

**Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města
Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici
Kouřimská**

Karel Čada
kcada@centrum.cz

Kateřina Ptáčková
ptackova.katerina@gmail.com

Eliška Valouchová
eliskahajkova@seznam.cz

Praha, říjen 2011

OBSAH

Obsah.....	2
Úvod.....	3
1. Cíle studie.....	3
2. Zdroje dat	3
3. Přehled základních pojmů v oblasti sociálního bydlení	3
1. Popis situace na trhu s bydlením v Kutné Hoře v kontextu rozvoje města	6
1.1. Bytový a domovní fond.....	6
1.2. Náklady na bydlení.....	8
1.3. Bytová politika, pravidla přidělování bytů.....	10
1.3. Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny	12
1.4. Využívání nástrojů k řešení a prevenci zadlužování.....	15
2. Přehled bytových potřeb cílových skupin	17
2.1. Stanovení okruhu cílových skupin	17
2.2. Cílové skupiny.....	18
2.2.1. Domácnosti starobních důchodců	19
2.2.2. Domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných.....	21
2.2.3. Domácnosti samoživitelů (samoživitelek)	22
2.2.4. Domácnosti tvořené nekvalifikovanými pracujícími	23
2.2.5. Ostatní	23
2.3. Dostupnost návazných služeb	25
3. Návrh řešení bytových potřeb osob bezprostředně ohrožených procesy sociálního vylučování ..	28
3.1. Základní principy prostupného bydlení.....	28
3.2. Potenciální objekty pro využití v rámci systému sociálního bydlení.....	32
3.3. Kvantifikace dostupných a potřebných kapacit	34
3.4. Doporučené kroky v rámci stávající bytové infrastruktury	35
3.4.1. Optimalizace správy obecního domovního a bytového fondu	35
3.4.2. Sociální služby a prevence zadlužení.....	37
3.4.3. Plánování procesu	37
3.5. Transformace bytové infrastruktury	38
3.5.1. Model 1 – „Kouřimská = stupeň 2“	38
3.5.2. Model 2 – „Kouřimská = stupeň 3 (částečně 2+)“	39
4. Identifikace aktuálně a výhledově dostupných zdrojů financování	41
4.1. Státní fond rozvoje bydlení	41
4.2. Ministerstvo pro místní rozvoj	42
4.3. Fondy EU – stávající programovací období.....	42
4.4. Fondy EU – příští programovací období.....	43
4.5. Ostatní	43
Použitá literatura	44

PODĚKOVÁNÍ

Autoři děkují za ochotu a spolupráci všem, kteří se na vzniku studie podíleli, zejména pak pracovníkům Agentury pro sociální začleňování v romských lokalitách Vítu Lesákovi a Janu Snopkovi, pracovníkům jednotlivých odborů Městského úřadu v Kutné Hoře, Úřadu práce Kutná Hora a místních nevládních organizací. Odpovědnost za výsledek studie nesou její autoři.

ÚVOD

1. Cíle studie

Navrhované řešení sledovalo **čtyři hlavní cíle**:

- (1) popis **vlastnické struktury bytového fondu města**, privatizačních záměrů města a dosavadních přístupů města k řešení zadlužování;
- (2) zmapování **bytových potřeb obyvatel Kutné Hory**, kteří mají na volném trhu ztížený přístup k adekvátnímu bydlení z důvodů výše příjmů, etnicity nebo specifických zdravotních a sociálních potřeb;
- (3) **navržení variantních řešení bytových potřeb** osob bezprostředně ohrožených procesy sociálního vylučování;
- (4) identifikace aktuálně a výhledově dostupných **zdrojů financování**.

2. Zdroje dat

Terénní sběr dat byl založen na **následujících metodách**:

- (1) sběr a analýza dokumentů; (2) polostrukturované rozhovory; (3) analýza dostupných kvantitativních dat. V rámci řešení studie jsme nekontaktovali přímo obyvatele sociálně vyloučených lokalit či osoby, které čelí znevýhodněním na otevřeném trhu s byty.

V rámci výzkumu jsme vycházeli především z dat, která jsme získali z **polostrukturovaných rozhovorů s místními expertními aktéry**, v rozhovorech jsme se zaměřili jak na stanovení bytových potřeb obyvatelstva a jejich potenciál je naplnit, tak na institucionální parametry politik bydlení v Kutné Hoře a zasazení strategií využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská do kontextu integračních politik a politik územního rozvoje. **V rámci výzkumu jsme oslovili** (1) zástupce místní samosprávy, zástupce vedení města, členové poradních orgánů (tři respondenti), (2) pracovníky a pracovnice městského úřadu (odbor sociálních věcí a zdravotnictví (4 respondenti), odboru investic, ekonomický odbor, odbor správy majetku města, odbor regionálního rozvoje a územního plánování (7 respondentů), (3) Úřad práce Kutná Hora (2 respondenti), (4) spolupracovnice Agentury (1 respondentka), (5) poskytovatelé služeb pro osoby ohrožené sociálním vyloučením (10 respondentů). Rozhovory byly vedeny podle předem vytvořených osnov, které byly před započítím terénního sběru dat schváleny zadavatelem.

Kromě individuálních rozhovorů jsme realizovali také skupinové setkání relevantních aktérů (zástupci města, pracovník neziskové organizace, přizvaní experti, zástupci Agentury), jehož cílem byla diskuse předběžných závěrů studie.

3. Přehled základních pojmů v oblasti sociálního bydlení

Prostupné bydlení

Bydlení určené domácnostem s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení či pro domácnosti, kde existují rizika, že si bydlení na otevřeném trhu s byty nebudou schopné udržet. Většinou jde o třístupňový model, který je založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni. První úroveň tvoří krátkodobé ubytování typu azylový dům, druhou úroveň přechodné bydlení spojené s terénními službami, tzv. tréninkové bydlení, posledním stupněm pak je dlouhodobé samostatné nájemní bydlení (Lux, Mikeszová, Sunega, 2010). Podmínkou k získání samostatného nájemního bydlení není průchod všemi stupni. Cílem systému je motivovat klienty k postupu směrem k samostatnému bydlení na otevřeném trhu.

Garantované bydlení

Pomoc domácnostem s dostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení, pro něž je však toto bydlení finančně nedostupné nebo jsou v přístupu k bydlení diskriminováni. Systém spočívá v poskytování garancí soukromým pronajímatelům kryjících hlavní rizika související s nájmem. Provozovatelem mohou být obce či neziskové organizace (Lux, Mikeszová, Sunega, 2010). Garantované bydlení může být navázáno na dostupné bydlení jako nejvyšší stupeň pro ty, kdo si osvojili či upevnili kompetence, přesto jsou ale vnímáni pronajímateli jako riziková nájemníci.

Ústupové bydlení

Bydlení, které je nabízeno občanům v nouzových životních situacích, kdy již nejsou schopni sami zvládnout své závazky, ale přesto jsou i nadále evidováni jako řádní plátcí nájemného. Ústupové bydlení např. nezatěžuje nízký rozpočet seniorů a umožňuje jim důstojný život (Zavádění standard kvality sociálních služeb do praxe, MPSV, 2002; Valachová K., T. Pösl 2009).

Vybraná zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách¹

(zdroj: MPSV – Sociální služby – způsoby pomoci, <http://www.mpsv.cz/cs/9>)

- Podporované bydlení

Podporované bydlení je sociální služba poskytovaná osobám se zdravotním postižením, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby; služba se poskytuje v domácnosti osob. Služba obsahuje pomoc při zajištění chodu domácnosti, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, terapeutické činnosti a pomoc při prosazování práv a zájmů. Služba se poskytuje za úplatu.

- Odlehčovací služby

Odléhčovací služby jsou ambulantní nebo pobytové služby poskytované osobám se zdravotním postižením a seniorům, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby, o které jinak pečuje osoba blízká v domácnosti; cílem služby je umožnit pečující osobě nezbytný odpočinek. Služba obsahuje pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, terapeutické činnosti a pomoc při prosazování práv a zájmů. Služba se poskytuje za úplatu.

- Azylové domy

Azylové domy poskytují pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Služba obsahuje poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování nebo pomoc při zajištění bydlení, pomoc při prosazování práv a zájmů, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti. Služba se poskytuje za úplatu.

¹ Kompletní výčet zařízení sociálních služeb dle zákona o sociálních službách: a) centra denních služeb, b) denní stacionáře, c) týdenní stacionáře, d) domovy pro osoby se zdravotním postižením, e) domovy pro seniory, f) domovy se zvláštním režimem, g) chráněné bydlení, h) azylové domy, i) domy na půl cesty, j) zařízení pro krizovou pomoc, k) nízkoprahová denní centra, l) nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, m) noclehárny, n) terapeutické komunity, o) sociální poradny, p) sociálně terapeutické dílny, q) centra sociálně rehabilitačních služeb, r) pracoviště rané péče.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

- Domy na půl cesty

Domy na půl cesty poskytují pobytové služby na přechodnou dobu pro osoby do 26 let věku, které po dosažení zletilosti opouštějí školská zařízení pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy, popřípadě pro osoby z jiných zařízení pro péči o děti a mládež. Služba obsahuje tyto činnosti: poskytnutí ubytování, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, terapeutické činnosti a pomoc při prosazování práv a zájmů. Služba se poskytuje za úplatu.

- Chráněné bydlení

Chráněné bydlení je dlouhodobá pobytová služba poskytovaná osobám se zdravotním postižením, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby. Chráněné bydlení má formu individuálního nebo skupinového bydlení; osobě se poskytuje podle potřeby podpora osobního asistenta. Služba obsahuje poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, poskytnutí ubytování, pomoc při zajištění chodu domácnosti, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, terapeutické činnosti, pomoc při prosazování práv a zájmů. Služba se poskytuje za úplatu.

- Noclehárny

Noclehárny poskytují ambulantní služby osobám bez přístřeší, které mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování. Služba obsahuje pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy, poskytnutí ubytování, poskytnutí nebo zprostředkování informací. Služba se poskytuje za úplatu stanovenou poskytovatelem.

- Nízkoprahová denní centra

Nízkoprahová denní centra poskytují ambulantní služby pro osoby bez přístřeší. Služba obsahuje pomoc při osobní hygieně (nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu) poskytnutí stravy (nebo pomoc při zajištění stravy). Služba se poskytuje bezúplatně

Ubytovny

Ubytovna je obydlí bez bytů, které není přesně definováno zákonem. Vztahy mezi ubytovaným a ubytovatelem jsou určeny na základě smlouvy o ubytování, nikoli nájemní smlouvy. Ubytovny obvykle nabízí substandardní, často pouze přechodné bydlení pro nízkopříjmové skupiny, osoby ohrožené sociálním vyloučením či pracující migranty. Ubytovny jsou provozovány soukromými i veřejnými osobami (např. NNO či obce).

Přístřeší

Pojem „přístřeší“ používá občanský zákoník v rámci úpravy zániku nájmu bytu a následné povinnosti k jeho vyklizení. Přístřeší je definováno jako provizorium pro ubytování nájemce na dobu nezbytně nutnou, než si opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Jde např. o pokoj v hotelu či v obdobném ubytovacím zařízení, resp. o skladovací prostory. Náklady s ním spojené nese nájemce. Ačkoliv tzv. přístřeší občanský zákoník výslovně nezahrnuje mezi tzv. bytové náhrady, tak obdobnou funkci plní (bytovou náhradou zákon rozumí náhradní byt a náhradní ubytování).

1. POPIS SITUACE NA TRHU S BYDLENÍM V KUTNÉ HOŘE V KONTEXTU ROZVOJE MĚSTA

1.1. Bytový a domovní fond

Poslední kompletní přehled o domovním a bytovém fondu v Kutné Hoře nám nabízejí data ze Sčítání, lidu, domů a bytů. Podle něj se v roce 2001 ve městě nacházelo celkem 8620 bytů v celkem 3527 domech. Co se týče **domovního fondu**, tak 3192 domů bylo klasifikováno jako domy obydlené. Z obydlených domů je pak 2629 domů rodinných a 487 bytových. Celkem 2666 z těchto domů bylo ve vlastnictví soukromých osob, 168 ve vlastnictví obce či státu a 116 vlastnila bytová družstva. Největší část z těchto domů byla postavena po roce 1946.

Tab. 1: Charakteristiky domovního fondu

Domy úhrnem			3527
z toho domy obydlené			3192
z úhrnu obydlených domů	rodinné domy		2629
	bytové domy		487
	domy podle vlastnictví	soukromých osob	2666
		obce, státu	168
		SBD	116
	domy postavené	do 1919	665
		1920-1945	628
		1946-1980	1094
		1981-2001	764

Zdroj: ČSÚ, SDLB 2001

Co se týče **bytového fondu**, bylo klasifikováno 7879 bytů jako obydlených, z toho **2983 jich bylo v rodinných domech a 4807 v bytových domech**. Celkem 370 z neobydlených bytů se nalézalo v obydlených domech. Nejvíce z obydlených bytů se nacházelo ve vlastním domě (2560), 1931 bytů bylo v osobním vlastnictví, 1550 bytů bylo nájemních a 1396 obýval člen bytového družstva. Nejčastěji šlo o byty se dvěma či třemi místnostmi. V průměru jeden byt obývalo 2,68 osob, průměrná plocha bytu měla rozměr 49,19 m². Na jednu osobu tak připadalo 18,13 m².

Tab. 2: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a velikosti bytu

Obydlené byty úhrnem			7879
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě		2560
	v osobním vlastnictví		1931
	nájemní		1550
	člena bytového družstva		1396
z úhrnu podle	1 místnost		885
	2 místnosti		2617

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

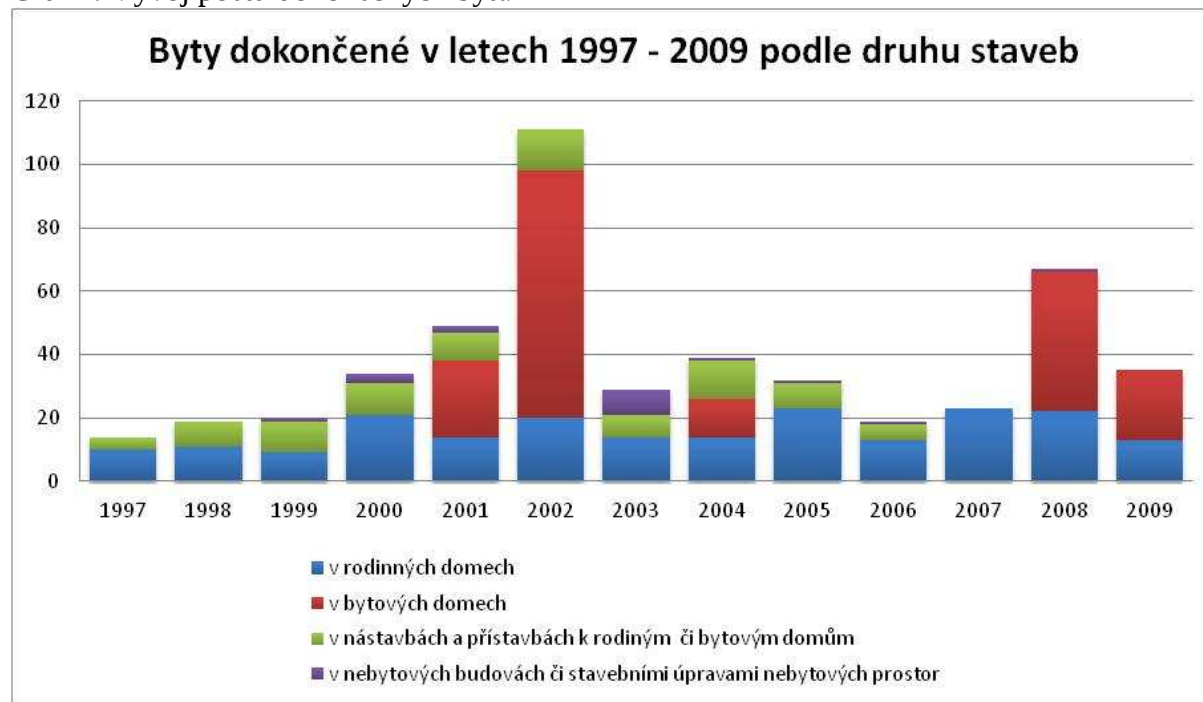
31. října 2011

počtu obytných místností	3 místnosti	2895
	4 místnosti	821
	5+ místností	563

Zdroj: ČSÚ, SDLB 2001

Mezi lety 2001 a 2009 přibylo dle údajů ČSÚ dalších 409 bytů, z toho 192 v rodinných domech či v přístavbách rodinných domů a 192 v bytových domech a jejich přístavbách (rozdíl pak připadá na úpravy nebytových objektů). Z časového hlediska lze zaznamenat nárůst výstavby bytů do roku 2002, kdy růst dosáhl vrcholu. Tehdy se postavilo celkem 111 bytů, z toho 32 v rodinných domech či jejich nástavbách a 79 v bytových domech či jejich nástavbách. V dalším roce však následoval prudký propad, kdy se postavilo pouze 29 bytů. Oživení výstavby nových bytů přinesl až rok 2008, kdy se postavilo 67 bytů (v posledních deseti letech nejvíce po roce 2002). V posledním roce, za který jsme získali statistická data (2009), se však postavilo bytů o téměř polovinu méně. **Okres Kutná Hora patří dlouhodobě společně s okresem Rakovník k těm, kde je intenzita výstavby v rámci kraje nejnižší.**

Graf 1: Vývoj počtu dokončených bytů



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočet

V uplynulém volebním období bylo město v rámci bytové výstavby spíše pasivním než aktivním hráčem. Jeho postoj charakterizují slova bývalého starosty města Ivo Šalátka:

„Město by nemělo být tím subjektem, který staví bytové domy, ale naopak pouze jakýmsi mezistupněm podporujícím výstavbu. Funkce města v otázce bytové výstavby spočívá ve vytváření stavebních parcel, změnách územního plánu a zajištění nutných přípojek. Vlastní výstavba a prodej je záležitost soukromého sektoru a různých developerů.“²

² Seifert, L. (2010): *Komunální politika v Kutné Hoře od roku 2002*. Institut politologických studií Fakulty sociálních věd Univerzity Karlovy.

