Spolufinancováno Evropskou unií

OLOMOUC

Koncepce bytové politiky statutárního města Olomouce pro období 2026-2032

návrhová část

Duben 2026

Pořizovatel: **Statutární město Olomouc**

Adresa: Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc
IČO: 00299308
Zástupce: Mgr. Bc. Michal Majer

Poradce: **AQE advisors, a.s.**

Adresa: Třída Kpt. Jaroše 31, 602 00 Brno
IČO: 26954770
Zástupce: Ing. Jan Havránek, Ph.D.

Dokument vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj sociálního bydlení ve statutárním městě Olomouci“, reg. číslo CZ.03.02.01/00/22_101/0001436. Příjemcem je statutární město Olomouc. Projekt je spolufinancovaný z Operačního programu Zaměstnanost plus.

Obsah

0. Metodologie **4**
1. Východiska a redefinice role statutárního města **4**
2. Principy a strategické cíle **6**
2.1 Základní principy navrhované politiky 6
2.2 Strategické cíle města pro období 2026–2032 7
3. Opatření **9**
4. Vysvětlivky a zkratky **24**

0. Metodologie

Návrhová část vytyčuje základní směry budoucího rozvoje bytové politiky a umožňuje identifikovat potenciál rozvoje bydlení ve střednědobém až dlouhodobém období. Návrhová část vychází zejména z výsledků a závěrů analytické části, rozhovorů a výstupů ze setkání pracovní skupiny.

Koncepce bytové politiky je postavena na jasně **formulovaných principech**, které propojují sociální odpovědnost města, ekonomickou udržitelnost a koordinovaný rozvoj městského prostředí.

Součástí návrhové části je stanovení **dlouhodobých strategických cílů**. Cíle jsou přiměřeně konkrétní, realistické a hodnotitelné. U strategických cílů jsou uvedeny cílové stavy či žádoucí trendy, kterých má město v oblasti bydlení do roku 2032 dosáhnout.

Jejich naplňování je dále rozpracováno prostřednictvím **opatření**, u nichž jsou definovány konkrétní indikátory plnění. Jednotlivá opatření mohou současně přispívat k naplňování **více strategických cílů a principů, což odráží komplexní charakter bytové politiky města**.

Tabulka č. 1: Přehled struktury koncepce a vazeb mezi úrovněmi

Úroveň	Označení	Význam	Funkce v koncepci
Principy	P	Hodnotový rámec bytové politiky	Určují, *jakým způsobem* město přistupuje k řešení bydlení (např. důraz na dostupnost, udržitelnost, transparentnost).
Strategické cíle	SC	Požadovaný stav / změna	Vyjadřují, *čeho chce město dosáhnout* v oblasti bydlení v dlouhodobém horizontu.
Opatření	OP	Konkrétní nástroje	Definují, *jakým způsobem budou cíle naplňovány* prostřednictvím konkrétních kroků a intervencí.

1. Východiska a redefinice role statutárního města

Zásadním posunem v přístupu k bytové politice statutárního města Olomouce pro období let 2026 až 2032 je hluboká redefinice role samosprávy v kontextu situace, kdy trh nedostatečně reaguje na potřeby některých skupin obyvatel Olomouce. Analýza dlouhodobých trendů naprosto jednoznačně prokazuje, že základním strukturálním problémem bydlení v Olomouci není absolutní nedostatek bytových jednotek či nízká stavební aktivita, nýbrž propastný nesoulad mezi tržní nabídkou a její finanční dostupností pro specifické sociodemografické skupiny. Olomouc dlouhodobě vykazuje vysoce nadprůměrnou intenzitu bytové výstavby.

V referenčním období let 2014 až 2024 se na území města dokončovalo v průměru 560 bytů ročně, což představuje 5,4 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel. Tímto výkonem město výrazně překračuje celostátní doporučení definované v Koncepci bydlení ČR 2021+, které pro zdravý rozvoj měst stanovuje minimální hranici 4 bytů na 1 000 obyvatel.

Soukromý trh tedy generuje fyzicky dostatečný objem nemovitostí, avšak tyto byty se stávají nedostupnými pro široké vrstvy obyvatelstva v důsledku rozevírání nůžek mezi mzdovým a cenovým vývojem. Transakční ceny bytů vzrostly od roku 2018 do současnosti o více než 110 %, zatímco průměrná hrubá měsíční mzda v Olomouckém kraji stoupla ve stejném období pouze o přibližně 55 %. Výsledkem je kritický propad indexu finanční dostupnosti.

Zatímco v roce 2018 si obyvatel za jednu průměrnou mzdu mohl pořídit 0,73 m² bytu, v roce 2025 tato hodnota klesla na historické minimum 0,53 m².

