



Vyhodnocení akčního plánu
Koncepce bydlení
statutárního města Děčín
2024 – 2044

Obsah

Úvod.....	1
Správa a rozvoj bytového fondu statutárního města Děčín	2
Opatření zohledňující stárnutí populace	2
Strategické plánování bydlení a bytová politika	3
Zabydlování a prevence ztráty bydlení	4
Závěr.....	4

Úvod

Město Děčín dlouhodobě usiluje o rozvoj stabilního, dostupného a sociálně udržitelného systému bydlení. V souladu s Konceptí bydlení statutárního města Děčín byla v uplynulém období realizována řada opatření napříč čtyřmi hlavními tematickými oblastmi – správa a rozvoj bytového fondu, reakce na potřeby stárnoucí populace, strategické plánování a komunikace v oblasti bydlení a systémová podpora v zabydlování a prevenci ztráty bydlení. Tato opatření se opírají o mezioborovou spolupráci jednotlivých odborů magistrátu, zapojení místních partnerů a participaci veřejnosti.

Cílem těchto kroků bylo nejen vytvořit efektivní nástroje pro správu bytového fondu, ale také reagovat na aktuální sociální výzvy – od demografických změn, přes situaci domácností v bytové nouzi, až po spolupráci se soukromým sektorem a zajištění odpovědného pronajímání. Následující přehled shrnuje průběh realizace jednotlivých opatření a jejich přínos pro plnění strategických cílů města v oblasti bydlení.

Správa a rozvoj bytového fondu statutárního města Děčín

V rámci plnění obecného cíle Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín byla realizována klíčová opatření navázaná na specifické cíle 1.1 a 1.2, která výrazně přispěla ke zlepšení správy, udržitelnosti a dostupnosti městského bytového fondu.

Jedním ze zásadních kroků byla kompletní pasportizace bytového fondu (opatření 1.1.1), díky níž získalo město přesný a aktuální přehled o všech bytech ve svém vlastnictví. Tento krok umožnil následně efektivně plánovat další kroky, včetně tvorby systému správy a plánování oprav. Na pasportizaci navázalo vytvoření komplexního Plánu údržby a oprav (opatření 1.1.2), který je již implementován a zajišťuje systematickou péči o bytový fond s cílem jeho dlouhodobé udržitelnosti. Obě opatření byla realizována v plánovaném termínu, bez navýšení nákladů, a výhradně prostřednictvím interních kapacit města.

Součástí Plánu údržby a oprav je také zvláštní kapitola zaměřená na modernizaci bytového fondu pro zranitelné cílové skupiny (opatření 1.1.3). Tato část byla připravena, nicméně kvůli probíhajícímu procesu identifikace a zařazování některých bytů do kategorie bytů zvláštního určení (zejména 2. a 3. stupně) bude její realizace pokračovat v rámci navazujícího akčního plánu. Město tím zajišťuje kontinuitu a návaznost opatření s důrazem na dostupnost a inkluzivitu městského bydlení.

Na pasportizaci navázalo i úspěšné zavedení kategorizace bytů (opatření 1.2.1), kdy byly všechny byty zařazeny do čtyř stupňů podle jasně definovaných kritérií. Tento krok významně posílil transparentnost, spravedlnost a efektivitu při rozhodování o správě bytového fondu. Kategorizace se rovněž stala základem pro přípravu nových pravidel přidělování bytů (opatření 1.2.2), která byla v souladu s termínem připravena s ohledem na potřeby zranitelných skupin a prevenci sociální segregace. Po interním připomínkování v úzké pracovní skupině budou tato pravidla ve druhé polovině roku 2025 předložena ke schválení radě města.

Realizovaná opatření představují promyšlený a provázaný celek, který naplňuje jak konkrétní specifické cíle strategického řízení bytového fondu, tak i celkovou vizi jeho optimalizace ve prospěch obyvatel města Děčín.

Opatření zohledňující stárnutí populace

V rámci naplňování obecného cíle Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín byla v oblasti podpory stárnoucí populace definována a postupně naplňována dvě vzájemně propojená opatření, která odpovídají nejen demografickému vývoji města, ale i současným principům komunitního plánování.

