



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

BYTOVÁ KONCEPCE MĚSTA NÁCHOD NA ROKY 2019 - 2029



Březen 2019

Ve spolupráci s městem Náchod zpracovala:

Východočeská rozvojová s.r.o.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



OBSAH

1.	ÚVODNÍ INFORMACE.....	8
2.	ANALÝZA VNĚJŠÍCH VZTAHŮ A SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVNÍ A STRATEGICKÝ RÁMEC.....	9
2.1	LEGISLATIVNÍ RÁMEC	9
2.2	VAZBA NA STRATEGICKÉ A KONCEPČNÍ DOKUMENTY	10
2.2.1	Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU	10
2.2.2	Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni ČR.....	11
2.2.3	Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni KH kraje	13
2.2.4	Vazba na strategické dokumenty na úrovni města Náchod.....	14
2.3	VAZBA BYTOVÉ KONCEPCE NA PROBLEMATIKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	14
2.3.1	Konkrétní zastavitelné plochy v Náchodě a jeho částech určené k bydlení.....	15
2.4	SWOT ANALÝZA – VNĚJŠÍ VZTAHY A SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVNÍ A STRATEGICKÝ RÁMEC.....	19
3.	ANALÝZA PROGRAMŮ PODPORY BYDLENÍ	20
3.1	PODPORA Z ESI FONDŮ.....	20
3.2	NÁRODNÍ PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ	22
3.2.1	Programy administrované SFRB	22
3.2.2	Programy administrované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR	23
3.3	ORGANIZACE DOTAČNÍ PROBLEMATIKY V OBLASTI BYDLENÍ V RÁMCI MĚÚ	29
3.4	SWOT ANALÝZA – PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ.....	30
4.	SOCIO-DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA VE VZTAHU K PROBLEMATICE BYDLENÍ.....	31
4.1	OBYVATELSTVO MĚSTA – ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY A VÝVOJ POČTU OBYVATEL MĚSTA A POÚ NÁCHOD 32	
4.1.1	Stav a vývoj počtu obyvatel města Náchod.....	32
4.1.2	Vývoj počtu obyvatel obcí územního obvodu POÚ Náchod.....	36
4.1.3	Hustota osídlení.....	38
4.1.4	Nástin možného vývoje počtu obyvatel 2019 – 2050	38
4.2	ANALÝZA VÝVOJE POČTU OBYVATEL MĚSTA VE VZTAHU K ZAMĚSTNANOSTI.....	40
4.3	SWOT ANALÝZA - SOCIODEMOGRAFICKÁ ANALÝZA VE VZTAHU K BYDLENÍ	44
5.	DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE MĚSTĚ NÁCHOD	45
5.1	STAV DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU V NÁCHODĚ.....	45
5.1.1	Domovní fond – město Náchod.....	46
5.1.2	Bytový fond – město Náchod	48



5.2	ROZVOJOVÉ PROJEKTY V OBLASTI BYDLENÍ VE MĚSTĚ	50
5.2.1	Rozvojové projekty města	50
5.2.2	Rozvojové projekty ostatních subjektů	54
5.2.3	Program podpory v oblasti výstavby technické infrastruktury	54
5.3	SWOT ANALÝZA – STAV DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU VE MĚSTĚ NÁCHOD	55
6.	DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NÁCHOD	56
6.1	STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NÁCHOD	56
6.2	BĚŽNÉ BYTY V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH LOKALITÁCH	56
6.3	BĚŽNÉ BYTY MIMO SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY	61
6.4	ŠKOLNÍ BYTY.....	64
6.5	BYTY SE ZVLÁŠTNÍM URČENÍM	64
6.6	MĚSTSKÁ UBYTOVNA	65
6.7	NEBYTOVÝ FOND V BYTOVÝCH DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA.....	67
6.8	ÚDRŽBA A ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA	67
6.9	SWOT ANALÝZA – BYTOVÝ FOND VLASTNĚNÝ MĚSTEM NÁCHOD	68
7.	Pronajímání bytů vlastněných městem Náchod.....	69
7.1	ANALÝZA POČTU ŽÁDOSTÍ O BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH.....	69
7.2	STRUKTURA ŽADATELŮ O BYT	70
7.3	PODMÍNKY PRO ŽADATELE O BYT.....	71
7.4	PROCES PŘÍJMU A VYHODNOCOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ O PRONÁJEM BYTU.....	72
7.5	SPECIFIKA PŘIDĚLOVÁNÍ PEČOVATELSKÝCH BYTŮ V OBJEKTU HARMONIE	73
7.6	UZAVÍRÁNÍ A ROZVAZOVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV.....	74
7.7	SWOT ANALÝZA – PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ VLASTNĚNÝCH MĚSTEM NÁCHOD	75
8.	Organizační zajištění agendy bydlení a bytového hospodářství města Náchod	76
8.1	ORGANIZACE SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU MĚSTA A ZAPOJENÍ ORGANIZACÍ A ORGÁNŮ MĚSTA DO BYTOVÉ PROBLEMATIKY	76
8.1.1	Volené orgány města.....	76
8.1.2	Věcně příslušné útvary městského úřadu	76
8.1.3	Komise	78
8.2	SPRÁVA BUDOV NÁCHOD S.R.O.	79
8.3	ÚŘAD PRÁCE	80
8.4	SWOT ANALÝZA - ORGANIZAČNÍ ZAJIŠTĚNÍ AGENDY BYDLENÍ A BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA NÁCHOD	80



9.	Ekonomické aspekty bytového hospodářství města	81
9.1	VÝVOJ POČTU BYTŮ (A NEBYTŮ) V MAJETKU MĚSTA	81
9.2	PRODEJE BYTŮ Z MAJETKU MĚSTA	83
9.3	PRONÁJMY BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	84
9.3.1	Výše nájemného a jeho vývoj.....	84
9.4	PŘÍJMY Z BYTOVÉHO HOSPODAŘENÍ MĚSTA.....	87
9.5	VÝDAJE V BYTOVÉM HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA.....	88
9.5.1	Hlavní skupiny výdajů	88
9.5.2	Výdaje spojené s majetkem města v sociálně vyloučených lokalitách	90
9.5.3	Náklady spojené s volnými byty	91
9.6	CELKOVÉ VÝSLEDKY V BYTOVÉM HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA.....	92
9.7	PLÁN ÚDRŽBY A PLÁN INVESTIC.....	94
9.8	DLUHY NA NÁJEMNÉM Z MĚSTSKÉHO MAJETKU	94
9.9	DOTACE VYUŽITÉ NA VÝSTAVBU BYTOVÉHO FONDU MĚSTA (OD ROKU 1995 - DO ROKU 2018)	98
9.10	SWOT ANALÝZA – EKONOMICKÉ ASPEKTY BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA.....	99
10.	Bydlení ve vazbě na sociální situaci a sociální politiku města	100
10.1	HLAVNÍ CÍLOVÉ SKUPINY V OBLASTI PODPOROVANÉHO BYDLENÍ VE MĚSTĚ NÁCHOD	100
10.2	ČERPÁNÍ PŘÍSPĚVKŮ / DOPLATKŮ NA BYDLENÍ VE MĚSTĚ NÁCHOD	103
10.3	MĚSTO A KAPACITY SOCIÁLNÍCH ZAŘÍZENÍ VE VAZBĚ NA BYDLENÍ	105
10.4	MĚSTO A BEZBARIÉROVÉ BYTY	106
10.5	SWOT ANALÝZA - BYDLENÍ VE VAZBĚ NA SOCIÁLNÍ SITUACI A SOCIÁLNÍ POLITIKU MĚSTA.....	107
11.	Celková SWOT ANALÝZA.....	108
12.	Návrhová část	113
12.1	Postup přípravy strategie	113
12.1.1	Hlavní etapy zpracování bytové koncepce města Náchod.....	113
12.2	Struktura návrhové části	114
12.3	Role města při realizaci aktivit přispívajících k plnění cílů koncepce	116
12.4	Struktura návrhové části - priority, opatření a aktivity	117
12.5	Detailní popis aktivit.....	119
12.5.1	Priorita 1 Správa a hospodaření s bytovým fondem města	119
12.5.2	Priorita 2 Dostupnost bydlení v Náchodě.....	128
	SEZNAM ZKRATEK.....	139
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK a GRAFŮ.....	141



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY a ZDROJŮ	144
PŘÍLOHY	145
1. PŘEHLED BYTŮ VLASTNĚNÝCH MĚSTEM NÁCHOD (K 1.2.2019)	145



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

A ANALYTICKÁ ČÁST



1. ÚVODNÍ INFORMACE

Zadavatel	Město Náchod Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod IČ: 00272868
Členové zpracovatelského týmu, jejich role a kontakty	Mgr. Tereza Tyrychtrová - Východočeská rozvojová, s.r.o. zpracování Bytové koncepce města – externí expert Email: tereza@vychodoceskarozvojova.cz Tel.: +420 602 361 877
	Ing. Jiří Škoda - Východočeská rozvojová, s.r.o. zpracování Bytové koncepce města – externí expert, garant Email: jiri.skoda@vychodoceskarozvojova.cz Tel.: +420 773 585 555
	Jindřiška Losenická - Východočeská rozvojová, s.r.o. zpracování Bytové koncepce města – externí expert, zpracování podkladů, editorská činnost Email: jindriska.losenicka@gmail.com Tel.: +420 491 405 247
	Karel Kudláč - Odbor správy majetku a financování, MěÚ Náchod, referent pro byty zpracování Bytové koncepce města – zpracovatel podkladů OSMF Email: k.kudlac@mestonachod.cz Tel.: +420 491 405 247
	Jan Mojžíš, Správa budov Náchod s.r.o., jednatel zpracování Bytové koncepce města – zpracovatel podkladů za SBN s.r.o. Email: jan.mojzis@sbna.cz Tel.: +420 491 426 97
Období přípravy koncepce	10/2018 - 03/2019

Bydlení je základní potřebou člověka, jejíž uspokojení je podmínkou pro uspokojení dalších životně důležitých potřeb. Bydlení plní celou řadu specifických funkcí jak v životě jednotlivců, tak v rámci celé společnosti. Má nejen významné sociální aspekty, ale i značný vliv na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země. Je též určující pro rozvoj sídel a populační vývoj.¹

Vzhledem k výše uvedenému je oblast bydlení důležitým aspektem, který nejen vláda ČR, ale i místní samosprávy musí respektovat a soustavně pozorovat (např. správa existujícího bytového fondu, bytová výstavba, vytváření podmínek či podpor pro různé formy bytové výstavby apod.).

¹ Zdroj: Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města; Vladimíra Šilhánová a kol.; 2006; Hradec Králové



2. ANALÝZA VNĚJŠÍCH VZTAHŮ A SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVNÍ A STRATEGICKÝ RÁMEC

2.1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC

Základní zákonná úprava

Na nejvyšší vnitrostátní, tedy na zákonné úrovni, mají na bydlení a bytovou politiku na obecní úrovni a její praktické provádění vliv zejména tyto zákony:

- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Ten komplexně upravuje fungování a řízení obcí, včetně hospodaření s jejich majetkem. Upravuje také přijímání aktů v místní působnosti a rozhodování na místní úrovni.

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Nový občanský zákoník – NOZ)

Je, kromě jiného, klíčovou normou v oblasti úpravy vztahů v oblasti nájemního bydlení.

Jeho ustanovení také dnes nahrazují dříve existující Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl zrušen ke konci r. 2013

- Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení

Jedná se o zákon, kterým zřizuje SFRB, jakožto instituce, jejímž veřejným posláním je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Je také implementační strukturou pro administraci dotační podpory státu v oblasti bydlení.

Zvláštní postavení v systému norem upravujících oblast bydlení měl mít **Zákon o sociálním bydlení**. Ten připravovalo ve spolupráci Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo práce a sociálních věcí. Jeho přípravy probíhaly prakticky od roku 2015 do r. 2017. V roce 2017 bylo předloženo Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR paragrafované znění, které však neprošlo napotřetí prvním čtením, a tím byl návrh zákona zatnut. Jeho další osud je nejistý.

Jeho hlavní oblastí působnosti byla úprava systému sociálního bydlení, jímž se obecně rozumí zajištění důstojného bydlení osobě v bytové nouzi, formou nájemního bydlení².

Podzákonná úprava

Na nižší, co do právní síly, tedy podzákonné úrovni, existuje řada právních aktů upravujících oblast bydlení. Nejčastěji se jedná o nařízení vlády upravující konkrétní aspekty bydlení, případně relevantní vyhlášky (např. vyhlášky MF ČR nebo upravující dílčí problematiku v oblasti bydlení).

² Citace par. 2, odst. 1 návrhu Zákona o sociálním bydlení.



V platnosti je celá řada významných Nařízení Vlády ČR, ať již obecného charakteru, např.:

- o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,

nebo specifických upravujících podmínky jednotlivých titulů, s nimiž hospodaří SFRB, z nich například:

- o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť,
- o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a o změně některých nařízení vlády,
- o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

2.2 VAZBA NA STRATEGICKÉ A KONCEPČNÍ DOKUMENTY

Při přípravě základního koncepčního dokumentu pro oblast bydlení na místní úrovni, kterým Koncepce bydlení města Náchod je, musí být brány v úvahu i širší územně politické aspekty a obecné i oborové koncepční a strategické dokumenty na všech úrovních. Obecně platí, že pokud k tomu není zvláštní důvod, měla by místní koncepce být v souladu nebo dokonce vycházet z relevantních koncepcí hierarchicky vyšší, v ideálním případě pak také přispívat k plnění jejich cílů. Stejně tak by měla taková koncepce brát v úvahu další dokumenty na hierarchicky stejné (místní) úrovni, s nimiž má styčné body.

Strategické a koncepční dokumenty, na něž má Bytová koncepce města Náchod vazby, resp. by je měla reflektovat, jsou čtyř hierarchických úrovní:

- Strategie a koncepce na evropské úrovni
- Strategie a koncepce na úrovni České republiky
- Strategie a koncepce na regionální (krajské) úrovni
- Strategie a koncepce na místní úrovni (Město Náchod, případně koncepce mikroregionální)

2.2.1 Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU

Strategie Evropa 2020

Dokument připravený Evropskou komisí (2010). Platforma pro naplnění rozvojové vize EU a aktualizaci a koordinaci všech politik EU. Základní a hierarchicky nejvyšší strategický dokument EU v oblasti hospodářské, sociální a územní soudržnosti do r. 2020. Strategie v této oblasti stojí na třech pilířích:

1. Inteligentní růst - rozvíjet ekonomiku založenou na znalostech a inovacích;
2. Udržitelný růst - podporovat konkurenceschopnější a ekologičtější ekonomiku méně náročnou na zdroje;
3. Růst podporující začlenění - podporovat ekonomiku s vysokou zaměstnaností, jež se bude vyznačovat sociální a územní soudržností.

Pro oblast bydlení je významný pilíř druhý (zejména úspory energií související s bydlením) a dále pak pilíř třetí (oblast boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení se dotýká taktéž problematiky bydlení a sociálních bytů představujících prevence sociálního vyloučení obyvatel EU).



Kohezní politika EU 2014 – 2020

Aktuální podoba kohezní politiky navazuje na naplňování cílů Strategie Evropa 2020. Cíle definované Evropskou komisí (tzv. tematické cíle) v jednotlivých nařízeních jsou stanoveny následovně (kurzivou vyznačené tematické cíle mají bezprostřední význam v oblasti bydlení):

1. Posílení výzkumu, technologického rozvoje a inovací
2. Zlepšení přístupu, využití a kvality ICT technologií
3. Zvýšení konkurenceschopnosti malých a středních podniků
4. Podpora přechodu na nízkouhlíkové hospodářství ve všech odvětvích
5. Podpora přizpůsobení se změně klimatu, předcházení rizikům a řízení rizik
6. *Ochrana životního prostředí a podpora účinného využívání zdrojů*
7. Podpora udržitelné dopravy a odstraňování překážek v klíčových síťových infrastrukturách
8. *Podpora zaměstnanosti a podpora mobility pracovních sil*
9. *Podpora sociálního začleňování a boj proti chudobě*
10. Investice do vzdělávání, dovedností a celoživotního učení
11. Posilování institucionální kapacity a účinné veřejné správy.

2.2.2 Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni ČR

Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Jedná se o základní koncepční dokument státu připraven v úzké součinnosti Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení, (rok vzniku 2011). Bydlení dle Koncepce náleží k základním lidským potřebám, spojeným s pocitem jistoty a bezpečí. Primárním posláním státu je tak vytvářet podmínky a posilovat odpovědnost občanů za sebe sama, motivovat je k zajištění potřeb bydlení vlastními silami. Většina lidí je schopna si své bydlení zajistit sama, bez aktivní pomoci státu. Motivace této skupiny lidí ze strany státu má pozitivní vliv na růst ekonomiky a tvorbu prostředků nezbytných pro uplatnění principu solidarity. Koncepce na druhé straně akcentuje fakt, že v každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.

Strategické cíle státu v oblasti bydlení jsou soustředěny na **dostupnost, stabilitu a kvalitu**. Tedy zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení. Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením a snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí (zde je chápána významná role obcí).

K jednoznačným **prioritám v oblasti dostupnosti** bydlení patří zvýšení dostupnosti bydlení pro skupiny ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením. Mezi takto ohrožené skupiny náleží zejména lidé na začátku a po skončení své profesní kariéry, lidé znevýhodnění na trhu bydlení z důvodu své národnosti, rasy či náboženství, senioři, osoby se zdravotním postižením, bezdomovci a nízko-příjmové



domácnosti. Potřeby osob, které mají ztížený přístup k bydlení kvůli věku či zdravotnímu stavu, se odrážejí i ve zvláštních požadavcích na stavebně technické parametry bytu. Na toto téma navazuje priorita snižování nákladů spojených s bydlením. Energeticky náročný provoz bytového fondu se promítá do vysokého zatížení domácností výdaji na energie. Nejrozsáhlejší je tento problém u již vybudovaného bytového fondu.

V oblasti **stability** se stát zaměřuje na stabilní portfolio zdrojů financování s odkazem na maximální úsilí ve vyšším využívání evropských fondů. Mimo stabilizace právní úpravy ve veřejnoprávní a soukromé oblasti (nájem, vlastnictví bytu), legislativní úpravy pozice obcí, je rovněž trvalou prioritou zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací.

Neoddělitelnou součástí **kvality** bydlení je prostředí vně bytu nebo bytového domu. Okolí lidských obydlí je často spojováno s pojmem životní prostředí a nepochybně lze pod pojem životní prostředí zahrnout i kvalitu prostředí pro bydlení. Prioritou je kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení, zaměření na kvalitu urbanistických a architektonických řešení. Cílem státu je trvalé zvyšování kvality bydlení pro občany, samozřejmě za přísného dodržení principu ekonomické přiměřenosti a trvalé udržitelnosti vynakládaných finančních prostředků.

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025

Hlavním gestorem je Ministerstvo práce a sociálních věcí (rok vzniku 2015). **Cílem systému sociálního bydlení je zajistit osobám, které splní zákonem stanovená kritéria, důstojné podmínky pro bydlení a rovněž snížit pravděpodobnost pádu do chudoby.** Prevence je jedním z hlavních principů a neoddělitelnou součástí všech národních koncepčních a strategických materiálů řešících vyloučení z bydlení.

Definice cílové skupiny osob, které mají/budou mít nárok na vstup do systému sociálního bydlení vychází z Evropské typologie bezdomovství (ETHOS), resp. osob v bytové nouzi. Typologie ETHOS vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovství. Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně užívat (fyzická oblast); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (sociální oblast); mít právní důvod k užívání (právní oblast). Vstup do systému sociálního bydlení na národní úrovni nelze vnímat jako automatický nárok na přidělení sociálního nebo dostupného bytu. Podmínkou nároku na pomoc je bytová nouze nebo nepříznivý poměr příjmů a výdajů osob spojených s bydlením. Součástí zařazení do prioritní cílové skupiny musí být provedení individuálního sociálního šetření, které zjistí konkrétní sociální situaci dané osoby. Systém sociálního bydlení bude určen pouze pro osoby, které splní zákonem stanovené podmínky.

Systém sociálního bydlení je popsán ve třech formách:

Jako prioritní skupiny pro získání formy **dostupného bytu** byly stanoveny tyto skupiny: senioři, zdravotně postižení, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé nacházející se v situacích definovaných v ETHOS nebo splňující příjmovou podmínku (více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení), oběti domácího násilí, osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů), osoby opouštějící pěstounskou péči, ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Jako prioritní skupina pro získání formy **sociálního bytu** byla stanovena tato skupina: rodiny s dětmi a osoby přežívající venku.

Jako prioritní skupina pro získání **krizového bydlení** byla stanovena tato skupina: osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě.

Budování systému sociálního bydlení bude vázáno na zhodnocení konkrétních situací v příslušných obcích. V úvahu je nutné vzít údaje z územního plánu a rozvoje, z aktuálních dat o stavu a vývoji ne/zaměstnanosti, demografických dat, stavu občanské vybavenosti apod. Cílem je provázat příležitosti zaměstnání s bydlením a zároveň rozptýlit tzv. sociální ghetta. Systém sociálního bydlení musí reflektovat prevenci sociálního vyloučení a musí obsahovat motivační prvky tak, aby sociální bydlení nebylo zneužíváno nebo nadužíváno. Naplnění tohoto cíle v celém systému předpokládá pravidelně poskytovanou sociální práci.

Dvě formy sociálního bydlení (sociální a dostupný byt) má být realizováno v rámci samostatné působnosti obcí.

Vznik nové sociální služby (tzv. krizové bydlení), má být ošetřeno příspěvkem státu na bydlení, s využitím sociálních nebo dostupných bytů. Krizové bydlení je vytvořeno jako nouzový a záchytný systém pro osoby a domácnosti, kde je nutné akutně řešit bytovou nouzi (stav bez bydlení) a riziko sociálního vyloučení. Krizové bydlení je také určeno pro osoby a domácnosti, kde je nutné řešit konflikt se společností. Těmto osobám má být poskytována soustavná a povinná sociální práce, která by měla pomoci řešit individuální situaci osoby či domácnosti, pomoci při hledání zaměstnání, řešení dluhové pasti a napomoci při získání kompetencí k bydlení. Optimální se jeví situace poskytnutí krizového ubytování na dobu šesti měsíců. Poté by měl následovat přesun do dostupného nebo sociálního bytu (v souladu s výsledky sociálního šetření).

2.2.3 Vazba na strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni KH kraje

Program rozvoje Královéhradeckého kraje 2017 – 2020 je programový (implementační, akční) dokument, který je nedílnou součástí koncepčního přístupu k rozvoji kraje jako regionu. Navazuje na schválenou **Strategii rozvoje Královéhradeckého kraje 2014–2020**.

Jako jeden ze svých **strategických cílů** určil Královéhradecký kraj potřebu **zvýšení kvality sociálního prostředí a zajištění kvalitní a dostupné sociální služby pro obyvatele**. K tomuto tématu kraj přijal také následující opatření mající vazbu na oblast bydlení:

- podpora aktivit směřujících k sociální integraci obyvatel s důrazem na oblast prevence,
- rozvoj sociálních služeb a dalších forem podpory s důrazem na život v komunitě,

Podpora aktivit směřujících k sociální integraci obyvatel s důrazem na oblast prevence. Opatření je zaměřeno na poskytování služeb sociální prevence a podporu aktivit směřujících k sociální integraci obyvatel s cílem napomáhat osobám k překonání jejich nepříznivé sociální situace. V rámci opatření je řešena podpora profesionální realizace sociální práce, preventivní programy a s tím související budování nové a rozšíření stávající infrastruktury pro poskytování sociálních služeb a sociálního bydlení.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Rozvoj sociálních služeb a dalších forem podpory s důrazem na život v komunitě. Opatření je zaměřeno na koncepční rozvoj, zvýšení dostupnosti a kvality sociálních služeb v Královéhradeckém kraji s důrazem na život v komunitě. Důraz je kladen také na zajištění dostupného sociálního bydlení a vhodného dostupného bydlení pro seniory.

Dalším ze **strategických cílů** souvisejícím s bytovou koncepcí je *Zvýšení zaměstnanosti v Královéhradeckém kraji zlepšením vzdělanostní struktury obyvatel a jejím propojením na regionální trh práce.*

Opatření Zvyšování zaměstnanosti a adaptability pracovní síly, včetně její mobility je zaměřeno především na odstraňování regionálních disparit na trhu práce prostřednictvím využívání nástrojů aktivní politiky zaměstnanosti, integrace znevýhodněných a nízko kvalifikovaných osob na trh práce, podpory spolupráce klíčových aktérů vzdělávání a trhu práce včetně využívání flexibilních forem práce a podpory mobility pracovní síly.

2.2.4 Vazba na strategické dokumenty na úrovni města Náchod

Strategický plán města Náchod (rok vzniku 2014)

Strategický plán města Náchod ve své realizační části vytýčil jako hlavní priority v oblasti bydlení: revitalizaci panelových domů na sídlištích, snižování energetické náročnosti bytových domů, vytváření územně plánovacích podkladů pro rozvojové plochy bydlení, zlepšení obytného prostředí v plochách obytných a smíšených, vč. vytvoření veřejných prostranství (např. dětských hřišť) a nových ploch veřejné zeleně, vymístění rušících způsobů využití území a takového využití, které generuje vysokou dopravní zátěž, z obytných zón.

V sociální oblasti je to pak zaměření především na prioritní témata koordinace s poskytovateli sociálních služeb, dostupnost služeb pro jednotlivé skupiny obyvatel (předně formou aktualizace komunitního plánu), přizpůsobení kapacit sociálních služeb ve vztahu ke stárnutí obyvatelstva, realizace sociální prevence včetně prevence kriminality, spolupráce s poskytovateli služeb na propagaci jejich činností, předcházení vzniku sociálně vyloučených lokalit a realizace projektů terénní práce.

Momentálně na úrovni města neexistuje koncepční dokument či předpis pro jeho bytovou politiku.

2.3 VAZBA BYTOVÉ KONCEPCE NA PROBLEMATIKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zásadní z pohledu bytové politiky a bytové koncepce města, je vazba na jeho územní plánování. Územně plánovací dokumentace představuje základní technický podklad pro fyzické plánování v oblasti bydlení (nová výstavba, limity a regulace v území), umístování staveb různého typu a velikosti (rodinné domy x bytové domy) apod.

Město Náchod má platný územní plán, jež byl vydán usnesením zastupitelstva města č. III/a dne 20.6.2016, formou opatření obecné povahy č. 1/2016. **Územní plán města Náchod nabyl účinnosti dne 7.července 2016.**



V řešeném území byly územním plánem vymezeny následující zastavitelné plochy pro bydlení:

1. Plochy bydlení v rodinných domech

1a. Městské a příměstské rodinné domy - jsou vymezeny pro rozvoj bydlení, včetně obslužných funkcí místního významu souvisejících s bydlením (jedná se především o veřejnou infrastrukturu); komerční funkce jsou přípustné pouze nerušící, případně jako podmíněně přípustné. Tato funkce pokrývá převážně obytné celky individuální, příp. řadové zástavby rodinných domů ve vlastním Náchodě a v částech srostlých s městskou zástavbou. Samostatně je takto vymezena lokalita nových rodinných domů městského charakteru v západní části Babí.

1b. Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru - jsou vymezeny ve venkovských částech řešeného území. Zástavba je tvořena původními zemědělskými usedlostmi a venkovskými chalupami, nově realizované rodinné domy svým prostorovým řešením zpravidla respektují původní charakter zástavby.

2. Plochy bydlení v bytových domech

Jsou samostatně vymezeny ve stabilizovaných plochách, a to převážně pro soustředěné skupiny těchto domů. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy, které na stabilizované plochy bydlení v bytových domech přímo navazují.

2.3.1 Konkrétní zastavitelné plochy v Náchodě a jeho částech určené k bydlení

Níže je uveden po katastrálních územích přehled konkrétních zastavitelných lokalit určených platným ÚP k bytové výstavbě.

1. Plochy bydlení - v rodinných domech

k.ú. Náchod

- Zastavitelné plochy malého rozsahu jsou vymezeny v prolukách stávající zástavby v lokalitě Kašparák (Za Kapličkou)
- Lokalita malého rozsahu je vymezena v proluce zastavěného území v ulici Slunečná, v blízkosti vysílače
- Zastavitelná plocha je vymezena v ulici Podzámčí (navržená plocha je situována pod areálem zámku, je zde vydáno územní rozhodnutí na komunikaci a 4 RD)
- Zastavitelná plocha vyplňuje proluku obytné zástavby v lokalitě na Brance (ul. Na Výsluní)
- Zastavitelná plocha je vymezena v ulici Podzámčí (je situována pod parkovištěm u zámku, max. 2 RD)
- Lokalita malého rozsahu vyplňující proluku stávající zástavby v ulici Brožíkova
- Zastavitelná plocha malého rozsahu je situována v okrajové části ulice Jungmannova
- Lokalita vyplňující proluku mezi zástavbou ulic Zákoutí a Máchova (lokalita Nový Svět)
- Zastavitelná plocha je vymezena na západním okraji ulice Nový Svět
- Zastavitelné plochy většího rozsahu jsou vymezeny v prolukách a na okraji stávající zástavby ve směru na Kramolnu (ul. Krkonošská, v rámci lokality již bylo vydáno ÚR pro komunikaci a síť TI)



- Lokalita vyplňující proluku obytné zástavby v lokalitě na Brance (Rajmonova), podmínkou využití lokality je uzavření dohody o parcelaci;
- Zastavitelná plocha je navržena pro případnou realizaci obytné zástavby v lokalitě Branka Na Výsluní - východ
- Zastavitelná plocha značného rozsahu představuje návrh nového obytného celku nad areálem nemocnice (lokalita Nad Nemocnicí), stanovena podmínka prověření územní studií
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny podél hranice zastavěného území severozápadně a severovýchodně pod Vyhlídkou, zde je předepsána podmínka zpracování územní studie
- Zastavitelná plocha je vymezena nad ulicí Vodárenskou
- Zastavitelná plocha je vymezena v lokalitě Kašparák - nad vodojemem

k.ú. Babí u Náchoda

- Zastavitelné plochy jsou vymezeny na severním okraji sídla Vrchová
- Zastavitelné plochy jsou navrženy v prolukách stávající zástavby (K Rozvodně a Ryšavého)
- Lokalita pro bydlení je vymezena v jižní části Babí (Modřínová)
- Lokalita pro bydlení navazuje na zastavěné území na jižním okraji Babí (lokalita Babí – Jih)
- Lokalita pro bydlení navazuje na zastavěné území na jižním okraji Babí (Okrajová)
- Lokalita představující proluku v zastavěném území (Ryšavého - za potokem)
- Zastavitelná plocha při ulici Ryšavého (Ryšavého - jih k.ú.)
- Proluky v ulici Lesní na jižním okraji katastru (Lesní)
- Proluka v lokalitě Drážka na východní hranici k.ú. Babí u Náchoda

k.ú. Běloves

- Zastavitelná plocha je vymezena na východním okraji historické zástavby Bělovsí (Běloves - východ)

k.ú. Bražec

- Rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena severně od původní zástavby Bražce (lokalita V Kalhotách)
- Zastavitelné plochy malého rozsahu dotvářejí zástavbu na severním okraji původní zástavby Bražce (Luční)
- Lokalita pro zástavbu objektem k bydlení je vymezena v centru Bražce
- Proluka v souvislém zastavění ve východní části ulice Novoměstská
- Zastavitelná plocha většího rozsahu je vymezena jižně centra Bražce
- Lokalita malého rozsahu je vymezena na jižním okraji Bražce
- Lokalita je vymezena na jižním okraji zastavěného území v Bražci

k.ú. Dobrošov

- Zastavitelná plocha vymezená na jihozápadním okraji Dobrošova přiléhá k silnici III. tř.směr Lipí
- Lokality jsou vymezeny v proluce zastavěného území a na hranici zastavěného území v jižní části Dobrošova
- Lokalita je vymezena na východním okraji zastavěného území, směr Česká Čermná
- Zastavitelná plocha na východním okraji Dobrošova (Pod Pevností)
- Zastavitelná plocha na západním okraji Dobrošova (Pod silnicí na Lipí)



k.ú. Jizbice u Náchoda

- Zastavitelná plocha vymezená mezi Jizbicí a Lipím v ploše intenzivně využívaných zahrad
- Zastavitelná plocha je vymezena na severním okraji zastavěného území Jizbice
- Zastavitelné plochy vyplňují proluky zastavěného území severně od centra Jizbic
- volné pozemky vhodné pro zastavění v centrální části Jizbic (Proluka v centru)
- Zastavitelná plocha vymezená na východním okraji Jizbice
- Zastavitelná plocha je vymezena na severozápadním okraji zastavěného území

k.ú. Lipí u Náchoda

- Zastavitelná plocha je situována na severním okraji Lipí západně silnice III. třídy (směr Náchod), již zde byla zahájena realizace 7 RD
- Zastavitelná plocha menšího rozsahu je vymezena na severním okraji zastavěného území
- Rozsáhlejší zastavitelná plocha je situována na severozápadním okraji Lipí, je vymezena místní komunikací a zástavbou umístěnou podél silnice III. třídy
- Zastavitelné plochy vyplňují proluky zastavěného území severozápadně centra Lipí
- Plocha malého rozsahu severně od centra Lipí
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny jihozápadně centra obce (Za Hřištěm), část lokality již byla zastavěna, ÚP umožňují realizaci dalších 5 RD
- Zastavitelná plocha je vymezena jihovýchodně centra obce na okraji zástavby (zahrada JV od centra), 1 RD
- Zastavitelná plocha je vymezena na severním okraji zastavěného území

k.ú. Malé Poříčí

- Plochy navržené pro realizaci bydlení jsou situovány v prolukách stávající zástavby (ul. Broumovská a Lomená)

k.ú. Pavlišov

- Zastavitelné plochy jsou vymezeny na severovýchodním okraji Pavlišova, kde přímo navazují na zastavěné území;
- Zastavitelná plocha menšího rozsahu navazuje na zastavěné území na severovýchodním okraji Pavlišova;
- Lokality jsou vymezeny na západním okraji zastavěného území;
- Lokalita je vymezena v jižní části Pavlišova (U Vodojemu)
- Lokality jsou vymezeny na západním okraji zastavěného území (Pavlišov - jih)

k.ú. Staré Město nad Metují

- Rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení je vymezena na jižním okraji k.ú. Staré Město nad Metují, kde navazuje na rozsáhlou zastavitelnou plochu v Bražci (lokalita V Kalhotách)
- Lokalita vymezená podél ulice Za Přádelnou
- Zastavitelná plocha většího rozsahu je vymezena východně sídliště SUN (Bartoňova - Pod Vyhliškou)
- Zastavitelná plocha představující lokalitu nové zástavby - ulice Nyklíčkova
- Zastavitelná plocha většího rozsahu je vymezena v návaznosti na sídliště rodinných domů Na Skalce



2. Plochy bydlení - v bytových domech

k.ú. Náchod

- Zastavitelná plocha je vymezena při ulici Bartoňova pod areálem nemocnice

k.ú. Staré Město nad Metují

- Zastavitelná plocha je vymezena ve svahu nad řekou Metují pod sídlištěm SUN, na jeho západním okraji, územní studie je zde nutná jako podmínka pro rozhodování
- Zastavitelná plocha je vymezena na východním okraji sídliště SUN
- Proluka v zástavbě lokality SUN - U Nemocnice

3. Plochy přestavby

- Lokalita pro bydlení je navržena v ploše, kde byly v minulosti realizovány objekty rodinné rekreace (Náchod Nad Nemocnicí)
- Lokalita pro bydlení je navržena v ulici Podzámčí na Plhově, kde je realizován objekt rodinné rekreace (Náchod Podzámčí)

Shrnutí

V rámci území města Náchod jsou **územním plánem navrženy rozvojové plochy pro bydlení s celkovou populační kapacitou cca 2.231 obyvatel**. Z toho větší polovina (cca 1.278 obyvatel) připadá na novou individuální zástavbu typu rodinných domů a zbytek (cca 953 obyvatel) na bytové domy. S dalším rozvojem bytových domů ÚP počítá výhradně v lokalitách s přímou návazností na již založenou funkci bydlení v bytových domech.

Tabulka 1 Srovnání populační velikosti a rozvojových ploch pro bydlení v řešeném území

Název katastrálního území	Obyvatelé v navržených rozvojových plochách (zastavitelné plochy a plochy přestavby se zastoupenou obytnou funkcí)	Přibližný počet obyvatel možných RD v prolukách obytného území a po přestavbách objektů na trvalé bydlení	Obyvatel CELKEM (rozvojový potenciál)	Počet obyvatel (12. 3. 2014)	Možný počet obyv. (cca rok 2030)	Možný populační nárůst 2014 - 2030 (%)
Náchod	1 040	201	1 241	13 057	14 298	9,5
Babí	83	45	128	715	843	17,9
Běloves	0	29	29	1 404	1 433	2,1
Bražec	195	10	205	211	416	97,2
Dobrošov	35	16	51	118	169	43,2
Jizbice	45	22	67	227	294	29,5
Lipí	160	10	170	365	535	46,6
Malé Poříčí	13	26	39	256	295	15,2
Pavlišov	80	29	109	203	312	53,7
Staré Město	580	60	640	3 393	4 033	18,9
SUMA	2 231	448	2 679	19 949	22 628	13,4

Zdroj: Posouzení vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území (AMEC s.r.o., květen 2014)



Posouzení vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území, zpracované v květnu 2014 konstatuje, že celková nabídka ploch pro bydlení vymezených územním plánem odpovídá dosavadní koncepci rozvoje i očekávanému demografickému vývoji, přičemž nabízí dostatečné rezervy.

Co do připravenosti území realizovat výstavbu dle aktuálního ÚP je možné počítat až s cca 22. tis. obyvateli. Přiměřený rozvoj bydlení je přitom umožněn v rámci všech katastrálních území města, samozřejmě s rozdíly mezi jednotlivými k.ú.

Tabulka výše ukazuje srovnání rozvojových potenciálů v oblasti bydlení v jednotlivých katastrálních územích Náchoda:

- Nejvyšší rozvojový potenciál vykazuje k.ú. Náchod (+1.241 obyvatel) a k.ú. Staré Město n. M. (+640 obyvatel), a to také díky zastoupení ploch, kde jsou navrženy jako plochy k realizaci bytových domů (viz výše).
- Relativně nejvýraznější rozvoj (ve srovnání s populačním stavem) je pak územně umožněn v Bražci (zejména díky již rozparcelované a územně připravené rozsáhlé obytné zóně u hranice s k.ú. Staré Město n. M.) – lokalita V Kalhotách.

Pro trvalé bydlení jsou v Náchodě obecně dobré podmínky. Existující deficity (zejména zatížení dopravou) jsou vyváženy pozitivními faktory (kvalitní zázemí města, zajištění dopravní obslužnosti, nabídka pracovních příležitostí, dostatek občanské vybavenosti a veřejných služeb, kulturní a sportovní infrastruktura). Navzdory nepříznivému demografickému vývoji (úbytek obyvatelstva a jeho stárnutí), územní plán umožňuje posílení obytné funkce v nových lokalitách, a to jak v zastavitelných a přestavbových plochách, tak i v rámci dosud nevyužitých proluk zastavěného území či změnou rekreační funkce některých objektů na funkci obytnou.

Zdroj: Posouzení vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území (AMEC s.r.o., květen 2014)

2.4 SWOT ANALÝZA – VNĚJŠÍ VZTAHY A SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVNÍ A STRATEGICKÝ RÁMEC

Tabulka 2 Dílčí SWOT – vnější vztahy a související legislativní a strategický rámec

Silné stránky	Slabé stránky
Přítomnost dostatečného množství rozvojových ploch pro bydlení v platném ÚP	Neexistence jakékoli koncepce v oblasti bydlení a bytové politiky na úrovni města
Pestrost ploch k bydlení jak co do typu (RD x BD), tak co do územní rozmanitosti (přítomnost ve všech k.ú. města Náchod)	Zastaralý strategický plán jako nadřazená rozvojová koncepce obecné povahy
Příležitosti	Hrozby
Existence nadřazených strategických rozvojových dokumentů v oblasti bydlení	Neexistence zákona o sociálním bydlení



3. ANALÝZA PROGRAMŮ PODPORY BYDLENÍ

Kapitola shrnuje hlavní nástroje podpory bydlení na evropské, resp. národní úrovni a možnosti jejich využití městem Náchod. Evropské sociální a investiční fondy podporují bydlení, jako jednu ze základních potřeb člověka v široké míře. Problematika bydlení a bytové infrastruktury má více dimenzí a prostupuje více oblastmi na evropské a národní úrovni, stejně jako úrovni regionální a místní. Konkrétně je zde vazba zejména na oblasti:

- **sociální** (bydlení jako základní lidská potřeba každého jednotlivce, potřeba řešení bydlení pro různé skupiny obyvatel, vč. obyvatel ohrožených)
- **územní/regionální** – bydlení jako element regionálního rozvoje, stejně jako regionálních disparit a potřeby jejich vyrovnávání či jako významný element městského prostředí a jeho kvality
- **životního prostředí** – zejména nakládání s energiemi a kvalitu ovzduší – způsob bydlení a s ním související potřeba energií a hospodaření s nimi
- **trhu práce** – ve vazbě na trh práce má bydlení výrazný komplementární rozměr

K řešení těchto vazeb a souvislostí problematiky bydlení jsou na národní a evropské úrovni realizovány programy podpory, z nichž většina je dobře využitelná pro město Náchod.

3.1 PODPORA Z ESI FONDŮ

Jelikož bydlení je problematikou průřezovou, je i jeho podpora roztržštěna do více nástrojů podpory z evropských zdrojů. ESI fondy v období 2014-2020 podporují bydlení prostřednictvím těchto hlavních nástrojů:

1. Integrovaný regionální operační program (IROP)

a. Podpora sociálního bydlení v rámci specifického cíle 2.1 „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“

Podpora je zaměřena na dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní osobám v bytové nouzi získat nájemní smlouvu. Finanční podporu lze čerpat na pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální bydlení musí splňovat parametry stanovené pro IROP. Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Zvláštní zřetel berou výzvy na eliminaci segregace při poskytování podpory (www.IROP.cz). Výzvy již byly ukončeny a o vypsání nových se v období 2014-2020 neuvažuje, ve výhledu nových programů pro období 2021 – 2027 je sociální bydlení jednou z navrhovaných oblastí podpory.

b. Energetické úspory v bytových domech

Výzva nazvaná „Energetické úspory v bytových domech“ je poskytována pro bytové domy na území ČR s výjimkou hl. m. Prahy. Bytovým domem se rozumí dům se 4 a více byty, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na bydlení a je k tomuto účelu určena. Podporována je řada



aktivit, které přispívají k energetickým úsporám. Tyto aktivity je možné kombinovat a tím zvýšit jejich efektivnost. Například se zateplením obvodových konstrukcí a výměnou oken lze současně provést také výměnu zdroje tepla nebo instalaci dalších systémů pro získání energie. Oprávněnými žadateli v této výzvě jsou vlastníci bytových domů a společenství vlastníků jednotek s výjimkou fyzických osob nepodnikajících.

Podporovány jsou celkové nebo dílčí energeticky úsporné renovace bytových domů, typicky:

- Zlepšení tepelně-technických parametrů stavebních konstrukcí bytového domu (zateplení obvodových stěn, stropu, podlahy, střechy, vnitřních konstrukcí, výměna otvorových výplní)
- instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla
- výměna stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za ekologické zdroje
- instalace solárních termických kolektorů a solárních fotovoltaických soustav
- připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií

Dotaci lze získat ve výši 30-40% způsobilých výdajů, dle dosažených energetických úspor.

c. Sociální služby

Výzvy na podporu infrastruktury sociálních služeb podporovaly také služby spojené se zajištěním bydlení pro specifické cílové skupiny sociálně potřebných obyvatel, jako domovy se zvláštním režimem, domovy pro osoby se zdravotním postižením, chráněné bydlení, azylové domy.

Výzvy již byly ukončeny a o vypsání nových se v období 2014-2020 neuvažuje, ve výhledu nových programů pro období 2021 – 2027 je sociální bydlení jednou z navrhovaných oblastí podpory.

Některé **Místní akční skupiny** (pokud problematiku sociálního bydlení mají ve schválené strategii) realizují tento nástroj IROP v místní působnosti (zpravidla menší, na řešení lokální problematiky zaměřené projekty).

2. Operační program Zaměstnanost

V rámci Operačního programu Zaměstnanost byla vyhlášena jediná výzva týkající se sociálního bydlení, a to konkrétně výzva Housing First (Bydlení především). Jejím hlavním cílem byla podpora pilotního rozšíření konceptu Housing First včetně ověřování jeho principů v praxi.

Primárním cílem tohoto konceptu je eliminace bezdomovectví, respektive stavu bytové nouze a získání standardního bydlení a jeho dlouhodobé udržení uživateli programu. V dlouhodobé perspektivě je možné sledovat i sekundární dopady, kdy získání standardního bydlení, respektive přechod ze stavu bytové nouze do stavu bydlení má potenciál nastartování celého komplexu pozitivních změn v dalších oblastech života účastníků programu Housing First (např. motivace ke zlepšení zdravotního stavu, vyšší aspirace pro vzdělávací kariéru dětí, rozšiřování a posilování sociálních vazeb, zvýšení sebevědomí a snaha o vyšší sebeuplatnění včetně získání legálního zaměstnání atp.). Aby mohl být tento potenciál naplněn, existují určité principy, zásady, jejichž respektování výrazně usnadní procesy komplexní změny a naopak, je riziko, že bez jejich zakomponování do praxe Housing First programu, může být ohrožen primární cíl - trvalé udržení bydlení.



3.2 NÁRODNÍ PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ

Vedle evropských dotačních titulů a fondů existuje celá řada nástrojů, které má pro podporu bydlení vytvořen státní rozpočet ČR. Prakticky všechny tyto programy, mající zpravidla schválený víceletý rámec s ročními výzvami, realizuje je buď přímo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, jako gesčně příslušný orgán centrální státní správy, nebo Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) jako jím zřizovaná státní organizace.

3.2.1 Programy administrované SFRB

Státní fond rozvoje bydlení realizuje tři hlavní dotační tituly využitelné pro město Náchod jako majitele a provozovatele bytových domů, resp. v případě programu Regenerace sídlišť není dotace poskytována přímo do objektů pro bydlení, ale do infrastruktury zlepšující stav lokalit s bytovými domy (městských sídlišť). Konkrétně se jedná o tyto programy podpory:

1. Regenerace sídlišť

Dotace jsou poskytovány na základě nařízení vlády č. 390/2017 Sb., o použití peněžních prostředků SFRB na regeneraci veřejných prostranství na sídlištích. Toto nařízení definuje sídliště jako ucelenou část území obce zastavěnou bytovými domy jako stavbami pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, vystavěnými nepanelovými technologiemi v období let 1945 až 1990 nebo vystavěnými panelovými technologiemi do roku 2000, o celkovém počtu nejméně 100 bytů.

V rámci výzev na regeneraci veřejného prostranství na sídlišti lze žádat na tyto aktivity:

- výstavba nebo rekonstrukce dopravní infrastruktury, zejména oprava nebo výstavba místních komunikací, chodníků a cyklistických stezek, výstavba protihlukových stěn, výstavba odstavňových a parkovacích stání
- výstavba nebo rekonstrukce technické infrastruktury, zejména opatření pro zachování nebo zvýšení celkového podílu nepevněných ploch z důvodu ochrany mikroklimatu a zpomalení odtoku přívalových dešťových vod
- odstranění nadzemního vedení vysokého napětí a jeho nahrazení podzemním vedením
- oprava nebo doplnění veřejného osvětlení
- realizace místních protipovodňových opatření
- realizace opatření pro zvýšení bezpečnosti sídliště
- úprava veřejných prostranství, zejména oprava stávajících a zřizování nových dětských hřišť nebo odpočinkových ploch
- výstavba veřejných sportovních a rekreačních ploch s příslušným městským mobiliářem a navazující doprovodné úpravy ploch veřejné zeleně spojené s výsadbou stromů a zatravněním.

Dotace může být poskytnuta až do výše 50 % uznatelných nákladů, nejvýše však 6 milionů Kč na projekt. Spolu se žádostí o dotaci může žadatel požádat o úvěr na dofinancování projektu. Součet výše úvěru a dotace poskytnuté podle NV č. 390/2017 Sb. může činit nejvýše 90 % uznatelných nákladů na projekt. Splatnost úvěru musí být sjednána tak, aby doba splácení nepřekročila 15 let od uzavření smlouvy. Úroková sazba se odvíjí od výše základní referenční sazby Evropské unie zvýšené o 0,30 % ročně.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

2. PANEL 2013+

Program je určen pro vlastníky bytových domů (tedy vč. vlastníků veřejnoprávních). Poskytuje úvěry na opravy a modernizace bytových domů. Úvěr lze využít například na:

- snížení energetické náročnosti domu,
- opravy poruch domů,
- opravy a modernizace společných prostor,
- modernizace bytových jader,
- modernizaci nebo pořízení výtahu,
- přístavbu balkonů
- důraz je kladen na komplexnost oprav.

Výše podpory, kterou je schopen program nabídnout je až 90 % rozhodných výdajů při dodržení limitu de minimis, v případě notifikovaného režimu (bez limitu de minimis) až do 75 % rozhodných výdajů. Úroková sazba je odstupňovaná dle délky splatnosti od 1,98 % p.a., fixovaná po celou dobu splácení. Splátnost úvěru je 10, 20 a 30 let.

Rozpočet programu na rok 2019 činí 250 mil. Kč.

3. Program Výstavby

Program je určen pro výstavbu nájemního bydlení pro skupinu vymezených osob (senioři 65+, zletilé osoby mladší 30 let, zdravotně či příjmově vymezení občané). Poskytuje úvěry na výstavbu nájemních bytů, konkrétně:

- novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty,
- stavební úpravy, nástavby, přístavby,
- stavební úpravy dosud nebytových prostor,
- stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

Splatnost úvěru je nejdéle 30 let ode dne ukončení výstavby. Výše podpory může činit až 90 % rozhodných výdajů. Úroková sazba činí minimálně 1,98 % p.a.

Rozpočet programu na rok 2019 je 380 mil. Kč.

Státní fond rozvoje bydlení dále poskytuje úvěry na pořízení nebo modernizaci bydlení prostřednictvím Programu pro mladé lidi do 36 let („Program pro mladé“) a úvěrový program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou („Živel“).

3.2.2 Programy administrované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR

Ministerstvo realizuje aktuálně (stav se vztahuje k programům podpory pro rok 2019) programy podpory v oblasti bydlení, jejichž prostřednictvím poskytuje nenávratné investiční dotace na zasíťování pozemků obcí pro budoucí bytovou výstavbu, vznik bydlení pro seniory, resp. nízkopříjmové skupiny obyvatel a konečně na odstranění bariér v bytových domech.



1. Podprogram Technická infrastruktura

Program podporuje výstavbu technické infrastruktury (zasíťování pozemků) pro následnou výstavbu objektů pro bydlení, konkrétně řeší:

- místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,
- vodovod (místní vedení 2. a 3. kategorie),
- kanalizace (místní vedení 2. a 3. kategorie).

Příjemcem je v tomto případě obec (nelze poskytnout soukromému investorovi).

Dotace činí až 80 000 Kč na jeden zasíťovaný pozemek, de minimis (1 žadatel max. 200 tis. € za 3 roky) nebo mimo rámec veřejné podpory, pokud na infrastrukturu budou napojeny výhradně rodinné domy.

Doba realizace technické infrastruktury činí max. 2 roky od vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

Zásadní podmínkou programu je doba následné výstavby staveb pro bydlení, kdy minimálně na 70% pozemků musí být dokončena výstavba do 5ti let od kolaudace technické infrastruktury, zbytek do 8 let. V případě nedodržení výše uvedené podmínky hrozí vrácení poměrné části dotace.

2. Podprogram Podporované byty

Program v aktuální podobě nabízí podporu dvou typů objektů pro bydlení prostřednictvím dvou dotačních titulů (DT):

a. Dotační titul Pečovatelský byt

DT Pečovatelský byt je zaměřen na zpřístupnění nájemního bydlení osobám v tíživé sociální situaci způsobené zdravotním stavem (min. 1. stupeň závislosti dle zákona o sociálních službách) nebo věkem (65+ let)

Příjemcem jsou zde právnické osoby (včetně obcí).

Nabízená dotace činí 600.000,- Kč na jeden vybudovaný upravitelný byt. Podpora je poskytována v režimu SGEI de minimis (max. 500 tis. € za 3 roky).

Podporovanými aktivitami je:

- novostavba bytových domů,
- rekonstrukce vybydlených bytových domů nebo rodinných domů, nebo rekonstrukce nebytových prostor na byty,
- přístavba nebo nástavba

Jedná se o malometrážní byty, kdy podlahová plocha bytu činí max. do 50 m².

b. Dotační titul Komunitní dům seniorů (KoDuS)

DT Komunitní dům seniorů je zaměřen na podporu komunitního soužití osob starších 60let s cílem prodloužit jejich soběstačnost.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Příjemcem jsou zde právnické osoby (včetně obcí).

Nabízená dotace činí 600 000,- Kč na jeden vybudovaný upravitelný byt; SGEI de minimis (1 žadatel max. 500 tis. € za 3 roky).

