz je kladen na rozvoj nástrojů sociální politiky, včetně spolupráce státu, obcí a neziskového sektoru při podpoře osob v bytové nouzi, a to jak prostřednictvím investičních pobídek, tak i rozvojem doprovodných služeb, terénní sociální práce a integračních programů. Dokument rovněž identifikuje právní a institucionální bariéry, které komplikují realizaci efektivního systému sociálního bydlení, a navrhuje jejich legislativní řešení.

Bydlení je v rámci této koncepce považováno za komplexní veřejný zájem, který propojuje sféru sociální politiky, regionálního rozvoje, architektury a životního prostředí. Jeho rozvoj je chápán jako nástroj nejen ekonomické a sociální stabilizace, ale i podpory komunitního života, občanské participace a dlouhodobé kvality života ve městech a obcích. Koncepce také reflektuje evropský rámec, včetně agendy udržitelného rozvoje a principů Evropského pilíře sociálních práv.

Pro Ostravu představuje Koncepce bydlení České republiky 2021+ rámec pro rozvoj dostupného nájemního a družstevního bydlení, revitalizaci obytných celků a zvyšování energetické účinnosti budov. Zároveň umožňuje městu systematicky řešit bytovou nouzi a prevenci sociálního vyloučení prostřednictvím spolupráce s neziskovým sektorem, rozvoje terénní sociální práce a doprovodných služeb. Propojení s národními a evropskými strategiemi posiluje možnost čerpání investiční podpory a plánování integrovaného rozvoje území v souladu s principy udržitelného rozvoje a Evropského pilíře sociálních práv.

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 představuje klíčový národní strategický rámec pro řešení bytové nouze, posilování sociální soudržnosti a prevenci bezdomovectví. Dokument staví na přesvědčení, že právo na bydlení, zakotvené v mezinárodních lidskoprávních úmluvách, tvoří základní kámen důstojného života a je odpovědností státu vytvořit takové podmínky, které umožní jeho naplnění u všech osob nacházejících se v bytové nouzi. Cílem koncepce je vybudování funkčního systému sociálního bydlení, který zajišťuje adresnou, včasnou a účinnou pomoc cílovým skupinám (senioři, samoživitelé, a další.)

Pro naplnění hlavní vize definovala koncepce následující klíčové cíle a opatření:

- legislativní ukotvení práva na bydlení,
- provázání sociální práce a bytové politiky na místní úrovni,
- rozvoj krizového a přechodného bydlení,
- finanční nástroje pro obce a neziskové organizace,
- zavedení standardů kvality bydlení.

Dokument opakovaně zdůrazňuje, že bydlení není pouze fyzickým prostorem, ale komplexní platformou pro realizaci sociálních vztahů, soukromí, bezpečí a občanské participace. Z tohoto důvodu koncepce usiluje o multidisciplinární propojení veřejných politik, zahrnující zdravotnictví, zaměstnanost, vzdělávání i péči o ohrožené skupiny obyvatel. Sociální bydlení je zde vnímáno jako nástroj, který přispívá k dlouhodobé stabilizaci rodin, ochraně zdraví, snížení veřejných výdajů a posílení soudržnosti komunit. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025 rovněž apeluje na odstranění legislativních a institucionálních bariér a podporuje flexibilní a lokálně ukotvené přístupy k řešení problémů spojených s bytovou nouzí.

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025 nabízí Ostravě rámec pro cílené řešení bytové nouze s důrazem na ochranu zranitelných skupin a prevenci ztráty bydlení. Podporuje provázání sociální práce s bytovou politikou, rozvoj krizových a přechodných forem ubytování a využití dostupných finančních nástrojů.

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ je základní strategický dokument regionální politiky státu, který určuje cíle a nástroje rozvoje území České republiky v období 2021–2027. Dokument uznává bydlení jako klíčovou složku veřejných služeb a faktor ovlivňující konkurenceschopnost a stabilitu území.

Bydlení je začleněno mezi specifické cíle Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, přičemž se důraz klade na územní specifičnost přístupů – tedy odlišná řešení pro metropolitní oblasti, aglomerace, regionální centra, strukturálně postižené kraje a hospodářsky a sociálně ohrožená území. V metropolitních územích je prioritou zajištění dostatečné kapacity a kvality bytového fondu, včetně podpory dostupnosti bydlení pro mladé a rodiny. V periferních a venkovských oblastech je naopak problémem nízká intenzita bytové výstavby, demografické stárnutí a odchod mladých obyvatel, což vyžaduje cílené pobídky k rozvoji bytového fondu a zajištění základní infrastruktury. Dokument dále doporučuje integrované plánování a vytváření akčních plánů s opatřeními jako je podpora družstevní výstavby, rekonstrukce nevyužitých objektů či využití brownfieldů k rezidenčním účelům. Cílem je zvýšit dostupnost, kvalitu a udržitelnost bydlení v závislosti na charakteru regionu.

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ vymezuje pro Ostravu rámec pro sladění rozvoje bydlení s její pozicí velkého městského centra v hospodářsky znevýhodněném regionu. Zdůrazňuje potřebu cílených řešení odpovídajících místním podmínkám, a to v oblasti kapacity a kvality bytového fondu i prostřednictvím nástrojů integrovaného plánování. Doporučuje využívat obnovu nevyužitých objektů a brownfieldů a rozvíjet družstevní výstavbu jako prostředky ke zlepšení obytného prostředí a posílení atraktivity města.

Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu

Jedná se o klíčový dokumentem státu, který integruje klimaticko-energetické cíle EU do národní politiky a definuje konkrétní opatření pro jejich naplnění do roku 2030, s výhledem do roku 2050. V oblasti bydlení se plán věnuje především aspektům spojeným s energetickou účinností, dekarbonizací a snižováním energetické chudoby, přičemž bydlení chápe jako jeden z pilířů spravedlivé transformace. Dokument klade důraz na renovaci budov, přičemž do roku 2030 má roční míra kvalitních energetických renovací dosáhnout až 3 % a postupně zajistit, že většina budov bude splňovat standardy nízké spotřeby energie. Prioritou je snižování energetické náročnosti domácností, zejména těch nízkopříjmových, jako nástroj pro snížení počtu obyvatel vystavených energetické chudobě.

Součástí plánu je podpora využívání obnovitelných zdrojů energie v domácnostech a komunitní energetiky. Podporuje se vznik decentralizovaných zdrojů včetně komunitních projektů, které zvyšují energetickou soběstačnost obyvatel a zapojují domácnosti do rozhodování o energetickém provozu. Plán rovněž zmiňuje povinnost podpory nejzranitelnějších skupin obyvatel, včetně seniorů a osob s nízkými příjmy, a výslovně požaduje vytvoření měřitelných cílů a politik zaměřených na snižování energetické chudoby. Tyto cíle mají být podpořeny kombinací finančních nástrojů, zjednodušených povolenacích procesů a informačních kampaní.

Vnitrostátní plán ČR v oblasti energetiky a klimatu dává Ostravě příležitost propojit rozvoj bydlení s dlouhodobými klimatickými a energetickými cíli.

Zdůrazňuje nutnost kvalitních renovací, využívání obnovitelných zdrojů a rozvoje komunitní energetiky, přičemž klade důraz na podporu nízkopříjmových domácností a ochranu zranitelných skupin. Využitím dostupných finančních nástrojů, zjednodušených povolovacích procesů a podpory místních energetických projektů může město posílit svou soběstačnost, snížit emise a přispět k udržitelnému zlepšení životních podmínek obyvatel.

Národní plán obnovy

Národní plán obnovy je strategický dokument České republiky, který stanovuje priority pro využití prostředků z Nástroje pro oživení a odolnost EU. Bydlení zde vystupuje jako důležitá oblast, v níž se střetávají cíle klimatické politiky s potřebou sociálně spravedlivé transformace a energetické bezpečnosti. Jedním z hlavních cílů plánu v oblasti bydlení je renovace bytového fondu za účelem snížení emisí skleníkových plynů a energetické náročnosti. Podpora směřuje zejména k nízkopříjmovým domácnostem, přičemž renovace často finančně nedostupná. V rámci komponenty Zelená obnova se plánují investice do zateplování, výměny zdrojů vytápění a zvyšování energetické účinnosti, čímž se zároveň naplňuje cíl snížit energetickou chudobu. Dokument rovněž podporuje rozvoj obnovitelných zdrojů v domácnostech, včetně instalace solárních systémů, a usiluje o rozšíření komunitní energetiky jako nástroje pro zvýšení energetické soběstačnosti a demokratizaci přístupu k energii. Důraz je kladen i na sociální rozměr transformace, tedy aby zelená opatření nezatěžovala ohrožené skupiny. Plán proto obsahuje finanční nástroje pro sociálně citlivou renovaci, poradenství a podporu místních iniciativ, což dohromady vytváří rámec pro spravedlivé a udržitelné bydlení v době klimatických a hospodářských změn.

