



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analytický podklad k lokalitě Holická Olomouc

srpen 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Analytický podklad k lokalitě Holická Olomouc

Typ výstupu: Dílčí datový a analytický výstup

Datum vyhotovení: srpen 2025

Řešitelský tým: MgA. Debora Štysová
Mgr. Daniel Vališ
Mgr. Pavel Řeháček
Mgr. Renata Rapčáková

Úvod

Tento dokument mapuje situaci sociálně segregovaného domu v Olomouci na adrese Holická 51, zejména situaci jeho obyvatel, a nabízí několik variant přístupu k nalezení východiska. Dokument vychází z úvodních jednání mezi členy projektového týmu *Centra podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území* a zástupci města Olomouc, jmenovitě s náměstkyní pro sociální věci a bytovou politiku Bc. Kateřinou Dobrozemskou a s vedoucí oddělení podpory v bydlení odboru sociálních věcí Mgr. Dagmar Říhovou. Z těchto jednání vzešla potřeba řešit neutěšenou situaci objektu, který slouží jako sociální bydlení, které je nabízeno osobám v bytové nouzi v kombinaci s dalšími potřebami. Díky tomuto však dochází ke kumulaci osob v celkově nepříznivé sociální situaci, což se podepisuje nejen na kvalitě soužití v domě, ale i na vnímání domu jako takového.

Tento dokument představuje současný stav domu v kontextu jeho lokality a města Olomouc, popisuje jeho základní technickou a funkční kondici, mapuje situaci jednotlivých současných nájemníků, uvádí hlavní problémy k řešení, nabízí možné strategie změny užívání domu a jeho varianty, které podmiňuje řešením situace stávajících nájemníků a v základu stanovuje potřebné kroky pro započetí řešení situace.

Obsah

I. HISTORIE ŘEŠENÍ DOMU NA HOLICKÉ	3
JAK DLOUHO LOKALITA EXISTUJE	3
SOUVISLOSTI VZNIKU	3
PŘEDCHOZÍ POKUSY O ŘEŠENÍ SOCIÁLNÍ SITUACE.....	3
PLÁNY REVITALIZACE, PŘEDCHOZÍ ČI PLÁNOVANÉ INVESTICE	4
II. STÁVAJÍCÍ SITUACE.....	5
STAV BUDOVY	5
STAV OKOLÍ	7
SITUACE OBYVATEL DOMU	9
III. ŘEŠENÍ SITUACE STÁVAJÍCÍCH OBYVATEL.....	10
ROZDĚLENÍ PŘÍPADŮ DLE CÍLOVÝCH SKUPIN	11
KATEGORIZACE PŘÍPADŮ DLE VHODNOSTI STÁVAJÍCÍHO BYDLENÍ ČI POTŘEBY PŘESUNOUT SE DO JINÉHO BYDLENÍ	12
IV. ZÁMĚR DESEGREGACE A PODMÍNKY PROVEDITELNOSTI.....	13
NEMOVITOST A URBANISMUS – NOVÁ FUNKCE DOMU	13
STAKEHOLDERI V ÚZEMÍ	14
VARIANTY PŘÍSTUPU K BUDOVĚ	14
JEDNOTLIVÉ MOŽNOSTI NOVÉHO VYUŽITÍ OBJEKTU.....	17
REFERENCE MULTIFUNKČNÍCH OBJEKTŮ	18
V. POSTUP.....	19
1. ZVOLIT SI CÍL	19
2. KOMUNIKACE	19
3. UBYTOVACÍ KAPACITY.....	20
4. INVESTICE	20
5. PROVOZ.....	21
VI. VÝVOJ SITUACE A ZÁVĚR.....	21

I. Historie řešení domu na Holické

Jak dlouho lokalita existuje

Bytový dům na Holické 51 byl od počátku určen jako sociální bydlení a tzv. holobyty pro neplatiče a sociálně slabé rodiny. Lokalita se začala formovat v 90. letech, kdy zde byly sestěhovávány rodiny vystěhované z městských bytů kvůli neplacení nájmů, privatizaci bytového fondu a restitučním procesům.

Souvislosti vzniku

Dům vznikl jako krizové bydlení, ale postupně se z něj stal segregovaný bytový dům, kde je vysoká koncentrace osob ve složité sociální situaci. Oproti jiným vyloučeným lokalitám se zde mísí různé skupiny obyvatel – romské rodiny, senioři a jednotlivci s nízkými příjmy. Tento stav vedl ke zhoršení podmínek bydlení, napětí mezi obyvateli a celkové izolaci lokality.

Předchozí pokusy o řešení sociální situace

1. Situační analýza Přichystalova – Holická (2011)

Analýzovala podmínky v lokalitě, zkoumala sociální situaci obyvatel a jejich potřeby. Sloužila jako podklad pro zlepšení sociální práce a intervencí v oblasti. Zaměřila se na strukturu obyvatel, zaměstnanost, vzdělání a celkové socioekonomické postavení rodin v lokalitě.

2. Zavedení sociálních služeb a kontrolních mechanismů

Před rekonstrukcí, která probíhala v roce 2013, byla Holická 51 vedena jako tzv. holobyty a do lokality v rámci terénní sociální práce docházela Charita Olomouc a pracovníci Magistrátu města Olomouc (MMOI). Po rekonstrukci se v přízemí budovy zřídilo zázemí pro služby a v současném bytě č. 25 byla školička Charity Olomouc a v současném bytě č. 26 bylo zázemí pro Magistrát města Olomouce, kde v jedné části se nacházelo NZDM a ve druhé kancelář pro sociálního pracovníka.

