



Koncepce bydlení a rozvoje bytového fondu statutárního města Ústí nad Labem 2021-2031

*Plán implementace bytové
politiky*

Statutární město Ústí nad Labem

Obsah

Seznam použitých zkratk	1
Úvod	2
1 Strategický plán města	4
1.1 Základní dokumenty koncepce	4
1.2 Prioritní cíle města	6
2 Primární východiska strategie	9
2.1 Město Ústí nad Labem	9
2.1.1 Obyvatelstvo	9
2.1.2 Sociálně vyloučené lokality	10
2.2 Struktura bytového fondu v Ústí nad Labem	11
3 Záměr v oblasti rozvoje bytového fondu	16
3.1 Nabývání bytů do majetku města Ústí nad Labem	16
3.1.1 Proces výběru nemovitostí	16
3.1.2 Možnosti nabytí nemovitosti	17
3.2 Financování plánu rozvoje bytového fondu Magistrátu města Ústí nad Labem	21
3.3 Podporované bydlení	23
3.4 Cílová skupina koncepce	25
3.4.1 Domácnosti v bytové nouzi a domácnosti ohrožené ztrátou bydlení	26
3.4.2 Senioři	27
3.4.3 Osoby se zdravotním postižením, osoby opouštějící instituce	27
3.4.4 Profese a mladí dospělí	28
4 Zásady práce v oblasti podpory bydlení	29
4.1. Minimální rozsah práce s klientem v oblasti podporovaného bydlení	30
4.2 Posouzení bytové nouze	32
4.3 Průběžná podpora	34
5 Implementace strategie	36
5.1 Klíčové oblasti	36
5.2 Plánovaná opatření a jednotlivé cíle	37
6 Závěr	39

Seznam použitých zkratek

BD	bytové družstvo
CS	cílová skupina
ČR	Česká republika
IROP	Integrovaný regionální operační program
MmÚ	Magistrát města Ústí nad Labem
NNO	nestátní neziskové organizace
ÚMO	úřad městského obvodu
ORP	obec s rozšířenou působností
PČR	Policie České republiky
SFPI	Státní fond podpory investic
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SVL	sociálně vyloučená lokalita
SZSP	Standardizovaný záznam sociálního pracovníka
UJEP	Univerzita Jana Evangelisty Purkyně
ÚP	Úřad práce
VTOS	výkon trestu odnětí svobody
ZTP	zvlášť těžké postižení

Úvod

Bydlení patří mezi klíčové ukazatele kvality života, jeho dostupnost a zároveň také úroveň do určité míry vypovídá o zájmech a prioritách města, jež by mělo adekvátním způsobem reagovat na potřeby svých občanů a snažit se pružně odpovídat na sociodemografický vývoj v celé perspektivě.

V mnoha mezinárodních dokumentech je zakotveno právo na bydlení, jakožto základní lidské potřeby. Jedná se o Všeobecnou deklaraci lidských práv, Evropskou sociální chartu, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech apod. Pro realizaci a řízení bytové politiky musí být formulovány cíle, nástroje a metody k jejich dosažení.

Je tedy přirozené, že s ohledem na okolnosti, vývoj společnosti a v kontextu socioekonomického stavu obyvatel město připravilo vlastní strategický dokument v oblasti bytové politiky, který obsahuje včetně popisu aktuální situace, návrhy vedoucí ke zkvalitnění možností bydlení a v konečném důsledku rovněž také jednotlivé kroky a konkrétní řešení dané problematiky směřující ke vzniku uceleného a stabilního systému bydlení ve správě města.

Základním východiskem je pravidelné navyšování nabídek v oblasti kvalitního bydlení pro obyvatele města, které umožní podpořit například seniory i hendikepované. Současně nabídne vhodnou finančně dostupnou alternativu pro mladé rodiny s dětmi a potřebné profese pro fungování města jako nadregionálního centra pro poskytování služeb a zdravotní péče.

Statutární město Ústí nad Labem má za cíl zavést odpovědnou bytovou politiku s důrazem na racionální reflexi potřeb občanů města. Vytvoření komplexní sociální struktury zahrnující všechny skupiny obyvatel města s neustále se zvyšující se úrovní je primárním cílem města. Ucelená koncepce zaměřující se na analýzu aktuálního stavu možností bydlení, strukturována podle primárních východisek města se zacílením na stanovené priority města s předpokládaným pozitivním vlivem ve směru k žádoucím změnám vedoucí ke zlepšení kvality života občanů, je tedy potřebným strategickým dokumentem města.

Mezi impulzy pro tvorbu koncepce rovněž patří snaha města pomoci vhodně nastavenou koncepcí řešit a aktivně se podílet a přistupovat k problematice bydlení, jehož cílem by mělo být nastavení funkčního systému bydlení pro občany.

Žádoucím efektem je nastavení lokálního systému podpory a prevence ztráty bydlení se zaměřením na individuální přístup k potřebám klientů z různých cílových skupin, vedoucí ke zvýšení kvality života ve městě.

1 Strategický plán města

Strategie města v oblasti rozvoje bytové politiky je klíčový koncepční dokument a zároveň programové vyjádření záměrů a postupů města při uplatňování opatření k podpoře bytové politiky a rozvoji vlastního bytového fondu.

Zásadními východisky tohoto materiálu jsou následující vize:

- *Vytvoření prostupné sociální struktury, jakožto základu vedoucího k sociální stabilitě*
- *Nabytí a uchování městského majetku*
- *Ekonomický přínos*
- *Snaha o rozvoj zdravého komunitního života města*
- *Prevence obchodu s chudobou a negativních jevů*

Jednotlivé návrhy a opatření mají být implementovány za účelem vytváření a ukotvení stabilní role města jakožto kvalitního a společensky odpovědného veřejného činitele.

Mezi klíčové dokumenty, které jsou pro vznik koncepce směrodatné, rámcově se prolínají s ohledem na zacílení a popisují aktuální trendy vývoje v oblasti bydlení, byly zařazeny následující.

1.1 Základní dokumenty koncepce

Koncepce bydlení České republiky¹

Základní koncepce Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Státní fond rozvoje bydlení) revidovaná v roce 2020, obsahující analýzu bydlení v ČR, cíle, priority, nástroje a úkoly, včetně priorit dotační podpory z národní úrovně, zejména portfolio podpor v oblasti bydlení, podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení, stavební předpisy, právní

¹ Dostupné z: [KB-R VIII-2016_web-min 4.pdf \(mmr.cz\)](#)

úprava sociálních služeb (pobytových), sociální dávky na bydlení, institut bytové nouze a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení, program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov, motivace na dosažení vyšších energetických standardů nové výstavby, pomoc státu při vzniku živelných pohrom. Tyto priority se poté projevují v konkrétních dotačních titulech Státního fondu podpory investic (viz. část Ekonomické analýzy – Dotační příležitosti).

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025²

Vláda ČR tento dokument schválila v říjnu 2015, měl by prosazovat směrem k obcím realizaci těchto opatření: zajistit minimální velikost fondu sociálního/dostupného bydlení (% bude určeno) na území obce (tohoto počtu budou muset dosáhnout obce postupně nejpozději k datu stanoveného zákonem); obecní fond bude možné zajistit vlastním bytovým fondem, prostřednictvím nestátních neziskových organizací či pronájmem bytů od soukromých vlastníků; na obecní úrovni bude vytvářen Obecní fond rozvoje dostupného bydlení (zdroje bude možné získat z výnosů z nájmu a dále z příjmu z nové dávky na podporu bydlení, která se vytvoří sloučením současného doplatku a příspěvku na bydlení); u sociálních bytů bude povinnost poskytnout sociální práci (NNO nebo dotační titul na soc. práci dle zákona o soc. službách).

Strategie rozvoje města Ústí nad Labem 2021–2030³

Město Ústí nad Labem má aktuálně schválenou strategii rozvoje města na roky 2021–2030 (*Usnesení z 13. zasedání zastupitelstva města Ústí nad Labem, dne 14. 12. 2020 Usnesení č. 183/13Z/20 – 204/13Z/20 185/13Z/20*). *Strategie rozvoje města Ústí nad Labem (dále jen „Strategie“)* představuje dlouhodobý koncepční dokument, který stanovuje vizi budoucího stavu, cíle, priority a konkrétní opatření pro podporu rozvoje města na období 2021–2030.

² Dostupné z: [4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4 \(mposv.cz\)](https://mposv.cz/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4)

³ Dostupné z: [Report name \(strategie-usti.cz\)](https://strategie-usti.cz/Report%20name)

6. Komunitní plán péče města Ústí nad Labem (2018–2021)⁴

6. Komunitní plán péče ORP Ústecko na období let 2018–2021 je již šestým dokumentem v pořadí. Tento materiál v sobě zahrnuje nejen požadavky zadavatele, ale také požadavky a odborné názory poskytovatelů sociálních a souvisejících služeb, názory a zpětné vazby uživatelů těchto služeb. Veškerá data, přehledy a informace, ze kterých plán vychází, jsou umístěny na webových stránkách města. Záměrem tohoto plánu je udržení a rozvoj sociálních a souvisejících služeb a programů tak, aby vyhovovaly občanům ORP Ústecko a citlivě reagovaly na jejich potřeby. V platném komunitním plánu péče města je opakovaně zmíněna oblast bydlení v kontextu podpory různých cílových skupin, například se jedná o bydlení pro seniory, sociální, dostupné či chráněné bydlení.

