



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



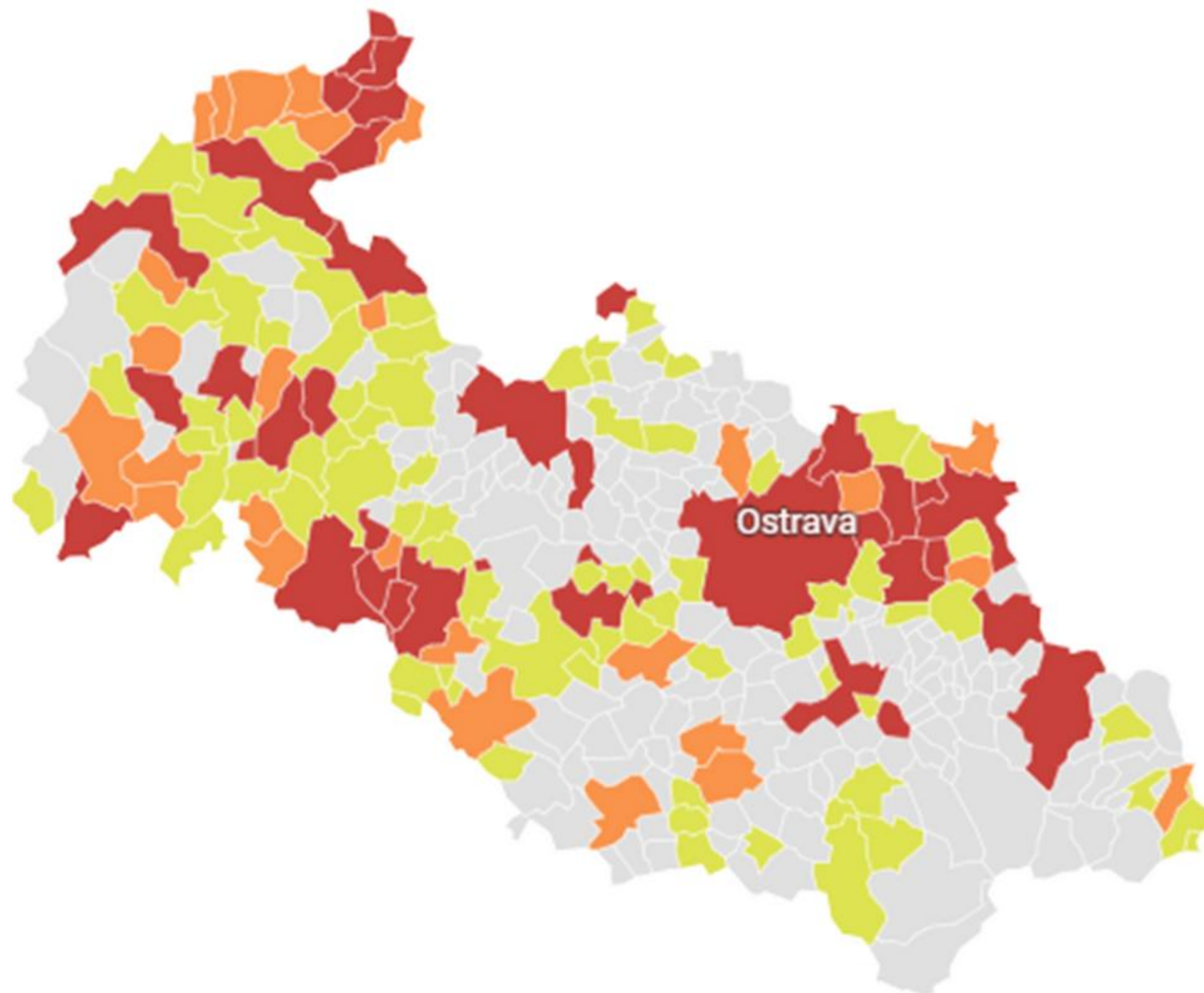
Agentura
pro sociální začleňování

BYDLENÍ JAKO PŘEDPOKLAD SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ

SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ V REGIONU

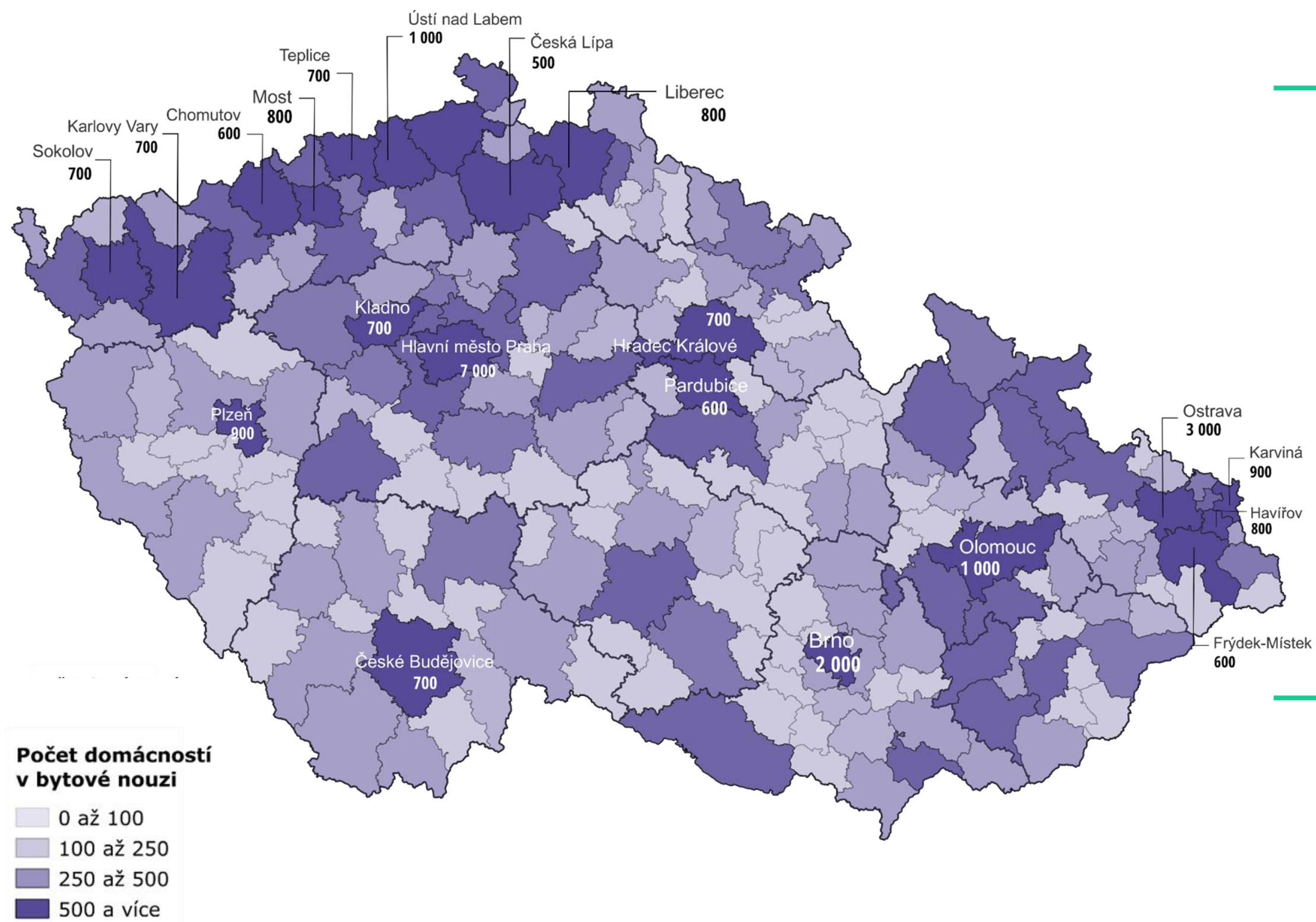
Kategorizace hodnot indexu:

