



Rozvoj bydlení v Kyjově v letech 2025 – 2035

Strategický dokument vedení města Kyjova



Obsah dokumentu

1. Úvod

- Cíle strategie
- Význam bydlení pro rozvoj města

2. Analýza současného stavu

- Demografická data
- Počet domů a bytů v Kyjově
- Vývoj výstavby v posledních letech
- Občanská vybavenost

3. Cíle v oblasti bydlení do roku 2035

- Hlavní směry rozvoje
- 10 cílů pro rozvoj bydlení v Kyjově

4. Klíčové projekty města

- Přehled plánovaných projektů
- Předpokládaný harmonogram
- Finanční dopad pro město

5. Závěr a výhled

- Shrnutí obsahu strategie



1. Úvod

Bydlení je základní lidskou potřebou a zároveň jedním z klíčových faktorů rozvoje každého města. Kvalitní, dostupné a diverzifikované bydlení má přímý dopad na stabilitu obyvatelstva, sociální soudržnost, ekonomickou aktivitu i celkovou kvalitu života. Vedení města Kyjova proto připravilo tuto Strategii bydlení na období 2025–2035 jako nástroj k řízenému, vyváženému a udržitelnému rozvoji města.

Hlavním cílem strategie je vytvoření podmínek pro udržitelný rozvoj a kvalitní život v Kyjově pro **13 000 obyvatel s trvalým pobytem v roce 2035**. To vyžaduje nejen výstavbu nových bytových kapacit, ale také koordinaci s rozvojem občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti a městské infrastruktury. Strategie si klade za cíl podpořit rozvoj **dostupného nájemního bydlení, družstevní výstavby i komerčních bytových projektů**, aby mohlo město nabídnout vhodné bydlení pro různé skupiny obyvatel – mladé rodiny, seniory, pracující jednotlivce i další.

Zásadním principem strategie je **vyváženost mezi růstem města a kvalitou života stávajících obyvatel**. Bydlení nelze rozvíjet odděleně od veřejných služeb, školství, zdravotnictví, dopravy nebo veřejného prostoru. Chceme proto zajistit, aby nová výstavba nevedla k přetížení škol, školek či zdravotních zařízení, ale naopak přispěla k jejich rozvoji. Stejně tak dbáme na zachování identity města, ochranu veřejného prostoru a obnovu stávajících obytných zón, které si zaslouží modernizaci a vyšší kvalitu života.

Tato strategie je dokumentem, který poskytuje **dlouhodobou vizi**, ale zároveň navrhuje **konkrétní opatření a projekty**, které mohou být realizovány v příštích letech. Je určena zastupitelstvu, odborné veřejnosti i občanům jako základní rámec, podle něhož může rozvoj bydlení v Kyjově probíhat.



2. Analýza současného stavu bydlení ve městě Kyjově

1. Bytový fond a výstavba

Počet trvale obydlených bytů: cca 4 500

Počet nových bytů a domů v letech 2019-2024 v Kyjově: 120

Počet nových domů a bytů v letech 2019-2024 celorepublikově: cca 150 000

V posledních 5 letech byla zaznamenána v Kyjově průměrná výstavba nových bytů v celorepublikovém srovnání, což může naznačovat potřebu podpory nové bytové výstavby především z důvodu urbanizace a konkurence na trhu s bydlením.

2. Demografie

Počet obyvatel (2025): 10 645

Průměrný věk obyvatel: 46,9 let

Kyjov má jednu z nejstarších populací mezi městy s více než 10 000 obyvateli v České republice, což může mít dopad na poptávku po specifických typech bydlení, jako jsou bezbariérové byty nebo bydlení pro seniory. Zároveň to ukazuje na trend úbytku mladších obyvatel. V tomto může být zkrslující fakt, že dle dat mobilních operátorů žije v Kyjově více než 12 500 obyvatel. Tedy, že spousta lidí zde žijících nemá v Kyjově trvalé bydliště a tedy nejsou zahrnuti v demografických datech. Lze předpokládat, že tito lidé budou dominantně spíše mladší, tedy, že po jejich započtení do statistik by byl průměrný věk obyvatel Kyjova nižší. Ze statistik však jednoznačně vyplývá potřeba podpory dostupné výstavby jak pro seniory, tak pro mladé lidi, kteří bez dostatečné nabídky bydlení mohou Kyjov opouštět.

3. Doprava a mobilita

Nyní je zpracováván Plán udržitelné městské mobility, který má za cíl řešit aktuální výzvy v oblasti dopravy komplexně a udržitelně. V souvislosti s novou výstavbou jde především o zajištění dostupnosti centra města z nových lokalit nejen autem, ale také MHD, pěšky či na kole.

