



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



# **KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V KADANI**



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



*„Podpora samostatného bydlení není jen dohlížet na placení nájmu a poplatků souvisejících s bydlením, ale také například budování mezilidských vztahů, posilování schopnosti vzít odpovědnost za svůj život i za svou rodinu, hledání zaměstnání, zaměření se na výchovu dětí, hledání možnosti bydlení mimo vyloučené lokality apod.“*

motto Armády spásy pro sociální bydlení



## OBSAH

<b>1 Úvod</b>	5
1.1. Základní právní rámec	6
1.2. Cíl koncepce	8
1.3. Základní pojmy	11
1.4. Základní principy systému sociálního bydlení	16
1.5. Proces přípravy Lokální koncepce sociálního bydlení	18
<b>2 Analytická část</b>	20
2.1. Analýza problémů	20
2.1.1. Lokální situace lidí bez bydlení a lidí ohrožených ztrátou bydlení	21
2.1.1.1 Identifikace cílových skupin, jejich velikosti a příčin bytové nouze ...	21
2.1.1.2 Popis aktuální situace v obci z hlediska bytové situace osob ohrožených ztrátou bydlení	23
2.1.1.3 Specifikace potřeb cílových skupin	31
2.1.2. Systém sociální práce a pomoci	34
2.1.2.1. Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci	34
2.1.3. Lokální situace s byty	37
2.1.3.1. Velikost a struktura bytového fondu	37
2.1.3.2. Bytová politika města	44
2.1.3.3. Systém přidělování bytů	46
<b>3 Strategická část</b>	47
3.1. Návaznost na národní bytovou politiku a strategické dokumenty obce	47
3.2. Obecné cíle a opatření zajišťující a podporující fungování konceptu sociálního bydlení v Kadani	49
3.3. Prevence bytové nouze u cílových skupin	50
3.3.1. Podpora cílových skupin při získávání, udržení a prevenci ztráty bydlení	50
3.4. Zajištění dostatečné kapacity bytového fondu	51
3.4.1. Zajištění dostatečné kapacity a kvality obecního bytového fondu, vč. toho využívaného pro sociální účely	51



3.4.2. Spolupráce s dalšími subjekty za účelem zajištění dostatečné kapacity sociálního bytového fondu a efektivního fungování systému sociálního bydlení	52
3.4.3 Zajištění financování sociálního bydlení	53
3.5. Zajištění dostatečné kapacity sociální práce a koordinace bytové politiky na úrovni obce	53
3.6. Návaznost sociálního bydlení na síť sociálních služeb	54
<b>4 Harmonogram a vyhodnocování implementace koncepce</b>	<b>55</b>
4.1. Plán a metody hodnocení úspěšnosti systému sociálního bydlení v obci a identifikace jeho problémů	55
4.2. Harmonogram aktualizací	55
4.3. Nastavení mechanismu výstupu ze systému sociálního bydlení	57
4.4. Pracovní skupina Sociální bydlení Kadaň	57
4.5. Ukazatele pro hodnocení úspěšnosti a efektivity systému sociálního bydlení v obci a identifikaci jeho problémů	58
<b>5 Přílohy</b>	<b>59</b>
5.1. Pravidla přidělování bytů v obci	59
5.2. Schéma sociálního bydlení v Kadani	68
5.3. Seznam opatření zrealizovaných v rámci pilotního ověřování	69
5.4. Seznam tabulek, grafů	69
5.5. Seznam zkratk	70



## 1 Úvod

Sociální bydlení – pro laickou veřejnost sousloví, které je často asociováno s negativními jevy – kriminalita, problematické soužití, zhoršení kvality života v lokalitě. Pravdou je, že se to v ojedinělých případech může opravdu stát, nicméně totéž se může dít a děje v tzv. standardním bydlení – není to totiž otázka druhu bydlení, ale vždy a pouze nájemníka a jeho zvyků, kompetencí a schopnosti přizpůsobit se způsobu fungování v daném vchodu či domě.

V obecné rovině se sociální bydlení může jevit jako problematické, politicky ožehavé, a na první pohled ekonomicky nerentabilní. To je také důvod, proč od něj řada místních samospráv dává ruce pryč. Na druhou stranu již u nás existuje řada měst a obcí, které se z vlastní iniciativy pokusily o realizaci nějaké formy sociálního bydlení a zjistily, že se jedná o užitečný nástroj nejen řešení problematiky bydlení, soc. vyloučení či diskriminace určitých skupin obyvatelstva, ale i ovlivňování věkové/vzdělanostní struktury obyvatelstva obce a zamezení odlivu mladší generace.

V tomto kontextu patří město Kadaň mezi průkopníky, protože v návaznosti na komplexní řešení problematiky sociálního vyloučení přišlo s prvním modelem sociálního (prostupného) bydlení již v roce 2014 a realizovat ho začalo v polovině roku 2015. Navíc má díky dosud relativně velkému bytovému fondu ve vlastnictví města prostor nabízet i další formy sociálního bydlení – tj. např. byty pro seniory, startovací byty, bezbariérové byty.

Zatím posledním počinem v této problematice je zapojení Kadaně do skupiny 14 měst a obcí a 2 městských částí Prahy do projektu MPSV „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“ (zkráceně „Podpora sociálního bydlení“), v rámci něhož realizuje Kadaň vlastní projekt „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení v Kadani“ a vznikla tato koncepce.



## 1.1. Základní právní rámec

Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň. **Všeobecná deklarace lidských práv** upravuje v **čl. 25** tzv. právo na přiměřenou životní úroveň jako právo každého „*na takovou životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho i zdraví a blaho jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb.*“

Přestože je deklarace spíše doporučujícím dokumentem, Ústavní soud zdůraznil, že „*(...) má nesporně značný právně interpretační význam i význam pro formulaci univerzálních standardů lidských práv.*“

Nejvýznamnějším nástrojem ochrany sociálních práv na evropské úrovni je pak **Evropská sociální charta**, která v **čl. 16** Právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu deklaruje následující: „*S cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.*“ Tématům souvisejícím s bydlením se pak věnují především **čl. 12** Právo na sociální zabezpečení; **čl. 13** Právo na sociální a lékařskou pomoc a **čl. 14** Právo využívat služby sociální péče.

Přestože Česká republika ve svém katalogu základních práv výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně neuvedla, lze z výše uvedených dokumentů ochranu bydlení jako základního práva v České republice dovodit. Tento závěr jasně vyplývá z dosavadní judikatury Ústavního soudu: „*Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva, zakotveného ve výše uvedených mezinárodních smlouvách.*“

V souladu s ustáleným principem jsou ústavní a smluvní katalogy lidských práv komplementární a působí ve vzájemné harmonii. Tento princip explicitně vyjadřují jak jednotlivé mezinárodní smlouvy o lidských právech, tak i moderní ústavy.



Z uvedeného principu plyne, že neuvedení určitého práva (v tomto případě práva na ochranu přiměřené životní úrovně včetně bydlení) v Listině (základních práv a svobod – pozn. autora) nesmí být vykládáno jako omezení tohoto práva zaručeného jednotlivci podle mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, přičemž má jednatel zaručeno „příznivější zacházení“ (v tomto případě podle mezinárodní smlouvy).

Právo na bydlení je jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní. Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, starými osobami atp.

Zároveň nemůže být vykládáno jako povinnost státu zajistit každému přiměřenou životní úroveň včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je „pouze“ vytvořit takové podmínky, které umožní maximální možnou realizaci tohoto práva. V rámci budoucí právní úpravy vznikne osobám, které splní podmínky cílové skupiny, právo na pomoc státu s řešením jejich aktuální bytové nouze.<sup>1</sup>

Jak je patrné z předchozí věty, zákon o sociálním bydlení, i přes pokusy minulé vlády jej prosadit, dosud neexistuje a jeho přijetí je v této chvíli v nedohlednu. Jedinými dokumenty, které tvoří koncepční, ale ne právní rámec a které jsou východiskem pro vytváření a zavádění sociálního bydlení tak zůstávají především **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020** a **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025** (dále jen „Koncepce soc. bydlení ČR“ či „Koncepce“). Na lokální úrovni jsou klíčovými koncepčními a strategickými dokumenty **Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky města Kadaně do roku 2023** a **Strategický plán sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019**. Detailněji se těmto koncepčním a strategickým dokumentům věnuje kapitola 3.1.

---

<sup>1</sup> Převzato z Hodnocení dopadů regulace (RIA): sociální bydlení v České republice, str. 18–22, kráceno a upravováno, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/27266/Hodnoceni\\_dopadu\\_regulace\\_\\_RIA\\_\\_-\\_Socialni\\_bydleni\\_v\\_Ceske\\_republice.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/27266/Hodnoceni_dopadu_regulace__RIA__-_Socialni_bydleni_v_Ceske_republice.pdf), dne 14. 11. 2017



## 1.2. Cíl koncepce

**Popis problému – obecná rovina.** Koncepce soc. bydlení ČR popisuje jako hlavní problém v oblasti bydlení „vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení.“<sup>2</sup> Koncepce dále konstatuje, že výdaje na bydlení nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy – zejména domácnosti s jedním příjmem a domácnosti jednotlivců – zejména seniorů. Nejvyšší zátěž dle Koncepce vykazují domácnosti, které se nacházejí ve velkých městech s vyšší úrovní nájmu a na výdajích na bydlení se zásadní měrou projevují i náklady na energie a provoz.<sup>3</sup>

V obecné rovině je jádrem problému skutečnost, že po roce 1989 došlo k masivní privatizaci nejen státního, ale i obecního majetku, a to bohužel včetně bytových fondů jednotlivých měst a obcí. Zásadním pochybením v tomto kontextu bylo, že žádný zákon nestanovil obcím povinnost ponechat si určitý podíl bytů ve vlastnictví obcí na saturaci potřeb jejích občanů. Z toho důvodu dnes řada obcí a měst nemá de facto žádný bytový fond a nemůže zajistit potřebnou podporu a pomoc osobám v bytové nouzi.

Samostatnou kapitolou jsou pak sociálně vyloučené lokality (dále jen „SVL“) či „špatné adresy“ reprezentované většinou konkrétními ulicemi či částmi sídlišť / sídlišťi větších obcí a měst. V těchto lokalitách se problémy s bydlením kumulují v daleko větší míře, než je tomu v „normálních“ lokalitách – navíc se k nim přidružují i další negativní faktory – stigmatizace, nezaměstnanost, kriminalita, závislosti, zadlužení apod.

Právě sociální bydlení a s ním spojená síť sociálních služeb by v ideálním případě měla vést k postupnému vylidnění SVL a ghett a destigmatizaci a integraci významné části obyvatel těchto lokalit do společnosti.

**Popis problému – Kadaň.** V Kadani sice k výše zmiňované „divoké“ privatizaci bytového fondu nedošlo a město v současnosti disponuje takřka tisícovkou bytů v majetku města, přesto ani zde není stav v oblasti bydlení ve městě ideální.

V současné době jsou na území města a jeho nejbližšího okolí 3 problematické lokality, ve kterých se kumulují obyvatelé s negativním sociálním statutem a problémy s tím souvisejícími (podrobněji v kap. 2.1.).

<sup>2</sup> Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, str. 10, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), dne 16. 11. 2017

<sup>3</sup> Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, str. 10, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), dne 16. 11. 2017





V posledních letech se jako nejpalčivější problém jeví stav, kdy občané jednotlivci i rodiny s dětmi nemají jejich potřebám odpovídající bydlení, popřípadě jsou státní peníze prostřednictvím příspěvku a doplatku na bydlení používány příjemci dávek na úhradu nepřiměřeně vysokého nájemného soukromým pronajímatelům bytů.

Tento fenomén tzv. byznysu s chudobou, tj. pronájem bytů osobám pobírajícím dávky pomoci v hmotné nouzi za ceny výrazně vyšší než v místě obvyklé, je typický právě pro Ústecký kraj. Právě soukromí pronajímatelé často narušují úsilí města o stabilizaci bytové otázky v dané lokalitě, resp. v obci.

V současné době se jako možný nástroj řešení této problematiky řeší tzv. opatření obecné povahy, které lze vyhlásit dle znění §33d zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (ve znění zákona č. 98/2017 Sb.<sup>4</sup>) pro tzv. oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů. Dle znění zmíněného paragrafu pak: *„Nárok na doplatek na bydlení nevznikne, pokud se byt, jiný než obytný prostor podle odstavce 6 věty první nebo ubytovací zařízení nachází v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů vyhlášené opatřením obecné povahy podle § 33d. Ustanovení věty první se nepoužije na případy, kdy vlastnické právo nebo právo na užívání bytu, jiného než obytného prostoru podle odstavce 6 věty první nebo ubytovacího zařízení vzniklo před vydáním opatření obecné povahy podle § 33d.“*<sup>5</sup> Na druhou stranu, ne všichni jsou přesvědčeni o pozitivěch zavádění takových opatření a jedině praxe ukáže, jak efektivní nástroj to bude.<sup>6</sup>

V neposlední řadě musí město Kadaň řešit otázku bydlení u osob bez přístřeší, které svou situaci dosud řešit nechtějí, či mladistvých opouštějících dětské domovy a osob navracejících se z výkonu trestu.

Pravdou je, že město Kadaň bylo jedním z prvních, které začalo tuto problematiku řešit a v současné době tedy nestaví „na zelené louce“, nýbrž má za sebou již řadu aktivit vedoucích k řešení a nápravě výše zmiňovaných problémů.

---

<sup>4</sup> Zákon č. 98/2017 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-98>, dne 9. 12. 2017

<sup>5</sup> Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-111>, dne 9. 12. 2017

<sup>6</sup> Výraznou akcí odpůrců tohoto opatření je např. iniciativa části senátorů směřující ke zrušení této části zákona – [https://www.tyden.cz/rubriky/domaci/doplatky-na-bydleni-senatori-se-obraceji-na-ustavni-soud\\_457788.html](https://www.tyden.cz/rubriky/domaci/doplatky-na-bydleni-senatori-se-obraceji-na-ustavni-soud_457788.html), dne 30. 12. 2017... navíc doplatek na bydlení tvoří jen malou část všech dávek, a tak je efektivita a přínos zákazu jeho vyplácení opravdu diskutabilní.



Počátky soc. začleňování v Kadani lze datovat již do roku 2006, kdy začal působit první sociální pracovník v Prunéřově. Výrazný posun pak přinesl rok 2011, kdy město navázalo spolupráci s vládou Agenturou pro sociální začleňování (dále jen „ASZ“). Od tohoto roku může hovořit o koncepčním řešení problematiky, o čemž svědčí i vytvoření Lokálního partnerství (LP): ASZ – město Kadaň – neziskové a ostatní organizace a následně Strategického plánu Lokálního partnerství 2012–2014 a v neposlední řadě i nejaktuálnějšího koncepčního materiálu – Strategického plánu Sociálního začleňování na roky 2015–2018, resp. 2019. Celkem bylo od r. 2011 realizováno více než 40 vzájemně provázaných opatření ve čtyřech klíčových oblastech: vzdělávání, volný čas a rodina / zaměstnanost / prevence sociálně patologických jevů a bydlení.

Jedním z klíčových opatření v oblasti bydlení bylo zavedení systému tzv. prostupného bydlení, který v Kadani funguje od r. 2014, resp. 2015 a je zakotven v Zásadách pro hospodaření s byty a nebytovými prostory v majetku města Kadaně (dále jen „Zásady“). Systém sociálního bydlení v Kadani byl od začátku připravován jako systém bydlení víceúrovňového a prostupného. Systém je též svázán s dlouhodobou politikou obce řešení problému sociálního vyloučení, na které se podílí i Agentura pro sociální začleňování.

Prostupnost systému sociálního bydlení by měla být nastavena tak, aby především fungovala jako „výťah do lepšího standardu“, ale zároveň může fungovat i jako motivační hrozba sestupem do standardu nižšího. V současné praxi (1. pololetí 2019) je 1. stupeň tvořen byty v č. p. 167 a 265 (po rekonstrukci objektu zde vznikne 12 bytů 2. st. sociálního bydlení!), 2. stupeň pak šesti byty v č. p. 167 a dále byty v č. p. 169 a 377.<sup>7</sup> Poslední, 3. stupeň je pak tvořen sociálními byty v Kadani.

**Cíl koncepce.** Obecným cílem koncepce je vybudování systému sociálního bydlení v Kadani – tj. funkčního mechanismu zajištění kvalitního, dlouhodobého a udržitelného městského bydlení pro nízkopříjmové a ohrožené skupiny obyvatel dosud žijící v nevyhovujících nebo nejistých podmínkách, v ohrožení ztrátou střechy nad hlavou, případně již zcela bez ní. Dalším klíčovým cílem budoucího systému sociálního bydlení by mělo být nastavení co nejefektivnější spolupráce všech místních klíčových aktérů, k čemuž by mělo dopomoci jejich zapojení do procesu vytváření koncepce.

---

<sup>7</sup> Původní prostupné bydlení bylo tvořeno dvěma stupni bydlení (tehdejší nízkoprahové v č. p. 167, 265 a 377 + vstupní v č. p. 169) v Prunéřově a třetím stupněm – sociálním bydlením v Kadani.



Mezi konkrétní cíle koncepce lze zařadit v části analytické především aktualizaci informací o situaci v Kadani, cílových skupinách, efektivitě dosavadních opatření apod. V části strategické bude mezi hlavní cíle patřit např. revize a aktualizace dosavadních koncepčních materiálů, zefektivnění prostupnosti stávajícího modelu sociálního bydlení, stanovení opatření směřujících ke zkvalitnění bytového fondu města nejen pro účely soc. bydlení či nastavení podmínek a mechanismů pro dlouhodobou, udržitelnou a efektivní realizaci sociálního bydlení v Kadani.

### 1.3. Základní pojmy

**Bydlení** – v koncepci je užíván jako obecný pojem pro standardní a běžné bydlení v bytě.

**Byt města v SVJ** – takto označujeme původní tzv. sociální byty, což jsou byty, u nichž byl v průběhu privatizace části bytového fondu vytvořen specifický způsob nájemního vztahu mezi městem, jako prodávajícím bytové jednotky, a nájemníkem, který nebyl schopen nebo nechtěl bytovou jednotku koupit a byl již v seniorském věku, popř. samoživitel. V těchto případech zůstávají původní nájemci stále v nájemním vztahu vůči městu, a to de facto, dokud byt sami neopustí.

**Byt zvláštního určení** – bytem zvl. určení se rozumí byt v DPS v ul. Věžní č. p. 1392 a ul. Tyršova č. p. 567 dle pravidel stanovených Zásadami. Tento byt je zařazen do kategorie „Sociální bydlení Kadaň“.<sup>8</sup>

**Cílová skupina sociálního bydlení** – jedná se o osoby, které se ocitly v bytové nouzi, tj. osoby bez bydlení nebo jim hrozí ztráta bydlení či žijí v nevhodném bydlení. Z hlediska disponibilních příjmů jsou cílovou skupinou osoby, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %. Do cílové skupiny spadají pouze osoby s příjmem nižším než stanovený limit. Do částky celkových příjmů se nepočítají příjmy z dávek, které jsou určeny na podporu bydlení.

**Housing First** – čes. „Bydlení především“ je koncept vytvořený pro osoby, které potřebují intenzivní sociální podporu, aby byly schopné opustit situaci bezdomovectví. Bydlení především využívá bydlení spíše jako východisko než jako cíl. Poskytnutí bydlení je prvotní

---

<sup>8</sup> Do této kategorie spadají i další typy bytů v tomto definičním přehledu, kromě nich sem patří ještě byty bezbariérové. Význam příslušnosti do této kategorie se projeví v budoucnu, až se v důsledku postupného zvyšování nájemného stanovní rozdílu mezi nájemným v „běžných“ bytech a v sociálním bydlení.



aktivita programu (odtud původní název „Housing First“). V rámci Bydlení především je možné se okamžitě zaměřit na umožnění bydlení ve vlastním domově a v rámci komunity.

