



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Agentura
pro sociální začleňování

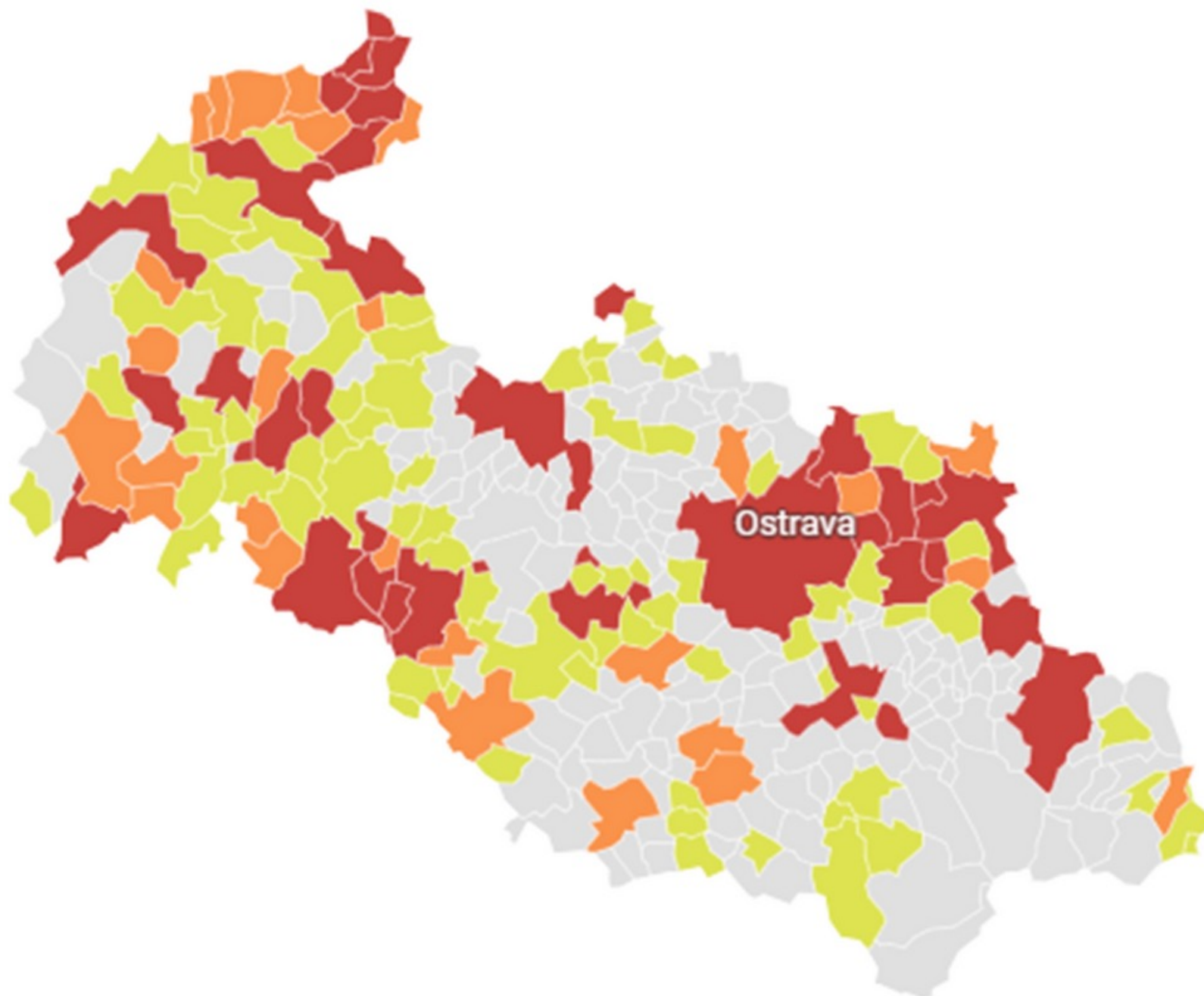
BYDLENÍ JAKO PŘEDPOKLAD SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ

MARTIN ŠIMÁČEK
HAVÍŘOV, 13.6.2024

SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ V REGIONU

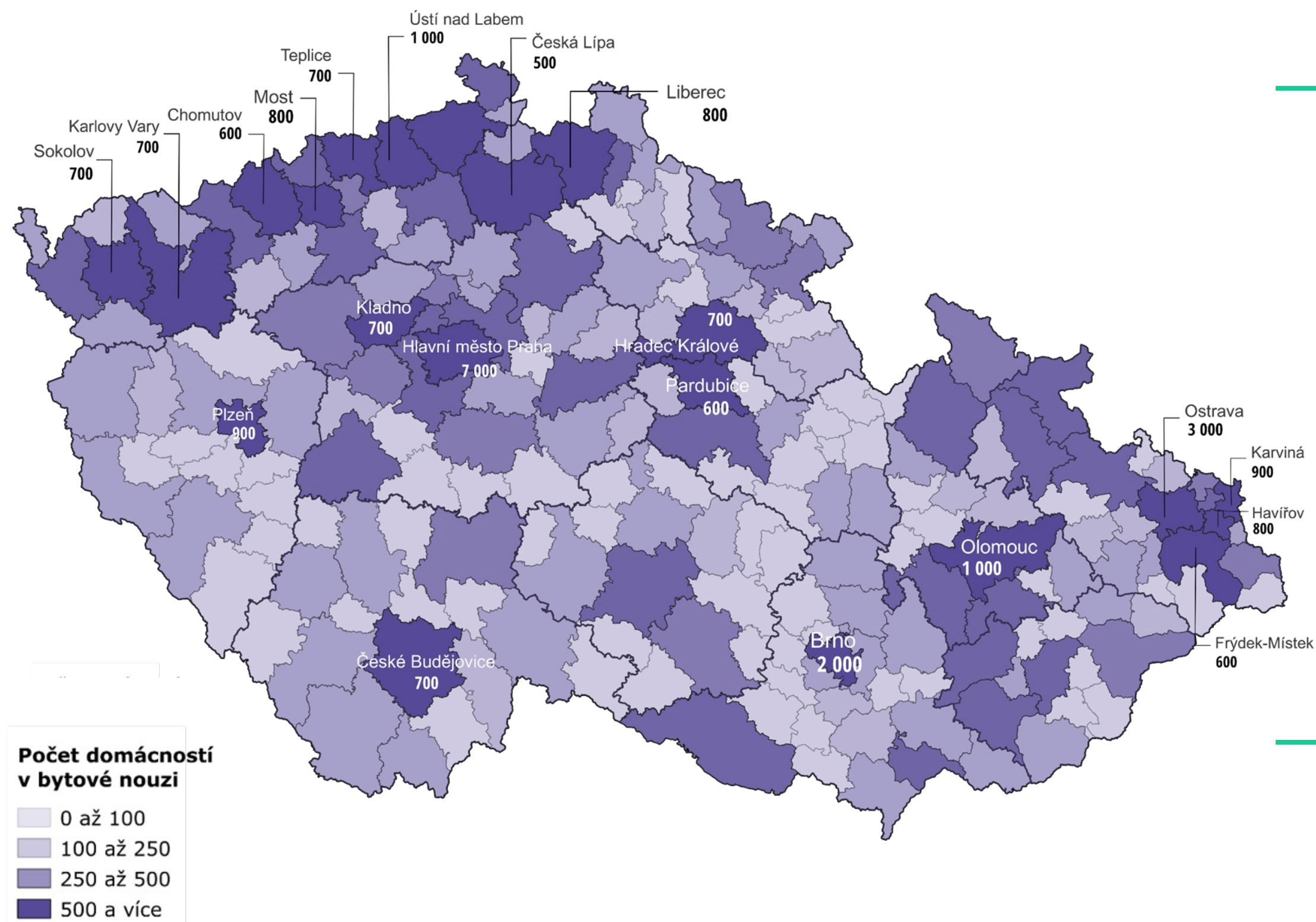
Kategorizace hodnot indexu:

