

2012

Koncepce bytové politiky pro Nové Město nad Metují



Objednatel: Město Nové Město nad Metují – Městský úřad
Zpracovatel: Civitas per Populi, o.s.
Střelecká 574/13, 500 02 Hradec Králové, www.civitas-group.cz



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



KRÁLOVÉHRADECKÝ
KRAJ

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Koncepce bytové politiky pro Nové Město nad Metují

Analytická část

Obsah

1. Úvod	3
2. Koncepce bytové politiky jako součást koncepce rozvoje města.....	4
3. Nové Město nad Metují - základní údaje	5
4. Vývoj a současný stav bytového fondu města	13
5. Analýza bytového fondu vlastněného městem.....	19
6. Analýza území Nového Města nad Metují.....	21
7. Ekonomická analýza	34
8. Strategické analýzy	36
9. Závěrečné shrnutí analýz.....	44

Zpracovatel:

CIVITAS PER POPULI, o.s.
Střelecká 574/13, 500 02 Hradec Králové
www.civitas-group.cz
e-mail: civitasperpopuli@gmail.com
tel.: 722 969 360

Zpracovatelský kolektiv:

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
Mgr. Michael Pondělíček
Ing. Lenka Milbachrová

Zpracováno: duben 2012

Koncepce byla zpracována v rámci projektu Podpora dostupnosti a kvality sociálních služeb v Královéhradeckém kraji II a realizuje ho Královéhradecký kraj smlouvou s Novým Městem nad Metují o zajištění činností v oblasti podpory dostupnosti sociálních služeb v území Novoměstska.

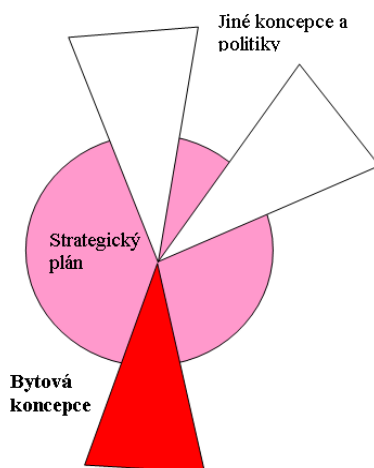
1. Úvod

Analytická část připraveného materiálu Koncepce bytové politiky pro Nové město na Metují je souhrnným podkladovým materiálem vycházejícím z dostupných informací pro Nové Město nad Metují, případně ve srovnání se správním obvodem obce s rozšířenou působností (ORP) Nové Město nad Metují, Královéhradeckým krajem eventuelně celou Českou republikou.

Data použitá pro analýzy byla veřejně dostupná pro provedené analytické práce a v době zpracování této analýzy tedy leden – březen 2012 také obecně známá. Zvláštní kapitolu dat uvedených v této analýze tvoří data Českého statistického úřadu (pobočka pro Královéhradecký kraj), který disponuje nyní zejména daty ze Sčítání lidu bytů a domů (zkráceně SLBD) v jednotlivých sčítacích letech. Použita byla zejména data z roku 2001 a pak tzv. předběžná data z roku 2011, tedy ta data, která již byla zpracována a dostupná pro další použití tak, aby bylo možno vyvodit z podkladů potřebné souvislosti. Řadu dat z vnějších zdrojů bylo nutno alespoň okrajově pro tuto práci verifikovat, a to zejména data z Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) a porovnat je s dalšími daty za Královéhradecký kraj. Častá zátěž dat chybami by mohla způsobit neodpovídající přístup k výsledkům práce na koncepci. Poměrně zajímavou kapitolou je pak studie vycházející z indikátoru Urbanity, která je originální částí Koncepce a zatím neaplikovanou metodou a vychází z výzkumu zpracovatele koncepce pro Ministerstvo pro místní rozvoj v letech 2006 – 2011, a zejména z aplikace databázového modelu výpočtů indikátoru udržitelnosti pro obce a města v ČR. Podobně analyzována byla z hlediska urbanistického i část územního plánu týkající se plánovaného nadlimitního rozvoje sídla jako takového a obecného pohledu na možnosti rozvoje Nového Města nad Metují. V obecné rovině jde o první takovou analýzu vytvořenou za stávajících podmínek úvodu roku 2012 (operuje s novými modely a s daty ze SLBD 2011) v České republice a lze tedy očekávat, že předkládaná analýza bude relativně objektivní a odpovídající časovému posunu.

2. Koncepce bytové politiky jako součást koncepce rozvoje města

V teorii i praxi plánování a řízení rozvoje města se setkáváme s celou řadou plánovacích dokumentů a nástrojů a jejich vzájemnými vazbami. Stěžejní je postavení bytové koncepce zejména ve vztahu ke strategickým dokumentům města a ke skutečným statistickým údajům. Jak znázorňuje obrázek níže, tak bytová koncepce musí vycházet z vizí a cílů celkové **strategie rozvoje města** – strategického plánu, musí na něj plně navazovat a jeho cíle dále rozvíjet a rozpracovávat do podrobnějších „specifických“ cílů a úkolů. Obdobné pak bude postavení i dalších „politik“ či koncepcí na místní úrovni, jimiž mohou být např. sociální politika (komunitní plán města), koncepce rozvoje cestovního ruchu, koncepce podpory podnikání a řada dalších.



Postavení bytové koncepce v systému strategických dokumentů města

Analytická část koncepce bytové politiky si klade za cíl co nejvěrněji charakterizovat řešenou oblast, tj. problematiku bydlení v Novém Městě nad Metují a postihnout nejdůležitější problémy na místní úrovni. Pro potřeby města se analytická část koncepce zaměřila především na analýzy vnitřních vztahů, mezi které patří společenské, územní a ekonomické/majetkové analýzy. Z analýz vnějších vztahů se tato část věnuje převážně analýzám strategickým a ekonomickým.

Metodika tvorby koncepce bytové politiky pro Nové Město nad Metují

Pro středně velká a malá města se jeví jako nejvhodnější způsob pro vznik koncepce bytové politiky kombinace tří metod: metody expertní, komunitní a metody vnitřních zdrojů. Nejinak tomu bude i v případě Nového Města nad Metují, kdy samotný dokument sice zpracuje expertní skupina, ale na tvorbě koncepce se podílí i veřejnost, volení představitelé města a také zaměstnanci městského úřadu a zejména další místní odborníci a nositelé myšlenek koncepce (stakeholderi).

3. Nové Město nad Metují - základní údaje

Celková katastrální plocha – 2 313 ha

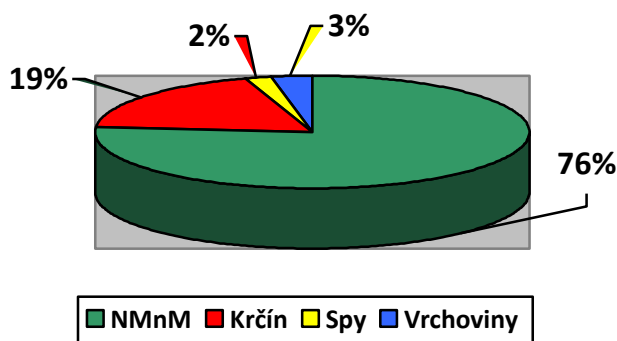
Počet obyvatel k 1.1.2011 – 9 859 (pro srovnání počet obyvatel v roce 2001 – 10 074)

Správní území Nového Města nad Metují zaujímá rozlohu 2 313,3 ha a skládá se ze 4 katastrálních území: Nového Města nad Metují (dále jen NMnM), Krčína, Spů a Vrchoviny. K 1.1.2011 zde žilo celkem 9 859 obyvatel. Nejvíce domů a pochopitelně i bytů je soustředěno v k.ú. (městské části) Nové Město nad Metují.

K.ú.	Počet obyvatel k 1.1.2001
NMnM	7 691
Krčín	1 893
Spý	186
Vrchoviny	304
Celkem	10 074

Zdroj: Demografická struktura, Profil města, Strategický plán Nového Města nad Metují do roku 2020 (říjen 2007)

**Rozložení obyvatelstva v katastrech
NMnM v roce 2001**



Zdroj: Vlastní konstrukce na základě dat z Profilu města Strategického plánu Nového Města nad Metují do roku 2020 (říjen 2007)

Dle Profilu města zpracovaného ke Strategickému plánu města z roku 2007 je město poměrně atraktivním místem k bydlení. Je tomu tak především díky celkovému vzhledu a umístění města, které je obklopeno krásnou přírodou a nachází se prakticky v podhůří Orlických hor.



PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Na základě informací uvedených v Profilu města Strategického plánu se ceny bytů i rodinných domů v Novém Městě nad Metují v roce 2007 pohybovaly nad průměrnými cenami těchto nemovitostí v okolních městech, jako jsou např. Dobruška, Česká Skalice, Jaroměř, ale i okresní město Náchod, a poptávka převyšovala nabídku. S odstupem času a po provedení analýzy cen nemovitostí lze konstatovat, že se stav situace na trhu nemovitostí (březen 2012) příliš nezměnil ani po hospodářské krizi v roce 2009. Průměrné ceny bytů, rodinných domů i pozemků v Novém Městě nad Metují stále převyšují průměrné ceny nemovitostí v okolních městech.

4. Obyvatelstvo v Novém Městě nad Metují

Jak již bylo uvedeno výše, správní území Nového Města nad Metují obývalo k 1.1.2011 **9 859** obyvatel, což je o 215 osob méně než v roce 2001 (jde o obyvatele registrované k trvalému pobytu). Vývoj počtu obyvatel je viditelný na následující tabulce, je patrné, že kromě let malé (1996-98) a velké konjunktury (cca 2002-2008) v ČR zde nebyly zaznamenány pozitivní přírůstky obyvatel.

