

Předložení návrhu k zařazení na pořad jednání Zastupitelstva města Zlín dne 18. 6. 2020

Tvorba komplexní koncepce bydlení

Jednání:

18.6.2020

Typ materiálu:

Samostatný materiál

Předmět jednání:

Navrhujeme, aby město Zlín vytvořilo komplexní urbanistický masterplan, a dle něj, či jako jeho základ, předložilo strategii bydlení pro město Zlín. Aktuálně připomínkový materiál I. fáze „Koncepce bydlení na území SMZ na období let 2020 - 2025“, který vytvořil tým Odboru majetkové správy, poskytuje relevantní data o majetku města Zlín, která budou nedílnou součástí implementační strategie požadované koncepce. Tento materiál však z mnoha důvodů nelze považovat za samotnou koncepci bydlení.

Garant:

Čestmír Vančura

Datum:

10. 6. 2020

Předkládá:

Čestmír Vančura

Usnesení:

Zastupitelstvo města Zlín

Schvaluje

- a) záměr vytvořit strategii bydlení do konce roku 2020 v provazbě na Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 - Zlín 2030;
- b) záměr pozastavit tvorbu „Koncepce bydlení na území SMZ na období let 2020 – 2025 1. fáze“, aby se data v ní zjištěná mohla navázat na komplexní koncepci bydlení města, resp. Strategii Zlín 2030; tvorba koncepce se pozastaví do doby, než budou tyto materiály vytvořeny, resp. data pro jejich tvorbu, zjištěna;

Pověřuje

náměstkyni primátora SMZ, paní Kateřinu Francovou a náměstkovi primátora SMZ, pana Pavla Bradu, k zajištění těchto materiálů ve schváleném termínu v rámci jejich kompetencí.

Má vazbu na rozpočet města:

Ano

Rok: 2021 a dále

Odbor: Odbor investic

Číslo akce: ---

Název akce: Tvorba komplexní koncepce bydlení v součinnosti s tvorbou urbanistického masterplanu města Zlín

Částka: -----

Důvodová zpráva

Tato důvodová zpráva sestává ze tří částí. První část je opakovaně předkládaným návrhem hnutí Zlín 21 k vytvoření Konceptce bydlení města Zlín, a to s předloženými východisky o tom, jak má taková konceptce vypadat a proč. Druhá část reaguje na předloženou „Konceptci bydlení na území SMZ na období let 2020 – 2025 1. fáze“, která byla vytvořena Odborem majetkové správy a v průběhu měsíců květen a červen konzultována se členy komisí bytové a sociální. Třetí část stručně shrnuje závěry. Hnutí Zlín 21 považuje za velmi důležité, aby o tomto tématu proběhla na jednání zastupitelstva města Zlín konstruktivní diskuze, která umožní kvalitní rozvoj politiky bydlení v našem městě.

ČÁST 1

Bytová politika je dlouhodobě tématem města Zlín. Hnutí Zlín 21 se dostalo k materiálům [MMR z roku 2019](#), které na základě datového šetření přišly s informací o nadměrně vysoké ceně nájmu komerčních bytů ve Zlíně. Tento jev se snažíme vysvětlit, uvést na pravou míru a zjistit příčiny. Věříme, že tohle není práce opozičních zastupitelů, kteří na ni nemají ani kapacitu ani prostředky, nýbrž vedení města v čele s primátorem a pracovníků magistrátu z odboru investičního a majetkového. Apelujeme na brzké představení komplexní Bytové konceptce pro město Zlín.

Tento návrh sestává ze tří kapitol. První kapitolou se snažíme doložit relevanci předloženého návrhu skrze doložení vstupních informací, které nás k tomuto návrhu přivedly. Ve druhé kapitole srovnáváme informace z několika měst podobných Zlínu a snažíme se dohledat příčiny rozdílů. Třetí část vyvozuje závěry ze zjištěných informací a formuluje návrh hnutí Zlín 21 pro postup radnice statutárního města Zlín v oblasti bytové politiky.