Postupně byly všechny služby ukončeny a v jejich prostorech jsou dnes byty. Do objektu dochází v rámci sociální práce pracovnice MMOI.

Od roku 2022 se každého půl roku provádějí inspekce bytů, což napomáhá udržení určité stability v domě.

3. Zlepšení stability rodin

Za poslední rok a půl nebyla žádná rodina vystěhována kvůli dluhům, díky včasnému řešení dlužných nájmů. Přesto 7 bytů obývají nájemníci, kteří mají potřeby v oblasti dluhové problematiky, kdy se často jedná např. o dluhy na zdravotním pojištění, které jsou v některých případech ve spolupráci se sociálním odborem MMOI řešeny a průběžně spláceny.

4. Technické a hygienické zásahy

Opakované dezinfekční postřiky, ale přetrvává problém s obtížným hmyzem (rus domácí a štěnice)

Nefunkční úklid společných prostor – nedodržování rozpisů úklidů je jedním z hlavních zdrojů konfliktů mezi obyvateli, často řešenými sociálním pracovníkem.

5. Změny v bytové politice města

Zvýšení nájemného pro nově uzavírané smlouvy od 1. 1. 2024 na 130 Kč/m² – stále se jedná o výrazně nižší částku než v okolí, kde činí cca 270 Kč/m². Stávající platné smlouvy zůstávají na sazbě 77 Kč/m². Nové smlouvy mají stejnou sazbu, jaká je nastavena u všech podporovaných bytů (byty pro mladé, sociální byty, služební byty). Tento rozpor se vyskytl i u jiných typů bydlení. Postupně dojde k sjednocení sazeb nájemného v městském bytovém fondu.

Dům byl donedávna jediným objektem oficiálně určeným pro sociální bydlení v Olomouci a zůstává kapacitně největším, což vede k jeho dalšímu izolačnímu charakteru.

Na jaře roku 2024 město do svého bytového fondu vykoupilo jeden byt s podporou dotační výzvy *IROP – Sociální bydlení*, oficiální fond sociálního bydlení tak byl mírně rozšířen. Pro potřeby sociálního bydlení jsou v současné době využívány i jiné městské byty, na Holické jsou však ubytovávány osoby s vyšší potřebou podpory.

Plány revitalizace, předchozí či plánované investice

V roce 2012 proběhla rekonstrukce budovy. Dům byl zateplen, okna vyměněna, vnitřní dispozice mírně změněny. Město Olomouc zatím neplánuje zásadní rekonstrukci

objektu, jelikož do domu bylo investováno relativně nedávno a dům je v dobrém technickém stavu.

Zvažují se varianty desegregace, například přeměna domu ze sociálního bydlení na standardní městské bydlení, nespecifikující cílovou skupinu nájemníků, nebo jeho úplné nové využití.

II. Stávající situace

Stav budovy

Adresa domu: Holická 1155/51, 779 00 Olomouc 9

Majitel: Statutární město Olomouc

1. Dispozice

Jedná se o třípodlažní bytový dům na okraji olomoucké čtvrti Hodolany. V budově je 26 bytů o dispozicích 1+kk (12 bytů), 2+kk (13 bytů) a 3+kk (1 byt) v chodbovém uspořádání. Chodby jsou z jihu přirozeně osvětleny. Nejvyšší patro má mansardovou střechu.

2. Technický stav

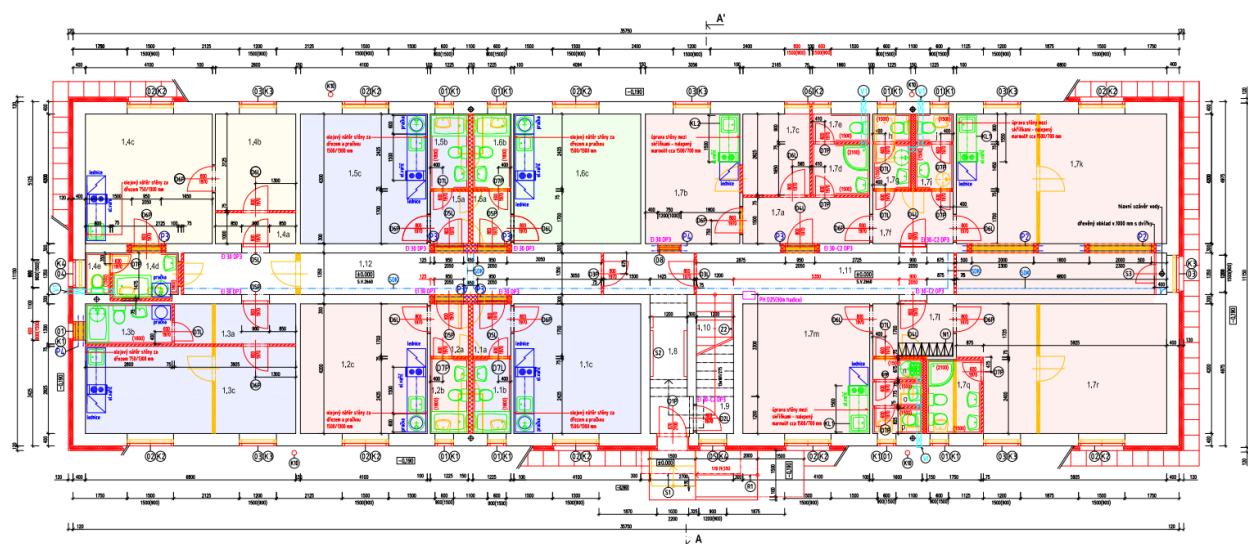
Dům je v dobrém stavu, v roce 2013 bylo investováno do jeho rekonstrukce a ač byly interiéry a povrchy realizovány v levném provedení (PVC, lamino), stavebně se dům zdá být v pořádku. V únoru roku 2025 je dům obydlen až na jeden byt.