Opatření 2.1.1 představuje klíčový krok k systematickému řešení potřeb seniorů v oblasti bydlení. Město tímto opatřením reaguje na rostoucí poptávku po bezbariérovém, bezpečném a sociálně dostupném bydlení vhodném pro seniory a osoby se sníženou soběstačností. Vytvářený plán bude zahrnovat konkrétní návrhy na využití části stávajícího bytového fondu města, a to v návaznosti na probíhající kategorizaci bytů – především ve 2. a 3. stupni. Tyto byty budou vyčleněny jako byty zvláštního určení, což zajistí flexibilní využívání městských kapacit podle specifických potřeb cílových skupin. Tento přístup je v souladu s právní úpravou vymezenou v § 2300 občanského zákoníku (NOZ), která definuje pravidla pro nájem bytu zvláštního určení a zohledňuje specifika zdravotních či jiných omezení nájemníků.

Na tuto oblast bezprostředně navazuje opatření 2.2.1, jehož cílem je zajištění odpovídajících sociálních služeb pro stárnoucí populaci, a to jak v oblasti terénní péče, tak i pobytových služeb. Opatření reflektuje obsah 5. komunitního plánu města Děčín (2025–2028), konkrétně cíl 1.2 Rozšíření potřebných sociálních služeb pro seniory, který upozorňuje na nutnost reagovat na zvyšující se potřebu péče vyplývající ze stárnutí obyvatelstva. Cílem je zajistit dostupnost, kvalitu a návaznost služeb v souladu s měnícími se potřebami obyvatel města.

Obě opatření – 2.1.1 i 2.2.1 – tak tvoří provázaný celek, který propojuje oblast bydlení a sociálních služeb s důrazem na prevenci sociálního vyloučení, podporu důstojného stárnutí a udržitelný rozvoj městské politiky sociálního bydlení.

Strategické plánování bydlení a bytová politika

V rámci naplňování obecného cíle Posílení role města v oblasti bydlení bylo realizováno několik klíčových opatření, která významně přispívají ke strategickému, systematickému a participativnímu přístupu města Děčín k bytové politice.

Opatření 3.1.1 se zaměřilo na zajištění návaznosti a souladu strategických dokumentů města s koncepcí bydlení, čímž vzniká základ pro koordinované plánování napříč jednotlivými oblastmi veřejné správy. Opatření bude nadále postupně naplňováno s cílem vytvořit dlouhodobě konzistentní rámec strategického řízení bytové politiky. Výstupem bude dokument potvrzující soulad, který podpoří transparentnost a provázanost jednotlivých plánovacích nástrojů města.

V souběhu s tím OSIT aktivně vyhledával a nadále vyhledává vhodné dotační tituly, které umožní realizaci strategických investic v oblasti bydlení s využitím externích zdrojů. To je v souladu s cíli opatření 3.1.2.

Opatření 3.1.3 se zaměřilo na rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí, přičemž se opírá o participativní nástroje, zejména platformu Tvoříme Děčín (tvorimedecin.cz). Díky této platformě mohou obyvatelé města navrhovat projekty, které odpovídají místním potřebám, čímž se posiluje participace veřejnosti a kvalita života v jednotlivých lokalitách. Vzhledem ke komplexitě bude opatření i nadále rozvíjeno v dalších obdobích.

Výrazný posun přineslo opatření 3.2.1, v rámci kterého došlo k zmapování soukromého bytového fondu, zejména v lokalitách s vyšší koncentrací sociálně znevýhodněných obyvatel. Mapování se zaměřilo na vlastníky s větším počtem bytových jednotek, s nimiž byly navázány první kontakty za účelem budoucí spolupráce, například v oblasti zabydlování. Opatření tak významně posiluje schopnost města reagovat na situaci v problémových lokalitách a naplňuje specifický cíl 3.2 – Zapojení dalších aktérů do rozvoje bydlení.

