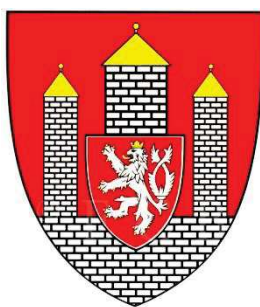


Koncepce bydlení statutární město České Budějovice



Listopad 2019

Osnova dokumentu

Obsah

Slovo úvodem	4
Analytická část	5
1. Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení.....	5
1.1 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU	5
1.2 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni ČR.....	5
1.3 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni města České Budějovice	6
2. Sociodemografické charakteristiky města České Budějovice	7
2.1 Struktura obyvatel dle věku a pohlaví; natalita, mortalita	7
2.2 Prognóza vývoje počtu obyvatel	9
3. Chudoba a sociální vyloučení.....	9
3.1 Vymezení pojmů „bytová nouze“ a „osoba v bytové nouzi“	10
3.2 Velikost a profil cílové skupiny.....	12
3.3 Vymezení služeb	16
3.4 Návrh plánu, popis a kvantifikace nutné podpory	16
4. Bydlení v Českých Budějovicích	18
4.1 Bytová politika města České Budějovice	18
4.2 Situace na trhu s bydlením v Českých Budějovicích.....	19
4.3 Domovní a bytový fond v Českých Budějovicích	20
5. Bytový fond ve vlastnictví města České Budějovice	22
5.1 Struktura bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	22
5.2 Popis správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice.....	26
5.3 Opravy a rekonstrukce u stávajícího bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	28
5.4 Výstavba nového bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice.....	29
6. SWOT analýza	30
Návrhová část	31
Priorita 1 : Optimalizace správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	31
Priorita 2 : Správa a rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	32
Priorita 3 : Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami.....	32
Priorita 1 : Optimalizace správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	33
Opatření 1.1 Zavedení nové typologie bytů s ohledem na cílové skupiny žadatelů o byt	34
Opatření 1.2 Vznik Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB)	37
Opatření 1.3 Zavedení nových Pravidel pro přidělení bytu z bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	40

Opatření 1.4 Efektivní hospodaření s bytovým fondem města České Budějovice	43
Opatření 1.5 Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice ..	44
Priorita 2 : Správa a rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice	45
Opatření 2.1 : Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice	45
Opatření 2.2 : Rozšiřování bytového fondu	46
Priorita 3 : Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami.....	48
Priorita 3.1 Realizace systému dostupného bydlení	48
Priorita 3.2 Zajištění bytového fondu pro dostupné bydlení.....	52
Priorita 3.3. Zajištění personálních kapacit podpory pro nájemce v dostupném bydlení.....	53
Priorita 3.4. Evaluace systému dostupného bydlení.....	54
Seznam použité literatury.....	56

Slovo úvodem

Vážení,

v rukou držíte první ucelený a koncepční materiál, který se zabývá bytovou politikou k bytům ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Tento materiál vznikl řadu let a podíleli se na něm zaměstnanci Magistrátu České Budějovice, odborníci z neziskových organizací a zástupci politických stran a hnutí, kteří do něj vnesli své vize a odborný pohled na uspořádání a směřování bytové politiky města České Budějovice. Bytová koncepce tak odráží stávající stav bydlení v Českých Budějovicích a nabízí ucelenou vizi fungování pro několik následujících let.

Cílem této koncepce je jasně vymezit oblasti zájmu v otázce bydlení v bytech ve vlastnictví města České Budějovice, kterých je v době zpracování této koncepce 1814. To představuje jen velmi malou část z celkového podílu počtů bytů v Českých Budějovicích, ale na druhou stranu město je a bude významným aktérem při rozvoji bydlení. Politická reprezentace města má mnoho dobrých důvodů se odpovědně zabývat nastavením tohoto rozvoje, specifikovat jednotlivé priority a hledat nové cesty k rozšíření městského bytového fondu.

V následujících letech bude prostřednictvím této koncepce docházet ke změnám, které mají za cíl hospodaření s městskými byty zpřehlednit, zkvalitnit, modernizovat a vymezit pravidla pro jejich přidělování. Tato koncepce tyto změny jasně popisuje a definuje jejich účel. Významnou novinkou je vytvoření jednotného místa pro předávání informací pro občany, a to v podobě tzv. Kontaktního místa pro bydlení. Zde bude moci každý zájemce o městský byt získat základní informace o aktuálních nabídkách bytů, o systému jejich přidělování, a případně požádat i o další pomoc a podporu při řešení problémů s bydlením.

Další důležitým prvkem koncepce je jasné vymezení systému dostupného bydlení, které bude určeno pro osoby v životní nouzi. Smyslem tohoto nově nastaveného systému není poskytovat levné byty, ale poskytovat dostupné byty s nabídkou doprovodných služeb sociální pomoci a podpory tak, aby si nájemce takového bytu své bydlení nejen udržel, ale v procesu životních změn mohl dále aktivně pokračovat.

Za kolektiv autorů:

Irena Duchoňová a Tomáš Chovanec

Období zpracování: srpen 2019 – listopad 2019

Zpracovatelský kolektiv: Mgr. Tomáš Chovanec (člen Rady města), Mgr. Irena Duchoňová (předsedkyně bytové komise rady města), Mgr. Petr Šindelář (jednatel spol. SPRÁVA DOMŮ, s.r.o.) a Mgr. Jan Snopek (Platforma pro sociální bydlení)

Analytická část

1. Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení

Právo na bydlení patří mezi základní lidské potřeby, proto je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, kterými jsou např. Všeobecná deklarace lidských práv, Evropská sociální charta, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech a další. Aby mohla být bytová politika realizována a řízena, musí být definovány a formulovány nejenom její cíle, ale také konkrétní nástroje i metody k jejich dosažení.

Strategické koncepce v oblasti bytové politiky lze členit na 3 základní úrovně:

- 1.1 Bytové koncepce na úrovni Evropské unie
- 1.2 Bytové koncepce na úrovni České republiky
- 1.3 Bytové koncepce na úrovni měst a obcí

1.1 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni EU

Strategie Evropa 2020¹: Základní strategický dokument EU od roku 2010, jehož cílem do roku 2020 je dosáhnout hospodářského růstu a větší zaměstnanosti. Strategie řeší oblasti zaměstnanost, výzkum a vývoj, vzdělávání, změnu klimatu a boj proti chudobě a sociálnímu vyloučení. Oblast boje proti chudobě a sociálnímu vyloučení se dotýká taktéž problematiky bydlení, resp. problematiky sociálních bytů jako prevence sociálního vyloučení občanů. Tento dokument má vazby na níže uvedené koncepce ČR na národní úrovni.²

1.2 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni ČR

Koncepce bydlení ČR do roku 2020³: Jedná se o základní koncepční dokument Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Státní fond rozvoje bydlení) z roku 2011, který obsahuje rozsáhlou analýzu oblasti bydlení v ČR z hlediska historie a stávající situace v době vzniku dokumentu, který pak především obsahuje cíle, priority, nástroje a úkoly národní úrovně v oblasti bytové politiky, včetně priorit dotační podpory z národní úrovně, zejména portfolio podpor v oblasti bydlení, podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení, stavební předpisy, právní úprava sociálních služeb (pobytových), sociální dávky na bydlení, institut bytové nouze a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení, program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov, motivace na dosažení vyšších energetických standardů nové výstavby, pomoc státu při vzniku živelných pohrom. Tyto priority se poté projevují v konkrétních dotačních titulech Státního fondu rozvoje bydlení (viz. část Ekonomické analýzy – Dotační příležitosti).