Nicméně Strategický plán rozvoje města, který byl v první verzi schválen zastupitelstvem 15. června 2004, výslovně ukládá příslušné pracovní skupině úkol **vypracovat ucelenou koncepci bydlení**, která bude řešit následující problematiku: (1) pokračování privatizace bytového fondu; (2) otázku využití zdrojů z privatizace bytů (výstavba bydlení a infrastruktury); (3) sociální bydlení (senioři, azylové domy, holobyty, domy s pečovatelskou službou, startovací byty) a další relevantní otázky. Nicméně v rámci zatím poslední aktualizace strategického plánu v roce 2008 bylo konstatováno, že práce na koncepci dosud nebyly zahájeny. Město mělo podle plánu dále připravit plochy pro výstavbu bytových domů o kapacitě až 500 bytových jednotek na sídlišti Šipší a v Benešově ulici a plochy pro výstavbu rodinných domů na území Třešňovka – Provaznice. Ve druhé aktualizaci k tomu přibyl úkol podporovat přípravu lokality pro bydlení v blízkosti průmyslové zóny Na Rovinách.

Podle informací místních expertů vlastní město v současné době, po dvou vlnách privatizace, přibližně 600 bytů z původních cca 2500, které jsou v zásadě obsazeny. Složení bytů je značně heterogenní, a to jak co do kvality, tak do velikosti a polohy ve městě. Všichni oslovení vidí nyní spíše tendenci v privatizaci dále pokračovat (složitá ekonomická situace města), než počet městských bytů zvyšovat.

1.2. Náklady na bydlení

V naprosté většině městských bytů je v současnosti regulovaný nájem. Výjimku tvoří pouze byty nově přidělované tzv. obálkovou metodou. **Výše regulovaného nájemného** v bytech bývalé první kategorie činí v současnosti 53,4 Kč na m² a v bytech bývalé druhé kategorie 51,53 Kč. Nájemníci v bytech bývalé třetí a čtvrté kategorie nyní platí 45,56 a 43,76 Kč. **To představuje 2.626,7 Kč ve velikostně průměrném³ bytě první kategorie v Kutné Hoře.** Pro obyvatele bytů bývalé první kategorie se po 1. lednu 2012 nájemné zvýší o 7,51 Kč na 60,9 koruny (2.996 Kč za měsíc v průměrném bytě), u bývalé druhé kategorie půjde na 59,97 Kč. Byty bývalé třetí a čtvrté kategorie budou mít od ledna nájem 53,57 Kč, respektive 52,67 Kč za m².

Ceny za byty od třetích osob se podle informací lokálního partnerství Agentury pohybují od 75 Kč za m² v bytě ve vyloučené lokalitě až do 150 Kč za m² za běžný byt. Při kalkulaci ceny nájemného je k tomu nicméně nutné připočíst náklady na služby. Podle údajů Českého statistického úřadu činily v sídlech srovnatelné velikosti s Kutnou Horou částky na služby dalších více než 4.000 Kč (samozřejmě v závislosti na velikosti a kvalitě konkrétního bytu a domácnosti).

Náš vlastní průzkum komerčního trhu s byty v Kutné Hoře⁴ informace lokálního partnerství potvrzuje. Průměrná cena za 1 m² bytu v komerčním nájmu, vypočtená na základě aktuální nabídky realitních serverů, se pohybuje na úrovni 140 Kč. Výrazně vyšší cena za 1 m² je u menších bytů do 50 m² (v průměru 170 Kč), naopak nižší je u bytů nad 70 m² (pod 100 Kč na m²). Komerční nájmy se celkově pohybují od 4.000 do 9.000 Kč za měsíc plus 2.000 až 5.000 Kč za služby. Výši průměrné výše nájmu podle velikosti bytu ukazuje následující tabulka:

³ Podle SLDB 2001 49,2 m² (viz výše).

⁴ Cenová analýza je založena na datech z aktuální (září 2011) nabídky největších realitních serverů.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

Tab. 3: Výše komerčních nájmu

Velikost bytu	Průměrný měsíční nájem	Průměrné poplatky
3+1 a větší (nad 65 m ²)	8.500,-	3.000 - 5.000,-
2+1, 2+kk (50 m ² - 65 m ²)	7.500,-	3.000 - 5.000,-
1+1, 1+kk, garsonky, 2+kk (pod 50 m ²)	5.500,-	2.000 - 3.500,-

Zdroj: Vlastní šetření

Při posuzování dostupnosti bydlení pro jednotlivé cílové skupiny je v případě komerčního nájmu potřeba vzít v úvahu běžnou podmínku **zaplacení kauce** ve výši jednoho až tří nájmů a v případě zprostředkování bydlení realitní agenturou provizi ve výši půl až jednoho nájmu. Z informací od našich respondentů navíc vyplývá, že v případě zájemců o byt z řad sociálně vyloučených obyvatel Kutné Hory mohou požadované kauce soukromých pronajímatelů vystoupat až na šestnásobek měsíčního nájmu. Tento postup je tak v rozporu s občanským zákoníkem, který definuje, že výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

V případě nákupu vlastního bytu osciluje cena vč. DPH a provize realitní agentury zhruba mezi 800.000 až 2.500.000 Kč za byt. Průměrná cena za 1 m² se dle našeho výpočtu pohybuje okolo 20.800 Kč⁵.

Tab. 4: Prodejní ceny bytů

Velikost bytu	Průměrná prodejní cena
3+1 a větší (nad 65 m ²)	1.600.000,-
2+1, 2+kk, 3+1 (50 m ² - 65 m ²)	1.300.000,-
1+1, 2+kk (pod 50 m ²)	1.100.000,-

Zdroj: Vlastní šetření

Náklady na bydlení také v posledních letech meziročně stoupají. Nárůst průměrných nákladů na bydlení ve Středočeském kraji ukazuje následující graf. Mezi lety 2005 a 2010 se náklady na bydlení zvedly o 42 procent. To bylo sice z hlediska průměru kompenzováno vyššími průměrnými příjmy, nicméně i ty rostly ve sledovaném období o něco pomaleji. Mezi lety 2005 a 2010 se průměrný čistý peněžní příjem domácnosti zvýšil o 37 procent. Ve sledovaném období také ve Středočeském kraji vzrostl počet domácností s čistými příjmy pod úrovní životní minima. V loňském roce tvořily celkem 2,5 procenta ze všech středočeských domácností.

⁵ Cenová mapa reality Aktualne.cz uvádí pro oblast Kutné Hory, měsíc říjen, průměrnou cenu 20 466 Kč/m².

Graf 2: Celkové měsíční náklady domácnosti za bydlení ve Středočeském kraji



Zdroj: ČSÚ

1.3. Bytová politika, pravidla přidělování bytů

Všech 600 městských bytů, které v současné době město vlastní, je plně obsazeno. Městské byty jsou pronajaté jak na dobu neurčitou, tak na dobu určitou (větší část je na dobu určitou (standardně dvouleté smlouvy), přesné počty nejsou k dispozici). Pravidla pro přidělování bytů jsou platná od roku 2006 a jsou v současné době revidována.

O **přidělení nájmu** rozhoduje Rada města, na návrh odboru správy majetku, prodloužení stávající nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou provádí na základě pověření Rady města odbor správy majetku. Při uzavření nové smlouvy se skládá kauce ve výši tříměsíčního nájemného⁶. Nájem se sjednává standardně na dobu dvou let, případně kratší (rok, půl rok), to v případě, že se jedná o nájemníka s problematickou platební morálkou. Primárním důvodem, proč jsou byty pronajímány na dobu určitou, není, aby se v nich nájemníci po této době střídali. V případě, že končí nájem na dobu určitou v bytě, jehož nájemníci řádně platí nájem, dochází k víceméně automatickému prodloužení nájemní smlouvy. Pokud se vyskytnou problémy, dává tuto věc odbor správy majetku ke zvážení Radě města. Smlouvy na dobu určitou umožňují městu v případě, kdy nájemníci neplatí nájem, vystěhovat je po uplynutí doby určité bez nutnosti zajištění přístřeší.

Pokud se nějaký byt uvolní (jedná se o relativně malé počty bytů, jednotky ročně), využije ho město primárně pro zajištění bydlení pro nájemníky, které potřebuje z různých důvodů přestěhovat z jiných městských bytů (např. v současné době probíhající „odbydlování“ domu v Uhelné ulici (35 bytových jednotek), jde o tzv. obecní zájem (havárie, nedostatkové profese, apod.)). Při tzv. „odbydlování“ určité nemovitosti dává město stávajícím nájemníkům různé nabídky jiného pronájmu, nabízí jim také jiné byty ke koupi, pokud se nájemníci pro určitou nabídku rozhodnou, připravuje s nimi odbor správy majetku smlouvu, kterou schvaluje Rada

⁶ Kauce byla v minulosti šestiměsíční, ale byla snížena na tři měsíce, protože se ukazovalo, že řadě lidí neumožňuje povinnost složení šestiměsíční kauce usilovat o získání bytu.

města. Platná pravidla pro přidělování bytů uvádějí, že byty se vedle tohoto specifického obecního zájmu přidělují také podle pořadníku. Byť pořadník z minulosti stále přetrval (někteří lidé jsou na něm zapsáni dvacet i více let), v praxi se v posledních letech nevyužívá⁷. Pro žadatele je stávající systém poněkud nepřehledný. Veřejnosti není příliš jasná role „pořadníku“, kritéria pro získání nájemního bydlení, ani pravidla spojená s povinností obnovovat žádost (psaná pravidla uvádějí povinnost každoročně potvrzovat platnost údajů uvedených v žádosti o zařazení do pořadníku). Podstatnou část městských bytů, které se průběžně uvolňují, pronajímá město tzv. obálkovou metodou – draží vyšší nájemného. Podle informací od zástupců městského úřadu se tato metoda uplatňuje především v případech pronájmu velikostně a kvalitativně nadstandardních bytů v centru města. Za jeden z problémů související s pronajímáním městských bytů lze označit jejich neoprávněné pronajímání třetím osobám, které se však jen velmi obtížně prokazuje a postihuje.

Město v současné době disponuje šesti **startovacími byty**⁸. Byty jsou určeny pro rodiče, z nichž alespoň jeden je do 35 let, samoživitele či samoživitelky do 35 let. Jeden z páru musí být buď v pracovním poměru, na rodičovské dovolené či osobou samostatně výdělečně činnou, mít trvalé bydliště v Kutné Hoře a být občanem ČR. Manželé doloží k přihlášce do výběrového řízení na pronájem „startovacího bytu“ alespoň jednu uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, v případě nesezdaných párů tuto smlouvu předloží pouze jeden z páru. Tato podmínka platí i pro samoživitele a samoživitelky. Žádný z uchazečů nesmí mít nájemní či vlastnické právo k jinému bytu či domu a nesmí mít žádné závazky městu Kutná Hora. Byty by v ideálním případě měli získat ti, jimž sice stávající sociální situace nedovoluje udržet si byt na komerčním trhu, u nichž však existuje reálný potenciál, že se tato jejich situace během několika let změní k lepšímu. Podle pravidel platných od roku 2007 se na pronájem startovacích bytů vyhláší speciální výběrové řízení. Smlouva se uzavírá na dva roky s dvojí možností prodloužení, vždy na další dva roky. Stávajícím nájemníkům, jimž byla smlouva již dvakrát prodloužena, tak doběhne maximální možná doba pronájmu v roce 2013.

Výše nájemného v aktuálně nabízených startovacích bytech se pohybuje okolo 1.600 Kč⁹ (bez služeb), což je částka podstatně nižší, než je regulovaný nájem. Z hlediska dostupnosti pro cílové skupiny (tedy lidi, kteří nedosahují na bydlení na komerčním trhu) může být poněkud problematická podmínka trvalého zaměstnání – zejména pro nízkokvalifikované skupiny je dnes na trhu práce typická kumulace krátkodobých pracovních smluv a agenturní zaměstnávání. Zároveň pro rodiny s alespoň jedním trvale zaměstnaným členem jsou komerčně pronajímané byty cenově dostupné, ovšem s výjimkou těch nejnižší kvalifikovaných. Pokud jsou startovací byty zamýšleny jako součást systému sociálního bydlení, bylo by vhodné tomuto přizpůsobit pravidla jejich přidělování (zahrnout mezi posuzovaná kritéria i hodnocení potřebnosti z hlediska příjmů).

Pokud lidé žádají město o pomoc se zajištěním ubytování z tzv. sociálních důvodů, jejich žádostí se zabývá sociální komise, která se pokouší zajistit žadatelům místo na některé z městských **ubytoven**. Jejich kapacitu, naplněnost a pravidla jejich přidělování popíšeme v následující kapitole.

⁷ Žádosti se však do pořadníků dále přidávají - v roce 2010 bylo do pořadníku přidáno devět žádostí o byt, v roce 2011 do dnešního dne tři.

⁸ V současné chvíli existuje informace, že o výstavbě startovacích bytů uvažuje jedna z developerských firem jako o součásti svého většího projektu.

⁹ Cena nájmu v tzv. startovacích bytech se výrazně snížila, v minulosti se její výše blížila tržním nájůmům.

Město Kutná Hora v tuto chvíli nemá pro oblast nakládání s bytovým fondem (městskými byty a ubytovnami) ucelenou koncepci. Zejména část nově se uvolňujících městských bytů je přirozeně využívána jako zdroj příjmů (příčemž se mu ani v současnosti nedaří zajistit plně financování udržování stávajícího bytového fondu), zároveň řada nájemních vztahů v městských bytech s regulovaným nájemem přetrvává z minulosti, přestože by daní nájemníci neměli problém platit městu výrazně vyšší („vysoutěžené“) nájemné, příp. získat a udržet byt na volném bytovém trhu. Městské byty nejsou v současnosti systematicky využívány jako nástroj sociální politiky. Vyhodnocení současného stavu a formulace základní bytové koncepce by měla předcházet finalizaci revize pravidel přidělování bytů.

1.3. Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny

V Kutné Hoře fungují v současnosti **dvě městské ubytovny**, a to ubytovna v ulici Trebišovská (rekonstruovaný panelový dům, součást sídliště v centru města, podle informací místních expertů žije na ubytovně několik rodin (romských i neromských), které by v případě vyššího příjmu či nižšího nájmu mohly bez problémů žít v běžném nájmu) a ubytovna Okál ve Vítězné ulici (horší technický stav, částečně mimo běžnou zástavbu). Ubytovny jsou využívány k bydlení trvalého charakteru. Ve městě je dalších **devět soukromých ubytoven**. Celková kapacita ubytoven je přibližně tři sta osob (z toho 80 osob v ubytovnách městských). Všechny ubytovny jsou v zásadě zaplněné, uvolňují se jen jednotlivá místa – podle odhadů z konce loňského roku obývalo ubytovny celkem 278 osob. Přehled ubytoven včetně průměrných poplatků ukazuje následující tabulka, která vychází z informací poskytnutých lokálním partnerstvím (údaje v tabulce odpovídají situaci z konce srpna 2011, situace na městských ubytovnách je ověřená ke konci října 2011).

Tab. 3: Přehled ubytoven

Název	Poplatky osoba/měsíc (vč. služeb)¹⁰	Kapacita (celkový počet míst v ubytovně)	Vlastník
Okál – Vítězná 443	4.300,-/1 os. 6.000,-/2 os. 7.700,-/3 os. 8.900,-/4 os. 10.000,-/5 os. za každou další osobu 500,-	40 osob	MěÚ
Městská ubytovna Trebišovská 609	3.500,-/1 os. 4.900,-/2 os. za každou další osobu 500,-	40 osob/11 buněk	MěÚ
Ubytovna Lorecká 59	4.406,-	32 osob	pí Renáčová
Ubytovna OK Club Lorec 57	3.500,-	nezjištěno	p. Vágner
Penzion Andy Bartolomějská	5.000,-	12 osob	p. Gabriel
Ubytovna Gruntecká	4.406,-	35 osob	p. Pavlík
Ubytovna Křenovka, Malín	4.406,-	15 osob	p. Kutil

¹⁰ Ceny se mohou rok od roku měnit. Soukromé ubytovny nemají rozdílnou cenu pro děti nebo pro celé rodiny, a to ani v případě dlouhodobého pobytu.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

Ubytovna Avie	4.120,-	30 osob	p. Havlíček
Ubytovna Fores (zahr. dělníci)	3.900,-	60 pokojů	p. Hvězda
Penzion Sedlec, K nádraží	5.000,-	60 osob/27 pokojů	p. Capoušek

Zdroj: Lokální partnerství

Z uvedených měsíčních poplatků na městských ubytovnách vyplývá, že **měsíční platba za čtyřčlennou rodinu žijící na ubytovně převyšuje výši nájmu**, kterou obdobně velká rodina platí v přiměřeně velkém městském bytě s regulovaným nájemným a přibližuje se částce, kterou by představoval komerční nájem v bytě mimo centrum města.