1.2 Prioritní cíle města

Město podporuje své obyvatele v získání nájemních bytů v odpovídajícím standardu a zabezpečení tak základní lidské potřeby v této oblasti. Důležitým krokem ke stabilizaci nesaturovaných potřeb občanů je potom vytvoření komplexního systému s přirozenou návazností. Město pracuje na realizaci a úspěšném zabydlování základní bytové struktury, kterou tvoří všechny stupně bydlení.

Stanovené cíle a priority:

Město má prioritní zájem o zvýšení kvality stávajícího bydlení

- Výkup stávajících bytů, revitalizace bytového fondu, výstavba nových bytů

⁴ Dostupné z: [6. KPP UnL \(usti-nad-labem.cz\)](https://www.kpp.unl.cz)

- Vstup města jakožto významného partnera do komunikace s majiteli domů s cílem ovlivnit kvalitu nájemního bydlení

Nastavit systém podporovaného bydlení, tak aby občané města mohli dosahovat vyšších standardů v oblasti ubytování

- Multioborové odborné vyhodnocení žádostí klientů
- Umožnit vstup na bytový trh podmíněný reálnými požadavky
- Podpora ke stabilizaci situace klienta

Aktivně řešit projekty komunální bytové výstavby, rozšiřovat obecní bytový fond

- Vyhledávat možné lokality pro stavbu víceúčelových nájemních domů s možností čerpání dotace z národních zdrojů a získání zvýhodněného úvěru pro výstavbu bytů
- Nákup nemovitostí z volného trhu

Adekvátně navrhnout systém prevence v oblasti bydlení (předcházení vystěhování, včasné řešení problémů)

- V průběhu realizace jednotlivých úkonů sledovat problematické oblasti, zohlednit je v rámci následné evaluace a pokusit se sestavit systém mechanismů, jež by tyto procesy odstranily či alespoň omezily
- Nabídka pomoci občanům v akutní bytové nouzi či v nenadálé krizové situaci
- Zpřístupnit možnost získat kvalitní bydlení hendikepovaným a seniorům
- Věnovat zvýšenou pozornost vybraným skupinám obyvatelstva

Město má zájem řešit prevenci ztráty bydlení odpovídající spoluprací mezi magistrátem, obvody a pracovníky ÚP.

- Podporovat spolupráci mezi zainteresovanými institucemi, dbát na pravidelnou komunikaci a zejména na zpětnou vazbu
- Na základě vybudování provázanosti a vzájemné interakce všech aktérů vytvořit prostor ke spolupráci v dané oblasti

Nastavení způsobů vymáhání dlužných částek na službách spojených s bydlením, nastavení systému předcházení zadlužování

- Stanovení povinností úhrad nájemného a pravidelná kontrola
- Zavedení možnosti splátkového kalendáře a režimu ukončení nájmu z důvodů neplacení a/nebo neplnění smluvních závazků vyplývajících z nájemní smlouvy

Systematické párování bytů a cílové skupiny

- Optimálně složená hodnotící komise s důrazem na zajištění odbornosti
- Vychází ze znalosti místních poměrů, rozložení bytového fondu v rámci města a odborného posouzení žadatelů

2 Primární východiska strategie

Město Ústí nad Labem ve snaze o nastavení aktivně řízené bytové politiky, s cílem vytvoření přiměřené nabídky kvalitního bydlení, jež bude splňovat kritéria finanční dostupnosti a dlouhodobé udržitelnosti. Je zřejmé, že je nutno nastavit systém založený na koordinovaném, mezioborovém přístupu s jasně definovanými prioritami, a to v rovině sociální, materiální i institucionální.

2.1 Město Ústí nad Labem

Jedná se o město vyznačující se strategickou polohou, leží na soutoku řek Labe a Bíliny a rozkládá se v labském údolí nazývaném Porta Bohemica. Výhodnou polohu má město i z důvodu hlavního silničního tahu směrem na Drážďany.

Aktuálně prochází průmyslový sektor v tradičním slova smyslu obnovou a modernizací. Je snaha o vytvoření kvalitního a ekonomicky výhodného zdroje volných pracovních příležitostí.

2.1.1 Obyvatelstvo

Z historického srovnání počtu obyvatel od roku 1869 je patrný postupný růst počtu obyvatel města, který byl kvůli vysídlení německého obyvatelstva po druhé světové válce pozastaven. Výrazný růst počtu obyvatel města následoval od 50. let 20. století a největší intenzity dosáhl v 70. a 80. letech, což souviselo především s rozvojem průmyslu a se stavbou panelových sídlišť ve městě. Nejvíce obyvatel ve městě žilo podle statistiky SLDB v roce 1991. Od roku 1991 do roku 2011 se počet obyvatel ve městě dlouhodobě snižoval. Mezi lety 2011–2019 se ale tento pokles téměř zastavil. K 1. 1. 2019 žilo v Ústí nad Labem zhruba 92,7 tisíce obyvatel.

Důvodem úbytku obyvatelstva v posledních dvou dekádách je přirozený trend vylidňování, který výrazněji postihuje města s předešlou orientací na uhelný průmysl a související změnou struktury pracovních míst.

Mezi lety 2003–2018 je patrný mírný nárůst v období mezi lety 2005–2009, kdy přibylo cca 1 500 obyvatel, a to především díky přirozenému přírůstku obyvatel. Ve všech ostatních sledovaných letech došlo k úbytku obyvatel. Na vývoj počtu obyvatel města má vliv výrazně negativní saldo migrace, kdy převažují obyvatelé odstěhovaní z města nad nově přistěhovanými obyvateli. Celkem se z města ve sledovaném období odstěhovalo přes 3 500 obyvatel. Většina obyvatel města se momentálně nachází v ekonomicky produktivním věku. Problematická je však změna struktury, která za posledních 18 let ve městě proběhla. Poměr ekonomicky aktivního obyvatelstva se neustále snižuje na úkor věkové skupiny 65+. Ta v posledních 10 letech zaznamenala poměrně značný nárůst, a to o 7 procentních bodů. Poměr nejmladší věkové skupiny do 14 let zůstává ve městě konstantní a pohybuje se okolo 16 %. Ústí nad Labem je podle ukazatele indexu stáří (poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let) třetím nejmladším městem ve skupině srovnávaných měst (po Liberci a Praze). Město má rovněž druhý nejnížší průměrný věk ze sledovaných měst (41,9 let) a jedná se tak o relativně mladé město, což je možné vnímat jako pozitivní faktor a příslib pro další rozvoj města.

Ústí nad Labem bylo podle posledního průzkumu SLDB v roce 2011 ve srovnání s deseti největšími českými městy charakteristické nejhorší vzdělanostní strukturou obyvatel. Město má nejvyšší podíl osob bez vzdělání a rovněž nejvyšší podíl obyvatel se základním vzděláním včetně nedokončeného. Mimo jiné má nízký podíl vysokoškolsky vzdělaných osob⁵.

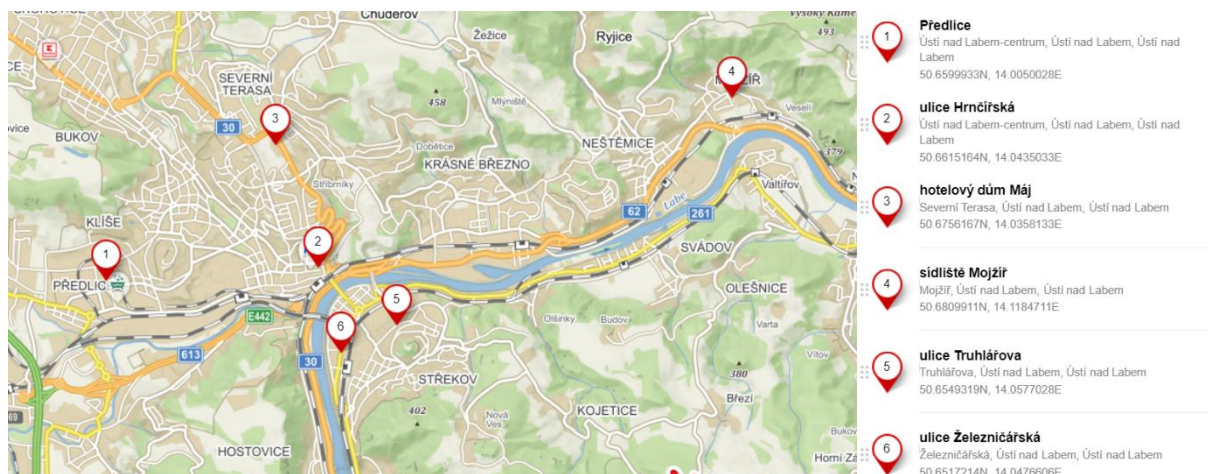
2.1.2 Sociálně vyloučené lokality

Mezi další specifika města patří sociálně vyloučené lokality či místa, popř. budovy se zvýšeným výskytem osob sociálně vyloučených či ohrožených sociálním vyloučením a z toho pramenící vyšší míra výskytu nežádoucích jevů.

