



Spolufinancováno
Evropskou unií



Studie dostupného bydlení pro region Hlinecko



Listopad 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



Pořizovatel dokumentu:

Místní akční skupina Hlinecko, z. s.
Komenského 187
539 01 Hlinsko

Zpracovatelský tým pořizovatele:

Mgr. Lucie Bisová
Mgr. Jan Holeček
Věra Hyklová

Studie dále vznikla za přispění účastníků dvou veřejných projednání, která se uskutečnila v červnu a listopadu roku 2025.

Studie dostupného bydlení pro region Hlinecko byla zpracována v rámci projektu „Hlinecko – region pomáhající a učící, reg. č. CZ.03.02.01/00/22_008/0000022, aktivita KA7 Studie dostupného bydlení s důrazem na vymezené cílové skupiny, který je podpořen z Operačního programu Zaměstnanost plus.

Studie dostupného bydlení pro region Hlinecko byla zpracovávána v období září 2024–listopad 2025. Následně byla projednána v orgánech Místní akční skupiny Hlinecko, z. s. a zveřejněna na webu.

Autorem úvodní fotografie je Radek Pavlík, Hlinsko.

OBSAH

1 ÚVOD A MANAŽERSKÉ SHRNUÍ	7
1.1 Úvod do problematiky bydlení	7
1.2 Manažerské shrnutí	7
2 BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY	8
2.1 Role jednotlivých úrovní veřejné správy v bytové politice	8
2.1.1 Role státu v bytové politice	8
2.1.2 Role kraje v bytové politice	10
2.1.3 Role obce v bytové politice	10
2.2 Dokumenty a koncepce	10
2.2.1 Dokumenty a nástroje na úrovni státu	12
2.2.2 Dokumenty a nástroje na úrovni kraje	15
2.2.3 Dokumenty a nástroje členských obcí MAS Hlinecko	16
2.3 Shrnutí	18
3 FINANČNÍ PODPORA BYDLENÍ – EVROPSKÉ A NÁRODNÍ ZDROJE	19
3.1 Národní plán obnovy, Státní fond podpory investic	19
3.2 Operační programy	20
3.3 Program Nová zelená úsporám	21
4 ANALÝZA REGIONU MAS HLINECKO	22
4.1 Základní informace o území	22
4.2 Obyvatelstvo	23
4.3 Zaměstnanost, pracovní příležitosti a vyjížďka do zaměstnání a škol	29
4.4 Domovní a bytový fond	33
5 VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	38
5.1 Dotazníkové šetření – členské obce MAS Hlinecko	38
5.2 Dotazníkové šetření – veřejnost	39
5.3 Dotazníkové šetření – studenti Gymnázia K. V. Raise a SOU Hlinsko	40
5.4 Shrnutí	40
6 NÁVRHOVÁ ČÁST	42
6.1 Metodika	42

6.2	Východiska pro návrhovou část	42
6.2.1	Obyvatelstvo, lidské zdroje	42
6.2.2	Výstavba, bytový fond – možnosti, omezení	43
6.2.3	Další témata (legislativa, nové programovací období apod.)	45
6.3	Vize.....	46
6.4	Priority a aktivity návrhové části.....	46
6.5	Implementace návrhové části.....	55
7	LITERATURA A ZDROJE DAT	56
8	POUŽITÉ ZKRATKY	57
9	PŘÍLOHY	58

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Charakteristika obcí MAS dle jejich velikostní struktury (data k 31.12.2024)	22
Tabulka 2: Přehled obcí MAS Hlinecko a základní statistické informace k 31.12.2024	23
Tabulka 3: Vývoj počtu obyvatel ve čtyřech velikostních kategoriích obcí	25
Tabulka 4: Vývoj počtu obyvatel – index změny	26
Tabulka 5: Věk. struktura obyvatel v obcích MAS Hlinecko a index stáří k 31.12.2001, 2011 a 2024 ..	27
Tabulka 6: Zaměstnanost v obcích MAS Hlinecko k 31.12.2024	29
Tabulka 7: Celková pracovní dojíždka v obcích MAS Hlinecko dle SLDB 2021	30
Tabulka 8: Příjemci příspěvku na péči na Hlinecku v lednu 2024.....	31
Tabulka 9: Přehled škol v obcích MAS Hlinecko	31
Tabulka 10: Celková školní dojíždka v obcích MAS Hlinecko dle SLDB 2021	32
Tabulka 11: Výstavba či rekonstrukce domů podle časového období	33
Tabulka 12: Dokončené byty v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024	34
Tabulka 13: Obydlené domy a byty podle vlastnictví.....	35
Tabulka 14: Hodnoty ukazatelů „poměr cena-příjmy“ a „poměr nájem-příjmy ve vybraných ORP a krajích (2024 Q4)	36
Tabulka 15: Přehled jednotlivých priorit a aktivit	46

SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel na území MAS Hlinecko v letech 2001–2024	24
Graf 2: Vývoj přírůstku obyvatel na území MAS Hlinecko v letech 2001–2024	25
Obrázek 1: Věková pyramida obyvatel obcí MAS Hlinecko k 31.12.2023	28
Graf 3: Vývoj počtu dokončených bytů na území MAS Hlinecko v letech 2012–2024	35

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Vývoj počtu obyvatel v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024

Příloha 2: Grafy sledující vývoj počtu obyvatel v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024 při jejich rozdělení do čtyř velikostních kategorií

Příloha 3: Přirozený přírůstek v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024

Příloha 4: Přírůstek stěhování v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024

Příloha 5: Celkový přírůstek v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024

Příloha 6: RES v obcích MAS Hlinecko k 31.12.2024

Příloha 7: Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání v obcích MAS Hlinecko dle SLDB 2021

Příloha 8: Vývoj počtu domů v obcích MAS Hlinecko v letech 2001, 2011 a 2021

Příloha 9: Vývoj počtu obydlených domů v obcích MAS Hlinecko v letech 2001, 2011 a 2021

Příloha 10: Vývoj počtu obydlených bytů v rodinných a bytových domech v obcích MAS Hlinecko v letech 2001, 2011 a 2021

Příloha 11: Vývoj počtu dokončených bytů v obcích MAS Hlinecko v letech 2012–2024

Příloha 12: Vývoj počtu obydlených domů v obcích MAS Hlinecko v letech 2001, 2011 a 2021 podle vlastnictví

Příloha 13: Vývoj počtu obydlených bytů v obcích MAS Hlinecko v letech 2001, 2011 a 2021 podle právního důvodu jejich užívání

Příloha 14: Cenová mapa nájemního bydlení

Příloha 15: Ceny nemovitostí v okrese Chrudim – srovnání za období 2021–2023, 2020–2022 a 2019–2021

Příloha 16: Výsledky dotazníkového šetření – členské obce MAS Hlinecko

Příloha 17: Výsledky dotazníkového šetření – veřejnost

Příloha 18: Výsledky dotazníkového šetření – studenti Gymnázia K. V. Raise a SOU Hlinsko

1 ÚVOD A MANAŽERSKÉ SHRNUÍ

1.1 Úvod do problematiky bydlení

Tak, jak docházelo k přeměně společnosti z průmyslové na post-průmyslovou, docházelo a stále dochází i ke změnám i uvnitř společnosti. Patrné jsou změny hodnot, preferencí či vzorců jednání lidí. Bydlení ale i nadále zůstává jednou ze základních lidských potřeb, která určuje kvalitu života lidí, odráží se v ní jejich sociální status, má vliv na mobilitu a mnoho dalších oblastí lidského života. V neposlední řadě ovlivňuje i vlastní rozvoj obcí. Soukromý sektor sice hraje klíčovou roli v oblasti bydlení, ale veřejná správa musí vytvářet podmínky, aby byl dostupný dostatek kvalitních ploch pro výstavbu. Důležité je i komunitní a strategické plánování, kdy díky odpovědnému plánování rozvoje a podpory bydlení může být usměrňována i podoba obcí a jejich socioekonomická struktura. Veřejná správa se v současné době rovněž musí vypořádat nejen s problémy spojenými se stárnutím bytového fondu, ale i s bytovými problémy specifických skupin obyvatel, ať už jde o rizika v podobě nízkých příjmů, ztráty zaměstnání či sociální nouze a jiné krizové události.

Právo na bydlení není výslovně upraveno Listinou základních práv a svobod, zajištění bydlení je osobní odpovědností každého jednotlivce. Základním posláním státu je ale vytvářet vhodné podmínky a stabilní prostředí, které motivuje aktéry na trhu s bydlením k jejich vlastní samostatné aktivitě a umožňuje všem občanům zajistit si adekvátní bydlení (přiměřené/odpovídající životnímu stylu a vlastním možnostem). V každé společnosti však existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami, případně čelí jiným problémům. V tomto případě pak státu vzniká povinnost poskytnout pomoc každému, kdo se v takové situaci ocitne.

1.2 Manažerské shrnutí

Studie je analytickým a strategickým dokumentem, který bude sloužit jako jeden ze zdrojů informací v rámci rozhodování místních samospráv a dalších stakeholderů při řešení otázek týkajících se rozvoje bydlení v daném území či při rozhodování o dalších investicích. Tento dokument je primárně zpracován pro území devatenácti obcí, které jsou členy Místní akční skupiny Hlinecko působící v Pardubickém kraji.

Studie je tvořena několika kapitolami. V úvodní části dokumentu je analyzována role jednotlivých úrovní veřejné správy v oblasti bydlení a rovněž strategické dokumenty a legislativa týkající se této problematiky. Na tuto část navazuje kapitola poskytující přehled finančních nástrojů a dotačních možností, které mohou obce využít jako podporu pro rozvoj. Na tyto úvodní kapitoly navazuje poměrně rozsáhlá analytická část. Ta je zaměřena na několik tematických oblastí – obyvatelstvo a jeho demografická struktura, zaměstnanost a trh práce, školství, bytový fond. Řešeno je zájmové území jednak jako celek, tak i z pohledu jednotlivých členských obcí. Následuje vyhodnocení dotazníkového šetření. To bylo zaměřeno na tři cílové skupiny – starosty všech devatenácti členských obcí MAS Hlinecko, studenty třetího a čtvrtého ročníku hlineckého gymnázia a širokou veřejnost. Pro každou cílovou skupinu byl připraven dotazník, který byl distribuován jak v elektronické, tak papírové formě. Vlastní návrhová část dokumentu vychází ze zjištění vyplývajících z analytické části a z vyhodnocení dotazníkového šetření. V jejím úvodu jsou definována východiska. Z nich vzešla vize pro území MAS Hlinecko, která bude následně naplňována realizací tří priorit. Priority jsou vždy tvořeny několika aktivitami, které na sebe vzájemně navazují.

Dokument byl zpracováván v období září 2024–listopad 2025. V analytické části se převážně pracovalo s daty vztahujícími se k 31.12.2024. Jsou zde ale uvedeny i údaje platné k 31.12.2023, protože novější data nebyla v době zpracování dokumentu k dispozici. Jednotlivé výstupy byly průběžně diskutovány a připomínkovány zástupci MAS Hlinecko. V červnu a listopadu 2025 proběhla veřejná projednání. Relevantní připomínky byly zapracovány do dokumentu.

2 BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY

V této kapitole je popsána bytová politika České republiky. Jsou zde **definovány její cíle či role státu** při jejím utváření. Aby byla bytová politika efektivní, musí být prováděna ve vzájemné spolupráci státu a územních samosprávných celků – **krajů a obcí**. Jejich role je zhodnocena v **podkapitole 2.1**.

Na jednotlivých úrovních veřejné správy najdeme i **různé strategické dokumenty** týkající se bydlení. Jedním ze zásadních dokumentů je Koncepce bydlení České republiky 2021+, která stanovuje podobu státní bytové politiky po roce 2021. V tomto dokumentu je mj. zformulována vize státní politiky bydlení, která definuje bydlení jako dostupné, stabilní a udržitelné.

Mezi nejzásadnější **legislativní dokumenty** lze v současné době zařadit zákon o podpoře bydlení, který by se měl stát nástrojem zabraňujícím dalšímu zhoršování bytové nouze v České republice. Podrobněji se jednotlivým dokumentům věnuje **podkapitola 2.2**.

2.1 Role jednotlivých úrovní veřejné správy v bytové politice

Na podobu bytové politiky má **stěžejní vliv činnost státu**. Je to právě stát, kdo formuluje bytovou politiku a její cíle a zajišťuje odpovídající legislativní prostředí a nástroje pro její naplňování. Důležité je, že činností v této oblasti by stát měl vytvářet takové podmínky, aby občané mohli usilovat o naplnění svých potřeb ve věci bydlení.

Kraje mají **roli spíše okrajovou**. Pro oblast bydlení jsou relevantní Zásady územního rozvoje kraje, jimiž se následně řídí územní plány měst a obcí.

Ve srovnání s kraji hrají **zásadnější roli** v otázkách bydlení jednotlivé **obce**. **Vytvoření podmínek pro bydlení občanů** je totiž jednou z jejich funkcí v samostatné působnosti, jak ji definuje zákon o obcích. Dále mají obce **povinnost pečovat o** rozvoj svého majetku, do něhož samozřejmě patří i **bytový fond**. Obce rovněž **vytvářejí podmínky pro novou bytovou výstavbu**. Zastupitelstva obcí **schvalují program rozvoje obce, územní nebo regulační plán obce**.

2.1.1 Role státu v bytové politice

Bytová politika je jednou z částí veřejné politiky. **Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na koncepční a realizační**. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. **Stát tak formuluje koncepci i cíle bytové politiky a vytváří technické, legislativní, finanční i sociální podmínky pro její realizaci**. Podle dosavadní bytové politiky ČR role státu spočívá v tom, že stát vytváří takové podmínky, aby jednotlivci i rodiny mohli

reálně usilovat o naplnění potřeby bydlení, dále pak umožňuje zajistit dostupnost bydlení těm, kteří si je nejsou schopni zajistit ze soukromých zdrojů.

Realizační role státu se projevuje formou veřejných výdajových programů zabezpečujících např. investiční výstavbu bytů, regeneraci sídlišť a dále v rámci sociální politiky ve formě výplaty dávek spojených s bydlením.

V České republice je stát v oblasti bytové politiky reprezentován Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce bytové politiky), Ministerstvem práce a sociálních věcí a Ministerstvem financí. Pravomoci a působnost jednotlivých institucí upravuje kompetenční zákon.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR **definovalo několik cílů bytové politiky**. Mezi ně patří:

Cíl I. Evidence based policy

Zde je kladen velký důraz na kvalitní datovou a analytickou základnu, která je potřebná při formulaci a vyhodnocování bytové politiky ČR. Ministerstvo pro místní rozvoj proto rozvíjí databázi dat o bydlení, sbírá data o cenách nemovitostí a vydává vlastní indikátory dostupnosti bydlení.

Cíl II. Lepší státní podpory bydlení

Podpora bydlení musí vycházet z celkové strategie a mít jasně definované a měřitelné cíle. Pro vyhlášení nových výzev je nutné znát jejich absorpční kapacitu. V tématech, jako je sociální a dostupné bydlení je třeba absorpční kapacitu systematicky podporovat, zejména ve vztahu k obcím.

Cíl III. Rozvoj dostupného bydlení

Je připravována nová legislativa dostupného nájemního bydlení, která definuje cílové skupiny a pravidla provozování bydlení.

Cíl IV. Řešení bytové nouze

Řešení bytové nouze má dvě části. První z nich je zákon o podpoře bydlení, druhá část spočívá v podpoře sociálního bydlení. O problematice sociálního bydlení a zákonu o podpoře bydlení podrobněji dále.

Cíl V. Rozvoj bytového fondu obcí

Obce jsou v rámci současné legislativy základním poskytovatelem dostupného a sociálního bydlení, proto je třeba je v této roli podporovat. Ministerstvo pro místní rozvoj chce podporovat obce ve všech fázích implementace dostupného a sociálního bydlení, od průzkumu potřebnosti a formulace místní bytové politiky přes formulaci vize konkrétních projektů, jejich přípravu a realizaci, po provozování bydlení, management bytového fondu a nájemních vztahů a jejich dlouhodobou udržitelnost.

Cíl VI. Sociální soudržnost

MMR usiluje o provázání systému dávek a systému sociálních služeb se systémy bydlení, aby tyto prvky pracovaly společně pro prevenci a řešení bytové nouze a předcházení či řešení neúměrného zatížení náklady na bydlení.

Aktuální státní politika bydlení se opírá o:

- Programové prohlášení vlády ČR,
- Národní plán obnovy,
- Konceptci bydlení 2021+.

Postupně se vyvíjely i **další legislativní i nelegislativní úkoly**. Z legislativy to kromě plánovaného Zákona o podpoře bydlení a novely Zákona o Státním fondu podpory investic (SFPI) byl program dostupného nájemního bydlení.

Podrobněji se jednotlivým koncepčním i legislativním dokumentům věnuje kapitola 2.2.

2.1.2 Role kraje v bytové politice

Kraje hrají v bytové politice spíše okrajovou roli. Nejvíce se rozvoje bydlení dotýkají Zásady územního rozvoje kraje, jimiž se dále řídí územní plány měst a obcí, a střednědobý plán rozvoje sociálních služeb, který definuje síť služeb i v jednotlivých městech kraje (blíže viz kap. 2.2.2).

2.1.3 Role obce v bytové politice

Základním legislativním předpisem, který **formuluje obecní bytovou politiku**, je **zákon o obcích**. Ten stanovuje, že **vytvoření podmínek pro bydlení občanů** je jednou z funkcí obce v samostatné působnosti, a dále ukládá povinnost pečovat o zachování a rozvoj obecního majetku. Mezi konkrétní aktivity obce v této oblasti mj. patří **péče o bytový fond** (údržba, modernizace a jeho optimální využití) a **podpora nové bytové výstavby**. Obec rovněž patří mezi subjekty působící na trhu s byty.

Zákon o obcích dále vymezuje pravomoci zastupitelstva obce. Mezi ně patří **schvalování programu rozvoje obce a schvalování územního a regulačního plánu** obce a vyhlášení jejich závazné části obecně závaznou vyhláškou. Územní plán je vyhotoven na základě územně analytických podkladů a dalších rozborů daného území a musí být v souladu se zásadami územního rozvoje.

Důležité je, že **územní plán vymezuje zastavěné území**, plochy a koridory. Zejména se jedná o zastavitelné plochy, tedy plochy, v nichž lze umísťovat, povolovat a realizovat stavby. Dále stanovuje **podmínky pro využití těchto ploch**, určuje, jaké využití konkrétního území a za jakých podmínek je přípustné a jaké je naopak nepřípustné.

2.2 Dokumenty a koncepce

Problematika bydlení se objevuje v různých strategických dokumentech. Jedním z nich je např. národní strategický dokument v oblasti regionálního rozvoje Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. Cíle a nástroje regionální politiky se zde protínají s politikou bydlení zejména v potřebě zastavit úbytek obyvatel v hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionech a v oblasti územně diferencované intenzity bytové výstavby. V dokumentu jsou řešena i **regionální centra nižšího řádu**, do této kategorie bylo **zařazeno i Hlinsko**.

Stěžejním dokumentem je **Koncepce bydlení České republiky 2021+**, která stanovuje podobu státní bytové politiky po roce 2021. Jejím cílem je identifikovat problémové oblasti v bydlení, ve kterých jsou

nutné státní intervence, a stanovit vhodné kombinace nástrojů, které povedou ke zvýšení obecné dostupnosti bydlení pro všechny skupiny společnosti. **Bydlení by mělo být dostupné, stabilní a udržitelné.** Realizace jednotlivých úkolů bude ale ovlivněna výší finančních prostředků alokovaných k tomuto účelu.

V oblasti legislativní je zásadní **zákon o podpoře v bydlení**. Jeho cílem je **zabránit dalšímu zhoršování bytové nouze**, ve které se v současné době dle MMR nachází 154 tis. lidí – převážně rodin s dětmi. Zákon by měl přinést **systémové řešení**, díky kterému bude rovněž možné lépe nastavit investice do bydlení. Bohužel nebyl schválen v původní podobě, snížen byl např. počet obcí s rozšířenou působností, ve kterých budou zřízena kontaktní místa pro bydlení.

Z dokumentů vznikajících **na úrovni krajů** jsou pro oblast bydlení relevantní **Zásady územního rozvoje (Pardubického) kraje**. Ty jsou závazné pro obce v kraji a územní plány těchto obcí s nimi musejí být v souladu. Hlinsko je zde vymezeno jako významné nižší centrum. Zásady územního rozvoje stanovují významným nižším centřům **úkol rozvíjet bydlení pro udržení populačního potenciálu daného území** a pro oblast územního plánování stanovují **úkol zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení**.