Žádosti o přidělení místa na městské ubytovně (několik jednotlivých žádostí měsíčně, část lidí ale žádost ani nepodává, protože ví, že na ubytovnách nejsou volná místa) posuzuje **sociální komise**. V naprosté většině případů však žádostem nemůže vyhovět z důvodu přeplněnosti ubytoven. Se soukromými ubytovnami ani ubytovnami mimo Kutnou Horu město nespolečupracuje. Neuspokojení žadatelé však dostávají od odboru správy majetku přehled a kontakty na soukromé ubytovny ve městě.¹¹

V nedávné minulosti (rozhodnutí předchozího vedení radnice) došlo k „odbydlení“ domu v Tábořské ulici, který sloužil jako **přístřeší** (byty 4. kategorie, ale nikoliv výhradně, kapacita 52 osob). Jedná se o bytový činžovní dům ve staré zástavbě, v němž dlouhodobě bydleli „problémoví nájemníci“, nicméně jejich soužití s okolím nebylo zásadně problematické. V současnosti je dům „vybydlený“. V domě je nepoužívaná prodejna, sociální zařízení jsou společná na patře. Město nemá konkrétní plán, jak s domem v Tábořské ulici naložit. Samostatné přístřeší nyní ve městě není k dispozici vůbec.

V lednu 2010 byl bez náhrady zrušen také azylový dům. Projekt na výstavbu nového **azylového domu** ve Školní ulici určeného **pro matky s dětmi** se v současné chvíli zpracovává (město plánuje projekt předložit do IOP spolu s projektem na Centrum sociálních služeb). Pokud se podaří získat dotační prostředky, mohl by azylový dům pro matky s dětmi začít sloužit za jeden a půl až dva roky. Ve městě nefunguje žádná **noclehárna** ani **azylový dům pro muže**.

Za zcela technicky i hygienicky nevyhovující lze označit bytové podmínky, v nichž žije několik rodin v **Neškaredicích** (část města Kutná Hora, nachází se asi 3,5 km na jihovýchod od Kutné Hory, celkově je zde evidováno okolo tří stovek obyvatel). Většina sociálně vyloučených obyvatel Neškaredic žije ve zchátralých a téměř neobyvatelných rodinných domcích, které od nich postupně vykupuje soukromá firma Carpias, několik rodin žije v unimobuňkách. Za potenciální problém do budoucna označují respondenti také stavební stav rodinného domu v **Bartolomějské ulici** (dříve soukromý dům), který pravděpodobně postupem času začne ohrožovat své obyvatele (cca 30 osob).¹²

V současné chvíli je dokončován proces „odbydlování“ panelového domu v **Uhelné ulici** (více než tři desítky bytů). S využitím tohoto objektu na sociální bydlení v budoucnu město nepočítá. Dům bude pravděpodobně prodán novému majiteli s podmínkou zbourání a

¹¹ Místa na soukromých ubytovnách doporučuje a vyjednává se zájemci Oblastní Charita.

¹² Podle místních expertů jde o relativně funkční rodiny. Obyvatelé v minulosti dům vlastnili, v současnosti má pravděpodobně ale jiného soukromého majitele.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

vybudování nového objektu, lépe zapadajícího do okolní zástavby. Při zajišťování nového ubytování pro stávající nájemníky město naráželo na problém nedostatku volných městských malometrážních bytů. Podobný problém je zmiňován v souvislosti s bydlením seniorů.

Pokud jde o bytovou infrastrukturu určenou pro **starobní důchodce**, Pečovatelská služba Kutná Hora poskytuje ve městě pečovatelskou službu¹³ ve třech Domech s pečovatelskou službou (DPS). Domov Barbora Kutná Hora (příspěvková organizace Středočeského kraje) poskytuje v současné době v domově pro seniory¹⁴ pobytové služby pro 76 osob (kapacita zařízení)¹⁵. Dům se zvláštním režimem¹⁶ v Kutné Hoře není. Město v minulosti vypracovalo projekt na výstavbu nového DPS (vč. stavebního povolení), nicméně doposud nebylo možné na jeho výstavbu získat prostředky (plánovaný dotační titul byl omezen na krajská zařízení). Do budoucna se zvažuje možnost spolupráce s krajem (výstavba LDN v areálu nemocnice).

Domov Barbora poskytuje ubytování kromě seniorů také zdravotně postiženým (domov pro osoby se zdravotním postižením s kapacitou 43 lůžek) a mentálně postiženým mužům (chráněné bydlení pro 13 klientů, kteří žijí ve třech objektech (dva byty a pavilon v areálu domova)). Ubytování pro zdravotně postižené poskytuje také Centrum u Bartoloměje (příspěvková organizace Středočeského kraje), kapacita Domova pro osoby se zdravotním postižením je 18 klientů.

Osmdesát míst na městských ubytovnách je v zásadě možné označit za veškerou infrastrukturu, kterou město v tuto chvíli disponuje ve vztahu k řešení problémů bydlení sociálně vyloučených. Žádný z městských bytů není v tuto chvíli speciálně vyčleněn na „sociální účely“. Ve městě v současné době nefunguje noclehárna, přístřeší ani azylový dům pro matky s dětmi (pro krizové případy je vyčleněn 1 byt na ubytovně Trebišovské, 2 buňky na ubytovně Okál).

¹³ Podstatou **pečovatelské služby** je pomoci lidem zvládnout vyjmenované, předem dohodnuté běžné každodenní úkony, které by dělali sami, kdyby jim v tom nebránilo zdravotní postižení nebo stáří. Cílem služeb je umožnit člověku setrvat ve vlastním domácím prostředí a zachovat vlastní životní styl.

¹⁴ **Domovy pro seniory** poskytují dlouhodobé pobytové služby seniorům, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné osoby. Služba obsahuje pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy, poskytnutí ubytování, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, aktivizační činnosti a pomoc při prosazování práv a zájmů. Služba se poskytuje za úplatu. (<http://www.mpsv.cz/cs/9>)

¹⁵ V okrese Kutná Hora fungují dále následující domovy pro seniory:

Název	Obec	Kapacita
Domov důchodců Čáslav	Čáslav	105
Zelená lípa Hostivice, poskytovatel sociálních služeb	Hostivice	65
Domov "Na Terasách" Rataje	Rataje nad Sázavou	22
Dům s pečovatelskou službou	Vinařice	???
Domov pro seniory CENTRIN (Domov pro seniory 90 lůžek, Domov se zvláštním režimem 30 lůžek, Odlehčovací služby 20 lůžek)	Zruč nad Sázavou	140

¹⁶ V domovech se zvláštním režimem se poskytují pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu chronického duševního onemocnění nebo závislosti na návykových látkách, a osobám se stařeckou, Alzheimerovou demencí a ostatními typy demencí, které mají sníženou soběstačnost z důvodu těchto onemocnění, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby (zákon o sociálních službách).

1.4. Využívání nástrojů k řešení a prevenci zadlužování

Podle pracovníků městského úřadu obývá v současnosti městské byty či ubytovny v Kutné Hoře celkem 120 dlužníků, z toho 27 je v ubytovnách. Celkové dlužná částka činí 1.267.323 Kč (z toho 237.416 Kč za bydlení v ubytovnách). Dalších 128 dlužníků se již z bytů odstěhovalo (dluh činí 4.044.181 Kč), z toho jich 35 bydlelo na ubytovnách (dluh 818.578 Kč). Celkový dluh tedy činí 5.312.504 Kč. Dlužníkům za nájemné je účtován poplatek z prodloužení 2,5 promile za den z dlužné částky. Uživatelům ubytovny je účtován úrok z prodloužení, který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů (nyní 7,75 procenta ročně). V roce 2011 předalo byt celkem 11 dlužníků. V současné době je vyklizovací žaloba vedena u čtyř uživatelů bytu a jednoho uživatele ubytovny.

Dluh v posledních letech má vzestupnou tendenci. V roce 2009 došlo oproti předchozímu roku k nárůstu dluhu o 1,7 procenta, v roce 2010 se zvýšil o 4,5 procenta oproti roku 2009 a koncem října 2011 narostl oproti roku 2010 o 15,7 procenta.

Vymáhání dluhů podle pracovníků městského úřadu komplikuje skutečnost, že město nedisponuje přístřeším, které je povinno vystěhovaným zajistit v případě, kdy měli smlouvu na dobu neurčitou. Proto nemůže město v některých případech neplatiče z bytů vystěhovat. Nájemníci tak zůstávají v bytě (jako jeho uživatelé) a většina v nich nadále za užívání bytu neplatí, roste jim dále dluh a snižuje se šance, že ho budou schopni splatit (měsíčně přibližně o 5.000 až 6.000 Kč). Objevují se však i případy, kdy lidé pod reálnou hrozbou ztráty bytu začnou část dluhu splácet. V takovém případě město nechalo nájemníky v bytě dál bydlet. Někteří z těchto lidí požádali o obnovení nájemní smlouvy (tři případy) a pokud více jak dva roky neměli problém s placením, uzavřela se nová nájemní smlouva na dobu jednoho roku. Pokud neplatiči získají po výpovědi od města místo na ubytovně, získávají tak často paradoxně ještě dražší bydlení, než které měli předtím a které nezvládali platit. V současné chvíli však město nemá žádné volné kapacity ani na ubytovnách. Setrvání dlužníků v původních bytech vzhledem k neexistujícím jiným kapacitám hodnotí pracovníci úřadu jako velmi problematickou a zásadním způsobem demotivující. V případě, že dojde na soudní řízení, trvá jeho vyřízení zhruba půl roku. Pokud lidé dávají odvolání a dovolání, může jim jen za tuto dobu vzniknout dluh 80.000 Kč.

Z tohoto hlediska hodnotí řada aktérů jako neuvážené odbydlení domu v Tábořské ulici, který fungoval jako přístřeší. Bydlelo v něm (dlouhodobě) několik domácností, které sice měly dluhy na nájemném, ale za přístřeší platily. Obyvatelům přístřeší nebyly poskytovány systematické sociální služby. Na základě rozhodnutí vedení města byli obyvatelé domu v průběhu loňského a letošního roku postupně vystěhováni (přestaly být prodlužovány nájemní smlouvy). V tom okamžiku některé rodiny do té doby pravidelné placení ukončily a po vystěhování již bylo další hledání bydlení ztížené výrazným dluhem u města. Z toho důvodu jim město nemohlo nabídnout ani ubytovnu, ani jiné bydlení v majetku města. Rodiny z přístřeší v Tábořské ulici se přestěhovaly do jiných měst regionu (Čáslav, Kolín či Žďár nad Sázavou) nebo přebývají ve zcela nevyhovujících podmínkách u soukromých pronajímatelů v Neškaredicích.

Domácnosti, které dluží na nájemném, jsou velmi často domácnostmi s kumulovanými dluhy. „Lidé mají často dluhy na různých místech. V takovém případě raději zaplatí elektřinu, plyn a různé půjčky, protože ČEZ je odpojí nebo přijde domů exekutor. Od ledna 2011 se navíc snížily dávky. Pokud nemají dost peněz, nájem je pravděpodobně to první, co se lidi

rozhodnou nezaplatit,“ vypověděl jeden z lokálních expertů. Při vymáhání dluhů se město obvykle dozvídá, že jsou vzhledem k dlužníku již několikrát věřitelé v pořadí.

Město má v současné době uzavřeno s dlužníky celkem 30 dohod o splácení dlužného nájemného za byty, s 18 uživateli uzavřelo dohodu o splácení dluhu za ubytovny. Podle expertů však **splátkové kalendáře** fungují jen u některých dlužníků. Řada dalších není schopna dodržet stanovené splátky déle než několik málo měsíců. V některých případech přicházejí sami nájemníci s předstihem smlouvat, pokud ví, že nebudou mít na zaplacení nájmu. V takovém případě je s nimi uzavřena dohoda, ale často těsně před splacením lidé začnou znovu dlužit. V souvislosti se splátkovými kalendáři vznikají i zkrácené nájemní smlouvy. V případě dalšího neplacení se dlužníkům smlouva postupně zkracuje až na měsíc, kdy je případně znovu obnovována, pokud klient platí. Měsíční nájemní smlouvy fungují podle oslovených úředníků u klientů tak na 50 procent. Město promíjí penále, pokud dlužník postupně splatí základní jistinu

Město v současné době využívá tzv. **institutu zvláštního příjemce**,¹⁷ **pokud dlužníci pobírají doplatek na bydlení**. Od jeho využití vůči lidem, kteří jsou příjemci příspěvku na bydlení, město na základě předchozí zkušenosti upustilo (časté výpadky). Město prostřednictvím institutu zvláštního příjemce hradí bydlení za cca 80 rodin žijících na ubytovnách (městských i soukromých).

Od poloviny letošního roku je cíleně využíván systém informování dlužících nájemníků, který byl inspirován projektem Druhá šance z Brna (i v minulosti byli nájemníci na různé možnosti upozorňováni, nyní se jedná o systematický postup). Nájemníci dostávají po dvou nezaplacených nájmech upomínku, kde se jim nabídne možnost konzultace s pracovníky odboru správy majetku, kteří jim dají informace a kontakty na služby protidluhového poradenství (v budoucnu případně kontaktního centra).

Z dostupných dat vyplývá, že v současné době nejsou v Kutné Hoře plně využívány všechny nástroje, které je možné do zajištění prevence neplatičství a problémů spojených s narůstajícími dluhy na nájemném zapojit (viz závěrečná doporučení). Situaci města bezpochyby komplikuje chybějící přístřeší. Domníváme se však, že větší problém pro realizaci úspěšné prevence zadlužování představuje chybějící systematická terénní sociální práce v sociálně vyloučených rodinách (viz následující kapitola), a to zejména v oblasti práce s již stávajícími dlužníky. Naopak pozitivně se v současné době vyvíjí spolupráce města s Oblastní Charitou v oblasti včasné intervence (protidluhové poradenství). Město aktuálně nevyužívá v plné šíři možnosti institutu zvláštního příjemce. Není zatím zcela zřejmé, jaké dopady na aktivity v oblasti prevence dluhů bude mít změna systému vyplácení dávek v hmotné nouzi (přesun kompetencí v této oblasti z městského úřadu na úřad práce), plánovaná na začátek roku 2012.

¹⁷ Tzv. institut zvláštního příjemce dává obcím možnost, zasílat v případě, kdy je dlužník příjemcem dávek státní sociální podpory (příspěvku na bydlení), dávky vynakládané na úhradu nájemného přímo na účet pronajímatele, a to i přes nevůli dlužníka. Dávka se tak do rukou nájemce vůbec nedostane. Možnost určení zvláštního příjemce sociálních dávek předpokládá zákon č. 100/1988 Sb., o sociálním zabezpečení v ustanovení § 102 odst. 3. Pro dávky státní sociální podpory je takový postup možný podle § 59 odst. 2 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře ve znění pozdějších předpisů; odstavec 4 tohoto paragrafu umožňuje využít tyto dávky také na úhradu dluhu na nájemném. Zvláštního příjemce dávek předpokládá rovněž nový zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů v § 40 odst. 2. (Využívání institutu zvláštního příjemce dávky, Agentura sociálního začleňování v romských lokalitách, www.socialni-zaclenovani.cz/vyuzivani-institutu-zvlastniho-prijemce-davky)

2. PŘEHLED BYTOVÝCH POTŘEB CÍLOVÝCH SKUPIN

2.1. Stanovení okruhu cílových skupin

Při stanovení okruhu cílových skupin jsme vyšli ze studie Sociologického ústavu AV, v. v. i., která se věnovala doporučení pro bytovou politiku v Roudnici nad Labem (Sunega, 2010). Vycházíme z faktu, že vzhledem ke své poloze a relativní velikosti budou obě města vykazovat určité společné znaky. Roudnice nad Labem se sice nalézá v Ústeckém kraji, nicméně relativně významná část domácností Ústeckého kraje a Roudnice nad Labem vyjíždí za zaměstnáním do obcí Středočeského kraje. Proto se autoři studie rozhodli přepočítat ukazatele finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy domácností tak, že čisté příjmy domácností byly dopočteny z hrubých mezd pro Středočeský kraj. To nám umožnilo využít tyto výsledky pro porovnání s Kutnou Horou. Srovnatelné se ukázaly i průměrné výše nájmů v obou městech.

Po úpravě čistých příjmů domácností pro rok 2009 se soukromé nájemní bydlení pronajímané za tržní ceny ukázalo jako finančně nedostupné pro následující typy domácností:

Domácnost s alespoň jedním dlouhodobě nezaměstnaným (s dětmi i bez)

- jednočlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a starobním důchodcem;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a pracujícím z KZAM 7 – 8 (řemeslníci a kvalifikovaní dělníci);
- domácnosti tvořené jedním (dlouhodobě) nezaměstnaným s jedním nezaopatřeným dítětem
- domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými s jedním nebo dvěma dětmi;
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou na rodičovské dovolené s jedním nebo dvěma dětmi.
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8) a nezaopatřeným dítětem;

Jednočlenné domácnosti starobních důchodců

- jednočlenné bezdětné domácnosti starobních důchodců;

Domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené a nízkokvalifikovaných pracujících samoživitelů

- domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené s jedním dítětem;
- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 9 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci, řemeslníci a kvalifikovaní dělníci, pomocní dělníci), s jedním dítětem.

Nízkokvalifikovaní pracující

- jednočlenné bezdětné domácnosti osob z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) a KZAM 9 (pomocní dělníci);
- tříčlenné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a nezaopatřeným dítětem;
- čtyřčlenné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a dvěma nezaopatřenými dětmi.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

Domácnosti nízkokvalifikovaných pracujících jsou svým způsobem „hraniční“ skupinou, která v závislosti na konkrétních dílčích parametrech výpočtu do skupiny těch, kteří na tržní nájemné nedosáhnou, buď spadá, nebo nespadá. Jejich postavení se také výrazněji proměňuje v čase, zejména v závislosti na tom, jaké je aktuální výše příspěvků na bydlení.