Tyto lokality lze nalézt na území Ústí nad Labem ve všech čtyřech městských obvodech (dále jen ÚMO). Každá z těchto lokalit je tvořena několika ulicemi či samostatnými domy. Na níže uvedené mapě městě jsou vyznačena zejména ta místa, kde je největší výskyt sociálně patologických jevů.

⁵ Dostupné z: [Report name \(strategie-usti.cz\)](#)

Kvalifikované odhady uvádějí (Mapa bytové nouze 2020), že velikosti této cílové skupiny se pohybují okolo 10 000 obyvatel.



Zdroj: Mapy.cz

2.2 Struktura bytového fondu v Ústí nad Labem

Bytová výstavba a struktura bytů je silně ovlivněna výstavbou sídlišť. Nejvíce bytů se nachází v domech, které byly vystaveny z velké části v sedmdesátých a osmdesátých letech. Mezi městské části, jejichž značnou část bytového fondu tvoří sídliště, patří Ústí nad Labem – centrum, Střekov, Severní terasa, Neštětice, Krásné Březno, Mojžíř a Všebořice.

Statutární město Ústí nad Labem se územně dělí na čtyři městské obvody a to: Ústí nad Labem – město, Střekov, Severní Terasa a Neštětice. Každý z obvodů má ve své správě obecní byty, správa bytů a všeobecně celkové nakládání s vlastněným bytovým fondem přísluší čistě městským obvodům.

Počet bytů, kterými městské části disponují, se v jednotlivých obvodech diametrálně liší. Následkem privatizace v devadesátých letech obvody o většinu svého bytového fondu přišly. Níže uvádíme celkový přehled bytového fondu ve správě města, a to včetně rozdělení s ohledem na primární zacílení. Byty zvláštního určení a byty krizové se pak řídí specifickými pravidly pro přidělování, jež reflektují naléhavost situace a potřebnost akutního řešení problémů s bydlením.

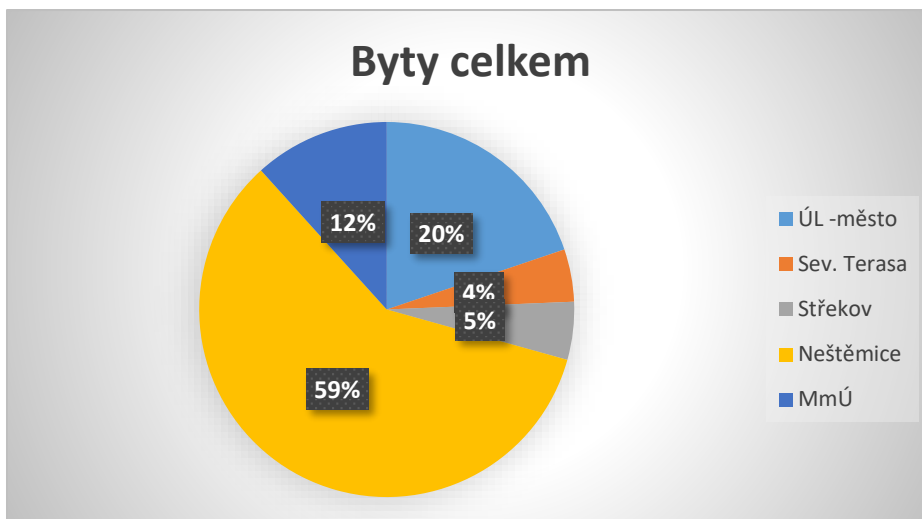
V porovnání s obvodou má magistrát města poměrně nízký počet vlastních bytů. Dané byty jsou dlouhodobě obsazené a systém přidělení bytů funguje, což bylo důvodem, proč město tyto byty nemohlo zahrnout do tvorby plánované koncepce.

Podíl bytů ve správě města	Obecní	Krizové	Služební	Byt zvláštního určení	Celkem
Ústí nad Labem - město	126	1	-	-	127
Severní Terasa	28	1	-	-	29
Střekov	32	-	-	-	32
Neštětice	378	-	-	-	378
MmÚL	-	3	59	13	75
Byty celkem	564	5	59	13	641

Zdroj: MmÚL

Magistrát města Ústí nad Labem disponuje celkem 75 byty, z toho je 59 služebních pro zaměstnance magistrátu a příspěvkových organizací a 13 BZU pro občany se zdravotním postižením v BD Bukov, kde je město 51% vlastníkem.

BD Bukov má celkem 213 bytů, z toho 13 bytů zvláštního určení. Volné byty jsou průběžně nabízeny zájemcům o koupi družstevního podílu, případně k pronájmu zaměstnancům institucí (Krajská zdravotní, a.s., PČR, UJEP, Okresní soud v Ústí nad Labem či Krajský soud v Ústí nad Labem).



Zdroj: MmÚL

Mezi statutárním městem, BD Bukov a zmíněnými institucemi jsou řádně podepsané dohody o pronájmu bytů zaměstnancům významných institucí města Ústí nad Labem. Na území města bylo v době tvorby koncepce, tj. v roce 2021 celkem 7 ubytoven se schváleným provozním řádem.

Z analýzy bydlení zpracované pro účely tvorby strategie rozvoje vyplývá, že „bytová výstavba a z ní vyplývající struktura bytů je silně ovlivněna výstavbou sídliště. Většina obydlých bytů ve městě se nachází v bytových domech, které byly postaveny z velké části v sedmdesátých a osmdesátých letech. Mezi městské části, jejichž značnou část bytového fondu tvoří sídliště, patří Ústí nad Labem-centrum, Střekov, Severní Terasa, Neštěmice, Krásné Březno, Mojžíř a Všebořice. Naopak velká část rodinných domů se nachází v městských částech Klíše, Předlice, Ústí nad Labem-centrum a Střekov“.

Analyzovaná data však pochází z roku 2011.

Tabulka: Počet domů a bytů v Ústí nad Labem v roce 2011				
	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Domy úhrnem	8 348	5 180	2693	475
Domy obydlené	7 755	4 715	2630	410
Obydlené byty	39 660	5 898	33299	463

Zdroj: SLDB 2011

Dle informací od Platformy pro sociální bydlení je trh s nemovitostmi velmi rychlý a ceny meziročně skokově rostou. Tuto skutečnost dokládají i sledované ukazatele, např. vývoj průměrné ceny bytů za 1 m² a zároveň také nabídka a následná poměrně rychlá fluktuační dostupných nemovitostí na realitním trhu.

Město	Ústí nad Labem				
Lokalita	Krásné Březno	Střekov	Klíše	Severní Terasa	Celý region Ústí n. L.
počet všech bytů k prodeji k 15. 1. (z toho bytů do 1,2 mil. Kč)	12 (4)	9 (1)	2 (0)	22 (2)	80 (17)
prodáno bytů/odebráno z nabídky do 14. dnů	7	6	0	13	44
přidáno bytů do nabídky v průběhu 14. dnů	6	3	0	6	29
cena bytů v Kč	900.000 - 1.650.000	1.190.000 - 4.490.000	3.300.000 - 3.650.000	1.050.000 - 2.890.000	390.000 - 5.900.000
průměrná cena bytů za m² v Kč dle aktuální analýzy	21.500	27.200	34.800	33.800	24.000 (29.800 bez zahrnutí SVL)

Tabulka: Nabídka bytů v Ústí nad Labem k 15. 1. 2021 a dynamika v průběhu následujících 14 dnů

Ve výše uvedené tabulce je vidět srovnání dynamiky realitního trhu ve městě Ústí nad Labem, a to ve sledovaném období 15. 1. 2021 – 29. 1. 2021, včetně bytů v SVL, popisované nemovitosti jsou pouze ty, které jsou v osobním vlastnictví.

„Co se týká vlastnické struktury domů, bylo podle údajů ze SLDB v roce 2011 více než 70 % domů v Ústí nad Labem ve vlastnictví soukromých fyzických osob (hlavně rodinné domy). Naopak bytové domy byly spíše v majetku dalších skupin vlastníků, a to převážně bytových družstev a ostatních vlastníků. Necelá 3 % všech domů byla ve vlastnictví obce a státu.“

Strategie rozvoje uvádí v prioritní oblasti 2 – Kvalita života a soudržnost obyvatel, že město disponuje ve srovnání s ostatními krajskými městy relativně dostupným bydlením v přiměřeném kvalitativním standardu pro různé cílové skupiny.