0 až 1 2 až 7 8 až 11 12 až 30



- Index sociálního vyloučení zohledňuje údaje o dávkách, zadlužení, nezaměstnanosti a školním neúspěchu
- v MSK je **59** obcí ohrožených sociálním vyloučením (8+)
- nejzatíženější SO ORP jsou Karviná, Orlová, Havířov a Ostrava
- přibližně **16 000** osob v MSK žije v sociálně vyloučených lokalitách
- podíl osob v exekuci je **8,7 %** - **85 450** osob

BYTOVÁ NOUZE V REGIONU



→ **11 000** domácností v bytové nouzi (dle ETHOS) v MSK - jedná se např. o osoby na ulici, o rodiny v azylových domech, bydlící u příbuzných, v nevyhovujících bytech, osoby ohrožené domácím násilím

→ nejvyšší počet domácností v bytové nouzi se nachází v Ostravě, Karviné a Havířově

OBECNÍ BYTOVÉ FONDY

ORP	Podíl obecních bytů	Index soc. vyl.	Podíl domácností v BN	BN nad 500
Bílovec	5,8	4	10,3	
Bohumín	32,2	9	22,2	
Bruntál	12,6	17	21,1	
Český Těšín	1,4	14	16	
Frenštát pod Radhoštěm	10,3	6	14	
Frýdek-Místek	4,0	14	15,2	ano
Frýdlant nad Ostravicí	2,5	7	5,7	
Havířov	19,5	23	25,3	ano
Hlučín	3,0	10	6,8	
Jablunkov	2,2	8	8,2	
Karviná	2,6	26	40,7	ano
Kopřivnice	8,9	11	16,6	
Kravaře	1,2	7	10,3	
Krnov	13,0	24	25,1	
Nový Jičín	6,3	10	13,6	
Odry	8,8	10	19,8	
Opava	2,2	13	9,3	
Orlová	4,5	23	22,7	
Ostrava	7,7	21	26,5	ano
Rýmařov	20,5	19	15	
Třinec	4,6	12	17,2	
Vítkov	9,3	23	20,8	

