



MMB2018000000770

78

Rada města Brna

ZM7/ 3937

Z7/4.D. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.6.2018

Název:

Strategie bydlení města Brna 2018-2030

Obsah:

- Důvodová zpráva (str. 2-11)
- Návrh strategie bydlení města Brna (str.12-81)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

schvaluje

Strategii bydlení města Brna 2018-2030, která je přílohou č. ... usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala materiál na své R7/172. schůzi dne 5.6.2018 a doporučila usnesení materiálu schválit.

Zpracovatel:
Bytový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

První ucelená Strategie bydlení města Brna byla zpracována v roce 2001 a v závěru roku schválena Zastupitelstvem města Brna. V r. 2009 bylo provedeno její vyhodnocení a byla aktualizována v závislosti na vývoji bytové politiky státu a změnách jednotlivých nástrojů k její realizaci. Analytickým podkladem byl Generel bydlení města Brna, zpracovaný již v roce 1997, který byl postupně aktualizován.

V průběhu roku 2014 a 2015 byly ve spolupráci s městskými částmi aktualizovány vybrané základní údaje Generelu bydlení města Brna.

V roce 2017 byla zpracována Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna, dále byla zpracována odbornou firmou podrobná Evaluace Strategie pro Brno.

Vyhodnocení STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA aktualizované v roce 2009 a Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna byly použity jako základní podklady pro tvorbu návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030.

Dále návrh vychází ze stávající situace v oblasti bydlení v městě Brně, ze stávajících koncepčních materiálů schválených na národní úrovni, a to z Koncepce bydlení ČR, schválené vládou dne 13.7. 2011 (Usnesení vlády č. 524), která byla zpracována Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení a z Koncepce sociálního bydlení ČR na období 2015-2025, schválené v říjnu 2015, zpracované Ministerstvem práce a sociálních věcí ve spolupráci s ÚV, MMR a odbornými pracovními skupinami, která stanovuje základní rámec pro sociální bydlení a vytváření sociálního bytového fondu.

Významnou roli při sestavení předloženého návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030, její vize, cílů, prioritních oblastí a zejména opatření hrála současná situace v oblasti bydlení, výsledky diskusí Pracovní skupiny pro vznik Strategie bydlení, která se se zpracovatelem pravidelně setkávala od května roku 2017. Ke každému zpracovávanému tématu proběhla pod vedením PS pro vznik Strategie bydlení řada „kulatých stolů“ za účasti zástupců městských částí, dotčených odborů MMB a odborné veřejnosti. Zásadní byly i podněty ze strany Řídícího výboru pro vznik Strategie bydlení, který se pravidelně scházel a projednával výsledky kulatých stolů a zpracované návrhy.

Návrh STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 byl zpracován v rámci projektu „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“, na který SMB obdrženo dotaci z EU.

Jako podklad pro zpracování návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 byl zpracován rozsáhlý analytický materiál pro oblast bydlení, zahrnující vývoj bytové politiky, návaznost Strategie bydlení na významné koncepční dokumenty a nástroje, přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí, analýzu současného stavu na území města Brna, analýzu současného stavu domovního a bytového fondu v Brně, informace o stavu hospodaření s bytovým fondem a trendy v oblasti bydlení v Brně. Dále byly zpracovány SWOT analýzy k jednotlivým oblastem, na základě řady kulatých stolů, jednání s veřejností, developery a odborníky, pod vedením Řídícího výboru Strategie bydlení.

Na základě výše uvedených materiálů a jednání byl sestaven předkládaný návrh STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030.

Dne 8.1.2018 byla zaslána všem městským částem pozvánka na prezentaci zpracovaného návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030, konanou dne 24.1.2018. Následně byl dne 15.1.2018 byl návrh STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 rozeslán všem politickým klubům ZMB s pozvánkou na připravovanou prezentaci dne 24.1.2018 a s žádostí o zaslání stanoviska politického klubu k materiálu do konce února 2018 na BO MMB.

Dne 24.1.2018 se uskutečnila v sále Zastupitelstva města Brna na Nové radnici prezentace zpracovaného návrhu Strategie bydlení města Brna 2018-2030, která byla určena vedením městských částí, zastupitelům města Brna a vedoucím odborů MMB. Obdobná prezentace se konala ve stejný den v odpoledních hodinách i pro odbornou a laickou veřejnost.

Na této prezentaci byly městské části náměstkem primátora Mgr. Petrem Hladíkem podrobně seznámeny a obsahem návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030. Současně byly vyzvány k zaujetí stanoviska k tomuto materiálu a k zaslání případných připomínek.

Z politických klubů obdržel BO MMB stanovisko pouze od KSČM. Stanovisko bylo podrobně projednáno dne 27.3.2018 pracovní skupinou pro vznik strategie bydlení a následně bylo dne 29.3.2018 zasláno

vyjádření k jednotlivým připomínkám, některé byly zpracovány, k dalším bylo formulováno stanovisko PS a zdůvodnění.

Jelikož BO MMB neobdržel do konce února žádné informace z městských částí k prezentovanému návrhu Strategie bydlení města Brna 2018-2030, zaslal 28.3.2017 na MČ dopis s žádostí o zaslání informace, zda se městská část seznámila s tímto materiálem.

V souvislosti s požadavkem prodloužení termínu pro vyjádření městských částí byl akceptován termín 25.5.2018. Do dne zpracování tohoto materiálu – 23.5.2018 se již k návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 vyjádřily všechny městské části.

Projednání materiálu na jednotlivých městských částech je uvedeno v následující tabulce:

byty svěřené MČ		počet domů	počet bytů	projednání materiálu na MČ
1.	Brno-střed	295	4 222	proj. 21.5.2018 -vzala na vědomí bez připomínek
2.	Žabovřesky	69	1 478	proj. 11.4.2018-vzala na vědomí
3.	Královo Pole	114	1 485	proj. 11.4.2018 - RMČ vzala na vědomí
4.	Brno-sever	341	5 556	proj. 18.4.2018 - RMČ vzala na vědomí bez připomínek
5.	Židenice	181	2 332	proj. 27.3.2018 - RMČ vzala na vědomí
6.	Černovice	94	1 118	proj. 25.4.2018 -doporučili podporovat výst.obec.bytů a stanovit procento obec.náj bytů soukromým developerům, zapracováno do aktivity B1.2.1.
7.	Brno - jih	69	1 092	proj. 11.4.2018-nebylo přijato usnesení-diskuse k soc.bydlení
8.	Bohunice	1	31	proj. 18.4.2018-RMČ bere na vědomí, požaduje zpracovat dopravní studii lokality Kamenice-Jihlavská
9.	Starý Lískovec	26	977	proj. 18.4.2018 -RMČ vzala na vědomí
10.	Nový Lískovec	32	864	proj. 25.4.2018 - RMČ vzala na vědomí
11.	Kohoutovice	82	1 912	proj. 16.5.2018 - požadavek na řešení rozv.lok. Č. 2. Kamenný Vrch a lok. č. 4 - Kohoutovice-stavební dvůr společně
12.	Jundrov	8	167	proj 27.3.2018-RMČ vzala na vědomí bez připomínek
13.	Bystrc	68	1 751	proj 25.4.2018-RMČ doporučuje ZMB var. souhlasit/nesouhlasit se zněním SB
14.	Kníničky	0	0	vedení MČ vzalo materiál na vědomí, nemají žádný bytový fond
15.	Komín	5	92	proj. 11.4.2018 - RMČ vzala na vědomí bez připomínek
16.	Medlánky	0	14	proj. 23.4.2018-RMČ vzala na vědomí
17.	Řečkovice a Mok.Hora	28	427	proj. 17.5.2018 - RMČ vzala na vědomí
18.	Maloměř a Obřany	12	74	proj. 11.4.2018-RMČ vzala na vědomí bez připomínek
19.	Vinohrady	34	1 101	proj. 25.4.2018-RMČ vzala na vědomí
20.	Líšeň	98	2 323	proj 25.4.2018-RMČ a připomínky samosprávy 9.5.2018 - bez věcných připomínek.
21.	Slatina	88	860	proj. 25.4.2018-RMČ vzala na vědomí
22.	Tuřany	1	6	proj. 9.4.2018 -žádají doplnit opatř. C222 o DPS U potoka, zapracováno do aktivity C2.2.2
23.	Chrllice	1	16	projednali 11.4.2018- RMČ vzala na vědomí bez připomínek
24.	Bosonohy	1	17	proj 25.4.2018 - ZMČ vzalo na vědomí bez připomínek
25.	Žebětín	0	0	vedení MČ vzalo materiál na vědomí
26.	Ivanovice	0	0	proj. 18.4.2018-RMČ vzala na vědomí
27.	Jehnice	0	0	proj 25.4.2018 -ZMČ nemá připomínky
28.	Ořešín	0	0	MČ nebude projednávat, nemá žádný obecní bytový fond
29.	Útěchov	0	0	MČ nebude projednávat, nemá žádný obecní bytový fond
Celkem		1 648	27 915	
Celkem		1 697	28 551	

Většina MČ projednala materiál v RMČ a vzala materiál na vědomí, nebo vzala na vědomí bez připomínek.

Připomínky zaslalo celkem 5 městských částí. Věcné návrhy na doplnění nebo úpravu textu předložila MČ Brno-Černovice a MČ Brno – Tuřany. MČ Bohunice zaslala požadavek na zpracování dopravní studie. MČ Kohoutovice předložila požadavek na zpracování přípravy rozvojových lokalit Kamenný vrch a Kohoutovice-stavební dvůr jako jeden celek. MČ Brno-Líšeň předložila připomínky samosprávy, které se týkají způsobu zpracování SB a způsobu spolupráce města a městských částí (viz příloha).

1. RMČ Brno-Tuřany požaduje doplnit opatření C2.2.2 výstavba bytových domů pro seniory formou DPS o výstavbu DPS v lokalitě U Potoka (Holásky)

Řešení: doporučení bylo zapracováno do aktivity C2.2.2. formou doplnění textu:

Příprava a realizace **5 projektů** bytových domů s bydlením pro seniory (Slatina - Bedřichovická 19, Brno-střed – Bratislavská 51, Brno sever – Cejl 75 a 77, DPS Vojtova, **Brno-Tuřany - lokalita Holásky-U potoka**.

Současně byl zvýšen odhad nákladů na tuto aktivitu ve 250 mil. Kč na **400 mil. Kč**.

MČ byla o způsobu řešení informována písemně dopisem BO MMB ze dne 16.5.2018.

2. RMČ Brno-Černovice doporučuje orgánům města Brna v souvislosti s návrhem SBMB 2018-2030 do budoucna více podporovat výstavbu nových obecních nájemních bytů, a to:

-přímo z úrovně města

-formou stanovení procentních podílů výstavby obecních nájemních bytů soukromým developerům v rozvojových lokalitách.

Řešení: doporučení bylo zapracováno do aktivity B1.2.1. formou doplnění textu: Vytvoření souboru pravidel a podmínek pro participaci města při přípravě a realizaci projektů soukromých investorů a stávajících bytových družstev, **se stanovením procenta obecních nájemních bytů v soukromých projektech s participací města Brna.**

MČ byla o způsobu řešení informována písemně dopisem BO MMB ze dne 16.5.2018.

3. RMČ Brno-Bohunice požaduje dopracovat dopravní studii ulice Kamenice a ul. Jihlavská včetně zkapacitnění obou komunikací, zejména ul. Dlouhá po ul. Vídeňská, včetně zkapacitnění křižovatky Vídeňská-Vojtova-Jihlavská, dále směřovat dopravu z lokality Červený kopec i do křižovatky Vídeňská-Vojtova-Vihohrady.

Řešení: dopis byl předán dne 23.5.2018 na Odbor dopravy MMB k další spolupráci s MČ v této záležitosti z úrovně OD. Z dostupných informací od Ing. Šamánkové z OD MMB vyplývá, že v současné době je dokončováno výběrové řízení na zpracování dopravní studie, která se zabývá danou lokalitou, s rozšířením původního rozsahu lokality až po ul. Vídeňská. Smlouva na zpracování studie by měla být uzavřena v průběhu června 2018.

MČ byla o způsobu řešení informována písemně dopisem BO MMB ze dne 23.5.2018.

4. RMČ Brno-Kohoutovice - zaslala připomínku, že zařazení územní studie Nový Lískovec-Kamenný vrch II a Kohoutovice-stavební dvůr mezi rozvojové lokality zřejmě vychází z požadavku Opatření B3.1..preferenci lokality s kvalitním životním prostředím. V zájmu zachování charakteristiky uvedených území a z důvodů jejich územní návaznosti a všestranného úzkého propojení jak dopravního, tak rekreačního je třeba v rámci aktivity B3.2.1. řešit toto území společně jako celek.

Řešení: zařazení rozvojových lokalit bydlení navazuje na prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby, opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou infrastrukturou.

K tomuto opatření je nastavena aktivita B3.3.1 – výstavba páteří technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení, která předpokládá postupné zpracování potřeb vybraných 9 rozvojových lokalit z hlediska technické a dopravní infrastruktury a následně postupnou přípravu jednotlivých sítí a komunikací k realizaci.

Postupná příprava 9 stanovených prioritních lokalit pro rozvoj bytové výstavby předpokládá pro každou lokalitu zpracování studie, která stanoví způsob zainvestování a následně zpracování návrhu způsobu financování a realizace.

Opatření předpokládá přípravu a realizaci investic s ročním objemem min. 300 mil. Kč. Dále nastavení pravidel příjmu od soukromých investorů formou poplatku za připojení na TI za každou nově budovanou bytovou i nebytovou jednotku.

Jako první z 9 vybraných lokalit je připravováno zainvestování lokality Kamenný Vrch II a následná výstavba bytových domů v 1. etapě.

Bytový odbor bude postupně zajišťovat zpracování studií zainvestování těchto lokalit a podle výsledků těchto studií a rovněž majetkových vztahů v lokalitách by měly být postupně lokality připravovány k zainvestování a následně k bytové výstavbě. Lokality č. 2 – Kamenný Vrch II a č. 4 - Kohoutovice-stavební dvůr mají každá jiné nároky na zainvestování, nenavazují územně přímo na sebe a nejsou takové povahy, aby je bylo nutné řešit společně.

Ve vazbě na poměrně velký podíl pozemků v majetku města Bytový odbor MMB předpokládá, že lokalita č. 4-Kohoutovice-stavební dvůr bude řešena mezi prvními z těchto vybraných lokalit.

MC byla o způsobu řešení informována písemně dopisem BO MMB ze dne 22.5.2018.

5. RMČ Brno-Líšeň ve svém stanovisku konstatovala, konstatování, že materiál je velmi dobře a přehledně zpracovaný a představuje vhodné a smysluplné směřování města v dané oblasti do budoucna. Dále uvedla připomínky ke způsobu zpracování návrhu Strategie bydlení, že na zpracování měly malý podíl městské části, není jasné, kdo je garantem plnění SB, že materiál postrádá vliv městských částí a dále že neřeší důležitou oblast financování, neobsahuje pravidla tvorby FBV a budoucího rozdělování těchto finančních prostředků, neřeší spolupráci města a MC s developery.

Řešení: K připomínce ke způsobu zpracování a rozsahu obsahu materiálu zpracoval dne 16.5.2018 BO MMB návrh odpovědi. Ve své odpovědi popsal spolupráci s MC, dále uvádí vazbu formulované na aktivity, které budou jednotlivé uvedené problémy řešit, a to ve spolupráci s městskými částmi.

MC byla o způsobu řešení informována písemně dopisem BO MMB dne 23.5.2018.

Stručné shrnutí návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030:

Strategická část materiálu obsahuje vizi, primární cíl, dále jsou definovány 4 prioritní oblasti, cíle pro jednotlivé oblasti a jednotlivá opatření, která by měla vést ke zlepšení stavu v dané oblasti. Dále strategie obsahuje akční plán na první 3 roky, tj. na období 2018-2020. Akční plán obsahuje pro každý strategický cíl a každé opatření konkrétní aktivity nebo i více aktivit, které by měly být v následujícím 3-letém období realizovány.

Jednotlivé formulované aktivity vychází ze stávajícího stavu, obsahují název aktivity, její popis, postup řešení, časový harmonogram plnění, vymezení odpovědnosti, odhad nákladů a nástroje.

Vize pro oblast bydlení

Brno chce být atraktivní, živou, významnou metropolí s lákavou adresou pro nastupující generace, která poskytne zdravé a bezpečné bydlení všem skupinám a věkovým kategoriím obyvatelstva.

Brno chce být městem s pestrou nabídkou finančně dostupného bydlení, jak v centru, tak na jeho okrajích v blízkosti přírody.

Primární cíl

Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům.

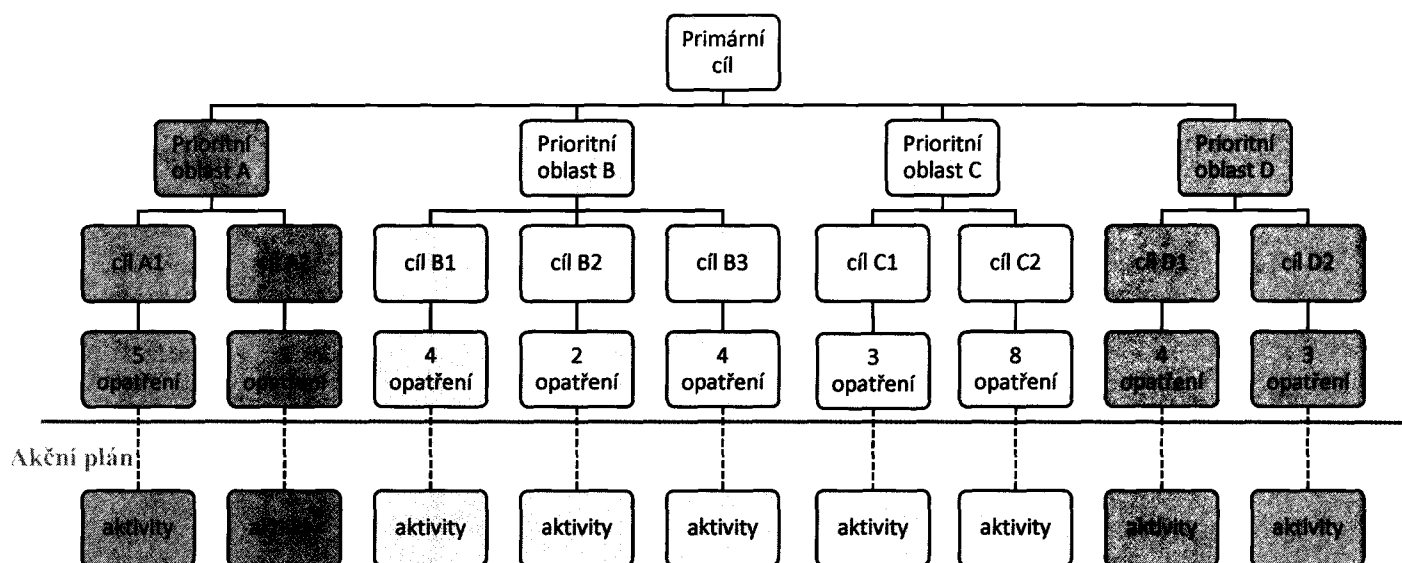
Cíle Stanoveny podle prioritních oblastí v programové části

Cílový stav

Nabídka bude výrazně převyšovat poptávku, cena koupě / nájmu bude díky tomu dostupnější pro širokou veřejnost. Lidé budou mít možnost volby bydlení podle svých představ na základě pestrého výběru z široké škály druhů, charakterů, velikostí, lokalit, cen. Bude tak možné uspokojit různorodé požadavky na bydlení od malých bytů po rodinné bydlení. Město bude zajišťovat pestrou škálu bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami. Pro výstavbu budou připraveny rozvojové a přestavbové lokality v rámci různých částí města a nový flexibilní územní plán umožní pružně reagovat na potřeby výstavby. Nabídka bydlení bude díky tomu rovnoměrně rozmístěna po celém území města, což umožní úsporu času lidí věnovaného cestování z bydliště do práce.

Programová část STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030

Struktura programové části



Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Pro jednotlivé cíle STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 jsou formulovány jednotlivá opatření.

Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu.

Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.

Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení.

Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.

Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV.

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu.

<i>Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.</i>
<i>Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.</i>
<i>Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.</i>
<i>Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.</i>

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.
<i>Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, nájemního.</i>
<i>Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.</i>
<i>Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).</i>
<i>Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.</i>
Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.
<i>Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů.</i>
<i>Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.</i>
Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.
<i>Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.</i>
<i>Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu.</i>
<i>Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>
<i>Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení
<i>Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.</i>
<i>Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou.</i>
<i>Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb.</i>
Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.
<i>Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a novou výstavbou a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.</i>
<i>Opatření C2.2: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory.</i>

<i>Opatření C2.3: Vznik dalších startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.</i>
<i>Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.</i>
<i>Opatření C2.6: Vznik dalších sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.</i>
<i>Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.</i>

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli
<i>Opatření D1.1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.</i>
<i>Opatření D1.1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.</i>
Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty
<i>Opatření D2.1.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora.</i>
<i>Opatření D2.1.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů.</i>
<i>Opatření D2.1.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.</i>

Na programovou část Strategie bydlení navazuje akční plán, který obsahuje konkrétní aktivity pro období 3 let od počátku její platnosti.