3 Záměr v oblasti rozvoje bytového fondu

Prioritou bude zaměření se na rozvoj obecního bytového fondu, s důrazem na pravidelné rozšiřování majtkového portfolia města a jeho zhodnocování, obnovu a optimálně řešenou správu.

Nově zaváděná koncepce vychází ze základních variant v oblasti bydlení, a to – běžné bydlení s dostupnou podporou a prevencí ztráty bydlení a poté nízkoprahové formy bydlení s intenzivní podporou pro nejzranitelnější.

3.1 Nabývání bytů do majetku města Ústí nad Labem

Charakteristickým znakem obce je vyšší počet neobývaných objektů, vč. bytových domů, velmi často nacházející se ve velmi špatném technickém stavu, na základě čehož je prosazována varianta nákupu spíše než samotná výstavba.

3.1.1 Proces výběru nemovitostí

Aktivní vyhledávání vhodných nemovitostí je možné v celém katastrálním území města Ústí nad Labem, a to na základě faktů, kdy lze předpokládat, že uchazečem o byt bude i osoba, jež chce v dané lokalitě bydlet, popř. tam nadále setrvat pouze s jistotou větší stability bydlení. Je nutné zohlednit výrazný vliv na komunitní soudržnost a také životní styl občanů.

Vyhledávání bytů bude řešeno zpočátku příslušným odborem, později by bylo žádoucí zřízenou organizací. Případně je možné využít nabídek odkupu od společností či občanů města. Město může zveřejnit a propagovat zájem ve věci nákupu nemovitosti na svých webových stránkách či v tisku s odkazem.

V dnešní době je nejvhodnější formou prezentace zájmu a zároveň oslovení široké veřejnosti internetová doména. Logickým krokem při implementaci této bytové strategie by tedy byl i požadavek na tvorbu webových stránek.

Tvorba samostatných webových stránek. Vytvoření kompletního nového grafického zpracování a šablony stránek. Tato varianta by byla zhruba za 10 000 Kč, certifikát 300 Kč/rok, platba za doménu a roční údržbu webových stránek.

Např.: **vykup-bytu.usti-nad-labem.cz**, **vykup-bytu.mag-ul.cz**, nebo např. úplně samostatný název **vykup-bytu-usti.cz**

Konkrétním výběrem a rozhodnutím o koupi se bude zabývat kompetentní věcně příslušná komise v souvislosti s nutností dodržení stanovených kritérií, která bude doporučovat vhodné objekty ke koupi RM a ZM.

3.1.2 Možnosti nabytí nemovitosti

- nákup z vlastních prostředků města
- dotace SFPI, EU či jiné zdroje na podporované bydlení

Způsoby možného financování

De minimis dle SOHZ 500 000 Eur x vyrovnávací platba

- dotace výstavba, výkup či rekonstrukce sociálních a dostupných bytů
- úvěr výstavba dostupných bytů

Výzvy pro podporované bydlení se mohou s novým programovacím obdobím lišit, níže jsou uvedeny základní parametry výzvy.

- Minimální výše způsobilých výdajů: 500 000 Kč. Maximální výše celkových způsobilých výdajů v režimu de minimis SOHZ: 15 000 000 Kč. Maximální výše celkových způsobilých výdajů v režimu SOHZ (podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU): 300 000 000 Kč

Služby obecného hospodářského zájmu

V případě **služeb obecného zájmu** se nejedná o klasické služby poskytované na trhu, ale o služby, které se vyznačují svým *zvláštním charakterem*. Tyto služby jsou obvykle zajišťovány státem, krajem či obcemi ve veřejném zájmu (tzn. v zájmu veřejnosti) a specifickým znakem těchto služeb je fakt, že pokud by nebyly finančně podporovány veřejnými subjekty, nebyly by poskytovány na trhu vůbec nebo by byly poskytovány v nižší kvalitě či rozsahu. Opodstatněnost finanční podpory služeb obecného zájmu ze strany veřejných subjektů vychází z tržního selhání v oblasti nabídky těchto služeb. Do služeb obecného hospodářského zájmu patří např. sociální oblast

Výstavba sociálních a dostupných bytů pro obce *je programem na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů. Tento program Ministerstva pro místní rozvoj je realizován Státním fondem podpory investic.*

Jedná se o dotační a úvěrový program na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů.

Program na pořízení sociálních a dostupných bytů (Vyhlášovatel SFPI)

Podpora může být poskytnuta na pořízení:

- sociálního domu formou dotace na sociální byty,
- sociálního bytu formou dotace na sociální byt,
- smíšeného domu formou dotace na sociální byty,
- smíšeného domu formou dotace na sociální byty a úvěru na dostupné byty,
- dostupného domu formou úvěru na dostupné byty.

Typ pořízení:

- novostavba,
- stavební úprava nebytových prostor ve vlastnictví obce,
- stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení ve vlastnictví obce,
- modernizace nevyužívaného bytového domu,

- koupě bytového domu (bez stavebních úprav),
- záměr může již obsahovat i výdaj na koupi nemovitosti, ke které došlo do jednoho roku před účinností smlouvy o dotaci

V případě nabytí nemovitosti do majetku obce je postup následující:

- Zájemce o prodej své nemovitosti zašle nabídku ke koupi nemovitosti na podatelnu magistrátu města Ústí nad Labem
- Na základě zaslané nabídky připraví Odbor dopravy a majetku stanovisko odboru a objedná znalecký posudek na nabízenou nemovitost
- Odhad ceny obvyklé
- Odbor dopravy a majetku předloží všechny zpracované podklady k projednání nabídky v Majetkové komisi, která zpracuje doporučující stanovisko
- Dalším bodem je zpracování materiálu na Radu města a Zastupitelstvo města vč. vyjádření Majetkové komise
- Po rozhodnutí Zastupitelstva města se připraví kupní smlouva a Odbor dopravy a majetku zajistí potřebné náležitosti ke koupi a převodu nemovitosti

Výše uvedený postup nabývání nemovitostí je poměrně zdoluhavý. V případě svěřeni této činnosti obchodní organizaci nebo příspěvkové organizaci se postup příliš nezkrátí. Zákon o obchodních korporacích stanovuje stejnou proceduru jako v případě nabývání nemovitostí městem vzhledem k nakládání s veřejnými prostředky. O nákupu samotné nemovitosti bude stále rozhodovat ZM. Z toho důvodu strategie města předpokládá zachování způsobu nabývání nemovitosti a deleguje správu nemovitostí organizaci zřizované městem. Tento přístup se již osvědčil v praxi, kdy správa části bytového fondu statutárního města je svěřena příspěvkové organizaci Městské služby.

V případě vhodných podmínek by Městské služby měly v budoucnu navíc aktivně vyhledávat a rozšiřovat bytový fond pro město, dle možností rozpočtu města, aktivně by rovněž vyhledávaly možné dotační prostředky pro nákup nemovitostí. Organizace by měla na starost

správu bytového fondu, běžnou praxí větších organizací zaměřených na tento účel je správcovství bytů pro SVJ apod.

Organizace by dle požadavků města mohla bytový fond dostupných bytů spravovat po stránce obsazování, nabízení volných bytů. Samotné obsazení by bylo schvalováno dle pravidel města s vyjádřením pracovní skupiny k tomuto účelu zřízené.

Dalšími úkoly správců jsou – pochůzky, kontroly, drobná údržba, sjednávání a kontrola větších oprav, úklid společných prostor, okolí domů a přístupových chodníků, dohled nad dodržováním domovního řádu, řešení požadavků nájemníků a směřování zájemců o pomoc v sociální oblasti a jiné.

V případě růstu bytového fondu přesahujícího 100 bytů je vhodné zřídit městskou bytovou realitní kancelář jako příspěvkovou organizaci, která by disponovala vlastním vedením, technikem, ekonomem, administrativním úsekem a úklidovým úsekem. Předpokládána vize na začátku procesu je přibližně 5–6 pracovních úvazků. S počtem bytů by náklady na tuto organizaci úměrně rostly.