**Integrovaný regionální operační program (IROP)** – program pro zájemce o dotaci z Evropské unie v letech 2014–2020, určený zejm. na investiční záměry. Prioritou operačního programu je umožnění vyváženého rozvoje území, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech. Cíle bude dosaženo snižováním územních rozdílů, zkvalitněním infrastruktury a posílením konkurenceschopnosti v regionech. Dále pak posílením veřejných služeb, zaměstnanosti a podpory vzdělanosti, jako jednoho z pilířů zvyšování kvality života obyvatel, a posílením institucionální kapacity veřejné správy.

**Krizový byt** – byt spravovaný Správou městských bytů – poskytuje pobytovou službu na přechodnou dobu matce (otci) s dětmi, kteří se ocitli v krizové sociální situaci, spojené se ztrátou bydlení (např. osoby týrané, oběti domácího násilí) a osobám, které se ocitly v akutní krizi. Je provozován ve spolupráci s Městským úřadem Kadaň, odborem sociálních věcí a zdravotnictví.

**Krizový tým** – pilotně ověřovaný intervenční nástroj složený z pracovníka OSVZ / Terénního programu Kadaň, dluhové poradkyně, pracovnice ÚP, případně dalších poskytovatelů soc. služeb. Intervence by se v rámci pilotního fungování týmu odehrávala formou případových konferencí, kde by se např. dlužníkovi věnoval celý tým a snažil se mu poskytnout komplexní pomoc a poradenství.

**Materiálně deprivované osoby** – osoby žijící v domácnostech, které si nemohly z finančních důvodů dovolit čtyři a více položek z celkových devíti vybraných (barevná televize, automatická pračka, automobil a telefon, schopnost platit pravidelné platby za nájem, půjčky, hypotéku a energie, zaplatit z vlastních zdrojů neočekávaný výdaj ve výši 9 400 Kč, zaplatit týdenní dovolenou pro všechny členy domácnosti, dostatečně vytápět byt a jíst maso či jeho vegetariánské náhražky alespoň každý druhý den).

**Materiální deprivace** – hmotné strádání, chudoba.



**Místní klíčoví aktéři** – pro účely této koncepce se jimi rozumí místní klíčoví experti na danou problematiku – např. zástupci samosprávy, pracovníci sociálního odboru, zástupci bytové správy, pracovníci Terénního programu města; lokální konzultant Agentury pro sociální začleňování, pracovníci Úřadu práce Kadaň či vedoucí a metodičtí pracovníci místních NNO.

**Operační program Zaměstnanost (OPZ)** – program pro zájemce o dotaci z Evropské unie v letech 2014–2020, zaměřený na podporu zaměstnanosti, rovných příležitostí žen a mužů, adaptability zaměstnanců a zaměstnavatelů, dalšího vzdělávání, sociálního začleňování a boje s chudobou, zdravotních služeb, modernizaci veřejné správy a veřejných služeb a podporu mezinárodní spolupráce a sociálních inovací v oblasti zaměstnanosti, sociálního začleňování a veřejné správy.

**Osoby bez domova nebo vyloučené z bydlení** – osoby definované dle typologie ETHOS, která tyto osoby dále rozlišuje na osoby:

1. **Bez střechy** – osoby přežívající ve veřejně přístupných prostorech, spící venku (např. na ulici, pod mostem, na nádraží, letišti, ve veřejných dopravních prostředcích, kanálech, jeskyních, odstavených vagonech, stanech, garážích, prádelnách, sklepech a půdách domů, vracích aut) a osoby využívající služeb nízkoprahové noclehárny.

2. **Bez bytu** – osoby, které se ocitly v tíživé sociální situaci a jsou nuceny využívat služeb obecních či komerčních ubytoven. Jedná se o osoby bydlící v ubytovnách pro bezdomovce (muži v azylovém domě, ženy v azylovém domě, matky s dětmi v azylovém domě, otcové s dětmi v azylovém domě, úplné rodiny v azylovém domě), v pobytových zařízeních pro ženy (ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím) či v ubytovnách pro imigranty. Dále do této kategorie patří osoby před opuštěním instituce, např. z věznice, ze zdravotnického zařízení, ze zařízení pro děti (osoby před opuštěním dětské instituce, osoby před opuštěním pěstounské péče) a rovněž také uživatelé využívající dlouhodobější podpory pobytové péče, zejména starší bezdomovci, senioři a osoby invalidní.

3. **Nejisté bydlení** – osoby žijící u příbuzných nebo přátel, osoby v podnájmu, jež nemají jinou možnost bydlení, osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie), osoby ohrožené vystěhováním, výpovědí z nájemního bytu, ztrátou vlastnictví bytu a s tím spojeným vystěhováním z bytu, osoby ohrožené domácím násilím.



4. **Nevyhovující bydlení** – osoby, které žijí v provizorních a neobvyklých stavbách nebo žijící v mobilních obydlích, např. maringotka, karavan, hausbót. Jedná se o bydlení, které je neobvyklé, nevyhovující a hygienicky nepřijatelné. Může se jednat o větší skupinu osob žijící v přelidněném malém bytě, v provizorních stavbách nebo objektech nezpůsobilých k obývání.

**Osoby ohrožené chudobou** – osoby žijící v domácnostech, jejichž příjem je nižší než stanovená hranice chudoby. Ta se nejčastěji stanovuje jako 60 % mediánu ekvivalizovaného disponibilního příjmu domácností.<sup>9</sup>

**Peněžitá jistota** – je upravena v občanském zákoníku, kde je definovaná jako situace, kdy nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, jako záruku, že zaplatí nájemné a splní veškeré povinnosti, které vyplývají z nájmu. Peněžitá jistota nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.

**Prostupné bydlení** – český ekvivalent angl. pojmu Housing Ready. Komplexní, hierarchicky uspořádaný systém různých forem sociálního bydlení, jehož jednotlivé stupně se liší komfortem, režimem, podmínkami přidělení, typem smlouvy, a jež jsou provázány s doprovodnými sociálními službami.

**Služby v obecném hospodářském zájmu** (též **SOHZ, SGEI**) – nejedná o klasické služby poskytované na trhu, ale o služby, které se vyznačují svým zvláštním charakterem. Tyto služby jsou obvykle zajišťovány státem, kraji 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.

**Sociálně vyloučená lokalita** (též **SVL**) – lokalita, kde žijí převážně sociálně vyloučené osoby. Může se jednat o jednotlivý dům či celou městskou čtvrť, s hranicí fyzickou i symbolickou.

---

<sup>9</sup> Ekvivalizovaný disponibilní příjem se vypočte jako podíl čistého příjmu domácnosti a počtu jejich spotřebních jednotek (stanoveného tak, že první dospělé osobě v domácnosti přiřadí váhu 1,0, dalším osobám starším 13 let váhu 0,5 a dětem do 13 let váhu 0,3), viz Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, str. 148, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), dne 10. 12. 2017



**Startovací byt** – byt ve vlastnictví města, který nemá sníženou kvalitu a je určen žadatelům do věku 35 let včetně a je využíván dle pravidel stanovených Zásadami. Variantou tohoto typu bydlení je startovací byt s možností následného odkupu, taktéž vymezený „Zásadami hospodaření s byty... města Kadaně“. Tento byt je zařazen do kategorie „Sociální bydlení Kadaně“.

**Sociální byt** – je jednou z forem sociálního bydlení. Bude se jednat o zkolaudovaný prostor určený dle příslušných zákonů k trvalému bydlení. Bude poskytován osobám, u nichž bude nutné zajistit povinné intervence ze strany státu zejm. formou povinné sociální práce.

V případě, že osoba neplní podmínky stanovené v rámci výkonu sociální práce a nedodržuje stanovaný režim, ztrácí nárok na poskytnutí sociálního bytu. Současně je sociální byt určen pro osoby, které nemají dostatečné kompetence bydlet bez podpory. Tento byt je zařazen do kategorie „Sociální bydlení Kadaně“.

**Standard bydlení (též standardní bydlení)** – v Koncepci je užíván jako obecný pojem pro technické, hygienické a další podmínky bytu, které jsou stanoveny příslušnými legislativními normami.

**Ubytování** – v Koncepci je užíván jako obecný pojem pro poskytnutí přechodného bydlení v ubytovnách či jiných formách ubytování, nebo poskytnutím pobytové sociální služby.



#### 1.4. Základní principy systému sociálního bydlení

**Princip solidarity** – je základním principem sociální politiky státu. Společenská solidarita upevňuje sociální smír ve společnosti. V konceptu sociálního bydlení vede solidarita k tomu, že intervence státu je směřována k potřebným osobám. Míra solidarity by měla být definována tak, aby osoby, jež do systému nespadnou a budou těsně nad splněním kritérií, nepřispívaly do systému více než stanovenou měrou.

**Princip rovnosti a nediskriminace** – navrhovaná opatření nesmí vést k sociálnímu vyloučení či ho podporovat. Systém sociálního bydlení nesmí podporovat diskriminaci v přístupu ke konkrétním složkám sociálního bydlení. Vždy je nutné posuzovat individuální situaci každé osoby, které vzniká nárok na vstup do systému, zejm. ve vztahu k sociální situaci a bytové nouzi. Diskriminace na základě rasy, věku, pohlaví, sexuální orientace apod., ani zadluženost osoby či domácnosti, nesmí být překážkou ke vstupu do systému.

**Princip subsidiarity** – konkrétní výběr nástrojů systému sociálního bydlení i způsoby jejich aplikace. V rámci funkčnosti systému je třeba je ponechat (v závislosti na místních podmínkách) na volbě příslušné úrovně veřejné správy a samosprávy.

**Princip bydlení v bytě** – zásluhovost není podmínkou přístupu k bydlení, jehož uspokojení je jedním z předpokladů pro úspěch cílené a účinné sociální pomoci v provazbě na systémy vzdělávání a zaměstnání. Cílem je zabezpečit bydlení v bytech (nikoliv v ubytovnách). Budou prioritizovány osoby/domácnosti, jejichž bytová nouze je nejnaléhavější, např. rodiny s dětmi.

**Individuální a diferencovaný přístup** – nástroje sociálního bydlení musí být schopny reagovat na různé potřeby různých osob, a to již od okamžiku ohrožení ztrátou bydlení (prevence) po návrat či vstup do bydlení. Podpůrné služby mají být nabízeny všem osobám nebo domácnostem, které je budou využívat podle svých individuálních potřeb.

**Princip dostupnosti** – nástroje sociálního bydlení, které jsou realizovány, musí zajistit místní dostupnost sociálního bydlení nejen v úrovni materiální a faktické, ale i v oblasti informační.

**Princip dobrovolnosti** – nástroje systému sociálního bydlení nesmí uživatele nutit k uspokojování potřeb bydlení určitým způsobem.





**Princip nesegregace** – systém sociálního bydlení bude podporovat bydlení v důstojných podmínkách ve snaze nepodporovat vytváření či přeskupování sociálně vyloučených lokalit.

**Princip posilování kompetencí** – k vlastní odpovědnosti a ke schopnosti udržení standardního bydlení. K naplnění tohoto principu bude zajištěna sociální práce nebo sociální služby. Součástí principu bude i edukace směřující k šetrnému životnímu stylu (omezení plýtvání).

**Princip sociální adaptace na podmínky bydlení** – učení se obvyklému způsobu života. K naplnění tohoto principu bude zajištěna sociální práce nebo sociální služby a současně různé formy sociálního bydlení. V případě, že osoba či domácnost neplní podmínky (netýká se dostupného bytu), které stanoví sociální pracovník, bude ze systému sociálního bydlení odcházet.

**Princip prevence** – předcházení vzniku bytové nouze nebo jejího zhoršení až do situace, kdy bude k jejímu řešení nutné využít mechanismy krizových, sociálních a dostupných bytů. Nástroje prevence zahrnují předcházení vystěhování, protidluhové poradenství, bydlení s podporou (sociální práce), sociální dávky a samozřejmě též provázanost jednotlivých nástrojů. Zásadní roli v předcházení vzniku bytové nouze hraje zajištění a koordinace aktivit na místní úrovni. Preventivní aktivity jsou realizovány v rámci systému sociální ochrany, ale musejí být vyvíjeny i v resortu zdravotnictví, místního rozvoje (bytová politika), školství aj.

**Efektivní vynakládání veřejných prostředků** a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení takovým způsobem, aby systém nevytvářel jednoduše a systematicky zneužitelné mechanismy.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, str. 118–119, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), dne 30. 12. 2017



## 1.5. Proces přípravy Lokální koncepce sociálního bydlení

Proces přípravy Lokální koncepce sociálního bydlení v Kadani započal de facto v měsíci únoru 2017, kdy se odehrála první konzultace s budoucím expertem na zpracování podkladové analýzy / lokální koncepce p. Křištofem. Ten byl již v průběhu přípravy projektu vytipován jako vhodný, a to především kvůli jeho místní znalosti (pro různé subjekty zpracovával analýzy o Kadani v l. 2011, 2013 a 2015). Práce na podkladové analýze začaly v měsíci dubnu a skončily vypracováním základního materiálu v červenci t. r.

Další důležitou komponentou procesu přípravy Lokální koncepce byly zahraniční studijní cesty do Nizozemí (6/2017 – 4 projektoví pracovníci) a Belgie (10/2017 – 1 projektový pracovník). Některé z dobrých praxí z těchto zemí jsou taktéž zapracovány do této koncepce.

Zdaleka nejdůležitější aktivitou bylo vytvoření pracovní skupiny, která se podílela na spoluvytváření Koncepce. Protože jednou z priorit Koncepcí nastaveného systému sociálního bydlení v Kadani je úzká a efektivní spolupráce všech místních aktérů, je skupina složena z jejich zástupců. Tím by měla být zaručena názorová pluralita při tvorbě Lokální koncepce a zároveň přijatelnost výsledného systému pro všechny zainteresované subjekty.

Při práci na aktualizaci Koncepce pak byly ještě využity zkušenosti z návazných zahraničních studijních cest do Rakouska a Irska (obě – 1 projektový pracovník), které se uskutečnily v roce 2018, stejně jako zkušenosti s praktickou realizací opatření stanovených v první verzi Koncepce. Již zmiňovaná pracovní skupina „Sociální bydlení Kadaň“ zůstala v činnosti i po schválení Koncepce Radou města a setkávala se za účelem monitoringu realizace soc. bydlení a dalších souvisejících aktivit (např. diskuse nad finální podobou aktualizované verze Koncepce). Pracovní skupina byla tvořena následujícími členy<sup>11</sup>, přičemž po spuštění pilotního ověřování Koncepce byla do skupiny přizvána ještě Bc. Eliška Vrabcová – pracovnice Kontaktního centra MPSV.

Tato pracovní skupina by měla zůstat činná i po skončení pilotního ověřování a zajišťovat „dohled“ nad realizací sociálního bydlení v Kadani.

---

<sup>11</sup> V případě přidání jména za lomítko platí, že před lomítkem je jméno původního člena PS, který se podílel na tvorbě první verze Koncepce, jméno za lomítkem pak nového člena, který je aktivní v rámci pilotáže sociálního bydlení.



	<b>Jméno</b>	<b>Funkce/organizace</b>
1	Jan Losenický	místostarosta Kadaně
2	Lenka Raadová	ředitelka MěSSS
3	Tomáš Mědílek	vedoucí OSVaZ
4	Veronika Kusá	dluhová poradna – Naděje
5	Pavčina Holubová	soc. pracovník – Světlo
6	Pavčina Chládková (dříve Slámová)	referentka Správy městských bytů
7	Miroslav Ujváry	TP Kadaň
8	Karolína Rathouská	TP Kadaň-Pruněřov
9	Daniel Svoboda	lokální konzultant ASZ
10	Marie Weissová	ředitelka KP ÚP Kadaň
11	Olga Šoltésová	vedoucí SC RADKA
12	Barbora Hájková	chráněné bydlení – Naděje
13	Veronika Pešičková	manažerka SPSZ
14	Roman Křištof (pouze do 2/2018)	expert na zpracování Koncepce
15	Martin Zárybnický	manažer projektu „Soc. bydlení“
16	Danuše Molnárová / Soňa Pusztakürti	vedoucí odd. SP, OSVaZ



## 2 Analytická část

### 2.1. Analýza problémů

V současné době jsou (viděno optikou laické veřejnosti) nejproblematictějšími lokalitami ve městě a jeho okolí sociálně vyloučené lokality v Prunéřově a Tušimicích a silně stigmatizované sídliště B, ve kterých je kumulace negativních jevů a dalších problémů největší. Pravdou je, že při porovnání tohoto hodnocení s názory místních klíčových aktérů by, vzhledem k existenci Centra sociálních služeb a komplexnímu přístupu k řešení fungování lokality v Prunéřově a zanedbatelnému počtu „problémových“ domácností v Tušimicích, došlo ke shodě nejspíše jen v případě sídliště B. To neznamená, že by výše vyčleněné lokality byly bezproblémové, jenže situace v nich je, v porovnání se sídlištěm B, poněkud stabilizovanější. Pokud bychom chtěli stanovit nejpalčivější problém daných lokalit, vypadala by situace přibližně následovně.

Prunéřov. Jak již bylo popsáno výše, je lokalita komplexně řešena již několik let, a i dostupnost pomoci je díky terénnímu programu města a soc. službám nabízeným místními neziskovými organizacemi de facto nadstandardní. Stejně tak skutečnost, že jsou takřka všechny byty v majetku města, garantuje efektivní správu a kontrolu ze strany Správy městských bytů a nízkou dluhovou na nájemném.<sup>12</sup> Hlavním problémem tak zůstává zajištění dostatečného prostupu z Prunéřova do Kadaně, související s nekompetentností/nezájmem obyvatel lokality.<sup>13</sup>

Tušimice. Tato lokalita je sice nejdále od města, na druhou stranu jsou zde však pouze dva objekty, z nichž první, obývaný „starousedlíky“, je v podstatě bezproblémový a ani v druhém není koncentrace problémových domácností nikterak velká. Celá lokalita je navíc řešena v rámci terénního programu města, a tak se těm, kteří pomoc potřebují, pomoci dostane. Největším problémem tak zůstává fakt, že na rozdíl od Prunéřova zde není v majetku města vůbec nic a město tak nemá možnost nějak zásadněji ovlivňovat fungování lokality.

Sídliště „B.“ Na „Běčku“ je situace aktuálně asi nejhorší z celé Kadaně, a to hned z několika důvodů. Prvním z nich je skutečnost, že je zde, v porovnání s ostatními částmi města, největší koncentrace bytů spadajících svým využitím do již zmiňovaného byznysu s chudobou.

<sup>12</sup> Nejčastěji činí výše dluhů na nájemné za všechny objekty (č. p. 167, 169, 265 a 377) v součtu částku rozmezí řádu desítek tisíc korun, aktuální výše za červenec 2019 činí cca 62 tisíc za všechny objekty v majetku města.

<sup>13</sup> Myšleno nekompetentností v očích těch, kteří doporučují vstup do Kadaně. Nezájem má, jak je popsáno, řadu příčin: od spokojenosti s bydlením v lokalitě až po obavy z přijetí ze strany sousedů ve městě.



V nich navíc v některých případech žijí velice problémové osoby, které je ze strany obce těžké jakkoli „kontrolovat“, ačkoli svým způsobem života narušují život ostatních obyvatel lokality.

Druhým důvodem je relativně vysoká koncentrace lidí ohrožených ztrátou bydlení, kteří často mají status nepřizpůsobivých osob, což má za následek vnímání lokality jako problémové jak ze strany obyvatel sídliště<sup>14</sup>, tak městské samosprávy. Tyto osoby navíc taktéž (až na výjimky) neobývají byty v majetku města, ale právě byty soukromých pronajímatelů, což jim umožňuje neřešit své problémy a migrovat po lokalitě z bytu do bytu.

V poslední době se problémy popsané na sídlišti „B“ objevují, i když v menší míře, také na sídlišti „D“ – Na Podlesí.