Jednotlivé aktivity pak obsahují vždy popis aktivity, postup řešení, časový harmonogram, vymezení zodpovědnosti, odhad nákladů na realizaci dané aktivity a nástroje.

V závěru STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 jsou uvedeny legislativní nástroje a mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti.

Základní indikátory Strategie bydlení města Brna 2018-2030, které jsou převzaty i do STRATEGIE PRO BRNO 2050 pod heslem - Město s dostupným bydlením

CÍL	INDIKÁTOR	JEDNOTKA	AKTUÁLNÍ HODNOTA	BUDOUCÍ HODNOTA	ÚZEMNÍ PRŮMĚT
	Počet a variabilita nabídky bytů	počet volných bytů o vel. 1+1 až 4+1	cca 400 volných bytů (údaj – RK k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město
Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby	Sociologické šetření – spokojenost s bydlením v Brně	hodnota ukazatele (*)	1,97	1,2	celé město
	Počet nově dokončených bytů ročně v Brně	počet bytů	1466 (k 31.12.2016) 1889 (k 31.12.2017)	1500 (225 b.j.– obecních vč. družstevních připravených městem, 1275 b.j. – soukromých) /ročně	celé město
	Počet nových družstevních bytů v projektech připravených městem	Počet bytů	0	100 za 3 roky	celé město
	Sociologické šetření – zájem o nájemní bydlení v Brně	% hodnota ukazatele (**)	19	25 za 3 roky	celé město
Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně	Podíl z celkového počtu bytových jednotek v Brně, Počet obecních bytů-	% počet obecních bytů celkem	15,4% 28 551 (k 31.12.2017)	zachování tohoto trendu / mírný rostoucí trend	celé město
Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení	Roční objem investic do technické a dopravní infrastruktury pro lokality bydlení	mil. Kč	0	min. 300 /ročně	celé město
Odstranit zanedbanost stávajícího obecního bytového fondu	Náklady na odstranění zanedbanosti obecního BF (pasporty bytových domů)	mil. Kč	6 695 777 (k 31.12.2017)	klesající trend	celé město
Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření	Roční výnos z obecního BF	mil. Kč	1 477 (k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město
Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení	Startovací byty a byty pro mladé (50% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	57 (k 31.12.2017)	nárůst min. 100/ročně	celé město
	Sociální byty (10% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	111 (k 31.12.2017)	nárůst min. 20/ročně	celé město
	Bezbariérové byty	počet bytů	315 (k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město
	Byty v režimu DPS a komunitního bydlení pro seniory (40% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	930 (k 31.12.2017)	nárůst min. 80/ročně	celé město

Na webových stránkách města Brna je na stránkách Bytového odboru umístěno v sekci DOKUMENTY plné znění obou materiálů:

- STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 - analytická část,
- STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030 - strategická část,

Komise bydlení RMB doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna dne 30.5.2018 schválit předložený návrh Strategie bydlení města Brna 2018-2030.

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 2-se zdrželi/z 11 členů

Ing. Karasová	Ing. Březa	Mgr. Oplatek	JUDr. Dumbrovská	BcA. Kalousek	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štásika	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	nepřítomen	zdržel se	pro

Rada města Brna projednala materiál na své R7/172. schůzi dne 5.6.2018 a doporučila ZMB usnesení materiálu schválit.

Pro návrh usnesení hlasovalo 9 členů, nikdo nebyl proti, 1 člen se zdržel hlasování.

Ing. Vokrál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janiček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	---	pro

B | R | N | O



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018 - 2030



12/81

Dokument „Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030“ je zpracován v rámci projektu „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“ (CZ.03.4.74/0.0/0.0/16_033/0002913) financovaného z Operačního programu Zaměstnanost a Evropského sociálního fondu.

Zpracovatel:

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.

Švabinského 1749/19, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, IČ: 28576217
tel.: +420 595 136 023, web: <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: info@rozvoj-obce.cz.

Zpracováno v úzké součinnosti se statutárním městem Brno.

Realizační tým:

PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.

Doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D., Ing. Ivana Foldynová, Ph.D., Mgr. Andrea Hrušková ,Ing. David Kubáň

Pracovní skupina pro vznik Strategie bydlení

Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení

Zpracováno ke dni 31. 12. 2017

Obsah

1	Úvod	4
2	SWOT analýza a stromy problémů	6
2.1	Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu.....	6
2.1.1	SWOT analýza.....	6
2.1.2	Stromy problémů	8
2.2	Rozvoj všech forem bytové výstavby	11
2.2.1	SWOT analýza.....	11
2.2.2	Stromy problémů	12
2.3	Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami.....	15
2.3.1	SWOT analýza.....	15
2.3.2	Stromy problémů	17
2.4	Spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení	20
2.4.1	SWOT analýza.....	20
3	Východiska.....	22
4	Strategická část (tvořena do roku 2030)	27
5	Programová část (tvořena do roku 2030).....	30
6	Akční plán (tvořen do roku 2020)	33
7	Rozvojové lokality	56
8	Legislativní a finanční nástroje	66
9	Mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti.....	69
10	Seznam zkratk	70

1 Úvod

Bydlení tvoří důležitý základ podmínek potřebných k uspokojení životních potřeb člověka a zároveň je z pohledu plnění povinností představitelů veřejné správy jedním z klíčových faktorů podmiňujících existenci dalšího rozvoje měst a regionů. Zákonná povinnost určující veřejné správě měst zabezpečit vytvoření příznivých podmínek pro bydlení všech občanů je tedy také žádoucím a významným požadavkem na činnost všech ostatních aktérů, kteří působí v oblasti bytové výstavby a plánování rozvojových ploch na území města. Současná populace měst stárne, zároveň však vykazuje nízkou porodnost. Města se snaží příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj. Veřejná správa měst se však musí také zabývat bytovými problémy skupin obyvatel se specifickými potřebami na svém území, které zasáhla nová sociální rizika v podobě nízkých příjmů, ztráty zaměstnání, sociální nouze, zdravotního postižení, jiné krizové sociální události, stárnutí, vysoké náklady mladých rodin s nízkými příjmy na péči o děti.

Bydlení je hybnou silou života města a jedním ze základních podmiňujících faktorů jeho existence a dalšího rozvoje. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení ve městě je jedním z prvků, který napomůže nejen ke změně současné nepříznivé demografické struktury města z hlediska věku jeho obyvatel, ale ovlivní i migrační trendy, které ve svých důsledcích povedou k tomu, že se město stane atraktivním pro životní kariéru mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva. Pohodu bydlení ovlivňuje komplex faktorů - od kvality bytu a objektu bydlení až po kvalitu veřejných prostranství, úrovně občanské vybavenosti, atd.

Strategie bydlení je koncepčním materiálem, který má napomoci řešení současných problémů v oblasti bydlení obyvatel města Brna. Popisuje trendy vyjadřující stav v oblasti bydlení a kroky, které jsou nezbytné pro zlepšování kvality a úrovně bydlení. Je strategickým nástrojem řešeným z úrovně města současně ve vztahu k městským částem a je určen politické reprezentaci města i městských částí a všem ostatním zúčastněným stranám pro usnadnění rozhodování o změnách vedoucích ke zlepšení situace v oblasti bydlení. Při řešení problémů je důsledně používán integrovaný a systémový přístup.

Obsahem dokumentu je koncepce bydlení v horizontu dvanácti let, sestavená na základě analýzy současných hlavních trendů ve vývoji bydlení, a návrh řešení zásadních problémů souvisejících s bydlením v Brně.

Jako strategický materiál obsahuje pouze základní údaje z oblasti bydlení, formuluje vizi města o vývoji bydlení v Brně, stanovuje priority a definuje opatření, kterými je lze naplnit. Ke strategickému dokumentu byla zpracována **Analytická část**, která je vyvěšena na webových stránkách statutárního města Brna: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-skolstvi-a-prorodinne-politiky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna/>.

Analytická část obsahuje návaznost Strategie bydlení města Brna na významné koncepční dokumenty a nástroje, přehled současných trendů v oblasti bydlení v rámci České republiky i zahraničí, analýzu současného stavu na území města Brna a jsou zde popsány i trendy v oblasti bydlení ve velkých městech v České republice.

Strategie bydlení byla zpracována v roce 2001 jako první ucelená Strategie bydlení města Brna a schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/033 konaném 11.12.2001. V roce 2009 byla aktualizována ve vazbě na vyhodnocení plnění za období 2002-2008, vývoj bytové politiky státu, změny jednotlivých nástrojů a dále na základě veřejné ankety ke stanoveným cílům a podcílům Strategie bydlení. V současné době, ve vazbě na některé přetrvávající problémy, ale i ve vazbě na řadu nových aspektů v bytové politice a oblasti bydlení jako celku, je navržena nová Strategie bydlení, která by měla zvýšit zejména dostupnost bydlení pro všechny skupiny obyvatel města, udržet fungující trh s byty a

napomoci postupně řešit jednotlivé problémy v oblasti bydlení, zejména odstranění přetrvávající zanedbanosti bytového fondu, dluhy na nájmem, nedostatek finančně dostupného bydlení a sociálního bydlení, nízký počet nově budovaných bytů a snižující se počet trvale bydlících obyvatel v Brně.

Zpracování **Strategie bydlení** je součástí velkého projektu s názvem „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“, který je podpořen z Operačního programu Zaměstnanost. Jádrem daného projektu je vytvoření nového zastřešujícího strategického rozvojového dokumentu „**Strategie pro Brno 2050**“ (**SpB**) a vybraných oborových strategií, zaměřených na zlepšení kvality života obyvatel města, a to **Strategie bydlení**, Kulturní strategie, Koncepce sportu a Plánu zdraví města Brna.

Rada města Brna zřídila s účinností **od 1.4. 2017 Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení a Pracovní skupinu pro vznik Strategie bydlení**.

Vrcholová úroveň – Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení

- Mgr. Petr Hladík, 1. náměstek, předseda Řídícího výboru
- Mgr. Martin Ander, Ph.D., náměstek primátora
- Bc. Matěj Hollan, náměstek primátora
- Ing. Jaroslav Kacer, náměstek primátora
- JUDr. Vladimír Rozkydal, vedoucí úseku školství a prorodinné politiky
- Doc. Ing. arch. Michal Sedláček, ředitel KAM
- Mgr. Jiří Lahoda, vedoucí BO MMB
- Ing. Jan Holeček, vedoucí Oddělení strategického plánování Kanceláře náměstka primátora pro Smart city
- Ing. arch. Dušan Novotník, vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje
- Ing. Karin Karasová, člen ZMB, předseda komise bydlení

Pracovní skupina pro vznik Strategie bydlení

- Ing. Jitka Kalášková, vedoucí oddělení BO MMB, vedoucí PS
- Ing. Hana Novosadová, vedoucí referátu BO MMB
- Mgr. Iva Marešová, vedoucí referátu BO MMB
- Ing. Jan Sponar, BO MMB
- Ing. arch. Hana Humpolíková, OUPR, urbanista, specialista bydlení
- Mgr. Eva Gregorová, KNPCS, sociolog
- Ing. arch. Bohumila Hybská, vedoucí oddělení KAM
- Ing. arch. Zbyněk Pech, urbanista, zpracovatel územních generelů bydlení
- Ing. arch. Adela Chroboczková, specialista bydlení
- Ing. arch. Anna Křištofová, specialista bydlení (zejména ve Vídni)

2 SWOT analýza a stromy problémů

2.1 Uchování a regenerace stávajícího obecního bytového fondu

Oblast je zaměřena na zlepšení stavu obecního bytového fondu, rozsah a způsoby rekonstrukce a modernizace obecního bytového fondu, způsob zajištění finančních zdrojů, zlepšení správy obecního bytového fondu, regeneraci bytového fondu, problematiku převodu části bytového fondu do soukromého vlastnictví, případně ukončení převodů.

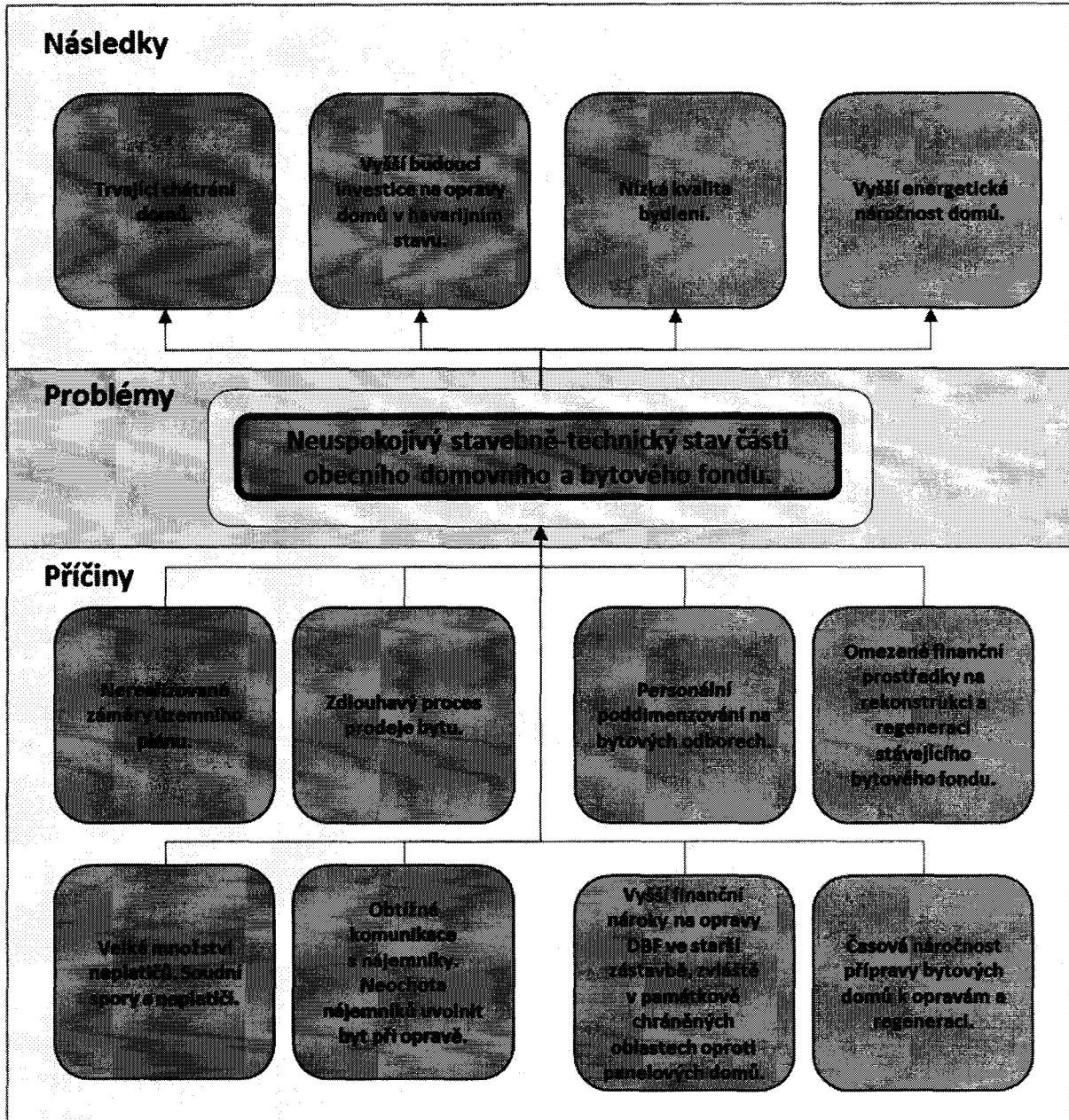
2.1.1 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Velké procentuální zastoupení obecního bytového fondu (15,6 %) v porovnání s ostatními městy v ČR nad 100 tis. obyvatel.	Špatný technický stav části obecního domovního a bytového fondu v centru města (především v MČ Brno-střed a Brno-sever).
Statut města Brna stanovuje návratnost 90 % vybraného nájemného zpět do oblasti bydlení, tímto má město finanční prostředky k základním opravám obecního bytového fondu.	Nízký zájem o obecní byty s velkou obytnou plochou z důvodu vysokého nájmu.
Město Brno přispívá z Fondu bytové výstavby na financování oprav obecního bytového fondu svěřeného městským částem.	Nerealizující se záměry územního plánu vedou k prohlubování zanedbanosti obecního bytového fondu, včetně dalšího chátrání domů určených k demolici.
Obecní domovní a bytový fond v panelových sídlištích je po regeneracích v dobrém technickém stavu a má výhodnou polohu - rekreační zázemí, dopravní obslužnost MHD.	Úbytek obydlených bytů v centru města.
Zvýšení příjmů z nájmu je zajištěno stanovením minimálního nájemného, které vyplývá z nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (účinná od 1.10. 2017).	Zdlouhavý proces u domů určených k prodeji vede k chátrání těchto domů.
	Chybějící centrální jednotná evidence majetku pro všechny MČ.
	Chybějící strategie oprav obecního bytového fondu pro všechny MČ.
	Nedostatek finančních prostředků na komplexní opravy a modernizaci obecního bytového fondu.
	Přetrvávající vysoký dluh na nájemném.
	Nízký počet regenerovaných obecních bytů z důvodu malé personální kapacity bytových odborů ve vazbě na proces zadávání veřejných zakázek.

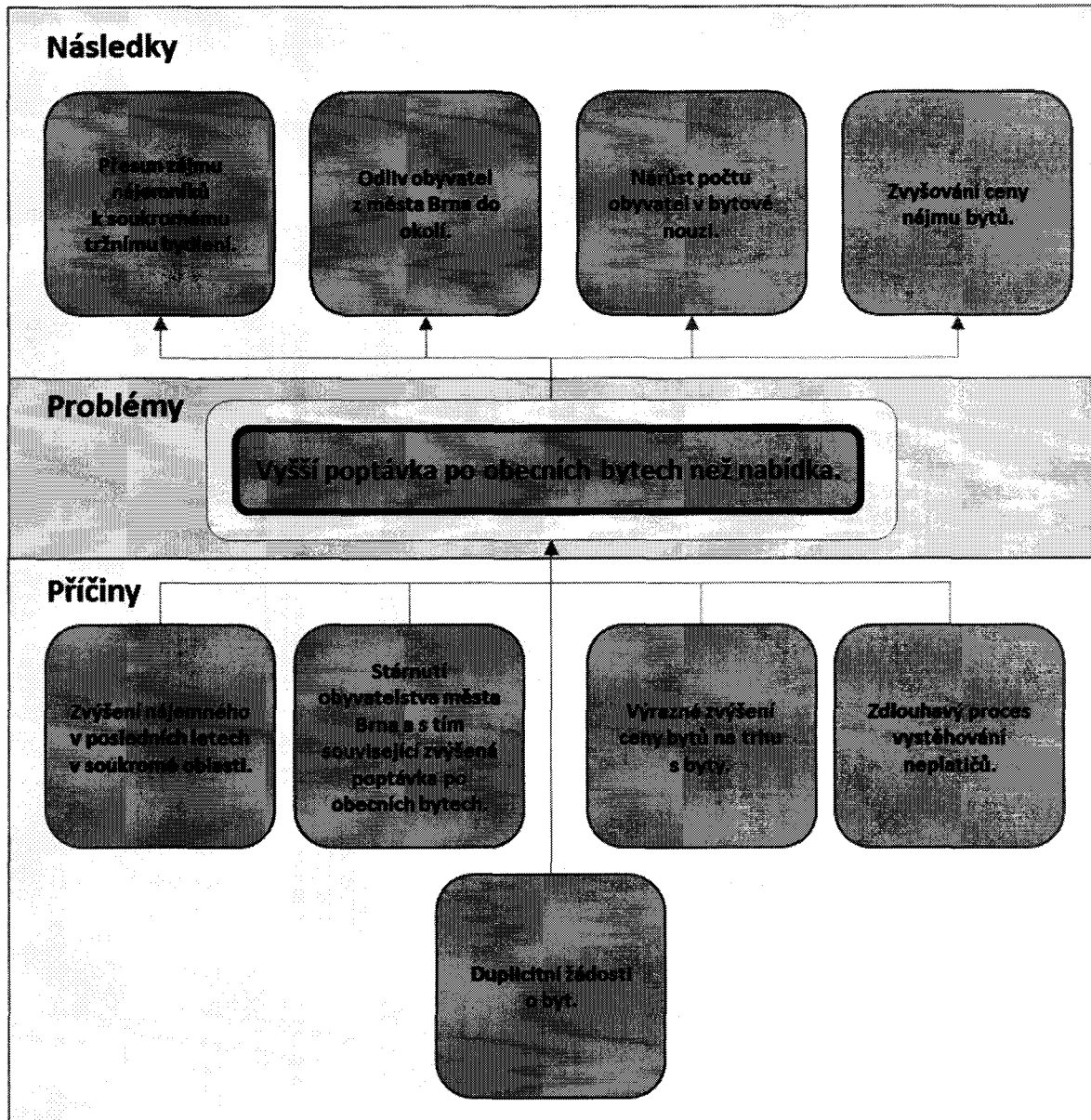
Příležitosti	Hrozby
Regenerace, zatraktivnění, oživení centra města.	Tlak na prodej obecního bytového fondu ze strany nájemců bytů.
Oprava obecního bytového fondu přispěje ke zlepšení kvality bydlení.	Personální poddimenzování pracovníků bytové správy.
Nabídka bytů s velkou obytnou plochou do nájmu cílovým skupinám (vysokopříjmová skupina obyvatelstva, sdílené bydlení seniorů/studentů) - především v centru města. Nastavení ceny nájmu u bytů s velkou obytnou plochou za byt, nikoli za m ² .	Nárůst bytové potřeby seniorů, obyvatel sociálně slabých a znevýhodněných skupin obyvatelstva.
Zavedení jednotného IS pro evidenci majetku MČ, který umožní porovnávání a usnadní plánování oprav.	Snížení investičních záměrů v oblasti obecního bydlení z důvodu opožděného pořízení nového územního plánu.
Dlouhodobá strategie využití finančních prostředků získaných prostřednictvím úvěru od komerčního sektoru vedoucí k opravě většího množství domovního a bytového fondu.	Obtížné získání dotací na opravy a regeneraci bytového fondu.