Zásadní roli v otázkách bydlení mají jednotlivé **obce**. Jednou z jejich funkcí je vytváření podmínek pro bydlení občanů, ať už péčí o rozvoj bytového fondu či vytvářením podmínek pro novou bytovou výstavbu. Zastupitelstva obcí schvalují **program rozvoje obce, územní nebo regulační plán obce**.

Z výstupů z dotazníkových šetření realizovaných při zpracování návrhové části strategií rozvoje obcí vyplynulo, že občané jsou často nespokojeni s možnostmi pro výstavbu rodinných domů, kdy chybí pozemky pro individuální bytovou výstavbu. Tato situace bývá zapříčiněna i tím, že obec nemá v zastavitelné části území vlastní pozemky. Problémem je ale nedostatek finančních prostředků.

Zjištění v dotaznících ohledně nedostatku volných ploch pro bydlení koresponduje se zjištěním Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, která mezi největší překážky dostupného bydlení v České republice řadí nejen vysoké náklady spojené s výstavbou nového bydlení či nedostatečnou infrastrukturu, ale právě i nedostatek vhodných pozemků pro výstavbu obecního bytového fondu a nezájem investorů v případě výstavby nájemního bydlení.

Dokumenty nejsou zpracovávány jen pro území jedné konkrétní obce. Např. členské obce MAS Hlinecko mají zpracovanou **Strategii komunitně vedeného místního rozvoje MAS Hlinecko na období 2021–2027**. V záležitosti bydlení upozorňují zpracovatelé dokumentu na skutečnost, že **rozvoj výstavby v regionu je ovlivněn tím, že se dvě třetiny území nachází v CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy**, a proto musí být výstavba v souladu s ochranou přírody, zachováním krajinného rázu a je v rámci územních plánů ve volné krajině omezena.

Obce, které jsou součástí Sdružení obcí mikroregionu Hlinecko mají zpracovanou **Místní energetickou koncepci**. V ní jsou v souvislosti s energetikou a bydlením např. řešeny otázky týkající se způsobu a zdroje vytápění bytů a domů a připojení na plyn. Data o tom, jaký podíl obyvatel bydlí ve vlastním domě, v družstevním či pronajatém, mohou např. pomoci při definování, jak zaměřit energetická opatření obce (např. proti energetické chudobě).

Dokumentů, jejichž součástí je problematika bydlení, je mnoho. Podstatné je, jak se reálně daří naplňovat stanovené cíle, či jak se daří odstraňovat překážky, které naplňování těchto cílů brání.

2.2.1 Dokumenty a nástroje na úrovni státu

2.2.1.1 Programové prohlášení Vlády ČR

Mezi priority Vlády ČR byla zařazena i **problematika bydlení a rozvoje venkova**. Snahou je předcházet dalšímu prohlubování rozdílů mezi regiony a řešit problémy, které vedou k vylidňování venkova. Z tohoto dokumentu rovněž vychází **úkol připravit zákon o podpoře v bydlení** a zavést nové standardy pro dostupné startovací, sociální bydlení a komunitní bydlení.

2.2.1.2 Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ (dále jen „SRR 21+“) je **národním strategickým dokumentem v oblasti regionálního rozvoje** schváleným Vládou ČR 4. listopadu 2019.

Úkolem této strategie je definovat hlavní cíle regionální politiky státu v období 2021–2027 tak, aby byl podporován dynamický, vyvážený a udržitelný rozvoj území. **Cíle a nástroje regionální politiky se protínají s politikou bydlení zejména v oblasti potřeby zastavit úbytek obyvatel** v hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionech a v oblasti územně diferencované intenzity bytové výstavby.

V dokumentu je vymezeno pět různých typů území. Jedním z nich jsou regionální centra a jejich venkovské zázemí. V rámci tohoto typu území jsou řešena i **regionální centra nižšího řádu**, která byla ve spolupráci s kraji vymezena až v průběhu implementace dokumentu. Do této kategorie bylo **zařazeno i Hlinsko**.

Dle SRR 21+ je **v malých obcích v zázemí regionálních center** jako problematická vnímána především dostupnost a kvalita veřejných i komerčních služeb a kvalita dopravní infrastruktury. V této kategorii měst (a jejich zázemí) se více než jinde zvyšuje počet sociálně vyloučených osob, resp. osob ohrožených sociálním vyloučením a chudobou. Důsledkem je **odchod mladých a vzdělaných obyvatel a menší příliv nových obyvatel**. Dle SRR 21+ **přitom regionální centra se svým zázemím hrají významnou stabilizační roli v území a udržení této jejich role je pro český sídelní systém významné**.

2.2.1.3 Akční plán SRR 2023–2024

Akční plán SRR ČR 2023–2024 je dokumentem, který podrobněji nastavuje způsob naplňování strategických a specifických cílů a typových opatření SRR 21+.

U regionálních center a jejich venkovského zázemí je v dokumentu např. **řešena podpora zajištění sociálního či dostupného bydlení**.

Konkrétně se jedná o následující aktivity a kroky:

- pokračování dotačního a úvěrového programu na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů,
- pokračování v implementaci Koncepce sociálního bydlení 2015–2025,
- podporu specificky sociálně znevýhodněných regionů, polohově znevýhodněných regionů a nevyhraněného typu regionů dle Koncepce rozvoje venkova 21+,
- podporu obcí do 3 000 obyvatel,
- podporu bytové výstavby revitalizací brownfieldů apod.

2.2.1.4 Koncepce rozvoje venkova 2021–2027

Koncepce rozvoje venkova (dále jen „KRV“) je základním koncepčním materiálem pro **strategické řízení rozvoje venkova**, který klade důraz na zajištění **dynamického a vyváženého rozvoje regionů ČR**, a to i s ohledem na jeho různorodost. Je zde definováno pět typů venkova, pro které jsou určeny jednotlivé rozvojové cíle a aktivity.

Vize venkova, podle které „... je venkov územím, ve kterém se dobře žije a o němž se říká, že se v něm dobře žije“, by měla být dosažena prostřednictvím následujících **pěti strategických cílů**:

1. **Lidé** – stabilní populace venkovských oblastí charakteristická vysokým lidským a sociálním kapitálem zajišťující dynamický endogenní rozvoj venkova.
2. **Sídla** – dostatečná infrastruktura a vybavenost venkovských sídel zajišťující kvalitní život obyvatel a vytvářející možnosti pro hospodářský rozvoj venkova.
3. **Životní prostředí** – zdravé, rekreačně atraktivní, biologicky rozmanité a klimaticky stabilní životní prostředí venkova.
4. **Ekonomika** – výkonná, stabilní a diverzifikovaná ekonomika venkova umožňující seberealizaci obyvatel venkova a tvořící důležitou složku hospodářské základny státu.
5. **Plánování a spolupráce** – rozvinuté víceúrovňové strategické plánování a řízení rozvoje založené na znalostech a úspěšná spolupráce obcí.

Implementace KRV bude probíhat zejména prostřednictvím samostatných dvouletých Akčních plánů SRR 21+, do kterých jsou, resp. budou zařazeny příslušné aktivity KRV. Mezi aktivity, které se týkají bydlení, patří např. **zvýšení dostupnosti nájemního bydlení na venkově včetně sociálního bydlení nebo zvýšení dostupnosti bydlení**.

2.2.1.5 Koncepce bydlení České republiky 2021+

Tento strategický dokument **stanovuje podobu státní bytové politiky po roce 2021**. Je určen všem aktérům na trhu s bydlením, ať už institucím veřejné správy, zástupcům podnikatelského sektoru či odborné i laické veřejnosti. Hlavním smyslem koncepce je **identifikace problémových oblastí v bydlení**, ve kterých jsou nutné státní intervence, a **stanovení vhodné kombinace nástrojů, které povedou ke zvýšení obecné dostupnosti bydlení pro všechny skupiny společnosti**.

V dokumentu je formulována **vize státní politiky bydlení**, která definuje **bydlení jako dostupné, stabilní a udržitelné**. Tato vize je dále rozpracována do čtyř základních cílů, v jejichž rámci jsou definována opatření a z nich plynoucí úkoly.

Základními cíli tedy jsou:

1. **Dostupné kvalitní bydlení** – finanční, fyzická, regionální dostupnost bydlení
2. **Stabilní prostředí pro bydlení** – v oblasti finanční, legislativy a institucí, sociální podpory
3. **Udržitelný rozvoj bydlení** – stavební, užitná a estetická kvalita bydlení a vnější prostředí reziden. oblastí, využívání informačních technologií, systémová odolnost, environ. aspekty – energetické úspory, hospodaření s vodou
4. **Progres** – využití moderních technologií při výstavbě bytových a rodinných domů

Bydlení má tedy pro občany být kvalitní, finančně dostupné, má respektovat celoživotní cyklus, a to i za pomoci nových technologií výstavby a moderních přístupů.

Koncepce bude naplňována realizací jednotlivých úkolů, jejich rozsah bude ovlivněn výší finančních prostředků alokovaných k tomuto účelu v jednotlivých kapitolách státního rozpočtu, rozpočtu SFPI a SFŽP, případně zdrojů z fondů EU.

2.2.1.6 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025

Tato koncepce představuje rámcový dokument, který **vymezuje směr budování systému sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi** v České republice. Obsahuje koncepční a strategická východiska pro řešení situace těchto osob a navazuje na systém intervencí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek. Ministerstvo práce a sociálních věcí vnímá sociální bydlení jako ucelený systém, **nejde tedy jen o výstavbu či rekonstrukci bytů, ale i o doprovodnou sociální práci.**

V dokumentu jsou definovány **tři stupně sociálního bydlení**:

1. **Krizové bydlení** – nový typ sociální služby, určen pro osoby, které potřebují okamžitě ubytovat.
2. **Sociální byt** – zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení se sníženým standardem, který zajišťuje obec. S klientem bude pracovat sociální pracovník.
3. **Dostupný byt** – zkolaudovaný prostor k trvalému bydlení s běžným standardem, který zajistí obec. Obec také s klientem uzavře nájemní smlouvu na dva roky, po zlepšení situace se nájemník či rodina přesunou do běžného bydlení, které si najdou. Nájemníkům se věnuje sociální pracovník.

2.2.1.7 Zákon o podpoře bydlení

Dne 16. dubna 2025 schválili členové dolní komory Parlamentu ČR vládní návrh zákona o podpoře bydlení. Zákon je **součástí širší reformy Bydlení pro život***, kterou realizuje MMR.

Cílem zákona je zabránit dalšímu zhoršování bytové nouze. V té se v současné době dle MMR nachází 154 tis. lidí. Převážně se jedná o rodiny s dětmi, kterých v nevyhovujících podmínkách vyrůstá zhruba 61 tisíc. Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin či nedokončení vzdělání. V ohrožení bytovou nouzí je až 1,6 milionu lidí.

Zákon by měl přinést systémové řešení, které bude fungovat dlouhodobě. Díky tomu bude rovněž možné lépe nastavit investice do bydlení.

**Cílem iniciativy Bydlení pro život je kromě jiného i zvýšení podílu dostupných nájemních bytů. V první fázi počítá MPSV s osmi miliardami korun na investice do výstavby, bezplatně převede přes dvě stovky státních pozemků na obce a města a pomůže jim s přípravou bytových projektů. Jedná se o prostředky z Národního plánu obnovy (NPO), které jsou prostřednictvím Státního fondu podpory investic (SFPI) a Národní rozvojové banky (NRB) určené na financování bytových projektů samospráv.*

Hlavními nástroji zákona jsou:

1. Kontaktní místa pro bydlení

- Specializované místo pro řešení problémů s bydlením, kam může přijít kdokoliv, kdo je v bytové nouzi nebo mu bytová nouze hrozí.
- Budou ve vybraných 115 obcích s rozšířenou působností.
- Budou poskytovat poradenství směřující k prevenci ztráty bydlení a budou distribuovat podpůrná opatření (podporované obecní bydlení, nájemní bydlení s ručením pro vlastníky nebo podnájemní bydlení a službu asistence v bydlení).

2. Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

- Motivace pro zvýšení nabídky nájemních bytů na trhu.
- Soukromí majitelé nemovitostí, kteří svůj byt dobrovolně pronajmou cílovým skupinám zákona (lidem v bytové nouzi), budou mít nárok na určité garance od poskytovatelů podpůrných opatření.
- Obcím nabídne kompenzace, pokud dobrovolně vyčlení byt pro cílové skupiny zákona.

3. Asistence v bydlení

- Podpora nájemníků v bytech – podpořeným domácnostem pomůže udržet si bydlení a zároveň budou minimalizována rizika pro majitele a sousedy.

2.2.2 Dokumenty a nástroje na úrovni kraje

2.2.2.1 Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje (ZÚR) jsou **základním dokumentem územního plánování** na úrovni celého kraje, který vymezuje priority územního plánování kraje a určuje podmínky dalšího rozvoje. Jsou **závazné pro obce v kraji** a územní plány těchto obcí musejí být se ZÚR v souladu.

V aktualizovaných ZÚR Pardubického kraje z roku 2024 je vymezeno **Hlinsko jako významné nižší centrum**. V souvislosti s bydlením stanovují ZÚR významným nižším centrem **úkol rozvíjet bydlení pro udržení populačního potenciálu daného území** a pro oblast územního plánování stanovují **úkol zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení**, obslužných i ekonomických aktivit a koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

2.2.2.2 Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027

Strategie rozvoje kraje je **základním koncepčním dokumentem kraje**, která stanovuje zaměření a cíle jeho rozvoje a základní podmínky pro naplňování těchto cílů.

Dokument je rozdělen na analytickou a návrhovou část. **Součástí** analytické části je rovněž **analýza bytové výstavby v kraji i v jednotlivých ORP**. Z ní mj. vyplývá, že ve struktuře domovního fondu ORP Hlinsko mají významné zastoupení rodinné domy a že v důsledku vysokého počtu domů užívaných k rekreaci se podíl neobydlených domů řadí k největším v kraji.

V návrhové části dokumentu jsou definovány vize Pardubického kraje a opatření, jak jich dosáhnout. Jednou z vizí je, že Pardubický kraj je krajem poskytujícím svým občanům služby potřebné k příjemnému životu. Sem řadí mj. i dostupné bydlení.

2.2.2.3 Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb Pardubického kraje na období 2022–2024

Dokument je **základní krajskou strategií v oblasti sociálních služeb** definující směr rozvoje sociálních služeb na území Pardubického kraje. Vychází ze střednědobého plánu na období 2019–2021 a je zároveň zpracován v souladu se Strategií rozvoje Pardubického kraje 2021–2027.

Klíčovou úlohu při tvorbě a naplňování plánu, zejména v oblasti mapování potřeb občanů, **hrají obce**. Ty spolupracují s krajem při určování sítě sociálních služeb na území kraje. Obec poskytuje kraji informace o potřebné kapacitě sociálních služeb na svém území a spoluvytváří podmínky pro jejich zajištění.

V dokumentu je definováno několik cílů, mezi které patří např. zajištění kapacit služeb sociální péče o seniory s vysokou mírou podpory či **dostupné krizové bydlení pro rodiny s dětmi** (sem patří např. azylové domy pro rodiče a rodiny s dětmi, kde je umožněn pobyt celé rodiny).

2.2.3 Dokumenty a nástroje členských obcí MAS Hlinecko

Aby byla bytová politika efektivní, musí být prováděna ve vzájemné spolupráci státu a územních samosprávných celků. Jak již bylo uvedeno, obec pečuje podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, a to včetně potřeby bydlení.

2.2.3.1 Územní plány obcí

Záležitosti ve věcech územního plánování pro obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Hlinsko zajišťuje Stavební úřad – úsek územního plánování a GIS na MěÚ Hlinsko. Pod odkazem <https://www.hlinsko.cz/urad/uzemni-planovani/> jsou zveřejněny územní plány všech členských obcí MAS Hlinecko.

Konkrétní informace k jednotlivým územním plánům jsou dále v kapitole týkající se vyhodnocení dotazníkového šetření.

2.2.3.2 Programy rozvoje obcí

Některé z členských obcí MAS Hlinecko (např. Hlinsko, Holetín, Jeníkov, Krouna, Všeradov) mají na svých internetových stránkách zveřejněn program, resp. strategii rozvoje. Dokumenty se skládají z analytické a návrhové části. Při zpracování návrhové části byly rovněž využity výstupy z dotazníkového šetření.

U **Programu rozvoje města Hlinsko 2023+** je součástí návrhové části stanovení pilířů rozvoje a jejich cílů. Jejich naplňování je rozpracováno pomocí opatření a konkrétních aktivit. Jedním z cílů v rámci pilíře s názvem Ekonomický a udržitelný rozvoj města je **rozšířit možnosti pro kvalitní a dostupné bydlení**. Tento cíl bude splněn realizací jednotlivých opatření, mezi která patří: příprava stavebních parcel, využití brownfieldů pro bydlení, orientace na družstevní a nájemní bydlení (např. startovací a dostupné bydlení), strategická příprava nových lokalit v majetku města, výkup pozemků pro rodinné domy či pokračování orientace na opravy a rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Dle **Strategie rozvoje obce Holetín na období 2021–2026** je obytné území obce tvořeno převážně rodinnými domy, v obci jsou rovněž dva bytové domy. Dle stávajícího územního plánu je zastavěné území obce využito poměrně intenzivně. Obec Holetín ale nedisponuje stavebními parcelami k prodeji, v obci je několik pozemků určených k výstavbě rodinných domů v majetku soukromých vlastníků.

Občané jsou dle výsledků z dotazníkového šetření nespokojeni s možnostmi pro výstavbu rodinných domů, chybí pozemky pro individuální bytovou výstavbu. **Mezi opatření byla proto zahrnuta podpora individuální bytové výstavby či rozšiřování nabídky obecních bytů a zlepšování kvality bydlení v nich včetně výstavby startovacích bytů a bytů pro sociálně ohrožené skupiny obyvatelstva.**

Dle informací v analytické části **Programu rozvoje obce Jeníkov na období let 2024–2029** dochází v obci Jeníkov v posledních letech (období 2012–2021) k velmi pomalému rozvoji, co se týká výstavby bytových domů. Tato situace je i zde zapříčiněna tím, že **obec nemá v zastavitelné části území vlastní pozemky**. Z výsledků dotazníkového šetření vyplynulo, že i občané Jeníkova mají nejvíce zájem o investice do podpory bytové výstavby. **V návrhové části byla proto mezi opatření zahrnuta i „Podpora rozvoje bydlení na území obce a koordinovaný územní rozvoj“** s aktivitami jako je zasíťování připravených rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů, změna územního plánu obce, nákup pozemků na budoucí zástavbu, budování infrastruktury či podpora vzniku nových stavebních parcel v souladu s územním plánem.

Zjištění v dotaznících ohledně nedostatku volných ploch pro bydlení koresponduje se zjištěním **Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj**, která mezi **největší překážky dostupného bydlení v České republice** řadí nejen **vysoké náklady spojené s výstavbou nového bydlení či nedostatečnou infrastrukturu**, ale právě i **nedostatek vhodných pozemků pro výstavbu obecního bytového fondu a nezájem investorů v případě výstavby nájemního bydlení**.

2.2.3.3 Regionální plány

a) MAS Hlinecko

Pro obce MAS byla v roce 2024 zpracovaná **Strategie přístupnosti MAS Hlinecko**. Dokument sice neřeší problematiku bydlení v území, ale mapuje další zásadní oblast ovlivňující kvalitu života obyvatel, a tou je **bezbariérovost veřejného prostoru a veřejných institucí** ve všech obcích MAS. Jedním z výstupů tohoto mapování je sada map zachycující stav bezbariérovosti na území MAS Hlinecka v květnu 2024.

V srpnu 2021 schválila Valná hromada Místní akční skupiny Hlinecko, z.s. **Strategii komunitně vedeného místního rozvoje MAS Hlinecko na období 2021–2027**.

Dokument se skládá z analytické, strategické a implementační části. V záležitosti bydlení upozorňují zpracovatelé dokumentu na skutečnost, že **rozvoj výstavby v regionu je ovlivněn tím, že se dvě třetiny území nachází v CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy**, a proto musí být výstavba v souladu s ochranou přírody, zachováním krajinného rázu a je v rámci územních plánů ve volné krajině omezena.