OBEC JAKO KLÍČOVÝ AKTÉR

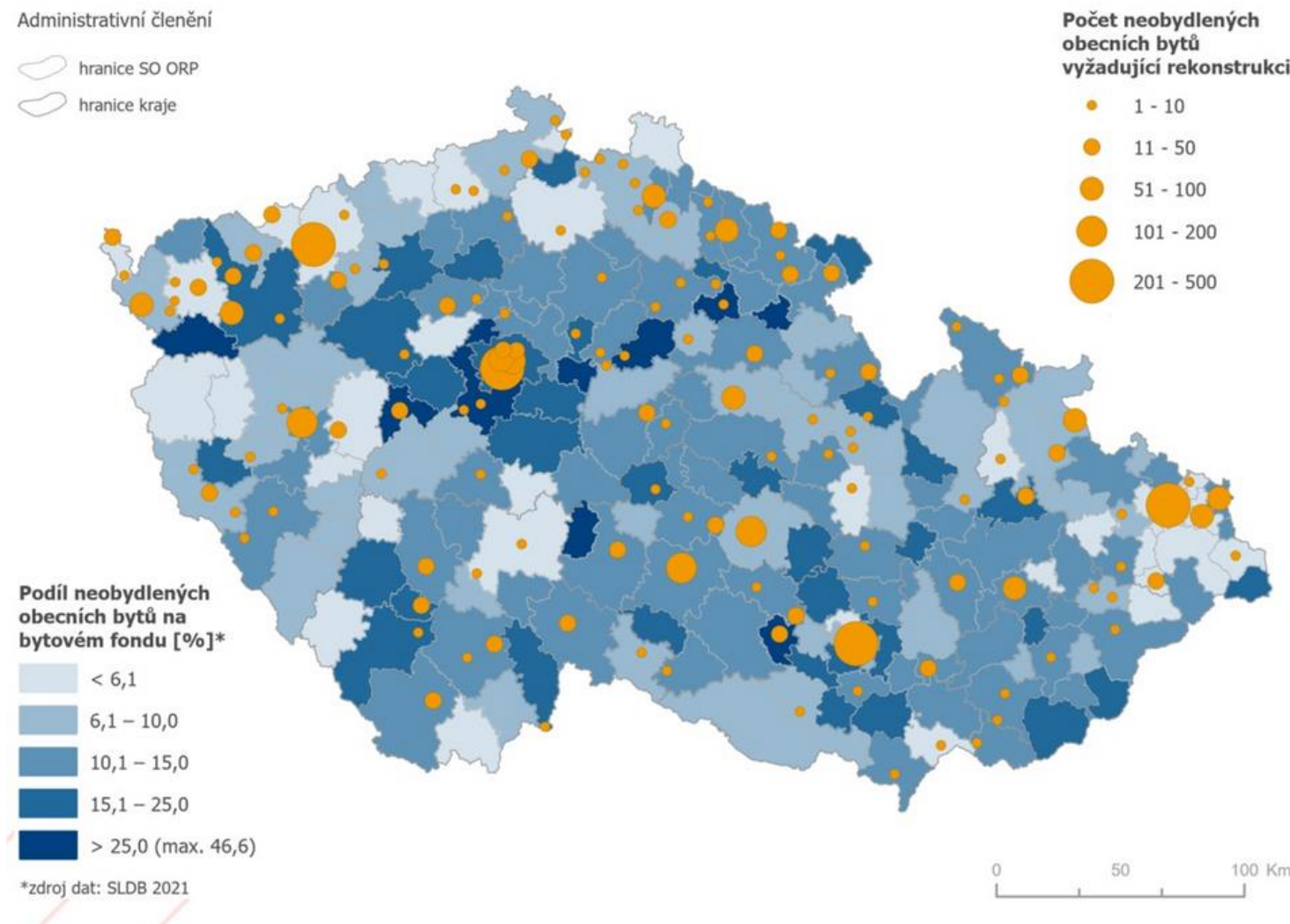
- sociální začleňování **není bez stabilního bydlení možné**
- sociální bydlení může existovat **pouze jako součást** robustního fondu dostupného bydlení
- **klíčovou roli** v poskytování dostupného a sociálního bydlení **hrají obce**
- i **malé obce** dokáží spravovat **velké bytové fondy**
- obecní bytový fond by měl zahrnovat **minimálně 10 % všech bytů ve městě**, pakliže má mít obec schopnost elementárně reagovat na bytové potřeby obyvatel a preventovat obchod s chudobou

2 VÝZVY PRO OBCE

z pohledu ASZ

- 1 Jak rozlišovat a dobře spravovat **bytový fond**?
- 2 Jak pečovat o **nájemníky**?

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU



→ **70 %** obcí v ČR vnímá svůj bytový fond jako nedostatečný*

→ jen **35 %** obcí realizovalo od roku 2015 bytovou výstavbu

→ od roku 2015 bylo zrekonstruováno jen **5 %** obecních bytových fondů, zhruba **3 %** bytů jsou neobyvatelných

→ doporučujeme zvážit **výkupy domů, či jednotlivých bytů**; půjde pravděpodobně o levnější a zcela jistě rychlejší variantu než v případě výstavby

→ **výkupem lze posilovat kontrolu obce nad bytovým fondem v území** (praxe Chomutova [zde](#))

→ na výstavbu, rekonstrukci i výkupy lze použít **dotační tituly IROP a NPO**

* Marianovská, V., Kuna, V., Hájková, A., Švec, J. (2023). Výsledky šetření „Obecní bydlení“. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

- výše nájmu

- **nákladové nájemné** činí **minimálně 86 Kč/m²**; řada obcí má nájemné nastavené na úrovni, která neumožňuje bytový fond efektivně spravovat
- nákladové nájemné je často pro nájemníky snesitelné, **lze jej kombinovat se systémem slev**
- **participativní řízení fondu usnadňuje zvyšování nájemného** – nájemníci vědí, za co si připlácejí