3. Souvislosti obývání domu

Dům nemá sklepy, obecně mu tedy chybí úložné prostory k bytům, což vedle přelidněnosti jednotlivých bytových jednotek souvisí i s nepořádkem, který panuje na chodbách. O hlavních problémech v domě bylo jednáno se sociální pracovnící MMOI, oddělení sociální práce a poradenství, paní Markétou Spurnou. V souvislosti s domem je vedle nefungujících úklidů společných prostor dalším deklarovaným problémem přítomnost štěrnic a rusa domácího v bytech. Škůdce se kvůli nepořádku nedaří vymýtit.



Obrázek 1 – fotografie domu z prostoru ulice



Obrázek 2 – půdorys 1. nadzemního podlaží. Plán z roku 2012: zateplení domu, výměna oken, změna dispozic, nová sociální zařízení. Vpravo zázemí a prostor sociální služby, vlevo byty o dispozicích 1+kk a 2+kk.

4. Finanční udržitelnost

Dům je finančně udržitelný, z vybraného nájemného je možné platit potřebnou údržbu. Nájemné bylo pro nově uzavírané smlouvy od 1.1. 2024 zvýšeno na 130 Kč/m², dle

starých smluv se platí 77 Kč/m², postupně bude výše sazeb sjednocena. Standardní nájemné v lokalitě se v roce 2024 pohybuje kolem 270 Kč/m².¹

Stav okolí

1. Lokalita

Ze severu a východu přiléhají k budově pole, ze západu průmyslový areál. Přes silnici na jihu sousedí dům s drobnou rezidenční zástavbou, za níž se nachází další průmyslový areál a kampus Palackého Univerzity. V blízkém sousedství je i čtvrť řadových domků Nový Svět.

2. Občanská vybavenost a dostupnost

Nejbližší obchody s potravinami se podle údajů z map nachází v docházkové vzdálenosti 15 minut, ZŠ a MŠ jsou vzdálené 12 minut pěšky (ZŠ a MŠ Olomouc, Přichystalova) nebo do 30 minut cesty MHD (28 min ZŠ a MŠ Olomouc, Purkyňova; 20 min Fakultní ZŠ Olomouc, Hálkova). Příchod k budově je po vyšlapané cestě.

Deklarovanými hlavními problémy v okolí domu jsou:

- Špatná dostupnost občanské vybavenosti, daleká cesta do škol
- vzdálená MHD, respektive dlouhé intervaly spojů v oblasti – dům je tak funkčně odlehlý od zbytku města
- Chybějící chodník a uliční osvětlení, temná cesta na nejbližší MHD (bus) – přístup k budově je proto nehostinný a vyvolává pocit nebezpečí, není vhodný pro cestu s dětským kočárkem apod.
- Izolace domu od rezidenční zástavby průmyslovým areálem a poli

Dům je tedy v malé míře segregován i prostorově, nejen sociálně, ačkoliv rezidenční zástavba i základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

¹ 200-300 Kč/m² [Cenová mapa nájemného – Olomouc | IdealniNajemce.cz](#)
270-292 Kč [Interaktivní cenová mapa | Ministerstvo financí ČR \(mfcr.cz\)](#)



Obrázek 3 A a B – situace: ortofoto s katastrální mapou

Situace obyvatel domu

1. Přehled obyvatel a obsazenost

Celkový počet jednotek v objektu: 26 (2 neobsazeny)

Celkový počet osob: 59, z toho nezletilých dětí: 22

V únoru roku 2025 je dům z většiny pronajímán, volné jsou pouze dva byty, a to z důvodu úmrtí předchozích nájemníků a rekonstrukce bytu. Z hlediska sociální práce se jedná o nájemníky z různorodých cílových skupin. Jejich detailní přehled a individuální situaci rozvádíme v oddílu *III. Řešení situace stávajících obyvatel*.

Tabulka č. 1: Základní přehled obyvatel ke dni 7. března 2024	Počet bytů	Počet osob
Osoby pobírající starobní nebo invalidní důchod	10	11
Rodiny s dětmi	8	39
Ostatní výše neuvedení	8	-
Romští občané	12	41
Neromští občané	11	12
Neobsazené byty	3	-

Ve srovnání s detailním přehledem v oddílu *III.* z prosince 2024 je mezi březnem a prosincem patrná změna v obsazenosti bytů a ve složení obyvatel.