Strategie stanovuje následující priority pro nákup bytů:

- Malé objekty s několika byty, kde by vlastníkem bylo pouze město
- Nemovitosti nabývané do majetku města by měly být dispozičně max. 3+1 do 80 m²
- Nejvhodnější byty jsou 1+1 a 2+1
- Nemovitost může být umístěna v celém katastrálním území města Ústí nad Labem
- Nemovitost nesmí být v družstevním vlastnictví
- Nemovitost musí být ihned obyvatelná a nesmí na ni váznout překážky
- Na nemovitosti nesmí váznout žádný nájemní/podnájemní vztah
- Nemovitost musí být vybavena základním vybavením
- Nemovitost je vykupována přímo od vlastníka nebo prostřednictvím realitní společnosti za podmínky, že kupní cena nepřekročí cenu znaleckého posudku a rezervační poplatek nebude požadován
- Nemovitost je vykupována za kupní cenu v místě a čase obvyklou, nejvýše za cenu znaleckého posudku (pokud orgán obce nerozhodne jinak)

3.2 Financování plánu rozvoje bytového fondu Magistrátu města Ústí nad Labem

Cílem statutárního města Ústí nad Labem je vyrovnat se v počtu bytů ve vlastní správě objemu, jež mají městské obvody, a to optimálně v horizontu 10 let. Intenzivně pracovat na rozšiřování svého bytového fondu je primární cíl tohoto dokumentu. Reálný počet však bude každý rok vycházet ze schváleného rozpočtu a možností města Ústí nad Labem. Pokud ekonomická situace a rozpočtové možnosti statutárního města Ústí nad Labem dovolí, navrhuje tato koncepce, aby financování rozšíření bytového fondu mělo vzestupnou tendenci, minimálně o **0,5 %** z celkového rozpočtu statutárního města Ústí nad Labem ročně (příklad: v roce 2021 je 0,5 % ze schváleného rozpočtu 11 908 497,9 Kč). Příslušný odbor, který se bude rozvojem zabývat, bude do rozpočtu navrhopvat každý rok finanční prostředky na rozvoj bytového fondu.

Předpokládaný postup v oblasti rozšiřování bytového fondu ve městě Ústí nad Labem je možné stanovit následovně:

1. **primárně využití limitu de minimis** (500 000 eur – cca. 15 000 000 Kč) na 3 roky (jedná se o limit platný pro podporu v režimu Služby obecného hospodářského zájmu (SOHZ) – například podpora sociálního bydlení. Podpora dostupného bydlení ve zmíněném režimu poskytována aktuálně není. Pro dostupné bydlení tak platí limit 200 000 eur na 3 roky). Statutární město Ústí nad Labem tento způsob financování de minimis nevyužívá, od roku 2019 do roku 2021 bylo z limitu vyčerpáno pouze 17 332,84 eur. Pro optimální využití a rozložení je nejvhodnější každý rok vyčerpat částku cca. 166 666 eur (cca. 5 000 000 Kč) na nákup nemovitostí pro sociální, dostupné či podporované bydlení. Vše samozřejmě za předpokladu, že nebudou využity limity de minimis na jiné aktivity. **Ze schválené částky v rozpočtu města je třeba počítat se spoluúčastí na projektech a s nepřímými náklady projektů. Tyto náklady se u jednotlivých dotací mohou lišit.** Spoluúčast se pohybuje většinou ve výši 5–10 % pro obce – ze schválené dotace (pro názornost je počítáno s plným využitím ročního stanoveného limitu, viz výše), to je z předpokládané částky ročního limitu de minimis cca. 8 333 – 16 666 eur (249 990 – 499 998 Kč).
2. Po vyčerpání stanoveného ročního limitu je možné využít financování k dalšímu rozšíření bytového fondu ve formě zvýhodněných úvěrů na dostupné bydlení. U tohoto úvěru je poskytována zvýhodněná úroková sazba. Úroková sazba se stanovuje ve výši

základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy snižené o 0,5 procentního bodu, nejméně však ve výši 1 % ročně. Aktuálně je poskytována sazba 1 % ročně. Pro dostupné bydlení tak platí limit 200 000 eur na 3 roky. V případě úvěru se za podporu považuje pouze rozdíl mezi zaplacenými úroky a tržními úroky. Jistina samotná se do podpory nepočítá.

3. V poslední řadě je možné ze zbytku alokovaných prostředků v rozpočtu města nakoupit nemovitosti do vlastnictví statutárního města Ústí nad Labem.

Pokud nebudou dotace vyhlášené, nebo by se městu nepodařilo dotace získat, je možné využít variantu č. 2 a hlavně variantu č. 3 – nákup nemovitostí z rozpočtu města. V dalších letech v tomto případě je možné požádat o větší objem dotací v režimu de minimis, záleží na úspěšnosti města při získávání dotací a na vyhlášených dotačních programech.

Vzor postupu:

0,5 % z rozpočtu města Ústí nad Labem v roce 2021 by byla částka 11 908 497,9 Kč

1. De minimis

Ze schváleného rozpočtu na rozšiřování bytového fondu **je možné využít na dotace** pro sociální či dostupné bydlení sumu, dle výše uvedeného 5 000 000 Kč, je třeba počítat se spoluúčastí města na projektech, a to ve výši cca. 5–10 % ze schválené částky (dotace) a s nepřímými náklady, které nelze odhadnout, spoluúčast cca. 250 000 – 500 000 Kč. Tedy na nákup při 10% spoluúčastí by bylo vynaložena částka 4 500 000 Kč (dotace, nepřímé náklady) a 500 000 Kč spoluúčast. Dotační prostředky se městu vrátí na základě vyhlášených dotačních pravidel, většinou ex. post.

Je tedy možné financovat další rozvoj z částky 6 908 497,9 Kč.

3.3 Podporované bydlení

Tento dokument nepředpokládá vznik podporovaného bydlení pro osoby s nízkou motivací ke změně životního stylu či nízkou kompetencí k bydlení. Město Ústí nad Labem podporuje z rozpočtu vybrané poskytovatele sociálních služeb mimo jiné s cílem zvýšit motivaci klientů začlenit se do společnosti a prioritu v rámci omezených kapacit podporovaného bydlení mají osoby s hendikepem a zranitelné osoby 65+.

Cílem města je vytvoření komplexního systému založeného na hierarchizaci potřeb a následném využití adekvátního řešení z portfolia sestavených nástrojů. Přičemž by se vycházelo z aktuálních možností města v oblasti nabývání bytového fondu s přihlédnutím k nejreálnější variantě, určení základních doporučení a opatření, k nim směřující a na tomto základě stanovení konkrétní vize včetně identifikace jednotlivých zainteresovaných aktérů s přesným rozdělením působnosti a kompetencí. Samozřejmostí je i stanovení základních kritérií kontroly se zdůrazněním nutnosti pravidelné zpětné vazby a evaluace jednotlivých procesů.

Podporované bydlení je bydlení poskytované osobám v nevyhovujícím bydlení nebo ohroženým bytovou nouzí. Tato forma bydlení je poskytována za specificky nastavených podmínek v souladu s popisovanými principy a je zde počítáno s individuálně řešenou a posléze optimálně nastavenou intenzitou podpory.

Možná rizika a plánovaná doporučení

Tak jako v každém nově zaváděném projektu i zde musíme počítat s možnými riziky ovlivňujícími celkovou úspěšnost jednotlivých procesů zabydlování a následného udržení si bydlení, přičemž samozřejmě není možné dopředu předvídat osobnost budoucího nájemníka. Je tedy nasnadě vynasnažit se specifikovat nejzásadnější možné problematické oblasti a již v průběhu tvorby koncepce s nimi počítat a navrhnout možné způsoby jejich řešení či eliminace jejich výskytu vůbec. Pro vytvoření základního přehledu o situaci ve městě Ústí nad Labem byla použita metoda SWOT analýzy, kdy je patrné, jaké jsou aktuální silné stránky, a naopak je zřejmé, s jakými hrozbami je možné při implementaci počítat.

		<i>pozitivní</i>	<i>negativní</i>
		Silné stránky	Slabé stránky
vnitřní původ		<ul style="list-style-type: none"> - cenová dostupnost nájemního bydlení - dobrá občanská vybavenost - dostupnost sociálních a zdravotních služeb - dostupnost pracovních příležitostí 	<ul style="list-style-type: none"> - nízká úroveň péče o bydlení a lokalitu, chybí vztah k bydlení (domovníctví, intenzivní komunitní práce) - vysoká koncentrace obyvatel se sociálním znevýhodněním oproti jiným městům v ČR - dluhy na nájemném
		Příležitosti	Hrozby
vnější původ		<ul style="list-style-type: none"> - přirozená soudržnost osob ze stejné komunity - bytová koncepce města - rozvoj bytového fondu města - inovace v oblasti řešení bytové politiky 	<ul style="list-style-type: none"> - přirozená soudržnost osob ze stejné komunity a s tím možný výskyt nežádoucího chování - nízká míra spolupráce mezi zainteresovanými subjekty

Zdroj: MmÚL

Doporučení:

Klást důraz na monitoring a udržení podpory

Pracovat na vhodně nastaveném systému spolupráce a vzájemného sdílení potřebných informací mezi jednotlivými aktéry (sociální pracovníci obce, referenti dalších zainteresovaných oddělení, MP Ústí nad Labem, neziskové organizace)

Zvážit zavedení funkce domovníctví (při získání většího počtu bytů do majetku města) a možnosti udržení či snaze o rovnováhu sociálního mixu v domech

Zachovat si vliv při rozhodování o obsazování daných bytů a s tím související podmínky přidělování

Dlouhodobě zvažovat záměr ve věci seberealizace klientů dané formy bydlení, podporovat komunikaci jak mezi nájemníky navzájem, tak i ze strany města

Pravidelně aktualizovat veškeré dokumenty (domovní řády) a dbát na informovanost vhodně zvolenou formou např. prostřednictvím srozumitelných informačních letáků

- Pravidelně působit na nájemníky se snahou o zvyšování informovanosti s důrazem na právní důsledky plynoucí z nedodržování nájemních smluv

Zajištění dostatečné působnosti sociálních služeb, mapovat interakce organizací cílené na dané ohrožené skupiny obyvatelstva

Zajištění pravidelné kontroly veřejného pořádku

3. 4 Cílová skupina koncepce

Cílem je zaměřit se na široké spektrum skupin obyvatel a profesních skupin, které jsou klíčové pro ochranu zdraví a nabídku veřejných služeb ve městě. Vzhledem ke zhoršující se cenové dostupnosti vlastního bydlení a stárnutí populace jsou specifickou cílovou skupinou senioři a mladí dospělí absolvující sekundárního nebo terciální stupeň vzdělání. Současně je zahrnuta i skupina osob ohrožených bytovou nouzí.

