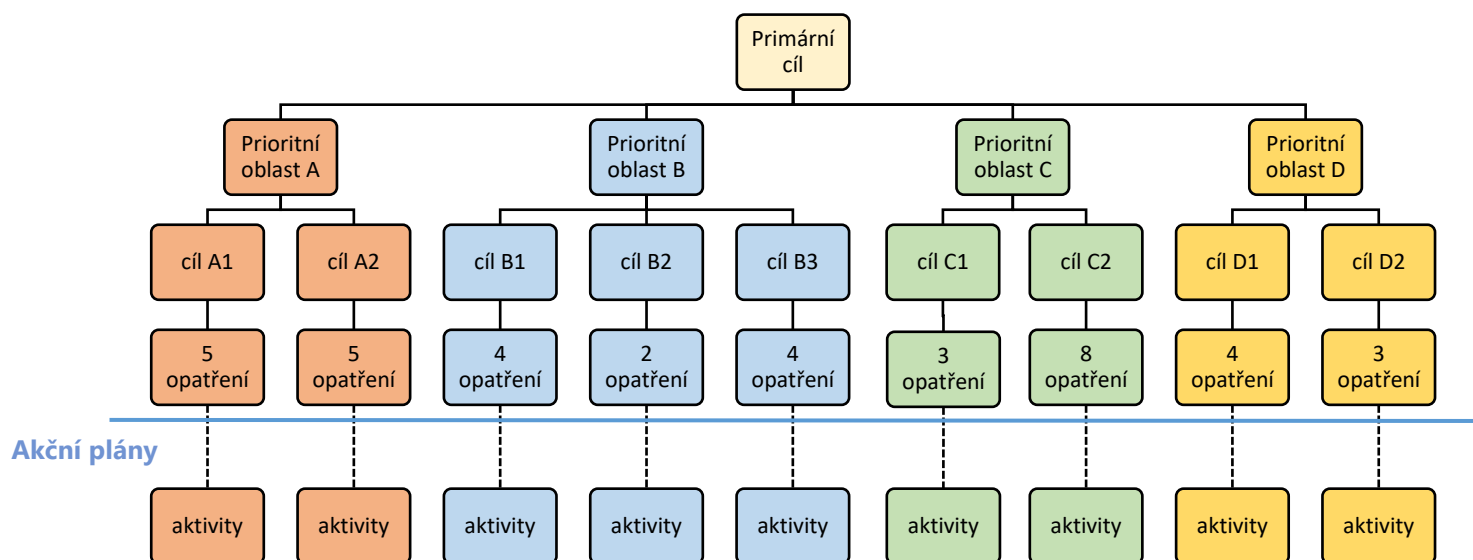


„Strategie bydlení města Brna 2018-2030“ vyhodnocení Akčního plánu 2021-2024

Struktura programové části do roku 2030



Primární cíl: Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům

Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Cíl B2: Dosáhnout a udržet minimálně 15% podíl obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

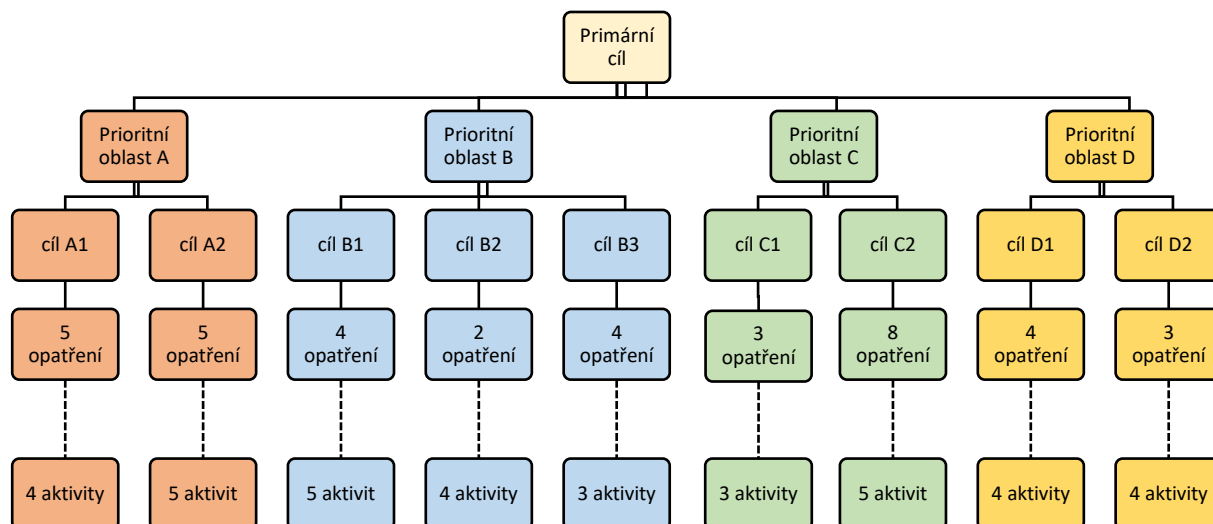
Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Přiřazení jednotlivých aktivit k opatřením

(akční plán 2021-2024)



Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu.

Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.

Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení.

Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.

Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV.

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření

Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu.

Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.

Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.

Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.

Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu

Aktivita	A1.1.1: „Dům v dobré kondici“ DBF
Popis aktivity	Postupně dosáhnout dobré kondice u obecních domů s cílem dostat postupně všechny domy do stavu „dům v dobré kondici“.
Postup řešení	Postupné provádění oprav a modernizací, průběžná aktualizace standardů
Termíny (časový harmonogram plnění)	2030 – realizace do konce platnosti strategie bydlení
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSM, Ol, MČ, které mají svěřený bytový fond
Odhad nákladů	4 000 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Rozpočet města a MČ, VHČ, paspory bytových domů, standardy

Městské části předávají od roku 2015 na BO MMB každoročně k 31.12. paspory s údaji o svěřených bytových domech. Součástí pasportů jsou mimo jiné náklady na provedené opravy v jednotlivých letech, výhled nákladů na další roky a označení domů, které se dostaly do kategorie „dům v dobré kondici“.

V roce 2023 zajistil BO ve spolupráci s OMI GIS sjednocení všech pasportů, prozatím v tabulkové verzi excel. V roce 2024 se podařilo nastavit filtrování tak, aby bylo možné paspory plnohodnotně využívat. V další fázi je navrženo překlopení do GIS.

POPIS DOMU V DOBRÉ KONDICI:

Dům v průběhu dalších cca 10 let nepotřebuje žádné další větší investice, je třeba provádět jen běžnou údržbu vyplývající z každoroční opotřebovanosti (natěry, opravy drobných poškození, opravy menších průběžně vznikajících závad, ...).

Jedná se buď o novostavbu, o dům po celkové rekonstrukci nebo o dům po dílčích provedených opravách, který celkově vykazuje dobrý technický stav.

PANELOVÝ DŮM V DOBRÉ KONDICI

Zateplený obvodový plášť včetně výměny oken, oprava či výměna střešního pláště domu, dům bez statických závad, objekt bez zemní vlhkosti, provedena revize, oprava či výměna výtahu, výměna bytových jader, oprava ZTI, oprava elektroinstalace, oprava plynoinstalace, společné prostory včetně sklepů v uspokojivém tech. stavu, ...

CIHLOVÝ DŮM V DOBRÉ KONDICI

Dostatečně izolovaný obvodový plášť, okna v dobrém stavu nebo po výměně, střešní konstrukce a krytina v dobrém stavu nebo po výměně, statika domu bez závad, objekt bez zemní vlhkosti, provedena oprava, či výměna stávajícího výtahu, dostavba výtahu v případě potřeby, v dobrém stavu nebo opravené – ZTI, elektroinstalace, plynoinstalace, společné prostory včetně sklepů v uspokojivém tech. stavu, ...

ÚPRAVY NAD STANOVENÝ STANDARD DOMŮ V DOBRÉ KONDICI

Pokud je dům v dobré kondici – v dobrém technickém stavu a MČ chce do oprav domu nadále investovat z důvodu zlepšení úrovně bydlení (*např. vnější žaluzie do oken, bezpečnostní kamery apod.*).

Následující tabulka uvádí přehled obecních domů a bytů za období plnění akčního plánu 2021-2024:

2015-2024		2021		2022		2023		2024	
		domy	byty	domy	byty	domy	byty	domy	byty
svěřený		1 594	27 263	1 587	27 248	1 493	27 168	1 477	27 123
nesvěřený		68	1 051	61	1 096	66	1 186	69	1 209
celkem		1 662	28 314	1 648	28 344	1 559	28 354	1 546	28 332
SVĚŘENÝ MČ		počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů	počet domů	počet bytů
1.	Brno-střed	286	4 094	282	4 075	279	4 031	275	4 014
2.	Žabovřesky	69	1 473	66	1 473	62	1 473	62	1 473
3.	Královo Pole	107	1 470	107	1 470	102	1 464	102	1 460
4.	Brno-sever	313	5 216	313	5 213	296	5 186	284	5 167
5.	Židenice	180	2 321	180	2 321	178	2 321	178	2 321
6.	Černovice	93	1 109	93	1 109	48	1 109	48	1 107
7.	Brno - jih	66	1 050	66	1 062	63	1 058	63	1 058
8.	Bohunice	2	47	2	47	2	47	2	47
9.	Starý Lískovec	26	975	26	975	26	975	26	975
10.	Nový Lískovec	32	864	32	864	32	865	32	865
11.	Kohoutovice	82	1 912	82	1 912	75	1 912	75	1 912
12.	Jundrov	7	164	7	164	7	164	7	164
13.	Bystrc	63	1 638	63	1 633	63	1 633	63	1 631
14.	Kníničky	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Komín	5	92	5	92	5	92	5	92
16.	Medlánky	0	14	0	14	0	14	0	14
17.	Řečkovice a Mokrý Hora	28	427	28	427	28	427	28	427
18.	Maloměřice a Obřany	12	74	12	74	6	74	6	73
19.	Vinohrady	34	1 101	34	1 101	32	1 101	32	1 101
20.	Líšeň	98	2 323	98	2 323	98	2 323	98	2 323
21.	Slatina	88	860	88	860	88	860	88	860
22.	Tuřany	1	6	1	6	1	6	1	5
23.	Chřlice	1	16	1	16	1	16	1	17
24.	Bosonohy	1	17	1	17	1	17	1	17
25.	Žebětín	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Ivanovice	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Jehnice	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Ořešín	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Útěchov	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem MČ		1 594	27 263	1 587	27 248	1 493	27 168	1 477	27 123
NESVĚŘENÝ (OSM,OSP,OK)		68	1 051	61	1 096	66	1 186	69	1 209
Celkem		1 662	28 314	1 648	28 344	1 559	28 354	1 546	28 332
Údaje k 31.12:		2021		2022		2023		2024	

PROVEDENÉ OPRAVY A REKONSTRUKCE

V období let 2018-2020 vložily MČ do oprav a rekonstrukcí bytových domů celkem 2,887 mld. Kč, z toho z VHČ 2,829 mld. Kč a dalších 58 mil. Kč z příspěvků poskytnutých z FBV. V období let 2021-2024 vložily MČ do oprav a rekonstrukcí bytových domů celkem 3,370 mld. Kč z VHČ.

V období 2021-2024 prováděly MČ především tyto opravy:

- zateplení fasády u cca 156 domů
- opravy střech u cca 165 domů
- opravu či zbudování výtahu u cca 50 domů
- výměnu oken u cca 18 domů
- výměnu jader případně opravu koupelen u cca 284 domů
- výměnu ZTI, odstranění zemní vlhkosti, opravy fasád bez zateplení, opravy balkonů a lodžii, opravy bytů po vyklizení a další...

ZANEDBANOST

Zanedbanost vyčísluje BO MMB každoročně z pasportů MČ. Jedná se o předpokládané náklady MČ, které plánují vynaložit na rekonstrukce a opravy svěřených bytových domů v budoucích letech.

Během plnění akčního plánu za období **2018-2020 se zvýšila zanedbanost** obecního bytového fondu ve správě MČ z 7,421 mld. Kč na 11,040 mld. Kč. Důvodem zvýšení zanedbanosti nebyl nárůst počtu domů ve špatném stavu, ale hlavně skokový nárůst cen některých stavebních materiálů a dodávek až o 200 % a jejich nedostupnost v období covidu mezi lety 2020-2021. Průměrně došlo k nárůstu cen o 20 %. Tyto ceny již v dalším období neklesly. Nárůst předpokládaných nákladů se projevil zejména u těch MČ, které již dokončily kompletní rekonstrukce bytových domů a nově se zaměřily na opravy stávajících bytových jader panelových domů na hranici životnosti (MČ Brno-Kohoutovice, MČ Brno-Líšeň, ...).

Dále se nárůst nákladů na odstranění zanedbanosti výrazně projevil u MČ Brno-střed po dokončení vlastního pasportu, který řeší opravy přesněji. MČ Brno-střed a Brno-sever jsou navíc limitovány v množství prováděných oprav výší přijatých finančních prostředků z nájemného, které díky vysokým dluhům na nájemném nelze použít v předpokládané výši. Snižování zanedbanosti v těchto MČ je proto pomalejší.

Během plnění akčního plánu za období **2021-2024 zanedbanost klesla** z 11,040 mld. Kč na 10,593 mld. Kč.

Počet opravených domů se zvyšuje u většiny MČ již od roku 2018 v návaznosti na již provedené rekonstrukce (zateplení, výměnu oken, ZTI, odstranění zemní vlhkosti...). Jelikož rekonstrukce probíhaly postupně, nebylo možné domy zahrnout do kategorie „dům v dobré kondici“ až do doby, kdy již bude dům vyžadovat pouze běžnou údržbu. Je to patrné i z počtu domů v dobré kondici, kterých postupně přibývá.

V celkové zanedbanosti ve výši 10,593 mld. Kč jsou zahrnuty veškeré náklady na opravy a rekonstrukce bytových domů potřebné pro uvedení domů do kategorie „dům v dobré kondici“ a dále investiční náklady spojené se zlepšením standardu (např. náklady na osazení fotovoltaických panelů, zřízení bioklimatických střech nebo vybavení domů kamerovými systémy).

Pro období do konce platnosti Strategie bydlení – do roku 2030 plánují MČ investovat do oprav cca 4,461 mld. Kč. V přepočtu na jednotlivé roky plánují MČ investovat do oprav **cca 750–800 mil. Kč ročně**.

Pokud nemají MČ na kompletní rekonstrukci dostatek vlastních finančních prostředků, a přesto si chtějí ponechat dům ve správě, mohou požádat město o poskytnutí úročené zápůjčky z rozpočtu města. Záměr poskytnutí takovéto zápůjčky byl poprvé schválen v roce 2024, a to MČ Brno-Slatina a Brno-Židenice. Jinak dochází k odsvěření domů a provedení kompletní rekonstrukce z úrovně BO MMB. Poté se již dům zpět MČ nesvěruje, ale zůstává ve správě OSM.

V současné době jsou finanční prostředky z FBV využívány především pro projektovou přípravu a na ni navazující novou výstavbu a rekonstrukce bytových domů realizované z úrovně BO MMB. Hlavním zdrojem příjmů FBV již není prodej bytových domů, ale výnosy z nájmu bytových domů ve správě OSM, není proto možné poskytovat MČ ani příspěvky ani zápůjčky z FBV.

Kompletní rekonstrukci financovanou z vlastních zdrojů provádějí MČ pouze ve výjimečných případech, např. MČ Brno-střed (celkovou rekonstrukci potřebuje 10 domů), MČ Brno-sever (celkovou rekonstrukci potřebuje 6 domů). Výjimku tvoří MČ Brno-Židenice, která plánuje do roku 2030 připravit kompletní rekonstrukci u 17 domů.

Následující tabulka uvádí výši finančních prostředků vložených do oprav obecních domů ve správě MČ v jednotlivých obdobích plnění akčního plánu SB 2018-2020 a 2021-2024 (žluté sloupce) a výši zanedbanosti za jednotlivá období (zelené sloupce):

PŘEHLED PROVEDENÝCH A PŘIPRAVOVANÝCH OPRAV U BYTOVÝCH DOMŮ SVĚŘENÝCH MČ									
Městská část	celkový počet domů k 2024	celkový počet bytů k 2024	provedené opravy a rekonstrukce v r. 2018-2020	připravované opravy od r. 2018 - zanedbanost	provedené opravy a rekonstrukce v r. 2021-2024	připravované opravy v dalších letech od r. 2021 - zanedbanost	připravované opravy od 2025 do 2030 - zanedbanost do konce platnosti strategie	připravované opravy od r. 2025 - celková zanedbanost	Průměrný náklad na opravu 1 bytu do roku 2030 - do konce období platnosti strategie
Brno-střed	275	4 014	597 494 000	2 283 131 000	972 184 000	5 996 438	1 500 000 000	7 428 600 000	373 692
Žabovřesky	62	1 473	152 190 534	213 100 000	103 768 114	194 051	180 983 000	180 983 000	122 867
Královo Pole	102	1 460	39 887 546	183 335 024	85 751 519	316 130	160 500 000	160 500 000	109 932
Brno-sever	284	5 167	787 912 468	2 400 695 509	830 565 815	1 525 460	470 098 650	470 098 650	90 981
Židenice	178	2 321	126 864 793	226 812 500	187 128 509	766 250	989 400 000	1 181 500 000	426 282
Černovice	48	1 107	50 134 373	214 259 950	94 288 000	327 851	128 300 000	128 300 000	115 899
Brno - jih	63	1 058	112 285 600	225 972 000	216 395 373	126 700	71 160 000	71 160 000	67 259
Bohunice	2	47	0	150 000	1 859 353	1 150	5 000 000	5 000 000	106 383
Starý Lískovec	26	975	69 509 217	240 200 000	119 036 981	237 200	62 500 000	62 500 000	64 103
Nový Lískovec	32	865	35 831 007	43 408 028	35 072 108	47 000	34 200 000	34 200 000	39 538
Kohoutovice	75	1 912	326 282 362	234 929 495	56 305 883	325 186	2 595 000	2 595 000	1 357
Jundrov	7	164	2 930 000	12 263 100	9 543 561	6 240	1 611 000	1 611 000	9 823
Bystrc	63	1 631	217 955 505	256 833 512	98 511 727	153 600	163 600 000	175 600 000	100 307
Komín	5	92	1 282 544	11 000 000	2 287 409	917	24 800 000	24 800 000	269 565
Medlánky	0	14	76 200	40 000	661 595	390	40 000	40 000	2 857
Řečk.Mokr.Hora	28	427	18 226 493	35 285 199	137 943 345	65 200	0	0	0
Malom.Obřany	6	73	3 692 762	30 715 000	8 462 177	16 490	1 245 000	1 245 000	17 055
Vinohrady	32	1 101	51 075 490	79 868 220	22 960 471	131 675	43 801 000	43 801 000	39 783
Líšeň	98	2 323	217 536 102	599 223 262	243 547 554	535 000	555 000 000	555 000 000	238 915
Slatina	88	860	17 387 746	127 721 655	137 823 879	264 750	65 400 000	65 400 000	76 047
Tuřany	1	5	0	0	11 189	-	11 189	11 189	2 238
Chřlice	1	17	37 036	2 500 000	5 727 039	1 850	400 000	400 000	23 529
Bosonohy	1	17	0	0	71 280	-	71 280	71 280	4 193
CELKEM	1 477	27 123	2 828 591 777	7 421 443 454	3 369 906 880	11 039 527	4 460 716 119	10 593 416 119	164 462
									k 31.12.2024

DOMY V DOBRÉ KONDICI

V roce 2017 bylo z celkového počtu 1 648 domů svěřených MČ k 31.12.2017 označeno 229 domů jako domy v dobré kondici, tj. cca 14 % z celkového počtu domů.

Za období plnění akčního plánu 2018-2020 bylo z celkového počtu 1 600 domů svěřených MČ k 31.12.2020 označeno 310 domů jako domy v dobré kondici, tj. cca 19 % z celkového počtu domů.

Za období plnění akčního plánu 2021-2024 bylo z celkového počtu 1 477 domů svěřených MČ k 31.12.2024 označeno 476 domů jako domy v dobré kondici, tj. **cca 31 % z celkového počtu domů**.

Počet domů v dobré kondici postupně roste za každé hodnocené období akčního plánu. Od počátku platnosti Strategie bydlení vzrostl počet domů v dobré kondici ze 14 % na 31 %. Včetně dokončených novostaveb a kompletních rekonstrukcí bytových domů realizovaných a následně předaných BO v posledních letech do správy OSM, je z celkového počtu 1 546 domů k 31.12.2024 téměř 500 domů v dobré kondici, což odpovídá třetině domovního fondu města.

Ke snížení zanedbanosti a tím i ke zvýšení kvality bydlení dochází i v domech, které ještě nedosáhly kategorie „dům v dobré kondici“.

Než dojde k uvedení všech domů do stavu domů v dobré kondici, mohou postupnou rekonstrukci znovu potřebovat i domy, kde jsou nyní vynakládány finanční prostředky pouze na běžnou údržbu.

STANDARDSY DOMŮ A BYTŮ

V 10/2016 BO MMB zpracoval „Standardsy rekonstruovaných obecních bytů a domů“, které byly schváleny RMB R7/084 dne 25.10.2016.

V 6/2019 BO MMB zpracoval upřesnění standardů pro byty pro seniory umístěné v domech s pečovatelskou službou – DPS (použity poprvé pro Cejl 75, 77).

V roce 2019 BO MMB zpracoval „Standardsy novostaveb bytových domů“ v souladu s „Akčním plánem udržitelné energetiky a klimatu (2030) – statutární město Brno“, které byly schváleny ZMB Z8/10 dne 1.10.2019. Tyto standardy upřesňují hlavní cíle, rozsah, vybavení a parametry novostaveb obecních nebo družstevních bytových domů v rámci výstavby dostupného bydlení dle Strategie bydlení města Brna v letech 2018-2030.

BO MMB standardy průběžně aktualizuje dle potřeb města. Při každém zadání zakázky na zpracování projektové dokumentace provede revizi poslední úpravy standardů a takto aktualizované nechá schválit jako součást zadávací dokumentace na danou zakázku.

V roce 2024 provedl BO MMB aktualizaci „Standardů novostaveb bytových domů“ zohledňující změny právních předpisů (např. Nový stavební zákon, Brněnské stavební předpisy, nové požadavky ohledně bezbariérovosti, úpravu názvu bytů v režimu DPS – dle aktualizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku SMB, nově se jedná o dostupné byty pro seniory, použití i pro projekty v režimu PPP).

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.

Aktivita	A1.2.1: Řešení zanedbaných obecních bytových domů.
Popis aktivity	Postupné zajišťování komplexních rekonstrukcí, příp. demolicí s následnou výstavbou, příp. prodeje cihlových domů v mimořádně špatném technickém stavu především v centru města.
Postup řešení	Během 4 let příprava řešení min. 10 zanedbaných cihlových bytových domů. Zejména v MČ Brno – střed a Brno – sever. Do tohoto výčtu spadají i již probíhající a připravované rekonstrukce. Aktualizace seznamu zanedbaných domů. Posouzení a vyhodnocení stavebně technického stavu objektů zařazených do seznamu. Návrh záměrů s jednotlivými objekty.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	500 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV, zajištění externího financování (dotace, úvěry apod.)

U domů v mimořádně špatném technickém stavu, které byly původně ve správě MČ, ale MČ neměly dostatek finančních prostředků na jejich komplexní rekonstrukci, zajišťuje průběžně kompletní rekonstrukci a modernizaci BO.

V období 2021-2024 BO dokončil komplexní rekonstrukci a modernizaci u celkem 10 domů za 497 mil. Kč vč. DPH.

KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE	celkové investiční náklady vč.DPH	zahájení stavby	dokončení stavby	termín kolaudace	dotace
Cejl 75,77 (2 domy)	127 980 850	9/2019	2/2021	4/2021	
Podnásepní 2	63 272 852	10/2019	12/2020	2/2021	ano
Vlhká 22	30 901 636	1/2020	6/2021	7/2021	ano
Plynárenská 8	42 228 421	8/2020	8/2021	9/2021	ano
Křenová 76	27 219 077	5/2020	7/2021	8/2021	
Křenová 47	34 562 478	7/2021	3/2023	3/2023	ano
Vranovská 1a	74 658 472	11/2021	3/2023	3/2023	
Lomená 48	50 519 937	9/2022	8/2023	9/2023	
Hálkova 4	45 456 918	3/2023	6/2024	9/2024	
CELKEM	496 800 641				

Dokončené komplexní rekonstrukce:

Podnásepní 2 – v roce 2018 schválila RMB záměr rekonstrukce bytového domu Podnásepní 2, v MČ Brno-střed, v k.ú. Trnitá. Stavba byla zahájena v říjnu 2019. Kolaudace proběhla v lednu 2021. Po rekonstrukci původního domu vzniklo 22 bytů, z toho 10 sociálních, zařazených do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), zbývajících 12 bylo určeno jako startovací. V 5. NP vznikl jeden nebytový prostor.

Cejl 75 a Cejl 77 – v roce 2016 schválila RMB záměr rekonstrukce dvou bytových domů Cejl 75 a 77, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2019. Kolaudace proběhla v dubnu 2021. Po rekonstrukci původních domů vzniklo 37 bytů, z toho 28 pro seniory a 9 bezbariérových. Dvůr nově slouží k odpočinku.

Vlhká 22 - v roce 2018 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Vlhká 22, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v lednu 2020. Kolaudace proběhla v červenci 2021. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 17 bytů, z toho 8 sociálních zařazených do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 1 startovací, 4 pro osamělé rodiče s dětmi a 4 bezbariérové. Nově byla provedena půdní vestavba a vybudován výtah.

Křenová 76 - v roce 2017 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Křenová 76, v MČ Brno-střed, v k.ú. Trnitá. Stavba byla zahájena v květnu 2020. Kolaudace proběhla v srpnu 2021. Po rekonstrukci původního domu vzniklo 7 bytů, z toho 1 startovací a 6 pro osamělé rodiče s dětmi. V 1.NP vznikl 1 nebytový prostor.

Plynářská 8 - v roce 2017 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Plynářská 8, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v srpnu 2020. Kolaudace proběhla v říjnu 2021. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 15 bytů, z toho 7 bytů sociálních zařazených do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 3 startovací, 1 pro osamělé rodiče s dětmi a 4 bezbariérové.