V tomto makroekonomickém kontextu musí statutární město Olomouc přehodnotit svůj historický přístup. V minulosti totiž Olomouc spíše zastávala pozici, že do oblasti bydlení nebude výrazně zasahovat a že kapacity i ceny má určovat volný trh. Současná situace v oblasti dostupnosti bydlení však ukazuje, že čistě pasivní přístup již nestačí. Město musí aktivně řešit potřeby zranitelných skupin

obyvatel (zejména seniorů a osamělých rodičů s dětmi) a zároveň vytvářet podmínky pro přilákání a udržení pracovníků v klíčových profesích. Město se ovšem nesmí vydat ani do druhého extrému a přijmout nerealistickou a ekonomicky neefektivní ambici plnit roli masového developera, který by saturoval obecnou poptávku po bydlení. Návrhová část koncepce naopak definuje novou roli města jako „chirurga“ trhu”. Tato koncepce přesouvá těžiště městské bytové politiky od spoléhání se na samoregulaci trhu do role aktivního hybatele, koordinátora a strategického stabilizátora. Městská výstavba a s ní spojené intervence nebudou sanovat celoplošný trh, ale budou primárně fungovat jako nezbytný ochranný „nárazník“ mezi tvrdým komerčním prostředím a čistě sociálním bydlením.

Role města vyžaduje přesně cílené zásahy tam, kde tržní mechanismy prokazatelně selhávají. S vlastnictvím 1 605 bytových jednotek, což představuje pouhých 3,2 % obydleného bytového fondu města, nemá samospráva možnost přímo diktovat plošné cenové hladiny ve městě. Může však vytvářet efektivní ochranné sítě pro skupiny, které jsou z trhu systematicky vytlačovány (zejména senioři, osoby se zdravotním postižením a samoživitelé), a zároveň využívat sofistikované nástroje územního plánování k motivaci soukromého kapitálu. Tento cílený přístup je navíc umocněn silným demografickým a ekonomickým tlakem, kterému město čelí. Ačkoliv oficiální statistiky Českého statistického úřadu ke konci roku 2025 uvádějí 105 297 obyvatel města, geolokační data mobilních operátorů prokazují, že se v Olomouci reálně dlouhodobě zdržuje o téměř 10 tisíc rezidentů více. Tato skrytá populace, tvořená z velké části studenty, dojíždějícími pracovníky a cizinci, generuje enormní sekundární poptávku. Olomouc se vyznačuje extrémní koncentrací pracovních příležitostí, která dosahuje hodnoty 94 zaměstnanců na 100 obyvatel, což z ní činí nadprůměrný spádový uzel i v rámci srovnatelných krajských měst. Když k tomu připočteme silnou studentskou základnu Univerzity Palackého a Moravské vysoké školy přesahující 23 tisíc osob, je zřejmé, že město čelí poptávkovému tlaku, který klasický volný trh řeší výhradně cenovou eskalací.

Tabulka č. 2: Implikace pro bytovou politiku města

Demografický a ekonomický indikátor	Hodnota (k roku 2025)	Implikace pro bytovou politiku města
Oficiální počet obyvatel	105 297 obyvatel	Základ pro výpočet rozpočtového určení daní (RUD).
Reálně přítomné obyvatelstvo (geolokace)	cca 115 000 osob	Skrytý tlak na infrastrukturu a trh nájemního bydlení bez adekvátní kompenzace v příjmech z RUD.
Podíl zaměstnanců k populaci	94 zaměstnanců na 100 obyvatel	Extrémní denní dojížďka a vysoká poptávka po přechodném a nájemním bydlení ekonomicky aktivních osob.
Počet vysokoškolských studentů	> 23 000 studentů	Generování masivní poptávky po malometrážním a sdíleném (co-living) bydlení v centrálních a přilehlých zónách.
Index finanční dostupnosti bydlení	0,53 m² za 1 průměrnou mzdu	Historické minimum; nutnost přehodnotit podporu střední třídy a mladých rodin.

2. Principy a strategické cíle

2.1 Základní principy navrhované politiky

Analytická část koncepce ukazuje, že hlavním problémem trhu bydlení v Olomouci **není absolutní nedostatek bytů, ale rostoucí nesoulad mezi dynamickým rozvojem města a finanční dostupností bydlení pro část jeho obyvatel**. Město zároveň disponuje pouze omezeným podílem bytového fondu a nemůže proto řešit problematiku bydlení pouze vlastní výstavbou. Bytová politika musí proto kombinovat nástroje **správy městského majetku, sociální politiky, územního plánování a spolupráce se soukromým sektorem.**

Nová bytová politika města Olomouce je proto postavena na jasně **formulovaných principech, které propojují sociální odpovědnost města, ekonomickou udržitelnost a koordinovaný rozvoj městského prostředí**. Tyto principy tvoří rámec pro všechna opatření a projekty a zajišťují, aby rozvoj bydlení nebyl vnímán izolovaně, ale jako součást širšího rozvoje města, jeho ekonomické stability a kvality života obyvatel.

Schéma č. 1: Formulované principy Koncepce bytové politiky

- **Prvním principem je posilování sociální soudržnosti a rozšiřování bytového fondu.** Bydlení představuje jednu ze základních podmínek kvalitního života ve městě. Město proto usiluje o to, aby dostupné, bezpečné a kvalitní bydlení bylo dosažitelné pro různé skupiny obyvatel. Zvláštní pozornost bude věnována zejména seniorům, osobám se zdravotním postižením, domácnostem v obtížné životní situaci a vybraným profesím důležitým pro fungování města, jako jsou učitelé, zdravotníci nebo pracovníci bezpečnostních složek. Rozšiřování městského bytového fondu bude cílené a zaměřené na segmenty, kde trh prokazatelně selhává – město nebude vystupovat jako plošný developer, ale jako strategický stabilizační aktér doplňující tržní nabídku.
- **Druhým principem je ekonomická udržitelnost a efektivní nastavení systému nájemného.** Správa městského bytového fondu musí být dlouhodobě finančně udržitelná a umožňovat systematickou obnovu a modernizaci bytových domů. Součástí moderního přístupu je i digitalizace správy, od elektronické komunikace s nájemníky až po online správu nájemních vztahů. Nájemné v obecních bytech bude proto vycházet z transparentního výpočtu tzv. mezního nájemného, které zohledňuje náklady na správu, údržbu a dlouhodobou obnovu bytového fondu. Současně bude město zohledňovat platební schopnost domácností

a využívat diferencovaný systém nájemného a další nástroje podpory pro vybrané cílové skupiny. Principem je vytvářet stabilní a kvalitní obytné prostředí.