Posledním problémem, který se v Kadani řeší, a i do budoucna řešit bude, jsou osoby bez domova. Aktuálně (na základě posledního sčítání těchto osob realizovaného v dubnu 2019) žije v Kadani cca 16 osob bez přístřeší, z toho 12 mužů a 4 ženy.<sup>15</sup> Přibližně třetina z nich do určité míry spolupracuje se sociálními pracovníky na řešení své situace. Jeden z nich má dokonce přidělen byt v Pruněrově, ale často se stává, že především v teplých měsících do svého bytu nedochází a přespává ve městě. V tomto kontextu je hlavním problémem absence noclehárny a denního centra, které by umožňovaly s těmito osobami soustavněji pracovat.

## **2.1.1. Lokální situace lidí bez bydlení a lidí ohrožených ztrátou bydlení**

### **2.1.1.1 Identifikace cílových skupin, jejich velikosti a příčin bytové nouze**

**Primární a nejpočetnější cílová skupina** současného (prostupného) i nově potenciálně koncipovaného sociálního bydlení v Kadani má svůj substrát v romské populaci původem z východu Slovenska, imigrující do českých zemí v několika vlnách v poválečném období. Do změny politických a společenských poměrů v roce 1989 bylo jejím hlavním habitatem historické centrum města, které bylo v té době velmi zanedbané.

Od devadesátých let minulého století pak je jimi obývanou oblastí především lokalita Pruněrov, kam byly početné domácnosti vystěhovávány do nízkostandardních městských bytů pro dluhy na nájemném.

<sup>14</sup> Tuto premisu o vnímání lokality jako problémové ze strany jejích obyvatel potvrdil i aktuální výzkum ASZ z května 2019.

<sup>15</sup> V době zpracovávání základní verze Koncepce (2. pololetí 2017) bylo těchto osob cca 35. Pokles byl způsoben odchodem části z nich do jiných měst (Chomutov, Klášterec n. Ohří, Praha) či jejich úmrtím. Odhadem přibližně polovina byla do určité míře ochotna spolupracovat se sociálními pracovníky na řešení své situace.



Zároveň se již od 80. let vyskytují i na sídlišť B (Chomutovská), kde dnes žijí především v bytech soukromých pronajímatelů.

Během několika generací docházelo k početným smíšeným sňatkům a také četné akulturaci osob z většinové populace do romského prostředí (a to jak v Kadani-městě, tak i v Prunéřově). Skupina tak ztrácela svůj výhradní etnický charakter a v současnosti se blíží spíše popisům a uchopením blízkým konceptům underclass a (sub)kultura chudoby. Významné socio-organizační znaky tuto skupinu odlišují od většinové populace, přičemž za nejmarkantnější nelze považovat často přítomné odlišné antropologické rysy (barvu pleti). Jedná se zejména o orientaci na okamžitou spotřebu a neschopnost odkládání požitku, nízkou hodnotu přisuzovanou vzdělání, krátkodobé nebo žádné životní strategie a asistencialismus (pocit nároku a oprávněnosti při vyžadování pomoci při řešení problémů).

Za **sekundární cílové skupiny** lze v Kadani považovat *oběti domácího násilí, děti opouštějící dětské domovy či náhradní rodinnou péči, matky samoživitelky*, neboť pro ně v rámci svého bytového fondu průběžně uvolňuje byty mimo existující koncept dostupného bydlení (ne tedy v Prunéřově, nýbrž v Kadani-městě) a má k dispozici krizový byt. Jedná se přitom o nepočtená opatření (loni byly poskytnuty dva byty dvěma jednotlivcům opouštějícím dětský domov). Nicméně pro (v žádostech o přidělení bytu početnější) skupinu matek samoživitelek je zvažováno vyhrazení bytů, ve kterých by mohla být uplatněna specifická hlediska typická pro sociální bydlení.

Další potenciální cílovou skupinou jsou v Kadani osoby bez přístřeší. Při dotazování v rámci přípravy prvotní verze této koncepce v roce 2017 „odpovídali na otázku, zda by dotazovaní uvítali rozšíření sociálních služeb v Kadani, kladně, zejména byl zájem o noclehárnu, ale pouze tehdy, pokud by byla ve městě, nikoliv v Prunéřově. Všichni se jednoznačně shodli na tom, že do Prunéřova by na noclehárnu nechodili. Nelíbí se jim tam“.

Za **základní cílovou skupinu** vytvářené Koncepce sociálního bydlení lze tedy v této podkladové analýze i pro budoucí Koncepci sociálního bydlení považovat **obyvatelstvo ocitající se opakovaně v bytové nouzi**, projevující se častým měněním bydliště, a to ať již v rámci Kadaně, anebo opakovaně migrující z města do blízkého okolí a opětovně zpět.

Jedná se o nízkopříjmové domácnosti, ve kterých převažují ty s různou měrou připsaného etnického romského charakteru. Jsou v ní zastoupeny i další ohrožené skupiny, tj. matky samoživitelky, část seniorů a dlouhodobě nezaměstnaní.



Podle analýzy dat zaznamenávajících pohyb obyvatel v období 2016/17, relevantních analýz z posledních let a odhadu místních expertů<sup>16</sup> se jedná přibližně o dvě až tři stovky domácností na celém území města, koncentrované však zejména na sídlištích B a D a v lokalitách Pruněrova a Tušimic. Jedná se tedy o počet dosahující jedné tisícovky osob s vyrovnaným počtem zastoupení pohlaví, z toho nejméně jednu třetinu tvoří děti do patnácti let. Tyto domácnosti vynakládají na bydlení částku řádově převyšující ve výše uváděné ministerské Koncepci zmiňovanou hranici 40 % příjmů vydávaných na bydlení. Z provedené výzkumné sondy se tato částka blíží spíše 60 %, byť jde v případě bydlení u soukromých pronajímatelů o navýšení umožněné součtem dávek na bydlení.

### **2.1.1.2 Popis aktuální situace v obci z hlediska bytové situace osob ohrožených ztrátou bydlení**

Podle posledních údajů (k 1. 1. 2019) měla Kadaň 17 290 obyvatel<sup>17</sup> (s mírně sestupným trendem v posledním desetiletí). Největší (jak početností, tak rozsahem) oblastí pobytu sociálně vyloučených v Kadani je městské sídliště „Béčko“, nazývané též podle ústřední ulice „na Chomutovské“, kde přebývá přibližně 2 000 lidí, z nichž přibližně třetinu tvoří skupina, jejíž stupeň sociálního vyloučení, včetně etnické komponenty (ve smyslu etnicity připsané), je značně variabilní a vedení města shodně odmítá považovat „Béčko“ za sociálně vyloučenou lokalitu, jak byla označena v tzv. Gabalově zprávě z roku 2006 i z roku 2015.

Ostatně samotní tvůrci těchto analýz termín sociálně vyloučená lokalita zpochybňují („*Pojem sociálně vyloučených lokalit není šťastným konceptem, jak uchopit problém sociálního vyloučení. Jednak pod pojmem sociálně vyloučená lokalita lze nalézt širokou škálu různých prostor a také často tento pojem funguje jako stigmatizující kategorie...*“)<sup>18</sup>

**Na místě by bylo zvážit upuštění od konceptu lokalit a pracovat se sociálně vyloučenými domácnostmi/osobami (protože jsou často zastoupeny v jednom domě mezi domácnostmi začleněnými/integrovanými).**

Podle odhadů místních expertů žije na území města Kadaně přibližně 1 000 Romů, kteří tak představují celkem asi 6 procent z celkového počtu obyvatel. Při posledním sčítání se k romské národnosti přihlásilo pouhých 26 osob.

<sup>16</sup> Jedná se především o pracovníky Správy městských bytů, terénní a sociální pracovníky města atd. – viz základní pojmy

<sup>17</sup> K 1. 1. 2017 byl počet obyvatel města 17 453, čímž se potvrzuje mírně sestupný trend.

<sup>18</sup> Rozhovor s Karlem Čadou, viz.: <http://www.socialpolicy.cz/?p=9750>



Další faktorem ve vztahu k CS ohrožené ztrátou bydlení je nezaměstnanost. Dle údajů z ÚP byla situace v poslední době následující:

**V České republice** v prosinci 2018 celkový počet uchazečů o zaměstnání vzrostl o 7,7 % na 231 534, počet hlášených volných pracovních míst vzrostl o 0,3 % na 324 410 a podíl nezaměstnaných osob vzrostl na 3,1 %. **K 31. 12. 2018** evidoval Úřad práce ČR (ÚP ČR) na svých krajských pobočkách a jejich kontaktních pracovištích celkem 231 534 uchazečů o zaměstnání. Jejich počet byl o 16 524 vyšší než na konci předchozího měsíce, ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 je nižší o 49 086 osob. Z tohoto počtu bylo 210 712 dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15–64 let<sup>19</sup> [1]. Bylo to o 17 593 více než na konci předchozího měsíce. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 byl jejich počet nižší o 49 217.

**K 31. 5. 2019** celkový počet uchazečů o zaměstnání v ČR poklesl o 4,4 % na 200 675, počet hlášených volných pracovních míst vzrostl o 2,0 % na 346 552 a podíl nezaměstnaných osob poklesl na 2,6 %.

**V okrese Chomutov** činil podíl nezaměstnaných osob **k 31. 12. 2018** – 5,0 %, což představuje 4 143 dosažitelných UoZ.

**K 31. 5. 2019** činil podíl nezaměstnaných osob – 5,149 %, což představuje 4 260 UoZ. Z tohoto počtu je dosažitelných ve věku 15–64 let – 3 995 UoZ, což představuje podíl nezaměstnaných osob 4,829 %.

**V Kadani** činil podíl nezaměstnaných osob **k 31. 12. 2018** – 5,737 %, což představuje 678 UoZ evidovaných na úřadu práce. Z tohoto počtu bylo 629 dosažitelných UoZ, což představuje podíl nezaměstnaných osob 5,322 %.

Podíl nezaměstnaných osob v Kadani činil **k 31. 5. 2019** – 5,478 %, což představuje 654 uchazečů o zaměstnání (UoZ), evidovaných na úřadu práce. Z tohoto počtu je dosažitelných ve věku 15–64 let – 601 UoZ, což představuje podíl nezaměstnaných osob – 5,034 %, tzn. tito teoreticky mohou ihned nastoupit do zaměstnání, avšak téměř 80 % z nich má nějaké zdravotní omezení, pro které je jeho výkon práce omezen a nástup do zaměstnání ztížen.

---

<sup>19</sup> Jedná se o uchazeče o zaměstnání, kteří nemají objektivní překážku pro přijetí zaměstnání a mohou bezprostředně nastoupit do vhodného zaměstnání. Za dosažitelného se nepovažuje uchazeč o zaměstnání po dobu, po kterou je uznán dočasně neschopným práce, je na mateřské nebo rodičovské dovolené, vykonává krátkodobé práce.





Prostřednictvím dotovaných forem zaměstnání Město Kadaň v roce 2018 vytvořilo 82 pracovních míst pro dlouhodobě nezaměstnané. Poradenskými programy a aktivitami k návratu na trh práce prošlo celkem 399 účastníků. Veřejnou službou za rok 2018 prošlo celkem 292 účastníků.

Co se týče nepojistných sociálních dávek, byla situace ve sledovaném období následující:

Příspěvek na bydlení v Kadani byl za měsíc květen 2019 vyplacen v 605 případech, v celkovém objemu 2 474 591 Kč. Doplatek na bydlení byl vyplacen ve 171 případech v celkové částce 435 894 Kč.

Za období leden – květen 2019 byla dávka příspěvku na bydlení přiznána a vyplacena v 3 216 případech, v celkové výši 13 146 140 Kč. Doplatek na bydlení byl přiznán v 856 případech a bylo na něm vyplaceno celkem 2 291 156 Kč.<sup>20</sup>

Počet vyplácených příspěvků na živobytí má v posledních letech vzestupný trend, obdobně i počet doplatků na bydlení. Z uvedených dat vyplývá, že zdaleka převyšují odhadovaný počet sociálně vyloučených (nejen Romů) v Kadani.

Nicméně, z výše uvedených dat je v porovnání s počtem obyvatel v lokalitě zřejmé, že bez stávající úrovně dávkového systému, jenž je v posledních letech pod trvalým tlakem snah o jeho redukci, a to zejména v oblasti úhrad za bydlení, by se o stabilizaci poměrů nedalo hovořit; respektive, je velmi obtížné odhadnout, jak by se situace s bydlením v lokalitě po případné výrazné redukci dávek v oblasti bydlení mohla vyvíjet.<sup>21</sup>

Analytická část Strategického plánu sociálního začleňování (SPSZ) města uvádí, že *práce „načerno“ je odhadována celkově u pěti procent nezaměstnaných. Většina obyvatel žijících v sociálně vyloučených lokalitách má minimální nebo žádnou kvalifikaci.*

<sup>20</sup> Podle původních dat byla před dvěma lety míra nezaměstnanosti v Kadani přibližně stejná, v okrese Chomutov pak cca o 1,5 % vyšší. V roce 2016 vytvořilo město 93 nových pracovní příležitostí pro dlouhodobě nezaměstnané a 506 účastníků se zúčastnilo programů přípravy pro návrat zpět na pracovní trh. Míra nezaměstnanosti k 30. 11. 2017 činila 6,085 %, což odpovídá 719 osobám. Co se objemu vyplácených dávek týče, bylo v prvních devíti měsících roku 2017 v Kadani a přilehlých obcích vyplaceno 6 733 dávek příspěvku na bydlení (PnB) v celkové výši 26 265 005 Kč a 2 047 dávek doplatku na bydlení (DnB) v celkové výši 4 837 042 Kč.

<sup>21</sup> Situační analýza GaC (2011) uvádí: „Počet sociálně vyloučených bez ohledu na jejich etnickou příslušnost může indikovat počet vyplácených sociálních dávek. Co se týká vyplácených dávek hmotné nouze, bylo ke konci prvního poloviny roku 2011 vyplaceno 558 příspěvků na živobytí, 69 doplatků na bydlení a 109 mimořádných pomoci.“



*Nízká motivace obyvatel sociálně vyloučených lokalit při hledání legálního zaměstnání je většinou způsobena jejich častým zadlužením. Část obyvatel (cca 130 osob) využívala do roku 2012 možnost účasti na veřejné službě, která jim umožňovala mírně vylepšit svou finanční situaci. S předefinováním podmínek VS počet osob vykonávajících veřejnou službu postupně poklesl na nulu.*

### Zjištění v oblasti demografické charakteristiky Kadaně

Obyvatelstvo Kadaně (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2011, dále jen „SLDB 2011“):

Obyvatelstvo podle pohlaví

<b>Obyvatelstvo celkem k 1. 3. 2011</b>	17 604
<b>z toho muži</b>	8 643
<b>z toho ženy</b>	8 961

Obyvatelstvo podle věku

<b>Obyvatelstvo celkem k 1. 3. 2011</b>	17 604	
<b>v tom ve věku</b>	<b>0–14</b>	2 664
	<b>15–64</b>	12 338
	<b>65 a více let</b>	2 516

Obyvatelstvo podle stupně vzdělání

<b>Obyvatelstvo 15leté a starší</b>	14 854	
<b>v tom podle stupně vzdělání</b>	<b>bez vzdělání, základní vč. neukončeného</b>	3 292
	<b>vyučení a stř. odborné bez mat.</b>	5 267
	<b>úplné střední s maturitou</b>	3 692
	<b>vyšší odborné a nástavbové</b>	532
	<b>vysokoškolské</b>	981
	<b>nezjištěné vzdělání</b>	1 023

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

<b>Ekonomicky aktivní celkem</b>	8 372	
<b>v tom</b>	<b>zaměstnaní celkem</b>	7 500
	<b>nezaměstnaní celkem</b>	872



### Ekonomicky aktivní podle odvětví

<b>Ekonomicky aktivní celkem</b>		8 372
<b>z toho podle odvětví</b>	zemědělství, lesnictví, rybolov	140
	<b>průmysl</b>	2 820
	stavebnictví	561
	obchod, opravy motor. vozidel	454
	doprava a skladování	304
	veřejná správa, obrana, soc. zabezpečení	342
	vzdělávání	415
	zdravotní a sociální péče	499

### Vyjíždějící do zaměstnání

<b>Vyjíždějící do zaměstnání</b>	<b>celkem mimo obec</b>	2 882
	<b>denně mimo obec</b>	1 134
<b>Dojíždějící</b>	<b>do zaměstnání</b>	2 588
	<b>do škol</b>	420

### Zjištění v oblasti migrace obyvatel z, do a v Kadani v období let 2016 – 1. pol. 2019

<b>SROVNÁNÍ DAT O MIGRACI V L. 2016 A 2018</b>		
<b>SLEDOVANÝ ÚDAJ</b>	<b>2016</b>	<b>2018</b>
<b>Přistěhovaní celkem</b>	<b>417</b>	<b>323</b>
Nejčastější místa původu	Kláštelec n. O. (97) Chomutov (55) Praha (27)	Kláštelec n. O. (60) Chomutov (52) Most, Radonice (12)
Nejčastější cílové adresy	Chomutovská (118) Na Podlesí (41) Pruněrov (31) Tušimice (27)	Chomutovská (76) Na Podlesí (24) 1. máje (18) Pruněrov (14) ... Tušimice (11)
<b>Odstěhovaní celkem</b>	<b>364</b>	<b>434</b>
Nejčastější původní adresy	Chomutovská (62) Na Podlesí (39) Golovinova (17) ... Pruněrov (13) Tušimice (7)	Chomutovská (127) Na Podlesí (39) Golovinova (30) ... Pruněrov (19) Tušimice (8)
Nejčastější cíle odstěhovaných	Chomutov (61) Praha (42) Kláštelec n. O. (40)	Kláštelec n. O. (77) Chomutov (66) Praha (43)



<b>Přestěhovaní celkem</b>	<b>986</b>	<b>690</b>
Nejčastější původní adresy	Chomutovská (316) Golovinova (97) Na Podlesí (90) ... Pruněrov (41) Tušimice (16)	Chomutovská (254) Na Podlesí (80) Golovinova (40) ... Pruněrov (34) Tušimice (8)
Nejčastější cílové adresy	Chomutovská (258) Na Podlesí (81) Golovinova (61) ... Pruněrov (50) Tušimice (14)	Chomutovská (234) Na Podlesí (77) Golovinova, Pruněrov (42) ... Tušimice (9)
<b>SROVNÁNÍ DAT O MIGRACI V 1. POLOLETÍ L. 2017 A 2019</b>		
<b>SLEDOVANÝ ÚDAJ</b>	<b>1. pololetí 2017</b>	<b>1. pololetí 2019</b>
<b>Přistěhovaní celkem</b>	<b>186</b>	<b>177</b>
Nejčastější místa původu	Klášterec n. O. (33) Chomutov (31) Praha (9)	Klášterec n. O. (30) Chomutov (36) Nejdek (8)
Nejčastější cílové adresy	Chomutovská (45) Na Podlesí (27) Pruněrov (11) Tušimice (4)	Chomutovská (54) Na Podlesí (23) 1. máje, Golovinova (12) Pruněrov (5) ... Tušimice (1)
<b>Odstěhovaní celkem</b>	<b>214</b>	<b>222</b>
Nejčastější původní adresy	Chomutovská (47) Na Podlesí (26) Pruněrov (21) ... Tušimice (4)	Chomutovská (49) Na Podlesí (27) Budovatelů (18) ... Pruněrov (13) Tušimice (2)
Nejčastější cíle odstěhovaných	Chomutov (42) Klášterec n. O. (26) Praha (19)	Chomutov (35) Klášterec n. O. (22) Praha, Jirkov (12)
<b>Přestěhovaní celkem</b>	<b>487</b>	<b>390</b>
Nejčastější původní adresy	Chomutovská (158) Na Podlesí (63) Golovinova (30) ... Pruněrov (17) Tušimice (2)	Chomutovská (127) Na Podlesí (45) Koželužská (20) ... Pruněrov (24) Tušimice (8)
Nejčastější cílové adresy	Chomutovská (158) Na Podlesí (52) Golovinova, Koželužská (23) ...	Chomutovská (95) 1. máje (58) Na Podlesí (50) Pruněrov (26) ...