2. Životní situace obyvatel

Problémy, s nimiž se potýkají obyvatelé domu, jsou různorodé. Nejčastěji mezi nimi figurují dluhy, dále neklidné sousedské vztahy, psychické problémy, přelidněnost bytů, děti s postižením, závislost – potvrzená nebo domnělá – na drogách či alkoholu. Díky dlouhodobé sociální práci je však situace většiny domácností rámcově stabilizována. Dluhy vůči městu jako vlastníku nemovitosti byly u většiny nájemníků srovnány a dále se nenavysují, protože jsou bez odkladu řešeny. Dluhy na nájemném tedy nepředstavují hlavní problém a nájemníkům dále zbývají dluhy za komunální odpad, pokuty dopravního podniku či půjčky a exekuce. K ilustraci situace si dovoluujeme uvést citaci sociální pracovnice MMOI, oddělení sociální práce a poradenství, Markéty Spurné:

“Domnívám se, že s ohledem na průběžné a včasné řešení nastalých problémů se podařilo udržet u rodin stabilitu a v průběhu roku a půl, kdy monitoruji práci v lokalitě, nikdo nedostal výpověď z nájmu pro dluhy. Současně se zavedly pravidelné kontroly bytů v rozsahu jednou za půl roku. Nejčastěji se řeší problémy v oblasti dluhů (dluhy vůči městu Olomouc mají většinou již všichni uhrazeny), postřiky proti švábům, sousedské spory, nedodržování rozpisu úklidů a pomoc při uplatnění nároků na dávky.”

3. Vhodnost objektu k bydlení

Některé domácnosti jsou náročnější než jiné a potřebují větší míru podpory. V domě je v současné době ubytováno několik rodin či matek s dětmi, pro něž jsou byty malé a prostředí nevhodné. V návaznosti na jednání s vedoucí oddělení podpory bydlení bylo opuštění praxe ubytovávání rodin na Holické označeno za první možný krok ke zlepšení situace domu a lokality.

Na jednání s městem byla mimo jiné zdůrazňována také stigmatizace pojená k Holické a její lokalitě jako k místu rezidenční segregace.

4. Souvislosti v rámci bytového fondu města

V současné době se jedná o jediný dům, který je oficiálně na městě veden jako určený pro sociální bydlení. Plní proto několik funkcí zároveň, pro které město v současnosti nemá náhradu: slouží jako prostupné bydlení mezi azylovým a standardním bydlením, ale zároveň jako trvalé bydlení občanů, kteří nemají jinou či dobrou možnost najít si bydlení na standardním trhu, a to včetně rodin. Pro některé občany, např. pro ty, kteří trpí psychickými nebo zdravotními problémy, nahrazuje tento dům vhodnější ubytování.

Na jaře roku 2024 městu do fondu sociálního bydlení přibyl jeden byt vykoupený na doporučení ASZ z výzvy *IROP – Sociální bydlení*. Spolu s otevřením Kontaktního místa pro bydlení v lednu 2024 se jedná o nadějně vyhlídky řešení širšího kontextu stavu sociálního bydlení na městě. Dokud nebude možné funkce, které Holická – ač nevhodně – plní, nahradit jinde, nebude možné desegregaci objektu realizovat.

III. Řešení situace stávajících obyvatel

Přehled jednotlivých případů vzhledem k sociální problematice a možnostem návazného bydlení je vypracován samostatně v neveřejném dokumentu sloužícím pro potřeby

města Olomouc. Každý případ je shrnutím údajů poskytnutých v tabulce vypracované ve spolupráci se sociálním odborem města Olomouc. Zde uvádíme kategorizaci jednotlivých domácností sídlících v objektu Holická 51 k 31. 12. 2024 v obecném přehledu.

- Celkový počet jednotek v objektu: 26
- Počet obsazených jednotek ke dni 31.12.2024: 24
- Celkový počet osob: 59, z toho nezletilých dětí: 22

Veškeré údaje a jejich interpretace v dokumentu slouží jako doporučení či vodítko pro další diskuzi, která může pomoci při plánování směřujícímu k řešení situace objektu Holická 51.

Rozdělení případů dle cílových skupin

1. Samostatně žijící senior

- Počet domácností: 5

2. Osoba/rodina řešící dluhovou problematiku či potíže s placením nájmu

- Počet domácností: 13

3. Osoba/rodina se závislostní či drogovou problematikou

- Počet domácností: 6

4. Osoba/rodina se zdravotními problémy či pečující o osobu se zdravotními problémy

- Počet domácností: 6

5. Osoba/rodina s rizikem sousedských stížností

- Počet domácností: 8

6. Osoba/rodina s potřebou podpory v bydlení

- Počet domácností: 11

Některé případy spadají do více kategorií, například dluhová problematika se může překrývat se zdravotními problémy nebo sousedskými stížnostmi. Zároveň se jedná pouze o některé možné cílové skupiny, ne o vyčerpávající výčet – případy je možné rozdělovat i do dalších cílových skupin.

Kategorizace případů dle vhodnosti stávajícího bydlení či potřeby přesunout se do jiného bydlení

1. Zůstat ve stávajícím sociálním bydlení:

→ Počet domácností: 7

Pokud pro tyto osoby/rodiny není dostupné jiné vhodnější bydlení, může být při řešení dalších potřeb stávající bydlení dostatečné. Zároveň je nutné monitorovat situaci všech osob, zda se nezměnily jejich potřeby, které by vyžadovaly změnu dostupných alternativ bydlení.