Křenová 47 - v roce 2016 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Křenová 47, v MČ Brno-střed, v k.ú. Trnitá. Stavba byla zahájena v červenci 2021. Kolaudace proběhla v dubnu 2023. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 12 bytů, z toho 4 byty sociální zařazené do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP) a 8 bezbariérových. V uliční části zůstaly zachovány 2 nebytové prostory (prodejny). Uliční trakt domu byl zvýšen o 2 NP. Ve dvorním traktu byl vybudován evakuační výtah.

Vranovská 1a - v roce 2019 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Vranovská 1a, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2021. Kolaudace proběhla v květnu 2023. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 22 bytů, z toho 2 byty sociální, 10 startovacích, 4 bezbariérové a 6 bytů pro seniory. V domě byl vybudován evakuační výtah.

Lomená 48 – jedná se o bývalý objekt domovu mládeže ve vlastnictví MUNI, který v roce 2019 odkoupilo SMB. V roce 2022 byla zahájena modernizace objektu – ubytovny Lomená 48, v MČ Brno-jih, v k.ú. Komárov. Kolaudace proběhla v září 2023. Modernizaci i navazující správu zajišťuje OSM. V objektu nově vzniklo 40 ubytovacích jednotek, z toho 3 startovací, 14 sociálních, 10 pro ÚMČ Brno-jih, 12 v celoměstském zájmu pro Policii ČR a HZS ČR, 1 pro domovníka. Byty zde dle ÚPmB být nemohou, objekt se nachází v záplavovém území.

Hálkova 4 - v roce 2019 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Hálkova 4, v MČ Brno-sever, v k.ú. Husovice. Stavba byla zahájena v březnu 2023. Kolaudace proběhla v srpnu 2024. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 12 bytů, z toho 11 startovacích a 1 bezbariérový.

Dále byly v letech 2021-2024 prodány v aukci 4 domy v mimořádně špatném technickém stavu za 210 mil. Kč:

Milady Horákové 17, 19
Vranovská 12
Pekařská 16

PRODANÉ DOMY	příjem z prodeje (aukce)	termín prodeje
Milady Horákové 17,19	131 000 000	2022
Vranovská 12	25 850 000	2023
Pekařská 16	52 900 000	2024
CELKEM	209 750 000	

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení

Aktivita	A1.3.1 Propojovat regeneraci obytných souborů s dalšími „tvrdými“ a „měkkými“ projekty
Popis aktivity	Regenerace obytných souborů bude plánována integrovaně, tj. musí v sobě zahrnovat (mimo regeneraci budov) i projekty revitalizací veřejných prostranství v lokalitě, projekty zabezpečující občanskou vybavenost, projekty podporující dobré fungování a správu domů, příp. projekty pracující s posilováním místních komunit atd.
Postup řešení	Při přípravě regenerace a zpracování projektové dokumentace bude kladen důraz na zajištění dalších faktorů ovlivňujících pohodu bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSRS, BO, KAM, MČ
Odhad nákladů	15 000 000 Kč
Nástroje	Místní akční plány / regulační plány / participace

V období 2021-2024 byl vybrán zhotovitel a následně byly zahájeny stavby 2 akcí (DPS, MŠ a TI Tuřany Holásky a DPS Bystřec), kde dochází k propojení tvrdých a měkkých projektů a další 3 akce (Francouzská, Terezy Novákové a náměstí Míru), splňující tyto parametry, jsou ve fázi projektování. U všech akcí bude součástí výstavby vybudování různých společných prostor a občanské vybavenosti určené pro využití širší veřejností (společenské sály, mateřská škola, klubovny, služby Co-working, kavárny, využití pro centrum Re-Use, veřejně přístupné vnitrobloky, parky apod.).

DPS Tuřany-Holásky

Lokalita bydlení Tuřany – Holásky se nachází na území městské části Brno – Tuřany, v k.ú. Holásky. Jedná se o lokalitu o celkové rozloze cca 3,2 ha, která je z jihu a východu omezena zahradami stávající zástavby rodinných domů při ulici V Aleji, ze severu pak ulicí K Jezerům. **V rámci výstavby** statutárního města Brna **vznikne** v lokalitě Tuřany – Holásky dům s pečovatelskou službou, dále jen „DPS“ s 84 bytovými jednotkami, z toho 77 pro seniory a 7 bezbariérových a **dvoutřídní mateřská škola pro 48 dětí**, dále jen „MŠ“. **Spolu s výstavbou SMB vybuduje soukromý investor v rámci rodinného bydlení celkem 78 bytů** do osobního vlastnictví. Tato výstavba je realizována společností KOMFORT, a.s.

V r. 2006 schválila RMB záměr výstavby technické infrastruktury a nových bytových domů v této lokalitě. V roce 2012 schválila RMB záměr výstavby bytových domů DPS v lokalitě bydlení

Tuřany-Holásky a v roce 2014 schválilo ZMB aktualizaci záměru. V únoru 2021 bylo vydáno územní rozhodnutí. Stavební povolení na TI bylo vydáno v květnu 2022, stavební povolení pro MŠ bylo vydáno v listopadu 2022, stavební povolení pro stavbu DPS a rodinného bydlení KOMFORTU bylo vydáno v srpnu 2023. Stavba byla zahájena 31.10.2024. **V rámci výstavby DPS vznikne 1 velký společenský sál, který bude využívat MČ k posilování místních komunit a 1 menší společenská místnost, která bude sloužit k setkávání nájemníků. Dojde k plnohodnotnému využití vnitrobloku – zahrady. Součástí objektu bude i ordinace lékaře.**

DPS Bystrc

Lokalita s DPS Bystrc se nachází v k.ú. Bystrc, pod parkovištěm na ul. Vejrostova. Záměr výstavby DPS Bystrc schválila RMB v září 2018. V květnu 2020 byla zahájena soutěž o návrh DPS Bystrc. V září 2023 bylo vydáno stavební povolení. V prosinci 2024 byl vybrán zhotovitel stavby. Stavba byla zahájena v březnu 2025. **V domě s 5 podlažími vznikne 67 bytových jednotek pro seniory, odlehčovací služba pečovatelské služby s 13 pokoji a zázemím. V rámci výstavby DPS vznikne v objektu 1 samostatně přístupná klubovna s vlastním zázemím, která bude sloužit k setkávání nájemníků. Dále dojde k plnohodnotnému využití vnitrobloku – zahrady, kde bude pro nájemníky vybudován i altán.**

Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská

V roce 2017 schválila RMB záměr výstavby bytových domů ve vnitrobloku ulice Francouzská, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. V roce 2018 vybrala projektanta. V roce 2020 schválila změnu funkčního využití bytových domů z původně plánovaných domů se startovacími byty a byty pro seniory na družstevní bydlení.

Nová výstavba 6 ti bytových domů s 90 byty o velikostech 1+kk až 4+kk, podzemní garáží o celkové kapacitě 119 parkovacích stání a povrchovým parkovištěm s 8 stáními, je umístěna v centru rozsáhlého městského bloku, který byl dříve oplocený a veřejnosti nepřístupný. Výstavbě bude předcházet demolice stávajícího objektu bývalé MŠ na adrese Francouzská 36. Bytové domy, a především veřejný prostor mezi nimi, tak otevřou vnitřní prostor vnitrobloku veřejnosti a umožní budoucí pěší propojení napříč celým vnitroblokem. Vnitroblok je dopravně napojený příjezdovou komunikací na ulici Francouzská. Veškerý vnitroblokový prostor bude přístupný pouze pro pěší a jednotky IZS. Územní rozhodnutí bylo vydáno 18.9.2024. V současné době se zpracovává dokumentace pro povolení záměru. **Ve vnitrobloku vznikne veřejné prostranství charakteru urbánní zahrady s dostatkem zeleně. V parteru bytových domů vzniknou prostory pro drobnou komerci, prostory Re-Use centra (Re-Shopu, RetroREUSE), a komunitního centra, co-workingové prostory, mateřské centrum a kavárna. Svým využitím by měl parter sloužit jak obyvatelům nových domů, tak lidem ze širšího okolí a měl by zajistit sociální bezpečnost během celého dne. Na střeše domů jsou navrženy pobytové střešní terasy se zelenou střechou pro budoucí družstevníky.**

Terezy Novákové

1. etapa - 23 startovacích bytů, **knihovna, zázemí pro MČ, veřejný prostor.**

2. etapa – 28 bytů, z toho 19 pro seniory a 9 bezbariérových, **veřejná zeleň a infrastruktura.** Lokalita se nachází v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora a v k. ú. Řečkovice při západní hraně ulice Terezy Novákové. Před zahájením výstavby zde musí být provedeno odstranění stávajících staveb. V roce 2017 schválila RMB záměr výstavby prvních dvou polyfunkčních bytových domů se startovacími byty v souladu s územním plánem (1. etapy). **V objektu O1, který navazuje na uliční frontu domů, je navrženo 9 ubytovacích jednotek a pobočka knihovny Jiřího Mahena, v objektu O2 je navrženo 14 bytů a multifunkční sál se zázemím pro MČ.** Oba domy mají vyřešené parkování v podzemních podlažích a dále na terénu vedle objektu O2. V roce 2023 bylo zahájeno sloučené územní a stavební řízení pro 1. etapu, které dosud trvá. Předpokládaný termín realizace je 2025-2027. Záměr výstavby 2. etapy byl schválen po změně územního plánu v roce 2024. Tato **2. etapa** navazuje na technickou

infrastrukturu 1. etapy a doplňuje lokalitu o veřejnou zeleň (park) s návazností na polouzavřené náměstí 1. etapy a umožňuje přístup ke knihovně i z ulice Družstevní. Třetí bytový dům (2.etapa) se bude skládat ze dvou obytných bloků, kdy v bloku A vznikne 19 bytů pro seniory a v bloku B vznikne 9 bezbariérových bytů. Termín realizace výstavby 2. etapy se předpokládá v letech 2027-2029.

Nám.Míru

V rámci revitalizace náměstí Míru mají být při jižní hraně náměstí vybudovány nové bytové domy s aktivním parterem s komerčními prostory a volnočasovým centrem.

Na místě bývalých autoopraváren Armády ČR v areálu Lerchova je navržena výstavba dvou bytových pětipodlažních domů. Jeden dům bude stavět soukromý vlastník ve spolupráci s městem a bude v něm kromě bytů i **malobchodní prodejna potravin**. Druhý objekt bude dle návrhu mít v 1. PP parkování pro rezidenty, v 1.NP **komerční prostory např. pro dětskou skupinu a volnočasové centrum**, které bude spravovat městská část. Ve vyšších patrech je navrženo 52 bytů. **Bývalý areál Lerchova bude po realizaci záměru průchozí a umožní tak okolním rezidentům Masarykovy čtvrti procházet územím plynule z a do parku Kraví hora, aniž by přecházeli přes kolejiště tramvaje, které je součástí náměstí. U západní hrany parku Kraví hora má dále vzniknout pomyslná "brána", kterou mají do parku vstupovat lidé od náměstí. V této "bráně" bude také drobný komerční prostor např. pro kavárnu a zázemí pro řidiče MHD. Součástí revitalizace náměstí je také úprava tramvajové smyčky, tak aby se stala součástí náměstí a zjednodušila dopravní průjezdnost lokality.**

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví

Pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Pro plnění akčního plánu 2025-2027 ponecháno, ale je bez aktivity

Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV

Aktivita	A1.5.1 Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV
Popis aktivity	Vytvoření systému naplňování zdrojů FBV.
Postup řešení	Zpracování návrhu systému naplňování finančních prostředků do FBV, jeho projednání a schválení v RMB a ZMB. Zpracování návrhu aktualizace statutu města Brna a statutu FBV s nastavením nových vhodných podmínek pro získání příjmů FBV. Aktualizace Zásad pro zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, ORF, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Statut města Brna, Statut FBV, Zásady pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu města, VHČ, rozpočet města

Hlavním zdrojem příjmu byl prodej bytových domů dle „Pravidel“. Od počátku privatizace v roce 1997 bylo k 31.12.2024 prodáno celkem 1 559 bytových domů s 24 391 byty. Tento proces již byl ukončen, doprodávají se pouze byty.

rok	počet dokonč. obecních bytů	počet prodaných obecních bytů	počet prodaných obecních domů	počet prodaných obecních domů od počátku privatizace	počet prodaných obecních bytů od počátku privatizace	příjem z prodeje v mil.Kč	vloženo zpět do oprav v mil.Kč
2021	43	63	4	1 552	24 283	136	0
2022	42	50	3	1 555	24 333	151	0
2023	70	44	3	1 558	24 377	73	0
2024	1	14	1	1 559	24 391	114	0
celkem	156	171	11	1 559	24 391	474	0
<i>pozn.: prodané byty nezahrnují prodej po jednotkách z úrovně MČ</i>							
<i>příjem z prodeje zahrnuje od roku 2021 i příjem z aukcí a směn realizovaných MO MMB</i>							

Hlavním příjmem FBV v období 2021-2024 byl příjem z nájmu bytových domů ve správě OSM:

Příjem z nájmu BD ve správě OSM			
	příjem od OSM do FBV	čerpání zpět OSM z FBV	zůstatek pro využití ve FBV
2021	60 682 310	333 697	60 348 613
2022	68 325 089	17 541 028	50 784 061
2023	74 488 126	71 497 505	2 990 621
2024	88 758 150	34 155 827	54 602 323

BO tyto prostředky vrací zpět do výstavby a rekonstrukcí domů prováděných z úrovně BO a část vrací zpět do rozpočtu OSM na opravy bytových domů prováděných z úrovně OSM. Dále BO zajišťuje finanční prostředky z jiných zdrojů jako jsou dotace, úvěry a v případě družstevní výstavby je uvažováno se spoluúčastí družstevníků. V tomto období nebyla politická vůle řešit aktualizaci Zásad a ani Statutu FBV, které by obsahovaly způsob získávání finančních prostředků do FBV.

Dalším zdrojem FBV je příjem z prodeje bytových domů realizovaných formou aukcí příp. směn bytových domů za jiný nemovitý majetek, zajišťovaných MO. Dále příjem z doprodeje bytových jednotek z úrovně městských částí. Z těchto příjmů však část utržené ceny (ve výši 10, 20 nebo 30 % dle Statutu města Brna, kdy 30 % je na výjimku ze statutu, která podléhá rozhodnutí ZMB) jde zpět městským částem.

Z důvodu nedostatku finančních prostředků ve FBV byla Statutem FBV v roce 2020 zrušena možnost poskytnout MČ nevratný příspěvek. Možnost zápůjčky byla zachována, nicméně bez platného prováděcího předpisu – Zásad pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu města, dále jen "Zásad" nemají MČ fakticky možnost o zápůjčku požádat. Mohou si však nově požádat o zápůjčku z hlavního rozpočtu.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření

Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu

Aktivita	A2.1.1. Průběžné zavádění jednotné digitalizace, vytvoření a správa centrální databáze města v rámci Informačního systému města, v oblasti bytového fondu a evidence dlužníků.
Popis aktivity	Digitalizace procesu požizování, aktualizace a správy jednotných údajů z pasportů bytových domů a sdílení těchto dat mezi MČ, OSM a BO. Vytvoření centrální databáze dat a propojení s GISMB. Zajištění synchronizace dat z oblasti správy bytových domů s daty z katastru nemovitostí – v rámci GISMB. Vytvoření celoměstského systému informací o dlužnících na nájemném za užívání bytů v domech ve vlastnictví města Brna.
Postup řešení	Nejprve musí být provedena analýza současného stavu, potřeb uživatelů a dat. Na základě výstupů z této analýzy bude realizována digitalizace a zapojení dat z oblasti správy bytových domů do městského Informačního systému. Nezbytným předpokladem je napojení do GISMB. Správa registru dlužníků.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OMI, BO, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pasporty bytových domů, aplikace elektronické evidence bytového fondu

Pasporty bytových domů

Od roku 2015 zpracovávají MČ Pasporty svěřených bytových domů. Z původně jednotného podkladu vznikly do roku 2022 různé verze, neboť každá MČ si tabulky upravovala po svém a vytvářela vlastní filtry. Nebyly sjednoceny hodnoty a tím pádem nebylo možné získávat v rámci statistiky za celé Brno jednotná data o obecním bytovém fondu.

V roce 2023 zajistil BO ve spolupráci s oddělením GIS OMI jednotnou úpravu všech pasportů **vyjma pasportu MČ Brno-střed**, který od roku 2019 využívá vlastní specifický pasport. Všechny ostatní pasporty mají nyní jednotné nastavení filtrů pro další vyhodnocování, prozatím v tabulkové verzi excel. V roce 2024 se podařilo doladit nesrovnalosti s jednotlivými MČ tak, aby bylo možné pasporty plnohodnotně využívat. Bytovému odboru slouží tyto pasporty jako podklad pro zpracování kompletních statistických údajů o obecním bytovém fondu města, o technickém stavu jednotlivých domů, o provedených opravách, připravovaných opravách v následujících letech a stavu zanedbanosti domovního fondu. **Pasporty neobsahují pasportizaci jednotlivých bytů, tu si evidují MČ v rámci své vlastní evidence.**

Pasport MČ Brno-střed

Jedná se o specifický typ pasportu, který si nechala MČ zpracovat na vlastní náklady externí firmou. V pasportu eviduje veškeré informace o jednotlivých svěřených domech, bytech i nebytech. Součástí pasportu MČ Brno-střed je i PD – zaměření skutečného stavu, pasporty bytů a nebytů, fotodokumentace, financování oprav, evidence zanedbanosti apod. Pasport MČ Brno-střed je mnohem obsáhlejší než pasporty bytových domů ostatních MČ. BO má možnost náhledu do tohoto pasportu, ale nedokáže z něj díky obsáhlosti dat filtrovat veškeré údaje potřebné pro celkovou statistiku. Toto řeší na základě dotazů na MČ.

V období 2018-2020 vyzkoušelo oddělení GIS OMI v rámci pilotního projektu propojení dat jednoho konkrétního nebytového domu z pasportu MČ Brno-střed do GISMB. K dalšímu posunu v rámci používání propojených dat mezi GIS a pasportem MČ Brno-střed zatím nedošlo, vedením města byly upřednostněny budovy ve správě MMB, nikoliv MČ.

Evidence a pasportizace budov

Do konce plnění SB – do roku 2030 připravuje oddělení GIS OMI ve spolupráci s dalšími odbory vytvoření jednotné Evidence a pasportizace budov v majetku města a koncernových organizací. Na základě priorit vedení města budou v první fázi řešeny magistrátní budovy a budovy školství, teprve poté budou řešeny bytové domy. Na základě analýzy bude s ohledem na efektivitu procesů rozhodnuto, jestli se data MČ budou udržovat formou integrací se systémy jednotlivých MČ nebo bude zvolen jiný postup. Bude následovat postupná realizace navrženého řešení s cílem vytvoření jednotné databáze naplněné vybranými daty z pasportů bytových domů a zapojení digitalizované oblasti správy bytových domů do GISMB.

Další aktivity GIS OMI v oblasti budov:

V GISMB je již nyní možné zobrazit všechny budovy v majetku města. Tyto údaje jsou napojeny na data v celostátních registrech (Katastr nemovitostí, Registr územní identifikace, adres a nemovitostí) a pravidelně aktualizovány. V současnosti dochází v rámci evidence a pasportizace k doplňování dalších údajů k jednotlivým budovám dle priorit vedení města. V první fázi dochází k rozdělení budov podle správce a bude následovat kontrola správného přiřazení od jednotlivých správců. Následně budou pasportizovány budovy MMB a školské budovy, dle priorit budou následovat další budovy.

V aplikacích GISMB je možné evidovat bytové jednotky a vést pasportní údaje k vnitřnímu členění budov (jednotlivým podlažím, místnostem, evidovat zařízení atd.) Tyto aplikace se neustále rozvíjí na základě aktuálních potřeb.

Evidence záměrů

GIS OMI ve spolupráci s BO vytvořil v roce 2024 jednotný přístup pro OI a BO do upravené aplikace **Evidence záměrů**, která doposud sloužila pouze pro evidenci záměrů OI. V této aplikaci je možné v textové části i na mapovém podkladu vidět veškeré připravované i realizované záměry BO a OI. Toto je velmi důležité pro vydávání stanovisek a rozhodnutí všech dotčených odborů a subjektů. Cílem tohoto přehledného propojení bylo mimo jiné zamezení vydávání souhlasných stanovisek ke stávkám sousedících se stávkami města bez provázanosti na záměry BO. Do té doby byly tyto záměry vedeny pod aplikací Poznámky BO, a pro dotčené odbory nebylo zcela zřejmé, že zde naleznou záměry BO. Proto došlo ke sjednocení do Evidence záměrů, která je k nahlédnutí všem uživatelům MMB přistupujícím do GISMB.

Dalším krokem je doplnění záměrů celoměstského významu (v gesci OI) do této evidence. Tyto záměry jsou momentálně vedeny ve formě sdílené tabulky na sharepointu a do GISMB

se vkládají pouze v rámci příloh v aplikaci Informace k nemovitostem – v agendě Smlouvy (Typ smlouvy = nájemní). Propojení těchto agend je nyní v jednání.

Registr

OMI ve spolupráci s BO připravuje zavedení (vytvoření) celoměstského systému informací o dlužnících na nájemném za užívání bytů v domech ve vlastnictví města Brna a to jak, svěřených městským částem, tak nesvěřených, který je pracovně nazýván jako **“Registr”**. Systém by měl poskytovat pověřeným pracovníkům MČ a MMB informace o případných dlužích (odpověď formou ANO-NE na dotaz o existenci dluhu; při existenci dluhu sdělí také u které MČ či MMB) žadatele o obecní byt využitím propojení na IS, používané ke správě bytového fondu u MČ a MMB. Informace je potřeba pro rozhodnutí o žádosti o pronájem obecního bytu dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku SMB (čl. 2 stať E. odst. 1). V první etapě se jedná o 13 MČ, které používají aplikaci iDES (pro návratnost investic do aplikace je podle úvodní analýzy třeba souhlas alespoň od 8 MČ). Další etapou by podle úvodní analýzy bylo napojení těch MČ, které používají jinou aplikaci (např. WINDOM aj.). Předpokladem tohoto napojení je API z těchto aplikací – v případě iDES je API možné a bude využito pro sběr dat.

Programy používané na MČ k evidenci nájemců bytů – stavu pohledávek ukazuje následující tabulka:

	MČ	PROGRAM
1	Bohunice	WINDOM
2	Bosonohy	Excel
3	Bystřec	WINDOM
4	Černovice	IDES
5	Chrást	IDES
6	Jih	IDES
7	Jundrov	IDES
8	Kohoutovice	IDES
9	Komín	WINDOM
10	Královo Pole	IDES
11	Líšeň	IDES
12	Maloměřice a Obřany	WINDOM
13	Medlánky	WINDOM
14	Nový Lískovec	SSB 2000
15	Řečkovice a Mokrá Hora	IDES
16	sever	IDES
17	Slatina	IDES
18	Starý Lískovec	IDES
19	střed	SSB 2000
20	Tuřany	GINIS
21	Vínohrady	IDES
22	Žabovřesky	WINDOM
23	Židenice	IDES

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření

Aktivita	A2.2.1. Nastavení kontrolních mechanismů a opatření ke zlepšení správy bytového fondu.
Popis aktivity	Průběžné vyhodnocování stávajícího systému správy obecního bytového fondu.
Postup řešení	Nastavení systému kontroly. Zavedení (vytvoření) celoměstského systému poskytování informací o dlužnících na nájemném za užívání bytů v domech ve vlastnictví města Brna. Vyhodnocení potřeby zřízení funkce domovníků v BD, kde je to účelné (např. tam, kde se nachází sociální byty). Zlepšení kontroly stavu bytů, zejména sociálních, ve spolupráci s OSP při poskytování KSP.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSM, OMI, OSP
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pasporty bytových domů, VHČ, GIS, IS MČ a OSM

Celoměstský systém poskytování informací o dlužnících na nájemném za užívání bytů v domech ve vlastnictví města Brna prozatím není zaveden.

Zřízení funkce domovníka plní dlouhodobě svůj účel, proto je vhodné s tímto trendem pokračovat i nadále v domech, kde to BO s OSM vyhodnotí jako účelné. Např. u větších domovních celků (Vojtova nebo Jabloňová) a dále u domů, kde se nachází sociální byty. OSM dále prostřednictvím správců jednotlivých domů poskytuje nájemcům jednoduše a přehledně informace o tom, kam se obracet v případě problému (například formou letáků vyvěšených v bytových domech, v domovních řádech). Bezpečnost bytů je zajišťována i díky umístění kamerových systémů v problematických domech. Dle potřeby probíhají i domovní schůze za účasti zástupců města a domovníků, příp. i Bytového ombudsmana.

Dle potřeby jsou svolávány u domů ve správě OSM pracovní schůzky mezi zástupci BO, OSM, OSP. Zlepšení kontroly stavu bytů, zejména sociálních s KSP probíhá ve spolupráci s KMB a OSP.

OSM má k 31.12.2024 uzavřeny dohody s domovníky v těchto domech:

Francouzská 44, Francouzská 64, Vlhká 4, Tržní 2, domovní celek Jabloňová 22-28, Zámečnická 2, Lomená 48.

Ze zvláštního programu je dále financována funkce tzv. domovních důvěrníků, kteří plní obdobnou funkci jako domovníci (Mostecká 12, Vojtova 9, Podnásepní 2, Vlhká 22, Vranovská 1 a, Zderadova 3 ...)

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku

Aktivita	A2.3.1. Pronájem dlouhodobě volných obecních bytů
Popis aktivity	Pronájem dlouhodobě volných obecních bytů např. formou sdíleného bydlení Vytvoření celoměstského centrálního informačního systému nabídky dlouhodobě volných obecních bytů
Postup řešení	Průběžná evidence dlouhodobě volných obecních bytů. Zajištění opravy bytu a následný pronájem bytů
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OMI
Odhad nákladů	-
Nástroje	Databáze volných bytů MČ

Sdílené bydlení spočívá ve společném bydlení různých specifických skupin, např. seniorů, zdravotního personálu, doktorandů vysokých škol, Policie, neziskové organizace apod. Od roku 2017 je tento typ bytů vymezen v Pravidlech pronájmu bytů v majetku SMB.