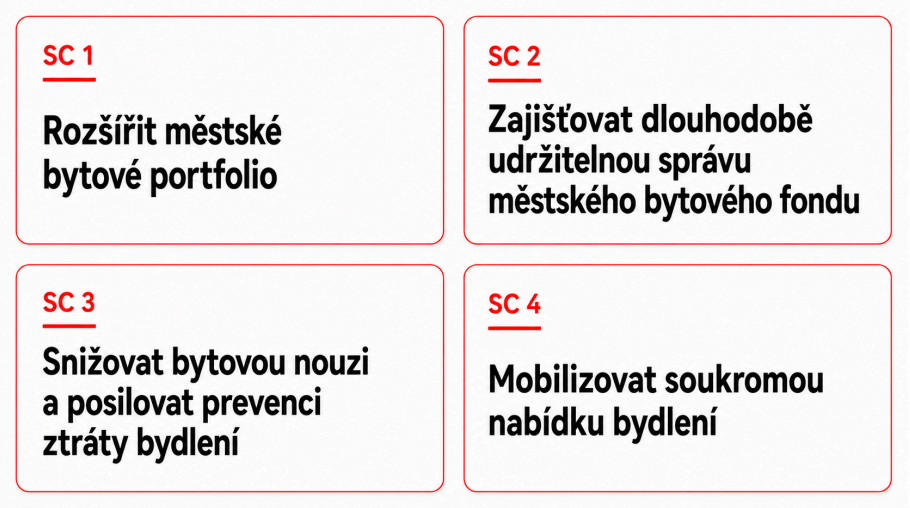
- **Třetím principem je transparentnost, prostupnost a prevence bytové nouze .**
  Přidělování bytů i správa městského bytového fondu budou probíhat podle jasně stanovených a veřejně srozumitelných pravidel. Město bude pravidelně vyhodnocovat fungování systému a zveřejňovat základní informace o využívání bytového fondu. Transparentní pravidla přispívají k důvěře veřejnosti a zároveň zajišťují efektivní a spravedlivé využívání městského majetku. Město bude zároveň aktivně rozvíjet nástroje prevence bytové nouze a sociální práce v bydlení tak, aby městský bytový fond plnil nejen funkci střechy nad hlavou, ale i stabilizační a integrační roli.
- **Čtvrtým principem je flexibilita a spolupráce s trhem.**
  Bytová politika musí být schopna reagovat na demografické, ekonomické a urbanistické změny. Město proto nebude řešit problematiku bydlení pouze vlastní výstavbou, ale bude aktivně spolupracovat se soukromým sektorem a využívat nástroje územního plánování a plánovacích smluv. Cílem je nastavit transparentní pravidla spolupráce s investory tak, aby rozvoj nových rezidenčních projektů přispíval nejen k růstu bytového fondu, ale také k řešení dostupnosti bydlení a ke koordinovanému rozvoji města.

2.2 Strategické cíle města pro období 2026–2032

Na základě analytické části a definovaných principů bytové politiky stanovuje město Olomouc pro období 2026–2032 několik strategických cílů, které mají **stabilizovat trh bydlení, posílit dostupnost bydlení pro vybrané skupiny obyvatel a zajistit dlouhodobě udržitelnou správu městského bytového fondu**.

U strategických cílů jsou sledovány cílové stavy a žádoucí trendy, kterých má město v oblasti bydlení do roku 2032 dosáhnout. Opatření představují konkrétní nástroje a kroky, jejichž realizací budou tyto cílové stavy a trendy postupně naplňovány. U každého opatření je definován minimálně jeden indikátor plnění.

Schéma č. 2: Strategické cíle Koncepce bytové politiky



Tabulka č. 3: Strategické cíle Koncepce bytové politiky (2026–2032)