Dále je třeba upozornit na to, že pokud jde o skupinu domácností důchodců, lze předpokládat, že podobně jako v Roudnici nad Labem, také v Kutné hoře žije většina z nich „bud’ v nájemních bytech s regulovaným nájemným, nebo v sektoru vlastnického bydlení, tj. jejich zastoupení v sektoru soukromého nájemního bydlení je pravděpodobně relativně nízké. Vzhledem k velké diskrepanci mezi regulovaným nájemným a místně obvyklým nájemným (...) tyto domácnosti nemají problémy s finanční dostupností bydlení, pokud žijí v nájemním bydlení s regulovanými nájemnými nebo v sektoru vlastnického bydlení (...). Nicméně pokud by se ocitly na volném trhu nebo pokud by došlo k výraznému sblížení regulovaného a tržního nájemného (regulované nájemné by se přiblížilo hranici tržního nájemného), stane se nájemní bydlení pro tuto relativně velmi početnou skupinu domácností finančně nedostupným.“ (Sunega, 2010)

Naopak, pro některé typy domácností, např. domácnosti, kde je alespoň jedna osoba nezaměstnaná či pro domácnosti samoživitelů na rodičovské dovolené, se jako „finančně nedostupné (...) jeví dokonce i nájemní bydlení s regulovaným nájemným.“ (Sunega, 2010)

Vzhledem k limitům zdrojů dostupných statistických dat není možné vyčíslit velikost každé jedné dílčí podskupiny domácností vyskytující se v Kutné Hoře. Všechny výše uvedené typy domácností lze však zredukovat do čtyř hlavních skupin a jedné zbytkové skupiny na základě hlavního zdroje jejich diskvalifikace na otevřeném bytovém trhu (hlavní zdroj (dočasně) sníženého příjmu):

Pro další popis definujeme tyto základní skupiny:

1. starobní důchodci
2. samoživitelé, samoživitelky
3. nezaměstnaní
4. nízko kvalifikované profese
5. ostatní

2.2. Cílové skupiny

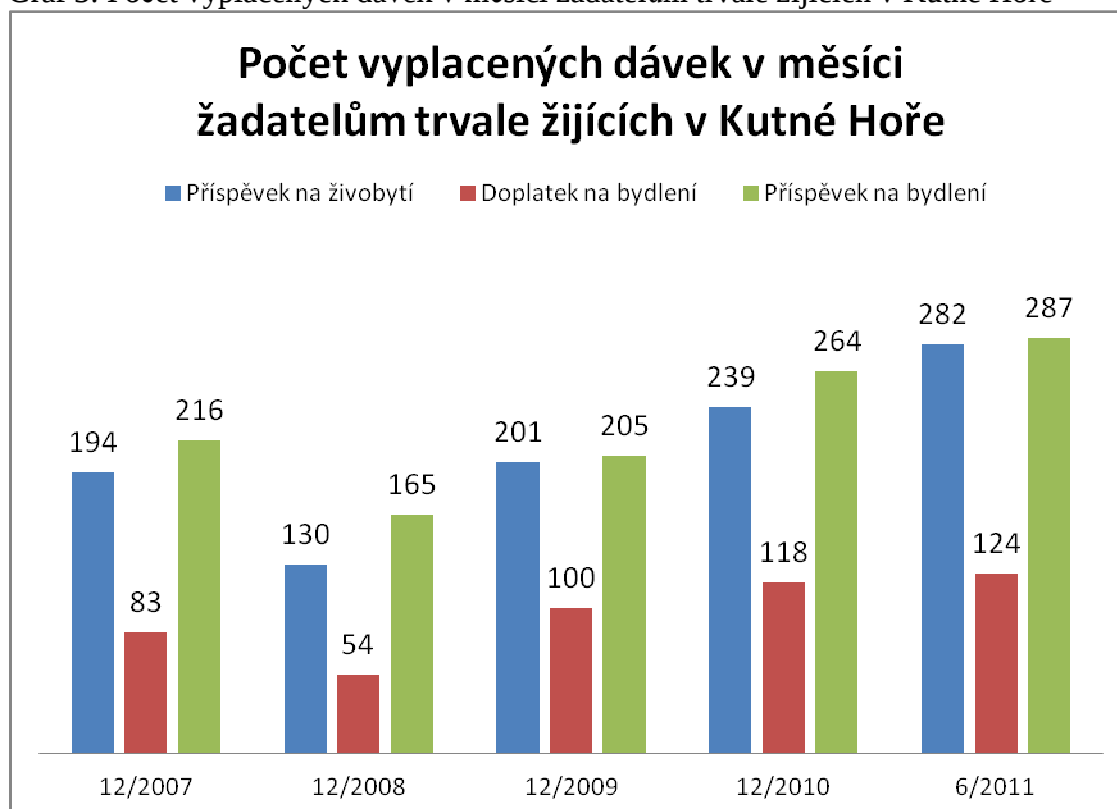
Některé z domácností, náležejících do jednotlivých níže uvedených cílových skupin, pobírají **příspěvek na bydlení** (v systému státní sociální podpory)¹⁸ a/nebo **doplatek na bydlení** (v

¹⁸ Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu či nájemce obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku 30 procent rozhodného příjmu v rodině, a zároveň pokud těchto 30 procent rozhodného příjmu v rodině není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Ta je pro rok 2011 v Kutné Hoře stanovena následovně:

Počet osob v rodině	Byty užívané na základě nájemní smlouvy	Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví
1	4.406	3.723
2	6.505	5.584
3	9.056	7.818

systému hmotné nouze).¹⁹ Naši informátoři shodně uvedli, že počty příjemců těchto dávek se oproti loňskému listopadu, kdy byla zjišťována lokálním partnerstvím, výrazně nezměnila. Osobám s trvalým pobytem v městě Kutné Hoře bylo ke konci prvního pololetí vyplaceno celkem 282 dávek příspěvku na živobytí, 124 doplateků na bydlení. Celkem 109 z celkového počtu příjemců doplatku na bydlení bydlí v podnájmech či ubytovnách a 11 příjemců v nájemním bydlení, u zbytku příjemců nebylo možné z dat MPSV zjistit typ bydlení. Podle informátorů celkem 80 osob, které doplatek pobírají, žije v ubytovnách. **Příspěvek na bydlení z dávek státní sociální podpory pobíralo ke konci prvního pololetí roku 2011 celkem 287 osob.**

Graf 3: Počet vyplacených dávek v měsíci žadatelům trvale žijících v Kutné Hoře



Zdroj: MPSV

2.2.1. Domácnosti starobních důchodců

K 31. prosinci 2009 žilo v Kutné Hoře celkem **3.300 osob ve věku nad 65 let.**²⁰ Při podrobnějším členění to představuje 1158 osob ve věku od 65 do 69 let, 799 od 70 let do 74 let, 678 od 75 do 80, 426 mezi 80 a 85 a celkem 269 osob starších 85 let. Detailnější rozdělení podle pohlaví vidíme na následujícím grafu. Z něj je zřejmé, že ve vyšších věkových skupinách převládají ženy. Se vzrůstajícím věkem mezi nimi vzrůstá podíl ovdovělých. Pokud

4 a více	11.521	9.950
----------	--------	-------

¹⁹ Nárok na doplatek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který užívá byt a jehož příjem/příjem společně posuzovaných osob je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení nižší než částka jeho živobytí/částka živobytí společně posuzovaných osob. V případech hodných zvláštního zřetele osobě, která dlouhodobě užívá jinou formu bydlení (typicky podnájem, ubytovna, azylový dům).

²⁰ Průměrná výše sólo starobního důchodu činila k 31. 12. 2010 celkem 10.123 Kč, z toho u mužů 11.240 Kč a u žen 9.189 Kč (jedná se o vyplácené starobní důchody vč. předčasných).

vyjdeme z dat pro celou Českou republiku, můžeme odhadovat, že bez životního partnera žije v Kutné Hoře celkem 184 žen ve věku mezi 70 a 74 lety, 236 žen ve věku mezi 75 a 79 lety, 192 žen ve věku mezi 80 a 84 lety a 167 vdov ve věku 85 let a více. Z dostupných statistik lze jen obtížně zjistit, kolik z těchto osob žije v samostatné domácnosti a kolik v domácnosti se svými dětmi.

Graf 4: Věková struktura seniorů v obci Kutná Hora

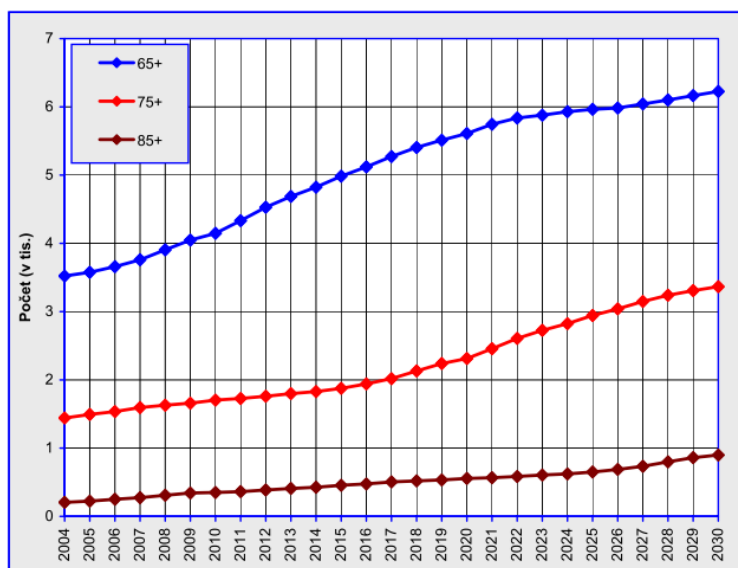


Zdroj: ČSÚ

Nároky na sociální služby a služby v oblasti bydlení pro seniory budou v budoucnu narůstat. Podle demografické prognózy zpracované pro město Kutná Hora v roce 2006 (Burcin, Čermák, Kučera, Šídlo, Šprocha, 2006) **vzroste počet starobních důchodců do roku 2030 asi o tři čtvrtiny výchozího stavu.** Podíl na této změně budou mít prakticky všechny věkové skupiny seniorů, nicméně v relativním pohledu se očekává nejvýraznější změna ve skupině osob ve věku 85 a více let. Jejich počet vzroste v příštích 25 letech asi 3,3 krát, což se výrazně odrazí především v nárocích na zdravotní péči a sociální služby. **Podle citované prognózy by tak v roce 2030 mělo žít v Kutné Hoře víc než šest tisíc osob starších 65 let, z čehož více než polovinu budou tvořit lidé starší 75 let.**

Podle oslovených expertů se v souvislosti s pokračující deregulací cen nájmu komplikuje situace zejména seniorů, kteří žijí ve velkých městských bytech. Názory na míru naléhavosti potřeby sociálního bydlení pro seniory se mezi respondenty různí. Na jedné straně jsou nedostatečná kapacita domovů pro seniory, nedostatky v umisťování klientů do domů s pečovatelskou službou a absence domu se zvláštním režimem uvedeny mezi slabými stránkami v komunitním plánu na léta 2011 až 2015. Na druhé straně někteří respondenti, přestože si uvědomují, jaké výzvy bude stárnutí obyvatel pro Kutnou Horu představovat, nepovažují otázku bydlení pro seniory za tak urgentní jako problémy jiné (vybudování přístřeší, azylového domu apod.).

Graf 5: Věková struktura seniorů v obci Kutná Hora



Zdroj: (Burcin, Čermák, Kučera, Šídlo, Šprocha, 2006)

2.2.2. Domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných

V září 2011 bylo na území pověřeného obecního úřadu Kutná Hora evidováno celkem 1630 dosažitelných uchazečů o zaměstnání, což představovalo nezaměstnanost ve výši 9,4 procenta. Oproti srpnu loňského roku to znamená vzestup o 13 osob. Minulý rok v září dosahovala nezaměstnanost celkem 9,4 procenta, tedy stejné úrovně jako o rok později. Data o kvalifikační struktuře nezaměstnaných máme k dispozici za celý okres, z nich vyplývá, že na konci třetího kvartálu roku 2011 tvořili pomocní a nekvalifikovaní pracovníci²¹ přibližně 26 procent ze všech nezaměstnaných,²² u dalších bezmála 24 procent nebyl kvalifikační stupeň uveden.²³ Z evidence nezaměstnaných v letošním i loňském roce kutnohorský Úřad práce vyřadil více než 400 osob²⁴.

Z hlediska zaměstnanosti patří mezi největší slabiny okresu setrvalý pokles nabídky pracovních míst v zemědělství, nízká nabídka vhodných pracovních míst pro ženy, osoby se ZP a absolventy škol. Od 90. let trvale klesá také počet osob zaměstnaných v provozech velkých továren (ČKD, AVIE, Modena). Výsledkem těchto procesů je relativně vyšší míra nezaměstnanosti v rámci kraje. Naopak mezi pozitiva lze započíst relativní stabilitu firem s počtem do 100 zaměstnanců, rozvoj cestovního ruchu, relativně dobrou dopravní obslužnost a blízkost Prahy. Jako specifické charakteristiky mikroregionu Kutnohorsko lze uvést nízkou vzdělanost uchazečů a nedostatek kvalifikovaných profesí pro strojírenský průmysl. Uchazeči

²¹ Pomocníci a nekvalifikovaní pracovníci vykonávají jednoduché a rutinní úkony vyžadující vesměs ruční nástroje a často fyzickou sílu. Většina zaměstnání v této hlavní třídě vyžaduje dovednosti na úrovni základního vzdělání.

²² Ve třetím čtvrtletí roku 2008 byl jejich podíl 29 procent, ve stejném období roku 2009 27 procent a v následujícím roce představoval podíl nízkokvalifikovaných na celkovém počtu uchazečů o práci 24 procent. Lze tedy říci, že jejich podíl v posledních letech osciluje kolem čtvrtiny.

²³ Ve třetím čtvrtletí roku 2008 byl jejich podíl 17 procent, ve stejném období roku 2009 18 procent a v následujícím roce představoval podíl nízkokvalifikovaných na celkovém počtu uchazečů o práci 26 procent. Jejich podíl v posledních letech má vzestupnou tendenci.

²⁴ V roce 2008 bylo ze sankčních důvodů vyřazeno 214 osob, v roce 2009 už 284, v roce 2010 441 a za první tři čtvrtletí roku 2011 to bylo 407.

o tyto profese nemají zájem především z důvodu nízké mzdy, fyzické zátěže a směnného provozu.

V loňském roce klesl počet nově se hlásících uchazečů o práci a na druhou stranu výrazně (o 140 procent) vzrostl počet osob, které se Úřadu práce podařilo umístit do zaměstnání. Vzrostl nicméně počet dlouhodobě nezaměstnaných uchazečů. **Těch, kteří byli v evidenci déle než jeden rok, bylo v okrese Kutná Hora v loňském roce celkem 1145 – o 319 více než před rokem.** Tato situace se podle Úřadu práce týká především žen – samoživitelek a osob pocházejících ze sociokulturně znevýhodněného prostředí. Poslední měsíce podle ÚP stávají nejohroženější skupinou lidé kolem 50 let – pro výraznou skupinu lidí by se tak mohl stát problém kumulace dlouhodobé nezaměstnanosti a vysokého věku. Výrazný dopad na nezaměstnanost v regionu by mohl mít potenciální přesun části výroby Foxconnu, o němž se ve městě hovoří.

V evidenci nezaměstnaných nefigurují ti, kteří o zařazení do evidence z různých důvodů nepožádali (např. lidé v akutní krizi, bezdomovci, apod.). Evidovanou skupinu dlouhodobě nezaměstnaných je pak třeba doplnit také o ty, kteří sice nejsou nezaměstnaní dlouhodobě, ale jsou nezaměstnaní opakovaně, přičemž mezi jednotlivými obdobími nezaměstnanosti vždy pouze krátkodobě pracují. Tito lidé čelí v některých ohledech obdobným problémům jako dlouhodobě nezaměstnaní. Pro vytvoření kvalifikovaného odhadu počtu příslušníků těchto „nevidovaných“ skupin nejsou dostupná potřebná data. Můžeme však předpokládat, že cílová skupina (dlouhodobě) nezaměstnaných je početnější, než vyplývá ze statistik Úřadu práce.

2.2.3. Domácnosti samoživitelů (samoživitelek)

Podle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 žilo v Kutné Hoře celkem 778 neúplných rodin se závislými dětmi. V současné době lze odhadovat, že podíl těchto rodin vzrostl. Od počátku tisíciletí můžeme totiž v Kutné Hoře zaznamenat zvyšující se podíl dětí narozených mimo manželství na celkovém počtu narozených. Zatímco v roce 2001 se svobodným narodilo celkem 49 z celkového počtu 194 narozených dětí, v roce 2009 to bylo již 111 z 248 dětí.

Graf 6: Procento dětí narozených mimo manželství v Kutné Hoře



Zdroj: ČSÚ

Právě ženy, které samy pečují o děti do 15-ti let věku, čelí zásadním bariérám při hledání zaměstnání, což se ve výsledku projevuje na jejich schopnost zajistit si bydlení na komerčním bytovém trhu. Zásadním problémem omezujícím vstup na trh práce je pro tyto uchazečky především nevyhovující pracovní doba. V nabídce volných míst je téměř nemožné nalézt zaměstnání bez směnného provozu popřípadě na zkrácený úvazek. Také dojíždění za prací je nereálné z důvodu pracovní doby předškolních a školních zařízení, ze kterých musejí vyzvedávat své děti. Předpoklad častých absencí, zapříčiněných nemocnostmi dětí, snižuje zájem zaměstnavatelů o tuto pracovní sílu. Pro tyto ženy se podle informací Úřadu práce hůře hledá zaměstnání a práce, které mohou získat, bývají také hůře placené.

Zkušenosti našich respondentů z úřadu práce a sociálního odboru města potvrzují jeden z výše uvedených závěrů analýzy dostupnosti bydlení Petra Sunegy (2009), a sice že komerční nájmy jsou nedostupné také pro samostatně žijící matky (otce) se staršími dětmi, kteří pracují na nízkokvalifikovaných pozicích (typicky např. prodavačky, jejichž čistý měsíční příjem se pohybuje okolo 8 000 korun).