Zmapování osob v bytové nouzi vychází z aktuálně dostupných analýz, např. dle Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí, v. v. i, který uskutečnil v roce 2019 sčítání osob bez přístřeší⁶, kde se uvádí, že v Ústeckém kraji je bez domova zhruba 2 005 občanů a dále z údajů Úřadu práce a počtu vyplacených dávek HN a dávek SSP. Údaje za město – k 31. 12. 2020 byl počet vyplacených dávek následující – PnŽ 1 797; DnB 614 a PnB 3 215.

Vycházíme-li z trendu posledních let, řadíme mezi možné ohrožené skupiny obyvatelstva následující skupiny: nízkopříjmové skupiny obyvatelstva, duševně i fyzicky chronicky nemocní, osoby se zdravotním postižením, samoživitelé, oběti domácího násilí, osoby opouštějící instituce či ústavní zařízení, senioři včetně těch s potřebou asistence.

⁶ Dostupné z: http://praha.vupsv.cz/fulltext/vz_458.pdf



Nejvíce zranitelnou skupinou s naopak vyšší možností začlenění, s pozitivně hodnotitelným vlivem podpory a motivací ke změně a řešení nepříznivé situace řadíme mimo jiné občany tzv. nižší střední vrstvy – hraniční finanční situace (relativně nízké příjmy x zadluženost), mohou se ocitnout za hranicí chudoby. Náklady na bydlení překročí 40 % veškerých příjmů.

3.4.1 Domácnosti v bytové nouzi a domácnosti ohrožené ztrátou bydlení

Mnohdy se jedná o domácnosti s nízkými příjmy v porovnání s vysokou cenou komerčního bydlení, kdy je v případě jakéhokoliv snížení příjmů reálná hrozba ztráty bydlení. Dle analýzy Platformy pro sociální bydlení prováděné v roce 2018⁷ je v Ústí nad Labem zhruba **1 080 domácností v bytové nouzi**, za tu se v tomto případě považují:

- Žijí v azylových domech či na ubytovnách
- Žijí v ústavních zařízeních, ačkoli v případě poskytnutí podpory by mohli žít v přirozeném prostředí
- Žijí v nevyhovujícím nebo sub standardním bydlení
- Žijí v nejistých podmínkách přechodného bydlení u příbuzných či známých

Dalším z důvodů, které potenciálně ohrožuje stabilitu bydlení osob s nízkými disponibilními příjmy, je i dluhové zatížení domácností a s tím spojené exekuce. Dle mapy exekucí⁸ je k roku 2019 v Ústí nad Labem celkový podíl **osob v exekuci 18,44 %**.

⁷ Dostupné z: [Zpráva-o-vyloučení-z-bydlení-za-rok-2018.pdf \(ditearodina.cz\)](#)

⁸ Dostupné z: [Mapa – Mapa exekucí \(mapaexekuci.cz\)](#)

3.4.2 Senioři

Dle statistik ČSSZ⁹ 31. 12. 2020 bylo v Ústí nad Labem celkem 26 421 starobních důchodců, kdy průměrná výše starobního důchodu je 14 465, což odpovídá celorepublikovému průměru. Minimální základní výměra činí však zhruba 4 300 Kč, což je o něco výše, než je aktuálně výše dávky příspěvku na živobytí. Osoby, jež pobírají starobní důchod v minimální výši, musí poté žádat o dávky státní sociální podpory či hmotné nouze.

I podíl osob 65+, kteří jsou zadlužení, není zanedbatelný. Ve městě Ústí nad Labem je podíl těchto občanů s jednou či více exekucí 9 %¹⁰.

3.4.3 Osoby se zdravotním postižením, osoby opouštějící instituce

Další z cílových skupin tvoří občané obzvláště zranitelní. Do této kategorie patří jak osoby zdravotně postižené, tak osoby s kombinovaným postižením, s tělesným postižením, osoby se smyslovým postižením, osoby s vážným chronickým onemocněním, osoby s postižením autistického spektra, osoby s duševním onemocněním či osoby s psychickým onemocněním.

K 31. 12. 2020 bylo v Ústí nad Labem celkem **4 536¹¹ invalidních důchodců**, z toho 1 912 s uznanou invaliditou 1. stupně, 799 osob s invaliditou 2. stupně a 1 825 osob s uznanou invaliditou 3. stupně, kdy průměrná výše invalidního důchodu 1. stupně je 7 200 Kč, 2. stupně 8 252 Kč a 3. stupně 12 399 Kč.

Dalším ukazatelem může být počet vyplácených **příspěvků na péči** (pro osoby nad 18 let) ve městě, jenž aktuálně činí **3 312**.

Druhou neméně zranitelnou skupinou obyvatel jsou osoby opouštějící instituce. Můžeme sem řadit osoby, jež opouštějí institucionální péči z důvodu zletilosti, osoby opouštějící zdravotnická zařízení a také ty osoby, jež odcházejí ze zařízení pro výkon trestu odnětí svobody. Úřad vlády uvádí jako celorepublikový kvalifikovaný odhad počtu těchto osob cca

⁹ Dostupné z: [Důchodová statistika - Česká správa sociálního zabezpečení \(cssz.cz\)](https://www.cssz.cz/)

¹⁰ Dostupné z: [Mapa – Mapa exekucí \(mapaexekuci.cz\)](https://www.mapaexekuci.cz/)

¹¹ Dostupné z: [Důchodová statistika - Česká správa sociálního zabezpečení \(cssz.cz\)](https://www.cssz.cz/)

10 030 – 10 500¹². Magistrát města ÚL evidoval za rok 2020 **310** osob propuštěných z VTOS a **42** osob opouštějící pobytová ústavní zařízení.

3.4.4 Profese a mladí dospělí

Další ze skupin, o kterou by se město mělo zajímat v souvislosti se zajištěním a optimálním pokrytím nutným ke stabilnímu fungování oblasti veřejných služeb, jsou právě zaměstnanci veřejného sektoru. Vzhledem k odlivu kvalitních zaměstnanců a celkově nižšího zájmu o stěhování se do města Ústí nad Labem, se jeví nástroj poskytnutí cenově dostupného městského bydlení osobě, jež zastává potřebnou pozici ve městě, jako optimální.

Propojení výkonu stanovené profese s výhodným a stabilním nájmem bytu se jeví jako vhodný krok ze strany města vůči svým obyvatelům ve snaze o zajištění fungující struktury veřejné složky a zároveň o možnost nabídnutí kvalitního bydlení obce svým občanům.

Může se jednat o učitele, zdravotní sestry, lékaře, úředníky, sociální pracovníky, městské či státní policisty, hasiče, pracovníci příspěvkových organizací a jiné.

Současně je vhodné motivovat mladé dospělé, tedy osoby do věku 32 let, k výběru města pro rezidenční bydlení, zejména pokud jsou studenty např. Univerzity J. E. Purkyně a pravidelně využívají meziměstskou přepravu.

¹² Dostupné z: [Odhad velikosti cílové skupiny Úřad vlády ČR.pdf \(windows.net\)](#)

4 Zásady práce v oblasti podpory bydlení

Základem je práce s klientem a celou zabydlovanou domácností za účelem udržení si bydlení a s tím související postupné získávání kompetencí umožňující samostatné bydlení bez podpory sociálního pracovníka.

Podstatou úspěchu tohoto systému bydlení je dobrovolný vstup a ochota řešit svou nepříznivou sociální situaci, z čehož pramení nutnost aktivní spolupráce se sociálním pracovníkem. Základní premisou není pouze zajištění ubytování, nýbrž intenzivní proces vedoucí ke stabilizaci situace klienta, saturaci primárních potřeb a tím poskytnutí prostoru pro budoucí samostatné fungování klienta.