Národní plán obnovy nabízí Ostravě prostor pro propojení modernizace bytového fondu s klimatickými a sociálními cíli. Soustředí se na zvyšování energetické účinnosti a podporu obnovitelných zdrojů, přičemž zvláštní důraz klade na nízkopříjmové domácnosti a prevenci energetické chudoby. Podpora komunitní energetiky a sociálně citlivých investic umožňuje městu zvyšovat energetickou soběstačnost a kvalitu bydlení, a zároveň přispívat ke snižování emisí a ochraně ohrožených skupin obyvatel.

REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ

Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje (2019-2027)

Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje (2019-2027) je dokument určující dlouhodobé směry rozvoje regionu v oblasti hospodářství, životního prostředí i kvality života obyvatel. Téma bydlení je v ní řešeno zejména v souvislosti s energetickou transformací, klimatickými cíli a podporou sociální soudržnosti. Součástí strategických opatření je podpora modernizace a obnovy bytového fondu tak, aby odpovídal současným standardům komfortu, energetické účinnosti a udržitelnosti.

Podpora směřuje k renovacím rodinných i bytových domů, zahrnujícím zateplování, modernizaci zdrojů vytápění, využívání chytrých technologií pro úsporu energie a instalaci obnovitelných zdrojů. Cílem je snížení energetické náročnosti a emisí, zlepšení vnitřního komfortu, zvýšení hodnoty nemovitostí a dlouhodobé úspory pro domácnosti. Modernizace má být dostupná pro jednotlivce, rodiny, společenství vlastníků i bytová družstva. Strategie také podporuje komunitní energetiku pro posílení soběstačnosti obcí a sdílení energie. Opatření propojují rekonstrukce budov s energetickou účinností, obnovitelnými zdroji a chytrými řešeními, čímž přispívají k udržitelnosti regionu.

Pro Ostravu a další města kraje Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje (2019-2027) otevírá prostor k propojení rekonstrukcí budov s klimatickými a technologickými inovacemi. Kombinace investic do energetické účinnosti, obnovitelných zdrojů a chytrých řešení pro domácnosti přináší vyšší kvalitu bydlení, stabilní energetické náklady a přispívá k dlouhodobé udržitelnosti regionu.

Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti 2021-2027

Tento strategický dokument určuje rozvojové priority pro území tvořené 46 městy a obcemi včetně Ostravy, která je přirozeným centrem celé metropolitní oblasti. Dokument slouží jako podklad pro čerpání evropských fondů do strategických oblastí prostřednictvím nástroje integrované teritoriální investice.

Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti 2021-2027 klade důraz na integrovaný a koordinovaný přístup k rozvoji území, který propojuje obnovu zanedbaných lokalit, zajištění dostupného bydlení, modernizaci technické infrastruktury a snižování energetické náročnosti v sektoru bydlení. Tato opatření přispívají k vyšší kvalitě života, konkurenceschopnosti regionu a jeho odolnosti vůči vnějším ekonomickým a klimatickým tlakům.

V rámci opatření Regenerace fyzicky nevyhovujících objektů je zdůrazněna potřeba investic do technicky zastaralých budov, které mohou být revitalizovány a nově využity pro bydlení, komunitní nebo kulturní účely. Strategie vyzdvihuje prioritní využití brownfieldů a proluk v intravilánech měst, což snižuje tlak na zastavování zemědělské půdy a zároveň napomáhá zvyšování atraktivity sídel, podpoře investic a tvorbě nových pracovních míst, zejména v sektorech s vyšší přidanou hodnotou.

Důležitým prvkem je také rozvoj modrozelené infrastruktury, která zlepšuje mikroklima v městském prostředí, podporuje adaptaci na klimatické změny a zvyšuje kvalitu veřejných prostranství, jako jsou sídliště, parky a náměstí. Úspěch těchto opatření je podmíněn dlouhodobou spoluprací veřejného, akademického, podnikatelského a občanského sektoru.

Pro Ostravu Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti 2021-2027 vytváří základ pro koordinovaný rozvoj bytové politiky v rámci širšího regionu. Umožňuje propojit místní veřejné i soukromé projekty s metropolitními prioritami, efektivně využívat finanční zdroje a plánovat investice tak, aby zohledňovaly hospodářské, sociální i environmentální aspekty.

Tento přístup podporuje regeneraci bytového fondu, zvyšování energetické účinnosti a posilování sociální soudržnosti v souladu s potřebami obyvatel celého metropolitního území.

Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020-2044

Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020–2044 představuje strategický rámec pro řízení energetiky na území kraje s přímými dopady na kvalitu bydlení, udržitelnost a rozvoj obytného prostředí. Dokument vychází z aktuálních trendů spotřeby energie a demografického vývoje a zaměřuje se na zvýšení energetické účinnosti a využití obnovitelných zdrojů právě v sektoru bydlení.

Koncepce reflektuje nezbytnost modernizace bytového fondu i systémů vytápění ve vztahu ke snižování emisí a zvyšování životního komfortu. Vnímá sektor bydlení nejen jako spotřebitele energie, ale jako prostor, kde je možné realizovat klíčová opatření pro úspory, udržitelnost a klimatickou adaptaci.

Dokument se soustředí na:

- **Zvýšení energetické efektivity bytových a rodinných domů**
Technický a ekonomický potenciál úspor ve vytápění, zejména prostřednictvím zateplování, výměny oken a modernizace topných systémů. Zohledňuje rozdíly mezi teoretickými a reálně dosažitelnými úsporami. Důraz je kladen na využití dotačních nástrojů a podpůrných programů pro realizaci těchto opatření.
- **Podporu využívání obnovitelných a druhotných zdrojů energie v domácnostech**
Instalace fotovoltaiky, tepelných čerpadel a zařízení na biomasu v domácnostech. Cílem je snížení závislosti na fosilních palivech a posílení energetické soběstačnosti. Dokument rovněž zmiňuje potenciál využití odpadního tepla jako druhotného zdroje.
- **Úpravu a optimalizaci lokálního vytápění ve vztahu k ochraně ovzduší**
Řešení vysoké emisní zátěže z lokálních topenišť, zejména ve znečištěných oblastech kraje. Doporučuje výměnu starých kotlů a přechod na ekologičtější formy vytápění. Navrhuje také napojování domácností na centrální zásobování teplem a rozšíření informačních a dotačních programů.
- **Reflexi demografických změn a adaptaci bytového fondu**
Reakce na stárnutí populace, pokles počtu obyvatel a měnící se složení domácností. Navrhuje úpravy bytového fondu pro seniory, jednotlivce a nízkopříjmové skupiny. Současně doporučuje optimalizaci energetické infrastruktury a využití neobývaných domů pro nové formy bydlení.

V rámci Územní energetické koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020-2044 je oblast bydlení vnímána jako klíčový prvek pro naplnění cílů udržitelného rozvoje, energetické efektivity i zlepšování kvality života obyvatel. Strategie zdůrazňuje, že bez zásadních opatření v sektoru domácností nelze dosáhnout požadovaného snížení emisí ani efektivního hospodaření s energií. Proto se mezi hlavní cíle řadí podpora realizace úspor energie v rodinných a bytových domech, zejména prostřednictvím národních dotačních programů jako je Zelená úsporám či OPŽP.

Zásadní důraz je rovněž kladen na zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie pro vytápění domácností, například formou výměny zastaralých zdrojů tepla a rozvojem fotovoltaických instalací. Sektor bydlení je současně identifikován jako významný zdroj emisní zátěže, zejména v lokalitách s hustou zástavbou staršího typu a vysokým podílem lokálních topenišť. Jeho transformace je proto nezbytná nejen z environmentálního hlediska, ale také z hlediska sociální spravedlnosti, energetické bezpečnosti a dlouhodobé udržitelnosti života v kraji.

Pro Ostravu vytváří Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020-2044 rámec pro modernizaci bytového fondu, snižování emisí z domácností a podporu obnovitelných zdrojů. Využití dotačních programů a ekologických forem vytápění je klíčové vzhledem k vysokému podílu lokálních topenišť a potřebě kvality ovzduší.

MĚSTSKÁ ÚROVEŇ

Strategický plán rozvoje města Ostravy na období 2024–2030

Strategický plán města Ostravy (komunikovaný pod značkou fajnOVA) je klíčovým dokumentem, který definuje rozvojové priority, cíle a opatření města pro období 2024–2030 s výhledem do roku 2040. Navazuje na předešlé strategické plány (zejména z let 2017–2023) a je výsledkem široké participace veřejnosti, odborníků a organizací působících na území města. Ostrava se v něm prezentuje jako ambiciózní metropole regionu, která chce být atraktivním místem pro život, práci, studium a trávení volného času.