Všechna tato zjištění podporují i zjištění Českého statistického úřadu. Matky samoživitelky jsou podle něj skupinou, jež je nejvíce ohrožena příjmovou chudobou. Pod hranicí příjmové chudoby (příjem menší než 60 procent mediánu národního ekvivalizovaného disponibilního příjmu)²⁵ se pohybuje polovina českých neúplných domácností s minimálně jedním závislým dítětem.

2.2.4. Domácnosti tvořené nekvalifikovanými pracujícími

Podle oslovených expertů je obtížné zjistit v případě nízkokvalifikovaných jejich průměrnou nástupní mzdu, protože zaměstnavatel často reálně vyplácí méně, než inzeruje, případně část platu dostávají pracovníci přímo v hotovosti „na černo“. **V případě pomocných dělnických profesí se výše mzdy blíží minimální mzdě: 8.000 až 13.000 korun v rámci provozu. Ve stavebnictví a v řemeslných profesích (tesaři, truhláři) jsou platy o něco vyšší.**

V posledních letech se vlivem příchodu velkých zahraničních společností (Foxconn či Phillip Morris) mění charakter zaměstnaneckého vztahu, lidé již nemají přímý pracovní poměr, ale stanou se agenturními zaměstnanci. Smlouva s agenturou je nastavená tak, že agentura má větší volnost při případném přesunu těchto zaměstnanců na jiné pozice či pouze na částečný úvazek jen několik dní v týdnu. Podle dotazovaných expertů to není stabilní zaměstnání. Pracovní agentury přivázejí jak zaměstnance z celé ČR i zahraničí, tak se jim rovněž hlásí lidé z Kutné Hory. Vedle zmíněných zahraničních společností využívá agenturní pracovníky i ČKD. Také na postavení nízkopříjmových skupin na trhu práce by měl výrazný dopad potenciální přesun části výroby Foxconnu z města.

2.2.5. Ostatní

Potřeba sociálního bydlení (v nejširším slova smyslu) se týká i dalších specifických skupin obyvatel, jejichž příslušníci jsou však do značné míry součástí výše jmenovaných skupin:

- Mladé rodiny s dítětem/děti

Jak jsme již zmínili výše, má podle našich předpokladů naprostá většina úplných rodin, v nichž alespoň jeden z dvojice pracuje na trvalý pracovní poměr, šanci získat byt na volném

²⁵ V roce 2010 byla hranice příjmové chudoby stanovena ve výši 111.953 Kč (roční příjem připadající na jednu spotřební jednotku v domácnosti).

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

trhu. Jiná je situace v případě, že se jedná o nejméně kvalifikované pracovníky, příp. o neúplné rodiny či dvojice nezaměstnaných. Takové domácnosti však bezrezbytku spadají do výše uvedených skupin. Kvantifikace této skupiny jako celku (příslušnost pouze na základě věku a počtu dětí bez ohledu na výši příjmu) není tedy z hlediska určení bytových potřeb relevantní.

- Zdravotně postižení

V ČR žije podle ČSÚ 1.015.548 osob se zdravotním postižením, ti představují 9,87 procenta celé populace. Na základě tohoto údaje můžeme usuzovat, že v Kutné Hoře žije okolo dvou tisíc zdravotně postižených. Vzhledem k tomu, že podíl zdravotně postižených je výrazně vyšší u vyšších věkových kategorií (např. u věkových kategorií do 44 let je zdravotně postižených maximálně 4 procent, u lidí nad 75 let je zdravotně postižených více než 40 procent), lze říci, že kategorie zdravotně postižených se do značné míry překrývá s kategorií starobních důchodců.

Řešení problému bydlení zdravotně postižených nepovažují naši respondenti za zásadní problém. V obci funguje chráněné bydlení pro mentálně postižené a také několik ubytování pro zdravotně postižené (Domov Barbora, Centrum u Bartoloměje). Hlavním důvodem, proč není bydlení této skupiny akutním problémem, je však pravděpodobně to, že ve většině případů funguje pomoc ze strany rodiny.

- Sociálně vyloučení

Celkový počet osob ze sociálně vyloučeného prostředí je odhadován na 500 – 600 (Lokální partnerství, MěÚ), z čehož menšinu (přibližně 40 procent) tvoří lidé starší 26 let. Podíl osob mezi 15 a 26 lety pak činí přibližně 17 procent. Tyto počty však zahrnují i výrazné procento dětí v neproduktivním věku. Podle místních expertů není migrace závažným problémem – v současné době nedochází k žádným významným přesunům lidí (jako tomu bylo v 90. letech), celkový počet sociálně vyloučených obyvatel je více méně ustálený. Neustále však probíhají dílčí přesuny v rámci regionu – Kutná Hora, Kolín, Čáslav, Žďár nad Sázavou, což má samozřejmě negativní dopad zejména na zaměstnatelnost a školní docházku dětí. Tato migrace se týká cca 10 – 15 rodin. Nikdo se nedomnívá, že by v této lokální migraci bylo možné vysledovat nějaký stabilní trend nebo pravidelnosti – jedná se převážně o reakce na problémy nájemníků s narůstajícími dluhy (ukončování/neprodávování smluv, výpovědi z nájmu) a na bytovou politiku měst (rušení ubytoven a azylových domů apod.).

- Lidé bez domova, lidé v životní krizi

V zásadě všichni respondenti považují za problematický fakt, že městu v současnosti chybí ubytovací kapacity pro ty občany města, kteří se ocitnou v náhlé životní krizi, např. matky s dětmi, lidé bez domova, jednotlivci i celé rodiny v akutní krizi. Chybí jak azylové domy, tak krizové ubytování, přístřeší, noclehárny.

Je velmi obtížné odhadovat počty osob v krizové situaci. Podle informací Oblastní charity Kutné Hory se počty klientů, kteří využívají služeb nízkoprahového denního centra pro bezdomovce, rok od roku zvyšuje (respondenti mluví až o trojnásobném nárůstu počtu klientů během posledních dvou let – ze 76 v roce 2009 na 264 v roce 2010 – jedná se o počet kontaktů s klienty). Nízkoprahové denní centrum navštěvuje obvykle 10 až 20 lidí denně. Tento nárůst přičítají jak zlepšujícím se službám (a větší informovanosti o nich), tak skutečnému růstu počtu lidí, kteří se ocitají ve složité sociální situaci. Také respondenti

z městského úřadu uvádějí, že počet lidí, kteří se dostávají do problémů s placením nájemného a dalších dluhů, roste (viz str. 14).

Za součást této skupiny lze jistě považovat i osoby, které **opouštějí dětské domovy a lidi navracející se z výkonu trestu**. Z dětských domovů se podle informací od našich respondentů vrací do města Kutné Hory ročně 2 – 3 osoby. Pokud neseženou vhodné ubytování, vrací se v některých případech do rodin, z nichž byli před časem odebráni, v některých případech i z důvodu týrání. Cca 80 – 100 osob ročně se každoročně vrací do okresu Kutná Hora (nikoliv přímo města) po ukončení výkonu trestu. Většina z těch, kteří přicházejí přímo do města, má bydliště na městském úřadě.

Příslušníci většiny uvedených cílových skupin se v řadě případů překrývají. Z toho nevyplývá jen metodologická komplikace, pro stanovení celkového počtu lidí, kteří mohou mít problém získat a udržet si bydlení na volném trhu s byty, ale má to především závažné praktické dopady na situaci těch, kteří do více cílových skupin spadají. Současná příslušnost k cílovým skupinám (např. sociální vyloučení, nezaměstnanost, nízká kvalifikace) totiž vede ke kumulaci problémů, které musí tyto lidé řešit a kumulaci bariér, které musí lidé na bytovém trhu překonávat. Postavení příslušníků jednotlivých cílových skupin na bytovém trhu a také počet příslušníků jednotlivých skupin může podstatným způsobem změnit plánovaná restrikce dávkového systému (mimo jiné i příspěvku a doplatku na bydlení). Ta pravděpodobně sníží schopnost části domácností udržet si vlastní bydlení.

Na základě dostupných dat lze kvalifikovaně odhadovat, že v akutní bytové nouzi se v současné době na území Kutné Hory nachází především několik desítek lidí, žijících v Neškaredicích, několik jednotlivců, kteří jsou zcela bez přístřeší a přibližně deset až patnáct rodin, které migrují mezi Kutnou Horou a okolními městy. V krátkodobém horizontu lze očekávat problémy ve výše zmiňovaném objektu v Bartolomějské ulici (žije zde cca 30 obyvatel). Akutní problémy s bydlením dále řeší několik desítek rodin žijících dlouhodobě na komerčních ubytovnách. Potřeby ostatních námi definovaných cílových v současnosti nejsou tolik aktuální, byť se mohou projevit v delším časovém horizontu.

2.3. Dostupnost návazných služeb

Největším poskytovatelem sociálních služeb v Kutné Hoře je Oblastní charita Kutná Hora (OCH KH). Mezi poskytované služby relevantní z hlediska získání či udržení bydlení patří především následující (vedle nich poskytuje OCH KH také pečovatelskou službu):

OCH KH – Duhové Atrium

- **Nízkoprahové denní centrum** – nízkoprahové denní centrum pro osoby ohrožené krizí, sociálním vyloučením a bez domova, denní služby bez možnosti azylového bydlení, materiální podpora, ošacení, jídlo, hygienický servis, následná péče (poradenství);
- **Terénní program při středisku Duhové Atrium** – vyhledávání ohrožených osob, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, pomoc s administrativními úkony, pomoc při řešení problémů souvisejících s bydlením, pomoc v oblasti splácení dluhů, pomoc s orientací v sociálním systému institucí;
- **Charitní šatník;**

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

- **Charitní pečovatelská služba** – pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy, pomoc při zajištění chodu domácnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím;
- **Centrum denních služeb** – denní pobyt pro seniory a chronicky nemocné, zajištění stravy, hygieny, podání léků, aktivizační programy – trénink paměti, procvičování jemné motoriky, smyslové vnímání, společenské akce, kulturní program, výlety, vzdělávací akce, klub seniorů „ATRIUM“;
- **Sociálně aktivizační služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením** – aktivizační programy – výlety, jednorázové akce spojené s aktivizačními programy (trénink paměti, procvičování jemné motoriky, smyslové vnímání...), kulturní akce, společná setkání, vzdělávací akce, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím.

OCH KH – A + D

- **Sociální poradna s terénní službou zaměřená na pracovní poradenství, sociální rehabilitace** – odborné sociální poradenství – pracovní, rehabilitace pro osoby zdravotně znevýhodněné a ohrožené rizikovým způsobem života, aktivizační službu pro osoby ZP a seniory, zprostředkovatelská práce;
- **Klub Dobrý den** – práce na orientaci v prostoru a času, podpora a rozvoj komunikace, podpora sebeobsluhy, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, působení na zlepšení fyzické a psychické kondice, podpora posílení kladných vztahů s okolím a rodinou;
- **Globus-sociální mikrobús** – práce na orientaci v prostoru a času, podpora a rozvoj komunikace, podpora sebeobsluhy, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, působení na zlepšení fyzické a psychické kondice, podpora posílení kladných vztahů s okolím a rodinou.

OCH KH – Sociální poradna s terénní službou Racek – základní a odborné sociální poradenství, seznámení klienta s jeho právy a povinnostmi, pomoc při prosazování práv a oprávněných zájmů, doprovázení klientů (na úřady, instituce), pomoc v porozumění úředním dokumentům, pomoc při zpracování písemných podání, zprostředkování odborné právní konzultace, zprostředkování kontaktu s okolím („*doprovázíme klienty na úřady, instituce, služba je poskytována ambulantní formou (v poradně) i terénní – zejména v sociálně vyloučených lokalitách Kutnohorska*“).

OCH KH – Maják – nízkoprahové zařízení pro děti a mládež, předškolní klub – volnočasové aktivity pro děti a mládež se zaměřením na vzdělávání a výchovu i prevenci nežádoucích jevů, předškolní výchova a vzdělávání pro rodiny sociálně vyloučené a ohrožené sociálním vyloučením.

Klubová dílna Maják – služba zaměřená na zdravotně postižené, práce na orientaci v prostoru a času, podpora a rozvoj komunikace, podpora sebeobsluhy, sociálně terapeutické činnosti, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, působení na zlepšení fyzické a psychické kondice, podpora posílení kladných vztahů s okolím a rodinou.

Vedle Charity lze za relevantní poskytovatele považovat ještě minimálně následující subjekty:

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

Občanské sdružení Povídej – Linka důvěry, Poradna pro lidi v tísní.

Rytmus Benešov, o.p.s., pracoviště Kutná Hora – sociální rehabilitace metodou podporovaného zaměstnávání, pracovní poradenství, pracovní asistence, vyhledávání pracovního místa, vzdělávání, rekvalifikace, zaměření na zdravotně a mentálně postižené, snaha rozšířit služby i pro sociálně vyloučené.

Pečovatelská služba Kutná Hora – pečovatelská služba ve třech Domech s pečovatelskou službou, tři Střediska osobní hygieny a Centrum denních služeb (dříve Domovinku), služby pro cca 900 klientů v domácnostech.

Domov Barbora Kutná Hora (příspěvková organizace Středočeského kraje) – pobytové služby pro 76 seniorů (domov pro seniory), domov pro osoby se zdravotním postižením s kapacitou 43 lůžek a mentálně postižené muže (chráněné bydlení pro 13 klientů, kteří žijí ve třech objektech (2 byty a pavilon v areálu domova)).

Centrum u Bartoloměje (příspěvková organizace Středočeského kraje) – kapacita Domova pro osoby se zdravotním postižením je 18 klientů (dále denní a týdenní stacionář, sociální rehabilitace).

o. s. DINGO – pomoc handicapovaným občanům a seniorům k důstojnému životu a to formou osobní asistence. Osobní asistenti zajišťují klientům základní životní potřeby – pomoc při stravování, hygieně, polohování, toaletě apod., doprovod k lékaři, na úřad, na nákup, do společnosti aj., zastoupení pečujících rodinných příslušníků v případě jejich nemoci, vyčerpanosti, dovolené či z důvodů jiné potřeby.

Za zásadní nedostatek v oblasti sociálních služeb lze považovat nedostatečnou **terénní sociální práci** v sociálně vyloučených rodinách. Oblastní Charita provozuje terénní poradenství, zaměřené na oblast práce a zaměstnání a také terénní sociální službu, jejíž cílovou skupinou jsou lidé bez domova. Z rozhovorů se zástupci Oblastní Charity nevyplývalo, že by se tato organizace plánovala v nejbližší budoucnosti zaměřit na systematickou terénní práci se sociálně vyloučenými. Zlepšení v této oblasti by měla přinést realizace projektu **Centra sociálních služeb**, kterou připravuje město. Pokud se podaří na tento projekt získat podporu z Integrovaného operačního programu, bude vypsáno otevřené výběrové řízení na sociálně aktivizační pracovníky. Nezanedbatelnou roli prostřednictvím koordinace a místních šetření v této oblasti hraje také **pracovnice Agentury sociálního začleňování**. K navýšení aktivizačních kapacit by mělo dojít také v souvislosti s přesunem kompetencí v oblasti vyplácení dávek hmotné nouze z městského úřadu na úřad práce – v souvislosti s touto změnou by se měl nově vytvořit **prostor pro působení pracovníků vykonávajících sociální depistáž a terénní práci**. Od dubna příštího roku by měli začít v terénu působit také **tři asistenti prevence kriminality**, kteří budou vybráni z příslušníků řad romské menšiny. Další sociální službou, kterou je možné považovat za poddimenzovanou, jsou tzv. **odlehčovací služby**, tedy služby pro rodiny, které pečují o osoby v seniorském věku. Podpora těchto služeb může významným způsobem snížit potenciální poptávku po domech s pečovatelskou službou. Odlehčovací služby jsou jednou z priorit v současnosti platného komunitního plánu Kutné Hory.

3. NÁVRH ŘEŠENÍ BYTOVÝCH POTŘEB OSOB BEZPROSTŘEDNĚ OHROŽENÝCH PROCESY SOCIÁLNÍHO VYLUČOVÁNÍ

Cílem této studie bylo navrhnout posloupnost konkrétních kroků a identifikovat možné varianty začlenění objektu bývalých kasáren v Kouřimské ulici do systému sociálního bydlení v Kutné Hoře. Tento systém by měl reagovat na potřeby osob znevýhodněných na otevřeném trhu s byty a pomoci domácnostem, které nejsou kompetentní či mají vážné překážky si dlouhodobě udržet nájemní bydlení či je pro ně nabízené bydlení na trhu s byty finančně nedostupné.

Doporučení vychází ze studie autorů Lux, Mikeszová, Sunega (2010) a odráží preference a praxi Agentury pro sociální začleňování v romských lokalitách v jiných městech. V souladu s těmito dokumenty navrhujeme zavést v Kutné Hoře model třístupňového prostupného bydlení, který je založen na principu obousměrného postupu jednotlivců či domácností mezi jednotlivými stupni.

3.1. Základní principy prostupného bydlení

Základním principem navrhovaného systému je **intenzivní spolupráce řízená motivovanými zastupiteli a pracovníky obce** (starostou, místostarosty, pracovníky příslušných odborů města) s **neziskovými organizacemi** zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení. Klíčovou výzvou je tedy nalezení vhodného partnera na straně neziskového sektoru, který by byl silným partnerem města při zavádění tohoto systému.

Vlastní systém víceetapového bydlení se skládá ze tří základních úrovní. První úroveň tvoří krátkodobé ubytování typu azylový dům s dalšími návaznými sociálními službami, druhou úroveň přechodné bydlení spojené s terénními sociálními službami, tzv. tréninkové bydlení. Posledním stupněm pak je dlouhodobé samostatné nájemní bydlení. **Předpokladem efektivního fungování prostupného systému sociálního bydlení je založení kontaktního centra**, kam by se mohli obracet jak lidé, kteří již ztratili bydlení, tak lidé, kterým ztráta bydlení hrozí. Toto centrum může v Kutné Hoře existovat v plánovaném Centru sociálních služeb.