K 31.12.2024 má město k dispozici celkem 24 sdílených bytů umožňujících bydlení pro cca 90 osob. Všechny byty se nachází na území městské části Brno-střed, jsou plně obsazeny a plní svůj účel. O pokoje v bytech pro seniory je neustále velký zájem. Byty pro nemocnice a neziskové organizace jsou pronajaté těmto subjektům a obsazování mají ve své režii.

MMB pravidelně jednotně zveřejňuje aktuální seznamy volných běžných obecních bytů svěřených MČ na www.brno.cz, kde je vytvořen odkaz pro přihlášení zájemců o pronájem bytů s uvedením termínů. MČ zasílají podklady na BO MMB. Tento odkaz byl vytvořen na základě aktualizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, schválených v ZMB v 06/2020, s účinností od 1.7.2020.

Postup MČ: Volný byt zveřejní MČ na své úřední desce a na webových stránkách MČ a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů MČ. Je umožněno podávání žádostí o byt i prostřednictvím BO. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených ZMČ. Nepostupuje-li MČ tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách MČ pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených ZMČ.

Zajištění opravy bytu a následný pronájem bytů

Z úrovně BO se jedná o byty uvolněné po ukončení nájmu např. z důvodu přestěhování, úmrtí apod., či o vypovězení nájmu z důvodu zadluženosti bytu. Zde se jedná o sociální byty, dostupné byty pro seniory a byty bezbariérové. Běžnou údržbu příp. opravu bytu zajišťuje správce domu. Poté jsou byty nově nabízeny dle Pravidel pronájmu žadatelům z pořadníků.

BO na svém webu www.brno.cz pod bytovým odborem pravidelně zveřejňuje nabídky volných bytů, jejichž nájemci se dle Pravidel pronájmu losují. Jedná se o startovací byty, byty pro osamělé rodiče s dětmi. Tyto jsou pronajaty zpravidla do 3 měsíců, nejedná se o dlouhodobě volné byty.

Průběžná evidence dlouhodobě volných obecních bytů

Následující tabulka uvádí přehled neobsazených bytů ve správě MČ k 31.12.2024 včetně důvodů neobsazenosti:

Přehled o stavu bytového fondu městských částí k 31.12.2024											
				Jiný režim BJ			Opravy/rekonstrukce BJ			Rekonstrukce a demolice BD	
Městská část	Celkový počet BJ	Z toho neobsazených	Určeno k pronájmu/ probíhá obsazování	Dědické řízení	Exekuční řízení	Náhradní bydlení	Do 100 tis. Kč s DPH	100 tis. Kč až 400 tis. Kč s DPH	Nad 400 tis. Kč s DPH	Počet BJ	Adresa BD
Brno-střed	4014	592	58	26	4	22				2	Dominikánské nám. 11
										17	Křídlovická 57
										20	Křídlovická 59
										11	Plynárenská 4
										15	Cejl 49
										6	Kobližná 8
										17	Dornych 25a
										27	Dornych 29
										13	Dornych 31
										7	Cejl 17
Brno-Žabovřesky	1473	11	7			4					
				z toho 4 byty byly poskytnuty státním příslušníkům z Ukrajiny							
Brno-sever	5 167	317	40			17	31	68	60	45	Bratislavská 71
										15	Francouzská 72
										7	Vranovská 8
										9	Nováčkova 2
										10	Nováčkova 4
										15	Nováčkova 6
Brno - Královo Pole	1460	34	19			1	3	4	7		
Brno-Židenice	2321	260	5				5	15	112	20	Porhajmova 18
										32	Krokova 24,28
										5	Konečného 2
										2	Bubeníčková 32
										1	Táborská 30
										40	Krásného 2-6
										13	Krásného 8, 12, 14, 16
										1	Šámalova 87
										4	Čelakovského 1
										1	Balbínova 13
										4	Nezamyslova 20
Brno-Černovice	1107	17	2	1	1	8	1	3	2		
Brno-jih	1058	56	13	5	0	6	0	1	4		
Brno-Bohunice	47	1	1	0	0	0	0	0	0	0	
Brno-Starý Lískovec	975	28	28					2	6		
Brno-Nový Lískovec	865	5	3	1	2	0	1	6	1	0	0
Brno-Kohoutovice	1912	23	23	2	0	4	0	0	0	0	0
Brno-Jundrov	164	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
Brno-Bystrc	1631	15	11			0	0		0		
Brno-Komín	92	3	2	0	0	1	0	2	0	0	
Brno-Medlánky	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora	427	7	7	0	0	0	0	0	0	0	
Brno-Maloměřice a	73	0	0	0	0	0	0	0	0		
Brno-Vinohrady	1101	29	3	0	0	0	1	0	0		
Brno-Líšeň	2323	60	8	2	0	38		5	7		
Brno-Slatina	860	3	3				0				
Tuřany	5										
Brno-Chrlice	17	1	1	0	0	0	0	0	0		
Brno-Bosonohy	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM	27123	1462	235	37	7	101	42	107	199	359	

BO eviduje počty aktuálně neobsazených bytů ve správě MČ, a to na základě podkladů zasílaných MČ.

Důvodů, proč jsou byty neobsazené, je několik:

- nutné opravy bytu příp. rekonstrukce celého domu
- nevyhovující technický stav bytu – nízká kvalita bydlení, které ale nelze odstranit opravou či rekonstrukcí (např. nemožnost zřídit WC či koupelnu, suterénní byty apod.)
- atypické nadměrné rozměry bytu, s velmi vysokým nájemným, o které není ze strany žadatelů u MČ zájem

Aktivita v dalším období pokračuje, ale má upravený název aktivity takto:

A2.3.1. Rozšíření nabídky kategorie startovacích bytů pro singles i pro mladé páry do 40 let.

Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech

Aktivita	A2.4.1. Snižování dluhů na nájemném v obecních bytových domech. (váže se na C1.1.2)
Popis aktivity	Důslednější evidence dluhů zamezující promlčení a vzniku velkých dluhů. Ve vazbě na realizaci pilotního projektu Prevence ztráty bydlení a jeho vyhodnocení.
Postup řešení	Analýza stávajících dluhů u MČ. Následná aplikace výsledků projektu Prevence ztráty bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	VHČ MČ a OSM

Sociální byty:

Projekt “Prevence ztráty bydlení” byl ukončen v roce 2021. Zapojilo se do něj 8 MČ a SMB, participoval DROM, p.o. V rámci projektu dluhová poradci oslovili a spolupracovali na zakázkách s 827 klienty, u 74 % z nich došlo ke zvýšení kompetencí k bydlení, došlo k poklesu zadlužení o téměř 20 % napříč zapojenými MČ.

V současné době se u některých MČ v rámci stávajících úvazků věnují prevenci ztráty bydlení kmenoví zaměstnanci MČ. KMB působí při poskytování konzultací nájemníkům obecních bytů preventivně ve smyslu zdůraznění potřeby řešení dluhové situace ještě před vystěhováním z bytu. Systém výběru žadatelů do sociálních bytů je nastaven motivačně směrem k získání legálního zdroje příjmů a splácení dluhů plynoucích z nájmu sociálních bytů. Na řešení již vzniklých dluhů na nájemném obecních bytů působí bodový systém výběru nájemníků, a to jak v bytech pronajímaných MČ, tak v bytech sociálních.

Novelizace Kritérií výběru žadatelů do sociálních bytů účinná od 1. 6. 2024 zavedla odečet bodů za vznik dluhu a narovnání bodů za prokazatelnou snahu dluh splácet. U MČ i MMB pak je pozitivně bodováno doložení výdělečné činnosti.

BO a OSM předává každý měsíc údaje o dluzích jednotlivých nájemců pracovníkům OSP, kteří zajišťují KSP klientům tak, aby došlo ke stabilizaci situace a úhradě vzniklého dluhu.

Zadluženost u MČ

Za období 2021-2024 došlo k poklesu zadlužení nájemců obecních bytů o 5 %.
Celkové zadlužení v tomto období kleslo o 16,068 mil. Kč.

K významnému poklesu mezi 10-35 % došlo u těchto MČ: Brno-jih (33,7 %), Brno-Černovice (29,5 %), Brno-Bohunice (28,1 %), Brno-Královo Pole (13,62 %) a Brno-střed (13,3 %).
U některých MČ a u OSM však ve sledovaném období docházelo k růstu dluhů nájemců. K výraznému procentnímu nárůstu dluhů došlo u MČ Brno-Jundrov (nízká počáteční dluhová základna) a Brno-Bystrc. Na trend může mít vliv i růst nájemného, kdy u stejného počtu neplatičů dochází k rychlému nárůstu dlužné částky. V rámci sociální politiky SMB jsou některé byty pronajímány osobám s nižší platební morálkou, a i tato skutečnost může mít vliv na pomalý pokles zadluženosti.

U OSM je nárůst zadluženosti ovlivněn počtem nově nabitých bytových domů se sociálními byty získaných do správy od BO po jejich dokončení. Cílová skupina nájemců, kterým jsou byty pronajímány, jsou osoby v sociální nouzi a tyto byty jsou jim pronajímány v rámci sociální politiky SMB.

Vývoj zadluženosti MČ za období do roku 2020 a následně do roku 2024 ukazuje následující tabulka:

Správa	Počet bytů	dluhy celkem do r. 2020	předpis nájemného 2024	vybrané nájemné 2024	dluhy 2024	dluhy z předešlých let k 2024	dluhy celkem do r. 2024	nárůst/pokles zadluženosti
Brno-střed	4 031	149 214 785,88	367 722 980,90	357 092 226,02	10 630 754,88	118 792 992,42	129 423 747,30	19 791 038,58
Žabovřesky	1 473	3 689 436,40	138 746 424,00	138 067 228,00	679 136,00	3 837 388,28	4 516 524,28	- 827 087,88
Královo Pole	1 464	10 603 725,00	173 336 082,00	170 637 539,00	2 698 543,00	6 465 591,20	9 164 134,20	1 439 590,80
Brno-sever	5 186	72 743 172,87	576 163 627,00	569 369 913,49	6 793 713,51	65 444 102,06	72 237 815,57	505 357,30
Židenice	2 321	31 930 453,68	207 925 638,00	206 006 365,00	1 919 273,00	26 988 408,97	28 907 681,97	3 022 771,71
Černovice	1 109	3 373 541,00	90 117 513,00	89 004 382,00	1 131 131,00	1 247 870,00	2 379 001,00	994 540,00
Brno-jih	1 058	3 459 614,00	89 254 206,00	88 489 542,20	761 198,80	1 533 059,49	2 294 258,29	1 165 355,71
Bohunice	47	3 935 361,00	3 447 458,00	3 447 458,00	-	2 827 580,82	2 827 580,82	1 107 780,18
Starý Lískovec	975	18 638 700,00	91 801 597,00	90 791 287,00	1 010 310,00	16 585 580,00	17 595 890,00	1 042 810,00
Nový Lískovec	865	2 639 403,72	88 818 549,00	87 668 791,53	1 149 757,47	1 720 598,02	2 870 355,49	- 230 951,77
Kohoutovice	1 912	815 432,48	180 383 155,00	179 249 018,66	1 134 136,34	414 951,30	1 549 087,64	- 733 655,16
Jundrov	164	10 340,00	17 190 845,00	17 071 913,00	118 932,00	216 976,00	335 908,00	- 325 568,00
Bystrc	1 633	1 498 441,00	175 913 280,00	174 284 835,00	1 628 445,00	4 846 339,00	6 474 784,00	- 4 976 343,00
Komín	92	517 196,97	7 427 932,00	7 368 257,00	59 675,00	422 562,00	482 237,00	34 959,97
Medlánky	14	8 943,00	1 219 320,00	1 205 389,00	13 931,00	11 790,00	25 721,00	- 16 778,00
Řečkovice a Mokrá Hora	427	1 636 962,00	41 495 214,00	41 268 853,00	226 361,00	556 738,07	783 099,07	853 862,93
Maloměřice a Obřany	74	143 627,00	5 731 549,00	5 702 115,00	29 434,00	134 700,00	164 134,00	- 20 507,00
Vinohrady	1 101	3 509 630,00	103 229 355,00	102 791 879,81	829 184,00	1 874 573,31	2 703 757,31	805 872,69
Líšeň	2 323	4 459 255,20	228 904 884,00	224 992 178,00	3 912 706,00	1 698 765,00	5 611 471,00	- 1 152 215,80
Slatina	860	503 532,00	72 134 060,00	71 820 498,00	313 562,00	3 401,00	316 963,00	186 569,00
Chrlice	16	-	714 476,00	710 261,00	4 215,00	7 980,00	12 195,00	- 12 195,00
Bosonohy	17	2 427 061,00	1 211 436,00	1 207 247,00	4 189,00	-	4 189,00	2 422 872,00
Tuřany	6	784,00	392,00	392,00	-	-	-	784,00
OSM MMB	1 110	7 218 357,00	97 024 996,00	92 879 365,54	4 145 630,46	12 083 365,81	16 228 996,27	- 9 010 639,27
OSP MMB-CSS, Brno p.o.	43	-	-	-	-	-	-	-
OK	33	-	-	-	-	-	-	-
CELKEM	28 354	322 977 755,20	2 759 914 968,90	2 721 126 934,25	14 580 468,27	43 405 900,33	306 909 531,21	16 068 223,99
Dluhy zahrnují neuhrazené nájemné a zálohy na služby.								

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech

Aktivita	A2.5.1. Evidence nájemních smluv nebytových prostor v bytových domech ve vazbě na ceny tržních nájmu a využívání nebytových prostor.
Popis aktivity	Průběžná kontrola nájemních smluv s cílem dosáhnout výše tržních nájmu v nebytových jednotkách v bytových domech.
Postup řešení	Evidence nově uzavíraných nájemních smluv a evidence cen – vyhodnocení cen ve vazbě na různé aspekty (typ NP, lokalita, atraktivnost, ...)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSM, MČ, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Statut města Brna

OSM eviduje smlouvy na pronájem nebytových prostor (prostor sloužících podnikání) v elektronickém systému GISmB. Předmětem nájmu jsou různé typy prostor, tj. obchodní prostory, provozovny, ordinace, sklady, kanceláře, garážová stání apod.... Některé nájmy jsou uzavírány na základě schválených zásad a vzorových smluv se stanovením schválené výše nájemného (např. pronájem garážových stání). Obvykle jsou však nájmy schvalovány individuálně, a to vždy s ohledem na lokalitu, atraktivnost a typ prostor. O výši nájemného rozhoduje Rada města Brna. OSM zajistil v období 2018-2020 kontrolu evidence smluv v GISmB a zajistil doplnění chybějících smluv do elektronické evidence.

Revize týkající se výše nájemného provádí OSM pouze při ukončení nájmu a procesu schvalování nájmu nového. Stanovení tržního nájemného by bylo možné pouze při zadání nových znaleckých posudků, což by znamenalo značné ekonomické zatížení rozpočtu s nejistým výsledkem.

U nově uzavíraných smluv standardně probíhá výběr nájemce. Záměr je zveřejněn v souladu se zákonem o obcích, případně i inzerát na webových stránkách města Brna, webu Realitní společnosti města Brna a.s. a dalších realitních serverech. Materiál připravený Referátem smluvních vztahů OSM projednává Komise bydlení RMB a RMB. Smlouva je uzavřena se zájemcem vybraným Radou města Brna, který předložil nejvýhodnější nabídku.

Inzerce pronájmu nebytových prostor od roku 2023 zprostředkovává pro město Brno společnost CD CENTRUM COMS, a.s., a to na základě Smlouvy o spolupráci při zajišťování pronájmu nemovitých věcí s Realitní společností města Brna a.s., uzavřené dne 27. 2. 2023 a Pravidel pro spolupráci při zajištění inzerce pronájmu nebytových prostor v nemovitostech ve správě Odboru správy majetku MMB prostřednictvím CD CENTRUM COMS, a.s., schválené RMB. Od 20. 5. 2024 změnila společnost CD CENTRUM COMS, a.s., svůj název na **Realitní společnost města Brna a.s. (dále jen RSMB). Primární náplní RSMB je zajišťovat pro město a jeho městské části, příspěvkové organizace zřizované městem a městským společenstvem činnost související s realitním trhem. Jedná se především o zpeněžování zbytného majetku formou dobrovolných elektronických dražeb a aukcí, zajišťování pronájmu nebytových prostor a parkovacích míst. V neposlední řadě je společnost členem nově vzniklých bytových družstev a podílí se nově i na přípravách družstevního bydlení ve spolupráci s městem.**

Aktivita v dalším období pokračuje.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Pro naplnění cílů této oblasti je třeba zlepšit dostupnost bydlení v Brně iniciováním výstavby obecních nájemních bytů a dostupného družstevního bydlení

V letech 2018-2024 zkolaudovalo Brno cca 370 obecních bytů, z nich u většiny se jedná o zvýhodněné nájemní bydlení pro mladé rodiny, seniory, samoživitelky, hendikepované a sociálně slabé (Francouzská 83 – 4 byty, Kobližná 10 – 4 byty, Dukelská 88 - 9 bytů, Mostecká 12 - 20 bytů, Valchařská 14 – 9 bytů, Valchařská 15 - 6 bytů, Vojtova 7,9 - 116 bytů, Moravské nám. 12 – 1 byt, Podnásepní 2 - 22 bytů, Pod nemocnicí 25 - 16 bytů, Cejl 75,77 - 37 bytů, Křenová 76 - 7 bytů, Vlhká 22 - 17 bytů, Plynárenská 8 - 15 bytů, Svitavská 23 – 1 byt, Bratislavská 51 – 23 ubytovacích jednotek, Křenová 47 – 12 bytů, Vranovská 1a – 22 bytů, Bedřichovická 19 – 15 bytů, Hálkova 4 – 12 bytů, Lomená 48 – 40 ubytovacích jednotek).

Další stovky obecních bytů jsou ve výstavbě nebo v projektové přípravě (Tuřany-Holásky, Vejrostova, Terezy Novákové, atd.). Město vyvíjí snahu o zajištění možnosti financování pro ještě masivnější výstavbu obecních bytů.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby

Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, spolkového, nájemního.

Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.

Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).

Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně

Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů.

Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení

Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.

Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu.

Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.

Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteří technickou a dopravní infrastrukturou.

Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby

Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, spolkového, nájemního.

Aktivita	B1.1.1. Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení - družstevního, spolkového, nájemního se zapojením privátních finančních prostředků
Popis aktivity	Právní a ekonomická příprava forem výstavby dostupného bydlení na konkrétních projektech se zapojením privátních finančních prostředků. Výběr projektů/lokalit vhodných pro testování různých forem výstavby dostupného bydlení.
Postup řešení	Příprava záměrů vybraných projektů různých forem dostupného bydlení a způsobu financování výstavby (pilotní projekty)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, ORF
Odhad nákladů	
Nástroje	Informace z jiných měst a států, konzultace v právní a ekonomické oblasti

Z úrovně BO je připravována výstavba formou podpory družstevního bydlení pro mladé, a to v rámci aktivity B1.1.2.

Příprava modelu spolkového bydlení na základě nemovitého práva stavby byla zastavena z důvodu nedostatečného ukotvení v legislativě a souvisejících rizik.

V roce 2024 proběhla konzultace mezi BO a MMR o zkušenostech s použitím modelů družstevního bydlení a práva stavby v Praze.

Aktivita v dalším období pokračuje, již bez spolkového bydlení.

Aktivita	B1.1.2. Iniciování rozvoje družstevního, spolkového a nájemního bydlení. Zpracování zásad podpory nové výstavby finančně dostupného bydlení.
Popis aktivity	Družstevní bydlení: Připravit 5 lokalit (Kamenný vrch II, Francouzská, Přízřenice, V Aleji, Rumiště) pro realizaci výstavby družstevního bydlení a založit nová družstva, jejichž členové budou výstavbu financovat prostřednictvím úvěru. Spolkové bydlení: Připravit jednu menší pilotní lokalitu (Cejl) pro realizaci spolkového bydlení a vybrat spolek, který bude výstavbu financovat a realizovat.

	Nájemní bydlení: Připravit tři lokality (Chytrá čtvrť Špitálka, Západní brána, Červený kopec) pro realizaci nájemního dostupného bydlení za účasti privátního partnera, který se bude na výstavbě finančně podílet.
Postup řešení	Družstevní bydlení - uzavření Memoranda zakládajících členů, zajištění ÚR pro výstavbu v lokalitách, vypořádání majetkoprávních vztahů v území, zajištění SP, zajištění prováděcích dokumentací a položkových rozpočtů staveb, výběr banky pro financování výstavby, založení nových bytových družstev, výběr zhotovitelů staveb, dozor nad průběhem výstavby, vstup členů do družstva, vypořádání závazků vůči městu a dalším zakladatelům Spolkové bydlení - zpracování zásad a záměru projektu, soutěžních podmínek pro výběr spolku, výběr spolku a uzavření smlouvy budoucí o nemovitém právu stavby, spolek zajistí přípravu stavby (např. PD), ÚR a SP. Po zajištění úvěru spolkem na financování výstavby a uzavření smlouvy mezi spolkem a stavební firmou na realizaci stavby, bude následně uzavřena smlouva mezi městem Brnem a spolkem o zřízení nemovitého práva stavby na dobu určitou 99 let. Spolek zajistí v termínu výstavbu bytového domu. Nájemní bydlení - výběr lokalit, zpracování objemových studií a průzkumů, zpracování zásad a záměrů projektů, zajištění ekonomického posouzení, nastavení právní formy a ekonomických podmínek spolupráce - PPP, nemovité právo stavby, apod., stanovení parametrů pro dostupné nájemní bydlení, stanovení soutěžních podmínek koncesního řízení, předběžné tržní konzultace se zájemci o účast, výběr partnera, uzavření smlouvy.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024 Družstevní bydlení - schválení Memoranda v ZMB 2022 - vydání ÚR: Kamenný vrch II - 2022, Francouzská - 2022, Přízřenice - 2023, V Aleji - 2022, Rumiště - 2023 - zakládání družstev 2022 - 2023 Spolkové bydlení – výběr spolku 2023 Nájemní bydlení – výběr partnera min. u 1 pilotního projektu 2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM, OSRS
Odhad nákladů	
Nástroje	Úprava Koncepce družstevního bydlení, postup zakládání družstev Memorandum mezi zakládajícími členy družstev, právní a ekonomické analýzy, zajištění ÚR a SP, zajištění PD pro provedení stavby

Družstevní bydlení

Pilotní městský projekt dostupného družstevního bydlení, kdy výstavbu budou realizovat družstva bez zisku za nákladové ceny, je jedním z hlavních nástrojů snahy o zásadní zlepšení dostupnosti bydlení v Brně. Město připravuje 6 lokalit s více než 1 600 družstevními byty, přičemž v 5 z nich již probíhají projekční práce (Kamenný vrch - 334 bytů, Francouzská - 90 bytů, V Aleji - 33 bytů, Přízřenice - 323 bytů, Rumiště - 220 bytů). Šestou lokalitou jsou Černovice Na Kaménkách s cca 600 družstevními byty.

V roce 2022 došlo k schválení Memoranda v ZMB a následně v 8/2022 byla založena bytová družstva dostupného bydlení pro Kamenný vrch, Francouzská a V Aleji.

V rámci projektové přípravy byla získána v roce 2024 územní rozhodnutí u projektů Kamenný vrch II, Francouzská a V Aleji. V roce 2025 bylo získáno územní rozhodnutí u projektu Přízřenice. Jako první se připravuje družstevní výstavba v lokalitě Kamenný vrch, kde by výstavba mohla začít v roce 2026. Probíhá zde finalizace podmínek družstevního bydlení i s ohledem na probíhající jednání s bankami.

Spolkové bydlení

BAUGRUPPE, jak se v německy mluvících zemích spolkové bydlení označuje, je další z modelů bytové výstavby, kdy staví jiný subjekt než developer, a tedy byty jsou pořízeny za nákladové ceny bez podnikatelské marže. V roce 2022 byla u prvního pilotního projektu spolkového bydlení zahájena lhůta pro podávání přihlášek zájemců. Žádný zájemce se nepřihlásil. Na rozdíl od družstevního bydlení, u kterého družstevníci přijdou takzvaně k hotovému, neboť město a družstva zajistí vše od projektu, povolení, úvěru až po výstavbu, tak pro BAUGRUPPE město poskytuje jen pozemek, na kterém zřídí pro spolek zájemců právo stavby a spolek si budovu sám vyprojektuje a postaví.

Město vyhodnotilo tento způsob výstavby v současné době jako nesprávnou cestu. Jedná se o nový, doposud nezažitý a obtížně úvěrem financovatelný způsob výstavby. Lze uvažovat, že by se město mohlo podílet na zákonné úpravě bez komerčního základu. A právě z důvodu nedostatečné opory v legislativě a souvisejících rizik byla příprava modelu spolkového bydlení na základě nemovitého práva stavby zastavena.

Nájemní bydlení se zapojením privátních finančních prostředků

Smyslem projektu je výstavba bytových domů, ve kterých je nájemné zhruba o pětinu nižší, než je na trhu běžné. Výstavba je realizována ze soukromých financí, bez nároku na rozpočet města Brna, ale konkrétní nájemníky by vybíralo město Brno. Jako pilotní projekt se připravuje zadání koncesního řízení pro lokalitu Západní brána ve Starém Lískovci.

Projekt Západní brána

BO v únoru 2024 zveřejnil výzvu k předběžným tržním konzultacím v rámci pilotního projektu PPP Dostupného bydlení v lokalitě Západní brána. Následně BO obdržel reakce zájemců o účast v tomto projektu a s některými proběhlo jednání. Podněty zájemců z předběžných tržních konzultací byly vyhodnoceny a v koncesním řízení bude pokračováno po kompletní rešerši území z úrovně KAMu.

Lokalita je podrobně popsána u aktivity B3.2.1.