2. Může zůstat, ale může se také přesunout jinam:

→ Počet domácností: 10

Stávající bydlení pro tyto osoby/rodiny může být za současných podmínek přijatelné, a nezmění-li se dramaticky jejich situace v oblasti potřeb, může být i nadále. Zároveň v případě změny potřeby či např. zhoršení zdravotního stavu či potřebě větší dostupnosti služeb může nastat nutnost hledat jiné lépe vyhovující bydlení. Totéž platí v případě, že alternativní možnosti bydlení jsou dostupné. Přesun do lepších podmínek by mohl znamenat větší šanci na zlepšení kvality života a stabilizaci situace.

3. Vhodné přesunout se do lépe vyhovujícího bydlení:

→ Počet domácností: 5

V těchto případech je vhodné zvážit přesun do jiného typu bydlení nebo do vhodnější lokality. Důvodem je buď zhoršující se situace ve stávajícím bydlení, sociálně vyloučená lokalita nebo nedostatečná podpora. Ve dvou případech se jedná o přelidněné domácnosti, což může působit konfliktní situace v objektu. Dále také rodiny, které i vzhledem k příjmu mají možnost hledat bydlení na komerčním trhu (1 případ).

4. Nezařazeno:

A) Nejsou dostatečné informace.

→ Počet domácností: 2

B) Neobsazené byty.

→ Počet bytových jednotek: 2

Pozn.: Vždy je potřeba brát ohled na aktuální potřeby všech obyvatel, zejména na změny těchto potřeb, které mohou indikovat vhodnost změny bydlení.

IV. Záměr desegregace a podmínky proveditelnosti

Řešení současného stavu má mnoho variant. Na jedné straně je třeba řešit dům jako nemovitost vázanou na své místo a najít mu adekvátní náplň tak, aby mohl v daných souvislostech dobře fungovat s organismem města a se svým okolím.

Na straně druhé je nutné pamatovat na potřeby stávajících nájemníků a najít jim odpovídající bydlení jinde ve městě. Toto bydlení nesmí být koncentrováno do jednoho místa, aby se předešlo vzniku nové segregované lokality.

Cílem tohoto podkladu, jak byl představen náměstkyni pro bydlení, je:

- Udržitelně ukončit segregační povahu objektu
- Zachovat a nejlépe zlepšit bydlení stávajícím obyvatelům
- Najít a realizovat vhodnou novou náplň objektu, adekvátně budovu rekonstruovat i zhodnotit
- Zbavit lokalitu stigma: vytvořit budově, potažmo sociálnímu bydlení, novou tvář ve veřejném povědomí

Nemovitost a urbanismus – nová funkce domu

Zásadní je rozhodnutí, jakou má dům mít v budoucnu náplň. Zde je vhodné položit si následující otázky:

- Má dům, vzhledem ke svému umístění a sousedství s nebytovými areály, dále sloužit k bydlení?
- Jak by v takovém případě mělo ono bydlení vypadat?
- Má ho doplnit, nebo dokonce nahradit jiná funkce?

Části stávajících nájemníků lze umožnit zůstat v domě i po jeho rekonstrukci. Varianty využití 1a, 1c, 2d a 2e je možné kombinovat s podílem bydlení současných nájemníků.

Stakeholdeři v území

Novou náplň, spolupráci na destigmatizaci lokality nebo navázání sociální práce lze řešit s významnými organizacemi sídlícími v lokalitě, s osobami vlastnícími přilehlé pozemky, nebo skrze areály, kde přirozeně vzniká mezilidská interakce. Na jednání s městem byli v tomto směru zmíněni:

- Přírodovědecká fakulta Univerzity Palackého v Olomouci

Potenciál: studentské bydlení v řešeném domě

- Vlastníci polí přiléhajících k pozemku, na němž dům stojí

Potenciál: propachtování pozemků obyvatelům řešeného domu

- Scio škola Olomouc, pronajímající nedaleké prostory v ul. Přichystalova

Potenciál: spolupráce na komunitních aktivitách

- Skate park na u Baumaxu, Holická 26

Potenciál: navázání sociální práce s dětmi bydlícími v řešeném domě, které ho navštěvují

Varianty přístupu k budově

Existuje několik možností, jak přistoupit k řešení a změně současného stavu. Zde je uvádíme s jejich pro a proti. Jednotlivé přístupy je možné kombinovat.

1. Napojit na město

Bude zachován charakter objektu jako budovy pro bydlení. Určí se cíloví nájemníci a fungování domu. Doplní či posílí se chybějící městská infrastruktura jako: chodníky, uliční osvětlení, popř. přechod pro chodce či MHD tak, aby obyvatelům vyhovovala, nejméně aby je neomezovala.

Proběhne potřebná rekonstrukce interiéru objektu, případná změna dispozic a dílčí úpravy okolí domu. Město bude podporovat občanskou vybavenost v lokalitě a prostupnost lokality pro pěší. V tomto směru se nabízí propojení s nedalekým areálem Univerzity Palackého v Olomouci, která se od objektu nachází v docházkové vzdálenosti do 15 minut. Zmapuje se potřeba spojů MHD a spoje autobusové dopravy v přilehlých zastávkách Holická-Grapo a Nový Svět se odůvodněně posílí.