2.1.2 Stromy problémů

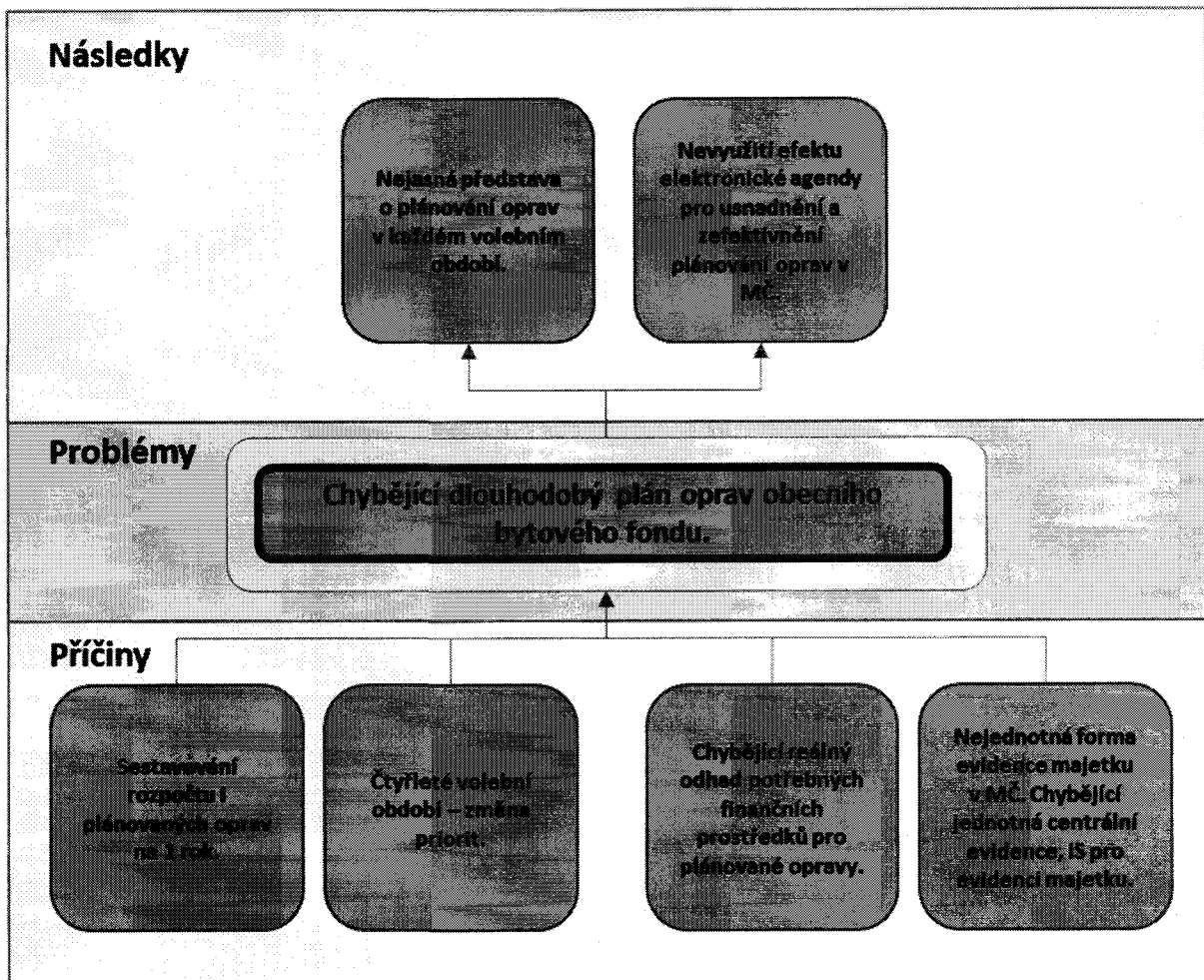
Obrázek 2.1: Strom problémů č. 1 - Politika pro uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu



Obrázek 2.2: Strom problémů č. 2 - Politika pro uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu



Obrázek 2.3: Strom problémů č. 3 - Politika pro uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu



2.2 Rozvoj všech forem bytové výstavby

Oblast je zaměřena na rozsah a způsob zajištění přípravy a zainvestování rozvojových lokalit bydlení, včetně plánu přípravy vybraných strategicky významných rozvojových lokalit a řešení jejich zainvestování páteří technickou infrastrukturou, dále iniciace včasné přípravy územně plánovací dokumentace pro lokality bytové výstavby, na problematiku podpory partnerství veřejného a soukromého sektoru orientovaného na výstavbu bytů a způsoby vzájemné spolupráce.

2.2.1 SWOT analýza

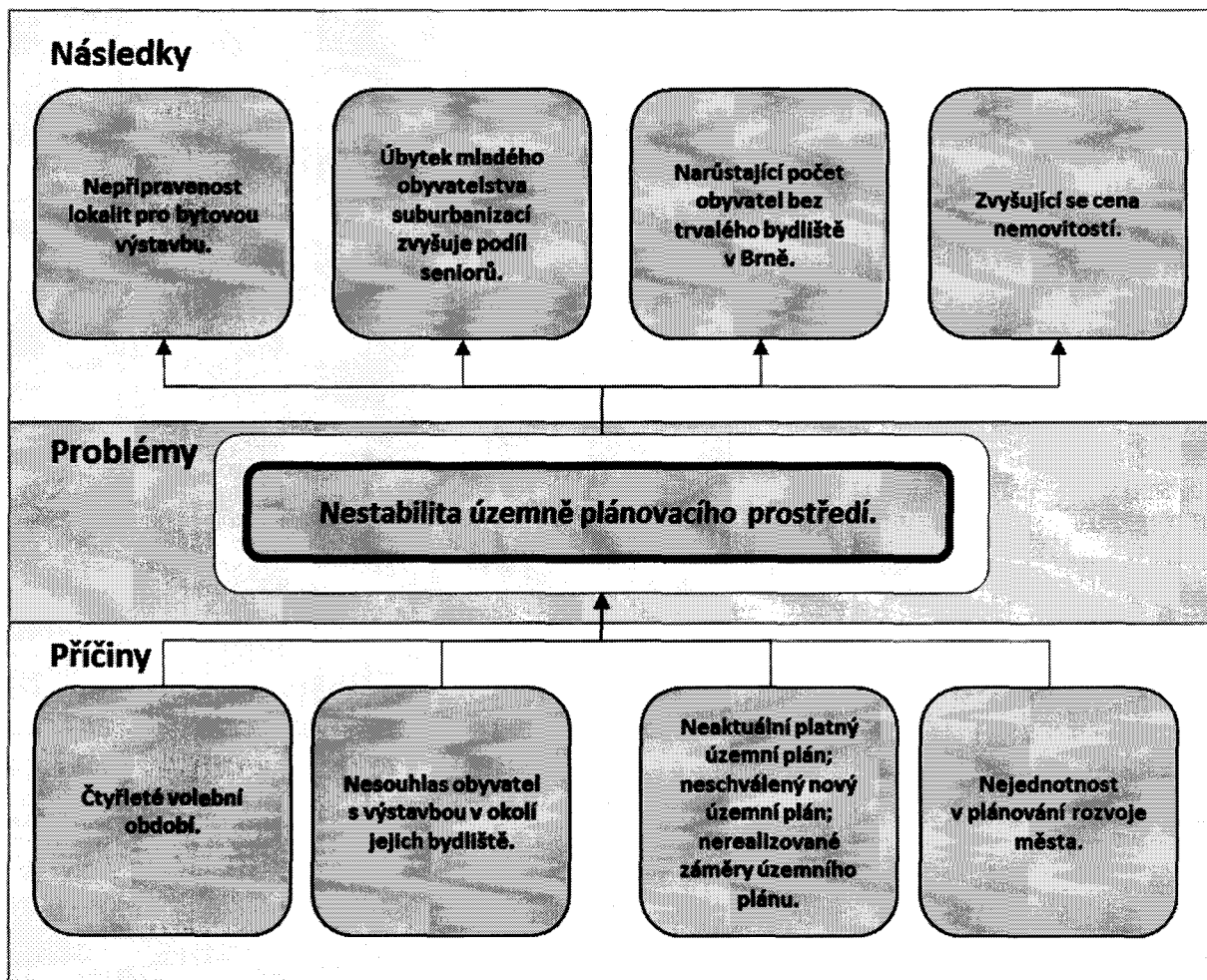
Silné stránky	Slabé stránky
Potenciál k výstavbě bytů z důvodu existence vymezených návrhových ploch k bydlení a dalších ploch vhodných k vymezení pro bydlení v rámci územního plánu.	Nemožnost využití části návrhových ploch ÚPmB z důvodu jejich nezainvestování dopravní, technickou infrastrukturou a z důvodu neřešení protipovodňových opatření.
Existence velkých bytových družstev, které se mohou zapojit do výstavby bytů.	Nestabilita územně plánovacího prostředí, spojená s neaktuálností ÚPmB a důsledky s tím spojené, včetně nenastavení etap příprav a rozvoje lokalit.
Připravenost a zájem soukromého sektoru o výstavbu bytů.	Negativní postoj obyvatel a vlastníků nemovitostí k jakékoliv nové výstavbě v okolí jejich bydliště bránící rozvoji výstavby.
Brno v porovnání s ostatními velkými městy nad 100 tis. obyvatel má od roku 2014 druhou nejvyšší intenzitu výstavby bytů (po hl. m. Praze).	Stěhování obyvatel do suburbii/zázemí města.
Většina panelových sídlišť ve městě má výhodnou polohu - rekreační zázemí, dopravní obslužnost MHD.	Nerovnoměrné kapacity, rozdílná rozhodovací praxe a postupy stavebních úřadů na území města.
Možnost využití finančních prostředků získaných z nájemného dle nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna pro novou výstavbu.	Dlouhodobě nevýhodně nastavená veřejná podpora v oblasti bydlení pro statutární města (omezení vyplývající z podpory de minimis).
	Nárůst kupní ceny bytů od roku 2013.
	Vyšší poptávka po obecních bytech než je nabídka.

Příležitosti	Hrozby
Potenciál rozvoje růstu trvale bydlícího obyvatelstva (zejména mladých) nebo obyvatel suburbii, kteří se chtějí vrátit zpět do města, vhodnou nabídkou bydlení.	Konec platnosti ÚPmB v roce 2022. Město by mohlo být bez platného územního plánu. Snížení investičních záměrů v oblasti bydlení z důvodu opožděného pořízení nového územního plánu.
Využití vysoké poptávky po bytech pro zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel.	Pokračující trend suburbanizace.
Využití proluk a brownfieldů pro rozvoj bydlení.	Vznik vyloučené lokality v centru města z důvodu jeho vybydlení.
Využití zanedbaného/nevyužívaného bytového fondu k rekonstrukci a nové výstavbě. Využití	Lokální sociálně-kulturní změny ve vybraných méně prosperujících částech města spojené s nákupem nemovitostí bohatšími obyvateli,

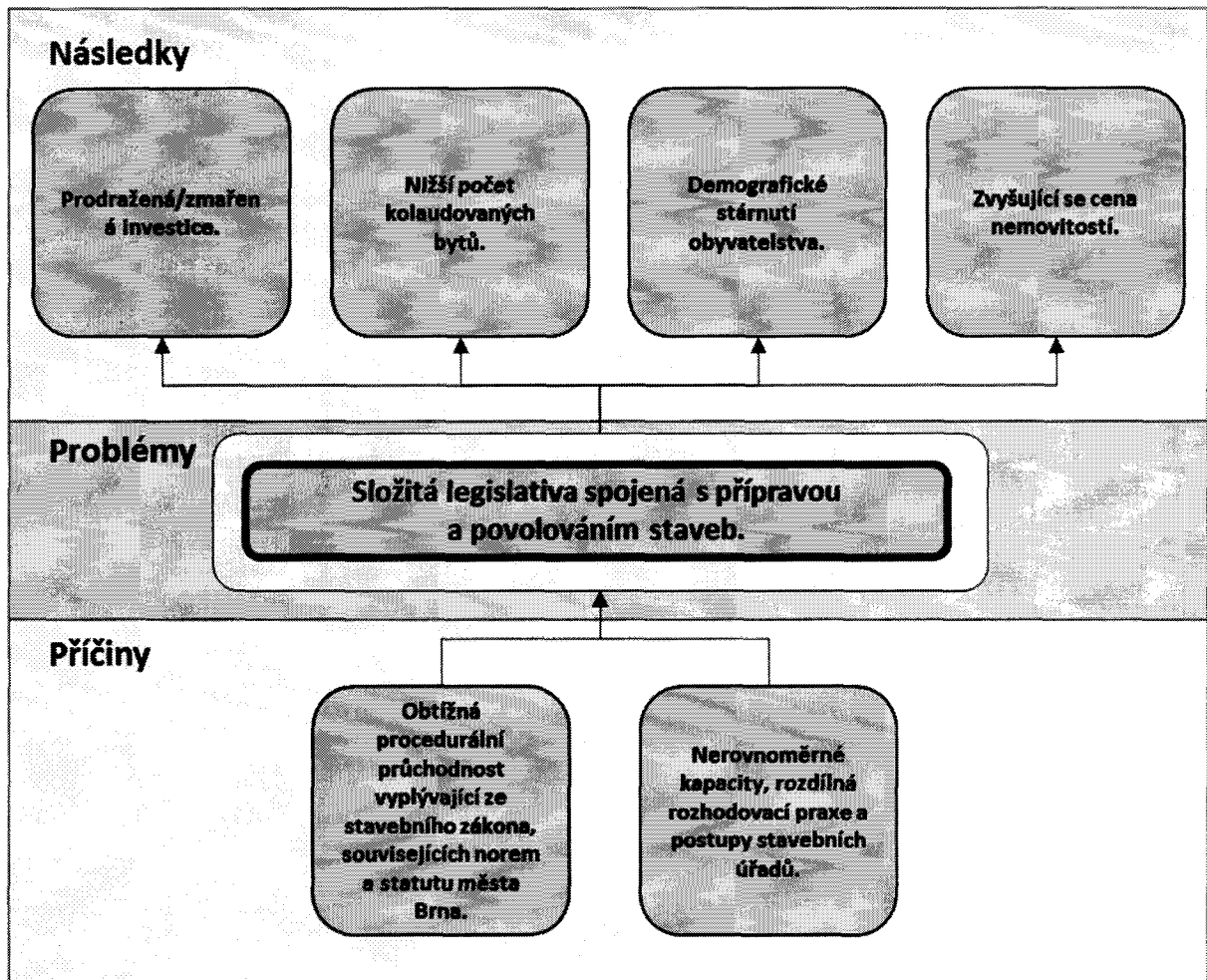
Příležitosti	Hrozby
domovního fondu v centru města pro obnovu bydlení.	které povede k vytlačení nízkopříjmových vrstev a snížení dostupnosti služeb pro méně majetné původní obyvatel.
Nová výstavba bytů ve spolupráci bytovými družstvy i developery.	Riziko spojené s hypotékami z důvodu nedostatečné schopnosti splácet u nedostatečně ekonomicky silných domácností.
Vytvoření speciálních projektů pro různé zájmové skupiny.	Odchod mladých a vzdělaných lidí z města.
Spolupráce v rámci Brněnské metropolitní oblasti.	Pozemky k bytové výstavbě v okolí města.
	Byt se stává obchodní komoditou.

2.2.2 Stromy problémů

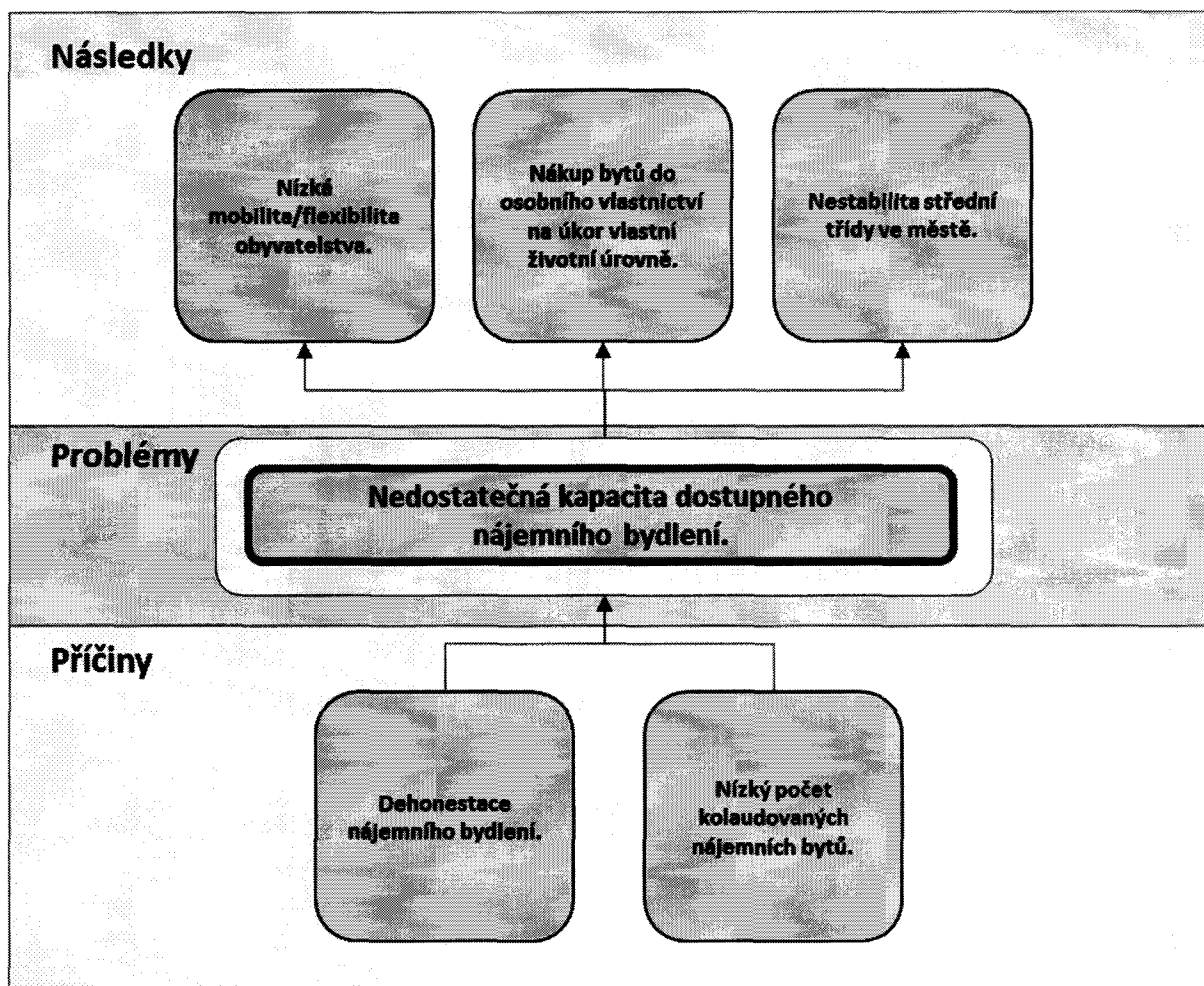
Obrázek 2.4: Strom problémů č. 1 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



Obrázek 2.5: Strom problémů č. 2 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



Obrázek 2.6: Strom problémů č. 3 - Politika pro rozvoj všech forem bytové výstavby



2.3 Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Oblast je zaměřena na definované cílové skupiny obyvatel se specifickými potřebami, na zřizování sociálních bytů a obecních bytů určených pro tyto cílové skupiny, dále na definování programu směřujícího ke snížení počtu žadatelů v pořadníku na byty v domech s pečovatelskou službou a v pořadníku na bezbariérové byty, dále na řešení problematiky startovacích bytů pro osoby po ukončení studia a mladé rodiny, a to jak v nové výstavbě, tak i v rámci rekonstrukcí stávajícího bytového fondu s cílem udržet mladé spoluobčany ve městě a omlazení obyvatel Brna, dále na řešení problematiky krizového bydlení, vše ve vazbě na schválená „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku SMB a podmínek zajišťování bytové náhrady“.