Strategický cíl (SC)	Popis cíle	Cílový stav/trend (2032)
SC 1 - Rozšířit městské bytové portfolio	Cíleně rozšířit městský bytový fond pro skupiny obyvatel, jejichž potřeby trh dlouhodobě nedokáže uspokojit (zejména senioři, osoby se ZTP, osoby v dlouhodobé bytové nouzi, klíčové profese, mladí). Rozšíření bude realizováno kombinací výstavby, akvizicí bytů a konverzí především městských objektů. Reagovat na vysokou koncentraci pracovních míst a univerzitní charakter města. Město se bude zaměřovat zejména na výstavbu/pořízení malometrážních bytů, a to především o velikosti 1+kk, 1+1 či 2+kk[1].	Rozšíření městského bytového fondu o cca 200 bytů. Stabilnější přírůstek městských bytů v průměru 20–25 bytů ročně. Postupný růst startovacích a stabilizačních bytů a podpora rozvoje projektů studentského bydlení.
SC 2 - Zajišťovat dlouhodobě udržitelnou správu městského bytového fondu	Nastavit správu bytového fondu tak, aby umožňovala jeho dlouhodobou obnovu a modernizaci bez prohlubování investičního dluhu. Posílit institucionální zajištění bytové politiky města.	Zavedení LCCA pro plánování obnovy bytového fondu. Postupné zařazení bytů do diferencovaného nájemného. Postupné navyšování investic do obnovy bytového fondu.
SC 3 - Snižovat bytovou nouzi a posilovat prevenci ztráty bydlení	Posílit systém prevence bytové nouze a sociální podpory v bydlení v návaznosti na zákon o podpoře bydlení a vznik Kontaktního místa pro bydlení (KMB).	Každoroční sledování domácností řešených přes KMB. Postupné zvyšování počtu domácností se zachovaným bydlením. Stabilizace nebo postupné snížení počtu osob v bytové nouzi.
SC 4 - Mobilizovat soukromou nabídku bydlení	Spolupráce se soukromým sektorem v řešení dostupnosti bydlení – návrat části neobsazených bytů na trh a získávání dostupných bytů v nových developerských projektech.	Postupný růst počtu bytů zajištěných plánovacími smlouvami. Postupný růst počtu bytů zapojených do spolupráce s pronajímateli. Dlouhodobé snížení podílu neobydlených bytů ve městě.

[1] Analýza ukazuje růst jednočlenných domácností a stárnutí populace, což vyžaduje vyšší podíl malometrážních bytů.

3. Opatření

Na základě analytické části a identifikovaných strukturálních problémů trhu s bydlením je bytová politika města Olomouce postavena na **opatřeních. Opatření** jsou označena samostatným kódem (OP). Každé opatření může přispívat k naplňování více strategických cílů a principů.

Tato opatření kombinují:

- přímé nástroje města (správa a rozvoj vlastního bytového fondu),
- s nepřímými nástroji ovlivňujícími trh bydlení (územní plánování, spolupráce s developery a sociální politika).

Schéma č. 3: Opatření Koncepce bytové politiky (textově kráceno)

Vazební matice zachycuje vztah mzi jednotlivými opatřeními, principy a strategickými cíli Koncepce bydlení města Olomouce. Tato víceúrovňová vazba odráží komplexní charakter bytové politiky, kdy jednotlivé intervence **nepůsobí izolovaně**, **ale mají současně sociální, ekonomické i rozvojové dopady**. Matice slouží jako základní nástroj pro řízení implementace, vyhodnocování dopadů a reporting plnění Koncepce bydlení.

Tabulka č. 4: Vazební matice principů, strategických cílů a opatření

Principy	Strategické cíle	Opatření
P 1, P 4	SC 1, SC 3	OP 1 Realizace připravovaných projektů městského bydlení včetně mapování a prověřování potenciálních ploch pro bydlení
P 1, P 4	SC 1	OP 2 Akvizice a konverze budov na bydlení
P 2	SC 2	OP 3 Zavedení řízení životního cyklu bytového fondu (LCCA)
P 2, P 3	SC 2, SC 3	OP 4 Zavedení diferencovaného systému nájemného
P 2	SC 2	OP 5 Pravidelná indexace nájemného a aktualizace cenové politiky
P 2, P 3	SC 2, SC 3	OP 6 Posílení institucionálního zajištění bytové politiky města
P 1, P 3	SC 3	OP 7 Zavedení systému segmentů bydlení
P 3	SC 3	OP 8 Rozvoj Kontaktního místa pro bydlení (KMB)
P 2, P 3	SC 2, SC 3	OP 9 Pravidelný přezkum sociální potřebnosti a rotace bytů
P 3	SC 3	OP 10 Sociální práce v bydlení
P 3, P 4	SC 3, SC 4	OP 11 Pilotní ověření funkčnosti městské nájemní agentury
P 4	SC 4, SC 1	OP 12 Nastavení podmínek spolupráce města s investory prostřednictvím plánovacích smluv
P 1, P 4	SC 1, SC 4	OP 13 Získávání dostupných bytů v nových rezidenčních projektech

Jednotlivá opatření jsou zpracována v následující struktuře.

Tabulka č. 5: Metodické rozpracování opatření

Kategorie	Co to znamená
Cíl opatření	Jaké změny má opatření dosáhnout
Popis opatření	Věcný obsah opatření a jeho logika
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	Jakými kroky se bude opatření naplňovat
Cílová skupina	Na koho opatření primárně dopadá nebo komu je určeno
Garant opatření	Politická gesce, tedy příslušná funkce ve vedení města
Hlavní administrátor opatření	Hlavní odpovědný koordinační útvar dle organizační struktury magistrátu k dubnu 2026, *pozn.: pokud bude v rámci opatření zaměřeného na institucionální zajištění bytové politiky zřízen specializovaný útvar nebo budou vyčleněni pracovníci pro bytovou politiku, převezme tento subjekt část koordinačních a metodických aktivit spojených s naplňováním koncepce jako administrátor.*
Předpokládaní realizátoři	Subjekty, které budou opatření primárně realizovat
Indikátor (KPI)	Měřitelný ukazatel plnění opatření
Cílová hodnota	Požadovaná hodnota indikátoru
Financování	Předpokládané finanční zdroje
Horizont	Časový rámec realizace