4. Občanská vybavenost

Kyjov disponuje širokou sítí školských zařízení, včetně mateřských a základních škol. Naplněnost těchto zařízení je pravidelně monitorována, což umožňuje plánování kapacit v souladu s demografickým vývojem. Jako zatím dostatečné se jeví také kapacity v pobytových sociálních službách. S ohledem na demografický vývoj je však zcela nevyhnutelná budoucí potřeba tyto kapacity buďto navýšit, či posilovat terénní sociální služby a mimo jiné také nabídnout seniorům dostupné bydlení.



5. Strategické dokumenty a plány

Strategie rozvoje města Kyjov na období 2021–2030 zahrnuje podporu bytové výstavby, zejména dostupného bydlení pro mladé rodiny a seniory, a revitalizaci stávajících obytných zón.

6. Ceny nemovitostí

Průměrná cena bytů: cca 75 tis. Kč/m²

Ceny bytů v Kyjově jsou relativně dostupné ve srovnání s Brnem a dalšími většími městy, případně městy a obcemi, které jsou v Metropolitní oblasti Brno, což může být atraktivní pro mladé rodiny a jednotlivce hledající cenově dostupné bydlení s relativně přijatelnou vzdáleností od Brna. Zároveň jsou však vyšší než v okolních vesnicích a menších městech.



3. Cíle v oblasti bydlení do roku 2035

Na rozvoj bydlení v Kyjově se díváme a zaměřujeme komplexně. Na první pohled se může zdát, že v této oblasti město nebylo v posledních letech nijak aktivní. Opak je pravdou. Poměrně zásadní kroky byly učiněny jak v oblasti výkupu pozemků v rozvojových lokalitách – například odblokování lokality Bukovanská, tak v oblasti územního plánování. Nejen aktuální změna územního plánu č. 3 přináší spoustu změn směřujících k rozvoji bydlení v Kyjově, zahrnující jak nové lokality pro výstavbu, tak změny ve stávajících, které jsou nezbytné pro nastartování jejich využití. Současně je podstatné, že jsou v Kyjově nyní realizovány, nebo připraveny k realizaci projekty soukromých investorů. V současné době se jedná o několik různých projektů, kdy součet nových domů a bytů, které projekty do Kyjova přinesou, je cca 200. Většina těchto projektů by měla být realizována do 5 let.

K tomu jsou připravovány projekty, kde hlavní roli bude hrát samo město. Objemově největším je výstavba v lokalitě Bukovanská. Tam nyní město disponuje 6 hektary, které tvoří ocelený blok. Záměrem zde je najít partnera – developera, který by za jasně definovaných podmínek lokalitu zastavěl. Město zároveň získá ze spolupráce finanční prostředky, které budou využity výhradně na další projekty v oblasti rozvoje bydlení. Klíčové je zde definování podmínek výstavby a spolupráce, které sehrají zásadní roli v budoucí podobě a kvalitě bydlení na Bukovanské.

Dalším stěžejním projektem je družstevní bydlení na Mlékárně. Vznikne zde cca 100 bytových jednotek, které budou mít družstevní charakter. Zájemci budou členy družstva a družstevní podíly odpovídající bytovým jednotkám budou pořizovat za investiční hodnotu. Jednoduše bude toto vlastnické bydlení dostupnější, než v případě komerční výstavby.

Zásadním cílem v oblasti bydlení je také vybudování desítek městských bytů v souladu s programem dostupného nájemního bydlení, které je podporované na státní úrovni. Nyní připravujeme 4 projekty v rámci nájemního bydlení s celkovým počtem cca 20 bytů. Jedná se o bývalou budovu Zemědělské školy na ulici Urbanově, objekt bývalého úřadu práce na Jungmannově ulici a objekt v ulici Jiráskova, který město koupilo v loňském roce.

Dalším cílem v oblasti bydlení je zajištění příjemných, dobře odpovídajících a udržitelných podmínek života na stávajících sídlištích v Kyjově. Z toho důvodu je pro nás prioritou dokončení revitalizace sídliště Za Stadionem a také revitalizace dvou zbývajících sídlišť, která jí neprošla. Tedy Sídliště Klínky a Sídliště Tyršova-Brandlova.

V oblasti rozvoje bydlení je pro nás nakonec naprosto zásadní to, aby rozvoj bydlení a nárůst počtu obyvatel ve městě nijak nesnížil životní úroveň stávajících občanů. Je nezbytné proto pracovat s rozvojem celého města, při spolupráci s developery vyžadovat příspěvky na stávající infrastrukturu a tím zajistit její dostatečnou kvalitu a kapacitu. S tím souvisí vhodnost přijetí jednotných pravidel pro spolupráci s developery, které v budoucnu stanoví podmínky, za kterých je v Kyjově možné realizovat větší bytové projekty.