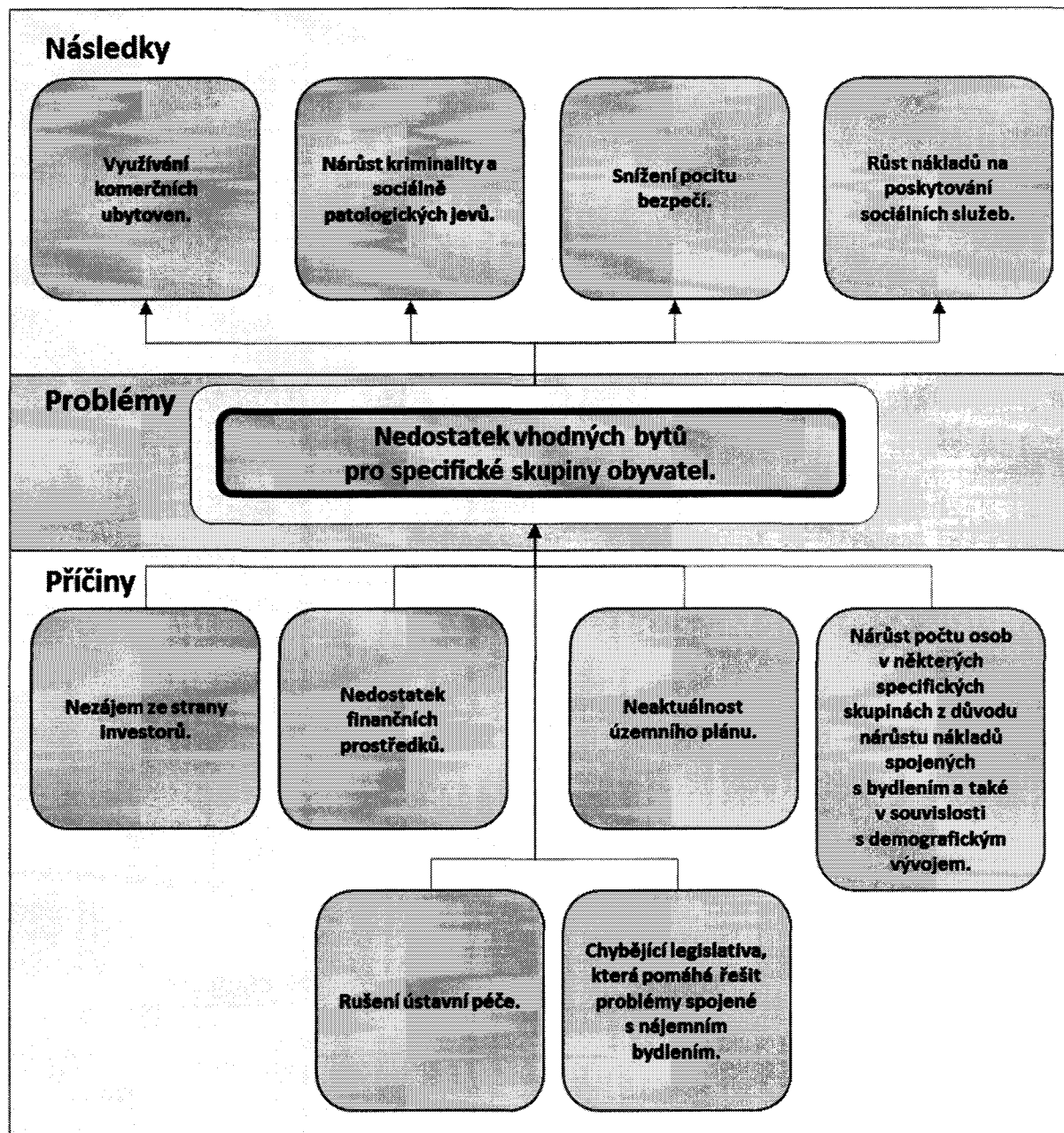
2.3.1 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Obec disponuje dostatečným obecním fondem. Ve srovnání s jinými krajskými městy dokonce s nejvyšším (dle podílu na celkovém bytovém fondu).	Nedostatečný počet stávajících i nově budovaných sociálních bytů - neodpovídá míře potřeb specifických cílových skupin.
Schválení Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města umožnilo nastavení pravidel pro byty určené specifickým skupinám obyvatel.	Existence sociálně vyloučených lokalit na území města. V centru města se navyšuje poměr bydlení sociálně slabých skupin obyvatel.
Obsazování bytů zvláštního určení (DPS a bezbariérové byty) z úrovně města.	Nedostatečná sdílená zodpovědnost městských částí za sociální problémy (nevztahuje se na DPS).
Existence Standardů rekonstruovaných bytových domů.	Nerovnoměrné rozprostření obecního bytového fondu v městských částech.
Existence Strategického plánu sociálního začleňování města Brna.	Zájmy městských částí nekorespondují s celoměstskými zájmy. Nezáměr MČ vyjma Brno-střed a Brno-sever o problematiku sociálního začleňování.
Existence pilotních projektů řešících potřeby některých specifických skupin obyvatel.	Chybějící systematická opatření pro sociálně vyloučené lokality, vč. strategie rozpouštění sociálně vyloučených lokalit.
Zavedení domovníku do problémových bytových domů.	Absence systematických opatření pro řešení problémů sousedského soužití a s tím spojená ztráta pocitu bezpečí v důsledku sousedských soužití s některými specifickými skupinami obyvatel.
	Neexistence krizových bytových jednotek a krizového plánu pro řešení nepředvídatelných událostí
	Diskriminační překážky při využívání nabídek na trhu s pronájmy bytů soukromých vlastníků
	Neznalost a nezáměr o rizika segregace a neexistence kvantifikace nákladů obce na řešení důsledků segregace.

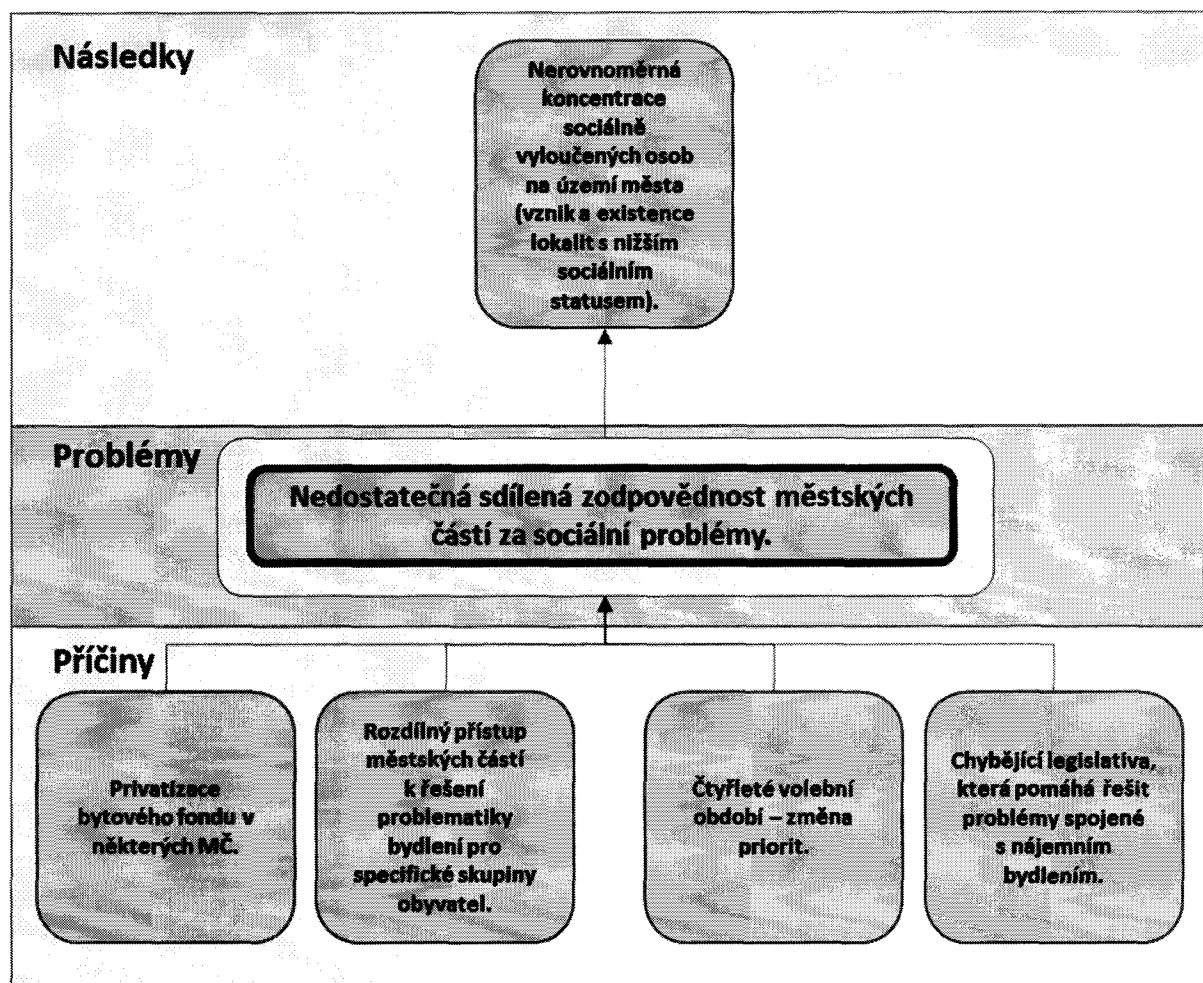
Příležitosti	Hrozby
Rozpuštění sociálně vyloučených lokalit. Nastavení vhodných podmínek k využití bytového fondu ve vyloučených lokalitách mladými lidmi, kteří preferují bydlení v blízkosti centra.	Malá veřejná a politická podpora některých specifických skupin obyvatel. Nedostatečné vnímání řešení bydlení potřebných cílových skupin jako celospolečenského zájmu.
Nastavení podmínek pro výstavbu nájemních bytů soukromými investory.	Stárnutí populace a s tím související vyšší nároky na bezpečnost a adekvátní fyzické obytné prostředí a služby.
Rozšíření institutu domovníka zvýšením počtu domovníckých bytů, případně dalšími systémovými opatřeními za účelem zajištění kontroly pořádku a soužití v domech se sociálními byty.	Nižší poptávka po bytech v sociálně vyloučených lokalitách z důvodu obav o bezpečnost a obav z možného problematického susedství
Aktivní spolupráce s investory v rámci developerských projektů a bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby bytů pro specifické skupiny obyvatel.	Rostoucí segregace a chudoba, zhoršení situace a nárůst sociálně vyloučených lokalit jako důsledek dlouhodobě neřešených problémů.
Zvýšení kvality a vybavenosti veřejných prostranství v okolí bytových domů (např. dětská hřiště, odpočinková místa, osvětlení, čistota).	Nedostatečná nebo nevhodná sociální práce s cílovou skupinou osob v bytové nouzi.
Začlenění bytů pro specifické skupiny obyvatel do přirozeného prostředí města.	Nedostatečná nebo nevhodná správa bytového fondu v MČ.
Využívání systémů prevence bezdomovectví (např. dostupné bydlení, housing first). Systémové zavedení pozitivních poznatků z pilotních projektů.	Nepřipravenost města na dopady legislativních změn, např. zákona o hmotné nouzi.
Spolupráce v poskytování bydlení obyvatelům se specifickými potřebami v rámci metropolitní oblasti.	
Rozvoj komunitní práce se specifickými skupinami obyvatel.	
Rozvoj spolupráce Odboru sociální péče a Bytového odboru včetně provázanosti Strategie bydlení na proces komunitního plánování sociálních služeb.	
Vhodnější nastavení a posílení správy bytového fondu včetně sjednocené evidence bytů pro specifické skupiny obyvatel a systémové zavedení principů zamezujících segregaci.	
Možnost využívání legitimního nástroje v Pravidlech pronájmu – byty v celoměstském zájmu.	

2.3.2 Stromy problémů

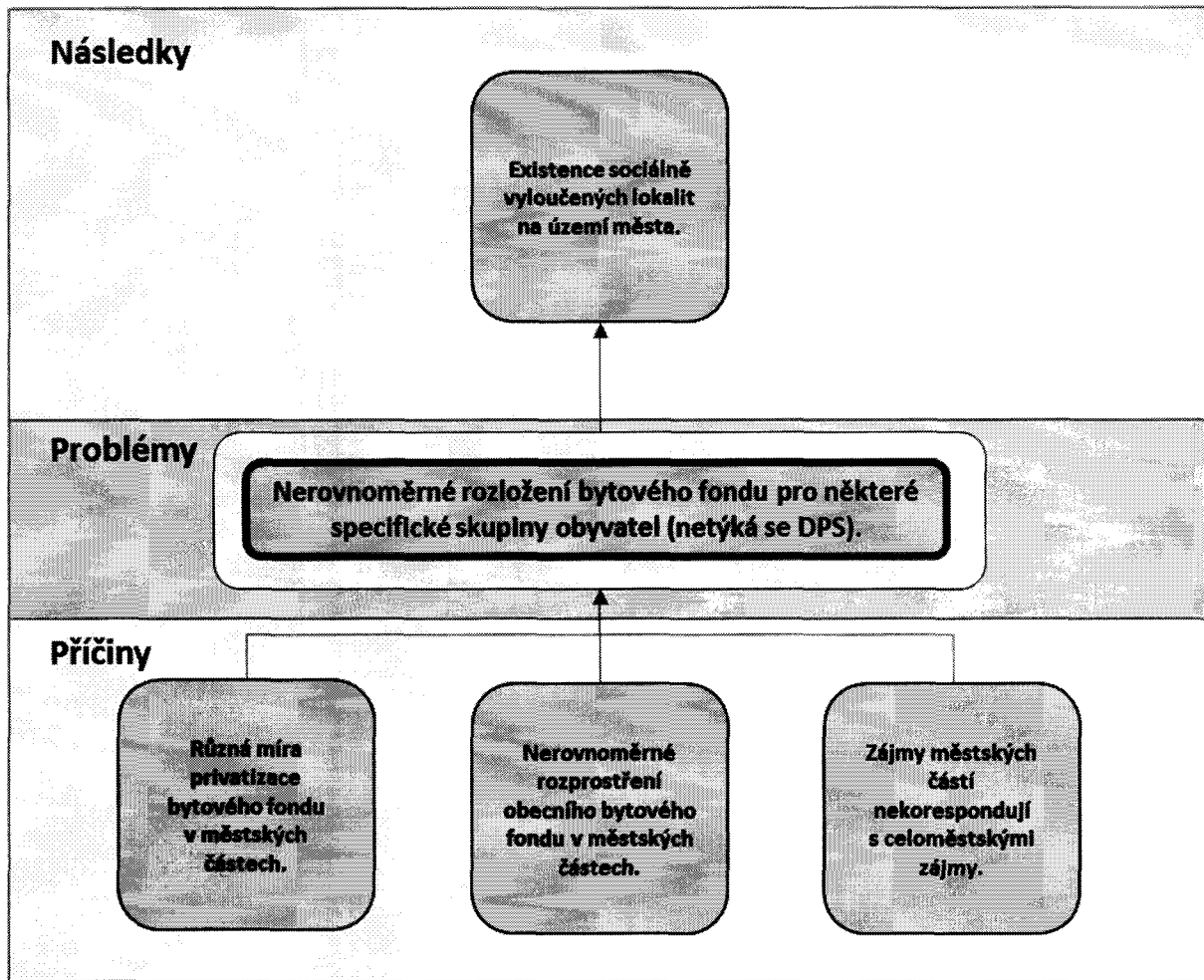
Obrázek 2.7: Strom problémů č. 1 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



Obrázek 2.8: Strom problémů č. 2 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



Obrázek 2.9: Strom problémů č. 3 - Podpora bydlení pro specifické skupiny obyvatel



2.4 Spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení

Oblast je zaměřena na zajištění zvyšování informovanosti obyvatelstva o možnostech řešení bytové situace, zlepšení orientace zájemců o bydlení v možnostech a nabídce bydlení, dále definování rozsahu a způsobu spolupráce s neziskovými organizacemi, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.

2.4.1 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Informace ohledně obecního bydlení jsou dostupné na webových stránkách města. (telefonicky, mailem, osobně)	Využívání omezeného počtu komunikačních kanálů pro zacílení informování na potřebné cílové skupiny.
Město spolupracuje s neziskovými organizacemi v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů.	Nízká účast cílových skupin na pořádaných besedách v oblasti bydlení.
Existující centra a specifické komunikační kanály pro různé cílové skupiny, které lze využít k šíření informací o obecních bytech.	Slabá spolupráce s obyvateli a často ve špatné fázi plánování bydlení v MČ.
Vytvořená Pravidla pronájmu obecních bytů.	Nízké povědomí cílových skupin obyvatel o možnostech získání bydlení.
Existující spolupráce Bytového odboru, Odboru sociální péče a Odboru zdraví při informování seniorů se zdravotními potížemi o zachování bydlení.	

Příležitosti	Hrozby
Zkvalitnit a rozšířit služby spojené s bezproblémovým a bezpečným užíváním bytů v bytových domech (např. prostřednictvím kvalitní dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, atd.)	Město bude nadále ztrácet své stávající i potenciální budoucí obyvatele vzhledem k nezajištění kvalitních a dobře dostupných informací vztahujících se k bydlení v Brně.
Aktivnější role města při jednání s developery, bytovými družstvy a při plánování rozvoje v MČ, uchopení role mediátora těchto akcí.	Neúspěch v procesu oživení centra města daná neúspěchem informační kampaně na obsazení volných obecních bytů v centru.
Informovat veřejnost o kladných zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů do dalších brněnských lokalit.	Klesající znalosti a dovednosti určitých cílových skupin v oblasti zajištění vlastního bydlení spojené se stoupající náročností systémů vztahujících se k bydlení.
Zvýšit informovanost občanů v souvislosti se schválenými novými Pravidly pronájmu obecních bytů, která poskytují informace ohledně získání nového bytu, výměny bytu.	
Ve spolupráci s dalšími partnery posilovat informovanost v oblasti bydlení v rámci přípravy na stárnutí.	
Uskutečnit komunikační kampaň města z důvodu zvýšení prestiže nájemního bydlení, Rozšíření využití již existujících informačních center za	

Příležitosti	Hrozby
účelem šíření informací o možnostech získání cenově dostupného bydlení.	
Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.	

Strom problémů Postupy spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení nebyl vytvořen na základě domluvy členů pracovní skupiny ze dne 9.8.2017, která neidentifikovala žádný závažný problém.

3 Východiska

Uchování a regenerace bytového fondu

Stavebně-technický stav bytového fondu ve městě Brně se za posledních cca 15 let zlepšil. Významné investice do jeho oprav byly provedeny zejména v rámci privatizace obecního bytového fondu, v rámci které se část kupní ceny používala na opravy privatizovaných bytových domů, vysoké finanční částky do oprav a rekonstrukcí obecního bytového fondu, který zůstává jako obecní, byly vloženy městem a městskými částmi.

Obecní bytový fond města však stále vykazuje přetrvávající zanedbanost ve výši cca 7 mld. Kč. Z celkového počtu 1 726 bytových domů s počtem 28 696 bytů (stav k 1. 1. 2017) je téměř 12 % bytových domů starších než 90 let, dalších cca 44 % bytových domů bylo postaveno v letech 1920-1970 a dalších cca 40 % bytových domů je z období 1970-2000, stáří z větší části odpovídá i jejich stavebně-technický stav. Do odstraňování zanedbanosti bytového fondu byly vloženy vysoké investice města, městských částí a státních dotací. Stav zanedbanosti bytového fondu v jednotlivých městských částech je velmi rozdílný, některé MČ vykazují vysokou zanedbanost, jiné mají bytový fond téměř bez zanedbanosti. Nejvyšší zanedbanost bytového fondu je v MČ Brno-střed a MČ Brno-sever, kde je také největší počet bytového fondu a obecních bytů.

Vzhledem k přetrvávající zanedbanosti obecního bytového fondu je proto nutné pokračovat v rekonstrukcích a opravách stávajícího bytového fondu s maximálním využitím všech dostupných dotačních titulů.

