**Důvodová zpráva**

Zastupitelstvu města je ke vzetí na vědomí předkládán materiál, ve kterém jsou shrnuty závěry odborné pracovní skupiny týkající se bytového fondu Bedřiška a dalšího vývoje této lokality.

**Závěry odborné pracovní skupiny týkající se bytového fondu Bedřiška ze dne 5.6.2025:**

Na základě setkávání členů pracovní skupiny, výstupů ze skupinových rozhovorů se stakeholdery a analytických dokumentů došla pracovní skupina k následujícím závěrům.

1. **Nedoporučuje se pokračovat v současném bydlení.**

Na základě podrobné analýzy není vhodné rozvíjet lokalitu Bedřiška jako oblast určenou k bydlení. Hlavním důvodem jsou výrazné ekonomické náklady spojené s rekonstrukcí stávajících objektů a nutnou obnovou technické infrastruktury. Zároveň jsou stávající obytné domy ve špatném technickém stavu a jejich rekonstrukce je ekonomicky neefektivní. Dispoziční řešení domů neodpovídá současným standardům moderního bydlení, což dále snižuje jejich potenciál pro kvalitní a dlouhodobě udržitelné využití. V neposlední řadě je vhodné zohlednit pokračující demografický úbytek obyvatel. **Souhrnně lze konstatovat, že pokračovat v bydlení v lokalitě Bedřiška není dlouhodobě udržitelné a ani ekonomicky racionální.**

1. **Nedoporučuje se realizovat Studie „Revitalizace lokality Bedřiška“ z roku 2020.**

Původní projekt „Revitalizace lokality Bedřiška“ z roku 2020 předpokládal vznik nového bydlení v lokalitě pro 540 lidí s nákladem cca. 500 mil. Kč. Rozšíření zástavby je i na pozemky v současnosti soukromých vlastníků (Ferona, zahradnictví). Aktuální investiční odhady hovoří o částce ve výši přibližně až 800 mil. Kč, čítaje v to i rekonstrukci technické infrastruktury. Další nutné investice jsou spojeny s rozšířením a úpravou dopravní infrastruktury, zejména napojením lokality na Plzeňskou ulici. Lokalita je navíc geograficky izolovaná, vymezena ulicemi Bedřiškou (S), Venkovní (J) a Plzeňskou (V). Přístupná je tedy pouze jednou komunikací a ohraničená průmyslovými areály a železniční vlečkou, což zásadně omezuje její propojení se zbytkem města. Negativní vliv má rovněž hluk sousedního průmyslového provozu, který snižuje kvalitu bydlení. Je třeba také připomenout, že bydlení v této lokalitě vzniklo primárně jako zázemí pro zaměstnance blízkých průmyslových závodů, což dnes ztratilo svůj původní význam. V souvislosti s případnou revitalizací by bylo nutné dočasně vystěhovat stávající obyvatele, přičemž je velmi pravděpodobné, že značná část dočasně vystěhovaných obyvatel se po dokončení obnovy do lokality již nevrátí. Nad to, byla-li by dokončena urbanizace území dle návrhu předmětné studie je existence stávající komunity velmi pravděpodobně iluzí. Realizace původního záměru projektu se jeví jako problematická.

1. **Doporučuje se využít lokalitu jako strategickou rozvojovou rezervu města.**

Cílem studie „Revitalizace lokality Bedřiška“ bylo: *zpracování konkrétního a realizovatelného návrhu revitalizace lokality s primární funkcí bydlení.* Do praxe uvedena nebyla. Do současnosti neexistovaly žádné další pohledy, které by uvažovaly o Bedřišce jako o lokalitě vhodné k případnému jinému využití než pro bydlení. Urbanisté tak nezvažovali jinou možnost využití lokality ku prospěchu města a jeho obyvatel, nýbrž jen části obyvatel. Tuto mezeru doplnily diskuse skupin složených z nezávislých odborníků různých profesí v květnu 2025. Závěry rozhovorů jsou přílohou navrženého materiálu.