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025⁴: jde o dokument schválený v říjnu 2015 vládou ČR. Ze strany Ministerstva práce a sociálních věcí jsou zveřejněny základní principy koncepce dostupného bydlení, která by měla být podkladem pro vypracování zákona o dostupném bydlení s účinností od 1. 1. 2017. Směrem k obcím prosazuje koncepce především realizaci následujících opatření: zajistit minimální velikost fondu sociálního/dostupného bydlení (% bude určeno) na území obce (tohoto počtu

¹ Dostupné na https://ec.europa.eu/europe2020/index_cs.htm, cit. 20. 5. 2015

² Cit. Bytová koncepce města Tišnova 2017-2027, str. 4

³ Dostupné na [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-\(revidovana\)](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-(revidovana))

⁴ Dostupné na <http://www.mpsv.cz/cs/22469>, cit. 20. 10. 2015

budou muset dosáhnout obce postupně nejpozději k datu stanoveného zákonem); obecní fond bude možné zajistit vlastním bytovým fondem, prostřednictvím nestátních neziskových organizací (dále jen „NNO“) či pronájmem bytů od soukromých vlastníků; na obecní úrovni bude vytvářen Obecní fond rozvoje dostupného bydlení (zdroje bude možné získat z výnosů z nájmu a dále z příjmu z nové dávky na podporu bydlení, která se vytvoří sloučením současného doplatku a příspěvku na bydlení); u sociálních bytů bude povinnost poskytnout sociální práci (NNO nebo dotační titul na soc. práci dle zákona o soc. službách).

Je nutné též říci, že v období od roku 2011 do roku 2015 došlo v soukromoprávní oblasti k přijetí zásadních kodexů občanského práva a práva obchodních korporací, včetně prováděcích a souvisejících předpisů. V souvislosti s přijetím této nové civilní legislativy, byly přijaty následující právní předpisy:

- zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích,
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě⁵

1.3 Aktuální strategické dokumenty pro oblast bydlení na úrovni města České Budějovice

Město České Budějovice nemá dlouhodobě zpracovaný žádný koncepční ani strategický dokument věnovaný bytové politice. Bydlení není prakticky řešeno ani v obecných koncepcích či strategických materiálech (České Budějovice v tom jsou mezi krajskými městy naprostou výjimkou). Strategický plán města Českých Budějovic 2017 – 2027 obsahuje pouze jediné opatření zaměřující se na bytovou politiku.⁶ Opatření 2.2 stanoví, že město České Budějovice vytipuje v územním plánu lokality, které jsou vhodné pro výstavbu bytů pro mladé lidi (zejména startovací byty, ale také byty pro mladé rodiny) a bude formou specifikace využití území a jednání s developery usilovat o jejich využití pro výstavu takových bytů.⁷ O potřebě výstavby městských bytů panuje politická shoda. Ve chvíli finalizace Koncepce ještě neexistoval konkrétní projekt.

⁵ Dostupné na [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-\(revidovana\)](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-Ceske-republiky-do-roku-2020-(revidovana))

⁶ Statutární město České Budějovice (2017): Strategický plán města Českých Budějovic 2017–2027. Dostupné na adrese: https://www.c-budejovice.cz/sites/default/files/import/cz/rozvoj-mesta/strategicky-plan/Documents/SPCB2017_KompletFinal_PoPripominkach_ZmenovaVerzeKSR.pdf

⁷ Koordinátorem tohoto opatření je Odbor územního plánování Magistrátu města, který by měl spolupracovat rovněž s Odborem rozvoje a veřejných zakázek

2. Sociodemografické charakteristiky města České Budějovice

Studie Město České Budějovice v číslech 2018 poskytuje ucelený obraz o krajském městě a jeho bezprostředním okolí z pohledu statistiky, a to především formou přehledných tabulek a grafů. Dokument je dostupný na adrese: <https://www.czso.cz/csu/x/mesto-ceske-budejovice-v-cislech>

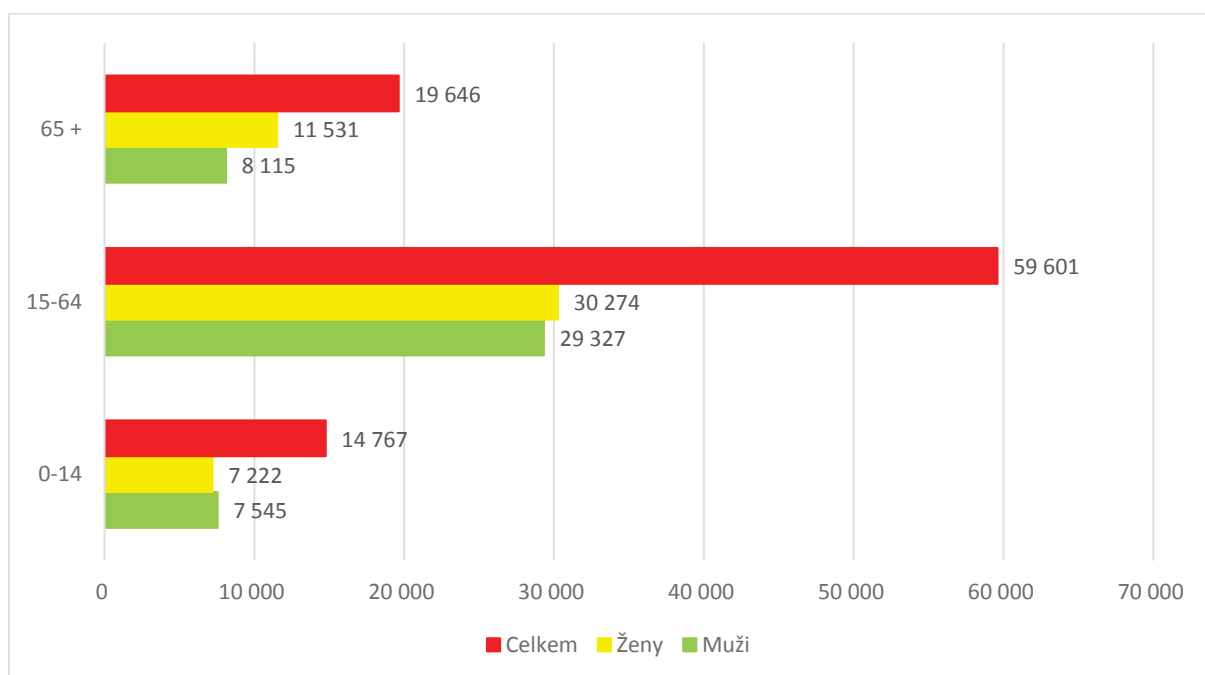
2.1 Struktura obyvatel dle věku a pohlaví; natalita, mortalita

Město České Budějovice mělo ke konci roku 2018 94.014 obyvatel. Z toho 49.027 osob (tj. 52,1 %) tvořily ženy a 44.987 muži (47,9 %).

Do věkové kategorie 0 – 14 let spadalo 14.767 osob (tj. 15,7 %), do kategorie 15 – 64 let 59.601 osob (tj. 63,4 %) a obyvatel starších 65 let bylo 19.646 (tj. 20,9 %). Z osob v seniorském věku tvořily ženy 58,7 % a muži 41,3 %. Podíl seniorů se mezi lety 1991 a 2018 zdvojnásobil (vzrostl z 10,8 % na 20,9 % obyvatel) a bude nadále vzrůstat.⁸

Z dostupných dat lze také konstatovat, že od roku 2013 nezaměstnanost ve městě setrvale klesá. Podíl nezaměstnaných osob v Českých Budějovicích dosahoval ke konci srpna 2019 1,7 %. Celkový průměr v Jihočeském kraji odpovídal 1,91 %. Po Pardubickém kraji zde byla druhá nejnižší míra nezaměstnanosti.