	Pruněřov (11) Tušimice (4)	Tušimice (5)
--	-------------------------------	--------------

**Přistěhovávání do Kadaně.** V obou tabulkách je patrný pokles počtu osob, které se do Kadaně stěhují, v porovnání ročním je relativně markantní (skoro 100 osob), v porovnání následných pololetí je již relativně slabý (9 osob).

Dalším zajímavým ukazatelem jsou výchozí a cílové adresy, kdy v obou kategoriích jsou 1. a 2. pozice stabilně obsazeny totožnými městy, resp. adresami. Ke změnám tak dochází jen na 3. pozicích. Pro dokreslení situace jsou v tabulkách uvedeny i údaje o počtech osob z lokalit označovaných (např. v tzv. Gabalově zprávě) jako SVL, tj. Pruněřova a Tušimic.

**Odstěhovávání z Kadaně.** V tomto případě je patrný naopak nárůst počtu osob, opět razantnější u srovnání let 2016 a 2018, takřka nepatrný pak v případě následných pololetí 1. 2017 a 2019. Zajímavé je, že v případě původních adres odstěhovaných se v celoročním srovnání objevují shodně ulice Chomutovská, Na Podlesí a Golovinova, při srovnání pololetí je ul. Golovinova nahrazena Pruněřovem (2017) a dosud nikdy zde nefigurující ul. Budovatelů (2019). U cílových lokalit je situace stabilní a jediné, co se mění je pořadí jednotlivých lokalit s jedinou výjimkou, kdy v pololetí roku 2019 se o 3. pozici spolu s Prahou dělí Jirkov.

**Přestěhovávání v rámci Kadaně.** Tato kategorie je ve vztahu k realizaci konceptu sociálního bydlení asi nejzásadnější. Již při práci na první verzi tohoto materiálu byl zjištěn překvapivě vysoký počet dosahující skoro 1 000 osob, které se za rok v Kadani přestěhují (986 v r. 2016). Jako pozitivní lze hodnotit, že se v následujících letech situace v Kadani začala stabilizovat a počet osob „migrujících“ v rámci Kadaně začal klesat (888 osob v r. 2017; 690 v r. 2018 a zatím 390 v 1. pololetí r. 2019). Stejně jako u předchozích případů se na prvních třech pozicích objevují totožné lokality se změnami pořadí na 2. a 3. pozici s tím, že v roce 2019 se o 3. pozici cílových adres dělila ul. Golovinova s Pruněřovem. Tato skutečnost již ale souvisí s realizací a „rozpohybováním“ konceptu prostupného sociálního bydlení a posuny osob do vyššího standardu bydlení. Dále je zajímavý fakt, že v roce 2019 již v přehledu nejčastějších původních adres nefiguruje ul. Golovinova, která je nahrazena ul. Koželužskou. Z hlediska sociálního bydlení je pak směrodatný údaj o migraci v Pruněřově. V tomto případě nejsou ani tak zásadní počty osob, i když i to hraje roli, a jejich zvyšující se počet ve srovnání 1. pololetí 2017 a 2019 koresponduje s větší aktivitou v rámci sociálního



bydlení – zásadní jsou především údaje o adresách. Faktem totiž je, že zatímco v roce 2016 a 2017 byly cílovými adresami osob opouštějících Prunérov převážně byty soukromých pronajímatelů, od roku 2018 je situace opačná a převážná většina osob se stěhuje v rámci realizace sociálního bydlení do městských sociálních bytů. Město tak „převzalo kontrolu“ nad migrací z Prunérova a může do jisté míry garantovat, že lidé, kteří se do Kadaně stěhují, budou „bezproblémoví“, a zároveň, že s nimi bude nadále pracovat formou sociální práce, a to do té doby, dokud bude tato podpora nutná.

### Souhrn migrace za období 2016 – 1. pol. 2019:

	2016	2017	2018	1. pololetí 2019
<b>Přistěhovaní celkem</b>	417	415	323	177
<b>Odstěhovaní celkem</b>	364	416	434	222
<b>Přestěhovaní celkem</b>	986	888	690	390

	VÝCHOZÍ ADRESY			CÍLOVÉ ADRESY	
<b>Přist.</b>	1. Klášterec n. O.	2. Chomutov	→	1. ul. Chomutovská	2. ul. Na Podlesí
<b>Odst.</b>	1. ul. Chomutovská	2. ul. Na Podlesí	→	1. Chomutov	2. Klášterec n. O.
<b>Přest.</b>	1. ul. Chomutovská	2. ul. Na Podlesí	→	1. ul. Chomutovská	2. ul. Na Podlesí

Jak je patrné z tabulek výše, jsou trendy v migraci v Kadani následující:

1. Počet osob přistěhovávajících se do Kadaně od roku 2018 klesá.
2. Počet osob odstěhovávajících se z Kadaně od roku 2016 mírně stoupá.
3. Počet osob, které se stěhují v rámci města má taktéž klesající tendenci.
4. Počet osob, které se do Kadaně stěhují, je od roku 2018 nižší než počet osob, které ji opouštějí!
5. Z hlediska lokalit je migrace z, do a v rámci Kadaně ve velké míře omezena na stále stejné ulice a města v nejbližším okolí. Adresy a lokality se proměňují až od 3. pozice níže.

### Další zjištění v oblasti migrace

V případě osob, které se stěhují z Kadaně, bylo zjištěno, že tyto osoby končí „v mnoha případech na adresách (vchodů), označovaných v těchto cílových lokalitách za společensky problematické (sociálně vyloučené).“ Byť početně nevýznamná, je v tomto smyslu ilustrativní migrace z kadaňských Tušimic (4 osoby), směřující do Rumburku a ústeckých Předlic.



Z provedených rozhovorů mezi v roce 2017 odstěhovanými a na základě následných zjišťování k předložené analýze se zpracovatel odvažuje odhadu, že se **u cirká 60 osob jedná o migraci ze sociálně vyloučeného prostředí, řešících tak opakovaně především svou příjmovou, dluhovou a v jejich důsledku bytovou situaci.**

U dalších odstěhovavších se byly zjištěny důvody spíše pracovního a rodinného charakteru (nová práce mimo Kadaň, rozluka/rozvod, nebo naopak sjednocování starých či zakládání nových domácností/rodin).

Stejně jako v případě odstěhovavších se lze i u osob přistěhovavších se opovážit odhadu, že přibližně u poloviny počtu se jedná o osoby ze sociálně vyloučeného prostředí, řešících přestěhováním nahromaděné problémy s dluhy a nestálými příjmy (nová práce v Kadani, rozluka/rozvod, nebo naopak sjednocování starých či zakládání nových domácností/rodin).<sup>22</sup>

### 2.1.1.3 Specifikace potřeb cílových skupin

Nejčastější jev – řešení dluhové a rozpočtové krize častým stěhováním/migrací je u cílové skupiny stupňujícím se trendem zaznamenaným nejen v Kadani, ale prakticky na celém území České republiky.

Je umožněno nastavením dávkového systému a jeho administrací úřady práce, dávající prostor podnikatelům s bydlením k spekulacím a formulací cílené nabídky právě pro tuto cílovou skupinu. Pokud nedojde k razantní reformě v oblasti dávek na bydlení, nelze předpokládat, že by dynamika stěhování se za výhodnější nabídkou bydlení měla slábnout. Lze však důvodně předjímat, že vzhledem k potenciálnímu uplatňování opatření, kterým se vyhláší v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů zákaz vyplácení doplatku na bydlení (jak se již děje v severočeském regionu), bude měnit své formy.

Řešení dluhové a rozpočtové krize je opravdu klíčovou potřebou promítající se do života a potřeb všech cílových skupin sociálního bydlení v Kadani. Faktem je, že ačkoli se analýza zabývá problematikou Kadaně, jsou potřeby a problémy jednotlivých cílových skupin napříč republikou ve své podstatě univerzální. Následující přehled nabízí shrnutí nejčastějších:

#### Potřeby v oblasti osobních financí

- Dostupná pomoc při postupném vyrovnávání osobního a rodinného rozpočtu, pomoc při finančním plánování.

<sup>22</sup> Tyto závěry pochází z původní verze této kapitoly, která má základ v podkladové analýze zpracovávané Mgr. R. Křištofem pro období r. 2016 – pol. 2017, text je v zájmu srozumitelnosti a koherence upraven.



- Dostupná pomoc s problematikou zadlužení a exekucí. Pomoc se zajištěním splátkových kalendářů s reálnou perspektivou splácení dluhů.
- Dostupná pomoc s porozuměním textu úředních dokumentů a písemných smluv.
- Zajištění proškolení sociálních pracovníků v oblasti finančního poradenství a dluhové problematiky.
- Podpora vzdělávacích programů ve finanční oblasti cílených na ohroženou skupinu osob (osoby s nízkým vzděláním, osoby ze sociálně vyloučených lokalit apod.).

### **Potřeby v oblasti uplatnění se na pracovním trhu**

- Podpora pomoci při orientaci na trhu práce.
- Podpora pomoci při vyhledávání a udržitelnosti zaměstnání.
- Podpora konkurenceschopnosti sledovaných jedinců na trhu práce.
- Podpora sledovaných jedinců v internetové gramotnosti.
- Podpora programů obnovujících pracovní návyky u dlouhodobě nezaměstnaných.
- Podpora komunikace s firmami, podpora poradenství zaměstnavatelům.
- Podpora tréninkových pracovních míst.
- Podpora podporovaného zaměstnávání.

### **Potřeby v oblasti podpory a poradenství**

- Navázání blízkého a důvěrného vztahu s jedincem (rodinou).

### **Potřeby v oblasti bydlení**

- Podpora a motivace vedoucí ke změně životních návyků ve vztahu k bydlení.
- Podpora dostupnosti tzv. sociálního bydlení, na které by navazovaly doprovodné sociální služby, míra podpory by tedy závisela na situaci jednotlivých klientů.

### **Potřeby v oblasti výchovy a vzdělávání dětí z rizikových rodin**

- Podpora sociální práce s rodinou.
- Podpora zařazení dětí ze sledovaných rodin do předškolních zařízení.
- Podpora starších dětí v motivaci ke školní docházce a plnění školních povinností.
- Podpora pomoci s doučováním.
- Zajištění financí na školní potřeby.
- Podpora finančně dostupných a zajímavých mimoškolních aktivit, které by děti vedly ke smysluplnému trávení volného času.





- Podpora nízkoprahového zařízení pro děti a mládež na území města.
- Podpora preventivních programů pro děti a mládež.
- Podpora preventivních programů pro rodiny s dětmi.

### **Specifické potřeby osob bez přístřeší**

- Existence nízkoprahového denního centra a noclehárny.<sup>23</sup>

Specifickou cílovou skupinou v kontextu potřeb jsou bezesporu senioři, jejichž problémy a potřeby jsou jako jediné taxativně vyjmenovány v Koncepti sociálního bydlení ČR, jsou jimi: snižující se mobilita, zvyšující se disabilita, riziko institucionální izolace, riziko osamocení a riziko zneužití.

### **Specifické potřeby seniorů:**

- potřeba soukromí
- uchování autonomie
- kontinuita identity
- sociální interakce
- pocit užitečnosti
- pocit bezpečí/jistoty, dosažitelnost zdravotní pomoci
- bezpečnostní infrastruktura
- odstranění bariér pohybových i smyslových
- přiměřeně usnadněná péče o domácnost i o sebe
- společenská inkluze<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Podrobněji viz Analýza potřeb cílové skupiny osoby ohrožené sociálním vyloučením a nacházející se v nepříznivé situaci – Závěrečná zpráva ze sociologického šetření, str. 9–22, v některých případech upraveno, kráceno, dostupná z: [http://www.kpsmb.cz/dokumenty\\_2014-2018/Priloha\\_c\\_5\\_Socialni\\_vyloucení.pdf](http://www.kpsmb.cz/dokumenty_2014-2018/Priloha_c_5_Socialni_vyloucení.pdf), dne 28. 12. 2017

<sup>24</sup> Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015–2025, str. 50, dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf), dne 28. 12. 2017



## **2.1.2. Systém sociální práce a pomoci**

### **2.1.2.1. Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci**

Stávajícím nástrojem v oblasti systému sociálního bydlení je **realizovaný koncept sociálního bydlení**, jenž je ve svém prvním stupni záchytným bodem pro ty, kdo neuspějí (anebo nemají ani potenciál ucházet se o) v nabídce bydlení ze strany soukromých pronajímatelů. V tomto ohledu je nabídka bytů v rámci konceptu prostupného bydlení v Prunéřově dostačující.

Takováto „dostačující“ situace je však možná jen díky paralelně existující nabídce ze strany soukromých pronajímatelů, z nichž někteří jsou přímo zaměřeni na tuto cílovou skupinu („obchodníci s chudobou“), vyměňují si o ní relevantní informace (tzv. „blacklist“)<sup>25</sup> a do velké míry její poptávku v Kadani-městě a blízkém okolí uspokojují. A jejich nabídka je, co se týče kvality a umístění bytových jednotek, atraktivnější nežli nabídka prvního stupně prostupného bydlení v Prunéřově ze strany města.

Pokud by se však situace změnou nastavení dávek na bydlení změnila tak, že by v jejím důsledku nabídka ze strany pronajímatelů byla výrazně omezena, pak vzhledem k početnosti zde vytyčené (a daty zachycené) primární cílové skupiny (tj. osob a domácností v neustálém vnitřním i vnějším procesu stěhování a přestěhování – migrace) by *stávající nástroje, které má město k dispozici k řešení problémů a vyhodnocování jejich účinnosti*<sup>26</sup>, tedy ty, které jsou podrobně uvedeny (zvláště v kapitole bydlení) ve Strategickém plánu sociálního začleňování pro léta 2015–2018 a Komunitním plánu sociálních, souvisejících a prorodinných služeb na roky 2017–2020 pro města Kadaň, Klášterec nad Ohří a Vejprty, pak nemohly být považovány za dostatečné.

Jak již bylo uvedeno, migrační pohyb je umožněn existencí dávek na bydlení, na jehož nastavení nemá vedení města žádný vliv, a větší část primární cílové skupiny tak nalézá bydlení u soukromých ubytovatelů maximalizujících zisk z pronájmu. Bydlení u takovýchto pronajímatelů však s sebou přináší potenciálně negativní jevy, kupříkladu:

- dochází zde k akumulacím dluhů pojících se k bydlení;

<sup>25</sup> Vzájemné informování o nájemcích (resp. rodinách a domácnostech často měnících/vyhledávajících) nájemní bydlení je mezi většími pronajímateli bytů v Kadani a okolí (v Rokli, Klášterci nad Ohří, ale také Chomutově) letitou zavedenou neformální praxí, známou z osobních kontaktů jak pracovníkům města (zejména odboru soc. věcí, tak i zpracovateli z dřívějších výzkumů migrace sociálně vyloučených na Kadaňsku (viz rozhovory s „obchodníky s bydlením“ v:

file:///C:/Users/Kristof/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge\_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Kadan\_migrace\_2013\_final%20(1).pdf)

<sup>26</sup> kurzívou jsou zde označeny formulace zadavatele



- preference nájemníků registrovaných na úřadu práce ze strany pronajímatelů pak vede k častému vstupu příslušníků primární cílové skupiny na neregulární trh práce („práce načerno“);

Současný stav i perspektivy sociálních služeb provázaných s bytovými potřebami (s výjimkou azylového bytu, který není v rámci těchto služeb provozován<sup>27</sup>) je zpracován v Komunitním plánu pro celé území ORP Kadaň.<sup>28</sup> „Jedná se především o **system prostupného sociálního bydlení**. Jedná se o několikastupňový model sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi nebo s nízkými příjmy, které nedosáhnou na pokrytí nákladů na své bydlení z vlastních zdrojů. Účinek prostupnosti a motivace k pohybu z nižšího do vyššího stupně bydlení závisí do značné míry na účinnosti sociální práce s cílovou skupinou. Součástí tohoto systému je vyčlenění a rekonstrukce 20–40 sociálních bytů v Kadani a Prunéřově. Koncept prostupného bydlení je navázán na systém sociální práce a sociálních služeb.

Na systém prostupného bydlení jsou přímo zaměřeny služby na zvyšování finanční gramotnosti, pracovní poradenství a zaměstnanostní projekty.

Dále pak pokračující „realizace služby **chráněné bydlení**, s přednostním umístěním občanů Kadaně. Jedná se o pobytovou službu poskytovanou osobám od 18 let věku, které mají sníženou soběstačnost z důvodu mentálního, duševního či kombinovaného postižení, a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Posláním chráněného bydlení Kadaň je poskytnout vhodné bydlení lidem, kteří se z důvodu svého mentálního postižení ocitli v nepříznivé sociální situaci, a umožnit jim žít co nejběžnějším, svobodným a zodpovědným způsobem života v přirozeném prostředí.

Cílem služby chráněného bydlení je umožnit lidem s postižením žít běžný život v běžné společnosti. Služba je provozována v panelových bytech pro 10 osob v běžné bytové zástavbě ve městě Kadaň.

---

<sup>27</sup> Tzv. krizový byt Kadaň spravuje Správa městských bytů – poskytuje pobytovou službu na přechodnou dobu matce (otci) s dětmi, kteří se ocitli v krizové sociální situaci, spojené se ztrátou bydlení (např. osoby týrané, oběti domácího násilí) a osobám, které se ocitly v akutní krizi. Cílová skupina: – osoby s nezletilými dětmi v nouzi, v nepříznivé sociální situaci; – osoby, které se ocitly v akutní krizi. Kapacita: – maximálně 4 osoby (bytová jednotka 2 + 0 s vlastním sociálním zařízením a kuchyňským koutem) – 1 dospělý a 3 děti. Nabízené služby: – krizový byt je provozován ve spolupráci s Městským úřadem Kadaň, odborem sociálních věcí a zdravotnictví, kde pověřeni pracovníci mají od bytu klíč a ve spolupráci s městskou policií jsou schopni poskytnout byt okamžitě v případě potřeby – pracovníci sociálního odboru též poskytují ubytovaným klientům sociálně-právní ochranu dětí, děti jsou vždy ubytovány společně s dospělou osobou, umístění určuje kompetentní pracovník Správy městských bytů, který sepíše s ubytovanými smlouvu, vydá klíče od krizového bytu a provede ubytování, dále také oznámí vedoucí pečovatelské služby ubytované osoby – ubytování se poskytuje na dobu 7 dní (v odůvodněných případech může být prodlouženo); Poskytované úkony: pomoc při zajištění stravy; poskytnutí ubytování; pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí.

<sup>28</sup> [http://www.mesto-kadan.eu/dokumenty/komunitni\\_plan/Kom\\_plan\\_2017-20.pdf](http://www.mesto-kadan.eu/dokumenty/komunitni_plan/Kom_plan_2017-20.pdf)



Služba umožňuje naučit klienty chráněného bydlení základní činnosti, jako je např. péče o domácnost, vaření, žehlení, uklízení, samostatné nakupování, sebeobsluhu, komunikaci s cizími lidmi, poskytnutí první pomoci, aktivní využití volného času a jiné. Zároveň hledá způsoby a možnosti rozvíjení samostatného rozhodování klientů.“ V rámci realizace systému nastaveného Konceptu sociálního bydlení v Kadani byl pak již v jednom případě realizován i zamýšlený prostup z bydlení chráněného do bydlení sociálního. Tato možnost bude jistě i do budoucna pro klienty chráněného bydlení silnou motivací.