0 až 1 2 až 7 8 až 11 12 až 30



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

BYTOVÁ NOUZE V REGIONU



11 000 domácností v bytové nouzi (dle ETHOS) v MSK - jedná se např. o:

- osoby na ulici
- rodiny v azylových domech
- bydlící u příbuzných
- bydlící v nevyhovujících bytech
- osoby ohrožené domácím násilím



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

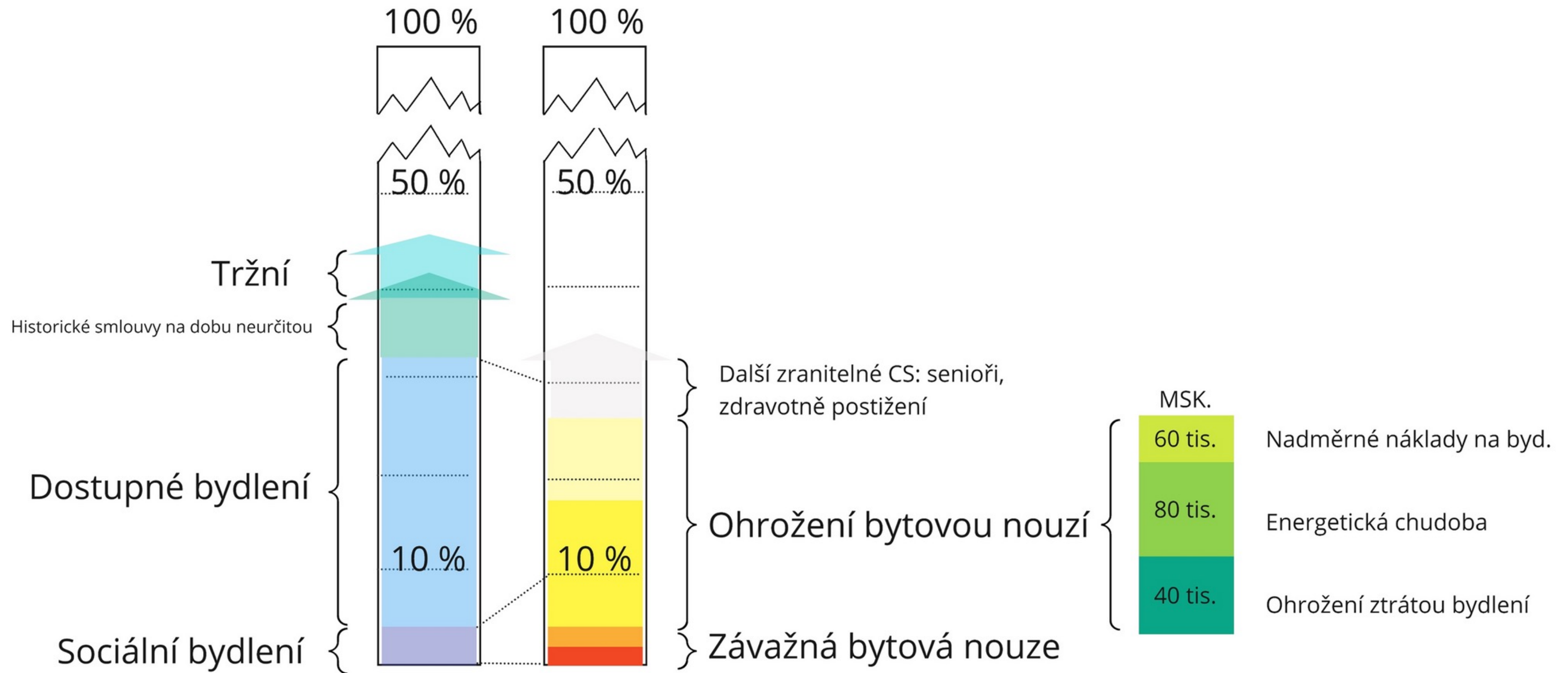
OBECNÍ BYTOVÉ FONDY

ORP	Podíl obecních bytů	Index soc. vyl.	Podíl domácností v BN	BN nad 500
Bílovec	5,8	4	1,03	
Bohumín	32,2	9	2,22	
Bruntál	12,6	17	2,11	
Český Těšín	1,4	14	1,6	
Frenštát pod Radhoštěm	10,3	6	1,4	
Frýdek-Místek	4,0	14	1,52	ano
Frýdlant nad Ostravicí	2,5	7	0,57	
Havířov	19,5	23	2,53	ano
Hlučín	3,0	10	0,68	
Jablunkov	2,2	8	0,82	
Karviná	2,6	26	4,07	ano
Kopřivnice	8,9	11	1,66	
Kravaře	1,2	7	1,03	
Krnov	13,0	24	2,51	
Nový Jičín	6,3	10	1,36	
Odry	8,8	10	1,98	
Opava	2,2	13	0,93	
Orlová	4,5	23	2,27	
Ostrava	7,7	21	2,65	ano
Rýmařov	20,5	19	1,5	
Třinec	4,6	12	1,72	
Vítkov	9,3	23	2,08	