Nové Město nad Metují - vývoj počtu obyvatel 1991 - 2011

Roky	Počet obyvatel ke dni 31.12.	Rozdíl počtu obyvatel
1991	10256	
1992	10290	+34
1993	10269	-21
1994	10234	-35
1995	10180	-54
1996	10200	+20
1997	10243	+43
1998	10287	+44
1999	10266	-21
2000	10233	-33
2001	10102	-131
2002	10017	-85
2003	10126	+109
2004	10071	-55
2005	10054	-17
2006	10049	-5
2007	9996	-53
2008	9941	-55
2009	9878	-63
2010	9859	-19
2011	9820 ¹	-39

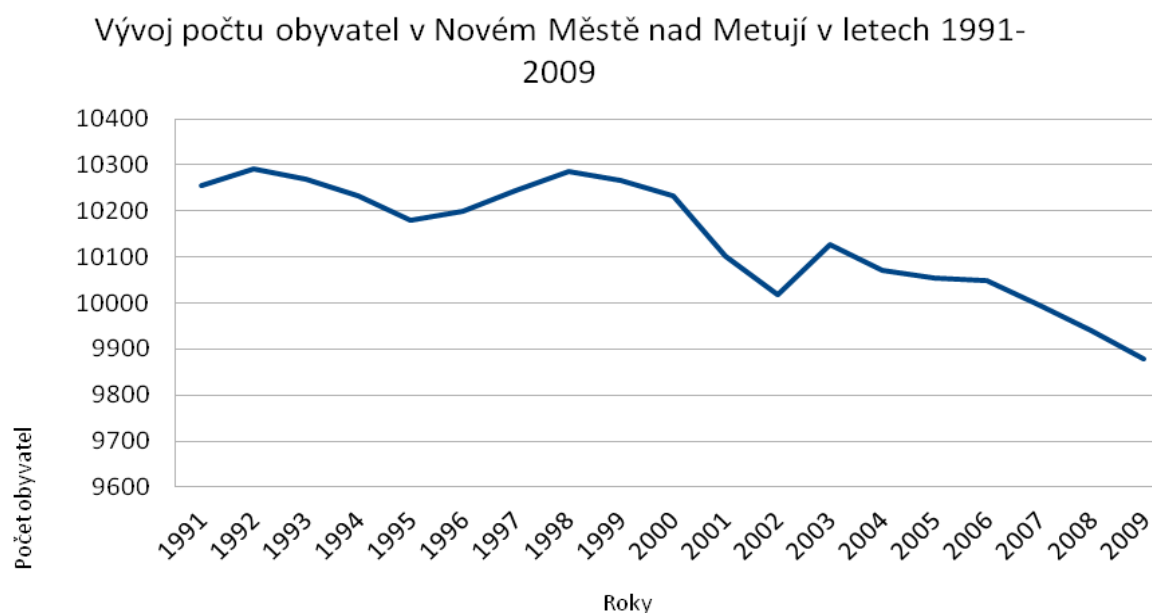
Zdroj dat: Český statistický úřad

Z tabulky vyplývá, že počet obyvatel se trvale snižuje minimálně od roku 1991, i když lze vysledovat roky, kdy došlo k dočasnému nárůstu počtu obyvatel (roky 1996 – 1998 a rok 2003).

¹ Údaj je ze dne 26.3.2011 (SLDB 2011)

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Následující grafy ilustrují podrobněji populační vývoj v jednotlivých obcích v letech 1991 až 2009, tedy přibližně v novodobé historii České republiky – po pádu komunistického režimu. V tabulce výše je uveden rozdíl mezi lety 1991 a 2009.

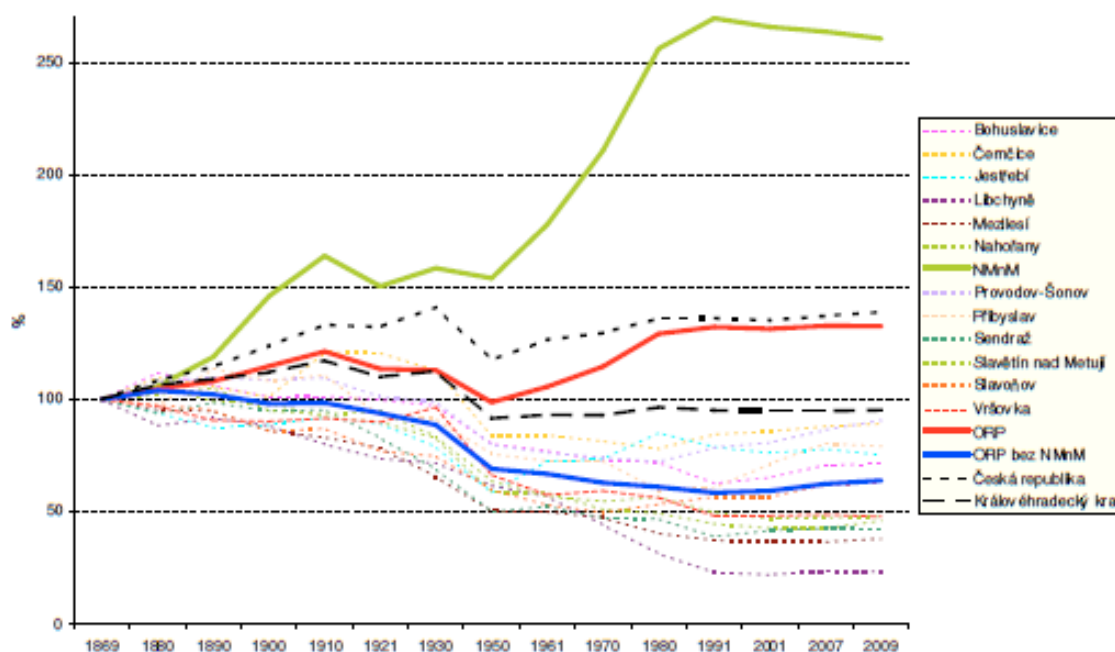


Zdroj: Český statistický úřad

V následujícím grafu je použit tzn. bazický index, při kterém jsou výchozí stavy v roce 1991 vzaty jako 100 %, a k této hodnotě jsou následující stavy vztaheny.

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Vývoj počtu obyvatel v obcích v ORP Nové Město nad Metují v letech 1991–2009

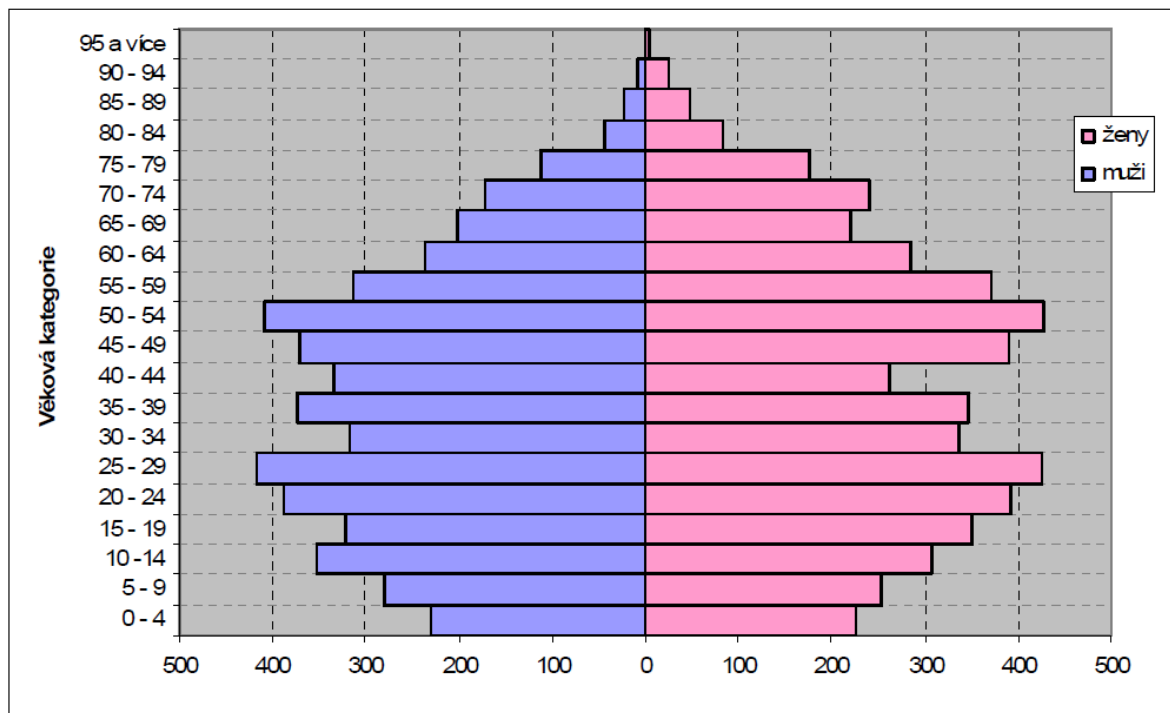


*Zdroj: Rozbor udržitelného rozvoje území,
Územně analytické podklady po I. úplné aktualizaci 2010*

Z dlouhodobého hlediska se počet obyvatel v průběhu let zvyšoval. Avšak současný stav počtu obyvatel zaznamenává stagnaci, až pokles počtu trvale bydlících tj. registrovaných obyvatel, z čehož pro bytovou politiku vyplývá, že s největší pravděpodobností uvnitř města se bude jednat v oblasti bytů a domů zejména o zvyšování standardu bydlení, případně o snahu získat nové obyvatele. Zaměření bytové politiky tedy spíše směřuje ke **strukturní změně v osídlení bytů a domů a ke změně ve kvalitě bydlení.**

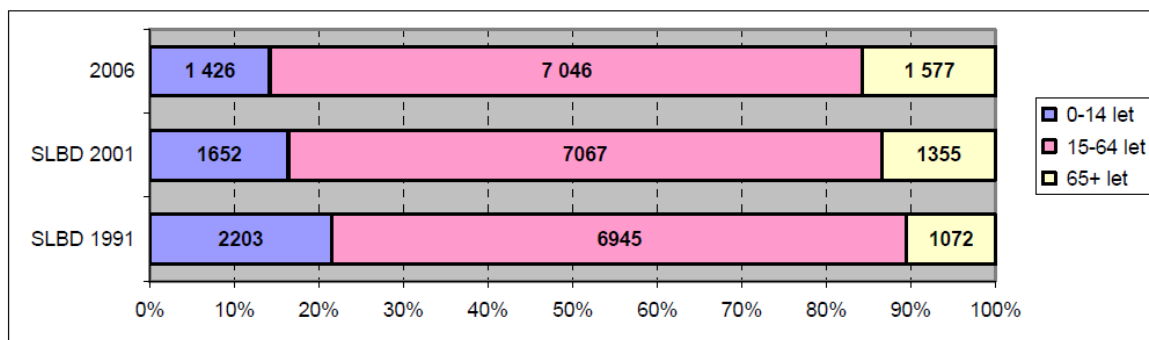
Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Věková struktura obyvatel města NMnM ke dni SLDB 2001 (strom života)



Zdroj: SLBD 2001

Základní věková struktura obyvatelstva NMnM v letech 1991, 2001 a 2006



Zdroj: ČSÚ - SLBD 1991, SLBD 2001, věková struktura obyvatelstva k 31.12.2006

Počet obyvatel a věková struktura obyvatelstva NMnM v roce 2010

Počet bydlících obyvatel k 31.12.2010		Počet obyvatel ve věku				Střední stav obyvatel k 1.7.2010
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let	
Celkem	9859	1375	5906	775	1803	9875
Muži	4765	685	2969	370	741	4766
Ženy	5094	690	2937	405	1062	5109

Zdroj: www.RISY.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Věková struktura obyvatelstva 2011 (ke dni 26.3.2011)

věk (před-/po- /produktivní)	0 - 14 let	1 370
	15 - 64 let	6 620
	65 a více let a nezjištěno	1 830
Celkem		9820