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

- výše nájmu

Orientačně zbývající prostředky na měsíc po zaplacení bydlení (z toho efekt PnB)

Ve městě do 69 999 obyvatel, při částce za služby a energie 5 tis. Kč/měsíc a výši nájemného v bytě 2kk:	Samoživitel/ka v oddlužení, hospodařící s nezabavitelnou částkou z průměrné mzdy a příspěvkem na bydlení	Pár seniorů, hospodařící s příjmy ve výši 65 % a 45 % průměrného důchodu a příspěvkem na bydlení	Mladá rodina, hospodařící s minimální mzdou, rodičovským příspěvkem a příspěvkem na bydlení
50 Kč/m ² měsíčně	15,1 tis. Kč	15,9 tis. Kč (0,7 tis. Kč)	24,8 tis. Kč
90 Kč/m ² měsíčně	13,1 tis. Kč	15,9 tis. Kč (2,7 tis. Kč)	22,8 tis. Kč
130 Kč/m ² měsíčně	11,8 tis. Kč (0,7 tis. Kč)	15,9 tis. Kč (4,7 tis. Kč)	22,6 tis. Kč (1,8 tis. Kč)
170 Kč/m ² měsíčně	11,8 tis. Kč (2,7 tis. Kč)	15,9 tis. Kč (6,7 tis. Kč)	22,6 tis. Kč (3,8 tis. Kč)
210 Kč/m ² měsíčně ³	10,0 tis. Kč (2,9 tis. Kč)	14,2 tis. Kč (6,9 tis. Kč)	22,4 tis. Kč (5,6 tis. Kč)

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

- výše nájmu

Srovnání provozních modelů bytového fondu

Průměrné nájmné	Dotovaný bytový fond ø < 80 Kč/m ² měsíčně	Soběstačný bytový fond ø 80-160 Kč/m ² měsíčně	Výdělečný bytový fond ø > 160 Kč/m ² měsíčně
	Nájemníci se podílí na hrazení nákladů, dlouhodobá udržitelnost ale závisí na financování z daňových příjmů nebo dotací.	Suma vybraného nájemného stačí na údržbu a obnovu bytového fondu, město financuje rozšiřování fondu a související služby.	Suma vybraného nájemného tvoří mírný zisk, který lze investovat do rozšiřování fondu, zvyšování kvality prostředí nebo služeb občanům
Obvyklý charakter	Malý bytový fond tvořící zázemí pro sociální práci na obci	Velký bytový fond s mixem forem bydlení a systémem slev na nájmném	Bytový fond s převahou komerčního pronajímání
Hlavní benefit	Zvýšení účinku sociální práce a snížení materiální deprivace nájemníků	Zvýšení životní úrovně nájemníků	Zvýšení bohatství komunity
Rizika	Stigmatizace a koncentrace sociálního bydlení; Obtížné hledání zdrojů na rekonstrukce bytů	Pomalé rozšiřování bytového fondu	Nedostatečná podpora nájemníků Bytový fond přestává plnit funkci veřejné služby pro občany

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

- dokumenty

Podněty pro nastavení spolupráce obce
a místních aktérů při realizace projektů
sociálního bydlení



nebo [zde](#)

Strategie zvyšování nájemného
v městských bytech



nebo [zde](#)