KAPITOLA PRVNÍ: VYSVĚTLENÍ POSTUPU ZLÍN 21 PŘI TVORBĚ NÁVRHU

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v této době pracuje na návrhu zákona o přídatku na bydlení, který by měl nabýt účinnosti v roce 2021. Ať už je postup v tomto případě jakýkoli, pro tvorbu daného návrhu zákona si ministerstva nechala vypracovat analytické podklady, které se zabývají cenovou hladinou nájemného bydlení napříč regiony a obcemi ČR. Datová šetření poskytují srovnatelné informace o bytové situaci napříč Českou republikou. Tento materiál jsme po konzultaci Agentury pro sociální začleňování Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ASZ“) použili jako výchozí materiál pro nahlížení na problematiku bydlení ve Zlíně. Jeho jednotlivé části nám dávají informace o bytové situaci jak z veřejných institucí, tak také ze soukromého sektoru. Je zajímavé, jak odlišný obraz situace v oblasti bydlení tyto dva datové zdroje mohou poskytovat.

Vzhledem k tomu, že datové podklady MPSV nepodávají kompletní vysvětlení odlišností cenové hladiny nájemného bytů v jednotlivých městech, sestavili jsme po konzultaci s ASZ základní seznam faktorů, které na ceny mají vliv. Informace, které jsme analýzou získali, jsou silným argumentem pro zahájení systematické činnosti na vypracování komplexní strategie bydlení ve městě Zlín a souvztažné práce.

KAPITOLA DRUHÁ: SROVNÁNÍ FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍCH BYDLENÍ VE VYBRÁÝCH MĚSTECH ČR

Dle konzultací materiálu MMR, resp. MPSV z konzultace se zástupci Agentury pro sociální začleňování MMR ČR jsme si ověřili, že vývoj nájemních cen bytů ovlivňují nejrůznější faktory, například následující:

- demografický vývoj a strategie obce v zajištění podmínek bydlení pro různé cílové skupiny ob.

- celkový počet bytů
- přítomnost univerzity apod = sezónní nájemné,
- potenciál zaměstnanosti a rozvoje ekonomiky (v dlouhodobém horizontu),
- počet bytů ve správě obce a určená výše nájemného v městských bytech,
- historie vývoje cen nemovitostí a nájemného
- bytová výstavba / poptávka
- existence podpůrných služeb k bydlení,
- stav legislativy - jak k sociálnímu bydlení, ale také občanský zákoník, který určuje pravidla vztahu pronajímatel a nájemce,
- další faktory např. životní prostředí, dopravní dostupnost,
- tvorba "lukrativních" částí města (centrum / periferie).

Tabulka č. 1: Přehled informací vztahujících se k situaci v bydlení – srovnání měst Zlín, Olomouc a ČB

Název zkoumaného jevu	Zlín	České Budějovice	Olomouc
Bydlení v kontextu demografie			
Počet obyvatel (1.1.2019, CZSO)	74.997	94.014	100.524
Migrace ob. 2016 (CZSO)	-48	-128	-45
Migrace ob. 2017 (CZSO)	-91	411	-18
Migrace ob. 2018 (CZSO)	62	84	-179
Bydlení v kontextu správy města			
Počet obyvatelných bytů v majetku města	1.758 (Zdroj: Bytová komise Zlín)	1.818 (Zdroj: Správa domů s.r.o. , 2020)	1.519 (Zdroj: koncepte byd. SMOI , 201P)
Bydlení v kontextu cenové politiky			
Cena městských bytů pro běžné nájemníky	65 - 79,53 Kč/m ² (Zdroj: Bytová komise Zlín)	110,25 – 124,5 Kč/m ² 75% tržního nájmu v místě (Zdroj: Deník)	104 Kč/m ² (Zdroj: Deník)
Normativní náklad na bydlení 2020 (Zdroj: MPSV)	86,65 Kč/m ²	86,65 Kč/m ²	95,05 Kč/m ²
Tržní nájemné dle dat Asociace realitních kanc. (Zdroj: MRR , s13)	190 – 220 Kč/m ²	147 – 166 Kč/m ²	147 – 166 Kč/m ²
Průměrné nájemné tržní (Zdroj: MPSV , RIA návrhu zákona o přídatku na bydlení, 2019)	101,03 Kč/m ²	130,04 Kč/m ²	95,90 Kč/m ²
Medián tržního nájemného (Zdroj: MPSV , RIA návrhu zákona o přídatku na bydlení, 2019)	89,87 Kč/m ²	114,94 Kč/m ²	83,33 Kč/m ²
Růst cen všech bytů v kraji 2010 – 2018 (Zdroj: CZSO)	40%	35%	55%
Medián tržního nájemného / \emptyset tržního nájemného nových bytů (indikátor rozpětí příjmů)	44%	73%	53%
Bydlení v kontextu bytové výstavby			
Počet dokončených bytů v letech 2011 – 18 (Zdroj: ČSÚ)	750	2.093	2.725
Počet vydaných povolení na novou bytovou výstavbu v krajích 2017 – 2019 (ZDROJ: CZSO)	Zlínský kraj 6.703	Jihočeský kraj 9.613	Olomoucký kraj 6.809