OP 1 Realizace připravovaných projektů městského bydlení včetně mapování a prověřování potenciální ploch pro bydlení

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Postupně realizovat připravené projekty městské bytové výstavby a zajistit stabilní roční přírůstek městského bytového fondu.
Popis opatření	Město bude realizovat projekty dostupného bydlení na městských pozemcích, které jsou již ve fázi územního prověřování nebo projektové přípravy. Projekty budou realizovány především formou bytových domů střední velikosti (20–70 bytů) v lokalitách s dobrou dostupností veřejné dopravy a občanské vybavenosti. Souběžně bude město systematicky mapovat a prověřovat potenciální rozvojové plochy, jednat o výkupu vhodných pozemků od soukromých vlastníků i státních institucí a zajišťovat jejich územní a projektovou přípravu tak, aby byl zachován kontinuální zásobník projektů pro bydlení. Rozšíření městského bytového portfolia je zaměřeno především na segmenty bydlení, které komerční trh dlouhodobě nedokáže zajistit. Město bude vystupovat jako cílený stabilizační aktér, který doplňuje tržní nabídku bydlení tam, kde dochází k tržnímu selhání, nikoli jako plošný developer řešící obecnou poptávku po bydlení. Vedle klasické městské nájemní výstavby bude město jako jednu z forem realizace prověřovat také družstevní bydlení. Družstevní model umožňuje kombinovat veřejnou kontrolu, spoluúčast budoucích obyvatel a nižší fiskální zátěž pro městský rozpočet. Družstevní bydlení tak rozšiřuje nástroje, jimiž může město navyšovat kapacity svého bytového fondu.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• realizace připravovaných projektů městského bydlení v prioritních lokalitách - Janského (cca 29 bytů), Horova - Mrazírny (cca 70 bytů), Vrchlického (cca 30 bytů) • průběžné mapování a prověřování vhodných ploch pro další bytovou výstavbu • majetkoprávní příprava lokalit a případné výkupy pozemků (zajišťování projektové, územní a technické připravenosti nových záměrů) • koordinace projektů s dopravní a technickou infrastrukturou a občanskou vybaveností
Cílová skupina	• domácnosti v krizové bytové situaci • senioři, osoby se zdravotním omezením • klíčové profese zajišťující fungování města • další domácnosti, jejichž potřeby nejsou dostatečně pokryty komerčním trhem
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za investice a kancelář architekta města
Hlavní administrátor opatření	Odbor investic
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor investic, Odbor kancelář architekta města, Odbor majetkoprávní)
Indikátor (KPI)	Počet nově dokončených městských bytů
Cílová hodnota	cca 130 bytů
Financování	• rozpočet města • IROP • SFPI
Horizont	2026–2032

OP 2 Akvizice a konverze budov na bydlení

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Rozšířit městský bytový fond flexibilními nástroji mimo klasickou výstavbu.
Popis opatření	Město bude aktivně vyhledávat příležitosti pro nákup bytových jednotek, bytových domů nebo konverzi vhodných objektů na bydlení. Může se jednat o nevyužívané administrativní objekty, brownfieldy, bývalé ubytovny nebo městské budovy s potenciálem pro rekonstrukci. Výhodou opatření je rychlejší rozšíření bytového fondu než klasická výstavba.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• prověřování vhodnosti městských a soukromých objektů pro konverzi na bydlení • ekonomické, technické a právní posouzení vytipovaných objektů • nákup jednotlivých bytů nebo celých domů
Cílová skupina	• domácnosti v krizové bytové situaci • senioři a osoby se zdravotním omezením • klíčové profese zajišťující fungování města • další domácnosti, jejichž potřeby nejsou dostatečně pokryty komerčním trhem
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za majetkoprávní záležitosti
Hlavní administrátor opatření	Odbor majetkoprávní
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor majetkoprávní, Odbor investic); Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Počet bytů získaných akvizicí nebo konverzí
Cílová hodnota	Min. 40 bytů do roku 2032
Financování	• městský rozpočet • SFPI • případně PPP
Horizont	Průběžně

OP 3 Zavedení řízení životního cyklu bytového fondu (LCCA)

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Zavést systematické plánování investic do bytového fondu na základě metodiky životního cyklu budov.
Popis opatření	Město zavede metodiku LCCA pro plánování investic do oprav, rekonstrukcí a modernizace bytového fondu. Součástí opatření bude doplnění pasportizace bytového fondu a vytvoření dlouhodobého investičního plánu obnovy bytových domů.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• pasportizace bytového fondu • zavedení metodiky LCCA do rozhodování o opravách a rekonstrukcích • investiční plán obnovy • plánování oprav a rekonstrukcí
Cílová skupina	• město jako vlastník bytového fondu • nájemníci městských bytů
Garant opatření	Člen vedení města mající v gesci Správu nemovitostí Olomouc, a.s.
Hlavní administrátor opatření	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Předpokládaní realizátoři	Správa nemovitostí Olomouc, a.s., Statutární město Olomouc (Odbor ekonomický, Odbor investic, Odbor strategie a řízení)
Indikátor (KPI)	• Existence dlouhodobého investičního plánu obnovy bytového fondu • Podíl bytového fondu s pasportizací
Cílová hodnota	• Ano / 2029 • 100% / 2029
Financování	Městský rozpočet
Horizont	2029