Podporovanými aktivitami jsou:

- rekonstrukce vybydlených bytových domů nebo rodinných domů, nebo rekonstrukce nebytových prostor na byty,
- přístavba nebo nástavba

V rámci dotačního titulu KoDuS je povinné (kromě vlastních bytových jednotek) vybudování také sdílených prostor pro potřeby komunitního soužití. Jedná se o malometrážní byty, kdy podlahová plocha bytu činí max. do 45 m².

Základní společné podmínky pro poskytnutí dotace DT Pečovatelský byt a DT KoDuS:

- v případě novostavby, nebo rekonstrukce vybydlených BD nebo RD – splnění zařazení renovovaného objektu v energetické třídě B
- pozemek nebo budova musí být ve vlastnictví žadatele bez zástavního práva a exekuce a mimo záplavové území (příp. pojistitelné proti povodním)
- výstavba bytů musí být dokončena do 2 let od Rozhodnutí o poskytnutí dotace
- maximální nájemné (bez služeb) činí 61,10 Kč/m², v případě DT KoDuS je možné vybírat nájem i za poměrnou část sdílené místnosti
- nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 3 měsíců od kolaudace
- udržitelnost 20 let, kdy byty nelze převést na jinou osobou a musí být provozovány formou nájemních bytů pro osoby z cílové skupiny
- na bytech po realizaci vážne zástava k zajištění plnění udržitelnosti

3. Podprogram Bytové domy bez bariér

Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady. Příjemcem jsou zde vlastníci bytových domů s více než 3 nadzemními podlažními, vč. bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

Nabízená dotace (max. 50% nákladů) činí maximálně 800 tis. Kč v případě výstavby výtahu pro jeden vchod do bytového domu, resp. max. 200 tis. Kč v případě bezbariérových úprav přístupu do bytového domu a k výtahu. V případě více vchodů v jednom domě se limit dotace rovná součinu počtu vchodů a limitu na jeden vchod. Podpora je poskytována v režimu de minimis (1 žadatel max. 200 tis.€ za 3 roky).

Další důležité podmínky programu:

- bytový dům, ve kterém bude zřizován výtah nebo budován bezbariérový přístup byl zkolaudován před více než 10ti lety
- stavba nesmí být ukončena před vydáním Rozhodnutí
- stavba musí být dokončena do 31. 12. roku následujícího po roce poskytnutí dotace
- výtah nemusí splňovat bezbariérovou vyhlášku (398/2009 Sb.)



4. Program Podpora revitalizace území (podprogramy Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách a Podpora regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití).

Program Podpora revitalizace území má v tomto přehledu specifický charakter neboť neřeší podporu objektů pro bydlení jako takovou, ale naopak demolici bytových či rodinných domů (ale i dalších typů objektů) ve vymezených lokalitách či revitalizaci areálů vedených jako brownfield tak, aby je bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce.

a. Podprogram Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách

Podprogram je zaměřen na podporu demolice budov v obcích s rizikem vzniku sociálně vyloučené lokality. Demolice objektu bude následována celkovou revitalizací prostoru, včetně možné výstavby objektu, který bude sloužit jinému účelu než sociálnímu bydlení. Cílem podprogramu je připravit území tak, aby jej bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce a zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací.

Účastníkem podprogramu může být obec, která má ve svém katastru sociálně vyloučenou lokalitu, dle Analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR, kam patří i ORP Náchod.

Maximální výše dotace se stanovuje dle velikosti žadatele. Náchod spadá do kategorie obce od 10 001 obyvatel, maximální výše dotace pak činí 50 % způsobilých výdajů.

b. Podpora regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití

Cílem podprogramu je regenerovat území, na němž se nachází objekty či plochy nevyužívané a zanedbané, které lze definovat jako brownfield tak, aby je bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce, zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací a vytvořit podmínky pro stabilizaci území a zároveň do území přinést nové a potřebné funkce. Podprogram je zacílen na objekty typu brownfieldů, jejichž následné využití bude nepodnikatelského charakteru a které budou sloužit široké veřejnosti. Podprogram se dále dělí na 3 dílčí dotační tituly, a to:

DT 1 – Revitalizace a výstavba

V rámci tohoto dotačního titulu budou podpořeny projekty, jejichž cílem je obnova brownfieldu a k jeho dalšímu využití je plánována výstavba nových objektů sloužících obecnímu zájmu. Součástí podpořeného projektu může být revitalizace zeleně, demolice, rekonstrukce, výstavba objektů.

DT2 – Revitalizace a rekonstrukce

V rámci tohoto dotačního titulu budou podpořeny projekty, jejichž cílem je obnova brownfieldu a k jeho dalšímu využití je plánována rekonstrukce původních objektů k následnému obecnímu využití. Součástí podpořeného projektu může být revitalizace zeleně, demolice a rekonstrukce objektů.

DT3 – Revitalizace

V rámci tohoto dotačního titulu budou podpořeny projekty, jejichž cílem je obnova brownfieldu a k jeho dalšímu využití je plánována především revitalizace zeleně včetně možného zbudování zón aktivního a pasivního odpočinku. Součástí podpořeného projektu může být demolice objektů, revitalizace zeleně, parkové úpravy, vybudování dětského/workoutového hřiště, odpočinkové zóny.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Maximální výše dotace se stanovuje dle velikosti žadatele. Náchod spadá do kategorie obce od 10 001 obyvatel, maximální výše dotace pak činí 50 % způsobilých výdajů.

5. Podprogram Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou

Program kromě jiného vymezuje územní způsobilost takto: Oblastí se strategickou průmyslovou zónou (Solnice - Kvasiny), do něhož směřuje podpora, je území vymezené dojezdovou vzdáleností maximálně 30 km do nejbližšího provozu umístěného ve strategické průmyslové zóně. Takto je nastaven v současnosti program a je otázkou, do jaké míry může být pro město Náchod využitelný za podmínek, kdy je dle www.google.com/maps nejkratší dojezdová vzdálenost mezi centry Náchoda a Kvasin 30,6 Km.

Program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou se dělí na dva dílčí podprogramy.

a. Výstavba technické infrastruktury v oblastech se strategickou průmyslovou zónou

Cílem programu je podpořit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou bytovou výstavbu v území dotčeném působením velkého investora. Jedná se o území, kde dochází k disproporcii mezi rychle rostoucí nabídkou pracovních příležitostí a nízkou nabídkou trvalého bydlení. Zvýšení počtu bytů v bytových či rodinných domech přispěje ke zvýšení počtu trvale hlášených obyvatel, snížení dojížděky za prací a omezení přechodného ubytování. Dojde tak ke zlepšení životních podmínek v obcích, které se bez potřebné infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly. Zvýšení nabídky zainvestovaných pozemků přispěje k nárůstu trvale bydlících obyvatel s dopadem na rozpočty místních samospráv, kterým se tak rozšíří možnosti ke zvyšování bezpečnosti, ke zlepšování životního prostředí a k dalšímu rozšiřování potřebných služeb pro své občany.

Technickou infrastrukturou se v rámci tohoto podprogramu rozumí:

- místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,
- vodovod (místní vedení 2. a 3. kategorie),
- kanalizace (místní vedení 2. a 3. kategorie)
- doplňkovou aktivitou projektu výstavba veřejného osvětlení. Tato aktivita může být hrazena z dotace do 10 % z celkových uznatelných výdajů.

Následná bytová výstavba na odpovídajícím počtu pozemků musí být ukončena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, nejpozději do 5 let od ukončení výstavby technické infrastruktury.

Maximální výše dotace činí 85 % z uznatelných výdajů. Uznatelné výdaje jsou specifikovány v metodickém pokynu podprogramu. Příjemce dotace si vybere mezi režimem, který nezakládá veřejnou podporu, nebo režimem „de minimis“.

b. Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou

Cílem podprogramu je podpořit rozvoj nájemního bydlení v území dotčeném působením velkého investora s rychle rostoucí nabídkou pracovních příležitostí. Zvýšení počtu nájemních bytů určených pro trvalé bydlení přispěje ke zlepšení životních podmínek v obcích, které se bez potřebné



infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly. Disponibilní nájemní byty umožní i nárůst trvale bydlících obyvatel s dopadem na rozpočty místních samospráv, kterým se tak rozšíří možnosti ke zvyšování bezpečnosti, ke zlepšování životního prostředí a k dalšímu rozšiřování potřebných služeb pro své občany.

Výstavbou se v rámci tohoto podprogramu rozumí:

- novostavba bytového domu
- stavební úpravy, kterými vznikne nový nájemní byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě
- nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě
- stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy
- stavební úpravy, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům
- doplňkovou aktivitou projektu výstavba chodníků a veřejného osvětlení.

Důležitou podmínkou, kterou je třeba zmínit, je termín ukončení realizace výstavby nájemních bytů nejpozději do 2 let od data vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

Dotace se poskytuje de facto ve formě půjčky. Podrobněji vysvětleno ve výzvě - výše dotace je 90 % z uznatelných výdajů, maximálně však rozdíl mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice. Z důvodu nemožnosti přesných odhadů výše provozních nákladů a vývoje nájemného v delším časovém období nutných k výpočtu provozního zisku, se použije k výpočtu přesné míry podpory mechanismus zpětného vymáhání podpor.

6. Přípravovaný program Výstavba

Ministerstvo pro místní rozvoj se snaží řešit tíživou situaci s potřebou sociálního bydlení (byty se zvýhodněným nájemným pro sociálně slabé, ale i seniory, matky s dětmi či zdravotně postižené). V některých obcích schází i dostupné bydlení pro potřebné profese, jako jsou učitelé nebo lékaři.

Program Výstavba bude umožňovat poskytování dotací na výstavbu sociálních bytů pro domácnosti, u kterých bude zjištěno tržní selhání z pohledu potřeb bydlení, a na poskytování nízkouročených úvěrů na pořízení dostupných bytů určených pro běžnou populaci a pro domácnosti veřejně prospěšných profesí podle potřeb obce.

V případě sociálních bytů plánuje ministerstvo s investiční dotací až do výše 100% uznatelných nákladů se stanoveným stropem, v případě obecních bytů pro středně příjmové a jiné osoby bude umožněna kombinace s nízkouročeným úvěrem ze Státního fondu rozvoje bydlení, případně komerčním úvěrem nebo vlastními zdroji obce.

V programu se počítá se dvěma miliardami korun ročně na dotační část, a další miliardou korun na část úvěrovou. V budoucnu by mohlo být část financí kryto z fondů Evropské unie, o jejichž zacílení se aktuálně s Evropskou komisí jedná.

Zdroj: Veřejná správa č. 4/2019



3.3 ORGANIZACE DOTAČNÍ PROBLEMATIKY V OBLASTI BYDLENÍ V RÁMCI MĚÚ

Město Náchod disponuje personálně dobře vybaveným a zkušeným týmem tzv. euromanažerů. Jedná se aktuálně celkem o tři osoby v Odboru investic a rozvoje, mající kromě jiného v popisu práce sledování dotačních příležitostí pro město, přípravu dotačních žádostí a řízení dotačních projektů města. Významnou oblastí z hlediska možnosti získání dotací je i oblast bydlení.

Město Náchod je způsobilé takřka ke všem existujícím programům podpory bydlení. Je navíc územím se SVL (podmínka pro některé výzvy IROP nebo například nepřekročitelná podmínky pro program Demolice MMR), dokonce je územím na hranici vzdálenosti pro způsobilost pro program Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou. Přesto právě do oblasti bydlení směřuje v Náchodě dlouhodobě poměrně malý objem dotačních prostředků.

Jednou z příčin nedostatečného využití státních či evropských dotací do oblasti bydlení je nedostatečná připravenost akcí, nedostatečné dlouhodobé a koncepční plánování větších investičních akcí v oblasti bytového fondu a bydlení obecně, na něž by bylo možné dotací získat, a také nedostatečná vzájemná informovanost a koordinace všech aktérů v rámci města Náchod a jeho aparátu, kteří jsou v dané problematice zainteresováni.

Dotační programy mají vždy mnohá omezení:

- časová - z principu programování vyplývá, že vždy je dána omezená doba, po kterou program běží,
- organizační - zpravidla jsou programy organizovány v časově omezených výzvách,
- finanční - vždy je dána alokace programu i konkrétní výzvy,
- věcná - vždy jsou dány podmínky, které jsou buď nepřekročitelné (tj. musí být splněny, aby projekt vůbec mohl být předložen, případně podpořen) nebo zvýhodňující (podmínky, za jejichž splnění konkrétní projekt získá lepší hodnocení a má tak větší šanci uspět v soutěži s ostatními).

Aby projekt mohl nakonec uspět a být realizován s dotační podporou, je třeba všechny tyto podmínky sledovat, vědět o nich včas a mít připraven zásobník vhodných akcí, ať již ve fázi projektového záměru majícího základní obrysy, nebo (ideálně) ve fázi technicky připraveného či stavebně povoleného projektu, který je možno případně podle podmínek výzvy již jen upravit nebo rovnou začít připravovat pro konkrétní výzvu. V opačném případě hrozí (a to je i případ některých záměrů v minulosti v Náchodě), že přestože by akce mohla být dotačně podpořena, nepodaří se projekt vůbec předložit, často právě v důsledku nedostatečné připravenosti.

Jednou z příčin toho stavu je fakt, že na přípravě každého takového záměru se podílí řada profesí a věcně příslušných útvarů MěÚ. Jde navíc zpravidla o dlouhodobý proces. Je zde zcela zásadní včasná informovanost a koordinace, včetně včasného zapojení rozhodujících aktérů města. Takováto včasná, systémová a komplexní koordinace v rámci MěÚ aktuálně spíše chybí, resp. je nedostatečná.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

3.4 SWOT ANALÝZA – PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ

Tabulka 3 Dílčí SWOT – PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ

Silné stránky	Slabé stránky
Přítomnost specialistů na dotace v rámci MěÚ, jejich dostatečný počet i odborná erudice a zkušenost	Nedostatečná koordinace a informovanost všech aktérů v rámci aparátu města o dotačních možnostech v oblasti bydlení
	Nedostatečná připravenost projektů a absence dlouhodobé strategie získávání dotačních prostředků pro oblast bydlení
Příležitosti	Hrozby
Široká paleta programů podpory v oblasti bydlení na národní i evropské úrovni	
Územní dimenze v programech podpory bydlení – město Náchod spadá jako územně způsobilé i pod programy, které aplikují územní dimenzi (tedy mají zvláštní požadavky na území žadatele o dotaci)	
Předpoklad prohlubování dotační podpory sociálního bydlení	



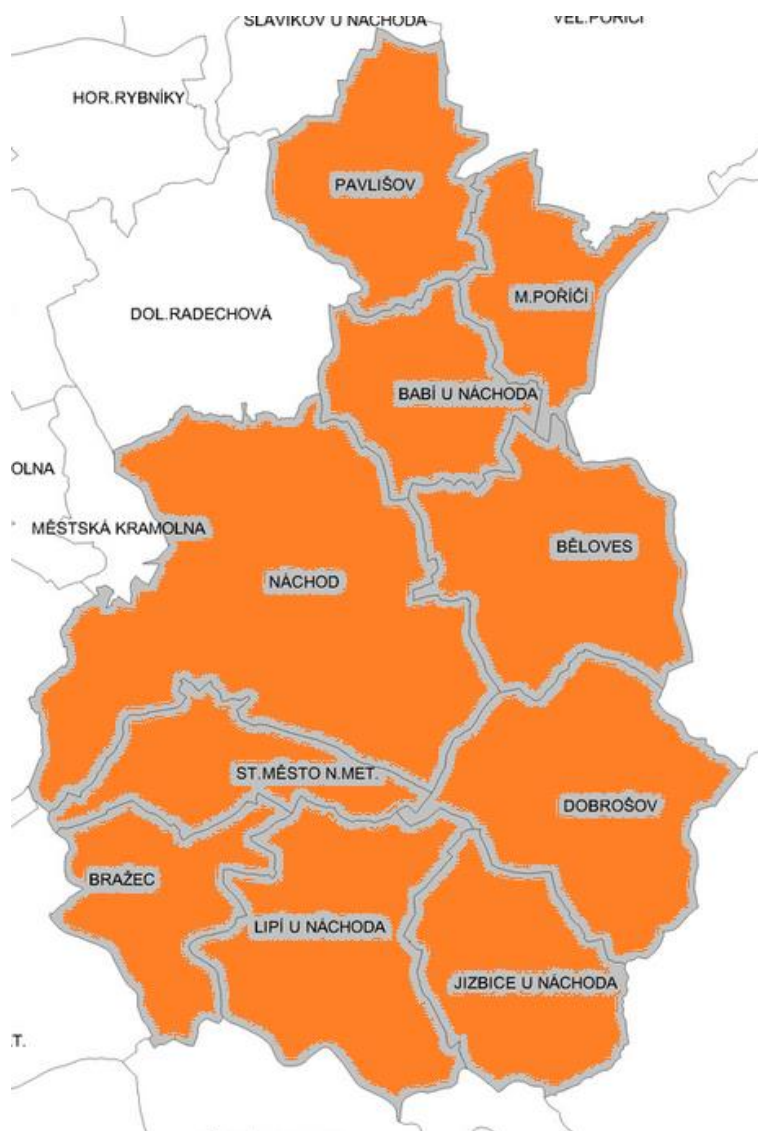
Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

4. SOCIO-DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA VE VZTAHU K PROBLEMATICE BYDLENÍ

Město Náchod se nachází na severovýchodě Královéhradeckého kraje přibližně 45 km od krajského města Hradce Králové. Jedná se o obec s rozšířenou působností. Město Náchod se nachází v turisticky atraktivní oblasti Kladské pomezí, která se rozkládá od Jaroměře, přes Náchod, Hronov, Polici nad Metují až po Broumovský výběžek. Město leží na hranici s Polskem. Město Náchod je, co do počtu obyvatel, třetím největším městem v Královéhradeckém kraji (za Hradcem Králové a Trutnovem).

Náchod se v současnosti skládá z 10 místních částí: Babí, Běloves, Bražec, Dobrošov, Jizbice, Lipí, Malé Poříčí, Náchod, Pavlišov a Staré Město nad Metují – viz mapa níže:

Obrázek 1 Město Náchod a jeho místní části



Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Náchod>



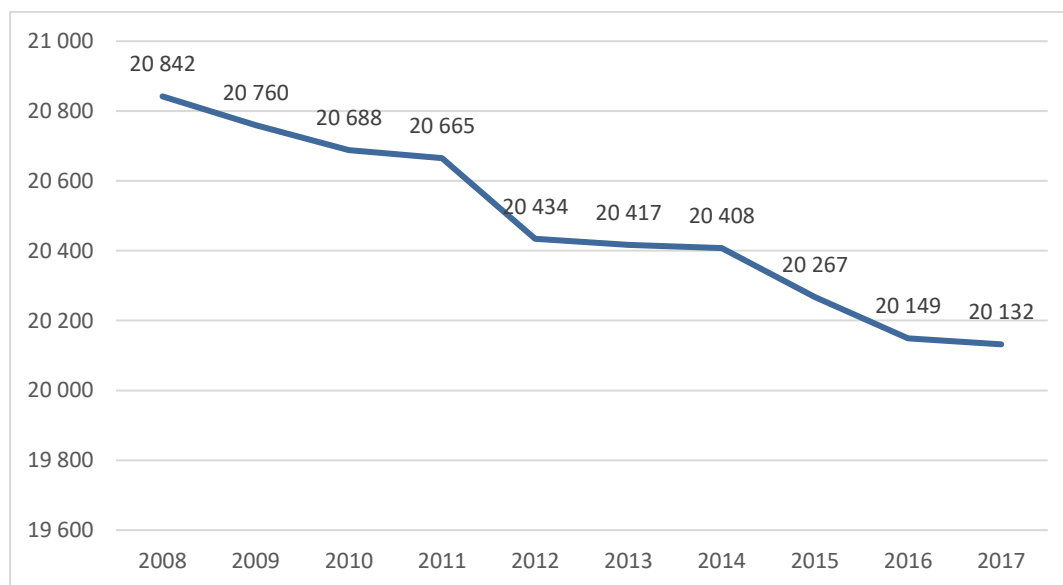
4.1 OBYVATELSTVO MĚSTA – ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY A VÝVOJ POČTU OBYVATEL MĚSTA A POÚ NÁCHOD

4.1.1 Stav a vývoj počtu obyvatel města Náchod

Počet obyvatel byl analyzován na celém území města Náchod, včetně jeho jednotlivých částí. Ke dni 31. prosince 2017³ žilo v Náchodě 20 132 obyvatel. Lze konstatovat, že **město v posledních 10-ti letech obyvatelstvo spíše ztrácí**, výraznější pokles byl zaznamenán mezi roky 2011 a 2012 a pak mezi lety 2014 až 2016. V uplynulých letech tedy docházelo k postupnému snižování celkového počtu obyvatel města. Celková populační ztráta představovala mezi lety 2008 a 2017 plných 3,4%.

Trend úbytku počtu obyvatel města je způsoben jednak zhoršenými statistikami přirozené měny obyvatel, **zejména však je dán zápornou migrací**. Ani v jednom ze sledovaných roků nebyl zaznamenán kladný celkový přírůstek a kromě let 2013 a 2017 je vždy identifikován negativní migrační přírůstek (s maximem v roce 2012). Kladný přirozený přírůstek byl zaznamenán pouze v letech 2008 a 2009, v dalších letech již byl vždy záporný. Důvodům proč lidé město opouštějí, je třeba věnovat pozornost. Jedním z důvodů může být nedostatek pracovních míst v dobře placených oborech, který nutí obyvatele, zejména mladé, město opouštět. Důvodem také může být rozhodnutí mladých lidí nezakládat rodiny a nevychovávat děti ve městě, ale na venkově (byť trend suburbanizace, který tento jev popisuje, je obecně spíše na ústupu tendence lidí odcházet z města do jeho zázemí, je nižší, než byla před deseti či patnácti lety). Přesto se stále ještě lidé stěhují z města do okolních vesnic, tím pádem dochází k poklesu počtu obyvatel ve městě, ve prospěch okolních vesnic (podrobněji viz následující kapitola).

Graf 1 Vývoj počtu obyvatel města Náchod v letech 2008 – 2017 (k 31.12.)



Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

³ Souhrnná data za rok 2018 ČSÚ ke dni zpracování koncepce nezveřejnil. Data MVČR se od dat ČSÚ v letech liší, proto nebyla hodnota za rok 2018 použita.



V posledním roce bylo v Náchodě zaznamenáno snížení intenzity úbytku počtu obyvatel. Jakkoli se může jednat spíše o nahodilý výsledek než trend, pro budoucí rozvoj města by bylo vhodné tento stav udržet či dále zlepšovat. Město by tak mělo vytvářet příznivé prostředí pro své obyvatele, včetně zajištění veřejných služeb potřebného rozsahu a kvality (v oblasti zdravotnictví, sociálních služeb, vzdělávání), stejně jako zajistit dostupné bydlení pro různé kategorie obyvatel.

Tabulka 4 Pohyb obyvatel v Náchodě v letech 2008 - 2017

Rok	Stav k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav k 31.12.
2008	20 898	243	220	534	613	23	-79	-56	20 842
2009	20 842	239	225	426	522	14	-96	-82	20 760
2010	20 760	220	225	436	503	-5	-67	-72	20 688
2011	20 814	196	205	393	533	-9	-140	-149	20 665
2012	20 665	198	250	393	572	-52	-179	-231	20 434
2013	20 434	193	256	514	468	-63	46	-17	20 417
2014	20 417	220	222	496	503	-2	-7	-9	20 408
2015	20 408	212	234	411	530	-22	-119	-141	20 267
2016	20 267	199	230	462	549	-31	-87	-118	20 149
2017	20 149	201	224	511	505	-23	6	-17	20 132
CELKEM	x	2 121	2 291	4 576	5 298	-170	-722	-892	x

Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

Struktura obyvatel dle věku – město Náchod:

Základní věková struktura obyvatelstva se sleduje pomocí vývoje tří hlavních věkových kategorií: do 14 let, 15 - 64 let a 65 a více let. Věková struktura obyvatelstva je ovlivňována dlouhodobým vývojem především porodnosti a úmrtnosti a rovněž migračními pohyby a střední délkou života.

V roce 2008 žilo v Náchodě:

- 2 996 obyvatel ve věku 0 – 14 let (14,37 %),
- 14 393 obyvatel ve věku 15 – 64 let (69,06 %)
- 3 453 obyvatel ve věku 65 let a více (16,57 %).

Obyvatelstvo Náchoda mělo tedy v roce 2008 mírně vyšší zastoupení obyvatel ve skupině 0-14 let (o 0,15 p. b.), než zbytek ČR a totožný se zastoupením v Královéhradeckém kraji, ale podíl obyvatel ve věku nad 65 let byl téměř o 1,99 p. b. vyšší, než je průměr ČR (14,58 %) a o 1,31 p. b. vyšší než byl průměr v Královéhradeckém kraji (15,26%). V Náchodě tedy žilo starší obyvatelstvo, než byl průměr v ČR i KHK a zároveň zde žil nižší podíl obyvatel v produktivním věku. Ještě větší rozdíl byl zaznamenán po deseti letech.

Ke konci roku 2017 již byla situace co do věkové struktury významně odlišná, kdy zde žilo:

- 2 954 obyvatel ve věku 0 – 14 let (14,67 %),
- 12 886 obyvatel ve věku 15 – 64 let (64,01 %)
- 4 292 obyvatel ve věku 65 let a více (21,32 %).



Jak z provedeného meziročního srovnání, tak při srovnání s nadřazenými celky je patrné, že Náchod má se stárnutím obyvatel nemalý problém. Podíl obyvatelstva Náchoda v předproduktivní složce byl o 0,9% nižší, než na úrovni ČR a o 0,61% nižší ve srovnání s Královéhradeckým krajem. Zároveň však vzrostl podíl skupiny obyvatel nad 65 let. Ten byl ve městě Náchod vyšší o 2,5 %, než tomu bylo v rámci ČR a o 1,13 % ve srovnání s Královéhradeckým krajem.

Tabulka 5 Struktura obyvatel dle věku v letech 2008 – 2017 (město Náchod)

Složení dle věku	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Průměrný věk	41,2	41,4	41,7	42,1	42,4	42,5	42,7	42,9	43,2	43,5
Index stáří (65+ / 0 -14, v %)	115,3	118,8	122,1	128,8	134,4	134,6	133,1	136,7	140,6	145,3
Muži	9 953	9 941	9 908	9 882	9 780	9 778	9 792	9 730	9 681	9 713
v tom ve věku:										
0 - 14	1 550	1 552	1 548	1 552	1 531	1 547	1 604	1 593	1 569	1 565
15 - 64	7 099	7 035	6 971	6 856	6 711	6 652	6 569	6 474	6 414	6 376
65 +	1 304	1 354	1 389	1 474	1 538	1 579	1 619	1 663	1 698	1 772
Ženy	10 889	10 819	10 780	10 783	10 654	10 639	10 616	10 537	10 468	10 419
v tom ve věku:										
0 - 14	1 446	1 432	1 416	1 406	1 376	1 398	1 441	1 439	1 428	1 389
15 - 64	7 294	7 196	7 133	7 042	6 910	6 855	6 741	6 615	6 523	6 510
65 +	2 149	2 191	2 231	2 335	2 368	2 386	2 434	2 483	2 517	2 520

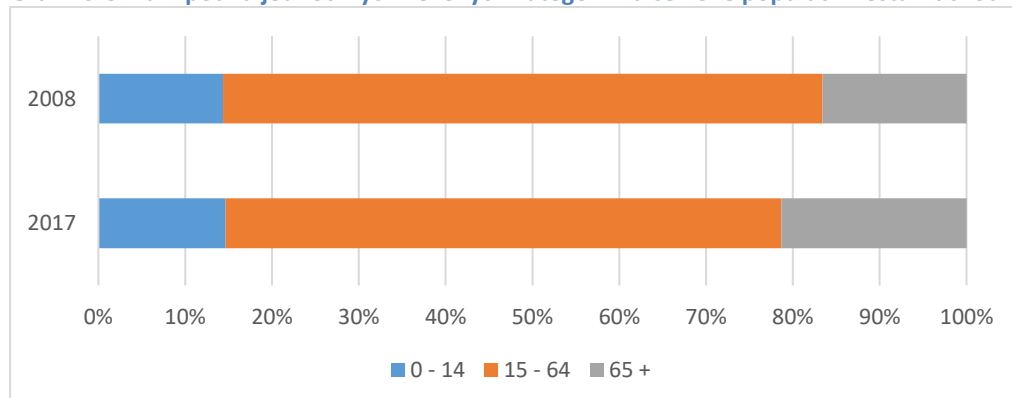
Zdroj: https://www.czso.cz/csu/xh/mesta_a_obce

Z tabulky níže vyplývá, že obyvatelstvo města Náchoda výrazně stárne a v kombinaci s informacemi uvedenými výše, tedy zejména v souvislosti s celkovým poklesem obyvatel v absolutních číslech, je tato situace i pro další rozvoj města negativní. V průběhu deseti let došlo k výraznému snížení počtu obyvatel v produktivním věku a naopak došlo k výraznému nárůstu skupiny obyvatel seniorského věku (populace stárne) a vzhledem k identifikovanému migračnímu úbytku v uplynulých 10 letech městu hrozí, bez vnějších intervencí, které by udržely stávající mladé lidi či přilákaly lidi nové, že se stane pouze městem seniorů, s navazujícími dopady na ostatní obyvatele.

Tabulka 6 Zastoupení věkových skupin v letech 2008 – 2017 (vždy k 31.12.)

Podíl věkových skupin	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0 - 14	14,37	14,37	14,33	14,31	14,23	14,42	14,92	14,96	14,87	14,67
15 - 64	69,06	68,55	68,17	67,25	66,66	66,16	65,22	64,58	64,21	64,01
65 +	16,57	17,08	17,50	18,43	19,12	19,42	19,86	20,46	20,92	21,32

Graf 2 srovnání podílů jednotlivých věkových kategorií na celkové populaci města Náchod



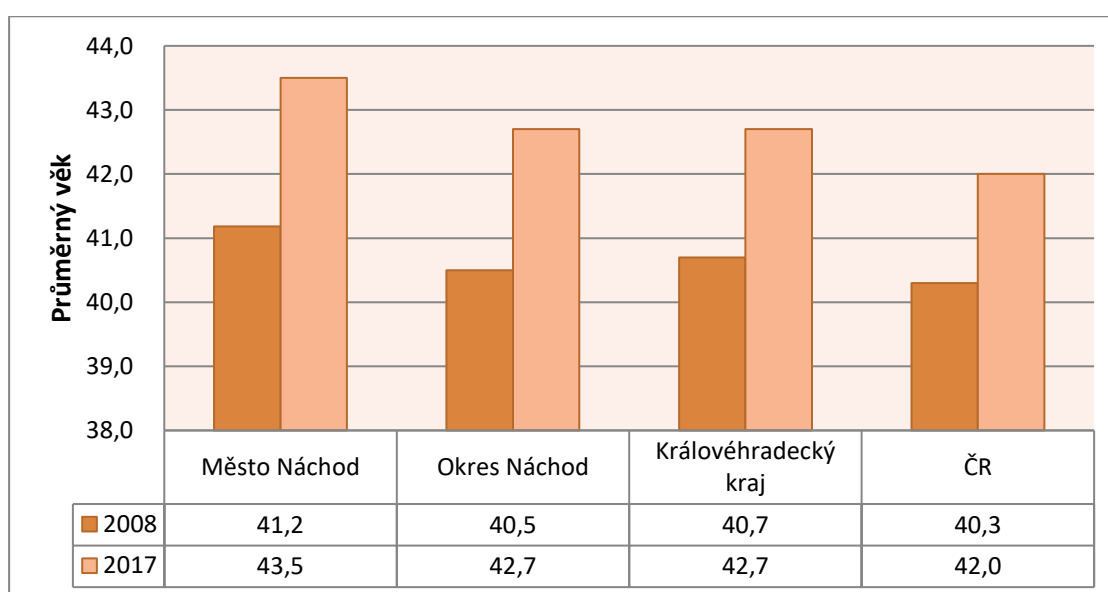


Dalšími ukazateli popisujícími stáří a stárnutí obyvatelstva jsou průměrný věk a index stáří.

Průměrný věk:

Demografické stárnutí populace probíhá nejen na celostátní úrovni, ale i na úrovni města Náchoda, a to dokonce podstatně výrazněji. Tento trend je dobře patrný i z následujícího grafu, ve kterém je pro porovnání zobrazen průměrný věk obyvatel Náchoda a vyšších územně správních jednotek (okres Náchod, Královéhradecký kraj a Česká republika), a to v roce 2008 a 2017. Z tohoto srovnání je zřejmé, že stáří populace ve městě je výrazně nadprůměrné, a to v obou sledovaných letech. Jedním z důvodů vyššího zastoupení starších obyvatel v Náchodě, může být i přítomnost Domova pro seniory a Domova se zvláštním určením Harmonie I a II, ve kterých dochází k výraznější koncentraci těchto osob.

Graf 3 Průměrný věk (porovnání v letech 2008 a 2017)



Index stáří:

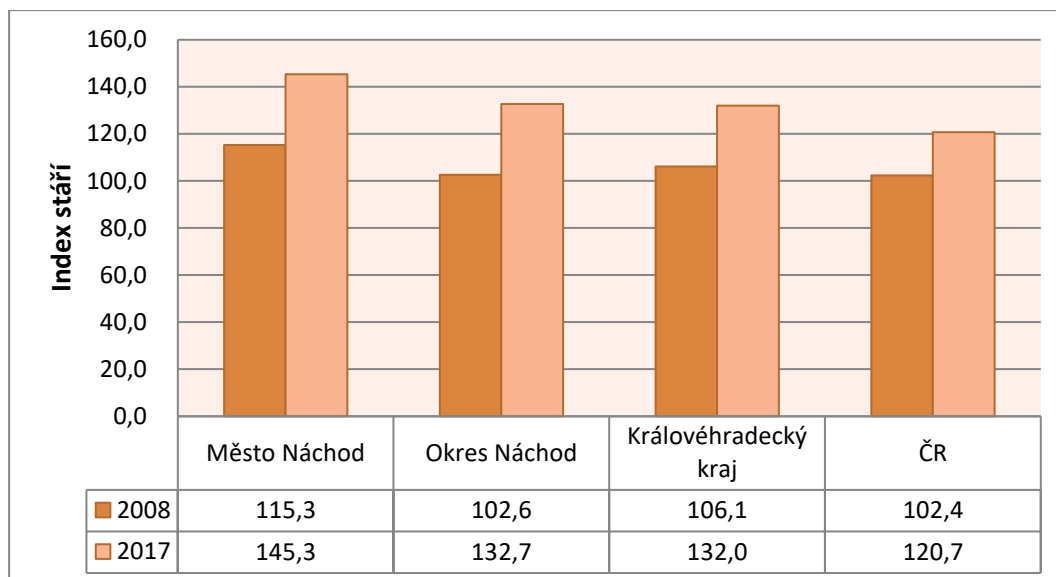
O stárnutí populace dále vypovídá tzv. **index stáří**⁴, který vyjadřuje, kolik obyvatel z nejstarší věkové skupiny (60+) připadá na sto dětí v kategorii 0-14 let. Je-li výsledná velikost indexu nižší než sto, je podíl předproduktivní složky obyvatel vyšší, než podíl postproduktivní. Naopak je-li výsledná hodnota indexu vyšší než 100, je počet osob ve věku nad 65 let vyšší než počet dětí (0-14) v populaci.

Z tabulky uvedené výše jasně vyplývá, že populace výrazně stárne. V roce 2008 byl index stáří roven 115,3%, čili již v této době obyvatelstvo nad 65 let převyšovalo dětskou složku. V roce 2017 se tento podíl dále zvýšil, a to až na 145,3%. Navíc je index stáří města Náchoda výrazně vyšší jak v porovnání s ČR (102,43 v roce 2008, resp. 120,74 v roce 2017), tak s Královéhradeckým krajem (106,13, resp. 132,01) i s okresem Náchod (102,58, resp. 132,74). Město Náchod lze tedy v kontextu ČR i kraje, ale i samotného okresu považovat za město s výrazně starší populací, kterému z tohoto titulu, a při pokračování tohoto trendu, reálně hrozí zhoršení socioekonomické situace a rozvoje.

⁴ <https://www.czso.cz/csu/>



Graf 4 Index stáří (porovnání v letech 2008 a 2017)



4.1.2 Vývoj počtu obyvatel obcí územního obvodu POÚ Náchod

Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Náchod je vymezen územím následujících 8 obcí: Borová, Česká Čermná, Dolní Radechová, Kramolna, Náchod, Nový Hrádek, Studnice a Vysokov.

Obrázek 2 Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Náchod



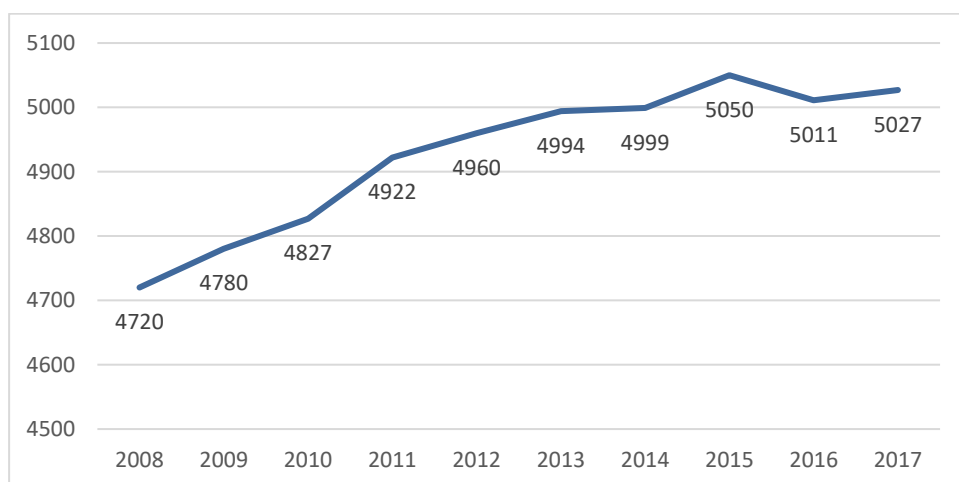


Na rozdíl od města Náchod, kde byl v uplynulých deseti letech identifikován pokles obyvatel, lze konstatovat, že počet obyvatel ve správním obvodu obce s POÚ Náchod, tedy v bezprostředně sousedících obcích s městem Náchod, pozvolně narůstá. Drobný výkyv byl zaznamenán pouze v roce 2016, kdy byl zaznamenán pokles v obcích Studnice a Kramolna.

Z uvedených dat, zejména z migračního salda, lze usuzovat, že počet obyvatel v těchto obcích v zázemí Náchoda roste zejména díky migraci, kdy se na tomto růstu podílí převážně právě vystěhovalí z Náchoda. A lze usuzovat, že se jedná především o mladší kategorie. Tedy často mladí lidé zakládající rodiny, či rodiny s malými dětmi, kteří volí ke svému životu venkovské prostředí, avšak v zázemí většího města, s dostupnými službami či příležitostmi pro zaměstnání.

Celkový identifikovaný pokles počtu obyvatel v Náchodě o 710 v průběhu let 2008 – 2017 jde tak částečně na vrub právě nárůstu počtu obyvatel v okolních obcích v rámci správního obvodu obce s POÚ Náchod. V nich došlo ve stejném období k nárůstu počtu obyvatel o 307 (s tím, že tento nárůst byl zajištěn zejména kladnými migračními saldy).

Graf 5 Vývoj počtu obyvatel v obcích ve správním obvodu POÚ Náchod v letech 2008 – 2017 (vždy k 31.12.)



Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

Tabulka 7 Pohyb obyvatel v obcích ve správním obvodu POÚ Náchod v letech 2008 – 2017

Rok	Stav k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav k 31.12.
2008	4 618	47	39	181	87	8	94	102	4 720
2009	4 720	60	46	124	78	14	46	60	4 780
2010	4 780	46	42	124	81	4	43	47	4 827
2011	4 851	52	43	165	103	9	62	71	4 922
2012	4 922	38	53	139	86	-15	53	38	4 960
2013	4 960	33	45	154	108	-12	46	34	4 994
2014	4 994	56	45	141	147	11	-6	5	4 999
2015	4 999	53	48	141	95	5	46	51	5 050
2016	5 050	55	45	122	171	10	-49	-39	5 011
2017	5 011	37	32	122	111	5	11	16	5 027
CELKEM	x	440	406	1 291	956	34	335	369	x

Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)



4.1.3 Hustota osídlení

S ohledem na celkový počet 20 132 obyvatel města Náchod (k 31. 12. 2017) a celkové výměře všech katastrů správního území města 3 334,3 hektarů, činí hustota osídlení 603,8 obyvatel/km². Oproti hustotě zalidnění České republiky, která ke stejnému datu činila cca 134 obyvatel/km², Královéhradeckého kraje, která činila 115,7 obyvatel/km² a hustotě zalidnění ORP Náchod, která činila cca 170 obyvatel/km² lze konstatovat, že hustota zalidnění přímo ve městě Náchod je vysoce nadprůměrná, což je přirozeně dáno městským charakter osídlení, vč. bydlení v bytových domech, zejména koncentrovaných do velkých panelových sídlišť v katastru města (sídlíště Plhov, sídlíště SUN a sídlíště na Běloveské ul.).

4.1.4 Nástin možného vývoje počtu obyvatel 2019 – 2050

Pro město Náchod ani okres Náchod není, na rozdíl od jiných v Královéhradeckém kraji, v současné době zpracována demografická prognóza. Předpokládaný trend vývoje počtu obyvatel poskytuje projekce vývoje obyvatelstva v krajích v ČR do roku 2065 a dále je možno využít výsledky Prognózy vývoje obyvatelstva Královéhradeckého kraje a jeho vybraných částí na období 2018-2049⁵.

Přírodovědecká fakulta zpracovala prognózy pro celý kraj a dále pro vybraná ORP (SO ORP Hradec Králové, Jičín, Rychnov nad Kněžnou a Broumov). Z výsledků prognózy za celý kraj i z dílčích prognóz vyplývá, že střední varianta vývoje počtu obyvatel bude výhledově znamenat pokles (KHK, město Hradec Králové, SO ORP Rychnov nad Kněžnou, strmý pokles u SO ORP Broumov), stagnace byla zaznamenána u SO ORP Hradec Králové a Jičín.

V případě zázemí Hradce Králové je tento pozitivnější výhled dán pravděpodobně zejména migrací mladých lidí a rodin z města s cílem založit rodinu v zázemí krajského města. V případě Jičína může hrát roli dobrá vybavenost města, vysoce kvalitní prostředí v jeho okolí (Český ráj atd.), stejně jako blízkost hlavního závodu automobilky Škoda Auto a.s. v Mladé Boleslavi či rozrůstající se průmyslové zóny na okraji Jičína, jakožto důležitých zaměstnavatelů v regionu.

Pro město Náchod a ORP Náchod lze vycházet z prognózy celého Královéhradeckého kraje a z prognózy sousedního ORP Broumov. Dále je třeba vzít v úvahu budoucí plánované investice do bytové výstavby nejen města, ale i soukromých subjektů, stejně jako možnosti rozvojových ploch pro bydlení ve městě. Dle stávajících informací lze očekávat, že při optimistické variantě vznikne ve výhledu cca 15 let cca 85 nových bytů (nejsou započítány pečovatelské byty určené pro seniory), z nichž však cca 85% vznikne v rodinných domech a cca 15% v bytových domech. Z uvedeného poměru však lze předpokládat, že spíše bude docházet ke stěhování v rámci města (z bytů do rodinných domů) a nelze očekávat masivní nárůst obyvatel díky přistěhování z okolních obcí či okresů. Pro zastavení strmého poklesu v počtu obyvatel by však tato výstavba mohla hrát stěžejní roli a spíše by nastala tzv. varianta vysoká, kdy by sice k poklesu počtu obyvatel došlo, ale dle celkové prognózy kraje jen o cca 2-3%.

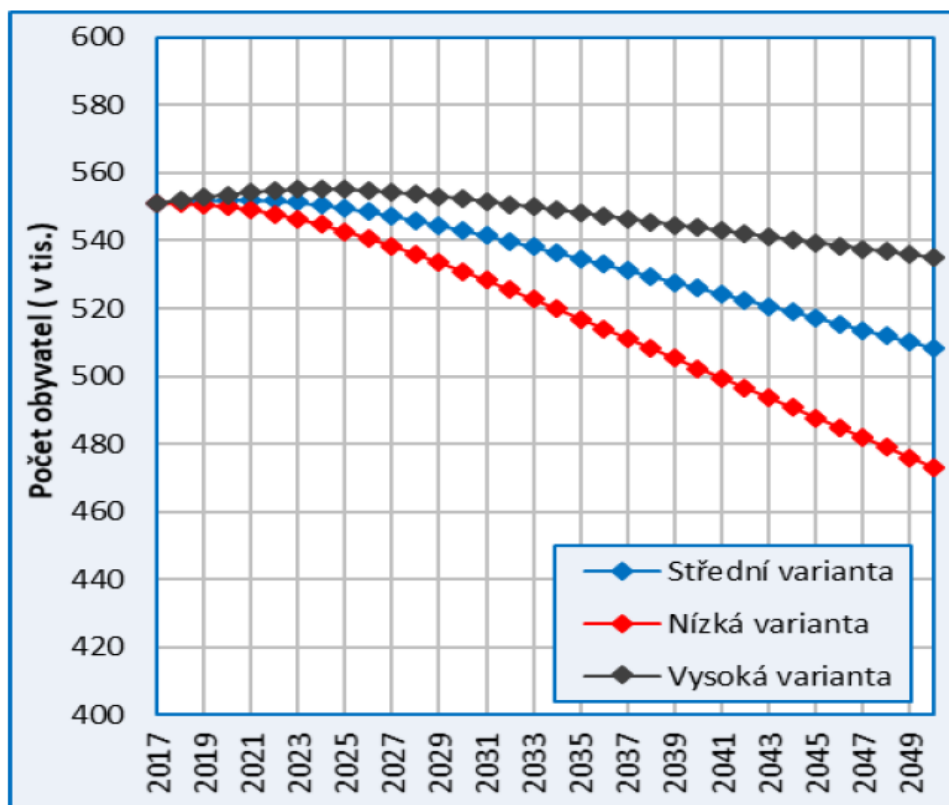
⁵ Zpracováno Univerzitou Karlovou, Přírodovědeckou fakultou, katedrou demografie a geodemografie.



Z prognózy vývoje počtu obyvatel Královéhradeckého kraje jako celku je patrný pokles obyvatelstva. Lze předpokládat, že pro město Náchod, které v posledních 10-ti letech zaznamenává postupný pokles obyvatel, bude ve všech variantách (nízká, střední a vysoká) pokračovat spíše pokles počtu obyvatel.

Bytová výstavba ve městě je již od počátku 21. stol. podprůměrná a ani plány v horizontu 25 let nyní nepřinášejí vizi masivnější výstavby zejména bytových domů tak, aby mohl být pokles počtu obyvatel minimálně zastaven. V případě realizace všech známých investičních plánů jak soukromých investorů, tak i města Náchod (včetně revitalizace areálu bývalé Tepny Náchod, kde je možné očekávat nějakou bytovou výstavbu), lze spíše v budoucím vývoji počtu obyvatel počítat s vysokou variantou perspektivy vývoje. Pokud však nebudou realizovány možnosti výstavby ve větších lokalitách určených k zástavbě v lokalitě V Kalhotách či v lokalitě bývalé Tepny Náchod, či jiné výstavby, lze spíše počítat s tzv. nízkou variantou, kdy cca v roce 2050 poklesne počet obyvatel města až o cca 15% ve srovnání se stávajícím stavem.

Graf 6 Perspektiva vývoje počtu obyvatel v Královéhradeckém kraji



Zdroj: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra demografie a geodemografie; Prognózy vývoje obyvatelstva Královéhradeckého kraje a jeho vybraných územních součástí na období 2018-2050

Do prognózy budoucího vývoje počtu obyvatel města a jeho součástí je také třeba zahrnout možnosti, kterými ve stávající době město disponuje, a to v oblasti ploch určených k bydlení v rodinných a bytových domech. Tyto plochy vyplývají z aktuálního územního plánu města. Podrobně byla tato situace popsána v kapitole 2 této BK, kde jsou detailně popsány všechny plochy určené pro bydlení ve všech katastrálních územích města. Pokud by byly všechny identifikované plochy zastavěny rodinnými či bytovými domy, zvýšila by se populační kapacita města o 2 231 obyvatel (57% v rodinných domech

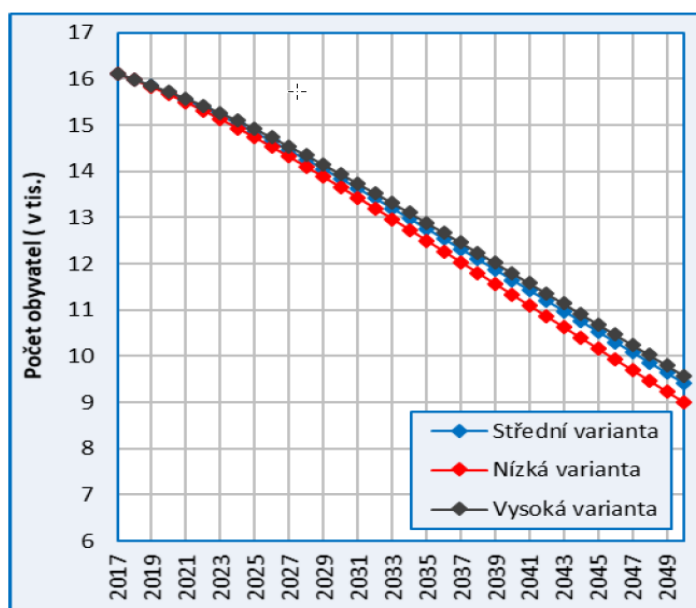


a 43% v bytových domech). Nejvyšší rozvojový potenciál (podle kapacity ploch určených k zástavbě) vykazuje katastrální území Náchod (cca 56% z celku) a katastrální území Staré Město nad Metují (cca 29 %).

Pokud by nastal ideální stav a byly využity všechny zastavitelné plochy k bydlení uvedené v ÚP, viz kap. 2, pak by město v horizontu 25-ti let mohlo počítat i s růstem počtu obyvatel až o cca 13%. Této situaci však neodpovídá dosavadní demografický vývoj (výrazný migrační úbytek), ani skutečná bytová výstavba (podprůměrná).

Určitým pozitivem pro město Náchod může být negativní prognóza populačního vývoje v sousedním ORP Broumov (viz graf níže). Kde je očekáván skutečně dramatický pokles počtu obyvatel a velký migrační úbytek. Z prognózy vyplývá, že vesměs všechny varianty jsou shodné a za dalších 30 let dojde s vysokou pravděpodobností k poklesu populace ORP Broumov o cca 7 000 obyvatel, tedy o téměř 44% oproti stávajícímu stavu. Tato situace je sice výrazně negativní pro ORP Broumov, avšak může být pozitivní právě pro sousední ORP Náchod a potažmo město Náchod. Díky této situaci lze očekávat, že alespoň část obyvatel, kteří se budou z ORP Broumov stěhovat, zamíří do města Náchod, případně jeho nejbližšího okolí.

Graf 7 Perspektiva vývoje počtu obyvatel v ORP Broumov



Zdroj: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra demografie a geodemografie; Prognózy vývoje obyvatelstva Královéhradeckého kraje a jeho vybraných územních součástí na období 2018-2050

4.2 ANALÝZA VÝVOJE POČTU OBYVATEL MĚSTA VE VZTAHU K ZAMĚŠTNANOSTI

Město Náchod i celý náchodský region se historicky vyznačuje hospodářstvím orientovaným na průmysl. Téměř po celé 20. století zde dominoval průmysl textilní. V současné době je sice pozice textilního průmyslu výrazně slabší, nicméně průmyslově orientované zaměření městu zůstává.

Stávajícími největšími zaměstnavateli jsou strojírenské podniky ATAS elektromotory Náchod a.s., Ametek elektromotory, s.r.o., dále pak Oblastní nemocnice Náchod, a.s., Pekárny a cukrárny Náchod, a.s., Rubena, a.s. (pobočka Náchod) a Sněžka, výrobní družstvo Náchod.



Níže je uveden přehled podnikatelských subjektů ve městě Náchod k 31. 12. 2018. Kromě počtu v jednotlivých odvětvích se sleduje jednak počet zaregistrovaných subjektů a zároveň počet podniků se zjištěnou aktivitou. Celkem bylo registrováno 5 682 subjektů, nicméně jen cca 48% z nich vykazuje aktivitu.

Tabulka 8 Přehled podnikatelských subjektů podle odvětví (k 31. 12. 2018)

Podnikatelský subjekt dle odvětví	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
A Zemědělství, lesnictví, rybářství	188	124
B-E Průmysl celkem	704	409
F Stavebnictví	727	385
G Velkoobchod a maloobchod	1 683	696
H Doprava a skladování	87	44
I Ubytování, stravování a pohostinství	364	144
J Informační a komunikační činnosti	89	62
K Peněžnictví a pojišťovnictví	83	18
L Činnosti v oblasti nemovitostí	246	96
M Profesní, vědecké a technické činnosti	546	329
N Administrativní a podpůrné činnosti	86	47
O Veřejná správa a obrana; sociální zabezpečení	10	6
P Vzdělávání	89	61
Q Zdravotní a sociální péče	88	74
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	149	64
S Ostatní činnosti	543	205
X nezařazeno	x	x
CELKEM	5 682	2 764

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/>

Z výše uvedeného lze také vyčlenit fyzické a právnické osoby. Z daných údajů tedy vyplývá, že 78,5% tvoří fyzické osoby a pouze 21,5% tvoří právnické osoby. Spíše tedy převažuje trend drobných podnikatelů a mikropodniků, namísto koncentrace velkých podniků (podniků s více jak 500 zaměstnanci), těch je v Náchodě evidováno celkem 6.