Celková hodnota bytů na něž byla vydána povolení v letech 2011 – 2019 / mil. CZK (Zdroj: CZSO)	Zlínský kraj 29.285	Jihočeský kraj 37.308	Olomoucký kraj 28.910
Orientační hodnota 1 nového bytu, na něž byla 2011 – 19 vydána povolení v krajích/mil CZK (Zdroj: vlastní výpočet dle CZSO)	Zlínský kraj 4,3 mil CZK	Jihočeský kraj 3,8 mil CZK	Olomoucký kraj 4,2 mil CZK
Bydlení v kontextu počtu vysokoškolských studentů ve městě			
Počet VŠ studentů ve městě AR 2018 /2019	UTB – 9.226 (Zdroj: UTB)	JU – 10.500 (Zdroj: JU)	UPOL – 20.292 (Zdroj: UPOL)
Koleje pro studenty – kapacita	1.000 (Zdroj UTB)	2.000 (Zdroj JU)	5.000 (Zdroj UPOL)
Počet studentů/1 místo kolejí	9,23	5,25	4,1
Bydlení v kontextu hospodářského vývoje regionů			
HDP v kontextu Ø ČR 2018, PPS v % (Zdroj: CZSO)	Zlínský kraj 84,81	Jihočeský kraj 82,62	Olomoucký kraj 78,42
Čistý disp. důchod domác / 1ob. 2018 (Zdroj: CZSO)	Zlínský kraj 228.451 Kč	Jihočeský kraj 231.835 Kč	Olomoucký kraj 223.438 Kč

Komentář k Tabulce č. 1:

Pro srovnání situace Zlína s jinými městy jsme zvolili taková města, která jsou a) velikostně srovnatelná, b) je v nich zasedlána jedna z veřejných českých univerzit c) neleží v blízkosti Prahy a d) mají srovnatelnou hospodářskou pozici v rámci ČR. Tyto indikátory jsme zvolili proto, že vzdálenost od hlavního města, sezonní nájmné (studenti) a velikost města jsou základními faktory vlivu na ceny bytů. Po tomto filtrování nám vyšla města Zlín, České Budějovice a Olomouc. U zvolených měst jsme doplnili data vztahující se k dalším faktorům, které popisují bytovou situaci, či mají na ceny bydlení vliv.

Co se týká městských bytů, vychází město Zlín v počtu bytů na obyvatele nejlépe, přičemž nájemní cena městských bytů je ve Zlíně rovněž mnohem nižší, než je tomu v ostatních městech, byt ve všech došlo po volbách 2018 k navýšení nájmu. (Situace může být problematická pro sociálně ohrožené skupiny obyvatelstva především v Českých Budějovicích, protože státní příspěvky na bydlení jsou zde mnohem nižší, než výše nájmu městských bytů. Na toto téma se však tato analýza blíže nezaměřuje, ovšem struktura obyvatelstva měst je důležitá také v dalších pasážích.)