Zdroj: předběžné výsledky SLBD 2011 – Český statistický úřad

Obyvatelstvo v NMnM (26.3.2011) Sčítání lidí, domů a bytů 2011

			Nové Město nad Metují (okr. Náchod)
Počet obyvatel s trvalým nebo dlouhodobým pobytem	druh pobytu	trvalý	9 771
		dlouhodobý	49
	ekonomická aktivita	zaměstnaní	4 411
		nezaměstnaní	335
		ekonomicky aktivní	4 746
		ekonomicky neaktivní	4 705
	náboženská víra (výběr)	bez náboženské víry	3 449
		Církev československá husitská	170
		Církev římskokatolická	1 155
		Českobratrská církev evangelická	43
		věřící - nehlásící se k žádné církvi ani nábož. společnosti	686
		neuvedeno	4 080
		věřící	1 605
	národnost	česká	7 306
		moravská	6
		slezská	-
		slovenská	104
		polská	31
		německá	11
		Slovensko	29
		Ukrajina	31

měřicí jednotka - osoba

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Obyvatelstvo NMnM dle jednotlivých ukazatelů (26.3.2011) Sčítání lidí, domů a bytů 2011

pohlaví	muž	4 745
	žena	5 075
rodinný stav	svobodný/svobodná	3 700
	ženatý/vdaná	4 447
	rozvedený/rozvedená	954
	vdovec/vdova	715
rodiště		.
souhrn	celkem	9 820
státní občanství	Obyvatelstvo celkem	9 820
	Polská republika	29
	Ruská federace	3
	Slovenská republika	29
	Vietnamská socialistická republika	13
	Ukrajina	31
	cizinci celkem	

Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze

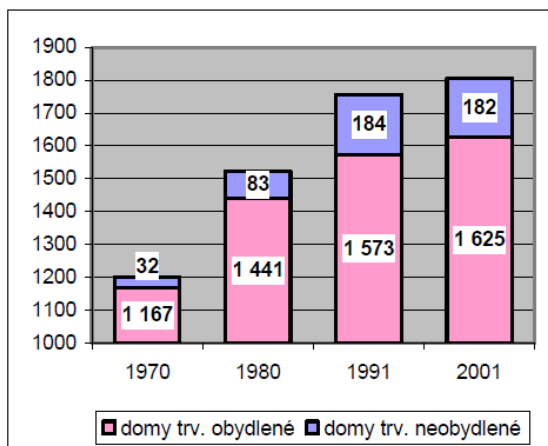
4. Vývoj a současný stav bytového fondu města

Při SLBD v roce 2001 bylo v Novém Městě nad Metují evidováno celkem 1 807 domů s 4 157 byty, z toho trvale obydlených bylo 1 625 domů a 3 753 bytů. Oproti roku 1970 vzrostl počet domů o 50,7% a bytů o 60,4%, trvale obydlených domů o 39% a trvale obydlených bytů o 47%. O nárůst trvale obydlených domů se však zasloužily pouze k.ú. (městská část) Nové Město nad Metují a Krčín. (Zdroj: Strategický plán města Nové Město nad Metují, říjen 2007.)

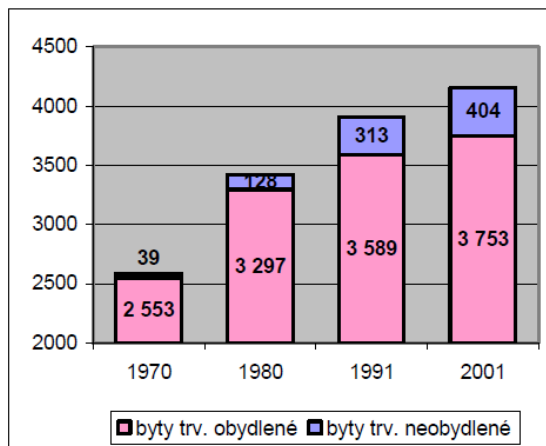
SLBD 2001	Domy	Byty	Trvale obydlené domy	Trvale obydlené byty	Trvale neobydlené domy	Trvale neobydlené byty
Nové Město nad Metují	1 807	4 157	1 625	3 753	182	404

Zdroj: Strategický plán města Nové Město nad Metují, Profil města, říjen 2007

Vývoj počtu domů a bytů v Novém Městě v letech 1970-2001



Poznámka: Přepočítáno na dnešní územní strukturu



Zdroj: SLBD 1970, 1980, 1991, 2001, ČSÚ

Ke dni SLBD 2001 v Novém Městě nad Metují bylo z celkového počtu 1 807 domů trvale neobydlených 182, tj. 10,1 %.

V roce 2001 bylo v Novém Městě nad Metují z celkového počtu 4 157 bytů trvale neobydlených 404, což činí 9,7 %.

Výstavba bytů a rozvoj bydlení

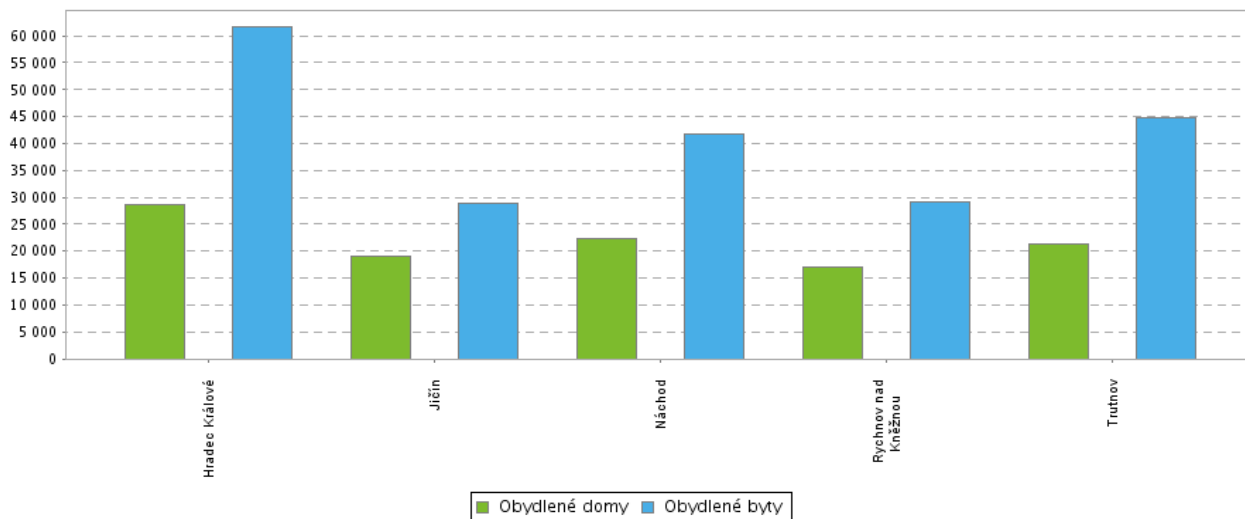
Bytová výstavba a údržba stávajícího bytového fondu je jednou z podmínek příznivého demografického vývoje, trvale udržuje atraktivitu obce a kvalitu života v ní. Mezi roky 1991-2001 přibýlo v Novém Městě nad Metují 255 bytů. V letech 2001-2006 bylo dokončeno 162 nových bytů, z toho více než polovina v roce 2002. V tomto roce bylo získáno 68 bytových jednotek přestavbou bývalé ubytovny v ulici Malecí. (Zdroj: Strategický plán 2007)

První předběžné výsledky **Sčítání lidu, domů a bytů 2011** ukazují následující stav:

	Domy	Trvale obydlené domy	Trvale obydlené byty
ČR	2 149 756	1 772 909	3 894 210
Královéhradecký kraj	136 891	108 187	206 272
Okres Náchod	28 021	22 363	41 838

Zdroj: Český statistický úřad, SLDB 26.3.2011

Obydlené domy a byty v okresech Královéhradeckého kraje, SLDB 2011



Zdroj: Český statistický úřad

Dle aktuálního Strategického plánu přibýlo v rozmezí let 1991 – 2001 v Novém Městě nad Metují 255 bytů. V období let 2002 – 2010 přibýlo dokončených bytů 253, z toho nejvíce bytů, tj. 85, bylo přistavěno již v roce 2002 (podrobně viz tab. Dokončené byty ve vybraných městech v letech 2002-2010, str.16).



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



KRÁLOVÉHRADECKÝ
KRAJ

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

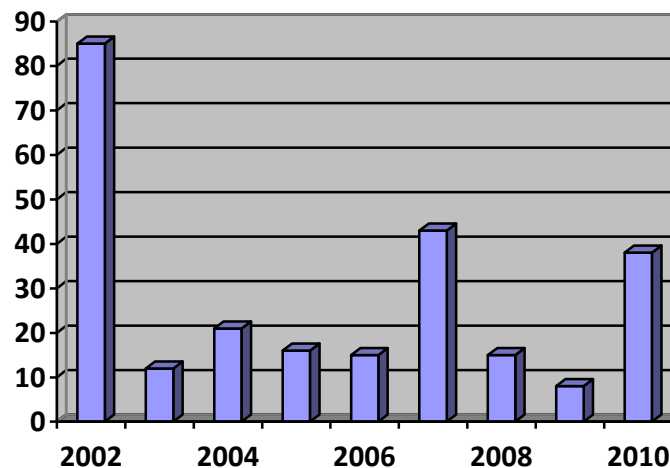
Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Dokončené byty ve vybraných městech v letech 2002 – 2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nové Město n. Metují	85	12	21	16	15	43	15	8	38
Broumov	11	6	4	7	28	3	3	2	2
Jaroměř	60	26	23	10	59	13	52	40	42
Náchod	17	68	30	27	19	24	25	14	30
Hradec Králové	237	114	132	244	223	558	590	286	514

Zdroj – Městská a obecní statistika

Nové Město nad Metují – Dokončené byty v letech 2002 - 2010



Zdroj – Městská a obecní statistika

Obyvatelstvo a bytový fond - Nové Město nad Metují dle SLDB ze dne 26.3.2011



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



KRÁLOVÉHRADECKÝ
KRAJ

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

		v tom		v tom ve věku						
	Obyvatelstvo celkem	Muži	Ženy	0 – 14 let	15 – 64 let	65 a více let včetně nezjištěno	Ekonomicky aktivní	Z toho zaměstnaní	Obydlené domy	Obydlené byty
Nové Město n.M.	9820	4745	5075	1370	6620	1830	4746	4411	1687	3754
SO NMnM	14415	7028	7387	2122	9754	2539	7004	6522	2961	5300

Zdroj: Český statistický úřad – www.czso.cz

Podíl obydlí a neobydlí domů a bytů v Novém Městě nad Metují v letech 2001 a 2011

2001	Souhrn	Počet trvale obydlí	Trvale neobydlí
Domy	1807	1625	182
Byty	4157	3753	404

2011	Souhrn	Počet trvale obydlí	Trvale neobydlí
Domy	1902	1687	215
Byty	*	3754	*

* údaj nebyl v době zpracování analýzy ještě dostupný

Zdroj: Český statistický úřad – www.czso.cz

Níže uvedené tabulky jsou z výsledků SLBD 2001 a 2011 a byly poskytnuty Českým statistickým úřadem, údaje označené * nebyly v roce 2001 sledovány.



