

# Komunální bytová politika

---

EKBY- 7. přednáška

12. dubna 2005

# Cíle obecní bytové politiky

---

- zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešili problémy obce v oblasti bydlení, tj.:
  - podpora nové bytové výstavby a tím nasycení bytové potřeby obyvatel, dosažení rovnováhy na místním trhu s byty
  - péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci
  - optimální využití bytového fondu a řešení souvisejících otázek- finančních, sociálních atd.

# Péče o problematiku bydlení ze strany obce je

---

- ve vlastním zájmu pro zajištění spokojenosti obyvatel-voličů
- ze zákona- zákon o obcích č. 128/2000 Sb., § 35- „obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje... o uspokojování potřeby bydlení...“
- úloha obce spočívá především v podpoře a koordinaci činností jednotlivých subjektů
- obecní bytová politika se odvíjí od vyhlášené státní bytové politiky, vychází z příslušné legislativy a vyhlášených státních programů

# Koncepce obecní politiky bydlení

---

- rostoucí potřeba koncepčního řešení bytové problematiky
- Je zbytečné nebo důležité vytvářet koncepcce?
- důraz na dlouhodobost
- důraz na široké spektrum využitelnosti
- důraz na kvalitu
- důraz na osvětovou činnost a spoluúčast občanů

# Tři úrovně koncepce- tzv. strategický trojúhelník

---



---

Okolní prostředí- nad strategickým trojúhelníkem- externí aspekty (které?)

Strategická rovina (politici)- jde o stanovení cílů, priorit.  
Důležité je seznámení veřejnosti se základními principy bytové politiky města

Taktická rovina (vedoucí odborů)- vypracování variant konkrétní implementace cílů

Operativní rovina (výkonní úředníci a externí specialisté)- faktická implementace strategických cílů

Tedy: politik rozhoduje, vedoucí odboru vypracovává politické rozhodnutí a úředník implementuje.

# Co by měla koncepce obsahovat?

---

## I. úvodní fáze- průzkumy a rozbor

1. rozbor vývoje v posledních letech
  - vývoj bytové politiky, bytového fondu, vývoj poptávky a nabídky bydlení
2. rozbor situace v současnosti
  - současný stav bytového fondu, odhad současné potřeby bytů, odhad současné poptávky a nabídky po bytech
3. ekonomické a politické aspekty vývoje ČR
  - stávající bytová politika státu, ekonomika ČR
4. rozbor- předpokládaný rozvoj
  - odhad vývoje nabídky, potřeby bytů a odhad budoucí poptávky po bytech

---

## II. tvorba samotné koncepce bytové politiky města

- vytvoření stručného dokumentu, je to nejdůležitější a nejzásadnější část celé koncepce
  - zahrnuje hodnocení rozborů
  - Oblasti:
    - I. obecné zásady městského zastupitelstva
    - II. zásady politiky nájemného
    - III. priority investiční politiky v oblasti bytové výstavby
    - IV. privatizace bytového fondu
    - V. přístup města k ŽP v rámci bydlení
    - VI. politika údržby bytového fondu
- + analýza a prognóza demografické situace, sociální situace, stav a vývoj BF a úrovně bydlení
- + prognóza ekonomického rozvoje města



# Několik poznámek

---

- Proč se stávají v současné době aktuální koncepce bydlení ve městech?
- nezbytnost propojení státní, regionální a lokální bytové politiky
- nutná zpětná vazba
- přenášení zkušeností mezi obcemi

# SWOT analýza

---

- analýza silných (S) a slabých stránek obce (W), příležitostí (O) a hrozeb (T)
- SWOT analýza → situační analýza obce → strategie obce (součástí koncepce)
- kromě využití v marketingové strategii se používá pro hodnocení potenciálu určitého prostředí
- vztáhnout SWOT analýzu k přesně definovanému cíli