**Na základě diskusí s odborníky se jako nejvhodnější řešení jeví přeměna lokality Bedřiška na strategickou rozvojovou územní rezervu města.** Tento přístup představuje investiční zátěž ovšem nižší a současně zachovává flexibilitu pro budoucí využití území v souladu s budoucími potřebami města, zejména v oblasti veřejné infrastruktury. Do doby, než bude rozhodnuto o konkrétním záměru, lze území využívat smíšeně – zachovat bydlení v minimální míře a postupně utlumit stavebně nevyhovující objekty v majetku města. V krátkodobém horizontu by měla být přijata opatření ke zlepšení kvality veřejného prostoru, které by zvýšily kvalitu života pro stávající obyvatele i návštěvníky lokality (například volnočasová infrastruktura, lesopark nebo jiné formy přírodně pojatého veřejného prostranství, objevil se názor i na možné vytvoření podmínek pro zahradničení atp.) Z dlouhodobé perspektivy doporučuje skupina odborníků ponechat území jako strategickou rozvojovou rezervu města, s možností budoucího využití pro specifické účely, například výstavba zdravotnického zařízení, výstavba budov vysoké školy, podpora infrastruktury pro rozvoj podnikatelského prostředí nebo velmi specifické využití pro výstavbu nové vozovny tramvají (uvedeno jen pro příklad). Navržený přístup představuje vyvážené a realistické řešení, které zohledňuje současný stav a omezení lokality i její dlouhodobý potenciál pro rozvoj v souladu s širšími strategickými cíli města.

1. **Doporučuje se pokračovat ve strategii řešení lokality Bedřiška nastaveného MOb Mariánské Hory a Hulváky s maximální podporou odcházejících nájemníků při hledání nového bydlení, včetně podpory zachování komunity.**

Dne 9.6.2025 schválilo Zastupitelstvo městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky návrh bytového odboru na potvrzení strategie dalšího rozvoje bytového fondu v lokalitě Bedřiška. Na základě uvedeného návrhu se doporučuje označit termíny definitivního ukončení pronajímání bytů v lokalitě Bedřiška za závazné.

V současnosti žije v osadě Bedřiška 55 lidí, z toho 44 v dřevostavbách a z toho 24 s nájmem na dobu určitou. V době zpracování zprávy byla skladba nájemních smluv ve finských domcích následující:

o Nájemní smlouvy do 30.09.2025: 5 smluv

o Nájemní smlouva do 31.12.2028: 1 smlouva

o Nájemní smlouvy do 31.05.2029: 6 smluv

o Nájemní smlouvy na dobu neurčitou: 8 smluv

RMOb MHaH je připravena, kterak dlouhodobě deklaruje, neponechat nikoho z lokality Bedřiška bezpřístřeší a je schopna, v celkovém počtu 1934 bytů svěřených do správy MOb, najít a připravit vhodné bydlení pro každého jednoho zájemce z řad těch, kterých se přijatá strategie dotýká.

Současně bude město usilovat o možnost přesunu komunity z lokality Bedřiška do Vesničky soužití v Ostravě-Muglinově, první kroky ke spolupráci s Diecézní charitou ostravsko-opavské v této věci již byly podniknuty. Projekt Diecézní charity ostravsko-opavské funguje od roku 2002 a jeho hlavním cílem je podpora soužití romských a neromských rodin a prevence sociálního vyloučení. Vesnička soužití je dlouhodobě považována za úspěšný model integrace a komunitní podpory, který přispívá k lepším mezilidským vztahům v rámci města. Vzhledem k pozitivním výsledkům projektu plánuje Charita jeho rozšíření o dalších 18 domků. Ty by měly být dokončeny v roce 2029, tedy ve stejném roce, kdy končí poslední nájemní smlouvy na dobu určitou v Bedřišce. V případě zájmu komunity lze jednat o možnostech přechodu do této lokality.

Obyvatelům lokality Bedřiška, ať už půjde o jednotlivce či rodiny s dětmi, bude mezitím nabízena komplexní podpora prostřednictvím sociálních služeb tak, aby přechod do nového bydlení proběhl plynule a bez negativních dopadů na jednotlivce i rodiny. Využít je možné např. terénní programy nebo sociálně aktivizační služby, které se zaměřují na podporu rodičovských kompetencí, finanční gramotnosti a rozvoj dovedností potřebných pro samostatné fungování. Dále bude možné využít odborné sociální poradenství, pomoc při hledání a udržení bydlení, asistenci při vyřizování dávek nebo doprovody na úřady. Pokud by nemělo jít o sociální služby podporované SMO, bude možné využít sociálních pracovníků na Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, kteří v souladu se Statutem města Ostrava zajišťují komplexní sociální práci včetně potřebného poradenství, doprovodů či vyhledávaní navazujících služeb apod.

V blízké době budou zástupci vedení SMO informovat o závěrech odborné pracovní skupiny místní obyvatele.