Výše nájmu v městských bytech se však mohou značně lišit od cen nájmu v bytech komerčních. Data MMR a MPSV se podstatně liší, což vysvětlují zdroje dat jejich šetření. Zatímco MMR pracovalo na zjišťování informací s daty realitních kanceláří, tedy daty, která ukazují aktuální nabídku a poptávku po bytech, MPSV pracovalo s daty katastrálních úřadů a měst, která se dívají na celkovou situaci s nájemními byty v dané obci. Výsledky jsou především ve Zlíně, ale částečně i v Olomouci, diametrálně odlišné. Ve Zlíně a Olomouci jsou nájmy poměrně nízké pro většinu obyvatel, resp. bytů, ovšem noví zájemci o bydlení si podstatně připlatí. V Českých Budějovicích jsou nájmy celkově vyšší, ale nejsou zde takové rozdíly mezi starousedlíky a novými nájemníky. Je tedy možné pozorovat odlišné strategie měst. **Zatímco ve Zlíně a potažmo v Olomouci se staví a nabízí nové byty pro bohaté obyvatelstvo, České Budějovice se svou bytovou politikou lákají vyšší počet obyvatel méně movité společenské třídy.** Bez bližší analýzy to lze zobecnit tak, že do ČB půjdou spíše mladé rodiny, zatímco v dalších dvou městech staví bohatší lidé a nájemní byty jsou natolik omezené, že se jejich cena šplhá strmě vzhůru a mladé rodiny si v nich život často nemohou dovolit. Tuto hypotézu potvrzují data o počtu dokončených bytů, resp. vydaných povoleních pro jejich výstavbu v uplynulých letech a průměrnou cenu těchto bytů. Nejdražší cena jednoho nového bytu je ve Zlíně, nejnižší v ČB. **Město Zlín tedy udržuje své původní**

obyvatelstvo na nízké úrovni nájmu a noví lidé buď nové bydlení vůbec nenajdou, nebo se ekonomicky hodně „vydají“. Olomouc i přes trvajících negativní migrační trend obyvatelstva zahajuje výstavbu nových bytů a je patrné, že struktura obyvatel města Olomouc se pohybuje mezi trendem Zlína a ČB.

Pokud se podíváme na hodnotu ekonomického rozvoje regionů, jejichž krajská města jsme do analýzy zahrnuli, vychází **Zlínský kraj jako nejdynamičtější se rozvíjející region. To může být velkou příležitostí pro rozvoj města Zlín.** Zajímavé však je, že v Jihočeském kraji je obyvatelstvo průměrně bohatší. Lze tedy říci, že bohatství obyvatel v JK je méně stratifikované, zatímco ve Zlíně jsou nůžky poměrně rozvětvené. Tyto výstupy korelují s hypotézami zjištěnými z bytové situace. Olomoucký kraj má svůj potenciál mezi Zlínem a ČB, jeho ekonomická síla se však má potenciál rozvíjet, vzhledem k počtu budovaných bytů.

Posledním faktorem, který dle našeho zkoumání může silně ovlivňovat jak ekonomickou strukturu města, tak jeho bytovou situaci, je zasídlení veřejné univerzity. Z tohoto pohledu je situace ve Zlíně nejhorší. Na jedno kolejní lůžko připadá ve Zlíně 9,2 studentů, v Budějovicích 5,2 a v Olomouci dokonce pouze 4,1. **Ve Zlíně tedy může mít velký vliv na cenovou hladinu komerčních bytů, resp. celkový stav bytového fondu, vysoký počet studentů v komerčních bytech** (spolubydlící studenti po sestěhování do jednoho bytu dohromady často zaplatí mnohem více, než jedna rodina a samotný byt přitom nemusí mít vysokou kvalitu.)

