



Koncepce bydlení
statutárního města Děčín
2024 – 2044

Obsah

1	Úvodní slovo	4
2	Úvod	5
2.1	Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce	6
2.2	Související tematické dokumenty	6
2.3	Analýzy a výzkumy	6
2.4	Vypořádané připomínky a komentáře	7
2.5	Vymezení základních pojmů	7
3	Mise, vize a cíle	8
3.1	Mise	8
3.2	Vize	8
3.3	Cíle	8
4	Optimalizace systému bydlení	10
4.1	Demografický vývoj populace	10
4.1.1	Celkový vývoj populace	10
4.1.2	Populace 15-64 let	11
4.1.3	Děti a mladiství	11
4.1.4	Senioři 65+ celkem	11
4.1.5	Senioři 80+ celkem	12
4.2	Migrace a práce	12
4.3	Opatření zohledňující stárnutí populace	13
4.4	Udržitelnost bytového fondu města – podklad	14
4.5	Udržitelnost bytového fondu města	15
4.5.1	Pasportizace bytového fondu	15
4.5.2	Klasifikace bytového fondu	15
4.5.3	Udržitelnost bytového fondu	16
4.5.4	Pravidla pro přidělování městského bytu	16
5	Posílení role města v oblasti bydlení	17
5.1	Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji	19
5.1.1	Staré město	19
5.1.2	Podmokly	19
5.1.3	Boletice	19
5.2	Rozvoj infrastruktury městských částí	20
5.3	Podpora samostatné výstavby	20
5.4	Rozšiřování bytového fondu města	20

5.4.1	Akvizice nových bytů do majetku města.....	20
5.5	Kontroly objektů a vymáhání zákona	21
5.6	Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města	22
5.7	Etický kodex nájemního bydlení.....	23
6	Podpora v bydlení a zabydlování	24
6.1	Zabydlování a prevence ztráty bydlení.....	24
6.1.1	Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení.....	25
6.2	Prevence a řešení zadlužení nájemníků	26
6.2.1	Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků	26
6.3	Kontaktní místo pro bydlení	27
6.3.1	Struktura kontaktního místa bydlení.....	28
6.3.2	Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role	29
6.3.3	Ukázková agenda kontaktního místa bydlení	29
7	Seznamy.....	30
7.1	Seznam grafů	30
7.2	Seznam obrázků.....	30

1 Úvodní slovo

Vážení,

dokument, který nyní máte před sebou, se řadí mezi zásadní strategické dokumenty, jenž mohou ovlivnit fungování našeho města na dalších minimálně 20 let. Stanovuje podobu bytové politiky města, deklaruje záměry, jak zajistit dostupné bydlení všem vrstvám obyvatelstva. Pomocí každoročních akčních plánů bude konkretizovat opatření a jednotlivé úkoly, díky nimž bude předkládaná koncepce postupně realizována. V této podobě je koncepce zpracována poprvé v novodobé historii města. Jedná se o rozvojový dokument, který dlouhodobě městu chyběl.

Bydlení, jako takové, je jedním ze základních lidských práv zaručený ústavním pořádkem naší země. Právo na bydlení je uvedeno ve Všeobecné deklaraci lidských práv a v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, ke kterému je Česká republika zavázána.

Na závěr bych chtěla poděkovat všem, kteří se na celé koncepci podíleli. Na přípravě pracovalo mnoho odborníků, zaměstnanců samosprávy a státní správy, bylo analyzováno a zpracováno velké množství datových podkladů. V neposlední řadě bych ráda poděkovala zastupitelům města, bez jejichž podpory by koncepce nebyla schválena a následně realizována. Pěvně věřím, že se nám podaří uvést koncepci do života města a že se stane účelným a efektivním nástrojem nás všech.



Ing. Bc. Anna Lehká
*náměstkyně primátora města
pro sociální problematiku a životní prostředí*

2 Úvod

Koncepce bydlení ve městě Děčín je stanovena do roku 2044 a řeší politiku bydlení. Primárním důvodem pro její tvorbu je významná změna v demografickém vývoji populace, na kterou město musí reagovat.

Koncepce bydlení je v souladu se strategickými dokumenty města a zabývá se celkovou problematikou bydlení (tématem, které není systematicky pokryto ve schválených strategických dokumentech města). Především uspořádává podrobně bytovou politiku města a nakládání s jeho bytovým fondem města. Reaguje na přetrvávající potřebu společnosti téma bytové politiky v samosprávě řešit a též reaguje na vyvíjející se legislativu s tímto tématem spojenou.

Její cílem je optimalizovat systém bytové politiky statutárního města Děčína tak, aby občané byli schopni se zodpovědně o své bydlení postarat buď sami svými vlastními silami, nebo ku příkladu v tíživé životní situaci potřebné bydlení si zajistit za pomoci města. Současný stav v oblasti bydlení a demografického vývoje ve statutárním městě Děčín je zřejmý z analytické části koncepce, která je její přílohou. Součástí dokumentu je část návrhová, ve které jsou stanoveny obecné cíle a dlouhodobá koncepční opatření.

Současně s tímto dokumentem je předložen „akční plán“, který definuje střednědobá a krátkodobá opatření. Tento plán bude každoročně vyhodnocen.

2.1 Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce

Zainteresované strany měly možnost vyjádřit své potřeby a požadavky v rámci pracovních skupin a individuálních setkání. Koncepce byla konzultována s:

- Magistrát města Děčín
 - Odbor primátora
 - Odbor místního hospodářství
 - Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
 - Odbor ekonomický
 - Odbor stavební úřad
 - Odbor strategií a informačních technologií
 - Komunitní plánování města Děčín
- Lokální partnerství
 - Pracovní skupina bydlení
- Ministerstvo pro místní rozvoj
 - Odbor (Agentura) pro sociální začleňování
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje
- Úřad práce Děčín
- Finanční úřad Děčín
- Hasičský záchranný sbor Děčín

2.2 Související tematické dokumenty

Lokální dokumenty:

- Komunitní plán
- Plán rozvoje města
- Plán sociálního začleňování

Národní dokumenty:

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. Koncepce bydlení České republiky 2021+.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2015. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Strategie sociálního začleňování 2021–2030.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Akční plán Strategie sociálního začleňování 2021-2023.

2.3 Analýzy a výzkumy

- Hlavní datový podklad
- Místní akční plán rozvoje vzdělávání pro správní obvod obce s rozšířenou působností Děčín, PROGNOZA VÝVOJE OBYVATELSTVA Do roku 2040, č. projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/15_005/0000297
- Index sociálního vyloučení 2022
- Situační analýza Děčín, Jan Hladík (jan.hladik@mmr.cz), Březen 2022

2.4 Vypořádané připomínky a komentáře

- V rámci procesu přípravy koncepce byla dána možnost podat připomínky a komentáře radě města, zastupitelům města, pracovní skupině bydlení (PS bydlení byla složena ze zástupců vedení města a magistrátu, lokálního partnerství a dotčených odborů magistrátu města) a Odboru pro sociální začleňování MMR ČR.
- PS bydlení podávala průběžné připomínky a komentáře v rámci setkání pracovní skupiny. Koncepce bydlení byla průběžně konzultována se zástupci vedení města a byla prezentována s možností připomínkování zastupitelům města dne 15. ledna 2024.
- Výstupy z jednání pracovní skupiny bydlení jsou zápisy. Výstup ze setkání se zastupiteli byl zaznamenán v zápisu a připomínkovém listu. Veškeré podklady jsou dostupné u lokální koordinátorky.