Na toto opatření přímo navázalo opatření 3.2.2, v rámci něhož byl připraven a projednán Kodex pronajímatele jako nástroj podpory odpovědného pronajímání ze strany soukromých vlastníků. Ačkoli k formálním podpisům dosud nedošlo, několik klíčových majitelů bytů projevilo zájem o připojení ke kodexu. Opatření představuje důležitý krok k budování důvěry a partnerství mezi městem a soukromým sektorem a vytváří rámec pro společenskou odpovědnost a stabilizaci trhu s nájemním bydlením.

Opatření 3.3.1, zaměřené na komunikaci s veřejností, bylo v hodnoceném období splněno částečně. Probíhalo sice informování veřejnosti prostřednictvím tiskových výstupů, avšak systematický komunikační plán nebyl dosud zpracován. Z tohoto důvodu bude opatření dále implementováno v následujícím akčním plánu. Jeho realizace je zásadní pro naplnění cíle 3.3

– Komunikace s veřejností, který podporuje transparentnost, otevřenost a důvěru obyvatel vůči bytové politice města.

Souhrnně lze říci, že všechna realizovaná opatření v rámci specifických cílů 3.1 až 3.3 přispěla k posílení strategické, koordinační a komunikační role města Děčín v oblasti bydlení, a zároveň vytvořila pevný základ pro rozvoj spolupráce s veřejností a soukromým sektorem.

Zabydlování a prevence ztráty bydlení

V rámci naplňování cíle Podpora v bydlení a zabydlování byla realizována dvě vzájemně propojená opatření, která posilují schopnost města Děčín systematicky reagovat na bytovou nouzi a předcházet ztrátě bydlení.

Opatření 4.1.1 bylo úspěšně naplněno vytvořením metodiky zabydlování, která stanovuje konkrétní postup pro práci s domácnostmi v bytové nouzi, bez přístřeší nebo ohroženými sociálním vyloučením. Tím byl splněn stanovený indikátor a město získalo ucelený nástroj pro cílenou a koordinovanou podporu této zranitelné skupiny. Metodika bude s přibývajícím zkušenostmi dále rozvíjena a aktualizována, aby zůstala živým a efektivním nástrojem odpovídajícím aktuálním potřebám praxe.

Opatření 4.2.1 bylo částečně naplněno prostřednictvím úvodního mapování zadluženosti nájemníků, zejména v městském bytovém fondu. Zmapování příčin a typových situací vytvořilo důležitý základ pro vznik komplexního systému prevence a řešení zadlužení, který bude v další fázi detailně zpracován. Plánovaný systém bude využitelný nejen pro městské byty, ale i pro komerční sektor – například jako podpůrný nástroj v rámci Kodexu pronajímatele. Vzhledem k rozsahu a významu bude opatření dále rozpracováno a naplňováno v navazujícím akčním plánu.

Obě opatření společně přispívají k ochraně a stabilizaci bydlení ohrožených domácností, posílení udržitelnosti nájemních vztahů a prevenci sociálního vyloučení ve městě.

Závěr

Realizovaná opatření v rámci všech čtyř oblastí strategie bydlení statutárního města Děčín potvrzují, že město systematicky buduje efektivní a sociálně citlivý systém podpory v oblasti bydlení. Klíčové výstupy – jako je kompletní pasportizace bytového fondu, plán údržby a oprav, kategorizace bytů, metodika zabydlování nebo rozpracovaný systém prevence zadlužení – představují pevný základ pro další kroky.

Zároveň byla vytvořena důležitá propojení mezi oblastí bydlení a dalšími politikami města – sociálními službami, strategickým investováním, komunitním plánováním i komunikací s veřejností. Důraz na spolupráci s partnery (včetně neziskových organizací, soukromého sektoru a krajských institucí) zajišťuje udržitelnost a reálnou proveditelnost opatření v praxi.

Řada aktivit bude dále pokračovat v navazujícím akčním plánu, kde se bude stavět na získaných zkušenostech, zapojených aktérech a již vytvořených nástrojích. Strategický přístup města k bydlení tak nadále posiluje jeho roli jako aktivního a odpovědného správce bytové politiky, který dokáže pružně reagovat na měnící se potřeby obyvatel i externí podmínky.