1. Kyjov je v roce 2035 městem se 13 tisíci registrovaných obyvatel
2. 300 nových bytů a domů do roku 2030
3. Dalších 500 nových bytů a domů do roku 2035
4. 100 družstevních bytů na Mlékárně
5. Až 500 nových domů a bytů v lokalitě Bukovanská
6. Až 60 nových bytů v rámci programu dostupného nájemního bydlení
7. 200 nových domů a bytů v rámci developerských projektů
8. Všechna sídliště v Kyjově po revitalizaci
9. Udržení vysoké kvality života a dostupnosti služeb
10. Jednotná pravidla pro developerskou výstavbu



4. Klíčové projekty města

Tato kapitola navazuje na předchozí analýzu současného stavu a formulaci strategických cílů a představuje konkrétní projekty města, které povedou k jejich naplnění. Klíčové projekty mají přímý dopad na rozvoj bydlení v Kyjově, přičemž reflektují různorodost potřeb obyvatel – od dostupného nájemního bydlení přes družstevní model až po komerční výstavbu.

Každý projekt je v této části detailně popsán – včetně jeho základních parametrů, harmonogramu realizace, předpokládaného počtu bytových jednotek, formy vlastnictví a způsobu financování.

Cílem této kapitoly je nabídnout jasný a přehledný rámec pro realizaci konkrétních kroků v oblasti bydlení v horizontu let 2025 až 2035 a vytvořit tak praktický nástroj pro koordinaci rozvojových aktivit města v oblasti bydlení.

1. Výstavba v lokalitě Bukovanská

Cílem je vybudování území lokality Bukovanská, dotvoření území polyfunkční městskou strukturou, bytové zástavby a stanovení dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti a vymezit veřejné prostranství. Cílem je vytvořit podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj dané lokality s ohledem na budoucí navýšení počtu obyvatel, záměry soukromých investorů, stanovení limitů budoucí výstavby a umístění odpovídající veřejné vybavenosti a služeb. Počítá se s výstavbou až 500 bytových jednotek v rodinných a bytových domech, přičemž bude výstavba rozdělena do několika samostatných etap.

Harmonogram:

Vypsání záměru na budoucí prodej pozemků do konce roku 2025

Podepsání smluv s developerem do konce roku 2026

Zahájení 1. etapy výstavby do konce roku 2028

Zahájení poslední etapy výstavby do konce roku 2035

Finanční dopad pro město:

Příjmy:

Z prodeje pozemků developerovi (nyní nelze odhadnout)

Z rozpočtového určení daní na základě navýšení počtu obyvatel - v případě 500 bytových jednotek až 19 mil. Kč ročně

Výdaje:

Vybudování lávky přes železnici spojující novou lokalitu s centrem města



2. Družstevní bydlení na Mlékárně

Projekt družstevního bydlení v areálu bývalé Mlékárny představuje klíčovou iniciativu města Kyjova v oblasti podpory dostupného a udržitelného vlastnického bydlení. Jeho cílem je nabídnout kvalitní a cenově přijatelné byty především mladým rodinám, jednotlivcům i dalším zájemcům, kteří hledají moderní dostupné bydlení v centru města.

Model družstva je založen na principu vlastnictví podílu v bytovém družstvu. Zájemce o bydlení si zakoupí podíl odpovídající konkrétní bytové jednotce – a to za cenu, která pokrývá reálné náklady na výstavbu a správu družstva. Jelikož družstvo není ziskové, konečná cena bytů je výrazně nižší než u běžných developerských projektů. Financování celkové výstavby zajišťuje družstvo – např. hypotečním úvěrem, který nespadá přímo na jednotlivé členy. Díky tomu je tento model dostupný i pro obyvatele, kteří by jinak na standardní hypotéku nedosáhli.

V lokalitě bývalé Mlékárny by mělo vzniknout přibližně **100 družstevních bytů**. Projekt bude zpracován ve spolupráci s odbornými partnery a bude důsledně respektovat principy finanční transparentnosti, udržitelné výstavby a dlouhodobé stability bydlení.

Projekt družstevního bydlení je jedním z pilířů strategie rozvoje bydlení v Kyjově a představuje důležitý krok k vyrovnání se s rostoucími cenami bytů, demografickým stárnutím a odlivem mladších obyvatel.