OP 4 Zavedení diferencovaného systému nájemného

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Nastavit transparentní a ekonomicky udržitelný systém nájemného v městském bytovém fondu.
Popis opatření	Město postupně zavede diferencovaný systém nájemného, který bude rozlišovat jednotlivé segmenty bydlení podle jejich účelu a cílových skupin. Systém bude rozdělen do tří základních úrovní: • sociální nájemné (sociální byty, část bytů zvláštního určení (senioři, ZTP)), • dostupné nájemné (byty pro mladé rodiny, částečně byty zvláštního určení (senioři s nižšími příjmy), • ekonomické (tržní) nájemné pro širokou veřejnost bez sociálního cílení.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• definice režimů nájemného • provázání režimů nájemného se segmentací bytů a pravidly přidělování • úprava cenové politiky • postupná implementace
Cílová skupina	• domácnosti v sociálním bydlení a v dostupném bydlení • senioři a osoby se zdravotním postižením v bytech zvláštního určení • nájemníci standardního městského bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí, Odbor ekonomický), Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Podíl bytů zařazených do režimů nájemného
Cílová hodnota	90 % bytů zařazených do režimů nájemného
Financování	Není relevantní
Horizont	2026–2032

OP 5 Pravidelná indexace nájemného a aktualizace cenové politiky

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Zavedením základního nájemného a jeho pravidelnou indexací ochránit příjmy města z nájemného před postupným znehodnocováním vlivem inflace a rostoucích provozních nákladů.
Popis opatření	Město stanoví základní nájemné pro jednotlivé kategorie městských bytů, které bude odrážet skutečné náklady na správu, údržbu a obnovu bytového fondu. Současně zavede mechanismus pravidelné indexace nájemného, který bude zohledňovat míru inflace, vývoj nákladů na správu bytového fondu a situaci na místním trhu bydlení.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• stanovení základního nájemného podle kategorie bytu, lokality a stavu • pravidelná revize cenové politiky městského bydlení • indexace nájemného
Cílová skupina	• město jako vlastník bytového fondu • nájemníci městských bytů ve všech režimech nájemního bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za ekonomickou oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor ekonomický
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor ekonomický, Odbor sociálních věcí), Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Aktualizace nájemného
Cílová hodnota	Min. každé 2 roky
Financování	Není relevantní
Horizont	Průběžně

OP 6 Posílení institucionálního zajištění bytové politiky města

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Zajistit systematické a koncepční řízení bytové politiky města vytvořením specializovaného organizačního útvaru (oddělení bytové politiky), nebo stanovením jasné gesce za bytovou politiku v rámci stávající organizační struktury magistrátu s přidělením odpovídajících personálních kapacit.
Popis opatření	Město může přijmout jedno z následujících řešení: • **Varianta A** – zřízení samostatného oddělení bytové politiky v přímé vazbě na příslušného náměstka primátora (vznik systemizovaných míst). • **Varianta B** – vytvoření gesce za bytovou politiku v rámci stávajícího odboru s vyčleněním min. 1–2 pracovníků, kteří budou mít bytovou politiku jako hlavní pracovní náplň. Provozní a technickou správu bytového fondu bude i nadále zajišťovat SNO na základě smluvního vztahu s městem.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• zpracování analýzy stávajícího modelu řízení bytového fondu a identifikace nedostatků • předložení doporučení radě města k rozhodnutí • definice kompetencí, náplně činnosti a organizačního začlenění • v případě varianty A: změna organizačního řádu, systemizace míst, výběrové řízení • v případě varianty B: úprava náplně činnosti stávajícího odboru, vyčlenění a proškolení pracovníků • plný provoz a rozvoj
Cílová skupina	• obyvatelé města Olomouce • město jako nositel a koordinátor bytové politiky
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za strategický rozvoj
Hlavní administrátor opatření	Odbor strategie a řízení
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor strategie a řízení, Odbor kancelář tajemníka, Odbor majetkoprávní)
Indikátor (KPI)	Zřízení oddělení nebo ustanovení gesce
Cílová hodnota	Funkční organizační zajištění bytové politiky
Financování	Rozpočet města
Horizont	2029

OP 7 Zavedení systému segmentů bydlení

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Vytvořit jasně definovaný systém segmentů bydlení v městském bytovém fondu.
Popis opatření	Město zavede systém členění městského bytového fondu podle účelu bydlení. Systém bude založen na logice postupného přechodu mezi jednotlivými segmenty bydlení: • **krizové bydlení** – krátkodobé řešení akutní bytové nouze (městská ubytovna jako řešení pro specifické cílové skupiny) • **sociální bydlení** – stabilizační bydlení pro domácnosti s omezenou schopností zajistit si bydlení na trhu • **dostupné bydlení** – přechodný segment pro domácnosti, které již nepotřebují intenzivní sociální podporu, ale tržní bydlení je pro ně stále obtížně dostupné • **tržní bydlení** – standardní nájemní nebo vlastnické bydlení
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• definice segmentů bydlení • úprava pravidel přidělování bytů • provázání s cenovou politikou
Cílová skupina	• domácnosti v krizovém bydlení, v sociálním bydlení a v dostupném bydlení • senioři a osoby se zdravotním postižením • další nájemníci • město jako správce a koordinátor systému
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí), Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Systém pro zařazení bytů do jednotlivých segmentů bydlení
Cílová hodnota	Ano
Financování	Není relevantní
Horizont	2026–2027