OBEC JAKO KLÍČOVÝ AKTÉR

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

OBEC JAKO KLÍČOVÝ AKTÉR

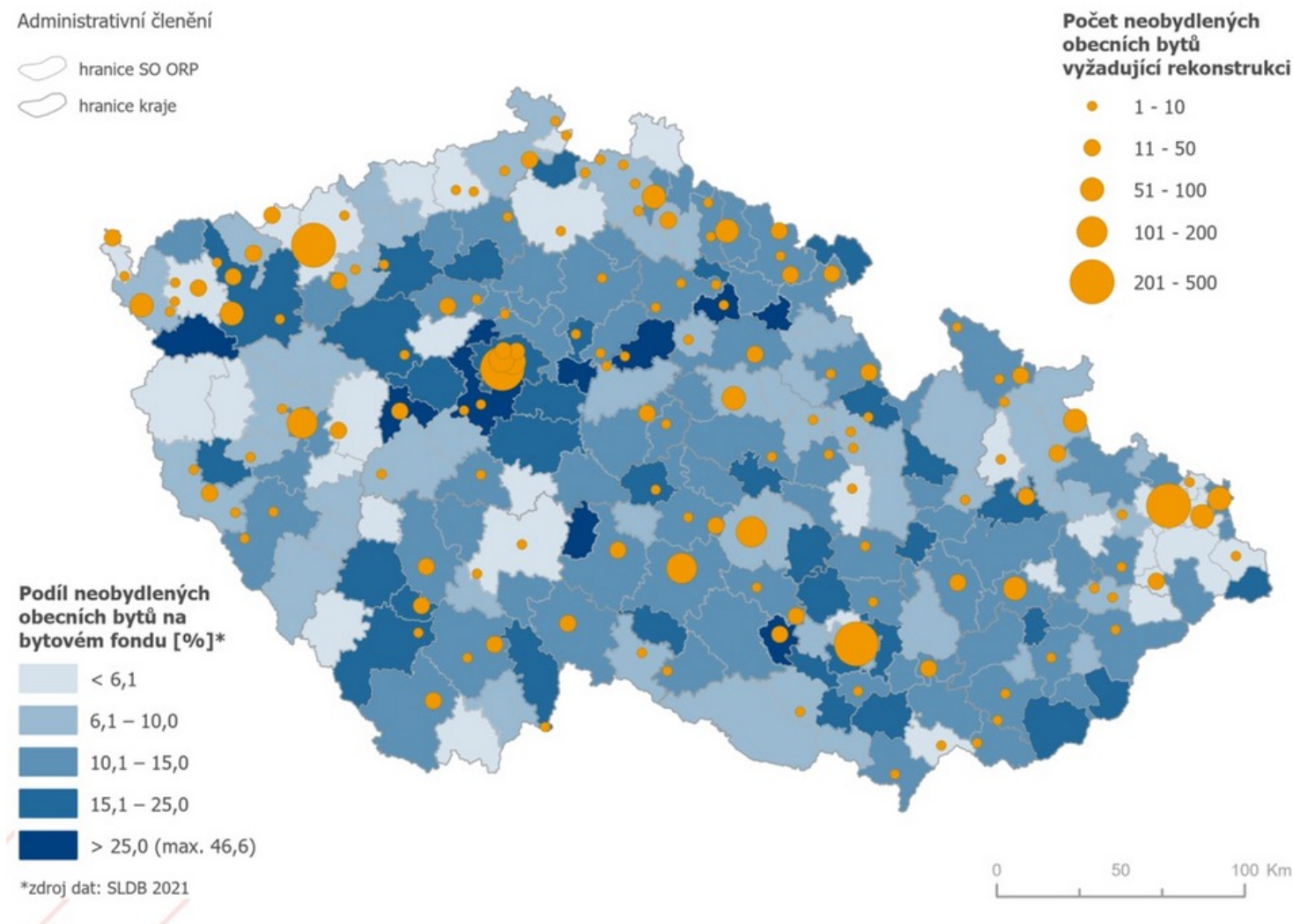


2 VÝZVY PRO OBCE

z pohledu ASZ

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

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU



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

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

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

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

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

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

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

rozšíření

IROP Sociální bydlení	NPO 2.10 Dostupné bydlení	NPO 4.1.3 Projektová příprava
21. 2. 2024 – 21. 2. 2025	říjen 2024	2. 5. 2024 – 30. 10. 2024
<ul style="list-style-type: none">• REALIZACE (výstavba, rekonstrukce, výkup)• demolice a přípravné práce v omezeném rozsahu	<ul style="list-style-type: none">• REALIZACE (výstavba, rekonstrukce, výkup)	<ul style="list-style-type: none">• PŘÍPRAVNÉ PRÁCE (dokumentace, analýzy)
<ul style="list-style-type: none">• osoby do 6. příjmového decilu• osoby v bytové nouzi dle typologie ETHOS	<ul style="list-style-type: none">• osoby do 8. příjmového decilu• vybrané profese• mladí dospělí (studenti)	<ul style="list-style-type: none">• osoby do 8. příjmového decilu
<ul style="list-style-type: none">• 85% dotace	<ul style="list-style-type: none">• 25–40% dotace• se zvýhodněným úvěrem celkem až 90 %	<ul style="list-style-type: none">• 100% dotace bez DPH
<ul style="list-style-type: none">• udržitelnost 20 let	<ul style="list-style-type: none">• udržitelnost 20 let	<ul style="list-style-type: none">• realizace do 10 let
<ul style="list-style-type: none">• (žádost o) stavební povolení	<ul style="list-style-type: none">• (žádost o) stavební povolení	<ul style="list-style-type: none">• libovolná fáze přípravy

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

výše nájmu

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

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

výše nájmu

Srovnání provozních modelů bytového fondu

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

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

spolupráce se soukromým sektorem

Městské nájemní agentury / garantované bydlení

- byty relativně **rychle**
- byty v **potřebných dispozicích**
- byty **nekoncentrované** v jedné lokalitě

SPRÁVA A ROZŠIŘOVÁNÍ BYTOVÉHO FONDU

dokumenty

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



nebo [zde](#)

Strategie zvyšování nájemného
v městských bytech



nebo [zde](#)