Pro dobrou práci kontaktního centra je nezbytné zajistit systém včasného varování. V tomto směru považujeme za ideální, aby se dále pokračovalo v pilotování systému včasné informovanosti dlužících nájemníků, který byl inspirován projektem Druhá šance z Brna. Nájemníci dostávají po dvou nezaplacených nájmech od odboru správy majetku upomínku spolu s informacemi a kontakty na služby protidluhového poradenství (v budoucnu případně kontaktního centra).

První stupeň: krátkodobé krizové ubytování

Krátkodobé ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší je poskytováno v rámci sociálních služeb podle zákona o sociálních službách (zákon 108/2006 Sb.) – jde o noclehárny a azylové domy. Služba se poskytuje za úplat, přičemž maximální výše dotované úhrady za bydlení činí 100 Kč denně, jedná-li se o rodinu s nezletilými dětmi 70 Kč denně za dospělou osobu a 40 Kč denně za dítě. Projekt na výstavbu nového azylového domu ve Školní ulici určeného pro matky s dětmi s kapacitou cca 50 osob se v současné chvíli zpracovává (bude předložen městem do IOP), v ideálním případě by mohl začít sloužit za jeden a půl až dva roky. Pravděpodobnou cílovou skupinou budou matky s dětmi v nepříznivé

sociální situaci spojené se ztrátou bydlení, které nejsou schopny řešit tuto nepříznivou sociální situaci vlastními silami, ani za pomoci svého nejbližšího okolí.

Pokud má azylový dům sloužit vedle zajištění krizového bydlení i k motivaci klientů usilovat o samostatné bydlení, je vhodné, aby byly jednotlivé stupně bydlení zřetelně odlišeny – standardem bydlení i kvalitou života. *“Ze zkušeností některých neziskových organizací se ukazuje, že důležitým aspektem ubytování v azylových domech je zřizování separátních ubytoven pro muže, pro ženy a pro matky s dětmi (i za cenu rozdělení rodiny), omezení návštěv na vybrané hodiny a jiná omezení spojená s provozem ubytovacího zařízení. Primárně totiž jde o krátkodobé ubytování a klienti by měli být motivováni hledat si (s pomocí sociálních pracovníků) práci i kvalitnější formu bydlení.”* (Sunega 2010). Po vybudování azylového domu pro matky s dětmi budou však Kutné Hoře nadále chybět prostory krizového bydlení pro muže. Ve městě nefunguje žádná noclehárna ani azylový dům pro muže. Na azylové bydlení by v budoucnu bylo možné vyčlenit několik pokojů městských ubytoven. Město má v této oblasti možnost využít partnerství s Oblastní charitou Kutná Hora. Charita má s provozem azylového domu z minulosti zkušenosti a v současnosti deklaruje nejen potřebnost tohoto typu ubytování (přístřeší, azylový dům pro muže či noclehárna), ale i zájem podílet se na jeho provozování. V současné době Charita podniká konkrétní kroky k možnosti zřízení alespoň základní služby noclehárny v prostorách Charitního Šatníku.

V rámci prvního stupně prostupného bydlení je možné odlišovat více podstupňů – (1) základní formu krizového bydlení – např. azylové bydlení či ubytovnu určenou jen pro jedno pohlaví a (2) možnost bydlení celé rodiny.²⁶ Obě úrovně mohou být v těsné blízkosti či v jednom objektu.

Součástí motivace klientů v prvním stupni bydlení by měla být intenzivní sociální práce usilující o zapojení klientů do pracovního trhu, oddlužení dlužníků, v případě matek s malými dětmi rozvoj forem včasné intervence, v případě rodin s dětmi ve věku povinné školní docházky zajištění pomoci s přípravou na školu.

Druhý stupeň: Bydlení s terénními sociálními službami (tzv. tréninkové bydlení)

Tento stupeň bydlení je vhodný pro osoby, které prošly první stupněm, příp. i bez toho dosahují příslušných kompetencí, a byla s nimi započata sociální práce. Toto bydlení by mělo být otevřeno také osobám, které bydlí v komerčních ubytovnách a u soukromých pronajímatelů v nevyhovujících podmínkách (konkrétně v případě Kutné Hory např. někteří obyvatelé Neškaredic) a přitom splňují stanovené podmínky. Předpokládá se, že by se klienti tohoto stupně bydlení mohli fyzicky podílet na rekonstrukci a úpravách bytů. Úkolem návazných terénních služeb je podporovat nájemníky, aby dodržovali pravidla tohoto typu ubytování a řádně hradili nájemné a poplatky za služby. V případě dlužníků města je vhodné bydlení podmínit realistickým splátkovým kalendářem. Předpokládá se, že budou klienti aktivně spolupracovat s terénními sociálními pracovníky, aktivně hledat zaměstnání či absolvovat rekvalifikační kurzy.

Petr Sunega (2010) doporučuje pro tento stupeň prostupného bydlení půlroční nájemní smlouvu s možností prodloužení na dobu maximálně dvou let, některé neziskové organizace tyto smlouvy navazují na dobu až pěti let. Prodloužení smlouvy považujeme za vhodné

²⁶ V řadě případů může být z hlediska kontinuální práce s celou rodinou výhodnější neseparovat její jednotlivé členy a zachovat i přes nepříznivou situaci přirozené rodinné prostředí – v tomto případě je však nezbytné dodržovat principy přechodnosti bydlení v prvním stupni a motivovat rodinu k dalšímu postupu systémem.

zejména v případech, kdy by hrozilo, že případné snížení standardu bydlení může negativně ovlivnit vzdělávací dráhu dětí. V případě nutnosti se obec či nezisková organizace, je-li pronajímatelem bytů, může po určitou přechodnou fází v rámci druhého stupně bydlení stát zvláštním příjemcem sociálních dávek.

Tři základní typy tréninkového bydlení podle Luxe, Mikeszové a Sunegy (2010) jsou následující:

1. Tréninkové bydlení v bytech vlastněných neziskovou organizací. Klient je nájemníkem, pronajímatelem je nezisková organizace.
2. Tréninkové bydlení v bytech vlastněných obcí. Klient je nájemníkem, pronajímatelem je obec.
3. Tréninkové bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů. Klient je podnájemníkem, nájemníkem je nezisková organizace, pronajímatelem je obec nebo soukromý pronajímatel.

Vzhledem k výše zmíněné absenci silné neziskové organizace v Kutné Hoře, která by se chtěla na této službě podílet, je nejpravděpodobnější druhá varianta. V takovém případě je nezisková organizace *“pouze prostředníkem při přestupu do tréninkového bydlení a je případně obcí „najata“ na sociální práce související s tréninkovým bydlením.”* (Lux, Mikeszová, Sunega 2010).

Aby druhý stupeň účelně naplňoval svůj smysl, je potřebné navázat na bydlení sociálně aktivizační služby. Podporu při hledání práce a asistenci pro udržení pracovního místa může v Kutné Hoře nabídnout např. sdružení Rytmus, nicméně tato organizace v současné chvíli nabízí pouze služby základního pracovního poradenství. V rozhovoru zástupkyně této organizace připustila, že mají zájem se dále více věnovat cílové skupině osob ze sociálně vyloučeného prostředí, nicméně je třeba zdůraznit, že v současné chvíli neplánují poskytovat služby nad rámec zprostředkování práce a pracovního poradenství. Terénní sociální pracovník zaměřený na oblast zaměstnanosti by měl být součástí sociální poradny v městě připravovaném projektu Centra sociálních služeb.

V rámci nekvalifikovaných profesí převažuje v současnosti v Kutné Hoře nabídka agenturního zaměstnávání. Tuto skutečnost je třeba vzít v potaz při stanovování podmínek pro postup do dalších stupňů. Agenturní zaměstnanci čelí výrazné nejistotě vzhledem k výši příjmu i jistotě zaměstnání.

Třetí stupeň: dlouhodobé samostatné nájemní bydlení

Do třetího stupně prostupného bydlení by měly být zařazeny byty mimo sociálně vyloučené lokality, v prostředí, kde je pestrá sociální a ekonomická skladba obyvatel. Byty v rámci třetího stupně bydlení mohou být využívány také pro vybrané osoby opouštějící dětské domovy (před udělením bytu ve třetím stupni jim lze v případě potřeby poskytnout na zkušební dobu bydlení v rámci druhého stupně). **Obce mohou pro tento typ bydlení využít doposud nezprivatizované byty v majetku města.** Tato forma bydlení může být rozvíjena zároveň jak s běžným nájemním i vlastnickým bydlením, tak s dalšími typy sociálního bydlení – malometrážními byty pro seniory či samoživitelky a samoživitele, startovacími byty, apod. Pro všechny tyto typy bydlení je možné využívat stejné objekty.

Další možností, jak zajistit byty pro třetí stupeň prostupného bydlení, je využít byty soukromých pronajímatelů v režimu tzv. **garantovaného bydlení**. Pronájem bytů vlastněných

soukromými osobami, kterým je za to, že svůj byt pronajímají klientům systému prostupného bydlení, poskytována garance – úhrada případných škod plynoucích z neuhrazení nájmu či poškození.²⁷ *Poskytování garancí nepředpokládá vysoké veřejné výdaje, neomezuje výběr bytů na často nevyhovující obecní byty, nevede ke koncentraci příjmově slabších v určitém bytovém fondu, je pro-tržním řešením a nahrazuje neexistující legislativní ochranu nájemního bydlení.* (Lux, Mikeszová, Sunega 2010) Nájemní smlouva v případě garantovaného bydlení je uzavírána mezi pronajímatelem a domácností, která bude byt obývat. Pronajímatel i nájemce navíc uzavřou ještě zvláštní smlouvy o podmínkách garance s tím, kdo garanci poskytuje (obec, nezisková organizace, pojišťovna apod.). V rámci garantovaného bydlení může být nabízen pouze byt, který splňuje dané kvalitativní požadavky, výše nájemného je nejméně o deset procent pod úrovní obvyklého tržního nájemného. Podle Luxe, Mikeszové a Sunegy (2010) by nájemní smlouva měla garantovat nájemníkovi, že může obývat byt po dobu minimálně pěti let a s předem danými pravidly pro zvyšování nájmu. V pilotním projektu prostupného bydlení Agentury pro sociální začleňování je smlouva pouze na půl roku s možností jednoho prodloužení (stále ještě s garancí). Následně se mohou pronajímatel s nájemcem dohodnout na prodloužení smlouvy ovšem už mimo systém prostupného bydlení

Určitou garanci pro soukromé pronajímatele představuje také to, že jim jsou zprostředkováváni nájemníci, kteří prošli úspěšně tréninkovým bydlením, kde museli řádně plnit veškeré povinnosti. Součástí této (nefinanční garance) je pak i to, že nájemce vedle nájemní smlouvy uzavírá zároveň smlouvu o účasti v doprovodném sociálním programu. Pronajímatel vždy bezodkladně informuje poskytovatele sociálních služeb o veškerých problémech a ten okamžitě usiluje o nápravu. Jako příklad fungování spolupráce se soukromým pronajímatelem na systému prostupného bydlení lze uvést město Litvínov, kde své byty – bez finančních garancí – poskytuje společnost CPI. Další příklad pak představuje spolupráce organizace Centrom o. s. se společností RPG v Ostravě (Centrom si pronajal od RPG byty, které pronajímá svým klientům)

Vzhledem k narůstajícímu počtu seniorů doporučujeme dále zvažovat možnosti zavádění takzvaného **ústupového bydlení** (Valachová, Pösl 2009). Jde o bydlení, které je nabízeno lidem, kteří v blízké budoucnosti nebudou schopni sami zvládnout své závazky, ale v tento okamžik ještě řádně platí nájemné. U cílové skupiny je testována mimo jiné solventnost při úhradě nájmu za pronajatý byt, dopady zvyšování ceny za energii a navyšování cen za léky, lékařské ošetření. Pro tento typ bydlení jsou vhodné malometrážní byty. Tyto byty lze přednostně nabídnout zájemcům, kteří například žádali o umístění v domově důchodců nebo v domovech s pečovatelskou službou. Tento model byl vyzkoušen v Praze 17 a Praze 5.

Pravidla pro ústupové byty lze rozšířit i na přechodné bydlení pro samoživitele/samoživitelky, nízkopříjmové domácnosti s jedním pracujícím či domácnosti invalidních důchodců, pokud splní podmínku problematické bytové situace či absence možnosti bydlení (např. nucené vystěhování), nájemního či podnájemního vztahu k bydlení, který nevyhovuje potřebám a možnostem žadatele (velikost bytu, jeho nákladnost či bariérovost apod.), popřípadě mají byt v domě majitele, který prokazatelně neumožňuje nájemci výměnu nákladného bytu za úspornější. Současně by tito lidé neměli mít dluhy vůči městu a naopak mít předpoklady a

²⁷ Agentura pro sociální začleňování realizuje pilotní projekt garantovaného bydlení, kde je prozatím komerční pojištění rizik proti neplacení nájemného (jež je běžné v zemích západní Evropy) nahrazeno tzv. garančním fondem. Nicméně se předpokládá, že komerční pojišťovny budou v budoucnu obdobné produkty nabízet (jak naznačila jednání s vybranými společnostmi v průběhu přípravy pilotního projektu).

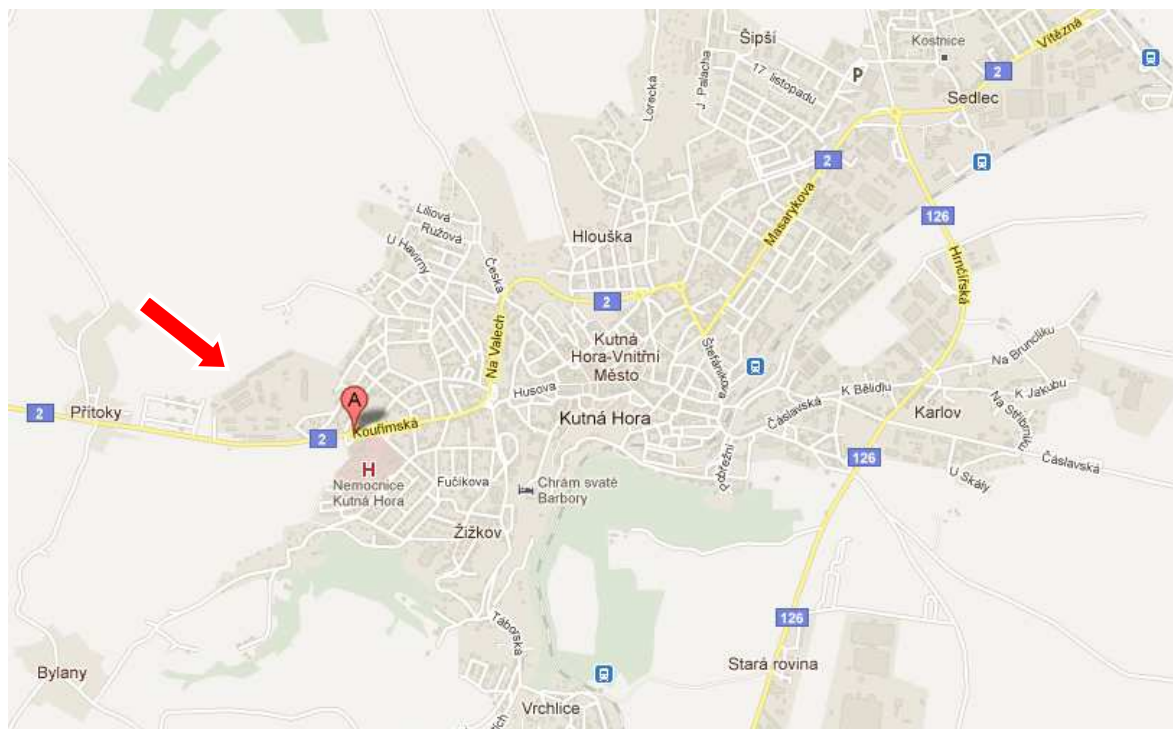
kompetence hradit nájemné a poplatky spojené s bydlením. V případě těchto skupin by mělo jít primárně o časově omezené řešení, během kterého si najdou adekvátní byt na volném trhu.

Startovací byty pro mladé rodiny jsou místními aktéry uváděny jako preferovaný typ sociálního bydlení. Současná kritéria pro výběr nájemníků spolu se stanovenou výší nájemného (podle informací našich respondentů) však umožňují získat toto bydlení i těm, kteří by měli možnost udržet si bydlení na otevřeném trhu. Zvýhodněné startovací byty s vhodně nastavenými kritérii výběru považujeme za dobrý doplněk bytového mixu v rámci sociálního bydlení. Stanovení kritérií výběrových řízení je možné navázat jak na sociální potřebnost takového typu bydlení (předpokladem jsou vysoké kompetence, bezproblémového placení nájmů a pravděpodobnost výhledového zlepšení finanční situace (např. dokončení studia), tak na rozvojové plány města či zajištění mladých profesionálů v klíčových profesích.