OP 8 Rozvoj Kontaktního místa pro bydlení (KMB)

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Vytvořit funkční systém prevence bytové nouze a podpory domácností v riziku ztráty bydlení.
Popis opatření	Město rozvine činnost Kontaktního místa pro bydlení (KMB), které bude sloužit jako první kontaktní bod pro domácnosti v bytové nouzi nebo v riziku ztráty bydlení. KMB bude poskytovat poradenství, koordinovat sociální práci a zprostředkovávat spolupráci mezi městem, vlastníky bytů a sociálními službami.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• poradenství v bydlení • koordinace sociální práce a návazných služeb • spolupráce s Úřadem práce a neziskovým sektorem
Cílová skupina	• domácnosti v bytové nouzi • domácnosti v riziku ztráty bydlení • osoby žijící na ubytovnách, v azylových domech nebo v nevyhovujícím bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí), Poskytovatelé sociálních služeb
Indikátor (KPI)	Podíl případů, kde se podařilo zabránit ztrátě bydlení
Cílová hodnota	>60 %
Financování	• státní program podpory bydlení • rozpočet města
Horizont	průběžně

OP 9 Pravidelný přezkum sociální potřebnosti a rotace bytů

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Zajistit efektivní využívání městského bytového fondu a zabránit dlouhodobé blokaci bytů.
Popis opatření	Město zavede pravidelný přezkum sociální potřebnosti domácností v sociálním a dostupném bydlení. Na základě výsledků přezkumu může docházet k postupnému přechodu domácností do jiného segmentu bydlení.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• pravidelný sociální přezkum • časově omezené nájemní smlouvy • postupná rotace bytů
Cílové skupiny	Nájemníci sociálního a dostupného bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí), Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Podíl bytů, které projdou rotací mezi segmenty
Cílová hodnota	5–10 % bytů ročně
Financování	Není relevantní
Horizont	Průběžně

OP 10 Sociální práce v bydlení

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Posílit stabilitu bydlení domácností v sociálním a dostupném bydlení.
Popis opatření	Město bude rozvíjet systém sociální práce zaměřené na udržení bydlení. Sociální pracovníci budou podporovat domácnosti při řešení finančních, sociálních a právních problémů souvisejících s bydlením.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• terénní sociální práce • poradenství • prevence zadlužení
Cílová skupina	• nájemníci sociálního a dostupného bydlení • domácnosti ohrožené ztrátou bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí), Správa nemovitostí Olomouc, a.s. , Poskytovatelé sociálních služeb
Indikátor (KPI)	Počet domácností zapojených do sociální práce
Cílová hodnota	200 domácností
Financování	• státní sociální programy • rozpočet města
Horizont	2032

OP 11 Pilotní ověření funkčnosti městské nájemní agentury

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Ověřit funkčnost modelu městské nájemní agentury jako nástroje pro rozšíření dostupného bydlení a podporu domácností v bytové nouzi.
Popis opatření	Město ve spolupráci s neziskovým sektorem pilotně ověří model městské nájemní agentury. V rámci tohoto modelu bude město poskytovat bytové jednotky (případně zprostředkovávat byty soukromých vlastníků), zatímco nezisková organizace zajistí správu nájemních vztahů a realizaci sociální práce s nájemníky. Cílem je vytvořit funkční mechanismus, který propojí veřejný, neziskový a soukromý sektor a umožní efektivnější využití bytového fondu pro cílové skupiny.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• návrh modelu fungování nájemní agentury • výběr partnera z řad neziskových organizací • pilotní zapojení bytových jednotek (městských i soukromých) • nastavení pravidel spolupráce a garancí pro vlastníky bytů • vyhodnocení pilotního provozu
Cílová skupina	• domácnosti v bytové nouzi • domácnosti v riziku ztráty bydlení • soukromí vlastníci bytů • neziskoví partneři v oblasti sociálního bydlení
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za sociální oblast
Hlavní administrátor opatření	Odbor sociálních věcí
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor sociálních věcí, Odbor ekonomický, Odbor právní, Odbor strategie a řízení), Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Indikátor (KPI)	Počet bytů zapojených do systému nájemní agentury
Cílová hodnota	Min. 20 bytů v pilotní fázi
Financování	• státní programy v oblasti sociálního bydlení (MPSV) • OPZ+ (ESF+) • rozpočet města
Horizont	2031

OP 12 Nastavení podmínek spolupráce města s investory prostřednictvím plánovacích smluv