2.5 Vymezení základních pojmů

- Městský byt – standardní zkolaudovaný byt užívaný pro účely trvalého bydlení přidělován na základě pravidel. Městské byty se dělí do stupňů a podle účelu.
- Krizový byt – zajišťuje bydlení v krizové situaci jedince či rodiny. Je určen pro krátkodobé užívání (stabilizace krizové situace).
- Dostupné bydlení – bydlení s regulovaným nájemným.
- Podporované bydlení (sociální) – byt v systému sociálního bydlení je standardní, zkolaudovaný byt určený pro trvalé bydlení. Systém sociálního bydlení vymezuje cílovou skupinu, nastavuje pravidla přidělování a užívání bytu a rámec spolupráce mezi sociálním pracovníkem a domácností. Byty v systému sociálního bydlení musí být stavebně technicky a svým vybavením individuálně uzpůsobeny zdravotnímu stavu osob, které je užívají.
- Sociální byt – některé dotační programy vymezují sociální byty přísněji a často je maximální doba nájmu omezena. Cílem sociálních bytů v tomto kontextu je poskytnout dostupné a stabilizační bydlení. Nájemci sociálních bytů by se měli postupně přesouvat na standardní trh s bydlením. Podmínkou sociálních bytů je nabídka sociální práce.¹

¹ Pro více informací ohledně sociálního bydlení v rámci dotačních programů viz např. pravidla programu ESF+ IROP 2021-2027, dostupná na webu <https://irop.gov.cz/>. Pravidla programu se mohou měnit, vyhledejte vždy konkrétní program.

3 Mise, vize a cíle

3.1 Mise

Zlepšit podmínky pro bydlení a kvalitu života ve statutárním městě Děčín.

3.2 Vize

- 1) Město Děčín je žádaným místem pro život, práci, založení rodiny, ale i turistiku a rekreaci.
- 2) Město Děčín poskytuje adekvátní možnosti bydlení svým obyvatelům. Dostupné bydlení pro různé cílové skupiny znevýhodněné na trhu s bydlením. Zvláště pro občany, jejichž životní situace neumožňuje řešit svou potřebu bydlení bez pomoci města, kterými jsou zejména senioři, občané s nižší zdravotní způsobilostí, mladí dospělí a rodiny s dětmi.
- 3) Město Děčín zachovává sociálně rozmanitou skladbu obyvatelstva v sídelních celcích. To znamená, že město postupně snižuje míru segregace v izolovaných oblastech města, kde žijí ekonomicky slabší skupiny obyvatel.
- 4) Bytový fond města Děčín je ekonomicky udržitelný, v potřebné kvalitě a dobrém technickém stavu s co možná nejnížší energetickou náročností.

3.3 Cíle

Hlavní cíl **Optimalizace systému bytové politiky** je rozdělen do tří částí, které se dále dělí na dílčí cíle, jež jsou konkrétnější a zároveň naplňují smysl hlavního cíle.

1) **Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín**

- a) Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- b) Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

2) **Posílení role města v oblasti bydlení**

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.

- d) Implementace kodexu pronajímatele.
- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) Podpora samostatné výstavby.

3) Podpora v bydlení a zabydlování

- a) Nastavení systému pro zabydlování a podporu v bydlení.
- b) Město vyčlení byty za účelem zabydlování osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučené.
- c) Město ve spolupráci s místními aktéry zajistí podporu v zabydlování, podporu v udržení bydlení a podporu pro osamostatnění a zplnomocnění klienta.
- d) Město vyčlení tzv. „startovací“ byty pro mladé jednotlivce či mladé rodiny za účelem podpory důstojného bydlení v podmínkách rostoucích cen.

4 Optimalizace systému bydlení

Struktura a udržitelnost bytového fondu reaguje na demografický vývoj ve městě Děčín, zaměřuje se na potřeby svých občanů a identifikuje cílové skupiny, pro které jsou jednotlivé stupně bydlení určeny. Z dostupných údajů je zřejmé, že kromě ekonomicky aktivních obyvatel, budou zaujímat největší poměrnou část obyvatelstva Děčína senioři.

1. Je potřeba, aby město společně se sociálními službami vytvářelo podmínky pro důstojné stáří svých občanů. Z toho vyplývá, že by město mělo mít ve svém bytovém fondu dostatek bytů tzv. „zvláštního určení“, které budou mít menší rozlohu, nízké náklady na energie a budou bezbariérové.

2. Zlepšení atraktivnosti života v Děčíně pro mladé rodiny, aby ve městě chtěly bydlet. Město Děčín vytvoří takové mechanismy, aby mladé rodiny měly možnost rozvoje, a to např. i poskytnutím adekvátního bydlení.

V rámci obecného cíle jsou identifikovány dva konkrétní cíle:

- Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

4.1 Demografický vývoj populace

Následující tabulky obsahují tzv. „střední variantu predikce“.

Kapitola se zabývá těmito otázkami:

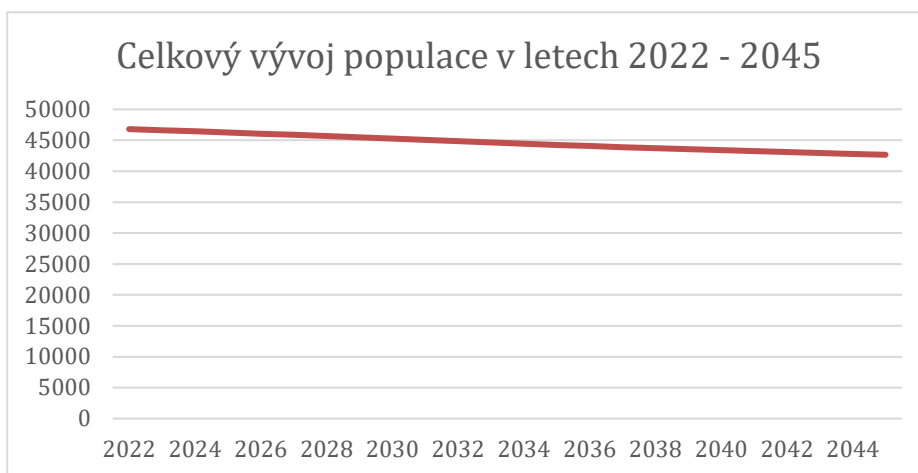
- Jak se bude demografie vyvíjet?*
- Jak na to musíme reagovat?*

4.1.1 Celkový vývoj populace

Je zřejmé, že podle prognóz i podle posledních údajů počet obyvatel klesá a tento trend bude i nadále pokračovat. Vizí a misí města je tento trend zpomalit či zastavit.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
46807	46639	46461	46273	46077	45876	45671	45465	45259	45054	44851	44652
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
44456	44266	44081	43902	43730	43563	43400	43244	43091	42944	42801	42662

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace



Graf č. 1 - celkový vývoj populace

4.1.2 Populace 15-64 let

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
29 099	29 001	28 939	28 946	28 937	28 933	28 840	28 698	28 449	28 218	28 034	27 895
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
27 693	27 470	27 183	26 891	26 562	26 200	25 740	25 355	25 005	24 724	24 507	24 277

Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let

4.1.3 Děti a mladiství

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
7 350	7 218	7 092	6 988	6 882	6 794	6 744	6 703	6 699	6 665	6 659	6 599
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
6 610	6 594	6 617	6 653	6 663	6 674	6 686	6 698	6 706	6 711	6 709	6 702

Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí

4.1.4 Senioři 65+ celkem

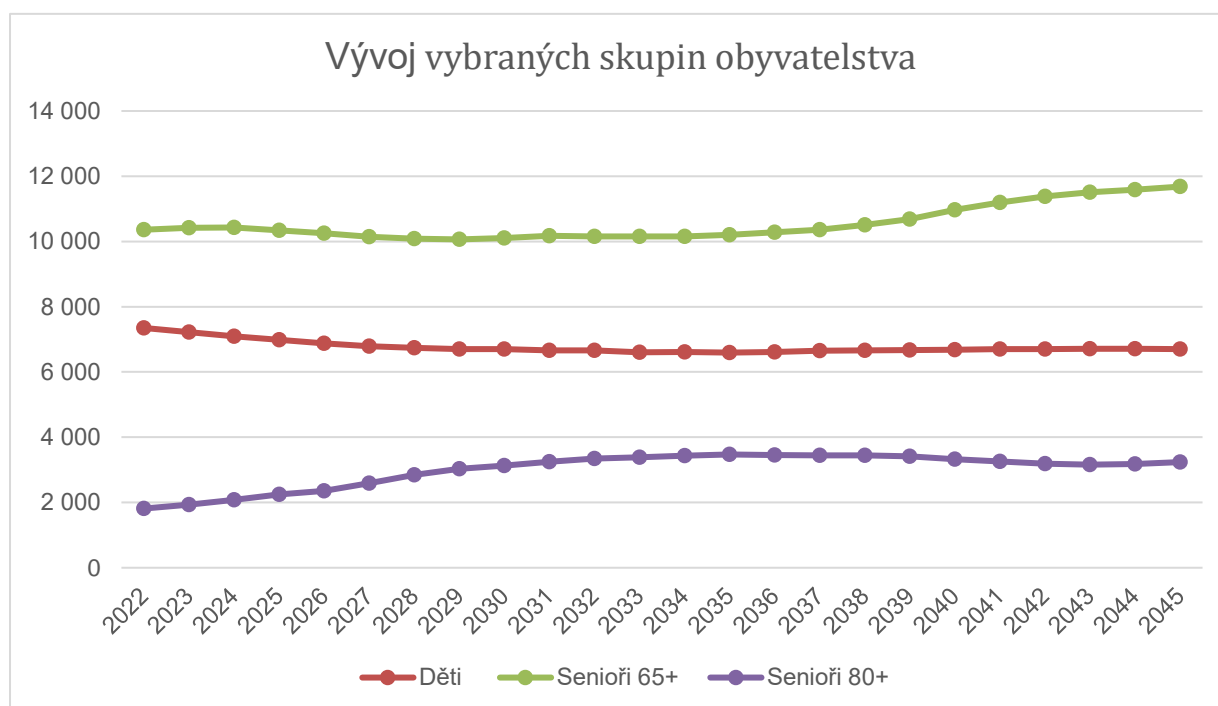
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
10 358	10 420	10 429	10 339	10 257	10 149	10 086	10 064	10 110	10 170	10 159	10 157
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
10 153	10 201	10 280	10 358	10 504	10 688	10 973	11 190	11 380	11 508	11 584	11 682

Tabulka č. 4 – senioři 65+

4.1.5 Senioři 80+ celkem

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 814	1 931	2 077	2 243	2 354	2 591	2 846	3 031	3 129	3 245	3 347	3 385
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3 438	3 472	3 459	3 447	3 440	3 410	3 326	3 261	3 190	3 164	3 176	3 242

Tabulka č. 5 – senioři 80+



Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva

4.2 Migrace a práce

Na demografický vývoj populace má významný vliv migrace, zejména pak migrace za prací. Podle dat Úřadu práce ČR je k září 2023 v Děčíně nedostatek pracovních míst a přebytek uchazečů o zaměstnání. Poměr uchazečů vůči pracovním místům je v Děčíně 3,8, v Ústeckém kraji 2,7, v rámci republiky 0,9. Nezaměstnanost je 5,1 % v Děčíně, 6 % v Ústeckém kraji a 3,6 % v rámci republiky. Z toho důvodu nelze v dohledné době, nedojde-li k významné změně na místním trhu práce, očekávat významný vliv migrace do Děčína za prací. Naopak lze očekávat migraci za prací z Děčína, a to buď na území Ústeckého kraje, nebo do jiných krajů, kde je nabídka práce lepší.

Možným opatřením v této oblasti je rozvoj oblasti zaměstnanosti a zvyšování počtu pracovních míst, které by odpovídalo demografické struktuře nezaměstnaných. Klíčovými organizacemi

jsou statutární město Děčín, Úřad práce ČR a Okresní hospodářská komora. Toto téma nespadá do koncepce bydlení.

4.3 Opatření zohledňující stárnutí populace

Na základě predikce demografického vývoje v Děčíně a na Děčínsku lze předpokládat, že dojde v příštích letech k nárůstu počtu i podílu v populaci skupin seniorů 65+ a seniorů 80+. Zvláště senioři 80+ již často potřebují nějakou formu podpůrné služby a nízkoprahové a cenově dostupné bydlení. Nesmí se také opomíjet mentální zdraví seniorů a riziko osamělosti.

Je zásadní zabezpečit seniory důstojně v místě jejich bydliště, a to například pomocí terénní sociální služby.²

V oblasti pobytových služeb je aktuálně v městě Děčín poskytována péče v Domovech pro seniory, a to s celkovou kapacitou ve městě 87 lůžek a v Domovech se zvláštním režimem s kapacitou ve městě 59 lůžek. Z datové části koncepce je patrné, že je velký zájem o tyto služby a že kapacita je nedostačující.

Priority:

1. Dosáhnout a udržovat stav takový, kdy je zde ze strany města a případně i soukromých subjektů dostatečná nabídka malometrážních bytů s dostupným nájmem, nízkou energetickou náročností, zařízené nízkoprahově, s dostupnou pečovatelskou službou či terénní pečovatelskou službou a dobrou dopravní dostupností; zkrátka aby tyto byty nabízely příznivé podmínky pro bydlení pro seniory.
2. Pro občany, kterým zdravotní stav nedovoluje bydlet v samostatném bydlení, navýšit kapacitu v pobytových sociálních službách (především v domovech se zvláštním režimem)

Vypracování a realizace opatření pro stárnutí populace znamená dlouhodobou práci napříč odbory magistrátu, a znamená zapojení soukromého a neziskového sektoru. Opatření bude vypracováno v rámci akčního plánu.

² Pro důstojné stáří je potřeba, aby se v našem městě rozvíjela terénní pečovatelská služba. Tento úkol je delegován do Komunitního plánu města Děčín.