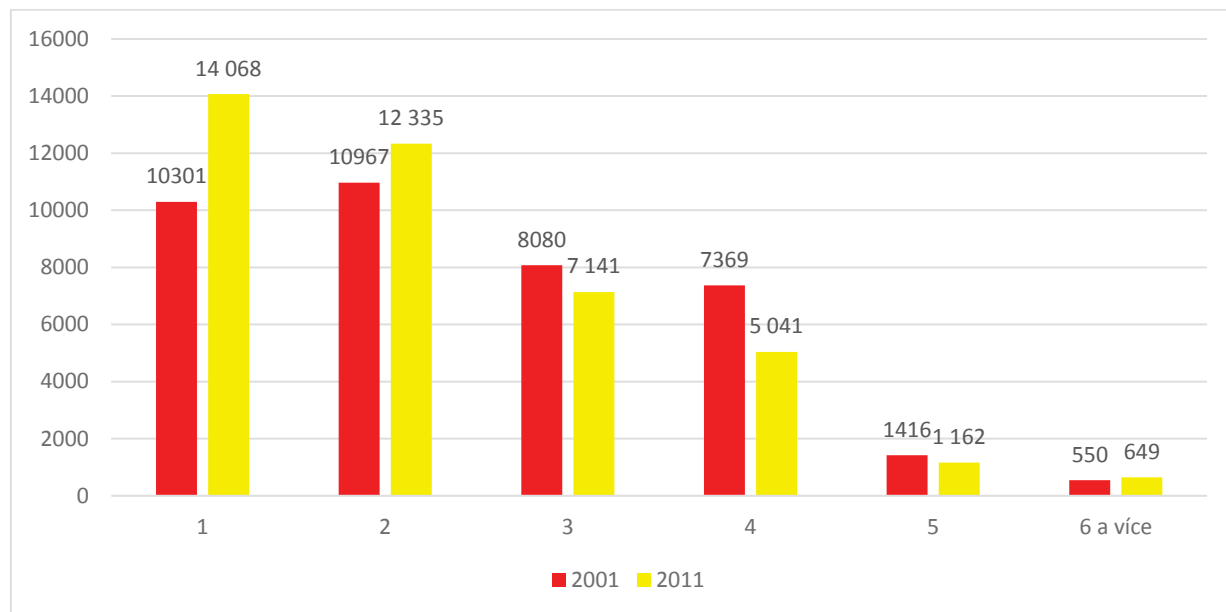
Graf č. 1: Složení obyvatelstva Českých Budějovic podle věku a pohlaví k 31. 8. 2018



Proměna struktury domácností podle počtu členů v Českých Budějovicích je patrná z Grafu č. 2. Mezi lety 2001 a 2011 stoupl ve městě počet bytů obydlených domácností s jedním členem z 10.301 na 14.068, tzn. o 37 %. Počet bytů obydlených domácnostmi se dvěma členy stoupl z 10.967 na 12.335, tj. o 12 %. Výrazně naopak poklesly počty bytů obydlených domácnostmi se třemi a čtyřmi členy (o 12 %, resp. o 32 %). Zvyšuje se tak potřeba menších bytů a klesá potřeba velkých bytů.

⁸ ČSÚ (2018): Obyvatelstvo. In: Město České Budějovice v číslech. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/csu/x/mesto-ceske-budejovice-v-cislech>

Graf č. 2: Domácnosti v bytech v Českých Budějovicích podle počtu členů (srovnání let 2001 a 2011)



Následující Tabulka č. 1 zobrazuje data o vývoji počtu obyvatel Českých Budějovic, o migračním, přirozeném a celkovém přírůstku v posledních pěti letech. Ukazuje, že v letech 2014 – 2018 vzrostl počet obyvatel města o 761 osob. Rovných 500 osob činil migrační přírůstek (rozdíl mezi počtem přistěhovalých [12.808] a vystěhovalých [12.314]), 261 osob pak přirozený přírůstek (rozdíl mezi počtem živě narozených [5.259] a zemřelých [4.992]).⁹ Za uvedených pět let vzrostl počet obyvatel Českých Budějovic o 0,82 %.

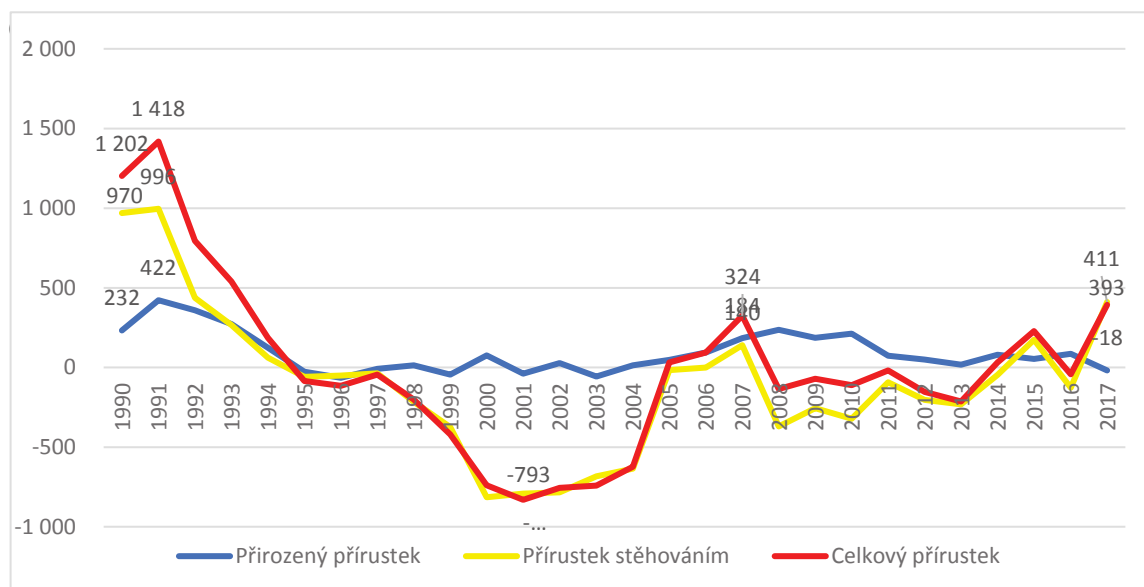
Tabulka č. 1: Přírůstek počtu obyvatel Českých Budějovic v letech 2014–2018

Rok	Stav k 31.12. daného roku	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek (úbytek)		
						migrační	přirozený	Celkový
2018	94 014	1 071	1 004	2 701	2 617	84	67	151
2017	93 863	1 024	1 042	2 882	2 471	411	-18	393
2016	93 470	1 078	993	2 430	2 558	-128	85	-43
2015	93 513	1 077	1 023	2 502	2 328	54	174	228
2014	93 285	1 009	930	2 293	2 340	79	-47	32
Celkem	x	5 259	4 992	12 808	12 314	500	261	761

⁹ Zdroj: veřejné databáze ČSÚ. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/>

Graf č. 3 zasazuje výše popsaný vývoj do širšího kontextu. Ukazuje, že ačkoliv přirozený přírůstek byl od roku počátku 90. let poměrně stabilní (povětšinou kladný), migrační přírůstek prodělal několik zvrátů (a spolu s ním celkový přírůstek). V letech 1995 až 2005 se z města odstěhovalo výrazně více lidí, než kolik se jich přistěhovalo, stejně tomu bylo v letech 2008 až 2014. Teprve v posledních několika letech (s výjimkou roku 2016) je migrační saldo kladné. Za celé období 1990 – 2017 ubylo v důsledku migrace Českým Budějovicím 2661 obyvatel.¹⁰

Graf č. 3: Pohyb obyvatelstva v Českých Budějovicích v letech 1990 - 2017



2.2 Prognóza vývoje počtu obyvatel

Zatímco v roce 1991 tvořili senioři a seniorky (lidé starší 65 let) jen 10,8 % obyvatel Českých Budějovic, do roku 2018 se jejich podíl zdvojnásobil (k 31. 12. 2018 činil podíl seniorů již 20,9 % obyvatel). Zatímco v roce 1991 ve městě žilo 10.603 seniorů a seniorek, v roce 2001 jich bylo 12.966, v roce 2011 16.471 a v roce 2018 už 19.646. Při zpracování analýzy nebyla k dispozici demografická projekce pro město České Budějovice. Vzhledem k širším trendům lze nicméně očekávat, že podíl seniorů na celkovém počtu obyvatel města bude nadále vzrůstat. Bude zde žít více seniorských domácností obecně a také více domácností osamělých seniorů (resp. seniorek).

Z Grafu č. 3 lze usuzovat na zájem nově přistěhovalých obyvatel usadit se trvale v Českých Budějovicích, a s tím zvýšený požadavek na umožnění bydlení v městských bytech. Bytová a sociální politika města s tím bude muset počítat. Stejně jako s dalšími demografickými trendy, jako je třeba proměna velikostní struktury domácností, změna oblíbených a vyhledávaných lokalit k bydlení.