Z provedeného dotazníkového šetření rovněž vyplynulo, že **obce mají zájem podporovat výstavbu rodinných domů a evidují zájem o koupi pozemků, ale až na výjimky nedisponují vhodnými parcelami** a snaží se zajistit (odkoupit) stavební parcely a provést jejich zasíťování. Některé obce rovněž plánují vybudovat startovací, obecní byty a bydlení pro sociálně potřebné či zdravotně znevýhodněné skupiny obyvatelstva (matky s dětmi, senioři). Problémem je ale nedostatek finančních prostředků.

b) Sdružení obcí mikroregionu Hlinecko

Všech 19 členských obcí MAS je společně s dalšími devíti obcemi součástí Sdružení obcí mikroregionu Hlinecko. Tento mikroregion má zpracovanou **Strategii rozvoje mikroregionu Hlinecko na období**

2016–2026. Problematika bydlení se objevuje pouze v návrhové části jako aktivita cíle 3. Zemědělství, venkov a místní produkce, obce.

Následně byla v roce 2023 pro potřeby mikroregionu zpracovaná **Místní energetická koncepce**. Zde je téma bydlení řešeno jak v analytické, tak návrhové části. V analytické části jde o **statistiku obytných domů a bytů**. V souvislosti s energetikou jsou řešeny otázky týkající se **způsobu a zdroje vytápění bytů a domů a připojení na plyn**. Data o tom, jaký podíl obyvatel bydlí ve vlastním domě, v družstevním, či pronajatém, mohou pomoci např. při definování, jak zaměřit energetická opatření obce (např. proti energetické chudobě).

Návrhová část Místní energetické koncepce byla tvořena s důrazem na dosažení vizí, které si obce mikroregionu stanovily. Mikroregion si v oblasti energetiky klade za cíl zvýšit úroveň energetické soběstačnosti a bezpečnosti prostřednictvím vyváženého mixu zdrojů energie.

c) ORP Hlinsko

Členské obce MAS jsou (kromě obce Mrákotín) součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Hlinsko. Pro toto správní území byl pro období 2023–2025 zpracován **Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit**.

Dokument upozorňuje mj. na skutečnost, že **pomoc lidem ohroženým bytovou nouzí** či bezdomovectvím (rodinám, osobám, které se navracejí z výkonu trestu, osobám bez domova a dalším) je třeba neodkládat. Na úspěšnosti a oblíbenosti modelů „**housing first**“, které nejprve poskytnou lidem bydlení, zaměstnání a intenzivní sociální práci, ukazuje, jak výrazný vliv má zajištění běžného bydlení na kvalitu života jednotlivce i všech členů rodiny.

Jedním z průřezových cílů je Cíl 3 Zvýšit dostupnost a nabídku vhodného bydlení, kdy je dlouhodobým cílem **zajištění dostupnosti bydlení s doprovodným sociálním programem prostřednictvím koncepce dostupného bydlení**, která bude v tomto plánovacím období vypracována. V území ORP dosud chybí jednotná koncepce postupu výstavby bytů a analýza potřebnosti pro jednotlivé cílové skupiny (zejména pro osoby se zdravotním postižením, seniory, rodiny s dětmi, samoživitele a samoživitelky, mladé dospělé). V rámci projektu Hlinecko – region pomáhající a učící má proto vzniknout studie dostupného bydlení s důrazem na vymezené cílové skupiny, v rámci které bude nastavena strategie rozvoje bydlení v území s důrazem na různé formy dostupného bydlení (např. krizové, sdílené, seniorské, startovací atd).

2.3 Shrnutí

Bydlení i nadále zůstává jednou ze základních lidských potřeb. Na jedné straně určuje kvalitu života lidí, na straně druhé ovlivňuje vlastní rozvoj obcí. Důležitou roli zde rovněž hraje soukromý sektor, ale veřejná správa musí vytvářet odpovídající podmínky a stabilní prostředí, které bude motivovat aktéry na trhu s bydlením k jejich vlastní samostatné aktivitě a umožní občanům zajistit si adekvátní bydlení. U těch, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami, případně čelí jiným problémům, vzniká pak státu povinnost poskytnout pomoc každému, kdo se v takové situaci ocitne.

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na koncepční a realizační. Primární povinností je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. Stát tak formuluje koncepci i cíle bytové politiky a vytváří technické, legislativní, finanční i sociální podmínky pro její realizaci.

Realizační role státu se projevuje formou veřejných výdajových programů zabezpečujících např. investiční výstavbu bytů, regeneraci sídlišť a dále v rámci sociální politiky ve formě výplaty dávek spojených s bydlením.

Aby byla bytová politika efektivní, musí být prováděna ve vzájemné spolupráci státu a územních samosprávných celků – krajů a obcí. Obec pečuje podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, a to včetně potřeby bydlení.

Rozvoj bytové výstavby v obcích může být ovlivněn nedostatkem pozemků pro individuální bytovou výstavbu, kdy obec nemá v zastavitelné části území dost vlastních pozemků. Rozvoj výstavby v regionu MAS Hlinecko je ovlivněn i tím, že se dvě třetiny území nachází v CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy, a proto musí být výstavba v souladu s ochranou přírody, zachováním krajinného rázu a je v rámci územních plánů ve volné krajině omezena.

3 FINANČNÍ PODPORA BYDLENÍ – EVROPSKÉ A NÁRODNÍ ZDROJE

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo **několik nástrojů na podporu a rozvoj bydlení**, které se zaměřují např. na dostupné nájemní bydlení, podporu přípravy projektů zaměřených na výstavbu nájemního bydlení, výstavbu technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu, odstranění bariér v bytových domech či sociální bydlení.

Podpora bydlení je prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj **financována z různých zdrojů – ze státního rozpočtu, z evropských fondů a také z Národního plánu obnovy (NPO)**. Aktuální prioritou jsou investice do podpory dostupného nájemního bydlení. Cílem je posílit roli nájemního bydlení jakožto alternativy k bydlení vlastnickému.

3.1 Národní plán obnovy, Státní fond podpory investic

Ve věci bydlení je v rámci Národního plánu obnovy stěžejní **komponenta 2.10 Dostupné bydlení**, na jejíž implementaci spolupracuje MMR se Státním fondem podpory investic.

Komponenta 2.10 má přispět k řešení současné krize dostupnosti bydlení. Jejím cílem je **zvýšit nabídku cenově dostupného bydlení**, a to (1) poskytováním zvýhodněných a podřízených úvěrů investorům a (2) zřízením fondu pro společné investice veřejného a soukromého sektoru na rekonstrukci a výstavbu dostupného bydlení.

V rámci komponenty 2.10 jsou podporovány následující **tři finanční nástroje**:

- nástroj pro poskytování zvýhodněných úvěrů (půjčka),
- nástroj pro poskytování podřízených úvěrů (půjčka),
- nástroj pro společné investice (půjčka).

Na výstavbu bytového domu, stavební úpravy nebo koupi nového bytu bude možné využít prostředky z **dotačně-úvěrového programu Dostupné bydlení**. Podrobnosti k podmínkám programu jsou zveřejněny na stránkách Státního fondu podpory investic, který program administruje – www.sfpi.cz.

Dalšími programy, které Státní fond podpory investic administruje, **jsou** např.

Program Bytové domy bez bariér

- Cílem programu je **zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér pro pohyb** v domě, při vstupu do domu a do výtahu, výstavbou osobních výtahů v bytových domech, které jím nejsou a nikdy nebyly vybaveny, a výměnou zastaralých osobních výtahů v bytových domech.
- Zvýšení kvality bydlení v podobě výstavby výtahů a zavedení prvků bezbariérovosti může ulehčit každodenní život a podpořit soběstačnost osob s pohybovými obtížemi.

Program Nájemní bydlení

- Je zaměřen na **podporu výstavby nájemních bytů** a je určen pro právnické osoby, které chtějí stavět nájemní bydlení.

Program Technická infrastruktura

- Cílem programu je **rozšířit nabídku pozemků nově napojených na technickou infrastrukturu** pro následnou výstavbu bytových nebo rodinných domů.
- Je určen pro obce, které tak získají potřebné **finance pro zasítování pozemků**, na kterých v následujících letech vzniknou nové bytové a rodinné domy. Obce tím rozšíří možnosti bydlení, ať už nájemního anebo vlastnického.

I k těmto programům jsou podrobnější informace zveřejněny na www.sfdi.cz.

3.2 Operační programy

3.2.1 Integrovaný regionální operační program 2021–2027

Integrovaný regionální operační program (IROP) je jedním z operačních programů, přes který se v České republice rozdělují finanční prostředky z Evropského fondu pro regionální rozvoj.

V rámci IROP je **podporováno** deset oblastí, mezi nimi **i sociální bydlení (oblast Sociální infrastruktura)** v rámci **specifického cíle 4.2**: Podpora socioekonomického začlenění marginalizovaných komunit, domácností s nízkými příjmy a znevýhodněných skupin včetně osob se zvláštními potřebami, pomocí integrovaných opatření, včetně bydlení a sociálních služeb.

Záměrem tohoto specifického cíle je kromě **jiného podpora vzniku bytů určených pro sociální bydlení**. Příjemce může díky tomu získat podporu na pořízení bytů, bytových domů i nebytových prostor a jejich adaptaci pro potřeby sociálního bydlení, **včetně pořízení nezbytného základního vybavení**.

Podrobnější informace jsou zveřejněny na <https://irop.gov.cz/cs/irop-2021-2027/temata/socialni-infrastruktura>.

3.2.2 Operační program Zaměstnanost+

Operační program Zaměstnanost plus (OPZ+) je dalším z operačních programů pro období 2021–2027, jehož prostřednictvím lze podporovat projekty, které mají pozitivní dopad na zaměstnanost a sociální integraci.

V rámci **Priority 2** s názvem **Sociální začleňování** je možné podporovat:

- **sociální bydlení, dostupné a udržitelné bydlení**, sociální práci v oblasti bydlení, nástroje prevence ztráty bydlení a znovuzačlenění do bydlení, rozvoj programů housing led a housing first pro znevýhodněné skupiny osob atp.
- Konkrétně tedy půjde i o přímé zabydlování osob z vybraných cílových skupin do sociálních bytů, jejich podporu odbornými pracovníky, včetně využívání expertů z řad adiktologů, psychologů, terapeutů.

Více na stránkách programu <https://www.esfcr.cz/opz-plus>.

3.3 Program Nová zelená úsporám

Program Nová zelená úsporám je administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR a je zaměřený na **úspory energií v rodinných a bytových domech**.

Podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov (komplexní nebo dílčí zateplení), výstavbu domů s velmi nízkou energetickou náročností, environmentálně šetrné způsoby vytápění a instalaci obnovitelných zdrojů energie (OZE).

Oprávněnými žadateli jsou i obce a jejich příspěvkové organizace.

Více na <https://novazelenausporam.cz/bytove-domy/verejny-sektor/>

4 ANALÝZA REGIONU MAS HLINECKO

4.1 Základní informace o území

Území Místní akční skupiny Hlinecko (dále jen „MAS“) leží v jihozápadní části Pardubického kraje v okrese Chrudim a je **tvořeno 19 obcemi**. Osmnáct z nich spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Hlinsko, jedna obec (Mrákotín) do správního obvodu obce s rozšířenou působností Chrudim.

Území MAS se rozkládá na ploše téměř 21 180 hektarů, což představuje 21,3 % rozlohy chrudimského okresu, resp. 4,7 % rozlohy Pardubického kraje. **K 31.12.2024** zde žilo celkem **19 010 obyvatel** (tj. necelých 18 % obyvatel okresu a 3,6 % obyvatel kraje). Hustota zalidnění na Hlinecku (89,8 obyv./km²) nedosahuje okresního (107,4 obyv./km²) ani krajského průměru (117,4 obyv./km²).

Tabulka 1: Charakteristika obcí MAS dle jejich velikostní struktury (data k 31.12.2024)

Velikostní kategorie obcí	Počet obcí v dané kategorii	Podíl (v %)	Celk. rozloha obcí v dané kat. (v ha)	Podíl (v %)	Počet obyvatel	Podíl (v %)
do 499	12	63,1	7 347,2	34,7	3 654	19,2
500–999	3	15,8	4 215,1	19,9	2 069	10,9
1 000–1 999	3	15,8	7 190,4	33,9	3 724	19,6
nad 2 000	1	5,3	2 426,8	11,5	9 563	50,3
MAS celkem	19	100,0	21 179,6	100,0	19 010	100,0

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

V sídelní struktuře **převažují obce do 499 obyv.** Ačkoli jejich podíl na celkovém počtu obcí MAS dosahuje téměř dvou třetin, celkový počet obyvatel zde žijících je pouze 19,2 % obyv. celé MAS. Naproti tomu **polovina obyvatel regionu (50,3 %) žije v jediném městě**, kterým je **Hlinsko**. To je zároveň i přirozeným centrem celého regionu. Nad 1 000 obyv. mají ještě další tři obce (Trhová Kamenice, Miřetice a Krouna). V těchto třech obcích žije v součtu více obyvatel než ve dvanácti obcích kategorie do 499 obyv.

Počet obyvatel regionu až na drobné výkyvy setrvale klesá. Na konci roku 2024 byla hodnota celkového přírůstku/úbytku -38. Obyvatelstvo regionu zároveň stárne – v roce 2024 připadalo na 100 dětí ve věku 0–14 let celkem 150 osob starších 65 let. Ve srovnání s Pardubickým krajem (index stárí k 31.12.2024 – 135,4), okresem Chrudim (139,6) i ORP Hlinsko (149,5) je populace obcí MAS Hlinecko starší. Stárnutí lze předpokládat i do budoucna.

K 31.12.2024 zde žilo **11 777 ekonomicky aktivních obyvatel** (ve věku 15 až 64 let), což je **62 %** všech obyvatel regionu. **Podíl nezaměstnaných** dosahoval na konci roku 2024 hodnoty 4,3 %. V rámci MAS je hlavním místem pracovní dojížděky Hlinsko, mimo region vyjíždí zaměstnanci nejvíce do Ždírci nad Doubravou, Chrudimi, Pardubic či Chotěboře.

Na území MAS se nachází několik základních škol. Pouze první stupeň je v obci Holetín, Miřetice a Raná, první i druhý stupeň pak v Hlinsku (zde jsou tři základní školy), v Krouně, Trhové Kamenici a Včelákově. Střední škola se nachází pouze v Hlinsku, jedná se o Gymnázium K. V. Raise a Střední odborné učiliště. Z většiny obcí MAS tak musí žáci do škol vyjíždět.

V roce 2021 bylo dle sčítání lidu, domů a bytů na území MAS Hlinecko celkem **6 018 domů**, z nich bylo 75 % obydlených, **převažují rodinné domy (92,8 %)** nad bytovými. Přes 90 % obydlených domů bylo ve vlastnictví fyzických osob.

Přímo v Hlinsku funguje **jeden domov seniorů** s kapacitou 88 lůžek a **dva domy s pečovatelskou službou** – jeden s 20 bytovými jednotkami a druhý s 62 bytovými jednotkami. Dům s pečovatelskou službou o kapacitě 10 bytů je i v Trhové Kamenici.

4.2 Obyvatelstvo

Celkový počet obyvatel obcí MAS Hlinecko k **31.12.2024** byl **19 010 osob**. Polovina z nich (9 563 obyv.) žila v jediném městě sledovaného území, kterým je Hlinsko. Mezi další větší obce patří Krouna (1 395 obyv.), Miřetice (1 313 obyv.) a městys Trhová Kamenice (1 016 obyv.). Naopak nejmenšími obcemi regionu jsou např. Dědová se 125 obyvateli a Všeradov se 137 obyvateli.

Důležitým ukazatelem pro sledování demografických změn, a to zejména v souvislosti se stárnutím populace, je **index stáří**. Index stáří je konstruován jako poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let. K 31.12.2024 přesáhl index stáří ve sledovaném regionu hodnotu **150**. To znamená, že na 150 osob starších 65 let připadalo 100 osob ve věku 0–14 let. Ve třech obcích (v Dědové, Všeradovu a Kladně) tento ukazatel překročil hodnotu 200, ve Vortové dokonce hodnotu 300. Naopak nejnižší index stáří mají např. Tisovec (104,8), Trhová Kamenice (113,1) a Holetín (114,5). Ale i u těchto obcí dochází ke stárnutí obyvatelstva, protože ani zde není index stáří nižší než sto.

Dalším z ukazatelů, který sledujeme, je **přirozený přírůstek**. Ten je definován jako rozdíl počtu živě narozených osob a počtu zemřelých osob. Může dosahovat kladných i záporných hodnot. Na změnu počtu obyvatel území má rovněž vliv **migrace**. Saldo migrace (přírůstek stěhováním) je určeno rozdílem počtu přistěhovalých a počtu vystěhovalých osob. Výsledná hodnota může být opět kladná nebo záporná. **Celkový přírůstek** je pak dán součtem hodnot přirozeného přírůstku a přírůstku stěhováním.

Podrobnější informace týkající se obyvatelstva jednotlivých obcí ukazuje tabulka 2 Přehled obcí MAS Hlinecko a základní statistické informace k 31.12.2024. Z ní mj. vyplývá, že **ke konci roku 2024 je v regionu patrný úbytek obyvatel, což je zapříčiněno hlavně tím, že počet zemřelých je vyšší než počet živě narozených osob**.

Tabulka 2: Přehled obcí MAS Hlinecko a základní statistické informace k 31.12.2024

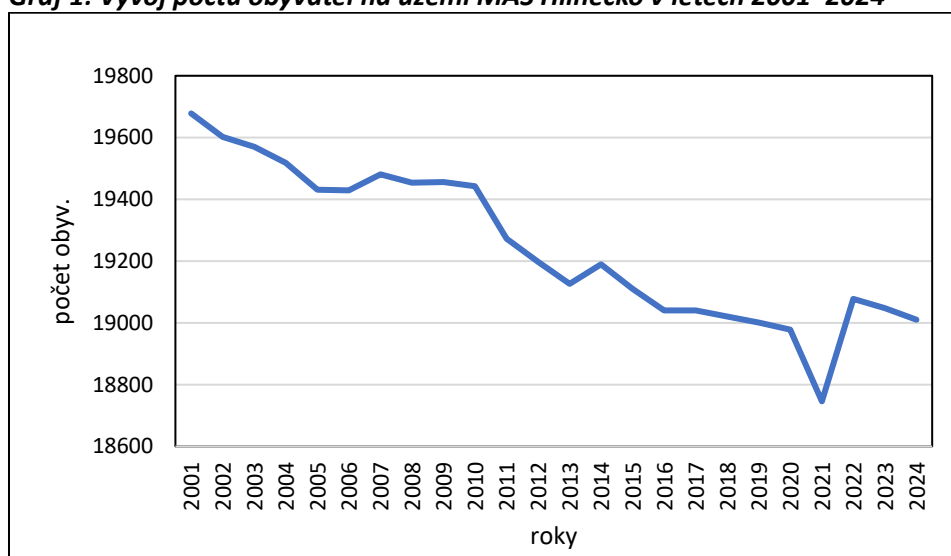
Obec	Celkem obyv.	z toho ve věku			Index stáří	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
		0-14	15-64	65+				
Dědová	125	13	74	38	292,3	-1	-5	-6
Hlinsko	9 563	1 403	5 875	2 285	162,9	-33	19	-14
Holetín	800	138	504	158	114,5	-1	2	1
Jeníkov	455	74	290	91	123,0	1	-7	-6
Kladno	232	29	140	63	217,2	-1	1	0
Krouna	1 395	243	872	280	115,2	0	-30	-30
Miřetice	1 313	220	787	306	139,1	-5	12	7
Mrákotín	340	49	223	68	138,8	3	0	3
Otradov	283	38	174	71	186,8	-3	2	-1
Pokřikov	257	42	161	54	128,6	-2	-2	-4

Raná	375	60	239	76	126,7	6	3	9
Tisovec	350	63	221	66	104,8	2	1	3
Trhová Kamenice	1 016	176	641	199	113,1	1	-5	-4
Včelákov	568	83	347	138	166,3	1	-1	0
Vítanov	477	74	309	94	127,0	2	-2	0
Vojtěchov	392	55	247	90	163,6	0	-1	-1
Vortová	231	22	142	67	304,5	-1	4	3
Všeradov	137	16	79	42	262,5	-2	0	-2
Vysočina	701	93	452	156	167,7	-4	8	4
MAS Hlinecko	19 010	2 891	11 777	4 342	150,2	-37	-1	-38

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

Jak je patrné i z grafů 1 a 2, k úbytku obyvatel nedocházelo pouze v roce 2024, počet obyvatel území až na drobné výkyvy setrvale klesá v celém sledovaném období 2001–2024, v roce 2020 byla poprvé prolomena hranice 19 tis. obyv. Jedním z roků, kdy nedošlo k úbytku obyvatel, ale naopak k jeho na poměry Hlinecka vyššímu přírůstku, byl rok 2022. Projevil se zde kladný přírůstek stěhováním – patrný je i vliv uprchlické krize způsobené válkou na Ukrajině. Od roku 2023 už opět dochází k úbytku obyvatel, kdy počet zemřelých převyšuje počet narozených osob (počet přistěhovalých a vystěhovalých je víceméně vyrovnaný). Za celé sledované období tak území „přišlo“ o téměř 670 obyvatel.