Strategie je rozdělena do tří hlavních priorit a sedmi strategických cílů, přičemž vztahu bydlení je potřeba zmínit zejména klíčovou oblast C.6.2 Kvalitní bydlení, která je součástí priority C Zdravé město a strategického cíle C.6 Kultivovat prostředí pro život všech generací. K deklarovaným cílům klíčové oblasti patří:

- Existující Koncepce politiky bydlení města Ostravy a její funkční implementace
- Zvýšení podílu bytů vlastněných městem nebo městskými obvody
- Existující centrální a jednotná evidence majetku pro město i městské obvody

Strategie definuje vlajkové projekty v oblasti bydlení, které představují nejvýznamnější a nejviditelnější investiční záměry. Tyto projekty slouží jako „výkladní skříň“ městské bytové politiky – jsou viditelné pro veřejnost a přímo zlepšují dostupnost a kvalitu bydlení v klíčových lokalitách. Jedná se o projekty:

- Rezidence Stodolní
- Nové Lauby
- Bytový dům Kostelní-Biskupská
- Bytová zástavba na ul. Středoškolská
- Rekonstrukce Ostravského mrakodrapu (Ostrčilova)
- Obytný soubor Elza
- Revitalizace sídlišť

Strategické projekty zahrnují širší spektrum aktivit, které vytvářejí systémové podmínky pro fungování a rozvoj bydlení. Tyto projekty nemusí být veřejně tolik viditelné, ale jsou zásadní pro dlouhodobé řízení bytové politiky. Patří sem například:

- Tvorba a implementace Koncepce politiky bydlení města Ostravy
- Zavedení Ostravských stavebních předpisů
- Podpora startovacích bytů, aj.

K vybraným typovým opatřením a aktivitám (mimo vlajkové a strategické projekty) patří:

- Definice konkrétní lokality pro výstavbu bydlení různých kategorií a doplňkových služeb, včetně tvorby veřejných prostranství podporujících komunitní charakter lokalit.

- Pomoc ze strany města se startovacím bydlením pro mladé rodiny.
- Podpora výstavby a rekonstrukce existujícího a kvalitního nájemního bydlení různého typu (pro mladé, pro seniory) pro oživení vybraných částí města a vytvoření pestré škály nabídky.
- Podpora individuálního bydlení (chráněné, podporované, sdílené, samostatné, komunitní) a přispívání k naplňování Koncepce sociálního bydlení.
- Rozvoj družstevního (participativního) bydlení ve smyslu toho, že by si část bytového fondu stavěli samotní obyvatelé – sjednotit, motivovat a podporovat k tomu obyvatele města.
- Vytváření podmínek pro upřednostnění zahušťování města.
- Úprava vnitrobloků bytových domů.

Strategický plán ovlivňuje celkovou bytovou politiku města, zejména skrze monitoring a evaluaci vývoje prostřednictvím klíčových ukazatelů naplňování strategického plánu (klíčový ukazatel Spokojenost obyvatel s možnostmi najít si dobré a cenově odpovídající bydlení v Ostravě v rámci tzv. „Report on the quality of life in European cities“ a Počet dokončených nových bytů).

Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy

Tato koncepce představuje první ucelený rámec města Ostravy pro řešení bytové nouze a nastavuje systémový přístup k sociálnímu bydlení. Její vznik vychází z potřeb v oblasti sociálního vyloučení, nedostupnosti důstojného bydlení a absence jednotných pravidel napříč městem. Koncepce byla schválena zastupitelstvem města v roce 2017 s vizí „Ostrava otevírá dveře k dostupnému a důstojnému bydlení“.

Základem koncepce jsou čtyři tematické priority: prevence ztráty bydlení, zajištění bytového fondu pro sociální účely, nastavení systému sociálního bydlení a financování. Dokument zavádí principy nesegregace, podpory autonomie domácností, individuálního přístupu a efektivního využívání veřejných prostředků.

Hlavní důraz klade na:

- vymezení bytového fondu pro sociální účely s ohledem na různé cílové skupiny,
- spolupráci mezi městem, městskými obvody, Úřadem práce a NNO při realizaci,
- využití nástrojů jako je depistáž, sociální práce v terénu a evidence potřeb,
- vytváření systému vstupu a podpory klientů, včetně nastavení pravidel přidělování bytů a provázání s podporou v bydlení.

Koncepce rovněž definuje základní okruh cílových skupin (např. osoby bez přístřeší, senioři, osoby s nízkými příjmy, osoby po výkonu trestu nebo mladí lidé opouštějící institucionální péči).

S ohledem na nová zákon o podpoře bydlení byl zpracován navazující dokument na období tří let (2025–2028), který však nebyl z organizačních důvodů projednán v orgánech města – dokument je výstupem projektu do něhož se město zapojilo.

Období 2025-2028 je vnímáno jako klíčové z pohledu náběhu legislativy, testování přístupu Housing First a sběru zkušeností, které budou tvořit základ pro budoucí rozhodnutí. V průběhu tohoto období bude prostřednictvím Pracovní skupiny sociálního bydlení a Kulatých stolů k sociálnímu bydlení pravidelně vyhodnocován vývoj situace a potřeby území.

Tento dokument řeší čtyři strategické priority, které navazují na zkušenosti z dosavadních projektů a zároveň rozvíjejí nové přístupy v souladu se zákonem o podpoře bydlení. Každá priorita obsahuje konkrétní opatření směřující k posílení prevence ztráty bydlení, rozšíření nabídky podporovaného a sociálního bydlení, systematizaci podpory a budování spolupracující sítě odborníků, institucí i veřejnosti. Věcně se jedná o:

1. Priorita: Zákon o podpoře bydlení a jeho implementace

Zakládá institucionální a metodický rámec pro systémové řešení bytové nouze. Klíčovými nástroji jsou kontaktní místo pro bydlení, asistence v bydlení, obecní podporované bydlení a inovativní forma garantovaného bydlení, která otevírá cestu k užší spolupráci s trhem.

2. Priorita: Prevence ztráty bydlení

Zaměřuje se na včasnou identifikaci rizikových situací, podporu spolupráce mezi domácnostmi a odbornými službami a posilování sdílení informací mezi městskými obvody. Cílem je snížit počet případů, kdy lidé přicházejí o bydlení kvůli řešitelným obtížím.

3. Priorita: Sociální bydlení

Tvoří jádro přímé podpory pro osoby v bytové nouzi. Opírá se o principy přístupu Housing First a zahrnuje nejen rozvoj a správu bytového fondu, ale i udržení podpory pro domácnosti již zabydlené v rámci předchozích projektů. Důraz je kladen na metodické ukotvení a profesionalizaci systému.

4. Priorita: Práce s daty, evaluace a systémová změna

Podporuje dlouhodobou efektivitu a udržitelnost systému prostřednictvím evaluace, odborného dialogu a práce s daty. Zahrnuje také osvětu a komunikaci s veřejností, aby sociální bydlení bylo vnímáno jako legitimní a přínosná součást politiky města.

Akční plán koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy 2022–2024

Akční plán je navazujícím implementačním dokumentem Koncepce sociálního bydlení, který převádí její dlouhodobé cíle do konkrétních kroků v tříletém období. Dokument definuje čtyři hlavní priority: prevence ztráty bydlení, rozvoj systému sociálního bydlení, podpora dostupného bydlení a práce s daty a komunikací.

Dokument zdůrazňuje, že stabilní a kvalitní bydlení je klíčové pro řešení sociálních problémů – od nezaměstnanosti po rozpad rodiny – a má zásadní roli při prevenci sociálního vyloučení. Přístup města stojí na nesegregačních principech, integraci

bytů do běžné zástavby a cílení na zranitelné skupiny, jako jsou senioři, rodiny s dětmi, osoby se zdravotním postižením či oběti domácího násilí (příklady aktivit: příprava bytů vyčleněných pro účely sociálního bydlení, zřízení a provoz krizových bytů, poskytování podpory při přidělování bytů na základě sociálního šetření, zajištění individuální sociální práce s nájemníky). Vedle řešení bytové nouze se plán věnuje i širšímu problému nedostupnosti bydlení pro nízko a středně příjmové skupiny. Akcentuje nutnost: startovacích bytů pro mladé, bezbariérového bydlení pro osoby se zdravotním postižením, bydlení pro seniory v kontextu demografického stárnutí, revitalizace sociálně vyloučených lokalit za účasti místních komunit (příklady aktivit: mapování potřebnosti bezbariérového bydlení, nastavení parametrů startovacího bydlení).

Plán sociálního začleňování Ostrava 2022–2027

Jedná se o strategicko-koncepční dokument města Ostravy, jehož cílem je koordinovaně řešit problematiku sociálního vyloučení. Na základě spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování a dalšími partnery rozvíjí město dlouhodobou vizi zmírňování sociálního vyloučení napříč šesti tematickými oblastmi: bydlení, kriminalita, zaměstnanost a dluhy, rodina, participace a zdraví.

Bydlení je označeno jako klíčový prvek sociálního začleňování. Strategický plán i navazující akční plány vycházejí z dokumentů jako je Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy, Akční plán koncepce sociálního bydlení 2022–2024 či Tematický akční plán sociálního bydlení 2019–2022.

Hlavní zjištění a opatření:

- Cílové skupiny: Např. ohrožené rodiny s dětmi, oběti domácího násilí, lidé po výkonu trestu, osoby se zdravotním postižením, senioři bez majetku nebo osoby diskriminované na trhu s bydlením.
- Krizové a přechodné bydlení: Ve městě funguje 12 azylových domů s kapacitou 415 osob, tři noclehárny a jeden dům na půl cesty. Pro rodiny s dětmi jsou tyto kapacity nedostatečné – časté je rozdělování domácností.
- "Děti ubytoven": Na ubytovnách žije cca 150 dětí. Vzhledem k podmínkám ubytování hrozí transgenerační přenos chudoby a sociálního vyloučení.