Projekt v lokalitě Špitálka v gesci OSRS má na základě realizovaných předběžných konzultací zpracovanou ekonomickou rozvahu s finančním modelem. V roce 2024 byly dále koordinovány aktivity ohledně dokončení dopravní studie Brněnské třídy a vzniku vodohospodářské studie pro širší území Špitálky. Nebyla však dokončena zahájená změna ÚPmB B1/2020-CM, tedy úpravy polohy části trasy Brněnské třídy a s tím související úpravy navazujících funkčních ploch, včetně území pro výstavbu Chytré čtvrti Špitálka. Na konci roku 2024 byl schválen nový ÚPmB, který však není v souladu s původním záměrem využít západní část areálu Tepláren Brno, a.s., pro výstavbu chytré čtvrti. Tato plocha je nyní v novém ÚPmB určena pro občanské vybavení, konkrétně pro funkce vzdělávání a výchovy. Z důvodu nalezení alternativní možnosti umístění ZŠ v této lokalitě byla na podzim 2024 zpracována Situační studie umístění ZŠ v lokalitě Špitálka (zpracovatel: BKOM a.s.), která potvrzuje možnost umístění ZŠ mimo území Tepláren Brno, a.s. Tato studie může sloužit jako jeden z podkladů změny ÚPmB.

Projekt v lokalitě Červený kopec

Na uvedenou lokalitu zpracoval KAM Brno v roce 2022 objemovou zastavovací studii na různé varianty zástavby, s předpokládanou výstavbou cca 300 bytových jednotek. BO zajistil v roce 2022 provedení inženýrskogeologického průzkumu. BO nyní čeká na projektovou přípravu podmiňující technické infrastruktury z úrovně OI podle schválených investičních záměrů. Lokalita je více popsána v aktivitě B2.1.1.

Aktivita v dalším období pokračuje, ale má upravený název aktivity takto:

B1.1.2. Iniciování rozvoje družstevního a nájemního bydlení se zapojením privátních finančních prostředků

Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů

Aktivita	B1.2.1. Uplatňování Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna v rámci spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů při bytové výstavbě.
Popis aktivity	Zpracování Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna do smluv o spolupráci uzavíraných při přípravě a realizaci projektů soukromých investorů. Vytipování vhodných lokalit pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru. Příprava a realizace pilotního projektu se zapojením soukromých investorů a stanovením podmínek města.
Postup řešení	Příprava a následná realizace 1 pilotního projektu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OI, KAM
Odhad nákladů	-
Nástroje	plánovací smlouvy a smlouvy o spolupráci

ZMB na Z8/25. zasedání konaném dne 23.3.2021 schválilo Zásady spolupráce s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna (dále jen „Zásady“). Dne 1. 4. 2021 nabyly Zásady platnosti a účinnosti. Na základě těchto Zásad budou s investory komerční výstavby uzavírány Smlouvy o spolupráci, na jejichž základě **budou investoři poskytovat městu do nově vytvořeného Fondu developerských projektů investiční příspěvek ve výši 800 Kč za 1 m² čisté podlahové plochy stavebního záměru.** Výdaje z tohoto fondu budou určeny na konkrétní projekty v oblasti veřejné infrastruktury včetně jejich projektové přípravy. Město Brno postupuje podle těchto „Zásad“ na všech plochách nacházejících se na území SMB. Má totiž zájem na tom, aby se změnami souběžně vznikala adekvátní veřejná technická infrastruktura, tedy zasilťování, dostatečná kapacita komunikací a parkovišť, dostupnost MHD, ale i objekty občanské vybavenosti jako jsou školky a školy nebo rekreační plochy zeleně.

Lokalita Tuřany – Holásky – v roce 2016 pořídila MČ Brno-Tuřany novou objemovou studii zástavby lokality. V roce 2017 schválila RMB pokračování záměru přípravy lokality dle této

objemové studie. Na projektu spolupracuje SMB se společností KOMFORT, a.s., která v rámci lokality vybuduje byty do osobního vlastnictví. V roce 2018 byla podepsána Smlouva o spolupráci s firmou KOMFORT, a.s., v roce 2019 byl podepsán Dodatek č.1 k této smlouvě, ve kterém bylo stanoveno dělení nákladů na pořízení PD. V roce 2020 byly zpracovány projektové dokumentace pro územní řízení na technickou a dopravní infrastrukturu a na všechny 3 záměry výstavby (DPS, MŠ, byty do osobního vlastnictví).

V roce 2023 byla uzavřena se společností Komfort, a.s. smlouva o spolupráci, navazující na smlouvu o spolupráci z roku 2018. V roce 2024 byla stavba zahájena. **Ve smyslu Zásad se společnost Komfort, a.s. zavázala městu poskytnout příspěvek ve výši 3 724 800,- Kč.** Tento příspěvek byl využitý na proplacení části TDI pro tuto akci.

Lokalita je podrobně popsána v aktivitě A1.3.1.

Lokalita Kníničky – Dolní Louky se nachází v MČ Brno-Kníničky. V červnu 2017 byla zpracovaná variantní objemová zastavovací studie, která řešila umístění MŠ pro 75 dětí, Paracentra Fenix, domu s pečovatelskou službou (DPS) a Vstupního objektu do ZOO. Výstavbu DPS připravoval BO, MŠ připravoval OŠML a Vstupní objekt do ZOO připravoval OŽP ve spolupráci se ZOO Brno. Výstavba v lokalitě je podmíněna vybudováním technické a dopravní infrastruktury s napojením do ulice Ondrovy. V květnu 2021 odstoupilo Paracentrum Fenix od záměru výstavby svého objektu. V lednu 2023 předložilo vedení ZOO Brno návrh na aktualizaci projektu Vstupního objektu do ZOO. Přípravu a realizaci Vstupního objektu do ZOO, MŠ a technické a dopravní infrastruktury zajišťuje OI, přípravu a výstavbu DPS zajišťuje BO.

Lokalita Čtvrť Pod Hády

Rozvojová plocha o rozloze cca 5,7 ha je převážně ve vlastnictví developerů. SMB uzavřelo v roce 2020 plánovací smlouvu se společností Developer Brno Hády a.s., která hodlá realizovat v lokalitě MČ Brno – Maloměřice a Obřany stavební záměr výstavby obytného souboru „Čtvrť Pod Hády, Brno“. Tento záměr zahrnuje soubor staveb bytových domů doplněných viladomy a rodinnými domy. Centrem souboru je náměstí s obchody a službami. Náměstím a celým budoucím obytným prostorem prochází hlavní pěší trasa od konečné zastávky MHD v ulici Jarní/Zimní. V části území severovýchodně jsou navrženy skupiny bytových domů s proměnlivými výškami. Náměstí je obdélný prostor vymezený bytovými domy s komerčním parterem. Východní průčelí náměstí vytváří obytný blok D složený ze tří objektů. Součástí objektu D jsou byty pro seniory, prostory pro pečovatele a MŠ o kapacitě 24 dětí. MŠ má vlastní menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a venkovní hřiště v docházkové vzdálenosti. Severní a západní průčelí náměstí jsou tvořena bytovými domy skupiny E s komerčním parterem. V jihovýchodní části území jsou navrženy viladomy skupiny E a 13 řadových rodinných domů. Celkem je navrženo 131 bytových jednotek v bytových domech, 21 ve viladomech a 13 bytových jednotek v rodinných domech. Dále je navrženo 12 obchodních prostor, 6 ubytovacích jednotek a 1 kancelář.

Stavby technické a dopravní infrastruktury, veřejné plochy, sportovní a dětské hřiště, v budoucnu převedeny do vlastnictví SMB.

Výstavba první fáze projektu byla zahájena v září 2023, zahrnuje výstavbu 167 bytů a více než 180 parkovacích míst. Jedná se převážně o byty do osobního vlastnictví, developer nabízí i družstevního bydlení.

Druhá fáze bude následovat výstavbou dalších čtyř stovek bytových jednotek, šesti set podzemních míst k parkování nebo mateřské školy.

Developer již zajistil pravomocné územní rozhodnutí na MŠ. Další stupně PD na MŠ a její realizaci zajistí město. Přičemž developer převádí na město pozemky pro MŠ a poskytuje investiční příspěvek do Fondu developerských projektů na výstavbu MŠ. Dále developer zrealizuje veřejné plochy včetně hřiště a převede je na město.

Původně měl developer vybudovat 1 třídní MŠ v objektu, ale vzhledem k připravovaným dalším etapám výstavby Pod Hády, se podařilo dohodnout na vyčlenění pozemků pro samostatný

objekt MŠ. V objektu bude umístěna dětská skupina, jejíž provoz bude muset developer zajistit nejméně do doby zprovoznění 4 třídní MŠ, kterou vybuduje město.

Lokalita Černovice – Na Kaménkách – lokalita se nachází v nezastavěném území MČ Brno-Černovice. Již v roce 2002 byla zařazena mezi jednu z pěti základních rozvojových lokalit bydlení evidovaných v Generelu bydlení města Brna, zakotvených dlouhodobě v ÚPmB. Území je tvořeno množstvím jednotlivých v současnosti nezastavěných parcel, které jsou ve vlastnictví dvou majoritních subjektů – města Brna a společnosti IMOS Development. Minoritní část pozemků je ve vlastnictví třetích osob. Z tohoto důvodu je lokalita řešena ve spolupráci se společností IMOS Development. V roce 2019 byla zpracována Územní studie, která se stala podkladem pro změnu ÚPmB. Záměrem města aktualizovaným v roce 2022 je vybudování celkem 600 družstevních bytů. Dále vybudování technické a dopravní infrastruktury a veřejných prostranství (plochy městské zeleně a centrální park) a doplnění občanské vybavenosti MČ – úřad MČ, společenský sál, dvě MŠ, obchody. Zahájení výstavby je podmíněno úpravou řešení územní studie dle nového ÚPmB, investicemi do rekonstrukce stávající kmenové stoky E, nově vybudováním kmenové stoky EI a také majetkovým vypořádáním se soukromými vlastníky pozemků v lokalitě. Lokalita je dále popsána u aktivity B1.3.2.

Náměstí Míru – bývalý vojenský areál při ulici Lerchova

Projekt „Dostavba a úprava náměstí Míru“ řeší současně i nové využití bývalého vojenského areálu při ul. Lerchova. V lokalitě je připravována směna pozemků s majitelem prodejny Brněnka, který získá část pozemků v tomto bývalém areálu pro výstavbu polyfunkčního domu s prodejnou Brněnka. Na stávajících pozemcích prodejny Brněnka je plánováno veřejné prostranství. V návaznosti na dohodu o majetkovém vypořádání se předpokládá s majitelem prodejny Brněnka uzavření smlouvy o spolupráci ohledně spolupráce v rámci projektové přípravy, výstavby a následného provozu. Realizaci projektu lze předpokládat v letech 2028-2030.

Lokalita je podrobně popsána v aktivitě A1.3.1.

Aktivita v dalším období pokračuje

Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky)

Aktivita	B1.3.1. Spolupráce při přípravě a následné realizaci vybraného projektu.
Popis aktivity	Vytvoření podmínek pro bytovou výstavbu v rámci revitalizace vybraného brownfieldu (lokalita Rumiště, příp. jiná).
Postup řešení	Příprava realizace 1 projektu
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSRS, MO, KAM, MČ
Odhad nákladů	
Nástroje	FBV, rozpočet města, ÚPmB

BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské,

rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Ty nejenže hyzdí tvář města, ale často jsou zdrojem společenských, ekologických a ekonomických problémů. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Revitalizace takových neefektivně fungujících lokalit je jednou ze základních podmínek udržitelného rozvoje. Aktivní roli v revitalizaci brownfields hraje navzdory výrazným rozpočtovým omezením město Brno, které do přestavby nedostatečně nebo neefektivně využívaných objektů ve svém vlastnictví průběžně investuje.

Na území města Brna je v současnosti evidováno přibližně 300 ha nedostatečně využívaných nebo jinak zanedbaných ploch, tzv. brownfields. Od roku 2018 spravuje databázi brownfields za město Brno OSRS. Celkem je na území města evidováno 129 brownfields, včetně 26 tzv. minibrownfields (brownfields s rozlohou menší než 0,5 ha). Od roku 2018 bylo již 30 brownfields revitalizováno.

BO zrealizoval v minulosti bytovou výstavbu v rámci revitalizace brownfieldu bývalých jatek na Zderadové-Masné a dále bývalý areál sloužící v minulosti jako zázemí přepravní firmy s kamionovou dopravou na Vojtově ulici a připravuje využití dalších stávajících brownfieldů.

Areál při ulici Terezy Novákové

Tento brownfield se nachází se v MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora při západní hraně ulice Terezy Novákové. Zahrnuje parcely p.č. 49, 48/38, 48/39, 48/31, 48/32 v k.ú. Řečkovice o celkové výměře asi 0,68 ha. Jedná se o bývalý stavební dvůr využívaný pouze v dolní části. Vymezená lokalita v dolní části zahrnuje převážně částečně zpevněné a nezpevněné plochy se zbytky původní zástavby (zastavění asi 8 %). V horní části se na ploše nachází vzrostlá, převážně náletová zeleň. Výstavbu lze realizovat za předpokladu provedení demolice stávajících staveb, odstranění suti a provedení případné dekontaminace pozemku.

Lokalita je podrobně popsána u aktivity A1.3.1.

Lokalita Rumiště

Lokalita se nachází v MČ Brno-střed, v k.ú.Trnitá, na pozemcích bývalého Dřevopodniku, v bloku ohraničeném ulicemi Křenová, Rumiště a Mlýnská. Dle současného ÚPmB v ploše SJ s IPP 2,5-3,5. Část pozemků je vyhrazena pro plochy komunikací a prostranství místního významu – koridor budoucí Brněnské třídy. Pod povrchem vede zatrubněný tok Ponávky. Nachází se zde několik samostatných areálů, mnoho budov a ploch je nevyužívaných, jsou zde černé skládky. Původně zde bylo sídlo Dřevopodniku, který šel v roce 1998 do konkurzu a likvidace. Jedná se o lokalitu s ekologickou zátěží.

Záměr zástavby tohoto brownfieldu schválila RMB R8/174 dne 4.10.2021.

Dle nového ÚPmB je na území navržena plocha C/k4 – plocha smíšená obytná, s kompaktní zástavbou s výškou 9-22 metrů. I do nového ÚPmB je propán koridor Brněnské třídy.

Ve studii „Revitalizace Staré Ponávky“ z roku 2010 se počítá s odtrubněním jejího toku a novou výstavbou s ohledem na Brněnskou třídu.

Lokalita je součástí Územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“. V této studii bylo počítáno s výstavbou dle nového ÚPmB, odkrytím toku Ponávky i Brněnskou třídou.

Na předmětné území vypracovala KAM v 9/2021 objemovou studii, na základě, které byl stanoven rozsah bytové výstavby.

BO zde navrhuje vybudovat 233 bytových jednotek různého typu – družstevní bydlení pro mladé (225 bytů) a obecní nájemní byty (8 bytů).

Dle objemové studie je nová bytová výstavba doplňována stávající zástavbou, kterou částečně tvoří bytové domy Rumiště 345/7 a Rumiště 328/11 ve vlastnictví SMB. U těchto domů se nabízí možnost nástavby, která by scelila blok budov z hmotového i estetického hlediska. Z důvodu uvažovaných nástaveb navrhuje BO ve stávajících bytových domech ve vlastnictví SMB vybudovat obecní nájemní byty. V území je realizována demolice stávajících objektů. Předpokládaný termín realizace je 2028 až 2030.

Náměstí Míru - bývalý vojenský areál při ulici Lerchova

Projekt „Dostavba a úprava náměstí Míru“ řeší současně i nové využití dalšího s evidovaných brownfieldů, a to bývalého vojenského areálu při ulici Lerchova. Podrobný popis lokality je uvedený u aktivity A1.3.1. a B1.2.1.

Aktivita v dalším období pokračuje

Aktivita	B1.3.2. Projektová příprava specifických lokalit založená na předchozí architektonicko-urbanistické soutěži.
Popis aktivity	Architektonicko-urbanistické řešení pro lokality s potenciálem pro budoucí rozvoj města budou řešeny formou zadání územních studií, objemových studií, případně architektonicko-urbanistických soutěží o návrh. Jedná se např. o tyto lokality: Tuřany - V Aleji, náměstí Míru, Rumiště, Přízřenice, Červený kopec
Postup řešení	Vytipování vhodných lokalit k bydlení. Na základě zpracovaných územních studií (OÚPR), objemových studií (KAM, BO), budou zadávány projektové dokumentace bytové výstavby (BO)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OÚPR, KAM, OSRS, BO
Odhad nákladů	
Nástroje	Územní studie, Objemová studie, soutěž o návrh

V období 2021-2024 pokračovala projektová příprava výstavby u akcí, kde byl budoucí rozvoj města v minulosti řešený formou zadání územních studií, objemových studií, případně architektonicko-urbanistických soutěží o návrh. Jedná se o tyto lokality:

V Aleji

Záměr výstavby bytového domu s cca 40-50 byty pro mladé (družstevní či startovací byty) na nezastavěném pozemku p.č. 2294 v k.ú. Holásky byl schválen RMB R8/042 dne 18. 9. 2019. V souladu s regulačním plánem V Aleji schváleném ZMB Z8/15 dne 3.3.2020 byl vybrán zhotovitel architektonické studie a navazující PD – Pelčák a partner architekti, s.r.o. V lokalitě je navržena výstavba družstevního bytového domu s 33 byty ve 2. a 3.NP domu a s obchodním parterem a parkováním v 1. NP domu. ÚR bylo vydáno dne 14.3.2024. Část pozemku bude využívána obyvateli domu, část bude upravena jako veřejné prostranství. Dům bude napojený na nově budovanou TDI, která je součástí akce Tuřany-Holásky – výstavba DPS, MŠ a rodinného bydlení.

Náměstí Míru

Jedná se o bytovou výstavbu v rámci projektu dostavby a úpravy náměstí Míru. Území je rozděleno do dvou částí – náměstí samotné a areál bývalých vojenských autoopraven. Projektová soutěž o architektonický návrh Dostavby a úpravy náměstí Míru byla vyhlášena v prosinci 2020. Hodnotící komisí byl vybrán návrh autorů Luboše Františáka, Marka Holána a Petera Štefančíka. Porota doporučila zadavateli zahájit s vítězným účastníkem soutěže JŘBÚ na zpracování projektové dokumentace.

Lokalita je dále popsána v aktivitě A1.3.1. a B1.2.1.

Lokalita Rumiště v MČ Brno-střed, v k.ú.Trnitá, na pozemcích bývalého Dřevopodniku, v bloku ohraničeném ulicemi Křenová, Rumiště a Mlýnská je součástí Územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“, proto je v této aktivitě popsána i chytrá čtvrť Špitálka. Lokalita Rumiště je podrobně popsána v aktivitě B1.3.1.

Chytrá čtvrť Špitálka

Podstatou projektu Chytrá čtvrť Špitálka je příprava a realizace výstavby chytré čtvrti v západní části areálu Tepláren Brno, a.s. „Špitálka“. Teplárny Brno v rámci restrukturalizace provozu Špitálka nepočítají s dalším využitím části svého pozemku. Rozloha této zbytné části je cca 2,5 ha. Z důvodu vhodných majetkových poměrů v lokalitě, vybrala RMB v roce 2017 tento pozemek v rámci realizace projektu RUGGEDISED k využití pro budoucí výstavbu chytré čtvrti. Zde se pomocí inovativních technologií a přístupů ověří možnosti současného rozvoje tak, aby mohly být tyto inovace rozšířeny i na další území města.

Projekt byl iniciován účastí města Brna v mezinárodním evropském projektu RUGGEDISED programu Horizont 2020, výzvy SCC01: Smart Cities and Communities Lighthouse projects. Díky smíšené výstavbě a do budoucna nevyužívané části průmyslového areálu Tepláren město získá nové byty (až pro 900 osob), jejichž absence v současné době významně limituje příznivý rozvoj města a negativně působí na ceny bytů i nájemného. Vznikem dalšího zázemí pro kulturní, společenské, sportovní a výstavní události bude zároveň napraven deficit těchto služeb v oblasti. Chytrá čtvrť Špitálka nabídne nový veřejný prostor v lokalitě s pestrou možností využití a akceleruje tak další rozvoj v širší oblasti.

Pro území již byly zpracovány tyto dokumenty:

Mezinárodní urbanistická ideová soutěž (2019, KAM Brno)

Územní studie „PŘESTAVBOVÁ ZÓNA – ŠPITÁLKA A OKOLÍ“ (2020)

Master plán rozvoje lokality Špitálka (2020; zpracovatel A8000)

Základní ekonomická studie (2020; zpracovatel 4ct) součástí změny ÚPmB B1/2020-CM MČ BRNO-STŘED, k.ú. Trnitá, Brněnská třída v úseku mezi ul. Mlýnská a Cejl (2021)

Bílá kniha projektu chytré čtvrti Špitálka (2022; zpracovatel A8000)

Finanční analýza a doporučení strategického postupu projektu výstavby chytré čtvrti Špitálka (2022; zpracovatel PwC Česká republika)

Lokalita je dále popsána v aktivitě B1.1.2.

Přízřenice

Lokalita se nachází při ulici Moravanská v městské části Brno-jih. Na základě objemové studie, kterou zpracovala KAM v 02/2021 studie bylo uvažováno s výstavbou 300 družstevních bytů, plochou veřejné vybavenosti, ve které se počítá s využitím pro školní areál obsahující ZŠ a MŠ, vybudováním TDI – místní komunikace z ulice Modřická včetně odpovídající dopravní plochy pro obsluhu MHD a napojením do nové splaškové a dešťové kanalizace dle investičního záměru „Brno, výstavba kanalizace Přízřenice, úsek: Moravanské Lány – Modřická“ - řeší OI. Tato objemová studie byla podkladem pro zadání nadlimitní zakázky pro výběr zhotovitele PD. Hodnotící komisí byl vybrán návrh autorů Pelčák a partner architekti s.r.o. Navržená zástavba se skládá ze tří samostatných bytových domů, s celkem 323 byty, čtvercového půdorysu, z nichž každý je tvořen třemi třípodlažními rameny a jedním čtyřpodlažním. Ramena ohraničují prostor otevřeného vnitrobloku, pod kterým je umístěno parkování pro obyvatele domů. Jednotlivá ramena jsou svázána samostatnou konstrukcí pavlačí a přístupovými schodišti. V rámci výstavby se předpokládá vybudování místní komunikace z ulice Modřická. Napojení splaškové a dešťové kanalizace je navrženo přečerpáváním do stávající jednotné kanalizace v ulici Moravanská, a to doby, než bude zrealizovaný investiční záměr „Brno, výstavba kanalizace Přízřenice, úsek: Moravanské Lány – Modřická“, který řeší OI. Je zažádáno o vydání územního rozhodnutí, získání stavebního povolení se předpokládá do konce roku 2025. Předpokládaný termín realizace je 2026 až 2028.

Červený kopec

Lokalita Červený kopec se rozkládá na území MČ Brno-Bohunice a Brno-střed a je vymezena ulicemi Vídeňská, Jihlavská, Kamenice a Vinohrady. Řešené území zahrnuje jak návrhové plochy k rozvoji města (bývalá Kohnova cihelna, návrší Kejbaly), tak stabilizovaná území. S rozvojem výstavby souvisí zejména zajištění dostatečné kapacitní dopravní obsluhy a kapacity technické infrastruktury. Území bylo prověřeno v Územní studii „Červený kopec“ (11/2017), která byla schválena jako podklad pro nový ÚPmB. Záměrem BO MMB je výstavba bytových domů na pozemcích SMB přiléhajících k ulicím Kejbaly a Vinohrady. Tato výstavba je podmíněna dopravním napojením z ulice Kamenice.

Na tuto část lokality KAM Brno zpracoval v roce 2022 objemovou zastavovací studii na různé varianty zástavby. BO zajistil v r. 2022 provedení inženýrskogeologického průzkumu. Nyní se čeká na projektovou přípravu podmiňující technické infrastruktury z úrovně OI podle schválených investičních záměrů.

Lokalita je popsána i v aktivitě B1.1.2. a B2.1.1.

Bytové domy Francouzská – vnitroblok vymezený ulicemi Francouzská, Hvězdová, Bratislavská, Stará se nachází v MČ Brno-střed, k.ú. Zábrdovice. V roce 2017 schválila RMB záměr výstavby bytových domů a uspořádání architektonicko-urbanistické jednofázové projektové užší anonymní soutěže o návrh. V roce 2018 v rámci JŘBU byla vítěznému uchazeči – společnosti CHYBIK + KRISTOF s.r.o. zadána zakázka na zpracování projektové dokumentace. V roce 2020 schválila RMB změnu funkčního využití bytových domů z původně plánovaných domů se startovacími byty a domů s byty pro seniory v režimu DPS na družstevní bydlení. V současné době probíhá zpracování dokumentace pro povolení záměru. Předpokládaný termín realizace je 2026 až 2028.

Podrobný popis lokality je uvedený u aktivity A1.3.1.

DPS Bystrc

Lokalita s DPS Bystrc se nachází v k.ú. Bystrc, vedle parkoviště Vejrostova. Záměr výstavby domu s pečovatelskou službou schválila RMB v září 2018, v květnu 2020 byla zahájena soutěž o návrh DPS Bystrc. Soutěžní porota vybrala návrh ateliéru P.P.Architects s.r.o. V září 2023 bylo vydáno stavební povolení. V roce 2024 byl vybrán zhotovitel stavby. Stavba byla zahájena v březnu 2025. Předpokládaný termín realizace je 2025 až 2027.

Podrobný popis lokality je uvedený u aktivity A1.3.1.

Černovice – Na Kaménkách – lokalita se nachází v nezastavěném území MČ Černovice. V únoru 2017 byla vyhlášena urbanistická jednofázová užší projektová soutěž o návrh lokality, jejímž předmětem byl urbanistický návrh v rozsahu studie, který měl stanovit rozsah, formu a funkční využití daného území. Návrh měl splňovat požadavky na současný městský prostor s převažující funkcí bydlení doplněný o další funkce a plochy potřebné v kontextu lokality. Vítězný návrh zpracoval ateliér Kuba a Pilař architekti, s.r.o. V návaznosti na výsledek této soutěže bylo zadáno zpracování Územní studie lokality Černovice „Na Kaménkách“. Územní studie má sloužit jako podklad pro změnu ÚPmB. Dle současné podoby studie by mělo v lokalitě vzniknout cca 1900 nových bytů, z nichž by 600 mělo být družstevních z iniciativy SMB. Výstavba je dle studie rozdělena do čtyř etap, které jsou vázány na možnosti dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu. Výstavba je podmíněna úpravou územní studie dle nového územního plánu, majetkovým vypořádáním pozemků ve vlastnictví soukromých vlastníků a vybudováním kmenové stoky EI a rozšířením RN Ráječek. Předpokládaný termín zahájení realizace je 2028–2030.