ANALÝZA SYSTÉMU PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

- častá zjištění

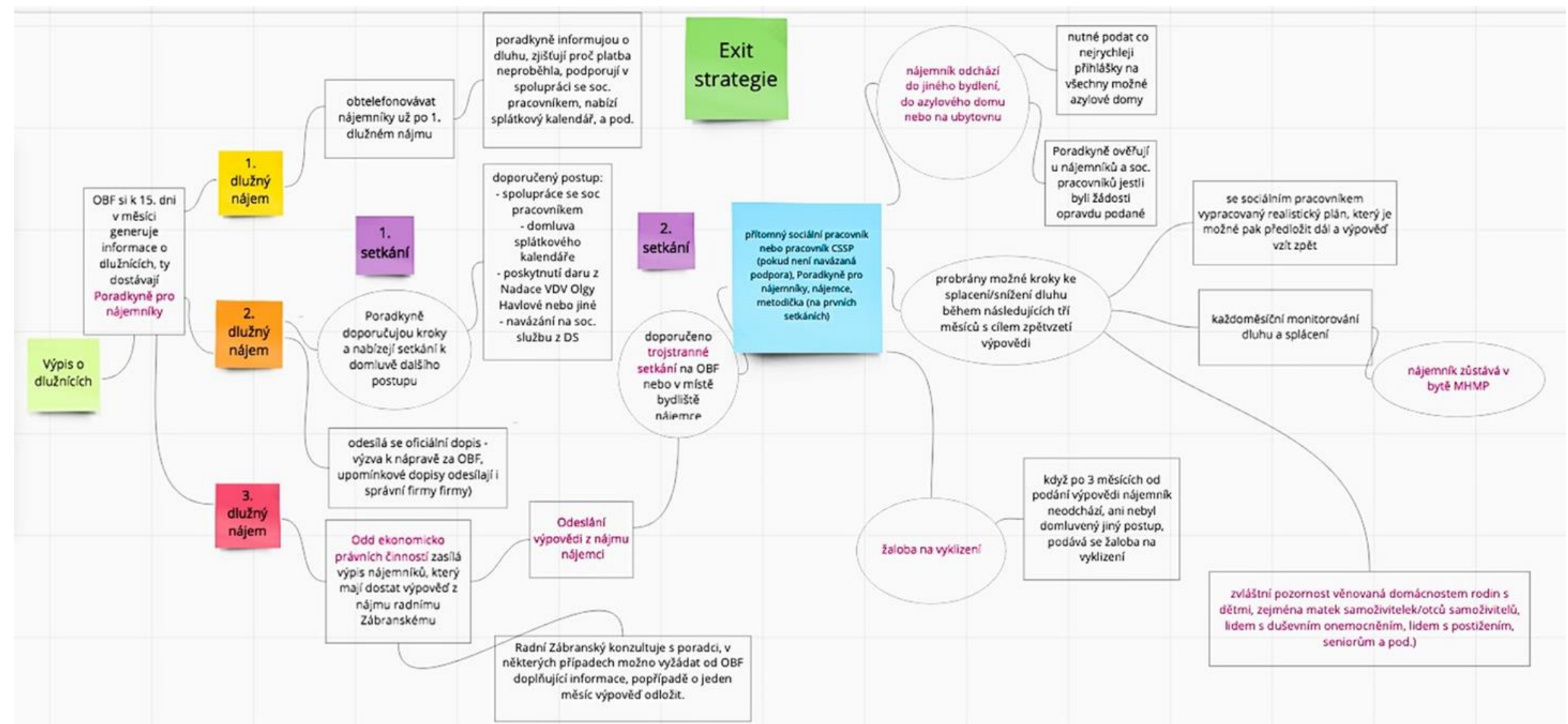
Obce:

- **nedostatečně věnují pozornost specifickým potřebám nájemníků** před nastěhováním (dluhy na energiích, fobie, vyřízení dávek);
- **často pronajímají sociální byty, které nejsou připraveny k užívání**; při odstraňování těchto nedostatků vznikají nájemníkům náklady, které se negativně projevují na schopnosti hradit po nastěhování řádně nájem;
- **málokdy reagují na vzniklé dluhy na nájemném okamžitě**; často **není nastaven jasný proces**, jak má taková reakce probíhat a **kdo je odpovědný** za jednotlivé úkony;
- **zpravidla nemají nástroje na podporu nájemníků v rizikovém období** prodlužování nájemní smlouvy.