Tento přístup umožňuje zachovat bydlení v objektu, může se tedy zdát nejjednodušší z hlediska přípravy, jelikož nevyžaduje promýšlení změny a přesvědčování partnerů o její výhodnosti. Úpravy okolí se dají zrealizovat v nejnižší možné míře (osvětlení stávající cesty) či nejvyšší možné míře (vše zmíněné). Kvůli jednomu objektu však může být toto řešení pro město zbytečně procesně komplikované či finančně nákladné. Je proto nutno tyto výdaje vyčíslit a rozhodnout se, jsou-li hospodárné, popř. přinášeli-li potřebnou hodnotu.

2. Vytvořit novou hodnotu

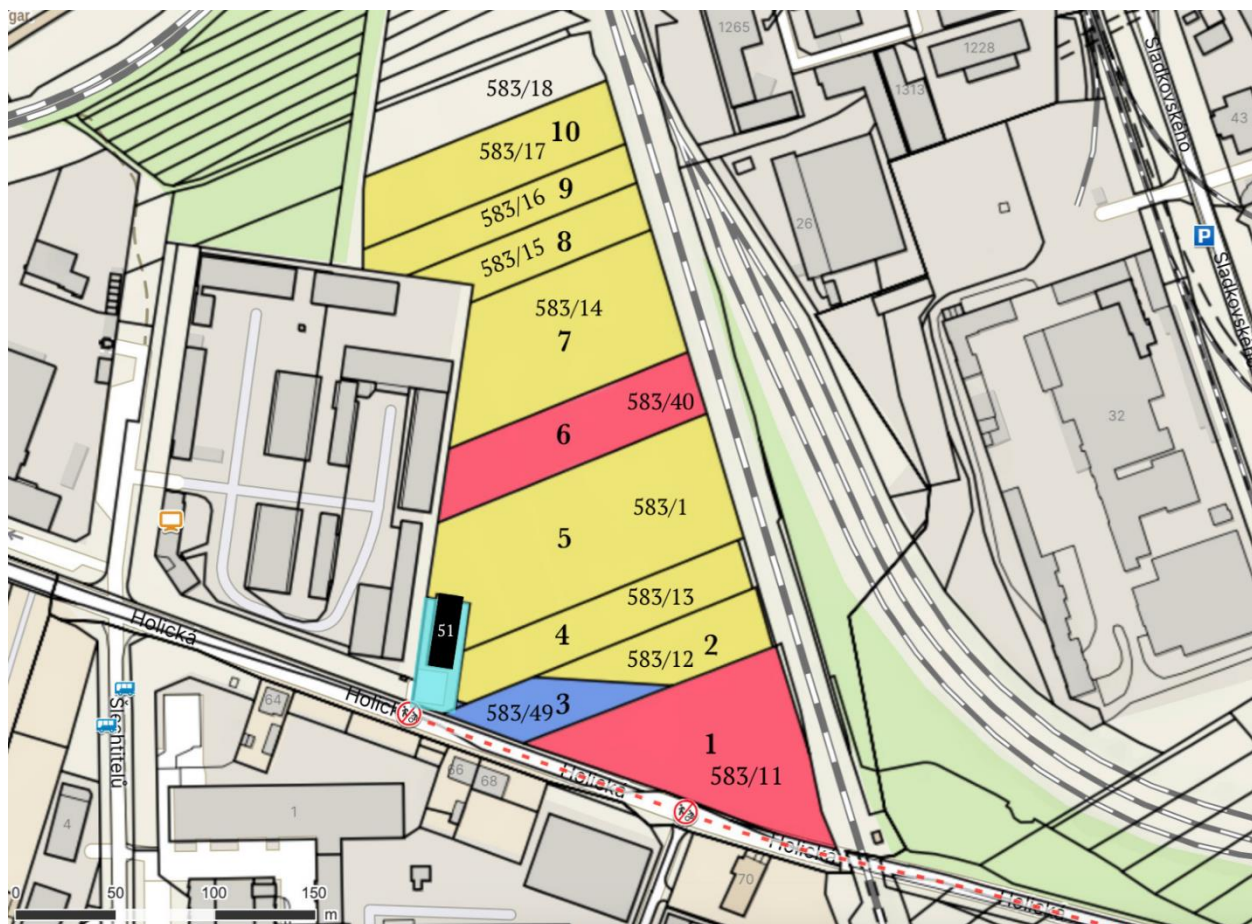
Využijeme specifik lokality jako je odlehlost domu nebo jeho sousedství s poli v její prospěch. Odlehlost umožňuje doplnit bydlení o přidanou hodnotu:

- Zemědělskou
- Kulturní
- Komunitní či
- Profesně technologickou

Holická 51 je od okolních rezidenčních čtvrtí separována silnicí, polem, železnicí a průmyslovým areálem. Tuto svého druhu odlehlost je možno vzít jako výchozí bod, přidanou hodnotu, na níž stavět. V objektu se vytvoří bydlení, které bude do určité míry samostatným světem, nezávislým na svém okolí.

Příklad:

Využijeme-li přilehlá pole, můžeme vytvořit bydlení s téměř venkovským či statkářským charakterem, pro něž bude využito okolí domu. Této variantě říkáme pracovně “Mičurin Hof”. Polnosti patřící městu Olomouc jsou od domu relativně odlehle, přesto by stálo za zvážení jejich propachtování obyvatelům takového domu, např. pro založení komunitně podporovaného zemědělství, nebo jejich směna za pozemky blíže k domu. K pozemku domu přímo přiléhají polnosti v soukromém vlastnictví a jeden pozemek patřící státu.