ANALÝZA SYSTÉMU PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

častá zjištění

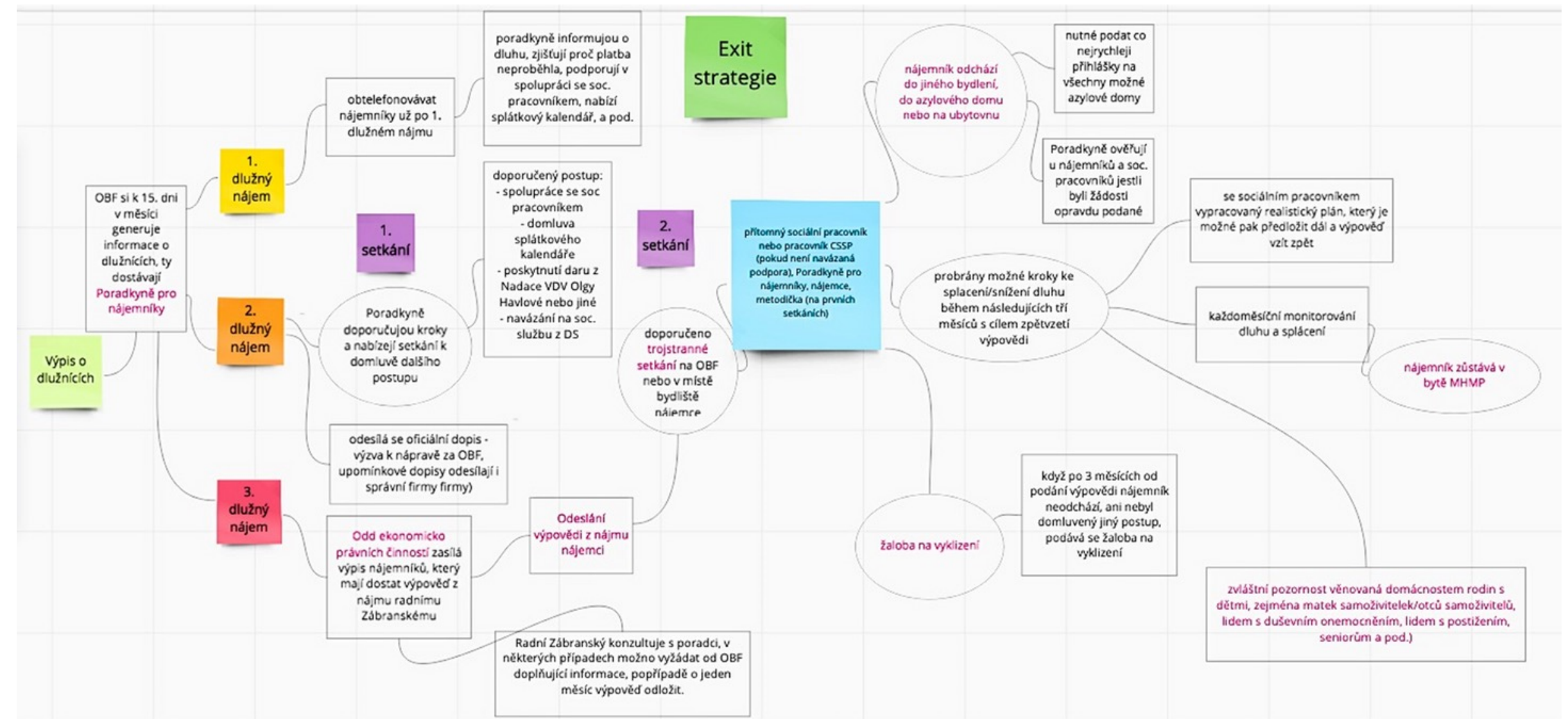
Obce:

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

SYSTÉM PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

základní pilíře

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



SYSTÉM PREVENCE ZTRÁTY BYDLENÍ

dokument

Analýza procesů prevence ztráty bydlení
v bytech města Moravská Třebová



nebo [zde](#)



AKTIVITA DESEGREGACE

CÍLE SPOLUPRÁCE

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

VÝBĚR LOKALIT

- důraz na **datovou analytiku**
- důraz na **participaci** úředníků, politických představitelů obcí a významných organizací
- důraz na průběžnou **negociaci** rolí zapojených aktérů
- průběžné využívání získaných zkušeností a poznatků při jednání na **úrovni krajů a ministerstev**

proces výběru:

identifikace
lokality - výzva



koncept:
ověření
proveditelnosti



memorandum

- finalizace výběrů - čtvrtý kvartál 2025

KOORDINACE ZDROJŮ



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



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



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



- poskytovatelé soc. služeb



- obecní bytový fond
- soukromí vlastníci bytů



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



martin.simacek@mmr.gov.cz



777 787 974