Největší zanedbanost obecního bytového fondu je ve starším cihelném bytovém fondu, který se nachází převážně v centru města, kde je více než 19 % bytů starších 90 let a dalších 40 % je z období 1920-1945. Nachází se v něm stále cca 5% bytů se sníženou kvalitou (původní kategorie III a IV).

Převážná část panelových domů v majetku statutárního města Brna již byla kompletně zrekonstruována a u zbývajících částí proběhla alespoň částečná rekonstrukce. Stále je ale nutné investovat do jeho obnovy, zejména do výměn bytových jader, oprav a výměn výtahů, obnovy společných prostor.

Současně s opravami panelových domů byly v některých lokalitách prováděny i projekty celkové revitalizace a regenerace sídlišť, jejichž cílem bylo zabránit sociální degradaci těchto částí města a zajistit jejich postupnou proměnu v plnohodnotné atraktivní obytné zóny. *Jelikož se očekává se, že tyto velké obytné soubory budou žít ještě dlouhou dobu s obdobnou strukturou obyvatelstva jako dosud, jeví se další revitalizace těchto obytných souborů včetně vkládání dalších finančních prostředků do oprav a modernizací vlastních panelových objektů jako nezbytná.*

Rozvoj všech forem bytové výstavby

Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Převážná část obyvatel žije a bude žít v bytových domech, je tedy nutné se zaměřit na tuto formu bydlení.

Od roku 2011 průměrné ceny bytů v Brně rostly. V roce 2017 se pohybují ceny standardních bytů v rozmezí 50 -60 tis. Kč /m², u projektů v atraktivní poloze nebo s nadstandardním vybavením i nad 60 tis. Kč /m².

Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých druhů bytů. Vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení. Na

trhu chybí dostupné bydlení pro střední vrstvy a jakékoliv levnější bydlení. Výrazně se zvýšila poptávka po levném bydlení a po malých bytech, po kterých je poptávka především ze strany seniorů, jednočlenných domácností a domácností mladých párů a rodin.

Nová bytová výstavba soukromých developerů většinou neřeší výstavbu potřebné občanské vybavenosti a veřejných prostranství, v lepších případech jsou ponechány územní rezervy bez dalšího zajištění brzké realizace těchto investic.

Vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory.

V rámci stávajícího zastavěného území města se nachází řada ploch využitelných k bydlení – proluky, brownfieldy. Revitalizace a bytová výstavba v těchto plochách, lokalizovaných často v centru, může pomoci eliminovat nežádoucí trend jeho vylidňování a předcházet pokračujícím suburbanizačním procesům.

Proces prodeje obecního bytového fondu (privatizace), zahájený v roce 1997 s cílem prodat 46 % celkového obecního bytového fondu a zachovat obecní bytový fond v celkové výši 15 % z celkového počtu bytů v Brně je skoro ukončen. V závěru roku 2017 je v majetku města 15,6 % bytů z celkového počtu bytů v Brně. Fond bytové výstavby byl však plněn především z prodeje bytového fondu, který se nachází v poslední fázi a je proto nutné zajistit jiný způsob jeho naplňování.

Česká republika z hlediska nájemního bydlení patří mezi země s nižším podílem této formy bydlení. V roce 2014 dle statistiky SILC tvoří nájemní bydlení v ČR 21,1 %. Vyspělé evropské země, např. Německo, Rakousko, dosahují u podílu nájemního bydlení nad 40 % domácností. Nabídka volných nájemních bytů v Brně není dostatečná a na trhu chybí zejména nabídka ekonomicky dostupných nájemních bytů. Stále se tak snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.

S rychlým rozvojem trhu s byty se rozšířily možnosti obyvatel řešit bytovou situaci vlastními silami, nicméně podíl osob spoléhajících se na řešení bytové situace z úrovně města je stále vysoký. Městské části evidují dle centrální evidence v současné době cca 6,6 tis. žadatelů o obecní byt (bez duplicitních žádostí), což je méně oproti roku 2001, kdy bylo evidováno cca 8 tis. žadatelů.

V souvislosti se zvyšující se cenou bytů, snižující se dostupností hypoték, na které nedosáhnou často ani domácnosti se středními příjmy, se předpokládá, že nájemní bydlení bude nejdostupnější formou bydlení pro stále větší skupinu obyvatel. Výrazně se zvyšuje počet obyvatelstva v postproduktivním věku, což vede ke zvyšující se poptávce po specifických formách bydlení, zejména po bytech v domech s pečovatelskou službou a po bezbariérových a speciálně upravených bytech, v nichž se prodlužuje délka schopnosti seniora žít relativně soběstačně.

Z informací Odboru sociální péče MMB vyplývá, že se v Brně nachází minimálně 370 rodin ve stavu bytové nouze a cca 1 950 lidí bez domova. Počet osob bez domova, stejně jako osob žijících v komerčních ubytovacích zařízeních se nadále zvyšuje.

Pro celé území Brna je zpracován Územní plán (z roku 1994, s původním návrhovým obdobím do roku 2010, novelou stavebního zákona byla prodloužena jeho platnost do roku 2022). Část lokalit vymezených tímto Územním plánem pro funkci bydlení má zpracovanou podrobnější územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) má město od roku 2012 k dispozici stále stejný rozsah návrhových ploch bydlení, jelikož v tomto období nebyla pořízena žádná platná změna ÚPmB, to je

jeden z klíčových problémů dalšího rozvoje bydlení na území města. Tuto skutečnost lze dokumentovat z pravidelných bilancí ploch pro bydlení v rámci aktualizace ÚAP, v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil. Dle ÚPmB je k dispozici pro rozvoj bydlení 440 ha zastavitelných ploch (tj. 63 % původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení, jelikož jsou ve většině případů nepřipraveny pro realizaci výstavby). Důvodem vyčerpání pouhých 37 % je nepřipravenost zbývajících ploch určených pro bydlení, například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy.

Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy definovat a připravit k výstavbě. Zároveň je zapotřebí navýšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení formou projednatelných změn územního plánu nebo pořízením nového územního plánu. U strategicky významných lokalit pro novou bytovou výstavbu je nezbytné v rámci podpory investic zaměřit se zejména na komplexní předprojektovou přípravu lokalit s cílem umožnit vstup jednotlivých investorů do území.

Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Na základě zpracovaných informací ze Strategického plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019 dochází k nárůstu počtu osob bez domova včetně výrazného nárůstu počtu osob žijících v komerčních ubytovacích zařízeních. V roce 2014 bylo sečteno celkem 1 950 lidí bez domova včetně 303 dětí. Přibližně 70 % osob bez domova byli muži, 30 % ženy.

Město Brno zřizuje sociální byty, jedná se o byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. V minulosti byl rozšířen počet bezbariérových bytů pro tělesně postižené občany, přesto stále přetrvává výrazný nedostatek těchto bytů. Zcela chybí krizové bytové jednotky pro řešení nepředvídatelných událostí.

Dosud bylo pronajato 25 sociálních bytů, dále v rámci projektu Rapid Re-Housing dalších 50 bytových jednotek rodinám s dětmi v bytové nouzi, především z nesvěřeného bytového fondu. Dle Odboru sociální péče bylo od roku 2016 v rámci programu Dostupné bydlení (ul. Francouzská 42) pronajato 38 bytů jednotlivcům i rodinám. Od září 2017 do června 2019 je plánováno postupně pronajmout 65 obecních bytů jednotlivcům bez domova v rámci projektu Housing first. Schválená Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna stanovují, že v letech 2017-2019 bude pronajato městem minimálně 30 bytů ročně jako sociální byty.

Každoročně se zvyšují celkové náklady domácností na bydlení, což vede ke zvyšujícímu se počtu dlužníků nájemného. I přes výrazné snížení počtu bytů v majetku města byly dluhy na nájemném v obecních bytech za rok 2016 ve výši přes 34 mil. Kč.

Je nutné rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.

V květnu 2017 žilo v obecních bytech téměř 2 233 domácností dlužících na nájemném, z nichž část je rovněž ohrožena ztrátou bydlení. Ke konci května 2017 v obecních bytech žilo 333 nájemců bez nájemní smlouvy, z nichž 258 nájemců je řešeno soudně žalobou na vyklizení. Velké množství lidí bez domova žije v komerčních ubytovnách. Ve městě existuje cca 20 větších ubytoven (ve smyslu ubytování většího počtu lidí z cílové skupiny). Kolem 600 lidí bez domova využívá pobytových sociálních služeb (azylových domů a domů na půl cesty).

Přetrvává nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé cílové skupiny osob, diskriminace některých cílových skupin v přístupu k bydlení, rostoucí počet osob bez domova nebo osob ohrožených

ztrátou bydlení. Počet stávajících i nově budovaných sociálních bytů neodpovídá míře potřeb specifických cílových skupin. Nabídka volných nájemních bytů není dostatečná a na trhu chybí zejména nabídka ekonomicky dostupných nájemních bytů. Stále se tak snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.

V Brně, stejně jako v celé republice, dochází k procesu stárnutí obyvatelstva, a s tím související vyšší nároky na bezpečnost a adekvátní fyzické obytné prostředí a služby. Od roku 2001 vzrostl počet seniorů a senioři tvoří přes 20% obyvatel města Brna. Tento nárůst dle demografické prognózy bude pokračovat i v dalších letech, kdy budou senioři tvořit téměř čtvrtinu obyvatel města. Bude tedy potřeba se na tento nárůst připravit. Brno v současné době nemá dostačující počty bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a jednotek sdíleného bydlení pro seniory.

Je snaha příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj. V současné době má město Brno pouze 58 startovacích bytů. Tento počet je nedostatečný. Ze sociologického výzkumu bydlení mladých vyplynulo, že většina dotázaných se domnívá, že by město mělo realizovat formy bydlení pro mladé.

Ze zkušeností v zahraničí se osvědčily inovativní formy bydlení. V Brně bylo jako první v republice realizováno sdílené bydlení pro seniory. Dále zde bylo také realizováno sdílené bydlení zdravotních sester. Jedná se o pilotní projekty, kterých by bylo v Brně potřeba více.

Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Občané jsou o nájemním bydlení informováni:

- Internetovými stránkami města Brna: www.brno.cz. (Zde jsou ucelené informace nejen o jednotlivých formách bytové výstavby a prodeji bytového fondu, ale i konkrétní nabídky a možnosti získání bytu či řešení bytové situace). Informace městských částí jsou uvedeny samostatně na jejich internetových stránkách.
- Dále v Brněnském Metropolitanu (kde nalezneme aktuální informace o oblasti bydlení, např. o realizovaných projektech nové bytové výstavby), ve Zpravodajích městských částí.

Tyto informační kanály nejsou dostatečně populární, přehledné a centralizované. Chybí zde aktuální reklamní kampaň nájemního bydlení a centrální databáze bytů na celém území města.

Je nutné posílit informovanost občanů a komunikaci s občany pomocí nových metod a informovat veřejnost o kladných zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů do dalších brněnských lokalit. K tomu by mohla přispět komunikační kampaň města z důvodu zvýšení prestiže nájemního bydlení, příp. rozšíření využití již existujících informačních center za účelem šíření informací o možnostech získání cenově dostupného bydlení. Prozatím nízká účast cílových skupin na pořádaných besedách v oblasti bydlení a nízké povědomí cílových skupin obyvatel o možnostech získání bydlení by se tímto mohly zlepšovat.

V současné době není město Brno dostatečně aktivní při jednání s developery, bytovými družstvy a při plánování rozvoje v MČ. Klíčové je uchopení role mediátora a podpora větší účasti cílových skupin na pořádaných besedách o bydlení. Město také spolupracuje s neziskovými organizacemi v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů.

Je důležité zkvalitnit a rozšířit služby spojené s bezproblémovým a bezpečným užíváním bytů v bytových domech (např. prostřednictvím kvalitní dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, atd.) a zvýšit informovanost občanů žijících v bytových domech.

Brněnská metropolitní oblast je vysoce rozvinutým ekonomickým centrem s koncentrací činností. Sektor služeb včetně veřejného sektoru je výrazně rozvinut. Ekonomický rozvoj v území zde přivádí vysoký podíl kvalifikovaných lidí. Dle současných vývojových trendů lze předpokládat další nárůst poptávky po pracovnících ve vysokoškolských, technických, dělnických profesích vyvolaných požadavky českých i zahraničních společností působících v Brněnské metropolitní oblasti. Těmto požadavkům musí odpovídat i nabídka volného bytového fondu (tj. kapacita a struktura dle finančních možností jednotlivých domácností).

Cílové skupiny

Cílovou skupinou pro oblast bydlení jsou všechny typy domácností, tzn. jednočlenné i vícečlenné domácnosti, s vysokými, středními i nízkými příjmy, apod.

V rámci prevence ztráty bydlení je důležitá podpora skupin obyvatel se specifickými potřebami:

- Senioři, u nichž dochází v souvislosti se zvyšujícím se věkem k úbytku funkčního potenciálu a v důsledku toho ke snížení míry soběstačnosti a k závislosti na pomoci druhé osoby při uspokojování základních potřeb.
- Osoby se zdravotním postižením – jedná se o osoby s tělesným postižením buď vrozeným, nebo získaným v průběhu života úrazem nebo onemocněním a dále osoby s jiným typem zdravotního postižení. Jde o lidi jakéhokoli věku, mnoha odlišných diagnóz, ať už dočasných nebo s různorodou prognózou, různého stupně závislosti, různých sociálních poměrů.
- Osoby v bytové nouzi
 - lidé bez domova
 - rodiny s dětmi
 - oběti domácího násilí
 - osoby opouštějící zařízení institucionální péče a pěstounskou péči a další
- Mladé domácnosti do 35 let
- Osoby s nízkými příjmy (dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady)

4 Strategická část (tvořena do roku 2030)

Vize pro oblast bydlení

Brno chce být atraktivní, živou, významnou metropolí s lákavou adresou pro nastupující generace, která poskytne zdravé a bezpečné bydlení všem skupinám a věkovým kategoriím obyvatelstva.

Brno chce být městem s pestrou nabídkou finančně dostupného bydlení, jak v centru, tak na jeho okrajích v blízkosti přírody.

Primární cíl

Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům.

Cíle Stanoveny podle prioritních oblastí

Cílový stav

Nabídka bude výrazně převyšovat poptávku, cena koupě / nájmu bude díky tomu dostupnější pro širokou veřejnost. Lidé budou mít možnost volby bydlení podle svých představ na základě pestrého výběru z široké škály druhů, charakterů, velikostí, lokalit, cen. Bude tak možné uspokojit různorodé požadavky na bydlení od malých bytů po rodinné bydlení. Město bude zajišťovat pestrou škálu bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami. Pro výstavbu budou připraveny rozvojové a přestavbové lokality v rámci různých částí města a nový flexibilní územní plán umožní pružně reagovat na potřeby výstavby. Nabídka bydlení bude díky tomu rovnoměrně rozmístěna po celém území města, což umožní úsporu času lidí věnovaného cestování z bydliště do práce.

Tabulka 1: Město s dostupným bydlením

CÍL	INDIKÁTOR	JEDNOTKA	AKTUÁLNÍ HODNOTA	BUDOUCÍ HODNOTA	ÚZEMNÍ PRŮMĚT
Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby	Počet a variabilita nabídky bytů	počet volných bytů o vel. 1+1 až 4+1	cca 400 volných bytů (údaj – RK k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město
	Sociologické šetření – spokojenost s bydlením v Brně	hodnota ukazatele (*)	1,97	1,2	celé město
	Počet nově dokončených bytů ročně v Brně	počet bytů	1466 (k 31.12.2016) 1889 (k 31.12.2017)	1500 (225 b.j.– obecních vč. družstevních připravených městem, 1275 b.j. – soukromých) /ročně	celé město
	Počet nových družstevních bytů v projektech připravených městem	Počet bytů	0	100 za 3 roky	celé město
	Sociologické šetření – zájem o nájemní bydlení v Brně	% hodnota ukazatele (**)	19	25 za 3 roky	celé město
	Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně	Podíl z celkového počtu bytových jednotek v Brně, Počet obecních bytů-	% počet obecních bytů celkem	15,4% 28 551 (k 31.12.2017)	zachování tohoto trendu / mírný rostoucí trend
Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení	Roční objem investic do technické a dopravní infrastruktury pro lokality bydlení	mil. Kč	0	min. 300 /ročně	celé město
Odstranit zanedbanost stávajícího obecního bytového fondu	Náklady na odstranění zanedbanosti obecního BF (pasporty bytových domů)	mil. Kč	6 695 777 (k 31.12.2017)	klesající trend	celé město
Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření	Roční výnos z obecního BF	mil. Kč	1 477 (k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město

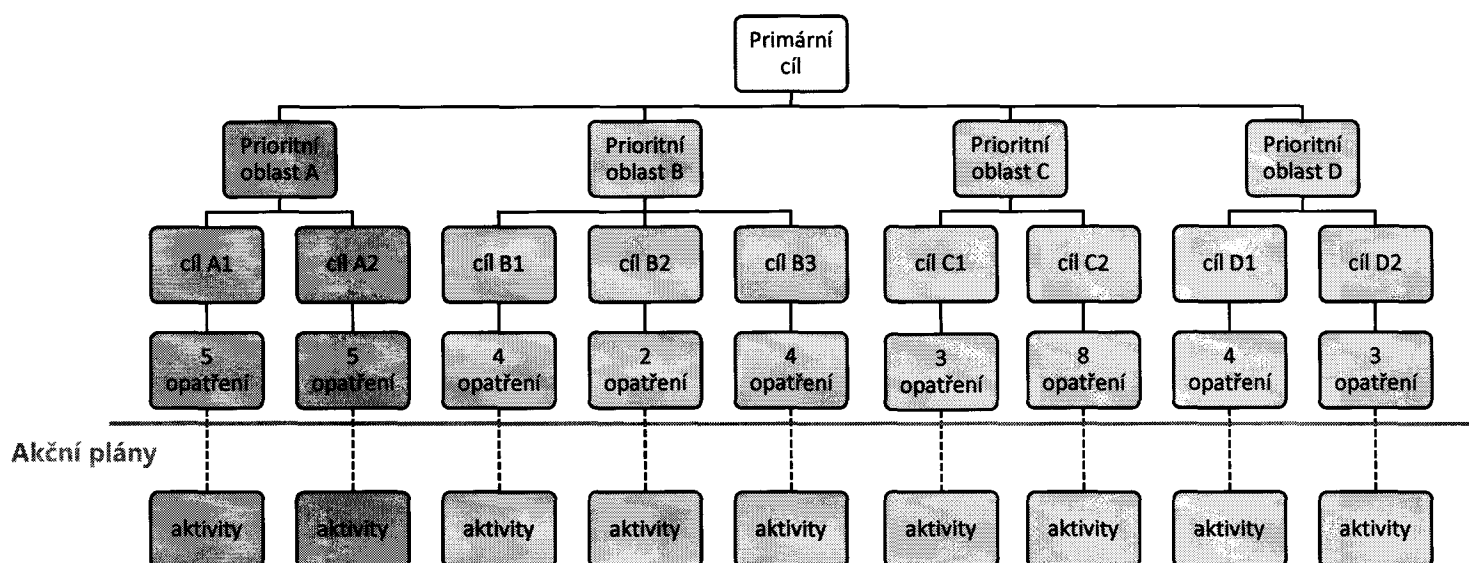
CÍL	INDIKÁTOR	JEDNOTKA	AKTUÁLNÍ HODNOTA	BUDOUCÍ HODNOTA	ÚZEMNÍ PRŮMĚT
Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení	Startovací byty a byty pro mladé (50% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	57 (k 31.12.2017)	nárůst min. 100/ročně	celé město
	Sociální byty (10% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	111 (k 31.12.2017)	nárůst min. 20/ročně	celé město
	Bezbariérové byty	počet bytů	315 (k 31.12.2017)	rostoucí trend	celé město
	Byty v režimu DPS a komunitního bydlení pro seniory (40% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	930 (k 31.12.2017)	nárůst min. 80/ročně	celé město

(*) Indikátory spokojenosti jsou opakovaně měřeny pomocí reprezentativního sociologického šetření obyvatel Brna starších 18 let. Výběrový soubor je stanoven v rozsahu 1 000 respondentů. Dílčí indikátory jsou vypočteny jako průměrná hodnota ze všech odpovědí respondentů na danou otázku. Dotazovaní odpovídají na škále 1 – „velmi spokojen(a)“ až 4 – „velmi nespokojen(a)“. Čím více se tedy ukazatel blíží číslu 1, tím je hodnocení lepší. Střední hodnota je 2,5.

(**) Aktuální hodnota indikátoru 19% vychází ze sociologického výzkumu „Bydlení mladých“ ve věku 18-35 let. Výběrový soubor tvořilo 801 respondentů.