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Vytvořit rámec pro spolupráci města s investory při rozvoji nových rezidenčních projektů . Cílem je posílit partnerskou spolupráci mezi městem a investory tak, aby nové projekty přiměřeně zohledňovaly potřeby veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a dostupného bydlení.
Popis opatření	Město bude usilovat o systematičtější využívání plánovacích smluv jako nástroje pro dohodu s investory při přípravě větších rezidenčních projektů na území města. Jednání s investory se mohou zaměřovat zejména na spoluúčast na veřejné infrastruktuře a občanské vybavenosti vyvolané novou výstavbou, případně na možnosti zapojení dostupného bydlení do připravovaných rezidenčních projektů. Řada krajských měst v ČR již využívá různé formy spolupráce s investory při rozvoji území, zejména prostřednictvím plánovacích smluv nebo obdobných dohod. Konkrétní podoba spolupráce, rozsah projednávaných podmínek a způsob jejich uplatnění budou vždy záviset na rozhodnutí vedení města, charakteru konkrétního záměru a možnostech dohody mezi městem a investorem.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• vymezení okruhů, které mají být předmětem jednání s investory u větších rezidenčních projektů • nastavení vnitřní koordinace města při přípravě a projednávání plánovacích smluv • vedení jednání s investory o možných formách spolupráce a spoluúčasti na rozvoji území • pravidelné vyhodnocování uzavřených smluv a jejich přínosů pro město
Cílová skupina	• obyvatelé města • město jako nositel veřejného zájmu v územním rozvoji • investoři a developeři jako partneři rozvoje města
Garant opatření	člen vedení města odpovědný za strategický rozvoj
Hlavní administrátor opatření	Odbor strategie a řízení
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor strategie a řízení, Odbor kancelář architekta města)
Indikátor (KPI)	Existence plánovacích smluv podporujících bydlení ve městě
Cílová hodnota	Existence plánovacích smluv dle počtu developerských projektů
Financování	Není relevantní
Horizont	2026–2029

OP 13 Získávání dostupných bytů v nových rezidenčních projektech

Kategorie	Popis
Cíl opatření	Zvýšit počet dostupných nájemních bytů vznikajících v rámci soukromé bytové výstavby.
Popis opatření	Město bude u vybraných větších rezidenčních projektů prověřovat a projednávat možnosti zapojení dostupného bydlení do připravované soukromé výstavby. Opatření navazuje na širší snahu města vést s investory předvídatelná a věcná jednání o rozvoji území. Konkrétní forma spolupráce bude vždy předmětem individuálního jednání mezi městem a investorem. Může se jednat například o převod nebo odkup části bytů do vlastnictví města, dlouhodobé vyčlenění části bytů pro dostupné nájemní bydlení, finanční příspěvek směřovaný do rozvoje městského bydlení, případně kombinaci uvedených nástrojů. Pro smluvní zachycení dohodnutých podmínek může město využívat zejména plánovací smlouvy, případně jiné vhodné smluvní nástroje. Rozsah, forma a konkrétní obsah dohody budou záviset na charakteru daného projektu, potřebách města, ekonomické přiměřenosti požadavků a výsledku jednání s investorem.
Klíčové aktivity / kroky / nástroje	• vedení individuálních jednání s investory o možných formách spolupráce • prověřování vhodnosti převodu, odkupu, dlouhodobého vyčlenění bytů nebo finančního příspěvku na rozvoj městského bydlení • využívání plánovacích smluv nebo jiných smluvních nástrojů pro zachycení dohodnutých závazků • průběžné vyhodnocování přínosů uzavřených dohod pro rozvoj dostupného bydlení ve městě
Cílová skupina	• domácnosti s příjmy, které neumožňují pořízení tržního bydlení • klíčové profese a vybrané zaměstnanecké skupiny města
Garant opatření	Člen vedení města odpovědný za strategický rozvoj
Hlavní administrátor opatření	Odbor strategie a řízení
Předpokládaní realizátoři	Statutární město Olomouc (Odbor strategie a řízení, Odbor majetkoprávní, Odbor kancelář architekta města, Odbor ekonomický)
Indikátor (KPI)	Počet bytů získaných z developerských projektů
Cílová hodnota	cca 50 bytů
Financování	Prostřednictvím individuálně sjednaných podmínek spolupráce s investory, zejména formou plánovacích smluv nebo jiných vhodných smluvních nástrojů
Horizont	2032

4. Vysvětlivky a zkratky

Tabulka č. 6: Vysvětlivky a zkratky

Zkratka	Význam
P	Princip bytové politiky
P1	Sociální soudržnost a cílené rozšiřování bytového fondu
P2	Ekonomická udržitelnost a efektivní nastavení systému nájemného
P3	Transparentnost, prostupnost a prevence bytové nouze
P4	Flexibilita a spolupráce s trhem
SC	Strategický cíl
SC1	Rozšířit městské bytové portfolio
SC2	Zajišťovat dlouhodobě udržitelnou správu městského bytového fondu
SC3	Snižovat bytovou nouzi a posilovat prevenci ztráty bydlení
SC4	Mobilizovat soukromou nabídku bydlení
OP	Opatření
KPI	Klíčový indikátor výkonnosti / měřitelný ukazatel plnění
LCCA	Life Cycle Cost Analysis – analýza nákladů životního cyklu
KMB	Kontaktní místo pro bydlení
MMOl	Magistrát města Olomouce
SNO	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
RUD	Rozpočtové určení daní
IROP	Integrovaný regionální operační program
SFPI	Státní fond podpory investic
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
OPZ+	Operační program Zaměstnanost plus
ESF+	Evropský sociální fond plus
PPP	Public Private Partnership – spolupráce veřejného a soukromého sektoru
ZTP	Osoba se zvlášť těžkým postižením
ČSÚ	Český statistický úřad