Přístupy a trendy: Plán podporuje Housing First a Housing Led modely, individuální přístup k domácnostem a rozvoj doprovodných služeb. Zároveň akcentuje potřebu nesegregačního bydlení (byty začleněné do běžné zástavby), revitalizaci lokalit a prevenci ztráty bydlení. Důraz je kladen na spolupráci se soukromými vlastníky, neziskovým sektorem a posilování městské role jako centrálního aktéra v oblasti sociálního bydlení.

Vize prostorového rozvoje Ostravy

Vize prostorového rozvoje Ostravy, kterou zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA), představuje komplexní rámec pro budoucí

účely města, projektantů a developerů. Tato vize navazuje na Strategický plán rozvoje Ostravy a převádí jeho cíle do konkrétního prostorového uspořádání města.

Klíčové principy pro rozvoj bydlení zahrnují:

- Využití vnitřních rezerv města: MAPPA identifikuje a analyzuje nevyužité nebo podvyužité plochy uvnitř městské zástavby, které mají potenciál pro novou bytovou výstavbu. Tento přístup podporuje udržitelný rozvoj města bez zbytečné expanze do okolní krajiny.
- Podpora města krátkých vzdáleností: Cílem je vytvářet obytné čtvrti, kde jsou základní služby, školy, práce a volnočasové aktivity dostupné pěšky, na kole nebo MHD. To zvyšuje kvalitu života obyvatel a snižuje závislost na automobilové dopravě.
- Kvalitní veřejný prostor: Nové bytové projekty jsou plánovány s důrazem na kvalitní veřejná prostranství, která podporují komunitní život a zvyšují atraktivitu bydlení. Příkladem je plánovaná přeměna ulice Bohumínská na zklidněnou městskou třídu s kvalitním veřejným prostorem.

Koncepce walkability statutárního města Ostravy

Koncepce walkability statutárního města Ostravy je strategický dokument, který navazuje na fajnOVA a reaguje na potřebu systematicky zlepšit podmínky pro pěší dopravu ve městě. Její hlavní cíl – vytváření přívětivého a bezpečného prostředí pro chodce – úzce souvisí s kvalitou bydlení, zejména v souvislosti s dostupností, bezpečností, atraktivitou okolí a rozvojem veřejného prostoru.

Mezi klíčové principy, které mají přímý vliv na obytné prostředí, patří:

- Zajištění přístupnosti pěších koridorů v obytných částech města
- Snižování pocitových vzdáleností skrze atraktivní uliční partery
- Tvorba atraktivního a stinného městského prostředí (zejména u sídlišť)
- Komunikace s obyvateli a evidence-based přístup
- Testování opatření pomocí dočasných úprav veřejných prostor

Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě

Tento strategický dokument vymezuje plán rozvoje městské cyklistické infrastruktury, který má zásadní dopady i na kvalitu bydlení ve městě. Podporuje myšlenku, že cyklistická doprava není pouze sportovní aktivitou, ale běžnou součástí městské mobility a každodenního života obyvatel města.

Vztah ke kvalitě bydlení: Dokument výslovně popisuje, že zvýšení podílu cyklistické dopravy pozitivně ovlivňuje podobu obytných ulic a veřejných prostranství. Kolo jako dopravní prostředek je prostorově nenáročný a uvolňuje městský prostor, který lze dále využít k zvyšování kvality bydlení – například pro výsadbu stromů, instalaci mobiliáře nebo budování modrozelené infrastruktury. Zároveň se město zavazuje, že každá ulice (vyjma dálnic) bude přístupná a bezpečná pro cyklisty. Tím vzniká pro obyvatele možnost využívat ekologickou a levnou dopravu i v rámci okolí bydliště.

Bydlení v zónách zklidněné dopravy: Dokument se detailně věnuje tzv. *Rezidenčním zónám*, což jsou oblasti vymezené především pro bydlení. Pro tyto zóny je navrhována doprava se sníženou rychlostí, vyšší bezpečností a příjemným prostředím pro život. Tyto oblasti budou prioritně vybaveny stojany na kola, zelení a opatřeními podporujícími bezpečný pohyb dětí, seniorů a rodičů. Zóny jsou navrženy tak, aby byly přístupné pěšky i na kole, s důrazem na minimalizaci tranzitní automobilové dopravy.

fajnOVA CENTRUM – Strategický plán udržitelného rozvoje městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na roky 2022–2027 s dlouhodobým výhledem do roku 2035

Strategický plán městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (MOaP), nazvaný fajnOVA CENTRUM, je základním dokumentem pro rozvoj centrální části města Ostravy a má dlouhodobý výhled až do roku 2035. Dokument přímo navazuje na hlavní městskou strategii fajnOVA a dále ji konkretizuje na úrovni městského obvodu. Z pohledu rozvoje bydlení a kvality života je zásadní zejména Strategický cíl č. 2 – Atraktivní bydlení a zvýšení kvality života, který se zaměřuje na podporu dostupného, bezpečného a kvalitního bydlení pro všechny generace.

Dokument identifikuje, že MOaP disponuje značným počtem městských bytů a historicky různorodou strukturou obytné zástavby – od historického jádra přes smíšené městské čtvrti až po sídlištní zástavbu na Fifejdách či v Přívoze. Dále se věnuje i výzvám spojeným se zanedbanými lokalitami, fyzickými bariérami a prolukami, které mohou být přetvořeny v nová obytná území.

Mezi klíčová opatření a projekty v oblasti bydlení dokument řadí:

- Rekonstrukce neobydlených bytů, nákup domů k revitalizaci a rozšíření bytového fondu.
- Vyčlenění bytů pro startovací bydlení mladých rodin a zvýšení dostupnosti sociálního bydlení, včetně podpory Housing First a přístupného bydlení.
- Revitalizace sídlišť a vnitrobloků, s důrazem na Přívoz a Zadní Přívoz.
- Podpora bezbariérového bydlení pro seniory a osoby s omezenou pohyblivostí.
- Zajištění kvality veřejného prostoru v okolí bytových domů – výsadba zeleně, zklidnění dopravy, zlepšení bezpečnosti.
- Motivace k trvalému pobytu v MOaP a optimalizace nabídky bytů dle velikosti a poptávky.

Strategie klade důraz na tzv. „město krátkých vzdáleností“ – tedy propojení bydlení s dostupnou zelení, službami, školami a volnočasovým vyžitím. Veřejný prostor je vnímán jako klíčový prvek ovlivňující atraktivitu bydlení, a dokument proto navrhuje jeho postupnou revitalizaci, včetně integrace prvků zelené a modrozelené infrastruktury.

Velkou pozornost dokument věnuje i sociálním aspektům bydlení, včetně práce s komunitami, participativního plánování, podpory komunitních center a prevence ztráty bydlení.

fajnOVA Poruba – Strategický plán rozvoje městského obvodu Poruba 2025-2030 s vizí do roku 2040

Tento strategický dokument představuje hlavní rozvojový rámec městského obvodu Poruba a reaguje na potřeby modernizace bydlení, veřejného prostoru a kvality života obyvatel. Strategie reflektuje městskou strategii fajnOVA a začleňuje dlouhodobé cíle v oblasti udržitelnosti, sociální inkluze a urbanistické kvality. Strategický cíl “Kvalitní bydlení” reaguje na vnímanou nedostupnost bydlení, reagovat na poptávku po nových bytech, zlepšit kvalitu života a řešit systematicky bydlení nejpotřebnějších cílových skupin (např. ekonomicky aktivní mladé rodiny s dětmi, senioři aj.). Důležitým aspektem je koordinace s developery.

K opatřením a typovým aktivitám v oblasti bydlení se řadí:

- Provázání bytové politiky městského obvodu s Konceptí politiky bydlení statutárního města Ostravy.
- Průběžná revize systému pronajímání městských bytů, kalibrace podílu bytů pro jednotlivé cílové skupiny, např. startovací byty pro mladé, rodiny s dětmi, samoživitele, seniory, vybrané potřebné profese aj. podle aktuálních požadavků.
- Průběžné zkvalitňování (údržba, rekonstrukce) stávajícího bytového fondu ve správě MOB.
- Podpora záměru nové bytové výstavby.
- Spolupráce a koordinace postupu s developery již v rané fázi přípravy projektů bytové výstavby, včetně spolupráce s MAPPA a dalšími odborníky, s cílem zajistit komplexnost těchto developerských záměrů ve vazbě na veřejná prostranství a dostupnost služeb pro obyvatele v místě výstavby. Zajištění rovnováhy mezi rezidenční výstavbou a parametry kvalitního veřejného prostoru, včetně zachování zelených ploch.
- Spolupráce a koordinace se soukromými vlastníky bytových domů péči o veřejná a přilehlá prostranství, podpora komunitního života, zapojení do rozhodování a plánování budoucích investic.

fajnOVA Jih – Strategický plán Ostrava-Jih – VIZE 2030

Tento strategický dokument definuje dlouhodobou vizi a konkrétní cíle pro nejlidnatější ostravský obvod. Ostrava-Jih chce být „pohodovým obvodem s kvalitním bydlením a příjemným životem pro všechny generace“. Zvláštní důraz je kladen na zvyšování kvality života prostřednictvím modernizace bydlení, zlepšení veřejného prostoru, dopravy, vzdělávání, participace i správy obvodu.