5 Programová část (tvořena do roku 2030)

Obrázek 5.1: Struktura programové části



Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu
<i>Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu.</i>
<i>Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.</i>
<i>Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení, včetně vazby na veřejný prostor..</i>
<i>Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.</i>
<i>Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV.</i>
Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.
<i>Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu.</i>
<i>Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.</i>
<i>Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.</i>
<i>Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.</i>
<i>Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.</i>

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.
<i>Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, nájemního.</i>
<i>Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.</i>
<i>Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).</i>
<i>Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.</i>
Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.
<i>Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů.</i>
<i>Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.</i>
Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.
<i>Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.</i>
<i>Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu.</i>
<i>Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>
<i>Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

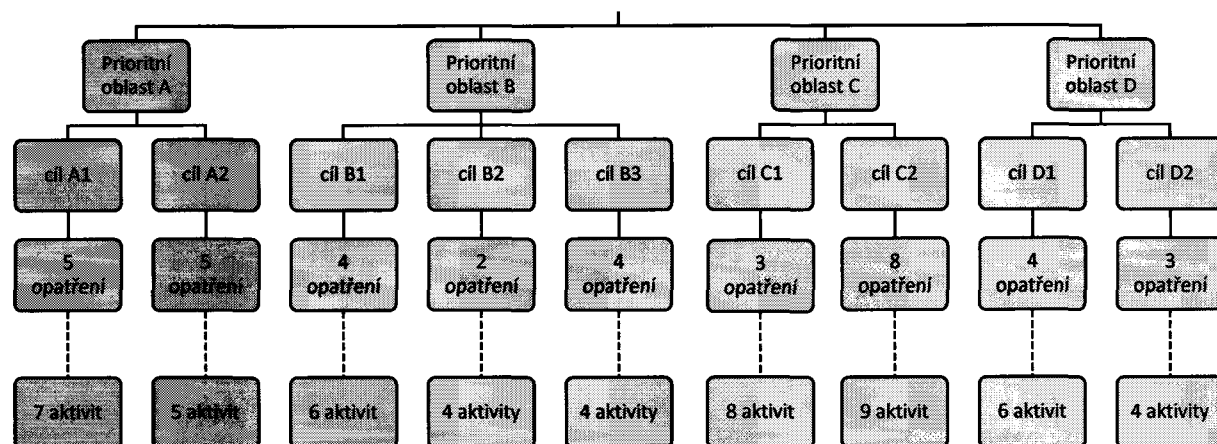
Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení
<i>Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.</i>
<i>Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou.</i>
<i>Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb.</i>
Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.
<i>Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a novou výstavbou a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.</i>
<i>Opatření C2.2: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory.</i>
<i>Opatření C2.3: Vznik dalších startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.</i>
<i>Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.</i>
<i>Opatření C2.6: Vznik dalších sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.</i>
<i>Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.</i>

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli
<i>Opatření D1.1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.</i>
<i>Opatření D1.1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.</i>
Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty
<i>Opatření D2.1.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora. Spolupráce s národními orgány v oblasti přípravy rozvoje bydlení a legislativních změn.</i>
<i>Opatření D2.1.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů.</i>
<i>Opatření D2.1.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.</i>

6 Akční plán (tvořen do roku 2020)

Obrázek 6.1: Přirazení aktivit do roku 2020 k Programové části



Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu

Aktivita	A1.1.1: „Dům v dobré kondici“ DBF
Popis aktivity	Postupně dosáhnout dobré kondice u obecních domů s cílem dostat postupně všechny domy do stavu „dům v dobré kondici“.
Postup řešení	Definice standardů pro rekonstrukce schválené RMB – aktualizace. Postupné provádění oprav a modernizací.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020 - standardy 2030 - realizace
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSM, OI, MČ, které mají svěřený fond
Odhad nákladů	2 400 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Rozpočet města a MČ, VHČ, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV, pasporthy bytových domů, standardy

Aktivita	A1.1.2: Napojení domů na centrální zásobování teplem
Popis aktivity	Postupně nahrazování lokálního vytápění (na pevná paliva a wawky) centrálním zásobováním teplem.
Postup řešení	Realizace projektu antiwaw v úzké spolupráci s Teplárnami Brno. Napojení 4 domů a příprava napojení dalších vhodných bytových domů v majetku města na rozvody centrálního zásobování teplem.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	10 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Rozpočet města a MČ, VHČ, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV, pasporthy bytových domů, standardy

Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.

Aktivita	A1.2.1: Rekonstrukce zanedbaných obecních bytových domů.
Popis aktivity	Postupné zajišťování komplexních rekonstrukcí cihlových domů v mimořádně špatném technickém stavu především v centru města.
Postup řešení	Během 3 let příprava a realizace rekonstrukce 10 zanedbaných cihlových bytových domů. Zejména v MČ Brno – střed a Brno – sever.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	410 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV

Aktivita	A.1.2.2: Prodej nebo demolice mimořádně zanedbaných obecních bytových domů.
Popis aktivity	Prodej nebo demolice min. 2 mimořádně zanedbaných domů, kde náklady na rekonstrukci by byly nepřiměřené.
Postup řešení	Zpracování seznamu zanedbaných domů. Posouzení a vyhodnocení stavebně technického stavu objektů zařazených do seznamu. Návrh záměrů s jednotlivými objekty. Realizace záměru (prodej nebo demolice) minimálně 2 domů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSM a MČ
Odhad nákladů	6 000 000 Kč - předpoklad využití dotací
Nástroje	Postup města při prodeji bytového fondu příp. jiné usnesení ZMB.

Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení, včetně vazby na veřejný prostor.

Aktivita	A1.3.1 Propojovat regeneraci obytných souborů s dalšími „tvrdými“ a „měkkými“ projekty
Popis aktivity	Regenerace obytných souborů bude plánována integrovaně, tj. musí v sobě zahrnovat (mimo regeneraci budov) i projekty revitalizací veřejných prostranství v lokalitě, projekty zabezpečující občanskou vybavenost, projekty podporující dobré fungování a správu domů, příp. projekty pracující s posilováním místních komunit atd.
Postup řešení	Při přípravě regenerace a zpracování projektové dokumentace bude kladen důraz na zajištění dalších faktorů ovlivňujících pohodu bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC, BO, KAM, MČ ve spolupráci s developery
Odhad nákladů	15 000 000 Kč
Nástroje	Místní akční plány / regulační plány / participace

Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.

Aktivita	A1.4.1 Umožnit všem oprávněným zájemcům čerpání finančních prostředků z FRB a FBV
Popis aktivity	Posouzení a případná aktualizace podmínek za jakých mohou zájemci čerpat finanční prostředky.
Postup řešení	Vyhodnocení potřeb příspěvků z FBV a průběžně podávaných žádostí. Aktualizace Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB. Aktualizace Zásad zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	FRB a FBV

Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV

Aktivita	A1.5.1 Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV na regenerace a opravy bytových domů
Popis aktivity	Vytvoření systému naplňování zdrojů FBV.
Postup řešení	Zpracování návrhu systému naplňování finančních prostředků do FBV, jeho projednání a schválení v RMB a ZMB. Zpracování návrhu aktualizace statutu města Brna a statutu FBV s nastavením nových vhodných podmínek pro získání příjmů FBV. Aktualizace statutu města Brna. Aktualizace statutu FBV.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, ORF, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Statut FBV, statut města Brna, Zásady pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu MČ, MMB, VHČ, rozpočet města

Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu

Aktivita	A2.1.1. Zavedení jednotné digitalizace a napojení na centrální datovou databázi města včetně podrobného zmapování počtu BD a jednotlivých bytů, stavebně technického stavu bytového fondu a ekonomického vyhodnocení.
Popis aktivity	Propojení dat mezi MČ, OSM, BO, MMB. Propojení s aktuálními daty z katastru nemovitostí.
Postup řešení	Na OMI bude zpracována studie proveditelnosti elektronické evidence bytového fondu ve správě OSM. Vytvoření aplikace elektronické evidence bytového fondu ve správě OSM. Po roce 2020 rozšíření aplikace na MČ.

Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OMI, BO, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pasporty bytových domů, aplikace elektronické evidence bytového fondu

Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Aktivita	A2.2.1. Nastavení kontrolních mechanismů a opatření ke zlepšení správy bytového fondu.
Popis aktivity	Vyhodnocení stávajícího systému správy obecního bytového fondu.
Postup řešení	Nastavení systému kontroly.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSM
Odhad nákladů	200 000 Kč
Nástroje	Pasporty bytových domů, VHČ

Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.

Aktivita	A2.3.1. Pronájem dlouhodobě volných obecních bytů
Popis aktivity	Nastavení variantních způsobů pronájmu dlouhodobě volných obecních bytů mimo pravidla pronájmu Vytvoření celoměstského informačního systému nabídky dlouhodobě volných obecních bytů
Postup řešení	Zmapování dlouhodobě volných obecních bytů. Pilotní testování v obsazování dlouhodobě volných obecních bytů mimo pravidla pronájmu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zmapování stavu - 2018 Nastavení způsobu pronájmu – 2019. Pilotní testování - 2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OMI, MČ
Odhad nákladů	-
Nástroje	Databáze volných bytů MČ

Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.

Aktivita	A2.4.1. Snižování dluhů na nájemném v obecních bytových domech. (váže se na C1.1.2)
Popis aktivity	Důslednější evidence dluhů zamezující promlčení a vzniku velkých dluhů. Ve vazbě na realizaci pilotního projektu Prevence ztráty bydlení a jeho vyhodnocení.
Postup řešení	Analýza stávajících dluhů u MČ. Následná aplikace výsledků projektu Prevence ztráty bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020 ve vazbě na projekt Prevence ztráty bydlení
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, MČ, OSM
Odhad nákladů	200 000 Kč
Nástroje	VHČ MČ a OSM

Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.

Aktivita	A2.5.1. Zrevidování nájemních smluv nebytových prostor v bytových domech ve vazbě na ceny tržních nájmu a využívání nebytových prostor.
Popis aktivity	Provést kontrolu nájemních smluv s cílem dosáhnout výše tržních nájmu v nebytových jednotkách v bytových domech.
Postup řešení	Revize stávajících smluv a uzavření příslušných dodatků.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	MČ, OSM, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Statut města Brna

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, nájemního.

Aktivita	B1.1.1. Vytvoření zásad podpory výstavby finančně dostupného bydlení, aktualizace zásad FBV.
Popis aktivity	Zpracování zásad na základě stávajících dobře fungujících postupů v jiných městech a konzultací s odborníky.
Postup řešení	Zpracování analýzy nájemního bydlení v ČR a příkladů dobré praxe ze zahraničí. Návrh aplikace vybraných projektů v rámci města Brna (pilotní projekty) a zpracování zásad podpory nové výstavby nájemního bydlení. Příprava 1 pilotního projektu nájemního bydlení pro střední třídu. Příprava 1 pilotního projektu nájemního bydlení formou práva stavby.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s odbornou veřejností
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Informace z jiných měst a států

Aktivita	B1.1.2. Iniciování rozvoje družstevní bytové výstavby. Zpracování návrhu postupu zakládání družstev s participací města.
Popis aktivity	Zpracování návrhu variantního postupu zakládání nových bytových družstev na základě zpracovaného právního rozboru a zkušeností z jiných měst. Příprava a následná realizace 1 pilotního projektu.
Postup řešení	Zpracovat návrh postupu a následně realizovat 1 pilotní projekt.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2018 Do 30.6.2018 - zpracování návrhu postupu Do 30.12.2018 - příprava pilotního projektu
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	30 000 Kč
Nástroje	Právní rozbor, zkušenosti z jiných měst

Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.

Aktivita	B1.2.1. Nastavení základních podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů, družstev.
Popis aktivity	Vytvoření souboru pravidel a podmínek pro participaci města při přípravě a realizaci projektů soukromých investorů a stávajících bytových družstev se stanovením procenta obecních nájemních bytů v soukromých projektech s participací města. Stanovení forem a objemu podpůrných prostředků. Příprava a realizace pilotního projektu se zapojením soukromých investorů a stanovením podmínek města (např. výstavba MŠ, výstavba bytů pro min.2 potřebné domácnosti)
Postup řešení	Vypracování konceptu výše uvedených pravidel, konzultace v rámci MMB, s nezávislými odborníky i soukromým sektorem, následně uvedení do praxe. Příprava a následná realizace 1 pilotního projektu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2018
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s MČ, Pracovní skupina pro odstranění překážek rozvoje bydlení.
Odhad nákladů	-
Nástroje	Zásady FBV, rozpočet města, plánovací smlouvy

Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).

Aktivita	B1.3.1. Spolupráce při přípravě a následné realizaci vybraného projektu.
Popis aktivity	Vytvoření podmínek pro bytovou výstavbu v rámci revitalizace vybraného brownfieldu (lokality Řečkovice příp. jiná).
Postup řešení	Vytvoření konceptu pilotního projektu vč. návrhu řešení majetkových vztahů a scelování projektů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KNPSC, MO, KAM, MČ
Odhad nákladů	300 000 Kč
Nástroje	FBV, rozpočet města, ÚPmB

Aktivita	B1.3.2. Projektová příprava specifických lokalit založená na předchozí architektonicko-urbanistické soutěži.
Popis aktivity	Územní studie pro specifické lokality s potenciálem pro budoucí rozvoj města budou řešeny formou zadání objemových urbanisticko-architektonických studií, případně architektonicko-urbanistických soutěží (lokalita vnitroblok Francouzská).
Postup řešení	Vytipování vhodných lokalit k bydlení. Návrh způsobů zainvestování a způsobu zpracování projektové dokumentace.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM, OÚPR
Odhad nákladů	6 000 000 Kč
Nástroje	Objemová studie

Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.

Aktivita	B1.4.1: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV
Popis aktivity	Vytvoření systému naplňování zdrojů FBV.
Postup řešení	Zpracování návrhu systému naplňování finančních prostředků do FBV, jeho projednání a schválení v RMB a ZMB. Zpracování návrhu aktualizace statutu města Brna a statutu FBV s nastavením nových vhodných podmínek pro získání příjmů FBV. Aktualizace statutu města Brna. Aktualizace statutu FBV.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, ORF, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Statut FBV, Statut města Brna, Zásady pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu MČ, MMB, VHČ, rozpočet města

Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů

Aktivita	B2.1.1. Vyhodnocení vhodnosti pozemků určených ÚP k bydlení pro výstavbu obecních bytů.
Popis aktivity	Zpracování variantních architektonicko-urbanistických studií za účelem zvolení nejvhodnějšího způsobu zástavby lokalit.
Postup řešení	Výběr 3 lokalit, zpracování architektonicko-urbanistických studií.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	600 000 Kč
Nástroje	ÚPmB, FBV

Aktivita	B2.1.2. Výstavba dostatečného počtu obecních bytů.
Popis aktivity	Příprava a realizace výstavby obecních bytů s cílem vybudování 225 bytových jednotek ročně, ve vazbě na počty bytů budovaných soukromými investory.
Postup řešení	Zpracování výhledu na 3 roky. Příprava lokalit pro obecní bytovou výstavbu, příprava PD a následná realizace staveb.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	200 000 000 Kč ročně
Nástroje	FBV, rozpočet města

Aktivita	B2.1.3. Klást důraz na nové technologie a nízkou energetickou náročnost budov a využívání dešťových vod.
Popis aktivity	V rámci přípravy a realizace nových projektů budou využívány technologie s nízkou energetickou náročností a bude kladen důraz na úspory energie.
Postup řešení	Při přípravě lokalit klást důraz na splnění požadavků zákona č. 406/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	V rámci projektu
Nástroje	Zákony a vyhlášky, FBV.

Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.

Aktivita	B2.2.1. Stanovení typu (skladby dle účelu využití) nově realizovaných bytů na základě ověření skutečných potřeb vybraných skupin obyvatel, ověření jejich počtu a prognóza.
Popis aktivity	Zpracování analýz registrů žadatelů o obecní byt podle jednotlivých specifických skupin.
Postup řešení	Zpracování a vyhodnocení analýzy žádostí o jednotlivé typy bydlení, analýzy realitního trhu a potřeb osob bez bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	30.8.2018 s výhledem na 3 roky.
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s MČ a OSM
Odhad nákladů	150 000 Kč
Nástroje	Informace z MČ, evidence žádostí o byty

Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.

Aktivita	B3.1.1. Pořízení Změn ÚPmB pro nové lokality bydlení
Popis aktivity	Pro nové lokality bydlení nad rámec stávajícího územního plánu zajistit možnost nové výstavby formou Změny ÚPmB.
Postup řešení	Vytipování významných lokalit rozvoje bydlení nad rámec platného územního plánu. Tyto lokality rozdělit do dvou skupin. První skupinu budou tvořit lokality, které jsou zařazeny v současnosti v pořizovaných změnách ÚPmB. U těchto lokalit zvážit, zda se u některé nejedná o strategickou lokalitu, která by zasluhovala samostatné pořízení. Druhou skupinu budou tvořit lokality, kde by pro vybrané strategické lokality mělo být neprodleně zahájeno pořízení Změny ÚPmB. Zpracování Zadání Změny ÚPmB (pořizovatel ÚPD – OÚPR MMB) Zpracování Změny ÚPmB (KAM)
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Pořízení a zpracování změny ÚPmB – cca 3 roky Pořízení a zpracování samostatné změny ÚPmB ve zkráceném režimu – cca 1,5 roku
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OÚPR MMB, KAM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Územně plánovací dokumentace – Změna ÚPmB

Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu

Aktivita	B3.2.1. Zpracování územních studií pro významné rozvojové lokality
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně využít stávající územní studie nebo pořídit a zpracovat nové územní studie. Územní studie, jako územně plánovací podklad, zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek vlastní výstavby. Zároveň územní studie rozpracuje a navrhne řešení z hlediska majetkoprávních vztahů v území, navrhne dopravní a technickou obsluhu řešené lokality a navrhne základní ekonomickou bilanci zainvestování a realizaci nové výstavby.
Postup řešení	Vytipování významných lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB sledovaných „Pracovní skupinou pro řešení překážek rozvoje bydlení“. Stanovení priorit a pořadí zpracování podrobnější dokumentace. Zpracování Zadání Územní studie pro nové lokality (pořizovatel ÚPD – OÚPR MMB). Výběr projektanta.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Pořízení a zpracování územní studie – cca 1 rok
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OÚPR, KAM
Odhad nákladů	Územní studie – velikost řešené lokality = cena (cca 200-400 tis.)
Nástroje	Územně plánovací podklad – Územní studie Registrace do evidence územně plánovací činnosti v ČR v rámci lokálního aktualizacího systému – iLAS.

Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.

Aktivita	B3.3.1. Výstavba páteří technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení.
Popis aktivity	Zpracování potřeb rozvojových lokalit s hlediskem technické a dopravní infrastruktury a postupná příprava jednotlivých sítí a komunikací k realizaci.
Postup řešení	Postupná příprava 9 stanovených prioritních lokalit pro rozvoj bytové výstavby, zpracování projektové dokumentace a návrh způsobu financování a realizace. Příprava a realizace investic s ročním objemem min. 300 mil. Kč. Nastavení pravidel příjmu od soukromých investorů formou poplatku za připojení na TI za každou nově budovanou bytovou i nebytovou jednotku.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OI a soukromými investory.
Odhad nákladů	10 000 000 Kč (náklady na PD), 300 000 000 Kč ročně na realizaci
Nástroje	FBV, rozpočet

Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteřní technickou a dopravní infrastrukturou

Aktivita	B3.4.1. Zpracování Urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie (město Brno popř. město Brno a soukromý subjekt/investor/vlastník pozemků v řešené lokalitě na základě Memoranda o spolupráci) na lokality, které jsou zcela nebo částečně v souladu s platným ÚPmB, ale jejich zastavění brání infrastrukturní nebo majetkové poměry.
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně pořídít a zpracovat urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie, které mohou být podkladem pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, pokud je lokalita nebo její část v souladu s platným ÚPmB. Území, které není v souladu poté dořešit. Zpracovat Územní studii, která zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek návaznosti další výstavby.
Postup řešení	Vytipování aktuálních lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB). Stanovení priorit a zpracování podrobnější dokumentace. Výběr projektanta dle postupu stanoveného v memorandu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Memorandum, soutěž nebo souběžně zadaná zakázka popř. jiná forma dohodnutá v memorandu – cca 1 rok
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KAM ve spolupráci s BO, OI, OÚPR
Odhad nákladů	Urbanistická studie nebo architektonicko-urbanistická studie a související náklady – velikost řešené lokality = cena (cca 200 - 800 tis. Kč) Architektonická nebo urbanistická soutěž – velikost řešené lokality = cena (cca 200 – 800 tis. Kč)
Nástroje	Urbanistická studie nebo architektonicko-urbanistická studie jako podklad pro DÚR nebo územní studii.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.

Aktivita	C.1.1.1. Zajištění krizového bydlení na přechodné období
Popis aktivity	Zavedení chybějícího systémového opatření pro zabezpečení akutních potřeb obyvatel v krizových situacích.
Postup řešení	Vytipování objektu/objektů, zabezpečení finančních prostředků, rekonstrukce, nastavení podmínek a zahájení provozu, stěhování klientů – vše podléhá schvalovacím procesům v orgánech města. Realizace 1 projektu (Francouzská 83) do r. 2020.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP a BO
Odhad nákladů	7 000 000 Kč
Nástroje	FBV.