Tabulka 9 Podnikatelské subjekty dle právní formy (k 31. 12. 2018)

Podnikatelské subjekty	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
CELKEM	5 738	2 775
Fyzické osoby	4 637	2 177
Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	4 157	1 835
Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona	248	167
- Zemědělské podnikatelé	44	37
Právnické osoby	1 101	598
Obchodní společnosti	617	475
- akciové společnosti	23	22
Družstva	13	12

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/>

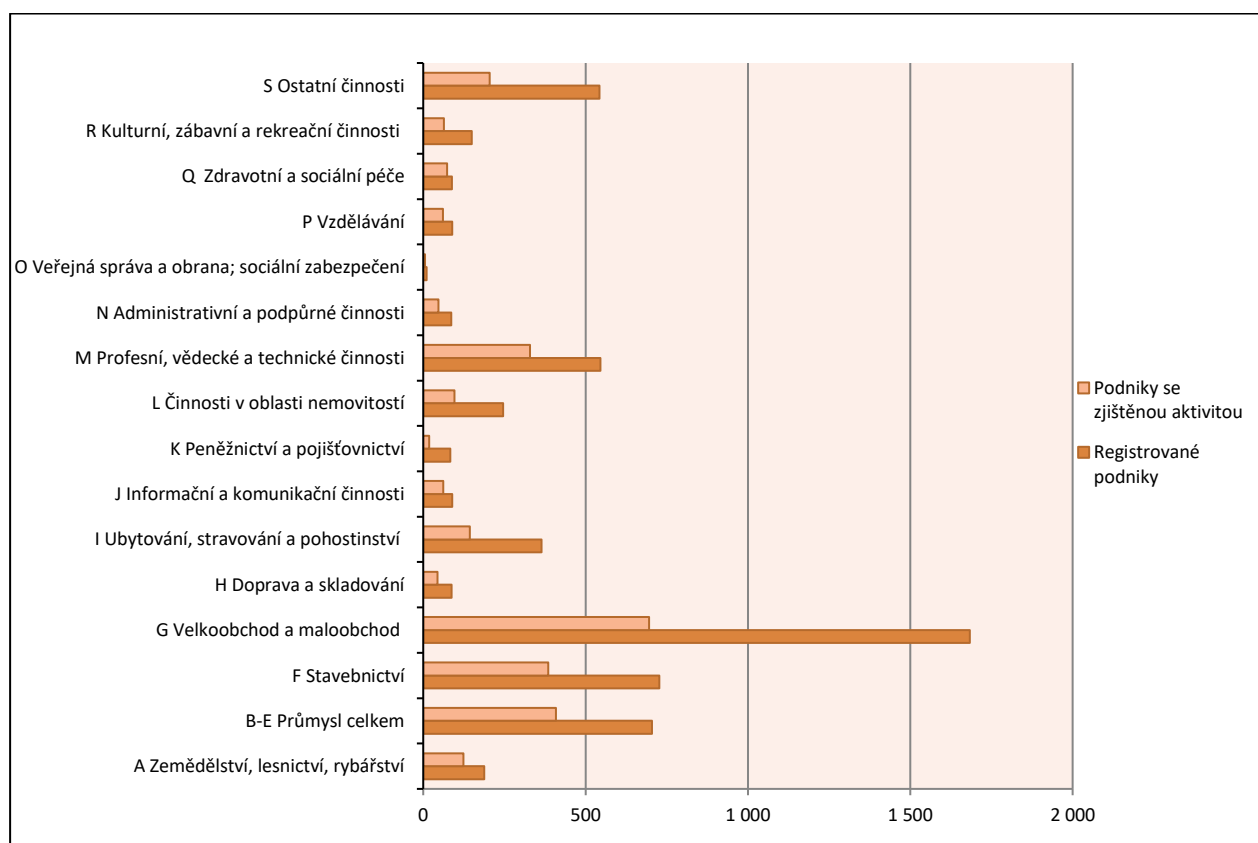


V souvislosti s pozitivním vývojem v oblasti rozvoje průmyslu a služeb v posledních pěti letech lze konstatovat, že pracovních příležitostí je dostatek a míra nezaměstnanosti k 31. 12. 2018 dokonce dosáhla absolutního minima v porovnání s předchozími lety (informace související s mírou nezaměstnanosti, resp. s podílem nezaměstnaných osob viz dále).

Na druhou stranu však je třeba očekávat, že v souladu s teorií hospodářských cyklů, kdy období konjunktury střídají období stagnace, recese a deprese (s tím, že ekonomika se nyní pravděpodobně pohybuje někde blízko vrcholu), bude postupně docházet k poklesu a stagnaci a v horším případě k recesi. Firmy postupně nebudou nabízet dostatečný počet volných pracovních míst a naopak začnou vlivem snižující se poptávky po jejich produktech a zboží propouštět (obdobně jako před cca 10-ti lety kdy se nejen česká, ale i světová ekonomika dostala díky globální ekonomické krizi do recese).

Níže je uveden graf vyznačující převažující podniky a jejich odvětví podnikání a zároveň tedy odvětví, kde je zaměstnáno nejvíce osob.

Graf 8 Přehled podnikatelských subjektů podle odvětví (k 31. 12. 2018)



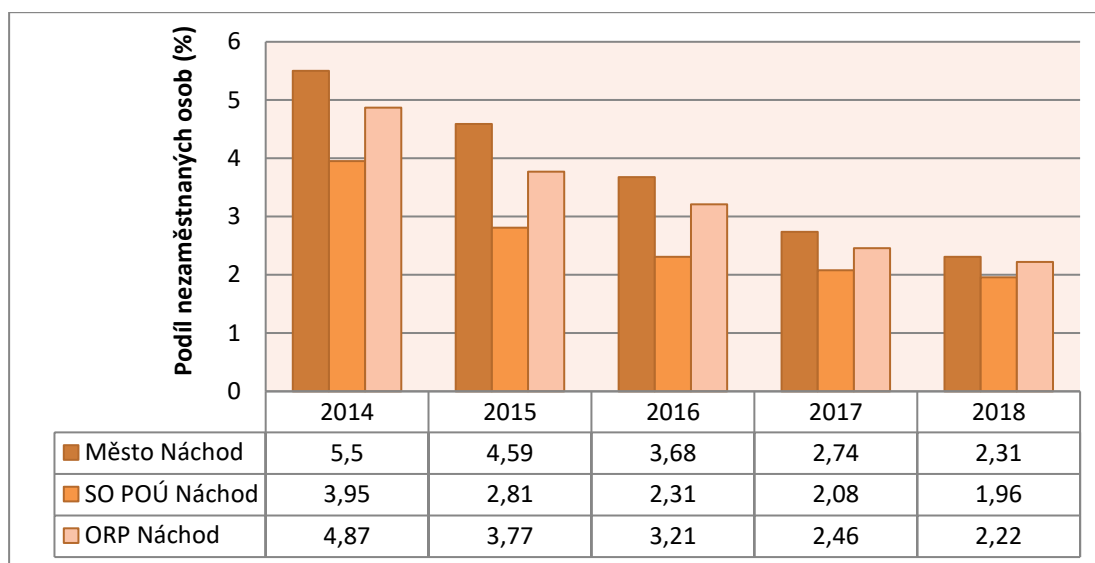
Zdroj: ČSÚ (<http://www.czso.cz/>)



Míra nezaměstnanosti, resp. podíl nezaměstnaných osob⁶

Níže je uveden přehled podílu nezaměstnaných osob v letech 2014 až 2018. Z databáze ČSÚ lze ještě pro porovnání dohledat údaje za rok 2011, kdy byly údaje podílu nezaměstnaných osob obdobné jako v roce 2014 (Město Náchod = 5,47 %, ORP Náchod 4,45 % a SO POÚ Náchod 3,96 %). Počet i podíl nezaměstnaných osob jak přímo ve městě Náchod, tak jeho okolí, soustavně od roku 2011 klesá a v současné době se pohybuje na nejnižší úrovni. Data byla získána z veřejné databáze Českého statistického úřadu. Obdobný vývoj lze sledovat v celé ČR.

Graf 9 Vývoj podílu nezaměstnaných osob v letech 2014 – 2018 (k 31.12.)



Zdroj: <https://vdb.czso.cz/>

Stávajícím problémem a problémem předchozích let (od roku 2014) je spíše nedostatek vhodných kandidátů na obsazení volných pracovních pozic, a to zejména pozic potřebných, avšak hůře placených - např. práce v sociálních službách či ve zdravotnictví, zejména v místní náchodské nemocnici.

Dalším fenoménem posledních let je výrazný růst průmyslové zóny Kvasiny – Solnice (závod Škoda auto a.s. a další přidružená výroba navázaná na automobilový průmysl), která je sice od města Náchod vzdálena cca 30 km, avšak díky nabízeným platovým podmínkám roste zájem o práci v této zóně i mezi uchazeči či stávajícími pracovníky ze vzdálenějších oblastí a tedy i města Náchoda a okolních obcí. Místní firmy se sice snaží udržet si stávající zaměstnance (růst mezd, benefity apod.) avšak i tak nejsou v tomto ohledu zcela konkurenceschopné. Častým trendem je, že si jejich zaměstnanci raději zvolí dojíždění a vyšší plat, než práci v místě bydliště či s minimálním dojezdem. Změnu v tomto trendu lze očekávat až s případným útlumem automobilového průmyslu v budoucnu.

Pro srovnání: průměrná mzda v roce 2018 v Královéhradeckém kraji činila 29 434 Kč (3. čtvrtletí roku 2018)⁷, což je lehce pod průměrem celé ČR (průměrná mzda v ČR ke stejnému období činila 31 516 Kč). V okrese Náchod se průměrná mzda v roce 2018 pohybovala okolo 29 000 Kč avšak průměrná mzda

⁶ Tento ukazatel se sleduje od roku 2013 a vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Tento ukazatel zároveň nahrazuje do té doby zveřejňovanou míru registrované nezaměstnanosti.

⁷ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2018>



v automobilce Škoda Auto a.s. činila bez příplatků a bonusů v roce 2018 celkem 40 557 Kč a včetně bonusů a příplatků pak více než 50 tis. Kč. Je tedy zřejmé, že takovýto rozdíl ve mzdách bez problémů u mnohých zaměstnanců převládá nutnost dojíždění, kdy navíc Škoda Auto a.s. nabízí zdarma svoz dělníků i přímo z Náchoda.

Z dalších ukazatelů vyplývajících ze statistik, tvoří osoby nezaměstnané zejména osoby bez vzdělání či se základním vzděláním a vyučení bez maturity, oproti osobám s dokončenou SŠ s maturitou či dokončenou VOŠ a VŠ. Co se vzdělanostní struktury obyvatel města týče, tak lze čerpat z podkladů ze Sčítání lidí domů a bytů z roku 2011, což je do jisté míry již zastaralý údaj a lze očekávat, že podíl osob s VŠ a ukončeným středoškolským vzděláním se postupně zvyšoval (celorepublikový trend). V roce 2011 představovaly osoby bez vzdělání, osoby s ukončeným základním vzděláním a osoby se středoškolským vzděláním bez maturity celkem 51 % obyvatel. Úplné středoškolské vzdělání včetně nástavby dosáhlo 32, 4 % osob, VOŠ mělo 1,2 % osob a vysokoškolské vzdělání mělo 10 % osob.

Obecně vzato lze z uplynulých sedmi let konstatovat (od posledního celostátního Sčítání osob, domů a bytů v roce 2011), že nezaměstnanost je nízká, čili nedostatek pracovních míst nelze spojit s úbytkem obyvatelstva ve městě. Stávající ekonomická situace posledních let se nezdá být základní příčinou úbytku obyvatel, zejména tedy úbytku spojeného s negativní migrací. Co však obecně problém být může, je nedostatek dostupného bydlení pro mladé lidi a mladé rodiny (zejména absence startovacích bytů či malometrážních bytů), tedy pro osoby, které jsou na začátku svého profesního i rodinného života.

4.3 SWOT ANALÝZA - SOCIODEMOGRAFICKÁ ANALÝZA VE VZTAHU K BYDLENÍ

Tabulka 10 Dílčí SWOT – sociodemografická analýza ve vztahu k bydlení

Silné stránky	Slabé stránky
Trvajícím trendem růstu počtu obyvatel ve správním obvodu POÚ Náchod	Výrazné stárnutí populace města Náchod
Přítomnost významných zaměstnavatelů v místě či dojezdové vzdálenosti (pracovní příležitosti)	Dlouhodobý celkový pokles počtu obyvatel města
	Dlouhodobě negativní migrační přírůstek
	Nedostatek pracovních sil ve veřejných službách – riziko jejich omezení
	Relativně nižší úroveň vzdělanosti obyvatelstva
	Není zpracována prognóza populačního vývoje města či ORP Náchod
Příležitosti	Hrozby
Ekonomicky a jinak atraktivní prostředí KH kraje	Pokračování makrotrendu stárnutí populace a neřešení této hrozby (změna nároků na veřejné služby a infrastrukturu)
	Ekonomická krize, útlum v průmyslu ve vazbě na propouštění a zvyšování nezaměstnanosti (relativně vyšší přítomnost odvětví náchylných na zasažení ekonomickou krizí)
	Vliv průmyslové zóny Kvasiny-Solnice na dostupnost pracovní síly v Náchodě



5. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE MĚSTĚ NÁCHOD

S ohledem na komplexnost pojetí bytové koncepce je třeba rovněž zmapovat stávající strukturu bytového a domovního fondu v Náchodě celkového, nikoliv jen fondu ve vlastnictví města.

5.1 STAV DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU V NÁCHODĚ

Celková struktura stávajícího bytového a domovního fondu včetně zmapování budoucích možností a záměrů (nejen města, ale i soukromých developerů či stavebníků) je důležitým předpokladem pro další rozvoj města a důležitým nástrojem proti stagnaci či úpadku, a to zejména s ohledem na zjištění uvedená v rámci socio-demografické analýzy a budoucí prognózy ve vývoji počtu obyvatel (viz kap. 4). Domovní a bytový fond je posuzován z několika různých hledisek. Sleduje se nejen počet domů a bytů a způsob jejich využití, ale také jejich stáří, vybavení a intenzita nové bytové a domovní výstavby.

Celkový počet domů a počet obyvatel jsou jedny z mála ukazatelů, které lze sledovat a porovnávat zpětně až do 19. stol. Údaje jsou zveřejněny v Historickém lexikonu obcí České republiky 1869 – 2005⁸. Vývoj počtu domů a obyvatel v Náchodě v období od roku 1869 do roku 2011 je znázorněn v následujícím grafu. Celkový počet domů ve městě se ve sledovaném období trvale zvyšuje, výjimkou byl pokles v období 2. sv. války, ke kterému došlo ze zřejmých důvodů.

Období poměrně intenzivní domovní výstavby probíhalo zejména ve dvacátých a třicátých letech 20. století a následně pak po druhé světové válce, a to díky oživení podnikání, zejména v textilním průmyslu. V padesátých letech pak byla bytová výstavba úplně zastavena a její dynamika se obnovila až v sedmdesátých a osmdesátých letech 20. století. Z níže uvedeného grafu je patrné, že např. v 70. letech 20. stol. výrazně vzrostl počet obyvatel, avšak domovní fond se nezvýšil úměrně růstu osob a rovněž z následujících tabulek vyplývá, že nejvíce bytů v poválečné době vzniklo v letech 1971 – 1980. V této době se jednalo převážně o výstavbu objektů skupinového bydlení (panelových domů/sídlišť).

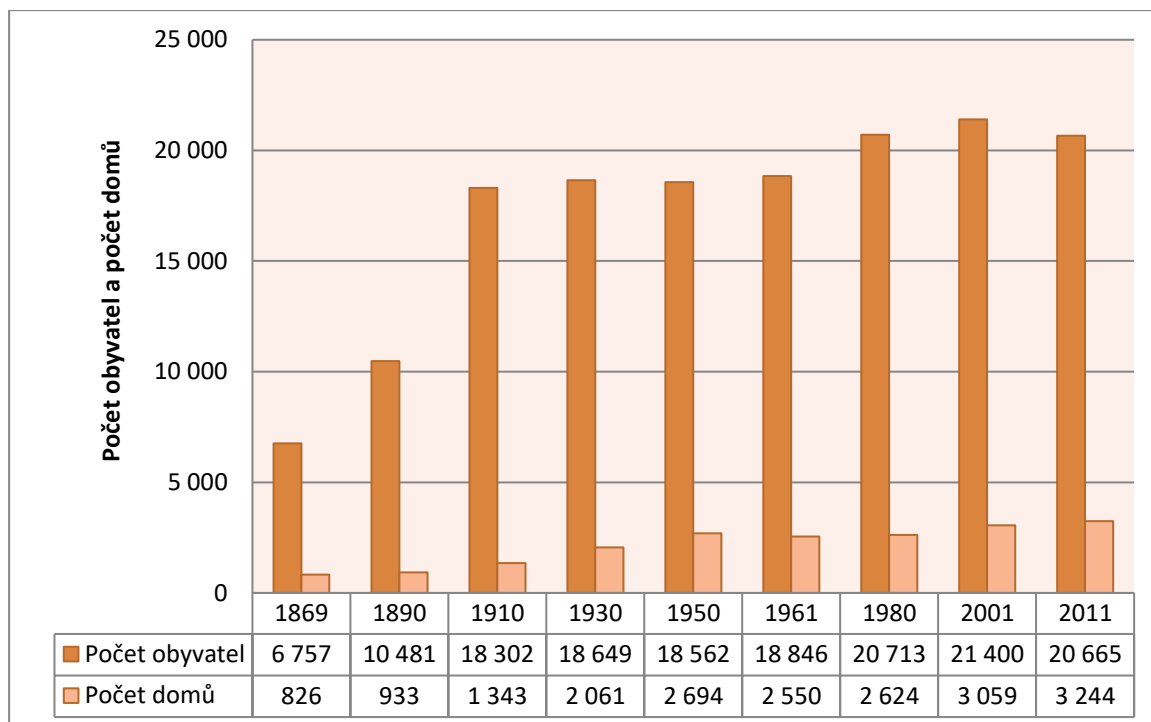
V posledních 20-ti letech lze naopak pozorovat opačný trend, kdy při snižujícím se počtu obyvatel dochází k nárůstu počtu domů, což naznačuje zvyšování podílu obyvatel bydlících v rodinných domech.

V roce 2011 bylo v Náchodě celkem 3 244 domů, přičemž na jeden dům připadalo v průměru 6 obyvatel, v roce 1980 to bylo 8 obyvatel a v roce 1890 to bylo 11 obyvatel. I tento podíl poukazuje na zvyšující se podíl rodinných domů nad domy bytovými a preferenci bydlení v rodinných domech.

⁸ Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-ceske-republiky-2001-8771jn6lu9>



Graf 10 Počet domů a obyvatel v Náchodě v letech 1869 – 2011



Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869 – 2005, zdroj 2011: SLDB 2011

5.1.1 Domovní fond – město Náchod

Informace o struktuře a kvalitě domovního a bytového fondu byly získány ze Sčítání lidí, domů a bytů v roce 2011. Z dostupných dat vyplývá, že se ve městě Náchod nacházelo celkem 3 244 domů, z toho 373 neobydlených. Bytové domy tvoří 15% podíl a v porovnání s Královéhradeckým krajem i okresem Náchod je podíl bytových domů ve městě Náchod vyšší (KHK i okres Náchod mají shodně 9% podíl bytových domů na celkovém počtu domů), což je logické zjištění neboť Náchod má celý, na rozdíl od srovnávaných větších územních celků, zcela dominantně městský charakter zástavby s výrazným podílem bytových domů, často koncentrovaných do větších sídlišť.

Největší koncentrace bytových domů ve městě Náchod je ve třech lokalitách – sídliště Plhov, sídliště SUN (u horní nemocnice) a sídliště na ul. Běloveská (lokalita Pod Montací).

Nejvíce domů (cca 40 %) vzniklo v letech 1920 – 1945, tedy po první světové válce a pak v letech 1971 – 1980. Celkem 82% obydlých domů je vlastněno fyzickou osobou, cca 11% je vlastněno buď bytovým družstvem nebo je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů a 2,4% jsou vlastněny městem. Podíl dle vlastnictví je ve srovnání s Královéhradeckým krajem i okresem Náchod obdobný, kdy 85% obydlých domů v KHK je vlastněno fyzickou osobou, téměř 9% je vlastněno buď bytovým družstvem, nebo je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů a 86% obydlých domů v okrese Náchod je vlastněno fyzickou osobou a téměř 8% je vlastněno buď bytovým družstvem, nebo je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů.



Tabulka 11 Domovní fond – město Náchod, okres Náchod a Královéhradecký kraj

DOMOVNÍ FOND		Město Náchod	KH kraj	okres Náchod	
Počet domů	celkem	3 244	137 051	28 059	
	druh domu	bytové domy	487	11 724	2 498
		rodinné domy	2 665	122 465	25 039
		ostatní budovy (bez RD a BD)	92	2 862	522
Počet domů	celkem	3 244	137 051	28 059	
	období výstavby domu	1919 a dříve	373	16 466	3 950
		1920-1945	735	19 226	4 116
		1946-1960	163	6 895	1 260
		1961-1970	246	10 224	2 107
		1971-1980	432	17 254	3 527
		1981-1990	290	14 119	2 785
		1991-2000	346	11 593	2 395
		2001 - 2011	216	11 439	2 019
		nezjištěno	70	2 522	466
Počet domů	obydlenost domu - obvyklý pobyt	obydlen (obvykle)	2 871	109 736	22 625
		neobydlen obvykle	373	27 315	5 434
		neobydlen z důvodu: změna uživatele	6	451	96
		neobydlen z důvodu: slouží k rekreaci	42	15 244	2 902
		neobydlen z důvodu: přestavba domu	18	1 189	236
		neobydlen z důvodu: neobydlen po kolaudaci	3	179	32
		neobydlen z důvodu: pozůstalostní nebo soudní řízení	-	246	40
		neobydlen z důvodu: nezpůsobilý k bydlení	14	1 703	394
		neobydlen z důvodu: jiný důvod	273	7 803	1 629
Počet domů	celkem	3 244	137 051	28 059	
	počet bytů v domě	1	2 165	102 313	20 339
		2	563	22 242	5 057
		3	48	1 758	445
		4	32	1 726	417
		5-9	186	5 093	1 100
		10-19	162	2 697	491
		20-49	77	948	165
		50 a více	9	69	15
Počet domů	celkem	3 244	137 051	28 059	
	typ vlastníka domu/bytu	fyzická osoba	2 353	93 472	19 479
		obec	71	.	.
		stát	11	.	.
		bytové družstvo	126	1 460	515
		spoluvlastnictví vlastníků bytů	188	7 527	1 279
		jiná právnická osoba	28	982	224
		kombinace vlastníků	30	1 493	152
		nezjištěno	64	1 941	342

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&pvokc=101&uroven=40&w=>



Významným ukazatelem toho, že se ve městě Náchod vyskytuje více bytových domů, než je tomu v Královéhradeckém kraji či okrese Náchod je i podíl domů, ve kterých je více než 10 bytů. Tento podíl činí pro město Náchod 8,6 %, zatímco v Královéhradeckém kraji je to 3,3 % a v okrese Náchod dokonce jen 2,9 %. Téměř 48% domů s více než 10 byty lokalizovanými v okrese Náchod je koncentrováno přímo ve městě Náchod.

5.1.2 Bytový fond – město Náchod

Z dostupných dat ze SLDB 2011 vyplývá, že se ve městě Náchod nacházelo celkem 9 515 bytů, z toho 425 neobydlených. Více jak 64% bytů bylo umístěno v bytových domech, což je v porovnání s Královéhradeckým krajem podstatně více (KHK = 42%) a v porovnání s okresem Náchod rovněž (okres Náchod = 41%). Pro účely bytové koncepce je důležité také sledovat počet bytů ve vlastnictví města.

Ještě v roce 2008 město vlastnilo 671 bytů, tedy cca 7% celkové bytové kapacity města. V letech 2012 – 2017 bylo dokončeno celkem 158 bytů a celkový počet bytů ve městě tak stoupl na cca 9 673 bytů. Počet bytů ve vlastnictví města však výrazně poklesl, a to až na 386 bytů (k 1. 7. 2019, výhled po převodu cca 110 bytů v ul. Duhová na soukromé vlastníky). Podíl bytů ve vlastnictví města tedy poměrně rapidně klesá, v červenci 2019 klesne pod 4% celkového počtu bytů ve městě.

Tabulka 12 Bytový fond - město Náchod, okres Náchod a Královéhradecký kraj

BYTOVÝ FOND				Město Náchod	Královéhradecký kraj	okres Náchod
Počet bytů	Byty celkem			9 515	259 995	52 595
	druh domu	bytový dům		6 122	109 919	21 425
		rodinný dům		3 269	145 831	30 412
		z toho	samostatný	2 480	123 292	25 921
			dvojdomek	375	11 330	2 176
		ostatní budovy		124	4 245	758
		z toho	ubytovací zařízení pro dlouhodobé bydlení	21	1 222	205
Počet bytů	celkem			9 515	259 995	52 595
	druh vlastnictví	fyzická osoba		3 601	126 709	27 298
		bytové družstvo		2 117	16 637	5 775
		spoluvlastnictví vlastníků bytů		2 028	47 359	7 479
		obec		671	16 533	.
		stát		19	723	.
		jiná právnická osoba		99	2 983	723
		kombinace vlastníků		333	15 515	838
nezjištěno		222	4 225	650		
Počet bytů	celkem			9 515	259 995	52 595
	právní důvod užívání bytu	byt ve vlastním domě		2 240	90 662	18 848
		byt v osobním vlastnictví		1 712	41 315	5 634
		jiné bezplatné užívání bytu		216	10 172	2 265
		byt nájemní		2 273	40 623	9 422
		jiný důvod užívání bytu		82	2 338	469
		byt družstevní		1 449	15 879	4 165
		nezjištěno		.	14 288	.
celkem			9 515	259 995	52 595	



Počet bytů	období výstavby domu	1919 a dříve	784	27 367	7 059
		1920-1945	1 513	33 217	7 093
		1946-1960	494	16 805	2 713
		1961-1970	.	27 378	.
		1971-1980	1 980	47 278	9 182
		1981-1990	.	30 925	.
		1991-2000	.	20 297	.
		2001 - 2011	437	18 389	3 157
		nezjištěno	155	4 375	661
Počet bytů	obydlenost domu - obvyklý pobyt	obydlen (obvykle)	9 090	230 682	46 723
		neobydlen obvykle	425	29 313	5 872
		neobydlen z důvodu: změna uživatele	.	.	.
		neobydlen z důvodu: slouží k rekreaci	43	15 454	2 950
		neobydlen z důvodu: přestavba domu	18	1 332	284
		neobydlen z důvodu: dosud neobydlen po kolaudaci	.	.	.
		neobydlen z důvodu: pozůstalostní nebo soudní řízení	.	.	.
		neobydlen z důvodu: nezpůsobilý k bydlení	14	1 839	441
		neobydlen z důvodu: jiný důvod	.	.	.

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&pvokc=101&uroven=40&w=>

Jedná se o údaje získané v rámci SLDB 2011

Podrobný přehled dokončených bytů v letech 2008 – 2017 je patrný z následujících tabulek. Z níže uvedených dat je zřejmé, že zejména počet bytů v bytových domech, které byly dokončeny, se pohybuje pouze v řádech desítek.

Tabulka 13 Přehled dokončených bytů ve městě Náchod a ORP Náchod v letech 2008 – 2017

DOKONČENÉ BYTY	2008		2009		2010		2011	
	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod
Počet dokončených bytů celkem	25	182	14	128	30	156	14	121
Počet dokončených bytů v RD celkem	15	110	9	81	18	93	11	104
Počet bytů v bytových domech	x	x	x	x	x	x	x	x

DOKONČENÉ BYTY	2012		2013		2014		2015	
	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod
Počet dokončených bytů celkem	41	161	16	107	22	107	26	133
Počet dokončených bytů v RD celkem	12	91	9	83	15	81	6	86
Počet bytů v bytových domech	21	21	4	x	5	x	14	x



DOKONČENÉ BYTY	2016		2017		CELKEM (2008 - 2017)	
	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod	Město Náchod	ORP Náchod
Počet dokončených bytů celkem	17	110	36	150	241	1355
Počet dokončených bytů v RD celkem	11	70	12	83	118	882
Počet bytů v bytových domech	1	19	10	27	55	67

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/>

5.2 ROZVOJOVÉ PROJEKTY V OBLASTI BYDLENÍ VE MĚSTĚ

Bydlení je průřezovou oblastí, do níž vstupují subjekty různého charakteru, právní formy, ale různých zájmů a cílů.

Samozřejmě oblast bydlení je věcí především soukromou, kdy většinu investorů představují právě **soukromé osoby**, ať už jako osoby fyzické (řešící svoji potřebu bydlení, případně investující volné prostředky do bydlení jako nástroje jejich dlouhodobého zhodnocení), nebo osoby právnické (nejčastěji obchodní společnosti) realizující větší investiční celky v oblasti bydlení, ať již individuálního nebo skupinového typu.

Dalším subjektem jsou **organizace neziskového charakteru**, které obvykle sledují cíle společenské či obecně prospěšné. V této oblasti se jedná nejčastěji o různé formy podporovaného bydlení či bydlení sociálního.

V neposlední řadě je aktivním subjektem v oblasti bydlení i **veřejný sektor**, v tomto případě zejména město Náchod, které je jednak významným vlastníkem bytového a nebytového fondu a jednak subjektem sledujícím cíle v oblasti sociální, ale i dalších, pro které může bytovou politiku a vlastnictví bytů využít (např. v oblasti školství či sportu – správcovské byty, v oblasti podpory podnikání – bytové projekty reagující na potřeby větších místních zaměstnavatelů či investorů apod.).

5.2.1 Rozvojové projekty města

V kapitole 5.1 výše jsou shrnuty základní statistiky a srovnání bytové situace a výstavby objektů k bydlení v Náchodě. Zde uvádíme pro přehled rozvojové aktivity města Náchod v oblasti bydlení v posledních letech, resp. projekty plánované pro nejbližší dobu.

Celkově lze říci, že v posledních cca 10 letech prakticky ustala výstavba objektů pro bydlení, realizovaná přímo městem Náchod. Hlavním důvodem města, jako právního subjektu, byla absence bezprostřední potřeby stavět nové kapacity pro bydlení (alespoň tak je možné interpretovat fakt, že do nových projektů bydlení se město v posledních letech nepouštělo), ale naopak se zaměřovalo na opravy a investice do bytových domů ve svém vlastnictví. Spíše se tak v oblasti nové bytové výstavby soustředilo na mediační a motivační roli, tedy poskytování podpory investorům a stavebníkům objektů pro bydlení, přípravu území a iniciaci rozvojových projektů pro bydlení (viz dále např. zasíťování parcel pro rodinné bydlení apod.).



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Vzdáleně mají pro oblast bydlení a změnu lokalit pro bydlení význam i takové projekty, jako je realizace stacionáře v bývalém bytovém domě v ul. Na Vyšehradě. Město poskytovateli této sociální služby objekt odprodalo. Jelikož se jinak jedná o tzv. sociálně vyloučenou lokalitu, je možné, že do budoucna tento projekt přispěje k postupné obměně charakteru tohoto území.

Plánované projekty města Náchod v oblasti bydlení:

Rada města Náchod schválila na své schůzi dne 26. listopadu 2018 usnesení č. 3/44/18, o dvou záměrech v oblasti bydlení:

1. Záměr výstavby nájemních bytů na p. č. 1220/8 k. ú. Náchod

V návaznosti na to pak Rada přijala dne 28. ledna 2019 usnesení o zadání provedení studie stavby bytového domu na tomto pozemku. Tím byl de facto zahájen proces, který měl vyústit v komplexní projektovou přípravu, resp. následně ve výstavbu BD v proluce bloku bytových domů podél ulice Komenského. Město tyto byty plánuje jako malometrážní, tedy dobře využitelné pro jeho sociální či rozvojové potřeby (typicky startovací byty pro mladé, či sociální bydlení pro matky s dětmi apod.). S ohledem na velikost proluky k zastavění a technické podmínky a požadavky (vedení sítí, možnosti parkování atd.) lze odhadovat realizaci cca 10 bytů. Studie řešení BD by měla být k dispozici v horizontu dubna/května 2019. Na jejím základě se rozhodne o další podobě přípravných prací i vlastního bytového domu.

Obrázek 3 Proluka na ul. Komenského určená k zastavění malometrážními byty





Obrázek 4 Umístění projektu výstavby BD na ulici Komenského



2. Záměr výstavby Komunitního domu seniorů

Předmětem druhého zvažovaného záměru je výstavba tzv. Komunitního domu seniorů (dále jen KoDuS), příp. nájemních bytů (tak je záměr uveden v citovaném usnesení RM) na pozemku parc. č. 1889/1 v k. ú. Náchod. Jedná se o městský pozemek v lokalitě Branka, na konci ulice Na Výsluní.

Město tímto záměrem sleduje jednoznačně cíle v oblasti posílení bytových kapacit využitelných pro jeho cíle v oblasti sociální. Komunitní dům seniorů je pojem zavedený a používaný programem Ministerstva pro místní rozvoj, kdy cílem výstavby KoDuS je zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně aby jim byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Cílovou skupinou jsou osoby ve věku 60 let a více.

V Komunitním domě seniorů, má-li být podpořen dotací MMR, musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů. Jedná se o malometrážní byty (max. 45 m²), jejichž stavebně technické uspořádání splňuje technické požadavky upravitelného bytu dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Jedná se tedy o plně bezbariérové bydlení, kdy ke všem bytům a do všech prostor užívaných nájemci bytů v domě musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

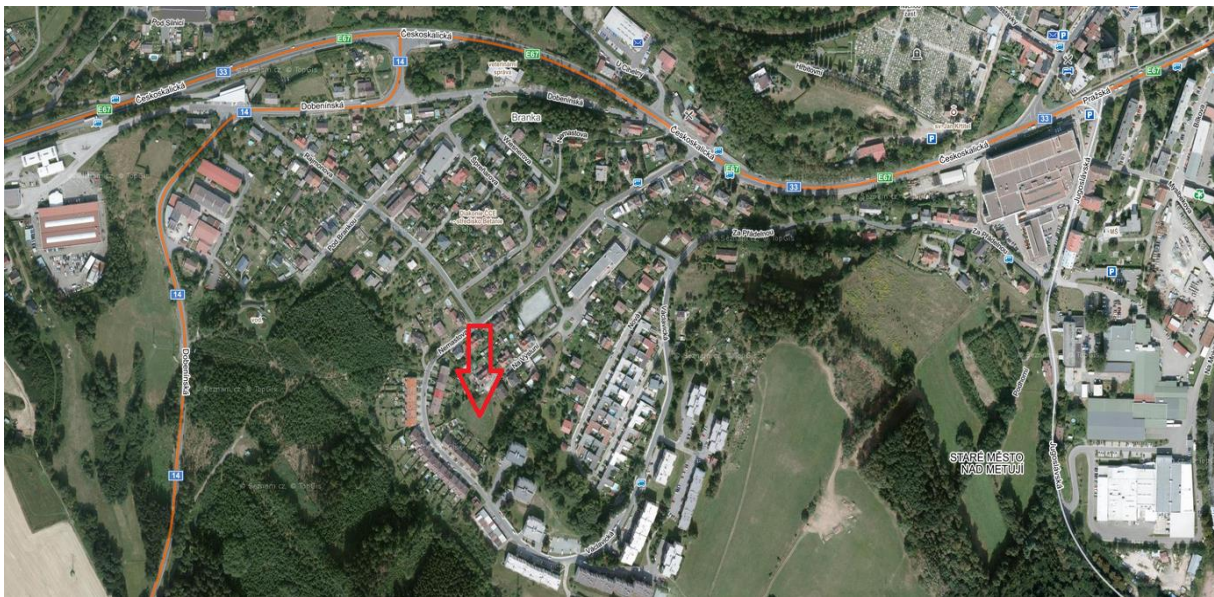


Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Obrázek 5 Lokalita zvažovaná pro výstavbu KoDuS



Obrázek 6 Umístění lokality zvažované pro výstavbu KoDuS na Brance





5.2.2 Rozvojové projekty ostatních subjektů

Mezi aktuálními rozvojovými projekty v oblasti bydlení v Náchodě, kde investorem není město Náchod, lze uvést:

- Lokalita Klínek – zde vzniká v posledních letech nová lokalita rodinných domů, v počtu cca 15. Jedná se o původně volný pozemek ve svažitém terénu na výjezdu z Náchoda směrem na Kramolnu.
- Ulice U vodojemu – jedná se o volné prostranství pod Vyhlídkou, kde by mohla v budoucnu vzniknout zástavba několika RD. Řeší se zde ale problematické zásobování vodou. Ve stejné lokalitě (pod Vyhlídkou) jsou v současnosti soukromým investorem řešeny tři nové RD
- Lokalita nad domovem pro seniory Marie – v ulici nad tímto objektem město zasítovalo v roce 2013 – 2014 (s pomocí dotace MMR na výstavbu technické infrastruktury) celkem 6 parcel pro RD. V současnosti jsou částečně rozprodány a řeší se výstavba RD.
- V Kalhotách – svažitá lokalita v Bražci, kde je do budoucna možnost realizace 30 až 40 stavebních parcel pro výstavbu BD (soukromé vlastnictví), zatím však není investičně připraveno.
- Zvláštní postavení v potenciálních rozvojových projektech v oblasti bydlení v dalších letech má prostor po bývalé Tepně v samém centru města. Náplň a využití této volné a velmi cenné lokality by měly vzejít z výsledků architektonické soutěže, nicméně město Náchod, jako vlastník lokality, by mělo mít (a podle informací z MěÚ i má) zájem využít tento prostor přinejmenším zčásti pro výstavbu objektů k bydlení.

5.2.3 Program podpory v oblasti výstavby technické infrastruktury

Město podporuje výstavbu bytové infrastruktury na svém území různými prostředky a způsoby. Kromě připravenosti ve vazbě na územní plánování (vymezení ploch pro bydlení v ÚP) a kromě otevřenosti města a úřadu pro jednání s investory, jsou významným nástrojem i investiční pobídky, které město poskytuje v podobě příspěvku na budování infrastruktury dle Zásad č. 1/2015⁹.

Těmito Zásadami zavedlo město Náchod v souladu s ustanovením § 2, odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, program podpory v oblasti výstavby technické infrastruktury, jako jeden z důležitých nástrojů politiky, kterým město pečuje o všestranný rozvoj svého území.

Podpora je poskytována ve formě spoluúčasti města na financování rozvoje sítě nových komunikací soukromým stavebníkům, kteří výstavbou RD či bytu v BD řeší otázku bydlení a kteří na své náklady vybudují novou komunikaci. Příspěvek je určen těm stavebníkům, kteří postaví a zkolaudují RD nebo byt v BD v lokalitě určené územním plánem k výstavbě nejméně 5 RD či BD s počtem min. 4 bytových jednotek, a tyto lokality budou plynule navazovat na stávající zástavbu.

⁹ Zásady č. 1/2015, kterými se stanoví závazný postup pro poskytování příspěvku na výstavbu komunikací v Náchodě (schváleno ZM č. usn. II.d, ze dne 30.3.2015)



Výše příspěvku dle Zásad činí:

- 100 000,- Kč pro stavebníka RD,
- 50 000,- Kč pro stavebníka bytu v BD, maximálně však 400 000,- Kč na jeden BD.

Jakkoli je třeba existenci zásad hodnotit veskrze pozitivně, problém je, že zatím nebyl y v praxi vůbec využity. Zásady č.1 platí od roku 2015, a prozatím nebyl poskytnut žádný příspěvek, ani nebyla doručena nějaká žádost o něj. Je tak zjevné, že tato iniciativa není implementována úspěšně a je třeba ji buď analyzovat její nastavení a případně ji přehodnotit jako takovou (její podmínky) nebo realizovat více doprovodných aktivit, které podpoří či zpropagují její využití.

5.3 SWOT ANALÝZA – STAV DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU VE MĚSTĚ NÁCHOD

Tabulka 14 Dílčí SWOT – Domovní a bytový fond ve městě Náchod

Silné stránky	Slabé stránky
Schválené rozvojové projekty města v oblasti podporovaného bydlení pro vymezené cílové skupiny	Minimum realizovaných projektů města v oblasti bydlení v posledních letech
Vlastnictví pozemků pro rozvojové projekty města v oblasti bydlení	Nedostatečná iniciativa jiných (soukromých, vč. neziskových) subjektů realizovat projekty sociálního bydlení
Existence programu na podporu budování nových komunikací	Zatím nulové výsledky programu podpory výstavby technické infrastruktury
Příležitosti	Hrozby
Dotační příležitosti pro realizaci podporovaného bydlení (MMR, IROP)	Zvýšení tlaku na realizaci specifických bytových projektů města s ohledem na demografické trendy i s ohledem na potřeby zaměstnavatelů
Zájem investorů o lokalitu po bývalé Tepně	Pokles zájmu a možností investorů o další budování bytových kapacit v souvislosti s růstem úrokových sazeb a zpřísněním podmínek poskytování úvěrů na bytové potřeby



6. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NÁCHOD

6.1 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NÁCHOD

Bytový fond vlastněný městem Náchod je představován třemi hlavními skupinami bytů:

1. Byty běžné, bez zvláštního charakteru či určení

Tyto byty jsou obývány běžnými nájemníky, bez specifických potřeb a bez obývání z titulu zaměstnaneckých či jiných vazeb na město a jeho organizace. Jedná se o největší skupinu městských bytů.

V této základní kategorii lze dále rozlišovat městské byty nacházející se v tzv. sociálně vyloučených lokalitách (SVL) a městské byty mimo SVL. Toto rozlišování skupiny běžných bytů vlastněných městem je zásadní s ohledem na zcela rozdílné charakteristiky bytů nacházejících se v SVL, jejich nájemníků a jejich potřeb, fyzického stavu těchto bytů i ekonomických kritérií souvisejících s jejich vlastnictvím a provozem.

2. Byty školní

Jedná se o byty nacházející se zpravidla přímo v budovách základních škol, konkrétně ZŠ v Bražci, ZŠ Komenského (zde přímo v hlavní budově na Komenského ulici, ale i v budově školy na adrese Českých bratří 540) a dále dva byty na ZŠ T. G. Masaryka, nacházející se rovněž v areálu školy.

Vedle školních bytů je do této skupiny, s ohledem na obdobný charakter, možné zařadit i byt správce sportovního areálu Hamra.

3. Byty se zvláštním určením

Do této kategorie jsou zařazeny byty ve dvou objektech: Harmonie I a Harmonie II v Rybářské ulici. Zde také sídlí pečovatelská služba města Náchod. Jedná se o byty určené pro seniory ve věku nad 60 let.

4. Městská ubytovna

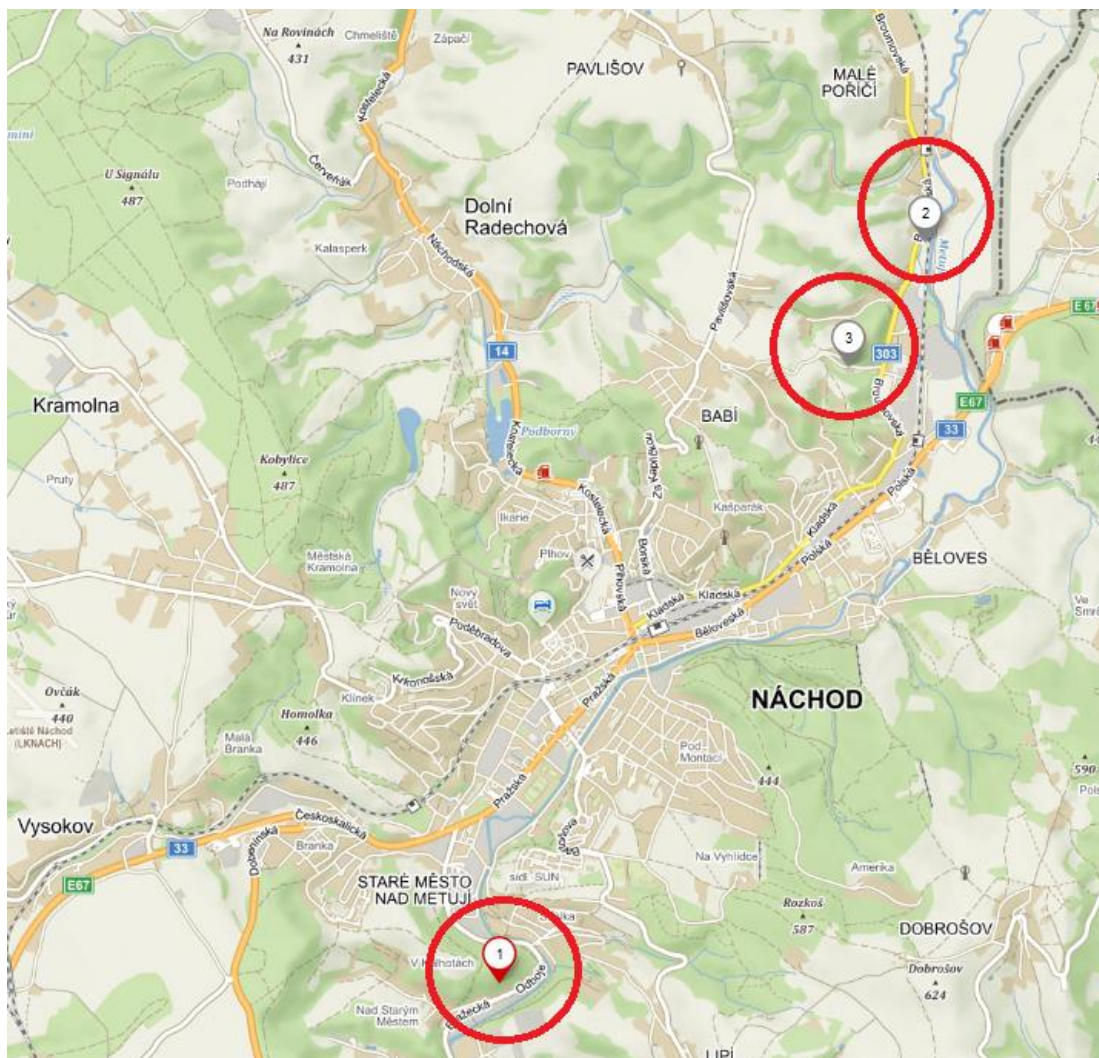
Městská ubytovna byla zřízena k 1. lednu 1998. Je určena pro dočasné a náhradní ubytování občanů města Náchod. Z tohoto titulu má zvláštní režim užívání, zásadně odlišný od jiných městských bytů.

6.2 BĚŽNÉ BYTY V SOCIÁLNĚ VYLOUČENÝCH LOKALITÁCH

V Náchodě se nachází několik tzv. sociálně vyloučených lokalit. Jedná se o lokality s koncentrací sociálně slabého obyvatelstva, často osob bez zaměstnání, jejichž hlavním příjmem jsou dávky a příspěvky ze sociálního systému. V těchto lokalitách vlastní město Náchod omezený počet bytů, resp. celých bytových domů. Jejich společným znakem je především snížená kvalita.



Obrázek 7 Mapa lokalizace SVL na území města, kde se nacházejí městské byty, resp. bytové domy



Výhodou z pohledu města je, že všechny městské byty, nacházející se v SVL, jsou v bytových domech, které jsou vždy ve výlučném vlastnictví města Náchod. Město tak má daleko větší možnosti v rozhodování o nakládání s těmito byty (prodej, pronájem, opravy či případné demolice apod.). Město Náchod aktuálně vlastní byty v těchto třech sociálně vyloučených lokalitách:

1. Lokalita Bražec

V této lokalitě, na adrese ul. Odboje 50, se při hlavní cestě, na pomezí částí Staré Město a Bražec, nachází jeden bytový dům vlastněný výhradně městem Náchod, s celkem pěti bytovými jednotkami. Dům je dlouhodobě neobývaný, resp. je obýván pouze jeden byt. I díky přítomnosti tohoto nájemníka je zajištěna alespoň minimální míra ochrany majetku města před prohloubením devastace domu. V případě úplné neobydlenosti domu lze s vysokou pravděpodobností předpokládat jeho další chátrání, vandalismus, vykrádání použitelných součástí, využívání pro sociálně nežádoucí aktivity atd.). Přesto se jedná o stav neudržitelný, kdy výnosy z domu jsou minimální, resp. nepokryjí ani náklady, které s jeho údržbou a provozem souvisí.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Obrázek 8 Aktuální stav BD na adrese Odboje čp. 50



Tabulka 15 Přehledová tabulka bytů SVL Bražec

SVL Bražec (ul. Odboje 50)	
Počet BD v lokalitě	1 (vlastněný městem)
Počet bytů v lokalitě	5
Nečastější dispozice bytu a podíl bytů této velikosti	1+1 (80%)
Průměrná velikost bytu v lokalitě (m ²)	88,2 m ² skutečné plochy, resp. 73 m ² plochy podlahové
Nejnižší měsíční nájemné za byt	3 004 Kč (za byt 1+1, o velikosti 63,8 m ²)
Nejvyšší měsíční nájemné za byt	6 189 Kč (za byt 2+1, o velikosti 91,2 m ²)
Průměrné měsíční nájemné	4 082 Kč
Počet a podíl bytů se sníženou kvalitou	3 (60 % bytů)
Způsob vytápění	lokální
Počet a podíl obsazených bytů (březen 2019)	1 (20%)
Aktuální MĚSÍČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	3 210 Kč
Ztracený MĚSÍČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	17 201 Kč
Aktuální ROČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	38 520 Kč
Ztracený ROČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	206 412 Kč



2. Malé Poříčí

Lokalita Malého Poříčí (ul. Broumovská) se nachází na výjezdu z Náchoda směr Hronov. Je největší současnou sociálně vyloučenou lokalitou na území města. Zde vlastní město také nejvíce bytů ze všech SVL. Jedná se celkem o 29 bytů v šesti domech, resp. jedná se o jeden blok domů podél komunikace II/303 s pěti č.p. (31, 32, 35, 40 a 41), a dále jeden samostatně stojící domek s jedním bytem (č.p. 21).

Tabulka 16 přehledová tabulka bytů SVL Malé Poříčí

SVL Malé Poříčí	
Počet BD v lokalitě	5 domů (v bloku) + 1 samostatný
Počet bytů v lokalitě	29
Nečastější dispozice bytu a podíl bytů této velikosti	1+1 (55%)
Průměrná velikost bytu v lokalitě (m ²)	44 m ² (podlahová plocha)
Nejnižší měsíční nájemné za byt	822 Kč (za byt 1+0, o velikosti 16,8 m ²)
Nejvyšší měsíční nájemné za byt	4 502 Kč (za byt 2+1, o velikosti 82 m ²)
Průměrné měsíční nájemné	2 330 Kč
Počet a podíl bytů se sníženou kvalitou	27 (93 % bytů)
Způsob vytápění	lokální, výjimečně elektrické
Počet a podíl obsazených bytů (březen 2019)	7 (24%)
Aktuální MĚSÍČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	22 457 Kč
Ztracený MĚSÍČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	45 128 Kč
Aktuální ROČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	269 484 Kč
Ztracený ROČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	541 536 Kč

Obrázek 9 Blok domů čp: 31, 32, 35, 40 a 41 v lokalitě Malé Poříčí





3. Babí

Lokalita Babí (ul. Na Vyšehradě) se nachází podél vedlejší komunikace odbočující z hlavní cesty na Broumov západním směrem na centrum části Babí a dále na Pavlišov. Zde se nachází celkem čtyři bytové domy, z nichž tři jsou v plném vlastnictví města Náchod a jsou zde městské nájemní byty. Čtvrtý BD odprodalo město k realizaci sociální služby, stacionáře.

Jedná se o sociálně vyloučenou lokalitu s nejvyšší aktuální obsazeností městských bytů, kdy polovina z nich má v současnosti nájemníky. Zároveň však jde o lokalitu s největším podílem bytů snížené kvality, kdy 100% z nich, tedy všech 19 bytů, je evidováno jako byty snížené kvality.

Tabulka 17 Přehledová tabulka bytů SVL Babí

SVL Babí (ul. Na Vyšehradě)	
Počet BD v lokalitě	3 (všechny vlastněné městem Náchod)
Počet bytů v lokalitě	19
Nečastější dispozice bytu a podíl bytů této velikosti	1+1 (47%)
Průměrná velikost bytu v lokalitě (m ²)	59,1 m ² skutečné plochy, resp. 56,2 m ² plochy podlahové
Nejnižší měsíční nájemné za byt	1 168 Kč (za byt 1+0, o velikosti 24,2 m ²)
Nejvyšší měsíční nájemné za byt	6 192 Kč (za byt 3+1, o velikosti 109,2 m ²)
Průměrné měsíční nájemné	2 949 Kč
Počet a podíl bytů se sníženou kvalitou	19 (100 % bytů)
Způsob vytápění	lokální, výjimečně elektrické
Počet a podíl obsazených bytů (březen 2019)	10 (52%)
Aktuální MĚSÍČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	34 192 Kč
Ztracený MĚSÍČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	21 842 Kč
Aktuální ROČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	410 304 Kč
Ztracený ROČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	262 104 Kč

Shrnutí:

Město vlastní ve třech sociálně vyloučených lokalitách celkem 10 bytových domů (resp. samostatných č. p.). V nich se nachází celkem 53 bytů. Z nich je 49 se sníženou kvalitou a pouze 18 jich je aktuálně obsazených.