4.4 Udržitelnost bytového fondu města – podklad

4.4.1.1 Struktura bytového fondu města Děčín

	OTÁZKA		ODPOVĚD/ POČET		POZNÁMKA		
Základní parametry městského bytového fondu	Počet bytů ve vlastnictví města:		630		Včetně 36 obytných místností v objektu Krásnostudenecká 104A, Děčín VI.		
	Počet osob v bytech ve vlastnictví města:		850		K 9.10.2023		
	KATEGORIZACE BYTŮ:	POČET BYTŮ	POČET VOLNÝCH BYTŮ	POČET OBYVATEL	PLATNOST NÁJEMNÍ SMLOUVY	VÝŠE NÁJEMNÉHO	DOPLNĚNÍ (PROLONGACE; ROZLOŽENÍ BYTŮ VE MĚSTĚ; DŮVODY VEDOUcí K UVOLNĚNÍ BYTŮ AJ.)
	Byty v domech zvláštního určení	297	61	299	Viz tabulka č. 1	Viz tabulka č. 2-5	Domy s pečovatelskou službou již delší dobu neexistují. Je uveden počet bytů v domech zvláštního určení 9.10.2023. Platnost nájemní smlouvy je uvedena v tabulce č. 1. Výše nájemného je různá a je uvedena v tabulce č. 2-5. V tabulce č. 3 je uvedeno maximální nájemné které se skládá z nájemného za plochu + nájemné za inventář.
	Sociální byty	3	0	6	Viz tabulka č. 6	Viz tabulka č. 7	Údaje jsou uvedeny k 9.10.2023
	Další kategorie bytů zvláštního určení	14	1	29	Viz tabulka č. 8	Viz tabulka č. 9 12	
	Počet bytů, které jsou dlouhodobě volné (vč. neobyvatelných)?		1		Bývalý nájemce předal byt v dezolátním stavu		
	Počet uvolněných bytů za poslední období?		85		Důvodem skončení nájemního vztahu je obvykle úmrtí, stěhování, neprodloužení nájemního vztahu		
	Je zájem o městské byty?		ANO		Město již od r. 2019 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla		

4.5 Udržitelnost bytového fondu města

Tato podkapitola se zabývá návrhy opatření, která společně vytváří bytový fond města udržitelný.

4.5.1 Pasportizace bytového fondu

V rámci akčních plánů dojde k pasportizaci bytového fondu, která poskytne kompletní informace a umožní cílenou správu městských bytů, vč. nutných oprav a případných investic. Pasportizace je základem pro jakoukoli další práci s bytovým fondem.

4.5.2 Klasifikace bytového fondu

Na základě pasportizace budou jednotlivé byty rozříděny do stupňů. **Cílem** je vytvořit takovou strukturu, která umožní naplňovat potřeby obyvatel města Děčín v oblasti bydlení, umožní koncepční práci s bytovým fondem města a zajistí udržitelnost a rozvoj bytového fondu města.

Byty jsou rozděleny do čtyř stupňů od 1 (nejnižší) až do 4 (nejvyšší).

1. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou intenzivní sociální práce
 - o dotované

2. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou sociální práce
 - o dotované

3. stupeň

- stabilizační bydlení
 - o "nulové"

4. stupeň

- byty komerční
 - o výdělečné

4.5.2.1 Příklady cílových skupin

1. stupeň

V tomto stupni mohou být například občané bez domova, kteří participují a chtějí změnit svůj osobní, a i pracovní život, tato podpora může být využita v souběhu s aktivní politikou zaměstnanosti, kdy člověk vstupuje do prostupného zaměstnání a zároveň i do prostupného bydlení.

2. stupeň

V tomto stupni se mohou nacházet např. nízkopříjmoví, osamocení nízkopříjmoví senioři či matky samoživitelky.

3. stupeň

Tyto byty jsou určeny pro seniory nebo jako tzv. „startovací byty“ pro mladé jednotlivce či mladé rodiny.

4. stupeň

Standardní městské bydlení, pro běžné občany se stabilními příjmy, bez finančních a existenčních potíží.

Byty v majetku města Děčín můžeme rozdělit podle toho, zdali si byt “na sebe vydělá”, resp. jestli se na nájemném vybere tolik peněz dostačujících na údržbu a rekonstrukce bytu. V tomto se nabízí členění:

- Byty dotované - kde finance vybrané na nájmu nedostačují nákladům na údržbu.
- Byty “nulové” - kde finance vybrané na nájmu odpovídají nákladům na údržbu.
- Byty výdělečné - kde finance vybrané na nájmu přesahují náklady na údržbu.

4.5.3 Udržitelnost bytového fondu

Pro dlouhodobou udržitelnost je nutné mít plán oprav a investic, který popisuje také zdroje financování pro udržování bytového fondu. Není výlučně nutné, aby celkový zisk z nájmu pokryl celkové náklady na údržbu, je nutné mít přehled o tom, kolik peněz přebývá, či chybí. V případě nedostatku financí je potřeba hradit údržbu z jiné kapitoly městského rozpočtu a s těmito náklady počítat do budoucna. Zanedbání potřebné údržby může vést k celkově vyšším budoucím nákladům a úpadku bytového fondu.

4.5.4 Pravidla pro přidělování městského bytu

Pravidla pro přidělování městských bytů budou vycházet z kategorizace bytového fondu. **Cílem** je, aby pravidla byla nastavena spravedlivě, podle potřeb obyvatel města a zranitelných cílových skupin a v souladu se zákony. Pravidla budou konzultována s Ministerstvem vnitra ČR. Byty zvláštního určení pro seniory a zdravotně znevýhodněné budou mít odlišná pravidla než byty ekonomické, nebo byty podporované.

Pravidla pro přidělování městského bytu budou konkrétně definována na základě Akčního plánu.

5 Posílení role města v oblasti bydlení

Tato kapitola popisuje roli samosprávy a státní správy v bytové politice a identifikuje možnosti jejich konání.

Město se každou svou lokalitou zabývá tak, aby nevznikaly izolované městské části s vyšším sociálním zatížením a s infrastruktura, která by nespĺňovala zajištění potřeb obyvatel.

V rámci obecného cíle je identifikováno šest konkrétních cílů:

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.
- d) Implementace kodexu pronajímatele.
- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) Podpora samostatné výstavby.



Obrázek č. 1 – mapa města Děčín

5.1 Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji

Statutární město Děčín má fakticky dvě historická centra – Děčín (dnes Staré město) a Podmokly. Obě centra jsou propojena infrastrukturou a navzájem dobře dostupná. Tato centra jsou předmětem koncepce bydlení. Třetí městskou částí, na kterou bude zaměřena intenzivní pozornost, jsou Boletice nad Labem. Tato městská část je významně prostorově odloučená a vykazuje vyšší zatížení faktory sociálního vyloučení než jiné městské části.

5.1.1 Staré město

Historické centrum Děčína

Zatížení sociálním vyloučením - nízké.³

Vize: Staré město je dobrým místem pro život. Je zde dobrá infrastruktura a nabízí snadnou dostupnost služeb, kulturního vyžití, škol a zdravotnického zařízení, volnočasových aktivit a odpočinku.

5.1.2 Podmokly

Historické centrum Podmokel

Zatížení sociálním vyloučením – střední.

Zatížení je identifikováno zejména v ulici Teplická a v Rozbělesích. Tam se nachází průmyslové centrum s velkými výrobními podniky, nabízející zaměstnání početné části občanů města Děčína. Nevýhodou je sociální vyloučení v oblasti bydlení a existence tzv. mikrolokalit zatížených sociálním vyloučením. Lze konstatovat, že obecně tato lokalita není v hledáčku místních aktérů a není příliš diskutována.