evropský
sociální
fond v ČR



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



KRÁLOVÉHRADECKÝ
KRAJ

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Obydlené domy podle druhu domu, vlastníka domu a období výstavby podle správních ORP - Královéhradecký kraj 2011										
výsledky podle trvalého bydliště										
Kraj, správní obvody obcí s rozšířenou působností	Domy celkem	z toho obydlené	z obydlých druh domu		z obydlých vlastníků domu					z obydlých s obdobím výstavby od předchozího sčítání
			rodinné domy	bytové domy	fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	kombinace vlastníků	
Královéhradecký kraj 26.3.2011	136 891	108 187	94 132	12 038	94 684	2 802	1 496	4 486	1 954	10 662
Broumov	4 030	3 173	2 568	540	2 637	185	53	163	26	194
Dobruška	5 968	4 407	3 926	385	3 895	105	58	160	67	472
Dvůr Králové nad Labem	7 426	5 907	5 131	653	5 214	153	21	280	84	457
Hořice	6 352	4 696	4 320	297	4 275	91	48	106	58	375
Hradec Králové	28 092	23 860	20 544	2 962	20 608	458	358	1 090	820	3 010
Jaroměř	4 542	3 702	3 181	461	3 232	72	87	161	43	331
Jičín	16 292	11 076	10 034	867	9 937	201	151	264	207	1 024
Kostelec nad Orlicí	6 676	5 614	5 104	431	5 043	116	58	236	71	530
Náchod	15 895	12 527	10 984	1 344	11 163	290	308	342	134	1 091
Nová Paka	4 278	3 189	2 858	271	2 910	46	39	72	45	287
Nové Město nad Metují	3 554	2 961	2 639	279	2 627	74	68	107	32	291
Nový Bydžov	6 243	4 666	4 374	231	4 302	118	38	44	62	468
Rychnov nad Kněžnou	8 736	6 944	6 221	560	6 199	157	61	294	71	716
Trutnov	12 712	10 329	8 132	1 917	8 362	487	117	851	145	929
Vrchlabí	6 095	5 136	4 116	840	4 280	249	31	316	89	487



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



KRÁLOVÉHRADECKÝ
KRAJ

PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Obydlené domy podle druhu domu, vlastníka domu a období výstavby podle správních ORP - Královéhradecký kraj 2001										
výsledky podle trvalého bydliště										
	Domy celkem	z toho obydlené	z obydlených druh domu		z obydlených vlastníků domu					z obydlených s obdobím výstavby od předchozího sčítání
			rodinné domy	bytové domy	fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	kombinace vlastníků	
Královéhradecký kraj k 1.3.2001	128 770	101 662	88 594	10 580	88 244	4 643	2 910	*	*	*
Broumov	4 030	3 101	2 498	501	2 516	293	54	*	*	*
Dobruška	5 591	4 174	3 693	346	3 647	169	109	*	*	*
Dvůr Králové nad Labem	7 114	5 663	4 978	548	4 993	269	76	*	*	*
Hořice	6 160	4 504	4 155	259	4 075	103	108	*	*	*
Hradec Králové	25 554	21 744	18 667	2 714	18 669	916	854	*	*	*
Jaroměř	4 322	3 487	3 002	405	3 018	143	91	*	*	*
Jičín	15 400	10 483	9 511	760	9 442	322	261	*	*	*
Kostelec nad Orlicí	6 445	5 309	4 810	386	4 768	178	134	*	*	*
Náchod	15 248	11 852	10 487	1 094	10 514	403	331	*	*	*
Nová Paka	4 022	2 986	2 737	170	2 701	72	91	*	*	*
Nové Město nad Metují	3 316	2 773	2 478	252	2 460	82	90	*	*	*
Nový Bydžov	5 968	4 456	4 186	199	4 118	131	73	*	*	*
Rychnov nad Kněžnou	8 437	6 528	5 818	540	5 696	199	208	*	*	*
Trutnov	11 488	9 712	7 592	1 719	7 606	1 004	341	*	*	*
Vrchlabí	5 675	4 890	3 982	687	4 021	359	89	*	*	*

5. Analýza bytového fondu vlastněného městem

Město vlastní celkem 306 bytů.

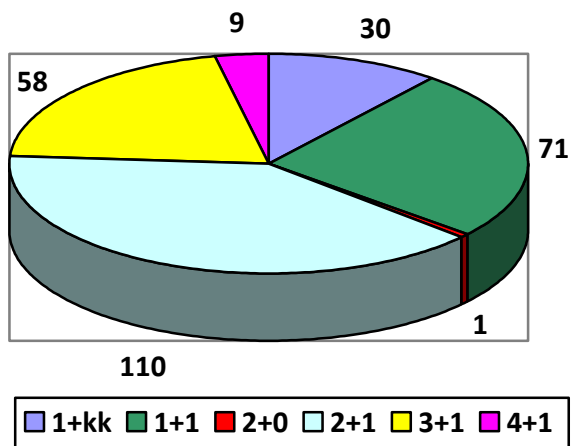
Z toho je 291 bytů standardní kategorie a 15 bytů má kategorii sníženou.

Struktura bytového fondu vlastněného městem podle velikosti v roce 2011

Velikost bytu	Počet bytů vlastněných městem
1+kk	30 bytů
1+1	71 bytů
2+0	1 byt
2+1	110 bytů
3+1	58 bytů
4+1	9 bytů
Celkem	306 bytů

Zdroj: Městský úřad NMnM

Struktura bytového fondu podle velikosti - městské byty 2011



Zdroj: Městský úřad NMnM

z toho:

- 4 byty jsou vyklizeny z důvodu havarijního stavu objektu (1x 1+kk, 2x 1+1, 1x 2+1)
- 4 byty jsou určeny k prodeji (1x 1+kk, 2x 1+1, 1x 2+1)
- 22 bytů je v DPS a OÁZA (21x 1+0, 1x 2+0)
- bytů zvláštního určení v č. p. 17 je 12 (1+1)

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Městský úřad eviduje žádosti o přidělení městského bytu. Tyto žádosti individuálně posuzuje bytová komise. K 7.3.2012 bylo evidováno 63 žádostí v následující struktuře:

	Počet žádostí	%
Samoživitelky	22	35
Důchodový věk (starší než rnr 1955)	11	17
Rodiny mladé (mladší než rnr 1977)	7	11
Rodiny starší (starší než rnr 1976)	7	11
Sociální (bez vlastního příjmu)	9	14
Ostatní (osamocení bezdětní muži a ženy)	7	11
Celkem žádostí	63	100

Zdroj: Městský úřad Nové Město nad Metují

6. Analýza území Nového Města nad Metují

Nové Město nad Metují stojí na vysokém stolovém ostrohu, chráněném vodními toky Metuje a Libchyňského potoka. Historické centrum města je umístěno na protáhlé a vysoké ostrožně, která se tyčí nad hlubokým kaňonem, kterým protéká řeka Metuje. Toto místo, které je charakteristické svojí jedinečnou a přirozeně chráněnou polohou, bylo odedávna obydlováno.

Jedinečné situování původního sídla v rámci daného terénu neumožňovalo následný rozvoj v těsné blízkosti jádra, proto se již od počátku vývoje sídla, souběžně, rozvíjela také dvě předměstí – Horské, při komunikaci od Horské brány k Selskému mostu (charakteristické zástavbou drobného měřítka) a Krajské, při komunikaci od Krajské brány směrem k Vrchovinám a Náchodu (náměstí Republiky, ulice Komenského). Zástavba Krajského předměstí je charakteristická zástavbou většího měřítka, jejíž současná podoba vznikla především na přelomu 19. a 20. století a počátkem 20. století. Novodobá výstavba se soustředila západně komunikace na Vrchoviny a Náchod (sídlíště Malecí atd.) a průmyslová zóna vyplnila prostor mezi Krčínem a Vrchovinami, s návazností na nádraží. Jedinečné krajinné souvislosti tak umožnily vývoj města – v menší míře směrem jihovýchodním, podstatněji pak směrem severozápadním. (Zdroj: Územní plán města NMnM)

Správní území města zahrnuje plochu 2 313 ha, kterou můžeme rozdělit na plochy urbanizované (zastavěné) a neurbanizované (nezastavěné) a můžeme sledovat i vývoj jejich poměru, který nazýváme index územní dynamiky.

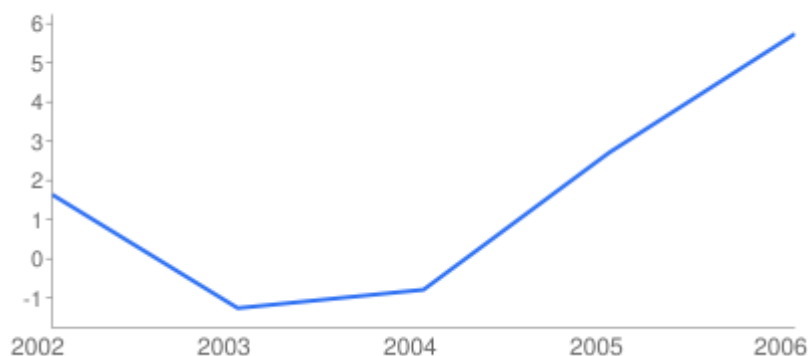
Využití půdy na území Nového Města nad Metují

Podíl urbanizované a neurbanizované plochy v letech	2001	2002	2003	2004	2005	2006
URBANIZOVANÉ PLOCHY [ha]	506.16	506.99	506.35	505.95	507.32	510.23
NEURBANIZOVANÉ PLOCHY [ha]	1806.65	1805.82	1806.92	1807.32	1805.95	1803.03
URBANIZOVANÉ PLOCHY [%]	21.89	21.92	21.89	21.87	21.93	22.06
NEURBANIZOVANÉ PLOCHY [%]	78.11	78.08	78.11	78.13	78.07	77.94

Zdroj: www.indikatory.eu

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Vývoj indexu územní dynamiky



Zdroj: www.indikatory.eu

Podrobněji pak sleduje členění jednotlivých typů ploch ČSÚ – viz následující tabulka.

Druhy pozemků v NMnM v roce 2010

Celková výměra pozemku (ha)	2 313
Orná půda (ha)	915
Chmelnice (ha)	0
Vinice (ha)	0
Zahrady (ha)	104
Ovocné sady (ha)	71
Trvalé travní porosty (ha)	254
Zemědělská půda (ha)	1 344
Lesní půda (ha)	528
Vodní plochy (ha)	33
Zastavěné plochy (ha)	122
Ostatní plochy (ha)	287

Zdroj: ČSÚ

Uvedená tabulka napovídá, že město se nachází v krajině již charakterizované jako harmonické a s vyšším koeficientem ekologické stability (podíl ploch přírodních a polopřírodních k plochám změněným a zastavěným). Koeficient ekologické stability byl vypočten v hodnotě 1,23, tedy na vyšší úrovni a svědčí o kvalitě umístění města v terénu, z hlediska krajinného a přírodního zázemí, které je pro bydlení jistě atraktivní.