Roční výnos dle předpisu nájemného ze všech těchto čísel popisných činí cca 700 tis. Kč. Zároveň je z dlouhodobé evidence patrné, že právě v těchto lokalitách se nachází největší koncentrace dlužníků a nájemníků vyžadujících zvýšenou péči. Reálný příjem z těchto bytů tak lze odhadovat, že nepřesahuje 500 tis. ročně.



Na straně druhé stojí zvýšené náklady, které město s provozem těchto bytů má, ať již charakteru stavebních prací a údržby, nebo administrativních nákladů spojených s horší platební morálkou některých nájemníků a dalšími vícenáklady, které s jejich nájmem souvisí. Zároveň je třeba podotknout, že současná obsazenost domů generuje ztrátu potenciálního výnosu v hodnotě cca 1 mil. Kč, představovanou existujícími byty, které však město s ohledem na jejich stav a kvalitu nenabízí k dalšímu pronájmu.

Vlastnictví těchto bytů městem Náchod a současný způsob provozu tak jednoznačně negeneruje do městského rozpočtu čisté příjmy, spíše naopak. K tomu je třeba přičíst další negativa, které se stávajícím způsobem provozování a užívání těchto bytů souvisí (zanedbaný stav a s tím související rizika včetně rizik zdravotních, znehodnocování lokality a jejího vzhledu, potenciální klesání cen okolních nemovitostí z titulu „špatné adresy“ apod.).

Jedná se tak jednoznačně o problém, který vyžaduje řešení. A jelikož je nanejvýš pravděpodobné, že suma přímých a nepřímých nákladů souvisejících s existencí a provozem těchto domů převyšuje jejich reálné výnosy, mělo by být řešení těchto lokalit a neuzavření nové funkce (nebo nového způsobu realizace stávající funkce) realizováno bez zbytečného odkladu.

Tabulka 18 Přehledová tabulka bytů ve všech třech SVL

	SVL
Počet BD ve 3 SVL	10 (všechny vlastněné městem Náchod)
Počet bytů v lokalitě	53
Počet a podíl bytů se sníženou kvalitou	49 (92 % bytů)
Způsob vytápění	lokální, výjimečně elektrické
Počet a podíl obsazených bytů (březen 2019)	18 (34%)
Aktuální MĚSÍČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	59 859 Kč
Ztracený MĚSÍČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	84 171 Kč
Aktuální ROČNÍ výnos z lokality (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	718 308 Kč
Ztracený ROČNÍ výnos díky neobsazenosti bytů (součet nájemného v neobsazených bytech)	1 010 052 Kč

6.3 BĚŽNÉ BYTY MIMO SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY

Většina bytů ve vlastnictví města Náchod se nachází mimo sociálně vyloučené lokality. Konkrétně se jedná o **232 bytů**. Ty jsou však z různých příčin rozmístěny v celkem 66 domech (skoro ve všech případech domech bytových), což samozřejmě působí nemalé komplikace při jejich správě, protože zpravidla se jedná o byty v SVJ, kdy město vystupující jako jeden z členů SVJ musí, nebo by alespoň mělo, plnit obvyklé povinnosti členů SVJ. To se týká jak povinnosti realizovat platby do SVJ podobně jako jakýkoli jiný člen, stejně jako například povinnosti účastnit se schůzí SVJ a řešení běžných provozních či investičních otázek. Všechny tyto okolnosti samozřejmě znesnadňují jejich správu a také zvyšují náklady spojené s vlastnictvím a správou takovýchto bytových jednotek. Město v těchto



bytových domech zastupuje na základě pověření RM z 3. 4. 2012 usn. 59/1634/12 příslušný referent odboru Správy majetku a financování.

Daleko snazší je pro město Náchod vykonávat svá práva a povinnosti jako majitel bytů tam, kde vlastní celý bytový dům. Zde má plnou autonomii v rozhodování o investicích, správě domu, určování pravidel fungování domu atd. Navíc administrativní a transakční náklady související se správou těchto bytů jsou nezanedbatelně menší než v případech, kdy je majetek města roztříštěn v mnoha bytových domech různých vlastníků.

Celkově město Náchod vlastní zhruba třetinu ze všech bytů, patřících do skupiny běžných městských bytů mimo SVL, v takových bytových domech, které nevlastní celé. **Konkrétně se jedná o 73 bytů v 50 domech.** Z toho ve 34 domech vlastní město pouze jeden byt, v 11 bytových domech pak byty dva. Naopak zbylých 159 bytů ve vlastnictví města Náchod, patřících do této skupiny, se nachází v bytových domech, které má ve svém výlučném vlastnictví. Těchto bytových domů je celkem 16, konkrétně na těchto adresách.

Tabulka níže pak ukazuje pro každý případ počtu bytů vlastněných městem Náchod v jednom domě jejich četnost. Je patrné, že nejvíce je případů, kdy město vlastní pouze jeden byt v domě. Naopak velkých BD s více než 10 byty vlastní pouze 7, ovšem všechny jsou ve výlučném vlastnictví města.

Tabulka 19 Četnost výskytu BD, v nichž město vlastní byty, dle počtu bytů v BD vlastněných městem

Počet bytů vlastněných městem v jednom BD	Četnost výskytu
1	34
2	11
3	3
4	4*
5	1
6	1
7	2
8	3
11	2
13	1
16	2
17	1
18	1

Červeně jsou označeny případy, kdy město vlastní celý BD.

* Pouze ve 2 ze 4 BD, kde město vlastní celkem 4 byty, platí, že je město také vlastníkem celého BD

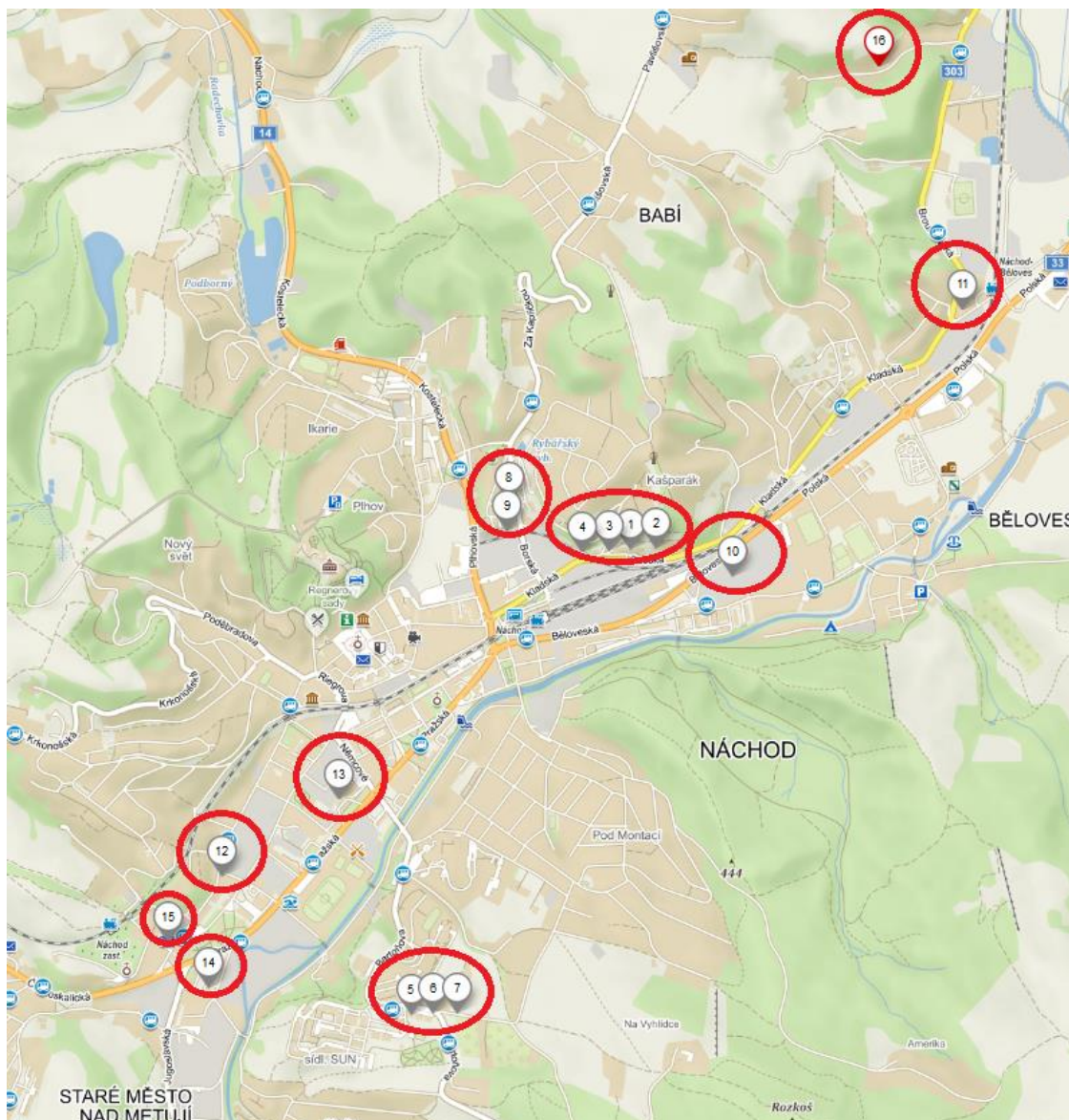
Tabulka 20 Adresy bytových domů ve výhradním vlastnictví města Náchod

Poř. č.	Adresa bytového domu	Poř. č.	Adresa bytového domu
1	Francouzská 348, Náchod	9	Borská 294, Náchod
2	Francouzská 349, Náchod	10	Běloveská 391, Náchod
3	Francouzská 504, Náchod	11	Kladská 97, Náchod
4	Francouzská 505, Náchod	12	Komenského 577, Náchod
5	Bartoňova 275, Náchod	13	Pražská 236, Náchod
6	Bartoňova 276, Náchod	14	Bílkova 270, Náchod
7	Bartoňova 277, Náchod	15	Českoskalická 192, Náchod
8	Borská 293, Náchod	16	Babí 100 (ul. Na Drážkách), Náchod



Níže na mapě jsou pro orientaci naznačeny i lokality, v nichž má město své bytové domy.

Obrázek 10 Lokality, v nichž se nachází BD ve vlastnictví města Náchod (mimo SVL)



Základní charakteristiky městských bytů spadajících do této skupiny jsou následující:

- Jedná se v drtivé většině o byty standardní kvality (dříve též kategorie I a II). I v této skupině bytů se však nacházejí byty snížené kvality. Takových je z celkového počtu 232 celkem 12, tedy 5%. Koncentrují se do třech BD vlastněných městem, a to na adresách Kladská 97, Českoskalická 192 a Babí 100 (ul. Na Drážkách).
- V drtivé většině jsou vytápěny buď plynovým zdrojem, nebo dálkově (teplárna Náchod). Lokální topení je pouze na Kladské 97 a Babí 100 (ul. Na Drážkách). Jedná se o dva bytové domy, kde jsou zároveň byty snížené kategorie. Lokální topení se výjimečně používá i v několika dalších bytech, kde dům jako celek nevlastní město.



- Z hlediska obsazenosti se jedná o byty, které jsou prakticky ve všech případech permanentně obsazeny. Jedinou výjimkou jsou byty na Kladské 97, kde je aktuálně obsazen pouze jeden ze čtyř bytů. S ohledem na stav a sníženou kvalitu bytů se další obsazování nyní nepředpokládá.

6.4 ŠKOLNÍ BYTY

Jedná se o byty určené primárně pro potřeby školy, pro jejich pracovníky, zejména správce budov základních škol (školníky). Zatímco jejich význam pro město v oblasti základního školství je zásadní a jsou tak součástí bytového fondu, jehož využití si těžko představit jiné, než ve vazbě na ZŠ, jejich role v bytové politice města, případně dalších jeho politikách (např. sociální), je ze stejných důvodů velmi malá.

Město disponuje celkem osmi školními byty. Po jednom na školách v Bražci a Bělovsi, dále dvěma byty na ZŠ T. G. Masaryka a celkem čtyřmi byty na ZŠ Komenského (z toho 1 přímo v budově ZŠ na Komenského ul. a 3 ve vedlejší budově na Českých bratřích 540).

V areálu Hamra je pak jeden správcovský byt, který rovněž zařazujeme, s ohledem na jeho podobný charakter, zde k bytům školním.

Základní charakteristiky školních bytů lze shrnout následovně:

- jedná se ve všech případech o byty standardní kvality,
- jsou vytápěny buď plynovým zdrojem, nebo dálkově, pouze byt na ZŠ Běloves je vytápěn elektřinou,
- všechny byty, s výjimkou jednoho na ZŠ T. G. Masaryka a jednoho na ZŠ Běloves, jsou aktuálně (1/2019) obsazeny pracovníky školy,
- všechny byty, s výjimkou ZŠ Bražec jsou dispozice 2+1.

6.5 BYTY SE ZVLÁŠTNÍM URČENÍM

Pro řešení bytových potřeb nejstarších obyvatel města Náchod jsou určeny objekty Harmonie I. a Harmonie II. Jedná se o objekty bývalého internátu teplárny Náchod v Rybářské ulici.

Město zde disponuje celkem osmdesáti pečovatelskými byty (40 v každém objektu). Přestože vstup do budovy a pohyb po ní je řešen pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace (je zde výtah, rampa pro vozíčkáře), žádný byt nesplňuje požadavky tzv. upravitelného bytu a Vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Navíc pohyb po budově není například ani připraven pro přepravu lůžek apod.

Základní charakteristiky bytů v objektu Harmonie I a II lze shrnout následovně:

- Jedná se ve všech případech o byty standardní kvality.
- Oba objekty, tedy všechny zde se nacházející byty, jsou vytápěny dálkově (Teplárna Náchod)
- Všechny byty jsou prakticky permanentně obsazeny, resp. na jejich přidělení jsou vždy zájemci v pořadí (k 01/2019 je to například 17 čekatelů). Tedy bezprostředně po uvolnění některého z bytů je tento byt znovu obsazen.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

- Drtivá většina bytů (celkem 65) je dispozice 1+0, ostatní jsou pak dispozice 2+0 a jeden byt, který není určen klientům je dispozice 4+1.
- Většina z bytů (celkem 62) je velikosti 20-25 m². Větší byty, určené seniorským párům, mají velikost kolem 40 m².

Objekt není aktuálně v příliš dobré kondici. Je zde nezbytná rekonstrukce rozvodů vody (a odměření spotřeby vody jednotlivých bytů), souběžně výměna odpadů. Město zvažuje zateplení na obou objektech.

Obrázek 11 Objekt Harmonie



6.6 MĚSTSKÁ UBYTOVNA

Jak bylo uvedeno na začátku kapitoly, je městská ubytovna určena především pro řešení neodkladných bytových potřeb (zpravidla) sociálně nejslabších obyvatel města Náchod. Poskytuje jim dočasné a náhradní ubytování. Ve velmi omezené míře plní i roli krizového ubytování pro náchodské občany, jehož potřeba je vyvolána živly a podobně nepředvídatelnými okolnostmi.

Ubytovna disponuje celkem 12 byty, resp. samostatnými místnostmi, jejichž velikost je cca 12 m², se společným sociálním zařízením a společnou kuchyňkou.

V mnoha aspektech má ubytovna zvláštní režim provozu. Způsob užívání ubytovny se řídí ubytovacím řádem, který je pro její klienty závazný.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to maximálně na tři měsíce. Aplikace tohoto obecného pravidla je však individuálně posuzována tak, aby např. nedošlo k nucenému odchodu



opatrovance, stejně jako např. klientů seniorského věku, kdy by jim reálně hrozilo např. bezdomovectví a pobyt na ulici.

Cena nájemného je aktuálně stanovena ve výši 3.000 Kč/měsíc/osobu, při dvou osobách pak 3.600 Kč měsíčně. Elektřinu v místnosti si platí každý nájemník sám přímo dodavateli, každá místnost má svůj elektroměr.

Omezení platí v ubytovně i co do **cílových skupin**. Nemohou zde být, zejména z hygienických důvodů, umístěny rodiny s dětmi (klienty jsou pouze osoby starší 18 let), stejně tak i těhotné ženy. Ubytování je principiálně poskytováno pouze osobám s trvalým pobytem v Náchodě s tím, že platí zásada max. 2 dospělých osob na jednu místnost. Není zde také možné ubytovat osoby pobírající doplatek na bydlení (dávku hmotné nouze), jelikož ubytovna nespĺňuje základní hygienické standardy pro bydlení, resp. požadavky na objekt k trvalému bydlení.

Klienty ubytovny jsou často osoby, které má město v opatrovnictví, kdy okresní soud jmenoval město jejich opatrovníkem. V současné době (leden 2019) to jsou 3 osoby. Dále jsou typickými klienty osoby, které jsou samy (svobodní - bez partnera, bez sourozenců a rodičů), dále osoby po rozvodu manželství; osoby trpící méně závažným onemocněním, které však nevyhovují zejména věkovým podmínkám pro umístění v objektech Harmonie. Stejně tak jsou častými klienty osoby s nízkým příjmem, které nejsou schopny platit nájem v nájemním bytě, případně mladí lidé, kteří nemohou nebo již nechtějí bydlet u rodičů. Na ubytovně však není možné zřizovat ubytovaným osobám trvalé bydliště.

Obsazenost ubytovny se liší zejména podle ročního období. V letních měsících nebývá obsazenost plná (například v létě 2018 byla zhruba polovina místností neobsazených), na zimu se pak zpravidla obsadí všechny její disponibilní kapacity, tj. celkem 11 pokojů. Z rozhodnutí města, jako majitele ubytovny, se jedna místnost nechává neobsazená. Je s ní počítáno jako s rezervou pro případ mimořádných událostí v bytech města nebo ve městě obecně, které uvrhnou obyvatele města do stavu bytové nouze (požár, vyplavení). Byť tato alternativa je využitelná také s omezením, například rodina s dětmi by ani v takovémto případě nemohla být na ubytovně ubytována.

Tabulka 21 Přehledová tabulka základních ukazatelů – městská ubytovna

Městská ubytovna	
Počet bytů (resp. místností)	12
Průměrná velikost bytu (místnosti), v m ²	18,58
Měsíční nájemné (v případě 1 osoby/místnost)	3 000 Kč
Způsob vytápění	dálkové
Počet a podíl obsazených bytů (březen /2019)	11 (tj. 100 % z nabízených)
Aktuální MĚSÍČNÍ výnos z ubytovny (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	35 400 Kč
Aktuální ROČNÍ výnos z ubytovny (součet nájemného v aktuálně obsazených bytech)	424 800 Kč



6.7 NEBYTOVÝ FOND V BYTOVÝCH DOMECH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

Jakkoli není řešením nebytového fondu města hlavním předmětem bytové koncepce a její analýzy, uvádíme zde pro doplnění, že město disponuje v některých bytových domech ve svém vlastnictví také nebytovými prostory. Ty může využívat, a také využívá, jako dodatečný zdroj příjmů plynoucích z jím vlastněných a spravovaných bytových domů, ale také jako nástroj podpory veřejně prospěšných aktivit zejména neziskových organizací. Takovéto prostory má konkrétně na adrese:

- Kladská 97, kde jsou tyto prostory aktuálně zčásti využívány neziskovou organizací (Junák), a to bezplatně
- Komenského 577 – využívá spolek Dokořán, provozuje se zde klubová činnost
- V nebytových prostorách na adrese Francouzská 504 má aktuálně provozovnu soukromá společnost podnikající v oblasti IT
- Na adrese Českoskalická 192 sídlí pobočka České pošty, ale i další firmy
- V objektu Harmonie sídlí pečovatelská služba Městského střediska sociálních služeb Marie

6.8 ÚDRŽBA A ROZVOJ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA

Způsob a především financování údržby a investic v městských bytech je dáno jednak obecnými předpisy a normami, stejně jako vnitřními předpisy na úrovni města Náchod.

Běžná údržba

Pronajímatel je povinen udržovat byt ve způsobilém stavu k užívání po dobu jeho nájmu. Nájemce je však povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nový občanský zákoník (NOZ) výslovně nevymezuje okruh činností běžné údržby a drobných oprav bytu. Na něj pak navazuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které (od 1.1.2016) stanovuje blíže tyto pojmy. Zmíněné nařízení vlády se uplatní v případech, kdy chybí platné smluvní ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem konkretizující běžnou údržbu a drobné opravy v bytě.

Nařízení tedy stanoví, že se jedná o udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Především se tak jedná o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Za běžnou údržbu se považuje rovněž udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění (vodovodních výtoků, odsavačů par, mísicích baterií a sprch, ohřivačů vody, umyvadel a van, výlevek a dřezů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní atd.

Investice

Jak bylo naznačeno výše v kapitole 5.2.1, město Náchod se v posledních letech soustředilo v oblasti bydlení na opravy a rozvoj stávajícího majetku, namísto budování nových kapacit pro bydlení. Investiční akce města na bytovém majetku má v kompetenci Odbor investic a rozvoje města. Ten ve spolupráci se správcovskou organizací (Správa bytů Náchod s.r.o.) každoročně připravuje plán investic, který se pak ve finančním vyjádření promítá v rozpočtu města.



6.9 SWOT ANALÝZA – BYTOVÝ FOND VLASTNĚNÝ MĚSTEM NÁCHOD

Tabulka 22 Dílčí SWOT – Domovní a bytový fond ve vlastnictví města Náchod

Silné stránky	Slabé stránky
Existence širokého spektra bytů ve vlastnictví města co do typů a určení	Roztříštěnost vlastnictví bytového fondu (týká se běžných bytů mimo SVL)
Existence nebytových prostor v BD, využitelných pro sociálně prospěšné aktivity	Nedořešená bezbariérovost v objektech Harmonie
Příprava indikativních plánů investic umožňujících efektivní plánování investic do městských bytů	Omezení pro ubytování na městské ubytovně (nesplnění hygienických standardů)
	Špatný stav většiny bytů v SVL, mnohde problematické zásobování energiemi
	Neexistence vize nakládání s neefektivně provozovaným bytovým fondem v SVL
	Nedostatek sociálních bytů různých typů (startovací, přístupné bydlení)
Příležitosti	Hrozby
Dotační příležitosti pro realizaci podporovaného bydlení (MMR, IROP)	Růst tlaku na zajištění dostupného bydlení a neschopnost města plnit tyto role (tlak na kapacity sociálního bydlení, demografické trendy, pokračování migračních tendencí apod.)
Postupné ustávání trendu suburbanizace v oblasti bydlení.	



7. Pronajímání bytů vlastněných městem Náchod

Byty vlastněné městem jsou principiálně obsazovány prostřednictvím žádosti o byt (příp. o místo na ubytovně) podané občanem, majícím zájem o bydlení v městských bytech, na Městský úřad v Náchodě. Způsob žádání o byt se liší dle typu bydlení, odlišná situace samozřejmě platí u služebních bytů na základních školách.

7.1 ANALÝZA POČTU ŽÁDOSTÍ O BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH

Tabulka a graf níže ukazují vývoj počtu žádostí o městský byt v posledních deseti letech

Tabulka 23 Vývoj počtu žádostí o městský byt a počtu přidělených bytů

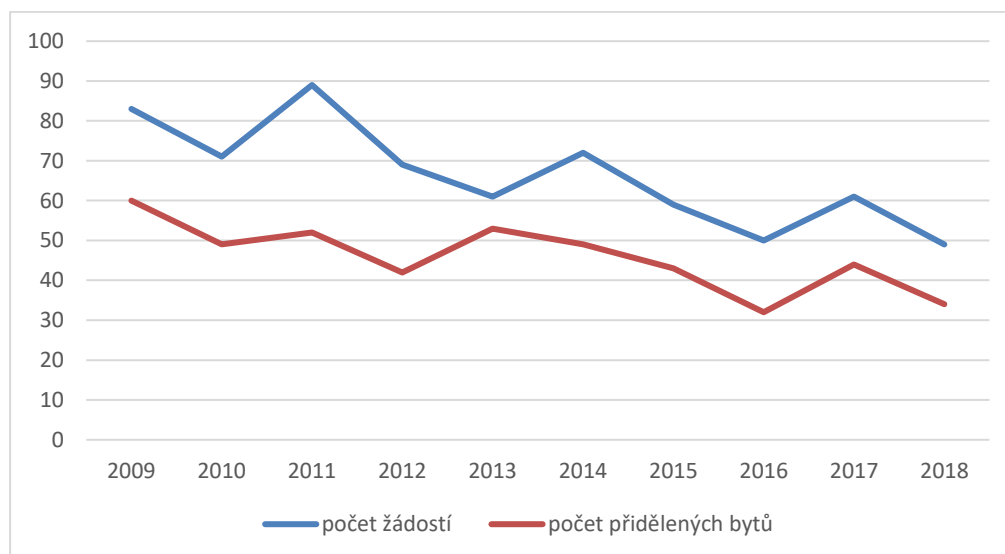
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet přijatých žádostí	83	71	89	69	61	72	59	50	61	49
Počet přidělených bytů	60	49	52	42	53	49	43	32	44	34
Podíl uspokojených žadatelů*	72%	69%	58%	61%	87%	68%	73%	64%	72%	69%

Zdroj: Informace z odboru SMF

* Jedná se o orientační údaj (v daném roce nejsou přidělovány byty pouze žadatelům z téhož roku, ale i žadatelům, jejichž požadavek nebyl uspokojen z let minulých).

Z grafů níže je jednoznačně patrné, že se s ohledem na počet žádostí a možnosti bytového fondu města nedaří uspokojovat poptávku a ta každoročně převyšuje nabídku. Tento podíl však není nijak výrazný a přibližně dvě třetiny žádostí bývají každoročně uspokojeny s tím, že v posledních deseti letech je tento podíl víceméně stabilní. Navíc počet žádostí o bydlení v městských bytech dlouhodobě klesá. Příčinou je zde zejména permanentní obsazenost bytů v domech mimo SVL. Byty v SVL jsou mnohdy volné a dokonce ze strany města inzerované, ale nikdo se na ně nehlásí

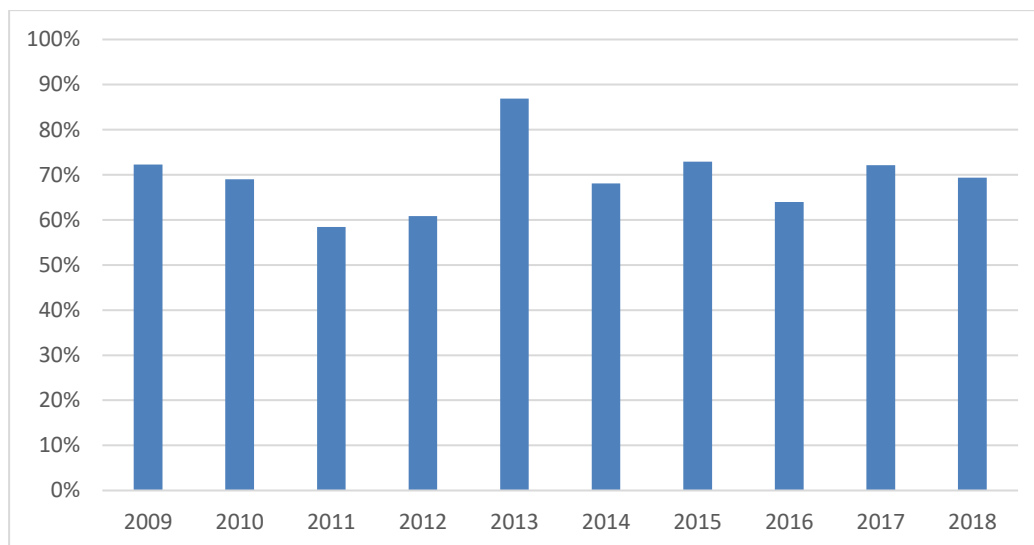
Graf 11 Vývoj počtu žádostí o byt a počtu přidělených bytů v Náchodě (2009-2018)



Zdroj: Informace z odboru SMF



Graf 12 Orientační podíl uspokojených žadatelů o byt (v %) v letech 2009-2018



Zdroj: Informace z odboru SMF

Je snahou města obsazovat uvolněné městské byty co možná nejrychleji, ať už z důvodů sociálních (díky převisu poptávky jsou vždy lidé, kteří na přidělení bytu čekají), finančních (volný byt negeneruje příjmy městu) nebo technických (déletrvající uvolnění bytu může představovat postupný technický problém, např. pokud není byt vytápěn, vzniká riziko plísní).

7.2 STRUKTURA ŽADATELŮ O BYT

Tabulka a graf níže ukazují souhrnné počty žadatelů o byt v Náchodě v posledních 5 letech (2014 - 2018). Zároveň jsou na nich vidět odlišné požadavky na velikost bydlení, které odpovídají struktuře žadatelů.

Zatímco úplné rodiny preferují nejčastěji byt velikostní kategorie 3+1, žena žijící v domácnosti sama s dětmi, stejně jako bezdětné páry, preferují byty 2+1. Samostatně žijící jednotlivci obou pohlaví pak shodně preferují byty nejmenší kategorie (1+1), které dostatečně pokrývají jejich potřebu.

Nejčastěji požadovaným typem bytu je jednoznačně byt střední kategorie, jak co do velikosti (preferovány jsou byty 2+1), tak co do kvality bydlení (byt standardní kvality).

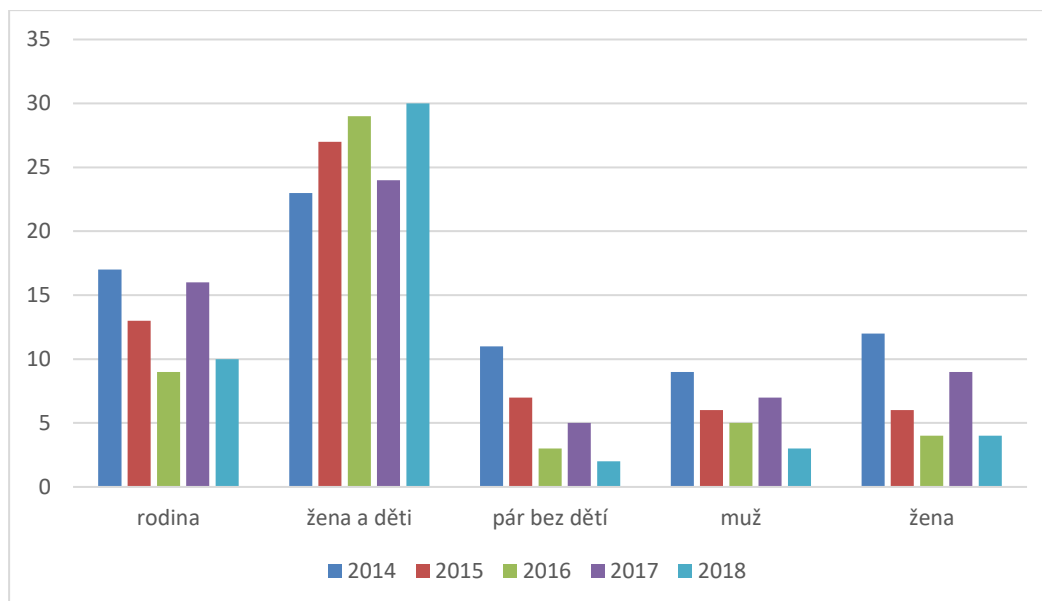
Tabulka 24 Struktura a počet žadatelů o byt v Náchodě (2014-2018)

Typ žadatele	Nejčastěji žádaná dispozice	Počet žádostí o byt				
		2014	2015	2016	2017	2018
rodina	3 + 1	17	13	9	16	10
žena a děti	2 + 1	23	27	29	24	30
pár bez dětí	2 + 1	11	7	3	5	2
muž	1 + 1	9	6	5	7	3
žena	1 + 1	12	6	4	9	4

Zdroj: Informace z odboru SMF



Graf 13 Struktura a počet žadatelů o byt v Náchodě (2014-2018)



Zdroj: Informace z odboru SMF

Z grafu struktury žadatelů o byt jsou patrné některé trendy v posledních letech. Zejména je to růst požadavků na bydlení samostatně žijících žen s dětmi. Zároveň klesá počet žádostí o byt ze strany bezdětných párů.

7.3 PODMÍNKY PRO ŽADATELE O BYT

Aktuálně platné podmínky pro žadatele o byt vlastněný městem Náchod byly schváleny Radou města Náchod¹⁰. Žadatel o přidělení nájemního bytu v majetku města Náchod tak musí splňovat následující podmínky:

- žadatel nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti **nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení**, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatném bytě,
- žadatel nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti **neměli v posledních 48 měsících dluhy po splatnosti vůči městu Náchod**,
- žadatel nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti **nesmí mít sjednanou nájemní smlouvu k obdobnému bytu**, a to i v jiném bytovém fondu (např. SBD),
- žadatel nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti **nebyl v minulosti projednáván v přestupkovém řízení**,

¹⁰ Schválila RM dne 09. 05. 2006 usnesením 112/2104/06, na schůzi dne 07. 12. 2010 usnesením 2/94/10 a na schůzi dne 13. 12. 2011 usnesením 48/1287/11. Platnost podmínek byla vzata Radou města na vědomí na schůzi dne 08. 12. 2014 usnesením 2/79/14.



- žadatel **doloží schopnost dlouhodobě platit nájemné** z příjmů z pracovněprávního vztahu uzavřeného na dobu delší než dva roky, z příjmů z podnikání nebo z vlastního majetku,
- žadateli nebo osobám žijícím s ním ve společné domácnosti **nebyl v minulosti vypovězen nájem bytu** na základě důvodů uvedených v § 2291 bod (2) zákona 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění (platí i pro výpovědi z nájmu z těchto důvodů podle předchozího znění občanského zákoníku),
- byt nebude přidělen ani osobám, které jako nájemci obecního bytu bez souhlasu města přenechali byt do podnájmu, nebo ti, kteří v takovém bytě neoprávněně bydleli.

7.4 PROCES PŘÍJMU A VYHODNOCOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ O PRONÁJEM BYTU

Žádosti o pronájem bytů a nebytových prostor v majetku města Náchod jsou od jednotlivých žadatelů směřovány na odbor správy majetku a financování.

Pokud žádost vyhovuje daným pravidlům a usnesení Rady města, je postoupena k rozhodnutí na schůzi Rady města (rozhodování je tedy jednostupňové, dříve existující Komise bytového hospodářství byla zrušena).

Nejprve je žádost podrobena zkoumání splnění základních podmínek na odboru SMF. Žadatel se hodnotí dle usnesení 112/3104/06 z května 2006, kterým RM schválila postup vůči všem, kteří mají nebo v posledních 48 měsících měli jakýkoliv dluh vůči městu Náchod. Žádosti občanů, kteří mají nebo měli vůči městu jakýkoliv dluh v tomto období, nebudou v samosprávných orgánech řešeny.

V ostatních případech je žádost projednávána v Radě města, podle usnesení 18/558/11 z dubna 2011, kde Rada města souhlasila se zdůvodněním podmínek výběrového řízení na pronájem bytů ve vlastnictví města Náchod. Dále při projednávání žádosti je postupováno v souladu s usnesením 48/1287/11 z prosince 2011, kde byly přijaty další podmínky, které musí splňovat zájemce o byt ve výběrovém řízení s okamžitou platností.

Rozhodování o uzavření nájemní smlouvy v běžném městském bytě (nejedná se zde o byty v objektech Harmonie ani městskou ubytovnu) je tak de facto z věcného (nikoli procesního) hlediska dvoustupňové – v prvním stupni je posouzeno splnění základních kritérií kladených na zájemce o nájem bytu ve vlastnictví města. Pokud žadatel splní veškerá tato kritéria, je přistoupeno k výběru konkrétního žadatele. V této fázi je již jediným kritériem nabídková cena. V současnosti platí, že výchozí („vyvolávací“) cenou v je 70 Kč/m². Obálkovou metodou je pak vybrána nevyšší nabídka a její schválení je postoupeno Radě města a zpravidla je takovému zájemci byt pronajat.

Tento způsob výběru nájemníků městských bytů je třeba hodnotit nanejvýš kladně z pohledu ekonomického, resp. z pohledu nakládání s majetkem města jako řádného hospodáře. Na stranu druhou takto je rozhodováno o nájmu všech běžných městských bytů. Dá se tak říci, že město prakticky nevyužívá svůj běžný bytový fond jako nástroj realizace dalších politik, zejména politiky sociální.

Přestože nebyl zatím přijat zákon o sociálním bydlení, který by navrhoval kompenzace za řešení sociálních potřeb a sociálních situací v oblasti bydlení, město by mělo mít možnost (a také ji realizovat) využít svůj běžný bytový fond i pro řešení sociálních situací. V opačném případě dochází k tomu, že se do bytové tísně mohou dostávat lidé, kteří nejsou vhodnou skupinou pro byty zvláštního určení, kterými Náchod disponuje (Harmonie, ubytovna), a přesto mají naléhavé bytové potřeby (matky



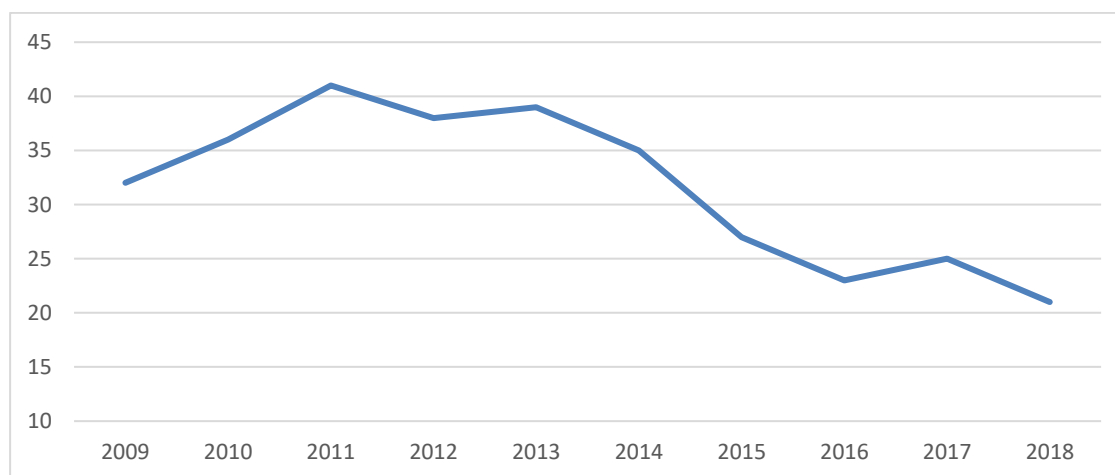
samoživitelky, rodiny, které nezvládají, byť dočasně platit tržní nájem, mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a nemají zatím na tržní nájemné v Náchodě, rozvádějící se páry apod.).

7.5 SPECIFIKA PŘIDĚLOVÁNÍ PEČOVATELSKÝCH BYTŮ V OBJEKTU HARMONIE

Specifická je situace v případě **žádostí o ubytování v objektu Harmonie**. Graf níže ukazuje celkový počet žádostí o ubytování v letech 2009 – 2018. Z něj je patrné, že počet žádostí o ubytování od roku 2010 (až na výjimky) neustále klesá. V okolí se v posledních letech otevřely nové domy pro seniory – v Novém Městě n/Met, Dolní Radechové, Hronově. Dočasně tak klesl zájem o ubytování v Harmonii. Nyní se situace postupně vyrovnává (nové domovy se postupně zaplnily) a zájem opět stoupá a žadatelé již čekají. Ke konci prvního čtvrtletí 2019 bylo evidováno celkem 7 zatím neuspokojených žádostí o přidělení bytu.

Aktuálně je počet ročně obdržených žádostí cca 20, ve srovnání s cca 40 žádostmi v roce 2010. Aktuální průměrná čekací doba na vyhovění žádosti (samozřejmě při splnění požadovaných kritérií na žadatele) je cca 6 měsíců.

Graf 14 Roční počet žádostí – Harmonie



V tomto případě si mohou zájemci vyzvednout žádost buď u příslušného referenta na odboru SMF, nebo přímo v Harmonii nebo na internetové adrese Městského střediska sociálních služeb - www.messs-na.cz.

Dle potřeby se sejde **tzv. rozmístovací komise**, která je tvořena také pracovníky odboru sociálních věcí a zdravotnictví a Městského střediska sociálních služeb. Ta vyhodnotí žádosti dle schválených pravidel – dáno usnesením 148/4124/14). Na jejich základě musí občan splnit základní podmínky pro podání žádosti o pečovatelský byt:

- věk (60+) nebo osoba se zdravotním postižením
- dodání vyjádření lékaře
- trvalé bydliště - buď v Náchodě, vč. jeho příměstských částí (tito občané mají přednost), nebo v obcích správního obvodu POÚ Náchod, se kterým má město uzavřeno smlouvu o poskytování sociálních služeb.

V případě, že se uvolní nájemní byt v objektu Harmonie, zkontaktují sociální pracovníci žadatele a ověří trvání jeho zájmu o pečovatelský byt. V takovém případě domluví tzv. sociální šetření v místě bydlení



žadatele. Z něho je pořízen zápis a bodové hodnocení, které slouží jako podklad pro rozmísťovací komisi. Když vše vyhovuje stanoveným pravidlům a podmínkám, rozmísťovací komise navrhne uzavřít smlouvu o nájmu. Ve věci pak na základě podkladů odborných útvarů MěÚ rozhoduje Rada města.

Podmínky, které vylučují umístění v objektu Harmonie:

- zdravotní stav – osoba potřebuje ošetřování v lůžkovém zdravotnickém zařízení a obsluhu jinou osobou 24 hodin denně,
- podstatně omezující zdravotní postižení a choroby, které mohou ohrozit danou osobu i její okolí (infekční nemoci, nebo třeba i psychické problémy)
- kompletní imobilita osoby (objekty Harmonie I a II nejsou plně bezbariérové).

7.6 UZAVÍRÁNÍ A ROZVAZOVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

Pronájem městských bytů probíhá v současnosti v tříměsíčních cyklech. V minulosti to bylo v cyklech šestiměsíčních. Způsob obnovy nájemních smluv u běžných bytů je zpravidla automatický, tedy bez nutnosti předkládat znovu žádost k rozhodnutí RM. Výjimkou je uzavírání smluv na městské ubytovně, kde jsou také uzavírány nájemní smlouvy na tříměsíční dobu určitou s tím, že maximální doba je zpravidla 6 měsíců (tedy jedno prodloužení) a s tím, že prodloužení těchto smluv vždy podléhá novému rozhodnutí Rady města.

Rovněž odlišně probíhalo až do konce února 2019 uzavírání nájemního vztahu v objektu Harmonie. Zde, s ohledem na specifický charakter těchto bytů i sociální situaci klientů, byly nájemní smlouvy uzavírány na dobu 1 roku, v minulosti to bylo dokonce na dobu neurčitou. V současnosti uzavírá město s nájemníky v objektech Harmonie nové smlouvy na dobu určitou, a to na 6 měsíců.

Nájemcům bytů v majetku města je pravidelně sledována platební morálka v platbě nájmu a dalších úhrad za užívání bytů. Pokud je naplněna skutková podstata výpovědi pro neplacení nájmu dle zákona 89/2012 Sb. (Nový občanský zákoník), je předložena Radě města k projednání výpověď smlouvy o nájmu bytu. V případě schválení výpovědi Radou města je buď nájemce vystěhován, nebo může využít tzv. „**Druhou šanci**“.

Ta je využívána na základě usnesení Rady města 2/94/10 z prosince 2010, podle něhož Rada ukládá nezavírat nové nájemní smlouvy na dobu určitou, pokud stávající nájemník byl dvakrát upozorněn na neplnění uzavřených podmínek nájemní smlouvy a tyto nájemníky okamžitě vystěhovat, a to i v případě, že své dluhy již uhradili. Pokud tedy nájemník po prvním upozornění a případně schválení výpovědi Radou města uhradí dluh najednou či Rada města schválí uzavření dohody ke splácení dluhu, je nájemní vztah znovu obnoven. V případě druhého porušení je nájemní vztah ukončen.

Koncept tzv. Druhé šance má významný sociální rozměr, neboť umožňuje zachovat nájemní vztah i s nájemníky, kterým se z různých důvodů nepodařilo kladně reflektovat na první upozornění ze strany města, případně na první schválení výpovědi ze strany RM. Pro město je naopak přínosem tohoto přístupu větší stabilita nájemního bydlení v případech, kdy došlo k ojedinělému či dočasnému porušení platební morálky ze strany nájemníka (odpadají organizační náklady na změnu nájemníka, náklady na přípravu bytu pro nové nájemníky, stejně jako ztráty z nevybraného nájmu po dobu mezi odchodem stávajících nájemníků a příchodem nových).



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

7.7 SWOT ANALÝZA – PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ VLASTNĚNÝCH MĚSTEM NÁCHOD

Tabulka 25 Dílčí SWOT – pronajímání bytů vlastněných městem Náchod

Silné stránky	Slabé stránky
Existence jasných pravidel pro uzavírání nájemních vztahů v městských bytech	Přílišná orientace na ekonomická kritéria při přidělování městských bytů
Systém uzavírání smluv na dobu určitou s možností automatického prodloužení	Snižování počtu zájemců o bydlení v městských bytech
Zavedený institut „Druhé šance“	
Příležitost	Hrozby
	Navyšování počtu žádostí o pečovatelský byt v souvislosti se stárnutím obyvatel města



8. Organizační zajištění agendy bydlení a bytového hospodářství města Náchod

Do bytové problematiky města Náchod je zapojena celá řada útvarů městského úřadu a jejich pracovníků, stejně jako dalších organizací (vč. organizací založených městem). Bytovou problematiku ovlivňují, resp. jsou jí ovlivňovány i další subjekty zejména ve vazbě na sociální potřeby a sociální služby. Kapitola shrnuje hlavní aktéry a jejich role a vazby na bytovou problematiku a bytovou politiku města Náchod.

8.1 ORGANIZACE SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU MĚSTA A ZAPOJENÍ ORGANIZACÍ A ORGÁNŮ MĚSTA DO BYTOVÉ PROBLEMATIKY

Hlavním subjektem v bytové problematice města je z povahy věci město samé. Tedy město Náchod jako subjekt veřejného práva, vedení a politická reprezentace města a zejména pak městský úřad a jeho výkonný aparát. Vedle organizačních součástí městského úřadu jsou významnými aktéry v bytové problematice ve městě další organizace založené či zřizované městem, stejně jako poradní orgány (komise), které město a jeho orgány zřizují pro potřeby bytové problematiky.

8.1.1 Volené orgány města

Volené orgány města, tedy Zastupitelstvo města Náchod a Rada města Náchod, a jeho statutární osoby a představitelé (starosta města, místostarostové) plní samozřejmě na poli agendy bydlení politické role, činí vrcholná rozhodnutí. Bytovou problematiku má v agendě jeden z aktuálně tří volených místostarostů. Kromě toho také volené orgány města schvalují Bytovou koncepci jako klíčový strategický dokument v oblasti bydlení a bytové problematiky. Stejně tak přijímají usnesení, jimiž schvalují nejrůznější akty v oblasti bydlení ať již obecné povahy (vyhlášky, zásady, pravidla) nebo povahy individuální (konkrétní nájemní smlouvy apod.).

8.1.2 Věcně příslušné útvary městského úřadu

A. Odbor správy majetku a financování (SMF)

Ve vazbě na bytovou problematiku je zřejmě nejvýznamnějším útvarem městského úřadu, kdy zajišťuje zejména tyto agendy:

a) na úseku správy majetku

- správa majetku
- kontroluje dodržování závazků vyplývajících z kupních, dlouhodobých nájemních a dalších smluv, plnění závazků pronajímatele vyplývajících z nájemních smluv včetně údržby
- zajišťuje výběrová řízení pro převody, prodeje, nájmy majetku města, vč. městských bytů, uzavření smluv pro majetkové úkony, nabídkové řízení, nájemní smlouvy, převody, nájmy, prodeje objektů a pozemků, pronájmy nebytových prostor v objektech města
- provádí kontrolní činnost ve využívání nebytových prostor
- zastupuje město při stavebních, kolaudačních a jiných řízeních v souvislosti s majetkem města
- zajišťuje oceňování nemovitostí, evidence budov, staveb, pozemků ve vlastnictví města



b) na úseku bytové problematiky

- eviduje žadatele o byt, prověřuje žádosti, sestavuje pořadníky
- zajišťuje podklady pro výměny bytů, zpracovává podklady pro prodej bytů
- zajišťuje soudní výpovědi
- zajišťuje předání prodaných, nově postavených a přidělených bytů

c) na úseku investic a údržby majetku města

- zajišťuje investiční výstavbu a údržbu objektů v majetku města
- zajišťuje sestavení a kontrolu rozpočtu města (pouze pro údržbu majetku a investice) připravuje podklady pro jednání finanční komise.

Odbor také plní roli jakéhosi řídicího či garantujícího útvaru vůči Správě budova Náchod s.r.o. (viz dále). V praxi je významnou náplní příslušného referenta SMF pro byty také zastupování města Náchod v domech, kde není město majoritním vlastníkem. Na tuto pozici je v odboru určen jeden pracovník. V případě přijetí zákona o sociálním bydlení nebo po dostavbě dvou nových domů bude agendy na jednu pracovní pozici pravděpodobně příliš a bude třeba zvažovat navýšení kapacity.

B. Odbor výstavby a územního plánování

Jedná se o útvar vykonávající ve vztahu k bytové problematice činnosti státní správy v přenesené působnosti, konkrétně v rámci dvou agend:

a) agenda územního plánu

- aktualizuje územní plán města, projednává změny územního plánu
- pořizuje a aktualizuje územně analytické podklady pro správní území obce s rozšířenou působností
- zajišťuje pro město Náchod zpracování projektové dokumentace formou studií

b) agenda územního plánování a stavebního řádu

- vykonává roli stavebního úřadu obecného podle stavebního zákona
- vydává rozhodnutí o umístění stavby, o využití území, o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, o ochranném pásmu a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- vydává územní souhlas pro umístění stavby a zařízení
- přijímá ohlášení staveb, stavebních úprav a udržovacích prací a vydává sdělení k ohlášení
- vydává stavební povolení pro pozemní stavby, jejich změny a udržovací práce na nich
- povoluje užívání staveb, vydává kolaudační souhlas, povoluje předčasné užívání stavby a zkušební provoz, povoluje změny v užívání stavby
- nařizuje provádění údržby staveb a nezbytných úprav, povoluje a nařizuje odstranění staveb
- projednává přestupky občanů proti stavebnímu zákonu a ukládá sankce za jeho porušení
- provádí kontrolní prohlídky staveb a státní dozor ve věcech územního plánování a st. řádu

C. Odbor sociálních věcí a školství

Je věcně příslušným útvarem pro řešení sociálních potřeb a sociálních situací obyvatel města ve vazbě na bytové potřeby. Osoby, jimž v jejich situacích pomáhá právě odbor sociálních věcí a školství mají ve



většinou případů i potřeby v oblasti bydlení. Odbor tak zajišťuje ve vazbě na bydlení tyto konkrétní hlavní agendy:

- koordinuje poskytování sociálních služeb na území pověřeného obecního úřadu, vytváří a realizuje střednědobý plán sociálních služeb ve spolupráci s poskytovateli soc. služeb
- zabezpečuje informační sociální servis
- zajišťuje pomoc marginálním skupinám obyvatel a občanům, kteří potřebují zvláštní pomoc (výchovná, poradenská a psychologická péče, ubytování v sociálním zařízení, poskytování věcných a peněžitých dávek)

D. Odbor investic a rozvoje města

Je garantem investičních aktivit města, včetně aktivit na poli bytové problematiky, ať již přípravy a realizace běžných bytových projektů města, tak i objektů bytů zvláštního určení. Zároveň město zastupuje při jednáních s jinými osobami plánujícími či realizujícími bytovou výstavbu na území města a připravuje příslušné podklady pro rozhodování orgánů města. Odbor tak zajišťuje ve vazbě na bydlení a bytovou výstavbu tyto konkrétní hlavní agendy:

- zajišťuje investiční výstavbu a údržbu objektů v majetku města
- zajišťuje sestavení a kontrolu rozpočtu obce (pouze pro údržbu majetku a investice)
- připravuje investiční akce, zpracovává investiční záměry podle zadání, způsobu financování, projektové přípravy apod.; řeší majetkoprávní vztahy podle investičních záměrů a technickoekonomických požadavků; zpracovává rozpočty a plány nákladů na přípravné, průzkumové a projektové práce

Kromě výše uvedených čtyř odborů MěÚ se na řešení bytové problematiky podílejí v případě potřeby i další útvary MěÚ.

8.1.3 Komise

Kromě věcně příslušných odborů má město Náchod ustanoveny i komise, řešící témata vážící se na bytovou problematiku, agendu výstavby (tedy vč. výstavby objektů pro bydlení), konkrétně:

A. Komise výstavby a územního plánování

B. Komise pro záměry města

Ještě v roce 2009 existovala **tzv. Bytová komise**, kterou mají mnohá města této velikosti. Ta však **byla k 31. 12. 2009 zrušena** (zejména z důvodu administrativní náročnosti vedení žádostí a transparentnosti) a její kompetence a role v podstatě převzal odbor Správy majetku, konkrétně osoba jednoho jeho referenta.