SYSTÉM PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

- základní pilíře

- práce s nájemníky před nastěhováním
- pravidelný monitoring dluhů na nájmu a sousedských stížností
- rychlá reakce a pravidelná komunikace
- zajištění podpory a nástrojů řešení
- exit strategie



SYSTÉM PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

- dokument

Analýza procesů prevence ztráty bydlení
v bytech města Moravská Třebová



nebo [zde](#)

DOBŘÁ PRAXE: OSTRAVA

- bytový fond čítá **12 600 bytů**; spravují ho jednotlivé městské obvody; byty jsou pronajímány částečně tržně, ze sociálních důvodů, seniorům, vybraným profesím či jako startovací byty
- Magistrát města **převzal roli koordinátora aktivit pro zajištění bydlení pro nejzranitelnější:**



KMB Ostrava

- **PŘÍSTUPY HOUSING FIRST:** v rámci projektu Rozvoj sociálního bydlení ve městě Ostrava zprostředkoval ve spolupráci s městskými obvody a společností Heimstaden **40 bytů pro nejzranitelnější jednotlivce a rodiny v režimu Housing first / Housing led** (k dalším 170 bytům z dřívějších let); zabydlovaným domácnostem je poskytnuta intenzivní podpora sociálních pracovníků
 - **KONTAKTNÍ MÍSTO PRO BYDLENÍ:** K 6. 3. 2024 bylo poskytnuto poradenství **1 066 klientům**, podáno **265 žádostí o sociální byt**
- **GARANČNÍ MECHANISMUS:** získávání bytů městských obvodů **pomocí pobídek**
 - **PLÁNOVÁNÍ DLOUHODOBÉ UDRŽITELNOSTI:** organizace **odborných tematických platforem** a **aktualizace Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy**



AKTIVITA DESEGREGACE

PROČ DESEGREGACE?

Koncentrace sociálně slabých domácností ve vymezených lokalitách

- má **významný podíl při upevňování a mezigenerační reprodukci kultury chudoby** a alternativních životních strategií;
- **snižuje efektivitu integračního úsilí** a **efektivitu** vynaložených **prostředků** do sociální oblasti;
- **snižuje atraktivitu sousedství**: může vést k poklesu ceny nemovitostí, odlivu služeb, zanedbávání veřejného prostranství, napjatým vztahům;
- může mít **dopad na skladbu žáků a klima ve škole**.

CÍLE SPOLUPRÁCE

- řízený zánik vybrané sociálně vyloučené lokality - **rozptýlení koncentrace sociálně slabých obyvatel**
- **podpora udržení sociálního mixu** ve vybrané obytné zóně - **prevence** vzniku sociálně vyloučené lokality
- posílení know-how státu v oblasti **monitoringu** a **řešení lokalit rezidenční segregace**; společné úsilí MMR, krajského úřadu a místních samospráv by mělo vést k **revizi a případnému vývoji nových nástrojů** (finančních i právních) pro efektivnější řešení sociálně vyloučených lokalit

ZDROJE



- NPO
- IROP
- národní dotační tituly
- NRB
- MŽP



- krajská síť sociálních služeb
- koordinační kapacity
- individuální dotace kraje



- posílení kapacity na poradenství, koordinaci a metodické vedení ASZ
- analytické kapacity
- podpora RC SFPI



- poskytovatelé soc. služeb



- obecní bytový fond
- soukromí vlastníci bytů



- know-how „krizových a garančních fondů“, individuálních rozpočtů, komunitní práce
- metodická podpora stavebních úřadů

1

Výběr lokalit k desegregaci

kritéria:

- **potřebnost** (vysoká koncentrace sociálně slabých domácností, výrazné prostorové vyloučení, havarijní bytové podmínky, případně výrazná proměna sociální skladby)
- **proveditelnost** (přehledná vlastnická struktura, politická podpora na úrovni samospráv, dostatečné absorpční kapacity dostupného bydlení v území, dostatečné kapacity sociálních služeb, existující plány revitalizace apod.)

1

charakteristika fáze:

- důraz na **datovou analytiku**
- důraz na **participaci** úředníků, politických představitelů obcí a významných organizací
- důraz na průběžnou **negociaci** rolí zapojených aktérů

proces výběru:

identifikace
lokality - výzva



koncept:
ověření
proveditelnosti



memorandum

- finalizace výběru - čtvrtý kvartál 2025