Aktivita	C.1.1.2. Návazné bydlení pro klienty zařazené do programu dostupného bydlení
Popis aktivity	Zajištění návazného bydlení v obecních bytech pro klienty z programu dostupného bydlení na Francouzské 42 v počtu min. 1/3 domácností ročně z obsazených bytových jednotek, za předpokladu získání osvědčení o schopnosti udržení bydlení.
Postup řešení	Provozovatel dostupného bydlení (CSS, p.o.) navrhuje každoročně klienty programu do bytů, uvolní se tak b.j. pro další žadatele do programu. Zajištění obecních bytů pro navržené domácnosti.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, CSS, p.o., BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Aktivita	C.1.1.3. Průběžné vyhodnocování projektu Rapid re-housing a programu Housing first a zajištění návaznosti v případě, že se osvědčí z hlediska sociálního a ekonomického
Popis aktivity	Všechny projekty, které jsou nyní realizovány a věnují se bydlení, počítají s evaluací, závěrečným zhodnocením a cost-benefit analýzou
Postup řešení	Výsledky evaluace, komparace jednotlivých programů, udržitelnost bydlení pro klienty a finanční zátěže pro obec, na základě kterých vzniknou návrhy dalších opatření, systémových změn či návazných projektů
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP
Odhad nákladů	Hrazeno z projektů ESF
Nástroje	Evaluace, výzkum a z nich plynoucí doporučení

Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou

Aktivita	C.1.2.1. Realizace projektu Prevence ztráty bydlení
Popis aktivity	Realizace projektu města s dobrovolným zapojením 9 MČ, postaveného na včasné detekci dluhu a okamžitého zahájení vhodné sociální služby s dlužníkem.
Postup řešení	Na zpracování projektu se podílejí všichni partneři a MČ, 10/2017 schválení na MPSV. cíl ověřit strategii výhodnou jak pro město v podobě vyššího výběr nájemného, tak pro nájemníky, kteří budou mít větší šanci si udržet bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, 9 MČ, Drom, p.o.
Odhad nákladů	17 500 000 Kč (hrazeno z projektu)
Nástroje	Včasná detekce dluhu

Aktivita	C.1.2.2. Informační kampaň pro všechny specifické skupiny obyvatel.
Popis aktivity	Jednoduše a přehledně podané informace o tom, jaká mají obyvatelé práva a povinnosti a jaké jsou možné postihy nedodržování pravidel (například formou letáků vyvěšených v bytových domech nebo na setkáních s pracovníky sociální služby).
Postup řešení	Vytvoření schématu/rozcestníku, který shrne všechny přístupy k sociálnímu bydlení (prostupné bydlení, Housing first, sociální byty dle Pravidel atd.), vyvěšení na stránkách města a šíření různými komunikačními kanály
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSP a tiskovým oddělením
Odhad nákladů	50 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb

Aktivita	C.1.3.1. Analýza potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi) a průběžné vyhodnocování potřeb
Popis aktivity	Zpracování analýzy potřebnosti sociálního bydlení je zásadním předpokladem pro budoucí plánování potřebných kapacit, ať už jde o byty nebo o počty a specializaci sociálních pracovníků, popř. dalších služeb a její zpracování do koncepce sociálního bydlení.
Postup řešení	Zadání analýzy a její zpracování, prezentace a informovanost veřejnosti
Termíny (časový harmonogram plnění)	2018
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP - Garant lokální koncepce
Odhad nákladů	Hrazeno z projektu ESF
Nástroje	Sekundární využití dat z poslední doby a sběr nových dat dle zadávací dokumentace

Aktivita	C.1.3.2. Průběžné vyhodnocování potřeb sociálního bydlení prostřednictvím informačního systému
Popis aktivity	Zavedení aplikace a nastavení způsobů průběžné aktualizace a sdílení údajů s možností filtrace potřebných informací a statistiky
Postup řešení	Zakázka pro OMI nebo externí společnost
Termíny (časový harmonogram plnění)	Pro tříleté období 2018 – 2020 platí ustanovení Pravidel, počínaje rokem 2020 každý druhý rok
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OMI, OSP, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	PC programy

Aktivita	C.1.3.3. Vytvoření koncepce sociálního bydlení ve městě Brně
Popis aktivity	Na základě schválených Pravidel, Strategie a realizovaných projektů sociálního bydlení ve městě Brně bude navržen systém sociálního bydlení a strategické nastavení průběžného zřizování sociálních bytů ve smyslu jejich rovnoměrného (vhodného) rozložení na území města.
Postup řešení	Návrh struktury a harmonogramu, zohlednění výsledků a dat projektů, analýz a metodik, které jsou průběžně realizovány, plán zřizování sociálních bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	1/2018 – 3/2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP
Odhad nákladů	Dle projektu, financováno z ESF
Nástroje	Pravidla pronájmu obecních bytů, strategie, analýzy, metodiky, doporučení MPSV

Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a nové výstavby a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.

Aktivita	C2.1.1. Zřizování sociálních bytů v rámci rekonstrukce a nové výstavby a jejich vhodné obsazení nájemníky.
Popis aktivity	Část rekonstruovaného bytového fondu a část bytů z nové bytové výstavby bude přidělena do nájmu různým skupinám obyvatel.
Postup řešení	Postupné vytipování objektů vhodných k rekonstrukci a lokalit pro novou výstavbu (město i MČ), vhodné nastavení financování a postupné rekonstrukce a výstavba s následným zřízením sociálních bytů za systémového nastavení vhodného obsazování bytů (pravidla desegregace a sociální mix jako např. studentské byty v sociálně vyloučené lokalitě apod.).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, vedení města
Odhad nákladů	-
Nástroje	Dotační výzvy ITI a IROP, Pravidla pronájmu bytů, Strategický plán sociálního začleňování

Opatření C2.2.: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřízení jednotek sdíleného bydlení pro seniory.

Aktivita	C2.2.1. Zajištění péče o seniory na území statutárního města Brna ve vazbě na dokument přijatý v R7/ 102. schůze Rady města Brna konaná dne 21. 2. 2017
Popis aktivity	Zajištění dostatečné kapacity bydlení pro seniory – různé formy dle individuálních potřeb.
Postup řešení	Udržet seniora co nejdéle v jeho přirozeném prostředí na základě zohledňování příjmové situace, osamění nebo zhoršení zdravotního stavu. Propojování bytových, sociálních a zdravotnických služeb
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP
Odhad nákladů	-
Nástroje	Materiál schválený v R7/ 102 schůzi Rady města Brna konané dne 21. 2. 2017.

Aktivita	C2.2.2. Výstavba bytových domů pro seniory formou DPS a komunitního bydlení pro seniory.
Popis aktivity	Příprava a realizace 5 projektů bytových domů s bydlením pro seniory (Slatina - Bedřichovická 19, Brno-střed – Bratislavská 51, Brno sever – Cejl 75 a 77, DPS Vojtova, Brno-Tuřany - lokalita Holásky-U potoka.
Postup řešení	Výstavba nových objektů dle přijatého dokumentu a zjištěných potřeb (MMB eviduje 850 žádostí o byty v DPS).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020 Lokalita Holásky - 2022
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	400 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Materiál schválený v R7/ 102 schůzi Rady města Brna konané dne 21. 2. 2017.

Opatření C2.3: Vznik startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu.

Aktivita	C2.3.1. Vznik nových startovacích bytů
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajmát jako startovací, zřízení nových startovacích bytů v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřízení startovacích bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 50 nových startovacích bytů (30 BJ – Vojtova, 20 BJ v dalších projektech)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020

Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.

Aktivita	C2.4.1. Vznik nových bytů pro mladé domácnosti
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné využívat jako byty pro mladé domácnosti, zřizování nových bytů pro mladé domácnosti v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování bytů pro mladé domácnosti v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 30 nových bytů pro mladé domácnosti (Valchařská 14 a 15 a další projekty).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.

Aktivita	C2.5.1. Vznik nových bezbariérových bytů.
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako bezbariérové byty, zřizování nových bezbariérových bytů v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování bezbariérových bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 35 nových bezbariérových bytů (Cejl 75 a 77, Plynářská 8, Mostecká 12, Křenová 47 a další projekty)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Opatření C2.6: Vznik sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.

Aktivita	C2.6.1. Vznik nových sociálních bytů.
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako sociální, zřizování nových sociálních bytů v nové výstavbě, v rekonstruovaných objektech a ve stávajících obecních domech.
Postup řešení	Postupné zřizování sociálních bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Ročně zřídit min. 30 nových sociálních bytů.

Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.

Aktivita	C2.7.1. Zřizování sdíleného bydlení pro seniory, zdravotní sestry, mladé lidi, pro potřeby města,...
Popis aktivity	Vyhodnocení pilotních projektů (senioři, mladí lidé, zdravotní sestry) a realizace dalších projektů ve vhodných lokalitách.
Postup řešení	Zřizování jednotlivých projektů dle potřeb cílových skupin. Nutné uspokojit prioritně potřeby brněnských nemocnic (cca 20 bytů). Zřízení min. 1 pilotního projektu sdíleného bydlení pro mladé Zřízení min. 1 projektu sdíleného bydlení pro seniory. Rašínova - využití bytů pro delší nájmy za účelem zisku.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSP, CSS p.o.
Odhad nákladů	25 000 000 Kč
Nástroje	FBV

Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro ostatní osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.

Aktivita	C2.8.1. Nastavení základních podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů i družstev.
Popis aktivity	Vytvoření souboru pravidel a podmínek, za kterých soukromí investoři a družstva dosáhnou na podporu ze strany města. Stanovení forem a objemu podpůrných prostředků.
Postup řešení	Vypracování konceptu výše uvedených pravidel, konzultace v rámci MMB, s nezávislými odborníky i soukromým sektorem, následně uvedení do praxe.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	2 000 000 Kč
Nástroje	FBV, zapojení soukromých investorů včetně bytových družstev do realizace bydlení pro osoby se specifickými potřebami

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Opatření D1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.

Aktivita	D1.1.1. Reklamní kampaň pro propagaci nájemního bydlení.
Popis aktivity	Realizace reklamní kampaně ve spolupráci s externí společností.
Postup řešení	Zveřejňování informací o jednotlivých projektech a informování zejména mladé veřejnosti o možnosti získat obecní bydlení
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Aktivita	D1.1.2. Zveřejnění celoměstské databáze volných bytů jednoduchou a atraktivní formou
Popis aktivity	Vyhodnocení nových pravidel pronájmu a zavedení celoměstské databáze.
Postup řešení	Vytvoření seznamu volných obecních bytů a jeho pravidelná aktualizace. Zveřejnění jednotné celoměstské databáze volných obecních bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Stávající Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Opatření D1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.

Aktivita	D1.2.1. Informační kampaň pro obyvatele bytových domů.
Popis aktivity	Jednoduše a přehledně podané informace o tom, kam se obracet v případě problému (například formou letáků vyvěšených v bytových domech).
Postup řešení	Prostřednictvím dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, sociální prací, atd. posílit bezpečné užívání bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSP
Odhad nákladů	50 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Aktivita	D1.2.2. Zavádění funkce domovníka ve větších bytových domech, zejména v problémových lokalitách.
Popis aktivity	Zavádění funkce domovníka při celkové rekonstrukci BD. Zřízení domovnických bytů.
Postup řešení	Při rekonstrukci obecních bytových domů i v rámci nové výstavby po dohodě s budoucími správci zřízovat domovnický byt a zavádět funkci domovníka.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci projektů
Nástroje	Nově realizované projekty

Opatření D1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.

Aktivita	D1.3.1. Informační kampaň pro veřejnost (reklamní agentura).
Popis aktivity	Realizace informační kampaně, např. externí reklamní agenturou. Různé informační kanály pro různé cílové skupiny (facebook, zpravodaje MČ, plakátovací plochy, MHD apod)
Postup řešení	Informovat veřejnost o zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů, o možnosti pronájmu a výměny obecního bytu, o přípravě na stárnutí pomocí.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM, MČ
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Opatření D1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.

Aktivita	D1.4.1. Uspořádání participačních setkání, předcházející informační kampaň, komunikace prostřednictvím internetové platformy, snaha o otevřenost.
Popis aktivity	Realizace informační kampaně - různé informační kanály pro různé cílové skupiny (facebook, zpravodaje MČ, plakátovací plochy, MHD apod.). Realizace participačních setkání za účasti odborníků různých profesí (zaměstnanci BO, KAM, architekti, urbanisti, sociologové,...).
Postup řešení	Informovat veřejnost o připravovaných projektech v oblasti bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Opatření D2.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora.

Aktivita	D2.1.1. Organizace informačních setkání s vedením města Brna (BO).
Popis aktivity	Informování zástupců všech výše uvedených subjektů o vznikající Strategii bydlení města Brna a nově vznikajících možnostech výstavby.
Postup řešení	Metodická setkávání MČ a města každé 2 měsíce. Průběžná spolupráce s ABRASST.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, PS odstraňování překážek rozvoje bydlení, OÚPR, KAM
Odhad nákladů	-
Nástroje	ÚPmB

Opatření D2.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů.

Aktivita	D2.2.1. Organizace informačních schůzek pro neziskové organizace, jejich aktivní oslovování ze strany města.
Popis aktivity	Pravidelná setkávání min. 1x ročně za účelem předávání informací z obou stran.
Postup řešení	Na základě aktuálních potřeb bude zajištěno setkání neziskových organizací se zástupci BO a OSP.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Strategický plán sociálního začleňování města Brna 2016 - 2019

Opatření D2.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.

Aktivita	D2.3.1. Organizace setkání a spolupráce zástupců obcí z BMO s vedením města Brna (BO),
Popis aktivity	Informování zástupců obcí z BMO o dané problematice a vznikající Strategii bydlení města Brna.
Postup řešení	Předpokládá se vytvoření více pracovních skupin – rozdělní na základě geografického umístění jednotlivých obcí (např. zástupci z jižní části BMO, severní, západní či východní). Průběžná spolupráce. Vybraní zástupci z řad MMB (vč. KAM), ORP a kraje budou na pravidelných setkáních informováni o aktuální situaci v oblasti bytové výstavby. V případě zásadních změn v území (např. velká výstavba nových bytových jednotek/rodinných domů) mající vliv na další oblasti v území budou přizváni rovněž zástupci dle tematického zaměření z dotčených obcí (např. odbor dopravy atd.). Stejně tak budou ostatní účastníci informováni o významných projektech/problémech

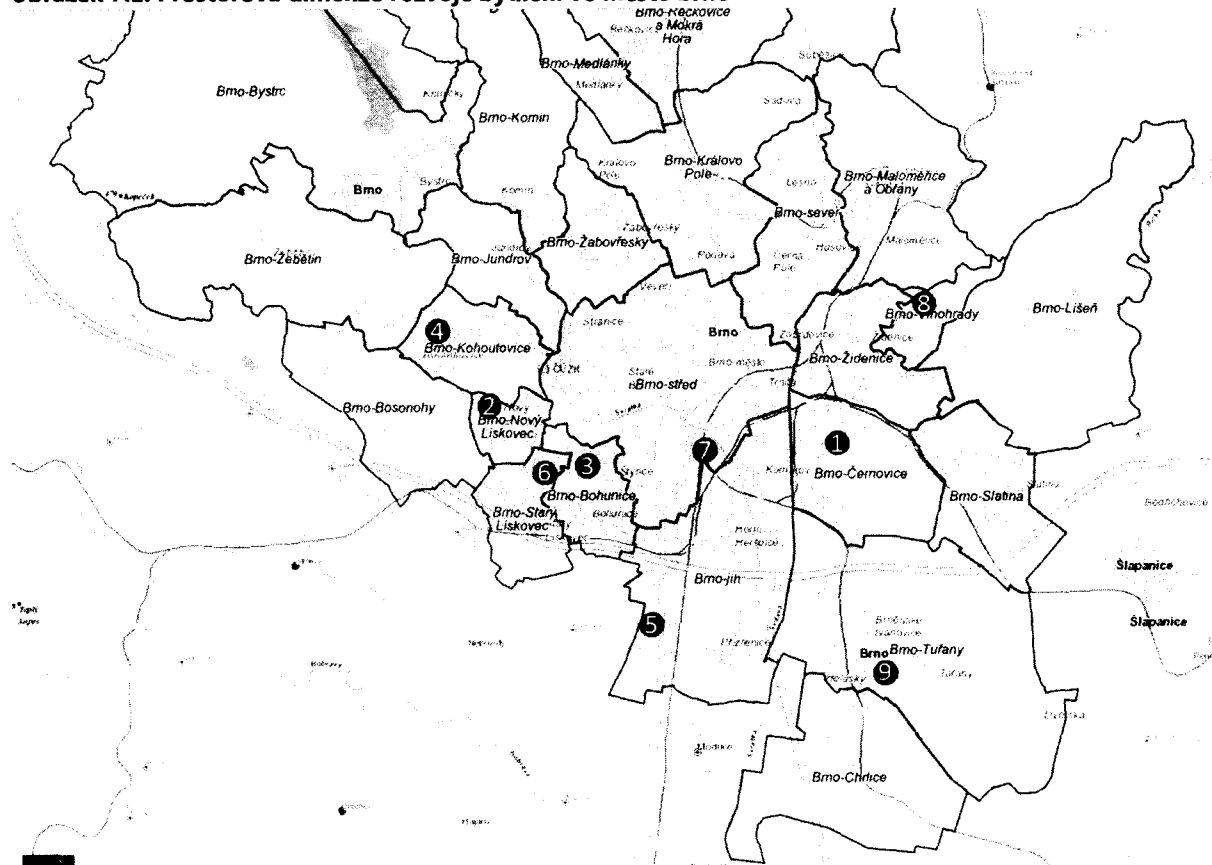
	<p>bydlení. Z těchto pracovních skupin poté vzejdou jednotlivá doporučení, jak případné problémy v lokalitách řešit.</p> <p>Setkání se předpokládají 2x do roka, v případě potřeby operativně. Předmětem jednání bude shrnutí informací k problematice bytové výstavby v dané části Brněnské metropolitní oblasti.</p>
Termíny (časový harmonogram plnění)	31.12.2020, dále průběžně
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC
Odhad nákladů	Náklady na jedno setkání – max 25 000,- Kč
Nástroje	Pracovní skupina

Aktivita	D2.3.2. Vytvoření interní sdílené internetové platformy za účelem výměny informací mezi městem Brnem a obcemi v BMO.
Popis aktivity	Platforma pro jednoduchou, spolehlivou a rychlou výměnu informací.
Postup řešení	<p>Vytvoření interní mapové aplikace, do které by měli přístup členové pracovní skupiny, kteří by problematiku bydlení v BMO řešili. Bylo by možné v průběhu po schválení členů PS přidávat další subjekty, kteří členy PS nejsou.</p> <p>Docházelo by tak k průběžné identifikaci a následné aktualizaci seznamu rozvojových lokalit/lokalit pro bydlení skrze stávající územní plány obcí.</p> <p>V mapové aplikaci by byly rovněž obsaženy územní plány všech obcí BMO.</p>
Termíny (časový harmonogram plnění)	31.12.2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC
Odhad nákladů	Náklady se vážou na licenci na ArcGIS Online, kterou MMB vlastní
Nástroje	Společná mapová vrstva územních plánů všech obcí v BMO. Aplikace pro vytipování rozvojových lokalit určených pro bydlení.

7 Rozvojové lokality

Pro podporu výstavby bytů na území města Brna bylo vybráno 9 lokalit s vymezenými plochami pro bydlení, u kterých se město chce aktivně zapojit a připravit je pro developery, jelikož v současné době nejsou zasítovány technickou a dopravní infrastrukturou.

