

Komunální bytová politika

EKBY- 7. přednáška

4. duben 2006

Rozdělení kompetencí v bytové politice

- centralizovaný model bytové politiky doplněný decentralizací ve fázi realizace (Lucembursko, Portugalsko, Francie)
- částečně centralizovaný model bytové politiky (Německo, Španělsko, Itálie)
- decentralizovaný model bytové politiky (Belgie)

Regionální bytová politika

- vznik krajů- rok 2001
- role krajů- zákon č. 129/2000 Sb. o krajích
- Program rozvoje územního obvodu kraje

JM kraj:

- Program rozvoje Jihomoravského kraje
- Koncepce sociální politiky JM kraje v oblasti bydlení
- Fond rozvoje bydlení JM kraje

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.

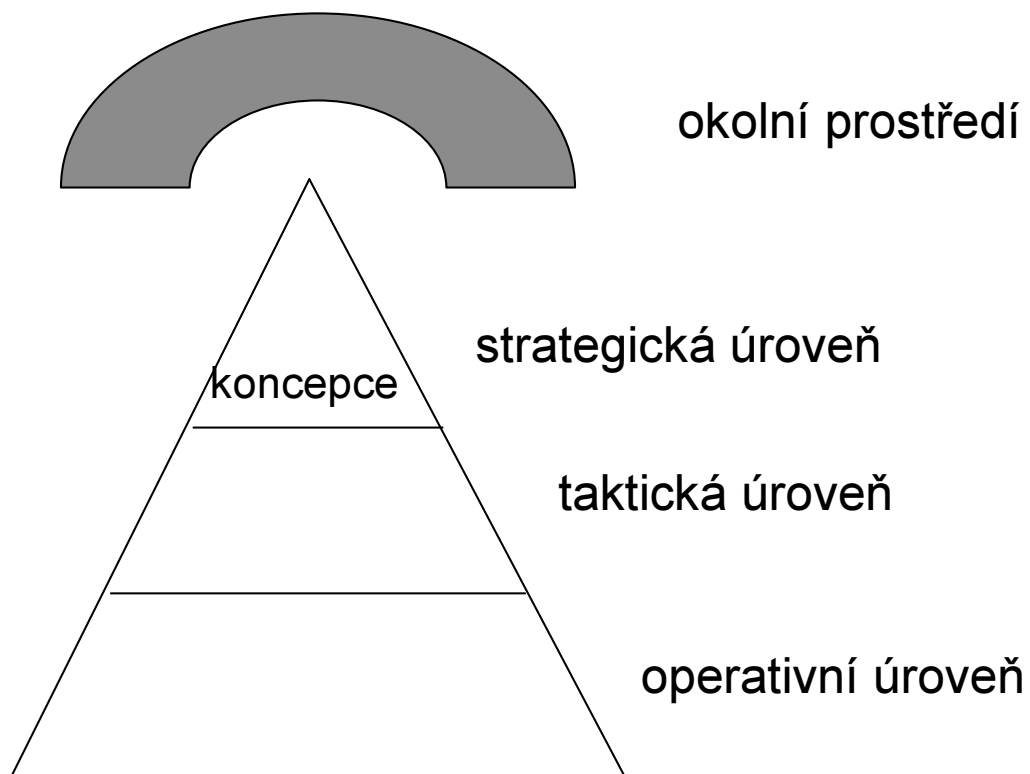
Péče o problematiku bydlení ze strany obce je

- 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

Úloha obcí v Koncepci bytové politiky (2005)

- nevyjasněná role obcí v oblasti bydlení
- Dichotomie obcí- komerční vs. sociální funkce:
 - role řádného hospodáře (teda maximalizace výnosu ze svého majetku- růst příjmů do obecního rozpočtu)
 - úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany

VÝSLEDEK: co např. s neplatiči nájemného?

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 cíl