Lokalita je i součástí aktivity B1.2.1.

Aktivita v dalším období pokračuje, název je doplněn o územní a objemové studie, sloužící jako podklad projektové přípravy a upraven takto:

B1.3.2. Projektová příprava specifických lokalit založená na předchozí architektonicko-urbanistické soutěži, územní studii, objemové studii.

Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV

Aktivita B1.4.1. „Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV“ je pro další období sloučena s aktivitou A1.5.1., kde bude nadále pokračovat.

Opatření B1.4. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně

Název tohoto cíle byl jak pro Strategii bydlení, tak i pro akční plán pro období 2025-2027 upraven na Z9/23 zasedání ZMB dne 28.1.2025 ve takto:

Cíl B2: Dosáhnout a udržet minimálně 15% podíl obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna na celkovém počtu bytů v Brně

Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna

Aktivita	B2.1.1. Vyhodnocení vhodnosti pozemků určených ÚP k bydlení pro výstavbu obecních bytů.
Popis aktivity	Zpracování variantních architektonicko-urbanistických studií za účelem zvolení nejvhodnějšího způsobu zástavby lokalit.
Postup řešení	Výběr 3 lokalit, zpracování architektonicko-urbanistických studií.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM
Odhad nákladů	
Nástroje	ÚPmB, FBV

V průběhu let 2021-2024 zajistil BO zpracování těchto studií, jejichž součástí je výstavba obecních bytů:

Rumiště	2021
Západní brána	2021
Červený kopec	2022
T. Novákové, II. etapa	2024

Rumiště

Dle nového ÚPmB je na území navržena plocha C/k4 – plocha smíšená obytná, s kompaktní zástavbou s výškou 9-22 metrů. I do nového ÚPmB je propsán koridor Brněnské třídy. Dle Studie Revitalizace Staré Ponávky z roku 2010 se počítá s odtrubněním jejího toku a novou výstavbou s ohledem na Brněnskou třídu. Lokalita je součástí Územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“. V této studii je počítáno s výstavbou dle nového ÚPmB, odkrytím toku Ponávky i Brněnskou třídou. Na předmětné území vypracovala v 9/2021 KAM objemovou studii, na jejímž základě byl stanoven rozsah bytové výstavby. Lokalita je popsána v aktivitě B1.3.1.

Západní brána

V roce 2021 zpracovala KAM územní studii, která byla podkladem pro přípravu záměru PPP Dostupného bydlení v lokalitě Západní brána. Lokalita je podrobně popsána v aktivitě B3.2.1., je i součástí aktivity B1.1.2.

Červený kopec

Lokalita Červený kopec se rozkládá na území MČ Brno-Bohunice a Brno-střed. Území bylo prověřeno v Územní studii „Červený kopec“ (11/2017), která byla schválena jako podklad pro nový ÚPmB. Záměrem BO MMB je výstavba bytových domů na pozemcích SMB přiléhajících k ulicím Kejbaly a Vinohrady. Tato výstavba je podmíněna dopravním napojením z ulice Kamenice. Na tuto část lokality KAM Brno zpracoval v roce 2022 objemovou zastavovací studii na různé varianty zástavby, s předpokládanou výstavbou cca 300 bytových jednotek, z toho 200 družstevních bytů, 40 bytů pro seniory, 20 bezbariérových bytů, 20 startovacích a 20 sociálních bytů. BO zajistil v r. 2022 provedení inženýrskogeologického průzkumu. Lokalita je podrobně popsána v aktivitě B1.3.2. a je i součástí aktivit B1.1.2. a B3.2.1.

Terezy Novákové, II.etapa

V roce 2024 došlo ke změně ÚPmB, která umožnila bytovou výstavbu ve 2. etapě. Proto BO následně zadal zpracování studie 2. etapy, jejíž řešení vychází z původního návrhu vybrané studie ateliéru Archika z roku 2017 a současně reaguje na současné podmínky a potřeby. Na základě toho byl navržen a schválen v roce 2024 záměr 2. etapy bytové výstavby v této lokalitě, aby mohla být zahájena projekční příprava realizace záměru, jehož předmětem je výstavba bytového domu s 28 byty, z toho je 19 dostupných bytů pro seniory a 9 bytů bezbariérových. Lokalita je podrobně popsána u aktivity A1.3.1., dále u aktivity B1.3.1.

Aktivita v dalším období pokračuje

Aktivita	B2.1.2. Výstavba dostatečného počtu obecních bytů.
Popis aktivity	Příprava a realizace výstavby obecních bytů s cílem vybudování cca 15 % bytových jednotek ročně, ve vazbě na počty bytů budovaných soukromými investory.
Postup řešení	Zpracování výhledu na 3 roky. Příprava lokalit pro obecní bytovou výstavbu, příprava PD a následná realizace staveb.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	
Nástroje	FBV, rozpočet města

Za hodnocené období 2021-2024 došlo dle ČSÚ k nárůstu počtu všech bytů v Brně o 7 797 ze 199 160 na 206 957. Jedná se o hodnoty po odečtu úbytků. Z toho u obecních bytů došlo ke skutečnému nárůstu pouze o 18 bytů z 28 314 na 28 332, u bytů jiného vlastníka o 7 779 bytů.

Poměr počtu obecních bytů k počtu ostatních bytů se postupně snižuje, v roce 2024 klesl podíl na 13,69 %. V roce 2018 byl počet obecních bytů naposledy vyšší, jak 15 % a to 15,2 %. Již od roku 2019 klesl poměr počtu nově vybudovaných obecních bytů pod 15 % k poměru počtu bytů budovaných soukromými investory.

Následující tabulka ukazuje procentuální podíl bytů ve vlastnictví města a jiného vlastníka:

VÝVOJ POČTU BYTŮ V BRNĚ 2021-2024						
Rok	Byty celkem	%	Byty ve vlastnictví města	%	Byty ve vlastnictví jiného vlastníka	%
2021	199 160	100	28 314	14,22	170 846	85,78
2022	200 981	100	28 344	14,10	172 637	85,90
2023	206 734	100	28 354	13,72	178 380	86,28
2024	206 957	100	28 332	13,69	178 625	86,31

V možnostech SMB není již plnění tohoto cíle Strategie bydlení. Proto bylo **pro další období akčního plánu 2025-2027 upraven Cíl B2 i aktivita B2.1.2. tak, že k počtu obecních bytů byly přidány i družstevní byty budované za účasti města.**

Následující tabulka obsahuje pouze nově dokončené byty. Rekonstruované byty v tabulce nejsou zahrnuty, protože nenavýšují bytový fond i když se před rekonstrukcí jednalo o byty, které byly neobyvatelné, a tudíž je nebylo možné využívat.

rok	počet dokonč. obecních bytů	počet prodaných obecních bytů	počet prodaných obecních domů	počet prodaných obecních domů od počátku privatizace	počet prodaných obecních bytů od počátku privatizace
2021	43	63	4	1 552	24 283
2022	42	50	3	1 555	24 333
2023	70	44	3	1 558	24 377
2024	1	14	1	1 559	24 391
celkem	156	171	11	1 559	24 391
pozn.: prodané byty nezahrnují prodej po jednotkách z úrovně MČ					

Důvodem nízkého počtu nárůstu obecních bytů je související prodej obecních bytových domů. Dokončeno bylo 156 obecních bytů, ale prodáno bylo 171 bytů v rámci prodeje 11 celých bytových domů, ať už podle „Pravidel“ nebo formou aukcí. Dalších 55 bytů bylo v období 2021-2024 prodáno po jednotkách z úrovně MČ.

Z celkového počtu 156 nově dokončených bytů za období 2021-2024 dokončil BO celkem 114 bytů, dalších 42 bytů dokončily MČ, buď vybudováním půdních vestaveb, rozdělením bytů, či novou výstavbou.

Následující tabulka uvádí počet všech obecních bytů vzniklých rekonstrukcí nebo novostavbou v hodnoceném období 2021-2024, kde realizaci zajišťoval BO.

Nové byty BO vzniklé rekonstrukcí nebo novostavbou v období 2021 - 2024																	
Stav	Objekt - označení objektu	Původní počet jednotek v objektu		Počet jednotek v objektu po rekonstrukci/výstavbě				Běžné	Sociální byty	Byty pro ZTP/bezbariérové	DPS - senioři	Startovací	Samoživitelé	Sdílené bydlení	Krizové bydlení	termín realizace	termín kolaudace
		bytové	nebytové	bytové	nebytové	NOVÉ BYTY	NOVÉ NEBYTY										
dokončené byty	Moravské nám. 12, byt č. 26	1	0	1	0	0	0							1	3	9/2020 - 1/2021	2/2021
	Podnásepní 2	21	0	22	1	1	1	10				12			68	10/2019 - 12/2020	2/2021
	Pod Nemocnicí	0	0	16	2	16	2	0	4	12	0				52	1/2020 - 1/2021	3/2021
	Cejl 75, 77	34	4	37	3	3	-1		9	28					117	9/2019 - 2/2021	4/2021
	Křenová 76	5	3	7	1	2	-2					1	6		23	5/2020 - 7/2021	8/2021
	Vlhká 22	14	0	17	0	3	0	8	4			1	4		51	1/2020 - 6/2021	7/2021
	Plynárenská 8	17	0	15	0	-2	0	7	4			3	1		45	8/2020 - 8/2021	10/2021
	Svitavská 23, byt č. 9	1	0	1	0	0	0	1							3	6/2021 - 10/2021	11/2021
	Bratislavská 51	0	0	23	1	23	1	0	4			16	3		71	3/2021 - 9/2022	11/2022
	Křenová 47	5	2	12	2	7	0	4	8						40	7/2021 - 3/2023	3/2023
	Vranovská 1a	16	2	22	2	6	0	2	4	6	10				70	9/2021 - 3/2023	3/2023
	Bedřichovická 19	0	0	15	0	15	0		4	11					45	10/2021 - 6/2023	9/2023
	Lomená 48	0	40	40	0	40	0	36				4			160	9/2022 – 8/2023	9/2023
	Hájkova 4	12	0	12	0	0	0			1	0	11			36	3/2023 - 6/2024	8/2024
celkem		126	51	240	12	114	1	36	32	42	57	58	14	1	784		

Celkem se jedná o 240 bytů. Nových bytů vzniklo 114. Rekonstruované byty nezvyšují statistiku bytů, neboť existovaly i dříve.

Následující tabulky zobrazují adresně všechny dokončené obecní byty v letech 2021-2024. Ve sloupci „Městská část“ je kromě místa realizace uveden za lomítkem správce objektu OSM v případě, kdy realizace probíhala z úrovně BO.

DOKONČENÁ OBECNÍ VÝSTAVBA V ROCE 2021					
Druh výstavby	Městská část	Název lokality	Počet b.j.	se státní dotací ano/ne	Celkem
BYTOVÉ DOMY	Královo Pole	Rybníček 1 demolice a nová výstavba (pův.8, nově 21 b.j.)	13		13
NÁSTAVBY A VESTAVBY	Brno-střed/MMB	Podnásepí 2 (pův.21, nově 22 b.j.)	1	ano 10 soc.bytů	
	Brno-střed/MMB	Plynárenská 8 (pův.17, nově 15 b.j.)	-2		
	Brno-střed/MMB	Křenová 76(pův.5, nově 7 b.j.)	2		
	Brno-střed/MMB	Vlhká 22(pův.14, nově 17 b.j.)	3	ano 8 soc.bytů	
	Brno-střed	Vídeňská 11 (rekonstrukce,vestavba, pův.15, nově 20 b.j.)	5		
	Brno-střed	půdní vestavy-nájemci	2		11
DPS	Bohunice/MMB	Pod nemocnicí 25 (rekonstrukce bývalé MŠ)	16		
	Brno-sever/MMB	Cejl 75/77-rekonstrukce 2 BD (pův.34, nově 37 b.j.)	3	ne	19
REKONSTRUKCE BYTŮ Z NEBYT. PROSTOR					
CELKEM			43		

DOKONČENÁ OBECNÍ VÝSTAVBA V ROCE 2022					
Druh výstavby	Městská část	Název lokality	Počet b.j.	se státní dotací ano/ne	Celkem
BYTOVÉ DOMY	Brno-střed/MMB	Bratislavská 51 novostavba - 23 ubytovacích jednotek	23	ne	23
NÁSTAVBY A VESTAVBY	Brno-střed	Pekařská 88, Příční 24, Bratislavská 46 - rozdělení 4 bytů na 8 bytů	4		
	Brno-střed	Kobližná 8 - vestavba	1		
	Brno-střed	Kobližná 11 - vestavba	1		
	Brno-jih	Dornych 122 - nástavbou nárůst z 6 na 18 bytů	12		18
DPS					
REKONSTRUKCE BYTŮ Z NEBYT. PROSTOR	Brno-střed	Jánská 7 - byt 2a	1		
					1
CELKEM			42		42

DOKONČENÁ OBECNÍ VÝSTAVBA V ROCE 2023					
Druh výstavby	Městská část	Název lokality	Počet b.j.	se státní dotací ano/ne	Celkem
BYTOVÉ DOMY					0
NÁSTAVBY A VESTAVBY	Brno-střed/MMB	Křenová 47 (pův.5, nově 12 b.j.)	7		
	Brno-střed	Nádražní 4 - rekonstrukce domu - díky rozdělení a sloučení - nárůst o 2 byty z 21 na 23 bytů	2	ne	
	Brno-sever/MMB	Vranovská 1a-rekonstrukce a nástavba (pův.16, nově 22 b.j.)	6		15
DPS	Slatina/MMB	Bedřichovická 19 novostavba 2 trakty s 15 byty	15		
					15
REKONSTRUKCE BYTŮ Z NEBYT. PROSTOR	Brno-jih/MMB	Lomená 48- rekonstrukce a modernizace původní ubytovny (pův. 40 nebytů, nově 40 bytů)	40		
					40
CELKEM			70		70

DOKONČENÁ OBECNÍ VÝSTAVBA V ROCE 2024					
Druh výstavby	Městská část	Název lokality	Počet b.j.	se státní dotací ano/ne	Celkem
BYTOVÉ DOMY					0
NÁSTAVBY A VESTAVBY	Brno-sever/MMB	Hálkova 4 (pův.12, nově 12 b.j.)	0		
					0
DPS					
					0
REKONSTRUKCE BYTŮ Z NEBYT. PROSTOR	Chrlice	Ctiradova 27- změna NP na byt	1		
					1
CELKEM			1		1

Aktivita v dalším období pokračuje, ale název je rozšířený takto:

B2.1.2. Výstavba dostatečného počtu obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna.

Současně byl jak pro Strategii bydlení, tak i pro akční plán pro období 2025-2027 upraven na Z9/23 zasedání ZMB dne 28.1.2025 název Cíle B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně takto: **Cíl B2: Dosáhnout a udržet minimálně 15% podíl obecních bytů a družstevních bytů budovaných za účasti města Brna na celkovém počtu bytů v Brně.**

Aktivita	B2.1.3. Klást důraz na nové technologie a nízkou energetickou náročnost budov a využívání dešťových vod.
Popis aktivity	V rámci přípravy a realizace nových projektů budou využívány technologie s nízkou energetickou náročností a bude kladen důraz na úspory energie - retence, zelené střechy,
Postup řešení	Příprava a realizace min. 5 inovativních projektů
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	V rámci jednotlivých projektů
Nástroje	Zákony a vyhlášky, FBV

V souladu se schváleným „Akčním plánem udržitelné energetiky a klimatu (2030) – statutární město Brno“, který stanovuje zásady šetrnosti k životnímu prostředí s ohledem na snížení uhlíkové stopy a využití obnovitelných zdrojů je již při přípravě rekonstrukcí či nové výstavbě kladen důraz na použití takových stavebních materiálů a technologií, aby bylo u bytových domů dosaženo téměř nulové spotřeby, které jsou zahrnuty do standardů výstavby realizované statutárním městem Brnem.

V domech jsou uvažována plastová okna s izolačními trojskly, zateplená fasáda, využití rekuperace, zelené intenzivní střechy, vytápění napojené na CZT, retence dešťových vod na pozemcích náležejících k bytovým domům, příprava střechy pro umístění fotovoltaických panelů k výrobě elektrické energie pro pokrytí spotřeby elektrické energie min. ve společných prostorách, příp. i instalace fotovoltaických panelů.

Realizované a připravované stavby v období 2021-2024, které již tyto požadavky zahrnují:

Obecní výstavba:

Vranovská 1 a, Bratislavská 51, DPS Bedřichovická 19, Hálkova 4, DPS Bystřec

Družstevní výstavba:

Bytové domy ve vnitrobloku Francouzská, Kamenný vrch II, V Aleji

Aktivita v dalším období pokračuje

Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami

Aktivita	B2.2.1. Stanovení typu (skladby dle účelu využití) nově realizovaných bytů na základě ověření skutečných potřeb vybraných skupin obyvatel, ověření jejich počtu a prognóza.
Popis aktivity	Průběžné vedení statistik registrů žadatelů o obecní byt podle jednotlivých specifických skupin.
Postup řešení	Evidence počtu žádostí o jednotlivé typy bydlení – členění bytů podle množství žadatelů jednotlivých skupin.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s MČ a OSM
Odhad nákladů	
Nástroje	Informace z MČ, OSM, evidence žádostí o byty

BO vede dlouhodobé statistiky žadatelů o jednotlivé typy obecních bytů.

Následující tabulka uvádí počty podaných žádostí dle jednotlivých kategorií bytů a k tomu počet uspokojených žadatelů v období plnění akčního plánu 2021-2024:

Počet bytů, podaných žádostí a uspokojených žadatelů každoročně k 31.12.																
Typ obecního bytu	2021				2022				2023				2024			
	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.	Počet bytů	Počet žádostí	Počet uspok. žadatelů	% uspok. žad.
běžné obecní byty	26 488	8 264	505	6,1	26 480	9 646	480	5,0	26 425	9 266	476	5,1	26 424	9 827	462	4,7
bezbariérové	352	158	39	24,7	356	81	17	21,0	372	93	27	29,0	373	71	27	38,0
byty pro seniory	1 038	757	148	19,6	1 038	487	102	20,9	1 053	488	93	19,1	1 053	389	56	14,4
startovací	137				160				171				194			
pro osamělé rodiče s dětmi	11				14				14				13			
sociální	261	1 051	9	0,9	268	1 139	17	1,5	291	1 227	14	1,1	247	1 445	71	4,9
sdílené	23				24				24				24			
krizové	4				4				4				4			
CELKEM	28 314	10 230			28 344	11 353			28 354	11 074			28 332	11 732		

BO tuto agendu evidence počtu bytů a počtu žadatelů o obecní byty podle jednotlivých specifických skupin řeší průběžně, vede statistiky, které každoročně k 31.12. aktualizuje. V rámci projektové přípravy nové bytové výstavby i rekonstrukcí se BO snaží na základě statistik navrhnout dostatečný počet bytů pro všechny kategorie žadatelů.

Běžné obecní byty – počet žádostí neodpovídá počtu žadatelů, jelikož žadatelé mohou podávat žádost na více MČ. Proto BO uvádí počet žádostí. V počtu žádostí jsou zahrnuty i byty obsazené v celoměstském zájmu.

Následující tabulka uvádí počty podaných žádostí na jednotlivé MČ, které mají svěřený bytový fond a počty uspokojených žadatelů v období plnění akčního plánu 2021-2024:

Městská část	2021			2022			2023			2024		
	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů	počet žádostí	počet zaevidovaných žádostí v roce	počet uspokojených žadatelů
Brno-střed	1257	731	57	1860	855	113	1539	561	82	1479	489	75
Žabovřesky	670	204	35	835	202	26	900	154	49	1038	197	45
Královo Pole	584	151	54	577	148	16	365	137	30	477	251	36
Brno-sever	726	375	131	692	332	134	879	253	81	908	305	105
Židenice	395	208	31	484	260	13	572	318	32	590	295	43
Černovice	162	72	16	201	87	12	233	112	20	271	129	25
Brno - jih	515	101	23	623	147	32	720	133	23	813	145	9
Bohunice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Starý Lískovec	416	71	6	377	54	6	169	79	22	170	81	17
Nový Lískovec	450	73	19	538	109	12	536	75	14	581	95	15
Kohoutovice	499	173	13	646	167	15	687	164	11	828	159	17
Jundrov	57	27	2	78	42	6	67	38	4	86	37	2
Bystrc	327	135	34	354	143	29	365	108	31	423	150	34
Komín	170	15	0	175	25	0	200	25	0	360	35	0
Medlánky	178	32	0	177	20	0	177	20	0	84	15	0
Řečkovice a Mokrá Hora	485	64	7	486	62	4	553	74	11	424	71	0
Maloměřice a Obřany	43	15	3	38	17	4	57	23	0	50	15	3
Vinohrady	434	37	13	441	52	7	325	30	22	156	19	5
Líšeň	442	139	41	477	165	35	452	132	22	514	161	16
Slatina	436	129	18	564	128	14	433	113	20	551	118	15
Bosonohy	9	6	0	10	5	2	24	13	0	9	4	0
Chřlice	9	2	2	13	8	0	13	4	2	15	5	0
CELKEM	8 264	2 760	505	9 646	3 028	480	9 266	2 566	476	9 827	2 776	462

Bezbariérové byty a dostupné byty pro seniory – žadatelé jsou evidováni v samostatných pořadnících na BO.

Žadatelé o **startovací byty** a o **byty pro osamělé rodiče s dětmi** nejsou evidováni, hlásí se vždy na konkrétní zveřejněné byty a vybírají se losem.

Žadatele o **sociální byty** (1 276) eviduje KMB, žadatele o byty v prostupném bydlení na Francouzské 42 (179) eviduje CSS. Údaj o počtu žadatelů o sociální byty je nepřesný, neboť v počtu jsou zahrnuty i osoby, co již bydlí, ale mají nájemní smlouvu na krátkou dobu určitou. Celkem bylo v roce 2024 uspokojeno 56 žadatelů o sociální byty a 15 žadatelů o byt na Francouzské 42. V letech 2023 a 2024 se zabydlovalo 60 domácností ze 2 projektů (CTI a Housing First).

Sdílené bydlení – počet žadatelů o jednotlivý pokoj lze určit jen u sdílených bytů pro seniory, kde má evidenci na starosti OSP – CSS. Celkem k 31.12.2024 je evidováno 19 žádostí, kteří splnili kritéria. Z nich byli v roce 2024 uspokojeni 2 žadatelé. Dalších 15 žadatelů, kteří podali v roce 2024 žádost, ale nesplnili vstupní kritéria, bylo vyřazeno (celkem k 31.12.2024 nesplnilo vstupní kritéria 166 žádostí). U ostatních bytů, které jsou pronajaty např. nemocnicím nebo neziskovým organizacím, si řeší obsazování bytů tito nájemci, bez účasti města.

Krizové byty – eviduje OSP, jedná se o krátkodobé poskytnutí bytů v krizové situaci.

Podrobněji jsou jednotlivé kategorie popsány v Cíli C2.
Aktivita v dalším období pokračuje

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení

Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi

Z důvodu zpracování nového ÚPmB již aktivita B3.1.1. „Pořízení Změn ÚPmB pro nové lokality bydlení“ ztrácí smysl a je ukončena.

Opatření B3.1. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu

Aktivita	B3.2.1. Zpracování územních studií pro významné rozvojové lokality
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně využít stávající ÚS nebo pořídit a zpracovat nové ÚS. Územní studie, jako územně plánovací podklad, zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek vlastní výstavby. Zároveň územní studie rozpracuje a navrhne řešení z hlediska majetkoprávních vztahů v území, navrhne dopravní a technickou obsluhu řešené lokality a navrhne základní ekonomickou bilanci zainvestování a realizaci nové výstavby.
Postup řešení	Vytipování významných lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB) sledovaných „Pracovní skupinou pro řešení překážek rozvoje bydlení“. Stanovení priorit a pořadí zpracování podrobnější dokumentace. Zpracování Zadání ÚS pro nové lokality (pořizovatel ÚPD – OÚPR MMB). Platné i připravované studie zveřejní OÚPR na Portálu územního plánování. Výběr projektanta.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OÚPR, KAM, BO
Odhad nákladů	Územní studie – velikost řešené lokality = cena (cca 200-400 tis.)
Nástroje	Územně plánovací podklad – Územní studie Registrace do evidence územně plánovací činnosti v ČR v rámci lokálního aktualizacího systému – iLAS – zajišťuje pořizovatel ÚPD – OÚPR. Web města – Portál územního plánování města Brna

Ve Strategii bydlení v kapitole Rozvojové lokality bylo vytipováno 9 lokalit s vymezenými plochami pro bydlení, u kterých se město chtělo aktivně zapojit a připravit je pro developery, jelikož nebyly zasíťované TDI.

Jednalo se o tyto lokality:

1. Černovice „Na Kaménkách“
2. Nový Lískovec, Kamenný vrch II
3. Červený kopec – Kejbaly
4. Kohoutovice – stavební dvůr

5. Moravanské lány
6. Západní brána
7. Jižní centrum
8. Pod Hády
9. Tuřany, za ul. Rolencova

6 strategických lokalit, kde bylo možné pokračovat v přípravě bytové výstavby:

Na Kaménkách, Černovice

Rozvojová plocha o rozloze cca 25,7 ha, ve vlastnictví SMB je cca 2/3 plochy, ve vlastnictví společnosti IMOS je cca 1/3 plochy, dalších cca 10 % je v soukromém vlastnictví. Jedná se o jednu ze základních rozvojových lokalit bydlení města Brna, zařazenou již v roce 1997 do Generelu bydlení a následně v roce 2001 do Strategie bydlení města Brna.

V 11/2018 byla architektonickou kancelář Kuba & Pilař architekti s.r.o. zpracována územní studie. Zahájení výstavby je podmíněno úpravou návrhu dle nového ÚPmB, vybudováním kmenové stoky EI, rozšířením retenční nádrže Ráječek a majetkovým vypořádáním části pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů.