Z podílu zastavěné a nezastavěné plochy v souvislosti s vývojem počtu obyvatel pak lze sledovat hustotu osídlení v daném území i její vývoj.

Vývoj hustoty osídlení v Novém Městě nad Metují v letech 2001 - 2006

Typ měřené hustoty		2001	2002	2003	2004	2005	2006
Hustota osídlení celého správního území (obyvatel/km ²)	ρ_{celk}	437	433	438	435	435	434
Hustota osídlení urbanizovaného území (obyvatel/km ²)	ρ_{urb}	1996	1976	2000	1991	1982	1970
Hustota osídlení urbanizovaného území (obyvatel/ha)	ρ_{urb}	19.96	19.76	20	19.91	19.82	19.7

Zdroj: www.indikatory.eu

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že při snižujícím se počtu obyvatel narůstá zastavěná plocha zastavěného území města. Tento trend může mít v budoucnu vliv na mandatorní výdaje města (údržbu a opravy dopravní a technické infrastruktury).

Růst podílu zastavěného území má přímou souvislost s územně plánovací praxí, a proto se na rozbor územního plánu zaměříme v následující analýze.

Územní plán sídelního útvaru Nové Město nad Metují (1996)

Rozvoj Nového Města nad Metují je dán částečně přírodními a terénními podmínkami a ekonomickými podmínkami společnosti. Urbanistické řešení územního plánu z roku 2008 navrhuje rozvoj města do pohledově méně exponovaných lokalit, převážně na severním okraji města, nesleduje ani ve výhledovém období rozšiřování sídelních funkcí jižně od řeky Metuje. Do současné doby proběhlo 7 změn ÚP, z nichž významná byla změna č. 2 (2008) další změny byly z hlediska svého rozsahu spíše menšího charakteru. Vliv na lokality bydlení měly změny č. 5,6 a 7/1 a 7/2.

Územní plán rozděluje řešené území NMnM dle využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy pro bydlení na :

a) Plochy bydlení - nízkopodlažní / BI - Území nízkopodlažní obytné zástavby s vysokým podílem zeleně a základním občanským vybavením, zejména pro potřeby obyvatel tohoto území.

b) Plochy bydlení - vícepodlažní / BH - Území nízkopodlažní obytné zástavby s vysokým podílem zeleně a základním občanským vybavením, zejména pro potřeby obyvatel tohoto území.

c) Plochy bydlení - venkovské / BV - Bydlení v místních částech Vrchoviny a Spy. Území nízkopodlažní obytné zástavby s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

drobného hospodářského zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a výrobních služeb. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby.

Navrhované funkční využití jednotlivých lokalit pro bydlení dle ÚPSÚ NMnM 2008

Lok.č.	Funkční využití	Katastrální území	Výměra v ha
7	BI	Vrchoviny	8,30
8a	BI	Vrchoviny	1,75
8b	BI	Vrchoviny	8,07
9	BH	Vrchoviny, Nové Město	9,46
10	BI	Nové Město	3,89
14	BI	Nové Město	0,55
32	BV	Spy	1,54
38	BV	Spy	0,80
39	BV	Spy	0,87
40	BV	Vrchoviny	2,20
41	BV	Vrchoviny	2,26
42	BV	Vrchoviny	0,29
43	BI	Vrchoviny	2,28
44	BI	Vrchoviny	1,54
53	BV	Spy	0,66
56	BV	Spy	0,11
Z2-západ Krčína	BI	Krčín	0,77
Z2 u Studének	BI	Nové Město	0,28
Z5	BV	Spy	0,52
Z6	BV	Krčín	0,61
Z7/1	BI	Nové Město	2,69
Z7/2	BI	Krčín	3,66
Celkem návrhové plochy pro bydlení			53,1

Zdroj: ÚPSÚ NMnM 2008

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Plochy dle ÚPSÚ NMnM 2008 s navrhovanou změnou funkčního využití na bydlení

Lok.č.	Funkční využití	Katastrální území	Výměra v ha
7	BI	Vrchoviny	43,56 (část) cca ½ plochy tj. 20,0
8a	BI	Vrchoviny	
8b	BI	Vrchoviny	
9	BH	Vrchoviny, Nové Město	
32	BV	Spy	0,88
38	BV	Spy	1,06
39	BV	Spy	0,96
40	BV	Vrchoviny	4,96
41	BV	Vrchoviny	
42	BV	Vrchoviny	0,43
43	BI	Vrchoviny	4,05
44	BI	Vrchoviny	
53	BV	Spy	0,72
Celkem přestavbou plochy pro bydlení			33,06

Zdroj: ÚPSÚ NMnM 2008

Na základě rozboru dat z územního plánu lze konstatovat, že navrhuje 53,1 ha nových (v době vzniku ÚP) nezastavěných ploch pro funkční využití bydlení a cca 33 ha ploch přestavbových. I při velmi nízké hustotě 100 obyvatel / ha by tyto plochy měly dostát pro 8.600 obyvatel (při hustotě 200 obyvatel / ha by pak šlo o plochy dostačující více než 17.000 obyvatel). Je logické, že ne všechny uvažované lokality budou v praxi zastavitelné, ale globálně lze říci, že rozvojové plochy pro bydlení dle stávající ÚPSÚ by stačily na zdvojnásobení počtu obyvatel města, což je samozřejmě při současných trendech vývoje počtu obyvatel v ČR a ve městě zcela nereálné.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ (08/2011)

Nové Město nad Metují aktuálně pořizuje nový územní plán pro své správní území. Důvodem pro pořízení nového územního plánu je změna legislativy v oblasti územního plánování, nikoli aktuální potřeba města. V srpnu 2011 bylo schváleno zadání nového územního plánu.

Územně analytické podklady identifikovaly několik problémů v území, které mohou mít vliv na sektor bydlení a koncepci bytové politiky města a které převzalo zadání územního plánu. Jsou jimi:

- nevyužívaný prostor areálu bývalých kasáren (urbanistická závada, U2)
- naddimenzované zastavitelné plochy pro bydlení v obci (urbanistická závada, U13)
- velká část dětí, resp. stávající zástavby mimo docházkovou vzdálenost k mateřské i k základní škole (urbanistická závada, U33)
- velké návrhové plochy pro bydlení v obci mimo docházkovou vzdálenost k mateřské škole (urbanistická závada, U35)
- velké návrhové plochy pro bydlení v obci mimo docházkovou vzdálenost k základní škole (urbanistická závada, U37)

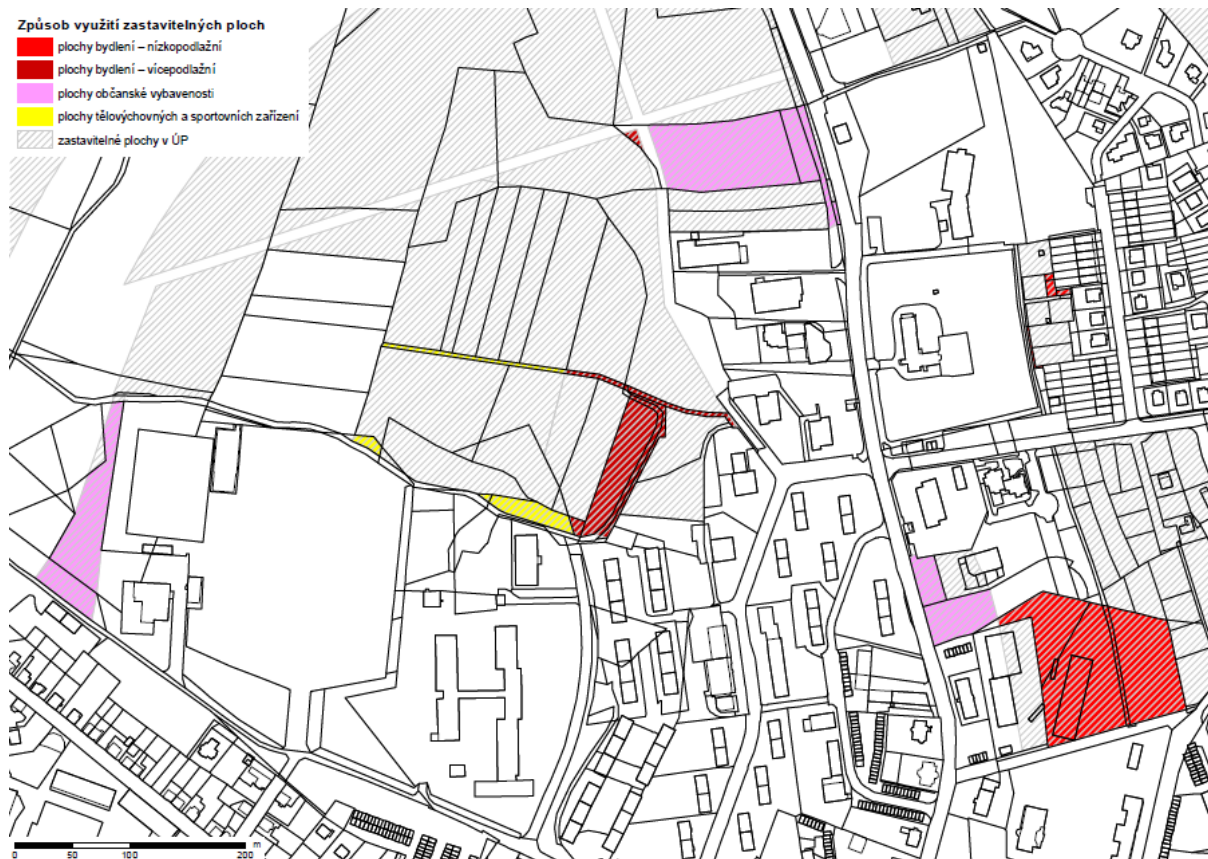
Řešení těchto témat bude předmětem návrhu ÚP. Dá se očekávat, že zejména dojde k redukci návrhových ploch pro bydlení. S ohledem na aktuální trendy v bytové výstavbě by se město mělo soustředit na intenzifikaci bytové zástavby, zejména podporovat bydlení v nízkopodlažních bytových domech na úkor individuální rodinné zástavby suburbánního typu.

Analýza ploch zastavitelných pro bydlení, které jsou v majetku města

I přes značně naddimenzované plochy pro bydlení v územním plánu jsou možnosti bytové výstavby na pozemcích v majetku města velmi omezené – viz mapka níže. Z tohoto hlediska se nedá předpokládat, že by město mohlo pomýšlet na vlastní masivnější bytovou výstavbu, neboť získávání soukromých pozemků do majetku města za účelem bytové výstavby by bylo finančně značně náročné.