Zvláštním typem komise v oblasti bytové politiky a agendy bydlení je pak **tzv. rozmístovací komise**. Ta je tvořena pracovníky odboru sociálního a Městského střediska sociálních služeb. Její hlavní činností je vyhodnocování žádostí o přidělení bytu v objektu Harmonie dle schválených pravidel (usnesení 148/4124/14). Schází se dle potřeby, ve vazbě právě na předložené žádosti.



8.2 SPRÁVA BUDOV NÁCHOD S.R.O.

Správu a údržbu nemovitostí ve vlastnictví města Náchod provádí Správa budov Náchod s.r.o. (SBN). Jedná se o obchodní společnost založenou a 100 % vlastněnou městem Náchod. Její vztah se zakladatelem je upraven mandátní smlouvou. Společnost sídlí v Českoskalické ul. 105 v Náchodě. Zajišťuje od roku 2012 správu, provoz, údržbu a opravy bytového fondu města Náchod. Zabezpečuje i přípravu podkladů pro rozhodování o investicích do bytového a nebytového fondu města Náchod a podkladů v oblasti správy a rozvoje bytového fondu v rámci přípravy rozpočtu města Náchod. Společnost je také provozovatelem a technickým správcem městské ubytovny.

Mezi hlavní konkrétní úkoly SBN dle mandátní smlouvy patří zejména:

- a) připravovat podklady pro nájemní smlouvy k bytům a nebytovým prostorům
- b) vybírat a vymáhat nájemné včetně úhrad za poskytovaná plnění a užívání jak od nájemců bytů, tak od nájemců nebytových prostorů,
- c) řešit případy neoprávněného nakládání s nájemními jednotkami
- d) provoz bytového fondu nebo jeho části v souladu s účelem, ke kterému jsou kolaudačním rozhodnutím určeny,
- e) technické předávání a převímání bytů a nebytových prostorů,
- f) vedení evidence jednotlivých bytů a osob, které s ním v bytech bydlí, evidence nájemců nebytových prostorů a účelu využití jednotlivých nebytových prostorů,
- g) provozní údržba a běžné opravy bytového fondu, provádění resp. obstarávání potřebných oprav, revizí, vymalování a úklidu uvolněných bytů a nebytových prostor,
- h) úklid společných prostor v jednotlivých domech včetně úklidu, případně jednorázového vyklizení půd, sklepů apod.
- i) obstarání povinností, které vlastníkům bytového fondu ukládají zvláštní předpisy (bezpečnostní, požární, hygienické apod.),
- j) zajišťování kontroly stavu pronajatých bytů a nebytových prostorů

Jedná se o servisní organizaci města Náchod. Z toho titulu není SBN oprávněna dle mandátní smlouvy například k:

- udělování souhlasu k podnájůmům v bytech, k výměnám bytů, ani k pronájůmům nebytových prostor,
- uzavírání a vypovídání nájemních smluv,
- majetkovým úkonům se svěřeným majetkem (prodej, zástava, zřízení věcného břemene).

Správa budov Náchod vede příjmy z bytového fondu města na zvláštním účtu města Náchod tak, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od jeho dalších příjmů. Nájemné, zálohy na služby a veškeré další platby ve prospěch spravovaných nemovitostí vybírá na zvláštní účty založené městem, podobně pak kauce na byt.

Činnost SBN je hrazena dle mandátní smlouvy ve výši 16% z vybraného nájemného z bytů i z nebytových prostor. Dále SBD náleží odměna ve výši 50% vybraného penále z prodlení s úhradami



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

nájemného. Druhým zdrojem příjmů společnosti, který je nezávislý na městě Náchod, jsou platby za vedení účetnictví a případně jiné služby související s provozem bytových domů, hrazené Společenstvími vlastníků jednotek, které si na obstarávání tohoto servisu městskou firmu najali. Toto řešení lze považovat za efektivní způsob dalšího využití existujících odborných a technických kapacit vytvořených pro správu městského majetku. Aktuálně SBN spravuje tržním způsobem záležitosti na zhruba 1200 soukromých bytech (resp. bytech zpravidla v SVJ).

8.3 ÚŘAD PRÁCE

Významným subjektem v systému bydlení ve městě Náchod je i Úřad práce, zde konkrétně jeho místní pracoviště Náchod.

Jeho rolí je zejména realizace výplat příspěvku na bydlení (jako sociální dávky) a doplatku na bydlení (jako dávky hmotné nouze) potřebným lidem z Náchoda, a okolních obcí. Kromě vlastní výplaty a ověřování podmínek pro přiznání dávek se pracovníce úřadu práce také účastní společných koordinačních schůzek s pracovníky MěÚ (zejména odb. sociálních věcí a školství) za účelem výměny informací, sladění postupů v oblastech sociálního bydlení a dalších.

Úřad práce také vede statistiku výplaty dávek občanům města Náchod, resp. ORP Náchod.

8.4 SWOT ANALÝZA - ORGANIZAČNÍ ZAJIŠTĚNÍ AGENDY BYDLENÍ A BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA NÁCHOD

Tabulka 26 Dílčí SWOT Organizační zajištění agendy bydlení a bytového hospodářství města Náchod

Silné stránky	Slabé stránky
Existence profesionálně zdatné správcovské organizace, navíc nezávislé pouze na příjmech s hospodaření s městskými byty	
Spolupráce ÚP s městem na řešení sociálních otázek a problémů ve vazbě na bydlení	
Příležitost	Hrozby
	Nedostatek (resp. potřeba posílení) personálních kapacit na agendu bytů v odb. správy majetku a financování v případě, že bude přijat zákon o sociálním bydlení a/nebo budou realizovány další městské bytové kapacity



9. Ekonomické aspekty bytového hospodářství města

Nedílnou součástí celkové bytové politiky města, resp. bytové koncepce města, jako jejího základního dokumentu, je hodnocení ekonomiky bytového hospodaření. Město má povinnost chovat se ke svému majetku jako řádný hospodář. Je tedy v jeho přirozeném zájmu sledovat a vyhodnocovat ekonomické aspekty a výsledkům těchto analýz případně přizpůsobovat způsob nakládání s tímto majetkem. Vývoj celkových příjmů z bytových a nebytových prostor vlastněných městem Náchod je dán zejména dvěma proměnnými:

- počtem bytů a nebytových prostor vlastněných městem a jeho vývojem v čase,
- výší nájemného (tedy částkou, za níž tyto prostory město pronajímá).

Dalšími proměnnými, bez většího významu pro celkovou analýzu, jsou takové faktory jako mimořádné výnosy z tohoto majetku města, jako jsou uhrazené penále z dluhů na nájemném apod.

9.1 VÝVOJ POČTU BYTŮ (A NEBYTŮ) V MAJETKU MĚSTA

Základní proměnnou, ovlivňující příjmy z bytů a nebytových prostor města, je velikost bytového fondu města a jeho vývoj v čase. Město Náchod vlastní celou řadu bytových objektů, které v minulosti získalo zejména:

- převodem od bývalého Bytového podniku Náchod,
- bezúplatnými převody v rámci privatizačních projektů bývalých náchodských státních podniků,
- dalšími způsoby (vč. nákupu atd.).

Zatímco nabývání bytů do majetku města výše uvedenými způsoby se datuje zejména do devadesátých let minulého století, proces úbytku bytů pokračuje prakticky permanentně a je realizován zejména odprodejem původně městských bytů do osobního vlastnictví (viz dále).

Privatizace bytů probíhala od roku 1999 průběžně. Zpočátku byl zájem velký, poté postupně opadal. Městské byty na vytipovaných adresách nabídnuty k privatizaci jejich stávajícím nájemníkům za zvýhodněné ceny. Značná část z nich této nabídce využila a byt si odkoupila do svého vlastnictví. Ti, kteří nabídku města v dané lhůtě nevyužili, setrvali v nájemním vztahu. Poslední rok větších prodejů byl rok 2010. Poté již byl prodej bytů realizován na základě žádostí nájemníků a byl již v jednotkách. V roce 2017 pak došlo po letech minimálních prodejů k poslední větší akci v souvislosti s prodejem čtyř domů v Ruské ulici do vlastnictví SBD Náchod. Při sledování časové řady posledních 20 let u bytových jednotek, resp. posledních 10 let u nebytů, jsou patrné některé základní charakteristiky:

- vývoj počtu městských bytů směřuje prakticky permanentně k jejich poklesu,
- počet bytů vlastněných městem dosahuje vrcholu v r. 1999, poté rychle klesá po dobu cca 10 let (do r. 2007), od té doby, prakticky až do současnosti, nastává jejich pozvolný pokles (zpravidla do cca 20 bytů ročně),
- poslední větší převod bytů do soukromého vlastnictví nastal v roce 2017 (prodej bytů v Ruské ulici),
- prakticky jediným rokem, kdy došlo k nárůstu počtu bytů vlastněných městem, je rok 2016, kdy se stav bytového fondu města zvýšil o 12 bytů.



Významnější pokles městem vlastněných bytů pak proběhne k datu 1. července 2019, kdy přejde do osobního vlastnictví cca 110 bytů ve třech bytových domech v ul. Duhová, které byly stavěny před cca 20 lety se státní dotací. **S těmito byty se proto již v analýze dále nepočítá jako s byty vlastněnými městem.** Město navíc aktuálně nabízí k privatizaci i šest bytů, které má ve svém vlastnictví v těchto domech v ul. Duhová (resp. které by zůstaly i po výše zmíněném převodu v jeho vlastnictví).

Lze tak **konstatovat, že aktuálně vlastní město Náchod** (s již odečtenými byty v ul. Duhová, jak je zmíněno výše) **386 bytů**, z toho:

- 232** bytů běžných nájemních mimo SVL
- 53** bytů běžných nájemních v SVL
- 80** bytů zvláštního určení (pečovatelské byty v objektech Harmonie I. a II.)
- 9** bytů služebních (školní + správcovský)
- 12** bytů (resp. samostatných místností) na městské ubytovně

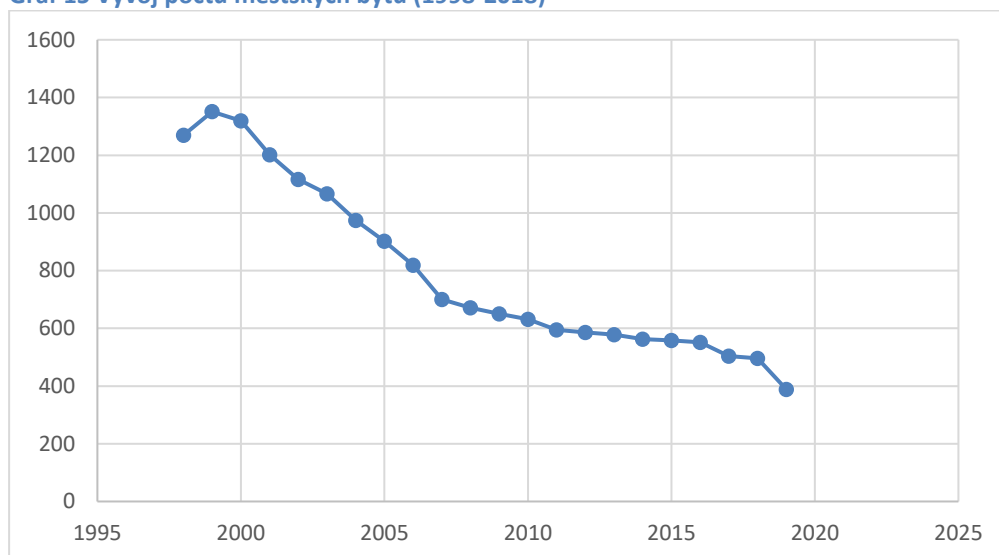
Nad rámec analýzy vlastnictví bytů doplňujeme i vývoj objemu nebytových prostor vlastněných městem. Ten je v posledních deseti letech o poznání stabilnější, kdy město eviduje vlastnictví cca 140 nebytových prostor, a to jak v bytových domech, které vlastní, tak (převážně) mimo jím vlastněné BD. Ve sledovaných letech 2008-2017 došlo prakticky k jedinému výraznějšímu prodeji těchto prostor, a to v roce 2012, kdy se stav těchto prostor snížil o osm, na tehdejších 145.

Tabulka 27 Vývoj počtu městských bytů a nebytových prostor (2008-2019)

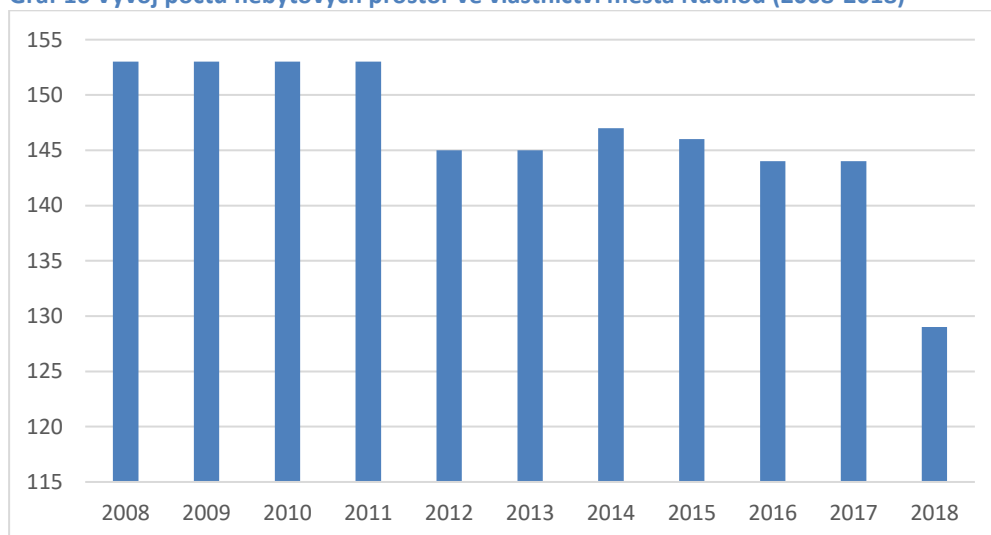
	Počet bytů ve vlastnictví města Náchod	Počet nebytů ve vlastnictví města Náchod
1998	1269	
1999	1351	
2000	1319	
2001	1202	
2002	1116	
2003	1066	
2004	974	
2005	902	
2006	819	
2007	700	
2008	671	153
2009	650	153
2010	632	153
2011	595	153
2012	586	145
2013	578	145
2014	563	147
2015	558	146
2016	552	144
2017	504	144
2018	496	129
2019	386	



Graf 15 Vývoj počtu městských bytů (1998-2018)



Graf 16 Vývoj počtu nebytových prostor ve vlastnictví města Náchod (2008-2018)



9.2 PRODEJE BYTŮ Z MAJETKU MĚSTA

Město Náchod realizovalo prodej obytných domů, resp. bytů v nich se nacházejících na základě „Zásad prodeje obytných domů“ (dále jen „Zásady“), schválených ZM v listopadu 1995 (dále upravovaných ZM v jednotlivých letech až do r. 2010).

Tyto zásady upravovaly zejména:

- podmínky, jež musí splnit zájemce (FO i PO) ucházející se o koupi podílů bytových domů, bytových jednotek a nebytových prostor,
- způsob prodeje (tj. postup podle tehdejšího občanského zákoníku, resp. podle zákona č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů, oba předpisy nahrazeny Novým občanským zákoníkem),
- metody prodeje.



Nedílnou součástí Zásad byl i taxativní seznam domů, ve kterých budou bytové jednotky prodávány dle těchto zásad.

Praxe byla taková, že pokud se byt v BD uvedených ve výše uvedeném seznamu přirozeně uvolnil (stěhování, úmrtí apod.), město vyhotovilo úřední odhad a vyhlásilo se výběrové řízení obálkovou metodou, v níž vyvolávací cenou byla právě cena vyplývající z odhadu s tím, že byt byl prodán nejvyšší nabídce. Ve výjimečných případech se stávalo, že se uvolněný byt v BD uvedeného v seznamu neprodal a na základě výjimky se pak pronajal dále.

Výše identifikované Zásady prodeje bytů, jsou de jure aktuálně stále platné a jejich zrušení bude muset rozhodnout Rada, resp. zastupitelstvo města. Aktuální praxe, přijatá po komunálních volbách v r. 2018, je taková, že město Náchod žádné byty k prodeji nenabízí (až na výjimky, jako jsou zbývající městské byty v bytových domech v ul. Duhová, které celé přecházejí do privátního vlastnictví k 1. červenci 2019).

9.3 PRONÁJMY BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR

9.3.1 Výše nájemného a jeho vývoj

Výše nájemného v bytech vlastněných městem Náchod byla, podobně jako jiné nájemní bydlení v ČR, dána prakticky až do roku 2010 tzv. **regulovaným nájemným**, jež lze obecně charakterizovat jako stanovení nebo přímé usměrňování ceny (nájemného) státními orgány, zavedené za účelem ochrany finančně slabších občanů či rodin.

Princip regulace nájemného byl uplatňován až do konce roku 2010 a město tak při stanovení výše nájemného v jím vlastněných bytech muselo respektovat stanovení na národní úrovni, realizované obvykle prostřednictvím tzv. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) jako kompetenčně příslušného orgánu v oblasti bydlení.

Níže uvedená tabulka a graf shrnují vývoj výše nájemného v městských bytech v Náchodě mezi lety 2002 a 2019. Je patrné, že mezi roky 2002 a 2007 nájemné nerostly, resp. díky vlivu inflace se reálné příjmy města z pronájmů jím vlastněných bytů dokonce snižovaly. V roce 2006 vešel v platnost Zákon č.107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytů. Kromě stanovení pravidel pro pohyb výše nájemného zavedl také zjednodušenou kategorizaci bytů, která se používá prakticky dodnes, a to rozdělení podle kvality na byty standardní (sem patří byty dříve evidované jako byty I. a II. kategorie) a na byty se sníženou kvalitou (dříve byty III. a IV. kategorie)

Teprve v srpnu 2006 Rada města Náchod rozhodla, v souladu s příslušným sdělením MMR, o zvýšení nájemného k 1. lednu 2007. Poté docházelo ke každoročnímu zvyšování až do roku 2010, kdy se tento pohyb opět na devět let zastavil.

Pro období zvyšování nájemného v letech 2007 a 2010 bylo charakteristické:

- Poměrně razantní meziroční růsty, kdy nejvyšší růst představovalo zvýšení v bytech se sníženou kvalitou mezi roky 2009 a 2010, a to o plných 76% (resp. v bytech IV. kategorie byl tehdy růst dokonce skoro dvojnásobný).
- Postupné snížení cenové diverzifikace podle kategorie bytu. Zatímco ještě v roce 2009 byly ceny rozdílné ve všech 4 kategoriích bytů, od roku 2010 se nájemné sjednotilo mezi byty I. a II. kategorie (tzv. standardní byty), a mezi byty III. a IV. kategorie (tzv. byty se sníženou kvalitou)

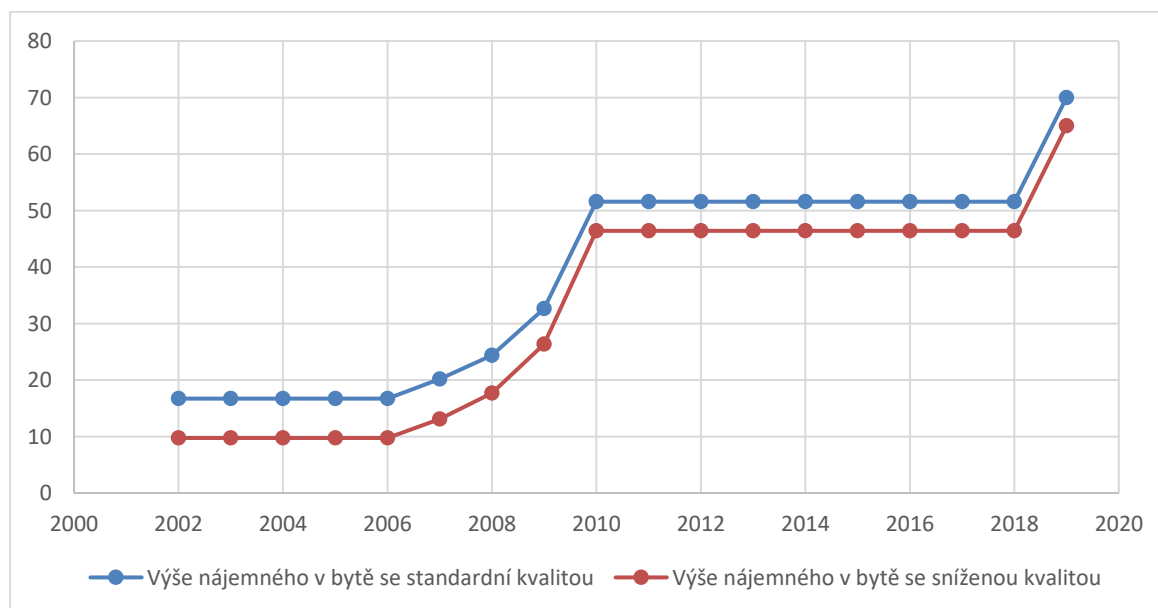


- Postupné přibližování cenové úrovně mezi byty standardními a byty se sníženou kvalitou. Zatímco ještě v roce 2007 byly ceny nájemného v bytě I. kategorie téměř dvojnásobné ve srovnání s cenou bytu IV. kategorie, v roce 2010 už byly pouze o 10% vyšší. **Postupným růstem cen nájemního bydlení v městských bytech byly tedy relativně více postiženi nájemníci v bytech nižší kategorie, tedy osoby sociálně slabší, které tyto byty obývají častěji.**

Tabulka 28 Vývoj výše nájemného (2002 – 2019)

	Výše nájemného v bytě se standardní kvalitou (Kč/měs/m ²)	Výše nájemného v bytě se sníženou kvalitou (Kč/měs/m ²)	Navýšení oproti předchozímu roku (byty se standardní kvalitou, %)	Navýšení oproti předchozímu roku (byty se sníženou kvalitou, %)
2002	16,71	9,74	0	0
2003	16,71	9,74	0	0
2004	16,71	9,74	0	0
2005	16,71	9,74	0	0
2006	16,71	9,74	0	0
2007	20,18	13,11	21	35
2008	24,38	17,66	21	35
2009	32,62	26,35	34	49
2010	51,59	46,43	59	76
2011	51,59	46,43	0	0
2012	51,59	46,43	0	0
2013	51,59	46,43	0	0
2014	51,59	46,43	0	0
2015	51,59	46,43	0	0
2016	51,59	46,43	0	0
2017	51,59	46,43	0	0
2018	51,59	46,43	0	0
2019	70	65	36	40

Graf 17 Vývoj nájemného v městských bytech v Náchodě (Kč/měs/m²)





Bezmála deset let, po které zůstávala výše nájmu neměnná, docházelo k propadu reálných příjmů města z pronájmu bytů díky inflaci. Orientačním propočtem, při průměrné meziroční inflaci za sledované období ve výši cca 1,57 %, lze odhadnout propad reálných příjmů za toto období o zhruba 15%. To znamená, že na pořízení stejných věcí, třeba i oprav městských bytů, potřebovalo město v roce 2019 cca 115% částky, kterou v roce 2010.

Na počátku roku 2019 pak vývoj nájemného nabral významnou dynamiku. Usnesením č. 10/257/19 z 28. ledna 2019 schválila Rada města Náchod **úpravu výše nájemného platnou od 1. 3. 2019** (resp. od 1. 5. 2019 v bytech pronajatých na dobu neurčitou) takto :

- | | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| - stávající smlouvy na dobu <u>neurčitou</u> | - navýšeno o 20 %* | |
| - stávající smlouvy na dobu <u>určitou</u> | - standardní byt | 70 Kč/m ² |
| | - byt se sníženou kvalitou | 65 Kč/m ² |
| - byty v objektech Harmonie | | 40 Kč/m ² |
| - městská ubytovna | | 3000 Kč za byt |

* Citované Usnesení RM zavádí v případech smluv na dobu neurčitou v objektech Harmonie I. a II. určité sociální ústupky pro kategorii nejstarších obyvatel (nad 70 let, resp. i pro kat. 65-70 let).

Zásadní změnou, ke které dochází současně s růstem cen nájmu, je také zavedení tzv. **inflačního dodatku** ke všem nově uzavíraným smlouvám. Tak bude mít město zajištěn příjem reálné výše nájmu, bez znehodnocování o inflaci tak, jak se to dělo v předchozím období.

Přestože pohyb nájemného, založený v roce 2019 výše citovaným usnesením městské rady, byl radikální, lze ho považovat za krok správným směrem minimálně ve dvou rovinách:

- Vlastní zvýšení nájemného, které nebylo zvyšováno posledních deset let a reálně tak významně snižovalo příjmy města. Navíc paušálně zvýhodňovalo nájemníky městských bytů ve srovnání s nájemníky v tržně pronajímaných bytech od soukromých či jiných subjektů, kterým nájem ve sledovaném období rostl.
- Zavedení inflačního dodatku do nově uzavíraných smluv odstraňuje automaticky do budoucna riziko snižování reálné výše příjmů z pronájmu městských bytů.

Hodnocení sociálního dopadu zvýšeného nájemného

Diskutabilní pak může být právě míra změny, která dopadne na stávající nájemníky v řádu týdnů, či maximálně měsíců. Pro mnohé z nájemníků městských bytů může zvýšení nájemného o 36, resp. 40 procent reálně znamenat zásadní problém. Navíc vyšší pohyb je právě u bytů obývaných zpravidla sociálně slabšími obyvateli. Obdobně zásah do cen v objektech Harmonie, jakkoli usnesení počítá s určitou úlevou pro nejstarší věkovou kategorii obyvatel, je z hlediska sociálního poměrně radikální.



9.4 PŘÍJMY Z BYTOVÉHO HOSPODÁŘENÍ MĚSTA

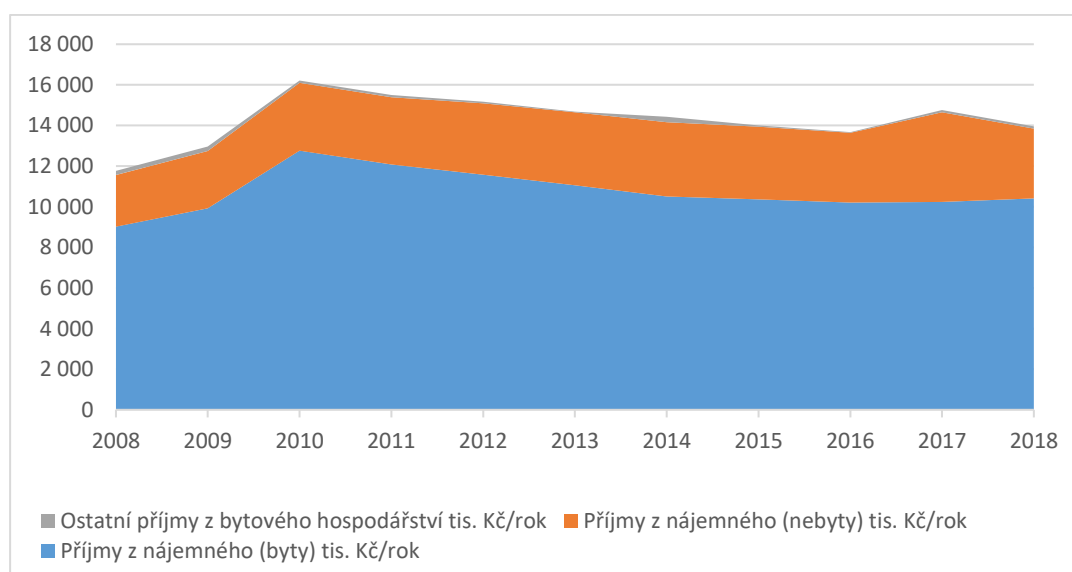
Příjmová strana bytového hospodářství města se odvíjí od dvou hlavních faktorů, popsaných v úvodu kapitoly. Tedy od počtu bytů a nebytových prostor vlastněných městem a samozřejmě od výše nájemného. Z tabulky a grafu níže lze dovodit několik charakteristik:

- Vývoj výnosů z bytových prostor zaznamenal mezi roky 2008 a 2010 signifikantní nárůst daný zejména rychlým růstem nájemného v městských bytech při pouze malém snížení počtu bytů ve vlastnictví města (ten činil mezi sledovanými roky jen cca 6%).
- Vrchol dosáhly výnosy z městských bytů v roce 2010 a od té doby klesají. Tehdy bylo naposledy zvýšeno nájemné v městských bytech. Od roku 2010 je tak až do počátku roku 2019 nájemné z m² konstantní, a zároveň dochází k úbytku městských bytů. Výnosy z bytového fondu města tak logicky v celém období klesají (s nepatrnou výjimkou v roce 2017, což souviselo s přírůstkem 12 bytů města v roce 2016).

Tabulka 29 Příjmy z bytového hospodářství města (v tis. Kč)

	Příjmy z nájemného (byty) tis. Kč/rok	Příjmy z nájemného (přepočet na 1 bytovou jednotku) tis. Kč/rok	Příjmy z nájemného (nebyty) tis. Kč/rok	Příjmy z nájemného (přepočet na 1 nebytovou jednotku) tis. Kč/rok	Ostatní příjmy z byt. hospodářství tis. Kč/rok	Příjmy CELKEM tis. Kč/rok
2008	9 017	13,44	2 547	16,65	198	11 762
2009	9 919	15,26	2 828	18,49	219	12 967
2010	12 763	20,20	3 338	21,82	112	16 213
2011	12 075	20,29	3 317	21,68	102	15 590
2012	11 577	19,76	3 511	24,21	80	15 168
2013	11 062	19,14	3 587	24,74	30	14 917
2014	10 508	18,66	3 646	24,80	267	14 806
2015	10 364	18,57	3 582	24,54	56	14 109
2016	10 197	17,89	3 439	23,88	41	13 772
2017	10 235	20,31	4 416	30,67	115	14 766
2018	10 406	20,98	3 432	26,60	121	13 838

Graf 18 Příjmy z bytového hospodářství města (v tis. Kč)

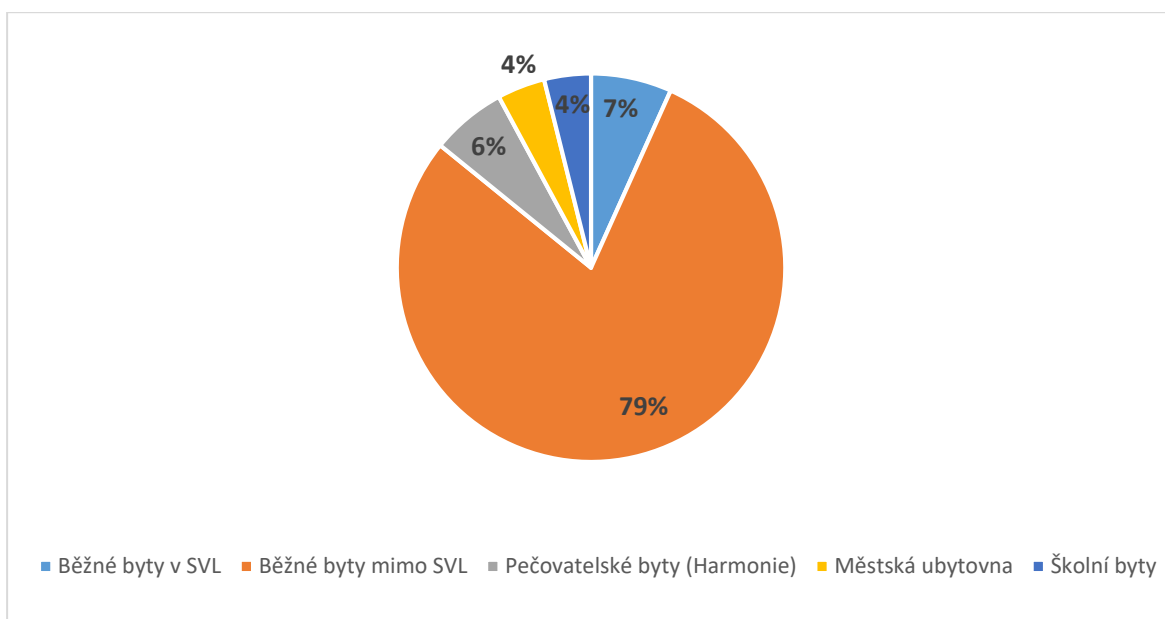




Aktuální výše příjmů z bytů vlastněných městem dle skupin

Graf a tabulka níže ukazují podíl jednotlivých skupin bytů na celkových příjmech města Náchod z jím vlastněných bytových jednotek. Jedná se o předepsané nájemné, není zohledněno případné neplacení těchto předepsaných nájmů. Jsou započteny pouze výnosy z obsazených bytů, tj. nejsou zahrnuty výnosy z dlouhodobě volných bytů (to se týká zejména značného podílu bytů v SVL, výjimečně bytů mimo SVL – zde prakticky pouze BD na adrese Kladská 97).

Graf 19 Podíl jednotlivých skupin bytů na celkových příjmech města z bytového hospodářství (v %, 1/2019)



Tabulka 30 Absolutní výše a výnosů z bytů dle skupin

	Měsíční výnos (obsazené byty, v tis. Kč)	Roční výnos (obsazené byty, v tis. Kč)
Běžné byty v SVL	60	718
Běžné byty mimo SVL	704	8 444
Pečovatelské byty (Harmonie)	56	670
Městská ubytovna	35	425
Školní byty	35	416
CELKEM	890	10 673

9.5 VÝDAJE V BYTOVÉM HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA

9.5.1 Hlavní skupiny výdajů

Hlavními skupinami výdajů, vázanými na vlastnictví bytového a nebytového fondu města Náchod jsou:

1. Opravy a údržba

Jedná se každoročně o největší nákladovou položku související s provozem bytového hospodářství města, představující obvykle **zhruba 60 % celkových nákladů** (každoročně je podíl jiný, podle aktuálních potřeb bytového fondu, možností a priorit města).



Sem patří náklady související s běžným provozem bytů, bytových domů a nebytových prostor města, udržující je v provozuschopném stavu a stavu možného pronajímání. Typicky jsou v rámci této položky řešeny náklady na:

- revize (plyn, elektro, hromosvody, výtahy) a s tím související opravy,
- nákup a instalaci zařizovacích předmětů v bytech,
- výměny výplní otvorů (okna, dveře, výklady),
- opravy fasád a průčelí domů,
- havárie a běžné opravy v bytech a nebytech (ty jsou obvykle největší nákladovou položkou),
- náklady na opravy a držbu ve volných bytech (případně náklady související s přípravou volných bytů k jejich prodeji).

2. Odměna Správě budov Náchod s.r.o.

Tato odměna je každoročně vyplácena dle mandátní smlouvy uzavřené s městem Náchod a je hlavním zdrojem příjmů společnosti. Výši této odměny každoročně schvaluje město Náchod a její podíl na celkových nákladech souvisejících s provozem a správou bytového a nebytového fondu města představuje obvykle okolo 20 %.

3. Ostatní náklady

Tato skupina nákladů vážících na správu bytového fondu města je představována zejména:

- Náklady za služby spojené s provozem domů ve vlastnictví města, které nelze účtovat nájemníkům (čištění kanalizace, deratizace a další).
- Spotřeby energií, které nelze účtovat nájemníkům (např. spotřeba energií v neobsazených bytech, úniky vody plynoucí ze zastaralých vodovodních řadů, případně platby za elektroměry ve volných bytech apod.), sem se řadí i spotřeby energií na městské ubytovně (kromě energie z bytových elektroměrů, které má každý nájemník přihlášeny na sebe).
- Finanční náklady (bankovní poplatky, kolky, daně, případně též odpis starých nedobytných pohledávek apod.).

Tabulka 31 Vývoj celkových nákladů souvisejících se správou a provozem městských bytů a nebytů

	Měsíční výnos (obsazené byty, v tis. Kč)	Roční výnos (obsazené byty, v tis. Kč)
Běžné byty v SVL	60	718
Běžné byty mimo SVL	704	8 444
Pečovatelské byty (Harmonie)	56	670
Městská ubytovna	35	425
Školní byty	35	416
CELKEM	889	10 673



9.5.2 Výdaje spojené s majetkem města v sociálně vyloučených lokalitách

Zvláštní skupinou výdajů, co do jejich lokalizace, jsou výdaje na údržbu městských bytových domů v sociálně vyloučených lokalitách (SVL). Náklady na tento městský majetek (v přepočtu na bytovou jednotku, či v porovnání s jeho výnosností, případně s jeho hodnotou) jsou jednoznačně nejvyšší právě v těchto lokalitách. Jedná se aktuálně o lokality Malého Poříčí (ul. Broumovská), Babí (ul. Na Vyšehradě), v roce 2012 do této kategorie přibyla i lokalita Odboje čp. 50 v Bražci (resp. v k.ú Staré Město n. M.). Naopak po prodeji městských domů v lokalitě Šafránice a Kašparák tyto domy z kategorie majetku města v SVL vypadly.

I přes měnící se rozsah této skupiny bytových domů v posledních deseti letech je jednoznačné, že způsob využití městského majetku v sociálně vyloučených lokalitách je značně neekonomický a obhajitelný jedině historickým vývojem vlastnictví a způsobu užití tohoto majetku, či sociálními souvislostmi tohoto problému.

Výdaje města na údržbu a opravy bytového majetku v těchto lokalitách byly samostatně evidovány a vykazovány ve výročních zprávách SBN do roku 2010. Pro dokreslení výsledků hospodaření s byty v SVL tak lze citovat z výroční zprávy Správy budov Náchod za rok 2009:

„Značná část prostředků se vynakládá do oprav a údržby objektů dřívější IV. kategorie, kde převážně bydlí nájemníci sociálně slabí a předepsané nájemné nestačí pokrýt tyto náklady. Do lokalit Malé Poříčí, Kašparák, na Vyšehradě a Odboje čp. 50 bylo v roce 2009 vynaloženo na údržbu 4.546 tis. Kč, což je téměř o 1 milion korun více než v předchozím roce a představuje více než polovinu celkově provedené údržby na veškerých BD města Náchod“.

Zároveň zpráva uvádí, že předepsané nájemné v těchto lokalitách činilo v daný rok pouze 1.651 tis. Kč a co víc, nebylo nájemníky v plné výši uhrazeno (reálný výnos je tak ještě o nemalou částku nižší). Zpráva také doslova upozorňuje že: *„Financování oprav u těchto objektů se provádí na úkor ostatních domů, kde se provádí pouze minimální údržba nebo pouze havárie“.*

Jak bylo uvedeno výše, výroční zprávy SBN po roce 2010 již samostatně neřeší výsledky hospodaření s byty v SVL, nicméně přetrvávání neuspokojivého stavu a neekonomického nakládání s tímto majetkem je patrné i z komentářů k hospodaření s bytovým majetkem města ve všech Výročních zprávách SBN až do současnosti, které konstatují, že: *„Značná část prostředků (pozn. myšleno v bytovém hospodářství města) se vynakládá do oprav a údržby těch bytů nejnižšího standardu (dřívější IV. kategorie), ve kterých bydlí sociálně slabí, kdy předepsané nájemné nestačí na pokrytí těchto nákladů. Financování oprav v těchto domech se provádí na úkor domů ostatních, kde se provádí pouze běžná údržba a havárie.“*

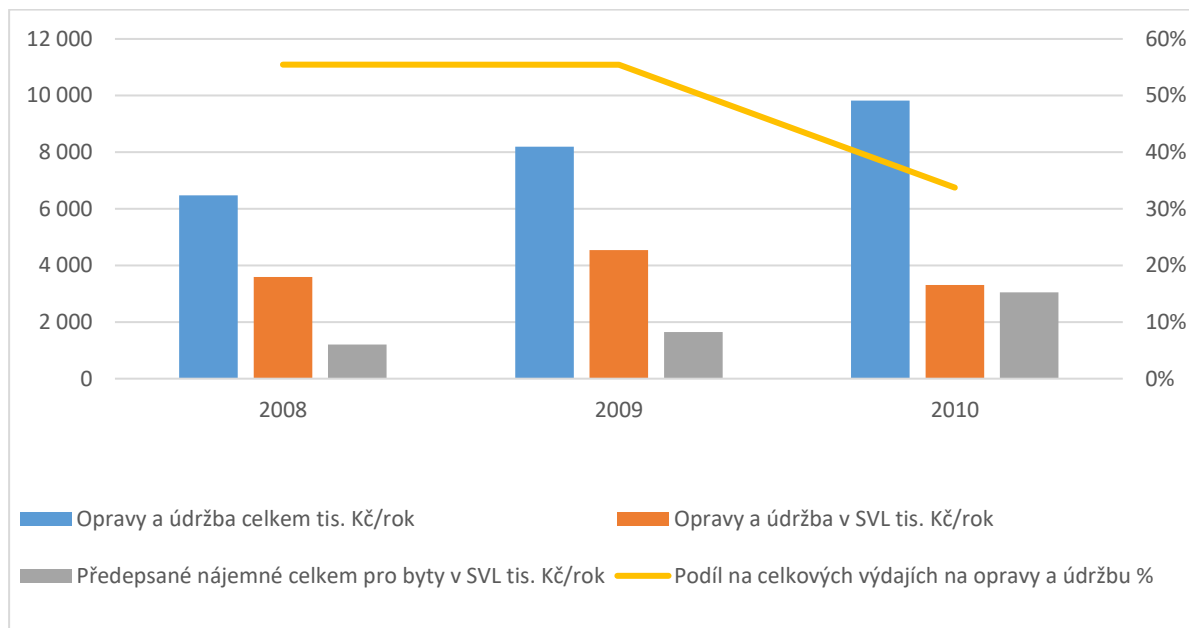
Kombinovaný graf níže ukazuje vývoj nákladů na opravy a údržbu bytů v SVL v letech 2008-2010, kdy byla situace v hospodaření s těmito byty asi nejvíce neekonomická. V letech 2008 a 2009 se výdaje na opravy a údržbu bytů v SVL dokonce podílely přibližně 55% na celkových výdajích na opravy a údržbu bytů ve vlastnictví města.

Je také patrné, že předepsané nájemné v těchto bytech ani v jednom sledovaném roce nedokázalo pokrýt náklady na opravy a údržbu (navíc je třeba vzít v úvahu, že nemalý podíl z takto předepsaného



nájemného nebyl reálně placen a nepředstavoval reálný výnos města z těchto bytů). Situace se mírně zlepšila až v roce 2010, kdy se jednak snížily náklady plynoucí do těchto bytů a jednak se razantně zvýšilo nájemné (v těchto lokalitách, s koncentrací bytů nižší kategorie, dokonce relativně vůbec nejvíce, ve srovnání s předchozím obdobím).

Graf 20 Hospodaření s městskými byty v SVL (2008-2010)



9.5.3 Náklady spojené s volnými byty

Svým způsobem zvláštní kategorií výdajů na provoz a správu bytového majetku města představují náklady spojené s volnými byty. Ty jsou zejména dvojího druhu:

- Náklady na opravy, údržbu nebo přípravu volných bytů. Sem patří jednak náklady, které město jako vlastník musí vynakládat na byty, které jsou dlouhodobě neobsazené, kde ale je nezbytné alespoň základní zajištění proti takovým rizikům, jako je devastace a vandalismus, rozkrádání jejich součástí, destrukce rozvodů sítí v bytech – např. zamrznutí vody v rozvodech, eliminace vlhkosti, případně ukončení a následná obnova dodávek energií do těchto bytů apod.
- Opravy a údržbu související s prodejem, případně novým pronájmem bytu, kdy město hradí náklady spojené s uvedením bytu do stavu schopného jeho prodeje nebo realizuje opravy přispívající ke zvýšení prodejní ceny bytu. Stejně tak sem patří výdaje nezbytné k uvedení bytu do stavu, kdy je možné ho předat novým nájemníkům.

Z ekonomického hlediska je obhajitelná spíše druhá kategorie výdajů. Jedná se o výdaje, které se nějakým způsobem vrátí ať již v prodejní ceně bytů nebo vybraném nájemném (v případě výdajů do volných bytů určených k dalšímu pronájmu).

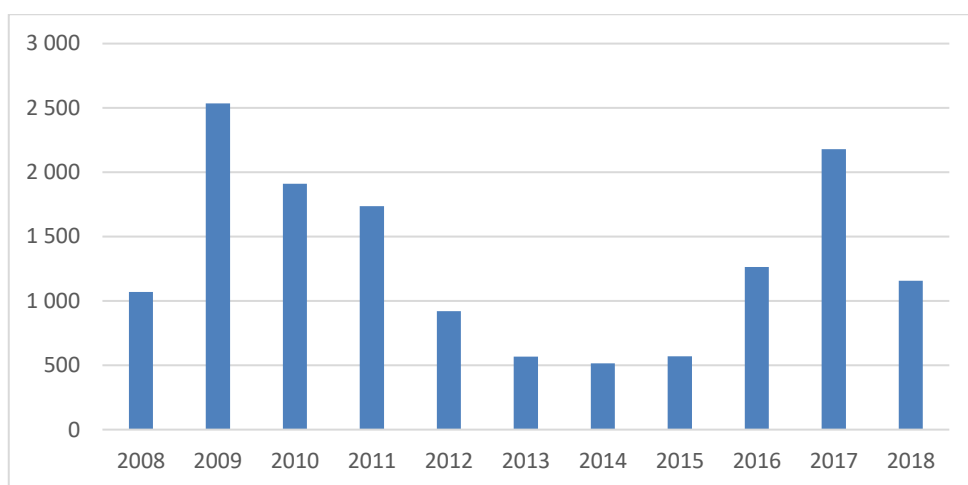
Co je však, z pohledu dobrého hospodaření těžko obhajitelné jsou výdaje, které město vynakládá do bytů, které jsou volné dlouhodobě. V krátkodobém a střednědobém horizontu mohou být takové výdaje obhajitelné jako součást jasného plánu dalšího nakládání s takovými byty (prodej, rekonstrukce



apod.), ale pokud takový plán chybí nebo pokud je ve střednědobém horizontu v plánu jejich demolice, jsou takové výdaje neefektivní.

Z hlediska místa vzniku nákladů na volné byty se jedná dominantně o výdaje v SVL, právě zde se totiž dlouhodobě nachází nejvíce volných bytů. To naznačuje i graf níže. Při srovnání s předchozím grafem je patrné, že výdaje do volných bytů značně korelují v letech 2008 - 2010 s celkovými výdaji do městských bytů v SVL, v obou případech dosahují výdaje vrcholu v roce 2009. Po tomto roce začínají rychle klesat až do r. 2015. Ke skokovému nárůstu pak opět došlo v letech 2016 a 2017. ty souvisely s odprodejem 4 domů v Ruské ulici (lokalita Kašparák) a muselo tamní nájemníky přemístit do volných neudržovaných bytů v SVL (nájemní smlouvy na Ruské ulici byly na dobu neurčitou).

Graf 21 Celkové náklady na opravy, údržbu nebo přípravu volných bytů (tis. Kč/rok)



9.6 CELKOVÉ VÝSLEDKY V BYTOVÉM HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA

Z hlediska města jako vlastníka bytového fondu a jako ekonomického subjektu je nejpodstatnější charakteristikou celkový výsledek hospodaření s městským bytovým, a nebytovým fondem. Z grafu níže, popisujícího vývoj výsledků bytového hospodaření města je patrných několik trendů a charakteristik:

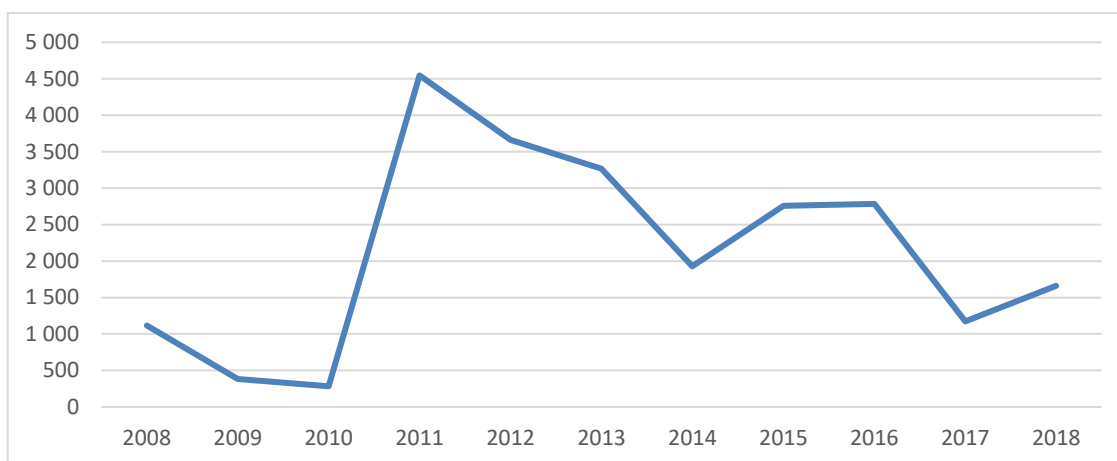
- Výsledkového maxima dosahuje, ve sledovaném období posledních 10 let, bytové hospodářství města v roce 2011. V něm se naplno projevují zejména skokově zvýšené výnosy způsobené rapidním meziročním růstem nájemného v městských bytech, k němuž došlo v r. 2010. Zároveň se úroveň celkových nákladů na správu a údržbu bytového fondu vrací k obvyklým nejčastějším ročním hodnotám kolem 11 - 12 mil. Kč.
- Obdobných výnosů jako v roce 2011 bylo dosaženo již o rok dříve, kdy byl výnos z bytů dokonce ještě vyšší než v roce 2011. Přesto jsou paradoxně celkové výsledky hospodaření v tomto roce vůbec nejhorší za posledních 10 let. Příčinou jsou jednak výrazně nadprůměrné náklady, realizované v tomto roce do oprav a běžné údržby (v tomto roce se zejména skokově vyšplhaly výdaje na běžné opravy a havárie, které nakonec činily 5,3 mil. oproti plánovaným 3,3 mil. či vysoké výdaje do volných bytů ve výši cca 1,9 mil. Kč). Účetně významnou nákladovou položkou



byl také mimořádný finanční výdaj v podobě odpisu nedobytných pohledávek ve výši cca 760 tis. Kč.

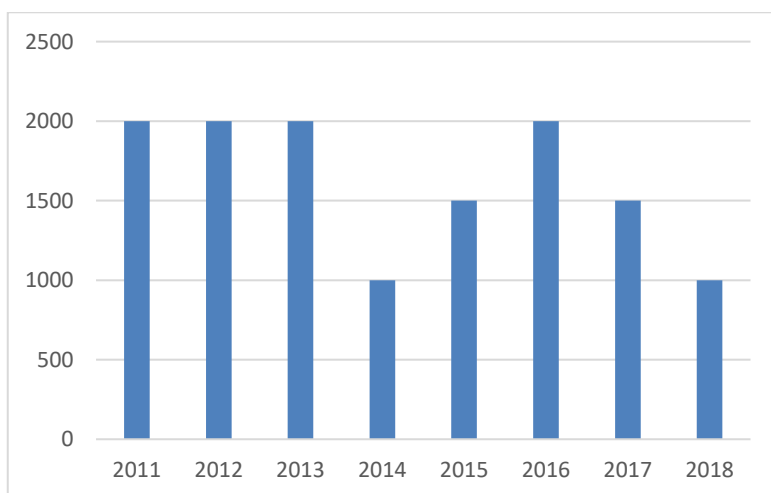
- Celkový trend výsledků hospodaření města s byty je v posledních letech spíše klesající. Jednou z příčin je pokračování úbytku městských bytů (navíc jde tento úbytek na vrub běžných bytů mimo SVL, zatímco z pohledu výnosnosti horší byty v SVL v majetku zůstávají). V roce 2017 se na propadu hospodářského výsledku podílel také nárůst nákladů do volných bytů, který v roce 2017 stoupl oproti roku 2015 skoro čtyřnásobně.

Graf 22 Výsledek hospodaření (městské byty i nebyty), v tis. Kč



Příjmy i výdaje spojené se s úpravou a údržbou městských bytů jsou obvykle přijímány, resp. hrazeny na zvláštním účtu města spravovaném SBN. Na tomto účtu se také kumulují nerozdělené zisky minulých let a z nich město Náchod, jako vlastník, také čerpá prostředky do svého rozpočtu. O čerpání kladných výsledků bytového hospodaření města rozhoduje Zastupitelstvo města Náchod. V posledních sedmi letech tak město do svého rozpočtu čerpalo ze svého bytového hospodářství částky ukázané na grafu níže. Mezi roky 2011-2018 to bylo celkem 13 mil. Kč.