3. Chudoba a sociální vyloučení

Český statistický úřad ani Úřad práce ČR nedisponují přesnými údaji o počtech osob ohrožených příjmovou chudobou nebo sociálním vyloučením na sledovaném území, tedy ORP České Budějovice, resp. město České Budějovice. V rámci zemí Evropské unie má ČR podle Eurostatu nejnižší podíl osob ohrožených příjmovou

¹⁰ ČSÚ (2018): Obyvatelstvo. In: Město České Budějovice v číslech. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/csu/x/3-obyvatelstvo-2016>

chudobou nebo sociálním vyloučením v celkové populaci. V roce 2018 odpovídal podíl obyvatel ČR ohrožených příjmovou chudobou 9,6 %¹¹. Pro 23,2 % českých domácností vyjít s měsíčním příjmem znamená větší obtíže, což se dotýká převážně samoživitelek a žen starších 65 let, které žijí samy.

Konkrétně v Českých Budějovicích bylo v roce 2017 zatíženo exekucí 8.455 osob, což odpovídá více než 10 % obyvatel města.¹² Na osobu připadalo průměrně 6,4 exekucí. Třemi a více exekucemi bylo zatíženo 55 % z celkového počtu osob v exekuci. Průměrná jistina na osobu činila 262.028 Kč, medián jistiny na osobu pak odpovídal 85.753 Kč.¹³

První mapa sociálně vyloučených lokalit z roku 2006 identifikovala v Českých Budějovicích tři sociálně vyloučené lokality. Šlo o sídliště Máj (resp. ulici V. Volfa), někdejší ubytovnu pro neplatiče v Okružní ulici a městský dům s malometrážními byty ve Vrbenské ulici.¹⁴ Podle Mapy *sociálně vyloučených lokalit* zpracované pro Ministerstvo práce a sociálních věcí v roce 2015 už v Českých Budějovicích bylo identifikováno pět sociálně vyloučených lokalit, v nichž žilo celkem 700 – 800 obyvatel.¹⁵ Publikace z důvodu citlivosti tématu ovšem nespecifikovala, o které lokality se jedná, ani je blíže nepopsala (na rozdíl od první mapy z roku 2006).¹⁶

3.1 Vymezení pojmů „bytová nouze“ a „osoba v bytové nouzi“

Objektivním kritériem pro zařazení osoby (dále jen klient) do systému, v rámci kterého bude mít možnost řešit v Českých Budějovicích svoji neuspokojivou situaci v oblasti bydlení, je tzv. bytová nouze.

Bytová nouze

Bytovou nouzí se pro potřeby této Koncepce rozumí situace, kdy osoba (resp. její domácnost) nemá bydlení, hrozí jí ztráta bydlení, žije v nevyhovujícím bydlení a/nebo vynakládá za své bydlení nepřiměřeně vysokou část svých příjmů. S výjimkou posledního bodu využívá tato koncepce k operacionalizaci uvedených kategorií Evropskou typologii bezdomovství a vyloučení z bydlení (ETHOS).

A. Absence bydlení = situace, kdy je osoba bez střechy nebo bez bytu

Osoby bez střechy přežívají buď venku, na ulici¹⁷, nebo využívají nízkoprahové noclehárny. Osoby bez bytu užívají ke krátkodobému ubytování azylové domy či přechodné ubytovny, mají před opuštěním instituce (věznice, dětského domova, pěstounské péče, zdravotnického zařízení) a nemají se kam vrátit.

¹¹ ČSÚ (2018): TZ: Příjmová chudoba ohrožuje necelou desetinu obyvatel. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmova-chudoba-ohrozuje-necelou-desetinu-obyvatel>

¹² V říjnu 2019 bylo v insolvenčním rejstříku možné dohledat rovných 900 dlužníků z Českých Budějovic, jimž bylo povoleno oddlužení.

¹³ Otevřená společnost a Ekumenická akademie (2017): Mapa exekucí. Dostupné na adrese: <http://mapaexekuci.cz>

¹⁴ GAC & Nová škola (2006): Mapa sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených lokalit v České republice. Praha: MPSV. Dostupné na adrese: https://www.esfcr.cz/mapa/int_CR.html

¹⁵ Čada, K. et al. (2015): Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR. Praha: GAC. Dostupné na adrese: https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/analiza_socialne_vyloucenych_lokalit_gac.pdf

¹⁶ Monitoring lokalit ohrožených sociálním vyloučením v Jihočeském kraji (Augustinová, Vačkář 2014), jenž nechal zpracovat krajský úřad Jihočeského kraje a jenž byl zpracován ve spolupráci s pracovníky sociálních odborů obcí, popisoval dokonce šest českobudějovických lokalit. Vedle výše jmenovaných (sídliště Máj, Okružní ulice a Vrbenské ulice) šlo o činžovní dům v Novohradské ulici, činžovní dům v Pekárenské ulici a Palacké náměstí. (Dostupné na adrese: [https://www.kraj-jihocesky.cz/krajsky-urad/odbor-socialnich-veci#informace-z-oblasti-socialniho-zaclenovani-\(vyloucenii\)](https://www.kraj-jihocesky.cz/krajsky-urad/odbor-socialnich-veci#informace-z-oblasti-socialniho-zaclenovani-(vyloucenii)))

B. Hrozba ztráty bydlení = nejisté bydlení

Osoby žijící v nejistém bydlení žijí přechodně u příbuzných či přátel (aniž by měly jinou možnost bydlení), nebo bydlí bez právního nároku, nebo žijí na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie), osoby ohrožené domácím násilím a jinou trestnou činností,

C. Nevyhovující bydlení

Osoby žijící v provizorních stavbách, prostorech, mobilních či nouzových přístřešcích, v bytech, které jsou dle národní legislativy označené jako nevhodné k bydlení, či osoby žijící v přelidněných bytech^{18, 19}.

D. Vynakládání na bydlení více než 40 % započitatelných příjmů²⁰

Osoba, která společně s osobami, se kterými je posuzována, vynakládá více než 40 % svých započitatelných příjmů na bydlení a zároveň ji po úhradě nákladů na bydlení nezbyde částka vyšší než 1,6 násobek životního minima.

Osoby v bytové nouzi

V rámci Koncepce se osobou v bytové nouzi rozumí osoba, která se z důvodu své nepříznivé životní situace dostala do bytové nouze a tuto není schopen řešit vlastními silami. Nepříznivou životní situací se rozumí situace, ve které může být ohrožena nebo narušena schopnost osoby uspokojovat základní potřeby z důvodu zdravotního stavu, věku, finanční nouze, ztráty zaměstnání, ztráty bydlení nebo nevyhovující bydlení, ohrožení různými nežádoucími společenskými jevy (ohrožení sociálním vyloučením, nadužíváním návykových látek apod.

Za zvlášť zranitelné osoby a skupiny se považují:²¹

- senioři,
- zdravotně postižení občané,
- rodiny s dětmi,
- rodiče samoživitelé,
- oběti domácího násilí,
- osoby opouštějící instituce (dětské domovy, věznice, zdravotnická zařízení),
- osoby opouštějící pěstounskou péči,
- osoby ohrožené sociálním vyloučením,
- osoby přežívající venku,
- osoby ohrožené na zdraví či životě.

¹⁹ FEANTSA (2007): Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení (ETHOS). Dostupné na adrese: https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

²⁰ Viz § 7 a 8 zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu a § 9 zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

²¹ Jde o zvlášť zranitelné skupiny, jak je definuje vládní Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025 (MPSV, 2015). Dostupné na adrese:

http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydeni_CR_2015-2025.pdf

3.2 Velikost a profil cílové skupiny

Koncepce se zaměřuje na cílovou skupinu osob v bytové nouzi, které potřebují nebo mohou potřebovat určitou míru podpory k získání a udržení bydlení. Lze předpokládat, že většina obyvatel je schopna řešit otázku bydlení vlastními silami a bytová politika v širokém pojetí není odvozena z předpokladu jejich systematické podpory. Zároveň platí, že situace rodin i jednotlivců je silně proměnlivá, proto ani Koncepce nepočítá s uzavřeným systémem dostupného bydlení, ale s flexibilním procesem zahrnujícím variantní pojetí bydlení.