KAPITOLA TŘETÍ: ZÁVĚR ANALÝZY PRO MĚSTO ZLÍN A NÁVRHY ZLÍN 21

Výše uvedená analýza nemůže být ani vzdáleně považována za finální podklad pro rozhodování o bytové politice města Zlín. Dává však jasný signál o tom, jak nad bytovou politikou v kontextu města a jeho rozvoje uvažovat a které aspekty při její tvorbě brát v potaz.

Z naší stručné analýzy vyplývá, že komerční nájemní byty ve Zlíně jsou využívány pro

- a) aktuálně zasídlené a nízkopříjmové obyvatelstvo – nízké nájemné, často nízká kvalita
- b) studenty – vysoké celkové nájemné, nízká kvalita
- c) nové obyvatelstvo – velmi vysoké nájemné, vysoká kvalita

Výstavba nových bytů do soukromého vlastnictví se postupně zvyšuje, ale jak z analýzy vyplývá, často jsou nové byty určeny pro movitou sociální třídu.

Ve Zlíně schází nové byty pro střední třídu, která by se mohla ve městě usadit, začít zde žít a rozvíjet se. Zdá se, že České Budějovice se v této oblasti zorientovaly dříve a tuto cílovou skupinu se jim do města daří lákat a ekonomické situaci ČB to evidentně prospívá. Zlín má vysoký ekonomický potenciál tento trend rovněž zachytit.

Hnutí Zlín 21 tímto návrhem apeluje na to, aby

- a) byla zahájena systematická práce na komplexní strategii bydlení ve městě Zlín v kontextu strategického rozvoje města.
- b) byla bytová strategie vytvářena současně s tvorbou urbanistického masterplanu města, který strategické cíle takového dokumentu efektivně převede do reálných plánů urbánního rozvoje
- c) bylo prověřeno, zda město nemůže co nejdříve zajistit navýšení kapacity univerzitních kolejí, vzhledem k markantnímu počtu studentů usazených v komerčních bytech ve městě.

ČÁST 2

Dokument „I. fáze Koncepce bydlení na území SMZ na období let 2020 - 2025“ nesplňuje náležitosti strategického dokumentu, podle něhož by bylo možné postupovat v rámci rozvoje bydlení ve městě Zlín.

Materiál se snaží naplnit alespoň aspirace koalice pro dané volební období, formulované v programovém prohlášení koalice dne 9. 1. 2019 (zlin.eu viz zde).

„Dopracujeme koncepci bytového hospodářství, na základě které budeme investovat do rekonstrukcí, údržby a rozvoje současného bytového fondu města s důrazem na dostatečnou kapacitu sociálních a startovacích bytů a chráněného bydlení. Nebudeme prodávat velkokapacitní domy v majetku města. Budeme podporovat novou bytovou výstavbu ve městě při respektování místních podmínek v daných lokalitách a požadovat architektonickou kvalitu výstavby.“

Koncepce však ani tyto aspirace nenaplní plně, díky nevhodnému formátu, kterým je zpracována.

Koncepce je pouhým souborem zjištěných informací o občanech města Zlín a bytovém fondu města, který však není vzájemně nijak provázán a nevysvětluje situaci bydlení ve Zlíně. Pouze ji popisuje ve formátu, jehož účel není zřejmý. Na předložený soubor zjištěných dat sice navazují návrhy na budoucí rozvoj bytového fondu města Zlín, ovšem tyto **návrhy mnohdy ani zdaleka neodráží zjištěná data**. V materiálu je uvedeno, že se jedná pouze o 1. fázi a v další fázi bude vytvořena komplexní koncepce nahlížející na politiku bydlení rámcově. **Nám se ale nezdá, že je vhodné začínat konkrétní kroky předtím, než znám jejich rámec**. Z tohoto důvodu považujeme za důležité vést konstruktivní diskuzi nejen v odborných komisích RMZ, ale také na platformě Zastupitelstva.