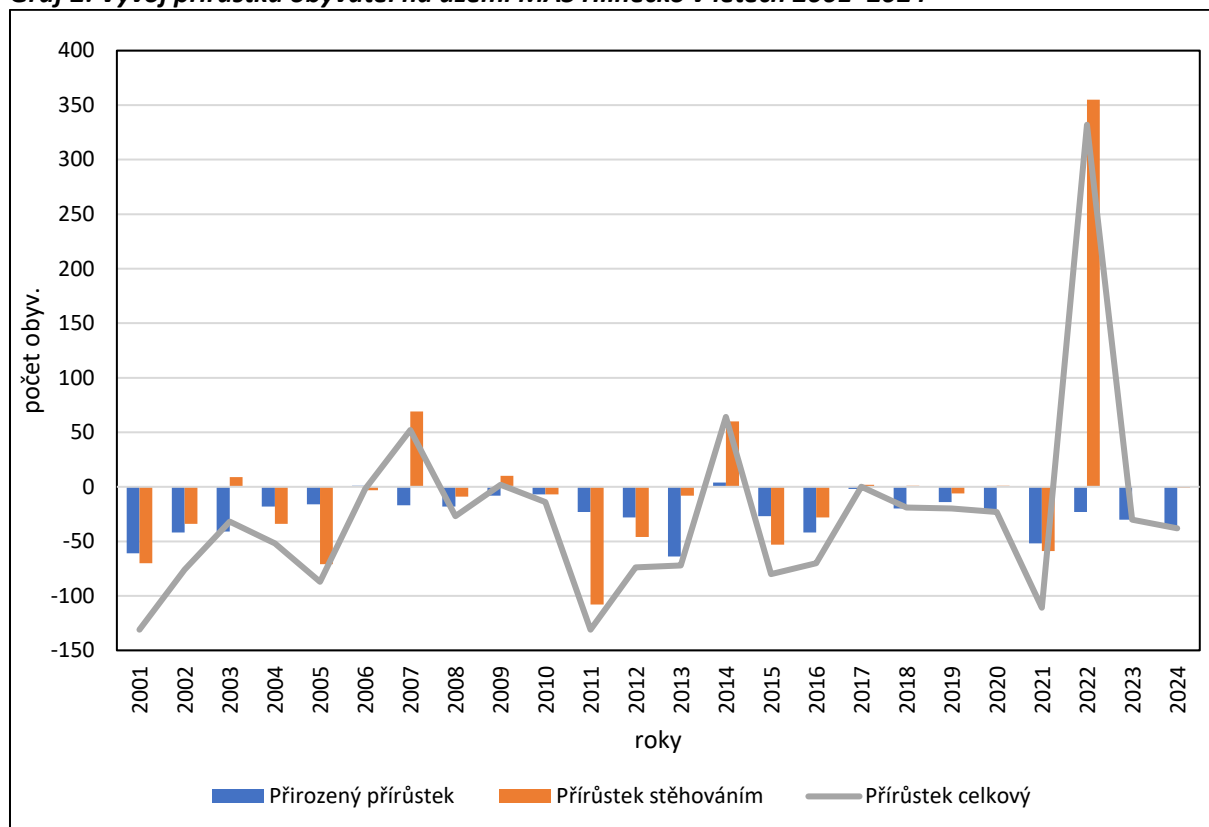
Graf 1: Vývoj počtu obyvatel na území MAS Hlinecko v letech 2001–2024



Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní zpracování

Graf 2 ukazuje podrobněji, jak se do vývoje počtu obyvatel promítl celkový přírůstek tvořený přirozeným přírůstkem/úbytkem obyvatel a přírůstkem/úbytkem obyvatel stěhováním.

Graf 2: Vývoj přírůstku obyvatel na území MAS Hlinecko v letech 2001–2024



Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní zpracování

Z důvodu posouzení, zda lze u populačně podobných obcí vysledovat konkrétní zákonitosti či trendy ve vývoji počtu obyvatel, bylo všech devatenáct obcí rozděleno do čtyř kategorií, a to podle počtu obyvatel k 31.12.2024. Tabulka 3 ukazuje počet obyvatel v jednotlivých velikostních kategoriích obcí po pěti letech v absolutních číslech, tabulka 4 pak index změny.

Tabulka 3: Vývoj počtu obyvatel ve čtyřech velikostních kategoriích obcí

Velikostní kategorie obcí*	Počet obyvatel k 31. 12. celkem					
	2001	2006	2011	2016	2021	2024
obce do 499 obyv.	3 776	3 760	3 729	3 686	3 613	3 654
obce 500 – 999 obyv.	1 991	1 975	2 024	2 021	2 047	2 069
obce nad 1 000 obyv.	3 459	3 441	3 502	3 574	3 670	3 724
Hlinsko	10 452	10 253	10 017	9 759	9 416	9 563
MAS celkem	19 678	19 429	19 272	19 040	18 746	19 010

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní zpracování

* v kat. do 499 obyv. 12 obcí, v kat. 500–999 obyv. 3 obce, v kat. nad 1 000 obyv. 3 obce a samostatně Hlinsko – členěno podle počtu obyv. k 31.12.2024

Tabulka 4: Vývoj počtu obyvatel – index změny

Velikostní kategorie obcí	Index změny							
	2006/ 2001	2011/ 2006	2016/ 2011	2021/ 2016	2024/ 2021	2011/ 2001	2024/ 2011	2024/ 2001
obce do 499 obyv.	99,6	99,2	98,8	98,0	101,1	98,8	98,0	96,8
obce 500 – 999 obyv.	99,2	102,5	99,9	101,3	101,1	101,7	102,2	103,9
obce nad 1 000 obyv.	99,5	101,8	102,1	102,7	101,5	101,2	106,3	107,7
Hlinsko	98,1	97,7	97,4	96,5	101,6	95,8	95,5	91,5
MAS celkem	98,7	99,2	98,8	98,5	101,4	97,9	98,6	96,6

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

* v kat. do 499 obyv. 12 obcí, v kat. 500–999 obyv. 3 obce, v kat. nad 1 000 obyv. 3 obce a samostatně Hlinsko – členěno podle počtu obyv. k 31.12.2024

Do roku 2006 dochází ve všech kategoriích k poklesu počtu obyvatel. V následujících obdobích už je patrná diverzifikace – ačkoli v celém regionu dochází k poklesu počtu obyvatel, mezi jednotlivými kategoriemi jsou patrné rozdíly. K rozdílnému vývoji dochází i v rámci jednotlivých kategorií, kdy u některých obcí můžeme pozorovat nárůst počtu obyvatel a u jiných úbytek.

Celkově v celém regionu došlo ve sledovaném období k poklesu o téměř 670 obyvatel. Nejvíce pokles projevil u Hlinska, zde šlo o úbytek 889 osob. Obce v kategorii do 499 obyv. v součtu přišly o 122 lidí. Zde se propad nejvíce projevil např. u obcí Dědová, Otrádov, Vojtěchov či Vortová, naopak rostly obce Vítanov, Tisovec a Raná. Na druhou stranu kategorie obcí o velikosti 500–999 obyv. vzrostla o 78 osob a kategorie obcí nad 1 000 obyv. vzrostla dokonce o 265 osob. Zde došlo k nárůstu u všech tří obcí, tj. u Krouny (+ 33 obyv.), Miřetic (+ 83 obyv.) i Trhové Kamenice (+ 149 obyv.).

Je nutné si uvědomit, že obce s menším počtem obyvatel obvykle mají k dispozici ve srovnání s většími obcemi menší objem finančních prostředků pro svůj rozvoj. To má spolu s nedostatkem lidských zdrojů za následek to, že mají pouze omezené možnosti připravit a samy financovat velké rozvojové projekty, např. výstavbu další potřebné infrastruktury. V čele těchto obcí většinou také stojí neuvolněný starosta, který má omezenější (časové) možnosti pro řízení obce. Problematické je rovněž rozdělení obcí na menší části a osady, jejich správa je finančně náročnější.

S nedostatkem finančních prostředků se pojí horší občanská vybavenost a problematičtější dostupnost služeb, za kterými musí obyvatelé obvykle vyjíždět. Pokud si chce obec udržet alespoň základní občanskou vybavenost, nese to další finanční nároky na rozpočet obce, přičemž ekonomická efektivita podpory fungování základní občanské vybavenosti je spíše nízká. Lepší pozici mají malé obce v zázemí větších měst (s dostatečně kvalitní občanskou vybaveností pro vlastní občany, ale i pro obyvatele svého zázemí), které disponují dostatečným počtem volných parcel pro novou výstavbu rodinných domů – v regionu MAS Hlinecko typicky Vítanov v zázemí Hlinska, u kterého lze pozorovat nárůst počtu obyvatel. Vliv na rozhodnutí přistěhovat se do obce může mít i kvalita školských zařízení (v případě, že se v obci nachází), dobrá dopravní dostupnost či spolkový život, např. pořádání akcí pro děti.

Do venkovských obcí se dnes často také stěhují senioři, kteří využívají domy původně určené k rekreaci k „trvalému“ bydlení. To se však týká zejména obcí dobře dopravně dostupných a také se základní občanskou vybaveností. V tomto případě se ale zvyšuje index stáří dané obce.

Veškeré údaje o tom, jak se u obcí regionu v jednotlivých letech sledovaného období vyvíjel nejen počet obyvatel, ale i přirozený přírůstek a přírůstek stěhováním, jsou uvedeny v grafech a tabulkách v příloze 1–5 dokumentu.

Nejen, že ve sledovaném období 2001–2024 klesl počet obyvatel regionu, **obyvatelstvo MAS v průměru rovněž zestárlo**, což ukazuje i následující tabulka. Postupně dochází ke zvyšování podílu osob ve věku 65+, a tím i ke zvyšování indexu stáří. K 31. 12. 2001 měly jen čtyři obce index stáří vyšší než sto. K 31.12.2011 už byl poměr opačný, index stáří byl nižší než sto pouze u čtyř obcí. K 31.12.2023 už mají všechny obce index stáří vyšší než sto, u čtyř z nich dokonce přesáhl hodnotu 200. Zvyšují se index stáří neznámá jenom nedostatek ekonomicky aktivních obyvatel a **ovlivnění trhu práce**, ale nese s sebou i **větší požadavky a vyšší finanční náklady při poskytování služeb v oblasti sociální péče a zdravotnictví**.

Tabulka 5: Věková struktura obyvatel v obcích MAS Hlinecko a index stáří k 31.12.2001, 2011 a 2024

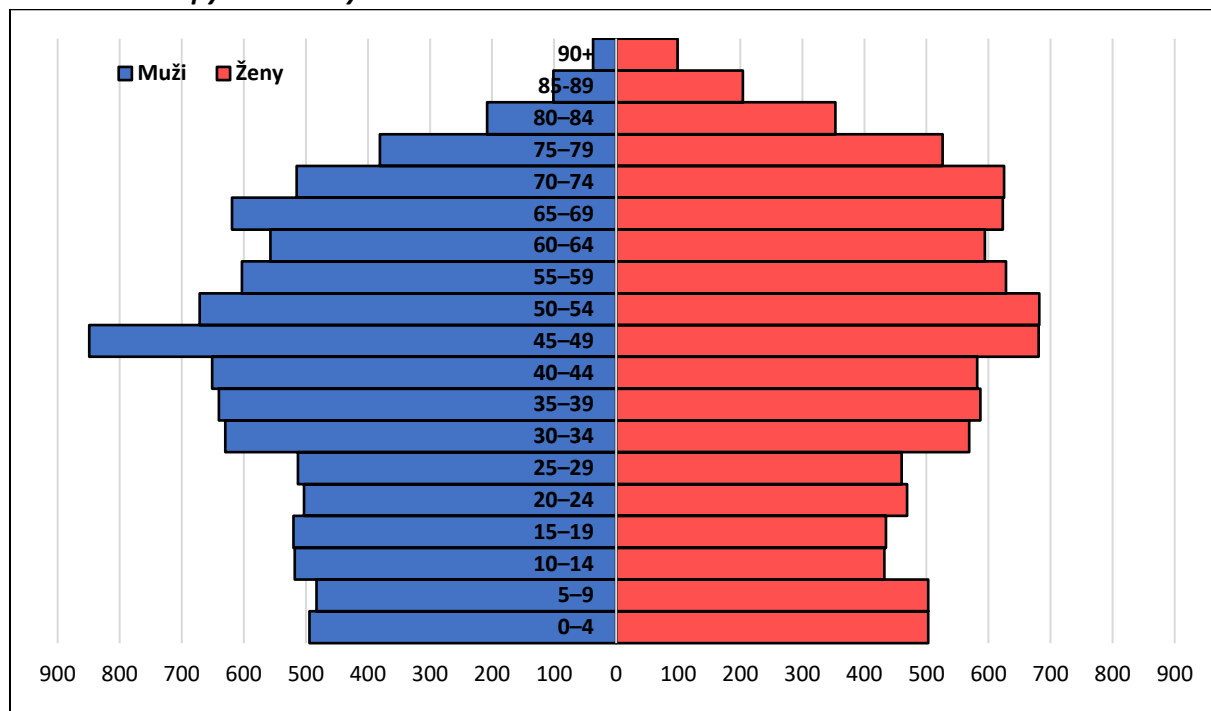
Obec	Obyv. k 31.12.2001			Obyv. k 31.12.2011			Obyv. k 31.12.2024		
	ve věku		index stáří	ve věku		index stáří	ve věku		index stáří
	0-14	65+		0-14	65+		0-14	65+	
Dědová	32	23	71,9	21	30	142,9	13	38	292,3
Hlinsko	1 767	1 408	79,7	1 393	1 876	134,7	1 403	2 285	162,9
Holetín	139	120	86,3	83	120	144,6	138	158	114,5
Jeníkov	98	70	71,4	95	53	55,8	74	91	123,0
Kladno	50	34	68,0	39	39	100,0	29	63	217,2
Krouna	231	229	99,1	226	211	93,4	243	280	115,2
Miřetice	209	149	71,3	162	171	105,6	220	306	139,1
Mrákotín	60	57	95,0	65	51	78,5	49	68	138,8
Otradov	50	55	110,0	36	46	127,8	38	71	186,8
Pokřikov	59	43	72,9	45	43	95,6	42	54	128,6
Raná	70	58	82,9	65	67	103,1	60	76	126,7
Tisovec	57	55	96,5	33	56	169,7	63	66	104,8
Trh. Kamenice	150	139	92,7	120	147	122,5	176	199	113,1
Včelákov	82	104	126,8	92	92	100,0	83	138	166,3
Vítanov	73	64	87,7	63	85	134,9	74	94	127,0
Vojtěchov	80	72	90,0	65	78	120,0	55	90	163,6
Vortová	37	47	127,0	34	52	152,9	22	67	304,5
Všeradov	19	36	189,5	17	36	211,8	16	42	262,5
Vysočina	141	112	79,4	109	119	109,2	93	156	167,7
MAS Hlinecko	1 637	1 467	89,6	1 370	1 496	109,2	2 891	4 342	150,2

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

Stárnutí obyvatelstva lze předpokládat i do budoucna, což naznačuje i tvar věkové pyramidy s údaji k 31.12.2023 (viz obr. 1). Nejpočetněji zde jsou zastoupeny věkové kategorie 45 až 49 let a 50 až 54 let. První z nich budou už za 10 let spadat do seniorské složky populace 65 let a více. Třicátníků z řad obyvatel MAS (2 426 osob) bylo ke konci roku 2023 víceméně stejně jako šedesátníků (2 393 osob), tento poměr se však již v příštích letech začne vyvíjet v neprospěch třicátníků. Dle autorů Strategie

přístupnosti MAS Hlinecko (2025) ještě zásadnější však je, že již nyní počet sedmdesátníků (2 047 osob) převyšuje počet dvacátníků (1 945 osob). Určitým pozitivem může být skutečnost, že počet osob ve věku 0 až 9 let je o necelých 100 jedinců vyšší než počet osob ve věku 10 až 19 let. Počet dětí v nejnižší věkové kategorii se následně promítne do poptávky po místech v mateřských, resp. základních školách.

Obr. 1: Věková pyramida obyvatel obcí MAS Hlinecko k 31.12.2023



Zdroj: Strategie přístupnosti MAS Hlinecko (Osman, R. a kol., 2025)

Shrnutí:

- Polovina obyvatel regionu žije v jediném městě, kterým je Hlinsko.
- Počet obyvatel MAS Hlinecko až na drobné výkyvy setrvale klesá. Ve sledovaném období 2001–2024 region „přišel“ o téměř 670 obyvatel, kdy počet zemřelých převyšoval počet živě narozených osob a počet vystěhovalých byl vyšší než počet přistěhovalých.
- Jedním z mála roků, kdy nedošlo k úbytku obyvatel, byl rok 2022. Projevil se zde kladný přírůstek stěhování.
- Obyvatelstvo regionu výrazně stárne – v roce 2001 připadalo na 100 dětí ve věku 0–14 let celkem 89 osob starších 65 let. V roce 2011 na 100 dětí připadalo již 109 seniorů a v roce 2024 dokonce 150 seniorů. Stárnutí lze předpokládat i do budoucna.
- Ve srovnání s Pardubickým krajem (index stáří k 31.12.2024 - 135,4), okresem Chrudim (139,6) i ORP Hlinsko (149,5) je populace obcí MAS Hlinecko starší.
- Rostoucí index stáří má vliv na strukturu trhu práce a na zvyšující se požadavky a finanční náklady při poskytování služeb v oblasti sociální péče a zdravotnictví.
- Rostoucí, resp. klesající počet dětí v nejnižších věkových kategoriích se promítne do poptávky po místech v mateřských, základních a středních školách.

4.3 Zaměstnanost, pracovní příležitosti a vyjíždka do zaměstnání a škol

Na území MAS žilo k 31.12.2024 celkem 19 010 obyvatel, z toho 62 % spadalo do kategorie ekonomicky aktivních. Podíl nezaměstnaných dosahoval na konci roku 2024 hodnoty 4,3 %, což je ve srovnání s hodnotami za Pardubický kraj (3,4 %) a okres Chrudim (3,6 %) nadprůměrná hodnota. Největší podíl nezaměstnaných byl většinou v obcích, kde nebyla evidována žádná volná pracovní místa. Počet volných pracovních míst v území byl 258, což znamená dva uchazeče o zaměstnání na jedno volné pracovní místo.

Tabulka 6: Zaměstnanost v obcích MAS Hlinecko k 31.12.2024

Obec	Počet obyv.			Podíl nezaměstnaných (v %)	Volná pracovní místa	Počet uchazečů o zaměstnání
	Celkem	z toho EA	podíl EA (v %)			
Dědová	125	74	59,2	10,5	0	8
Hlinsko	9 563	5 875	61,4	4,4	171	272
Holetín	800	504	63,0	2,4	0	13
Jeníkov	455	290	63,7	2,7	0	8
Kladno	232	140	60,3	4,3	0	6
Krouna	1 395	872	62,5	3,6	8	33
Miřetice	1 313	787	59,9	3,3	6	26
Mrákov	340	223	65,6	4,4	7	14
Otradov	283	174	61,5	7,6	0	13
Pokřikov	257	161	62,6	2,5	0	4
Raná	375	239	63,7	4,2	24	11
Tisovec	350	221	63,1	4,8	0	12
Trhová Kamenice	1 016	641	63,1	3,3	33	23
Včelákov	568	347	61,1	4,0	1	14
Vítanov	477	309	64,8	3,5	3	11
Vojtěchov	392	247	63,0	4,8	0	12
Vortová	231	142	61,5	4,9	0	7
Všerádov	137	79	57,7	7,4	0	6
Vysočina	701	452	64,5	3,6	5	17
MAS Hlinecko	19 010	11 777	62,0	4,3	258	510

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>

Řada obyvatel za prací vyjíždí do jiných obcí. V rámci MAS je hlavním místem dojíždky samozřejmě Hlinsko, mimo území MAS je to Ždírec nad Doubravou, Chrudim, Pardubice, Chotěboř, Skuteč, Žďár nad Sázavou či Havlíčkův Brod.