Cílová skupina není vymezena uzavřeným výčtem životních situací, ale je vymezena na základě potřeb klientů (viz níže) a umožňuje jednoznačnou identifikaci momentu, kdy vzniká potřeba podpory v oblasti bydlení. Zásadní je přitom podmínka aktivizace a zplnomocnění klienta tak, aby klientem nebyl, tedy aby převzal plnou nebo většinovou odpovědnost za řešení vlastní bytové situace.

Nejúplnější data o počtu obyvatel Českých Budějovic, kteří žijí v závažné bytové nouzi, přinesla letos publikovaná Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.²² Do kategorie „závažné bytové nouze“ jsou počítány domácnosti, které:

- jsou bez střechy nad hlavou nebo přežívají v provizorním přístřeší,
- žijí v azylových domech či v ubytovnách,
- žijí v ústavních zařízeních, ačkoli v případě poskytnutí podpory v oblasti bydlení (popřípadě komunitních služeb) by mohli žít v přirozeném prostředí,
- žijí ve vážně nevyhovujících bytech, kde chybějí základní služby a vybavení jako tekoucí či teplá voda, elektrina, záchod, koupelna či sprcha, kuchyň nebo kuchyňský kout,
- žijí v nejistých podmínkách přechodného bydlení u příbuzných či známých.

Autoři zprávy mezi domácnosti v bytové nouzi naopak nepočítali domácnosti zatížené nepřiměřenými náklady na bydlení, kterým po uhrazení bydlení zbývá málo prostředků na život. Jako bytovou nouzi nechápali ani situaci, kdy domácnost bydlí v bytě v sociálně vyloučené lokalitě, ale její byt splňuje standard trvalého bydlení.

Podle zprávy v Českých Budějovicích žije v závažné bytové nouzi celkem 290 domácností, ve kterých žije 570 osob, z čehož tvoří 230 děti. V závažné bytové nouzi se tak ve městě nachází zhruba 0,6 % obyvatel. Z celkového počtu domácností v závažné bytové nouzi představují 100 domácností rodiny s dětmi²³ a 190 bezdětné domácnosti. Hrubou strukturu českobudějovické populace v závažné bytové nouzi z hlediska formy bytové nouze zobrazuje následující tabulka.

²² Platforma pro sociální bydlení a LUMOS (2019): Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: <https://socialnibydleni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

²³ České Budějovice jsou jedním z 25 měst, v nichž žijí nejvyšší počty rodin s dětmi v závažné bytové nouzi.

Tabulka č. 2: Základní struktura domácností a osob v závažné bytové nouzi²⁴

Forma bytové nouze	Domácnosti						Osob			
	Celkem		Rodin s dětmi		Bezdětných		Celkem		Z toho dětí	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
V azylových domech	40	14 %	10	10 %	30	16 %	60	10 %	30	14 %
Na ubytovnách	120	41 %	40	40 %	80	42 %	250	44 %	100	43 %
V nevhodných bytech či dočasném bydlení	70	24 %	50	50 %	20	11 %	190	33 %	100	43 %
Bez přístřeší	50	17 %	0	0 %	50	26 %	60	11 %	0	0 %
V jiných formách bytové nouze	10	3 %	0	0 %	10	5 %	10	2 %	0	0 %
Celkem	290	100 %	100	100 %	190	100 %	570	100 %	230	100 %

Tabulka zobrazuje kvalifikované odhady²⁵ k určitému datu (červnu 2018). Data od poskytovatelů sociálních služeb prezentovaná níže oproti tomu ukazují celkový počet klientů, které prošly službami v průběhu celého roku (z toho důvodu jsou vyšší).

Analýzou podmínek bydlení v Českých Budějovicích byly zjištěny základní informace o počtu obyvatel ohrožených v oblasti bydlení. Analýza pracovala jednak se statistikami Úřadu práce a odboru sociálních věcí Magistrátu města České Budějovice, jednak s kvalifikovanými odhady odvozenými buď od počtu klientů jednotlivých institucí a organizací nebo z poznatků z praxe. V prosinci 2018 bylo provedeno kontrolní telefonické šetření, které mělo upřesnit a aktualizovat již dříve shromážděná data o cílové skupině, tedy o osobách v bytové nouzi.

Ke konci července 2018 bylo v Českých Budějovicích celkem 16 zařízení poskytujících dlouhodobé ubytování, jež měly provozní řád schválený Krajskou hygienickou stanicí. Celková kapacita těchto ubytoven byla 1135 lůžek. Podstatná část kapacity je však soukromými majiteli ubytoven využívána k ubytování pracovníků firem v Českých Budějovicích. Ubytovatelé nejčastěji uzavírají smlouvy s personálními agenturami, které pracovníky pro firmy zajišťují, dále pak se samotnými firmami. Dle údajů Úřadu práce v Českých Budějovicích v červenci 2018 bylo v ubytovnách 142 osob, které žily v domácnostech pobírajících doplatek na bydlení. Z tohoto počtu je 27 rodin alespoň s jedním dítětem (do 18 let), celkem žilo v těchto rodinách 60 dětí. Mezi příjemci výše zmíněných dávek v ubytovnách žilo i 5 seniorů.

²⁴ V tabulce využíváme se svolením autorů detailnější nepublikovaná data, jež byla podkladem pro citovanou Zprávu o vyloučení z bydlení za rok 2018.

²⁵ Metodika, jež byla využita pro výpočet velikosti jednotlivých kategorií zahrnutých v tabulce, je popsána v citované Zprávě o vyloučení z bydlení za rok 2018, str. 22–31.

Tabulka č. 3: Počty dávek vyplacených do ubytoven²⁶

Data za 07/2018	
Rodiny s dětmi	27
Počet dětí	60
Senioři	5
Celkem vyplaceno dávek DnB	60

Přesný počet klientů nelze ze statistických údajů zjistit. Lze zjišťovat pouze počty vyplacených dávek. U každé dávky se přihlíží i ke společně posuzovaným osobám, tedy osobám, které užívají společně obývaný prostor. Proto vždy bude větší počet osob žijících v ubytovnách než počet vyplacených doplateků na bydlení. Na ubytovně bydlí jak jednotlivci, tak i rodiny s jedním dítětem či početné rodiny. Pro jednotlivce je v některých případech vhodné ubytování na ubytovně, ale pro rodiny s dětmi tomu tak není. Při každé nové žádosti o doplatek na bydlení či z důvodu přestěhování, posuzuje úřad práce u ubytovny tzv. zvláštní zřetel tj., zda lze klienta uznat za případ hodný zvláštního zřetele či ne. Vždy je nejvhodnější, aby klienti bydleli v bytě, až poté v azylovém domě a teprve na posledním místě může být ubytovna. Po posouzení zvláštního zřetele nemusí ÚP některé klienty uznat a přiznat DnB. Na základě této skutečnosti, nelze předpokládat, že všechny děti posuzované s rodiči a jiní dospělí na ubytovně jsou zároveň i těmi, kdo pobírají dávky hmotné nouze.

Telefonickým dotazováním provozovatelů ubytoven realizovaným v prosinci 2018 bylo sečteno celkem 68 rodin s dětmi pobývajících na ubytovnách (to je víc než dvojnásobek oproti počtu rodin s dětmi, jimž byl jen o šest měsíců dříve vyplácen doplatek na bydlení). V těchto rodinách žilo celkem 91 dětí (to je o třetinu více než kolik žilo dětí v rodinách, jimž byl v červenci 2018 vyplácen doplatek na bydlení). V ubytovnách bylo dále zjištěno 38 seniorů (tj. výrazně více než kolik jich pobíralo doplatek na bydlení).

Provedeným průzkumem u poskytovatelů sociálních služeb v prosinci 2018 bylo dále zjištěno, že v roce 2018 v Českých Budějovicích pobývalo ve službě azylový dům celkem 85 matek, 147 dětí, 28 žen a 72 mužů. Na noclehárně pobývalo 147 mužů a 15 žen. Počet osob žijících na ulici, bez přístřeší byl v roce 2018 v Českých Budějovicích odhadován na zhruba 200.²⁷

²⁶ Jedná se pouze o dávku Doplatek na bydlení. Forma bydlení na ubytovně nesplňuje podmínky pro výplatu příspěvku na bydlení.