Klíčový cíl v oblasti bydlení je definován jako “Kvalitní a bezpečné bydlení s příjemným veřejným prostorem”. Tento cíl reaguje na potřebu proměny veřejného prostoru, zvýšení kvality bytového fondu a dostupnosti bydlení. Městský obvod Ostrava-Jih se snaží integrovat rozdílné části obvodu (panelová sídliště, vilové čtvrti, zástavba s vesnickým charakterem) do jednotného, atraktivního a zeleného celku.

Konkrétní opatření a aktivity:

- Revitalizace sídlišť – zejména na Dubině, Bělském lese, Hrabůvce, Výškovicích, Zábřehu (např. Kostel Sv. Ducha, Kotva).
- Nová bytová výstavba – spolupráce s developery, podpora družstevní výstavby, výstavba obecních bytů (startovací, sociální i nadstandardní).
- Kultivace problematických ubytoven – přestavby na standardní byty a zapojení do sociální politiky.
- Zvýšení bezpečnosti a kvality života – úprava veřejného osvětlení, omezení vizuálního smogu, estetizace veřejného prostoru.
- Podpora zeleně – výstavba nových parků, výsadba stromů, zelené střechy, adaptace na klimatické změny.
- Chytré parkování – zavádění inteligentních systémů parkování včetně preferencí pro rezidenty.
- Modernizace veřejného prostoru – nové mobiliáře, obnova zastávek MHD, revitalizace veřejných ploch včetně prostor bývalých obchodních domů PRIOR a ODRA.

Vlajkový projekt: Regenerace sídlišť – Zelený a přívětivý JIH

Realizace zahrnuje architektonické soutěže, revitalizaci konkrétních lokalit (např. náměstí Ostrava-Jih, park za Poliklinikou, prostor Kotvy), podporu komunitních návrhů prostřednictvím participativního rozpočtu „Náš JIH!!!“.

Ostravské stavební předpisy

Ostravské stavební předpisy (Nařízení města Ostravy č. 17/2024) stanovují technické a urbanistické požadavky pro výstavbu a úpravy staveb na území města. Doplnují a v některých případech nahrazují některé obecné vyhlášky a reagují na specifické podmínky Ostravy, jako je struktura sídlišť, průmyslové brownfieldy nebo potřeba adaptace na klimatické změny. Předpisy zahrnují pravidla pro uliční čáry, výšku zástavby, parkování, výsadbu zeleně, kvalitu veřejných prostranství či hospodaření s dešťovou vodou. Cílem je zvyšovat kvalitu života obyvatel, podporovat udržitelnou mobilitu, zlepšovat mikroklima a zachovávat charakter místních čtvrtí.

Pro koncepci bydlení v Ostravě představují stavební předpisy klíčový nástroj, jak zajistit, aby nová výstavba i rekonstrukce bytového fondu odpovídaly strategickým cílům města v oblasti dostupného a kvalitního bydlení. Umožňují prosazovat standardy energetické účinnosti, podporovat integraci zelených ploch do rezidenční zástavby a zlepšovat dostupnost bydlení díky regulaci hustoty a typologie zástavby. Předpisy také umožňují flexibilně reagovat na potřeby jednotlivých lokalit, což je zásadní pro revitalizaci sídlišť a transformaci brownfieldů na obytné čtvrti.

ZDROJE A ODKAZY NA LITERATURU

- [1] **United Nations:** Agenda 2030 pro udržitelný rozvoj: Cíl 11 – Zajistit, aby města a lidská sídla byla inkluzivní, bezpečná, odolná a udržitelná. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023.
Dostupné na: https://mmr.gov.cz/getmedia/58287645-1c89-42ee-bdeb-f6b9d4657524/CJ_Cil-11-Agendy-2030.pdf.aspx?ext=.pdf
- [2] **United Nations:** New Urban Agenda. Quito: Habitat III Conference, 2016.
Dostupné na: <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>
- [3] **European Commission:** Housing in EU Cities: Priority Themes of Urban Development. Brussels, 2024.
Dostupné na: https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/housing-cities_cs
- [4] **Housing Partnership – Urban Agenda for the EU:** Action Plan of the Housing Partnership. Brussels, 2017.
Dostupné na: <https://urbanagendaplatform.org/partnerships/housing>
- [5] **Ministerstvo pro místní rozvoj ČR:** Report on Implementation of the New Urban Agenda in the Czech Republic. Praha, 2022.
Dostupné na: https://mmr.gov.cz/getattachment/637e1415-f3f1-47d7-9c4a-4d95faebcc55/Zprava-o-implementaci-NUA-CZ_en.pdf.aspx?ext=.pdf
- [6] **Evropská komise:** Evropská Zelená dohoda. Sdělení Komise KOM(2019) 640 final. Brusel, 2019.
Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF
- [7] **Evropská komise:** Kohezní politika 2021–2027.
Dostupné na: https://ec.europa.eu/regional_policy/cs/2021_2027/
- [8] **Evropská unie:** Nařízení (EU) 2021/1058 ze dne 24. června 2021 o Evropském fondu pro regionální rozvoj a Fondu soudržnosti. CELEX: 32021R1058.
Dostupné na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:32021R1058>
- [9] **Evropská unie:** Nařízení (EU) 2021/1057 ze dne 24. června 2021 o Evropském sociálním fondu Plus (ESF+). CELEX: 32021R1057.
Dostupné na: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:32021R1057>

- [10] **Ministerstvo pro místní rozvoj:** Koncepce bydlení České republiky 2021+
Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/koncepce-strategie/8888888888888888>
- [11] **Ministerstvo práce a sociálních věcí:** Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025.
Dostupné na: <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>
- [12] **Ministerstvo pro místní rozvoj:** Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+
Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/getmedia/58c57a22-202d-4374-af5d-cbd8f9454adb/SRR21.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [13] **Ministerstvo průmyslu a obchodu:** Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu.
Dostupné na: https://www.mpo.cz/assets/cz/energetika/strategicke-a-koncepcni-dokumenty/2024/12/Vnitrostatni-plan-Ceske-republiky-v-oblasti-energetiky-a-klimatu-_prosinec-2024_.pdf
- [14] **Úřad vlády České republiky:** Národní plán obnovy – konsolidované znění aktualizace.
Dostupné na: <https://planobnovy.gov.cz/o-npo/ke-stazeni/>
- [15] **Moravskoslezský kraj:** Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje 2019–2027
Dostupné na: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/msk/strategie/strategie-rozvoje-moravskoslezskeho-kraje-2019-2027?typ=download>
- [16] **Statutární město Ostrava:** Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní oblasti 2021–2027.
Dostupné na: <https://itiostravsko.cz/dokumenty/strategie/>
- [17] **Moravskoslezský kraj:** Územní energetická koncepce Moravskoslezského kraje na období 2020–2044.
Dostupné na:
https://www.msk.cz/assets/temata/chytry_region/uek_2022.pdf
- [18] **Statutární město Ostrava:** Strategický plán rozvoje města Ostravy na období 2024–2030. fajnOVA.
Dostupné na: Strategický plán 2024–2030 – Fajnova
- [19] **Statutární město Ostrava:** Plán sociálního začleňování Ostrava 2022–2027.
Dostupné na: Plán sociálního začleňování Ostrava 2022–2027
- [20] **Statutární město Ostrava:** Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy.