Klíčovým prvkem pro fungující bytový systém je dostatečná podpora prvořadě ve formě sociální práce. Zde můžeme dále vycházet z intervencí obce, tj. sociální práce je vykonávána pracovníky obce či z podpory poskytované ze strany registrovaných poskytovatelů sociálních služeb.

Nutné je zajistit dostatečnou kapacitu sociálních a popřípadě dalších pracovníků – podpůrná činnost při zvládání obtížných životních situací, monitorovat situaci a tím předcházet situacím jako je hrozba ztráty bydlení – reagovat na počínající problémy.

Výkon sociální práce v Ústí nad Labem zajišťují sociální pracovníci zařazení do obecního úřadu obce s rozšířenou působností a sociální pracovníci působící na jednotlivých úřadech městských obvodů. Dále jsou činnosti sociální práce zajišťovány soc. pracovníky v organizacích poskytující registrované sociální služby.

Sociální pracovníci zařazení do obecního úřadu mj. pracují s osobami, které jsou ohrožené bytovou nouzí. Sociální práce s těmito cílovými skupinami je definovaná i ve vyhlášce č. 332/2013 Sb., o vzoru Standardizovaného záznamu sociálního pracovníka, ve znění pozdějších předpisů, která jako cílové skupiny soc. práce uvádí:

Osoby ohrožené sociálním vyloučením

Sociální vyloučení, které je následkem ztráty bydlení

Osoby, které ztratily přístřeší, nebo se nacházejí v nejistém nebo neadekvátním bydlení

Riziko ztráty bydlení

Ztráta či absence bydlení

Nevyhovující bydlení

Téměř s každým druhým klientem sociální pracovník řeší problémy v bytové oblasti. Většinou se jedná o situace, kdy klientovi hrozí ztráta bydlení z důvodu jeho špatné platební morálky, pro zajištění pravidelného pobírání sociálních dávek neúplné či chybějící nájemní smlouvy. Za rok 2020 (poznámenaný navíc pandemickou situací v rámci celé ČR) se jedná zhruba v rámci ORP o 300 sociálních případů, které si žádaly jednorázovou nebo opakovanou déletrvající odbornou intervenci ze strany sociálních pracovníků. Sociální kurátoři pro dospělé, mající v péči osoby propuštěné z VTOS a mladé dospělé opouštějící ústavní zařízení nebo zařízení ochranné výchovy, řeší bytovou problematiku s každým klientem. Za rok 2020 v rámci ORP se jednalo o 310 osob z VTOS a 42 osob z ústavních zařízení.

4.1. Minimální rozsah práce s klientem v oblasti podporovaného bydlení

Obecně lze do tohoto minimálního rozsahu zahrnout činnosti bezprostředně související s udržením bydlení prostřednictvím přímé práce s klientem.

Jedná se konkrétně o tyto činnosti:¹³

- a) **získání potřebných informací** – je prvním krokem, kdy sociální pracovník získává informace v rámci sociálního šetření (od klienta a z dalších zdrojů); na tuto fázi navazuje vyhodnocení jeho situace.

¹³ Metodika sociální práce v sociálním bydlení, Úvod do tématu sociální práce v sociálním bydlení, MPSV 2019.

- b) **Vyhodnocení situace klienta** – potřeby klienta v oblasti, zhodnocení bytových potřeb a možnosti klienta, předchozí zkušenosti s bydlením, motivace ke zlepšení situace, finanční zajištění nákladů spojených s bydlením, osobní předpoklady k soužití v sousedství, vyhodnocení příjmové situace klienta, vyhodnocení rodinných a dalších sítí klienta.
- c) **Vytvoření individuálního plánu spolupráce** – na základě vyhodnocení společně s klientem naplánovat dílčí kroky a aktivity spojené s bydlením a jeho udržením. Plán je třeba průběžně vyhodnocovat a upravovat podle aktuální situace a potřeb klienta.
- d) **Průběžná podpora** – podpora klienta v rozsahu a oblastech podle individuálního plánu (např. podpora soužití se sousedy, zajištění prostředků na pokrytí nákladů spojených s bydlením, práce s relapsem, řešení dluhů apod.). Spolupráce je nastavená individuálně a může se měnit v čase.
- e) **Ukončení spolupráce** – ať už je důvod ukončení spolupráce jakýkoliv, je součástí procesu práce, který by měl být řádně uzavřen, a je přirozenou součástí spolupráce.

Spolupráce mezi sociálním pracovníkem a klientem je zcela na dobrovolné bázi a není právně vynutitelná. Záleží tedy na přístupu klienta, zda a jakým způsobem bude spolupráce ukončena.

Na základě prvotního vyhodnocení celkové situace klienta a jeho motivace sociální pracovník navrhne opatření (pravidla a míru intenzity vykonávané sociální práce), která budou součástí smluvních podmínek nájemní smlouvy. Sociální pracovník obecního úřadu obce s rozšířenou působností je na základě souhlasu osoby, která se nachází v nepříznivé sociální situaci, oprávněn vstupovat do obydlí, ve kterém daná osoba žije, za účelem výkonu činnosti sociální práce.

Cílem tohoto opatření je nápomoc při stabilizování základních životních potřeb klienta či jeho rodiny a udržení si získaného bydlení. Umožněním sociálních šetření, provádění pravidelných návštěv a v případě nutnosti i za využití nástroje zvláštního příjemce dávek (důchodového pojištění, dávek státní sociální podpory nebo dávek pomoci v hmotné nouzi), lze minimalizovat

riziko ztráty bydlení na základě špatného hospodaření s penězi (nepravidelné či žádné hrazení měsíčního nájemného a souvisejících služeb).

Tento dokument nepředpokládá vznik podporovaného bydlení pro osoby s nízkou motivací ke změně životního stylu či nízkou kompetencí k bydlení. Město Ústí nad Labem podporuje z rozpočtu vybrané poskytovatele sociálních služeb mimo jiné s cílem zvýšit motivaci klientů začlenit se do společnosti a přednost v rámci omezených kapacit podporovaného bydlení mají osoby s hendikepem a zranitelné osoby 65+.

4.2 Posouzení bytové nouze

Podpora klienta při řešení jeho bytové nouze je velmi komplexní činnost, která zahrnuje i aktivity, jež nutně nesouvisí s bydlením, ale jsou důležité pro jeho osobnostní rozvoj, životní styl a podpory dílčích kompetencí jedince.

Sociální pracovník na základě získaných informací do klienta či od jiných zdrojů vypracovává osobní anamnézu, která mimo bytových poměrů zahrnuje přehled o rodinné, sociálně-ekonomické situaci, zdravotní stav klienta, jeho zvláštních zvyklostí, ale i silné a slabé stránky jeho osoby.

Při posuzování bytové nouze sociální šetření probíhá v přirozeném prostředí klienta. Popis bytové nouze vychází z objektivního zjištění a problémů, na které klient poukazuje (např. krátkodobá nájemní smlouva, absence nájemní smlouvy, riziko vystěhování z bytu pro neplacení nájemného, problémová komunikace s pronajímatel apod.).

Kritéria bytové nouze klienta, jakožto určující faktory při vyhodnocování akutní potřeby bydlení, k žádosti o přidělení bytu vycházející ze šetření sociálního pracovníka.

Kritéria při vyhodnocování bytové nouze:

Bytové poměry:

- a) *Typ příbytku* – dům, byt, ubytovna, azylové bydlení, jiné než obytné prostory, přespávání na „ulici“.

- b) *Technický stav příbytku* – jak moc je bydlení nevyhovující či život a zdraví ohrožující.
- c) *zajištění základních životních potřeb v rámci bydlení* – přívod vody, plynu, elektřiny, vytápění apod.
- d) *popis vnějšího okolí příbytku* – informace o občanské vybavenosti v okolí příbytku včetně sociálních a zdravotních služeb. Popisu sousedství (z hlediska bezpečnosti, stavu okolních budov aj.). V neposlední řadě také informace o dostupnosti dopravní infrastruktury.

Rodinné poměry:

Sociální pracovník se zaměřuje na všechny osoby žijící s klientem ve společné domácnosti. Zjišťují se rodinné vazby, počet (u dětí i věk). Zvýšena pozornost je věnována zranitelnějším osobám, za které lze např. považovat právě rodiny s dětmi, těhotné ženy, zdravotně znevýhodněné osoby či seniory.

Sociálně-ekonomické poměry:

Sociální pracovník zjišťuje finanční situaci klienta. Zda a jakým způsobem má zajištěn pravidelný měsíční příjem. V případě jeho výpadku je soc. pracovník nápomocen při vyřizování různých soc. dávek ze sociálního systému. Dále se zajímá o celkové hospodaření domácnosti (včetně nutných výdajů či výdajů negativně ovlivňující domácí rozpočet – půjčky, exekuce, lichváři, gambling, alkohol, drogy aj.).

Do této kategorie lze zařadit v rámci komplexnosti i dohled nad tím, zda má klient platné osobní doklady, zda je přihlášen ke zdravotnímu pojištění (byť zcela nesouvisí s problematikou bydlení) apod. Neplatný či chybějící průkaz totožnosti je velkou bariérou pro následnou realizaci naplánované intervence.