Tabulka 7: Celková pracovní dojížd'ka v obcích MAS Hlinecko dle SLDB 2021

Obec	Celková pracovní dojížd'ka 2021 ve věku 15+						
	Vyjíždí z obce	Dojíždí do obce	saldo	z toho vyjíždí ve věku 65+	z toho dojíždí ve věku 65+	obsazená pracovní místa	OPM / zaměstnaní
Dědová	37	14	23	1	0	35	0,60
Hlinsko	1 222	1 834	-612	17	45	4 971	1,14
Holetín	269	58	211	2	2	213	0,50
Jeníkov	160	6	154	2	1	60	0,28
Kladno	86	14	72	2	1	51	0,41
Krouna	350	121	229	12	1	405	0,64
Miřetice	351	121	230	9	0	353	0,61
Mrákotín	94	34	60	1	2	89	0,60
Otradov	101	9	92	4	0	46	0,33
Pokřikov	99	5	94	5	1	33	0,26
Raná	111	105	6	1	1	163	0,96
Tisovec	112	28	84	3	1	77	0,48
Trhová Kamenice	256	51	205	2	1	235	0,53
Včelákov	143	35	108	3	6	136	0,56
Vítanov	156	17	139	2	1	80	0,37
Vojtěchov	122	15	107	1	1	73	0,41
Vortová	62	26	36	1	0	61	0,63
Všeradov	40	2	38	3	0	28	0,42
Vysočina	197	75	122	5	7	221	0,64
MAS Hlinecko	3 968	2 570	1 398	76	71	7 330	0,84

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>

Statistický geoportál. <https://geodata.csu.gov.cz/portal/apps/sites/#/homepage>

vlastní výpočty

Jak uvádí Strategie přístupnosti MAS Hlinecko (2025), vyjížd'ka za prací je mnohem komplikovanější pro osoby se zdravotním omezením. Osoby se zdravotním postižením přitom mají nárok na zvýšenou péči při zprostředkování zaměstnání, jelikož je jejich zdravotní stav při hledání, získání a vykonávání zaměstnání omezuje. Osobou se zdravotním postižením je přitom fyzická osoba, která je orgánem sociálního zabezpečení uznána invalidní v prvním, druhém či třetím stupni nebo osoba zdravotně znevýhodněná. Zaměstnavatelé s více než 25 zaměstnanci mají povinnost zaměstnávat OZP ve výši povinného podílu 4 % OZP na celkovém počtu zaměstnanců. Osoby zdravotně postižené mohou nalézt zaměstnání kromě volného pracovního trhu také na chráněném pracovním trhu, který tvoří pouze takoví zaměstnavatelé, kteří zaměstnávají více než 50 % OZP z celkového počtu svých zaměstnanců.

Počet osob se zdravotním omezením se velmi obtížně kvantifikuje. Určitým ukazatelem za jednotlivé regiony může být počet příjemců příspěvku na péči, zároveň se však jedná o výrazně užší vymezení než v případě osob se zdravotním omezením. Dle sdělení Úřadu práce ČR pobíralo v lednu 2024 příspěvek na péči na Hlinecku 961 osob, což odpovídá zhruba 5 % obyvatel. Příspěvek na péči je určen osobám, které z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu potřebují pomoc jiné fyzické osoby při zvládnutí základních životních potřeb v rozsahu stanoveném stupněm závislosti podle zákona o

sociálních službách. Stupně jsou celkem čtyři, kdy nejvyšší (tj. čtvrtý) stupeň znamená nejvíce nepříznivý zdravotní stav, a tudíž nejvyšší závislost na pomoc jiné osoby.

Tabulka 8: Příjemci příspěvku na péči na Hlinecku v lednu 2024

	I. stupeň	II. stupeň	III. stupeň	IV. stupeň	celkem
počet příjemců	216	290	257	198	961
podíl příjemců (%)	22,5	30,2	26,7	20,6	100,0

Zdroj: Úřad práce ČR (2024)

Na území MAS se nachází několik základních škol. Pouze první stupeň je v obci Holetín, Miřetice a Raná, první i druhý stupeň mohou žáci navštěvovat v Hlinsku (zde jsou tři základní školy), v Krouně, Trhové Kamenici a Včelákově.

Tabulka 9: Přehled škol v obcích MAS Hlinecko ve školním roce 2023/2024

Obec*	Mateřská škola – počet tříd	Základní škola – jen první stupeň – počet tříd	Základní škola – první i druhý stupeň – počet tříd	Základní škola – celkem – počet tříd	Střední škola – obory gymnázií – počet škol	SŠ – obory středních odborných a praktických škol – počet škol	SŠ – obory středních odborných učilišť a odb. učilišť – počet škol
Hlinsko	14	0	51	51	1	0	1
Holetín	2	2	0	2	0	0	0
Krouna	2	0	9	9	0	0	0
Miřetice	3	4	0	4	0	0	0
Pokřikov	2	0	0	0	0	0	0
Raná	0	2	0	2	0	0	0
Trh. Kamenice	2	0	9	9	0	0	0
Včelákov	0	0	7	7	0	0	0
MAS Hlinecko	25	8	76	84	1	0	1

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>

* uvedeny pouze obce, ve kterých se nachází škola

Z většiny obcí MAS tak musí žáci do škol vyjíždět. Většinou dojíždí do Hlinska nebo do některé obce se základní školou v rámci MAS. Výjimkou je ale např. obec Dědová a Jeníkov, kdy žáci dojíždí do ZŠ v obci Kameničky, či obec Mrákotín, odkud žáci jezdí do Prosetína. V tomto případě je patrný vliv jednodušší dopravní dostupnosti. **Střední škola je v regionu pouze jedna**, nachází se v Hlinsku a jedná se o Gymnázium K. V. Raise a Střední odborné učiliště. Kdo nenavštěvuje střední školu v Hlinsku, většinou dojíždí do Chrudimi, Pardubic, Chotěboře, Havlíčkova Brodu či Žďáru nad Sázavou.

Tabulka 10: Celková školní dojíždka v obcích MAS Hlinecko dle SLDB 2021

Obec	Celková školní dojíždka 2021								Děti ve věku 5-14 let v obci	
	Vyjíždí z obce celkem	Dojíždí do obce celkem	z toho ve věku 6–14 let		z toho ve věku 15–18 let		z toho ve věku 19+ let		Počet	z nich vyjíždí do škol (v %)
			vyjíždí z obce	dojíždí do obce	vyjíždí z obce	dojíždí do obce	vyjíždí z obce	dojíždí do obce		
Dědová	7	0	4	0	3	0	0	0	7	57,1
Hlinsko	406	434	36	295	227	120	143	19	919	3,9
Holetín	76	1	44	1	24	0	8	0	84	52,4
Jeníkov	87	0	50	0	25	0	12	0	50	100,0
Kladno	35	0	22	0	12	0	1	0	25	88,0
Krouna	82	46	16	41	41	5	25	0	155	10,3
Miřetice	127	6	73	6	28	0	26	0	146	50,0
Mrákotín	50	1	23	1	23	0	4	0	29	79,3
Otradov	30	0	23	0	4	0	3	0	25	92,0
Pokřikov	34	0	20	0	7	0	7	0	29	69,0
Raná	44	5	24	5	11	0	9	0	37	64,9
Tisovec	38	0	28	0	9	0	1	0	36	77,8
Trh. Kamenice	46	51	10	44	28	7	8	0	96	10,4
Včelákov	43	40	8	36	17	4	18	0	55	14,5
Vítanov	62	0	42	0	16	0	4	0	46	91,3
Vojtěchov	71	0	38	0	22	0	11	0	39	97,4
Vortová	27	0	11	0	11	0	5	0	13	84,6
Všeradov	14	0	5	0	5	0	4	0	8	62,5
Vysočina	79	0	47	0	21	0	11	0	57	82,5
MAS Hlinecko	1 358	584	524	429	534	136	300	19	1 856	28,2

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>

Statistický geoportál. <https://geodata.csu.gov.cz/portal/apps/sites/#/homepage>

vlastní výpočty

Shrnutí:

- K 31.12.2024 žilo na území MAS Hlinecko 11 777 ekonomicky aktivních obyvatel (ve věku 15 až 64 let), což je 62 % všech obyvatel regionu.
- Podíl nezaměstnaných dosahoval na konci roku 2024 hodnoty 4,3 %, což je v rámci kraje nadprůměrná hodnota.
- K 31.12.2024 zde bylo evidováno 2 686 subjektů se zjištěnou ekonomickou aktivitou. V 70 % případů šlo o živnostníky.
- V rámci MAS je hlavním místem pracovní dojíždky Hlinsko, mimo region MAS vyjíždí zaměstnanci nejvíce do Žďirce nad Doubravou, Chrudimi, Pardubic či Chotěboře.
- Téměř 30 % žáků regionu dojíždí na základní školu do jiné obce.

4.4 Domovní a bytový fond

Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 bylo na území MAS sečteno **celkem 6 018 domů**, z toho **4 525 obydlených** (tj. 75,2 %). Oproti sčítání v roce 2011 se počet obydlených domů zvýšil o 5,1 %, oproti roku 2001 o 8,7 %. Nárůst počtu obydlených domů evidujeme téměř ve všech obcích sledovaného území, k poklesu došlo pouze v Otradově a Tisovci. Většinu z obydlených domů tvořily **rodinné domy (92,8 %)**. **Bytové domy** se na všech obydlených domech regionu podílely z **5,4 %**, ostatní budovy tvořily 1,7 %. Obydlené byty se z 65 % nacházely v rodinných domech (4 741 bytů), v bytových domech jich v roce 2021 bylo 2 439.

Údaje o období výstavby či rekonstrukce bytových a rodinných domů dávají přehled o vývoji domovního fondu v území jak v dlouhodobém měřítku, tak i za posledních několik let. Z tabulky 11 vyplývá, že největší podíl z celkového počtu obydlených domů byl v regionu postaven či zrekonstruován v letech 1971–1980.

Tabulka 11: Výstavba či rekonstrukce domů podle časového období

Obydlené domy (údaje k 2021)		Počet				Podíl (v %)			
		Celkem	Rod. domy	Bytové domy	Ostatní budovy	Celkem	Rod. domy	Bytové domy	Ostatní budovy
podle období výstavby nebo rekonstrukce	1919 a dříve	298	281	9	8	6,6	94,3	3,0	2,7
	1920–1945	521	492	20	9	11,5	94,4	3,8	1,7
	1946–1970	863	760	92	11	19,1	88,1	10,7	1,3
	1971–1980	756	704	50	2	16,7	93,1	6,6	0,3
	1981–1990	639	600	35	4	14,1	93,9	5,5	0,6
	1991–2000	429	397	14	18	9,5	92,5	3,3	4,2
	2001–2010	449	424	13	12	9,9	94,4	2,9	2,7
	2011–2015	150	148	2	0	3,3	98,7	1,3	0,0
	2016 a později	166	160	5	1	3,7	96,4	3,0	0,6
	nezjištěno	254	234	6	14	5,6	92,1	2,4	5,5
MAS celkem		4 525	4 200	246	79	100,0	92,8	5,4	1,7

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

Podíváme-li se blíže na data **za období 2001–2024**, bylo **dokončeno** vč. nástaveb a přístaveb, domů pro seniory aj. celkem **1 018 bytů**, z toho 169 bytů v bytových domech. **Bytové domy** byly ve sledovaném období **dokončeny pouze v Hlinsku**.

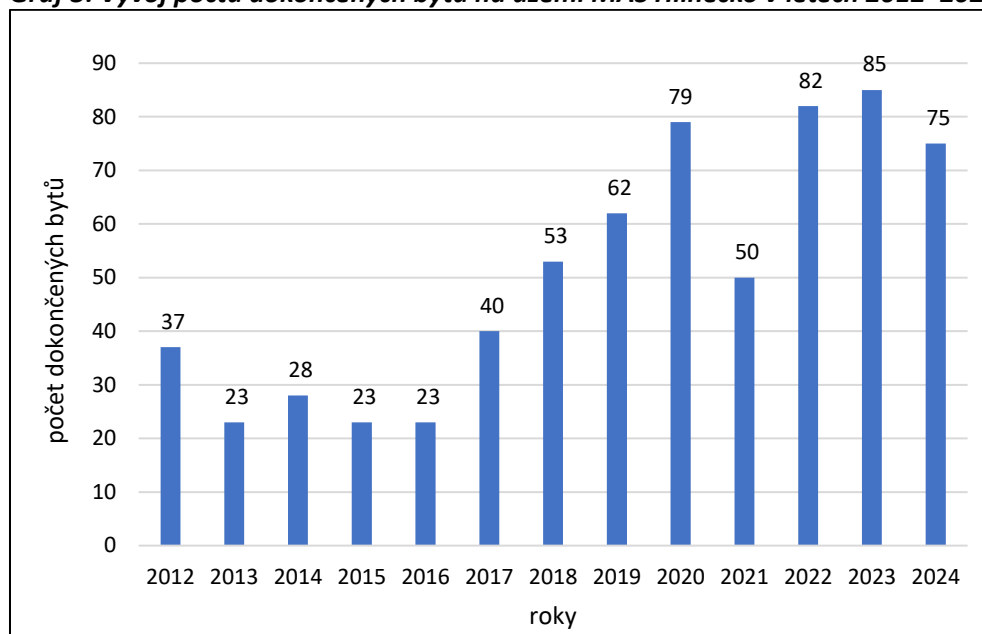
Tabulka 12: Dokončené byty v obcích MAS Hlinecko v letech 2001–2024

Obec	Dokončené byty 2001–2024 celkem (vč. nástaveb a přístaveb, domů pro seniory aj.)	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech	Dokončené byty 2024 celkem (vč. nástaveb a přístaveb, domů pro seniory aj.)	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech
Dědová	2	2	0	1	1	0
Hlinsko	532	182	169	46	16	0
Holetín	45	45	0	5	5	0
Jeníkov	16	15	0	1	1	0
Kladno	2	2	0	0	0	0
Krouna	69	64	0	1	1	0
Miřetice	80	77	0	4	3	0
Mrákotín	5	5	0	2	2	0
Otradov	8	5	0	0	0	0
Pokřikov	7	7	0	1	1	0
Raná	13	13	0	1	1	0
Tisovec	9	3	0	0	0	0
Trh. Kamenice	61	52	0	4	4	0
Včelákov	26	26	0	2	2	0
Vítanov	43	38	0	2	1	0
Vojtěchov	21	16	0	1	1	0
Vortová	20	19	0	3	2	0
Všeradov	4	3	0	0	0	0
Vysočina	55	55	0	1	1	0
MAS celkem	1 018	629	169	75	42	0

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

Vývoj počtu dokončených bytů za kratší období **2012–2024** zachycuje následující graf. V těchto letech bylo na území MAS **dokončeno celkem 660 bytů**. Nejvíce jich bylo dokončeno v Hlinsku, dále např. v Miřeticích, Krouně, v obci Vysočina či Trhové Kamenici. Počet nových bytů v Hlinsku souvisí jak s výstavbou rodinných domů, tak s výstavbou bytových domů, v ostatních obcích se jedná o výstavbu rodinných domů.

Graf 3: Vývoj počtu dokončených bytů na území MAS Hlinecko v letech 2012–2024



Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní zpracování

Z pohledu právního důvodu užívání domů převažuje vlastnictví fyzických osob. U bytů došlo k **výraznému poklesu družstevního bydlení ve prospěch vlastnictví bytu ve vlastním domě a bytu v osobním vlastnictví**. Byty ve vlastním domě tak tvoří 53,0 % obydlených bytů. **Vysoký podíl bytů ve vlastním domě nebo v osobním vlastnictví představuje dobrý základ pro kvalitní péči o bytový fond a stabilitu obyvatel**. Lze totiž předpokládat, že vlastníci domů či bytů budou o svůj majetek řádně pečovat a zároveň u nich lze očekávat menší pravděpodobnost změny bydliště.

Tabulka 13: Obydlené domy a byty podle vlastnictví

MAS celkem/rok	Počet			Podíl (v %)			Index změny		
	2001	2011	2021	2001	2011	2021	2011/2001	2021/2011	2021/2001
Obydlené domy podle vlastnictví									
fyzická osoba	3 830	3 776	4 178	92,0	87,7	92,3	98,6	110,6	109,1
obec, stát	91	75	76	2,2	1,7	1,7	82,4	101,3	83,5
jiné/neupřesněno	240	454	271	5,8	10,5	6,0	189,2	59,7	112,9
celkem	4 161	4 305	4 525	100,0	100,0	100,0	103,5	105,1	108,7
Obydlené byty podle vlastnictví/právního důvodu užívání bytu									
ve vlastním domě	3 742	3 710	3 878	54,8	53,1	53,0	99,1	104,5	103,6
v osob. vlastnictví	1 027	1 433	1 446	15,0	20,5	19,7	139,5	100,9	140,8
družstevní	679	109	5	9,9	1,6	0,1	16,1	4,6	0,7
nájemní/pronajatý	743	888	845	10,9	12,7	11,5	119,5	95,2	113,7
neupřesněno	640	842	1 148	9,4	12,1	15,7	131,6	136,3	179,4
celkem	6 831	6 982	7 322	100,0	100,0	100,0	102,2	104,9	107,2

Zdroj: Český statistický úřad. <https://csu.gov.cz>
vlastní výpočty

Další podrobnější údaje o domovním a bytovém fondu či o vývoji výstavby bytů v jednotlivých obcích MAS jsou uvedeny v přílohách 8–13 dokumentu.

Do bytové politiky a situace na trhu s byty se promítají i další faktory. Ministerstvo pro místní rozvoj např. sleduje ukazatel, který lze nazvat jako „**poměr cena-příjmy**“, kdy se zjišťuje **počet ročních příjmů, které by průměrná domácnost potřebovala vynaložit na koupi standardního bytu o rozloze 60 m²**. Výpočet Poměr cena / příjmy je stanoven jako podíl ceny bytu a čistého ročního příjmů průměrné domácnosti, kdy průměrná velikost domácnosti je dle SLDB 2021 2,15 osoby a pro výpočet indikátoru je využita cena bytu v existující, cihlové zástavbě. **V ORP Hlinsko dosahoval tento ukazatel ve čtvrtém kvartálu 2024 hodnoty 3,6.**

Dalším ukazatelem, který Ministerstvo pro místní rozvoj sleduje, je „**poměr nájem-příjmy**“. Ten představuje **podíl měsíčních příjmů, které by potřebovala vynaložit průměrná domácnost na nově sjednaný tržní pronájem standardního bytu o rozloze 60 m²**. Jedná se tedy o podíl měsíčního nájemného za byt a čistého měsíčního příjmu průměrné domácnosti * 100 %. **V ORP Hlinsko je to 22,7 %.**

V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty těchto dvou ukazatelů za čtvrté čtvrtletí roku 2024 u vybraných ORP a krajů. V převážné většině se jedná o ORP sousedící s ORP Hlinsko nebo o ORP s nejvyšší vyjížděnou do zaměstnání z obcí MAS Hlinecko.

Tabulka 14: Hodnoty ukazatelů „poměr cena-příjmy“ a „poměr nájem-příjmy“ ve vybraných ORP a krajích (2024 Q4)

	poměr cena-příjmy	poměr nájem-příjmy (v %)
ORP Hlinsko	3,6	22,7
ORP Holice	4,2	26,5
ORP Chrudim	4,7	24,7
ORP Litomyšl	4,9	25,3
ORP Pardubice	6,1	28,8
ORP Polička	4,5	22,9
ORP Přelouč	4,7	26,8
Pardubický kraj	4,7	25,0
Havlíčkův Brod	4,3	24,4
Chotěboř	3,5	20,4
Jihlava	5,1	26,5
Žďár nad Sázavou	4,8	24,3
Kraj Vysočina	4,5	23,5
Praha	8,1	35,3
ČR	5,2	26,7

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/data-anylyzy-indikatory>

V rámci České republiky je u čtvrtiny všech ORP hodnota ukazatele „poměr cena-příjmy“ vyšší než 5, v Pardubickém kraji se jedná pouze o ORP Pardubice. U ukazatele „poměr nájem-příjmy“ je u dvou pětin všech ORP v Česku tato hodnota vyšší než 25 %. V Pardubickém kraji se jedná o čtyři ORP z patnácti (konkrétně ORP Litomyšl, Holice, Přelouč a Pardubice). U ORP Hlinsko ani jeden z ukazatelů nedosahuje průměru Pardubického kraje. U obou ukazatelů je ale v roce 2024 patrný nárůst hodnot.