Vize: Snížení míry sociálního vyloučení a zvýšení prestiže a kvality bydlení na levém břehu Labe. Poté co bude dokončena revitalizace dojde ke snížení sociálního vyloučení a ke zvýšení prestiže a kvality bydlení. Zachování lokality Rozbělesy jako průmyslové zóny, kde se do budoucna s výstavbou nových objektů určených k bydlení a odpočinku nepočítá.

5.1.3 Boletice

Periferní městská část

Zatížení sociálním vyloučením - vysoké.

Boletice dlouhodobě trpí špatnou pověstí. Z hlediska posuzování míry rezidenční segregace se jedná o městskou část s nejvyšším výskytem aspektů sociálního vyloučení. Je důležité upozornit, že v kontextu Děčína a Děčínska Boletice vyčnívají, v kontextu Ústeckého kraje nejsou Boletice výjimečné.

Vize: Snížení migrace, stabilizace populace, snížení míry sociálního vyloučení a normalizace Boletic na úroveň ostatních městských částí statutárního města.

³ V rámci Starého města registrujeme tzv. mikrolokality. Tyto budeme nadále monitorovat a v případě potřeby se jim budeme věnovat v rámci Akčního plánu.

5.2 Rozvoj infrastruktury městských částí

Cílem je zlepšit občanskou vybavenost a infrastrukturu daných městských částí, aby odpovídala potřebám občanů města Děčín (např. dětská hřiště, zastávky městské hromadné dopravy, obchody apod.).

Touto problematikou se zabývá především strategický plán rozvoje města. Při rozvoji městských částí je žádoucí zapojit obyvatele žijící v daných lokalitách, jedním z možných nástrojů, jak naplnit potřeby místních komunit je participativní rozpočet města nebo například přímá participace formou komunitní práce.

5.3 Podpora samostatné výstavby

Cílem této oblasti je podpořit občany, kteří mají zájem o samostatnou výstavbu v městě Děčín. Tato podpora může být zacílena např. na připomínkování územního plánu města nebo přímou podporou stavebníkovi, a to formou dotace⁴.

Město reaguje na trh s pozemky, které mohou být určeny k výstavbě s cílem bydlení.

V návrhu Územního plánu z roku 2017 (který je zpracovaný společností Atelier T-plan, s.r.o. a jeho platnost bude odvislá na schválení finální verze zastupitelstvem města), je navrhováno např. u rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech cca 130 ha poskytující prostor pro výstavbu bytů v počtu cca 1600, u rozvojové plochy v bytových domech cca 6 ha pro výstavbu cca 300 bytů.

Aktuální akční plán koncepce bydlení tuto problematiku řeší a bude řešit v rámci opatření např.: *Návaznost na jiné strategické dokumenty města a soulad, Plán strategický investic* či *Rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí*.

5.4 Rozšiřování bytového fondu města

V současnosti má město ve vlastnictví 630 bytů. Strategií města je bytový fond rozšířit tak, aby bytovou politiku mohlo město ovlivňovat.

5.4.1 Akvizice nových bytů do majetku města

Město má za cíl za prvé vlastnit adekvátní počet dostupných bytů pro své občany, za druhé vykupovat byty ve strategických oblastech (jak v centru, tak i v oblastech s vyšším sociálním zatížením), aby významně ovlivňovalo trh s bydlením ve městě. A to tak, aby bydlení bylo v dostatečném množství a kvalitě jak pro současné obyvatele města, tak i pro zaměstnance v žádaných profesích např. policisté, lékaři, sociální pracovníci, technici aj.

V některých částech města je vyžadován specifický přístup. Celé objekty s početným bytovým fondem často vlastní tzv. "obchodníci s chudobou". Tyto objekty ve velkém případě nesplňují technicko-stavební, či hygienické standardy a často jsou předmětem budoucí rozsáhlé rekonstrukce. Indikujeme zde vysokou fluktuaci obyvatel, často bez jakéhokoliv vztahu

⁴ Aktuálně město využívá této podpory, a to formou dvou dotačních výzev: 1) Podpora výstavby inženýrských sítí pro vlastníky obytných budov. 2) Podpora výstavby čistíren odpadních vod (ČOV). Zásady a žádost pro poskytnutí dotace jsou veřejné na stránkách: <https://www.mmdecin.cz/granty-a-dotace>

k místu. Proto by město chtělo v těchto částech města objekty do svého bytového fondu získat.

Obecné přístupy řídicí akvizici nových bytů do majetku města:

- příležitostné akvizice podle kritéria návratnosti (ROI)
- příležitostné akvizice podle cost-benefit analýzy (VFM)
- strategické akvizice

Kritérium návratnosti reálně reprezentuje schopnost bytového fondu dávat k dispozici prostor pro bydlení. Uplatnění jakéhokoliv jiného kritéria znamená, že potenciální nabídka městského bydlení se sníží ve prospěch jiné (třeba obdobně důležité) hodnoty.

Pokud město do bytového fondu nekládá prostředky nad rámec vybraného nájemného a přijatých dotací, potom je správné uplatňovat právě kritérium ROI: tím je zajištěno co nejrychlejší rozšiřování bytového fondu.

Při uplatňování kritéria návratnosti (ROI) je také potřeba stanovit si zásady, které celý záměr udrží v říši slušného nekomerčního bydlení. Ty zásady jsou:

- Část bytů je pronajímána prioritně potřebným domácnostem, a to za cenu odpovídající jejich disponibilním příjmům (tj. včetně sociálních dávek).
- Město nepronajímá substandardní byty, a to ani za sníženou cenu (tyto byty je potřeba rekonstruovat do standardu).
- Fond jako celek má limitovaný výnos.⁵

5.5 Kontroly objektů a vymáhání zákona

V oblastech města s vyšším sociálním zatížením se často setkáváme s objekty, které neodpovídají stavebně-technickým standardům, nejsou zde dodržovány protipožární opatření a lidé zde mohou být ohroženi na zdraví. Majitelé vybírají neadekvátní částky na nájemném, a to s ohledem na lokalitu a stav poskytovaného bydlení.

Státní správa postupuje v městě Děčín koordinovaně v kontrolách objektů užívaných k bydlení, a to především u velkých poskytovatelů nájemního bydlení. Město svolává *Velkou koordinační skupinu*, do které jsou zapojeni jak odbory Magistrátu statutárního města Děčín, tak i externí aktéři, a koordinovaně postupují v kontrolách pojících se k nájemnímu bydlení.

- Při kontrolách se postupuje podle zákona 255/2012 Sb. o kontrole (kontrolní řád). Kontrolní orgán vždy při kontrole zjišťuje, jak kontrolovaná osoba plní povinnosti, které jí vyplývají z jiných právních předpisů, nebo které jí byly uloženy na základě těchto předpisů.
- Správní orgán též využívá zákona 500/2004 Sb. Správní řád. Tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (dále jen "správní orgán").
- Úřad práce vyplácí dávky na bydlení, a to „Příspěvek na bydlení“ a „Doplatek na bydlení“, které jsou definovány zákony 117/ 1995 Sb. o státní sociální podpoře

⁵ Pro inspiraci: Neuruppin v bytovém fondu cílí na výnos 1-2 % ročně, rakouské bytové společnosti mají výnos zastropovaný na 3 %.

a 116/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi. Přímý vliv na kvalitu poskytovaného bydlení Úřad práce nemá.