Graf 23 Převod výnosů z hospodaření s byty a nebyty na město Náchod (2011 – 2018, v tis. Kč)



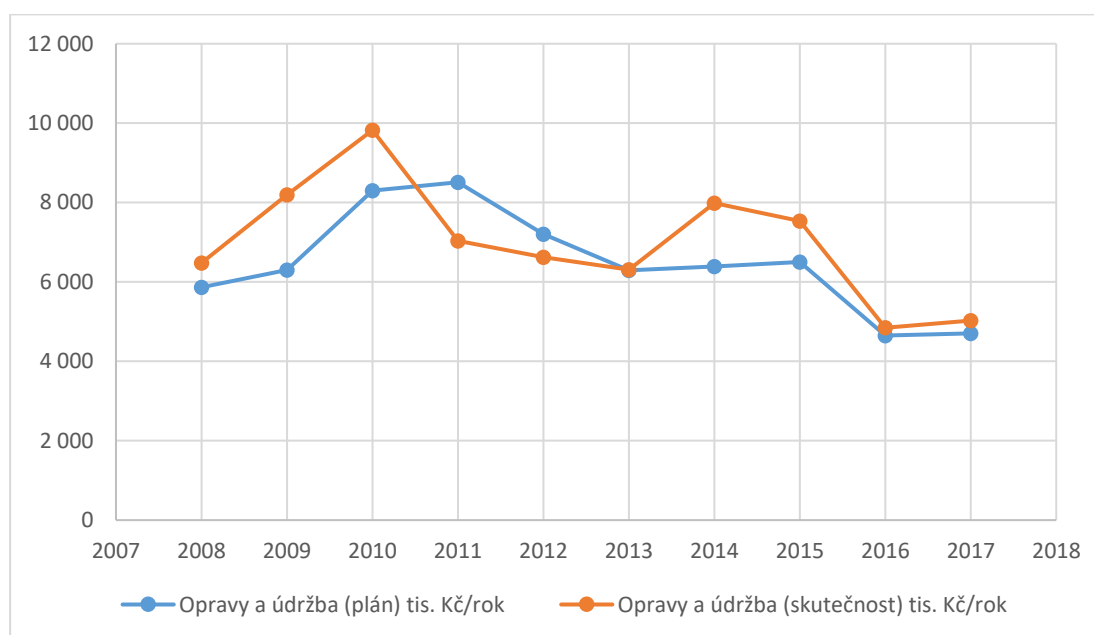


9.7 PLÁN ÚDRŽBY A PLÁN INVESTIC

Správa budov Náchod s.r.o. předkládá orgánům města každoročně ke schválení plán údržby na příští kalendářní rok, resp. jmenovitý soupis klíčových akcí, které předpokládá v následujícím roce realizovat. Tento přehled je součástí každoroční výroční zprávy SBN. Zároveň na konci každého roku SBN vyhodnocuje plnění plánu oprav a údržby. Graf níže ukazuje, jak se v jednotlivých letech od r. 2007 dařilo plnit tento plán. Z grafu je rovněž patrné, že objem prostředků do oprav a údržby dlouhodobě klesá. Příčinou je jednak pokles počtu bytů ve vlastnictví města, ale například i útlum výdajů do volných bytů v SVL.

Co však absentuje při správě bytového fondu, je dlouhodobý plán údržby, oprav či zhodnocení (investic) do městských bytů. Takový plán by pomohl lépe plánovat městské investice do bytového majetku, ale také by přispěl k vyššímu využívání dotačních příležitostí (je možné dopředu plánovat stavební práce a úpravy vhodné k využití dotací a zároveň plán pomáhá eliminovat situace, kdy může dojít ke kolizi mezi přípravou dotačního projektu na dané nemovitosti s aktuálně realizovanou, či nahodile, resp. narychlo realizovanou akcí údržby či opravy na stejné nemovitosti).

Graf 24 Opravy a údržba (jmenovité akce)



9.8 DLUHY NA NÁJEMNÉM Z MĚSTSKÉHO MAJETKU

Proměnnou vyžadující zvláštní pozornost při analýze správy a využití bytového fondu města jsou dluhy evidované na nájemném z městského majetku. Tyto dluhy představují významné riziko v bytovém hospodářství města hned z několika důvodů:

- Vlastní finanční ztráta pro město, která z nich plyne. Nevybrané platby nájemného, představující pohledávky města, resp. dluhy konkrétních nájemníků, jsou samozřejmě ztrátou pro výsledky hospodaření s městským majetkem, potažmo ztrátou pro rozpočet města.



- Omezení investic do městského majetku. Jelikož vybrané nájemné je z majoritní části použito na řešení oprav, ale i zhodnocení majetku města, projeví se samozřejmě absence těchto plateb ve schopnosti města udržovat svůj majetek.
- Extrémně vysoké administrativní (transakční) náklady – jelikož není možné prakticky jakýkoli dluh vůči veřejnému subjektu nechat neřešen, musí město, resp. jím pro tento účel zajištěná organizace vyvíjet aktivní úsilí k jeho řešení. To stojí značné kapacity lidské, technické a zejména finanční.
- Demotivační efekt – pro určitou část nájemníků městských bytů i nebytů je představitelné vyhýbat se povinnosti hradit nájem. Pokud jiné osoby již nájem neplatí a je zjevné, že donucovací prostředky přinejmenším v krátkodobém horizontu nefungují nebo fungují omezeně, může tento stav být „inspirací“ pro další skupiny obyvatel s podobnými sklony a způsobovat dominový efekt, přinejmenším ve vymezených lokalitách.

Z výše naznačených důvodů se SBN společně s městem Náchod snaží pracovat aktivně s dlužníky a pohledávky města vymáhat.

Tabulka a graf níže popisují vývoj dluhů na městském bytovém majetku v posledních 10 letech. Je zjevné, že absolutní výše existujícího dluhu z bytů a nebytů se dlouhodobě příliš nemění a pomínemeli výkyvy směrem nahoru a dolů v letech 2011-2012, resp. 2016, pohybuje se neustále okolo 2 mil. Kč.

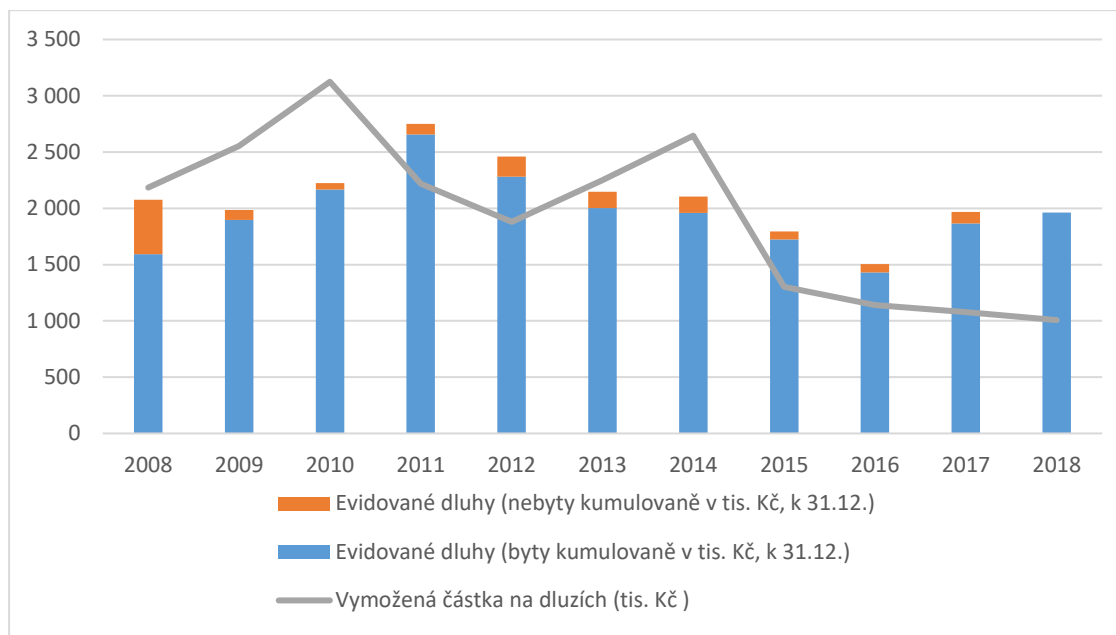
Zároveň je však z kombinovaného grafu vidět, že městu se daří alespoň částečně dluhy na nájemném vymáhat. V posledních třech sledovaných letech je sice patrný výrazný pokles úspěšně vymožených částek, ale zároveň došlo k celkovému snížení dluhu. Je tak pravděpodobné, že snížení objemu vymožených částek po r. 2014 je do značné míry ovlivněno i přiblížením se k limitním hodnotám celkového dluhu, kdy už není možné efektivní vymáhání ve větších objemech (jde již o dluhy, které jsou sice evidovány, ale reálná možnost jejich uhrazení je malá). Poslední graf popisující dluhy na nájemném z městského majetku pak ukazuje, že od r. 2011 zejména objem dluhů z pronájmu bytů permanentně klesá (tedy až do r. 2017, kdy je naopak zaznamenán výrazný nárůst i v souvislosti s prodejem čtyř BD v SVL Kašparák, ul. Ruská). V tomto období tak vymožené částky celkového dluhu na nájemném převýšily objem nově vzniklých dluhů v daném roce.

Tabulka 32 dluhy na majetku města (byty a nebyty)

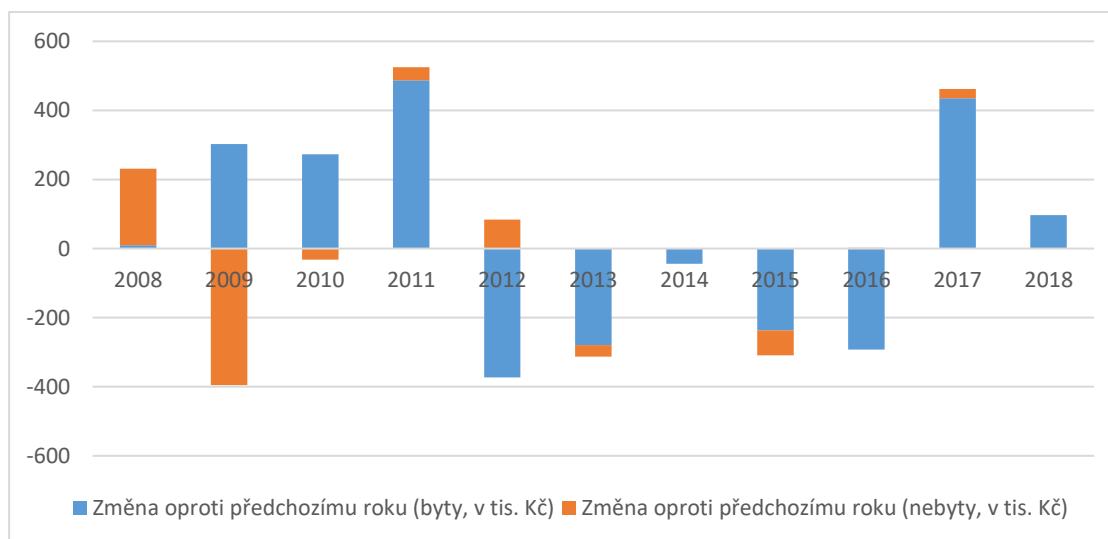
	Evidované dluhy (byty kumulované v tis Kč, k 31.12.)	Změna oproti předchozímu roku (v tis Kč)	Evidované dluhy (nebyty kumulované v tis Kč, k 31.12.)	Změna oproti předchozímu roku (v tis Kč)	Evidované dluhy CELKEM v tis Kč, k 31.12.)
2008	1 593	9	483	222	2 076
2009	1 896	302	88	-395	1 984
2010	2 168	273	56	-32	2 224
2011	2 655	487	94	38	2 749
2012	2 282	-373	178	84	2 459
2013	2 003	-279	144	-34	2 147
2014	1 959	-44	145	1	2 105
2015	1 723	-236	73	-73	1 795
2016	1 430	-292	75	2	1 505
2017	1 865	435	102	27	1 967
2018	1962	97	67	-35	2029



Graf 25 Evidované dluhy na nájemném (2008-2018)



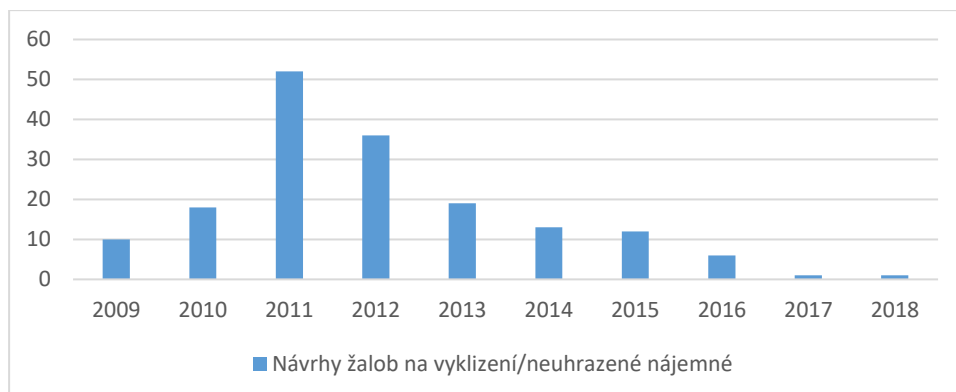
Graf 26 Vývoj (pokles x růst) celkového dluhu v jednotlivých letech (byty, nebyty, 2008-2018, v tis. Kč)



S problematikou dluhů na nájemném úzce souvisí i právní kroky jako nejzazší řešení domáhání se práv pronajímatele ze strany města. Město Náchod společně s SBN projednává průběžně stav pohledávek u neplatičů s tím, že jako svým způsobem krajní řešení podává v některých případech město, prostřednictvím SBN, žaloby na neuhrazené nájemné (resp. dříve žaloby na vyklizení bytu) k Okresnímu soudu v Náchodě. V některých případech pak také návrh na exekuci majetku dotčené osoby. Z grafu níže je patrné, že vývoj počtu žalob relativně koreluje s vývojem kumulovaného dluhu.



Graf 27 Návrhy žalob na vyklizení/neuhrazené nájemné (ročně, 2009-2017)



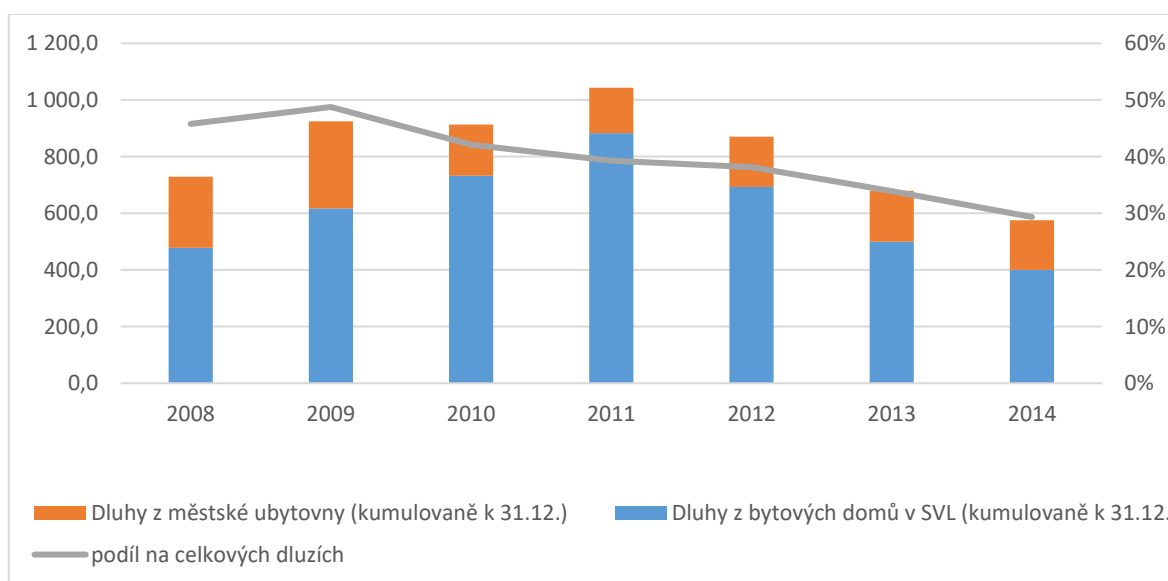
Zvláštní skupinou při sledování existence dluhů z pronájmů městského majetku, jsou:

- byty v tzv. sociálně vyloučených lokalitách města, kde se koncentruje sociálně nejslabší obyvatelstvo, jmenovitě Malé Poříčí - ul. Broumovská, Babí - ul. Na Vyšehradě, Bražec - ul. Odboje 50 (a dříve též lokality Kašparák a Šafránice)
- byty v městské ubytovně.

Tento městský majetek, který je pronajímán skutečně sociálně a příjmově nejslabším skupinám obyvatel, je také z hlediska výnosů nejproblematictější. Tyto dvě skupiny bytů se na celkovém městském bytovém fondu podílí řádově 10 % (liší se v jednotlivých letech). Avšak podíl dluhů evidovaných v těchto dvou skupinách bytů na celkových evidovaných dlužích z pronájmů se ve sledovaných letech pohybuje mezi 30 a 50 %.

Vliv na sledování vývoje kumulované výše dluhů pocházejících ze sociálně vyloučených lokalit má samozřejmě také jejich vymezení. Dle výroční zprávy za rok 2012 již poprvé nejsou evidovány dluhy z lokality Šafránice, která byla už v r. 2008. Naopak ve stejném roce již jsou v této evidenci prvně zařazeny dluhy z pronájmu BD na dřeše Odboje 50 (Bražec).

Graf 28 Vývoj dluhů z městské ubytovny a z bytů v SVL





9.9 DOTACE VYUŽITÉ NA VÝSTAVBU BYTOVÉHO FONDU MĚSTA (OD ROKU 1995 - DO ROKU 2018)

Dotiční tituly z Evropských investičních a sociálních fondů a ze státního rozpočtu podporují bydlení ať již v investiční formě (nejčastěji), případně i ve formě neinvestiční (zde zejména v oblasti sociálního bydlení). Město Náchod v minulosti využilo některé dotiční tituly a čerpalo dotace na projekty uvedené v tabulce níže.

Tabulka 33 Dotace získané v oblasti bydlení

Projekt a jeho předmět	Roky realizace	Dotace (v tis. Kč)	Zdroj (program a poskytovatel)
Stavební úpravy bytového domu č.p. 269, Duhová ul., Náchod Předmět: výměna stoupaček splaškové kanalizace, stoupaček vody, stavební úpravy balkonů, lodžii a části terasy	2012 - 2013	1 886	Integrovaný plán rozvoje města Náchoda – problémová zóna u nemocnice, Ministerstvo pro místní rozvoj
Výstavba RD nad nemocnicí – Náchod, Podmiňující výstavba komunikací a inženýrských sítí, Předmět: úprava přístupové komunikace k Domovu pro seniory Marie a sítě u této komunikace (dešťová a splašková kanalizace, vodovod, veřejné osvětlení, přeložka telefonního kabelu)	2014	4 060	Integrovaný plán rozvoje města Náchoda – problémová zóna u nemocnice, Ministerstvo pro místní rozvoj
Stavební úpravy objektu penzionu „MARIE“ č.p. 1998, Bartoňova ul. Předmět: výměna výplní otvorů obvodového pláště, kompletní výměna osobního výtahu vč. šachetních dveří ve všech patrech budovy	2010	1 230	Integrovaný plán rozvoje města Náchoda – problémová zóna u nemocnice, Ministerstvo pro místní rozvoj
Poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu technické infrastruktury Předmět: výstavba komunikace a inženýrských sítí v k.ú. Staré Město na parcelách č. 110/21 a 110/17	1995 - 2022	3 300	Smlouva o poskytnutí dotace uzavřena s Okresním úřadem v Náchodě, nyní řešeno s Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem financí
Poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu technické infrastruktury Předmět: stavba inženýrských sítí 2. etapa pro sídliště u nemocnice v Náchodě, k.ú. Staré Město nad Metují	1996 - 2022	11 700	Smlouva o poskytnutí dotace uzavřena s Okresním úřadem v Náchodě, nyní řešeno s Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem financí

Pozn. U projektů v posledních dvou řádcích uveden rok ukončení 2022, z důvodu, že součástí dotačních podmínek je následná výstavba bytových jednotek, která stále probíhá.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

9.10 SWOT ANALÝZA – EKONOMICKÉ ASPEKTY BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA

Tabulka 34 Dílčí SWOT EKONOMICKÉ ASPEKTY BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA

Silné stránky	Slabé stránky
Zvýšení cen nájmu na obvyklou úroveň po dlouhé době stagnace výše nájmu	Výrazný úbytek bytového fondu města v posledních 20 letech
Zakomponování inflační dodatku do nájemních smluv a tím udržení reálné výše výnosů	Relativně nevyšší zasažení sociálně nejslabších v posledních vlnách zvyšování nájmu
Relativně stabilní počet nebytových prostor města	Neekonomické hospodaření v bytovém fondu v SVL
	Náklady spojené s údržbou a opravami volných bytů
	Klesající příjmy z bytového hospodářství
	Zhoršující se výsledky bytového hospodářství
	Neexistuje dlouhodobý plán oprav bytů ani plán investic do bytů
	Existence dluhů na městském majetku, které se daří snižovat je velmi omezeně
	Nízký objem získaných dotací na bydlení ve sledovaných letech
Příležitosti	Hrozby
Vysoký počet dotačních titulů pro bydlení i do budoucna	



10. Bydlení ve vazbě na sociální situaci a sociální politiku města

V rámci řešení celkové bytové koncepce města je důležité zahrnout do témat i vazbu na sociální oblast, resp. sociální situaci ve městě Náchod.

10.1 HLAVNÍ CÍLOVÉ SKUPINY V OBLASTI PODPOROVANÉHO BYDLENÍ VE MĚSTĚ NÁCHOD

A. SENIOŘI

První a největší skupinu osob, která má specifické potřeby v oblasti bydlení, tvoří senioři. Město Náchod každoročně vynakládá ze svého rozpočtu cca 5 % běžných výdajů na sociální služby. Z tohoto rozpočtu jde v současné době cca 80 % na podporu Městského střediska sociálních služeb MARIE (příspěvková organizace města Náchod), které poskytuje sociální služby, jejichž příjemci jsou zejména nejstarší obyvatelé města (senioři), konkrétně:

- provoz Domova pro seniory Marie,
- nájemní bydlení v domech zvláštního určení Harmonie I a II,
- pečovatelskou službu a odlehčovací službu.

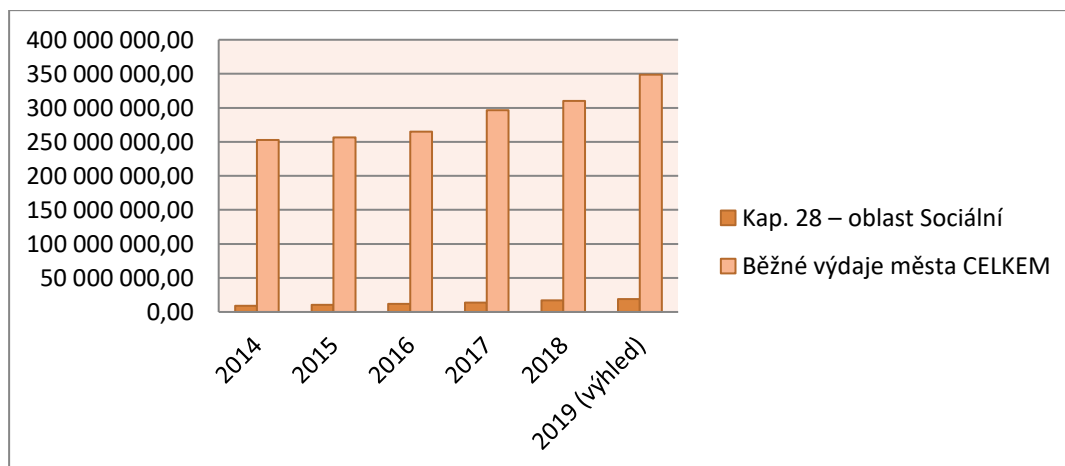
Níže v tabulkách a grafu je znázorněn přehled výdajů rozpočtu města na sociální služby a jejich podíl na celkových výdajích města a dále pak výdaje MěSSS Marie – tedy zejména služby související s bydlením buď v domově pro seniory či v domově se zvláštním určením (Harmonie).

Tabulka 35 Přehled výdajů na sociální služby vůči celkovým běžným výdajům

Rozpočet města	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (výhled)
Kap. 28 – oblast Sociální	9 159 000	10 660 000	11 828 000	13 623 000	17 279 000	18 988 000
Běžné výdaje města CELKEM	252 673 000	256 723 000	265 025 000	296 529 000	310 353 000	348 657 000
Podíl kap. 28 na celkových běžných výdajích (v %)	3,62	4,15	4,46	4,59	5,57	5,45

Zdroj: Rozpočet města Náchoda (rok 2018 a výhled na rok 2019)

Graf 29 Přehled výdajů za sociální služby vůči celkovým běžným výdajům města



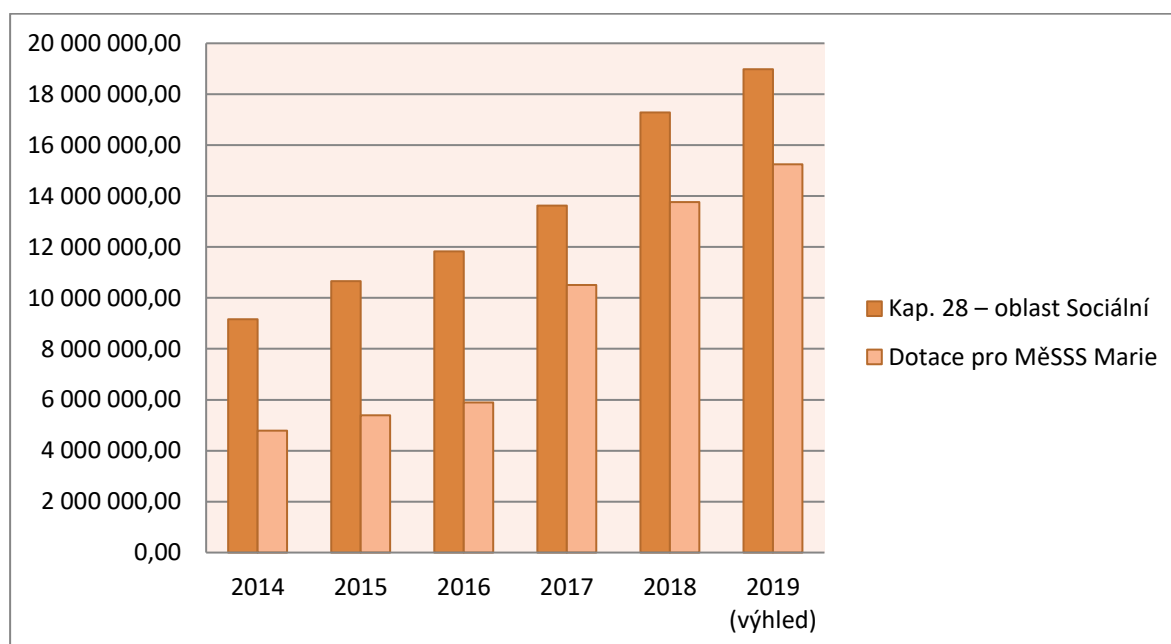


Tabulka 36 Přehled výdajů na sociální služby vůči dotaci pro PO MěŠSS Marie

Rozpočet města	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (výhled)
Kap. 28 – oblast Sociální	9 159 000	10 660 000	11 828 000	13 623 000	17 279 000	18 988 000
Dotace pro MěŠSS Marie	4 793 000	5 397 000	5 899 000	10 513 000	13 770 000	15 243 000
Podíl dotace MěŠSS vůči celé kapitole 28	52,33	50,63	49,87	77,17	79,69	80,28

Zdroj: Rozpočet města Náchoda (rok 2018 a výhled na rok 2019)

Graf 30 Přehled výdajů za sociální služby vůči dotaci pro PO MěŠSS Marie



B. OSOBY OHROŽENÉ BEZDOMOVECTVÍM A OSOBY V BYTOVÉ NOUZI

Jedná se o skupiny obyvatel, které nejsou schopny, díky nepříznivé finanční a sociální situaci, uspokojovat adekvátně svou základní potřebu – potřebu bydlení. Do této skupiny by bylo možno zahrnout i skupinu obyvatel uvedenou v bodě A, avšak v případě osob nad 60 let se jedná o specifickou skupinu, a proto byly vyčleněny do samostatné podkapitoly.

Jedná se zejména o následující skupiny osob, které jsou Odborem sociálních věcí MěÚ Náchod evidovány k 31. 12. 2018:

A. Osoby bez přístřeší

V současnosti sociální pracovníci MěÚ odhadují počet těchto osob na cca 20. Z nich však odhadem 12 osob s městem ani s Farní charitou Náchod příliš nespolečupracují a pomoc nevyhledávají. Počet a pohyb těchto osob je monitorován Městskou policií a dále pracovníkem sociálního odboru MěÚ Náchod, který je určen pro práci a kontakt právě s osobami bez přístřeší.



B. Osoby evidované na městské ubytovně

Jedná se o objekt, který je určen pro dočasné a náhradní ubytování občanů města Náchod po dobu max. 3, resp. 6 měsíců (nájemní smlouvu na dobu určitou je obvykle možné jednou prodloužit). Vzhledem k tomu, že objekt nespĺňuje potřebné hygienické standardy a normy pro bydlení, klienti ubytovny nemohou pro úhradu nájemného využít sociální dávku (příspěvek na bydlení) či dávku hmotné nouze (doplatek na bydlení).

Celkem se tedy v kategorii jedná o cca 31 osob.

Dále se v této kategorii jedná o osoby, které vyhledaly určitou formu chráněného bydlení. Bydlení těchto osob však nezajišťuje město Náchod (nejedná se totiž o ubytovací zařízení, které by vlastnilo město), ale jedná se o službu, kterou poskytuje Farní charita Náchod. Město ze svého rozpočtu poskytuje Farní charitě dotaci ve výši cca 770 tis. Kč ročně (údaj za 2017), což tvoří cca 3% veškerých výdajů Farní charity. Konkrétně zajišťuje Farní charita následující typy bydlení:

- **Azylový dům pro matky s dětmi (Sv. Anna - Domov pro matky s dětmi)** - služba zajišťuje pomoc a podporu ženám v obtížné životní situaci spojené se ztrátou bydlení, kterou nejsou schopny řešit vlastními silami ani za pomoci blízkého okolí. Podmínkou je věk min. 18 let, musí se jednat o matku s dětmi ve své péči (mladšími 18 let) nebo těhotnou ženu. Maximální kapacita je 72 lůžek (22 lůžek pro matky a 50 lůžek pro děti). Služba je však zpravidla poskytována nejdéle po dobu jednoho roku.
- **Dům na půli cesty – Náchod** - je určen pro mladé dospělé ženy a muže ve věku 18 – 26 let, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci, kterou nejsou schopni řešit vlastními silami ani za pomoci blízkého okolí. Celkové trvání poskytování služby je zpravidla 1 rok. Kapacita je 11 uživatelů. Z valné většiny se jedná o osoby, které opouští ústavní výchovu.

Jiné možnosti sociálního bydlení město ani Farní charita přímo v Náchodě nenabízí, což je problematické zejména pro cílové skupiny nepokryté výše uvedenými službami v oblasti bydlení, zejména pro muže nad 26 let ve finančních problémech a s dluhy, ženy nad 26 let, které nejsou matkami a jsou ve finančních problémech a s dluhy, pro osoby mentálně postižené, pro rodiny s dětmi v krizových situacích, pro mladé páry, jejichž příjmy jsou nedostatečné na zajištění bydlení na běžném trhu apod.

Další rizikové skupiny z pohledu deficitů v oblasti bydlení jsou: nízkopříjmové skupiny obyvatel (zejména rodiny s dětmi a matky samoživitelky), osoby se zdravotním postižením či osoby po výkonu trestu).



10.2 ČERPÁNÍ PŘÍSPĚVKŮ / DOPLATKŮ NA BYDLENÍ VE MĚSTĚ NÁCHOD

Důležitým ukazatelem, který poukazuje na problematiku bydlení jakožto uspokojení jedné ze základních potřeb obyvatel, je i míra nutné pomoci při financování této základní potřeby. V případě, že se osoby nachází v bytové nouzi či jejich příjmy nejsou v dostatečné výši, aby pokryly náklady na bydlení, je možno čerpat dvě základní dávky¹¹:

- a) **Příspěvek na bydlení** – ten se přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Za společně posuzované osoby se považují všechny osoby, které jsou v témže bytě hlášeny k trvalému pobytu. Do rozhodného příjmu rodiny se započítávají příjmy všech společně posuzovaných osob. Za příjem se považují i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek. U všech bytů se dále započítávají náklady za plyn, elektřinu a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu dodávka tepla (dálkové vytápění) a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, odvoz komunálního odpadu a náklady za pevná paliva.
- b) **Doplatek na bydlení** - je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka živobytí. Nárok na doplatek na bydlení má vlastník bytu, nebo jiná osoba, která užívá byt na základě smlouvy, rozhodnutí, nebo jiného právního titulu a po splnění stavebně technických standardů kvality bydlení vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci, jejichž příjem/příjem společně posuzovaných osob je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení nižší než částka jeho živobytí/částka živobytí společně posuzovaných osob. Okruh společně posuzovaných osob pro účely doplatku na bydlení je stejný jako pro účel příspěvku na živobytí. Podmínkou nároku na doplatek na bydlení je získání nároku na příspěvek na živobytí.¹² Doplatek na bydlení tedy může obdržet širší okruh příjemců, kteří využívají i jiné formy bydlení (např. v ubytovacích zařízeních¹³, zařízeních sociálních služeb a dalších). Současně může na doplatek na

¹¹ Zdroj: <https://portal.mpsv.cz/> (Sociální tematika – Pomoc v hmotné nouzi a Státní sociální podpora)

¹² Zákon o pomoci v hmotné nouzi pamatuje i na specifické situace spojené s bydlením. V případech zvláštního zřetele může orgán pomoci v hmotné nouzi, doplatek na bydlení poskytnout do části bytu, po splnění hygienických podmínek a udělení souhlasu obce, do ubytovacího zařízení a po splnění stavebně technických standardů kvality bydlení do jiného než obytného prostoru. Jako případ hodný zvláštního zřetele se vždy považuje ubytování v pobytových sociálních službách (např. azylový dům, domov pro seniory, chráněné bydlení).

¹³ Ubytovací zařízení (například ubytovnu) – ovšem jen tehdy, pokud zařízení splňuje hygienické standardy (požadavky zákona o ochraně veřejného zdraví). Tuto podmínku však nesplňuje městská ubytovna v Náchodě.



bydlení dosáhnout i osoba, která čerpá příspěvek na bydlení, ale dávka na pokrytí nákladů na bydlení nestačí.

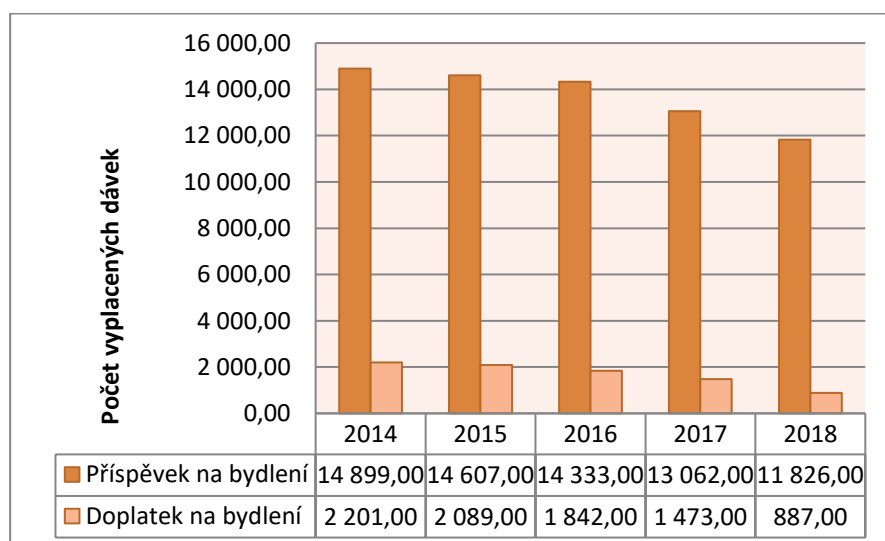
Výše uvedené lze žádat na **Úřadu práce ČR (pracoviště Náchod)**, který kromě jiného poskytuje služby státní sociální podpory (dávky), příspěvek na péči, pomoc v hmotné nouzi či dávky pro osoby se zdravotním postižením.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že příspěvek na bydlení mohou obdržet i senioři, nicméně ze zkušenosti pracovníků na územním pracovišti Úřadu práce v Náchodě vyplývá, že tito využívají této možnosti minimálně.

Níže je uveden počet příjemců výše uvedených dávek souvisejících s bydlením (příspěvku a doplatku na bydlení). Jelikož nebylo z dat evidovaných Úřadem práce možno vygenerovat data vztahující se pouze za město Náchod, ale za celé ORP Náchod (co do počtu obyvatel tvoří město Náchod cca 34% podíl v počtu obyvatel celé ORP), je přehled níže vykazován za celé ORP Náchod. Z ucelených dat za rok 2017 (zejména počet obyvatel k 31. 12. 2017¹⁴) vyplývá, že nějakou dávku na bydlení využila téměř čtvrtina obyvatel ORP Náchod.

Z dostupných dat lze konstatovat, že díky zlepšující se ekonomice, růstu mezd a nízké nezaměstnanosti dochází od roku 2014 k významnému poklesu v poskytování doplatku na bydlení (dávky hmotné nouze). Počet vyplacených dávek v rámci této dávky poklesl mezi lety 2014 a 2018 o 59% a počet vyplacených dávek příspěvku na bydlení poklesl o cca 21%. Data u doplatku na bydlení byla poskytnuta včetně rozčlenění dle formy užívání bydlení a téměř 95% dávky doplatku na bydlení je poskytována na nájemní bydlení (cca 71%) a podnájem či ubytovnu (24%). Téměř minimum této dávky jde do vlastnické formy užívání bytu (za rok 2018 bylo poskytnuto 0 dávek, v roce 2017 v řádu jednotek a v roce 2014 – 2016 v řádu desítek).

Graf 31 Přehled vyplacených dávek na bydlení (příspěvek a doplatek na bydlení) – ORP Náchod



¹⁴ Počet obyvatel SO ORP Náchod k 31. 12. 2017 činil 60 720 osob.



10.3 MĚSTO A KAPACITY SOCIÁLNÍCH ZAŘÍZENÍ VE VAZBĚ NA BYDLENÍ

Z pohledu sociálního bydlení a možnosti uspokojit základní potřebu bydlení i pro osoby v obtížné finanční a/nebo sociální situaci, město disponuje níže uvedenými kapacitami:

A Domov pro seniory MARIE

Toto bydlení zajišťuje příspěvková organizace města Městské středisko sociálních služeb MARIE. Domov nabízí trvalé ubytování v samostatných bytech vybavených vlastním nábytkem uživatelů. V Domově je možné ubytování v 58 jednolůžkových pokojích. Zařízení poskytuje služby seniorům, kteří dovršili věk přiznání starobního důchodu a mají sníženou schopnost zajistit si osobní péči. Péče je zajištěna kvalifikovaným personálem a je poskytována nepřetržitě 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu, celoročně. Kapacita je naplněna, a to navíc klienty, kteří mají III. nebo IV. stupeň příspěvku na péči. Ostatní nelze z kapacitních důvodů ubytovat.

B Domov se zvláštním určením HARMONIE I a II

Jedná se o domy s nájemními byty Harmonie I. (Rybářská 1810) a Harmonie II. (Rybářská 1819). Pečovatelská služba je zde poskytována sedm dní v týdnu od 7.00 hodin do 21.00 hodin. Bydlení je určeno pro osoby ve věku od 60 let; pro osoby se zdravotním postižením, které požadují Pečovatelskou službu a nepotřebují pomoc 24 hodin denně a pro osoby s trvalým bydlištěm v Náchodě nebo příměstských částech. Kapacita je 89 bytů. V posledních dvou letech (2017 a 2018) je kapacita plně obsazena a k 20. 3. 2019 je evidováno 7 žadatelů o nájemní byt.

Identifikovaným problémem je však zejména technický stav budov. Jedná se o staré budovy, na hranici životnosti, které jsou ne zcela vhodné k bydlení pro osoby se sníženou schopností pohybu. Bezbariérový je pouze jeden byt z 89 bytů. Problémy mívá i zásah rychlé zdravotnické služby, kdy je problémový zejména pohyb těchto osob s nosítky apod. Z pohledu zainteresovaných osob nejen na odboru investičním, ale i na odboru sociálních věcí je spíše vize najít vhodné parcely a vybudovat objekty pro byty se zvláštním určením nově, než rekonstruovat stávající objekty. Rekonstrukce by byla velmi nákladná.

C Městská ubytovna

Jedná se o objekt s celkem 12-ti samostatnými pokoji se společným sociálním zařízením a kuchyňkou. Jeden pokoj zůstává neobsazen a je s ním počítáno pro případ mimořádných událostí v bytech města nebo ve městě obecně, které uvrhnou jejich obyvatele do stavu bytové nouze (požár, vyplavení apod.). Jedná se o určitou formu krizového bydlení.

Obsazenost ubytovny se liší zejména podle ročního období. V letních měsících nebývá obsazenost plná (např. v létě 2018 byla plná polovina místností neobsazených, na zimu se pak obsadila celá).

D Další kapacity ve městě, které však nejsou v gesci města:

- **Azylový dům pro matky s dětmi (Sv. Anna Domov pro matky s dětmi)** - maximální kapacita je 72 lůžek (22 lůžek pro matky a 50 lůžek pro děti). Níže je uveden přehled míry využití dané služby v letech 2013 - 2017:



Tabulka 37 Přehled počtu uživatelů Sv. ANNY Domova pro matky s dětmi

ROK	Uživatelé celkem	Ženy/matky	Děti
2013	152	52	100
2014	149	50	99
2015	158	52	106
2016	152	48	104
2017	138	43	95

Zdroj: Výroční zprávy farní charity Náchod (2013 – 2017)

V průměru tedy ročně využije tuto sužbu 49 matek.

- **Dům na půli cesty – Náchod** - kapacita je 11 uživatelů. Níže je uveden přehled míry využití dané služby v letech 2013 - 2017:

Tabulka 38 Přehled počtu uživatelů Domova na půli cesty

ROK	Uživatelé celkem	Ženy	Muži
2013	36	9	27
2014	38	6	32
2015	45	9	36
2016	32	8	24
2017	34	4	30

Zdroj: Výroční zprávy farní charity Náchod (2013 – 2017)

V průměru tedy ročně využije tuto sužbu 37 klientů.

Jiné typy a formy sociálního bydlení (zejména startovací byty, tréninkové byty apod.) město nevlastní a neprovozuje. Z tohoto důvodu jsou osoby v bytové nouzi, které s ohledem na zdravotní či psychický stav, případně s ohledem na jiné parametry (věk, pohlaví apod.) a nedostatečnou či nevyhovující kapacitu stávajících zařízení uvedených výše, posílány mimo katastr města Náchod (i přesto, že se jedná o občany Náchoda), zpravidla do Hradce Králové. K 31. 12. 2018 bylo v evidenci Oblastní charity Náchod celkem 13 osob z Náchoda, které byly umístěny v Hradci Králové, neboť pro ně město Náchod nemá žádný relevantní byt.

Navíc je nyní celkem 10 osob z Náchoda umístěno v psychiatrické léčebně v Havlíčkově Brodě. V případě jejich propuštění z léčby do domácího ošetřování tyto osoby nemají kam jít (případně díky posupné deinstitucionalizace psychiatrické péče) a město Náchod by se o tyto osoby mělo postarat. Dalších 6 osob z Náchoda je nyní umístěno v Domově na Stříbrném vrchu v Rokytnici v Orlických horách, opět se tedy jedná o obyvatele Náchoda, kterým město není nyní schopno pomoci.

10.4 MĚSTO A BEZBARIÉROVÉ BYTY

Město Náchod nyní disponuje celkem 6 byty, které jsou bezbariérově uzpůsobené i pro osoby na vozíku a odpovídají vyhlášce č. 398/2009 Sb., o bezbariérovém užívání staveb. Jeden byt je v domově se zvláštním režimem Harmonie určený pro seniory nad 60 let. Zbýlých 5 je rozmístěno po městě a v současné době jsou plně obsazeny - jedná se o 3 byty v ulici Bartoňova a 2 byty v ulici Krámská. Byty jsou nyní obsazeny relativně mladými osobami. V pořadníku na bezbariérové byty je nyní celkem 5 žadatelů, nicméně je třeba konstatovat, že za poslední 3 roky nebyla evidována žádná nová žádost o tento typ bydlení. Bezbariérové úpravy bytů mohou řešit i jednotliví žadatelé a to žádostí o příspěvek na zvláštní pomůcku (např. na úpravu bytu – stavební práce spojené s uzpůsobením bytu, koupelny nebo WC, schodolezu, schodovou plošinu apod.). Příspěvek je určen pro osoby s těžkým zdravotním postižením. Žádost se rovněž podává prostřednictvím Úřadu práce.



10.5 SWOT ANALÝZA - BYDLENÍ VE VAZBĚ NA SOCIÁLNÍ SITUACI A SOCIÁLNÍ POLITIKU MĚSTA

Tabulka 39 Dílčí SWOT bydlení ve vazbě na sociální situaci a sociální politiku města

Silné stránky	Slabé stránky
Dobrá spolupráce Odboru sociálních věcí MěÚ Náchod a Úřadu práce – pracoviště Náchod	Nepružnost bydlení – nemožnost rychle a adekvátně reagovat na bytové potřeby osob, zejména osob v krizových situacích
Relativní dostatek bezbariérových bytů (ve vazbě na aktuální poptávku)	Městská ubytovna není z důvodů nedostatečných hygienických podmínek zkolaudována pro trvalé bydlení
Pro osoby v bytové nouzi existuje systém poradenství	Absence noclehárny/zázemí pro osoby bez přístřeší včetně prostoru pro hygienu (sprcha) či praní prádla
Relativně nízký počet osob bez přístřeší	Absence tréninkových bytů – nefunkčnost systému prostupného bydlení
Snižující se počet vyplacených dávek na bydlení v letech 2014-2018	Chybí krizové bydlení – zejména např. pro rodiny s dětmi
	Špatný technický stav domovů se zvláštním určením HARMONIE I a II a nevyhovující struktura – budovy jsou na hranici své životnosti
	Rostoucí poptávka po pečovatelských bytech vlivem stárnutí populace – nemožnost uspokojit všechny žadatele
	Požadování kauce ze strany města na městské byty (i v bytech s horší kvalitou)
	Absence azylového bydlení pro muže a ženy bez dětí (nejen v Náchodě, ale v celé ORP Náchod)
	Neexistence startovacích bytů
Příležitosti	Hrozby
Politické klima – ochota řešit oblast sociálního/dostupného bydlení	Nedostatek finančních prostředků
Implementace prostupného bydlení na úrovni města	Politické klima – neochota řešit oblast sociálního/dostupného bydlení
Dotace na sociální bydlení (EU, ČR)	Obava z nárůstu problematických skupin obyvatel
	Nedostatek pracovníků v sociálních službách či lékařské péče
	Vysoký nárůst osob nad 65 let v blízkém časovém horizontu
	Nedostatek bytů v domovech pro seniory a v domovech se zvláštním určením vlivem stárnutí populace



11. Celková SWOT ANALÝZA

Tabulka 40 Celková SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
→ Přítomnost dostatečného množství rozvojových ploch pro bydlení v platném ÚP	→ Neexistence jakékoli koncepce v oblasti bydlení a bytové politiky na úrovni města
→ Pestrost ploch k bydlení jak co do typu (RD x BD), tak co do územní rozmanitosti (přítomnost ve všech k.ú. města Náchod)	→ Zastaralý strategický plán jako nadřazená rozvojová koncepce obecné povahy
→ Přítomnost specialistů na dotace v rámci MěÚ, jejich dostatečný počet i odborná erudice a zkušenost	→ Nedostatečná koordinace a informovanost všech aktérů v rámci aparátu města o dotačních možnostech v oblasti bydlení
→ Trvajícím trendem růstu počtu obyvatel ve správním obvodu POÚ Náchod	→ Nedostatečná připravenost projektů a absence dlouhodobé strategie získávání dotačních prostředků pro oblast bydlení
→ Přítomnost významných zaměstnavatelů v místě či dojezdové vzdálenosti (pracovní příležitosti)	→ Výrazné stárnutí populace města Náchoda
→ Schválené rozvojové projekty města v oblasti podporovaného bydlení pro vymezené cílové skupiny	→ Dlouhodobý celkový pokles počtu obyvatel města
→ Vlastnictví pozemků pro rozvojové projekty města v oblasti bydlení	→ Dlouhodobě negativní migrační přírůstek
→ Existence programu na podporu budování nových komunikací	→ Nedostatek pracovních sil ve veřejných službách – riziko jejich omezování
→ Existence širokého spektra bytů ve vlastnictví města co do typů a určení	→ Relativně nižší úroveň vzdělanosti obyvatelstva
→ Existence nebytových prostor v BD, využitelných pro sociálně prospěšné aktivity	→ Není zpracována prognóza populačního vývoje města či ORP Náchod
→ Příprava indikativních plánů investic umožňujících efektivní plánování investic do městských bytů	→ Minimum realizovaných projektů města v oblasti bydlení v posledních letech
→ Existence jasných pravidel pro uzavírání nájemních vztahů v městských bytech	→ Nedostatečná iniciativa jiných (soukromých, vč. neziskových) subjektů realizovat projekty sociálního bydlení
→ Systém uzavírání smluv na dobu určitou s možností automatického prodloužení	→ Zatím nulové výsledky programu podpory výstavby technické infrastruktury
→ Zavedený institut „Druhé šance“	→ Roztříštěnost vlastnictví bytového fondu (týká se běžných bytů mimo SVL)
→ Dobrá spolupráce Odboru sociálních věcí MěÚ Náchod a Úřadu práce – pracoviště Náchod	→ Nedořešená bezbariérovost v objektech Harmonie



– Relativní dostatek bezbariérových bytů (ve vazbě na aktuální poptávku)	– Omezení pro ubytování na městské ubytovně (nesplnění hygienických standardů)
– Pro osoby v bytové nouzi existuje systém poradenství	– Špatný stav většiny bytů v SVL, mnohde problematické zásobování energiemi
– Relativně nízký počet osob bez přístřeší	– Neexistence vize nakládání s neefektivně provozovaným bytovým fondem v SVL
– Snižující se počet vyplacených dávek na bydlení v letech 2014-2018	– Nedostatek sociálních bytů různých typů (startovací, prostupné bydlení)
– Zvýšení cen nájmu na obvyklou úroveň po dlouhé době stagnace výše nájmu	– Přílišná orientace na ekonomická kritéria při přidělování městských bytů
– Zakomponování inflační dodatku do nájemních smluv a tím udržení reálné výše výnosů	– Snižování počtu zájemců o bydlení v městských bytech
– Relativně stabilní počet nebytových prostor města	– Výrazný úbytek bytového fondu města v posledních 20 letech
	– Relativně nevyšší zasažení sociálně nejslabších v posledních vlnách zvyšování nájmu
	– Neekonomické hospodaření v bytovém fondem v SVL
	– Náklady spojené s údržbou a opravami volných bytů
	– Klesající příjmy z bytového hospodářství
	– Zhoršující se výsledky bytového hospodářství
	– Neexistuje dlouhodobý plán oprav bytů ani plán investic do bytů
	– Existence dluhů na městském majetku, které se daří snižovat je velmi omezeně
	– Nízký objem získaných dotací na bydlení ve sledovaných letech
	– Městská ubytovna není z důvodů nedostatečných hygienických podmínek zkolaudována pro trvalé bydlení
	– Absence noclehárny/zázemí pro osoby bez přístřeší včetně prostoru pro hygienu (sprcha) či praní prádla
	– Absence tréninkových bytů – nefunkčnost systému prostupného bydlení
	– Chybí krizové bydlení – zejména např. pro rodiny s dětmi
	– Špatný technický stav domovů se zvláštním určením HARMONIE I a II a nevyhovující struktura – budovy jsou na hranici své životnosti



	<ul style="list-style-type: none">– Rostoucí poptávka po pečovatelských bytech vlivem stárnutí populace – nemožnost uspokojit všechny žadatele
	<ul style="list-style-type: none">– Požadování kauce ze strany města na městské byty (i v bytech s horší kvalitou), neochota Úřadu práce poskytovat příspěvky na kauce
	<ul style="list-style-type: none">– Absence azylového bydlení pro muže a ženy bez dětí (nejen v Náchodě, ale v celé ORP Náchod)
	<ul style="list-style-type: none">– Neexistence startovacích bytů
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none">– Existence nadřazených strategických rozvojových dokumentů v oblasti bydlení	<ul style="list-style-type: none">– Neexistence zákona o sociálním bydlení
<ul style="list-style-type: none">– Široká paleta programů podpory v oblasti bydlení na národní i evropské úrovni	<ul style="list-style-type: none">– Pokračování makrotrendu stárnutí populace a neřešení této hrozby (změna nároků na veřejné služby a infrastrukturu)
<ul style="list-style-type: none">– Územní dimenze v programech podpory bydlení – město Náchod spadá jako územně způsobilé i pod programy, které aplikují územní dimenzi (tedy mají zvláštní požadavky na území žadatele o dotaci)	<ul style="list-style-type: none">– Ekonomická krize, útlum v průmyslu ve vazbě na propouštění a zvyšování nezaměstnanosti (relativně vyšší přítomnost odvětví náchylných na zasažení ekonomickou krizí - textilní a strojírenský průmysl ad.)
<ul style="list-style-type: none">– Předpoklad prohlubování dotační podpory sociálního bydlení	<ul style="list-style-type: none">– Vliv průmyslové zóny Kvasiny-Solnice na dostupnost pracovní síly v Náchodě
<ul style="list-style-type: none">– Ekonomicky a jinak atraktivní prostředí KH kraje	<ul style="list-style-type: none">– Zvýšení tlaku na realizaci specifických bytových projektů města s ohledem na demografické trendy i s ohledem na potřeby zaměstnavatelů
<ul style="list-style-type: none">– Dotační příležitosti pro realizaci podporovaného bydlení (MMR, IROP)	<ul style="list-style-type: none">– Pokles zájmu a možností investorů o další budování bytových kapacit v souvislosti s růstem úrokových sazeb a zpříšňováním podmínek poskytování úvěrů na bytové potřeby
<ul style="list-style-type: none">– Zájem investorů o lokalitu po bývalé Tepně	<ul style="list-style-type: none">– Růst tlaku na zajištění dostupného bydlení a neschopnost města plnit tyto role (tlak na kapacity sociálního bydlení, demografické trendy, pokračování migračních tendencí apod.)
<ul style="list-style-type: none">– Dotační příležitosti pro realizaci podporovaného bydlení (MMR, IROP)	<ul style="list-style-type: none">– Navyšování počtu žádostí o pečovatelský byt v souvislosti se stárnutím obyvatel města
<ul style="list-style-type: none">– Postupné ustávání trendu suburbanizace v oblasti bydlení.	<ul style="list-style-type: none">– Nedostatek finančních prostředků
<ul style="list-style-type: none">– Politické klima – ochota řešit oblast sociálního/dostupného bydlení	<ul style="list-style-type: none">– Politické klima – neochota řešit oblast sociálního/dostupného bydlení



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

- Implementace dostupného bydlení na úrovni města	- Obava z nárůstu problematických skupin obyvatel
- Dotace na sociální bydlení (EU, ČR)	- Nedostatek pracovníků v sociálních službách či lékařské péči
- Vysoký počet dotačních titulů pro bydlení i do budoucna	- Vysoký nárůst osob nad 65 let v blízkém časovém horizontu
	- Nedostatek bytů v domovech pro seniory a v domovech se zvláštním určením vlivem stárnutí populace

Zdroj: Analytická část



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

B NÁVRHOVÁ ČÁST



12. Návrhová část

12.1 Postup přípravy strategie

Zpracování bytové koncepce města vycházelo z ověřených postupů tvorby tohoto typu koncepčních dokumentů a respektovalo základní a uznávané principy jejich přípravy (viz například *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města, Vladimíra Šilhánková a kol., 2006*).