Obrázek 4 - mapa vlastnictví přilehlých pozemků

LEGENDA

- Pozemky města
- Pozemky státu
- Pozemky v soukromém vlastnictví

1_p.č. 583/11 _statutární město Olomouc

2_p.č. 583_12_Tökölyová Ludmila, Holická 869/39, Hodolany, 77900 Olomouc

3_p.č. 583/49_ Česká republika; právo hospodařit: Správa železnic

4_p.č. 583/13_Dosoudil Petr, Vladimíra Ambrose 3387/3, 79601 Prostějov

5_p.č. 583/1_7 soukromých vlastníků Wittnerových

6_p.č. 583/40_Statutární město Olomouc

7_p.č. 583/14_ Khýr Martin, Zahradní 338/29, Krasice, 79604 Prostějov

8_p.č. 583/15_3 soukromí vlastníci Šmirková a Zaoralovi

9_p.č. 583/16_Tomášková Pavla, Sudova 50/4, Nový Svět, 77900 Olomouc

10_p.č. 583/17_Horák Ivo Bc., Tovární 550, 75103 Brodek u Přerova

Další nové hodnoty, které lze s bydlením vhodně kombinovat, jsou např. vytvoření kulturního hubu či komunitního objektu se zapojením obyvatel přilehlé rezidenční čtvrti Nový svět a studentů Palackého univerzity. Je také možné uvažovat o provázání s přilehlými průmyslovými areály, a vytvořit zde např. dílny s výukovými programy, npod.

3. *Opustit funkci bydlení*

Je ke zvážení, je-li dům s ohledem ke svému umístění vůbec vhodný k bydlení, respektive, nebude-li vytvoření atraktivní lokality k bydlení v tomto domě pro město příliš nákladné. Z toho důvodu nabízíme alternativy nebytového využití objektu. Je možné ho využít pro podporu drobného podnikání ve městě (start-upů), kultury (ateliéry, zkušebny), ale také ho komerčně pronajímat. Při jednání bylo zmíněno, že město má nedostatek také nebytových prostor a mohlo by je zde využít. Ovšem pouze za předpokladu, že tím snížené kapacity pro bydlení nahradí jinde.

Jednotlivé možnosti nového využití objektu

Na základě zmíněných přístupů a výše položených otázek jsme 14. října 2024 náměstkyni pro bydlení Bc. Kateřině Dobrozemské navrhli několik možností nové náplně objektu. Jsou to:

1. *Nesegregované bydlení*

a. **Univerzitní**

Např. pro studenty a zaměstnance přilehlé Přírodovědecké fakulty UPOL.

Poptávka po studentském bydlení UPOL převyšuje nabídku o 10-20 % (a 450 zájemců v ak. r. 2023/24)²

b. “Levný luxus”

Nadstandardní bydlení pronajímané za nákladové nájemné. Nájemníci si dovolí větší komfort, než na jaký by dosáhli na trhu, zatímco město dobře zhodnotí svůj majetek. Cílovou skupinou by mohly být např. mladé rodiny, které si tak budou dovolit lepší nebo prostornější bydlení, než by mohly bez podpory města.

c. “Mičurin hof”

Bydlení s vlastní přidanou hodnotou odlehlosti vesnického, zemědělského rázu. Otevírá se možnost propachtování přilehlých polí nebo komunitního pěstování plodin.

2. Multifunkční objekt s podílem bydlení

d. Kulturní centrum se studentským bydlením

Tato varianta byla na jednání vyhodnocena jako nevhodná pro špatnou dostupnost objektu, kvůli níž by kulturní akce v něm s velkou pravděpodobností skomíraly.

e. Komunitní centrum s mladým bydlením

Naproti tomu tato možnost byla vedle varianty 1a nebo 1c vyhodnocena jako jedna z možných.

3. Nebytový objekt

f. **Kulturní centrum** – ateliéry či zkušebny k pronájmu

g. **Start-upový hub, kanceláře** k pronájmu

h. **Nebytové prostory** ke komerčnímu pronájmu, dílny, sklady

Reference multifunkčních objektů

1. VinziRast – mittendrin, Vídeň

<https://miesarch.com/work/3052>

Komunitní bydlení a soužití specifických skupin obyvatel. Studenti žijí společně s bývalými lidmi bez domova v 10 obytných komunitách po 3 osobách pod jednou střechou. Kromě společenských místností, restaurace mittendrin a dvou sálů pro pořádání akcí se v budově nachází také několik dílen, které dávají obyvatelům možnost společné práce a vytvářejí tak další zdroj příjmů.

2. Studentské byty v domech pro seniory, Praha 7

[Praha 7 nabízí studentům k pronájmu byty v domech pro seniory | Praha 7](#)

Podmínkou nájemního vztahu je zapojení do komunitní práce se seniory a seniorkami, a to v rozsahu 30 hodin měsíčně. Za to studenti a studentky získají příjemné bydlení v krásné lokalitě za příznivou cenu a cenné zkušenosti, které lze využít při studiu zejména humanitních a zdravotnických oborů.