²⁷ Odhad vychází z počtu uživatelů terénního programu Městské Charity České Budějovice, která má cílovou skupinu výhradně osoby žijící na ulici – bez přístřeší.

Tabulka č. 4: Počty klientů služeb pro lidi bez domova

	AD Filia – matky s dětmi²⁸	AD Filia – ženy²⁹	AD Kostelec³⁰	AD sv. Pavla – muži³¹	Noclehárna ženy³²	Noclehárna muži³³	Terénní program Městské charity
Cílová skupina	matky s dětmi, těhotné ženy, osoby v krizi, osoby bez přístřeší	ženy bez domova či bez přístřeší	matky s dětmi, těhotné ženy, osoby v krizi, osoby bez přístřeší	osoby bez přístřeší, osoby v krizi	osoby bez přístřeší	osoby bez přístřeší	osoby žijící výhradně na ulici
Kapacita – počet lůžek	43 (13 pokojů pro 13 dospělých a 30 dětí)	7	25	20	4	25	200
Počet uživatelů v roce 2018	40 matek, 102 dětí	15	45 matek, 45 dětí	147	15	72	

²⁸ Provozovatel: Jeslová a azylová zařízení České Budějovice, p.o.

²⁹ Provozovatel: Jeslová a azylová zařízení České Budějovice, p.o.

³⁰ Provozovatel: Jihočeská růže, z.s

³¹ Provozovatel: Městská charita České Budějovice

³² Provozovatel: Statutární město České Budějovice ve spolupráci s ubytovnou Czech Ordinem s.r.o. – ubytovna Novohradská

³³ Provozovatel: Městská charita České Budějovice

3.3 Vymezení služeb

Služby určené pro cílovou skupinu (tedy pro obyvatele se specifickými potřebami v oblasti bydlení) nejsou omezeny přesným výčtem, pokud jde o jejich obsah nebo rozsah. Jedná se jak o služby sociální, tj. registrované dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, tak o služby fakultativní (doprovodné) a další odborné služby, které nejsou primárně určeny pro cílovou skupinu osob se specifickými potřebami v oblasti bydlení (tj. např. služby zdravotnické, pedagogické, právní apod.).

Konkrétní zabydlené osobě či rodině by měla být podpora poskytována vybraným klíčovým pracovníkem (pracovník, který realizuje individuální podpůrnou sociální práci), dále pak pracovníky z organizací či institucí, kteří umí pracovat se specifickými potřebami rodin či osob.

Při plánování zajištění dostatečného objemu podpory zabydleným osobám či rodinám je nutné zohlednit následující hlediska:

- počet bytů vyčleněných pro dostupné bydlení za kalendářní rok,
- četnost a intenzita plánované podpory osobám či rodinám v bytě,
- specifické potřeby zabydlených osob či rodin.

3.4 Návrh plánu, popis a kvantifikace nutné podpory

Poskytovaná podpora je rozdělena do dvou úrovní:

Podpora poskytovaná klíčovým sociálním (podpůrným) pracovníkem – jedná se o komplexní podporu, pracovník podporuje rodinu či osobu po celou dobu zabydlování a dále při zvládání udržení si vlastního bydlení. Podpora je poskytována tak dlouho, jak je třeba. Klíčový pracovník napomáhá rodině či osobě při řešení specifických potřeb (jako jsou např. předlužení, nezaměstnanost, závislosti, domácí násilí, psychické problémy apod.). Při řešení těchto potřeb nabízí klíčový pracovník možnost spolupracovat s organizacemi, které se specializují na řešení výše zmíněných specifických potřeb. Spolupráci s těmito organizacemi napomáhá koordinovat klíčový pracovník.

Tuto formu podpory je vhodné poskytovat v duchu těchto sociálních služeb:

- terénní programy (§ 69 zákona č. 108/2006 o sociálních službách),
- sociální rehabilitace (poskytovaná terénní formou, § 70 zákona č. 108/2006 o sociálních službách).

Podpora poskytovaná v rámci sítě podpory, která je tvořená organizacemi, zabývajícími se identifikovanými specifickými potřebami zabydlovaných či zabydlených osob a rodin. Poskytované služby dokáží pracovat s těmito identifikovanými potřebami:

- pomoc při sestavování rozpočtu, sociální práce směřem ke změně priorit při hospodaření,
- využití nástrojů bezpečného hospodaření – institut zvláštního příjemce, přímá úhrada nákladů na bydlení,
- vzdělávání a podpora při obhajobě svých práv,
- podpůrná služba pro obhajobu práv klientů, informační servis, doprovázení, výchovné a vzdělávací aktivity,
- pro oblast soužití a mezilidských vztahů je dále určena služba podpory při uplatňování práv, doprovázení, podpora při vyjednávání, výchovné a vzdělávací aktivity,

- pro oblast duševního zdraví je podstatná služba podpory na cestě k zotavení a psychoedukace,
- oblast závislostí,
- oblast nezaměstnanosti,
- oblast domácího násilí,
- oblast dluhové problematiky.

Není žádoucí, aby jednotliví aktéři překračovali své role (např. výkon sociální práce majitelem bytového fondu a naopak – sociální pracovníci by neměli nikdy být prodlouženou rukou vlastníka bytového fondu), naopak je nutné, aby všichni aktéři plnili dostatečně svou roli a vzájemně spolupracovali. K poskytování služeb budou vyzváni všichni místní aktéři a provedenou analýzou obsahu a rozsahu jejich služeb bude vytvořen katalog cest/služeb – rozdělený dle jednotlivých programů a aktivit. V tomto případě se bude jednat o aktivity vznikajícího case managementu. V návaznosti na zjištěné potřeby bude každému klientovi nastavena podpora služeb „na míru“, kdy v některých případech půjde o komplexní program poskytovatele a v některých o kombinaci dílčích aktivit různých poskytovatelů. Využití služeb nebude pro klienty povinné (tj. nebude v rozporu s principem dobrovolnosti dle zákona o sociálních službách), souhlas s ním ale bude více či méně podmínkou přidělení určitého typu bydlení.³⁴ Kvalita poskytovaných služeb se bude řídit stávajícími normami (zejména standardy kvality).

3.4.1 Plánování sociálních služeb

Plánování sociálních služeb je upraveno zákonem o sociálních službách č. 108/2006 Sb. Roli obce ve vztahu k sociálnímu plánování přímo upravuje HLAVA II. Podmínky poskytování sociálních služeb, Díl 4. Působnost při zajišťování sociálních služeb, kde dle § 92 odst. b) je obcím dána možnost zejména koordinovat poskytování sociálních služeb. Dle § 92 odst. d) realizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností činnosti sociální práce vedoucí k řešení nepříznivé sociální situace a k sociálnímu začleňování osob.

Dle § 94 odst. a) až d) obec sama zjišťuje potřeby poskytování sociálních služeb osobám či skupinám na svém území. Zajišťuje dostupnost informací o možnostech a způsobu poskytování sociálních služeb na svém území, přičemž může zpracovat i střednědobý plán rozvoje sociálních služeb. Obec v neposlední řadě spolupracuje s krajským úřadem při určování sítě sociálních služeb.

Plánování sociálních služeb má ve městě již svou vlastní historii. České Budějovice patří mezi jedny z prvních měst, které se tímto procesem začaly zabývat. Již v roce 2003 začal vznikat první Komunitní plán sociálních služeb České Budějovice. Od tohoto roku se plánuje nepřetržitě. Cílem plánování je postavit do rovnováhy poptávku po sociálních službách a jejich nabídku. Každý, kdo potřebuje pomoc, by ji měl nalézt. Měla by mu být poskytnuta včas a kvalitně. Z těchto důvodů se na plánování podílí zástupci poskytovatelů sociálních služeb, zadavatelů sociálních služeb (město a obce v okolí), uživatelé sociálních služeb a v neposlední řadě i široká veřejnost.

³⁴ Čerpání sociální služby nemůže být podmínkou přidělení. Podmínkou může být souhlas se spoluprací. Ten je ale nevynutitelný a je čistě na kompetencích sociálního pracovníka, aby motivoval klienta ke spolupráci. Nespolupráce se sociálním pracovníkem nemůže být ani důvodem k výpovědi z nájmu.