Významnou součástí procesu bylo zapojení klíčových osob v oblasti bytové politiky ve městě Náchod, zejména vedoucích či referentů věcně příslušných útvarů MěÚ, či městem zakládaných organizací (jmenovitě Správy budov Náchod s.r.o.). Účast těchto odborníků přinesla cenné vstupy pro analytickou i strategickou část koncepce.

12.1.1 Hlavní etapy zpracování bytové koncepce města Náchod

Postup přípravy bytové koncepce je rozčleněn do dvou, resp. tří větších ucelených fází (etap), z nichž každá má v rámci celého procesu nezastupitelné místo, a vždy navazuje na fázi předchozí. Hlavními součástmi procesu přípravy bytové koncepce v Náchodě byly:

I. Analytická etapa

Vlastní práce na koncepci byly zahájeny ve druhé polovině r. 2018 přípravou komplexní analýzy bytové problematiky města z nejrůznějších úhlů. V rámci analytické etapy byly nejprve shromážděny relevantní dokumenty a podklady pro podrobnou analýzu jednotlivých oblastí bytové problematiky a byla provedena rešerše těchto dokumentů a jejich závěrů, ovlivňujících bytovou problematiku ve městě Náchod.

V rámci této etapy byly podrobně analyzovány jednotlivé složky bytové problematiky, sbírána „tvrdá“ data z veřejně dostupných databází a dalších zdrojů. Byla prováděna srovnání v čase a sledovány vývojové tendence jednotlivých klíčových proměnných. V rámci analytické etapy bylo pracováno s primárními daty (statistiky ČSÚ, data poskytnutá MěÚ, SBN s.r.o., veřejně dostupné databáze apod.). Velmi cenným zdrojem dat byly výsledky SLDB 2011 (podrobné statistiky o obyvatelstvu a bytech/domech ve městě). Vedle toho byla používána i data a informace sekundární – studie, koncepce a již zpracované analýzy (textové části platného územního plánu, územně analytické podklady ORP Náchod ad.).

II. Syntetická etapa

Na analytická zkoumání navázala fáze syntézy. Jejím cílem je přehledná formulace zásadních závěrů provedených analytických zjištění a východisek jako klíčový podklad pro další, návrhovou etapu zpracování koncepce. V rámci syntézy byly zejména připraveny dílčí SWOT analýzy za jednotlivé tematické okruhy řešené v rámci analýzy a dále celková SWOT analýza bytové problematiky města, popisující komplexně její hlavní silné stránky (**S** – z anglického „Strengths“) a příležitosti (**O** – „Opportunities“) jako vnitřní a vnější předpoklady a klady, stejně jako slabé stránky (**W** –



„Weaknesses“) a hrozby (T - „Threats“) jakožto potenciální rizika provádění bytové politiky či problémy, k jejichž řešení by navržená koncepce měla přispět.

Analýza SWOT tak představuje jakési pojítka mezi detailním analytickým aparátem a návrhovou částí celé strategie. Je hlavním východiskem pro výstavbu návrhové části.

III. Strategická (návrhová) etapa

Příprava návrhové části navázala na počátku roku 2019 na analytické a syntetické etapy. Představuje zásadní část bytové koncepce, jelikož navrhuje základní představy a doporučení o tom, kam by bytová politika a celkově bytová problematika ve městě Náchod měla směřovat, jaké otázky by měla řešit. Představy o budoucí podobě bytové problematiky města a o prioritních oblastech, uvedené ve strategické (návrhové) části jsou hierarchizovány od nejobecnější úrovně (vize směřování bytové politiky) přes formulaci cílů v jednotlivých prioritách, až po konkrétní opatření směřující k jejich naplnění.

12.2 Struktura návrhové části

Struktura návrhové části vychází z hierarchicky nejvýše postavené úrovně - **VIZE bytové politiky**. Ta formuluje celkový rámec („motto“) pro realizaci koncepce a naznačuje směr, kterým se chce město Náchod vydat v oblasti bytové problematiky. Jde o stručnou formulaci budoucího (ideálního) stavu, kterého má být dosaženo s přispěním realizace návrhové části koncepce. Vize je tak společná pro všechna řešená témata. Její časový horizont je stanoven v této bytové koncepci přibližně do roku 2029.

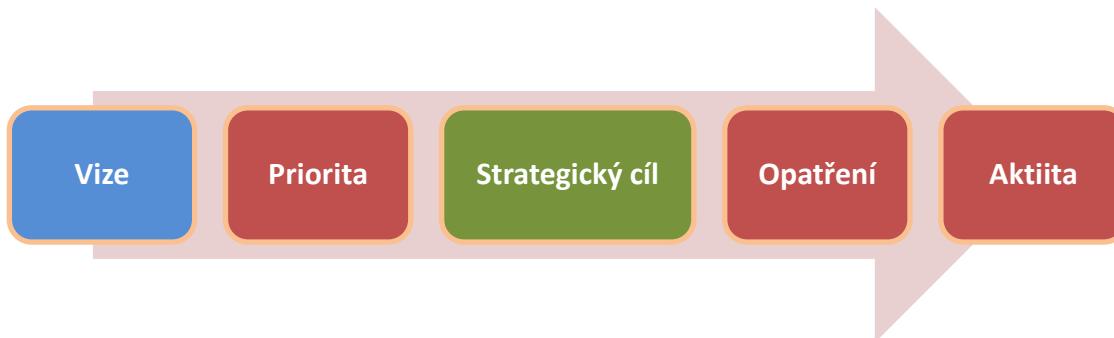
Návrhová část koncepce je pak vystavěna na formulaci strategických (dlouhodobých) cílů, jež popisují zamýšlený stav, jehož má být dosaženo v jednotlivých prioritních osách.

U každého specifického cíle je třeba si uvědomovat:

- **výstup** - stanovuje, čeho konkrétně (obvykle hmatatelně) bude realizací konkrétní aktivity/opatření dosaženo. Hierarchicky je nejnižší umístěný a je přímo ovlivnitelný a dosažitelný jedním projektem nebo záměrem, aktivitou apod.
- **výsledek** - je již obecnější a je zpravidla dosažitelný prostřednictvím realizace více konkrétních opatření/aktivit. Výsledek již popisuje změnu stavu určitého segmentu bytové problematiky, resp. jejich částí (fragmentů), k níž dojde díky realizaci konkrétních aktivit.
- **dopad** – je hierarchicky nevyšší úrovní a popisuje změnu stavu města v širším územním i věcném kontextu. Dopady již mají komplexní charakter a na jejich dosahování se podílí zpravidla více vlivů. Bezprostřední dopad konkrétního projektu/aktivity tak nebývá obvykle identifikovatelný či měřitelný, přesto takovýto příspěvek, mající vliv na celkové prostředí města, lze u realizovaných aktivit, resp. opatření nalézt.



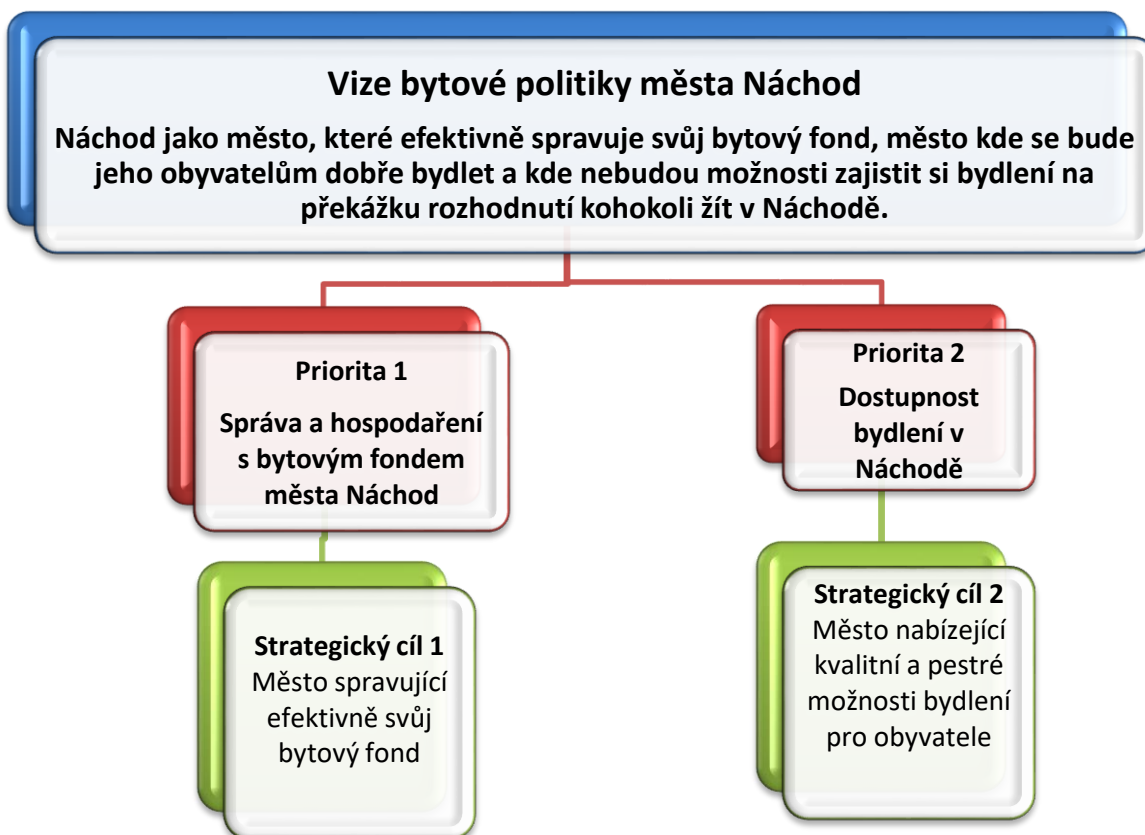
Obrázek 12 Schéma hierarchie návrhové části (základní „intervenční logika“)



Strategické cíle popisují obecně stavy, jichž chce město do roku 2029 v oblasti bytové problematiky dosáhnout i díky realizaci návrhové části Konceptce. V případě Bytové konceptce města Náchod jsou formulovány v horizontu 10 let (střednědobý časový horizont) a vychází ze zjištění analytické části.

Priority a jejich náplň, představovaná jednotlivými opatřeními, resp. aktivitami, jsou nástrojem k dosahování stanovených cílů. Se záměrem naplňování vize bytové konceptce a na základě realizovaného analytického aparátu byly definovány 2 priority a jejich cíle, které jsou znázorněny v následujícím schématu.

Obrázek 13 Základní struktura návrhové části konceptce





Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

12.3 Role města při realizaci aktivit přispívajících k plnění cílů koncepce

Město přispívá k naplňování cílů koncepce mnoha způsoby a konkrétními aktivitami. Podle míry bezprostřední možnosti města ovlivnit dosahování cílů je možné identifikovat dva typy rolí města:

a. Realizační (též „investiční“) role města

Spočívá v přímém vynakládání finančních, materiálových či lidských zdrojů města nebo jím zakládaných a zřizovaných organizací na zajištění realizace plánovaných aktivit nebo opatření koncepce. Město (či jeho organizace) v takovém případě samy realizují konkrétní aktivity, vstupují do souvisejících vztahů. Jsou přímým nositelem konkrétních akcí v daném opatření, kdy však není vyloučena ani realizace v partnerství s jinými subjekty.

Zásadní charakteristikou je, že město samo na jedné straně může bezprostředně ovlivnit vývoj v daném opatření, resp. v dosahování cílů (má na to svěřeny kompetence, prostředky, vlastní majetek apod.), na straně druhé je jeho působení v takovýchto tematických oblastech spojeno i s určitým očekáváním, v jednotlivých případech nejenže může, ale i musí aktivně vystupovat, realizovat aktivity ve vlastní kompetenci a odpovědnosti.

b. Motivační role města

Spočívá v bezprostředním zajištění plnění cílů a realizaci k tomu vedoucích aktivit jinými subjekty, než je samo město či jeho organizace.

Rolí města je v takových případech vytvářet podmínky pro to, aby třetí subjekty (fyzické nebo právnické osoby) prováděly taková opatření a aktivity, jež budou směřovat k plnění cílů koncepce. Město není přímým nositelem takových aktivit (navykládá na jejich realizaci finanční a jiné zdroje), ale je na jejich realizaci zúčastněno buď nepřímo (například tím, že vytváří podmínky, v nichž jiné subjekty chtějí či musí realizovat aktivity směřující k plnění cílů města) nebo přímo tím, že aktivně vstupuje do procesů, jednání a rozhodování třetích subjektů (podnikatelů, NNO apod.) o realizaci konkrétních aktivit.

K motivaci může využívat i jiných nástrojů, například finanční či metodické podpory, poskytnutí znalostí, zapojení aparátu města, poskytování informací, vytváření rámcových podmínek apod.

V této roli město může využívat i svého politického a jiného potenciálu pro rozhodování třetích subjektů, v jejichž vlastnictví či správě jsou komponenty městského prostředí (správci nadřazených sítí technické či dopravní infrastruktury apod.). V rámci této role může také poskytnout své kapacity a znalosti pro podporu třetích subjektů při zajišťování externích zdrojů na realizaci jejich záměrů přispívajících k dosahování cílů města formulovaných ve strategickém plánu (např. poradenství a informace v oblasti dotací).



12.4 Struktura návrhové části - priority, opatření a aktivity

Tabulka 41 Struktura návrhové části Koncepce - Priorita 1 (opatření, aktivity)

1. Správa a hospodaření s bytovým fondem města Náchod	1.1 Efektivní bytové hospodářství	1.1.1 Využívání dotačních možností pro bydlení, nastavení systému koordinace a informovanosti v oblasti dotačních možností v oblasti bydlení
		1.1.2 Zavedení středně a dlouhodobého plánování výdajů do bytového fondu
	1.2 Optimalizace struktury bytového fondu	1.2.1 Scelování podílů města v bytových domech a přijetí strategie prodeje městských bytů
		1.2.2 Přijetí dlouhodobé strategie řešení bydlení v SVL a nakládání s městskými byty v těchto lokalitách, vč. eliminace volných bytů a optimalizace výdajů do volných bytů
	1.3 Organizace správy bytového fondu	1.3.1 Přijetí základní koncepce bydlení, její aktualizace a implementace
		1.3.2 Zpracování detailní prognózy vývoje počtu obyvatel pro ORP Náchod
		1.3.3 Posílení personálních kapacit OSMF v oblasti správy bytového fondu v případě přijetí zákona o sociálním bydlení či rozšíření počtu bytů se zvláštním určením
		1.3.4 Prezentace města Náchod jako dobrého místa k bydlení, k životu

Tabulka 42 stručné (heslovité) vymezení návrhové části (priorita 1)

1. Správa a hospodaření	1.1 Bytové hospodářství	1.1.1 Dotace
		1.1.2 Plánování výdajů
	1.2 Bytový fond	1.2.1 Scelování podílů v bytových domech
		1.2.2 Řešení bydlení v SVL a nakládání s volnými byty
	1.3 Správa bytového fondu	1.3.1 Koncepce bydlení
		1.3.2 Prognóza vývoje počtu obyvatel
		1.3.3 Posílení personálních kapacit pro správu
		1.3.4 Prezentace města Náchod jako místa k bydlení



Tabulka 43 Struktura návrhové části Koncepce - Priorita 2 (opatření, aktivity)

2. Dostupnost bydlení v Náchodě	2.1 Podmínky pro bydlení ve městě	2.1.1 Podpora zájmu o bydlení a rozvoje bytové výstavby v okrajových částech města (infrastruktura, veř. služby apod.)
		2.1.2 Nabídka objektů k bydlení, pro specifické (zejména profesní) skupiny obyvatel
		2.1.3 Kooperace s významnými s místními a regionálními zaměstnavateli
		2.1.4 Prosazování zahrnutí obytných funkcí do studie areálu bývalé TEPNY
		2.1.5 Revize podmínek a zlepšení propagace programu podpory výstavby technické infrastruktury
	2.2 Podporované bydlení	2.2.1 Spolupráce a koordinace relevantních útvarů MěÚ a dalších institucí v oblasti dostupného bydlení
		2.2.2 Zvýšení počtu bezbariérových bytů nabízených městem, včetně řešení bezbariérovosti v objektech Harmonie
		2.2.3 Podpora bydlení pro seniory
		2.2.4 Realizace systému prostupného bydlení
		2.2.5 Zohledňování sociálního kritéria při přidělování městských bytů
		2.2.6 Podpora NNO v oblasti zajišťování podporovaného bydlení pro specifické skupiny obyvatel

Tabulka 44 Stručné (heslovité) vymezení návrhové části (priorita 2)

2. Dostupnost bydlení	2.1 Podmínky pro bydlení	2.1.1 Bydlení v okrajových částech města
		2.1.2 Nabídka bydlení pro specifické (profesní) skupiny
		2.1.3 Kooperace s významnými zaměstnavateli
		2.1.4 Obytné funkce v areálu bývalé TEPNY
		2.1.5 Revize programu podpory technické infrastruktury
	2.2 Podporované bydlení	2.2.1 Spolupráce aktérů dostupného bydlení
		2.2.2 Bezbariérovost
		2.2.3 Bydlení pro seniory
		2.2.4 Prostupné bydlení
		2.2.5 Sociální kritéria při přidělování městských bytů
		2.2.6 Podpora NNO v oblasti podporovaného bydlení



12.5 Detailní popis aktivit

12.5.1 Priorita 1 Správa a hospodaření s bytovým fondem města

Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.1 Efektivní bytové hospodářství
Aktivita	1.1.1 Využívání dotačních možností pro bydlení, nastavení systému koordinace a informovanosti v oblasti dotačních možností v oblasti bydlení
Cíl aktivity	Zvýšit využití dotací na rozvojové aktivity v oblasti bydlení
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město Náchod disponuje personálně dobře vybaveným a zkušeným týmem tzv. euromanažerů. Jedná se aktuálně o tři osoby v Odboru investic a rozvoje, mající kromě jiného v popisu práce sledování dotačních příležitostí pro město, přípravu dotačních žádostí a řízení dotačních projektů města.</p> <p>Významnou oblastí z hlediska možnosti získání dotací je i oblast bydlení. Město Náchod je způsobilé takřka ke všem existujícím programům podpory bydlení. Je navíc územím se SVL (podmínka pro některé výzvy IROP nebo pro program Demolice MMR), dokonce je územím na hranici vzdálenosti pro způsobilost programu Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou. Přesto právě do oblasti bydlení směřuje v Náchodě dlouhodobě poměrně malý objem dotačních prostředků.</p> <p>Jednou z příčin nedostatečného využití státních či evropských dotací do oblasti bydlení je nedostatečná připravenost akcí, nedostatečné dlouhodobé a koncepční plánování větších investičních akcí v oblasti bytového fondu a bydlení obecně, na něž by bylo možné dotací získat, a také nedostatečná vzájemná informovanost a koordinace všech aktérů v rámci města Náchod, kteří jsou v dané problematice zainteresováni.</p> <p>Dotační programy mají vždy mnohá omezení:</p> <ul style="list-style-type: none">- časová - z principu programování vyplývá, že vždy je dána omezená doba, po kterou program běží,- organizační - zpravidla jsou programy organizovány v časově omezených výzvách,- finanční - vždy je dána alokace programu i konkrétní výzvy.- věcná - vždy jsou dány podmínky, které jsou buď nepřekročitelné (tj. musí být splněny, aby projekt vůbec mohl být předložen, případně podpořen) nebo zvýhodňující (podmínky, za jejichž splnění konkrétní projekt získá lepší hodnocení a má tak větší šanci uspět v soutěži s ostatními). <p>Aby měl projekt šanci na podporu a reagoval na výše uvedené podmínky programů, je třeba poměrně rychlé a dobře koordinované přípravy. Na ní se podílí řada profesí a věcně příslušných útvarů MěÚ. Zásadní je tak včasná informovanost a zapojení rozhodujících aktérů města. Takováto včasná, systémová a komplexní koordinace a připravenost v rámci MěÚ není v současnosti dostatečná a může být na překážku přípravy některých k dotaci způsobilých akcí v oblasti bydlení.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.1 Efektivní bytové hospodářství
Aktivita	1.1.2 Zavedení středně a dlouhodobého plánování výdajů do bytového fondu
Cíl aktivity	Zefektivnění výdajů do bytového hospodářství a vyšší využití dotací
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Výdaje do bytového fondu jsou v současnosti plánovány zejména pro krátkodobý horizont, resp. závazně pouze na jeden rok, v rámci ročního rozpočtu města.</p> <p>Výdaje na opravy a údržbu připravuje pro každoroční zařazení do rozpočtu města Správa budova Náchod ve spolupráci s Odborem investic a rozvoje města. Ten je také zodpovědný za přípravu podkladů pro roční rozpočet v oblasti investic do bytového fondu města.</p> <p>Krátkodobé plánování existuje a funguje dobře, včetně každoročního vyhodnocení plnění plánu údržby a oprav v rámci výroční zprávy SBN.</p> <p>Na stranu druhou příliš neexistuje středně (na 3-5 let) a dlouhodobé (5 a více let) plánování výdajů do bytového fondu města. V tomto případě se jedná zejména o investiční plánování, ale do jisté míry je vhodné i plánování oprav a údržby na delší, než pouze roční interval.</p> <p>Přitom právě plánování na horizont delší než jeden rok má nezanedbatelné ekonomické přínosy pro město, přinejmenším ve dvou rovinách:</p> <ul style="list-style-type: none">- Efektivní plánování prostředků do bytového fondu. Výhled investic v delším horizontu pomáhá eliminovat neefektivní výdaje například spojené s údržbou těch součástí budov, které jsou následně kompletně rekonstruovány či prodány, případně demolovány. Pomáhá také lépe plánovat výnosy z majetku (např. v případě plánu oprav volných bytů, v nichž bude po rekonstrukci možné realizovat nájem, apod.).- Zvýšení využití dotací. Tento přínos úzce souvisí v opatření 1.1.1. Aby jakýkoli projekt v oblasti bydlení mohl uspět a být realizován s dotační podporou, musí být připraven do příslušné výzvy včas. Je tak třeba mít připraven zásobník vhodných akcí, ať již ve fázi projektového záměru majícího základní obrysy, nebo (ideálně) ve fázi technicky připraveného či stavebně povoleného projektu. V opačném případě hrozí, že přestože by investiční akce mohla být dotačně podpořena, nepodaří se projekt vůbec předložit, často právě v důsledku nedostatečné připravenosti. <p>Výstupem zavedení koordinovaného plánování výdajů zejména investičních akcí v oblasti bydlení na středně a dlouhodobý horizont by byl plán klíčových akcí v oblasti bydlení na 3, resp. 5 let, připravený ve spolupráci relevantních útvarů města a projednaný v orgánech města.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.2 Optimalizace struktury bytového fondu
Aktivita	1.2.1 Scelování podílů města v bytových domech
Cíl aktivity	Dosažení optimální struktury bytového fondu
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město Náchod v současnosti vlastní ve skupině běžných bytů (mimo SVL) 232 bytů v celkem 66 domech. Z toho ve více než polovině těchto domů (34) má pouze jeden byt, v dalších 11 domech má byty dva. Zejména v těchto případech plní pouze roli jednoho z běžných členů SVJ.</p> <p>Tento stav je dán historicky a nemá ve většině případů žádné racionální opodstatnění (např. držení nějakého z bytů ze „strategických“ důvodů – tj. například z důvodu mít možnost se podílet na rozhodování apod.).</p> <p>Z takovéto roztržitosti vlastnictví bytů vyplývají spíše negativa spojená s jejich správou. Je sice pravdou, že v určitém smyslu je pro město komfortní být jen řadovým členem SVJ, odvádět příspěvky do fondu oprav, nechat správu domu na SVJ a pouze přijímat platby od nájemníků v jím vlastněném bytě.</p> <p>Na stranu druhou má pak město minimální možnost plánovat opravy do těchto domů a rozhodovat o nich, vybírat dodavatele prací dle vlastních pravidel, nemá možnost určovat pravidla fungování bytového domu, omezené možnosti při problémech v domě (s ostatními nájemníky apod.). Musí také zajistit účast na správě (účast na jednáních SVJ apod.), byť to se obvykle děje na základě plné moci. Stejně tak je tato roztržitost komplikací pro SBN při vedení agendy nájemního bydlení, účetnictví apod.</p> <p>Jako vhodné řešení se jeví provedení analýzy, z níž vyloučí, které z minoritních podílů by bylo vhodné zachovat a kde je naopak racionální se podílů vzdát odprodejem bytů. Takto získané prostředky by bylo možné využít efektivně v rámci bytového fondu ať již na případný nákup bytů v těchto domech, kde má město více bytů (v ideálním případě tak, aby to vedlo k úplnému vlastnictví domů) nebo na nové realizace bytového fondu.</p> <p>V tom případě by zde navíc byla možnost, pokud by se jednalo o realizace v oblasti dostupného bydlení, získat na tyto projekty dotační prostředky. Stejně tak by v případě využití prostředků utržených z prodeje těchto bytů bylo dosahováno synergií s plněním cílů Bytové koncepce v oblasti dostupného bydlení.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.2 Optimalizace struktury bytového fondu
Aktivita	1.2.2 Přijetí dlouhodobé strategie řešení bydlení v SVL a nakládání s městskými byty v těchto lokalitách, vč. snížení počtu volných bytů a optimalizace výdajů do nich
Cíl aktivity	Snížení počtu volných bytů a řešení problémů plynoucích z vlastnictví bytů v SVL
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město Náchod má historicky na svém území několik tzv. sociálně vyloučených lokalit, kde se koncentruje sociálně slabé obyvatelstvo, a kumulují sociální problémy. Právě v těchto lokalitách město v současnosti vlastní nemalou část svého bytového fondu.</p> <p>Aktuálně se jedná o tři lokality v okrajových částech města – Babí, Bražec, a Malé Poříčí.</p> <p>Město v minulosti vlastnilo značnou část bytového fondu v dalších dvou SVL v centrální části města - Šafánice a Kašparák, ul. Ruská (tyto byty byly privatizovány v r. 2008, resp. 2017 a dnes se jedná o standardní nájemní bydlení). Ve třech uvedených lokalitách vlastní město v současnosti celkem 10 bytových domů s dohromady 53 byty.</p> <p>Jedná se však o část bytového fondu města po všech stránkách nejproblematictější. Z hospodářského hlediska jde o majetek generující dlouhodobě ztrátu, kdy vybrané nájemné nestačí na pokrytí výdajů na běžnou údržbu a rekonstrukce, tím spíše ne na zhodnocení majetku.</p> <p>Jedná se také o lokality, kde se koncentruje prakticky výhradně sociálně slabá část obyvatel města a vytváří se komunita se stejnými problémy a způsobem života. Tato koncentrace jen uzavírá cestu ke změně sociálního statusu těchto obyvatel. Existence sociálně vyloučených lokalit je problémem i pro okolí („špatná adresa“) a tamní obyvatele.</p> <p>Zásadním problémem z pohledu hospodaření města je kvalita a obsazenost bytů v SVL. Celkem 92% bytového fondu v SVL jsou byty se sníženou kvalitou, převážně lokálním topením na tuhá paliva.</p> <p>V současnosti je navíc obsazena pouze třetina městských bytů v SVL (18) a celkový předepsaný nájem za rok činí v současnosti cca 718 tis. Kč (jedná se o předpis nájmu v obsazených bytech, před aktuálním zvýšením nájmu). Navíc nemalá část nájemného se ani reálně nevybere.</p> <p>Za posledních 10 let město vydalo jen na běžnou údržbu a opravy volných bytů ročně v průměru více než 1,3 mil. Kč. Přestože v této částce jsou zahrnuty i výdaje na volné byty mimo SVL (například v souvislosti s přípravou bytu pro nový pronájem), směřovala valná většina těchto výdajů do volných bytů v SVL (jinde město dlouhodobě volné byty téměř nevlastní). Je tak patrné, že částka na opravy a údržbu volných bytů značně převyšuje výnos z nájemného ve všech SVL.</p>



	<p>Město by mělo jasně určit strategii přístupu k bytové problematice v SVL. V úvahu připadají tři scénáře (případně jejich kombinace):</p> <ul style="list-style-type: none">- Prodej bytových domů soukromému subjektu a následování privatizací dřívějších SVL v centrální části města- Ponechání si BD ve vlastnictví, rekonstrukce volných bytů a jejich pronajímání. Takové řešení by ale předpokládalo, aby mělo pozitivní výsledky, současné řešení sociální situace tamních obyvatel a změnu struktury obyvatel v lokalitách tak, aby se rozvolnila koncentrace sociálních problémů. Jinak by hrozilo, že nákladně rekonstruované byty budou časem degradovány a jejich reálná výnosnost nebude dostatečná v porovnání s investovanými náklady.- V úvahu přichází i postupná demolice těch objektů, jejichž stav je nejhorší a kde by náklady na jejich rekonstrukci byly vyšší, než demolice a využití volných ploch pro jiné účely, třeba i výstavbu nových objektů k bydlení. <p>Odkládání řešení problematiky bydlení v SVL a existence volných bytů dlouhodobě zhoršuje výsledky bytového hospodářství města a přispívá k neřešení sociálních problémů těchto lokalit.</p>
--	--



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.3 Organizace správy bytového fondu
Aktivita	1.3.1 Přijetí základní koncepce bydlení, její aktualizace a implementace
Cíl aktivity	Realizace bytové politiky a bytového hospodářství města na základě aktuální koncepce bydlení, provázané s nadřazenými strategickými dokumenty
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V současnosti nemá město Náchod jakoukoli koncepci, kterou by celkově usměrňovalo správu svého bytového fondu a hospodaření s ním. Rozhodování o něm se často děje ad hoc, dle aktuální potřeby a situace bez nějakého dlouhodobého směřování v oblasti organizační, ekonomické či sociální. Rozhoduje se zejména jednotlivými usneseními orgánů města, kdy hrozí, že nebude dostatečně provázáno s jinými souvisejícími oblastmi a problematikami. Přitom je třeba si uvědomit, že se jedná o rozhodování s majetku v řádu stamilionů korun, pokud vezmeme v úvahu jen čistou hodnotu bytového fondu města.</p> <p>Bytová koncepce by měla v dlouhodobém měřítku popsat hlavní problémy, ale i potenciály bytového majetku města, a naznačit způsob jejich řešení, resp. využití. K tomu, aby byla tato základní koncepce rozvoje bydlení ve městě úspěšně implementována, tedy byla podkladem pro správná rozhodnutí města v bytové oblasti, je třeba, aby se s ní správně pracovalo, tedy aby:</p> <ul style="list-style-type: none">- Docházelo k její pravidelné aktualizaci – podmínky ve městě, ale třeba i na trhu bydlení, v dotační oblasti atd. se neustále mění a je třeba tomu přizpůsobovat i koncepci v její analytické i návrhové části. Ideálním intervalem se jeví 2-3 letý interval pro základní revize dokumentu a 5-7 letý interval pro komplexní aktualizaci, nový popis podmínek, v nichž je bytové hospodářství města realizováno, a nové návrhy v části strategické.- Docházelo k pravidelnému monitorování a vyhodnocování plnění koncepce – ve zhruba ročních intervalech je vhodné, aby příslušný orgán města (buď příslušný místostarosta, nebo Rada města, případně i zastupitelstvo města) obdrželi souhrnnou zprávu o plnění koncepce. Tedy jaké aktivity z navržených byly realizovány plně či částečně, jaké se nerealizovaly a proč, jaká jsou doporučení ve vazbě na plnění cílů koncepce pro nadcházející období apod.- Došlo k provazbě s vyššími dokumenty jak na místní, tak na regionální či celostátní úrovni. Náplň a cíle koncepce je třeba například konfrontovat s cíli strategického plánu města jako nadřazené (obecné) rozvojové koncepce na místní úrovni. Stejně tak pokud dojde k zásadním koncepčním či legislativním změnám na národní či evropské úrovni, je vhodné na to v koncepci reagovat (například pokud dojde k přijetí Zákona o sociálním bydlení apod.). <p>K takové práci s koncepcí je třeba mít jasně určeného garanta její implementace, případně ustavenou pracovní skupinu tvořenou zástupci relevantních útvarů města.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.3 Organizace správy bytového fondu
Aktivita	1.3.2 Zpracování detailní prognózy vývoje počtu a struktury obyvatel pro ORP Náchod
Cíl aktivity	Zajištění detailní prognózy vývoje počtu a struktury obyvatelstva pro ORP Náchod, jako jednoho z významných materiálů pro realizaci bytové politiky a bytového hospodářství města.
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V roce 2018 byly dokončeny práce týmu renomovaných expertů Katedry demografie a geodemografie Univerzity Karlovy na prognóze vývoje obyvatelstva Královéhradeckého kraje a jeho vybraných územních součástí na období 2018 – 2050.</p> <p>Tyto prognostické závěry jsou nutné pro plánování a řízení rozvoje řešeného území v různých odvětvích a jsou základem odhadů nezbytných pro správné plánování v nich (například odhad vývoje potřebných kapacit veřejných zařízení či služeb - školství, zdravotnictví či sociální služby. Stejně tak jsou zcela zásadní pro plánování v oblasti bydlení. Naznačují objem výhledově potřebného bydlení v lokalitě (počet bytů a domů), stejně jako potřebnou strukturu bytového fondu, zejména ve vazbě na projekci vývoje věkové struktury, a s tím souvisejících specifických potřeb bydlení (seniorské byty apod.).</p> <p>v rámci pilotního projektu byla v Královéhradeckém kraji zkoumána území Královéhradeckého kraje jako celku a dále správních obvodů obcí s rozšířenou působností Broumov, Jičín a Rychnov nad Kněžnou, na období do roku 2050.</p> <p>ORP Náchod bohužel nebyl součástí tohoto projektu. Nicméně s ohledem na fakt, že takováto erudovaná prognóza, zpracovaná renomovanými experty, resp. institucí může poskytnout zcela zásadní informace pro budoucí formulaci bytové politiky města, resp. jejich jednotlivých součástí a aktivit, je vhodné takovouto studii ve střednědobém horizontu zadat a pořídit, a v dlouhodobém horizontu zajistit i její aktualizace.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.3 Organizace správy bytového fondu
Aktivita	1.3.3 Posílení personálních kapacit OSMF v oblasti správy bytového fondu v případě přijetí zákona o sociálním bydlení či např. rozšíření počtu bytů se zvláštním určením
Cíl aktivity	Zajištění trvale kvalitní správy bytového fondu města
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V současné době zajišťuje agendu bydlení na Odboru správy majetku a financování prakticky jediný člověk („referent pro byty“). Součástí jeho agendy je zejména správa nájemních vztahů a s tím související činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">- eviduje žadatele o byt, prověřuje žádosti, sestavuje pořadníky- zajišťuje podklady pro výměny bytů, zpracovává podklady pro prodej bytů- zajišťuje soudní výpovědi- zajišťuje předání prodaných, nově postavených a přidělených bytů,- a řadu dalších činností. <p>Zároveň zatupuje město v SVJ tam, kde nevlastní celý BD, ale pouze jeho podíl na něm (často pouze jediný byt v BD).</p> <p>Jakkoli je pro tuto agendu aktuálně OSMF vybaven zkušeným a znalým pracovníkem, který agendu zvládá, je třeba do budoucna, zvláště pokud by se dále rozšiřovalo a více strukturovalo podporované (sociální) bydlení vlastněné městem a zejména pokud by byl přijat Zákon o sociálním bydlení, aby město počítalo s pravděpodobným nezbytným navýšením personálních kapacit pro výkon této agendy v rámci OSMF.</p>



Priorita	Správa a hospodaření s bytovým fondem města
Opatření	1.3 Organizace správy bytového fondu
Aktivita	1.3.4 Prezentace města Náchod jako dobrého místa k bydlení, k životu
Cíl aktivity	Příchod nových obyvatel do města a zlepšování migračního salda
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V kapitole 4 analytické části byla podrobně popsána aktuální demografická situace města Náchod. Prakticky všechny zkoumané základní charakteristiky a proměnné, vychází bohužel poměrně pesimisticky:</p> <ul style="list-style-type: none">- dochází k nadprůměrnému stárnutí obyvatel- dochází k poměrně rychlému úbytku obyvatel města- město dlouhodobě vykazuje negativní migrační saldo- odhad prognózy vývoje počtu obyvatel je také spíše pesimistický <p>Takovéto vývojové tendence obyvatelstva by postupně vedly ke zhoršování celkové socioekonomické situace města. Pokud bude město nadále ztrácet obyvatele, lze předpokládat, že se budou zhoršovat i demografické ukazatele, vč. například zhoršování úrovně vzdělanosti (častěji migrují mladší a vzdělanější lidé) apod.</p> <p>Jednou z možností přispět ke zvrácení tohoto trendu a zejména zlepšení migračního salda, je budování pozitivní image města, prezentace města Náchod jako dobrého místa k bydlení, k životu.</p> <p>Tím spíše, kdy město má objektivně co nabídnout. Ať už je to pestrá struktura podniků ve městě a jeho okolí, kvalitní vybavenost pro sport a kulturu, široká škála veřejných služeb či kvalitní prostředí v okolí města. Stejně tak je město na nové obyvatele připraveno existencí dostatečného množství rozvojových ploch pro bydlení. Město se snaží postupně vracet k charakteru lázeňského města, je městem sportu, realizuje bohatou přeshraniční spolupráci atd.</p> <p>Všechny tyto předpoklady a motivace k přistěhování je třeba propagovat při nejrůznějších příležitostech a nejrůznějšími kanály.</p> <p>Pokud se tato pozitiva, která nabízí město Náchod k bydlení a k životu dostanou dostatečně do povědomí lidí, zejména lidí mladých, kteří se rozhodují, kde založí rodinu a kde budou žít, může to pomoci zlepšit bilanci stěhování, která je v Náchodě dlouhodobě značně neuspokojivá.</p> <p>Do stejné skupiny opatření patří i podpora lokálního patriotizmu, zejména v dětech a mladých lidech. Pokud budou od malička s městem spjati, budou ho považovat za „své“, budou znát a vážit si jeho historie a současnosti, bude předpoklad, že si město vyberou jako místo k životu a založení rodiny.</p>



12.5.2 Priorita 2 Dostupnost bydlení v Náchodě

Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.1 Podmínky pro bydlení
Aktivita	2.1.1 Podpora zájmu o bydlení a rozvoj bytové výstavby v okrajových částech města
Cíl aktivity	Zvyšování počtu obyvatel v okrajových částech města
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Vzhledem k omezené nabídce vhodných rozvojových ploch pro bydlení v Náchodě (zejména v důsledku složitých terénních podmínek, značné intenzity dosavadní urbanizace a kvůli přirozeným limitům - tok Metuje vč. záplavového území, silnice I/33 a železniční trať apod.), je v posledních letech nová obytná výstavba významně zastoupena i v okrajových částech města původně venkovského charakteru, což zde tlumilo přirozený úbytek obyvatel. Územní plán se proto v rámci daných limitů snaží nabídnout vyvážené zastoupení obytné funkce v celém řešeném území, tedy právě i v okrajových částech města¹⁵.</p> <p>Přípravenost územního plánu je však pouze jedním z předpokladů pro skutečný rozvoj bytové výstavby v okrajových částech města.</p> <p>Těmi dalšími je zajištění dostatečné vybavenosti infrastrukturou (místní komunikace, infrastruktura životního prostředí) a také zajištění veřejných služeb v těchto částech, srovnatelných tam, kde je to možné, s vybaveností centrální části města.</p> <p>Město Náchod by se mělo snažit jak infrastrukturu, tak veřejné služby v těchto částech pokud možno udržet, resp. rozšířit podle možností a se zvážením racionality výdajů.</p> <p>To se týká např. zajištění dopravní obslužnosti, udržení školských zařízení, pokud v těchto okrajových částech jsou a další.</p> <p>Z analýzy vyplývá, že značná část úbytku obyvatel města jde na vrub stěhování do okolních obcí, často jen nedaleko hranice katastru města. Mělo by být snahou tyto lidi motivovat, pokud se již rozhodnou odejít z centrální, silně urbanizované části do venkovského prostředí, aby odcházeli do okrajových (venkovských) částí Náchoda, namísto do sousedních obcí. Příkladem mlže být Dobrošov (část Náchoda) a Česká Čermná (samostatná obec). Jedná se o dvě sousedící obce. Česká Čermná však nabízí služby, které Dobrošov nabídnout nemůže (MŠ, ZŠ, komunitní život obce ad.) a pro mnohé obyvatele je při zvažování o vystěhování z centrálního Náchoda tak lepší volbou sousední obec.</p>

¹⁵ Citace z územního plánu města Náchod



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.1 Podmínky pro bydlení
Aktivita	2.1.2 Nabídka bydlení pro specifické (profesní) skupiny
Cíl aktivity	Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení specifických, zejména profesních skupin obyvatel
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Jakkoli se to může zdát v podmínkách středně velkého města revoluční návrh, v Náchodě se nabízí možnost zvážit podporu bytové výstavby pro specifické profesní skupiny. Mohlo by se jednat o lékaře, případě další zdravotnický personál.</p> <p>Náchod je sídlem největší krajské nemocnice Královéhradeckého kraje, kam spádují lidé i z dalších ORP (Broumov, Nové Město n/M).</p> <p>Nemocnice neplní pouze významnou roli v systému veřejných služeb, ale její přítomnost v Náchodě má daleko širší efekty a synergie. Nemocnice je jedním z největších zaměstnavatelů v regionu. Navíc je zaměstnavatelem s vyšší průměrnou úrovní vzdělanosti svých zaměstnanců. Její přítomnost ve městě na sebe navazuje další podniky a aktivity.</p> <p>Co se týká rozvoje města, je jedním ze zásadních faktorů a konec konců i jedním z lokalizačních faktorů při rozhodování ať již obyvatel o místu k bydlení a k životu, nebo podnikatelských subjektů k lokalizaci investic.</p> <p>Nemocnice je tak zcela nepochybně významným faktorem socioekonomického rozvoje města. V současnosti navíc prochází zásadní rekonstrukcí, která může tento potenciál pro místní rozvoj dále prohloubit (zvýšení úrovně některých pracovišť, výzkum ve vybraných oborech, případně zvýšení kooperace s terciérním vzděláním apod.).</p> <p>Na stranu druhou se zdravotnictví obecně, tím spíše periferní zařízení, jakým náchodská nemocnice je, potýkají s kritickým nedostatkem zaměstnanců všech zdravotnických profesí, zejména lékařů.</p> <p>V této situaci je na místě zvážit realizaci motivačních opatření, která přispějí k tomu, že lékaři či jiný zdravotnický personál si vybere právě náchodskou nemocnici jako místo pro svojí práci a Náchod jako místo pro život. Jelikož platové podmínky jsou pouze jedním z kritérií, a postupně se jejich význam jako motivačního nástroje snižuje, resp. je doplňován o další, může nabídka kvalitního bydlení v tomto rozhodování lékařů sehrát významnou roli.</p> <p>Město disponuje pozemky pro výstavbu objektů k bydlení. A přestože není zaměstnavatelem lékařského personálu, má možnost vytvořit podmínky v této oblasti takové, které přispějí k rozhodnutí lékařů žít a pracovat v Náchodě (vyhledání vhodných parcel pro stavbu RD, zvýhodněné podmínky prodeje, případně realizace výstavby kvalitního bydlení a využití pro personál nemocnice atd.). Taký výsledek by byl pro region zcela zásadním přínosem (vlastní fungování nemocnice, příspěvek ke zlepšení věkové a vzdělanosti struktury obyvatel, i k celkovému nárůstu počtu obyvatel města).</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.1 Podmínky pro bydlení
Aktivita	2.1.3 Kooperace s významnými s místními a regionálními zaměstnavateli
Cíl aktivity	Propagace možností trvalého bydlení pro zaměstnance podniků v Náchodě a okolí
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V tomto případě se jedná zejména o propagaci nabídky možností trvalého bydlení v Náchodě.</p> <p>V průmyslových zónách v Náchodě a okolí (Vysokov, ale i Červený Kostelec ad.) je v současnosti zaměstnán velký počet pracovníků, kteří sem denně dojíždí, často z poměrně velké vzdálenosti. Pro ně může být alternativou usídlení a trvalé bydlení v Náchodě, pokud k tomu budou vytvořeny podmínky a pokud tyto možnosti budou znát.</p> <p>Město Náchod by mělo spolupracovat zejména většími zaměstnavateli v regionu přinejmenším tak, že jim bude poskytovat informace o možnostech trvalého bydlení v Náchodě, případně se ve spolupráci s nimi bude podílet na přípravě kapacit, které by mohli zaměstnanci využít.</p> <p>Pro zaměstnavatele, v současné situaci nedostatku pracovní síly a vytváření nejrůznějších benefitů, může být kooperace s městem výhodná v tom, že pomohou zprostředkovat svým zaměstnancům, kteří o to mají zájem, bydlení v místě zaměstnání bez nutnosti dojíždět.</p>

Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.1 Podmínky pro bydlení
Aktivita	2.1.4 Prosazování zahrnutí obytných funkcí do studie areálu bývalé TEPNY
Cíl aktivity	Rozšíření bytových kapacit v centrální části města
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Prostor po bývalé Tepně je v současnosti asi nejdůležitějším pozemkem ve městě. Nachází se přímo v centru města, jiný takový již v Náchodě není. Kolem jeho budoucího využití se tak vede zásadní a živá veřejná debata.</p> <p>Jakkoli je to spíše věcí urbanismu a územního plánování je žádoucí, aby město zvažovalo či prosazovalo i realizaci obytné funkce v této lokalitě. Mohlo by zde vzniknout svým způsobem specifické bydlení (kvalitní, nové, v centru města, obklopené novými funkčními plochami). To by mohlo vhodně doplnit stávající poměrně omezenou a zejména na panelová sídliště zaměřenou stávající nabídku bydlení v Náchodě a přivést sem nové skupiny obyvatel (lze předpokládat, že spíše vzdělanější a mladší).</p> <p>Zhruba v roce 2019 se předpokládá kromě pokračování veřejné diskuse i zadání architektonické soutěže. Následně v roce 2020 by se měl již rodit studie využití prostoru. Město by mělo prosazovat, aby i obytná funkce našla v tomto smíšeném typu území uplatnění.</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.1 Podmínky pro bydlení
Aktivita	2.1.5 Revize podmínek a zlepšení propagace programu podpory výstavby technické infrastruktury
Cíl aktivity	Vyšší využití programu podpory výstavby TI ze strany stavebníků
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město Náchod podporuje bytovou výstavbu na svém území kromě jiného i poskytováním investičních pobídek dle Zásad č. 1/2015. Těmito Zásadami zavedlo město Náchod v souladu s ustanovením § 2, odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, program podpory v oblasti výstavby technické infrastruktury.</p> <p>Podpora je poskytována za podmínek daných Zásadami ve formě spoluúčasti města na financování rozvoje sítě nových komunikací soukromým stavebníkům, kteří výstavbou RD či bytu v BD řeší otázku bydlení a kteří na své náklady vybudují novou komunikaci. Výše příspěvku dle Zásad činí:</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 tis. Kč pro stavebníka RD,- 50 tis. Kč pro stavebníka bytu v BD, maximálně však 400 tis. Kč na jeden BD. <p>Existenci takového nástroje lze hodnotit v situaci, v jaké se Náchod ohledně bytové výstavby i migrace nachází, veskrze pozitivně.</p> <p>Problém je, že zatím nebyly tyto příspěvky v praxi vůbec využity. Zásady č.1 platí od roku 2015, a prozatím podle nich nebyl poskytnut žádný příspěvek, dokonce ani nebyla doručena žádost o něj.</p> <p>Je tak zjevné, že tato iniciativa není implementována úspěšně a je třeba analyzovat její nastavení, a případně přehodnotit její podmínky, nebo realizovat více doprovodných aktivit, které podpoří či zpropagují její využití.</p> <p>Jedině tak se stane účinným nástrojem podpory výstavby ve městě, které se potýká jak s nedostatečnou výstavbou, tak s výraznými ztrátami obyvatelstva migrací.</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.1 Spolupráce a koordinace relevantních útvarů MěÚ a dalších institucí v oblasti dostupného bydlení
Cíl aktivity	Vyšší koordinace všech zúčastněných aktérů, vedoucí ke zlepšení situace v oblasti dostupného bydlení ve městě
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město, jakožto veřejný subjekt, by se mělo účastnit na podpoře osob sociálně znevýhodněných a kromě jiného se angažovat i v procesu zajištění bydlení pro tyto osoby.</p> <p>Pro naplnění vize v oblasti dostupného a sociálního bydlení ve městě je klíčová úzká spolupráce města Náchod a jeho relevantních útvarů (zejména Odboru investic a rozvoje města, Odboru sociálních věcí a Odboru Správy majetku a financování) s dalšími významnými aktéry v oblasti podporovaného bydlení a obecně zajištění bydlení pro osoby znevýhodněné či ohrožené sociální exkluzí.</p> <p>Kromě Úřadu práce, na něhož přešly ze zákona některé činnosti v oblasti výplaty sociálních dávek, jsou těmito aktéry zejména poskytovatelé sociálních služeb, ať již přímo pro tyto účely zřízením městem (MSSS Marie) nebo neziskové subjekty (Farní charita Náchod, Občanské poradenské středisko o.p.s. – Občanská poradna Náchod, případně další).</p> <p>Tyto organizace zajišťují ve městě mnohé služby v oblasti podporovaného bydlení a je tak účelné a z pohledu města i racionální, realizovat maximální spolupráci a podporu těmito organizacím.</p> <p>Pro efektivní zajištění podporovaného bydlení je nezbytné, aby všichni tito aktéři koordinovali svoje činnosti a sdíleli informace tam, kde pracují se stejnou cílovou skupinou (např. v otázce bezdomovectví či bytové nouze spolupráce sociálního odboru MěÚ s ÚP) nebo tam, kde musí společně řešit konkrétní problematiku v oblasti dostupného bydlení (aktuálně např. problém krizového bydlení, v němž je angažována Farní charita a město).</p> <p>Kromě tohoto typu spolupráce a koordinace činností a sdílení informací je podstatná i podpora města při přípravě investičních akcí neziskových subjektů v oblasti dostupného obydlí (vyhledání vhodných objektů, odprodej vhodných pozemků či budov pro zajištění takových služeb apod.).</p> <p>Bez těchto subjektů, obvykle neziskového charakteru, by v současné situaci město nebylo schopno zajistit některé specifické typy bydlení pro znevýhodněné skupiny, jako je například azylový dům pro matky s dětmi, dům na půl cesty nebo chráněné bydlení.</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.2 Zvýšení počtu bezbariérových bytů nabízených městem, včetně řešení bezbariérovosti v objektech Harmonie
Cíl aktivity	Zvýšení nabídky bezbariérového bydlení ve městě.
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>V současnosti je ve městě Náchod minimální počet bytů bezbariérových, tedy upravených a připravených k využití osobami se sníženou schopností pohybu a/nebo orientace.</p> <p>Takové byty vlastněné městem jsou v současnosti pouze dva, navíc pak nově jeden v Harmonii. Bezbariérové (s výjimkou zmíněného jednoho bytu) nejsou ani byty v budově Harmonie, kde žijí osoby starší 60 let a kde se taková úprava nabízí. Přestože je teoreticky možným řešením, v případě kdy nájemníci bytů v Harmonii nezbytně potřebují bezbariérové řešení, jejich přemístění do objektu Marie, který bezbariérový je, bylo by vhodné přinejmenším část bytového fondu v Harmonii upravit dle vyhlášky 398 ze dne 5. listopadu 2009. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Přesun osob z Harmonie do objektu Marie nemusí být vždy snadný a z pohledu klienta rozhodně ne žádoucí, navíc je zcela proti stávajícímu trendu deinstitucionalizace seniorského bydlení (tedy trendu vytvářet seniorům podmínky pro kvalitní život v rámci komunity, namísto jejich umístění do domovů pro seniory).</p> <p>Jakkoli právě úprava bytů v objekt Harmonie není s ohledem na technické a dispoziční řešení snadná, město by mělo takové kapacity v rámci zajištění kvalitního bydlení pro seniory zajistit. Tato potřeba bude navíc i nadále narůstat s prodlužováním naděje dožití.</p> <p>Částečně by řešení toho problému napomohla výstavba Komunitního domu seniorů, kterou město plánuje a kde všechny byty musí být tzv. upravitelné v souladu s citovanou vyhláškou. Tím by se vytvořila určitá kapacita těchto bytů. Přesto v dlouhodobém měřítku je vhodné další byty takto upravit, jak v objektu Harmonie, tak připravit určitou kapacitu v běžných městských bytech pro případ nájemníků s omezenou schopností pohybu.</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.3 Podpora bydlení pro seniory
Cíl aktivity	Zajistit adekvátní a dostupné bydlení pro seniory. Vyrovnat poptávku a nabídku dostupných bytů pro seniory.
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Cílem aktivity je zajištění seniorského bydlení tak, aby v této oblasti bylo město schopné reagovat na následující výzvy spojené s demografickými trendy a trendy v sociální oblasti, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none">- Postupný nárůst potřebného množství bytů tohoto typu <p>V celém Královéhradeckém kraji i ve městě Náchod dochází ke změně věkové skladby obyvatelstva, konkrétně k úbytku nově narozených dětí a naopak nárůstu počtu obyvatel nejen v kategorii 65+, ale i v kategorii nad 80 let (dochází k růstu naděje na dožití).</p> <p>V souvislosti s tímto trendem lze očekávat do roku 2030 zvýšenou poptávku po dostupném bydlení pro seniory (v domovech pro seniory, komunitních domech pro seniory či pečovatelských bytech).</p> <p>Kromě rychlého (a ve srovnání s jinými lokalitami i s vyššími územními celky nadprůměrného) stárnutí obyvatel, které je snadno doložitelné demografickou analýzou, naznačuje potřebnost navýšování kapacit bydlení pro seniory i aktuální obsazenost těchto bytů v Náchodě. Jedná se o 80 bytů zvláštního určení v objektech Harmonie I a II. V současnosti jsou všechny byty obsazeny a město eviduje aktuálně 7 čekatelů. Po dočasném poklesu žádostí o umístění v Harmonii, způsobené především otevřením několika objektů seniorského bydlení v krátkém čase v okolních obcích, se s jejich postupným naplněním dá očekávat opětovné zvyšování počtu žádostí a růst skupiny čekatelů na umístění v těchto městských bytech.</p> <ul style="list-style-type: none">- Reakce na trend deinstitucionalizace <p>Jedná se o zajištění důstojného bydlení pro seniory v jiných typech objektů, než jsou domovy pro seniory či domy s pečovatelskou službou. Je snahou tuto cílovou skupinu udržet v přirozeném prostředí, v místní komunitě obce či města, namísto jejich setrvání v institucionálních zařízeních výše zmíněného typu.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zajištění bezbariérovosti těchto bytů <p>Třetím, souvisejícím trendem je úprava bytů tak, aby vyhovovaly potřebám a fyzickým možnostem této cílové skupiny. Měl by tedy postupně narůstat počet i podíl seniorských bytů upravitelných, tedy umožňujících bezbariérové užívání dle příslušné vyhlášky osobám se sníženou schopností pohybu (více k obecnému požadavku na bezbariérovost viz opatření č. 2.2.2</p> <p>V případě Náchoda se nabízí konkrétní řešení zejména v podobě:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizace záměru KoDuS (splňuje všechny uvedené podmínky)- Realizace postupných úprav bytů v objektu Harmonie



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.4 Realizace systému prostupného bydlení
Cíl aktivity	Zajistit nájemní bydlení pro domácnosti, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Stávající systém bydlení pro osoby sociálně znevýhodněné (věkem, sociálním postavením, fyzickým či psychickým zdravím, či nízkými příjmy apod.) je nedostatečný a nezvládá pokrýt objektivní potřeby takto exkludovaných či exkluzí ohrožených jednotlivců či rodin.</p> <p>Je třeba postupně vybudovat systém tzv. prostupného bydlení, tzn. zajistit v katastru města komplexní, hierarchicky uspořádaný systém různých forem sociálního bydlení, jež jsou provázány s doprovodnými sociálními službami.</p> <p>Z celého systému prostupného bydlení jsou v současnosti v Náchodě k dispozici pouze dva typy krizového bydlení, konkrétně:</p> <ul style="list-style-type: none">- azylový dům pro matky s dětmi a- dům na půli cesty. <p>Avšak oba tyto typy jsou zaměřeny pouze na úzkou cílovou skupinu. Obě zařízení provozují neziskové organizace jako poskytovatelé příslušné sociální služby.</p> <p>Jako alternativa pro dočasné bydlení je ještě k dispozici městská ubytovna, která však díky nevyhovujícím hygienickým podmínkám není zkolaudována jako objekt pro trvalé bydlení a stejně tak zde není možné ubytovat děti (tj. využít ji jako krizová lůžka pro celou rodinu nelze). Navíc městská ubytovna je z velké části již nyní využita jako bydlení pro opatrovance města.</p> <p>Další dva hierarchické stupně prostupného bydlení absentují (tréninkové bydlení a bydlení ve standardních, ale nížkonákladových bytech). Důsledkem absence navazujících typů prostupného bydlení je snížená možnost cílových skupin vymanit se z kruhu jejich sociálních a jiných problémů.</p> <p>Z konkrétních opatření by mělo v rámci této aktivity dojít k zajištění:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Krizového bydlení pro rodiny s dětmi Město by mělo zajistit alespoň 1 dostupný krizový byt, který by bylo možné kdykoli využít v případě náhlé krizové situace, ve které se rodina ocitla a přišla o střechu nad hlavou (požár, povodeň apod.). Taková kapacita ve městě chybí. V některých případech je suplována volným bytem na městské ubytovně, ale ten nelze využít pro krizové bydlení bez omezení, viz výše. Královéhradecký kraj se v tomto případě navíc již vyjádřil ve smyslu, že toto bydlení nebude podporovat jako sociální službu (kterou by hradil nebo na ni přispíval) a je tak věcí města nalézt v rámci svého bytového fondu potřebnou kapacitu.