Hnutí Zlín 21 se domnívá, na rozdíl od toho, co je formulováno v programovém prohlášení, že bydlení není pouze o množství bytů ve Zlíně. Tuto myšlenku hnutí Zlín 21 převzalo rovněž vedení města, když primátor v novoročním rozhovoru 2020 vyjádřil vizi, aby se Zlín stal atraktivním městem pro produktivní občany, kteří si budou chtít ve městě založit rodiny a usadit se zde. Pan primátor vyjádřil názor, že aby so tohle naplnilo, je potřeba pro tuto cílovou skupinu vytvořit podmínky pro život. (*parafráze rozhovoru z 2. 1. 2020; zlin.eu, více zde*). **Jak tedy může dopustit, aby se politika bydlení řešila předloženým způsobem?**

Koncepce bydlení města Zlín se v žádné své části neptá na to, co očekávají dnešní lidé od místa, kde by chtěli jednak založit rodiny a současně rozvíjet své pracovní dovednosti. Právě na tuto otázku si má koncepce bydlení odpovědět ve své první fázi. To stejné hodnocení musí proběhnout pro občany města Zlín, kteří zde již žijí a dle věkové struktury mají nejrůznější nároky na bydlení. Je samozřejmě nutné, aby si město udělalo řádnou analýzu aktuálního stavu bydlení ve městě Zlín, a to jak z pohledu bytového fondu města (pro což je datový základ díky předložené koncepci již částečně k dispozici), tak z pohledu podmínek pro život. Teprve návazně na všechny tyto informace lze následně formulovat návrhy postupu ke stanoveným cílům, a to v kontextu urbanistické koncepce celého města.

Představujeme si, že by na koncepci bydlení měla pracovat velmi kvalitní skupina odborníků na danou problematiku. Město Zlín má možnost takovou skupinu vytvořit z řad odborníků všech úrovní veřejné správy, z odborníků univerzitního prostředí ale také ze zahraničí, s odborníky v partnerských městech.

V současné chvíli město Zlín zahajuje tvorbu Strategie rozvoje města Zlín 2030. Považujeme za velkou příležitost, aby tyto dokumenty – strategie rozvoje města a koncepce bydlení, byly vzájemně provazovány, protože spolu v mnohém souvisí. **Koncepce bydlení je stěžejní dokument pro rozvoj města Zlín. Pokud by se šance na jeho kvalitní zpracování nevyužila, můžeme na tom tratit všichni.**

Část 3: ZÁVĚR

Nerozumíme tomu, jak může primátor dopustit, aby byl předkládán materiál, který v žádném z pohledu politiky bydlení v ničem nenásleduje jím deklarovanou vizi pro „Zlín - Město pro rodiny“.

Předložená koncepce bydlení města Zlín se v žádné své části neptá na to, co očekávají dnešní lidé od místa, kde by chtěli jednak založit rodiny, rozvíjet své pracovní dovednosti či klidně dožít svůj život.

Předložená koncepce bydlení nepřináší nic nového, je nám předkládán materiál, který je velmi chabou recyklací nekvalitně a nekonceptně zpracovaného materiálu schváleného Radou města Zlín v roce 2018, který je pouhou pasportizací bytového fondu města s doplněnou informací o zahájení výstavby družstevního bydlení ve Zlíně. **(Vyzýváme zastupitele, aby si porovnali dokumenty a našli rozdíly – detailní řešení tohoto rébusu k pobavení všech zúčastněných rádi předložíme.)**

Stručná analýza bydlení ve městě Zlín v kontextu ČR a dalších krajských měst předkládá jasné faktory, které ovlivňují podmínky pro život ve městě. Námi předložený materiál je základem pro uvažování nad politikou bydlení. Proč tyto informace vedení města nemá zájem reflektovat? Nejsou snad důležité?

Koncepce bydlení je stěžejní dokument pro rozvoj města Zlín. Pokud by se šance na jeho kvalitní zpracování nevyužila, můžeme na tom tratit všichni.

Za návrh se staví zastupitelé Zlín 21
Čestmír Vančura
Petr Sába
Tomáš Dudák
Jaroslav Juráš
Barbora Raková
Martin Pášma
Dušan Sviečka