Zdravotní stav:

Při vyhodnocování bytové nouze nemůže sociální pracovník opomenout zdravotní stav klienta. Samotný klient si nemusí být vědom zdravotních problémů, v takovém případě může informace pocházet pouze z popisu soc. pracovníka.

S ohledem na zdravotní stav soc. pracovník vyhledává vhodné bydlení pro klienta (od nájemní formy bydlení po pobytové zařízení sociálních služeb).

4.3 Průběžná podpora

U klienta, který v souvislosti s bydlením nemá osvojené návyky nebo mu činí obtíže je řádně dodržovat, se jedná o dlouhý a náročný proces, jak si bydlení udržet. Protože jde o dlouhodobý proces (trvajícím od několika měsíců po roky), je nutné mít zmapovanou klientovu minulost, jeho zdroje, možnosti, potřeby a na ně nastavené individuálně cílené metody a postupy.

Jedna z forem podpory je **motivační rozhovor**. Na základě znalostí možností a schopností klienta jej sociální pracovník vhodným způsobem motivuje, aby aktivoval jeho vnější i vnitřní zdroje a došlo k pozitivní změně v klientově chování a celkově přístupu k řešení jeho tíživé sociální situaci.

Pravidelné monitorovací schůzky nebo **návštěvy** u klienta jsou plánovány ve spolupráci s klientem tak často, jak si to situace vyžaduje. Pravidelné schůzky slouží ke společné práci na cílech, vyhodnocování a přehodnocení dílčích cílů, ke zjištění vývoje klientovi situace. Důležitou funkcí pravidelných schůzek je prevence.¹⁴

Problém může nastat, když na klientově zakázce pracuje více sociálních pracovníků, např. z řad poskytovatelů sociálních služeb, státních i nestátních institucí. Pro tyto případy by bylo vhodné využít **case managementu**, aby celý proces koordinoval určený sociální pracovník (klíčový pracovník). Měl tak přehled o všech krocích, které naplánoval spolupracující subjekt, co již bylo splněno, co a jak se plní.

¹⁴ Metodika sociální práce v sociálním bydlení, Proces sociální práce s klientem v sociálním bydlení, MPSV 2019.

Daným klíčovým pracovníkem bude sociální pracovník obce (MmÚ nebo ÚMO). Spolupráce a předávání si relevantních informací v rámci konkrétního případu se bude realizovat na základě uzavřené trojdohody mezi všemi účastníky (obec – klient – NNO).

Dalšími podpůrnými kroky k udržení bydlení je klíčová úzká spolupráce s úřadem práce a správcem bytu k včasnému zachycení problému a jeho následného řešení společně s klientem. V okamžiku, kdy některý ze spolupracujících subjektů zaznamená vznikající problém, který by mohl vést až ke ztrátě bydlení (nespolupráce s ÚP, nehrazení měsíčního nájemného, přestupky proti občanskému soužití aj.), kontaktuje neprodleně klíčového sociálního pracovníka a ten za použití vhodně zvolených metod bude klientovi nápomocen v řešení jeho krizové situace.

5 Implementace strategie

Tento strategický dokument má za cíl vytvořit směr a samotný proces implementace jednotlivých kroků směřujících k procesu realizace žádoucí bytové politiky města. Snaha města o vytvoření příležitostí pro kvalitní bydlení a plnohodnotné žití ve městě Ústí nad Labem

Cílem je vytvořit plán jednotlivých kroků, rozdělených gesčně odpovědnému subjektu, přičemž je kladen velký důraz na mezioborovou spolupráci. K naplnění primárních cílů této bytové koncepce je doporučováno realizovat níže uvedená doporučení a opatření k nim směřující.

5.1 Klíčové oblasti

V průběhu tvorby tohoto dokumentu vykristalizovalo několik důležitých oblastí, jež udávají další nutné procesy a úkoly. Jedná se zejména o tyto:

- **financování plánovaného rozvoje v oblasti bydlení**
 - rozpočet statutárního města ÚL
 - monitoring vypsanych dotačních titulů
 - příprava projektů v rámci dotačních výzev

- **rozšiřování a zkvalitňování bytového fondu města**
 - opravy majetku města (rekonstrukce a revitalizace)
 - výkup bytů
 - dbát na pravidelnou údržbu bytů (s důrazem na přednostní úpravy v uvolněných bytech)
 - potenciální vznik tzv. kontaktního místa pro bydlení

- **výběr nájemníků s ohledem na sociální kontext**
 - stanovit si podmínky pro přidělování nájemních bytů (zohlednění vybraných cílových skupin koncepce)

- stěžejní bude vyjádření kompetentního odboru (vyhodnocení na základě komplexní anamnézy klienta)
- **podpora v oblasti bydlení**
- zajištění individuální míry podpory ze strany sociálního pracovníka, popř. spolupráce s registrovanou službou
 - zaměření se na činnosti spojené s prevencí ztráty bydlení
 - zajištění dostatečných personálních kapacit
 - intenzivní spolupráce s dalšími subjekty

5.2 Plánovaná opatření a jednotlivé cíle

Jednotlivé kroky budou naplňovány v nejbližším časovém období, a to ve spolupráci odborů magistrátu města, Městských služeb a dalších subjektů.

Předpokládaná realizace

2021–2022	2023–2031
<ul style="list-style-type: none"> - schválení materiálu ZM - tvorba webových stránek - stanovení kritérií hodnotící komise pro přidělování bytů nájemníkům - analýza personálních kapacit - prvotní zabydlování 	<ul style="list-style-type: none"> - rozšiřování bytového fondu města - intenzivní čerpání dotačních prostředků

GESTOR	PROCES
Metropolnet, a. s.	Vytvoření webového rozhraní (samostatných webových stránek) s provazbou na portál občana.
	Technická administrace, údržba webových stránek.
ODM	Evidence žádostí o přidělení bytu.
	Zajištění veškerých činností ve vztahu k nabývání nemovitostí (obecních bytů).
	Zajištění správy včetně pojištění nemovitostí (v majetku magistrátu).
	Svolávání a vedení bytové komise pro vyhodnocení žádostí k přidělení obecního bytu.
Městské služby	Zajištění uzavírání nájemních smluv na základě rozhodnutí bytové komise o přidělení obecního bytu.
	Zajištění technické a administrativní správy obecních bytů (v majetku magistrátu) včetně správy a vymáhání dlužného nájemného.
	Zajištění faktického předávání a přebírání obecního bytu od nájemníka.
	Zajišťuje obecní byty, aby byly způsobilé k běžnému obývání.
OMOSRI	Zajišťuje kompletní administraci všech dotačních programů (na pořízení dostupných bytů), vč. jejich udržitelnosti.
	Veškerá administrace a management dotačních projektů vč. podávání žádostí o změnu projektu, žádostí o platbu, zpráv o realizaci, závěrečných vyhodnocení čerpání podpory a správy projektů v příslušných informačních systémech
	Spolupracuje s externím dotačním poradcem a účastní se projektových týmů v roli člena projektového týmu.
	Vede evidenci podaných žádostí o dotace, zamítnutých žádostí o dotace a realizovaných dotačních projektů, vč. projektů v udržitelnosti a ukončených dotačních projektů.
	Vyjadřuje se k záměru nákupu majetku (nemovitostí) z pohledu Strategie rozvoje města Ústí nad Labem.
OSS	Kontakt s klientem (s žadatelem o obecní byt) a následné posouzení bytové nouze.
	Vyhodnocení potřebnosti sociální intervence.
	Průběžná podpora na základě individuálního plánu a cílů ujednaných mezi klientem a klíčovým sociálních pracovníkem.
	Proces ukončování spolupráce s klientem (posílení jeho kompetencí).
	Prevence zaměřená na snížení/eliminování rizika ztráty bydlení.

6 Závěr

Město Ústí nad Labem vnímá jako svou povinnost vytvářet stále lepší podmínky pro život svých občanů, intenzivně pracovat na zkvalitňování žití ve městě Ústí nad Labem, a to ve všech aspektech. Na základě těchto faktů si dalo město za cíl vytvoření bytové koncepce, jež by měla udávat nový směr v oblasti bydlení, nastavit optimální systém bytové politiky a představit jednotlivá opatření a nástroje k tomu směřující.

S ohledem na vývoj situace v oblasti bydlení a na fakt, že je dlouhodobou vizí města pracovat na rozšiřování bytového fondu a tvorbě bydlení, které bude dostupné pro místní občany, chce obec k tomuto tématu přistupovat co možná nejvíce zodpovědně a s vědomím náročnosti celého procesu implementace této bytové politiky, jakožto i jednotlivých procesů a nástrojů. Je ochotno jít vstříc inovativním přístupům, díky kterým bude město Ústí nad Labem městem, ve kterém se dobře žije.