Dostupné na: https://socialniveci.ostrava.cz/wp-content/uploads/2017/11/FIN_Koncepce-socialniho-bydleni-SMO_logo.pdf

- [21] **Statutární město Ostrava:** Akční plán koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy na období 2022–2024.
Dostupné na: https://socialniveci.ostrava.cz/wp-content/uploads/2021/12/Akcni-plan-KS-SB-SMO_2022-2024_FIN.pdf
- [22] **MAPPA – Městský ateliér prostorového plánování a architektury:**
Vize prostorového rozvoje města Ostravy
Dostupné na: <https://www.mappaostrava.cz/vize/>
- [23] **Statutární město Ostrava:** Koncepce walkability města Ostravy.
Dostupné na: Koncepce walkability statutárního města Ostravy – Walkability
- [24] **Statutární město Ostrava:** Koncepce cyklistické dopravy v Ostravě.
Dostupné na: <https://www.mappaostrava.cz/koncepce/koncepce-cyklisticke-dopravy-v-ostrove/>
- [25] **Statutární město Ostrava – městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz:**
fajnova CENTRUM – Strategický plán udržitelného rozvoje městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na roky 2022–2027 s dlouhodobým výhledem do roku 2035.
Dostupné na: <https://fajnovacentrum.cz/>
- [26] **Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba:** Strategický plán rozvoje městského obvodu Poruba 2018–2023 s výhledem do roku 2030
Dostupné na: <https://fajnovaporuba.cz>
- [27] **Statutární město Ostrava – městský obvod Ostrava-Jih:** Strategický plán rozvoje městského obvodu Ostrava-Jih – VIZE 2030.
Dostupné na: <https://fajnova.cz/strategicke-plany-mestskych-obvodu/>
- [28] **Statutární město Ostrava:** Nařízení města č. 17/2024 – Ostravské stavební předpisy. Ostrava, 2024.
Dostupné na: <https://fajnova.cz/projekt/ostavske-stavebni-predpisy/>,
https://www.ostrava.cz/cs/urad/magistrat/odbory-magistratu/odbor-uzemniho-planovani-a-stavebniho-radu/oddeleni-uzemni-koncepce/copy_of_zprava-o-uplatnovani-uzemniho-planu-dolni-hota/Nazenmsta.172024OSTRAVSKSTAVEBNPEDPISY.pdf

KONCEPCE POLITIKY BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY

PŘÍLOHA 4:

POZNATKY Z JEDNÁNÍ A ROZHOVORŮ

AUTOŘI KONCEPCE A KONTAKTY

REALIZAČNÍ TÝM OU:

- Mgr. Alexandr Nováček, Ph.D.
- Mgr. Ondřej Slach, Ph.D.
- Mgr. Vojtěch Bosák, Ph.D.
- Mgr. Lenka Paszová
- Mgr. Marek Krumník
- Mgr. Adam Červenka
- Mgr. Lukáš Chwistek
- Mgr. Daniel Janečko
- Mgr. Jakub Gabryš
- Mgr. Štěpánka Kolářová
- Mgr. Martin Bárta, Ph.D.
- Mgr. Luděk Krtička, Ph.D.
- Mgr. Jan Macháček, Ph.D.
- RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.
- prof. Gert-Jan Hospers, Ph.D.
- Dr. rer. nat. habil. Marcin Spyra
- Martin Blašík
- Tomáš Martynek

REALIZAČNÍ TÝM SMO/MMO:

- Mgr. Jiří Hudec – vedoucí odboru strategického rozvoje
- Mgr. Ondřej Dostál – vedoucí oddělení strategického plánování
- Mgr. Jan Horák – specialista strategického plánování
- Mgr. Jakub Janas – specialista strategického plánování

POŘIZOVATEL DOKUMENTU:

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

Odbor strategického rozvoje

Magistrát města Ostravy

OBSAH

O příloze	4
Strategický tým.....	5
Pracovní skupiny.....	7
Rozhovory.....	10

O PŘÍLOZE

Tato příloha obsahuje hlavní poznatky z realizovaných setkání strategického týmu (ST), pracovních skupin (PS) a rozhovorů s developery a dotčenými aktéry. Poznatky z jednání jsou záměrně anonymizované.

STRATEGICKÝ TÝM

1. setkání

- Koncepce by měla být inovativní (včetně čerpání inspirace ze zahraničí), avšak zároveň by měla vycházet i ze zavedených přístupů v ČR.
- Ostravě chybí různorodost – ať už v oblasti poskytovatelů bydlení, samotných forem bydlení či dosavadních přístupů k rozvoji bytového fondu.
- Určitý problém představuje rozříštění systému obecních bytů: jednotlivé městské obvody mají rozdílné přístupy k poskytování nájmu, opravám a investicím. To se odráží i v množství portálů jednotlivých obvodů, na kterých jsou obecní byty nabízeny.
- Dalším problémem je absence instituce, která by koordinovala rozvoj bydlení na území města, připravovala pozemky, zabývala se developmentem a poskytovala poradenství občanům, kteří chtějí založit družstvo a obejít se bez developera.
- V Ostravě se nachází větší množství neobydlených bytů, včetně obecních. Jejich navrácení na trh je však často ekonomicky problematické, protože se nacházejí v neatraktivních nebo sociálně vyloučených lokalitách.
- Městu jako celku chybí pasport, který by mapoval technický stav bytů a na jehož základě by bylo možné systematicky plánovat další opatření.
- Koncepce by se měla věnovat i problematice udržitelnosti zástavby, včetně její ekonomické stránky. Příkladem mohou být vybraná sídliště, kde snížením hustoty lze místy dosáhnout zvýšení atraktivity území. Nové bydlení by mělo vznikat především tam, kde již existuje potřebná infrastruktura.
- Identifikovaným problémem je také konkurence okolních obcí: finančně výhodnější je postavit si rodinný dům v zázemí města než koupit byt přímo ve městě. S ohledem na stárnutí populace je zároveň nutné uvažovat o vhodném řešení bydlení pro seniory.
- Koncepce by měla cílit také na expaty a mladé lidi.

2. setkání

- Město se domnívá, že poskytuje investorům nadstandardní součinnost. Osvědčila se příprava pozemků k investicím.
- Strategický tým debatoval nad podobou Nositele Koncepce, jednotlivé přístupy mají své výhody a nevýhody. Nepanoval jednotný názor na tuto otázku.
- Dostupné bydlení by mělo město definovat jako 75-80 % tržního nájemného, což by umožnilo udržet systém dlouhodobě finančně stabilní i s ohledem na jeho rozvoj.
- V současnosti mají městské obvody tendenci byty spíše opravovat než navyšovat jejich počet. Městské obvody mají rozdílné podmínky s ohledem na typy zástaveb – je jinak finančně náročné opravovat panelový dům a

historickou zástavbu. V některých případech je výhodnější dům zbourat a postavit znovu než jej revitalizovat.

- Významným problémem města jsou smlouvy, které v minulosti byly napsány na dobu neurčitou bez inflačních doložek – ty v zásadě znemožňují valorizaci nájmů. Problémem je i omezený počet bezbariérových bytů – v Ostravě teoreticky chybí tisíce takovýchto bytů.
- Město by mělo nabízet byty preferovaným profesím, nicméně ne v lokalitách, kde obecní bydlení má být v tržním režimu.

3. setkání

- Proběhla diskuze nad parametrickým nastavením jednotlivých navržených opatření v draftu Koncepce a byla získána zpětná vazba k úpravě znění opatření tak, aby byly srozumitelnější pro nezúčastněného čtenáře.

PRACOVNÍ SKUPINY

PS ZÁSTUPCI ODBORŮ MMO A KLÍČOVÝCH AKTÉRŮ V OBLASTI BYDLENÍ VE MĚSTĚ

1. setkání

- Také v Ostravě se projevuje jev NIMBY („Not In My Backyard“), který komplikuje výstavbu. Výhrady obyvatel se zaměřují například na úbytek zeleně, kdy náhradní výsadba probíhá v jiné než původní lokalitě.
- Město musí aktivněji řešit problematiku klimatické změny a udržitelnosti. Územní plán by měl důsledně zohledňovat zeleň a vodní plochy v rezidenčních oblastech.
- Je nutné zohlednit i sociální problematiku – Ostrava má po Praze největší počet obyvatel v bytové nouzi. V rámci pracovní skupiny se ukázalo, že odbor sociálních věcí a zdravotnictví připravuje Konceptci sociálního bydlení, kterou je třeba provázat s Konceptcí bydlení.
- Ostrava je ve slabší pozici vůči svému zázemí, které ji populačně vysává. Rezidenční zástavba často vzniká v obcích bez infrastruktury, kterou následně musí budovat kraj. Je nutné otevřít jednání s vedením kraje o této problematice.
- Princip kontribucí developerů je v Ostravě zatím omezený, a to zejména kvůli nižší ziskovosti projektů. Nová výstavba naopak často přináší další finanční závazky pro město v podobě údržby infrastruktury.
- Kvalita bydlení v Ostravě je problematická – je nutné hledat nové nástroje, jak ji zvýšit.
- Opět se ukazuje potřeba instituce, která by v Ostravě pracovala s pozemky a bytovým fondem. Zkušenosti ukazují, že předpříprava pozemků a výstavby výrazně usnadňuje developerům samotnou realizaci projektů.
- Jako nástroj regulace a stimulace výstavby lze využít také nastavení daně z nemovitostí.
- Cizinci oceňují v Ostravě relativně dostupné bydlení, ale setkávají se s xenofobií některých pronajímatelů. Bariéru představuje i jazyk, stejně jako omezená nabídka již vybavených bytů. Cizinci také nemají problém bydlet v okolních obcích.
- Určitý podíl obecních bytů by bylo vhodné vyčlenit pro zahraniční pracovníky ve vysoce žádaných profesích, například pro vědce či manažery.

2. setkání

- Ostrava se dostává do „pasti suburbanizace“ lidé z různých důvodů odcházejí do zázemí města, využívají ale veřejně dotované služby Ostravy. Nová výstavba musí na toto reagovat i ve smyslu přestavby města do finančně udržitelnější podoby, a to i s ohledem na případné demolice v důsledku populačního úbytku.
- Město musí začít ze svého rozpočtu vyčleňovat prostředky na bytovou výstavbu a pozemkový development a tomu podřídit i územní plánování.