- Stavební úřad provádí dozor podle zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.
- Krajská hygienická stanice dozoruje dodržování zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.
- Hasičský záchranný sbor vykonává státní požární dozor dle Zákona č. 133/1985 Sb., - Zákona o požární ochraně.

5.6 Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města

Město pravidelně informuje o rozvoji města a bytové politice pomocí svých dostupných nástrojů. Konkrétně rozpracováno v rámci Akčního plánu.

Nástroje komunikace města jsou:

- Zpravodaj města - čtrnáctidenní periodicitu, náklad 26 tis. Kč, distribuce zdarma do schránek občanů; formát A4, 16 stran, plnobarevný
- Webové stránky města
- Sociální sítě – Facebook Město Děčín, Twitter, YouTube město Děčín
- MUNIPOLIS (mobilní aplikace)
- Média – tiskové zprávy, odpovědi na dotazy, placená inzerce
- Setkání s občany k aktuálním tématům či rozvojovým záměrům

5.7 Etický kodex nájemního bydlení

Je souhrnem pravidel, ke kterým se dobrovolně zavazují majitelé nájemního bydlení vůči městu a nájemníkům nad rámec současné platné legislativy. Cílem etického kodexu nájemního bydlení je nastavení spravedlivých podmínek jak na straně majitele, tak i na straně nájemce.

Město vyjedná a uzavře dohodu se soukromými vlastníky nemovitostí, která splní následující cíle:

- zvýší jistotu vztahu nájemníka a pronajímatele
- zajistí včasné řešení dluhu na nájemném a usnadní smírné řešení sporů
- zajistí vzájemnou informovanost nájemníků, pronajímatelů a města
- zjednoduší výkup bytů městem

1. Pronajímatel respektuje nájemce jako partnera a chová se k němu ohleduplně.
2. Pronajímatel uzavírá nájemní smlouvy se všemi zákonnými náležitostmi. Pokud nájemce plní všechny své zákonné a smluvní povinnosti, automaticky pronajímatel prodlužuje nájemci nájemní smlouvu.
3. Pronajímatel umožňuje nájemci přepsání služeb spojených s bydlením přímo na nájemce od začátku nájmu a zpět neprodleně po skončení nájmu.
4. Pronajímatel předává nájemci vyúčtování přehledně a pravidelně.
5. Pronajímatel respektuje soukromí nájemce.
6. Pronajímatel po vzájemné dohodě s nájemníkem mu umožňuje úpravy pronajaté nemovitosti.
7. Pronajímatel udržuje svou nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, provádí opravy či odstraňuje závady bez zbytečného odkladu.
8. Pronajímatel předává nájemcům veškeré potřebné informace týkající se nemovitosti.
9. Pronajímatel v případě sporu s nájemníkem nebo nájemníka se sousedy využívá služeb mediátora (zajistí po zřízení Kontaktní místo pro bydlení).
10. Pronajímatel kontaktuje nájemníka v okamžiku prvního nezaplaceného nájmu a v případě potřeby s ním uzavírá splátkový kalendář.
11. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne ukončit nájem zranitelné domácnosti.
12. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne byt prodat.
13. Pronajímatel v případě, kdy nabízí byt k prodeji nebo pronájmu, oslovuje s nabídkou nejdříve město.

6 Podpora v bydlení a zabydlování

Dobré bydlení je základem. A to jak pro spokojený život, tak pro stabilitu zaměstnání, pro dobré zdraví, pro vzdělání dětí a další kapitoly života. Někteří lidé se v životě dostanou do situace, kdy je jejich bydlení ohroženo. A v tu chvíli je na místě podpora v bydlení. Pro některé se situace vyvine tak, že o své bydlení přijdou. Někteří dobré bydlení nikdy neměli. V tu chvíli jsou zde podpůrné služby pro nalezení adekvátního bydlení a v případě potřeby i služby podporující udržení bydlení (pokud to klient potřebuje).

V rámci tohoto obecného cíle jsou identifikovány tři konkrétní cíle:

- Navržení a zavedení systému a postupu pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – asistence v bydlení.
- Návrh a zavedení opatření pro prevenci a řešení zadlužení obyvatel bytů.
- Zavedení modelu kontaktního místa bydlení.

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

6.1 Zabydlování a prevence ztráty bydlení

Základní principy podporovaného (sociálního) bydlení⁶

Podporované bydlení je určeno zranitelným cílovým skupinám, pro které je obtížné najít adekvátní bydlení, případně si jej udržet. Podporované bydlení stojí na těchto pilířích a principech:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Princip solidarity• Princip bydlení v bytě• Princip potřebnosti• Princip nediskriminace• Individuální a diferencovaný přístup | <ul style="list-style-type: none">• Princip nesegregace• Princip posilování kompetencí• Princip prevence• Princip subsidiarity |
|---|---|

Nositeli dobré praxe v rámci podporovaného bydlení je přístup Housing First (MPSV ČR⁷) a Platforma pro sociální bydlení⁸.

⁶ Principy vychází z *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025*, dostupné na <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>.

⁷ Pod MPSV vznikl tým podpory pro projekty Housing first. V rámci tohoto týmu vznikají metodické a informační materiály a semináře na související témata. Tým Housing First nabízí podporu a materiály také mimo projekty MPSV.

Odkaz na web: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/housing-first-v-cr>.

⁸ Platforma vznikla v roce 2013 a působí jako výzkumný, advokační a poradní tým zaměřený na problematiku bydlení a řešení bezdomovectví. Vytváří partnerství mezi ministerstvy, kraji, obcemi i neziskovými organizacemi. Cílí na změnu na systémové úrovni. Sdružují již desítky členských organizací i jednotlivců a koordinují společnou snahu v oblasti bydlení. Platforma nabízí pomoc obcím a neziskovým organizacím při zavádění systémů sociálního bydlení a realizaci projektů Housing First. V rámci Platformy vznikla série videí dostupná zde: <https://www.youtube.com/@projektpodporaSB>. Odkaz na web: <https://socialnibydeni.org/>.

Domácnosti v bytové nouzi⁹

V kontextu zabydlování a asistence v bydlení je pro ilustraci problému zásadní termín “domácnosti v bytové nouzi”. Podle výzkumu MPSV “Největší počet osob v nevhodném bydlení žije v Ústeckém kraji, ve kterém jejich počet přesahuje 7 000 osob v bytové nouzi. Zde žije nejvíce osob v Ústí nad Labem (1 508), **Děčíně (1 052)**¹⁰, Mostě (1 018) a Chomutově (781).”¹¹

Osoby v bytové nouzi jsou definovány dle typologie ETHOS¹²:	Jako další zranitelné a ohrožené cílové skupiny jsou pro účely této koncepce definovány:
<ul style="list-style-type: none">• Bez střechy• Bez bytu• Nejisté bydlení• Nevyhovující bydlení	<ul style="list-style-type: none">• Senioři• Osoby zdravotně či mentálně postižené• Osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené• Oběti trestných činů a domácího násilí

6.1.1 Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení

Bude navržen a zaveden systém a postup pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – **asistence v bydlení**¹³. Asistence v bydlení pro zranitelné a ohrožené cílové skupiny je klíčový nástroj, který významně zvyšuje šance člověka na zabydlení a udržení bydlení (ať je čerstvě zabydlený, nebo čelí nenadálým problémům, které jeho bydlení ohrožují). Tento přístup je zároveň přínosný pro majitele bytů, protože díky podpoře nájemníků se snižuje riziko neplacení nájmu, poničení bytu a stížností sousedů. Nejekonomičtější a nejefektivnější je podpora ve fázi prevence – než nastane problém. Podpora v rámci již stávajícího problému je vždy náročnější než vyřešení problému v zárodku. Z toho důvodu bude podstatná část pozornosti věnována prevenci.