Podrobnější informace k těmto ukazatelům, včetně vývoje v čase lze nalézt na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj v sekci Bytová politika ([Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Dashboard dostupnosti bydlení](#)).

Ministerstvo financí sestavuje a čtyřikrát ročně aktualizuje **cenovou mapu nájemního bydlení**. Cenové mapy nájemného **poskytují přehled o nabídkových cenách nájemného** v obcích, městech a jejich katastrálních územích **za specifické období**. Není jejich cílem, aby sloužily k nastavování nájemného na trhu – jejich funkcí je popis současné situace na trhu nájemního bydlení. Podrobnější informace o cenových mapách, včetně konkrétních dat **za obce v rámci MAS Hlinecko**, jsou uvedeny **v příloze 14**.

Český statistický úřad zpracovává údaje, jejichž účelem je poskytnout informace o **rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů** a vývoj tohoto rozložení v čase. Jako zdroj slouží data Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o jednotlivých řízeních, u nichž byl zapsán cenový údaj. Jedná se o řízení obsahující následující typy nemovitostí:

- parcela (jejíž součástí je stavba, např. rod. dům, zemědělská stavba, garáž, stavba občanského vybavení, stavba technického vybavení aj.),
- budova (stavba, která není součástí parcely, na které stojí),
- jednotka (byt či nebytový prostor v budově, garáž v budově).

Podrobnější tabulky, které popisují, jak se vyvíjely ceny bytů, resp. domů za období 2021–2023, 2020–2022 a 2019–2021 v okrese Chrudim ve srovnání s průměrem za Pardubický kraj i celou ČR jsou součástí **přílohy 15**. Je zde zohledněna i velikost obce, ve které se byt, resp. dům nachází.

Shrnutí:

- V roce 2021 bylo dle sčítání lidu, domů a bytů na území MAS Hlinecko celkem 6 018 domů.
- Obydlených domů bylo 75,2 %, z nich rodinné domy tvořily necelých 93 % (4 200). Bytových domů bylo 246 (5,4 %), z toho většina (95,2 %) v Hlinsku.
- Ze 7 322 obydlí bytů se necelých 65 % nacházelo v rodinných domech a 33 % v bytových domech.
- 4 178 obydlí domů (92,3 %) bylo ve vlastnictví fyzických osob a 76 bylo ve spoluvlastnictví obce nebo státu (1,7 %).
- 53 % obydlí bytů (3 878) bylo ve vlastním domě a 1 446 (19,7 %) v osobním vlastnictví.
- Počet obydlí domů se za období 2001–2021 zvýšil o 8,7 %, zvýšil se rovněž podíl neobydlí domů. Počet obydlí bytů se zvýšil o 7,2 %.
- V období 2001–2024 bylo dokončeno 1 018 bytů.
- V regionu, konkrétně v Hlinsku, funguje jeden domov seniorů s kapacitou 88 lůžek (z toho domov pro seniory s kapacitou 65 lůžek, domov se zvláštním režimem s kapacitou 23 lůžek). Město Hlinsko rovněž disponuje dvěma domy s pečovatelskou službou – jeden s 20 a druhý s 62 bytovými jednotkami. O přidělení bytu v DPS rozhoduje Rada města Hlinska na základě doporučení sociálně zdravotní komise. Dům s pečovatelskou službou o kapacitě 10 bytů je i v Trhové Kamenici.
- Na koupi standardního bytu o rozloze 60 m² potřebuje průměrná domácnost v ORP Hlinsko 3,6ročních příjmů.

5 VÝSLEDKY DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

Dotazníkové šetření, jehož výstupy mají být jedním z podkladů pro tvorbu východisek návrhové části Studie dostupného bydlení, proběhlo na podzim roku 2024 a v prvním čtvrtletí roku 2025. Zabývalo se tématem bydlení v obcích MAS Hlinecko a bylo zaměřeno na **tři cílové skupiny** – starosty všech devatenácti členských obcí MAS Hlinecko, širokou veřejnost a studenty třetího a čtvrtého ročníku hlineckého gymnázia. Pro každou cílovou skupinu byl připraven samostatný dotazník, který byl následně distribuován jak v elektronické, tak tištěné podobě. Výsledky jednotlivých šetření jsou shrnuty v následujících podkapitolách, další **podrobnější vyhodnocení** jednotlivých otázek **všech tří dotazníků** je uvedeno v **přílohách 16–18**.

5.1 Dotazníkové šetření – členské obce MAS Hlinecko

Dotazníkové šetření se uskutečnilo v listopadu 2024, dotazníky vyplnilo všech **devatenáct zástupců členských obcí MAS Hlinecko**, když odpověděli na 21 otázek.

Na úvod dotazníku byly zjišťovány identifikační a kontaktní údaje (název obce, osoba odpovědná za vyplnění dotazníku – část A), další části se již týkaly územního plánu obce a bytové výstavby (část B), bytového fondu obce (část C) a podpory bydlení (část D).

B. Územní plán, bytová výstavba

Osm obcí z devatenácti **plánuje pořídit nový územní plán nebo aktualizovat ten původní**. U většiny z nich by k realizaci mělo dojít v roce 2025 nebo 2026, **u pěti z nich** by mělo být součástí i rozšíření již vymezených lokalit, příp. vymezení nové lokality pro **rozvoj bytové výstavby**.

Plochy určené pro bydlení mají obce vymezeny i v aktuálně platných územních plánech. U devíti obcí již na těchto plochách dochází k realizaci jednotlivých kroků, ať už je to zhotovení projektové dokumentace na novou lokalitu pro výstavbu rod. domů, příprava pro zasíťování zastavovaného území či přímo vlastní výstavba.

C. Bytový fond obce

Ve věci bytového fondu bylo zjišťováno, kolika byty obce disponují a k jakým účelům jsou tyto byty určeny. Na území MAS Hlinecko se nachází celkem **411 obecních bytů**, disponuje jimi **třináct obcí** (zbývajících šest obcí nemá v majetku žádné obecní byty). **Ze 70 % převažují byty určené k běžnému nájemnímu bydlení**, následuje bydlení pro seniory-DPS (ve dvou obcích).

Deset obcí považuje kapacitu svého bytového fondu za dostatečnou. Ve většině případů je důvodem, že **není poptávka** ze strany občanů nebo **převažuje zájem spíše o výstavbu rodinných domů**. V případě rozšiřování obecního bytového fondu u obcí, které nepovažují svůj bytový fond za dostatečný, by se opět jednalo o běžné nájemní bydlení, u dvou obcí je zájem o bydlení pro seniory-DPS. Při rozšiřování bytového fondu obce narážejí na různé překážky, ať už se jedná o omezené finanční prostředky, dostupnost dotací či nedostatek vhodných pozemků, překážkou je i zdlouhavé a složité stavební řízení.

D. Podpora bydlení

Jedním ze základních podkladů pro plánování rozvoje a směřování politiky bydlení obce je **demografická studie**. Součástí studie by měla být i prognóza budoucího vývoje minimálně na příštích 10 let. Tuto studii má zpracovanou jedna obec, další čtyři obce by o ni měly zájem.

Podpora bydlení patří u většiny obcí mezi priority. Často se jedná o kombinaci více kroků, jak bydlení podporovat. Mezi ně obce řadí např. **výkupy pozemků a jejich zasíťování či samotnou výstavbu bytových domů**. Pro některé obce je ale překážkou **nedostatek vhodných pozemků**.

Ne všechny obce využívají **dotace na podporu bydlení**. Překážku ve využití dotačních programů pro ně může představovat jejich administrativní náročnost, nastavení pravidel či sankce za nedodržení podmínek udržitelnosti.

Na závěr dotazníku byl zjišťován postoj obcí ke sdílenému bydlení. **Sdílené bydlení** je poměrně častým způsobem zajištění ubytování pro studenty, sezónní pracovníky, mladé lidi či seniory. Motivací pro účast na sdíleném bydlení je především komunitní charakter bydlení, v případě seniorů snaha zůstat i ve stáří v lokalitě, kde žili, snížené náklady na bydlení a sdílení některých zdravotnických a sociálních služeb. Podpora tohoto typu bydlení ze strany obcí spočívá především v přípravě vhodného bytového fondu. Tři obce by měly v této věci zájem s okolními obcemi spolupracovat, další by pro rozhodnutí potřebovaly více informací. Většina obcí, které na otázku odpověděly, ale o tomto způsobu spolupráce (v současné době) neuvažuje.

Další podrobnější vyhodnocení jednotlivých otázek tohoto dotazníkového šetření je v příloze 16.

5.2 Dotazníkové šetření – veřejnost

Dotazníkové šetření, které se uskutečnilo v prvním čtvrtletí 2025, se zúčastnilo **72 občanů z obcí regionu MAS Hlinecko i mimo něj**. Dotazníky byly k dispozici jak v elektronické, tak v tištěné podobě na více místech regionu a obsahovaly celkem sedmáct otázek.

Odpovědi na jednotlivé otázky byly rozčleněny do čtyř skupin podle místa bydliště respondenta (dle otázky 14). Nejvíce odpovědí bylo přímo z Hlinska. Protože je Hlinecko jediným městem nad 10 tis. obyv. a zároveň centrem regionu MAS Hlinecko, byly tyto odpovědi hodnoceny samostatně. Samostatně byl vyhodnocen i Vítanov jakožto obec s druhým nejvyšším počtem vyplněných dotazníků. Vítanov je obcí v zázemí Hlinska s nižším indexem stáří a nárůstem počtu obyvatel. Odpovědi ze zbývajících obcí byly rozděleny podle toho, zda obec je, resp. není členskou obcí MAS Hlinecko.

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že téměř **85 % respondentů je spokojeno s obcí, ve které žijí**, 36 % je dokonce velmi spokojeno. Téměř **stejně procento respondentů je rovněž spokojeno se svým bydlením**. Podíl těch, kteří jsou velmi spokojeni, je dokonce 45 %. Podíváme-li se na souvislost mezi spokojeností s obcí a spokojeností s bydlením, ti, kteří jsou v obci velmi nespokojeni, jsou nespokojeni i se svým bydlením. I mezi obyvateli velmi spokojenými v dané obci je ale malé procento těch, kteří jsou nespokojeni se svým bydlením, a naopak mezi těmi, kteří jsou spíše nespokojeni s obcí, jsou tací, kteří jsou se svým bydlením spokojeni (viz graf 17.3 v příloze 17).

V případě, že by respondenti uvažovali o změně bydlení, převažuje odpověď, že by jim stačil menší byt. Pouze dva uvedli, že by potřebovali bezbariérový byt, a to v obou případech pro dvě osoby. **Jen polovina z těch, kteří uvažují o změně bydlení, by se přestěhovala do jiné obce**. Tento podíl je vyšší u Hlinska, u zbývajících obcí převažují ti, kteří by se při změně bydlení do jiné obce nestěhovali.

Ti, kteří by se přestěhovali jinam, uváděli **následující důvody**:

Respondenti z **Hlinska** zmiňovali z hlediska bydlení především **nedostatek volných ploch pro výstavbu, příp. jejich cenovou nedostupnost či vysoké nájemné a ceny nemovitostí**. Dále byl mezi důvody uveden **nedostatek pracovních příležitostí či špatně ohodnocená práce**. Rovněž zde **chybí obchody**, bohatší kulturní a společenský život. U respondentů z **Vítanova** byly mezi hlavními důvody zmiňovány

lepší životní podmínky na důchod, mezi nimi i **lepší dostupnost lékařské péče a dalších služeb**, či obavy ze ztížené pohybové schopnosti ve stáří, a tím i **horší dostupnost požadovaných služeb**, která je **spojená s nutností dojíždět**. Jako další důvod byl uveden nedostatek bytů. **U zbývajících členských obcí MAS Hlinecko** se některé důvody opakovaly víckrát – **nedostatek stavebních parcel a jejich cena, nedostatečná občanská vybavenost a chybějící obchody**. V jedné obci byly zmíněny **chybějící inženýrské sítě** (vodovod, kanalizace), v jiné **velmi špatné spoje autobusů** a žádné **pracovní příležitosti**.

Ve věci **bytové výstavby** by se obce podle respondentů měly nejvíc **zaměřit na bydlení pro mladé (startovací byty) a běžné nájemní bydlení**.

Nový zákon o bydlení zavádí jako jeden z nástrojů tzv. Kontaktní místo pro bydlení, což bude specializované místo pro řešení problémů s bydlením, kam může přijít kdokoli, kdo je v bytové nouzi nebo mu bytová nouze hrozí. Na otázku, zda by v případě obtížné životní situace občané **využili možnost poradenství a pomoci v otázkách bydlení ze strany obce, příp. obce s rozšířenou působností** (Hlinsko), odpovědělo kladně **38 respondentů**. 24 respondentů o této možnosti neví.

Možnost využít v obtížné životní situaci obecní bezbariérový byt by uvítalo **57 % respondentů**, 51 % respondentů by bylo ochotných se kvůli tomu přestěhovat do jiné obce, která by bezbariérové byty k pronájmu nabízela. O něco menší podíl respondentů (39 %, resp. 36 %) na tyto otázky v tuto chvíli nedokáže odpovědět.

Další podrobnější vyhodnocení jednotlivých otázek tohoto dotazníkového šetření je v příloze 17.

5.3 Dotazníkové šetření – studenti Gymnázia K. V. Raise a SOU Hlinsko

Dotazníkového šetření, které proběhlo v **lednu 2025** přímo na hlineckém Gymnáziu K. V. Raise, se zúčastnilo **63 studentů třetích a čtvrtých ročníků** bydlících jak v členských obcích MAS Hlinecko, tak v obcích mimo region MAS. Z tohoto důvodu byly odpovědi z dotazníkového šetření rozděleny do tří skupin, a to podle místa bydliště studentů. Studenti odpovídali na sedm otázek.

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že **85 % studentů je spokojeno s obcí, ve které žijí**. Výrazně tak převládají nad těmi, kteří jsou nespokojeni. Ale ani spokojenost s místem bydliště neznámá, že by se všichni chtěli **po skončení vysokoškolského studia** vrátit do své „původní“ obce. **Vrátilo by se** nebo spíše vrátilo **46 % studentů**. Jako nejzásadnější **důvod** pro rozhodnutí vrátit se do obce byla respondenty vybrána **rodina a přátelé**. Naopak mezi důvody, **proč se nevrátit** po ukončení vysokoškolského studia do regionu, převažují na prvním místě **lepší pracovní příležitosti jinde**, důležitá pro rozhodnutí je i **výše mezd**, následují **lepší možnosti bydlení a občanská vybavenost**.

Ačkoli studenti zvolili jako jeden z významných důvodů k návratu do obce „dostupnost bydlení“, nemusí se nutně jednat o **bydlení obecní**. Pro deset studentů by obecní bydlení důvodem k návratu nebylo a osm studentů nemá o obecní bydlení zájem. Mezi respondenty ale z více než 60 % převažují ti, kteří v tuto chvíli nedokáží posoudit, zda by pro ně možnost získat obecní bydlení byla důvodem k návratu do obce.

Podrobnější vyhodnocení jednotlivých otázek tohoto dotazníkového šetření je v příloze 18.

5.4 Shrnutí

85 % studentů je spokojeno s obcí, ve které žijí. Po skončení vysokoškolského studia by se ale zpátky do regionu pravděpodobně vrátila **méně než polovina studentů**. Mezi důvody, **proč se nevrátit** do

regionu, studenti uvádějí, že jinde budou mít **lepší pracovní příležitosti, vyšší mzdy, lepší možnosti, jak získat bydlení, nebo tam bude lepší občanská vybavenost.**

Stejně tak **85 % respondentů z řad široké veřejnosti je spokojeno s obcí, ve které žijí.** Jen polovina z těch, kteří uvažují o změně bydlení, by se přestěhovala do jiné obce. **Podobně jako studenti i oni uvádějí jako důvod k přestěhování nedostatek pracovních příležitostí či špatně ohodnocenou práci, nedostatečnou občanskou vybavenost a chybějící obchody a horší dostupnost služeb,** která je spojená s nutností dojíždět. Dále je to **nedostatek stavebních parcel či jejich cena.**

Ve věci **bytové výstavby** by se obce podle respondentů měly nejvíc **zaměřit na bydlení pro mladé (startovací byty) a běžné nájemní bydlení.** Obecní byty určené k běžnému nájemnímu bydlení v současné době převažují ze 70 %, s dalším rozšířením tohoto druhu bydlení počítají obce i do budoucna. Bydlením pro mladé disponuje nyní jedna obec, v plánu ho mají čtyři obce, u dvou obcí je zájem o bydlení pro seniory–DPS. Deset obcí považuje kapacitu svého bytového fondu za dostatečnou, většinou je důvodem, že není poptávka ze strany občanů nebo je zájem spíše o výstavbu rodinných domů.

Při rozšiřování bytového fondu obce narážejí na **různé překážky,** nicméně **podpora bydlení** patří u **většiny z nich mezi priority.** Často se jedná o kombinaci více kroků, jak bydlení podporovat. Mezi ně obce řadí např. **výkupy pozemků a jejich zasíťování či samotnou výstavbu bytových domů.** Pro některé obce je ale **překážkou nedostatek vhodných pozemků.** Což, jak bylo uvedeno výše, může být důvodem k přestěhování se obyvatel do jiné obce, která má pozemky k dispozici. Ochota přestěhovat se do jiné obce by u 51 % respondentů byla i v případě, kdyby měli možnost využít v obtížné životní situaci obecní bezbariérový byt. Obce by ale dle některých respondentů neměly podporovat pouze novou výstavbu, ale i opravy již postavených nemovitostí (např. koupě staršího domu a následná oprava nebo výkup opuštěných nemovitostí a následný prodej za symbolickou cenu se závazkem rekonstrukce a přihlášení trvalého bydliště).

6 NÁVRHOVÁ ČÁST

6.1 Metodika

V návaznosti na analytickou část dokumentu, výsledky dotazníkového šetření a jejich veřejné projednání byla definována východiska. Z nich vzešla vize pro území MAS Hlinecko, která bude následně naplňována realizací několika priorit.

Priority jsou vždy tvořeny různým počtem aktivit, které na sebe vzájemně navazují. U každé **aktivity** jsou popsány kroky, které by měly být postupně provedeny, a vytipování jejich možní **realizátoři**, příp. další subjekty, které mohou být do realizace rovněž zapojeny.

Dále byl na základě časové náročnosti realizace dané aktivity a jejích dílčích kroků stanoven **harmonogram**, a to takto **a) aktivity realizované průběžně**, **b) krátkodobě** (do jednoho roku), **c) střednědobě** (dva až tři roky) a **d) dlouhodobě** (nad tři roky).

Z pohledu **nákladů** byly aktivity definovány následovně: **a) nízkonákladové** (do 1 mil. Kč), **b) středněnákladové** (1–10 mil. Kč), a **c) vysocenákladové** (nad 10 mil. Kč).

Rovněž byly specifikovány **nástroje** nutné k realizaci aktivit, a to nástroje **a) finanční** (dotace, půjčky, výkupy pozemků, přímé investice,...) a **b) nefinanční** (analýzy, dotazníková šetření, veřejná projednání, nástroje strategického a územního plánování, osvěta, poradenství a výměna zkušeností, spolupráce s investory,...).

Aktivity jsou dále dopracovány i o příklady dobré praxe či doplňující komentáře.

Po zpracování návrhové části byl dokument uveřejněn na internetových stránkách MAS Hlinecko. Zároveň proběhly konzultace, kde mohli zájemci vznést svoje připomínky. Relevantní připomínky byly následně zapracovány. Finální dokument byl projednán realizačním týmem projektu „Hlinecko – region pomáhající a učící“ a předložen na Valnou hromadu MAS Hlinecko.