Lokalita je dále popsána u aktivit B1.2.1. a B1.3.2.

Kamenný vrch, Nový Lískovec

Rozvojová plocha o rozloze cca 16,1 ha (1.etapa řeší 5 ha), ve vlastnictví SMB je cca 90 % ploch. Jedná se o jednu ze základních rozvojových lokalit bydlení města Brna, zařazenou již v roce 1997 do Generelu bydlení a následně v roce 2001 do Strategie bydlení města Brna.

V roce 2017 byla Ing. arch. Tomášem Zlámalem zpracována objemová zastavovací studie lokality Kamenný vrch II, 1.etapa. V roce 2018 bylo zpracováno řešení zástavby východní části lokality Kamenný vrch II v plochách navazujících na pozemky řešené v rámci objemové zastavovací studie 1.etapy. V roce 2020 proběhlo zadávací řízení na zpracování projektové dokumentace pro akci Kamenný vrch II, 1.etapa, na jehož základě byl vybrán Atelier 99 s.r.o. V roce 2024 bylo vydáno stavební povolení pro 1. část s 15 bytovými domy a ve 2. čtvrtletí roku 2025 se předpokládá vydání stavebního povolení pro 2. část. V roce 2021 byl schválen investiční záměr pro vybudování MŠ v této lokalitě. Pro její umístění byla zpracována studie koordinující a upravující řešení bytové výstavby ve 2. etapě.

Červený kopec - Kejbaly

Rozvojová plocha o rozloze cca 21,25 ha, ve vlastnictví SMB je cca 20 % ploch, zbývající část je ve vlastnictví developerů. Na základě územní studie zpracované ateliérem Pelčák a partner připravil BO návrh záměru bytové výstavby v části lokality svažované do ul. Kamenice na pozemcích ve vlastnictví SMB s odhadem kapacity 300 bytů. Následně pro tuto část lokality v roce 2022 KAM zpracoval objemovou studii.

Lokalita je podrobně popsána u aktivity B1.3.2. a je součástí aktivit B1.1.2. a B2.1.1.

Západní brána (včetně lokality U Pensionu)

Rozvojová plocha o rozloze cca 21 ha (z toho 1 ha U Pensionu), ve vlastnictví SMB cca 1/3 ploch, zbývající část ve vlastnictví developerů. Jedná se o jednu ze základních rozvojových lokalit bydlení města Brna, zařazenou do Strategie bydlení města Brna 2018-2030.

BO zajistil zpracování objemové studie bytové výstavby v části lokality určené ÚpmB pro bydlení a v roce 2019 schválení záměru U Pensionu – 150 bytů v roce 2019. Nicméně v rámci koordinace občanské vybavenosti v lokalitě bylo rozhodnuto o využití této části lokality pro výstavbu mateřské školy. KAM zpracoval v roce 2021 územní studii. V západní části lokality

se předpokládá výstavba dostupného bydlení. Zahájení výstavby je podmíněno výstavbou technické a dopravní infrastruktury. BO od roku 2024 prověřuje formou předběžných tržních konzultací možnost financování výstavby dostupného nájemního bydlení soukromým developerem (projekt PPP).

Z důvodů změn legislativy zpracovává KAM objemovou studii aktualizující řešení dopravního skeletu a kapacitu západní části lokality.

Lokalita je také součástí aktivity B1.1.2. a B2.1.1.

Pod Hády

Rozvojová plocha o rozloze cca 5,7 ha, převážně ve vlastnictví developerů.

Lokalita je podrobně popsána u aktivity B.1.2.1.

Jižní centrum

Rozvojová plocha o rozloze cca 139 ha, ve vlastnictví SMB cca 15 %, zbývající část ve vlastnictví developerů. Zpracovaná územní studie. Koordinuje BKOM, a.s. s developery a realizací protipovodňových opatření.

3 strategické lokality, kde nebyla dosud zahájena příprava bytové výstavby:

Kohoutovice – stavební dvůr

Rozvojová plocha o rozloze cca 6,8 ha, ve vlastnictví SMB cca 50 %, zbývající část ve vlastnictví soukromých subjektů. Složitě majetkové vypořádání, obtížné dopravní napojení. Čekalo se na nový ÚPmB.

Moravanské Lázně

Rozvojová plocha o rozloze cca 41,5 ha, téměř 100 % ve vlastnictví jiných subjektů. Většina pozemků je ve vlastnictví soukromých osob a je využívána jako zahrádky. Zahájení výstavby je podmíněno vypořádáním vlastnictví, a proto je lokalita vhodnější pro developerskou výstavbu.

Tuřany – za ulicí Rolencova

Rozvojová plocha o rozloze cca 30 ha, převážně ve vlastnictví soukromých subjektů, SMB realizuje výkup pozemků. Zahájení výstavby podmíněno výstavbou dopravního obchvatu Tuřan.

Další lokality vhodné k zařazení do seznamu strategických lokalit, kde již byla zahájena příprava bytové výstavby:

Přízřenice, Rumiště/Špitálka, které jsou popsány u jiných aktivit a Ponava

Ponava, území za Lužánkami

KAM organizuje soutěžní dialog, jehož předmětem je řešení revitalizace území sportovního areálu Za Lužánkami, resp. vypracování návrhu nejvhodnějšího urbanisticko-architektonického uspořádání území včetně návrhu způsobu funkčního využití a prostorové regulace území. Výsledkem soutěžního dialogu bude výběr zhotovitele Územní studie, která bude podkladem pro rozhodování v území a pro změnu územního plánu. Očekává se, že nově bude významná část lokality využita pro bydlení.

Aktivita v dalším období pokračuje

B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou

Aktivita	B3.3.1. Výstavba páteří technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení.
Popis aktivity	Zpracování potřeb rozvojových lokalit s hlediskem technické a dopravní infrastruktury a postupná příprava jednotlivých sítí a komunikací k realizaci.
Postup řešení	Postupná příprava lokalit pro rozvoj bytové výstavby, zpracování projektové dokumentace a návrh způsobu financování a realizace. Příprava a realizace investic s ročním objemem min. 300 mil. Kč. Využívání a implementace Zásad spolupráce se soukromými investory ve smlouvách o spolupráci Nastavení pravidel příjmu od soukromých investorů, čerpání prostředků z Fondu developerských projektů do veřejné infrastruktury, následné vyhodnocení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OI, KAM
Odhad nákladů	
Nástroje	rozpočet SMB včetně Fondu developerských projektů, FBV

K 1. 4. 2021 nabyly platnosti a účinnosti **Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna** (dále jen Zásady). Na základě těchto Zásad jsou s investory komerční výstavby uzavírány Smlouvy o spolupráci, na jejichž základě poskytují investoři městu **investiční příspěvek ve výši 800 Kč/m² čisté podlahové plochy stavebního záměru do** nově zřízeného **Fondu developerských projektů** v rámci OI MMB. **Od roku 2021 do května 2025 bylo do Fondu developerských projektů** ve formě investičních příspěvků **uhrazeno** již celkem **163 318 566 Kč**. Ze smluv uzavřených za stejné období **byly sjednány investiční příspěvky** v celkové výši **662 714 633 Kč**. Výdaje z tohoto fondu jsou určeny na konkrétní projekty v oblasti veřejné infrastruktury včetně jejich projektové přípravy. Město Brno postupuje podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na území SMB. Tím souběžně s výstavbou vzniká adekvátní veřejná technická infrastruktura, tedy zasilování, dostatečná kapacita komunikací a parkovišť, dostupnost MHD, ale i objekty občanské vybavenosti jako jsou školky a školy nebo rekreační plochy zeleně.

OI připravuje investice do technické a dopravní infrastruktury, která na několika lokalitách podmiňuje bytovou výstavbu jak obecní, tak soukromých developerů. Pro tyto investice zajistil zpracování investičních záměrů (IZ) a postupně je zařazuje do operativního plánu ke zpracování projektové dokumentace a následné realizaci v závislosti na finančních možnostech rozpočtu města Brna.

V roce 2022 se podařilo dokončit realizaci investiční akce Prodloužení tramvaje do Kampusu s celkovými rozpočtovými náklady 1,5 mld. Kč, která je mimo jiné významnou stavbou dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality Západní brána.

Kromě investičních akcí dle připravených Investičních záměrů (viz tabulka níže) v celkové hodnotě cca **3,7 mld Kč**, se připravují další významné investiční akce do páteří TDI v hodnotě desítek miliard Kč, které otevrou další lokality pro bytovou výstavbu, zejména:

- Jižní centrum – protipovodňová opatření, ŽUB a dopravní napojení

- Tuřany – za ulicí Rolencova - dopravní obchvat Tuřan
- Špitálka – Brněnská třída a navazující TDI

Příprava TDI prioritních lokalit pro rozvoj bytové výstavby

	Název lokality	Název záměru výstavby TDI	Stav přípravy	CRN dle IZ celkem (v mil.Kč vč.DPH)
1	Moravanské Lány / Přížřenice	Brno, výstavba kanalizace Přížřenice, úsek: Moravanské Lány – Modřická	Zadána projektová dokumentace	284
2	Červený kopec	Zkapacitnění komunikace a kanalizace Kamenice	Příprava projektová dokumentace	145
3	Červený kopec	Pátevní komunikace a kanalizace Červený kopec	Probíhá studie odkanalizování lokality	422
		Vybudování dešťové kanalizace a rekonstrukce sítí v ulici Vinohrady	Čeká se na rekonstrukci Vídeňská	93
3	Na Kaménkách, Černovice	Brno, dostavba kmenové stoky EI: 1. etapa Hájecká - Nová Mosilana	Schváleno do Operativního plánu	1903
4	Západní brána	Propojení ulic Jihlavská a Labská	V procesu přípravy PD	47
		Nová JV rampa křižovatky Jihlavská-Bítešská	V procesu přípravy PD	28
5	Moravanské Lány	Místní komunikace Moravanské Lány	Příprava realizace	22
6	Líšeň, Kostelíček	Technická a dopravní infrastruktura na ulici Kniesova, MČ Líšeň	Schváleno do Operativního plánu	32
7	Žlutý kopec	Vinařská II.etapa – vybudování obslužné komunikace Žlutý kopec	Schváleno do Závazného plánu	136
8	Chytrá čtvrť Špitálka	Dopravně technická infrastruktura pro výstavbu chytré čtvrti Špitálka	V procesu přípravy PD	541
9	Žlutý kopec	Vybudování obslužné komunikace Žlutý kopec – úsek Vinařská (I.etapa)	Schváleno do Závazného plánu	70
Celkem				3723

Příprava a realizace investic páteřní technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení s ročním objemem min. 300 mil. Kč je tak zajištěna a v budoucnosti se předpokládá, že tuto částku bude několikanásobně převyšovat. Nicméně nelze předpokládat, že toho bude město Brno schopné bez finanční podpory z vnějších zdrojů, zejména ve formě dotací.

V rámci společné výstavby města a soukromého developera – společnosti Komfort, a.s., která vzniká v MČ Tuřany – Holásky byla roce 2023 uzavřena se společností Komfort, a.s. smlouva o spolupráci. Ve smyslu Zásad poskytla společnost Komfort, a.s. městu příspěvek ve výši cca 3,7 mil. Kč, který vychází z násobku částky 800 Kč za m² čisté podlahové plochy stavebního záměru výstavby rodinného bydlení a plochy 4 655 m². Akce „Výstavba DPS, MŠ, TI v lokalitě Tuřany-Holásky Stavba akce pod názvem „Výstavba DPS, MŠ, TI v lokalitě Tuřany-Holásky“ byla zahájena v roce 2024. Tento příspěvek již byl celý využitý na proplacení části páteřní TI pro tuto akci, část v roce 2024 a zbývající část v roce 2025. V rámci výstavby města vznikne v lokalitě dům s pečovatelskou službou s 84 byty, MŠ pro 48 dětí a soukromý developer zde vybuduje v rámci rodinného bydlení celkem 78 bytů do osobního vlastnictví.

Aktivita v dalším období pokračuje

Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteřní technickou a dopravní infrastrukturou

Aktivita	B3.4.1. Zpracování Urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie (město Brno, popř. město Brno a soukromý subjekt/investor/vlastník pozemků v řešené lokalitě na základě Smlouvy o spolupráci) na lokality, které jsou zcela nebo částečně v souladu s platným ÚPmB, resp. s novým ÚPmB, ale jejich zastavění brání infrastrukturní nebo majetkové poměry.
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně pořídit a zpracovat urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie, které mohou být podkladem pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, pokud je lokalita nebo její část v souladu s platným ÚPmB. Území, které není v souladu poté dořešit. Zpracovat Územní studii, která zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek návaznosti další výstavby.
Postup řešení	Vytipování aktuálních lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB). Stanovení priorit a zpracování podrobnější dokumentace. Výběr projektanta dle postupu stanoveného v smlouvě o spolupráci.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KAM ve spolupráci s BO, OI, OÚPR
Odhad nákladů	
Nástroje	Urbanistická studie nebo architektonicko-urbanistická studie jako podklad pro DUR nebo územní studii.

Tato aktivita se prolíná s aktivitou B3.2.1. "Zpracování územních studií pro významné rozvojové lokality", kdy kromě urbanisticko-architektonických studií je potřeba zpracovat studie odkanalizování území a dopravní studie. Výsledky procesu tohoto prověřování se zapracovávají do investičních záměrů páteční technické a dopravní infrastruktury, což je řešeno v opatření B3.3.1. Výstavba páteční technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení. Tímto dojde k zpřístupnění lokalit i pro soukromé investory (např. Západní brána, Červený kopec, Přízřenice, Na Kaménkách, Jižní centrum apod.)

Aktivita v dalším období pokračuje

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení
<i>Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.</i>
<i>Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou.</i>
<i>Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb.</i>
Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení
<i>Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a novou výstavbou a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.</i>
<i>Opatření C2.2: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory.</i>
<i>Opatření C2.3: Vznik dalších startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.</i>
<i>Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.</i>
<i>Opatření C2.6: Vznik dalších sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.</i>
<i>Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.</i>

Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení

Aktivita	C.1.1.1. Zajištění krizového bydlení na přechodné období
Popis aktivity	Vytipování 1-2 bytů v centru Brna určených pro zajištění krizového bydlení na přechodné období pro obyvatele v krizových situacích.
Postup řešení	Poskytnutí bytů OSP, správu zajistí CSS, p.o.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, CSS, p.o., BO
Odhad nákladů	
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

V roce 2019 zrekonstruoval BO dům na ul. Francouzská č.or. 83, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. V rámci rekonstrukce vznikly z původně 2 bytových jednotek 4 nové byty o vel. 1+kk - 30,7 m², 2+kk - 47 m², 2+kk - 57,4 m², 2+kk - 51,5 m², s kapacitou 16, max. 26 osob.

Krizové bydlení město poskytuje jednotlivcům nebo rodinám s trvalým pobytem v Brně, kteří se dostali do mimořádné krizové životní situace a potřebují krátkodobé ubytování po dobu nezbytně nutnou k nalezení nového, či opravě stávajícího bydlení po havárii. Mohou být ohroženi na zdraví nebo životě (živelní katastrofou, domácím násilím). Žádat mohou mladí dospělí, kteří opouštějí ústavní výchovu nebo náhradní rodinnou péči.

Celkem od otevření 30.9.2019 do 31.12.2024 využilo možnost ubytování 150 osob, z toho 71 dětí.

Důvody, pro které jim bylo poskytnuto ubytování: 5x vyhoření bytu, 1x havárie ústředního topení, 1x rekonstrukce obecního bytu, 1x nezaplacený nájem na Armádě spásy, 5x domácí násilí, 2x ohrožení zdraví, 32x přechod do jiného bydlení po ukončení nájemní smlouvy, 4x přechod do nového bydlení z důvodu nevyhovujících bytových podmínek, 1x napadení s rasovým podtextem, 1x uzavřený internát.

Provozování a správu zajišťuje Centrum sociálních služeb, příspěvková organizace. Provoz je zajišťován v souladu s Konceptí krizového bydlení.

Stávající 4 byty se jeví jako dostačující a z tohoto důvodu byla **Aktivita C1.1.1. „Zajištění krizového bydlení na přechodné období“ pro další období akčního plánu 2025-2027 ukončena.**

V případě potřeby bude obnovena pro plnění akčního plánu 2028-2030.

Aktivita	C.1.1.2. Návazné bydlení pro klienty zařazené do programu prostupného bydlení
Popis aktivity	Zajištění návazného bydlení v obecních bytech pro klienty z programu prostupného bydlení na Francouzské 42 v počtu min. 1/3 domácností ročně z obsazených bytových jednotek, za předpokladu získání osvědčení o schopnosti udržení bydlení.
Postup řešení	Pracovní skupina složená ze zástupců provozovatele prostupného bydlení (CSS, p.o.) a města navrhuje každoročně klienty programu do bytů, uvolní se tak b.j. pro další žadatele do programu. Zajištění obecních bytů pro navržené domácnosti.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, CSS, p.o., BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

V letech 2021-2024 bylo 32 domácností doporučeno k prostupu, 27 domácností návazné bydlení přijalo, 2 domácnosti byly vyřazeny, 3 domácnosti čekají na nabídku vhodného bytu. Jednalo se o byty běžné i sociální bez KSP.

Aktivita bude pokračovat s tím, že BO pro úspěšné klienty z programu bude zajišťovat běžné obecní byty s běžným nájemným (nikoli tedy bydlení v sociálních bytech bez KSP za nájemné stanovené pro soc. byty).

Aktivita v dalším období pokračuje

Aktivita	C.1.1.3. Průběžné vyhodnocování projektu “Programové zabydlování rodin i jednotlivců a zvyšování kompetencí k bydlení” a “Kontaktní místo pro bydlení v Brně” a zajištění
-----------------	--

	návaznosti v případě, že se osvědčí z hlediska sociálního a ekonomického
Popis aktivity	Všechny projekty, které jsou nyní realizovány a věnují se bydlení, počítají s evaluací, závěrečným zhodnocením a cost-benefit analýzou
Postup řešení	BO poskytuje v rámci aktivity sociální byty s KSP, obsazování, výsledky evaluace, komparace jednotlivých programů, udržitelnost bydlení pro klienty a finanční zátěže pro obec, na základě kterých vzniknou návrhy dalších opatření, systémových změn či návazných projektů - OSP MMB
Termíny (časový harmonogram plnění)	2022
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, BO
Odhad nákladů	Hrazeno z projektů ESF
Nástroje	Evaluace, výzkum a z nich plynoucí doporučení

V letech 2020–2022 se SMB podílelo na projektu „Programové zabydlování rodin i jednotlivců a zvyšování kompetencí k bydlení“ a projektu „Kontaktní místo pro bydlení v Brně“ (KMB).

Program byl v roce 2022 ukončen a nahrazen novými projekty „Programové zabydlování domácností v bytové nouzi metodou Critical Time Intervention a implementace Městské nájemní agentury“ a „Programové zabydlování domácností v bytové nouzi s využitím metody Housing First“.

Realizace projektu byla ukončena a pro další období je nahrazena dalšími projekty.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou

Aktivita C1.2.1. „Realizace projektu Prevence ztráty bydlení“ byla splněna a ukončena. Projekt nebyl nahrazen žádným dalším projektem.

Aktivita C1.2.2. „Informační kampaň pro všechny specifické skupiny obyvatel“ je dále řešena v aktivitě D1.1.1.

Opatření C1.2. je pro plnění akčního plánu 2025-2027 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb

Aktivita C1.3.1. „Analýza potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi) a průběžné vyhodnocení potřeb“ byla ukončena.

Aktivita C1.3.2. „Průběžné vyhodnocování potřeb sociálního bydlení prostřednictvím informačního systému“ byla ukončena.

Aktivita C1.3.3. „Vytvoření koncepce sociálního bydlení ve městě Brně“ byla ukončena.

Opatření C1.3. je pro plnění akčního plánu 2025-2027 ponecháno, ale je bez aktivity.

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení

Následující tabulka ukazuje počty spravovaných obecních bytů dle jednotlivých kategorií za období akčního plánu 2021-2024:

KATEGORIE BYTŮ	2021	2022	2023	2024
běžné obecní byty	26 488	26 480	26 425	26 424
podporované sociální byty (nová kategorie od roku 2012)	261	268	291	247
startovací byty (nová kategorie od roku 2013)	137	160	171	194
byty pro osamělé rodiče s dětmi (nová kategorie od roku 2021)	11	14	14	13
dostupné byty pro seniory	1038	1038	1 053	1 053
bezbariérové byty	352	356	372	373
sdílené byty (nová kategorie od roku 2016)	23	24	24	24
krizové byty (nová kategorie od roku 2019)	4	4	4	4
CELKEM	28 314	28 344	28 354	28 332

Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a nové výstavby a jejich začlenění do přirozeného prostředí města

Aktivita	C2.1.1. Zřizování sociálních bytů v rámci rekonstrukce a nové výstavby, příp. formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, a jejich vhodné obsazení nájemníky.
-----------------	---

Popis aktivity	Část stávajících bytů, část rekonstruovaného bytového fondu a část bytů z nové bytové výstavby bude přidělena do nájmu různým skupinám obyvatel jako sociální byty.
Postup řešení	Pronájem 30 bytů v celoměstském zájmu nad rámec stávajících 261 bytů jako sociální byty. Postupné vytipování objektů vhodných k rekonstrukci a lokalit pro novou výstavbu (město i MČ), vhodné nastavení financování a postupné rekonstrukce a výstavba s následným zřízením sociálních bytů za systémového nastavení vhodného obsazování bytů (pravidla desegregace a sociální mix jako např. studentské byty v sociálně vyloučené lokalitě apod.).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024 2022 – 30 bytů bude pronajato v celoměstském zájmu jako sociální
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, vedení města
Odhad nákladů	-
Nástroje	Dotační výzvy ITI a IROP, Pravidla pronájmu bytů, Strategický plán sociálního začleňování

Sociální byty

Sociální byty jsou vymezeny v rámci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“). Jedná se o byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi a s potřebou komplexní sociální podpory, jejíž potřebnost a poskytovatele určí Odbor sociální péče Magistrátu města Brna, a byty prostupné. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 „Pravidel“. Žadatel o sociální byt musí splňovat podmínku, že má trvalý pobyt na území města Brna alespoň 3 roky, nebo v délce trvání alespoň 3 let prokáže svůj vztah k městu Brnu (např. zaměstnáním, čerpáním sociální podpory nebo spoluprací s nestátní neziskovou organizací). Výběr nájemce sociálního bytu je prováděn dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna; podkladem pro posouzení žádosti je sociální šetření provedené Kontaktním místem pro bydlení v Brně. Sociální byt, u jehož nájemce skončila potřeba dalšího poskytování komplexní sociální podpory, se po uplynutí doby jeho nájmu stane běžným obecním bytem.

V období 2021-2024 zajistil BO realizaci 32 sociálních bytů z nichž 31 vzniklo v rámci komplexních rekonstrukcí celých domů a 1 byt byl rekonstruován samostatně. MČ v tomto období poskytly dalších 49 bytů pro aktuálně realizované projekty.

V roce 2021 dokončil BO rekonstrukci bytového domu **Podnásepní 2**, ve kterém vzniklo celkem **10 sociálních bytů** zařazených do projektu sociálního začleňování a byla na ně čerpána dotace z IROP.

V roce 2021 dokončil BO rekonstrukci bytového domu **Vlhká 22**, ve kterém vzniklo celkem **8 sociálních bytů** zařazených do projektu sociálního začleňování a byla na ně čerpána dotace z IROP.

V roce 2021 dokončil BO rekonstrukci bytového domu **Plynárenská 8**, ve kterém vzniklo celkem **7 sociálních bytů** zařazených do projektu sociálního začleňování a byla na ně čerpána dotace z IROP.

V roce 2021 byl dokončen **1 sociální byt** na **Svitavské 23**. Byt je zařazen do projektu sociálního začleňování a byla na něj čerpána dotace z IROP.

V roce 2023 dokončil BO rekonstrukci bytového domu **Křenová 47**, ve kterém vznikly celkem **4 sociální byty** zařazené do projektu sociálního začleňování a byla na ně čerpána dotace z IROP.

V roce 2023 dokončil BO rekonstrukci bytového domu **Vranovská 1a**, ve kterém vznikly celkem **2 sociální byty**.

Následující tabulka uvádí adresně, kde vznikly v období 2021-2024 nové sociální byty včetně termínů realizace a nákladů na rekonstrukce:

Rekonstruované domy, kde vznikly sociální byty v letech 2021 - 2024	celkové investiční náklady vč.DPH	Počet sociálních bytů	zahájení stavby	dokončení stavby	termín kolaudace	dotace
Podnásepní 2	63 272 852	10	10/2019	12/2020	2/2021	12 076 136
Vlhká 22	30 901 636	8	1/2020	6/2021	7/2021	10 238 731
Plynářská 8	42 228 421	7	8/2020	8/2021	9/2021	8 370 000
Svitavská 23 - byt č.9	1 435 084	1	6/2021	10/2021	11/2021	1 259 995
Křenová 47	34 562 478	4	7/2021	3/2023	3/2023	3 823 200
Vranovská 1a	74 658 472	2	11/2021	3/2023	3/2023	
CELKEM	247 058 943	32				35 768 062

K 31.12.2024 je v režimu sociálních bytů pronajímáno 247 bytů.

Všechny dokončené byty jsou obsazeny nájemci v rámci projektů, jejichž garantem je OSP, případně žadateli z pořadníku žadatelů o sociální byt s KSP.

Aktivita v dalším období pokračuje s tím, že dle platných Pravidel pronájmu nesmí počet sociálních bytů klesnout pod 200.

Opatření C2.2.: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory

Aktivita	C2.2.1. Výstavba bytových domů pro seniory s byty v režimu DPS a bytů v rámci rekonstrukce bytových domů a sdíleného bydlení pro seniory.
Popis aktivity	Realizace min. 2 projektů bytových domů s bydlením pro seniory

	(Brno-střed – Bratislavská 51, Slatina – Bedřichovická 19). Vyhledávání velkých volných bytů vhodných pro sdílené bydlení seniorů
Postup řešení	Výstavba nových objektů. Ve spolupráci s OSM vyhledávání vhodných bytů ve správě OSM s bezbariérovým přístupem, příp. s výtahem
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSM
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV, Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku SMB

Dostupné byty pro seniory

Dostupné byty pro seniory jsou vymezeny v rámci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“). Jedná se o byty, kde žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 „Pravidel“.