Pro osoby z cílových skupin sociálního bydlení jsou relevantní také **služby Domovů pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)**. Náplní jejich činnosti „je poskytovat pobytovou sociální službu osobám s mentálním a kombinovaným postižením, kterým není možné zajistit péči v jejich rodinném prostředí nebo prostřednictvím jiných služeb. Podpora a pomoc vychází z individuálních potřeb jednotlivých osob. Respektuje jejich základní lidská práva a svobody a zachovává podmínky pro důstojnou existenci, pocit jistoty a bezpečí. Působí na osoby tak, aby byly co nejvíce udržovány přirozené sociální vztahy, zajištěny možnosti a podmínky využívat běžně dostupné veřejné zdroje. Podpora uživatele při rozšiřování přirozené vztahové sítě a upevňování vazeb v místním společenství. Podpora uživatele ve společenském životě. Cílovou skupinou této služby jsou osoby se:

- sluchovým postižením
- osoby s tělesným postižením
- osoby s mentálním postižením
- osoby se zrakovým postižením
- osoby s kombinovaným postižením

Služba je určena osobám s lehkým, středním i těžkým stupněm mentálního postižení, popř. s kombinovanými vadami, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Organizace poskytující službu:

- Domov pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Dvořákova)
- Domov pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Březinova).“

Jedním z cílů Komunitního plánu, důležitým vzhledem ke konceptu sociálního bydlení, je plán zřídit **Nízkoprahové denní centrum a noclehárnu v Pruněřově**.<sup>29</sup> Plánovaným „cílem služby je, aby klient měl zajištěny základní potřeby na dobu nezbytně nutnou (strava, hygiena, ošacení) a získal základní informace a podporu při řešení nepříznivé sociální situace.

<sup>29</sup> Aktualizace 2019 – tento záměr již nabyt konkrétnějších rozměrů a měl by být realizován v části objektu č. p. 167 v Pruněřově v horizontu cca 2 let. Provozovatelem NDC by měla být organizace Naděje.



Do cílové skupiny patří muži a ženy v nepříznivé sociální situaci převážně spojené se ztrátou bydlení, kterou nejsou schopni řešit vlastními silami (osoby bez přístřeší, osoby v krizi, osoby žijící v sociálně vyloučených komunitách, osoby, které vedou rizikový způsob života nebo jsou tímto životem ohroženy, příslušníci etnických menšin). V rámci služby jsou realizovány tyto činnosti: základní sociální poradenství, pomoc při obstarávání osobních záležitostí, uplatňování práv a oprávněných zájmů, hygienický servis – umožnění celkové hygieny těla, poskytnutí stravy nebo umožnění přípravy stravy, poskytnutí ošacení, poskytnutí potravinové pomoci, křesťanská duchovní služba, zprostředkování návazných služeb.

Dále realizace služby noclehárna pro muže a ženy, jejímž cílem je poskytnout podporu klientům tak, aby přečkali noc v čistém, teplém a bezpečném prostředí, využili možnost osobní hygieny. V rámci služby jsou realizovány činnosti – možnost přespání, umožnění přípravy teplých nápojů, hygiena, možnost praní osobního prádla po předchozí domluvě, sociální poradenství (...). Realizace plánovaná na r. 2020: NDC – předpoklad 80 klientů Noclehárna – předpoklad 60 klientů za rok. Kapacita: 6–8. (...)

Dopady: Minimálně 70 % klientů sociální služby bude plnit cíle individuálního plánování realizovaného v rámci činností služby nízkoprahové denní centrum a tím zlepší svou nepříznivou sociální situaci spojenou zejména se ztrátou bydlení.“

V tomto ohledu je potřebné zdůraznit nutnost souběžného vybudování kapacit nízkoprahového denního centra a zprovoznění noclehárny. Pokud by došlo toliko k zprovoznění noclehárny a kapacity denního „nízkoprahu“ by se vytvářely teprve návazně, mohlo by dojít k nepříznivé proměně společenského/sousedského klimatu v lokalitě.

### **2.1.3. Lokální situace s byty**

#### **2.1.3.1 Velikost a struktura bytového fondu**

Domovní fond města Kadaně (dle SLDB 2011)

<b>Obydlené domy celkem</b>		1 402
<b>Obydlené rodinné domy</b>		841
<b>Obydlené bytové domy</b>		508
<b>Domy podle vlastnictví</b>	<b>soukromých osob</b>	813
	<b>obce, státu</b>	141
	<b>spoluvlastnictví vlastníků bytů</b>	268
	<b>nezjištěno</b>	41



## Bytový fond

<b>Obydlené byty v domech celkem</b>	7 535
<b>Obydlené byty v rodinných domech</b>	1 028
<b>Neobydlené byty</b>	631

## Obydlené byty podle právního důvodu užívání

<b>Obydlené byty úhrnem</b>	7 535	
<b>z toho podle právního důvodu užívání</b>	<b>ve vlastním domě</b>	827
	<b>v osobním vlastnictví</b>	3 502
	<b>nájemní</b>	1 950
	<b>družstevní</b>	513

## Technické vybavení bytů

<b>Obydlené byty úhrnem</b>	7 535	
<b>Byty podle vybavení</b>	<b>plyn v bytě</b>	5 925
	<b>vodovod v bytě</b>	6 969
	<b>připojení na veřejnou kanalizační síť</b>	7 314
	<b>ústřední topení</b>	7 211
	<b>etážové topení</b>	63

### Byty ve vlastnictví obce

Podle Konceptce rozvoje bydlení a bytové politiky ve městě Kadani do r. 2023 bylo na počátku privatizace bytového fondu ve vlastnictví města celkem 3 739 bytů. K privatizaci schválené zastupitelstvem došlo pak v pěti etapách (nultá až čtvrtá) v letech 2003–2006. Celkem bylo nabízeno k prodeji 2 844 bytů a koncem roku 2008 byla považována za ukončenou. Zpracovatel konceptce proběhlý proces zhodnotil následovně: „*Počet prodaných bytů překonal všechna očekávání. Celkem se prodalo 2 684 bytů (původní předpoklad 2 140). Pouze 160 (původní předpoklad 704) bytů zůstalo neprodaných, tzv. sociálních.*

*Úspěch prodeje lze přičíst zajímavé kupní ceně, slušnému, serióznímu a otevřenému jednání města s kupujícími a zároveň splněným příslibům kupujícím v oblasti obnovy sídlišť z prostředků získaných prodejem bytů.*

*Byty byly nabízeny přímo nájemníkům a jen zhruba třicet neprojevalo o koupi zájem a byty byly pak následně prodány buď sousedovi v domě, nebo třetím osobám.*



*K pojmu sociální byt uvádím, že se jedná v našem případě o způsob nájemního vztahu, který byl vytvořen mezi městem, jako prodávajícím bytové jednotky, a nájemníkem, který nebyl schopen nebo nechtěl bytovou jednotku koupit a byl již v seniorském věku, popřípadě samoživitel.*

*V těchto případech jsme uzavřeli s nájemci dohodu o sociálním bytě na základě usnesení zastupitelstva města. Počet 160 sociálních bytů se postupně snižuje. Ke konci roku 2012 jich zůstává 120.*

*Sociální byty, které jejich nájemníci v budoucnu z různých důvodů opustí, jsou prodávány tzv. obálkovou metodou schválenou zastupitelstvem města v roce 2005. Podmínkou je, že této koupě bývalého „sociálního“ bytu se může zúčastnit pouze občan města Kadaně, nebo občan, který má ve městě Kadani pracoviště a zároveň je podmínkou věk do třiceti let.*

*Tímto opatřením se otevřela možnost zisku bytu do vlastnictví pro mladé začínající rodiny za rozumnou cenu a zároveň se minimalizoval vliv realitních kanceláří či překupníků s byty.<sup>30</sup>*

Nicméně, spekulacím s privatizovanými byty z městského fondu se v plné míře nepodařilo zabránit. Častými byly případy prodeje privatizovaného městského bytu a opětovného (neúspěšného) podání žádosti o městský byt. V roce 2016–2017 nebyl prodán do osobního vlastnictví žádný z městských bytů (ani nebyl vybudován žádný nový). Níže uvedená tabulka zachycuje vývoj početnosti bytů ve vlastnictví města v letech 2013–2016,

	2013	2014	2015	2016
byty DPS	77	77	77	77
služební	1	1	1	1
z výše uvedených – zvláštní (bezbariérové)	11	10	10	10
všechny byty ve vlastnictví města	983	964	959	959

data o dalších letech jsou uvedena v následujících tabulkách:

<sup>30</sup> viz Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky ve městě Kadani do r. 2023; v současné době je praxe taková, že většina těchto bytů se nabízí jako startovací s možností odkupu a věkovým limitem pro žadatele je, vzhledem k podmínkám budoucího odkupu, de facto věk 34 let.



Podle zpráv o hospodaření s městskými byty byla v uplynulých dvou letech situace bytového fondu následující:

DATA K 31. 12. 2017	DATA K 31. 12. 2018
<b>958</b> nájemních bytů v majetku města Kadaně, z toho např.:	<b>948</b> nájemních bytů v majetku města Kadaně, z toho např.:
<b>103</b> bytů v domech společenství vlastníků	<b>101</b> bytů v domech společenství vlastníků
<b>81</b> bytů se sníženou kvalitou ve 3 objektech v Prunéřově (č. p. 167, 265 a 377 – rekonstrukce)	<b>55</b> bytů se sníženou kvalitou v Prunéřově č. p. 167 a 265
<b>10</b> bytů v Prunéřově č. p. 169 – tzv. vstupní bydlení	<b>10</b> bytů v č. p. 169, 8 bytů v č. p. 377 a 6 bytů v č. p. 167 v Prunéřově – tzv. vstupní bydlení
<b>10</b> bezbariérových bytů (4 v č. p. 1364, 4 v č. p. 1365, 2 v č. p. 567)	<b>10</b> bezbariérových bytů (4 v č. p. 1364, 4 v č. p. 1365, 2 v č. p. 567)
<b>77</b> bytů v domech DPS č. p. 567 a 1392 – tzv. byty zvláštního určení	<b>77</b> bytů v domech DPS č. p. 567 a 1392 – tzv. byty zvláštního určení
<b>119</b> bytů a 67 rod. domků Na Strážišti – budoucí prodeje	<b>119</b> bytů a 67 rodinných domků Na Strážišti – smlouva na budoucí prodej
<b>42</b> bytů + 35 garáž. stání v ul. Dvořákova č. p. 1841–1843 – budoucí prodeje	<b>42</b> bytů + 35 garážových stání v ul. Dvořákova č. p. 1841–1843 – smlouvy na budoucí prodej
V roce 2017 <b>předáno nájemcům celkem 81 bytů</b> , z toho bylo:	V roce 2018 bylo <b>předáno nájemcům celkem 103 bytů</b> , z toho bylo:
<b>10</b> bytů v domech s pečovatelskou službou č. p. 567 a 1392	<b>10</b> bytů v domech s pečovatelskou službou č. p. 567 a 1392
<b>4</b> byty s přistoupením k dluhu po bývalém nájemci	<b>4</b> byty s přistoupením k dluhu po bývalém nájemci
<b>4</b> byty v rámci prostupného bydlení	<b>18</b> bytů v rámci prostupného bydlení, (7 bytů v Kadani a 11 bytů v Prunéřově č. p. 169 a 377)
<b>22</b> bytů v Prunéřově č. p. 167 a 265 + 1 byt v Prunéřově č. p. 169	<b>25</b> bytů nižší kvality v Prunéřově č. p. 167 a 265
<b>8</b> startovacích bytů	<b>10</b> startovacích bytů (5 bytů v domech SVJ a 5 bytů v domech města)
<b>7</b> startovacích bytů s možností odkupu dle „Zásad...“ v objektech společenství vlastníků	<b>0</b> startovacích bytů s možností odkupu (tento typ bytů již není nabízen)
<b>7</b> v bytech a rod. domcích Na Strážišti	<b>6</b> v bytech a rodinných domcích Na Strážišti





<b>0</b> bezbariérových bytů	<b>2</b> bezbariérové byty (oba v č. p. 1364)
<b>9</b> bytů lékařům z NsP Kadaň	<b>13</b> bytů zdravotnímu personálu NsP Kadaň
<b>5</b> ostatní + <b>4</b> výměny bytů	<b>15</b> ostatních (výměny bytů, přechody nájmu atd.)
<b>Evidováno celkem 56 žadatelů o přidělení bytu, z toho za rok 2017:</b>	<b>Evidováno celkem 62 žadatelů o přidělení bytu, z toho za rok 2018:</b>
<b>23</b> nových žádostí bylo přijato	<b>25</b> nových žádostí bylo přijato
<b>32</b> žádostí bylo vyřazeno	<b>10</b> žádostí bylo vyřazeno
Za rok 2017 bylo podáno <b>6 výpovědí z nájmu</b> bytu pro porušování povinností nájemce, z toho:	Za rok 2018 <b>nebyla podána žádná výpověď z nájmu</b> bytu pro porušování povinností nájemce
- <b>4</b> nájemci uhradili svůj dluh, následně byly výpovědi z nájmu revokovány	- nájemci svůj dluh zaplatili, nebo bylo pro vrácení bytu využito uplynutí doby určité
- <b>2</b> nájemci byty opustili	
V roce 2017 nebyly převedeny do osobního vlastnictví nájemců žádné byty.	V roce 2018 byly převedeny do osobního vlastnictví nájemců 2 byty.
<p>Opravy bytového fondu byly prováděny podle plánu a skutečné potřeby. V bytech byly měněny zařizovací předměty a vybavení (sporáky, kuch. linky, vodovodní baterie, koupelnové vany, umývadla...). Byla vyměněna prejazdová krytina na věži hradu Tyršova č. p. 134. Byl zpracován projekt na výstavbu přistavěného venkovního výtahu u DPS Věžní č. p. 1392 a realizována generální oprava druhého výtahu v č. p. 567 – DPS hrad. Dále provedena oprava vychýlené opěrné zdi u č. p. 1863 Na Strážišti, výměna zvonkových tabel v č. p. 1341 až 1353 a č. p. 1698. Dokončena oprava hydroizolace podzemní garáže u č. p. 1841–1843. Dokončeny byly repase dřevěných oken v č. p. 567 – DPS hrad. Upraveny byly další 2 koupelny v bytech č. p. 1392 – DPS Věžní pro potřeby osob se sníženou pohyblivostí.</p> <p>V rámci předepsaných lhůt byly vyměněny vodoměry v bytech domu č. p. 1722. Bylo pokračováno ve výměně oken za plastová s přispěním nájemníků. V bytech v Pruněrově byly prováděny pokládky PVC krytin podlah a</p>	<p>Opravy bytového a nebytového fondu byly prováděny podle plánu a skutečné potřeby. V bytech byly měněny zařizovací předměty a vybavení po životnosti (sporáky, kuchyňské linky, vodovodní baterie, koupelnové vany, WC, umývadla, podlahové krytiny atd.). Prováděny byly také povinné revize, kontroly, zkoušky (elektro, plyn, hromosvody, požární zabezpečení, výtahy). Posléze došlo k odstranění zjištěných závad a výměně nebo doplnění vybavení. V domech s kotelnami proběhla povinná kontrola účinnosti kotlů a rozvodů. Bylo pokračováno ve výměně oken za plastová s přispěním nájemníků.</p> <p>V rámci předepsaných lhůt byly vyměněny vodoměry studené a teplé vody v bytech domu č. p. 1341–1353. Zahájena byla postupná výměna stoupaček kanalizace v bytech domu č. p. 1341–1353. Byly upraveny další koupelny v bytech v DPS č. p. 1392 a také č. p. 567 pro potřeby osob se sníženou pohyblivostí. Pokračovalo se s opravami omítek bytových domů a přístěnků u rodinných domků Na</p>



výměny kamen na uhlí. Zahájena výměna krytiny a oprava zateplení střechy domu č. p. 1841. Pokračovalo se s opravami omítek bytových domů a přístěnků u rodinných domků Na Strážišti. Na objektu č. p. 1341 až 1353 byly instalovány samočinné turbíny na odvětrání z bytů vč. úpravy šachet.

Do dalších 3 bytů v Pruněrov č. p. 167 byly doplněny elektrické bojlerky na individuální přípravu teplé vody. Vyměněny byly listovní schránky v objektu Na Podlesí č. p. 1637 a Ječná č. p. 1698.

V nebytových prostorech byla provedena kompletní adaptace bývalé čajovny v ul. Golovinova č. p. 1340 na novou pobočku městské knihovny a výměny oken v ul. Golovinova č. p. 1338 s finanční spoluúčastí nájemce.

Strážišti. Na základě špatného technického stavu a odborného posudku byly opraveny 4 střechy garáží rodinných domků Na Strážišti. Byla dokončena oprava střešní krytiny na objektu Dvořákova č. p. 1841–1843. Byl zpracován projekt na postupnou opravu krovů a střech hradu. V bytech v Pruněrově byly prováděny pokládky PVC krytin podlah a výměny kamen nebo sporáků na uhlí.

V koordinaci s OŽP proběhla v rámci výstavby „chytrého hřiště“ oprava vodovodní přípojky studené vody k BD č. p. 1698. V souvislosti s rekonstrukcí č. p. 377 byla provedena oprava venkovního hydrantu. V důsledku ucpání kanalizace a zaplavení technického podlaží v č. p. 377 se provedla oprava tepelného čerpadla a následně proběhl kamerový monitoring, čištění a pasportizace kanalizace od č. p. 377 k č. p. 167 v Pruněrově. V nebytovém prostoru č. p. 1338 (Junák) byla provedena oprava prostor s WC.

Podle pracovní verze **návrhu na postupnou rekonstrukci bytových jednotek ve vlastnictví města z července 2017:** „*má bytový fond města celkovou účetní hodnotu 488 mil. Kč, po dokončení privatizace domů a bytů Na Strážišti a bytů ve Dvořákově ulici bude celková účetní hodnota spravovaného fondu 192 mil. Kč, hodnota tržní by se mohla při průměrných cenách bytů v lokalitě pohybovat kolem 170 mil. Kč. Postupně by se mělo prodat i 103 bytů ve společenstvích vlastníků jednotek.*

*Prodej bytů lze ještě zvážit v nástavbách v ul. Golovinova 1338 (6) a 1340 (8), Na Podlesí 1722 (6), příp. v domech v ul. Ječná 1698 (34) a v ul. Chomutovská 1364 (12) a 1365 (12, s bezbariérovými byty v přízemí).*

*U bytových domů v Golovinově ulici, v ul. Na Podlesí (Hoby), v ul. Žitná a v Pruněrově se předpokládá, že by zůstaly ve vlastnictví města a sloužily by k uplatňování strategií daných městu zákonem o obcích a připravovaným zákonem o sociálním bydlení. Bytový dům ve Věžní ulici a byty v budově hradu v Tyršově ulici budou dále sloužit jako domovy s pečovatelskou službou.*

*Město Kadaň vlastní v současné chvíli 958 bytových jednotek (3,6 % bytů ve vlastnictví obcí ČR) o celkové započitatelné výměře 54 612 m<sup>2</sup>. Po prodeji bytů a domů Na Strážišti a ve Dvořákově ul. zůstane ve vlastnictví města 730 bytů (započitatelná výměra 35 073 m<sup>2</sup>), po postupném odprodeji bytů v SVJ 627 bytů (započitatelná výměra 29 523 m<sup>2</sup>),*



v případě prodeje výše zmíněných uvažovaných bytů stavěných z dotací pak 549 bytů (započítatelná výměra 24 932 m<sup>2</sup>).