Pro dobré soužití je zásadní budování sousedských vztahů a prevence sousedských stížností. Město v rámci svého bytového fondu působí jako facilitátor sousedských stížností, zajišťuje informovanost obou stran. Výhledově bude tato role plněna ve spolupráci s kontaktní místem bydlení. V rámci *kodexu pronajímatele* tuto službu město nabízí též soukromým majitelům.

Klíčovým prvkem asistence v bydlení je vzdělávání a rozvoj kompetencí v oblasti zabydlování a prevence ztráty bydlení. A to z více stran: ze strany města a soukromých majitelů, jakožto poskytovatelů bytů, ze strany sociálních a podpůrných služeb a samozřejmě též ze strany nájemníků a potenciálních nájemníků (často klientů sociálních služeb).

⁹ Pro více informací viz kapitola 11 Domácnosti v bytové nouzi, str. 25, Datový poklad.

¹⁰ Zvýraznění doplněno ad hoc.

¹¹ Jedná se o kvalifikovaný odhad na základě aplikace intervalu založeného na terénním výzkumu. Pro více informací viz: str. 87 Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, SocioFactor s.r.o. 2022, dostupné na: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Souhrnn_zvren_zprva.pdf.

¹² Podrobnosti viz na webu MPSV: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/cilove-skupiny-sb>.

¹³ Konkrétní opatření jsou zanesena v Akčním plánu. S ohledem na povahu Koncepce bydlení bude samotná služba, její financování a konkrétní činnosti předmětem Plánu sociálního začleňování, případně Komunitního plánu města.

V rámci Kontaktního místa bydlení, případně i mimo něj, je žádoucí vybudovat krizový a garanční fond. S tímto fondem počítá zákon o podpoře v bydlení, je však možné tyto fondy budovat již nyní, a to jak po vlastní ose, nebo na základě ESF+ projektů.

6.2 Prevence a řešení zadlužení nájemníků

Důležitou součástí městské bytové politiky je prevence a případné řešení zadlužení. Dluhy na nájemném bývají nejčastější příčinou ztráty bydlení, která vytváří bytovou nouzi a má negativní dopady na životy rodin i jednotlivců. Pro město má tato skutečnost závažné dopady na rozpočet.

Z celkového počtu 630 bytových prostor je v roce 2022 evidováno 70 dlužníků s průměrnou výší dluhu 13 408 Kč.¹⁴

Období	Počet dlužníků	Celková výše dluhu	Průměrný dluh
2020	74	1 127 638 Kč	15 238 Kč
2021	66	1 317 274 Kč	19 959 Kč
2022	70	938 537 Kč	13 408 Kč

Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů

6.2.1 Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků

Město již dnes samozřejmě spravuje dluhy nájemníků a aktivně vymáhá dlužné částky. V rámci koncepce chceme zlepšit tento systém, snížit riziko zadlužení nájemníka a zvýšit šance na uhrazení dlužné částky. Za tímto účelem zpracován systém pro práci s dluhy – prevence, včasná detekce a řešení případných dluhů.

Cílem je za prvé, aby dluhy na bydlení nevznikaly, za druhé, pokud vzniknou, aby se řešily včas a za třetí, aby se vyřešily úspěšně.

Prvním z nástrojů, který je zaměřen na prevenci vzniku dluhu, zvláště z důvodu poškození bytu či jeho vybavení, či neplacení nájmu, je vratná kauce. Město Děčín v současné době tento nástroj využívá. Pro klienty v nouzi je možné požádat o dávku tzv. mimořádnou okamžitou pomoc.

Druhým preventivním opatřením je včasný reporting nezaplaceného nájmu a systém upozornění nájemníka či doprovodné služby. Včasná komunikace může zabránit dalšímu zhoršování situace a může zabránit podstatné části potenciálních problémů.

Třetím preventivním opatřením, zvláště u nájemníků s nestabilním příjmem, nebo nájemníků v nestandardní životní situaci, kteří pobírají příspěvek na bydlení a případně také doplatek na bydlení, je možné využít tzv. institut přímé úhrady, který slouží k přímé úhradě nájemného či služeb přímo na účet pronajímatele. Tím předejdeme tomu, že by peníze určené na bydlení byly využity k jinému účelu a následně by vznikl dluh.

Čtvrtým nástrojem jsou služby dluhového poradenství. Tyto služby plní jak preventivní roli, tak také pomáhají s včasným řešením dluhu. Propojení městského bydlení na služby dluhové poradny je klíčové. Tento systém bude konkrétně vypracován v rámci akčního plánu.

¹⁴ Pro více informací viz kapitola 2 Zadluženost nájemníků města, str. 4, Datový podklad.

Pátým nástrojem je pracovní poradenství – pomoc klientovi s nalezením zaměstnání, které by mu zajistilo adekvátní příjem pro nalezení, či udržení bydlení. Tuto službu poskytuje KoP Děčín ÚP ČR a místní neziskové organizace (často ve spolupráci). Ve městě zároveň působí Středisko městských služeb, které je významným startovacím místem pro ty, kteří mají problémy s uplatněním na otevřeném trhu práce.

6.3 Kontaktní místo pro bydlení

Kontaktní místo je předmětem návrhu zákona o podpoře v bydlení, který má celostátní působnost.¹⁵ Některé obce již implementují principy kontaktního místa bydlení i bez účinnosti zákona. Stejnou cestou se vydává i statutární město Děčín – dojde k pilotu a vyzkoušení si principů kontaktního místa, ještě před účinností zákona.

Cílem je etablovat v rámci Děčína KMB tak, aby byl funkčním prvkem v rámci místní sítě, který je schopen poskytovat koordinaci a poradenství v oblasti bydlení.

Jednotné kontaktní místo pro bydlení (dále také jako *KMB*) představuje prostor, ve kterém mohou lidé řešit své problémy týkající se bydlení. S tím jim pomůže tým pracovníků, kteří se specializují na poradenství v oblasti bydlení a dalších sociálních problémů, které s bydlením souvisí. KMB pomůže zájemcům například při vyplňování žádostí o byt, nebo předáním informací o nabídce městských bytů a bytů na volném trhu. Výhodou kontaktního místa je, že se v něm občan dozví informace související s řešením svých problémů v oblasti bydlení na jednom místě a nemusí tak obcházet jednotlivé odbory magistrátu.