Harmonogram:

Dopracování studie a projednání s veřejností do března 2026

Zpracování projektu pro stavební povolení do konce roku 2026

Založení družstva do konce roku 2026

Otevření družstva pro zájemce a zahájení realizace v roce 2027

Finanční dopad pro město:

Příjmy:

Z rozpočtového určení daní na základě navýšení počtu obyvatel - v případě 100 bytových jednotek až 4 mil. Kč ročně

Výdaje:

Dopracování studie a projektová dokumentace pro stavební povolení – 3,5 mil. Kč

Další výdaje budou výdaji družstva, jehož bude město členem



3. Dostupné nájemní bydlení – Urbanova, Jungmannova, Jiráskova, Boršov

Město Kyjov připravuje výstavbu čtyř menších bytových objektů s celkovým počtem přibližně šedesáti bytových jednotek, které budou určeny pro dostupné nájemní bydlení. Jedná se o projekty realizované přímo městem, které mají za cíl rozšířit nabídku cenově přijatelných nájemních bytů pro specifické cílové skupiny obyvatel. Pro realizaci těchto projektů město plánuje využít podporu z programu Ministerstva pro místní rozvoj, který se zaměřuje na rozvoj dostupného bydlení prostřednictvím obcí a měst.

Dostupné nájemní byty budou určeny zejména pro mladé pracující jednotlivce a rodiny, které si nemohou dovolit pořídit vlastní bydlení ani hradit tržní nájemné. Dále také pro seniory, kteří z různých důvodů již nejsou schopni udržovat vlastní nemovitost, a rovněž pro osoby pracující ve veřejně prospěšných profesích, jako jsou učitelé, zdravotníci či další zaměstnanci veřejného sektoru. Systém přidělování bytů bude plně v gesci města, které zajistí nejen transparentní výběr nájemců, ale i následnou správu a údržbu těchto domů.

Tímto krokem město Kyjov aktivně reaguje na zhoršující se dostupnost bydlení a usiluje o vytvoření stabilního a dlouhodobě udržitelného modelu městského nájemního bydlení, který přispěje k sociální stabilitě a soudržnosti města. Výstavba těchto objektů je významnou součástí celkové strategie bydlení a doplňuje ostatní projekty realizované v rámci rozvoje města do roku 2035.

Harmonogram:

Závisí na připravenosti konkrétních projektů a možnosti čerpat dotace. Aktuálně připravujeme projekt na objekty na ulici Urbanově a v Boršově, bude následovat zpracování projektových dokumentací na další dva objekty.

Finanční dopad pro město:

Příjmy:

Dotace, úvěry, příjmy z nájmu

Výdaje:

Vlastní zdroje na financování realizace projektů, příp. splátky úvěrů, údržba a správa bytů



5. Závěr a výhled

Strategie rozvoje bydlení v Kyjově pro období 2025–2035 je odpovědí na klíčové výzvy současnosti i příležitosti budoucnosti. Vychází z důkladné analýzy stavu města a staví na reálných projektech, které již nyní město připravuje či realizuje, případně jej realizují a připravují soukromí investoři. Její ambicí není pouze rozšířit počet bytových jednotek, ale především vytvořit ucelenou a dlouhodobě udržitelnou koncepci rozvoje bydlení, která bude reflektovat i potřeby a kvalitu života stávajících obyvatel.

Kyjov chce být v roce 2035 městem pro 13 000 obyvatel s trvalým pobytem. Městem, které si dokáže udržet mladé rodiny, nabídnout důstojné a bezpečné podmínky seniorům a podpořit každého, kdo zde chce žít, pracovat a aktivně se podílet na životě města. Cíl je jasný: zajistit dostupné, kvalitní a rozmanité bydlení v dobře fungujícím městském prostředí. Tohoto cíle nelze dosáhnout jednorázovým opatřením, ale pouze soustavnou a koordinovanou prací – od plánování nových lokalit přes výstavbu, revitalizaci až po chytré a odpovědné řízení spolupráce s investory.

Kyjov v uplynulých letech vykročil správným směrem. Odblokoval klíčové rozvojové plochy, připravil změny územního plánu a rozpracoval konkrétní projekty v oblasti družstevního a dostupného nájemního bydlení. Přitom klade důraz nejen na kvantitu, ale i na kvalitu – promyšlené urbanistické řešení, návaznost na služby a infrastrukturu, a také na udržení sociální soudržnosti. Jedním z hlavních úkolů do dalších let bude také zavedení jasných pravidel pro spolupráci s developery, která zajistí, že růst města nepůjde na úkor stávajících obyvatel, ale bude přínosem pro všechny.

Výhled do budoucna je proto nejen realistický, ale i nadějný. Díky aktivnímu přístupu města, rostoucím zkušenostem a otevřenosti ke spolupráci s veřejností i odborníky má Kyjov potenciál stát se příkladem moderního menšího města, které zvládá rozvoj s respektem k lidem, místu i budoucím generacím. Strategie je v tomto směru jen začátkem – rámcem, který může být dále rozvíjen, aktualizován a přetvářen podle aktuálních potřeb. Je výzvou i příležitostí – a současně pevným základem pro to, aby se Kyjov stal domovem pro každého, kdo v něm chce žít.



Dne 3. 6. 2025 zpracoval Daniel Čmelík, místostarosta Kyjova zodpovědný za oblast bydlení