*Stárnoucí bytový fond města byl a je postupně zhodnocován realizací zateplení, výměnou střešní krytiny, výměnou oken za plastová, výměnou výtahů, rekonstrukcí společných prostor a dalšími úpravami ve společných prostorách. V bytech jako takových se provádějí pouze povrchové opravy a vyměňují se komponenty po dožití. Rekonstrukce bytového jádra a vnitřních rozvodů je prováděna pouze v případě zájmu na náklady nájemce se souhlasem vlastníka.*

*Trvale udržitelný rozvoj bytového fondu v panelových domech je zaručen při zpětném investování cca 3 % celkové hodnoty (resp. znovupořizovacích nákladů) ročně do oprav a údržby. V současné době to činí cca 14,5 mil. Kč, po prodeji bytů na Strážišti, ve Dvořákově ulici a v SVJ by to bylo cca 5,8 mil. Kč.*

*Na nájemném z bytového fondu města se v současné době vybere zhruba 11 mil. Kč ročně a tuto sumu investuje bytová správa zpět do oprav a údržby spravovaných domů. Po dokončení privatizace domů a bytů na Strážišti a bytů ve Dvořákově ulici by míra nájemného činila cca 9,7 mil. Kč (po prodeji bytů v SVJ 8,2 mil. Kč).*

*Z ekonomického hlediska je tedy výhled, že by vybrané nájemné pokrylo opravy a údržbu pláště a společných prostor bytových domů a mohlo by se investovat i do postupné rekonstrukce bytů.*

*Od roku 2018 by se část vrácených bytových jednotek mohla zrekonstruovat a přidělit se zvýšeným nájemným uchazečům o standardní či startovací bydlení. Stávající nájemníci by si mohli rekonstrukci podobně jako doposud udělat na své náklady s tím, že by nájemné zůstalo ve stejné výši (v souladu s judikátem Nejvyššího soudu z 3. května 2017 ve sporu mezi společností Residomo a nájemníkem jejího bytu v Ostravě: „Tyto úpravy, provedené na náklady nájemce, nemohou nájemné zvýšit, ale ani snížit“). Vybrané byty by se mohly v letech 2019 a 2020 zrekonstruovat i jako byty sociální z dotace IROP s pětiletou udržitelností.“*

### **Nabídka bytů na trhu**

Volný trh s byty v Kadani nyní vykazuje vcelku markantní převis poptávky nad nabídkou. Ceny bytových jednotek (zvláště pak na sídlišti B) patřily dříve k nejnižším v České republice. Cena je odstupňována nejen kvalitou vybavení, ale především lokací. Pořízení bytu na „špatné adrese“ bylo v původně sledovaném období (cca do pol. r. 2017) možné již od necelých dvou set tisíc Kč, v současné době je cena obdobného bytu v průměru



cca trojnásobná.<sup>31</sup> Byty skupují za účelem dalšího pronájmu nejrůznější podnikatelské subjekty (fyzické osoby i firmy). Situace se tak neodlišuje od trendů v severočeském regionu.<sup>32</sup>

### 2.1.3.2 Bytová politika města

#### Zjištění v oblasti bytové politiky (dosavadní bytová politika města a její dopady; definice potřeb města)

Za bytovou politiku města v sociální oblasti lze označit cíle a jejich plnění obsažené ve Strategickém plánu sociálního začleňování (SPSZ) vypracovaného ve spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). V aktualizovaném plánu SPSZ na léta 2015–2019 (str. 22–23) byly vytyčeny následující priority a cíle v oblasti bydlení:<sup>33</sup>

<b>Priorita 3.1 zajistit standardní a stabilní bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel (v lokalitě Prunéřov)</b>
<b>Hlavní cíl 3.1.1 Do roku 2018 nebude v Kadani víc než 60 substandardních bytů</b>
<b>Specifické cíle</b>
3.1.1.1 Do konce roku 2017 má každý nájemce na č. p. 167 v Prunéřově své WC a nadále jsou dle zásluh průběžně prováděny částečné úpravy bytů
3.1.1.2 Do konce roku 2018 je rekonstruován dům č. p. 377 v Prunéřově – dotace IROP
3.1.1.3 Do konce roku 2018 je rekonstruováno 6 bytů v č. p. 167 v Prunéřově
3.1.1.4 Do konce roku 2020 je rekonstruováno 12 bytů v č. p. 265 v Prunéřově
<b>Hlavní cíl 3.1.2 Do konce roku 2018 je zveleběno okolí domů v Prunéřově</b>
<b>Specifické cíle</b>
3.1.2.1 Do konce roku 2016 je okolí domu č. p. 169 osazeno posezením a herními prvky – prostředky města
3.1.2.2 Podle potřeby je prováděna úprava ploch u domů č. p. 377, 265 a 169 za účelem parkování – bez projektu
3.1.2.3 Po projednání s vlastníkem pozemků je vystavěn chodník mezi přední a zadní částí Prunéřova
<b>Hlavní cíl 3.1.3 Obyvatelé Prunéřova se podílejí na zvyšování kvality bydlení v lokalitě</b>
<b>Specifické cíle</b>
3.1.3.1 V následujících letech pokračují domovníci v domech č. p. 167, 377 a 265, od poloviny 2015 pracuje nový domovník na č. p. 169
3.1.3.2 Do poloviny roku 2016 je nainstalována záznamová vchodová kamera na č. p. 167

<sup>31</sup> V červenci 2019 se podle dostupných informací z realitních serverů sreality, m&m reality a reality.bazos se aktuální nabídka bytů v ulici Chomutovská pohybovala u bytů 2+1 (menší byty v nabídce těchto serverů v té době nebyly) až na jedinou výjimku v ceně 350 000 Kč spíše od 700 000 Kč výše.

<sup>32</sup> [https://chomutovsky.denik.cz/zpravy\\_region/ceny-bytu-v-chomutove-rostou-stale-jsou-ale-vyhodne-20160323.html](https://chomutovsky.denik.cz/zpravy_region/ceny-bytu-v-chomutove-rostou-stale-jsou-ale-vyhodne-20160323.html)

<sup>33</sup> Strategický plán sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019, jedná se o aktualizaci původního SPSZ na roky 2015–2018, aktualizace k 13.12.2018, str. 21–22



a podle potřeby jsou nebo nejsou instalovány kamery v dalších objektech – z rozpočtu města

3.1.3.3 Od dubna 2016 disponuje městská policie 8 asistenty prevence kriminality

3.1.3.4 Alespoň 1x za 1/2 roku jsou pořádány domovní schůze (pozn. participace nájemníků na správě domu)

### **Priorita 3.2 Vytvoření prostupného bydlení v Prunéřově a příprava obyvatel na bydlení v Kadani**

#### **Hlavní cíl 3.2.1 do začátku 2018 je rozšířeno sociální (vstupní) bydlení**

##### *Specifické cíle*

3.2.1.1 Do poloviny roku 2016 jsou existující Zásady pro hospodaření s byty doplněny o prostupné bydlení

3.2.1.2 Od poloviny roku 2015 je provozováno vstupní bydlení na č. p. 169 v Prunéřově v počtu 10 bytů

3.2.1.3 Od ledna 2016 je zabezpečeno pokračování sociálně aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi, terénních programů, odborného sociálního poradenství

3.2.1.4 Do konce roku 2018 je v Prunéřově na č. p. 377 vytvořeno 8 bytů sociálního (vstupního) bydlení

3.2.1.5 Do konce roku 2018 je v Prunéřově na č. p. 167 vytvořeno 6 bytů sociálního (vstupního) bydlení

#### **Hlavní cíl 3.2.2 Od poloviny 2016 navazuje na sociální bydlení v Prunéřově, bydlení podporované/s asistencí v objemu 1–2 městských bytů v Kadani ročně**

##### *Specifické cíle*

3.2.2.1 Do poloviny roku 2016 existují pravidla přidělení a užívání těchto bytů

3.2.2.2 Od roku 2017 jsou přidělovány byty s doprovodnou asistencí z bytového fondu města

3.2.2.3 Do roku 2020 je rekonstruováno 10 bytů v Kadani

### **Priorita 3.3 Zvýšit kvalitu života osob bez přístřeší a pokusit se je navrátit do společnosti**

#### **Hlavní cíl 3.3.1 Od ledna 2016 je v Kadani zachyceno sociálními službami a doprovodnými programy ročně 80 osob bez přístřeší**

##### *Specifické cíle*

3.3.1.1 Od roku 2019 je zajištěno poskytování sociální služby nízkoprahové denní centrum pro osoby bez přístřeší

3.3.1.2 Do roku 2020 bude zřízena noclehárna v Prunéřově č. p. 167 (265)

Kontrolním orgánem výše uvedených cílů je Komise sociální a sociálního začleňování města Kadaň,<sup>34</sup> setkávající se cirká jednou za dva měsíce.

<sup>34</sup> <http://www.mesto-kadan.cz/podsekce-6/komise-rady>



### 2.1.3.3 Systém přidělování bytů

V obecné rovině je možné konstatovat, že stávající systém přidělování bytů je v republikovém měřítku možné považovat za standardní a koresponduje i se systémy již zavedenými v dalších městech. Základním dokumentem, který tento systém popisuje a stanovuje i další pravidla jsou Zásady pro hospodaření s byty a nebytovými prostory v majetku města Kadaně, které jsou přílohou této koncepce.

Ve zkratce je obecný mechanismus přidělování bytu zájemci následovný:

1. Podání a přijetí žádosti na Správě městských bytů.
2. Žádost posouzena bytovou komisí, která doporučuje vhodné zájemce Radě města (dále jen „RM“).
3. RM rozhoduje o přidělení bytu (na základě podkladů od bytové komise) – RM není doporučeními bytové komise vázána.
4. Vybraný budoucí nájemce je povinen do 30 dnů od rozhodnutí RM o přidělení bytu podepsat nájemní smlouvu a převzít bytovou jednotku k užívání.
5. Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dobu určitou maximálně 1 roku. K datu ukončení nájemní smlouvy provede Správa městských bytů kontrolu, a pokud je užívání bytu v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, je nájemní smlouva prodloužena dodatkem dle rozhodnutí RM maximálně na dobu 1 roku.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> podrobnosti viz Zásady pro hospodaření s byty a nebytovými prostory v majetku města Kadaně, dostupné z: [http://www.mesto-kadan.cz/user\\_data/zpravodajstvi/obrazky/File/pdf/zasady/Zasady\\_pro\\_hospodareni\\_s\\_prostory\\_v\\_majetku2019.pdf](http://www.mesto-kadan.cz/user_data/zpravodajstvi/obrazky/File/pdf/zasady/Zasady_pro_hospodareni_s_prostory_v_majetku2019.pdf), dne 8. 8. 2019



### 3 Strategická část

#### 3.1. Návaznost na národní bytovou politiku a strategické dokumenty obce

Cílem této úvodní kapitoly Strategické části je prokázat návaznost Koncepce sociálního bydlení v Kadani na národní a obecní politiku bydlení reprezentovanou příslušnými koncepčními dokumenty.

První takovým dokumentem, ke kterému se naše lokální koncepce vztahuje, je **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020** (MMR, 2011, revidovaná 2016), která ve své třetí – návrhové části představuje vizi dostupného, stabilního a kvalitního bydlení, kterou uvádí následovně: „*Bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, ale role státu je rovněž nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nemá možnost nebo nedokáže svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci.*“<sup>36</sup> V rámci rozpracování problematiky zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení jakožto strategického cíle pak tato lokální koncepce koresponduje jak s aktivitami Priority 1 – Zvýšení dostupnosti bydlení, tak Priority 2 – Investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení.<sup>37</sup>

Druhým klíčovým strategickým dokumentem je samozřejmě **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 (MPSV, 2015)**. Jak je patrné z názvu, tento dokument se již detailně věnuje vizi sociálního bydlení a jednotlivým aspektům jejího naplňování. Je samozřejmé, že kadaňská lokální koncepce je plně v souladu s cíli, vizemi a principy této koncepce, stejně jako s navrhovanými parametry a nástroji systému sociálního bydlení.

Jak již bylo avizováno v první kapitole, na obecní úrovni již existují dva klíčové dokumenty **Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky města Kadaně do roku 2023** a **Strategický plán sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019**.

<sup>36</sup> Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (MMR, 2011, revidovaná 2016), str. 38, dostupná z: [https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_4.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf?ext=.pdf) dne 6. 12. 2017

<sup>37</sup> Priorita 1. – Úkoly: 1.1 V rámci koordinační role MMR v oblasti bydlení prosazovat komplexní a finančně udržitelné řešení sociálního bydlení (včetně seniorů). Termín: průběžně; 1.2 Analýza potřebnosti podpory stabilizace pracovních sil v rozvojových regionech formou zvýšené nabídky nájemního bydlení (obecní, podniková nebo družstevní výstavba). Termín: 30. 6. 2017; 1.3 Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v malých nebo středních městech v rozvojových regionech nebo v obcích s optimální dojezdovou vzdáleností za prací a za občanskou vybaveností. Termín: 30. 6. 2017; 1.4 Analýza možnosti podpory realitního zprostředkování bytu pro sociálně vyloučené domácnosti na volném trhu s byty. Termín: 31. 12. 2017; 1.5 Analýza možnosti využití tzv. historie nájemce z předchozích nájemních vztahů pro zvýšení důvěryhodnosti potenciálního nájemce při uzavírání nové nájemní smlouvy. Termín: 31. 12. 2017

Priorita 2 – Úkoly: 2.1 Realizace investiční podpory sociálního bydlení prostřednictvím programů Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. Termín: trvale; 2.3 Identifikace lokalit s tržním selháním a metodika zjišťování potřebnosti sociálního bydlení před poskytnutím investiční dotace. Termín: 31. 1. 2018; 2.4 Návrh databáze údajů o podporách poskytnutých Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení. Termín: 31. 12. 2016, tamtéž, str. 39–41



V **Koncepci rozvoje bydlení a bytové politiky města Kadaně do roku 2023 (PaedDr. J. Kulhánek, 2005, revidována 2008, 2012)** je dostupnému bydlení jakožto modelu majícímu vzniknout v blízké budoucnosti věnován **bod 11**, ve kterém je koncipováno jako systém, který bude „*sestávat z několika stupňů odlišených komfortem bydlení (vybavenost, typ smlouvy, režim) a podmínkami přidělení (čím vyšší stupeň, tím větší nároky na nájemce)*“.<sup>38</sup> Tento model začal plně fungovat de facto v polovině roku 2015 (vznik 2. stupně – vstupní bydlení č. p. 169 v Pruněřově) a funguje tak dodnes. Stávající model, který bude zpracován i do této koncepce, tak je plně v souladu s Koncepcí rozvoje bydlení města Kadaně.

V **Strategickém plánu sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019 (4. aktualizace obsahující Plán vzdálené podpory pro roky 2018–2019 k 13. 12. 2018**, dále jen „SPSZ Kadaň“) je oblast bydlení jednou ze čtyř hlavních oblastí. Konkrétně se bydlení, potažmo sociálního bydlení, týkají **kap. 3.3** – Priority, cíle a nástroje v oblasti bydlení, která se věnuje jak (sociálnímu) bydlení v Pruněřově (**cíle 3.1.1 – 3.2.1**), tak návaznosti v Kadani (**cíl 3.2.2** – „*od poloviny 2016 navazuje na sociální bydlení v Pruněřově, bydlení podporované / s asistencí v objemu 1–2 městských bytů v Kadani ročně*“<sup>39</sup>). Dále se tématu věnuje **kap. 4.1.3** popisující cíle a potřeby jednotlivých cílových skupin (zde definovány jako: CS1 obyvatelé sociálně vyloučených lokalit a další nízkopříjmové skupiny obyvatel města Kadaně; CS2 ostatní kadaňská veřejnost; CS3 pronajímatelé bytového fondu, včetně města).

Z koncepčního hlediska se jako užitečná jeví také **kap. 4.3** zahrnující i „*Matici rizik pro oblast bydlení*“<sup>40</sup>, která je zohledněna i v této koncepci.

Další důležitou součástí SPSZ Kadaň je **kap. 5** aktualizující Plán vzdálené podpory Kadaně pro období 1. 1. 2018 až 31. 12. 2019. Zde jsou v **kap. 5.3** aktualizovány a rozpracovány jak tři hlavní priority pro oblast bydlení (zajistit standardní a stabilní bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel v lokalitě Pruněřov; vytvoření dostupného bydlení v Pruněřově a příprava obyvatel na bydlení v Kadani; zvýšit kvalitu života osob bez přístřeší a pokusit se je navrátit do společnosti), tak již zmiňovaný Plán vzdálené podpory.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky města Kadaně do roku 2023, Část B – kapitola 11. (nestránkováno), dostupné z: <http://www.mesto-kadan.cz/dokumenty/koncepcebydleni2012.pdf>, dne 6. 12. 2017

<sup>39</sup> Strategický plán sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019, str. 22, dostupný z: <http://www.mesto-kadan.eu/clanek-sluzby/5999/strategicky-plan-socialniho-zaclenovani-kadan-2015---2019>

<sup>40</sup> Tamtéž, str. 61 zde sice vztaheno k analýze rizik v rámci intervenčních strategií a jejich dopadu na realizaci SPSZ a Plánu vzdálené podpory, přesto aplikovatelné i pro oblast sociálního bydlení

<sup>41</sup> Strategický plán sociálního začleňování Kadaň pro roky 2015–2019, str. 87–97





V kontextu výše představeného výběru ze SPSZ Kadaň je možné konstatovat, že tato koncepce je plně v souladu i s tímto strategickým dokumentem.

### **3.2. Obecné cíle a opatření zajišťující a podporující fungování konceptu sociálního bydlení v Kadani**

**Cíl:** Vytvoření předpokladů pro efektivnější fungování systému prostupného bydlení v Kadani.

**Opatření:** Revidovat Koncepci bytové politiky města Kadaně do roku 2023.

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, Správa městských bytů, OSVZ

Časový rámec: po ukončení pilotního ověřování koncepce soc. bydlení

**Opatření:** Nadále rozvíjet a koncipovat v rámci městského bytového fondu systém prostupného bydlení za účelem umožnění záchytu a stabilizace těch, kdo se ocitají opakovaně v bytové nouzi.

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, OSVZ, Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně

**Opatření:** Pokračovat v realizaci sousedských setkávání na sídlištích a dát jim maximální podporu tak, aby se k obyvatelům dostaly informace o poskytovaných službách a možnostech jejich využití.

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: vedoucí OSVZ, NNO

Časový rámec: průběžně

**Opatření:** Spolupráce soc. a terénních pracovníků města a pracovníků NZDM v ulici Husova za účelem zlepšení mezilidských vztahů na sídlišti B a C zacílením na mládež.

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: TP Kadaň, NNO

Časový rámec: průběžně



### 3.3. Prevence bytové nouze u cílových skupin

#### 3.3.1. Podpora cílových skupin při získávání, udržení a prevenci ztráty bydlení

**Cíl: Podpora osob bez přístřeší.**

**Opatření: Vybudování noclehárny a denního centra pro osoby bez přístřeší.**

Náklady a finanční zdroje: dotační titul

Subjekty odpovědné za realizaci: vedoucí OSVZ, Správa městských bytů, místostarosta

Časový rámec: dle specifikace v SPSZ 2015–2019

**Cíl: Podpora osob v nepříznivé životní situaci.**

**Opatření: Využívání tzv. krizového bytu pro osoby v akutní nepříznivé životní situaci (prioritně pro samoživitele/samoživitelky, oběti domácího násilí apod.).**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: Správa městských bytů, OSVZ

Časový rámec: průběžně

**Cíl: Monitoring rizik spojených s migračními pohyby v Kadani.**

**Opatření: Průběžně monitorovat počet a lokality migrujících osob na území města.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: vedoucí OSVZ, Centrální registr obyvatel

Časový rámec: průběžně – pololetní vyhodnocování

**Cíl: Zvýšení podpory osobám ohroženým ztrátou bydlení na základě přenosu zahraniční zkušenosti.**

**Opatření: Prioritní podpora osobám opouštějící ústavní výchovu, samoživitelkám/samoživitelům přidělováním sociálních bytů.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: OSVZ, Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně

**Opatření: Pilotní ověření konceptu Bydlení především (Housing First) pro vybrané osoby opouštějící dětské domovy, příp. pěstounskou péči.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: OSVZ, Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně



### 3.4. Zajištění dostatečné kapacity bytového fondu

#### 3.4.1. Zajištění dostatečné kapacity a kvality obecního bytového fondu, vč. toho využívaného pro sociální účely

Cíl: Zvyšování kvality obecního bytového fondu

Opatření: Začít s postupnou rekonstrukcí uvolněných městských bytů na vyšší standard bydlení a jejich nabízením za odpovídající nájemné. Získané prostředky ze zvýšeného nájemného investovat do rekonstrukce dalších uvolněných bytů.