6.2 Východiska pro návrhovou část

Při definování východisek se vycházelo z analytické části dokumentu a z výsledků dotazníkového šetření. Zároveň k tomuto tématu proběhlo veřejné projednání. Byly identifikovány tematické oblasti (Obyvatelstvo, lidské zdroje; Výstavba, bytový fond; Další témata) které byly dále v návrhové části zohledněny a rozpracovány do příslušných priorit.

6.2.1 Obyvatelstvo, lidské zdroje

- a) **Pokles počtu obyvatel regionu, obce s nízkým počtem obyvatel**
 - obce s menším počtem obyvatel obvykle mají k dispozici (ve srovnání s většími obcemi) **menší objem finančních prostředků pro svůj rozvoj**. To má spolu s **nedostatkem lidských zdrojů** za následek, že mají pouze **omezené možnosti připravit a samy financovat velké rozvojové projekty**, např. výstavbu další potřebné infrastruktury → nabízí se využít pomoc Regionálního centra pro podporu investic do bydlení Státního fondu podpory investic. Starostkám a starostům zde nabídnou vhodné modely financování projektů dostupného bydlení a poradí například v právní a technické oblasti. Toto regionální poradenství doplní

experti z Národní rozvojové banky, kteří jsou připraveni pomoci především s většími a komplikovanějšími projekty.

- b) **Obyvatelstvo MAS v průměru rovněž zestárlo** – dochází ke zvyšování podílu osob ve věku 65+, a tím i ke zvyšování indexu stárí. Zvyšující se index stárí neznamena jenom nedostatek ekonomicky aktivních obyvatel a **ovlivnění trhu práce**, ale nese s sebou i **větší požadavky a vyšší finanční náklady při poskytování služeb v oblasti sociální péče, zdravotnictví a také samozřejmě bydlení (např. bezbariérové)**. Trend stárnutí lze předpokládat i do budoucna.
- c) **Dlouhodobě průběžný pokles počtu dětí** v nejnižší věkové kategorii se v budoucnu promítne do snižující se **poptávky po místech v mateřských a základních školách**.
- d) **Nutnost dojíždět do škol a školek do jiné obce (+ dopravní dostupnost)** – může mít vliv na rozhodnutí rodičů, do jaké obce se přestěhovat, a zároveň vliv na rozhodování zřizovatele, jak udržet žáky.
- e) **Aby se obce dále rozvíjely, musí mít dostatek obyvatel** → podpora nárůstu počtu obyvatel a udržení stávajících např. díky:
 - i. dostatečnému počtu volných parcel pro novou výstavbu rodinných domů,
 - ii. kvalitní občanské vybavenosti nejen pro stávající občany, ale i pro nově příchozí,
 - iii. dostupným a kvalitním školským zařízením (v případě, že se v obci nachází),
 - iv. dobré dopravní dostupnosti či
 - v. spolkovému a komunitnímu životu (akce pro děti, sousedská setkání...).
- f) **Integrace nových obyvatel** – jsou různé přístupy jako např. úspěšné zapojení do aktivit a „života“ obce, podíl na veřejném dění nebo spíše nezáměr a „izolace“.

6.2.2 Výstavba, bytový fond – možnosti, omezení

- a) **Rozvoj výstavby v regionu je částečně ovlivněn tím, že se dvě třetiny území nachází v CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy**, a proto musí být územně-plánovací dokumentace i samotná výstavba v souladu s ochranou přírody, zachováním krajinného rázu. V rámci územních plánů obcí je výstavba ve volné krajině omezena.
- b) **Podpora bydlení patří u většiny obcí mezi priority** – často se jedná o kombinaci více kroků, jak bydlení podporovat, **např. výkupy pozemků a jejich zasíťování či samotná výstavba bytových domů**. Pro některé obce je ale **překážkou nedostatek vhodných pozemků pro výstavbu**, což může být důvodem k přestěhování se obyvatel do jiné obce, která má stavební pozemky k dispozici.
Ze strany obyvatel byly v dotazníkovém šetření **identifikovány** (nejen) v souvislosti s bydlením následující **překážky a problémy** – především **nedostatek volných ploch pro výstavbu, příp. jejich cenová nedostupnost, vysoké nájem a ceny nemovitostí**, dále nedostatek pracovních příležitostí či špatně ohodnocená práce. **Chybějící občanská vybavenost a horší dostupnost požadovaných služeb** spojená s nutností dojíždět v kombinaci s obavami ze ztížené pohybové schopnosti ve stáří.

- c) Obce by dle některých respondentů neměly podporovat pouze novou výstavbu, ale i rekonstrukce již postavených nemovitostí (např. koupě staršího domu obcí a následná oprava nebo výkup opuštěných nemovitostí a následný prodej za symbolickou cenu se závazkem rekonstrukce a přihlášení trvalého bydliště).
- d) **Rozšiřování obecního bytového fondu** – obce narážejí na **různé překážky**, ať už se jedná o omezené finanční prostředky, dostupnost dotací či nedostatek vhodných pozemků, překážkou je i zdlouhavé a složité stavební řízení.
- e) Ve věci **nové bytové výstavby** by se obce podle respondentů měly nejvíc **zaměřit na bydlení pro mladé (startovací byty) a běžné nájemní bydlení**, což úplně nekoresponduje s trendem výrazného stárnutí místní populace.
- f) Z 1018 bytů, které byly v letech 2001–2024 v regionu dokončeny, jich bylo 169 v bytových domech. **Bytové domy** byly ve sledovaném období **dokončeny pouze v Hlinsku**. V ostatních obcích se jedná pouze o výstavbu rodinných.
- g) Z pohledu právního důvodu užívání bytů **převažuje vlastnictví fyzických osob. Vysoký podíl bytů ve vlastním domě nebo v osobním vlastnictví představuje dobrý základ pro kvalitní péči o bytový fond a stabilitu obyvatel**. Lze totiž předpokládat, že vlastníci domů či bytů budou o svůj majetek řádně pečovat a zároveň u nich lze očekávat menší pravděpodobnost změny bydliště. Na druhou stranu možnost **nabídnout družstevní bydlení** by mohlo být příležitostí, jak přivést do obce ty, kteří nedosáhnou na bydlení v osobním vlastnictví.
- h) Dle Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027 (2021, s. 72) se v důsledku vysokého počtu **domů užívaných k rekreaci** podíl neobydlených domů v regionu ORP Hlinsko řadí k největším v kraji. Do domů užívaných k rekreaci se často stěhují senioři, kteří je využívají k „trvalému“ bydlení. V těchto případech se ale následně zvyšuje index stáří dané obce.
- i) Dle Místní energetické koncepce (2023) jsou v souvislosti s energetikou řešeny otázky týkající se **způsobu a zdroje vytápění bytů a domů a připojení na plyn**. Tato data mohou pomoci při definování, jak zaměřit energetická opatření obce (např. proti energetické chudobě) a zvýšit úroveň její energetické soběstačnosti. Tento typ energetického poradenství poskytuje Místní akční skupina Hlinecko, z. s.
- j) Ve srovnání s ostatními ORP Pardubického kraje jsou **v ORP Hlinsko nižší náklady na pořízení standardního bytu o rozloze 60 m²** – k hodnocení se používá ukazatel počtu ročních příjmů, které by průměrná domácnost potřebovala vynaložit na koupi standardního bytu o rozloze 60 m². Na koupi standardního bytu potřebuje průměrná domácnost v ORP Hlinsko **3,6 ročních příjmů (pro srovnání např. ORP Polička – 4,5; Žďár nad Sázavou – 4,8; Praha – 8,1; Pardubický kraj – 4,7 a ČR – 5,2; údaje za čtvrtý kvartál 2024)**.
- k) **Sdílené bydlení** – podpora tohoto typu bydlení ze strany obcí spočívá především v přípravě vhodného bytového fondu. Dle výsledků dotazníkového šetření by tři obce měly v této věci zájem s okolními obcemi spolupracovat, další by pro rozhodnutí potřebovaly více informací. V souvislosti s věkovou strukturou obyvatelstva regionu a předpokládaným vývojem indexu stáří **lze očekávat vyšší poptávku po domech s pečovatelskou službou nebo domovech seniorů**. Řešením by mohla být spolupráce obcí na tomto typu sdíleného bydlení.

V případě nové výstavby obecních bytů mají dle výstupů z dotazníkového šetření obce Raná a Otrádov zájem o DPS, Otrádov rovněž nabízí prostory pro sdílené bydlení.

- l) **Obecní bezbariérové byty** – možnost využít je v obtížné životní situaci by uvítalo 57 % respondentů, 51 % respondentů by bylo ochotných se přestěhovat do jiné obce, která by bezbariérové byty k pronájmu nabízela.
- m) Nový zákon o bydlení zavede jako jeden z nástrojů tzv. kontaktní místo pro bydlení. Bude to specializované místo pro řešení problémů s bydlením, kam může přijít kdokoli, kdo je v bytové nouzi nebo mu bytová nouze hrozí.

6.2.3 Další témata (legislativa, nové programovací období apod.)

- a) **Chybějící legislativa pro oblast sociálního bydlení** – jednotná definice neexistuje ani na úrovni EU, evropské země nemají jednotný přístup k vymezení sociálního bydlení, ani jednotný systém eventuální veřejné podpory tohoto segmentu bydlení.
- b) **Využívání dotací obcemi** – identifikovány **různé překážky** – administrativní náročnost, nastavení pravidel či sankce za nedodržení podmínek udržitelnosti, nedostatek lidských zdrojů pro projektové řízení, nedostatek vlastních finančních prostředků.
- c) **Omezené finanční zdroje obcí** – ať už pro odkup stavebních parcel a jejich zasiťování nebo na vybudování obecních bytů.
- d) **Nové programovací období** – přinese nové možnosti, na které musí být obce v předstihu připraveny (např. včasná příprava potřebné dokumentace, změna územního plánu, výkup pozemků ...). Ve chvíli, kdy budou vyhlášeny výzvy, mít připraveno maximum a žádost podat co nejdříve...
Způsob financování, který bude do budoucna pravděpodobně čím dál více prosazován, bude kombinace dotace/finančního nástroje (úvěru)/vlastních prostředků.
- e) **Zjištění z dotazníků u studentů** – za nejzásadnější důvod pro rozhodnutí vrátit se do obce byla respondenty vybrána **rodina a přátelé**. Naopak mezi důvody, proč **se nevrátit** po ukončení vysokoškolského studia **do regionu**, převažují na prvním místě **lepší pracovní příležitosti jinde, výše mezd, lepší možnosti bydlení a občanská vybavenost**.

6.3 Vize

Vize je definována takto:

„Hlinecko – region, kde může najít domov každý“

MAS Hlinecko je regionem ležícím na rozhraní CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy. Tato hodnotná poloha ho předurčuje k tomu, aby se stal nejen vyhledávaným místem, kam se lidé chtějí nejen vracet, ale kde chtějí hlavně žít. Protože aby se region mohl rozvíjet, musí zde žít lidé. Aby zde mohli žít lidé, musí mít kde bydlet.

Region MAS Hlinecko bude místem s dostatečnou nabídkou bydlení v rodinných i bytových domech pro různé skupiny obyvatel. Obce zároveň budou vybaveny odpovídajícími veřejnými i komerčními službami. To vše povede k potřebné stabilizaci obyvatelstva, a tím i k udržitelnému rozvoji regionu, který bude postaven na zdravém základu.

6.4 Priority a aktivity návrhové části

Vize bude naplněna prostřednictvím tří hlavních priorit, které se dále člení do 18 jednotlivých aktivit (viz tabulka 15).

Tabulka 15: Přehled jednotlivých priorit a aktivit

PRIORITA 1 Připravenost území pro rozvoj bydlení
Aktivita 1.1 Demografické analýzy a prognózy území
Aktivita 1.2 Analýza potřeb a komunikace se stakeholdery
Aktivita 1.3 Aktivní využívání možností územního plánování
Aktivita 1.4 Strategické plánování rozvoje bydlení a proaktivní majetková politika obcí
Aktivita 1.5 Fond rozvoje bydlení – jeho založení a aktivní využívání
Aktivita 1.6 Kontaktní místo pro bydlení
Aktivita 1.7 Spolupráce v rámci regionu, výměna zkušeností a informací
PRIORITA 2 Infrastruktura dostupného bydlení
Aktivita 2.1 Příprava konkrétních pozemků, jejich zasíťování a přístupnost
Aktivita 2.2 Obecní vs. investorská výstavba, příprava území pro developera
Aktivita 2.3 Budování komunitních veřejných prostranství
Aktivita 2.4 Podpora občanské vybavenosti
Aktivita 2.5 Brownfields a rekonstrukce stávajících domů
Aktivita 2.6 Energetické úspory
PRIORITA 3 Bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami
Aktivita 3.1 Startovací bydlení, bydlení pro mladé
Aktivita 3.2 Seniorské bydlení
Aktivita 3.3 Krizové bydlení
Aktivita 3.4 Bezbariérové bydlení a bezbariérová veřejná prostranství
Aktivita 3.5 Běžné nájemní bydlení, družstevní bydlení, služební byty a bydlení pro potřebné/ chybějící profese

Zdroj: vlastní zpracování

U každé aktivity je navrženo několik kroků, jejichž realizace povede k postupnému naplnění dané aktivity, a tím i následně celé priority. Vytipování jsou možní realizátoři, příp. další subjekty, které mohou být do realizace zapojeny. Aktivity jsou definovány i z pohledu nároku na rozpočet či dobu trvání jejich vlastní realizace. Uvedeny jsou i příklady dobré praxe či doplňující komentáře. Jednotlivé priority, resp. aktivity na sebe vzájemně navazují.

PRIORITA 1 Připravenost území pro rozvoj bydlení

Aby bylo možné konkrétním skupinám obyvatel nabídnout odpovídající bydlení, a tím i naplnit vizi dostupného bydlení na Hlinecku, je nutné postupně připravovat a realizovat jednotlivé kroky.

Na úvod je vhodné disponovat aktuálními informacemi o území. Využít lze analýzu demografické situace v území, včetně stanovení jejího dalšího možného vývoje, a mapování potřeb různých skupin obyvatelstva. Zároveň je nutné znát i majetkovou a bytovou situaci v obci a aktivně s tím pracovat při plánování dalšího rozvoje. Obce by koordinovaný rozvoj území měly podpořit i využíváním nástrojů územního a strategického plánování, kdy budou zmapovány a vymezeny lokality vhodné pro bytovou výstavbu. Žádoucí je zapojit i veřejnost, aby komunikovala své potřeby např. z hlediska občanské vybavenosti a požadovaných služeb. K jednáním je vhodné přizvat nejen odborníky z různých profesí, ale i například okolní obce, aby tak docházelo k vzájemnému informování a koordinaci.

PRIORITA 1 je členěna do sedmi aktivit:

- **1.1 Demografické analýzy a prognózy území**
- **1.2 Analýza potřeb a komunikace se stakeholdery**
- **1.3 Aktivní využívání možností územního plánování**
- **1.4 Strategické plánování rozvoje bydlení a proaktivní majetková politika obcí**
- **1.5 Fond rozvoje bydlení – jeho založení a aktivní využívání**
- **1.6 Kontaktní místo pro bydlení**
- **1.7 Spolupráce v rámci regionu, výměna zkušeností a informací**

AKTIVITY:

Aktivita 1.1 Demografické analýzy a prognózy území

Popis aktivity: Aby obce mohly efektivně plnit svou úlohu při poskytování a rozvoji dostupného bydlení a dalších služeb pro občany (např. MŠ), je nutné disponovat aktuální analýzou demografické situace v území, sledovat a definovat demografické trendy v území a stanovit možné prognózy dalšího vývoje. Současně při zpracovávání demografické analýzy území zmapovat i stávající bytovou situaci v obci.

Harmonogram: průběžně, aktualizace dat 1x ročně (v návaznosti na zveřejnění aktualizovaných dat ČSÚ)

Možní realizátoři: MAS, obec

Další zapojené subjekty: ČSÚ

Náklady: nízkonákladové

Nástroje: nefinanční (analýza statistických dat, prognóza, dotazníkové šetření...)

Příklady, komentář: Veškeré statistické údaje je možné čerpat z Českého statistického úřadu (<https://csu.gov.cz/domov>), konkrétní informace k Pardubickému kraji na <https://csu.gov.cz/pak/domov?pocet=10&start=0&razeni=-datumVydani>. Lze využít i Strategii rozvoje

Pardubického kraje (k dispozici na <https://www.pardubickykraj.cz/strategie-rozvoje-pardubickeho-kraje-2021-2027>).

Aktivita 1.2 Analýza potřeb a komunikace se stakeholdery

Popis aktivity: Zmapování potřeb obyvatel a podnikatelských subjektů působících v obci z důvodu zachování, resp. rozvoje poskytovaných komerčních služeb, které povede ke zvýšení atraktivity dané obce. Komunikace s veřejností a její následné zapojení/participace do plánování a přípravy relevantních projektových záměrů (nejen) v oblasti bydlení, které budou mít za cíl zvýšit atraktivitu dané obce. Veřejná projednání budou probíhat za účasti odborníků z různých profesí a oblastí, veřejnost bude průběžně informována o jednotlivých krocích a fázích přípravy, resp. realizace daných projektů. Jako zdroj informací mohou být využita např. dotazníkové šetření.

Harmonogram: v návaznosti na aktivitu 1.1 nebo v návaznosti na přípravu konkrétních projektů

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: MAS, veřejnost, podnikatelé, zástupci z řad odborníků

Náklady: nízkonákladové

Nástroje: nefinanční (veřejná projednání, dotazníkové šetření)

Příklady, komentář: Velmi vhodné je zapojení občanů již v počátku plánování rozvojového projektu, aby mohli přímo participovat na jeho přípravě a následné realizaci (např. při plánování veřejných prostranství), čímž následně dochází k jeho výrazně snadnějšímu „přijmutí“ ze strany občanů.

Aktivita 1.3 Aktivní využívání možností územního plánování

Popis aktivity: Prostřednictvím nástrojů územního plánování podpořit koordinovaný rozvoj území včetně podpory cenově dostupného bydlení a výstavby. Průběžně mapovat a vymezovat lokality vhodné pro novou bytovou výstavbu, včetně technické a dopravní infrastruktury, a to při respektování místních specifických podmínek. Územně plánovací dokumentace bude aktualizována dle potřeb. Vhodná je vzájemná spolupráce obcí.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: stavební úřad místně příslušného ORP, správa CHKO Žďárské vrchy a Železné hory

Náklady: nízkonákladové

Nástroje: nefinanční (nástroje územního plánování)

Příklady, komentář: Do aktivity je vhodné zapojit i správu CHKO Žďárské vrchy a Železné hory u těch obcí, které leží v chráněném území. Ty často mají jasné dané regule, jak má vypadat budoucí bydlení a zástavba v obci. Více zde: <https://zdarskevrchy.aopk.gov.cz/web/chko-zdarske-vrchy/krajiny-raz-a-vystavba-1>.

Aktivita 1.4 Strategické plánování rozvoje bydlení a proaktivní majetková politika obcí

Popis aktivity: Dlouhodobě realizovat postupy v oblasti strategického plánování v obci s důrazem na přípravu lokalit pro rozvoj bydlení. Efektivní správa obecního bytového fondu (např. elektronická evidence obecního bytového fondu a jeho stavu) a aktivní facility management (pravidelná údržba a efektivní využití majetků obce). Včasné výkupy a přípravy příslušných pozemků. Rozšiřování obecního majetku vytipováním vhodných nemovitostí a pozemků pro bytovou výstavbu v obci, včetně jejich případného odkupu.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI

Náklady: vysokonákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (výkupy a směny pozemků, strategické plánování rozvojových lokalit)

Příklady, komentář: Aktivní majetková politika znamená v rámci finančního plánování obcí zásahy do rozpočtu obcí na několik let, ale je to jediná možnost, jak přímo ovlivňovat bytovou politiku své obce a následně i nepřímo skladbu svých obyvatel.