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Přehled ploch pro bytovou zástavu v majetku města



Zdroj: Městský úřad NMnM

Pro vlastní rozvoj bydlení by město mohlo využít následující lokality:

- 1) lokality brownfields
 1. Bývalá kasárna - Nové Město nad Metují
 2. Bývalý vojenský autopark - Nové Město nad Metují
- 2) rozvojové plochy
 - Nové Město nad Metují - Dubinky

Bývalá kasárna - Nové Město nad Metují

Areál sestává ze čtyřpodlažní budovy, dříve sloužící k ubytování vojáků, a menších 7 budov s dílnami a technickým vybavením.

Základní údaje

Rozloha celkem:	17 120 m ²
Procento zastavěn:	8%
Výměra podlahové plochy objektů:	5 553 m ²
Vlastnické vztahy (% vyjádření kombinace typů vlastnictví):	100 % obecní

Způsob využití lokality

Předchozí převažující využití lokality:	armáda
Stávající ÚPD:	bydlení, občanská vybavenost
Stávající skutečné využití lokality:	0%
Nejvhodnější předpokládaný způsob využití:	bydlení
Počet objektů na pozemku celkem:	8

Technický stav

Existence ekologických zátěží:	ne
Dopravní dostupnost - dálnice:	44 km - D11
Dopravní dostupnost - silnice:	1 km - I/14
Dopravní dostupnost - železnice:	2 km - trať č. 041, č. 026
Dopravní dostupnost - letiště:	55 km - Pardubice
Hodnocení dopravní dostupnosti:	výborná (napojení na silnice 1. a 2. třídy či na významné městské komunikace, napojení na dálnice do 2 km)
Elektrická energie:	ano
Pitná voda:	ano
Užitková voda:	ne
Kanalizace:	ano
Plyn:	ano

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Kvalitativní hodnocení

Kvalitativní hodnocení lokality:	Pravděpodobně nekontaminované s budovami
----------------------------------	--

Náklady

Náklady v mil.Kč:	100
-------------------	-----



Zdroj: RIS – <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields/detail?id=52026>

Bývalý vojenský autopark - Nové Město nad Metují

Na pozemku se nachází velká plechová hala a několik rozpadajících se kůlen.

Základní údaje

Rozloha celkem:	13 294 m ²
Procento zastavěn:	10%
Výměra podlahové plochy objektů:	1 370 m ²
Vlastnické vztahy (% vyjádření kombinace typů vlastnictví):	100 % obecní

Způsob využití lokality

Předchozí převažující využití lokality:	armáda
Stávající ÚPD:	bydlení, občanská vybavenost
Stávající skutečné využití lokality:	0%
Nejvhodnější předpokládaný způsob využití:	bydlení
Počet objektů na pozemku celkem:	1

Technický stav

Existence ekologických zátěží:	ano
Dopravní dostupnost - dálnice:	44 km - D11
Dopravní dostupnost - silnice:	1 km - I/14
Dopravní dostupnost - železnice:	2 km - trať č. 041, č. 026
Dopravní dostupnost - letiště:	55 km - Pardubice
Hodnocení dopravní dostupnosti:	výborná (napojení na silnice 1. a 2. třídy či na významné městské komunikace, napojení na dálnice do 2 km)
Elektrická energie:	ano
Pitná voda:	ano
Užitková voda:	ne
Kanalizace:	ano
Plyn:	ano

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Kvalitativní hodnocení

Kvalitativní hodnocení lokality:	Lokality, které nelze zařadit do předešlých kategorií
----------------------------------	---

Náklady

Náklady v mil.Kč:	35
-------------------	----



Zdroj: RIS - <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields/detail?id=52027>

Nové Město nad Metují - Dubinky

Základní údaje

Plocha:	20,7 ha
Funkce využití plochy:	bydlení
Popis geografické polohy:	Lokalita se nachází na severním okraji města ve vzdálenosti cca 2 km od jeho středu, mezi komunikací I/14 a řekou Metuje.
Popis funkční náplně polohy:	Plocha určená pro rozvoj funkce bydlení - nízkopodlažní obytná zástavba s vysokým podílem zeleně a základní občanské vybavení.
Popis stavu přípravy:	Plocha se po dlouhou dobu nevyvíjela a neprobíhaly žádné přípravy na výstavbu, lokalita sloužila převážně k zemědělským účelům. V poslední době již započala dílčí aktivita a výstavba.
Popis územních limitů:	Ochranné pásmo vodovodu, vodojemu, lesa, el. Vedení. Plocha částečně spadá do území s archeologickými nálezy a migračně významného území, na východní hranici lokality probíhá hranice nadregionálního biocentra územního systému ekologické stability.
Zdroj informací:	Územní plán sídelního útvaru Nové Město nad Metují.

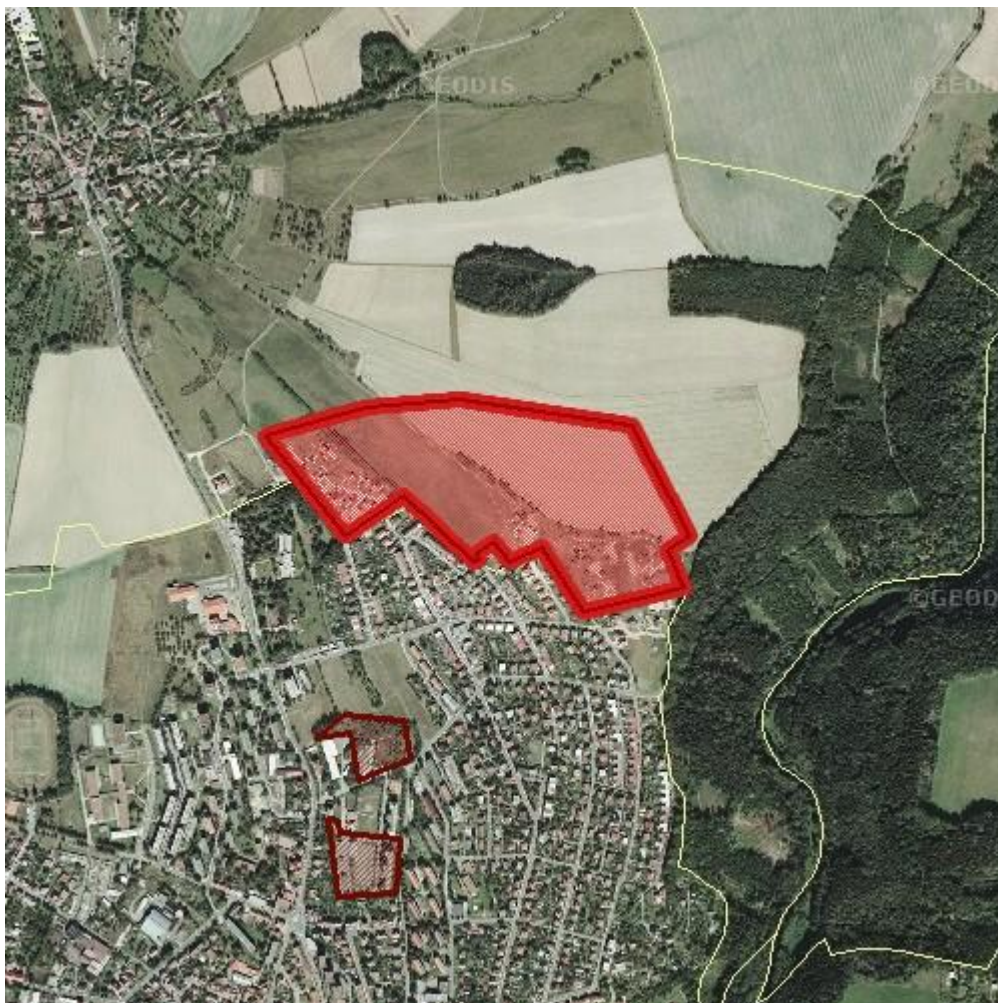
Doprava

Silnice:	Západně od lokality ve vzdálenosti max. 1 km je umístěna komunikace I/14 (Liberec - Harrachov - Vrchlabí - Trutnov - Česká Třebová).
Železnice:	Nejbližší žst. Nové Město nad Metují vzdálená cca 1,6 km od lokality je umístěna na žel. trati č. 026 (Otovice - Týniště nad Orlicí).
Letiště:	Veřejné vnitrostátní letiště Nové město nad Metují je vzdáleno cca 3 km. Veřejné vnitrostátní letiště Jaroměř cca 16 km.
Lodní doprava:	Labská vodní cesta (Pardubice) - Chvaletice - Mělník - Hřensko - SRN, nejbližší veřejný přístav Týnec nad Labem vzdálený zhruba 70 km.

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

Zásobování

Zásobování vodou:	Vodovod - lokalitou prochází stávající vodovod, na který je možné napojení, vede podél komunikací přilehlé zástavby, na jižním okraji se nachází vodojem. Kanalizace - stávající kanalizační řad vede souběžně s ulicí Družební, která se nachází cca 0,1 km jižně od lokality, u vodovodu i kanalizace bude potřeba dobudovat zásilování lokality.
Zásobování energiemi:	Elektřina - nadzemní vedení VVN probíhá západně od lokality, v ulicích Družební a Vrchovinská, které jsou umístěny jižně od lokality, je možné využít rozvod podzemního kabelové vedení VN, ve vzdálenosti 0,2 km jsou umístěny trafostanice. Plyn - v ulici Družební prochází STL plynovod, v ulicích na ní navazujících (Vrchovinská, U lípy, Pod Vodojemem) je rozvod NTL plynovodu.



Zdroj: RIS - <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/rozvojove-plochy/detail?idris=17>

7. Ekonomická analýza

Rozpočet města

V roce 2011 město hospodařilo se schodkovým rozpočtem ve výši 173,5 mil. Kč. Schodek 18,6 mil. Kč byl hrazen z rezervy města.

PŘÍJMY	154 900 000 Kč
VÝDAJE	173 500 000 Kč
ROZDÍL	- 18 600 000 Kč
FINANCOVÁNÍ	18 600 000 Kč

Zdroj: www.novemestonm.cz

V příjmové stránce rozpočtu byla v oblasti bydlení situace následující:

3612	bytové hospodářství	11 280
	v tom pronájmy bytového fondu	9 910
	prodeje bytů	1 370

Výdajová složka rozpočtu zahrnovala:

3612	bytové hospodářství (správa a údržba bytového fondu) ⁵⁾	7 110
-------------	--	--------------

Výše uvedená čísla by mohla ukazovat na to, že z bytového hospodářství zůstávají v rozpočtu města přebytky. Pokud ale do výdajové stránky započteme i fungování MSSS Oáza, dostáváme se v tomto segmentu rázem do záporných čísel.