Náklady a finanční zdroje: rozpočet Správy městských bytů (navýšení), příp. dotační tituly ESF, MMR, SFRB, MPSV, kraje

Subjekty odpovědné za realizaci: Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně (min. 3 bytové jednotky za rok)

Cíl: Zajištění dostatečné kapacity bytů pro sociální bydlení ve fondu města.

Opatření: Vyčlenit optimální počet bytů ve vlastnictví města pro pilotní ověřování koncepce sociálního bydlení v Kadani-městě a vytvořit optimální bytový fond sociálního bydlení v Kadani:

- 1) Startovací byty (průběžně optimalizovat dosavadní procentuální podíl ze všech přidělovaných bytů)
- 2) Byty pro osoby zdravotně postižené – rekonstruovat **dle potřeby malometrážní byty na bezbariérové**
- 3) Byty zvláštního určení (DPS) – dostačující, beze změn
- 4) Sociální byty v Prunčřově – celkem **80 bytů = 1. + 2. stupeň prostupného bydlení**
- 5) Sociální byty (dostupné bydlení) v Kadani – vytvořit **optimální fond soc. bytů v Kadani-městě**

Náklady a finanční zdroje: rozpočet Správy městských bytů (navýšení)

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně



**Cíl: Zvýšení prostupnosti z 2. stupně bydlení v Pruněřově do 3. stupně v Kadani**

**Opatření: Ve vztahu k cílům stanoveným v SPSZ 2015–2018 a budoucímu snížení kapacity 1. stupně prostupného bydlení v Pruněřově naplňovat stanovenou „kvótu“ prostupu z Pruněřova do Kadaně (min 1 byt za rok).**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, vedoucí OSVZ, Správa městských bytů

Časový rámec: průběžně

**3.4.2. Spolupráce s dalšími subjekty za účelem zajištění dostatečné kapacity sociálního bytového fondu a efektivního fungování systému sociálního bydlení**

**Cíl: Prohloubit spolupráci se SVJ.**

**Opatření: Pokračovat v již realizovaných pravidelných setkáních s předsedy SVJ.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, vedoucí OSVZ

Časový rámec: průběžně

**Cíl: Rozvinout spolupráci se soukromými pronajímateli bytů tak, aby mělo město soustavný přehled o situaci nájemců (data based approach).**

**Opatření: Setkávání zástupců města se zodpovědnými pronajímateli.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, vedoucí OSVZ

Časový rámec: průběžně

**Cíl: Rozvinout spolupráci se sociálně zodpovědnými soukromými pronajímateli bytů tak, aby se na ně mohli sociální pracovníci města obracet v případech řešení bytové nouze svých klientů.**

**Opatření: Vytvořit vazbu mezi sociálně zodpovědnými soukromými pronajímateli bytů a pracovníky Terénního programu Kadaň.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, vedoucí OSVZ

Časový rámec: průběžně



**Cíl:** Rozvinout spolupráci s Úřadem práce Kadaň a neziskovými organizacemi ve městě za účelem zajištění efektivního fungování systému sociálního bydlení.

**Opatření:** Pokračovat v pravidelných setkáních pracovní skupiny „Sociální bydlení Kadaň“ a společně vyhodnocovat fungování systému a hledat možnosti jeho zefektivnění.

Náklady a finanční zdroje: žádné  
Subjekty odpovědné za realizaci: OSVZ  
Časový rámec: průběžně (min. 1krát za 6 měsíců)

**Opatření:** Rozvinout spolupráci s Úřadem práce Kadaň v oblasti sdílení dat potřebných pro soustavný přehled města o situaci v oblasti dávek v hmotné nouzi.

Náklady a finanční zdroje: žádné  
Subjekty odpovědné za realizaci: vedoucí OSVZ, vedoucí ÚP Kadaň  
Časový rámec: průběžně

### 3.4.3. Zajištění financování sociálního bydlení

**Cíl:** Stanovení výše nájemného v městských bytech odpovídající jejich kvalitě a potřebám údržby a zlepšování stavu městského bytového fondu.

**Opatření:** Od roku 2020 začít s postupným zvyšováním nájemného ve standardních bytech a se stanovením vyššího nájemného v nově zrekonstruovaných standardních bytech dle opatření 3.4.1.

Náklady a finanční zdroje: žádné  
Subjekty odpovědné za realizaci: místostarosta, Správa městských bytů  
Časový rámec: zvyšování o stanovenou částku min. po dobu 10 let

### 3.5. Zajištění dostatečné kapacity sociální práce a koordinace bytové politiky na úrovni obce

**Cíl:** Zajištění koordinace bytové politiky na úrovni obce.

**Opatření:** Pokračovat v pravidelných setkáních pracovní skupiny „Sociální bydlení Kadaň“ a účastí zástupce OSVZ na jednáních bytové komise města.

Náklady a finanční zdroje: žádné  
Subjekty odpovědné za realizaci: OSVZ, Správa městských bytů  
Časový rámec: PS SB KADAŇ – min. 1krát za 6 měsíců, BK – průběžně



**Cíl: Garantovat spolupráci se stávajícími NNO za účelem zachování/rozšíření portfolia poskytované sociální práce a služeb.**

**Opatření: Rozvíjet spolupráci s místními NNO při zajišťování poskytování soc. služeb v Kadani.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: RM, OSVZ

Časový rámec: průběžně

### **3.6. Návaznost sociálního bydlení na síť sociálních služeb**

**Cíl: Rozvíjet provázanost dostupného bydlení se sociálními službami a poradenstvím.**

**Opatření: Zvýšit informovanost stávajících i potenciálních uživatelů soc. bytů o možnostech využívání soc. služeb a poradenství poskytovaných pracovníky města/NNO.**

Náklady a finanční zdroje: žádné

Subjekty odpovědné za realizaci: soc. pracovníci OSVZ, TP Kadaň, NNO

Časový rámec: průběžně



## 4 Harmonogram a vyhodnocování implementace koncepce

### 4.1. Plán a metody hodnocení úspěšnosti a efektivity systému sociálního bydlení v obci a identifikace jeho problémů

System sociálního bydlení představený a popsáný v této Koncepci je výsledkem spolupráce klíčových aktérů a úprav, k nimž došlo v rámci reflexe poznatků a skutečností, které vzešly z takřka tříletého pilotního testování. Ve stávající podobě se jedná o systém funkční a především udržitelný, i když je jasné, že do budoucna se nejspíš nevyhne dalším dílčím modifikacím, a to ve vztahu k měnícím se podmínkám na trhu s byty, dávkovém systému, příp. zákona o dostupném/sociálním bydlení. Z toho důvodu je třeba zajistit, aby byl nejen trvale udržitelný, ale také trvale co nejefektivnější.

Cílem této kapitoly je stanovení okruhu ukazatelů a oblastí, které se do budoucna budou sledovat a hodnotit tak, aby v co nejvyšší míře reflektovaly efektivitu stávající podoby systému sociálního bydlení v kontextu státní politiky bydlení a identifikovaly jeho případné problémy.

### 4.2. Harmonogram realizace jednotlivých opatření stanovených Koncepcí

Aktualizace – září 2019	
Opatření	Termín dokončení
Začít s postupnou rekonstrukcí uvolněných městských bytů na vyšší standard bydlení a jejich nabízením za odpovídající nájemné.	průběžně (min. 3 bytové jednotky za rok)
Zvýšit informovanost stávajících i potenciálních uživatelů soc. bytů o možnostech využívání soc. služeb a poradenství poskytovaných pracovníky města/NNO.	průběžně
Rozvíjet spolupráci s místními NNO při zajišťování poskytování soc. služeb v Kadani.	průběžně
Pokračovat v pravidelných setkáních pracovní skupiny „Sociální bydlení Kadaň“ a v účasti zástupce OSVZ na jednáních bytové komise města.	PS – min. 1krát za 6 měsíců BK – průběžně
Rozvinout spolupráci s Úřadem práce Kadaň v oblasti sdílení dat potřebných pro soustavný přehled města o situaci v oblasti dávek v hmotné nouzi.	průběžně
Pokračovat v pravidelných setkáních pracovní skupiny „Sociální bydlení Kadaň“ a společně vyhodnocovat fungování systému a hledat možnosti jeho zefektivnění.	průběžně (min. 1krát za 6 měsíců)
Nadále rozvíjet a koncipovat v rámci městského bytového fondu	průběžně



system prostupného bydlení za účelem umožnění záchytu a stabilizace těch, kdo se ocitají opakovaně v bytové nouzi.	
Pokračovat v realizaci susedských setkávání na sídlištích a dát jim maximální podporu tak, aby se k obyvatelům dostaly informace o poskytovaných službách a možnostech jejich využití.	průběžně
Spolupráce soc. a terénních pracovníků města a pracovníků NZDM v ulici Husova za účelem zlepšení mezilidských vztahů na sídlišti B a C zacílením na mládež.	průběžně
Využívání tzv. krizového bytu pro osoby v akutní nepříznivé životní situaci (prioritně pro samoživitele/samoživitelky, oběti domácího násilí apod.).	průběžně
Průběžně monitorovat počet a lokality migrujících osob na území města.	průběžně – pololetní vyhodnocování
Prioritní podpora osobám opouštějící ústavní výchovu, samoživitelkám/samoživitelům přidělováním sociálních bytů.	průběžně
Pilotní ověření konceptu Housing First pro vybrané osoby opouštějící dětské domovy, příp. pěstounskou péči.	průběžně
Vyčlenit optimální počet bytů ve vlastnictví města pro pilotní ověrování koncepce sociálního bydlení v Kadani-městě a vytvořit optimální bytový fond sociálního bydlení v Kadani.	průběžně
Ve vztahu k cílům stanoveným v SPSZ 2015–2018 a budoucímu snížení kapacity 1. stupně prostupného bydlení v Pruněrově naplňovat stanovenou „kvótu“ prostupu z Pruněrova do Kadaně (min 1 byt za rok).	průběžně
Pokračovat v již realizovaných pravidelných setkáních s předsedy SVJ.	průběžně
Realizovat setkávání zástupců města se zodpovědnými pronajímateli.	průběžně
Vytvořit vazbu mezi sociálně zodpovědnými soukromými pronajímateli bytů a pracovníky Terénního programu Kadaň.	průběžně
Od roku 2020 začít s postupným zvyšováním nájemného ve standardních bytech a stanovením vyššího nájemného v nově zrekonstruovaných standardních bytech dle opatření 3.4.1	zvyšování o stanovenou částku min. po dobu 10 let
Revidovat Koncepci bytové politiky města Kadaně do roku 2023.	po ukončení pilotního ověrování koncepce
Vybudování noclehárny a denního centra pro osoby bez přístřeší.	dle specifikace v SPSZ 2015–2019





### **4.3. Nastavení mechanismu výstupu ze systému sociálního bydlení**

Jak již bylo v textu této koncepce několikrát uvedeno, je cílem systému dosažení takové míry stabilizace klientů, že již nadále nebudou cílovou skupinou a bude možné je nechat ze systému sociálního bydlení vystoupit. V praxi bude výstup znamenat změnu statusu bytu, který klient obývá, ze sociálního bytu 3. stupně na standardní byt. Návrh na výstup ze systému bude bytové komisi a následně RM předložen vždy na základě doporučení sociálního pracovníka, který s klientem pracuje.

V souladu s ideou dostupného bydlení a v rámci prevence hrozby sestupu do nižšího stupně a zároveň ověření schopnosti jejich autonomního fungování budou klienti, prostoupivší z Pruněrova, bydlet ve 3. stupni sociálního bydlení za následujících podmínek:

0–18 měsíců... nájemní smlouva na 3 měsíce, intenzivnější sociální práce

18–36 měsíců... nájemní smlouva na 6 měsíců, méně intenzivní sociální práce, postupné ukončování spolupráce se soc. pracovníkem

U klientů, kteří neprošli celým dostupným bydlením, ale vstupovali rovnou do 3. stupně, mohou být na základě návrhu sociálního pracovníka lhůty u obou období zkráceny o 6 měsíců. Tento návrh by byl standardně postoupen bytové komisi a následně RM.

### **4.4. Pracovní skupina Sociální bydlení Kadaň**

Pro zajištění průběžného ověřování a vyhodnocování systému není třeba vytvářet další pracovní skupiny. V rámci průběžného vyhodnocování a modifikace touto koncepcí vytvořeného systému sociálního bydlení v Kadani bude v období po skončení pilotního ověřování i nadále fungovat a pravidelně se scházet pracovní skupina (Sociální bydlení Kadaň) vytvořená původně pro účast na tvorbě koncepce (viz kap. 1.5). Na základě zkušeností z pilotního ověřování se bude scházet dvakrát ročně s tím, že na začátku roku (leden) by se věnovala celkovému zhodnocení všech sledovaných parametrů za uplynulý rok, v polovině roku (červen/červenec) by se scházela kvůli aktuálním věcem a průběžnému vyhodnocení některých parametrů (např. migrace).



#### 4.5. Ukazatele pro hodnocení úspěšnosti a efektivity systému sociálního bydlení v obci a identifikaci jeho problémů

V rámci vyhodnocování efektivity systému a identifikace jeho případných problémů bude v následujících letech využíváno sledování následujících kritérií:

	KRITÉRIUM	ZDROJ	NÁSTROJ/FORMA	INTERVAL
1.	Počet všech sociálních a dalších typů bytů přidělovaných v rámci III. st. soc. bydlení (Soc. bydlení Kadaň)	Správa městských bytů	analýza dat tabulka	1× ročně
2.	Počet prostupů do vyššího stupně a výstupů ze systému	Správa městských bytů	analýza dat tabulka	1× ročně
3.	Počet sestupů do nižšího stupně	Správa městských bytů	analýza dat tabulka	1× ročně
4.	Vyhodnocování plnění opatření koncepce	---	analýza plnění tabulka	1× ročně
5.	Vyhodnocování potřeb a změn v kvalitě života uživatelů soc. bytů (důraz na 3. st. SB)	CS	dotazník vyhodnocení	po 3, 12, 24, 36... měs.
6.	Vyhodnocování fungování systému ve vztahu a z pohledu klíčových aktérů	PS SB KADAŇ	SWOT analýza vyhodnocení	1× ročně
7.	Monitoring vnitřní migrace v Kadani	Evidence obyvatel	analýza dat graf/tabulka	2× ročně
8.	Monitoring výše dluhů v jednotlivých stupních soc. bydlení	Správa městských bytů	analýza dat tabulka	1× ročně

Získávání, zpracování a vyhodnocování dat, stejně jako organizaci pracovních skupin soc. bydlení bude v kompetenci garanta/koordinátora soc. bydlení v Kadani. Vzhledem ke zkušenostem z poslední fáze pilotního ověřování se jako vhodný jeví model „sloučení“ PS Soc. bydlení s tematicky podobnou skupinou v rámci lokálního partnerství.



## 5 Přílohy

### 5.1. Pravidla přidělování bytů v obci

#### **Zásady pro hospodaření s byty a nebytovými prostory v majetku města Kadaně**

(dále jen „Zásady“)

Zásady stanovují postupy při poskytování bytů v majetku města Kadaně do nájmu, určují podmínky pro podávání žádostí o nájem bytu, postup projednání žádostí, výběru nájemce, uzavření nájemní smlouvy, dobu nájmu a odkazují na příslušné právní předpisy.

Město Kadaň (dále jen „pronajímatel“) poskytuje byty přednostně jako startovací mladým lidem a rodinám, osobám se zvláštními potřebami z hlediska věku a zdravotního stavu, dále osobám v bytové nouzi a domácnostem s nízkými příjmy.

Jakékoli výjimky z těchto pravidel jsou výlučně v pravomoci Rady města Kadaně (dále jen „RM“) po projednání bytovou komisí.

#### **článek I.**

#### **Žádosti o přidělení bytu**

Žádosti o přidělení bytu jsou přijímány a evidovány Správou městských bytů v budově MěÚ Kadaň, v ul. Jana Roháče 1381. Informace na tel. čísle 474 319 683, 474 319 612.

##### **1) Všeobecné podmínky přijetí žádosti:**

Žadatel, který žádá o přidělení bytu, musí splňovat tyto podmínky:

- a) musí být starší 18 let (resp. 17 let v případě dětí v ústavní výchově),
- b) nesmí být vlastníkem bytu, rodinného domu nebo bytového domu v Kadani,
- c) nesmí mít uzavřenou nájemní smlouvu k bytu v Kadani, mimo žadatele o byt v rámci prostupného bydlení,
- d) musí vyplnit formulář jedné ze žádostí o přidělení bytu (viz přílohy) a podepsat čestné prohlášení, které je součástí žádosti.



## **2) Podání a aktualizace všeobecné žádosti o přidělení bytu**

Žadatel vyplní žádost (příloha č. 1) a je povinen ji 1x za kalendářní rok aktualizovat. Žadatel tímto prohlásí, že jeho žádost o přidělení bytu trvá a že u něho nedošlo ke změně podmínek pro evidování žádosti, změně stavu nebo adresy. Aktualizaci provádí žadatel formou osobní návštěvy kanceláře, při které je nutné ověřit totožnost žadatele. Aktualizace bude písemně potvrzena. Ve výjimečných případech může být aktualizace provedena písemnou formou. Podpis žadatele na písemné aktualizaci musí být úředně ověřen. Žádosti jsou číslovány podle data podání.

## **3) Vyřazení všeobecné žádosti o přidělení bytu**

Žádost bude vyřazena, pokud žadatel neaktualizuje žádost dle čl. I. bodu 2 nebo bezdůvodně odmítne uzavřít nájemní smlouvu k bytu. Za bezdůvodné odmítnutí se považuje:

- a) nesouhlas s umístěním bytu v určité lokalitě,
- b) nesouhlas s polohou bytu v domě,
- c) nesouhlas s bytem, u kterého není možnost použití výtahu,
- d) nesouhlas s bytem bez balkonu,
- e) nesouhlas se soužitím s ostatními nájemníky,
- f) nesouhlas bez uvedení důvodů.

Důvody uvedené pod body b) a c) se netýkají žadatelů, kterým je rozhodnutím podle zvláštních předpisů přiznáno postavení osoby ZTP.

## **článek II.**

### **Přidělování bytů**

#### **1) Postup a podmínky pro přidělení bytu formou uzavření nájemní smlouvy:**

- a) Žádosti o přidělení bytu jsou posouzeny bytovou komisí, která doporučuje vhodné zájemce RM. Při posuzování žádostí se přihlíží k následujícím skutečnostem: dluhy vůči Městu Kadaň, rodinná situace, sociální situace atd. Žádosti o zařazení do sociálního bydlení se řídí pravidly v bodě 8) čl. III. O přidělení bytu rozhoduje RM, která od bytové komise dostane podklady k projednání a není doporučením bytové komise vázána.



- b) Nájemce je povinen do 30 dnů od rozhodnutí RM o přidělení bytu podepsat nájemní smlouvu a převzít bytovou jednotku k užívání.
- c) Před podpisem nájemní smlouvy složí budoucí nájemce nově přiděleného bytu jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na účet pronajímatele. Složení jistoty se nevztahuje na byty dle čl. III., dle bodu 4), 5), 6), 7) a 8) II. Splní-li nájemce při ukončení nájmu bytu nejpozději v den po dni (v domluveném termínu), v němž nájem bytu skončil, povinnost předat řádně vyklizený byt, pronajímatel vrátí nájemci přijatou jistotu s úroky ve výši zákonné sazby do 15 dnů od převzetí bytu pronajímatelem. Dluží-li nájemce pronajímateli při skončení nájmu nájemné, úhrady za služby, případně jiná plnění související s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný zápočet těchto svých pohledávek proti jistotě a vrátí pouze zbývající část jistoty.
- d) Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dobu určitou maximálně 1 roku. K datu ukončení nájemní smlouvy provede Správa městských bytů kontrolu, a pokud je užívání bytu v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, je nájemní smlouva prodloužena dodatkem dle rozhodnutí RM maximálně na dobu 1 roku. Výjimku tvoří byty, kde byla čerpána při výstavbě dotace: č. p. 1841–1843, 1698, 1338, 1340, 1364, 1365, 1371–1372, 1722. U těchto bytů dle Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky města Kadaně se nájemní smlouvy, nejde-li o byty startovací, uzavírají na dobu neurčitou.

