



Zastupitelé města Hranice
Pernštejnské náměstí 1
753 01 HRANICE I – MĚSTO

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE

Ing. Michal Ondra

HRANICE

13. října 2020

Prosba o revizi materiálu *Koncepce rozvoje bydlení v Hranicích na období let 2021–2035* | Otevřený dopis

Vážené zastupitelky, vážení zastupitelé,

dovolujeme si zaslat naši reakci na dokument „**Koncepce rozvoje bydlení v Hranicích na období let 2021–2035**“, který má být schvalován 15. října 2020 na 18. zasedání Zastupitelstva města Hranic.

Vzhledem k tomu, že tento materiál je přijímán na období minimálně 5 volebních období, domníváme se, že by měl být přepracován tak, aby mohl být vnímán jako skutečně koncepční a aby bylo možné na něj v následujících volebních obdobích navázat. Jsme nuceni konstatovat, že jak je nyní předkládán a v případě, že by byl takto zastupitelstvem schválen, bude nutné ho v budoucnu zásadním způsobem přepracovat.

S úctou k práci řešitelského týmu si však dovoluujeme poukázat na některé pasáže, kterým je třeba věnovat zvýšenou pozornost a případně je podrobit revizi.

1. V části **3.2.1 Struktura bytového fondu ČR** se hovoří, že „Nejdůležitějším zdrojem dat ohledně bytového fondu je Sčítání lidu, domů a bytů“ ... „Poslední sčítání proběhlo v roce 2011.“ Jak víme, další SLDB bude probíhat v příštím roce a následné zveřejnění výsledků lze předpokládat začátkem roku 2022. Domníváme se, že pokud má zastupitelstvo města schvalovat a zavazovat zastupitelstva následujících 4 volebních období koncepcí platnou po dobu 15 let, musí řešitelský tým vycházet z dat relevantních a za ty nelze data, která jsou stará 9 let považovat. Zde tedy doporučujeme buď vyčkat na data nová, nebo vycházet z jiných zdrojů, které budou relevantní.
2. V části **3.4 Srovnání údajů o bytech a domech (Hranice, Opava, Přerov, Olomouc, Brno, Zlín, Ostrava)** dochází ke srovnání města Hranice s městy, která jsou s naším městem nesrovnatelná (pokud za základní měřítko považujeme počet obyvatel). Všechna srovnávaná města jsou výrazně větší. V tabulce 3.21 je pak uvedena obec Píšť, která je oproti Hranicím naopak neúměrně malá (má pouze 2 070 obyvatel). Zde si dovoluujeme doporučit celou část přepracovat, a to tak, aby zde byla uvedena města srovnatelná (a to jsou města Kralupy nad Vltavou, Louny, Kadaň a Otrokovice) a případně město Olomouc, jakožto naše město krajské, případně Praha, jakožto hlavní město ČR. Dále by bylo vhodné hodnoty standardizovat např. přepočtem na 100 nebo 1 000 obyvatel, aby byly hodnoty vypovídající.
3. V části **3.7 Zmapování současné bytové situace v Hranicích a poptávka po bydlení** se hovoří, o tom, že „byl osloven dlouholetý pracovník místní realitní kanceláře“. Zde doporučujeme oslovit více realitních kanceláří a vypracovat průměr hodnot, jimi uvedených. Tato část může vykazovat velkou chybovat, jelikož odráží názor jednoho (byť třeba opravdu kvalitního) realitního makléře.



Také by zde měl být uveden minimálně jmenovitý výčet realitních kanceláří, které své odpovědi zaslaly.

4. V části **4. SWOT analýza**, vnímáme rozpor Silných a Slabých stránek v bodech týkajících se vyloučených lokalit, kdy na jedné straně řešitelský tým tvrdí, že existuje pouze minimální počet vyloučených lokalit, na straně druhé to však považuje za Slabou stránku. Řešitelský tým by si tedy měl ujasnit, zda se opravdu jedná o silnou stránku či slabou. Dále bychom do Hrozeb doporučovali zařadit bod „Prodej bytů v majetku města“. V této části postrádáme i textovou část, která by rozváděla závěry, vyplývající ze zpracované matice. SWOT analýzu nepovažujeme za úplnou a doporučili bychom realizačnímu týmu, aby jí věnoval více pozornosti, jelikož je to velmi důležitá část celého strategického dokumentu.
5. **5. Návrhová část** by dle nás (společně se Závěrem) měla doznat největších změn, jelikož se jedná o zcela stěžejní část Koncepce. Z této části se dozvídáme, kde v rámci města Hranice je možné budovat bytovou výstavbu. Prosíme, aby řešitelský tým podrobil kritické analýze především body „Realizace nové výstavby“, apod. u každého jednoho projektu. Uvádí se zde totiž, že většina projektů má být zahájena nebo dokonce realizována do roku 2025. Otázky, které toto vyvolává: Opravdu jsou termíny reálné? Pokud ano, proč se hovoří o koncepci do roku 2035 a nikoliv např. do roku 2030? Jaké jsou předpoklady, že budou opravdu práce ve všech lokalitách zahájeny do 5 let? Jak moc vzal v úvahu řešitelský tým aktuální vývoj na trhu se stavebnictvím, aktuální délkou schvalovacích řízení pro povolení podobných staveb atd. Za nás se termíny jeví jako nereálné. V této části se také nehovoří vůbec o nové výstavbě tzv. Kaskády Hranice. Jakým způsobem tato výstavba ovlivňuje celou koncepci? Dle dostupných informací zde má vzniknout ještě 61 nových bytových jednotek. Dále zde postrádáme dlouhodobý přístup města ve vztahu ke stávajícímu bytovému fondu.
6. **Závěr** koncepce by si zasloužil více propracovat, a především opravdu nastínit strategickou koncepci města Hranice pro avizované roky 2021 až 2035. Z našeho hlediska je tato část pouze úsporným shrnutím známých faktů a jediným nastíněným řešením je zbudování nadstaveb na domech č.p. 1721 a č.p. 1848 v ulici Nerudova a č.p. 1536 na Struhlovsku. V samotném odstavci však je řečeno, že se jedná o návrh „pro nejbližší období“, tedy nikoliv o strategický (chcete-li dlouhodobý) cíl. Zcela chybí nástin, jakým směrem by se bytová politika v Hranicích měla ubírat, a především nejdůležitější odpověď na otázku, která ze závěru této koncepce vyplývá: „Jak bude město Hranice řešit nedostatek cenově dostupného bydlení, které logicky vede k odlivu trvale bydlících obyvatel města?“

Vážené zastupitelky a vážení zastupitelé, velmi vás prosíme, abyste dali této koncepci šanci a nechali ji přepracovat do takové podoby, aby opravdu sloužila nejen k vašemu kvalifikovanému rozhodování v krocích spojených s bytovou politikou města, ale také aby byla dobrým odrazovým můstkem pro další zastupitelstva. Město může být příjemné pro život pouze v okamžiku, kdy se rozvíjí koncepčně a práce zastupitelstev na sebe logicky navazuje, nikoliv při každé změně složení zastupitelstva města je vše smeteno ze stolu a děláno od znova. Proto jsou koncepce tak důležité dokumenty, a proto byste jim měli věnovat zvýšenou pozornost.

V případě, že byste chtěli do řešitelského týmu přizvat zástupce našeho hnutí, budeme rádi, pokud se na nás obrátíte.

S pozdravem

Ing. Bc. Michal Ondra