435x	MSSS Oáza (pečovatelská služba, domovy pro seniory...)	6 550
-------------	--	--------------

V dlouhodobějším horizontu je situace následující:

Položka rozpočtu / v tisk Kč.	2006	2007	2008	2009	2010
Celkové příjmy	133 700	167 023	179 920	206 871	254 328
Celkové výdaje	177 200	157 839	180 526	232 976	295 617
Rozdíl	-39 500	+9 183	-604	-26 105	-41 287
3612 Bytové hospodářství - příjmy	x	6 110	6 831	7 256	10 660
3612 Bytové hospodářství – výdaje	2970	4 115	6 795	6 883	7 183
435x MSSS Oáza - výdaje	1005	6020	5 620	5 850	5 238

Zdroj: vlastní konstrukce na základě dat na www.novemestonm.cz

Z výše uvedených dat je patrné, že město hospodaří se schodkovým rozpočtem většinu sledovaného období. Příjmy z přebytků ziskových let nedostačují na pokrytí schodků v letech

se schodkovým hospodařením a město tudíž pro své dofinancování využívá zdroje půjček ze SFŽP a úvěrů. V dané ekonomické situaci lze jen těžko předpokládat, že město bude moci uvolnit významnější finanční částky na realizaci bytové politiky resp. na vlastní bytovou výstavbu jako takovou.

Privatizace bytového fondu

Privatizace bytového fondu proběhla ve 3 vlnách podle Pravidel pro privatizaci bytového fondu, schválených městským zastupitelstvem 19.9.1996, novelizováno ZM k 23.3.1998.

Prodáno bylo celkem 362 bytů (I. etapa 102 bj., II. etapa 120 bj., III. etapa 140 bj. – 2 bj. zatím zůstaly v majetku města). Privatizace byla ukončena dne 1.5.2008 vydáním Pravidel pro prodej domů a bytů z vlastnictví města.

K další privatizaci bytů nedochází, protože je třeba, aby město mělo do budoucnosti nějaké nouzové i normální byty pro občany, kteří chtějí, musí nebo potřebují z nejrůznějších důvodů setrvat v nájemním bydlení. Dále město neprodá domy s byty zařazené do neprodejného bytového fondu, např. v ochranném pásmu městské památkové rezervace apod., pokud se nerozhodne jinak.

8. Strategické analýzy

Analýza dokumentů jiných subjektů ovlivňujících bytovou situaci v Novém Městě nad Metují

Z dokumentů, které mohou ovlivnit bytovou situaci v Novém Městě nad Metují, byly zejména analyzovány následující:

- Program rozvoje Královéhradeckého kraje na léta 2011 – 2013 a
- Dotační strategie Královéhradeckého kraje 2010-2013

Program rozvoje Královéhradeckého kraje 2011 – 2013

Z Programu rozvoje Královéhradeckého kraje na léta 2011 – 2013 se problematiky bydlení v Novém Městě nad Metují může dotýkat následující cíl:

Zvýšení kvality bydlení a zlepšení vzhledu měst a obcí

Zajištění kvalitního a dostupného bydlení v příjemném prostředí měst a obcí patří mezi základní podmínky kvality života a vytváří předpoklady k příchodu nových obyvatel, což může posléze iniciovat další rozvojové aktivity v kraji.

Specifickým problémem jsou tzv. brownfields - opuštěné, dříve využívané plochy a nemovitosti, které ztratily své původní funkční využití. Jedná se především o bývalé průmyslové areály a zemědělské objekty, lokality poškozené těžbou, opuštěné vojenské areály, nevyužívanou dopravní infrastrukturu apod.

Příklady možných aktivit (realizační nástroje opatření):

- Regenerace veřejných ploch a prostranství, zlepšování vzhledu sídel včetně péče o veřejnou zeleň
- Podpora bytové politiky k rozvoji nového bydlení, rekonstrukce a modernizace stávajícího domovního a bytového fondu
- Podpora revitalizace a nového využití brownfields na území kraje ke komerčním či veřejným účelům

Dotační strategie Královéhradeckého kraje 2010-2013

Dotační strategie Královéhradeckého kraje 2010 – 2013 se zaměřuje na vybrané tematické oblasti, které jsou podporovány Královéhradeckým krajem formou vyhlašovaných dotačních programů, případně jinými způsoby. O podporu z těchto programů má možnost se ucházet žadatel na základě předem definovaných podmínek. Dotační strategie Královéhradeckého kraje 2010 - 2013 obsahuje cíle a priority Královéhradeckého kraje pro střednědobý horizont do roku 2013. Cílem je efektivní využití prostředků kraje a maximální snaha využití podpory z prostředků Evropské unie tak, aby byla eliminována duplicita a vzájemné překryvy mezi zdroji.

Dotační strategie Královéhradeckého kraje 2010-2013 je řešena v následující struktuře:

- Globální cíl
- Priority

Priority dotační strategie Královéhradeckého kraje

A. REGIONÁLNÍ ROZVOJ A VENKOV

B. CESTOVNÍ RUCH A KULTURA

C. PODNIKÁNÍ

D. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

E. ŠKOLSTVÍ A VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

F. SOCIÁLNÍ OBLAST

Oblast bydlení spadá do Priorita A, tj. Regionální rozvoj a venkov.

A Regionální rozvoj a venkov

Dotační strategie Královéhradeckého kraje je svým tematickým zaměřením způsobilá k podpoře z několika operačních programů. Komplexní rozvoj regionu zahrnuje celou řadu aktivit, které zasahují do mnoha oblastí, samotný regionální rozvoj je primárně podporován následujícími OP:

Integrovaný operační program (prioritní osa 5)

Regionální operační program NUTS II Severovýchod (průřezově prioritní osy 1,2,3)

Program rozvoje venkova (podpora opatření zaměřených na rozvoj venkovských oblastí a zvýšení kvality života na venkově)

Operační program Přeshraniční spolupráce ČR – Polsko (podpora opatření zaměřených na periferní venkovské oblasti Královéhradeckého kraje)

V rámci priority A existuje celá řada aktivit, na které nelze čerpat podporu z fondů EU, na tyto aktivity se primárně zaměří podpora z Dotační strategie Královéhradeckého kraje:

Priorita A má vazbu na následující priority a specifické cíle Strategie kraje 2007-2015:

III. Priorita Venkov a zemědělství

- A) Zlepšení využití místního ekonomického potenciálu na venkově*
- B) Zvýšení konkurenceschopnosti zemědělství a péče o krajinu jako stabilizujícího prvku venkova*
- C) Zvýšení přitažlivosti venkovských oblastí zlepšením kvality a dostupnosti služeb*
- D) Zvýšení potenciálu venkovských oblastí pro cestovní ruch prostřednictvím propagace a marketingu regionálního rozvoje*
- E) Podpora zavádění moderních metod plánování pro udržitelný rozvoj*

IV. Priorita Infrastruktura

- F) Rozvoj, obnova a údržba dopravní infrastruktury v regionu*
- G) Rozvoj dopravní dostupnosti a obslužnosti území*
- H) Zvýšení kvality bydlení a zlepšení vzhledu měst a obcí*

Strategické a rozvojové dokumenty města

Strategický plán Nového Města nad Metují do roku 2020

Nové Město nad Metují má zpracovaný Strategický plán do roku 2020, který byl vytvořen v roce 2008. Strategický plán stanovuje následující vizi, cíle a priority:

VIZE: Nové Město nad Metují – „Český Betlém“, je vyhlášeným turistickým cílem a městem mimořádné kvality života.

GLOBÁLNÍ CÍL: Využití polohy, kulturního a socioekonomického potenciálu města pro rozvoj cestovního ruchu a pro zajištění velmi dobrých podmínek pro bydlení, práci a spokojený život jeho obyvatel.

4 prioritní oblasti rozvoje dle Strategického plánu:

1. cestovní ruch a atraktivita města;
2. ekonomický rozvoj města;
3. život ve městě;
4. životní prostředí a infrastruktura.

Pro potřeby koncepce bytové politiky je relevantní prioritní oblast 4. Životní prostředí a infrastruktura, která je rozebrána níže.

Tematické prioritní osy:

Marketing a propagace města
Bydlení a výstavba
Doprava
Technická infrastruktura
Kvalita životního prostředí

Podrobněji rozebereme prioritní oblast 4. Životní prostředí a infrastruktura, které má na oblast bydlení největší vliv:

Prioritní cíl: Vysoká kvalita bydlení a života obyvatel podporovaná kvalitní dopravní i technickou infrastrukturou, atraktivním a zdravým životním prostředím na území města i v okolí.

Tento specifický cíl je zaměřen na rozvoj a zkvalitnění bytového fondu ve městě a řešení problematiky bydlení. Nové Město nad Metují nemá dostatečnou nabídku bydlení pro všechny skupiny obyvatel. Možnosti individuální výstavby bydlení jsou rovněž omezené nabídkou vhodných lokalit. Část bytového fondu je zastaralá a vyžaduje rozsáhlejší rekonstrukce, včetně okolí bytových domů. Možnost rozšíření nabídky bydlení ve městě pozitivně ovlivňuje atraktivitu místa pro život jeho obyvatel a příchod nových obyvatel. Problematická situace z hlediska bydlení je zejména pro mladé rodiny, občany pohybově omezené a sociálně slabší skupiny obyvatel.

A. Podpora budování malometrážních, bezbariérových, startovacích a sociálních bytů

V rámci opatření jsou podporovány projekty zaměřené především na:

- Realizaci a výstavbu malometrážních a startovacích bytů
- Realizaci a výstavbu bezbariérových bytů
- Provoz a rozšiřování sociálních bytů
- Rekonstrukce a přeměnu půdních vestaveb za účelem bydlení
- Výstavba objektů bydlení pro seniory

B. Podpora přípravy lokalit pro bytovou a individuální výstavbu

V rámci opatření jsou podporovány projekty zaměřené především na:

- Vybudování technických sítí pro lokality na bytovou výstavbu
- Informační servis o technických možnostech zahájení výstavby a spolupráci s majiteli pozemků
- Podpora realizace individuální bytové výstavby ve městě

C. Udržování stávajícího bytového fondu

V rámci opatření jsou podporovány projekty zaměřené především na:

- Rekonstrukce a obnovu stávajícího bytového fondu
- Zateplení bytových domů a dalších úprav na snížení energetické náročnosti budov
- Péče o bytový fond
- Motivaci vlastníků bytů k údržbě bytových jednotek a domů

Předpokládané dopady a změny při naplnění cíle:

- Zvýšení dostupnosti bydlení pro příjmově slabší kategorie obyvatel a pro specifické cílové skupiny
- Příliv nových obyvatel
- Rozšíření vhodných rozvojových ploch pro bytovou výstavbu a jejich připravenost k napojení na infrastrukturní síť
- Zvýšení individuální výstavby objektů pro bydlení
- Zvýšení počtu startovacích, malometrážních, bezbariérových a sociálních bytů
- Zvýšení počtu rekonstruovaných objektů pro bydlení
- Zlepšení technického stavu staršího bytového fondu

Komunitní plán města NMnM

Plán sociálních služeb Nového Města nad Metují a spádových obcí na období 2010 – 2012 vznikl jako součást individuálního projektu Rozvoj dostupnosti a kvality sociálních služeb v Královéhradeckém kraji.