Kontaktní místo v rámci své činnosti úzce spolupracuje s dalšími aktéry v oblasti bydlení jak uvnitř úřadu (odbor sociálních věcí a zdravotnictví, odbor místního hospodářství), tak mimo něj (Úřad práce ČR, poskytovatelé sociálních služeb, soukromí vlastníci bytů). Spolupráce mezi *sociálním* a *bytovým* odborem je pro dobré a efektivní fungování kontaktního místa klíčová. Zásadní je také detailní znalost situace v terénu a všech platných zákonů a nařízení. Při řešení komplexních právních otázek souvisejících s bydlením může kontaktní místo využívat externích právních služeb.

Zkušenosti z praxe ukazují, že je vhodné mít zpracovaný „katalog“ dostupných řešení konkrétní bytové situace. Takový katalog vznikne i na našem kontaktním místě, zejména pro případy, kdy kapacita obecního bytového fondu byla již vyčerpána.¹⁶

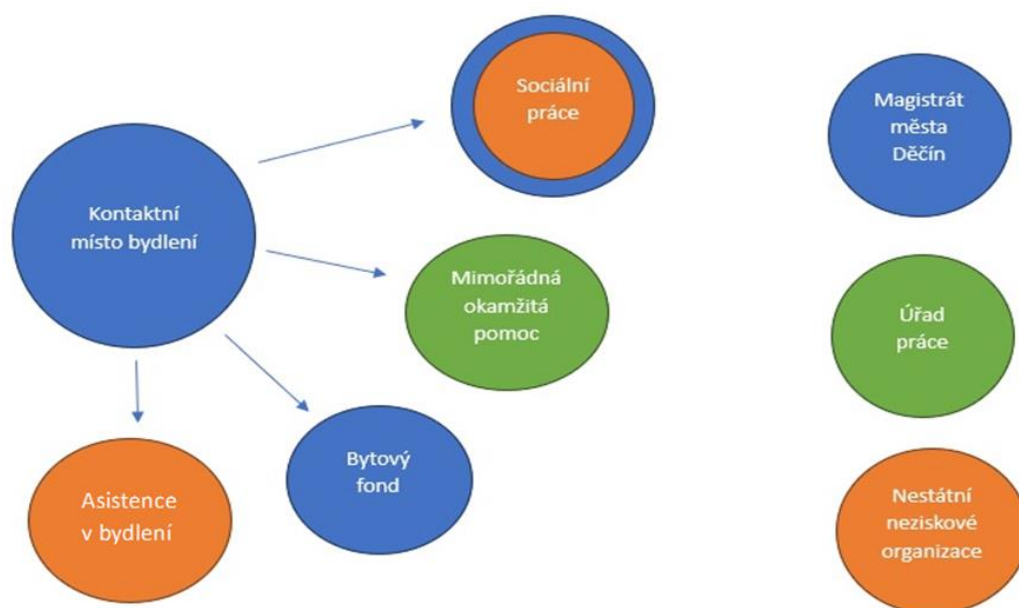
¹⁵ V době psaní koncepce ještě nebyl zákon schválen. Předpokládaná účinnost 1.7.2024.

¹⁶ Pro inspiraci viz leták –

http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Ostatni/Let%C3%A1k_Informace_a_kontakty_pro_osoby_v_bytov%C3%A9m_nouzi.pdf.

Pro více informací a zkušenosti jiných měst viz <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/priklady-dobre-praxe/2-uncategorised/102-kontaktni-misto-otevrena-kancelar>.

6.3.1 Struktura kontaktního místa bydlení



Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů

Kontaktní místo bydlení lze rozdělit na pět oblastí (viz obrázek výše):

1. První oblastí je fungování samotné **kanceláře kontaktního místa**. To tvoří jádro a komunikační uzel pro celý systém. Kontaktní místo je prvním *kontaktem* pro většinu klientů.
2. **Bytový fond** je páteří kontaktního místa. Bez robustního a udržitelného bytového fondu má kontaktní místo velmi omezené možnosti. V rámci budování kapacit je možné oslovit také soukromé majitele s poskytnutím bytů do systému.
3. Někteří klienti budou potřebovat odbornou pomoc s konkrétní zakázkou (např. dluhové poradenství). Na tyto klienty je zaměřena sekce **sociální práce**. Sociální práci poskytuje jak samotné město, tak ji poskytují specializované neziskové organizace působící ve městě.
4. Pro některé klienty bude obtížné najít si bydlení, případně si bydlení udržet. Pro tyto klienty je zde tzv. **asistence v bydlení**. Asistence v bydlení je služba dlouhodobějšího charakteru, zaměřená specificky na oblast bydlení. V případě speciálních potřeb mimo odbornost poskytovatele této služby se počítá se zapojením *sociální práce* (viz bod výše).
5. Posledním bodem je **intenzivní spolupráce s kontaktním pracovištěm Úřadem práce ČR Děčín**. Nejdůležitějším nástrojem, který je zásadní jak při zabydlování, tak i pro krizovou situaci ohrožující bydlení, je tzv. dávka mimořádné okamžité pomoci. Důležité jsou též ostatní dávky hmotné nouze, na které může mít klient nárok a které mu mohou pomoci překonat těžké období. Tyto záležitosti pomáhá klientovi vyřešit služba *sociální práce* či služba *asistence v bydlení*.

6.3.2 Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role

Kontaktní místo bydlení je ve své holé formě především schránkou a rozcestníkem. Jádro tvoří magistrát města. Aby kontaktní místo dobře fungovalo, je nutné zapojit do struktury i další aktéry, a to především místní neziskové organizace působící v oblasti bydlení a Úřad práce ČR. Každý z aktérů pak plní v rámci kontaktního místa specifickou roli:

- **Magistrát města Děčín:** plní koordinační roli a zajišťuje základní registraci a službu klientům kontaktního místa bydlení.
- **Úřad práce:** pomáhá finančně stabilizovat ohrožené obyvatele podle jejich nároku a ve spolupráci a s doporučením místních NNO.
- **Místní NNO:** poskytují služby sociální práce a asistenční služby. Mají know-how a vědí, jak konkrétně pomoci. Klíčové je propojení praxe NNO na praxi sociálního odboru města.

6.3.3 Ukázková agenda kontaktního místa bydlení

- Radí občanům v oblasti bydlení a bytové nouze.
- Informuje o možnostech řešení různých životních i krizových situací ve vztahu k bydlení (krizové ubytování, pobytové sociální služby, soukromé ubytovny, sociální dávky) a o dostupném bydlení.
- Poskytuje souhrnné informace o způsobu podávání žádosti o městský byt i o jiné typy městského bydlení (startovací byty, byty pro osamělé rodiče s dětmi, byty zvláštního určení, sociální byty...).
- Přijímá a eviduje žádosti o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory.
- Mapuje a vyhodnocuje rozsah bytové nouze na území města.
- Síťuje na sociální služby ve městě, je-li to potřeba (např. Dluhové poradenství, pobytové sociální služby, SAS).
- Posledním krokem v ustanovení konstantního místa je kompletní koordinace problematiky bydlení na území města.

7 Seznamy

7.1 Seznam grafů

Graf č. 1 - celkový vývoj populace	11
Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva	12

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace	10
Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let.....	11
Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí.....	11
Tabulka č. 4 – senioři 65+	11
Tabulka č. 5 – senioři 80+	12
Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů	26

7.2 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – mapa města Děčín	18
Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů ..	28