3.2. Potenciální objekty pro využití v rámci systému sociálního bydlení

a) objekt bývalých kasáren v Kouřimské ulici

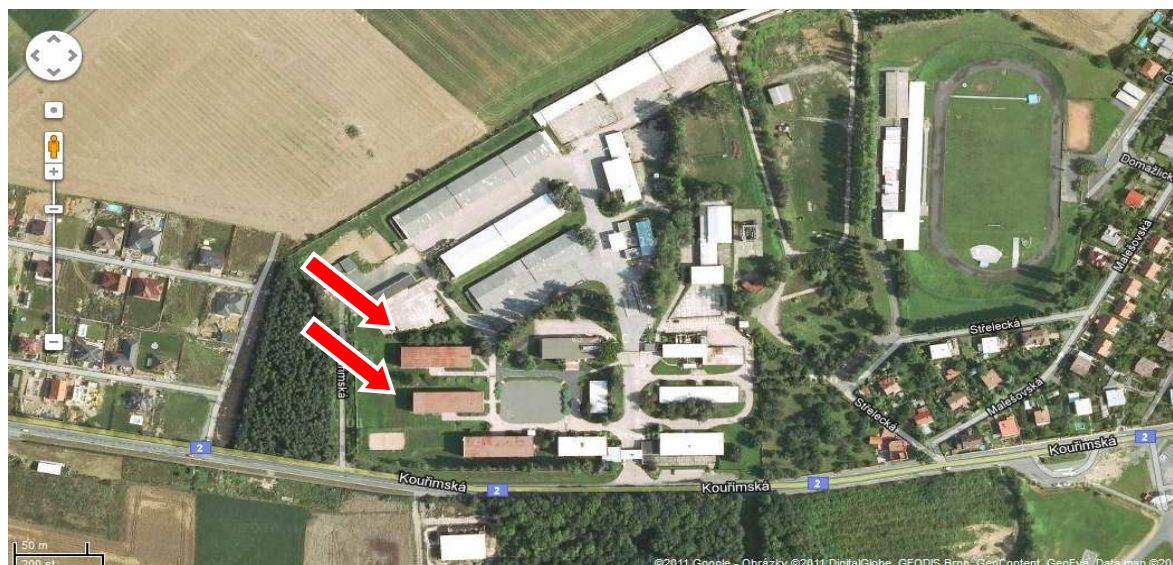
Budovy (dvě až tři) jsou neužívané a uzavřené více než dva roky, v technicky dobrém stavu. Situovány jsou u okraje ohrazeného prostoru areálu. Nezbytné budou stavební úpravy – oddělení částí pozemku kolem obou objektů, otevření prostoru směrem k Přítokám, zajištění přístupové cesty, parkoviště, rozčlenění prostoru dalšími objekty (dětské hřiště apod.). Zdivo budov údajně tvoří cihly. Pláště budov bude zřejmě třeba zateplit. Nutné budou změny v dispozici jednotlivých pater – v současnosti jsou na patrech společná sociální zařízení a umývárny, v pokojích jsou vysoko umístěná okna apod.



Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011



zdroj: www.maps.google.cz

Objekty jsou třípodlažní. Středem každého patra prochází široká chodba. Do ní ústí dveře jednotlivých místností o ploše odhadem 25 – 30 m². Délka objektu je přibližně 50 metrů. Na každém patře je přibližně 12 až 15 místností. Některé místnosti jsou propojeny vnitřním průchozím koridorem.

Budovy jsou v současnosti v majetku MV ČR, které je nabídlo městu k bezplatnému převodu. Na jeden z převáděných objektů je připravený projekt na ubytovnu, který město musí odkoupit v rámci převodu za 900 tisíc korun. Město o realizaci projektu neuvažuje, částku je možné považovat de facto za cenu za odkup. Podle právní argumentace Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových je podmínkou převodu nemovitostí podle § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., zákona o majetku České republiky a jejím zastupování v právních vztazích (dále jen ZMS), využití objektu pouze ve veřejném zájmu. V tuto chvíli však není zřejmé, zda se nemovitost bude převádět právě v tomto režimu. Veřejným zájmem se podle výkladu ÚZSVM rozumí zejména převod věci do vlastnictví obce, jestliže předmět převodu bude sloužit k plnění veřejných úkolů nebo k plnění veřejné služby, kterou kraj nebo obec vykonává jako svou zákonem svěřenou působnost. O převody jde, jestliže převáděnou věc obec využije: (1) k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku v majetku nabyvatele; (2) jako veřejné pohřebiště; (3) ke zřizování a k provozu vodních děl a zařízení k ochraně před povodněmi a suchem, ve vlastnictví nabyvatele; (4) jako prospěšnou stavbu v obvodu nabyvatele: k výchově nebo ke vzdělávání, k podpoře vědecké činnosti, k podpoře veřejné sportovní nebo kulturní činnosti, k ochraně veřejného zdraví, k provozu veřejně prospěšné činnosti na úseku sociálních nebo humanitárních služeb, k jiné činnosti, která je dle zvláštních zákonů veřejnou službou nebo veřejným úkolem, které je nabyvatel povinen plnit; (5) k ochraně přírody nebo k péči o životní prostředí; (6) k zajištění požární ochrany či (7) k zajištění bezpečnosti obyvatel.

K převodu nemovitosti může podle pracovníků odboru investic dojít přibližně v horizontu jednoho až dvou let. Je velmi pravděpodobné, že pro další využití budov (např. pro potřeby bydlení) bude nutná změna územního plánu, v současnosti má objekt statut speciální plochy (možné využití např. pro potřeby policie, armády, záchranných týmů, zoo či výzkumného ústavu). Samotný proces změny územního plánu trvá přibližně jeden a čtvrt roku (není vyloučeno, že by změna územního plánu mohla běžet současně s převodem). Bezprostřední

okolí budov je ve vlastnictví města, součástí převodu je i lesík oddělující objekty od obce Přitoky.

Objekt je součástí zóny, kde se plánuje další výstavba. Lze předpokládat, že v blízkém okolí vrostou do rezidenční čtvrti města. V současnosti je v lokalitě poměrně malá občanská vybavenost (několik obchodů je v docházkové vzdálenosti směrem na sídliště Žižkov, také dole pod nemocnicí, supermarkety jsou až na druhém okraji města, chybí např. školka, naopak v blízkosti je nemocnice a relativně blízko je i škola a gymnázium).

b) bývalé přístřeší v Tábořské 71

Jde o bývalé přístřeší pro dlužníky města, kteří byli vystěhováni v polovině letošního roku. Dům má kapacitu 52 osob. Objekt je umístěn dále od středu města v blízkosti rezidenční čtvrti. Již v době odchodu posledních nájemníků byl dům ve velmi špatném hygienickém stavu (švábi, voda jen na chodbě, suché záchody), od té doby dál chátrá.

c) městské ubytovny Okál ve Vítězné 443 a Trebišovská 609

Městská ubytovna Okál se nachází v průmyslové čtvrti nedaleko vlakového nádraží. V současnosti zde žije 35 – 40 obyvatel (rodiny s dětmi). Většinu tvoří sociálně vyloučení Romové. Jedná se o objekt v relativně špatném stavu a se špatnou pověstí. Městská ubytovna Trebišovská se nachází v běžné zástavbě. Prošla rekonstrukcí, byty zde jsou spíše menší. Na první pohled se jedná o běžný panelový dům ve velmi dobrém stavu, který naprosto zapadá do okolní zástavby. Kapacita ubytovny je asi 40 osob (přibližně polovina sociálně vyloučení Romové, někteří respondenti hovoří i o méně než polovině Romů). Obě ubytovny mají vcelku dobrou dostupnost a v blízkosti je základní občanská vybavenost.

d) nový azylový dům ve Školní ulici

Město zpracovává žádost do výzvy Integrovaného operačního programu, dům by mohl začít fungovat zhruba do dvou let. Cílovou skupinou této sociální služby budou matky s dětmi, těhotné ženy, ženy nacházející se v akutní krizi, jako je ztráta bydlení, hrozba odebrání dětí, domácí násilí a další klientky doporučené Odborem sociálních věcí a zdravotnictvím města Kutná Hora. Přednostně budou přijímány ženy s trvalým bydlištěm v Kutné Hoře. Délka pobytu bude trvat v souladu se zákonem o sociálních službách maximálně jeden rok, v odůvodněných případech ji bude možno prodloužit. Azylový dům bude dispozičně členěn na byty o velikosti 1+kk a 2+kk. Celkem bude v zařízení 13 lůžek pro dospělé a 36 lůžek pro děti. Kapacita byla stanovena podle zkušeností z předchozích let, kdy azylový dům v Kutné Hoře fungoval (zdroj dat – příloha žádosti o dotaci č. 4, pracovní verze).

e) stávající městské byty

V rámci přípravy bytové koncepce může město zvážit možnost zařazení několika konkrétních bytů ve svém vlastnictví do systému dostupného bydlení, které budou fungovat ve stupni tři či jako byty pro ty, kteří projdou všemi stupni bydlení a mohou se ucházet o běžné obecné byty.

3.3. Kvantifikace dostupných a potřebných kapacit

Současný stav ubytovacích a bytových kapacit

(0) Noclehárna = 0

(1) Přístřeší = 0

(1) Azyl pro matky s dětmi = 0

(pro krizové případy je vyčleněn 1 byt na ubytovně Trebišovské, 2 buňky na ubytovně Okál)

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

(2) Stávající kapacita městských ubytoven = cca 80 lidí

(několik rodin má okamžitý potenciál samostatného bydlení v sociálním bytě)

(3) Sociální byty = 0

(město má cca 600 bytů, které jsou obsazené a nevyužívají se systematicky jako sociální, startovacích bytů je 6, ale také se nevyužívají jako sociální)

Obec disponuje cca 80 lůžky potenciálně určenými na sociální účely na ubytovnách (nutné změnit pravidla a upravit cenu)

Kolik lidí se aktuálně nachází v bytové nouzi – kvalifikovaný odhad

- několik desítek lidí žijících v Neškaredicích (16 rodin zde pobírá dávky hmotné nouze)

- několik desítek rodin ze soukromých ubytoven

- cca 10 migrujících rodin

- cca 30 lidí, žijících v soukromém „padajícím“ domě v Bartolomějské

- cca 10 lidí „z ulice“

Odhadujeme, že v aktuální bytové nouzi se nachází cca 160 – 200 lidí (nad rámec rodin žijících na městských ubytovnách)

Struktura aktuálních bytových potřeb – kvalifikovaný odhad (pro město Kutná hora)

(0) Noclehárna = cca 10 míst

(1) Přístřeší pro rodiny = cca 30 míst

(1) Azyl pro matky s dětmi = 50 míst

(2) Městské ubytovny = cca 120 míst

(3) Sociální byty = cca 5 – 7 rodin (30 osob) ze sociálně vyloučených, které by měly kapacitu udržet si tento typ bydlení již v tuto chvíli (odhad soc. odbor, Obl. Charita)

cca 240 míst

+ výhledově dalších 40 – 50 sociálních bytů, typu 3 do budoucna pro soc. vyloučené i ostatní cílové skupiny – byty různých velikostí, pro rodiny, skupiny (byty na půl cesty) i jednotlivce (seniory)

3.4. Doporučené kroky v rámci stávající bytové infrastruktury

3.4.1. Optimalizace správy obecního domovního a bytového fondu

– vrátit se k plánu z roku 2004 (viz Strategický plán rozvoje města) a vypracovat **ucelenou koncepci bydlení**, která bude řešit problematiku sociálního bydlení (prostupné bydlení, využití stávajícího bytového fondu, dlouhodobé plány v této oblasti apod.) v kontextu bytového fondu města. Jako součást koncepce definovat i cíle bytové politiky (byty jako zdroj příjmů, bytová politika jako nástroj sociální (integrační) politiky, apod.). Úspěšnost naplňování těchto cílů by se měla stát základem pro hodnocení kvality práce odpovědných aktérů;

– provést **„inventuru“ domovního a bytového fondu** (pasportizace), a to nejen technického, ale (především) také sociálního charakteru (zaměření na sociální strukturu stávajících nájemníků) a struktury nájemních smluv, které budou sloužit jako základ pro formulaci dlouhodobé bytové koncepce, součástí pasportizace by mělo být i zhodnocení možnosti rozdělování velkých bytů na byty malometrážní (zejména pro seniory);

– zvážit využití určitých forem **„dluhové amnestie“** (informační kampaň spojená s odpouštěním sankcí a pokut a případně snižováním úroků může v určitých případech motivovat neplatiče, aby vyrovnali své dluhy vůči městu);

- **vyčlenit určitý počet městských bytů na tzv. sociální účely a jejich zapojení do systému prostupného bydlení.** Tento krok nemusí pro město znamenat výpadek příjmů. I v případě, že by město ponechalo regulované nájemné ve výši platné od 1. 1. 2012, byly by tyto byty výrazně cenově dostupnější než bydlení na volném trhu.²⁸ Město tedy při tvorbě sociálních bytů nemusí nutně měnit ceny jejich nájmu, ale pouze pravidla jejich poskytování a oprávnění k jejich získání.²⁹
- uzavřít dohodu s poskytovateli služeb, aby ve spolupráci se sociální odborem a odborem správy majetku **vytipovali vhodné uchazeče** z ubytoven v Trebišovské a Okálu (příp. soukromých ubytoven či z Neškaredic), kteří mají již v současné chvíli **potenciál pro samostatné bydlení** v některém ze sociálních bytů. Pokud se ukáže, že v Kutné Hoře takoví opravdu jsou, hledat pro ně bydlení ve vyčleněných městských bytech, zařazených do systému prostupného bydlení. Předpokladem k získání tohoto bytu by měla následná spolupráce se subjekty poskytující sociální asistenci;
- **přehodnotit definici cílové skupiny startovacích bytů a pravidla pro jejich získání, cenovou politiku vůči městským ubytovnám** (vhodnější nastavení může sloužit jako nástroj prevence vzniku dluhů) a **možnosti poskytování přístřeší v různých typech objektů** (krizové bydlení na omezenou dobu, azylový dům, přechodná místa v ubytovnách);
- usilovat o zajištění **návazných sociálních služeb pro osoby žijící v přístřeší a na ubytovnách**;
- zavést **užší a systematickou spolupráci mezi sociálním a bytovým odborem** při přidělování bytů, např. návrh Radě na přidělení místa v sociálním bytě (resp. ubytovně) by mohly předkládat oba odbory po vzájemné konzultaci;
- při **formulaci nových pravidel** vycházet z nově formulované koncepce bytové politiky, přihlížet k výsledkům pasportizace, brát v úvahu jak ekonomickou situaci klienta (včetně zadlužení), tak i jeho motivaci na budování kompetencí pro udržení bytu na volném trhu (např. míru spolupráce s neziskovými organizacemi, účast na veřejné službě). Součástí nastavení nových pravidel by mělo být i definování podmínek pro pronájem v jednotlivých typech bytů (včetně časového horizontu využívání). V nově definovaných pravidlech doporučujeme rovněž přehodnotit význam a výši kaucí při přidělování sociálních bytů (popřípadě stanovit podmínky, za kterých bude možné kauci prominout);
- zvážit **možnost spolupráce se soukromými vlastníky nemovitostí**, konzultovat vhodný postu v této oblasti s Agenturou pro sociální začleňování v romských lokalitách (viz předchozí část o garantovaném bydlení).

²⁸ Cena za 1 m² se u menších bytů do 50 m² pohybuje v průměru okolo 170 Kč/m², u bytů nad 70 m² pod 100 Kč na m², zatímco regulovaný nájem bude po zvýšení 60 Kč/m².

²⁹ Jedním z klíčových kritérií může být výše příjmu. Podmínkou pro získání určitého typu bytu může být příjem pod určitou předem definovanou úrovní (např. 0,8 průměrné mzdy v regionu). Dalšími kritérii pak mohou být specifické životní situace (např. samoživitelé/samoživitelky či invalidní důchodci).

3.4.2. Sociální služby a prevence zadlužení

- nalézt **vhodnou neziskovou organizaci**, které by byla silným partnerem města při zavádění navrhovaného systému – jeho základním principem je totiž intenzivní spolupráce všech zúčastněných aktérů – zastupitelů, pracovníků obce (starostou, místostarosty, pracovníky příslušných odborů města), neziskových organizací, sociálně vyloučených obyvatel Kutné Hory a dalších příslušníků cílových skupin.
- **již před vypsáním výběrového řízení kontaktovat potenciální poskytovatele sociálních služeb** a konzultovat s nimi jejich možnosti a potenciál, a to relativně nezávisle na průběhu realizace projektu – naše šetření v Kutné Hoře naznačuje, že takový silný partner v současné době ve městě chybí. V současné chvíli se žádná z kutnohorských organizací ve větší míře nesoustředí na terénní sociální práci v sociálně vyloučených domácnostech, jejíž zajištění je pro zvládnutí nastavení navrhovaného projektu nezbytné. Financování služeb takového partnera by mělo být součástí individuálního projektu, který město v současné chvíli připravuje. Na poskytovatele této služby bude v rámci projektu vypsáno výběrové řízení.
- zvážit financování terénních sociálních pracovníků pracujících se sociálně vyloučenými romskými rodinami z **dotačního programu Rady vlády pro záležitosti romské komunity – Podpora terénní práce**. Program Podpora terénní práce pro rok 2012 je určen na výdaje spojené se zajištěním a realizací terénní práce ve vyloučených romských komunitách/lokalitách. Žadatelem může být pouze obec. Výše dotace na jednoho terénního pracovníka činí maximálně 250.000 Kč. Poskytnutá dotace je účelovou dotací ke krytí nejvýše 70 procent celkových ustatelných nákladů projektu, na jehož realizaci je dotace poskytnuta.
- vyhodnotit, jakým způsobem je v současné chvíli využíván **institut zvláštního příjemce** a pokračovat v pilotní realizaci **včasného upomínání dlužníků** a jejich směřování do občanských poraden.
- podporovat **odlehčovací služby pro rodiny, které pečují o osoby v seniorském věku**, může významným způsobem snížit potenciální poptávku po domech s pečovatelskou službou. Odlehčovací služby jsou jednou z priorit v současnosti platného komunitního plánu Kutné Hory.