3. Kočka v tašce

Komunitní dům a bytová scéna v pronajatém domě na Žižkově v Praze. Pořádá koncerty, promítání, přednášky, divadla. “Máme společnou kuchyni, obývací, mikro zahradu s kompostem, lavičkou a meruňkou. Kromě prostoru a jídla sdílíme i péči a ideály, hledáme způsoby, jak měnit město a svět kolem sebe.”

V. Postup

Bez ohledu na zvolenou variantu přístupu a budoucí náplň objektu, bude potřeba vždy projít čtyřmi základními fázemi: (1) komunikací dovnitř i ven, (2) přestěhováním stávajících obyvatel jinam, dále (3) samotnou změnou objektu, tedy investicí a nakonec (4) provozem a údržbou. Společný prostup pro rozdílné varianty je:

1. Zvolit si cíl

Analýzy, jednání s partnery, postupné zužování záměrů. Výběr 1-2 variant, které se vyhodnotí jako nejvhodnější a budou projednány v radě města a v zastupitelstvu.

2. Komunikace

Představení záměru dotčené veřejnosti. Participace s obyvateli – stávajícími, budoucími či v lokalitě.

Šetření mezi obyvateli lokality a participace pomůže městu zvolit vhodnou novou náplň objektu a definovat potřebný rozsah rebrandingové kampaně. Lze hledat odpovědi na otázky:

- Jak obyvatelé vnímají objekt Holické? Vědí o něm? Jak vzdálení obyvatelé o něm ještě vědí?
- Jakou novou hodnotu by uvítali? Chtějí se na ní aktivně podílet nebo mít k ní přístup? S jakou novou náplní jsou schopni se sžít?

Následuje PR rebranding na základě nové náplně. Např. kampaň typu Palmovka TED² a propagace nové náplně objektu a komunitních či jiných okolí otevřených aktivit.

3. Ubytovací kapacity

Vybudování rozptýlených kapacit bydlení pro stávající obyvatele.

- ve spolupráci s Kontaktním místem pro bydlení,
- v návaznosti na připravovaný zákon o podpoře bydlení,
- v návaznosti na další investiční projekty města (např. azylový dům v ulici Jánského, který koncem roku 2024 prochází stavebním řízením),
- pomocí výkupů standardních bytů s podporou dotačních programů na dostupné a sociální bydlení, t.č. z výzev IROP nebo SFPI

Obecně doporučujeme dedikovat 5 % bytů nebo 1 byt v objektu každého městského bytového domu na sociální bydlení a dlouhodobě budovat rozptýlený bytový fond sociálního bydlení.

4. Investice

Bude nutné zrekonstruovat budovu, učinit nutné úpravy veřejného prostranství a doplnit potřebnou infrastrukturu. Finanční náročnost jednotlivých variant se různí. Konkrétní částky budou úzce záviset na kontextu – na procesech souvisejících s realizací projektu.

Je dobré k investici přistoupit strategicky a při počítání výdajů zvažovat také jejich návratnost, trvání projektu i úspory, kterých se v důsledku dosáhne např. zlepšením životní situace stávajících obyvatel nebo příjmy z nového využití objektu. Nemělo by se opomenout:

- Odborné zhodnocení technického stavu domu
- Rešerše aktuálních dotačních příležitostí:

Na rekonstrukci objektu

Na vybudování nové náplně

² <https://palmovkated.cz>

Na bydlení stávajících obyvatel jinde

Na komplexní řešení situace

→ Pozice v investiční strategii města – ekonomický plán návratnosti

5. Provoz

Již při investici je třeba zohlednit plán provozu a údržby, aby měla revitalizace dlouhou životnost, objekt fungoval, jak má, a celý projekt dlouhodobě přinášel žádoucí dopady. To může zahrnovat:

- Promyšlenou údržbu – udržitelnost a dlouhodobou životnost
- Property management a návratnost investice
- Strategickou politiku bydlení a správy nemovitostí

VI. Vývoj situace a závěr

Tento podklad byl rozvíjen v průběhu podzimu roku 2024 s podporou náměstkyně pro sociální politiku a bydlení Bc. Kateřiny Dobrozemské, ve spolupráci s vedoucí oddělení podpory v bydlení MMOI Mgr. Dagmar Říhovou a se sociální pracovnící oddělení sociální práce a poradenství odboru sociálních věcí MMOI Bc. Markétou Spurnou.

Vzhledem k rozsáhlé nové agendě zaměřené na podporu v bydlení, která se v současné době v Olomouci realizuje, a s ohledem na omezené možnosti dalších investic do objektu na adrese Holická 51 po jeho rekonstrukci v roce 2013 bylo na konci roku 2024 rozhodnuto o pozastavení aktuálního prosazování a dalšího rozvíjení desegregačního plánu. Tento dokument proto slouží jako dílčí analytický podklad k řešení situace tohoto segregovaného domu v budoucnosti. Jednání o něm však sloužila jako podnět pro zlepšení situace stávajících obyvatel domu. Pokud se v tomto směru povede učinit potřebné kroky, především najít vhodnější bydlení nájemníkům s vysokou potřebou podpory a upustit od praxe ubytovávání rodin v objektu, považujeme naše poradenství v lokalitě za přínosné.

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)
Fax.: +420 224 861 333 (centrální)
www.mmr.cz