- b) Vzniku alespoň 3 tréninkových bytů (bydlení s asistencí a doprovodnými sociálními službami). Každý z těchto bytů by měl být určen pro jednu z cílových skupin:
- pro osoby s duševním onemocněním,
 - pro osoby s mentálním postižením a
 - pro osoby opouštějící azylový dům pro matky s dětmi nebo dům na půli cesty (tzn. osoby starší 26 let).

Absence tohoto typu bydlení způsobuje, že matky s dětmi, jejichž pobyt v azylovém domě je omezen na 6 měsíců (a které nejsou schopny pak si ve městě zajistit normální tržní bydlení), se poté stěhují do jiné lokality a následně se zase do azylového domu vrací. Kromě jiného to má nežádoucí dopad na děti, které třeba i dvakrát do roka mění bydliště, školu apod.

Podobně negativní má dopad absence tréninkových bytů i na cílovou skupinu duševně nemocných, kteří po vyléčení ve zdravotnickém zařízení v něm často setrvávají dlouhou dobu navíc, nikoli ze zdravotních, ale sociálních důvodů (nemají kam jít). A jsou to přitom občané města Náchod, kteří se sem de facto nemohou vrátit.

c) Startovací byty

Jednalo by se o malometrážní byty s takovými parametry nájemních smluv, aby umožnily dlouhodobější důstojné bydlení cílové skupině. Tyto byty by byly určeny některým z výše uvedených cílových skupin. Zejména například matky s dětmi, které opustily azylový dům i tréninkový byt, ale ještě nejsou plně připraveny pro zvládnutí situace a návrat do podmínek běžného prostředí a života, by zde mohly ještě po omezenou dobu nalézt útočiště.

Stejně tak by tento typ bytů sloužil pro mladé rodiny s dětmi – jednalo by se o dostupné nízkonákladové bydlení po omezenou dobu, než se postaví na vlastní nohy a budou moci sehnat a hradit běžné bydlení ve městě.

V případě výstavby nového objektu určeného pro byty se zvláštním určením (pečovatelské byty, KoDuS) by bylo možné zvážit rekonstrukci části kapacit v objektu Harmonie na tento typ bydlení. Stejně tak projektový záměr města realizovat na Komenského ulici malometrážní byty, by mohl tento účel plnit.



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.5 Zohledňování sociálního kritéria při přidělování městských bytů
Cíl aktivity	Zohlednění sociální potřeby při přidělování městských bytů
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Město Náchod vlastní značný bytový fond (v současnosti 386 bytů), z něhož pouze malá část (92 bytů – Harmonie + ubytovna) je využívána pro podporované bydlení, tedy bydlení pro sociálně potřebné obyvatele.</p> <p>I přesto lze konstatovat, že město svůj bytový fond využívá pro sociální potřeby svých obyvatel nedostatečně, a to přinejmenším z těchto důvodů:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sociální bydlení nabízí pouze omezené cílové skupině. Pomineme – li 11 míst na ubytovně, která se v poslední době stejně z části využívá pro zajištění bydlení pro přidělené opatrovance, řeší město pouze seniorské bydlení v objektech Harmonie I a II. Ostatní cílové skupiny sociálně potřebných obyvatel prakticky neřeší.- Pro sociální bydlení prakticky vůbec nevyužívá běžný bytový fond (zejména běžné byty mimo SVL). <p>Pro takovéto využití nemá v podstatě ani nastaveny podmínky. Aktuálně jediným kritériem při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem o městský byt, je výše nabídnutého nájmu z jejich strany. Jakmile tedy žadatel o volný městský byt splní základní kritéria stanovená městem (viz kap. 7.3), rozhodují pouze ekonomická kritéria maximalizace výnosu z bytu.</p> <p>Město se tak při pronájmu těchto bytů chová na trhu s nájemními byty zcela stejně jako jakýkoli soukromý pronajímatel, a asociální kritéria nezohledňuje.</p> <p>Město by zde nemělo rezignovat na své specifické postavení a očekávání od veřejného subjektu. Mělo by při přidělování městských bytů brát v úvahu i sociální situaci a možnosti žadatelů o městský byt, a zohlednit i jiná kritéria, než pouze nabídnuté nájemné.</p> <p>Ve stávající situaci město není schopno nabídnout bydlení i takovým cílovým skupinám, jako jsou mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit, či mladé rodiny, pro které nemusí být na začátku jejich života nájemní bydlení ve městě dostupné.</p> <p>Město tak nejenže do jisté míry rezignuje na svoji sociální odpovědnost vůči těmto lidem, ale také si podvazuje dlouhodobý rozvoj. O takovéto lidi může přijít (odejdou buď do lokalit s nižší úrovní nájemného, nebo lokalit, kde je podpora tohoto typu poskytována, např. Hradec Králové takový systém má). Tyto populační ztráty si však Náchod, se zápornými saldy migrace a rychle stárnoucím obyvatelstvem nemůže dovolit.</p>



Priorita	Dostupnost bydlení v Náchodě
Opatření	2.2 Podporované bydlení
Aktivita	2.2.6 Podpora NNO v oblasti zajišťování podporovaného bydlení pro specifické skupiny obyvatel
Cíl aktivity	Zvýšení využití možnosti dotační podpory v oblasti dostupného bydlení třetími subjekty (NNO a další)
Zdůvodnění a popis aktivity	<p>Specifickou formou podpory nestátním neziskovým organizacím působícím ve městě v oblasti dostupného bydlení je zajištění informovanosti a osvěty v oblasti dotačních možností pro tyto subjekty, resp. i podpora a spolupráce na přípravě dotačních projektů těchto organizací v oblasti sociálních služeb řešících bydlení pro ohrožené skupiny obyvatelstva.</p> <p>V oblasti sociálních služeb zaměřených na bydlení (domovy se zvláštním režimem, domovy pro osoby se zdravotním postižením, chráněné bydlení, týdenní stacionáře, azylové domy, apod.) se nabízí řada možností dotační podpory jak na investice, tedy budování příslušné infrastruktury, tak na provoz, jak z národních, tak především z evropských zdrojů.</p> <p>Na rozdíl od těchto NNO je město Náchod dobře personálně vybaveno pro využití dotačních příležitostí a realizaci projektů a je vhodné, aby tuto kapacitu umožnilo využít i pro projekty NNO realizované v Náchodě.</p> <p>Díky informacím od města a podpoře při zpracování projektu a jeho administraci, které nejsou pro mnohé NNO snadným úkolem, mohou tyto organizace zajistit nové kapacity podporovaného bydlení.</p>



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

SEZNAM ZKRATEK

BD	bytový dům
ČSÚ	Český statistický úřad
DT	dotační titul
ESI fondy	Evropské strukturální a investiční fondy
ETHOS	Evropská typologie bezdomovství
EU	Evropská unie
IROP	integrovaný regionální operační program
k.ú.	katastrální území
KHK	královéhradecký kraj
KoDuS	Komunitní dům seniorů
MěÚ	městský úřad
MF ČR	ministerstvo financí ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MV ČR	ministerstvo vnitra ČR
NNO	nestátní nezisková organizace
NOZ	Nový občanský zákoník
OSMF	odbor správy majetku a financování
RD	rodinný dům
RM	rada města
SBN	Správa budov Náchod s.r.o.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	sčítání lidu domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

SO POÚ	správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem
SVJ	společenství vlastníků jednotek
SVL	sociálně vyloučená lokalita
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VŠ	vysoká škola
VOŠ	vyšší odborná škola
ZM	zastupitelstvo města



SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK a GRAFŮ

Seznam tabulek

Tabulka 1 Srovnání populační velikosti a rozvojových ploch pro bydlení v řešeném území.....	18
Tabulka 2 Dílčí SWOT – vnější vztahy a související legislativní a strategický rámec	19
Tabulka 3 Dílčí SWOT – PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ	30
Tabulka 4 Pohyb obyvatel v Náchodě v letech 2008 - 2017.....	33
Tabulka 5 Struktura obyvatel dle věku v letech 2008 – 2017 (město Náchod).....	34
Tabulka 6 Zastoupení věkových skupin v letech 2008 – 2017 (vždy k 31.12.)	34
Tabulka 7 Pohyb obyvatel v obcích ve správním obvodu POÚ Náchod v letech 2008 – 2017	37
Tabulka 8 Přehled podnikatelských subjektů podle odvětví (k 31. 12. 2018).....	41
Tabulka 9 Podnikatelské subjekty dle právní formy (k 31. 12. 2018).....	41
Tabulka 10 Dílčí SWOT – sociodemografická analýza ve vztahu k bydlení	44
Tabulka 11 Domovní fond – město Náchod, okres Náchod a Královéhradecký kraj	47
Tabulka 12 Bytový fond - město Náchod, okres Náchod a Královéhradecký kraj.....	48
Tabulka 13 Přehled dokončených bytů ve městě Náchod a ORP Náchod v letech 2008 – 2017.....	49
Tabulka 14 Dílčí SWOT – Domovní a bytový fond ve městě Náchod	55
Tabulka 15 Přehledová tabulka bytů SVL Bražec	58
Tabulka 16 přehledová tabulka bytů SVL Malé Poříčí.....	59
Tabulka 17 Přehledová tabulka bytů SVL Babí	60
Tabulka 18 Přehledová tabulka bytů ve všech třech SVL	61
Tabulka 19 Četnost výskytu BD, v nichž město vlastní byty, dle počtu bytů v BD vlastněných městem	62
Tabulka 20 Adresy bytových domů ve výhradním vlastnictví města Náchod	62
Tabulka 21 Přehledová tabulka základních ukazatelů – městská ubytovna	66
Tabulka 22 Dílčí SWOT – Domovní a bytový fond ve vlastnictví města Náchod	68
Tabulka 23 Vývoj počtu žádostí o městský byt a počtu přidělených bytů	69
Tabulka 24 Struktura a počet žadatelů o byt v Náchodě (2014-2018).....	70
Tabulka 25 Dílčí SWOT – pronajímání bytů vlastněných městem Náchod	75
Tabulka 26 Dílčí SWOT Organizační zajištění agendy bydlení a bytového hospodářství města Náchod	80
Tabulka 27 Vývoj počtu městských bytů a nebytových prostor (2008-2019).....	82
Tabulka 28 Vývoj výše nájemného (2002 – 2019).....	85
Tabulka 29 Příjmy z bytového hospodářství města (v tis. Kč)	87
Tabulka 30 Absolutní výše a výnosů z bytů dle skupin.....	88
Tabulka 31 Vývoj celkových nákladů souvisejících se správou a provozem městských bytů a nebytů	89
Tabulka 32 dluhy na majetku města (byty a nebyty)	95
Tabulka 33 Dotace získané v oblasti bydlení.....	98
Tabulka 34 Dílčí SWOT EKONOMICKÉ ASPEKTY BYTOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA.....	99
Tabulka 35 Přehled výdajů na sociální služby vůči celkovým běžným výdajům	100
Tabulka 36 Přehled výdajů na sociální služby vůči dotaci pro PO MĚSSS Marie.....	101
Tabulka 37 Přehled počtu uživatelů Sv. ANNY Domova pro matky s dětmi	106



Tabulka 38 Přehled počtu uživatelů Domova na půli cesty.....	106
Tabulka 39 Dílčí SWOT bydlení ve vazbě na sociální situaci a sociální politiku města.....	107
Tabulka 40 Celková SWOT analýza.....	108
Tabulka 41 Struktura návrhové části Koncepce - Priorita 1 (opatření, aktivity)	117
Tabulka 42 stručné (heslovité) vymezení návrhové části (priorita 1)	117
Tabulka 43 Struktura návrhové části Koncepce - Priorita 2 (opatření, aktivity)	118
Tabulka 44 Stručné (heslovité) vymezení návrhové části (priorita 2)	118

Seznam obrázků

Obrázek 1 Město Náchod a jeho místní části.....	31
Obrázek 2 Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem Náchod	36
Obrázek 3 Proluka na ul. Komenského určená k zastavění malometrážními byty	51
Obrázek 4 Umístění projektu výstavby BD na ulici Komenského.....	52
Obrázek 5 Lokalita zvažovaná pro výstavbu KoDuS	53
Obrázek 6 Umístění lokality zvažované pro výstavbu KoDuS na Brance.....	53
Obrázek 7 Mapa lokalizace SVL na území města, kde se nacházejí městské byty, resp. bytové domy	57
Obrázek 8 Aktuální stav BD na adrese Odboje čp. 50	58
Obrázek 9 Blok domů čp: 31, 32, 35, 40 a 41 v lokalitě Malé Poříčí	59
Obrázek 10 Lokality, v nichž se nachází BD ve vlastnictví města Náchod (mimo SVL).....	63
Obrázek 11 Objekt Harmonie.....	65
Obrázek 13 Schéma hierarchie návrhové části (základní „intervenční logika“).....	115
Obrázek 14 Základní struktura návrhové části koncepce.....	115

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj počtu obyvatel města Náchod v letech 2008 – 2017 (k 31.12.)	32
Graf 2 srovnání podílů jednotlivých věkových kategorií na celkové populaci města Náchod	34
Graf 3 Průměrný věk (porovnání v letech 2008 a 2017)	35
Graf 4 Index stáří (porovnání v letech 2008 a 2017).....	36
Graf 5 Vývoj počtu obyvatel v obcích ve správním obvodu POÚ Náchod v letech 2008 – 2017 (vždy k 31.12.).....	37
Graf 6 Perspektiva vývoje počtu obyvatel v Královéhradeckém kraji.....	39
Graf 7 Perspektiva vývoje počtu obyvatel v ORP Broumov.....	40
Graf 8 Přehled podnikatelských subjektů podle odvětví (k 31. 12. 2018)	42
Graf 9 Vývoj podílu nezaměstnaných osob v letech 2014 – 2018 (k 31.12.)	43
Graf 10 Počet domů a obyvatel v Náchodě v letech 1869 – 2011	46
Graf 11 Vývoj počtu žádostí o byt a počtu přidělených bytů v Náchodě (2009-2018)	69
Graf 12 Orientační podíl uspokojených žadatelů o byt (v %) v letech 2009-2018	70
Graf 13 Struktura a počet žadatelů o byt v Náchodě (2014-2018)	71
Graf 14 Roční počet žádostí – Harmonie.....	73
Graf 15 Vývoj počtu městských bytů (1998-2018).....	83



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Graf 16 Vývoj počtu nebytových prostor ve vlastnictví města Náchod (2008-2018)	83
Graf 17 Vývoj nájemného v městských bytech v Náchodě (Kč/měs/m ²)	85
Graf 18 Příjmy z bytového hospodářství města (v tis. Kč).....	87
Graf 19 Podíl jednotlivých skupin bytů na celkových příjmech města z bytového hospodářství (v %, 1/2019).....	88
Graf 20 Hospodaření s městskými byty v SVL (2008-2010).....	91
Graf 21 Celkové náklady na opravy, údržbu nebo přípravu volných bytů (tis. Kč/rok).....	92
Graf 22 Výsledek hospodaření (městské byty i nebyty), v tis. Kč.....	93
Graf 23 Převod výnosů z hospodaření s byty a nebyty na město Náchod (2011 – 2018, v tis. Kč).....	93
Graf 24 Opravy a údržba (jmenovité akce)	94
Graf 25 Evidované dluhy na nájemném (2008-2018).....	96
Graf 26 Vývoj (pokles x růst) celkového dluhu v jednotlivých letech (byty, nebyty, 2008-2018, v tis. Kč)	96
Graf 27 Návrhy žalob na vyklizení/neuhrazené nájemné (ročně, 2009-2017).....	97
Graf 28 Vývoj dluhů z městské ubytovny a z bytů v SVL	97
Graf 29 Přehled výdajů za sociální služby vůči celkovým běžným výdajům města.....	100
Graf 30 Přehled výdajů za sociální služby vůči dotaci pro PO MěSSS Marie.....	101
Graf 31 Přehled vyplacených dávek na bydlení (příspěvek a doplatek na bydlení) – ORP Náchod....	104



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY a ZDROJŮ

Český statistický úřad „Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2017“ - <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112017>

Český statistický úřad „Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2018“ - <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112018>

ČSÚ – statistická data pro demografickou analýzu a predikci vývoje

Interní data z jednotlivých odborů MěÚ

Dotazníkové šetření mezi obcemi KHK duben –květen 2018

Strategie rozvoje Královéhradeckého kraje 2021+

Zpracování prognózy vývoje obyvatelstva Královéhradeckého kraje a správních obvodů obcí s rozšířenou působností Broumov, Jičín, Rychnov nad Kněžnou na období do roku 2050.

Veřejná správa č. 4/2019

Internetové stránky města Náchod

Internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz)

Internetové stránky Ministerstva práce a sociálních věcí (www.mpsv.cz)

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2008

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2009

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2010

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2011

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2012

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2013

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2014

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2015

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2016

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2017

Výroční zpráva Správy budov Náchod s.r.o. za rok 2018



PŘÍLOHY

1. PŘEHLED BYTŮ VLASTNĚNÝCH MĚSTEM NÁCHOD (k 1.2.2019)

Městské byty v sociálně vyloučených lokalitách

Bytový dům, Malé Poříčí 31, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	28,73	28,73	1 400,57	ANO	lokální	volný byt
2	2+1	67,10	55,77	2 667,50	ANO	lokální	volný byt
3	2+1	72,55	59,38	2 787,01	ANO	lokální	volný byt
4	2+1	81,91	64,69	3 613,20	ANO	lokální	volný byt
5	1+0	18,73	18,73	911,59	ANO	lokální	volný byt

Malé Poříčí 21, Náchod - domek ve vlastnictví města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	88,93	82,26	4 502,00	NE	lokální	ano

Bytový dům, Malé Poříčí 35, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	42,40	37,70	1 782,37	ANO	lokální	volný byt
2	1+1	56,24	43,47	2 018,31	ANO	lokální	volný byt
3	1+1	56,24	43,47	2 089,00	ANO	lokální	volný byt
4	2+1	38,05	36,53	2 075,22	ANO	lokální	volný byt
5	2+1	73,38	63,21	3 076,47	ANO	lokální	volný byt

Bytový dům, Malé Poříčí 32, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	53,75	43,01	2 388,63	ANO	lokální	volný byt
2	1+1	46,92	39,91	1 872,02	ANO	lokální	volný byt
3	1+1	49,92	41,41	1 961,61	ANO	lokální	volný byt
4	1+1	46,90	39,81	1 898,58	ANO	lokální	volný byt
6	1+1	48,48	40,37	2 371,00	ANO	lokální	ano
7	1+1	49,48	41,19	1 953,00	ANO	lokální	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Bytový dům, Malé Poříčí 40, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	49,11	40,89	2 592,00	ANO	elektrické	ano
2	1+1	48,95	39,81	2 204,38	ANO	lokální	volný byt
3	1+1	63,49	47,09	2 275,80	ANO	lokální	volný byt
4	1+0	23,42	21,42	1 197,54	ANO	lokální	volný byt
5	1+1	39,92	32,96	1 551,05	ANO	lokální	volný byt
6	1+1	52,24	41,47	2 292,67	ANO	elektrické	volný byt
7	1+1	49,48	39,94	1 895,30	ANO	lokální	volný byt
8	1+0	16,80	16,80	821,85	ANO	lokální	volný byt

Bytový dům, Malé Poříčí 41, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	63,59	53,45	3 440,00	NE	lokální	ano
2	2+1	74,26	61,08	3 911,00	ANO	lokální	ano
3	2+1	59,77	49,63	2 346,98	ANO	akumulační	volný byt
4	2+1	67,87	57,73	3 688,00	ANO	elektrické	ano

Bytový dům, Babí 68, Náchod - celý dům ve vlastnictví města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	73,34	68,70	3 291,00	ANO	lokální	ano
3	2+1	57,21	55,13	2 722,29	ANO	lokální	volný byt
5	1+1	37,81	35,73	1 677,47	ANO	lokální	volný byt
7	1+1	36,32	34,24	1 624,93	ANO	lokální	volný byt
8	3+1	73,99	69,35	3 342,00	ANO	elektrické	ano
9	3+1	113,35	109,19	6 192,00	ANO	lokální	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Bytový dům, Babí 98, Náchod - celý dům ve vlastnictví města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	33,00	33,00	2 195,00	ANO	lokální	ano
4	1+1	38,74	36,60	2 240,19	ANO	lokální	volný byt
5	1+1	36,95	34,81	1 937,17	ANO	lokální	volný byt
6	1+1	46,21	44,07	2 454,00	ANO	lokální	ano
7	3+1	90,40	83,20	5 173,00	ANO	lokální	ano
8	1+1	38,74	36,60	2 089,00	ANO	lokální	ano
9	3+1	71,88	69,74	3 238,03	ANO	lokální	volný byt
10	3+1	114,57	112,43	5 220,12	ANO	lokální	volný byt

Bytový dům, Babí 60, Náchod - celý dům ve vlastnictví města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	45,51	43,37	2 013,67	ANO	lokální	volný byt
2	2+1	68,13	65,98	4 091,00	ANO	lokální	ano
3	1+1	63,49	58,65	2 792,00	ANO	elektrické	ano
4	1+0	26,42	24,27	1 168,62	ANO	lokální	volný byt
5	2+1	57,62	52,78	2 573,00	ANO	lokální	ano

Odboje 50, Náchod - celý dům ve vlastnictví města

SVL LOKALITA ANO

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	79,90	62,65	3 210,00	ANO	lok. + el.	ano
2	1+1	105,50	85,25	4 047,24	ANO	lokální	volný byt
3	1+1	69,96	62,54	3 960,77	NE	lokální	volný byt
4	2+1	108,23	91,23	6 189,03	NE	lokální	volný byt
5	1+1	77,80	63,80	3 004,09	ANO	lokální	volný byt



Městské byty mimo sociálně vyloučené lokality

Komenského 610, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	2+1	81,45	73,20	3 881,00	NE	elektrické	ano
5	1+1	55,15	46,90	2 372,00	ANO	elektrické	ano

Jugoslávská 86, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
4	1+1	54,97	49,97	2 319,00	NE	dálkové	ano
13	1+1	54,67	51,67	2 710,00	NE	dálkové	ano

Komenského 277, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
7	2+1	52,10	51,10	3 409,00	NE	dálkové	ano
16	2+1	56,00	53,00	2 822,00	NE	dálkové	ano

Dvořákova 1346, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
7	2+1	72,10	69,60	3 590,66	NE	elektrické	volný byt
9	1+1	38,00	35,50	1 902,00	NE	elektrické	ano
10	1+1	56,80	54,30	2 816,00	NE	elektrické	ano

Příkopy 1106, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	59,68	55,87	2 978,00	NE	dálkové	ano
4	2+1	59,68	55,87	2 975,00	NE	dálkové	ano
10	2+1	59,68	55,87	2 932,00	NE	dálkové	ano
22	2+1	59,68	55,87	3 511,00	NE	dálkové	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Krámská 727, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	68,85	68,85	1 741,00	NE	dálkové	ano
2	1+1	41,72	41,72	1 078,00	NE	dálkové	ano

Duhová 269, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
15	2kk	72,50	66,65	3 206,00	kategorie 1	dálkové	ano
23	2kk	72,50	66,65	1 736,00	NE	dálkové	ano
70	2+1	95,60	78,20	4 042,00	kategorie 1	dálkové	ano

Českoskalická 252, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
4	1+1	26,90	26,90	1 490,00	NE	dálkové	ano
8	1+1	42,30	42,30	2 245,00	NE	dálkové	ano
9	1+1	27,70	27,70	1 471,00	NE	dálkové	ano
500	1+0	9,56	9,56	498,00	NE	dálkové	ano

Pražská 783, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	1+1	64,30	57,30	3 055,60	NE	plynové	volný byt
9	2+1	79,50	72,50	3 881,00	NE	plynové	ano

Pražská 682, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	64,78	57,78	3 229,00	NE	plynové	ano
7	1+1	75,06	67,06	3 634,00	NE	plynové	ano

Bílá 1960, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	1+1	44,90	42,32	2 228,00	NE	dálkové	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

13	2+1	56,89	54,33	2 862,00	NE	dálkové	ano
----	-----	-------	-------	----------	----	---------	-----

Zelená 1953, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	77,42	74,12	3 893,00	NE	dálkové	ano
9	3+1	77,42	74,12	3 888,00	NE	dálkové	ano
2	3+1	80,96	77,66	5 118,00	NE	dálkové	ano

Českých Bratří 1502, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
4	2+1	68,10	63,60	3 316,00	NE	dálkové	ano
4	1+1	48,90	45,40	2 372,00	NE	dálkové	ano

Lipí 93, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	50,56	48,91	2 783,00	NE	lokální	ano

Na Strži 1795, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	78,35	76,35	3 989,00	NE	dálkové	ano

Duhová 265, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
6	3+1	91,70	82,80	4 230,00	kategorie 1	dálkové	ano
5	2+0	70,30	65,25	4 546,00	NE	dálkové	ano

Nerudova 1338, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
4	1+1	45,60	42,70	2 321,00	NE	plynové	ano



Bílá 1974, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
5	1+1	44,97	42,39	2 800,00	NE	dálkové	ano
7	3+1	79,05	75,75	3 962,00	NE	dálkové	ano

Pražská 1550, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	3+1	72,70	69,20	4 292,00	NE	dálkové	ano

Tyršova 247, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1 kk	47,71	47,71	2 423,00	NE	dálkové	ano

Jugoslávská 1538, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
27	3+1	60,20	58,10	3 667,00	NE	dálkové	ano
22	3+1	60,20	58,10	3 047,00	NE	dálkové	ano

Nerudova 1339, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
16	1+0	44,31	35,91	2 273,00	NE	plynové	ano

Jugoslávská 87, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
13	3+1	72,00	67,00	3 556,00	NE	dálkové	ano

Zámecká 242, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	102,48	102,48	5 296,00	NE	dálkové	ano



Dobrošov 64, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	49,58	49,58	2 780,00	NE	lokální	ano

Myslbekova 120, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
3	1+1	53,40	49,40	2 655,00	NE	lokální	ano

Myslbekova 119, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
8	1+1	51,10	47,10	2 429,00	NE	lokální	ano

Komenského 276, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
17	2+1	65,60	62,60	3 264,00	NE	dálkové	ano

B. Němcové 656, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	1+1	59,00	56,00	2 968,00	NE	lokální	ano

Janáčkova 801, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
9	1+1	69,37	61,58	3 294,00	NE	plynové	ano

Příkopy 1104, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
11	1+1	34,17	32,73	1 718,00	NE	dálkové	ano



B. Němcové 929, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
4	1+0	31,00	29,50	1 678,00	NE	plynové	ano

Hurdálkova 147, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	63,30	60,30	3 158,00	NE	dálkové	ano

Smetanova 812, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	59,50	59,50	3 342,00	NE	plynové	ano

Raisova 803, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
6	1+1	68,84	59,75	3 236,00	NE	plynové	ano

Běloveská 1671, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
24	3+1	76,86	72,71	3 776,00	NE	dálkové	ano

Bílkova 1541, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
12	3+1	60,20	58,10	3 047,00	NE	dálkové	ano

Jugoslávská 1537, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
15	3+1	60,20	58,10	3 047,00	NE	dálkové	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Pražská 1532, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
8	1+0	29,30	27,70	1 449,00	NE	dálkové	ano

Pražská 1528, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	55,30	54,90	2 922,00	NE	dálkové	ano

Pražská 1527, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
21	3+1	58,30	56,40	2 959,00	NE	dálkové	ano

Pražská 1526, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
6	4+1	58,70	56,80	3 030,00	NE	dálkové	ano

Běloveská 1775, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
14	2+1	46,91	45,56	2 390,00	NE	dálkové	ano

Běloveská 1676, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
27	3+1	76,86	72,71	3 796,00	NE	dálkové	ano

Běloveská 1672, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
12	3+1	76,86	72,71	3 776,00	NE	dálkové	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Kostelecká 1825, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
22	2+1	60,68	57,64	3 023,00	NE	dálkové	ano

Kostelecká 1829, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
32	3+1	85,18	82,86	4 329,00	NE	dálkové	ano

Zelená 1955, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
2	1+1	44,90	42,32	2 261,00	NE	dálkové	ano

Zelená 1954, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
14	1+1	44,90	42,32	2 228,00	NE	dálkové	ano

Duhová 267, Náchod

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
10	3+1	109,10	106,80	6 622,00	NE	dálkové	ano

Bytový dům, Kladská 97, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	122,41	103,09	4 818,41	ANO	lokální	volný byt
2	1+0	44,50	36,40	1 690,05	ANO	lokální	volný byt
3	3+1	166,18	149,18	7 027,00	ANO	lokální	ano
5	3+1	169,61	140,29	9 238,11	ANO	lokální	volný byt



Bytový dům, Francouzská 505, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	49,00	49,00	1 672,00	kategorie 1	plynové	ano
2	1+1	51,40	51,40	3 613,00	NE	plynové	ano
3	1+1	57,80	57,80	1 966,00	kategorie 1	plynové	ano
4	2+1	71,40	71,40	2 421,00	kategorie 1	plynové	ano
5	1+1	59,10	59,10	3 758,00	kategorie 1	plynové	ano
6	2+1	72,00	72,00	2 642,00	kategorie 1	plynové	ano
7	2+1	76,09	60,51	1 536,00	kategorie 2	plynové	ano
8	1+1	47,60	40,06	1 403,00	kategorie 1	plynové	ano

Bytový dům, Francouzská 348, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	33,83	33,83	2 249,00	NE	plynové	ano
2	1+1	35,71	35,71	2 558,00	NE	plynové	ano
3	1+1	41,74	41,74	3 003,00	NE	plynové	ano
4	1+1	34,75	34,75	2 261,00	NE	plynové	ano
5	1+1	38,88	38,88	2 780,00	NE	plynové	ano
6	1+1	41,97	41,97	3 102,00	NE	plynové	ano
7	1+1	51,34	51,34	2 910,00	kategorie 1	plynové	ano
8	1+1	49,29	49,29	2 750,00	NE	plynové	ano

Bytový dům, Běloveská 391, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	38,64	37,18	2 567,00	NE	dálkové	ano
2	1+1	29,19	27,98	1 918,00	NE	dálkové	ano
3	1 kk	29,03	27,63	988,00	kategorie 1	dálkové	ano
4	2+1	46,31	45,02	4 577,00	NE	dálkové	ano
5	1+1	37,27	35,94	1 321,00	kategorie 1	dálkové	ano
6	1+1	36,75	35,79	2 473,00	NE	dálkové	ano
7	1 kk	26,29	25,33	1 734,00	NE	dálkové	ano
8	2+1	45,66	44,70	2 972,00	NE	dálkové	ano
9	1+1	36,53	35,57	1 273,00	kategorie 1	dálkové	ano
10	1+1	36,75	35,79	1 265,00	kategorie 1	dálkové	ano
11	1 kk	24,66	23,80	862,00	kategorie 1	dálkové	ano



Bytový dům, Francouzská 349, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	33,83	33,83	1 892,00	kategorie 1	plynové	ano
2	1+1	35,71	35,71	2 526,00	NE	plynové	ano
3	1+1	41,74	41,74	2 811,00	NE	plynové	ano
4	1+1	34,75	34,75	2 499,00	NE	plynové	ano
5	1+1	35,79	35,79	2 540,00	NE	plynové	ano
6	1+1	41,97	41,97	2 385,00	kategorie 1	plynové	ano
7	1+1	51,34	48,81	3 498,00	NE	plynové	ano
8	1+1	49,29	46,74	3 064,00	NE	plynové	ano

Bytový dům, Borská 293, Náchod - celý dům v majetku města (dva vchody 293 a 294)

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	58,73	57,59	2 996,00	NE	dálkové	ano
2	1+1	33,46	32,32	1 692,00	NE	dálkové	ano
3	3+1	77,78	74,89	5 241,00	NE	dálkové	ano
4	3+1	58,72	57,58	3 788,00	NE	dálkové	ano
5	1+1	33,47	32,33	1 773,00	NE	dálkové	ano
6	3+1	77,78	74,89	3 893,00	NE	dálkové	ano
7	3+1	58,72	57,58	3 015,00	NE	dálkové	ano
8	1+1	33,47	32,33	1 697,90	NE	dálkové	volný byt
9	3+1	77,78	74,89	3 908,00	NE	dálkové	ano
10	3+1	58,72	57,58	3 046,00	NE	dálkové	ano
11	1+1	33,47	32,33	2 136,00	NE	dálkové	ano
12	3+1	77,78	74,89	4 528,00	NE	dálkové	ano
13	2+1	46,40	39,58	2 378,00	NE	dálkové	ano
14	2+1	50,70	43,90	3 153,00	NE	dálkové	ano
15	1+1	41,10	35,50	2 409,00	NE	dálkové	ano
16	1+1	40,30	34,40	2 301,00	NE	dálkové	ano



Bytový dům, Borská 294, Náchod - celý dům v majetku města (dva vchody 293 a 294)

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	60,59	57,69	3 028,00	NE	dálkové	ano
2	2+1	46,54	45,22	3 079,00	NE	dálkové	ano
3	3+1	62,74	61,60	3 192,00	NE	dálkové	ano
4	2+1	60,59	57,69	3 493,00	NE	dálkové	ano
5	2+1	46,54	45,22	3 080,00	NE	dálkové	ano
6	3+1	62,74	61,60	3 212,00	NE	dálkové	ano
7	2+1	60,59	57,69	3 909,00	NE	dálkové	ano
8	3+1	62,74	61,60	3 182,00	NE	dálkové	ano
9	2+1	46,54	45,22	2 396,00	NE	dálkové	ano
10	2+1	60,59	57,69	3 001,00	NE	dálkové	ano
11	2+1	46,54	45,22	2 384,00	NE	dálkové	ano
12	3+1	62,74	61,60	3 237,00	NE	dálkové	ano
13	1+1	43,30	37,14	1 466,00	kategorie 1	dálkové	ano
14	1+1	48,30	42,02	2 071,00	kategorie 1	dálkové	ano
15	2+1	46,80	40,16	2 730,00	NE	dálkové	ano
16	2+1	44,65	38,21	1 511,00	kategorie 1	dálkové	ano

Bytový dům, Bartoňova 275, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2kk	65,40	64,20	1 723,00	kategorie 1	dálkové	ano
2	2kk	63,60	62,40	1 000,00	kategorie 1	dálkové	ano
3	2kk	51,80	49,60	3 347,00	NE	dálkové	ano
4	2kk	79,10	72,05	3 694,00	kategorie 1	dálkové	ano
5	2kk	77,20	70,15	3 599,00	kategorie 1	dálkové	ano
6	2kk	51,80	49,60	3 346,00	NE	dálkové	ano
7	2kk	51,80	49,60	3 356,00	NE	dálkové	ano
8	2kk	70,40	67,65	4 505,00	NE	dálkové	ano
9	2kk	68,80	67,25	3 454,00	kategorie 1	dálkové	ano
10	2kk	52,00	51,00	3 142,00	NE	dálkové	ano
11	2kk	51,80	49,60	2 569,00	kategorie 1	dálkové	ano
12	2kk	70,40	67,65	3 474,00	kategorie 1	dálkové	ano
13	2kk	68,60	65,85	3 383,00	kategorie 1	dálkové	ano
14	2kk	52,00	51,00	2 639,00	kategorie 1	dálkové	ano
15	2kk	51,80	49,60	3 366,00	NE	dálkové	ano
16	2kk	69,30	67,10	3 436,00	kategorie 1	dálkové	ano
17	2kk	67,50	65,30	3 356,00	kategorie 1	dálkové	ano
18	2kk	52,00	51,00	3 397,00	NE	dálkové	ano



Bytový dům, Komenského 577, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	64,80	64,80	4 124,00	NE	plynové	ano
2	2+1	69,10	69,10	3 687,00	NE	plynové	ano
3	1+1	45,80	45,80	3 257,00	NE	plynové	ano
4	1+1	47,40	47,40	3 259,00	NE	plynové	ano
5	3+1	102,05	102,05	5 444,00	NE	plynové	ano
6	1+1	48,80	48,80	3 613,00	NE	plynové	ano
7	1+1	49,40	49,40	2 819,00	NE	plynové	ano
8	1+1	41,45	41,45	2 755,00	NE	plynové	ano
9	1+1	47,60	47,60	3 186,00	NE	plynové	ano
10	3+1	102,05	102,05	7 181,00	NE	plynové	ano
11	1+1	48,80	48,80	3 378,00	NE	plynové	ano
12	1+1	49,40	49,40	3 775,00	NE	plynové	ano
13	1+1	46,45	46,45	2 653,00	NE	plynové	ano
14	1+1	47,60	47,60	3 067,00	NE	plynové	ano
15	3+1	103,90	102,90	6 803,00	NE	plynové	ano
16	1+1	48,80	48,80	3 442,00	NE	plynové	ano
17	1+1	49,40	49,40	2 705,00	NE	plynové	ano

Bytový dům, Bartoňova 276, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1 kk	34,70	33,50	2 282,00	NE	dálkové	ano
2	3 kk	83,00	81,80	5 808,00	NE	dálkové	ano
3	2kk	68,00	66,80	4 447,00	NE	dálkové	ano
4	2kk	43,90	41,80	2 178,00	kategorie 1	dálkové	ano
5	3 kk	94,70	87,65	5 769,00	NE	dálkové	ano
6	3 kk	94,70	87,65	4 903,00	NE	dálkové	ano
7	1 kk	36,50	34,40	2 353,00	NE	dálkové	ano
8	2kk	43,90	41,80	2 625,00	NE	dálkové	ano
9	3 kk	86,10	83,35	4 261,00	kategorie 1	dálkové	ano
10	3 kk	86,10	83,35	4 261,00	kategorie 1	dálkové	ano
11	1 kk	36,50	34,40	1 807,00	kategorie 1	dálkové	ano
12	4 kk	201,40	114,37	5 816,00	kategorie 1	dálkové	ano
13	1 kk	40,40	39,50	2 650,00	NE	dálkové	ano



Bytový dům, Francouzská 504, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	53,90	53,90	3 565,00	NE	plynové	ano
2	2+1	72,50	72,50	4 418,00	NE	plynové	ano
3	1+1	59,70	59,70	2 066,00	kategorie 1	plynové	ano
4	2+1	72,70	72,70	4 761,00	NE	plynové	ano
5	1+1	60,10	60,10	2 096,00	kategorie 1	plynové	ano
6	1+1	48,40	40,82	1 399,00	kategorie 1	plynové	ano
7	1+1	47,00	35,64	2 352,00	NE	plynové	ano

Bytový dům, Bartoňova 277, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtený nájem	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1 kk	43,80	43,80	2 278,00	kategorie 1	dálkové	ano
2	3 kk	77,00	75,80	3 882,00	kategorie 1	dálkové	ano
3	2kk	69,10	67,90	3 486,00	kategorie 1	dálkové	ano
4	2kk	47,70	45,60	2 818,00	kategorie 1	dálkové	ano
5	3 kk	88,70	81,65	4 165,00	kategorie 1	dálkové	ano
6	3 kk	95,30	88,25	5 377,00	NE	dálkové	ano
7	1 kk	36,10	34,20	1 849,00	kategorie 1	dálkové	ano
8	2kk	47,70	45,60	2 368,00	kategorie 1	dálkové	ano
9	3 kk	79,00	76,80	5 096,00	NE	dálkové	ano
10	3 kk	85,60	83,40	4 263,00	kategorie 1	dálkové	ano
11	1 kk	36,50	34,40	2 318,00	NE	dálkové	ano

Bytový dům, Pražská 236, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	43,20	43,20	2 986,00	NE	dálkové	ano
2	3+1	93,50	92,00	5 680,00	NE	dálkové	ano
3	2+1	72,00	70,50	4 631,00	NE	dálkové	ano
4	2+1	57,30	57,30	2 976,00	NE	dálkové	ano



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Bytový dům, Bílkova 270, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	46,50	45,30	3 382,00	NE	dálkové	ano
2	3+1	85,50	83,30	5 158,00	NE	dálkové	ano
3	2+1	65,75	63,55	3 960,00	NE	dálkové	ano
4	1 kk	38,30	37,10	2 356,00	NE	dálkové	ano
5	1 kk	32,92	31,72	2 982,00	NE	dálkové	ano

Bytový dům, Českoskalická 192, Náchod - celý dům v majetku města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+1	32,50	29,50	1 438,00	ANO	plynové	ano
2	1+1	33,60	27,60	1 286,00	ANO	plynové	ano
3	2+1	71,20	66,70	3 696,00	NE	plynové	ano
4	1+1	51,10	46,60	2 685,00	NE	plynové	ano
5	2+1	70,19	66,19	3 575,00	NE	plynové	ano
6	1+1	65,70	53,15	2 689,00	ANO	plynové	ano
7	1+0	26,20	23,20	1 349,00	NE	plynové	ano

Bytový dům, Babí 100, Náchod - celý dům ve vlastnictví města

SVL LOKALITA NE

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	1+0	47,14	40,01	1 897,43	ANO	lokální	volný byt
2	1+0	28,00	28,00	1 339,00	ANO	lokální	ano
3	1+1	88,09	81,72	4 308,00	NE	lokální	ano
4	1+1	82,78	66,94	4 531,00	ANO	elektrické	ano
5	1+1	73,12	64,06	4 271,00	NE	elektrické	ano
6	1+1	58,00	52,00	3 433,00	ANO	lokální	ano



Školní byty

Komenského 425, Náchod (ZŠ Komenského)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	87,00	87,00	4 508,00	NE	dálkové	ano

Bartoňova 1006, Náchod (ZŠ T.G. Masaryka)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	112,85	112,85	5 853,00	NE	dálkové	ano

Bartoňova 1005, Náchod (ZŠ T.G. Masaryka)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	85,90	85,90	4 431,58	NE	dálkové	volný byt

Drtinovo nám. 121, Náchod (ZŠ Bražec)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	3+1	87,80	87,80	4 049,00	NE	plynové	ano

1. máje 16, Náchod (ZŠ Bělaves)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	80,68	76,00	3 920,84	NE	elektrické	volný byt

Českých Bratří 540, Náchod (součást ZŠ Komenského)

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	75,60	68,80	1 789,00	kategorie 1	dálkové	ano
2	2+1	60,90	57,20	3 830,00	NE	dálkové	ano
3	2+1	60,20	57,40	3 499,00	NE	dálkové	ano

Hamra 192, Náchod

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Podlahová plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
1	2+1	52,90	52,90	2 749,00	NE	dálkové	ano



Byty v objektech Harmonie I a II

Rybářská 1810, Náchod - nájemní byty se zvláštním určením

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
3	2+0	35,40	33,40	865,00	NE	dálkové	ano
4	2+0	35,40	33,40	860,00	NE	dálkové	ano
5	2+0	35,00	33,00	846,00	NE	dálkové	ano
7	1+0	29,95	29,95	774,00	NE	dálkové	ano
20	2+0	39,45	39,45	1 088,00	NE	dálkové	ano
21	1+0	21,50	21,50	644,00	NE	dálkové	ano
22	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
23	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
24	1+0	21,50	21,50	632,00	NE	dálkové	ano
25	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
26	1+0	21,50	21,50	622,00	NE	dálkové	ano
27	1+0	21,50	21,50	569,00	NE	dálkové	ano
28	1+0	21,50	21,50	628,00	NE	dálkové	ano
29	1+0	21,50	21,50	612,00	NE	dálkové	ano
30	1+0	21,50	21,50	566,00	NE	dálkové	ano
31	1+0	21,50	21,50	567,00	NE	dálkové	ano
32	1+0	21,50	21,50	577,00	NE	dálkové	ano
33	1+0	21,50	21,50	558,00	NE	dálkové	ano
34	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
35	2+0	39,45	39,45	1 011,00	NE	dálkové	ano
36	1+0	25,00	25,00	718,00	NE	dálkové	ano
37	1+0	23,50	23,50	613,00	NE	dálkové	ano
38	1+0	25,00	25,00	650,00	NE	dálkové	ano
39	1+0	39,45	39,45	1 011,00	NE	dálkové	ano
40	1+0	21,50	21,50	558,00	NE	dálkové	ano
41	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
42	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
43	1+0	21,50	21,50	558,00	NE	dálkové	ano
44	1+0	21,50	21,50	623,00	NE	dálkové	ano
45	1+0	21,50	21,50	567,00	NE	dálkové	ano
46	1+0	21,50	21,50	567,00	NE	dálkové	ano
47	1+0	21,50	21,50	627,00	NE	dálkové	ano
48	1+0	21,50	21,50	631,00	NE	dálkové	ano
49	1+0	21,50	21,50	619,00	NE	dálkové	ano
50	1+0	21,50	21,50	567,00	NE	dálkové	ano
51	1+0	21,50	21,50	558,00	NE	dálkové	ano
52	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
53	1+0	21,50	21,50	563,00	NE	dálkové	ano
54	2+0	39,45	39,45	1 016,00	NE	dálkové	ano
56	2+0	29,95	29,95	847,00	NE	dálkové	ano



Rybářská 1819, Náchod - nájemní byty se zvláštním určením

Číslo bytu	Velikost bytu	Skutečná plocha	Započtená plocha	Nájemné Kč/měsíc	Snížená kvalita	Vytápění	Obsazenost
101	1+0	52,70	44,60	1 135,00	NE	dálkové	ano
106	4+1	128,10	120,90	3 068,00	NE	dálkové	ano
107	2+0	32,89	32,89	842,00	NE	dálkové	ano
201	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
202	1+0	23,35	23,35	599,00	NE	dálkové	ano
203	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
204	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
205	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
206	1+0	23,35	23,35	613,00	NE	dálkové	ano
207	1+0	23,35	23,35	616,00	NE	dálkové	ano
208	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
209	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
210	1+0	23,35	23,35	609,00	NE	dálkové	ano
211	1+0	23,35	23,35	610,00	NE	dálkové	ano
212	1+0	23,35	23,35	606,00	NE	dálkové	ano
213	1+0	23,35	23,35	603,00	NE	dálkové	ano
214	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
215	2+0	40,10	40,10	1 028,00	NE	dálkové	ano
216	1+0	24,90	24,90	638,00	NE	dálkové	ano
217	2+0	37,00	37,00	950,00	NE	dálkové	ano
219	2+0	40,10	40,10	1 023,00	NE	dálkové	ano
301	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
302	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
303	1+0	23,35	23,35	599,00	NE	dálkové	ano
304	1+0	23,35	23,35	613,00	NE	dálkové	ano
305	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
306	1+0	23,35	23,35	607,00	NE	dálkové	ano
307	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
308	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
309	1+0	23,35	23,35	599,00	NE	dálkové	ano
310	1+0	23,35	23,35	609,00	NE	dálkové	ano
311	1+0	23,35	23,35	604,00	NE	dálkové	ano
312	1+0	23,35	23,35	646,00	NE	dálkové	ano
313	1+0	23,35	23,35	678,00	NE	dálkové	ano
314	1+0	23,35	23,35	658,00	NE	dálkové	ano
315	2+0	40,10	40,10	1 034,00	NE	dálkové	ano
316	1+0	25,20	25,20	650,00	NE	dálkové	ano
317	1+0	24,90	24,90	649,00	NE	dálkové	ano
319	2+0	40,10	40,10	1 035,00	NE	dálkové	ano