



Souhrnná výchozí analýza k projektu

“Posílení a rozvoj systémových řešení v TOP 20 obcích s nejvyšším podílem bytové nouze”^{1 2}

Úvod

Až 1 400 000 lidí v České republice se potýká se závažnými problémy v oblasti bydlení: jsou vyloučeni ze standardního bydlení, čelí nadměrným nákladům na bydlení nebo jim hrozí jeho ztráta.

Když lidem nebo celým rodinám hrozí, že přijdou o bydlení, nebo už o něj přišli, většinou nevědí a fakticky se ani nemají, kam obrátit s žádostí o pomoc. V České republice neexistuje dostatečně fungující veřejná záchranná síť pro lidi, kterým hrozí, že přijdou o bydlení.

Rozsah hlavních problémů v bydlení dopadajících na obyvatele ČR (Zpráva o vyloučení z bydlení 2021, Energetická chudoba a její řešení 2022, Sociofaktor 2022)

Typ problému	Lidé s problémy v bydlení ³	Lidé s nadměrnými náklady na bydlení ⁴	Lidé v energetické chudobě ⁵	Lidé ohrožení ztrátou bydlení ⁶	Lidé v bytové nouzi ⁷
Celkový počet osob	1 400 000	1 000 000	910 000	300 000	154 000

¹ REGISTRAČNÍ ČÍSLO PROJEKTU CZ.03.02.02/00/22_027/0001270

² Toto dílo Souhrnná výchozí analýza k projektu “Posílení a rozvoj systémových řešení v TOP 20 obcích s nejvyšším podílem bytové nouze” je licencováno pod licencí Creative Commons CC BY 4.0. Licenční podmínky navštivte na adrese [CC BY 4.0 Právní ujednání | Uvedte původ 4.0 Mezinárodní | Creative Commons](#).

³ Jedná se o celkový počet osob v následujících třech kategoriích, ale nikoliv o součet, neboť některé kategorie se mohou překrývat.

⁴ Podle mezinárodně platné metodiky stanovené Eurostatem trpí nadměrnými náklady na bydlení lidé v domácnostech, které vynakládají na bydlení více než 40 % ze svých disponibilních příjmů.

⁵ Jedná se o počet lidí už před začátkem energetické krize. Viz studii Energetická chudoba a její řešení.

⁶ Domácnosti, které přiznávají, že se u nich v posledním roce vyskytl problém s úhradou nájemného za byt, plateb za teplo, elektřinu, plyn nebo vodu či se splácením hypotéky a domácnosti s dalšími problémy, které mohou vést ke ztrátě bydlení.

⁷ Bytovou nouzi vymezujeme jako stav vyloučení ze standardního bydlení. V bytové nouzi tedy nejsou jenom lidé bez střechy nad hlavou, ale také osoby, které přebývají v azylových domech, v ubytovnách, v psychiatrických nemocnicích, věznicích aj. Do bytové nouze spadají také osoby žijící ve funkčně nevyhovujícím bydlení, v přelidněném a nejistém bydlení.



Aktuálně se v ČR nacházíme v období přípravy Zákona o podpoře v bydlení⁸, který by měl přispět k vytvoření oné chybějící “záchranné” veřejné sítě pro domácnosti, které jsou ohrožené nebo již se v bytové nouzi ocitly. Zákon má ambici podporu v bydlení řešit na systémové a celostátní úrovni. Jeho cílem je zavést v ČR “chytrý mix” fungujících nástrojů prevence a řešení bytové nouze, které již mnoho obcí ve spolupráci s nevládními neziskovými organizacemi již v ČR realizuje, ale zatím pouze díky krátkodobým projektům a financím primárně závislým na fondech EU.

Jelikož jsou to právě obce, které na svém území reálně řeší bytovou nouzi, je důležité podívat se na **stávající priority a plány v oblasti bytové a sociální politiky ve vybraných obcích ČR**, včetně těch s největší koncentrací osob v bytové nouzi. Proto jsme v stávajícím projektu zrealizovali mapování stávajících priorit a plánů v oblasti bytové a sociální politiky ve vybraných obcích ČR s největší koncentrací osob v bytové nouzi. Níže přinášíme “sondu” do prostředí jednotlivých obcí.

