

Obsah

Úvod – proč se vůbec zabývat podporou bydlení	7
1. Obecně k problematice bydlení	9
1.1 Funkce a význam bydlení	9
1.2 Bydlení jako jedna ze základních funkcí města	9
1.3 Vývoj a proměny vztahu města a bydlení	10
1.4 Formy bydlení a jejich "skupiny"	12
1.4.1 Typy obydlí	12
1.4.2 Obytné soubory	15
1.4.3 Typy bydlení podle způsobu využívání bytu	20
1.5 Základní charakteristiky existujícího bytového fondu v České republice	20
1.5.1 Bytový fond	21
1.5.2 Sektory bytového fondu	30
2. Bydlení a koncepce bytové politiky	31
2.1 Koncepce bytové politiky	31
2.1.1 Složky bytové politiky	31
2.1.2 Nástroje bytové politiky	31
2.1.3 Subjekty v oblasti bydlení a jejich funkce	32
2.2 Problematika bydlení na globální úrovni	33
2.2.1 Bydlení v dokumentech	33
2.2.2 Bydlení a udržitelný rozvoj	40
2.3 Bytové koncepce na úrovni EU	41
2.3.1 Vlivy Evropské unie v oblasti bydlení	42
2.3.2 Finanční nástroje na podporu bydlení na úrovni EU	47
2.4 Bytová koncepce na úrovni státu	49
2.4.1 Legislativní úprava bydlení v současné České republice	51
2.4.2 Státní bytová koncepce	54
2.4.3 Finanční nástroje na podporu bydlení na úrovni ČR	56
2.5 Bytové koncepce na krajské úrovni	67
2.5.1 Regionální rozdíly v oblasti bydlení	67
2.5.2 Finanční nástroje na podporu bydlení na krajské úrovni ČR	68
3. Přístupy k problematice bydlení na místní úrovni	69
3.1 Bez bydlení není město! – Širší (urbanistické) aspekty potřeby podpory bydlení na místní úrovni	71
3.1.1 Základní urbanistické souvislosti bydlení, problémy a koncepce	72
3.2 Politické aspekty – levicový a pravicový přístup	75
3.2.1 Pravicový přístup	75
3.2.2 Levicový přístup	76
3.2.3 Příklady přístupu k politice bydlení	76
4. Širší souvislosti problematiky bydlení na úrovni sídla – koncepce bytové politiky jako součást plánování rozvoje sídla	95
4.1 Strategické dokumenty	95
4.1.1 Metody tvorby strategických dokumentů	95
4.1.2 Strategický plán a jeho části – vize, strategická úroveň, akční plány	97
4.1.3 Akční plány	100
4.1.4 Možnost využití nástrojů strategického plánování při tvorbě koncepce bytové politiky	101
4.2 Územně plánovací dokumenty	101
4.2.1 Stávající právní úprava	101
4.2.2 Připravovaná právní úprava	102

4.2.3 Možnost využití nástrojů územního plánování při tvorbě koncepce bytové politiky.....	104
4.3 Finanční (ekonomické) plánovací nástroje	104
4.3.1 Rozpočet.....	105
4.3.2 Rozpočtový výhled.....	112
4.3.3 Dlouhodobé finanční plány	115
4.3.4 Možnost využití nástrojů finančního (ekonomického) plánování při tvorbě koncepce bytové politiky	115
4.4 Vazba plánovacích dokumentů	116
4.4.1 Modely vztahu strategických a územních dokumentů	117
4.4.2 Modely vztahu územních a finančních (ekonomických) plánů	118
4.4.3 Modely vztahu strategických a finančních (ekonomických) plánů.....	119
4.4.4. Optimalizace vazby mezi rozvojovými dokumenty	119
4.5 Postavení bytové koncepce v plánovacích dokumentech města	123
4.5.1 Vztah bytové koncepce ke strategickým dokumentům města	123
4.5.2 Vztah bytové koncepce k územně plánovacím dokumentům města	124
4.5.3 Vztah bytové koncepce k finančním (ekonomickým) plánům města (Pavlas)	129
4.5.4 Optimalizace plánovacích nástrojů města v oblasti bytové politiky	130
5 Specifika problematiky bydlení ve středně velkých a malých sídlech.....	131
5.1 Územní aspekty	131
5.2 Socio-ekonomické aspekty.....	132
5.3. Ekonomické aspekty	133
5.4 Aspekty správy malých a středních měst	134
6 Obvyklá témata bytové koncepce ve středně velkých a malých sídlech.....	138
6.1 Stávající bytový fond	138
6.1.1 Správa a údržba stávajícího bytového fondu – správci, jejich postavení a kompetence	138
6.1.2 Podíl bytového fondu vlastněného městem, privatizace	139
6.1.3 Nájem obecních bytů – způsob výběru žadatelů	141
6.1.4 Rekonstrukce a revitalizace stávajícího bytového fondu	144
6.1.5 Regenerace panelových sídlišť a objektů postavených panelovou technologií	145
6.2 Nová bytová výstavba –na greenfields / brownfields	149
6.2.1 Příprava nových lokalit pro bydlení	149
6.2.2 Podpora bytové výstavby v soukromém sektoru.....	151
6.2.3 Partnerství veřejného a soukromého sektoru v bytové výstavbě	155
6.2.4 Bytová výstavba organizovaná městem	157
6.3 Podpora bydlení specifických skupin.....	157
7. Tvorba koncepce bytové politiky	159
7.1 Obecný přístup k procesu tvorby bytové koncepce	159
7.2 Metody tvorby koncepce bytové politiky.....	160
7.3 Aktéři procesu tvorby bytové koncepce	161
8. Tvorba vlastní bytové koncepce – procesní část	163
8.1 Analytická část	163
8.1.1 Analýzy vnějších vztahů (nadřazené a související dokumenty).....	163
8.1.2 Analýzy vnitřních vztahů	165
8.1.3 SWOT analýza	169
8.1.4 Shrnutí analýz, vytipování základních okruhů problémů k řešení	171
8.2 Koncepční část - tvorba strategie	171
8.2.1 Vize	172
8.2.2 Strategická část.....	173

8.2.3 Akční část / programy	177
8.2.4 Projekty	178
9. Monitoring a vyhodnocení koncepce bytové politiky	180
10. Závěr a manažerské shrnutí	182
Příloha 1	186
Návrh struktury dat profilu obce	186
Příloha 2	191
Struktura koncepce bytové politiky	191
Literatura	194
Seznam obrázků, grafů a tabulek	199