4. Bydlení v Českých Budějovicích

4.1 Bytová politika města České Budějovice

K tomu, aby byla bytová politika účinná, je zapotřebí, aby byla vykonávaná v souladu se všemi aktéry. Tedy jak na úrovni státu, tak i na úrovni územních samosprávných celků – tedy obcí. Stát svojí sociální politikou zajišťuje a garantuje legislativní prostředí i určitou koordinaci spolu se svými nástroji, jako je dávkový systém v oblasti bydlení. Obce naproti tomu zajišťují konkrétní kroky bytové politiky vázané na dané místo a potřeby obyvatel. V současné době neexistuje žádná právní norma, která by obcím ukládala povinnost jakýmkoliv způsobem řešit tzv. sociální bydlení. „Je tedy stále otevřenou otázkou, zda úkoly kraje i obcí jsou úkoly v přenesené působnosti – tedy fakticky úkoly státu, bez ohledu na to, že je vykonává někdo jiný) nebo v působnosti samostatné, jichž se obec nemůže zprostit. Od toho se pak odvíjí otázka politické odpovědnosti, ale také financování nástrojů bytové politiky v této oblasti.“³⁵

Město České Budějovice nemá dlouhodobě zpracovaný žádný koncepční ani strategický dokument věnovaný bytové politice. Bydlení není prakticky řešeno ani v obecných koncepcích či strategických materiálech (České Budějovice v tom jsou mezi krajskými městy naprostou výjimkou). Strategický plán města Českých Budějovic 2017 – 2027 obsahuje pouze jediné opatření zaměřující se na bytovou politiku.³⁶

Veškerou bytovou agendu města zabezpečuje společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o., jež vznikla v roce 1997 transformací Podniku bytového hospodářství města Českých Budějovic. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích pod č. j. C 6692. Jediným společníkem a vlastníkem spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je statutární město České Budějovice, které v působnosti valné hromady rozhoduje zejména o statutárním orgánu, tj. osobě jednatele a o kontrolním orgánu, tj. dozorčí radě.

Společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je správcem bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice na základě obstaravatelské smlouvy. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. má svého jednatele, který ji řídí a svoji dozorčí radu, která vykonává kontrolu.

O vzniku, změně a zániku nájemních vztahů rozhoduje statutární město České Budějovice jako vlastník. Rada města ke svému rozhodování využívá aktivní činnosti bytové komise, která připravuje podklady a doporučení pro rozhodnutí rady města a iniciativně přichází s vlastními návrhy. Bytová komise je složena ze zástupců jednotlivých politických stran a schází se v pravidelných intervalech. Zápisy z jejích jednání nejsou zveřejňovány.³⁷

Městské byty jsou pronajímány na základě Pravidel pro přenechání bytu do nájmu v domech v majetku města České Budějovice, která byla aktualizována naposledy v roce 2001. Zvláštní pravidla pak město stanovilo pro pronájem 100 bytů postavených v roce 2005 v ulici Loucká s využitím dotace od Státního fondu rozvoje bydlení, a pro pronájem bytů zvláštního určení. Popisu dosavadních způsobů přidělování bytů se detailně věnuje kapitola 5.2. této koncepce.

³⁵ MPSV (2015): Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025, str. 66

³⁶ Statutární město České Budějovice (2017): Strategický plán města Českých Budějovic 2017–2027. Dostupné na adrese: https://www.c-budejovice.cz/sites/default/files/import/cz/rozvoj-mesta/strategicky-plan/Documents/SPCB2017_KompletFinal_PoPripominkach_ZmenovaVerzeKSR.pdf

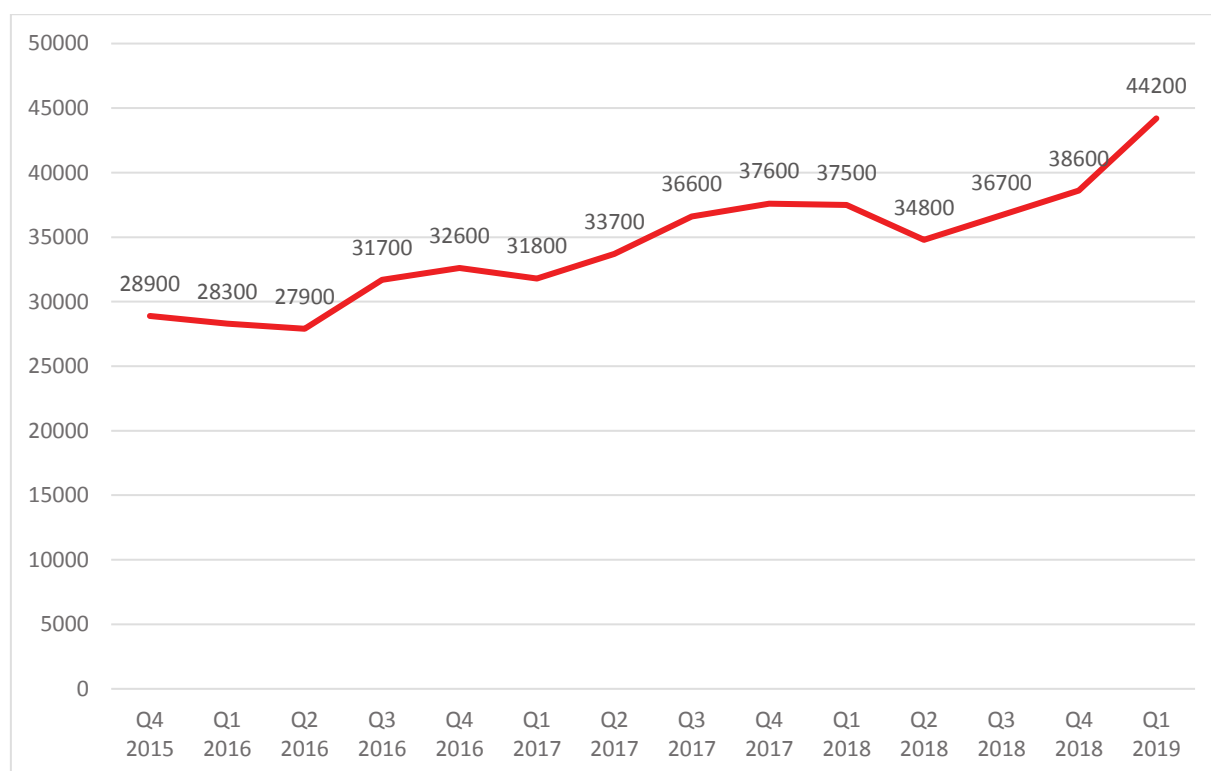
³⁷ <https://www.c-budejovice.cz/bytova-komise>

4.2 Situace na trhu s bydlením v Českých Budějovicích

Situaci na trhu s bydlením v Českých Budějovicích, stejně jako v jiných městech, ovlivňuje výstavba nových bytů a současně poptávka po bydlení v daném místě. Vzhledem k těmto faktorům pak jsou nastavovány požadované ceny prodeje /koupě bytu v osobním/ družstevním vlastnictví, a to pro nájmy a pronájmy.

Ceny bytů v Českých Budějovicích v posledních letech prakticky vytrvale rostou. Přes drobné výkyvy je trend jednoznačný. Zatímco v první čtvrtletí roku 2016 se m² bytové plochy v Českých Budějovicích prodával v průměru za 28.300 Kč, v prvním čtvrtletí roku 2019 (tedy o pouhé tři roky později) to bylo už za 44.200 Kč.³⁸ To znamená, že v posledních třech letech vzrostla průměrná prodejní cena bytů v Českých Budějovicích o 56 %. Pro lepší představu – na počátku roku 2016 se zde za byt o 60 m² platilo v průměru 1.698.000 Kč. O tři roky později už to bylo v průměru 2.652.000 Kč (tedy téměř o milion korun víc). Vývoj zobrazuje následující graf.