Aktivita 1.5 Fond rozvoje bydlení – jeho založení a aktivní využívání

Popis aktivity: Prostředky Fondu mohou být využívány jak samotnou obcí při rozvoji své majetkové politiky, tak i vlastníky bydlení ke zlepšení stavu obytných budov na území dané obce. Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci Fondu – jedním ze zdrojů může být i výnos z daně z nemovitosti a využívání maximální možné výše jeho indexu, případně prostředky z prodeje nepotřebného majetku obce. Informování občanů o možnostech, které Fond nabízí. Vyhodnocení využívání Fondu a případná aktualizace podmínek, za jakých mohou zájemci žádat o finanční prostředky tak, aby bylo možné vyhovět co největšímu počtu oprávněných žadatelů. Při zřizování Fondu je vhodná spolupráce s obcemi, které již mají Fond založený.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty:

Náklady: středněnákladové až vysokonákladové

Nástroje: finanční (půjčky, dotace)

Příklady, komentář: Tato aktivita se týká obcí Hlinecka vyjma města Hlinska, které má již Fond rozvoje bydlení založeno

(https://www.hlinsko.cz/urad/dotace-a-granty-1/fond-rozvoje-bydleni/?ftresult_menu=fond+rozvoje+bydlen%C3%AD).

Aktivita 1.6 Kontaktní místo pro bydlení

Popis aktivity: V případě zhoršující se dostupnosti bydlení v regionu je možnost využít zřízení kontaktního místa pro bydlení v rámci ORP Hlinsko na základě zákona o podpoře bydlení. Jednalo by se o specializované místo zaměřené na poskytování poradenství a řešení problémů s bydlením pro kohokoliv, kdo je v bytové nouzi nebo mu bytová nouze hrozí.

Harmonogram: střednědobý (nejdříve od roku 2027)

Možní realizátoři: ORP Hlinsko

Další zapojené subjekty: Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI, obce, MAS

Náklady: nízkonákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (provoz kontaktního místa, poradenství a institucionalizace podpory)

Příklady, komentář: Institut kontaktního místa pro bydlení vychází ze zákona o podpoře bydlení (<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/zakon-o-podpore-bydleni>).

Aktivita 1.7 Spolupráce v rámci regionu, výměna zkušeností a informací

Popis aktivity: K rozvoji území přispívá i spolupráce relevantních subjektů v regionu, a to nejen obcí. Důležitá je rovněž vzájemná výměna zkušeností a sdílení informací, což lze realizovat např. pořádáním seminářů či tvorbou newsletteru s aktuálními informacemi (např. o dotačních možnostech a harmonogramu vyhlašovaných výzev). Podporovat vzájemnou komunikaci mezi obcemi. V oblasti rozvoje bydlení je možné využít poradenství odborníků z Regionálního centra podpory investic do bydlení SFPI.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: MAS, DSO

Další zapojené subjekty: obce, Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI, podnikatelské subjekty, vzdělávací instituce,...

Náklady: nízkonákladové

Nástroje: nefinanční (poradenství, semináře, tvorba newsletteru)

Příklady, komentář: Je možno zakládat nějaké společné pracovní skupiny nebo platformy na podporu rozvoje dostupného bydlení jako například v Královéhradeckém kraji:

<https://www.zamestnanyregion.cz/cs/platforma-dostupneho-bydleni-v-khk>.

PRIORITA 2 Infrastruktura dostupného bydlení

V návaznosti na informace získané z Priority 1 již lze realizovat konkrétní aktivity zaměřené na bytovou výstavbu. Primárně je nutné připravit vhodné lokality pro novou bytovou výstavbu, nutné je počítat i s vybudováním inženýrských sítí a místních komunikací. Aby bylo možné nabídnout různé typy (finančně dostupného) bydlení pro různé skupiny obyvatel, je žádoucí přizvat a nastavit podmínky spolupráce veřejného a soukromého sektoru, developerů. Součástí priority jsou i aktivity zaměřené na budování a regeneraci veřejných prostranství a na to navazující regeneraci bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Dobrá vybavenost obcí službami zvyšuje jejich atraktivitu pro obyvatele i potenciální návštěvníky, čímž se mimo jiné snižuje riziko vyliďňování obcí. Rovněž je nutné klást důraz na bezbariérovost daného prostředí a na energeticky úsporná řešení. Při těchto aktivitách je třeba zohlednit a reagovat na měnící se nároky obyvatel (např. z hlediska parkování) a na aktuální změny související s klimatem.

PRIORITA 2 je členěna do šesti aktivit:

- **2.1 Příprava konkrétních pozemků, jejich zasíťování a přístupnost**
- **2.2 Obecní vs. investorská výstavba, příprava území pro developera**
- **2.3 Budování komunitních veřejných prostranství**
- **2.4 Podpora občanské vybavenosti**
- **2.5 Brownfields a rekonstrukce stávajících domů**
- **2.6 Energetické úspory**

AKTIVITY:

Aktivita 2.1 Příprava konkrétních pozemků, jejich zasíťování a přístupnost

Popis aktivity: V návaznosti na vybrané aktivity z Priority 1 (např. analýza demografické situace a potřeb obyvatel, územní plánování nebo majetková politika obce) proběhne na vhodných lokalitách pro novou bytovou výstavbu komplexní příprava, zainvestování a vybudování inženýrských sítí a místních komunikací. Možnost využít odpovídající a dostupné dotační programy.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: stavební úřad místně příslušného ORP, distributoři energií a vody, developeři

Náklady: vysocenákladové

Nástroje: finanční (přímé investice)

Příklady, komentář: Možnost využít dotace ze Státního fondu podpory investic.

(<https://sfpi.cz/technicka-infrastruktura/>).

Aktivita 2.2 Obecní vs. investorská výstavba, příprava území pro developera

Popis aktivity: Cílem aktivity je rozšířit nabídku různých typů dostupného bydlení pro různé skupiny obyvatel, a tím jim usnadnit přístup k odpovídajícímu bydlení. Nastavení podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru na podporu bytové výstavby. Vytvoření souboru podmínek, za kterých mohou soukromí investoři dosáhnout na podporu ze strany obce, příp. přímá podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteční technickou a dopravní infrastrukturou. Spolupodílení developerů na budování chybějící či kapacitně nedostačující veřejné občanské vybavenosti. Důraz na péči o prostředí – v nových lokalitách rovněž počítat s dostatkem zeleně a odpočinkových ploch.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: soukromí investoři, developeři

Náklady: vysocenákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, podpora soukromým investorům, zásady spolupráce)

Příklady, komentář: Možnost využít dotace ze Státního fondu podpory investic

(<https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>) nebo se inspirovat u jiných obcí, jak mají nastavenou spolupráci s developery, např. město Jihlava: <https://www.jihlava.cz/pro-investory/d-542841>.

Aktivita 2.3 Budování komunitních veřejných prostranství

Popis aktivity: V rámci opatření budou realizovány aktivity zaměřené na budování a regeneraci veřejných prostranství a na to navazující regeneraci bytových domů a objektů občanské vybavenosti vlastněných obcí. Při rekonstrukcích veřejných prostranství je nutné mj. reagovat na měnící se nároky obyvatel (např. z hlediska parkování) a na aktuální změny související s klimatem (zaměřit se například na zadržování a využívání dešťové vody, na veřejných prostranstvích budovat vodní prvky, doplňovat zeleň a další vhodné prvky kvůli minimalizaci efektu tepelných ostrovů atd.). Zároveň je nutné klást důraz na bezbariérovost daného prostředí. Do projednání návrhů musí být zapojena i veřejnost.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: MAS, široká veřejnost

Náklady: vysocenákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice i strategické a komunitní plánování, veřejné projednání)

Příklady, komentář: Ve věci bezbariérovosti prostředí lze využít Strategii přístupnosti MAS Hlinecko (<https://www.mashlinecko.cz/region-pomahajici-ucici>). Do projednání návrhů zapojit i veřejnost, aby se s průběhem realizace lépe ztotožnila a neprojevil se zde NIMBY efekt. Ten popisuje postoj, kdy lidé souhlasí s nějakým projektem obecně, ale odmítají jeho realizaci v bezprostřední blízkosti svého bydliště. Pro návrhy a budování komunitních veřejných prostranství je vhodné se spojit s odborníky typu městský nebo krajinný architekt – příkladem je dlouhodobá spolupráce vedení obce Vysočina s paní architektkou Šmídovou.

Aktivita 2.4 Podpora občanské vybavenosti

Popis aktivity: V návaznosti na zmapování potřeb obyvatel a analýzu poptávky podnikatelských subjektů rozvíjet adekvátní veřejnou i komerční občanskou vybavenost. Mezi veřejné služby se řadí nejen školství, zdravotnictví a sociální oblast, ale žádoucí je např. i budování a rekonstrukce komunitních center a kulturních zařízení nebo vytváření podmínek pro zájmové kroužky či sportování dětí a mládeže.

Vytvářet vhodné podmínky pro vznik, rozvoj nebo případné udržení maloobchodních provozoven a provozoven služeb lze např. prostřednictvím dlouhodobých pronájmů nebytových obecních prostor.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: podnikatelé a poskytovatelé služeb, široká veřejnost

Náklady: vysokonákladové

Nástroje: finanční (přímé investice)

Příklady, komentář: Dostatečná vybavenost obcí veřejnými i komerčními službami vede ke zvýšení kvality života obyvatel, zvyšuje atraktivitu obcí pro potenciální návštěvníky i obyvatele, čímž se mimo jiné snižuje riziko vylidňování obcí. Je vhodné k tomu využívat i nejnovější technologie, které jsou dnes k dispozici, jako například bezobslužné prodejny s režimem 24/7 (v části Rváčov obce Vysočina). Mezi další služby zvyšující kvalitu života v obci lze zařadit i senior taxi (zřízeno ve městě Hlinsko) či školní minibusy (provozuje obec Včelákov).

Aktivita 2.5 Brownfields a rekonstrukce stávajících domů

Popis aktivity: Cílem aktivity je podporovat bytovou výstavbu v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území. V situaci, kdy se na území obce nachází brownfield, měl by být přednostně využit pro bytovou a komerční výstavbu před výstavbou „na zelené louce“. Důraz na komplexní řešení brownfieldů, a to včetně potřebné infrastruktury a občanské vybavenosti. Do procesu revitalizace a regenerace území je vhodně zapojit i soukromé investory. Důraz by měl být kladen na energeticky úsporná řešení a bezbariérovost. Obec bude mít možnost ovlivnit další využití brownfieldů a nevyužívaných objektů díky jejich odkupu od soukromých subjektů. Lokality brownfields jsou dlouhodobě dotačně podporovány.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec, soukromí vlastníci nemovitostí

Další zapojené subjekty: CzechInvest, Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI

Náklady: vysokonákladové

Nástroje: finanční (odkupy nemovitostí, přímé investice)

Příklady, komentář: Příklad dobré praxe v sousedství Hlinecka:

<https://brownfieldy.gov.cz/realizace/multifunkcni-dum-heralec/>.

Další informace např. na <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>.

Aktivita 2.6 Energetické úspory

Popis aktivity: Snaha o snížení energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na změnu klimatu. V rámci přípravy a výstavby nových objektů budou využívány technologie s pasivní energetickou náročností a bude kladen důraz na úspory energie. Důraz na energeticky úsporná opatření bude kladen i při rekonstrukci a modernizaci stávajícího (obecního) bytového fondu.

Díky energeticky úsporným výstavbám, resp. renovacím nájemních bytů dojde ke snížení jejich provozních nákladů, a tím i ke snížení nákladů na bydlení obecně. Zavádět energetické managementy pro veřejné budovy. Zvýšit úroveň energetické soběstačnosti prostřednictvím vyváženého mixu zdrojů energie a aktivně vytipovávat vhodné objekty v majetku obce pro umístění OZE.

Motivovat a podpořit občany při investicích do energeticky úsporného bydlení, např. prostřednictvím informačních kampaní o možnostech úspor energie a o možnostech získání dotací (např. Nová zelená úsporám), poradenstvím v dané oblasti apod.

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obce

Další zapojené subjekty: MAS, DSO

Náklady: středněnákladové (s relativně krátkou možností finanční návratnosti)

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, informační a osvětové kampaně, přímé poradenství)

Příklady, komentář: Možnost využít studii Místní energetická koncepce Hlinecka, která byla zpracována pro Sdružení obcí mikroregionu Hlinecko

(<https://www.hlineckoregion.cz/dokumenty?action=detail&id=26>) nebo velké množství dotačních programů přes Státní fond životního prostředí (<https://www.sfzp.cz/>).

PRIORITA 3 Bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Adekvátní bytový fond ve vztahu k místnímu obyvatelstvu je nezbytným předpokladem pro naplnění potřeby bydlení různých skupin obyvatel. Na základě výsledků analýz z Priority 1 a rovněž v návaznosti na výstupy dotazníkového šetření je třeba nabídnout odpovídající bydlení jednotlivým skupinám obyvatel podle jejich konkrétních potřeb. Jedná se o startovací bydlení a bydlení pro mladé, seniorské bydlení, krizové bydlení, bezbariérové bydlení apod.

PRIORITA 3 je členěna do pěti aktivit:

- **5.1 Startovací bydlení, bydlení pro mladé**
- **5.2 Seniorské bydlení**
- **5.3 Krizové bydlení**
- **5.4 Bezbariérové bydlení a bezbariérová veřejná prostranství**
- **5.5 Běžné nájemní bydlení, družstevní bydlení, služební byty a bydlení pro potřebné/ chybějící profese**

AKTIVITY:

Aktivita 3.1 Startovací bydlení, bydlení pro mladé

Popis aktivity: Cílem této aktivity je stabilizovat demografický vývoj, udržet obyvatelstvo v regionu a nabídnout adekvátní dostupné bydlení pro mladé lidi.

Na základě výsledků mapování potřeb různých skupin obyvatel tak vytipovat bytové jednotky, které by bylo možné pronajímat na jasně určené časové období (např. 3–5 let) jako startovací bydlení nebo byty pro mladé domácnosti, příp. postupně zřizovat tento typ bydlení v rámci nové výstavby nebo v rekonstruovaných objektech. Vytvořit seznam volných bytů a odpovídajícím způsobem o nich informovat veřejnost (kampaň).

Harmonogram: průběžně

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty:

Náklady: středněnákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, informační kampaň)

Příklady, komentář: Podporou bydlení pro mladé lidi se již dnes zabývá mnoho obcí, např. Pardubice již 10 let podporují zabydlování pro lidi do 30 let: https://pardubice.eu/startovaci-bydleni?page_situations=3&page_lost_found=26

Aktivita 3.2 Seniorské bydlení

Popis aktivity: Cílem aktivity je vytvořit takové podmínky a prostředí, aby senioři mohli žít co nejdéle ve své obci, a to díky propojení bytových, sociálních a zdravotnických služeb. Je potřeba nabídnout různé

formy bydlení dle individuálních potřeb seniorů (domy s pečovatelskou službou, domy pro seniory, sdílené bydlení pro seniory). Zohlednění individuálních potřeb seniorů při stavebních úpravách bytů a přístupnosti domů (bezbariérové bydlení). Vhodná je vzájemná spolupráce obcí v regionu, např. i poskytnutím potřebného objektu pro více obcí.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: DSO, MAS, poskytovatelé pečovatelských služeb a služeb sociální péče

Náklady: vysocenákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, informační kampaň)

Příklady, komentář: Domluva 17 obcí Holicka na výstavbě společného zařízení pro danou cílovou skupinu: <https://pardubice.charita.cz/Centrum-socialnich-sluzeb-holice/>.

Aktivita 3.3 Krizové bydlení

Popis aktivity: Cílem aktivity je řešit bytovou problematiku obyvatel, kteří se nečekaně dostanou na určitou dobu do velmi problematické sociální situace – je to tzv. první bytová pomoc. Vytipovat takové bytové jednotky (alespoň 1 byt v obcích nad 1 000 obyvatel), které by bylo možné poskytovat jako krizový byt, a na základě výsledků mapování potřeb různých skupin obyvatel vytvořit dostatečné kapacity krizového bydlení po celém území MAS Hlinecko (ať už rekonstrukcí stávajícího bytového fondu či v rámci nové výstavby). Průběžně vyhodnocovat volné kapacity z důvodu jejího dalšího plánování. Vzájemná spolupráce mezi obcemi, předávání si informací o volných kapacitách krizového bydlení. Poskytování aktuálních informací všem potřebným skupinám obyvatel. Spolupráce s relevantními organizacemi, využívání dotačních programů MMR a Státního fondu podpory investic.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: DSO, MAS, poskytovatelé sociálních služeb, Regionální centrum podpory investic do bydlení SFPI

Náklady: středněnákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, informační kampaň)

Příklady, komentář: Projekt ORP Hlinsko a MAS Hlinecko zaměřený na tvorbu Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v ORP Hlinsko <https://www.mashlinecko.cz/projekt-socialni-sluzby>. Komunitní plán sociálních služeb ORP Hlinsko <https://www.hlinsko.cz/mesto/socialni-oblast/komunitni-planovani-socialnich-sluzeb/>.

Aktivita 3.4 Bezbariérové bydlení a bezbariérová veřejná prostranství

Popis aktivity: Podporovat dostupné bezbariérové bydlení. Dle průběžné poptávky zajistit dostatečný počet bezbariérových bytů vytipováním takových bytových jednotek, které by bylo možné upravit a pronajímat jako bezbariérové, příp. zřídit bezbariérové byty v rámci nové výstavby. Pro určité skupiny obyvatel je třeba budovat takovýto typ bydlení, aby mohly zůstat v obci, obce by proto měly mít připraveny byty snadno transformovatelné do bezbariérového standardu, příp. být připraveny na rychlé bezbariérové úpravy. Spolupráce mezi obcemi, předávání informací o volných kapacitách takového bydlení.

Stanovení priorit, cílů a opatření, jak ve veřejném prostoru zmírnit či úplně odstranit problematická místa z hlediska bezbariérovosti. Reagovat na místní trendy a potřeby obyvatel.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec, další provozovatelé veřejných budov

Další zapojené subjekty: MAS, široká veřejnost

Náklady: vysocenákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, informační kampaň, veřejné projednání)

Příklady, komentář: Lze využít Strategii přístupnosti MAS Hlinecko

(<https://www.mashlinecko.cz/region-pomahajici-ucici>), případně další metodické postupy např. na webu města Brna: <https://www.bezbarierovebrno.cz/>.

Aktivita 3.5 Běžné nájemní bydlení, družstevní bydlení, služební byty a bydlení pro potřebné/chybějící profese

Popis aktivity: Cílem aktivity je iniciovat a podporovat výstavbu dostupného a pro veřejný sektor i finančně udržitelného bydlení (družstevního, nájemního). Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů včetně nastavení základních podmínek pro zapojení soukromých prostředků při realizaci bytové výstavby. Vytvoření souboru pravidel a podmínek, za kterých soukromí investoři dosáhnou na případnou podporu ze strany města, stanovení způsobu podpory.

Na základě výsledků mapování potřeb různých skupin obyvatelstva rozšířit odpovídajícím způsobem obecní bytový fond o služební byty a bydlení pro potřebné/chybějící profese. Dostatečná nabídka bydlení i pro dočasné pracovní síly v obci. Zveřejňování aktuálních informací o volných ubytovacích kapacitách a jejich poskytování všem relevantním skupinám obyvatel.

Zlepšit informovanost veřejnosti o připravovaných projektech v oblasti bydlení, propagovat nájemní a družstevní bydlení. Vytvořit transparentní přehled volných bytů a pravidelně jej aktualizovat.

Harmonogram: dlouhodobý

Možní realizátoři: obec

Další zapojené subjekty: developři, zaměstnavatelé

Náklady: vysokonákladové

Nástroje: finanční i nefinanční (přímé investice, dotace, informační kampaň, nastavení pravidel spolupráce veřejného a soukromého sektoru)

Příklady, komentář: Příklady družstevního bydlení z Brna: <https://bydleni.brno.cz/lokality/lokalita-kamenny-vrch-ii/> nebo Žďáru nad Sázavou: <https://www.druzstevnibydlenizdar.cz/> či další žďárecký příklad spolupráce obce a soukromého subjektu v rámci výstavby bytů pro nedostatkové profese: <https://saarplan.cz/2025/07/nove-bytove-domy-na-sazavske-ulici-rezidence-drdla/>.

6.5 Implementace návrhové části

Studie bydlení je volně přístupným dokumentem, který je zveřejněn na stránkách MAS Hlinecko plně k dispozici nejen zájemcům z řad odborné veřejnosti (zástupci veřejného sektoru, developři, rozvojové agentury...), ale i zástupcům široké veřejnosti.

Aktualizace Studie, a to jak její analytické, tak návrhové části, bude prováděna dle potřeby. Dokument může být rovněž rozšířen o další části, např. o Akční plán s konkrétními rozvojovými projekty. Veškeré návrhy na změny či aktualizaci dokumentu musí být uskutečněny skrz pořizovatele studie – Místní akční skupinu Hlinecko, z. s.