Po komunálních volbách na podzim roku 2022 došlo ke změně politických uskupení/koalic a aktualizaci programových priorit jednotlivých měst. V rámci mapování jsme oslovili nová vedení radnic ve čtrnácti obcích ČR, z toho jedenáct patří mezi dvacet obcí ČR nejvíce zasažených bytovou nouzí. Těch jsme se zeptali, jakým směrem plánují, že se bude ubírat bytová a sociální politika v jejich obci a jak jim případně Platforma pro sociální bydlení může pomáhat se snižováním bytové nouze. Chtěli jsme tak znát jejich názory, postoje a problémy, se kterými se setkávají a jejich zkušenosti a postřehy, jak dané problémy řešit. To nám pomůže při další nastavování spolupráce v daných obcích.

Rozhovorům se zástupci*kyněmi obcí předcházela rešerše volebních programů vítězných stran po složení koalic (případně programových prohlášení koalic) po posledních komunálních volbách se zaměřením na oblast bydlení a dostupných materiálů v oblasti bydlení (Strategie bydlení, Koncepce sociálního bydlení apod.).

Mapování se uskutečnilo v těchto obcích: Ostrava, Ústí nad Labem, Liberec, Olomouc, Pardubice, Kladno, České Budějovice, Hradec Králové, Chomutov, Frýdek-Místek, Jihlava a nad rámec obcí s největší bytovou nouzí v ČR proběhlo i v Chrudimi, Vrchlabí a Trutnově.

⁸ Zákon o podpoře v bydlení vzniká ve spolu gesci Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva práce a sociálních věcí, který přinese systémové řešení a sníží počet lidí v bytové nouzi. Hlavními nástroji zákona jsou kontaktní místa pro bydlení, systém garancí (pro soukromé majitele bytů) a kompenzací (pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení), asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech). Více na odkazu <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady/zakon-o-podpore-v-bydleni>



HLAVNÍ ZÁVĚRY

I. POCITY A POSTOJE PŘEDSTAVITELŮ*LEK OBCÍ

- **Hlavní problémy obcí v oblasti bydlení a sociálních věcí**

Nízká dostupnost sociálních bytů, malý obecní bytový fond, nedostatek financí na rekonstrukce obecního bytového fondu, problémy na sídlištích v domech vlastněných společenstvím vlastníků jednotek (SVJ), vysoký počet komerčních ubytoven (obchodníci s chudobou).

- **Nespokojenost s podporou státu**

Absence zákona o podpoře v bydlení, uvítali by povinnost obcí vyčlenit část obecního bytového fondu pro účely sociálního bydlení, chybí podpora při zavádění nových opatření a vhodné dotační programy pro obce na investice do bydlení, nevýhodné podmínky u investičních dotací (IROP, Výstavba), nedostatečné financování sociální práce na obci, nutná revize financování sociálních služeb

- **Ne/spokojenost se spoluprací s nevládními neziskovými organizacemi**

Nevládní neziskové organizace (NNO) jsou vnímány jako důležití partneři obcí při podpoře v bydlení a řešení sociálních problémů domácností, bohužel některé neziskové organizace skončily jako provozovatelé sociálního bydlení (Ostravsko), jinde se zase NNO pustily nově do podpory sociálního bydlení – umožnily to výzvy z Operačního programu Zaměstnanost plus (OPZ+) č. 007 a 101. Zazníval i názor, že neziskových organizací je moc a sociální práci by se měla dělat především obec.

- **S kým dále spolupracují**

S krajskými úřady, s největším poskytovatelem nájemního bydlení v ČR (Heimstaden v Moravskoslezském kraji), s nevládními neziskovými organizacemi, v rámci výstavby plánují spolupracovat s Českou spořitelnou

II. NÁSTROJE PODPORY, KTERÉ JIŽ V OBCI REALIZUJÍ / CHTĚJÍ REALIZOVAT / CHTĚJÍ ROZŠÍŘIT/ NEMAJÍ O NÁSTROJ ZÁJEM

- **Přidělování sociálních bytů**

12 ze 14 oslovených obcí přiděluje své byty v sociálním režimu (mimo Kladna a Frýdku-Místku)

- **Pořízení sociálních bytů (rekonstrukce, výstavba, nákup)**



Většina z oslovených obcí staví či plánuje výstavbu obecních bytových domů s využitím investičních možností (ITI, IROP, SFPI) případně i z rozpočtu obce (Liberec). Některé obce připravují PPP⁹ projekty a navazují spolupráci s komerčními bankami nebo developery, výkup bytů od soukromých vlastníků z ITI realizovali v Chomutově. Rekonstrukce domů probíhají obvykle z rozpočtů obcí.