Otevření diskuse na téma sociální bydlení**Popis cíle**

- uspořádání 3 kulatých stolů se zastupiteli a občany na téma „Má být město Nové Město nad Metují poskytovatelem sociálního bydlení“
- ve spolupráci se zastupiteli města formulovat bytovou politiku města – popisující plánovaný vývoj počtu bytů, otázkou zda poskytovat bydlení mladým lidem – startovací bydlení, seniorům a zdravotně postiženým – bezbariérové bydlení a osobám s nižšími příjmy
- v případě potřeby vypracovat plán rozšiřování bytového fondu

Sociální bydlení

V rámci komunitního plánu města byl stanoven požadavek na definování sociálního bydlení. Pro potřebu další práce proto navrhuje využít definice dle publikace „Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města“ a to v následujícím znění:

Sociální bydlení. Obce musí vytvořit takovou sociální síť, na kterou by se mohli obracet ti občané, kteří si nejsou schopni obstarat bydlení na volném trhu. Sociální bytová politika obce zahrnuje především poskytování bydlení pro vybrané sociální skupiny obyvatel (matky a mladé rodiny s dětmi, invalidé, senioři, bezdomovci aj.) určitým zvýhodňováním při přidělování obecních bytů do nájmu, dále pak např. ubytování v městských ubytovnách či azylových domech, poskytování sociálních dávek, výstavba holobytů pro neplatiče nájemného apod.^{2,3}

Do specifické skupiny obyvatel se řadí:

- občané v důchodovém věku, zejména občané se sníženou soběstačností;
- občané zdravotně postižení, zejména s postižením pohybového ústrojí;
- občané, zejména osoby s nezaopatřenými dětmi, v krizové situaci spojené s momentální absencí bytového zázemí;
- občané po výkonu trestu odnětí svobody;
- příslušníci etnických minorit;
- drogově závislé osoby.

Pro tyto skupiny obyvatel, jejichž tíživá finanční situace a společenské postavení jim neumožňuje náležitě uspokojovat potřebu bydlení, existuje pomoc v podobě nabídky "chráněného bydlení" pro skupiny obyvatelstva se specifickými potřebami v oblasti bydlení, a sice:

- Byty v domech s pečovatelskou službou;
- Bydlení v ústavech sociální péče;
 - Domov-penzion pro důchodce;
 - Domov důchodců;
- Byty upravené pro bydlení zdravotně postižených osob („bezbariérové byty“);
- Krizové ubytování spojené s poskytováním sociálních služeb:
 - Azylové pobyty:
 - matky s dětmi, bezdětné ženy;
 - muži;
 - Domy na půl cesty.

Bydlení specifických skupin je obvykle součástí sociální, nikoli bytové politiky obcí. Nové Město nad Metují chce ale touto koncepcí této situaci předejít.

² Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ, K. Bydlení. Brno: Masarykova Univerzita, 1997

³ Slavata, D. Vybrané problémy obecní bytové politiky. In *Veřejná správa*. Praha, 2000, čísl. 2, str. 8 – 9

Analýza sociálního bydlení pro potřeby této koncepce vychází ze dvou dokumentů mapujících sociální bydlení v Novém Městě nad Metují, jsou jimi:

→ Návrh na zajištění potřebné kapacity chráněného bydlení pro osoby se zdravotním postižením trvale žijící na území Novoměstska (variantní řešení, zpracovatel GI PROJEKT O.P.S., leden 2011)

→ Analýza bytových potřeb specifických skupin osob v nepříznivé sociální situaci (zpracovatel: Občanské poradenské středisko, o. p. s., Hradec Králové, 2008)

Návrhy na zajištění potřebné kapacity chráněného bydlení pro osoby se zdravotním postižením trvale žijící na území Novoměstska vyplývající z provedených analýz

Nabídka *chráněného bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami* je zastoupena v Královéhradeckém kraji jen 4 lokalitami⁴ (Bartošovice v Orli h., Dvůr Králové nad Labem, Hradec Králové, Chlumec nad Cidlinou a Skřivany). Studie se zabývá zájmem o umístění v pobytových zařízeních pro osoby se zdravotním postižením a bylo zjištěno, že poptávka po volných kapacitách významně převládá nad nabídkou volných míst (situace v lednu 2011).

Současně jsou v Královéhradeckém kraji k dispozici také *domovy pro osoby se zdravotním postižením*. V blízkosti Nového Města nad Metují kapacita těchto zařízení není schopna naplnit potřeby cílové skupiny a nepracuje se všemi druhy postižení. Řešením by mohla být transformace těchto zařízení na jiný typ sociální služby, např. na již zmíněné chráněné bydlení. Dle výsledků zjišťování potřeb je největší zájem o zajištění služby chráněného bydlení mezi rodiči dětí se zdravotním postižením. Zpracovatel studie předkládá Novému Městu nad Metují 4 variantní řešení, které navrhuje vhodně zkombinovat za předpokladu intenzivní spolupráce všech zainteresovaných subjektů, kdy hlavním koordinátorem aktivit by mělo být Nové Město nad Metují. Pro město je žádoucí si nejprve stanovit počet rodin, které aktuálně potřebují vznik služby chráněného bydlení a v ostatních případech zajistit ambulantní služby v místě bydliště.

Koncepce bytové politiky doporučuje zajistit v tomto ohledu adekvátní počet bytů ve vlastnictví města, které budou k dispozici pro osoby se zdravotním postižením.

⁴ Strategie Královéhradeckého kraje v oblasti sociálních služeb, str. 30 a registr.mpsv.cz

Analýza bytových potřeb specifických skupin osob v nepříznivé sociální situaci

Tato studie z roku 2008 se zabývá řešením bydlení pro osoby se specifickými potřebami, které mohou souviset s finanční situací osob, s jejich věkem, zdravotním stavem, nebo s jejich sociálními dovednostmi. Na základě dostupných dat z analýzy bytových potřeb z roku 2008 jsou stanoveny následující závěry:

- do roku 2018 se jeví kapacita domovů pro seniory jako dostatečná, pro koncepci bytové politiky tedy není třeba uvažovat nad výstavbou nových zařízení pro seniory, které by znamenaly pro město vysoké investiční náklady (zároveň je doporučeno provedenou analýzu za několik let opakovat);
- vzhledem k faktu, že Nové Město nad Metují má dle studie nadprůměrnou dostupnost terénních služeb pro seniory, je nutno tyto služby dostatečně propagovat;
- udržení stávajícího nájemného v bytech zvláštního určení tak, aby pokrývalo náklady na správu a údržbu bytů;
- sociální byty – vymezení cílové skupiny: jedná se o osoby, které řeší svoji bytovou potřebu v důsledku nízkého příjmu spojeného se sociální událostí do 2,2 násobku životního minima, případně osoby s dlouhodobě nízkým příjmem do 2,2 násobku životního minima;
- startovací bydlení určené pro osoby a rodiny do 35 let, které mají příjmy vyšší než je 2,2 násobku životního minima.

9. Závěrečné shrnutí analýz

Z řady podkladových analytických materiálů, které byly pro vytvoření koncepce bytového rozvoje k dispozici pro Nové Město nad Metují vystupují relativně plasticky některá fakta, která musí být v dalším syntetickém materiálu nutně zohledněna.

- 1) Počet obyvatel města se trvale mírně snižuje minimálně od roku 1991, kdy mělo město 10.256 obyvatel až ke stavu v roce 2011- 9.820 obyvatel, z čehož pro bytovou politiku vyplývá, že s největší pravděpodobností uvnitř města se bude jednat v oblasti bytů a domů zejména o zvyšování standardu bydlení, případně o snahu získat nové obyvatele. Zaměření bytové politiky tedy spíše směřuje ke strukturní změně v osídlení bytů a domů a ke změně ve kvalitě bydlení.
- 2) Téměř 20% obyvatel města je v poproduktivním věku (senioři) a dle demografické struktury bude jejich podíl v budoucnu narůstat.
- 3) Při SLBD v roce 2001 bylo v Novém Městě nad Metují evidováno celkem 1 807 domů s 4 157 byty, z toho trvale obydlených bylo 1 625 domů a 3 753 bytů.
- 4) Privatizace bytového fondu proběhla ve 3 vlnách podle Pravidel pro privatizaci bytového fondu, schválených městským zastupitelstvem 19.9.1996, novelizováno ZM k 23.3.1998. Prodáno bylo celkem 362 bytů (I. etapa 102 bj., II. etapa 120 bj., III. etapa 140 bj. – 2 bj. zatím zůstaly v majetku města). Privatizace byla ukončena dne 1.5.2008 vydáním Pravidel pro prodej domů a bytů z vlastnictví města. K další privatizaci bytů nedochází.
- 5) Město vlastní celkem 306 bytů, z toho je 291 bytů standardní kategorie a 15 bytů má kategorii sniženou.
- 6) Městský úřad eviduje žádosti o přidělení městského bytu. Tyto žádosti individuálně posuzuje bytová komise. K 7.3.2012 bylo evidováno 63 žádostí
- 7) Město se nachází v krajině charakterizované jako harmonické a s vyšším koeficientem ekologické stability (podíl ploch přírodních a polopřírodních k plochám změněným a zastavěným). Koeficient ekologické stability byl vypočten v hodnotě 1,23, tedy na vyšší úrovni a svědčí o kvalitě umístění města v terénu, z hlediska krajinného a přírodního zázemí, které je pro bydlení jistě atraktivní.
- 8) Při snižujícím se počtu obyvatel narůstá zastavěná plocha zastavěného území města. Tento trend může mít v budoucnu vliv na mandatorní výdaje města (údržbu a opravy dopravní a technické infrastruktury).
- 9) Na základě rozboru dat z územního plánu lze konstatovat, že rozvojové plochy pro bydlení dle stávající ÚPSÚ jsou značně naddimenzované a stačily by na zdvojnásobení počtu obyvatel města, což je samozřejmě při současných trendech vývoje počtu obyvatel v ČR a ve městě zcela nereálné.

Projekt je financován z ESF prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního rozpočtu ČR

- 10) I přes značně naddimenzované plochy pro bydlení v územním plánu jsou možnosti bytové výstavby na pozemcích v majetku města velmi omezené. Z tohoto hlediska se nedá předpokládat, že by město mohlo pomýšlet na vlastní masivnější bytovou výstavbu, neboť získávání soukromých pozemků do majetku města za účelem bytové výstavby by bylo finančně značně náročné.
- 11) Průměrné ceny bytů, rodinných domů i pozemků v Novém Městě nad Metují převyšují průměrné ceny nemovitostí v okolních městech.
- 12) Ve městě existují dva rozsáhlé brownfiels, jejichž revitalizace je nezbytná a které lze využít pro rozvoj bytové výstavby
- 13) město hospodaří se schodkovým rozpočtem většinu sledovaného období. Příjmy z přebytků ziskových let nedostačují na pokrytí schodků v letech se schodkovým hospodařením a město tudíž pro své dofinancování využívá zdroje půjček ze SFŽP a úvěrů. V dané ekonomické situaci lze jen těžko předpokládat, že město bude moci uvolnit významnější finanční částky na realizaci bytové politiky resp. na vlastní bytovou výstavbu jako takovou.