- Koncepty jako „child-friendly housing“ a „missing middle housing“ se zdají jako ideální odpověď na problémy Ostravy.
- Územní plán města Ostravy umožňuje výstavbu usměrňovat, v současnosti jsou vymezeny plochy, které umožňují významnou výstavbu. Problémem je, že se příliš nestaví. Vysoký počet volných stavebních parcel je udržován, aby příliš nenarostla cena pozemků.

PS MĚSTSKÉ OBVODY

1. setkání

- Městské obvody mají rozdílné přístupy ke správě, údržbě a rozvoji bytového fondu. Samotný fond má různou podobu – někde převažuje bydlení v panelových domech, jinde v historické zástavbě nebo jejich kombinace. Odlišné jsou také přístupy k navyšování cen nájmu.
- Výchozí podmínky jednotlivých obvodů jsou tedy velmi rozdílné, což celkovou situaci komplikuje.
- V menších městských obvodech chybí sociální bydlení.
- Některé obvody nevracejí dostatečný podíl výnosů z nájmu zpět do bytového fondu, čímž dochází k jeho postupnému znehodnocování. Finance bývají využívány na jiné veřejné statky.
- Problémem napříč městem je, že starší obyvatelé často setrvávají ve velkých bytech a často nejsou vzhledem k náročnosti stěhování a změně prostředí ochotní se stěhovat do menších bytů, byť by jim to usnadnilo život.
- Je potřeba více pracovat s obyvateli, kteří si často neuvědomují výhody života ve městě (dostupnost služeb a infrastruktury) a nevýhody života v zázemí (absence služeb, nutnost dojíždění). Velký rodinný dům se pro ně může ve vyšším věku stát zátěží.
- Ostrava by měla nabízet rozmanitý mix typů bydlení, který umožní lidem přirozenou cirkulaci v návaznosti na různé životní fáze. Zahušťování by nemělo probíhat jen v centru, ale plošně napříč městem.
- Bytový fond může do budoucna představovat významný generátor příjmů pro rozvoj města.

Situace v jednotlivých městských obvodech

- **Poruba**
 - Bytový fond je vzhledem k velikosti obvodu poměrně malý a z 80 % obsazený. Kapacita je nedostačující pro práci s cílovými skupinami.
 - Nová výstavba se neplánuje, obvod preferuje odkup nemovitostí, kde je již spoluvlastníkem, a tím postupné navyšování obecního bytového fondu.
- **Mariánské Hory a Hulváky**
 - Disponují relativně rozsáhlým bytovým fondem, avšak problematická je jeho kvalita. Mnoho domů vyžaduje modernizaci a investice do energetických úspor.

- Obvod provedl pasportizaci bytového fondu, která ukázala potřebu velkých investic a zároveň úpravy výše nájmu.
 - Zvažuje odkup nových bytových jednotek od developerů.
 - S ohledem na složení obyvatelstva se snaží regulovat skladbu nájemníků, aby předcházel nárůstu sociálních problémů.
- **Moravská Ostrava a Přívoz**
 - Byty jsou rozděleny na tržní, s regulovaným nájmem a sociální.
 - Přibližně 250 bytů se nachází ve vyloučených lokalitách. Obvod se snaží domy opravovat nebo prodávat, cílem je byty vrátit zpět na trh.
 - Nová výstavba realizovaná obvodem se neplánuje, výjimkou může být dům s pečovatelskou službou.
 - Osvědčil se systém domovníků, který ve výsledku přináší úspory.
- **Ostrava-Jih**
 - Bytový fond je celkově v dobrém stavu, výjimkou jsou některé domy se statickými problémy.
 - Řada bytů je pronajímána za velmi příznivé ceny, cílem je jejich postupná optimalizace. V atraktivních lokalitách, např. v okolí Bělského lesa, dosahuje nájemní cena až 230 Kč/m².
 - Do budoucna bude třeba řešit, zda prodlužovat životnost panelových domů, nebo je ekonomicky výhodnější jejich náhrada novou výstavbou.
- **Slezská Ostrava**
 - Je atraktivní pro developery a dochází k jejímu zahušťování, ceny jsou však pro rodiny s dětmi často nedostupné.
 - Mnoho neobsazených obecních bytů se nachází v problémových lokalitách se sníženou kvalitou fondu.
 - Obvod investuje do oprav v perspektivních částech a zvažuje výstavbu domu s pečovatelskou službou.

2. setkání

- Opětovně jako v případě strategického týmu byla řešena otázka vzniku Nositele Koncepce, včetně výhod a nevýhod různých modelů. V případě, že by funkci Nositele naplňoval Odbor majetkový SMO, tak je potřeba odbor personálně posílit a nastavit mu nové procesy.
- Nositel Koncepce by měl usměrňovat bytovou výstavbu tak, aby se omezil přesun obyvatel do okrajových částí města či za jeho hranice.
- Menší obvody navzdory nárůstu počtu obyvatel nedisponují významným obecním bydlením, což jim neumožňuje realizovat politiku sociálního bydlení. Tuto funkci za ně realizují velké obvody, které často paradoxně ztrácejí obyvatele.

- Statut města definující zpětné investování finančních prostředků do obecního bytového fondu byl nastaven tak, aby se zamezilo nadměrnému převádění financí do jiných položek. Definovaná hodnota 50 % v případě některých obvodů sotva pokrývá náklady na nutné opravy.
- Koncepce by měla nastavit jasná pravidla, jak bydlení ve městě rozvíjet napříč volebními obdobími.
- Mariánské hory a Hulváky mají v současnosti významný problém se stavem obecního bydlení. Pouze 20 % bytů je ve výborném stavu a dle pasportizace pak polovina bytů a bytových domů bude ve střednědobém horizontu potřebovat rekonstrukci.
- Moravská Ostrava a Přívoz – model rozvoje tržního bydlení je funkční, výnosy narůstají a začínají saturovat sociální bydlení v městském obvodu.

ROZHOVORY

Cílem rozhovorů bylo získat detailní vhled do zkušeností a postojů klíčových aktérů trhu k bytové výstavbě v Ostravě. Získané informace podpořily tvorbu návrhové části Koncepce bytové politiky města. Rozhovory byly strukturovány podle časové osy minulost – současnost – budoucnost, což umožnilo zachytit jak reflexi dosavadního vývoje, tak identifikovat aktuální překážky a formulovat doporučení pro dlouhodobý rozvoj. Paralelně byly napříč jednotlivými fázemi sledovány tematické okruhy: výstavba a trh s bydlením, spolupráce s městem a institucionální procesy, typy bydlení a cílové skupiny, energetika a udržitelnost, rozvojové záměry a podpora bytové výstavby v Ostravě. Rozhovory byly realizovány s developery, zástupci Zastupitelstva Statutárního města Ostravy z řad politické opozice a bývalými politiky se zkušeností s rozvojem bydlení ve městě.

VÝSTAVBA A TRH S BYDLENÍM

Tento okruh se zaměřil na reflexi vývoje bytové výstavby v posledních 5–10 letech. Byly zkoumány klíčové faktory, které rozhodly o vstupu developerů na ostravský trh (např. poptávka, dostupnost pozemků, návratnost), a jak aktéři hodnotí současnou pozici Ostravy na regionálním a celostátním realitním trhu (včetně vnímání rizik a příležitostí). Dále se analyzovaly faktory (demografie, trh práce, stavební náklady, image města), které nejvíce ovlivňují realizaci projektů.

Shrnutí zjištění:

- Vstup na trh motivovaly snaha diverzifikovat firemní portfolio, využití regionální ukotvení firmy a reakce na investiční příležitosti v unikátních či perspektivních lokalitách.
- Panuje shoda na podprůměrné bytové výstavbě ve městě. Ostrava s přibližně 500 dokončenými byty ročně dlouhodobě zaostává za celorepublikovým průměrem (1,5 bytu na 1 000 obyvatel oproti celorepublikovému 3 bytům).
- Proti investicím dlouhodobě působil nepříznivý poměr nákladů a výnosů – náklady jsou v Ostravě obdobné jako v Praze či Brně, ale historicky nízké

prodejní a nájemní ceny s maržemi kolem 10–15 % investory odrazovaly. Nyní díky rychlejšímu růstu cen (některé novostavby překračují 100 000 Kč/m²) začíná být trh pro investory atraktivnější.

- Jako bariéry na stavebním trhu a trhu s bydlením jsou vnímány omezená nabídka a kapacity subdodavatelů; dále nízká výnosnost staveb oproti jiným českým městům.
- Za příležitosti jsou považovány zejména potenciál řady lokalit ve městě (především v centrálním obvodu), které se jeví jako lukrativní pro budoucí výstavbu, a také potenciál proluk a brownfieldů díky existujícímu zasíťování, vybavenosti či dopravní obslužnosti.