3.4.3. Plánování procesu

- **diskutovat průběžně celý proces například na půdě lokálního partnerství** – skupiny pro bydlení;
- vhodným doplňkem se jeví **zřízení funkce mediátora**, který by zprostředkoval komunikaci mezi soukromými vlastníky nemovitostí, samosprávou (města), neziskovými organizacemi, dotčenou a širokou veřejností, mediátor by měl být nezávislý, ale přitom s dobrou úrovní odborných znalostí a znalostí místní situace;
- **proces komunikace s veřejností** – metody zapojení veřejnosti se mohou pohybovat na škále od včasného informování ke konzultačním procedurám, které vyžadují aktivnější zapojení veřejnosti do plánování. Dotčení občané i široká veřejnost by měla získat možnost vyjádřit se k plánovaným krokům v okamžiku, kdy obec začíná problém řešit. Proces

komunikace s veřejností by měl být veden se zvláštním zřetelem na to, že jde o plánování systému sociálního bydlení (které může v případě Kouřimské být pouze jednou z funkcí potenciálního využití objektu), nikoli nalezení bytových kapacit pro konkrétní cílovou skupinu. Principy občanské participace se dají shrnout do těchto kroků:

- oznámení o plánovaných krocích prostřednictvím místních médií – úřední deska (nelze počítat s tím, že ji občané sledují pravidelně), zpravodaj, místní a regionální tisk (možnost oslovení prostřednictvím tiskové konference nebo tiskové zprávy – nicméně je nutné počítat s rizikem špatné interpretace či nevhodných zásahů editorů), letáky a brožury, reklamy, inzeráty, internet, výstavy a vizualizace na veřejně přístupných místech, informační setkání;
- všechny materiály, které se poskytují veřejnosti, by měly být jasné, srozumitelné, bez zbytečných odborných termínů, veřejnost by měla mít přístup ke všem informacím;
- v rané fázi rozhodování uspořádat předběžné konzultace jako neformální schůzky odborníků a zainteresovaných subjektů, v rámci kterých budou diskutovány zásadní otázky;
- uvědomit si, že občané jsou také odborníci – proto jsou podněty a připomínky každého významné, mohou např. vyzdvihnout negativa a skrytá rizika;
- informační setkání s občany by se měla konat v hodinách po pracovní době, měla by být předem připravena a facilitována zkušeným moderátorem, odpovídat na otázky občanů by měli jak zastupitelé, tak odborníci z řad pracovníků městského úřadu;
- spektrum konzultačních procedur je dobré rozšířit o elektronickou diskusi na stránkách města (diskuse by měla být průběžně spravovaná, aby se zabránilo šíření nevhodných výroků).

3.5. Transformace bytové infrastruktury

Při vyhodnocování jednotlivých variant bude potřeba brát v úvahu zejména:

- Potřeby osob znevýhodněných na bytovém trhu
- Realističnost s ohledem na možnosti financování
- Návaznost na sociální služby
- Možnost kombinovatelnosti jednotlivých typů bydlení v jednotlivých objektech
- Stávající užití objektů (zkušenosti okolí, riziko narušení do určité míry fungujícího byt' ne ideálního režimu (zejména případ ubytovny v Trebišovské))
- Riziko vzniku nové „špatné adresy“
- Přestup mezi jednotlivými stupni bydlení by měl být na první pohled motivační směrem nahoru (kvalita bydlení, lokalita, apod.)
- Stavební charakter jednotlivých objektů
- Rozvojové plány města
- Výsledky procesu konzultace s širokou veřejností

3.5.1. Model 1 – „Kouřimská = stupeň 2“

V Šatníku Oblastní Charity bude vybudována základní noclehárna (hlavně pro muže, stupeň 1 – základní krizové ubytování, cca 10 míst).

Bude vybudován azylový dům pro matky s dětmi (stupeň 1, cca 50 míst).

Ubytovna Okál bude sloužit jako přístřeší pro rodiny (stupeň 1, cca 30 – 40 míst).

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

(v případě potřeby (pokud nebude dostačovat kapacita „šatníku“) se (část) Okálu využije pro stupeň 1 (základní krizové ubytování) – noclehárnu (hlavně pro muže)).

V areálu Kouřimské se vybuduje ubytovna (stupeň 2, cca 120 míst). V tomto modelu by na ubytovací kapacity byly navázány služby specifické zaměřené na specifické skupiny s ohledem na složení obyvatel – například sociálně aktivizační služby či nízkoprahový klub.

Ubytovna Trebišovská a dům v Tábořské ulici (do budoucna) bude sloužit jako stupeň 3 (příp. Trebišovská jako 2+), plus se do stupně 3 zapojí několik stávajících bytů v majetku města (stupeň 3, 3/4).

VÝHODY – kapacitně dostačující ubytovny (typ 2); přestavba budovy v Kouřimské na ubytovnu by vyžadovala menší investici, než přestavba na byty; větší motivace „dostat se do lepšího“; potenciálně snadnější získání dotace na tento typ bydlení (ubytovnu v Kouřimské); bylo by možné využít odkoupený projekt na ubytovnu v Kouřimské; dům v Tábořské je nejvhodnější právě pro byty (stupeň 3); „přirozenější“ rozmístění bydlení stupně 3 po území města; nenaruší se příliš stávající fungování ubytovny v Trebišovské.

NEVÝHODY – riziko vzniku vyloučené „špatné“ adresy v Kouřimské; zhoršení percepce této lokality a snížení hodnoty pozemku; omezená možnost kombinovat v Kouřimské ulici ubytovnu s bydlením např. pro seniory nebo startovací byty (archiv, apod.), omezená možnost využít tuto lokalitu k realizaci rozvojových plánů města; riziko, že Tábořská bude dál chátrat; potřeba počítat a pracovat s reakcí bezprostředního okolí Kouřimské; riziko negativní reakce veřejnosti.

3.5.2. Model 2 – „Kouřimská = stupeň 3 (částečně 2+)“

V Šatníku Oblastní Charity bude vybudována základní noclehárna (hlavně pro muže, stupeň 1 – základní krizové ubytování, cca 10 míst)

Bude vybudován azylový dům pro matky s dětmi (stupeň 1, cca 50 míst).

Ubytovna Okál bude sloužit jako přístřeší pro rodiny (stupeň 1 + st. 1/2, cca 30 – 40 míst). (v případě potřeby (pokud nebude dostačovat kapacita „šatníku“) se (část) Okálu využije pro stupeň 1 (základní krizové ubytování) – noclehárnu (hlavně pro muže))

Ubytovna Trebišovská a dům v Tábořské budou sloužit jako ubytovny ve stupni 2, cca 90 míst.

V Kouřimské se vybudují byty ve 3. stupni a ve stupni 2+, plus se do stupně 3 zapojí několik stávajících bytů v majetku města (stupeň 3, 3/4). V Kouřimské bude fungovat mix nízkopříjmových rodin a jednotlivců/samoživitelů + startovací byty + byty na půl cesty apod. Mohou se zde vytvořit i standardní městské byty s „nesociálním“ (vydraženým) nájemným. V návaznosti na podmínky převodu pak bude také možnost dalších způsobů komerčního využití s podmínkou reinvestice zisku do provozu sociálního bydlení. V tomto modelu by na ubytovací kapacity byly navázány služby otevřené pro více cílových skupin – například mateřské centrum, mateřská škola, lékař, či obchody.

Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská

K. Čada, K. Ptáčková, E. Valouchová

31. října 2011

VÝHODY – možnost smíšeného využití objektu v Kouřimské (různé typy sociálního bydlení pro různé typy klientů, startovací byty apod. + „nesociální“ využití) + možnost realizovat v této lokalitě rozvojové plány města; dobrá návaznost 2. stupně bydlení na Centrum sociálních služeb, které vznikne v Trebišovské; dá se očekávat vstřícnější přijetí širší veřejností; snazší návratnost půjčky na rekonstrukci, pokud bude na financování využito částečně úvěru; možnost řešit objekt v Kouřimské v dlouhodobějším horizontu, kdy už může být možnost získat část prostředků z nového programovacího období EU fondů (potřeba bytů ve stupni 3 bude jak na straně sociálně vyloučených, tak např. na straně seniorů narůstat postupně, z počátku by se pro typ 3 mohlo vyčlenit několik stávajících bytů v majetku města;); úprava domu v Tábořské na ubytovnu nebude vyžadovat tak velkou investici, jako její přestavba na byty.

NEVÝHODY – dům v Tábořské se příliš nehodí na ubytovnu (umístění ve městě – možno řešit úpravou trasování autobusů); kapacita ubytoven (stupeň 2) bude nadále spíše nedostatečná (možnost podpořit jejich obyvatele zintenzivněním sociálních služeb v postupu do vyššího stupně bydlení); na stupeň bydlení 3 nejsou kasárna nejvhodnější objekt (vyšší investice + přesun „z města“ na „kraj města“); riziko, že vše zůstane, tak jak je a nic se nezmění, protože se na vybudování bytů pro stupeň 3 v Kouřimské nepodaří získat prostředky (dotaci, úvěr).

4. IDENTIFIKACE AKTUÁLNĚ A VÝHLEDOVĚ DOSTUPNÝCH ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

Významnou bariérou všech navrhovaných řešení bude velmi problematická situace v oblasti finančních zdrojů, a to jak na straně města, tak na straně aktuálních státních a evropských dotačních programů. V zásadě všichni respondenti se shodují na snaze města otázku bydlení sociálně znevýhodněných řešit, nicméně všichni se zároveň odvolávají na chybějící finanční zdroje. Město navíc, dle informací ekonomického odboru, není momentálně vzhledem k aktuální výši dluhu schopno využít případných možností nízkouročených úvěrů.

4.1. Státní fond rozvoje bydlení

Stávající programy „Dotace na výstavbu nájemních bytů“ a „Dotace na výstavbu sociálních bytů“ nejsou pro rok 2011 poskytovány, žádosti se nepřijímají. Faktem nicméně zůstává, že mezi základní podmínky poskytování dotací na sociální byty zůstává, že celková dotace nesmí přesáhnout 30 procent celkových investičních nákladů na výstavbu podporovaných sociálních bytů.

Dne 13. července 2011 schválila vláda ČR na svém jednání návrh **koncepce bydlení ČR do roku 2020** (celý text dostupný na <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce.html>). Mezi okamžité priority, relevantní z hlediska otázky možností financování sociálního bydlení, patří **podpora výstavby nájemních bytů**, především pro seniory. Jednoznačně **upřednostňována bude podpora formou nízkouročených úvěrů** (revolvingové nástroje) **před dotacemi** (a to nejen v krátkodobém, ale i v dlouhodobém výhledu). V oblasti samosprávných nástrojů budou realizována tři okamžitá opatření – bude předložen návrh zákona úprav souvisejících poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor, bude revidována vyhláška o rozúčtování nákladů na energie (teplo, teplá voda) a bude proveden rozbor právních aspektů institutu „trvalého bydliště“ a doporučeny úpravy.

Z hlediska dlouhodobé preference půjček před dotacemi je zajímavé podívat se na **podmínky aktuálně otevřené výzvy k předkládání žádostí o podporu na výstavbu nájemních bytů** touto formou. Jedná se o pilotní program pro rok 2011 (přijímání žádostí bude ukončeno 8. listopadu), ale **lze očekávat, že SFRB se podobnou cestou vydá i do budoucna:**

- Úvěr bude poskytován právníkům a fyzickým osobám (včetně obcí a měst) na výstavbu nájemních bytů v nových bytových domech, na takové stavební změny existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech (rekonstrukcí nebytových prostorů nebo bytů nezpůsobilé k bydlení, nástavbou, vestavbou). Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domků.
- Podlahová plocha podporovaných nájemních bytů je limitována, minimálně 35 m², maximálně 90 m².
- Výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let od data uzavření úvěrové smlouvy.
- Výstavba nájemního bydlení je určena pro dvě cílové skupiny.
- V první skupině jsou senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy a osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení. Ve druhé skupině jsou jakékoli fyzické osoby.

- Výše úrokové sazby je pak stanovena v závislosti na výběru cílové skupiny. Investor, který se rozhodne byty pronajímat právě cílové skupině, může získat úvěr s výhodnější úrokovou sazbou.
- Úvěr je poskytován ve výši max. 70 procent výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Splatnost úvěru může být sjednána až na dobu 30 let.
- Úvěr musí být dostatečně zajištěn zástavním právem na předmětné nemovitosti, případně i dalšími zajišťovacími prostředky podle dohody.
- Nájemní byt musí sloužit pro bydlení investorem zvolené cílové skupiny nájemců po dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let.

Bližší informace jsou dostupné na stránkách Státního fondu rozvoje bydlení – www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uvery-na-bydleni/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu.html.

4.2. Ministerstvo pro místní rozvoj

Programy podpory bydlení pro rok 2011

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlašuje každoročně na přelomu kalendářního roku (termín vyhlášení v posledních letech listopad/prosinec – uzávěrka žádostí únor/začátek března) výzvu k předkládání žádostí o podporu projektů zaměřených na regeneraci panelových sídlišť, výstavbu technické infrastruktury, výstavbu podporovaných bytů a opravy domovních olověných rozvodů.

Cílem podprogramu **Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2011** byl vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. Nové bytové jednotky je možné získat prostřednictvím pořízení, nové výstavby, popř. nástavby nebo přístavby nebo stavebních úprav. Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci. Výzva rozlišuje tzv. pečovatelské byty a vstupní byty. Výše dotace na jeden podporovaný byt se pohybuje v řádu statisíců korun (cca 400.000 – 600.000 Kč dle typu bytu). Průměrná výše dotace v roce 2011 byla 2.900.000 Kč.

Konkrétní podmínky jsou dostupné na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj – <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>.

4.3. Fondy EU – stávající programovací období

Integrovaný operační program

- oblast intervence 3.1. Služby v oblasti sociální integrace, aktivita b) investiční podpora příslušníků sociálně vyloučených romských lokalit/komunit;
- investiční podpora při zajištění dostupnosti takových služeb, které umožní návrat příslušníků nejvíce ohrožených sociálně vyloučených romských lokalit zpět na trh práce a do společnosti;
- do této kontinuální výzvy bude předložen projekt na azylový dům a centrum sociálních služeb.

Operační program Lidské zdroje a zaměstnanost

- oblast podpory 3.2. Podpora sociální integrace příslušníků romských lokalit;
- příjem žádostí o grantovou podporu určenou na projekty krajů, obcí, neziskových organizací a dalších poskytovatelů sociálních služeb byl vzhledem k očekávanému vyčerpání prostředků této výzvy pozastaven ke dni 26. srpna 2011. Výzva k předkládání žádostí o podporu individuálních projektů obcí (výzva č. 55) je otevřena do 31. prosince 2012. Žadatelé jsou povinni doložit návaznost projektu na projekty realizované v rámci oblasti 3. 1. b) Služby v oblasti sociální integrace (žádost o podporu v této oblasti nyní Kutná Hora připravuje).

V rámci výzvy č. 55 může obec předložit individuální projekt zaměřený na podporu sociálních služeb a dalších nástrojů působících ve prospěch sociálního začleňování příslušníků sociálně vyloučených romských komunit/lokalit (např. přímá podpora příslušníků vyloučených romských komunit, prevence sociálního vyloučení, dostupnost služeb směřujících k integraci, posílení kapacity subjektů poskytujících služby, apod.). Projekt musí navazovat na tzv. „lokální strategii sociálního začleňování“. Minimální výše podpory není stanovena, maximálně lze žádat podporu ve výši 25 milionů korun. Blíže viz www.esfcr.cz – Výzvy – oblast 3.2. + individuální projekty – výzva č. 55.

4.4. Fondy EU – příští programovací období

Přípravy na čerpání evropských peněz v letech 2014–2020 koordinuje Ministerstvo pro místní rozvoj. To v současné době vede celou řadu konzultací s nezávislými experty, zaměstnavateli, politiky a představiteli státní správy a samosprávy, o obsahu a cílech budoucí kohezní politiky. Doporučujeme v této fázi zejména komunikovat s Agenturou pro sociální začleňování a usilovat o zahrnutí sociálního bydlení mezi hlavní priority pro budoucí programovací období. V pozdější fázi plánování bude pak vhodné usilovat o zařazení mezi konkrétní individuální projekty.

4.5. Ostatní

Vedle současných a budoucích dotačních programů a vlastního rozpočtu obce se nabízejí i další možnosti zajištění financování různých stupňů prostupného bydlení popsané podrobně v předchozí kapitole a návazné služby. Jedná se např. o různé způsoby spolupráce s komerčními vlastníky bytů a domů (zejména v rámci systému garantovaného bydlení); dražba nájemného u části městských bytů, navázaná na provedenou pasportizaci bytového fondu; stavební úpravy vedoucí k rozdělování větších městských bytů na menší bytové jednotky; systematické využívání institutu zvláštního příjemce ve vztahu k městským ubytovnám či financování činnosti terénního sociálního pracovníka prostřednictvím grantu Rady vlády ČR pro záležitosti romské menšiny.

POUŽITÁ LITERATURA

ČSÚ, Sčítání lidí, bytů a domů 2001

Lux, M., Mikeszová, M., Sunega, P. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Seifert, L. 2010. *Komunální politika v Kutné Hoře od roku 2002*. Institut politologických studií Fakulty sociálních věd Univerzity Karlovy.

Sociální služby – způsoby pomoci. MPSV. Dostupné na adrese <http://www.mpsv.cz/cs/9>.

Sunega, P. 2010. *Zhodnocení finanční dostupnosti bydlení, kvantifikace sociálně potřebných domácností a návrhy na zavedení systému propustného (podporovaného) bydlení v Roudnici nad Labem – podkladová studie*.

Valachová K., T. Pösl. 2009. *Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení*. Praha: Ministerstvo vnitra a Kancelář veřejného ochránce práv – Brno.

Zápisy z Lokálního partnerství Kutné Hory a další zápisy z jednání orgánů města Kutná Hora (komise, Rada, apod.)

Zavádění standardů kvality sociálních služeb do praxe, MPSV. 2002.