Obrázek 7.1: Prostorová dimenze rozvoje bydlení ve městě Brně



Rozvojové lokality

1. Černovice „Na Kaménkách“
2. Nový Lískovec, Kamenný vrch II
3. Červený kopec – Kejbaly
4. Kohoutovice – stavební dvůr
5. Moravské lány
6. Západní brána
7. Jižní centrum
8. Pod Hády
9. Tuřany, za ul. Rolencova

67/81

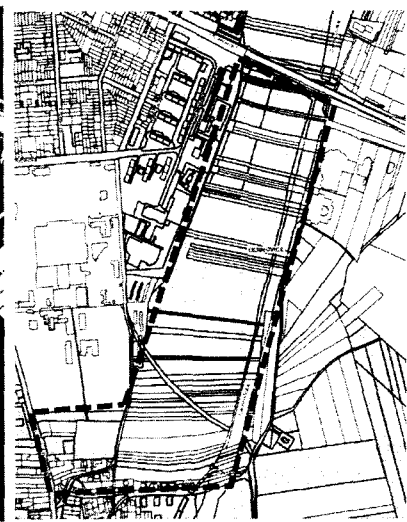
Lokalita č. 1: ČERNOVICE „NA KAMÉNKÁCH“

- MČ Brno – Černovice, k. ú. Černovice, cca 25,7 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 25,7 ha

Předpokládaná kapacita výstavby: cca 2 700 b.j. v BD a 190 RD, obchodní, administrativní a veřejné prostory

Územně plánovací **dokumentace:** Územní plán (1994)

Územně plánovací **podklady:** ÚAP (aktualizace 2016)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa, ochranné pásmo letiště Brno-Tuřany

Aktuálně: V roce 2017 proběhla urbanistická soutěž a v návaznosti na soutěž je zadána územní studie jako podklad pro změnu ÚPmB

Vlastnictví pozemků:

Velká část pozemků je v majetku města, většinu soukromých pozemků vlastní spol. IMOS development

Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4 – 0,8 - 14,8 ha

SO (smíšené plochy obchodu a služeb) - 0,65 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 1,1 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň), Územím probíhá trasa biokoridoru ÚSES a biocentrum ÚSES

Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba je podmíněna realizací podmiňujících investic, kterými se lokalita připojí na celoměstské systémy TI – dopravní připojení, vodovod, kanalizace, přeložka STL plynovodu

Lokalita č. 2: NOVÝ LÍSKOVEC, KAMENNÝ VRCH II

- MČ Brno – Nový Lískovec, k. ú. Nový Lískovec, cca **16,1** ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca **16,1** ha

Předpokládaná kapacita výstavby: 550 b.j. v BD a 130 RD, z toho 1. etapa – 240 b.j. v BD

I. etapu výstavby lze realizovat bez změny ÚPmB a bez realizace podmiňujících investic

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně: zařazeno mezi strategické projekty města

Probíhá aktualizace územní studie, mapování majetkových vztahů, příprava investičního záměru zkapacitnění kanalizace

43. soubor změn (připravuje se Návrh)

Vlastnictví pozemků:

Velká část pozemků v I. etapě je v majetku města, část pozemků ve II. a III. etapě je soukromých

Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4

BO (plochy všeobecného bydlení), IPP 1,1

Celkem: 8,3 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň), KV (krajinná zeleň všeobecná)

Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba je podmíněna realizací podmiňující investice – zkapacitnění dešťové kanalizace a změna ÚPmM pro II. a III etapu

Lokalita č. 3: ČERVENÝ KOPEC – KEJBALY

- MČ Brno – Bohunice, k. ú. Bohunice, cca **21,25** ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca **21,25** ha

Předpokládaná kapacita výstavby: 245 b.j., z toho 120 b.j. v 8 BD, 40 b.j. ve 4 terasových domech, 85 RD

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2005)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně:

Lokalita je připravována k zainvestování v rámci mezinárodního projektu URBACT III.

Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,3 - 10,3 ha

Plochy nestavební - volné:

ZR (rekreační zeleň)

Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba ve východní části spádující do lokality Vídeňská je podmíněna rekonstrukcí a zkapacitněním stávající kanalizace na ul. Vídeňská, západní část svažující se k ulici Kamenice může být napojena do systému kanalizace budované v rámci Kampusu Bohunice, dále vyřešením dopravního napojení a změnou ÚPmM na základě výsledků zpracovávané urbanistické studie, primárně bude oblast dopravně napojena v ulici Kamenice.

Lokalita č. 4: KOHOUTOVICE – STAVEBNÍ DVŮR

- MČ Brno – Kohoutovice, k. ú. Kohoutovice, cca 5,5 ha
- Oblast bývalého stavebního dvora, když se stavělo sídliště

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 5,5 ha

Územně plánovací **dokumentace:** Územní plán (1994), Regulační plán (2002)

Územně plánovací **podklady:** ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2010)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně: Zpracování návrhu pokynů pro úpravu existujícího Návrhu a jejich předložení Zastupitelstvu města Brna k projednání a schválení.

Plochy stavební, návrhové :

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4 – 0,8 - 1,94 ha

SO (smíšené plochy obchodu a služeb) - 0,65 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 1,1 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň)

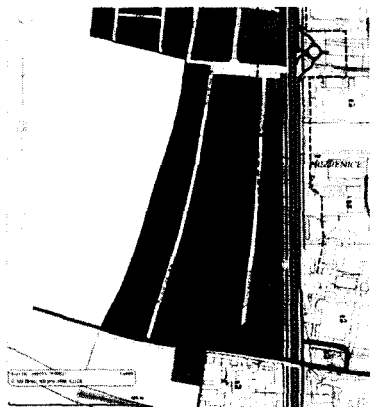
Hlavní problémy v území:

Navržené řešení dle Územní studie z roku 2010 není promítnuto do ÚPmB

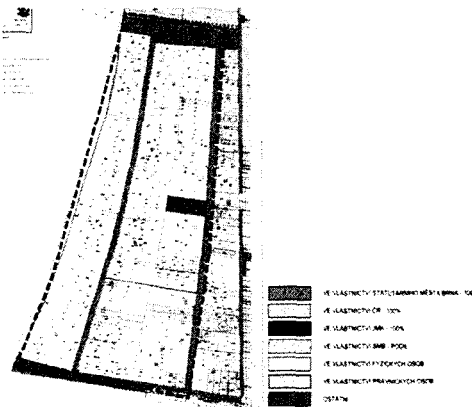
Lokalita č. 5: MORAVANSKÉ LÁNY

- MČ Brno – jih, k. ú. Dolní Heršpice, Přízřenice, cca **41,5** ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca **41,5** ha

Předpokládaná kapacita výstavby: cca 700 b.j. převážně v RD

Územně plánovací **dokumentace:** Územní plán (1994)

Územně plánovací **podklady:** ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně: pořizována změna ÚPmB č. B36/15-0 zařazená ve 43. souboru, změna má schválené Zadání.

Plochy stavební, návrhové:

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 1,4 (na severu území) - 0,44 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 1,4 (na severu území) s vyznačeným hlukově zatíženým územím na části plochy - 0,63 ha

Bydlení čisté (BC) s IPP 0,4 - 8,28 ha

Bydlení čisté (BC) s IPP 0,4 - 10,73 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 0,4 - 5,25 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 0,7 (na jihu území) - 0,76 ha

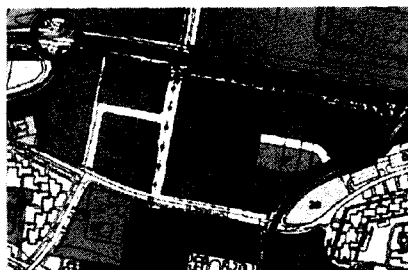
Hlavní problémy v území:

Složité majetkové poměry, hluk z komunikace, nákladnost vybudování kanalizace, zajištění příčného propojení lokalitou ve V-Z směru (dle řešení Územní studie z roku 2009)

Lokalita č. 6: ZÁPADNÍ BRÁNA

- MČ Brno – Starý Lískovec, k. ú. Starý Lískovec, cca 9,6 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 9,6 ha

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Východní část pozemků je z velké části ve vlastnictví firem ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO a.s. a SPNK 6 s.r.o.

Další podklady: majetkové poměry, hluková mapa, dokumentace k tramvajové trati, situace objektu PaR na protilehlé straně

Aktuálně: V řešeném území bude vedena tramvajová trať v tunelu, již je vydáno platné ÚR.

Je schválena pracovní skupina a bude zahájena práce na studii formou pracovního dialogu.

Plochy stavební, návrhové:

BC (bydlení čisté), IPP 2,4

SJ (smíšená jádrová), IPP 3,5

SJ (smíšená jádrová), IPP 2,4

SJ (smíšená jádrová), IPP 2,0 – 3,5

Celkem: 7,16 ha

DP (významná parkoviště)

Plochy nestavební - volné:

ZO (plochy ostatní městské zeleně)

Hlavní problémy v území:

Doprava, komunikace již nyní kapacitně nestíhají ranní a odpolední špičky, nedostatek parkovacích míst v širší lokalitě, hluk od ulice Jihlavská

Lokalita č. 7: JIŽNÍ CENTRUM

- MČ Brno – střed, k. ú. Trnitá, Staré Brno cca 55 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie Jádrová oblast Jižního centra – dopracování (2013)

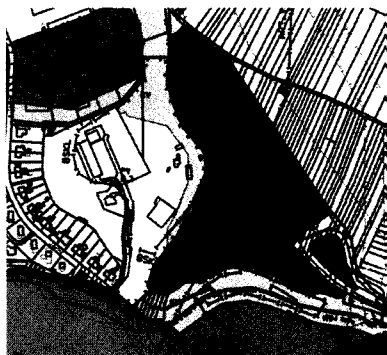
Hlavní problémy v území:

Záplavové území, rozvoj závisí na rozhodnutí o poloze ŽUB, podklady zpracované v r.2016 – urbanistická mezinárodní soutěž na Jižní centrum při variantě Petrov, OÚPR zadal územní studii na variantu Řeka

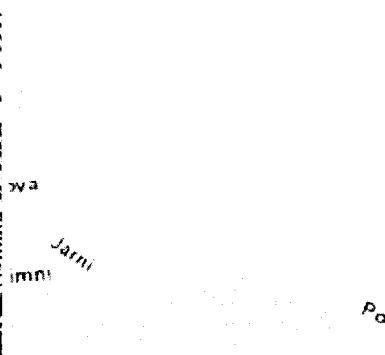
Lokalita č. 8: POD HÁDY

- MČ Brno – Maloměřice a Obřany, k. ú. Maloměřice, cca 5,7 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Územně plánovací **dokumentace**: Územní plán (1994)

Územně plánovací **podklady**: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie Maloměřice – Pod Hády (2007)

Změna ÚPmB za účelem navýšení IPP

Lokalita je zcela v soukromém vlastnictví

Plochy stavební, návrhové:

BO (bydlení všeobecné), IPP 0,8

BO (bydlení všeobecné), IPP 0,3

ÚS z roku 2007 prověřila možnosti rozvoje města Brna a MČ Maloměřice v oblasti mezi vlakovým seřadovacím nádražím a bývalým lomem Hády v území o rozloze 120 ha

Lokalita č. 9: TUŘANY, ZA UL. ROLENCOVOU

- MČ Brno – Tuřany, k. ú. Holásky, cca 30 ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 30 ha

Územně plánovací **dokumentace**: Územní plán (1994)

Územně plánovací **podklady**: ÚAP (aktualizace 2016), ÚS „MČ Tuřany – návrh“ (atelier ERA, 03/2006), byla podkladem pro změnu ÚPmB, (promítnuta od roku 2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně: Navrhované změny ÚPmB nejsou pořizovány.

Plochy stavební:

BC (čisté bydlení), IPP 0,2 – 0,4 - 4,4 ha

BO (všeobecné bydlení), IPP 0,4 - 0,8 - 8,74 ha

SO (smíšené obchodu a služeb), IPP 0,6 – 1,2 - 3,7 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 0,2 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky)

ZO (ostatní městská zeleň)

ZR (zeleň krajinná rekreační)

Hlavní problémy v území:

Složitě majetkové vztahy, nezájem soukromých vlastníků o prodej pozemků, proto do lokality zatím žádný investor nevstoupil

8 Legislativní a finanční nástroje

1. Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizaci domů, ve znění pozdějších předpisů, které upravuje podmínky státní finanční podpory oprav a modernizace domů.
2. Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nařízení vlády č. 78/2016 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb., a ruší některá nařízení vlády, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let.
5. Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů. Upravuje statut, stanovy, vnitřní organizaci a organizační řád Státního fondu rozvoje bydlení.
6. Program Ministerstva životního prostředí – Zelená úsporám - dotační program na období 2014-2020.
7. Podpora výstavby technické infrastruktury je poskytována podle pravidla „de minimis“, která stanoví, že součet všech podpor poskytnutých žadateli nesmí v tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR. Pro větší města, která mají větší počet investičních akcí a v předchozích letech již dotace čerpala, se podpora stává nedostupnou.
8. „Podpora výstavby podporovaných bytů“ - státní dotace poskytovaná Ministerstvem pro místní rozvoj je zaměřena na výstavbu a vznik podporovaných bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení. Podpora je poskytována podle pravidla „de minimis“, které stanoví, že součet všech podpor poskytnutých žadateli nesmí v tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR a „SGEI de minimis“, která v kterémkoliv tříletém období nesmí přesáhnout částku v Kč odpovídající 500.000 EUR, platící pro výstavbu Komunitních domů pro seniory. Pro větší města, která mají větší počet investičních akcí a v předchozích letech již dotace čerpala, se tyto podpory stávají nedostupné.
9. Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v aktuálním znění.
10. Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
11. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
12. Podpora stavebního spoření (pro všechny typy bydlení) formou nevratného příspěvku od státu - státní dotace stavebního spoření dle zákona č. 96/1993 Sb. v aktuálním znění.
13. Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění. Tímto zákonem je poskytována dávka příspěvek na bydlení.
14. Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1.1.2007 vymezuje doplatek na bydlení.
15. Dotační programy EU, ministerstev ČR a další dotační programy zahrnující oblast bydlení.

16. Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna - upravují postup města a městských částí při hospodaření s obecními byty a pravidla pro řešení žádostí občanů o obecní byty.
17. Pravidla poskytování návratných účelových půjček z FRBMB schválená v březnu 2009 nahrazující vyhlášku č. 8/1999 - Fond rozvoje bydlení města Brna. Jedná se o půjčky všem vlastníkům na přesně stanovené opravy za podmínek daných státem a obcí.
18. Fond bytové výstavby:
 - Statut Fondu bytové výstavby - zakotvuje základní účely použití prostředků z tohoto fondu.
 - Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města stanovují možnosti použití finančních prostředků, mimo jiné na rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu.
19. Fond rozvoje bydlení města Brna - k podpoře zachování a zlepšení funkcí stávajícího bytového fondu na území statutárního města Brna (dále jen „město“) byla v letech 1994 až 2000 ze státního rozpočtu České republiky poskytnuta návratná finanční výpomoc na opravy a modernizaci bytových a rodinných domů. Pravidla hospodaření s těmito prostředky byla stanovena v Programu poskytování státních půjček na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu vydaných Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky.
20. Finanční prostředky z rozpočtů města a městských částí.
21. Finanční prostředky z vedlejší hospodářské činnosti městských částí.
22. Statut města Brna.

Další nástroje

1. Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná), zpracovaná MMR v červnu 2016.
2. Územně plánovací dokumentace - Územní plán města Brna, regulační plány.
3. Územní generel bydlení. Je zpracováván Odborem územního plánování a rozvoje MMB na základě schváleného územního plánu.
4. Centrální registr lokalit. Je zpracován Bytovým odborem MMB
5. Územně plánovací podklady – územní studie.
6. Pasporty bytových domů.
7. Domovní a bytové standardy.
8. Aplikace elektronické evidence bytového fondu
9. Postup města Brna při prodeji bytového fondu.
10. Plánovací smlouvy, jedná se o právně závaznou dohodu o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo úpravách staré veřejné infrastruktury.
11. Objemová studie. Cílem objemové studie je stanovit hlavní tvarové prvky stavby.
12. Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 - Předmětem koncepce je vize sociálního bydlení v ČR a návrh základních principů systému sociálního bydlení včetně nástrojů financování.
13. Komunitní plán sociálních služeb města Brna pro období 2016–2017.
14. Strategický plán sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019.
15. Integrovaná strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti pro uplatnění nástroje ITI (ISR BMO).
16. Místní akční plány.
17. Internetové stránky města Brna: www.brno.cz - ucelené informace nejen o jednotlivých formách bytové výstavby a prodeji bytového fondu, ale i konkrétní nabídky a možnosti získání bytu či řešení bytové situace. Informace městských částí jsou uvedeny samostatně na jejich internetových stránkách.

18. Brněnský Metropolitan - aktuální informace o oblasti bydlení, např. o realizovaných projektech nové bytové výstavby.
19. Zpravodaje vydávané jednotlivými městskými částmi.

9 Mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti

V průběhu roku 2014 a 2015 byly ve spolupráci s městskými částmi, aktualizovány vybrané základní údaje Generelu bydlení města Brna. V roce 2017 byla zpracována Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna, v roce 2017 byla zpracována i Evaluace Strategie pro Brno a dalších strategických dokumentů města Brna z oblasti kvality života.

Vyhodnocení dosavadní STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA (zpracované v roce 2001 a aktualizované v roce 2009) a Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna byly použity jako základní podklady pro tvorbu návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030. Dále zpracovatel v úzké součinnosti s BO MMB při zpracování konceptu vycházel ze stávající situace v oblasti bydlení v městě Brně, ze stávajících koncepčních materiálů schválených na národní úrovni, a to z Koncepce bydlení ČR, schválené vládou dne 13.7. 2011 (Usnesení vlády č. 524), která byla zpracována Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení a z Koncepce sociálního bydlení ČR na období 2015-2025, schválené v říjnu 2015, zpracované Ministerstvem práce a sociálních věcí ve spolupráci s ÚV, MMR a odbornými pracovními skupinami, která stanovuje základní rámec pro sociální bydlení a vytváření sociálního bytového fondu. Významnou roli při sestavení vize, cílů, prioritních oblastí a zejména opatření hrála současná situace v oblasti bydlení, výsledky diskusí Pracovní skupiny pro vznik Strategie bydlení, která se se zpracovatelem scházela od května roku 2017. Zásadní byly podněty ze strany Řídícího výboru pro vznik Strategie bydlení.

Na základě výše uvedených materiálů a informací byl stanoven primární cíl a další cíle, poté byla navržena opatření, která by měla dospět ke zlepšení stávajícího stavu. Dále byly specifikovány dostupné nástroje z úrovně státu a nástroje z úrovně města.

Aby bylo možno řídit politiku bydlení ve městě Brně v souladu s formulovanou STRATEGIÍ BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030, je nezbytné průběžně a soustavně sledovat (monitorovat) za pomoci stanovených indikátorů stav realizace jednotlivých opatření vedoucích k zamýšleným cílům. Z toho důvodu budou probíhat 2 x ročně jednání zástupců BO MMB a pracovní skupiny.

Formulovaná opatření musejí být periodicky vyhodnocována a předkládána samosprávným orgánům města. Proto každé tři roky bude Bytovým odborem MMB ve spolupráci s městskými částmi a pracovní skupinou provedeno dílčí vyhodnocení stanovených úkolů a cílů obsahující nejen aktuální stav realizace Strategie bydlení, ale i návrhy případných korekcí dalšího postupu včetně zdůvodnění.

Každé tři roky bude Bytovým odborem MMB provedeno vyhodnocení zpracovaného akčního plánu a bude připraven nový akční plán na další období, který bude předložen samosprávným orgánům města. V roce 2020 bude připraven Akční plán na období 2021 – 2024, v roce 2024 bude připraven Akční plán na období 2025 – 2027 a v roce 2027 bude připraven Akční plán na období 2028 – 2030.

Po 6 letech – v roce 2024 by měla být Strategie bydlení vyhodnocena jako celek. V rámci průběžné evaluace je důležité získat informace i od obyvatel města, z toho důvodu by se v šestiletých intervalech měly realizovat pravidelné sběry dat, a to sociologické šetření spokojenosti s bydlením v Brně a v oblasti zájmu o nájemní bydlení v Brně.

Na základě evaluace budou dle aktuálních potřeb rozvoje oblastí bydlení ve městě Brně cíle v rámci prioritních oblastí předefinovány tak, aby bylo možné dosáhnout ve stanoveném období do roku 2030 v maximální míře stanovené vize a cílového stavu pro oblast bydlení ve městě Brně. Výstup bude předložen samosprávným orgánům města.

10 Seznam zkratek

BD	Bytový dům
BJ	Bytová jednotka
BMO	Brněnská metropolitní oblast
BO	Bytový odbor
CSS p.o.	Centrum sociálních služeb, p.o.
DPS	Dům s pečovatelskou službou
DÚR	Dokumentace k územnímu řízení
ESF	Evropský sociální fond
FBV	Fond bytové výstavby
FRB	Fond rozvoje bydlení
FRBmB	Fond rozvoje bydlení města Brna
IPRM	Integrovaný plán rozvoje města
IROP	Integrovaný regionální operační program
ITI	Integrované teritoriální investice
JMK	Jihomoravský kraj
KAM	Kancelář architekta města
KNPSC	Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart city
MČ	Městská část
MHD	Městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OI	Odbor investiční
OMI	Odbor městské informatiky
ORF	Odbor rozpočtu a financování
ORP	Obec s rozšířenou působností
OSM	Odbor správy majetku
OSP	Odbor sociální péče
OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje
PD	Projektová dokumentace
RMB	Rada města Brna
SpB	Strategie pro Brno 2050
TI	Technická infrastruktura
ÚMČ	Územní městská část
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPmB	Územní plán města Brna
VHČ	Vedlejší hospodářská činnost
ZMB	Zastupitelstva města Brna