Dostupným bytem pro seniory je byt v domě v majetku města Brna, který je s ohledem na velikost a stavebně technický stav určený k bydlení seniorů – jednotlivce nebo páru. Seniorek se rozumí poživatel starobního důchodu, má trvalý pobyt na území města Brna a splňuje další podmínky stanovené tímto Statutem.

Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 2 let, s opakovanou možností prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájemní smlouva bude s žadatelem uzavřena na dobu neurčitou v případě, že tento žadatel uvolní v souvislosti s žádostí o byt pro seniory obecní byt pronajatý na dobu neurčitou.

Rada města Brna určuje kritéria pro stanovení pořadí v seznamu žadatelů o byt pro seniory a schvaluje sestavený pořadník žadatelů o byt pro seniory, který se pravidelně aktualizuje, minimálně jednou za rok.

BO v průběhu let 2021-2024 dokončil celkem 57 bytů pro seniory.

11 bytů pro seniory vzniklo v novostavbě na Bedřichovické 19 a dalších 46 bytů pro seniory vzniklo ve 4 rekonstruovaných domech.

Popis ke všem 5 domům se nachází pod tabulkou níže.

K 31.12.2024 eviduje Brno celkem **389 žádostí o dostupné byty pro seniory**.

Následující tabulka ukazuje přehled všech bytů pro seniory včetně bezbariérových bytů v těchto domech k 31.12.2024:

Domy s dostupnými byty pro seniory a bezbariérovými byty dle MČ					
Městská část	Adresa	počet domů	počet bytů	byty dle typu	
				pro seniory	bezbar. byty
Bohunice	Arménská 2/4	1	31	25	6
	Pod nemocnicí 25	1	16	12	4
Brno-jih	Pompova 1	1	18	16	2
Brno-sever	Rotalova 15,19	2	49	41	8
	Cejl 75, 77	2	37	28	9
	Vranovská 1a	1	10	6	4
Brno-střed	Křenová 39	1	42	37	5
	Hybešova 65a,b,c	3	64	56	8
	Zderadova 5	1	40	38	2
	Křídlovická 13	1	18	16	2
	Čechyňská 15	1	22	18	4
	Vojtova 7	1	42	33	9
	Vojtova 9	1	38	33	5
Bystrc	Vondrákova 7,9	2	73	69	4
	Kavčí 1	1	21	17	4
Černovice	Pahrbek 13	1	23	20	3
Kohoutovice	Libušina tř. 8	1	94	91	3
	Stamicova 11	1	45	33	12
Komín	Součková 4,6	2	37	36	1
	Vavřínecká 13	1	17	15	2
Královo Pole	Ptašinského 9,11	2	23	23	0
	Kabátníkova 8	1	10	10	0
	Kartouzská 14	1	23	19	4
	Štefánikova 63a	1	16	16	0
	Purkyňova 91a	1	25	21	4
Líšeň	Poláčkova 1 – 12	12	69	69	0
Řečkovice	Renčova 5	1	11	8	3
Slatina	Bedřichovická 19	2	15	11	4
Starý Lískovec	ul.Kosmonautů 23	1	12	12	0
Vinohrady	Bzenecká 19, 21	2	72	72	0
	Pálavské nám. 1, 2	2	72	72	0
Židenice	Stará Osada 26,28,30,32/34	4	77	72	5
	Kosmákova 38, 48	2	8	8	0
BYTY CELKEM		58	1170	1053	117
Údaje k 31.12.2024					

Novostavba:

Bedřichovická 19 - v roce 2017 schválila RMB záměr výstavby domu s pečovatelskou službou, v MČ Brno-Slatina, v k.ú. Slatina. Stavba byla zahájena v listopadu 2021 a byla rozdělena do dvou samostatných objektů A a B se společným privátním atriem a venkovními parkovacími stáními, nebytovým prostorem a společenskou místností. Kolaudace proběhla v září 2023. V obou objektech vzniklo dohromady 15 bytů, z toho **11 pro seniory** a 4 bezbariérové.

Rekonstrukce:

Objekt bývalé mateřské školy Pod nemocnicí 25 – v roce 2017 schválila RMB záměr rekonstrukce a nástavby stávajícího objektu bývalé mateřské školy na ulici Pod nemocnicí 25, v MČ Bohunice. Stavba byla zahájena v lednu 2020. Kolaudace proběhla v lednu 2021. Rekonstrukcí a nástavbou objektu vznikl polyfunkční dům s 16 byty umístěnými ve 2. - 3. NP, z nichž **12 je určeno pro seniory** a 4 byty jsou bezbariérové. V přízemí se nachází mateřská škola a společenské centrum. Součástí výstavby byla i úprava zahrady pro seniory a MŠ včetně vybudování nových parkovacích stání jak u objektu, tak i při ulici Pod nemocnicí. Dům je ve správě MČ Bohunice.

Cejl 75 a Cejl 77 – v roce 2016 schválila RMB záměr rekonstrukce dvou bytových domů Cejl 75 a 77, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2019. Kolaudace proběhla v dubnu 2021. Po rekonstrukci původních domů vzniklo 37 bytů, z toho **28 pro seniory** a 9 bezbariérových. Dvůr nově slouží k odpočinku.

Vranovská 1a - v roce 2019 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Vranovská 1a, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2021. Kolaudace proběhla v květnu 2023. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 22 bytů, z toho 2 byty sociální zařazené do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 10 startovacích, 4 bezbariérové a **6 bytů pro seniory**.

Sdílené bydlení pro seniory:

Definice sdíleného bydlení je uvedena u aktivity C2.7.1.

BO dokončil v průběhu let 2021-2024 rekonstrukci 1 bytu pro sdílené (komunitní) bydlení 3 seniorů. Jednalo se o byt na Moravském náměstí 12, který je ve správě MČ Brno-střed.

K 31.12.2024 má město k dispozici celkem 24 sdílených bytů, z nichž **6 bytů slouží ke sdílenému bydlení 26 seniorů.**

K 31.12.2024 eviduje Brno celkem **19 žádostí o pokoj ve sdíleném bydlení pro seniory.**

SDÍLENÉ BYDLENÍ k 31.12.2024		
CÍLOVÁ SKUPINA	DOKONČENÉ BYTY	BYTY V PŘÍPRAVĚ
nemocnice	15	0
senioři	6	0
ostatní (PRÁH, Policie, doktorandi,...)	3	0
celkem	24	0

pozn.: byty v přípravě lze na základě zájmu využít pro všechny cílové skupiny

Další domy jsou buď ve fázi přípravy nebo realizace a budou dokončeny v dalším období plnění akčního plánu - 2025-2027.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření C2.3: Vznik startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu

Aktivita	C2.3.1. Vznik nových startovacích bytů příp. bytů pro osamělé rodiče s dětmi
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako startovací nebo jako byty pro osamělé rodiče s dětmi, zřizování těchto bytů.
Postup řešení	Postupné zřizování startovacích bytů a bytů pro byty pro osamělé rodiče s dětmi v nové výstavbě a v rekonstruovaných bytových domech. Do roku 2024 zřídit cca 50 nových startovacích bytů nebo bytů pro osamělé rodiče s dětmi.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSM
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Startovací byty:

V roce 2011 byla zavedena kategorie tzv. startovacích bytů. Dle aktuálně platného znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“) je startovacím bytem byt v domě v majetku města Brna, určený pro žadatele – páry nebo jednotlivce do 40 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 „Pravidel“.

Byt je díky své dispozici určen k bydlení mladých maximálně 5členných rodin nebo jednotlivců, u nichž je předpoklad, že budou schopni nejpozději do uplynutí doby nájmu ke startovacímu bytu si obstarat jiné bydlení. RMB při určení charakteru startovacího bytu rozhodne, zda se s ohledem na velikost jeho podlahové plochy a jeho dispozici jedná o byt pro manžele, registrované partnery a nesezdané partnerské páry (dále jen „páry“) nebo pro jednotlivce. Výběr mezi žadateli o byt se provádí losováním. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu tří let, s možností prodloužení na žádost nájemce maximálně o další 2 roky. Po uplynutí maximální doby nájmu 5 let lze na žádost dosavadních nájemců startovacího bytu pro páry tento byt pronajmout jako běžný obecní byt. V případě budoucího ukončení nájmu bytu se předáním bytu pronajímateli obnoví charakter bytu startovacího a bude nově pronajat v souladu se Statutem startovacího bytu.

V celoměstském zájmu je zachování minimálního počtu 170 startovacích bytů v majetku města Brna.

V roce 2024 byla kategorie startovacích bytů rozdělena na startovací byty pro páry a startovací byty pro jednotlivce, tzv. podkategorie single.

Následující tabulka uvádí přehled startovacích bytů adresně i dle velikosti k 31.12.2024:

STARTOVACÍ BYTY								
MČ	adresa	byty celkem	byty dle velikosti					
			1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1
střed	Beethovenova 2	3				3		
střed	Běhounská 17	2		1		1		
střed	Bratislavská 36a	1		1				
střed	Bratislavská 39	1				1		
střed	Bratislavská 51	16	11		5			
Královo Pole	Bulharská 102	1	1					
sever	Dukelská 88	9	3		6			
sever	Hálkova 4	11	1		8		2	
Královo Pole	Herčíkova 1	1		1				
střed	Hybešova 12	1		1				
Černovice	Charbulova 16	2	1	1				
Královo Pole	Kosmova 3	1		1				
střed	Křenová 76	1	1					
jih	Lomená 48	2	1			1		
střed	Masarykova 4	1				1		
střed	Moravské nám. 12	1		1				
sever	Mostecká 12	10		4	4		2	
střed	Orlí 22	1	1					
střed	Orlí 7	3		1		2		
střed	Pekařská 52	1		1				
střed	Plynárenská 8	3		1	1	1		
střed	Podnásepní 2	12			3	4	2	3
Židenice	Podpísečná 14	1	1					
střed	Rybářská 9	1		1				
Kohoutovice	Stamicova 11	44		42	2			
střed	Tržní 2	3	2	1				
sever	Valchařská 14	9			5		4	
sever	Valchařská 15	6			6			
střed	Vlhká 22	1				1		
střed	Vlhká 4	2	1	1				
střed	Vojtova 7	1			1			
střed	Vojtova 9	31	14		17			
Žabovřesky	Voroněžská 16	1		1				
sever	Vranovská 1a	10	2		8			
	CELKEM	194	40	60	66	15	10	3
stav k 31.12.2024								

BO v průběhu let 2021-2024 dokončil realizaci 56 startovacích bytů.

V novostavbě na ulici Bratislavská 51 vzniklo takto celkem 16 bytů, dalších 38 bytů vzniklo po rekonstrukci 6 bytových domů a to Podnásepní 2, Křenové 76, Plynárenské 8, Vlhké 22, Vranovské 1a a Hálkové 4. Další 2 byty vznikly po modernizaci a rekonstrukci bývalého objektu domovu mládeže na ulici Lomená 48 ve vlastnictví MUNI, který v roce 2019 odkoupilo SMB a v roce 2022 zahájilo modernizaci. V tomto přehledu nerozlišujeme byty a ubytovací jednotky.

Na základě zájmu žadatelů dochází průběžně ke změnám charakterů bytů v rámci kategorií evidovaných městem. Převážně se jedná se o změny mezi startovacími byty, sociálními byty či byty pro osamělé rodiče s dětmi. Proto se počet bytů v jednotlivých letech mění oproti počtu původně vybudovaných bytů v novostavbách i rekonstrukcích realizovaných BO.

K 31.12.2024 město eviduje celkem 194 startovacích bytů. Z toho pro páry je určeno 181 bytů a pro single 13 bytů. V tomto přehledu nerozlišujeme byty a ubytovací jednotky.

Další byty jsou buď ve fázi přípravy nebo realizace a budou dokončeny v dalším období plnění akčního plánu - 2025-2027.

Byty pro osamělé rodiče s dětmi:

V roce 2021 byla v rámci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“) „vymezena nová kategorie, a to **byty pro osamělé rodiče s dětmi**.

Jsou to byty pro vymezený okruh žadatelů, kteří mají ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem bytu pro osamělé rodiče s dětmi, který tvoří přílohu č. 3 „Pravidel“.

Samoživitelem se rozumí svobodná, ovdovělá nebo rozvedená osoba, která nežije s druhem a má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let. Samoživitel byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou, a je tedy předpoklad, že si bude schopen nejpозději do uplynutí doby nájmu obstarat vlastním přičiněním jiné bydlení pro sebe a příslušníky své domácnosti.

Výběr mezi žadateli o byt se provádí losováním. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu tří let, s možností prodloužení na žádost nájemce maximálně o další 2 roky.

Následující tabulka ukazuje počty i velikost takto vzniklých bytů:

BYTY PRO OSAMĚLÉ RODIČE								
MČ	adresa	byty celkem	byty dle velikosti					
			1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1
střed	Křenová 76	6	1		5			
střed	Plynářská 8	1			1			
střed	Vlhká 22	3			3			
střed	Bratislavská 51	3			3			
	CELKEM	13	1	0	12	0	0	0

stav k 31.12.2024

BO v průběhu let 2021-2024 dokončil realizaci 14 bytů pro osamělé rodiče s dětmi. V novostavbě na ulici Bratislavská 51, ve 3 rekonstruovaných bytových domech na Křenové 76, Plynářské 8 a Vlhké 22.

BO k 31.12.2024 eviduje celkem 13 bytů pro osamělé rodiče s dětmi. V tomto přehledu nerozlišujeme byty a ubytovací jednotky.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje

Aktivita C2.4.1. „Vznik nových bytů pro mladé domácnosti“ je dále řešena v rámci aktivit C2.3.1., B1.1.1. a B1.1.2.

Opatření C2.4. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů

Aktivita	C2.5.1.Vznik nových bezbariérových bytů.
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek ve stávajících bytových domech, které by bylo možné po rekonstrukci pronajímat jako bezbariérové byty, zřizování nových bezbariérových bytů v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování bezbariérových bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2024 zřídit cca 20 nových bezbariérových bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Dle aktuálně platného znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“) je **bezbariérový byt** bytem zvláštního určení, kde žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Zdravotní stav žadatele nebo nezletilého dítěte, které má žadatel v péči, musí vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).

BO v průběhu let 2021-2024 dokončil realizaci 38 bezbariérových bytů. Ve dvou novostavbách vzniklo celkem 8 bezbariérových bytů a v 7 rekonstruovaných domech dalších 30 bezbariérových bytů. V tomto přehledu nerozlišujeme byty a ubytovací jednotky.

Novostavby:

Bratislavská 51 - v roce 2017 schválila RMB záměr výstavby domu s pečovatelskou službou Bratislavská, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. V roce 2020 schválila RMB změnu na Dům Bratislavská 51 s ubytovacími jednotkami. Stavba byla zahájena v březnu 2021. Kolaudace proběhla v září 2022. V domě vzniklo 23 ubytovacích jednotek, z toho 16 startovacích, 3 pro osamělé rodiče s dětmi a **4 bezbariérové**. Dále společenská místnost sloužící k setkávání nájemníků, na kterou navazuje pobytová terasa s parkovou úpravou, umístěna nad garážemi domu.

Bedřichovická 19 - v roce 2017 schválila RMB záměr výstavby domu s pečovatelskou službou, v MČ Brno-Slatina, v k.ú. Slatina. Stavba byla zahájena v listopadu 2021 a byla rozdělena do dvou samostatných objektů A a B se společným privátním atriem a venkovními parkovacími stáními, nebytovým prostorem a společenskou místností. Kolaudace proběhla v září 2023. V domě vzniklo 15 bytů, z toho 11 pro seniory a **4 bezbariérové**.

Rekonstrukce:

Cejl 75 a Cejl 77 – v roce 2016 schválila RMB záměr rekonstrukce dvou bytových domů Cejl 75 a 77, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2019. Kolaudace proběhla v dubnu 2021. Po rekonstrukci původních domů vzniklo 37 bytů, z toho 28 pro seniory a **9 bezbariérových**. Dvůr nově slouží k odpočinku.

Vlhká 22 - v roce 2018 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Vlhká 22, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v lednu 2020. Kolaudace proběhla v červenci 2021. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 17 bytů, z toho 8 sociálních zařazených do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 1 startovací, 4 pro osamělé rodiče s dětmi, a **4 bezbariérové**. Nově byla provedena půdní vestavba a vybudován výtah.

Plynářská 8 - v roce 2017 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Plynářská 8, v MČ Brno-střed, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v srpnu 2020. Kolaudace proběhla v říjnu 2021. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 15 bytů, z toho 7 bytů sociálních zařazených do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 3 startovací, 1 pro osamělé rodiče s dětmi a **4 bezbariérové**.

Křenová 47 - v roce 2016 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Křenová 47, v MČ Brno-střed, v k.ú. Trnitá. Stavba byla zahájena v červenci 2021. Kolaudace proběhla v dubnu 2023. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 12 bytů, z toho 4 byty sociální zařazené do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP) a **8 bezbariérových**. V uliční části zůstaly zachovány 2 nebytové prostory (prodejny). Uliční trakt domu byl zvýšen o 2 NP. Ve dvorním traktu byl vybudován evakuační výtah.

Vranovská 1a - v roce 2019 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Vranovská 1a, v MČ Brno-sever, v k.ú. Zábrdovice. Stavba byla zahájena v září 2021. Kolaudace proběhla v květnu 2023. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 22 bytů, z toho 2 byty sociální zařazené do projektu sociálního začleňování (čerpána dotace z IROP), 10 startovacích, **4 bezbariérové** a 6 bytů pro seniory. V domě byl vybudován evakuační výtah.

Hálkova 4 - v roce 2019 schválila RMB záměr rekonstrukce domu Hálkova 4, v MČ Brno-sever, v k.ú. Husovice. Stavba byla zahájena v březnu 2023. Kolaudace proběhla v srpnu 2024. Po rekonstrukci původního bytového domu vzniklo 12 bytů, z toho 11 startovacích a **1 bezbariérový**.

Celkový počet dostupných bytů pro seniory a bezbariérových bytů k 31.12.2024 uvádí následující tabulka:

Počet bytů celkem		1426
1. Počet bytů v domech pro seniory celkem		1170
z toho :	A) dostupné byty pro seniory	1053
	B) bezbariérové byty	117
2. Počet bezbariérových bytů celkem		373
z toho :	A) v domech s byty pro seniory	117
	B) v domech zvl.určení	166
	C) v ostatních domech	90

Přehled bezbariérových bytů adresně, dle typu umístění a velikosti uvádí následující tabulka:

Bezbariérové byty							
Městská část	Adresa	počet domů	počet bytů	velikost bytů			
				1+kk gar.	1+1	2+kk	3+1,3+kk (4+1)
A) v domech s dostupnými byty pro seniory							
Bohunice	Arménská 2/4	1	6	6			
	Pod nemocnicí 25	1	4	3		1	
Brno-jih	Pompova 1	1	2	2			
Brno-sever	Rotalova 15, 19	2	8	5	1	2	
	Cejl 75, 77	2	9	3		6	
	Vranovská 1a	1	4	4			
Brno-střed	Křenová 39	1	5	5			
	Hybešova 65a,b,c	3	8	8			
	Zderadova 5	1	2	2			
	Vojtova 7	1	9	6		3	
	Vojtova 9	1	5	3		2	
	Křídlovická 13	1	2	1		1	
Čechyňská 15		1	4	1		3	
Bystrc	Vondrákova 7/9	2	4		4		
	Kavčí 1	1	4	4			
Černovice	Pahrbek 13	1	3	3			
Kohoutovice	Libušina tř. 8	1	3	3			
	Stamicova 11 - Juventus	1	12		12		
Komin	Součková 4	1	1		1		
	Vavřínecká 13	1	2	2			
Královo Pole	Kartouzská 14	1	4			4	
	Purkyňova 91a	1	4	4			
Řečkovice	Renčova 5	1	3	3			
Slatina	Bedřichovická 19	1	4	4			
Židenice	Stará Osada 26,28,30,32/34	4	5			5	
CELKEM - kapacita A)		33	117	72	18	27	0
B) v domech zvláštního určení							
Starý Lískovec	Kosmonautů 17/19	1	100	28		44	28
Vinohrady	Mikulovská 9	1	66	5	1	18	24(18)
CELKEM - kapacita B)		2	166	33	1	62	52(18)
C) v ostatních domech							
Bosonohy	Konopiska 33	1	1			1	
Brno-sever	Tomečkova 1, 3, 5	3	14	14			
	Cacovická 66	1	3			3	
	Francouzská 68	1	2			2	
	Mostecká 12	1	2			2	
	Hálkova 4	1	1			1	
Brno-střed	Francouzská 60	1	4	4			
	Zderadova 3	1	4			4	
	Tržní 2	1	4		4		
	Plynárenská 8	1	4				4
	Vlhká 22	1	4			4	
	Bratislavská 39	1	1	1			
	Bratislavská 51	1	4			4	
	Křenová 47	1	8	8			
Černovice	Pahrbek 19,21	2	5	5			
Chřlčice	Ctiradova 27	1	1			1	
Líšeň	Podbělová 4,6,8,10	4	4			4	
Medlánky	V Újezdech 3	1	2			2	
	Jabloňová 22-28	1	12			12	
Vinohrady	Pálavské nám. 13	1	5	5			
Židenice	Bělohorská 155, 157, 159	3	5	5			
CELKEM - kapacita C)		29	90	42	4	40	4
BEZBARIÉROVÉ BYTY CELKEM		64	373	147	23	129	74
Údaje k 12/2024							

Údaje k 12/2024

BO spolupracuje při výstavbě bezbariérových bytů s Poradním sborem pro bezbariérové Brno a zapracovává změny legislativy v požadavcích na bezbariérovost do Standardů nové bytové výstavby.

Další domy jsou buď ve fázi přípravy nebo realizace a budou dokončeny v dalším období plnění akčního plánu - 2025-2027.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření C2.6: Vznik sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu

Aktivita C2.6.1. „Vznik nových sociálních bytů“ je dále řešena v aktivitě C2.1.1.

Opatření C2.6. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení

Aktivita	C2.7.1. Zřizování sdíleného bydlení pro seniory, zdravotní sestry, mladé lidi, pro potřeby města, ...
Popis aktivity	Vyhledávání jednotlivých bytů určených pro sdílené bydlení (senioři, mladí lidé, zdravotní sestry) a následná realizace projektů.
Postup řešení	Vyhledávání a zřizování jednotlivých projektů dle potřeb cílových skupin. Upřesnění podmínek pro obsazování. Zřízení min. 1 pilotního projektu sdíleného bydlení pro mladé (návrh nového řešení bydlení pro studenty) Zřízení min. 2 projektů sdíleného bydlení pro seniory.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSP, CSS p.o., VŠ
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

Sdílené bydlení spočívá ve společném bydlení různých specifických skupin, např. seniorů, zdravotního personálu, doktorandů vysokých škol, Policie apod. Od roku 2017 je tento typ bytů vymezen v Pravidlech pronájmu bytů v majetku SMB. Jedná se o byty pro vymezené skupiny žadatelů. Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

Pilotní projekt tzv. sdíleného bydlení pro seniory vznikl již v roce 2016, kdy rekonstrukcí nebytových prostor ve 2. NP objektu Zámečnická 2 vznikl velký byt s 9 pokoji, určený ke společnému bydlení 11 seniorů. V roce 2019 byly dokončeny další 4 sdílené byty o vel. 4+1 pro 4-6 seniorů v 5.NP objektu Zámečnická 2. V roce 2021 byla dokončena rekonstrukce sdíleného bytu o vel. 3+1 na Moravském nám. 12, který poskytnul bydlení dalším 3 seniorům. Nájemní smlouva na všechny tyto byty byla uzavřena s Centrem sociálních služeb, p. o., (dále jen CSS), které dále pronajímá jednotlivé pokoje vybraným seniorům ze svého seznamu žadatelů o sdílené bydlení a zajišťuje jim i poskytování sociálních služeb.

Všech 6 bytů je plně obsazeno. Celkem v nich bydlí 26 nájemníků. O pokoje v bytech pro seniory je neustále velký zájem.

CSS předává BO každoročně k 31.12. Analýzu fungování tohoto typu bydlení.

K 31.12.2024 bylo celkem evidováno 19 žádostí splňujících vstupní kritéria, z toho 18 žádostí o jednolůžkový pokoj (9 žen a 9 mužů) a 1 žádost (muž a žena) o dvoulůžkový pokoj.

V roce 2024 bylo nově podáno 7 žádostí, které splnili vstupní kritéria a byli uspokojeni dva žadatelé (muži).

Celkem bylo od vzniku sdíleného bydlení pro seniory v roce 2016 vyřazeno celkem 166 žádostí, které nesplnily vstupní kritéria, z toho v roce 2024 to bylo 15 žádostí.

Pro nemocnice

V listopadu 2016 vytipoval Úsek školství a prorodinné politiky MMB ve spolupráci s BO MMB a ÚMČ Brno-střed a Brno-sever velké dlouhodobě neobsazené byty vhodné k přestavbě na bytové jednotky určené pro sdílené bydlení nelékařských zdravotnických pracovníků, převážně zdravotních sester z 5 brněnských nemocnic (Fakultní nemocnice Brno, nemocnice Milosrdných bratří Brno, Úrazová nemocnice Brno, FN u sv. Anny, Vojenská nemocnice Brno). Do konce roku 2024 bylo nemocnicím poskytnuto celkem 15 bytů určených pro bydlení cca 50 osob, z toho Fakultní nemocnici Brno 5 bytů, nemocnici Milosrdných bratří Brno 3 byty, Úrazové nemocnici Brno 3 byty, FN u sv. Anny 4 byty. Vojenská nemocnice Brno řeší ubytování vlastními silami. Nájemní smlouvy na pronájem jednotlivých bytů byly uzavřeny s konkrétními nemocnicemi buď z úrovně BO MMB u domů ve správě OSM MMB nebo z úrovně MČ Brno-střed u svěřených domů. Nemocnice dále pronajímají jednotlivé pokoje vybraným zájemcům.