### **článek III.**

#### **Upřesnění podmínek přidělení bytů**

##### **1) Přidělování standardních bytů**

Standardním bytem se rozumí byt uvolněný, bez snížené kvality. Uchazeč o přidělení standardního bytu musí splňovat podmínky čl. I., vyplnit všeobecnou žádost v příloze č. 1 a je povinen respektovat podmínky přidělení bytu dle čl. II. těchto Zásad. Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů „běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu“.



## 2) Přidělování startovacích bytů:

Startovacím bytem se rozumí uvolněný byt ve vlastnictví města, který nemá sníženou kvalitu. Byt je určen žadatelům ve věku do 35 let včetně. Nájemní smlouvu uzavře pronajímatel při splnění následujících podmínek maximálně na 10 let nebo do dovršení věku 36 let. Startovací byt bude nabízen zveřejněním na úřední desce minimálně 30 dní, včetně adresy, čísla bytu, podlaží, velikosti bytu, termínu a místa podání žádosti. Před podáním žádosti má zájemce možnost na požádání si byt prohlédnout a seznámit se s jeho technickým stavem.

Podmínky přijetí žádosti:

- a) žadatelem o startovací byt může být pouze fyzická osoba (osoby) mladší 35 let, která má trvalý pobyt, případně zaměstnání (pracoviště) v Kadani,
- b) součástí žádosti (příloha č. 2) je písemná žádost s ověřeným podpisem a písemné čestné prohlášení, že žadatel nevlastní nemovitost určenou k bydlení, ani bytovou jednotku, a není držitelem členského podílu v bytovém družstvu v Kadani.

Budoucí nájemce je povinen respektovat podmínky přidělení bytu dle čl. II. těchto Zásad. Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dobu určitou 1 roku (nejdéle však na 10 let). Nájemní smlouva bude prodloužena pouze v případě řádného užívání a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy. Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů „běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu“.

## 3) Přidělování bytů osobám tělesně postiženým a sociálně potřebným

RM může na návrh bytové komise a doporučení odboru sociálních věcí a zdravotnictví svým rozhodnutím v odůvodněném případě žadateli tělesně postiženému a sociálně potřebnému, který ke své žádosti (v příloze č. 3) doloží zdravotní důvody, přidělit byt se zařízením pro osoby se zdravotním postižením (v současnosti bezbariérové byty v č. p. 1364, 4 bezbariérové byty a v č. p. 1365), příp. jiný vhodný byt.



#### **4) Přidělování bytů s dluhem**

Bytem s dluhem se rozumí uvolněný byt po předchozím nájemníkovi z důvodu porušení podmínek nájemní smlouvy nezaplacením nájemného a úhrad za služby. Nabídka pronájmu bytu s dluhem po předchozím nájemníkovi se zveřejní na úřední desce minimálně 30 dnů, včetně uvedení adresy, čísla bytu a velikosti, termínu, způsobu a místa podání žádosti a výše dluhu. Před podáním žádosti má zájemce možnost na požádání si byt prohlédnout. Žadatel nejpozději v poslední den zveřejnění na úřední desce podá písemnou žádost o přidělení nabízeného bytu s dluhem (příloha č. 4). O přidělení bytu s dluhem rozhoduje RM na základě doporučení bytové komise.

Vybraný nájemce podepíše s pronajímatelem dle § 1892 občanského zákoníku „Dohodu o přistoupení k dluhu“. Dluh uvedený v dohodě o přistoupení k dluhu zaplatí žadatel ke dni podpisu nájemní smlouvy na účet pronajímatele nebo v hotovosti.

Budoucí nájemce je povinen respektovat podmínky přidělení bytu dle čl. II. těchto Zásad. Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s provedením případných oprav bytu na vlastní náklady.

#### **5) Přidělování bytu zvláštního určení dle § 2300 Zákona č. 89/2012, obč. zákoník:**

**a) v DPS**, tj. 41 bytů v ulici Věžní č. p. 1392 a 36 bytů v ulici Tyršova č. p. 567 v Kadani, budou přidělovány pouze žadatelům, kteří podali žádost o byt zvláštního určení v DPS na Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Kadaň, dále požádali o uzavření smlouvy s MěSSS Kadaň o poskytování pečovatelské služby a nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy tuto smlouvu uzavřou. Předpokladem prodloužení nájemní smlouvy dle čl. II. bodu 1), písm. f) je pravidelné týdenní čerpání pečovatelské služby v rozsahu minimálně 2 úkonů pečovatelské služby (vyjma rozvoz obědů).

#### **6) Byty a rodinné domy Na Strážišti**

K bytům a domům Na Strážišti jsou uzavírány nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Předmětem smluv je nájem / budoucí prodej bytu nebo rodinného domu včetně příslušných nemovitostí; aktuální ceny a podmínky plateb jsou stanoveny konkrétními smlouvami (po celou dobu je hrazeno nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo domu).



K převodu nemovitostí prodejem dojde nejdříve v r. 2021 – Strážičtě I. a v r. 2023 – Strážičtě II.; v případě převodu práv a závazků na třetí osobu je nutno zveřejnit nabídku záměru převodu na úřední desce obce (v souladu se zák. č. 128/2000 Sb.) O převodu práv a závazků (nájem, prodej) bytu nebo rodinného domu rozhodují orgány obce.

K finančnímu vyrovnání mezi současným budoucím kupujícím a jeho případným nástupcem dojde po schválení orgány obce (bez účasti města a se souhlasem obou).

Nástupcem je fyzická osoba, starší 18 let, způsobilá k právním úkonům.

### **7) Startovací byty s možností následného odkupu**

Hospodaření s byty přidělenými dle Zásad schválených dne 23. června 2016 a následně 22. září 2016 jako byty startovací s možností následného odkupu se bude řídit výše zmíněnými Zásadami platnými pro dané období.

Cena bytu v místě a čase obvyklá bude stanovena znaleckým posudkem a prodej bude realizován s výhradou zpětné koupě ve lhůtě 3 let.

### **8) Sociální bydlení**

**Sociální bydlení je třístupňová koncepce prostupného bydlení pro osoby v bytové nouzi nebo s nízkými příjmy, které nedosáhnou na pokrytí nákladů na své bydlení z vlastních zdrojů.**

**Stupně sociálního bydlení:**

- i) 1. stupeň sociálního bydlení v č. p. 167 a 265 v části obce Prunéřov,
- ii) 2. stupeň sociálního bydlení v č. p. 169, 377 a část bytů v č. p. 167 v části obce Prunéřov,
- iii) 3. stupeň sociálního bydlení v Kadani.

**Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu v rámci sociálního bydlení:**

- a) splnění podmínek v článku I. Zásad,
- b) zájemce v žádosti specifikuje svoji životní a sociální situaci,
- c) zájemce k žádosti přiloží seznam osob, které s ním budou byt společně užívat,
- d) zájemce k žádosti přiloží doklady o výši měsíčních příjmů své i všech společně žijících osob.





### **Pravidla a postup přidělení bytu do nájmu v rámci sociálního bydlení:**

Žádost o zařazení do sociálního bydlení či o postup do vyšší úrovně v rámci sociálního bydlení je před projednáním bytovou komisí předána odboru sociálních věcí a zdravotnictví, v jehož kompetenci je provést sociální šetření k ověření rodinných, bytových a majetkových poměrů žadatele a osob, které s ním budou bydlet ve společné domácnosti. Odbor sociálních věcí provede komplexní hodnocení situace a předloží své vyjádření bytové komisi, která vydává své stanovisko RM s příp. doporučením, do jakého stupně sociálního bydlení žadatele zařadit. O přidělení bytu rozhoduje RM, která od bytové komise dostane podklady k projednání a není doporučením bytové komise vázána.

### **Podmínky pro přidělení bytu do nájmu v rámci sociálního bydlení:**

#### **I.) 1. stupeň sociálního bydlení v č. p. 167 a 265 v části obce Prunéřov**

Žádost a přidělení bytu se řídí články I. a II. těchto Zásad.

K žádosti o přidělení bytu zájemce řádně vyplní a doloží potřebné doklady k posouzení žádosti (příloha č. 5).

Pokud je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města Kadaň, uzavře při podpisu nájemní smlouvy zároveň dohodu o ukončení nájemní smlouvy k bytu doposud užívanému.

Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dobu určitou 3–12 měsíců (v závislosti na platební morálce a dodržování domovního řádu a občanského zákoníku). Smlouvu je možné opakovaně prodloužit.

Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy související s užíváním bytu“.

#### **II.) 2. stupeň sociálního bydlení v č. p. 169, 377 a v části bytů v č. p. 167 v části obce Prunéřov**

Žádost a přidělení bytu se řídí články I. a II. těchto Zásad.

K žádosti o přidělení bytu zájemce řádně vyplní a doloží potřebné doklady k posouzení žádosti (příloha č. 5).



Pokud je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města Kadaň, uzavře při podpisu nájemní smlouvy zároveň dohodu o ukončení nájemní smlouvy k bytu doposud užívanému.

Nájemní smlouva je uzavírána na 3–12 měsíců (v závislosti na platební morálce a dodržování domovního řádu a občanského zákoníku). Smlouvu je možné opakovaně prodloužit.

Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy související s užíváním bytu“ a povinností uzavřít smlouvu o sociální práci.

### **III.) 3. stupeň sociálního bydlení v Kadani**

Žádost a přidělení bytu se řídí články I. a II. těchto Zásad.

K žádosti o přidělení bytu zájemce řádně vyplní a doloží potřebné doklady k posouzení žádosti (příloha č. 5).

Pokud je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města Kadaň, uzavře při podpisu nájemní smlouvy zároveň dohodu o ukončení nájemní smlouvy k bytu doposud užívanému.

Nájemní smlouva je uzavírána na 3–12 měsíců (v závislosti na platební morálce a dodržování domovního řádu a občanského zákoníku). Smlouvu je možné opakovaně prodloužit.

Před podpisem nájemní smlouvy bude zájemce seznámen s technickým stavem bytu a s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy související s užíváním bytu“ a povinností uzavřít smlouvu o sociální práci.

## **článek IV.**

### **Vzájemná výměna bytů, přechod nájmu, podnájem bytu (nebo jeho části)**

**1) Vzájemná výměna bytů:** Nájemci se mohou dohodnout na výměně bytu pouze se souhlasem vlastníka. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Před rozhodnutím RM ve věci souhlasu s výměnou bytů posuzuje bytová komise, zda neexistují vážné důvody pro odepření souhlasu s výměnou bytů (např. na bytě je evidován dluh, výměna má spekulativní charakter apod.).

**2) Přechod práv a povinností z nájmu v případě úmrtí nájemce:** se řídí Zákonem občanský zákoník č. 89/2012, §766, § 2279 až § 2284.



**3) Podnájem bytu (nebo jeho části):** se řídí Zákonem občanský zákoník č. 89/2012 § 2274 až 2278. **Bez písemného souhlasu vlastníka bytu je podnájem bytu považován za hrubé porušení povinností nájemce!** Porušení této povinnosti bude také zohledněno v případě opakované žádosti o byt.

#### **článek V.**

#### **Nebytové prostory (prostory sloužící k podnikání)**

Záměr pronajmout nebytový prostor dle Zákona občanský zákoník č. 89/2012 § 2302 až 2314 je zveřejněn na úřední desce po dobu minimálně 15 dnů před rozhodnutím RM.

O nájmu rozhoduje RM. Nebytový prostor může být užíván pouze v souladu s nájemní smlouvou.

**Tyto Zásady byly schváleny zastupitelstvem města dne 7. 2. 2019 usnesením č. XXX/2019 s účinností od 8. 2. 2019, kterým se ruší Zásady schválené zastupitelstvem města dne 21. 6. 2018.**

.....

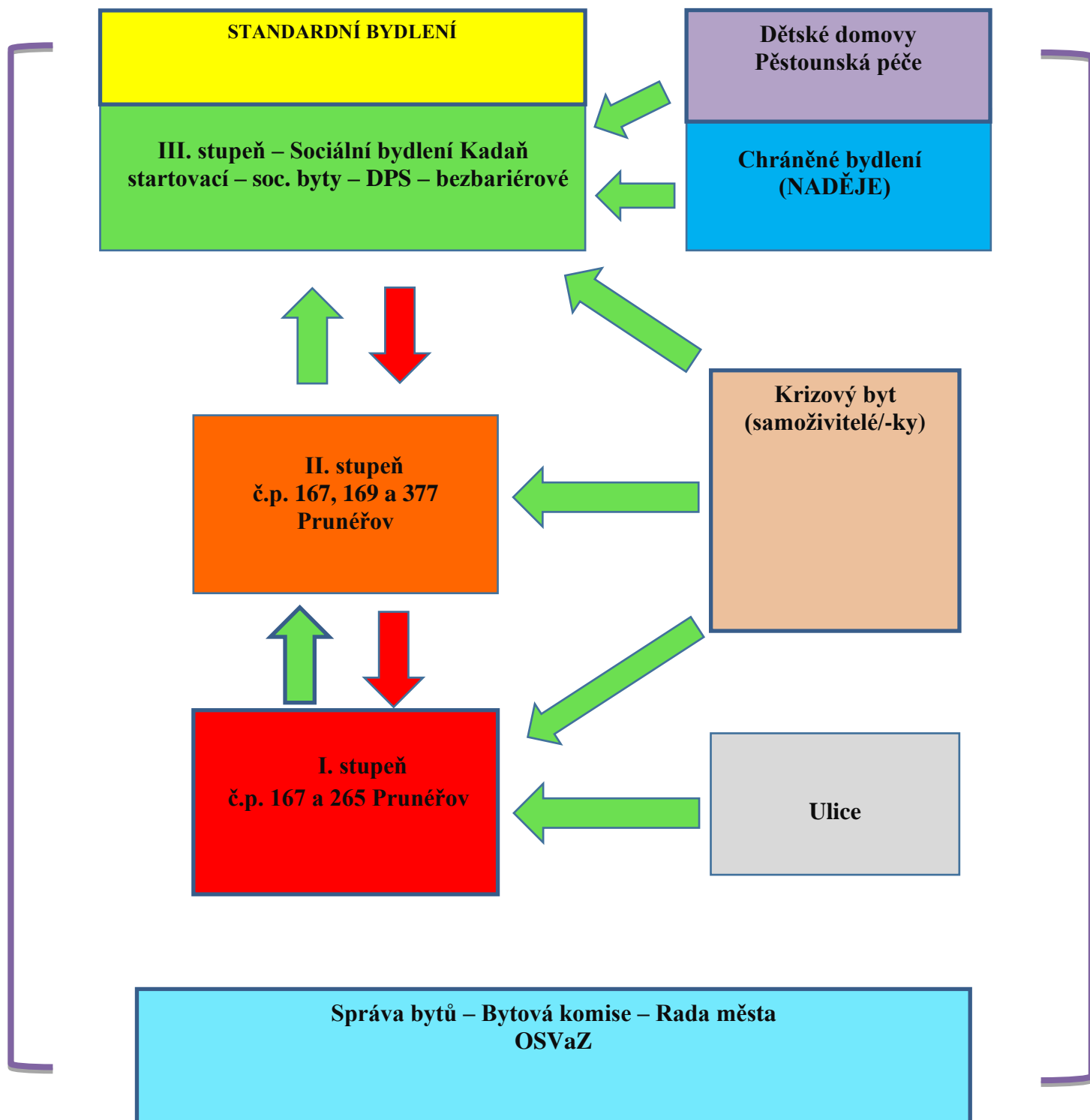
PaedDr. Jiří Kulháněk  
starosta města

.....

Mgr. Jan Losenický  
místostarosta města



## 5.2. Schéma sociálního bydlení v Kadani





### 5.3. Seznam opatření realizovaných v rámci pilotního ověřování

Aktualizace – září 2019	
Opatření	Termín dokončení
Vytvoření metodiky soc. práce v systému sociálního bydlení v Kadani.	1/2018
Revidovat Zásady hospodaření s byty a nebytovými prostory v majetku města Kadaně.	3/2018
Vytvoření modelu spolupráce mezi OSVZ a organizací NADĚJE za účelem možného prostupu klientů chráněného bydlení do sociálních bytů.	1. pol. 2018
Zajistit rozšíření potenciálního bytového fondu pro sociální bydlení o možnost přidělovat jako sociální všechny byty v bytovém fondu města.	1. pol. 2018
Zřízení a pilotní ověření fungování „krizového týmu“ pracujícího na bázi případových konferencí (case management).	9/2018 – 2/2019
Uskutečnit, dokončit a průběžně evaluovat plnění všech cílů stanovených v SPSZ pro roky 2015–2018	dle termínů stanovených v SPSZ

### 5.4. Seznam tabulek, grafů

1. Tab. Pracovní skupina Sociální bydlení Kadaň	... str. 15
2. Tab. Obyvatelstvo Kadaně (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2011)	... str. 22–23
3. Tab. Zjištění v oblasti migrace obyvatel z, do a v rámci Kadaně v období let 2016 – 1. pol. 2019	... str. 24–25
4. Tab. Souhrn migrace za období 2016 – 1. pol. 2019	... str. 27
5. Tab. Domovní fond města Kadaně (dle Sčítání lidu, domů a bytů 2011)	... str. 35
6. Tab. Vývoj početnosti bytů ve vlastnictví města	... str. 37–39
7. Tab. Priority a cíle v oblasti bydlení – SPSZ Kadaň 2015–2018	... str. 42–43
8. Tab. Harmonogram realizace jednotlivých opatření stanovených Koncepcí	... str. 54–55
9. Tab. Ukazatele pro hodnocení úspěšnosti a efektivity systému sociálního bydlení v obci a identifikaci jeho problémů	... str. 57
10. Schéma sociální bydlení v Kadani 2018	... str. 67
11. Tab. Seznam opatření realizovaných v rámci pilotního ověřování	... str. 68



## 5.5. Seznam zkratk

ASZ	-	Agentura pro sociální začleňování
CS	-	Cílová skupina
DnB	-	Doplatek na bydlení
DOZP	-	Domov pro osoby se zdrav. postižením
DPS	-	Dům s pečovatelskou službou
ESF	-	Evropské strukturální fondy
IROP	-	Integrovaný regionální operační program
LP	-	Lokální partnerství
MěÚ	-	Městský úřad
MMR	-	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	-	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NDC	-	Nízkoprahové denní centrum
NNO	-	Nestátní (nevládní) nezisková organizace
NsP Kadaň	-	Nemocnice s poliklinikou Kadaň
OPZ	-	Operační program zaměstnanosti
ORP	-	Obec s rozšířenou působností
OSVZ	-	Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
PnB	-	Příspěvek na bydlení
PS SB Kadaň	-	Pracovní skupina sociální bydlení Kadaň
RM	-	Rada města
SRFB	-	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	-	Sčítání lidu, domů a bytů
SPSZ	-	Strategický plán sociálního začleňování
SVJ	-	Společenství vlastníků jednotek
SVL	-	Sociálně vyloučená lokalita
TP Kadaň	-	Terénní programy Kadaň
ÚP	-	Úřad práce
ZTP	-	Zvlášť těžké postižení

Tato koncepce byla zpracována v rámci projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení v Kadani“ – reg. č. CZ.03.2.63/0.0/16-128/0006200.