- **Housing First/Housing Led – zájem/preference**

V rámci realizace projektů z OPZ+ výzvy č. 007 v Ostravě, Liberci, Chomutově a nově i v Olomouci probíhá zabydlování domácností na základě principů housing first a housing led.

V Hradci Králové budou prvně pár domácností zabydlovat v režimu housing led.

V Jihlavě s novým vedením radnici upustili od předchozího zabydlování dle principů housing first a vrací se k prostupnému bydlení.

- **Prostupné bydlení – zájem/preference**

I když část obcí již přešla na housing first či housing led (Ostrava, Liberec, Olomouc a další), je ještě řada obcí, které preferují prostupné bydlení (housing ready)¹⁰ (Kladno, Frýdek-Místek, Chrudim, Vrchlabí a částečně i Pardubice, Hradec Králové a Chomutov). Jihlava od housing first přechází na prostupné bydlení.

- **Bydlení s garancí**

Bydlení s garancemi v bytech soukromých vlastníků realizují nebo o to mají zájem v Ostravě, Liberci, Olomouci, Hradci Králové a Trutnově.

- **Asistence na udržení bydlení (v bytech)**

Potřeby podpory domácností v sociálních bytech si uvědomují ve všech oslovených obcích. Z projektů je asistence v bydlení poskytována v Ostravě, Liberci, Olomouci a Chomutově. Sociální práce v bytech je poskytována i v dalších obcích.

⁹ PPP je jedním ze způsobů, jak zadat projekt směřující k zajištění veřejné služby nebo veřejné infrastruktury. Pod pojmem projekt PPP se standardně skrývá dlouhodobý projekt v řádu desítek let (obvykle 15 až 30), kde je výkon veřejné služby svěřen soukromému partnerovi. Míra zapojení soukromého partnera se liší projekt od projektu. Více na odkazu <https://www.mvcr.cz/clanek/partnerstvi-soukromeho-a-verejneho-sektoru-v-regionech.aspx>

¹⁰ Přístup prostupného, vícestupňového bydlení či bydlení až po přípravě, je založený na předpokladu, že osoby bez domova je nutné nejprve na samostatné bydlení připravit. Osobám bez domova je umožněn vstup do systémů prostupného bydlení a vstup jednotlivými stupni systémů na základě splnění kritérií, obvykle zjišťujících míru jejich „kompetencí“ k bydlení. Více na odkazu včetně popisu rozdílu mezi Housing First a Housing Ready <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/prostupne-bydeni>



- **Krizový fond**

Zavedení krizové fondu většina oslovených obcí neuvádí. Výjimkou je Vrchlabí. Krizový fond připravují zřídit v Liberci a Olomouci.

- **Kontaktní místo pro bydlení**

V rámci realizace projektů z OPZ+ výzvy č. 007 jsou kontaktní místa pro bydlení realizována v Ostravě, Liberci, Chomutově a zavádět se bude i v Olomouci.

Mimo projekty jej mají zájem zavést i v Hradci Králové a Trutnově. Oproti tomu v Jihlavě s novým vedením radnice kontaktní místo pro bydlení ukončilo svou činnost.

III. Zájem o spolupráci / vhodný pro spolupráci s PSB

Téměř všechny oslovené obce mají o spolupráci zájem a jeví se i jako obce vhodné pro spolupráci. Výjimkou je Kladno, které se pro nynější spolupráci zdá jako partner bez možného spojení*kyně.

IV. Oblast spolupráce s PSB (HF podpora, síť partnerství, spolupráce v rámci iniciativy Za bydlení aj.)

Pro Síť partnerství pro ukončování bezdomovectví jsou vhodné všechny obce kromě Kladna, Jihlavy. Důvodem je rozdílnost názorů radních / náměstků na řešení situace / podpory osob v bytové nouzi. O HF podporu a jiné aktivity PSB nemají zájem. Otevřená zůstává možnost/vhodnost spolupráce s Frýdkem-Místkem a Vrchlabím.

O Housing First podporu projevíly zájem kromě Ostravy, Liberce, Olomouce a Trutnově také v Hradci Králové, Českých Budějovicích, Pardubicích.

V iniciativě Za bydlení na podporu fungujícího Zákona o podpoře v bydlení jsou již zapojeny tyto obce: Ostrava, Liberec, Chomutov, Trutnov. Nově má zájem i Olomouc a Hradec Králové.

V Kladně mají zájem o návrh zákona o podpoře v bydlení a o kontakty na obce realizující sociální bydlení. Jihlavu zajímá sdílení dobré praxe, konkrétní úspěchy, ne pilotní projekty.