SPOLUPRÁCE S MĚSTEM A INSTITUCIONÁLNÍ PROCESY

Cílem bylo získat zpětnou vazbu k efektivitě institucionálních procesů. Respondenti hodnotili svou dosavadní zkušenost s komunikací a koordinací s klíčovými útvary (odborem majetkovým, stavebním úřadem, odborem strategického rozvoje a MAPPA) na škále 1–5. Otázky se zaměřily i na srovnání spolupráce s Ostravou oproti jiným městům a potenciální kroky, které by mohla Ostrava převzít. Speciálně byl řešen vliv relativně nových vlastních stavebních předpisů Ostravy na práci developerů.

Shrnutí zjištění:

- Komunikace s klíčovými útvary je hodnocena pozitivně (známky 1–2). Jsou však vnímány limity způsobené přebujelou byrokracií a mantinely systému.
- Délka, nepředvídatelnost a neefektivnost povolovacích procesů představuje největší problém, který brání rychlejší bytové výstavbě (nejen v Ostravě, ale v celém Česku). Negativně je vnímáno personální poddimenzování stavebních úřadů, z čehož vyplývá sklon k nedodržování lhůt. Úředníci jsou hodnoceni pozitivně (známky 1–2), ale jsou limitováni byrokracií a personálním poddimenzováním.
- Kritickým problémem je fragmentace a decentralizace města. Chybí jednotná metodika, seznam povinných procesů (“checklisty”) a vzorové smlouvy pro majetkoprávní vypořádání (např. věcná břemena a připojování k technické infrastruktuře), což vede k odlišným přístupům na různých úřadech a nutnosti opakovaně přepracovávat dokumentaci
- Developeri postrádají jasnou politickou podporu výstavby – v prostředí obecné nedůvěry a snadného blokování projektů chybí narativ, který by bytovou výstavbu developerů hájil jako veřejný zájem, což vede k nutnosti obhajovat i projekty splňující veškeré legislativní a odborné požadavky.
- Vítané až očekávané je z pohledu developerů aktivní budování doprovodné městské infrastruktury (např. filharmonie, parkovacích domů či sportovních hal), které představuje stabilní a průběžné investice posilující důvěru soukromých investorů. Zároveň je klíčová i systematická propagace Ostravy navenek k přilákání dalších investorů a aktérů.

- Ostravské stavební předpisy jsou hodnoceny pozitivně – poskytly funkční základ pro regulaci a pomohly zjednodušit podmínky v centru města, například u požadavků na parkování či oslunění, které by jinak bránily realizaci městských bloků.

TYPY BYDLENÍ A CÍLOVÉ SKUPINY

Okruh se věnoval identifikaci nejperspektivnějších forem bydlení v kontextu Ostravy (např. nájemní, startovací, seniorské, komunitní) a analýze faktorů (sociálních, ekonomických, demografických) ovlivňujících jejich poptávku. Klíčové bylo i určení trendů a odhad podílu bytů kupovaných pro uspokojení vlastní bytové potřeby versus bytů investičních, a zda je monitorována jejich obsazenost.

Shrnutí zjištění:

- Poptávka na trhu směřuje primárně k malometrážním a funkčně navrženým bytům (zejména 1+KK a 2+KK). Tento trend je tažen demografickými změnami, jako je vysoký podíl jedno- a dvoučlenných domácností. Tomu by mělo odpovídat i plánování nových projektů, kde se doporučuje upřednostňovat menší, funkční dispozice (zejména u nájemního a dostupného bydlení) a současně zajišťovat podporu pro kvalitní komunitní prostory v souladu s trendem spolubydlení.
- Poptávku po luxusním velkometrážním bydlení podporuje internacionalizace města a zájem bohatších klientů či zahraničních odborníků.

U projektů, které míří na odprodej bytových jednotek, tvoří 40–65 % kupujících investoři, jejichž byty dále míří k pronájmu. V atraktivních lokalitách si developeři často ponechávají domy pro přímé nájemní využití.

ENERGETIKA A UDRŽITELNOST

Tento okruh zkoumal přístup aktérů k využívání obnovitelných zdrojů energie v bytových projektech. Důraz byl kladen na reálnost plnění stávajících standardů energetické účinnosti (a zda se naplnily obavy z výrazného prodražení výstavby). Dále byla zjišťována poptávka po vyšším standardu (pasivní, energeticky pozitivní budovy) a uvažování o pokročilých řešeních, jako jsou bateriová úložiště, využití odpadního tepla).

Shrnutí zjištění:

- Developeři zdůrazňují dodržování legislativy a volí především ekonomicky smysluplná řešení, nejčastěji instalace tepelných čerpadel, fotovoltaiky a prvků modrozelené infrastruktury, jako jsou zelené střechy a terasy.
- Technologie OZE aktéři volí podle ekonomické návratnosti a vhodnosti pro konkrétní lokalitu, přičemž sami často nastavují vyšší standardy, zároveň však preferují jednoduchá řešení a vyhýbají se technologicky komplexním systémům (např. bytové rekuperace či využití šedé vody), které by byly drahé na údržbu a finančně zatěžovaly koncové uživatele.

- Zavádění OZE brzdí nepřehledná a měnící se legislativa, omezené možnosti sdílení či prodeje elektřiny nájemníkům a zpřísnující se energetické normy, které zvyšují náklady (nejsou však hlavní příčinou drahého bydlení).
- Developer zavádí nadstandardní energetická řešení jen tam, kde to dává ekonomický nebo technický smysl, a kde to zároveň může fungovat jako obchodní/marketingová výhoda.

ROZVOJOVÉ ZÁMĚRY A PODPORA BYTOVÉ VÝSTAVBY

Poslední okruh se zaměřil na formulaci doporučení pro budoucnost. Otázky zahrnovaly návrhy na opatření pro usnadnění developerských aktivit. Diskuze zahrnovala názor na vznik městské developerské společnosti (její role a rizika/přínosy oproti stávajícím odborům Magistrátu). Dále byl hodnocen záměr stabilních investic města do výstavby (např. odkupy části bytů, vlastní projekty města) a hodnocení modelu výstavby 100 nových bytů ročně z hlediska reálných potřeb Ostravy. Klíčové bylo také identifikovat nástroje, které by developerské projekty učinily méně rizikovými z pohledu bank (Garance, Odkupy, Data, Pipeline), a stanovit prioritu kroků (quick-win do 12 měsíců, kroky v horizontu 1–5 let a nutné strukturální změny).

Shrnutí zjištění:

- Dlouhodobě ve městě schází odvaha řešit problematiku valorizace nájmu a rozvoj obecního bydlení. Projekty, které se zabývají bydlením, nejsou považovány za politicky ziskové.
- S obecním bytovým fondem se zachází jako s pasivem, není využíváno jako zástava při financování rozvoje obecního bydlení.
- Zkušenosti s majetkovým odborem jsou dobré, nicméně jako Nositel Koncepce se jeví účastníkům rozhovorů jako méně vhodný.
- Role městské developerské společnosti by měla spočívat v podpoře sociálního/dostupného bydlení a v systematické přípravě území (sanace brownfieldů, scelování pozemků a budování páteřní infrastruktury).
- Za smysluplnou formu podpory bytové výstavby je vnímána garance odkupu části bytů městem (např. pro klíčové profese), která snižuje rizika projektů bytové výstavby z pohledu bank.
- Model výstavby 100 nových bytů ročně městem je realistický, ale nedostatečný pro vyřešení bytové krize. K dosažení ideálního tempa (4 byty/1 000 obyvatel) by bylo potřeba stavět 1 000–1 200 bytů ročně.

Rychlá opatření s velkým dopadem (Quick-win):

- Sjednocení a zjednodušení administrativních procesů napříč městskými obvody (metodiky, checklisty, vzorové smlouvy pro majetkoprávní úkony či připojení k technické infrastruktuře) pro urychlení povolovacích procesů.
- Aktivní nabídka a zviditelnění připravených lokalit k investicím.
- Zavedení povinnosti definovat požadavky na veřejnou vybavenost (školky, služby) ze strany města v okamžiku, kdy jsou v územním plánu vyčleněny nové plochy pro bytovou výstavbu.

Opatření v horizontu 1–5 let:

- Aktivní proměna politického narativu ve prospěch výstavby, která je kvalitní, nepřetěžuje stávající infrastrukturu a odpovídá územnímu plánu a památkovým a environmentálním normám proti neopodstatněným námitkám, včetně systematické osvěty občanů o závaznosti územního plánu.
- Zřízení dedikované koordinační struktury (např. metodického centra), která by sjednocovala postupy a sloužila developerům jako primární kontaktní a metodická podpora.
- Zvážení aplikace nástrojů pro snížení investičního rizika projektů z pohledu bank.

Opatření v horizontu 5 a více let (strukturální změny):

- Vyvíjení tlaku na prosazování zrychlení a zjednodušení povolovacích procesů na národní úrovni.
- Řešení dlouhodobého nedostatku stavebních kapacit a nedostatku odborných profesí v regionu, které zásadně omezují tempo realizace projektů.
- Posilovat celkovou atraktivitu města prostřednictvím cíleného marketingu, za účelem aktivního přilákání nové pracovní síly a investičního kapitálu do města.
- Systematická investice do přípravy území (sanace brownfieldů, scelování pozemků a budování páteřní infrastruktury).