Pro neziskové organizace

V období 2018-2019 byly 3 byty pronajaty neziskové organizaci Práh jižní Morava, z.ú. ustanovené za účelem provozování veřejně prospěšné činnosti. Organizace nabízí lidem s duševním onemocněním z Jihomoravského kraje pomoc a podporu při jejich začleňování do běžného života. Nájemní smlouvy na pronájem 2 svěřených bytů na Lidické 15 byly uzavřeny z úrovně MČ Brno-střed, byt na Křenové 6 je ve správě OSM.

Byty pro nemocnice a organizaci PRÁH jsou pronajaté těmto subjektům a obsazování mají ve své režii. Evidenci žadatelů město nemá k dispozici.

Pro brněnské VŠ, Městskou policii apod.

Jelikož sdílené bydlení může sloužit i dalším cílovým skupinám obyvatel, připravilo BO MMB seznam bytů, které by byly pronajaty např. doktorandům brněnských vysokých škol, městské policii apod. Nakonec VŠ vyhodnotily, že o byty poskytnuté z úrovně města v současné době nemají zájem. Důvodem bylo složité řešení podnájemních smluv.

Pronájem bytů MP Brno není možný z právních důvodů, neboť MP je městská organizace se stejným IČ. Jiná varianta způsobu uzavření nájemní smlouvy na jednotlivce – zaměstnanec nebyla přijatelná pro MP. Důvodem byl nezáměr zaměstnance uzavřít se svými kolegy podnájemní smlouvy na základě kterých s ním budou byt užívat.

K 31.12.2024 má město k dispozici celkem 24 rekonstruovaných sdílených bytů pronajímaných dle „Pravidel“. Tyto byty umožňují bydlení pro cca 90 osob. Všechny byty se nachází na území městské části Brno-střed.

Následující tabulka uvádí přehled všech takto rekonstruovaných sdílených bytů v majetku města:

JÍŽ REALIZOVANÉ SDÍLENÉ BYDLENÍ k 31.12.2024					CELKEM	24
BYTY PRO NEMOCNICE						rok
nemocnice	adresa	č.bytu	podlaží	velikost bytu	celkem	dokončení
ÚN	Masarykova 4	3	3	4+1		2017
	Masarykova 4	4	5	4+1		2018
	Česká 14	9	3	4+1	3	2018
FNB	Údolní 51	3	2	4+1		2018
	Údolní 51	5	2	4+1		2018
	Údolní 51	6	3	4+1		2018
	Jánská 7	11	4	4+1		2018
	Čápkova 48	7	3	4+1	5	2018
NMB	Beethovenova 3/5	7	3	5+1		2018
	Orlí 7	4	3	3+1		2020
	Orlí 7	6	4	3+1	3	2022
FNUSA	Kobližná 10	3.01	3	3+1		2019
	Kobližná 10	3.02	3	5+2		2019
	Kobližná 10	4.01	4	3+1		2019
	Kobližná 10	4.02	4	5+2	4	2019
CELKEM					15	
BYTY PRO NEZISKOVOU ORGANIZACI PRÁH						rok
organizace	adresa	č.bytu	podlaží	velikost bytu	celkem	dokončení
PRÁH	Lidická 15	2	2	4+1		2018
	Lidická 15	6	4	4+1		2018
	Křenová 6	4	4	5+1		2018
CELKEM					3	
BYTY PRO SENIORY						rok
správce	adresa	č.bytu	podlaží	velikost bytu	celkem	dokončení
CSS	Zámečnická 2	14	2	9+2		2016
	Zámečnická 2	5.1.	5	4+1		2019
	Zámečnická 2	5.2.	5	4+1		2019
	Zámečnická 2	5.3.	5	4+1		2019
	Zámečnická 2	5.4.	5	4+1		2019
	Moravské nám.12	26	5	3+1		2021
CELKEM					6	

Jelikož velké byty ve správě OSM v centru města nesplňují parametry vhodné pro obsazení seniory, např. bezbariérový přístup, ani požadavek na dochozí vzdálenost k Zámečnické 2, kde sídlí správce těchto bytů a další výše uvedené skupiny o tento druh bydlení nemají v současné době zájem, rekonstrukce těchto bytů z úrovně BO nyní nepokračuje. Byty svěřené MČ město nyní neopravuje, jelikož ve FBV není dostatek finančních prostředků na opravy bytů, kdy následně nedochází k návratnosti do FBV formou nájmu.

Jelikož je sdílené bydlení vymezeno v Pravidlech pronájmu bytů v majetku SMB („Pravidla“), pro další období plnění strategie v letech 2025-2027 se o něm již neuvažuje jako o inovativní formě bydlení.

Dále bylo v období 2021–2024 pronajato celkem 11 bytů v celoměstském zájmu různým organizacím (Liga vozíčkářů, Diakonie ČČE, Organizace pro pomoc uprchlíkům, Diecézní charita, společnost Podané ruce) za účelem zajištění sdíleného bydlení pro ubytování jejich klientů. Tyto byty jsou evidovány v kategorii běžných obecních bytů.

Mimo režim Pravidel pronajímá město od roku 2019 celkem 8 bytů ve správě MČ Brno-střed organizaci Ekoinkubátor v rámci projektu Symbios, kdy osoby opouštějící po dosažení 18 let dětské domovy sdílí bydlení se studenty SŠ nebo VŠ. Další 3 byty ve správě MČ Brno-střed jsou pronajaty od roku 2020 společností Kolpingovo dílo ČR. Tyto byty slouží pro doléčovací program osob s duální diagnózou. Tyto byty jsou také evidovány v kategorii běžných obecních bytů.

Aktivita C2.7.1. „Zřizování sdíleného bydlení pro seniory, zdravotní sestry, mladé lidi, pro potřeby města, ... “ je dále řešena v aktivitě B2.2.1. Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení je v dalším období akčního plánu řešena v rámci aktivit B1.1.1. a B1.1.2. Jedná se o inovativní formu bydlení ve spolupráci se soukromým sektorem.

Opatření C2.7. je pro plnění akčního plánu 2025-2027 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro ostatní osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby

Aktivita C2.8.1. „Nastavení základních podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů i družstev“ je dále řešena v rámci aktivity B1.1.2.

Opatření C2.8. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli
<i>Opatření D1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.</i>
<i>Opatření D1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.</i>
<i>Opatření D1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.</i>
<i>Opatření D1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.</i>
Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty
<i>Opatření D2.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora.</i>
<i>Opatření D2.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení i informovanosti jejich klientů.</i>
<i>Opatření D2.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.</i>

Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Opatření D1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení

Aktivita	D1.1.1. Zveřejňování informací za účelem propagace všech forem nájemního bydlení.
Popis aktivity	Realizace reklamní kampaně.
Postup řešení	Zveřejňování informací o jednotlivých projektech a informování veřejnosti o možnosti získání obecního nájemního bydlení se zohledněním mladé veřejnosti do 35 let
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Rozcestník, web, příručka o bydlení, letáky, sociální média, Metropolitan

Kromě běžné formy předávání informací veřejnosti osobně, telefonicky, elektronicky, prostřednictvím sociálních sítí, rozhlasu, tisku (v městském časopisu Metropolitan, který vychází 1x měsíčně a reaguje na aktuální situaci a zveřejňuje mj. informace o nových projektech, možnostech, jak žádat o nájemní bydlení, v časopisu Šalina, apod.) jsou informace poskytovány i prostřednictvím webu města Brna, datového portálu města Brna, výstav, Kontaktního místa pro bydlení (KMB), které sídlí v budově Magistrátu města Brna na Malinovského náměstí 3 apod.

Datový portál data.brno.cz provozuje Brno od 3/2018 a můžete zde nalézt celou řadu užitečných dat a aktuálních informací o Brně. Z oblasti bydlení např. grafy uvádějící nabídkové ceny bytů v Brně, počet dokončených a zahájených bytů, počty obecních bytů podle kategorií

(typů bytů), statistiky vztahující se k Airbnb, výsledky sociologických výzkumů zaměřených nejen na bydlení. Dalším zdrojem hodnocení vývoje v oblasti bydlení ze strany obyvatel města jsou pravidelně se opakující výzkumy, které měří spokojenost obyvatel města v různých oblastech, včetně bydlení. Vlny výzkumu byly uskutečněny v letech 2009, 2013, 2017, 2022 a poslední vlna je realizována na jaře 2025. Na tomto datovém webu jsou k dispozici jak jednotlivé výzkumné zprávy, tak i články věnující nejzajímavějším zjištěním.

Web města **bydlení.brno.cz** je od roku 2020 významným informačním nástrojem sloužícím veřejnosti. BO jej připravil ve spolupráci s bytovou ombudsmankou, pod záštitou tehdejšího náměstka primátorky pro oblast bydlení JUDr. Jiřího Olivy. Prostřednictvím tohoto webu poskytuje BO průběžně aktualizované kompletní informace o nabídce obecního bydlení a o projektech bytové výstavby iniciované z úrovně města. Pro lepší orientaci byla v roce 2021 vydána i tištěná brožura. Web byl v roce 2022 doplněn o informace týkající se dostupného družstevního bydlení v Brně. Pro lepší orientaci byla opět vydána i tištěná brožura, kde je uvedeno všech 6 rozvojových lokalit města určených pro družstevní výstavbu. V dubnu 2025 proběhla aktualizace vizuální podoby webu v souladu s Jednotným vizuálním stylem města Brna a byl zrevidován obsah webu. Web poskytuje aktuální přehledné informace o možnostech obecního bydlení a nově jsou na webu ke stažení dostupné formuláře žádosti o byt a související formuláře všech městských částí.

Výstavy

BO uspořádal v 9-10/2020 v Urban centru Brno výstavu „**Zaměřeno na bydlení 2020**“. Cílem výstavy bylo informovat širokou veřejnost o obecním bytovém fondu města Brna, o dostupném bydlení, o Strategii bydlení města Brna, o dokončených a připravovaných projektech bytové výstavby města (novostavby i rekonstrukce), o zjištění z proběhlých sociologických průzkumů apod. Na tuto výstavu navázala v 9-10/2022 „**Výstava o dostupném bydlení v Brně**“. Prostřednictvím 25 projektů z posledních dvou let byl veřejnosti představen ucelený obraz o obecní i družstevní bytové výstavbě města Brna, dále byla na výstavě propagována funkce KMB a Bytové ombudsmanky a web městabydlení.brno.cz.

Aktivita v dalším období pokračuje, ale název aktivity byl upraven takto:

D1.1.1. Zajištění úplné informovanosti o nájemním bydlení

Aktivita	D1.1.2. Pravidelné zveřejňování volných běžných obecních nájemních bytů
Popis aktivity	Pravidelné zveřejňování volných běžných obecních nájemních bytů ve správě MČ
Postup řešení	MČ zveřejní volné byty na úřední desce a webu MČ a města (prostřednictvím BO)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku SMB, úřední deska MČ, web MČ a města, kritéria pronájmu bytů schválená ZMČ

Celoměstská databáze volných obecních bytů neexistuje, ale BO MMB pravidelně zveřejňuje aktuální seznamy volných běžných obecních bytů svěřených MČ na webu města brno.cz, kde je vytvořen odkaz pro přihlášení zájemců o pronájem bytů s uvedením termínů. MČ zasílají podklady na BO MMB. Tento odkaz byl vytvořen na základě aktualizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, schválených v ZMB v 06/2020, s účinností od 1.7.2020.

Postup MČ: Volný byt zveřejní MČ na své úřední desce a na webových stránkách MČ a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů MČ. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených ZMČ. Nepostupuje-li MČ tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách MČ pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených ZMČ.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření D1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech

Aktivita	D1.2.1. Zavádění funkce domovníka ve větších bytových domech a dále v domech v problémových lokalitách. Poskytování informací pro obyvatele bytových domů.
Popis aktivity	Zavádění funkce domovníka v bytových domech. Zřizování domovníckých bytů. Jednoduše a přehledně podané informace o tom, kam se obracet v případě problému (například formou letáků vyvěšených v bytových domech, v domovních rádech).
Postup řešení	Prostřednictvím dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, sociální prací atd. posílit bezpečné užívání bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSM, OSP
Odhad nákladů	-
Nástroje	web, letáky, domovní rády, sociální média, Metropolitan, nově realizované projekty

Průběžně plněno – zajišťují správci bytových domů (OSM a MČ). Pro nově dokončené či rekonstruované domy jsou vypracovány domovní rády s příslušnými informacemi. V domech jsou umístěny informace, na koho se v případě problémů mají nájemníci obracet (telefonický, příp. e-mailový kontakt na správce). Je-li v domě zřízena pozice domovníka, tak kontakt i na něj. Probíhají pravidelné návštěvy správce domu v jím spravované nemovitosti a komunikace s nájemci. Jsou vytvářeny další pozice domovníka pro nově postavené či rekonstruované domy, kde se nachází velké množství bytů nebo se jedná o vyloučené lokality. Řešeno postupně dle rozpočtových možností OSM MMB.

BO zřídil v průběhu let 2020-2024 celkem 4 domovnícké byty v rámci dokončených projektů a to:

V novostavbě BD Vojtova 7 a 9 byly zřízeny 2 domovnícké byty, v každém domě jeden.
V rekonstruovaném BD Podnásepni 2 byl zřízen 1 domovnícký byt.
V rekonstruovaném objektu bývalého domova mládeže Lomená 48, který v roce 2019 odkoupilo SMB od MUNI, byl po rekonstrukci v roce 2023 zřízen 1 domovnícký byt.

Aktivita D1.2.1. „Zavádění funkce domovníka ve větších bytových domech a dále v domech v problémových lokalitách. Poskytování informací pro obyvatele bytových domů.“ je dále řešena v rámci aktivity A2.2.1.

Opatření D1.2. je pro plnění akčního plánu 2025-2027 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření D1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení

Aktivita D1.3.1. „Informační kampaň pro veřejnost (reklamní agentura)“ je dále řešena v rámci aktivity D1.1.1.

Opatření D1.3. je pro plnění akčního plánu 2021-2024 ponecháno, ale je bez aktivity.

Opatření D1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení

Aktivita	D1.4.1. Uspořádání participačních setkání, předcházející informační kampaň, komunikace prostřednictvím internetové platformy, snaha o otevřenost.
Popis aktivity	Realizace informační kampaně – různé informační kanály pro různé cílové skupiny. Realizace participačních setkání za účasti odborníků různých profesí (zaměstnanci BO, KAM, architekti, urbanisti, sociologové...).
Postup řešení	Informovat veřejnost o připravovaných projektech v oblasti bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM. MČ
Odhad nákladů	-
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan, zpravodaje MČ, plakátovací plochy, MHD

BO zajišťuje představení rozvojových projektů bydlení občanům MČ různým způsobem. Při představení se zajímá o podněty občanů, analyzuje jejich výhrady či obavy a reaguje na ně v zadání dalších stupňů přípravy projektů. Významným partnerem pro BO je v této oblasti KAM, který se participaci veřejnosti věnuje v rámci rozvoje města vysoce erudovaným způsobem v široké škále různých forem.

Významným informačním nástrojem sloužícím od roku 2020 veřejnosti je nově zřízený web města bydlení.brno.cz, jehož prostřednictvím poskytuje BO MMB informace o nabídce obecního bydlení a o projektech bytové výstavby iniciované z úrovně města.

Projekty, kde byla veřejnost v období 2021-2024 zapojena do projednávání:

Náměstí Míru, Brno-střed

KAM zapojoval veřejnost od začátku projektu „Dostavba a úprava náměstí Míru“ do přípravy architektonické soutěže, a to formou veřejného setkání k budoucnosti náměstí Míru, online ankety k zadání soutěže v roce 2020. Námety a požadavky veřejnosti byly zpracovány do zadání architektonické soutěže, která se uskutečnila v období 2020-2021.

Přízřenice

Na danou lokalitu zpracovala v 02/2021 KAM objemovou studii s 300 družstevními byty. Tato objemová studie byla podkladem pro zadání nadlimitní zakázky pro výběr zhotovitele projektové dokumentace, jejíž součástí je studie, DUR, DSP, PDPS a výkon autorského dohledu při realizaci stavby. Na zpracování projektové dokumentace byl vybrán Pelčák a partner architekti s.r.o. Nová zástavba se skládá ze tří samostatných bytových domů, s celkem 323 byty. Veřejné projednání se uskutečnilo na ÚMČ Brno – jih v 2/2022, kde projektanti představili veřejnosti studii Přízřenice. V roce 2024 bylo vydáno územní rozhodnutí.

V Aleji

Jedná se o bytový dům se 33 družstevními byty, obchodním parterem a parkováním, v souladu s regulačním plánem. Část pozemku bude využívána obyvateli domu, část bude upravena jako veřejné prostranství. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 18.1.2022 v sále Orlovny MČ Tuřany, kde projektanti představili studii V Aleji veřejnosti. V 3/2024 bylo vydáno územní rozhodnutí.

Terezy Novákové, 2.etapa

Veřejné projednání se uskutečnilo dne 15.5.2024 na ÚMČ Brno-Řečkovice, kde byl veřejnosti představen záměr bytové výstavby.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

Opatření D2.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora

Aktivita	D2.1.1. Organizace informačních setkání s vedením města Brna (BO).
Popis aktivity	Informování zástupců MČ, družstev, soukromých investorů o plnění Strategie bydlení města Brna a podpoře rozvoje bydlení, spolupráce při řešení překážek rozvoje bydlení.
Postup řešení	Metodická setkávání MČ a města min. 1 x ročně. Průběžná spolupráce s ABRAS na základě PS pro řešení překážek rozvoje bydlení odstraňování překážek rozvoje bydlení min. 2 x ročně. Výstava o dostupném bydlení 1x za dva roky.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, PS odstraňování překážek rozvoje bydlení, OÚPR, KAM, OI, OD, MO, OVLHZ, OSRS
Odhad nákladů	-
Nástroje	ÚPmB

Každoročně se konají metodické schůzky organizované vedením BO se zástupci odborů pro oblast nájemního bydlení na ÚMČ, kde jsou předávány aktuální informace o aktivitách BO a SMB v oblasti nájemního bydlení, s výhledem na očekávané změny. Je uplatňováno metodické vedení. Na základě schůzek bylo vyhodnoceno, že dostatečná frekvence setkávání je min. 1x ročně, příp. častěji dle konkrétních potřeb.

V roce 2016 se na představitele samosprávy města Brna obrátili zástupci Asociace brněnských architektů a stavitelů („ABRAST“), jež poukazovali na nedostatek využitelných ploch pro rozvoj a výstavbu bydlení ve městě. Pracovní skupina byla ustanovena RMB na jednání R7/100 konaném dne 7.2.2017 s cílem napomáhat řešit a odstraňovat překážky bránící nové bytové výstavbě. Od ustanovení pracovní skupiny v roce 2017 do konce roku 2020 se uskutečnilo 13 setkání.

V období 2021-2024 se uskutečnila dvě setkání pracovní skupiny (15.6.2021 a 24.2.2022). V rámci těchto setkání se projednávala příprava lokalit a podmiňujících investic pro bytovou výstavbu, příprava a realizace protipovodňových opatření, finalizace nového ÚPmB a zásady spolupráce města Brna s investory.

Na řešení problematiky překážek rozvoje bydlení se společně se zástupci ABRASTu podíleli zástupci samosprávy města a dotčených odborů magistrátu (BO, OI, MO, OD, OÚPR, OVLHZ, OSRS a zástupci KAM).

Od roku 2021 se uskutečňují jednou za čtvrtletí na KAMu setkání na téma „Koordinace investičních záměrů“. Za účasti dotčených odborů magistrátu jsou zde projednávány investiční projekty, pro které je potřeba vydat stanoviska jménem paní primátorky v rámci povolovacích řízení a dále projekty, ke kterým jsou uzavírány smlouvy o spolupráci.

Informace o výstavách o bydlení jsou popsány aktivitě D1.1.1.

Aktivita v dalším období pokračuje.

Opatření D2.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů

Aktivita	D2.2.1. Organizace informačních schůzek pro neziskové organizace (NO), jejich aktivní oslovování ze strany města.
Popis aktivity	Pravidelná setkávání min. 1x ročně za účelem předávání informací z obou stran.
Postup řešení	Na základě aktuálních potřeb bude zajištěno setkání neziskových organizací se zástupci BO a OSP.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2021-2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP, KMB, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Strategický plán sociálního začleňování města Brna 2016-2019

V rámci projektu “Kontaktní místo pro bydlení” (KMB) jsou od 1. 4. 2020 pořádány 2x ročně tzv. kulaté stoly – online konference za účasti zástupců NO (neziskových organizací), Úřadu práce ČR, BO MMB, OSP MMB a MČ. Navazují na podobná setkávání, která byla součástí projektu “Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně” a konala se dvakrát v průběhu roku 2018.

Od roku 2022 hraje v této aktivitě stěžejní roli BO MMB. Kulaté stoly jsou pořádány min. 1x ročně pod záštitou KMB jako samostatného referátu v rámci BO MMB.

Aktivita v dalším období pokračuje s upraveným názvem:

D2.2.1. Informační schůzky pro neziskové organizace (NO), setkávání s dalšími dotčenými aktéry sociální politiky v oblasti bydlení.

Opatření D2.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel

Aktivita	D2.3.1. Organizace informačního setkání zástupců obcí z BMO s vedením města Brna
Popis aktivity	Informování zástupců obcí z BMO a výměna zkušeností k problematice rozvoje bydlení v BMO.
Postup řešení	Průběžná spolupráce. Informace o novinkách probíhají v rámci pracovních skupin a ŘV BMO – diskuse budou probíhat nadále
Termíny (časový harmonogram plnění)	průběžně
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSRS
Odhad nákladů	-
Nástroje	Strategie města 2050, Integrovaná strategie rozvoje BMO 2021+

Aktivita	D2.3.2. Vytvoření interní sdílené internetové platformy za účelem výměny informací mezi městem Brnem a obcemi v BMO.
Popis aktivity	Platforma pro jednoduchou, spolehlivou a rychlou výměnu informací.
Postup řešení	Bude vytvořena interní sdílená platforma. V současné době (2021) existuje platforma na sběr strategických projektů v BMO, kde problematika bydlení hraje významnou roli v rámci metropolitních témat. V následujících letech se bude pracovat na Prostorové vizi BMO, jejíž nedílnou součástí bude i problematika bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2024
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSRS
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Strategie města 2050, Integrovaná strategie rozvoje BMO 2021+

Obě aktivity jsou úzce spjaty s Integrovanou strategií rozvoje Brněnské metropolitní oblasti 2021+. Během tvorby Strategie bylo v rámci debat na pracovních skupinách definováno metropolitní téma I: Rezidenční a komerční výstavba v BMO. Toto téma je následně rozpracováno v následujících opatřeních:

- I.1: Propojení strategického a územního plánování v BMO
- I.2: Koordinace ploch pro budoucí rezidenční a komerční výstavbu
- I.3: Posílení služeb a zaměstnanosti v zázemí Brna v zájmu odlehčení jádrovému městu

Na pracovních skupinách byla debatována problematika Vize prostorového rozvoje Brněnské metropolitní oblasti. V rámci tohoto dokumentu by měl být zpracován územní potenciál obcí v oblasti bydlení či komerční výstavby. V průběhu sledovaném období se připravovala zadávací dokumentace pro tento dokument.

Problematika bydlení byla rovněž analyzována v Atlase Brněnské metropolitní oblasti, který byl vydán v roce 2024.

Co se týká platformy na sdílení informací, tak zde můžeme činnosti rozdělit do dvou aktivit:

1. Aplikace na sběr projektů v BMO
2. Vize prostorového rozvoje BMO

Ad1 – ve spolupráci OSRS a OD byla vytvořena aplikace na sběr projektů v rámci ;Strategie #brno2050, Integrované strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti a Strategie udržitelné městské mobility. Tato aplikace rozšířila původní aplikaci, která byla určena pouze pro účely Brněnské metropolitní oblasti. Platforma tedy byla pojata širěji, nejedná se pouze o projekty bytové výstavby – nicméně i ty jsou v aplikaci zaznamenány. Stejně tak je zde možné najít i rozvojové lokality.

Ad2 – dlouhodobým cílem OSRS je vytvoření Vize prostorového rozvoje Brněnské metropolitní oblasti. Jedná se o dokument, který bude analyzovat potenciál území v různých tematických oblastech. Jednou z těchto oblastí je i oblast bydlení. Ve sledovaném období bylo precizováno zadání této studie, vznikla její východiska a ke konci roku 2024 byla započata pilotáž Vize prostorového rozvoje BMO pro SO ORP Rosice a SO ORP Kuřim.

Obě aktivity v dalším období pokračují.

Seznam zkratek

BD	Bytový dům
BJ	Bytová jednotka
BMO	Brněnská metropolitní oblast
BO	Bytový odbor
CSS p.o.	Centrum sociálních služeb
DPS	Dům s pečovatelskou službou
DUR	Dokumentace k územnímu rozhodnutí
ESF	Evropský sociální fond
FBV	Fond bytové výstavby
iLAS	Lokální aktualizací systém evidence ÚPD v rámci ČR
IROP	Integrovaný regionální operační program
ITI	Integrované teritoriální investice
IZ	Investiční záměr
IZS	Integrovaný záchranný systém
JMK	Jihomoravský kraj
JŘBÚ	Jednací řízení bez uveřejnění
KAM	Kancelář architekta města
MČ	Městská část
MHD	Městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MŠ	Mateřská škola
Nový ÚPmB	nový Územní plán města Brna
OD	Odbor dopravy
OI	Odbor investiční
OMI	Odbor městské informatiky
ORF	Odbor rozpočtu a financování
OSM	Odbor správy majetku
OSRS	Odbor strategického rozvoje a spolupráce
OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje
OVLHZ	Odbor vodního a lesního hospodářství
OŽP	Odbor životního prostředí
PD	Projektová dokumentace
PPP	Public privats parterships
SMB	Statutární město Brno
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností
SP	stavební povolení
ŘV	Řídící výbor
TI	Technická infrastruktura
TDI	Technická a dopravní infrastruktura
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚS	Územní studie
ÚpMB	Územní plán města Brna
VHČ	Vedlejší hospodářská činnost
VŠ	Vysoká škola
ZMB	Zastupitelstvo města Brna
ZŠ	Základní škola