Graf č. 4: Vývoj průměrné prodejní ceny bytů v Českých Budějovicích za 1 m² (v Kč)



Zvláště v poslední době ceny bydlení ve městě prodělávají strmý růst. Hned po Liberci meziročně nejvíce zdražily byty právě v Českých Budějovicích (o 17,9 %). Průměrná cena bytu v Českých Budějovicích za metr čtvereční v prvním čtvrtletí dosahovala 44.200 Kč. Byty jsou zde aktuálně po Praze, Brně a Středočeském kraji nejdražší.³⁹

³⁸ Jedná se o skutečné ceny bytů výhradně z uskutečněných prodejů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Zdroj: Deloitte Real Index. Dostupné na adrese:

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

³⁹ ČTK (2019): Ceny bytů dál rostou. Hluběji do kapsy musí sáhnout lidé v Liberci i Budějovicích. Aktuálně.cz, 4. 9. Dostupné na adrese: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-bytu-v-cesku-rostly-hlavne-v-liberci-a-budejovicich-ost/>

Prodejní ceny bytů rostly v posledních třech letech dvakrát rychleji, než o kolik rostly průměrné mzdy v Jihočeském kraji.⁴⁰ Průměrná mzda v prvním čtvrtletí 2016 dosahovala 23.003 Kč. O tři roky později, v prvním čtvrtletí 2019 vzrostla průměrná mzda na 28.264 Kč.⁴¹ Mzdy vzrostly o 23 %, zatímco ceny bytů v Českých Budějovicích o 56 %.

Stejně jako ceny prodávaných bytů roste i průměrná výše nájemného. V roce 2017 došlo k meziročnímu růstu průměrného nájemného v Českých Budějovicích o 18 %. Byty se pronajímaly v průměru za 174 Kč za metr čtvereční. Pokud jde o průměrnou cenu nájemného, byly v roce 2017 České Budějovice ze třinácti krajských měst na devátém místě.⁴² Vzhledem k rostoucím prodejním cenám bytů a ke zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték roste zájem o pronájem bytů ve městě. Přetlak na místním trhu s nájemním bydlením má za následek snižování dostupnosti nájemního bydlení pro znevýhodněné skupiny obyvatel.

Situaci na trhu s bydlením v Českých Budějovicích může negativně ovlivňovat také využívání části bytů pro krátkodobé ubytování turistů prostřednictvím platform typu Airbnb či HomeAway. Město je po Praze a Brnu v České republice na třetím místě v počtu bytů nabízených prostřednictvím zmiňované služby. V září 2018 bylo přes platformy nabízeno 180 bytů v Českých Budějovicích.⁴³

4.3 Domovní a bytový fond v Českých Budějovicích

V Českých Budějovicích se při posledním Sčítání lidu, domů a bytů nacházelo celkem 10.789 domů, z toho v 7.789 případech se jednalo o rodinné domy a v 2.642 případech o bytové domy. Z bytových domů vlastnily celkem 1.592 domů fyzické osoby nebo byly ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, 579 domů vlastnila bytová družstva a 177 domů vlastnilo město. Celkem 827 domů bylo neobydlených (z toho bylo 708 rodinných a 50 bytových domů, v nich se nacházelo dohromady 221 bytů). V roce posledního sčítání bylo v Českých Budějovicích celkem 44.661 bytů, z toho bylo 40.396 obydlených bytů (neobydlené byty tvořily téměř 10 % z celkového počtu bytů). Z obydlených bytů bylo 8.886 v rodinných domech a 31.114 v bytových domech.⁴⁴

Graf níže ukazuje počty bytů, jež byly nově postaveny v Českých Budějovicích v posledních 22 letech. Mezi lety 1997 a 2018 bylo ve městě postaveno celkem 6.209 bytů. To ovšem neznamená, že o tento počet vzrostl zdejší bytový fond, protože ve stejné době docházelo i k demolicím, popř. ke změnám ve využití bytů. V průměru v uvedeném období bylo postaveno 282 bytů ročně. Z grafu je zřejmé, že nejvíce se ve městě stavělo mezi lety 2004 – 2012.

⁴⁰ Data za samotné České Budějovice nejsou k dispozici. I když jsou průměrné mzdy v Českých Budějovicích vyšší než krajský průměr, lze předpokládat, že tempo, jímž v krajském městě rostly ve sledovaném období mzdy, nebude zásadně odlišné od tempa, jímž rostly mzdy v celém kraji.

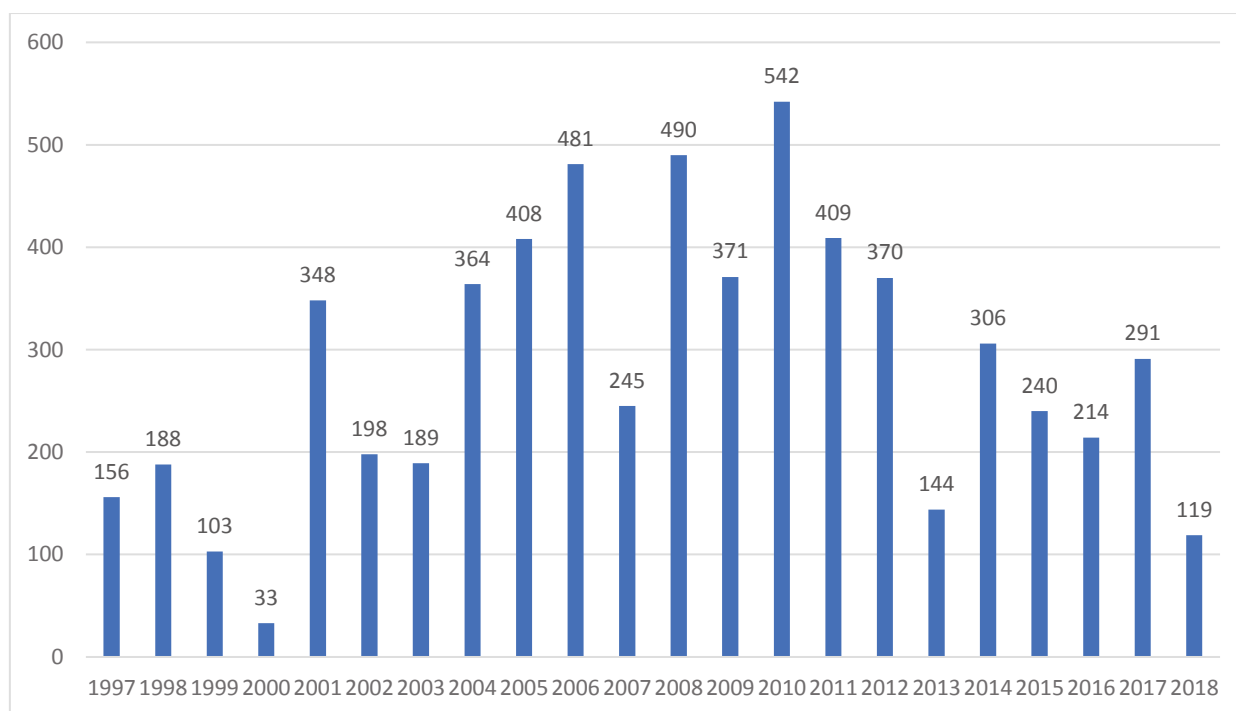
⁴¹ Zdroj: veřejné databáze ČSÚ.

⁴² ČTK (2018): Nájemné v Česku prudce zdražuje. Projděte si nové porovnání cen. Aktuálně.cz, 17. 4. Dostupné na adrese: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/najemne-v-cesku-prudce-zdrazuje-ukazuji-nova-cisla-nejvices/r~f113c98e422111e88b47ac1f6b220ee8/>

⁴³ Do toho nejsou započteny krátkodobé pronájmy jednotlivých pokojů, pouze celé byty. Zdroj: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/ceske-budejovice/overview>

⁴⁴ Zdroj: Český statistický úřad (2013). Srovnání vybraných měst (sídla správních obvodů ORP) Jihočeského kraje. In: Sčítání lidu, domů a bytů – Jihočeský kraj – analýza výsledků – 2011. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/documents/10180/20533808/31413513t03.pdf/0970b017-5312-408b-8aa5-dde9420e1da4?version=1>.

Graf č. 5: Dokončené byty v Českých Budějovicích v letech 1997 – 2018⁴⁵



⁴⁵ V letech 1997 a 1998 bez bytů v domovech pro seniory a domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

5. Bytový fond ve vlastnictví města České Budějovice

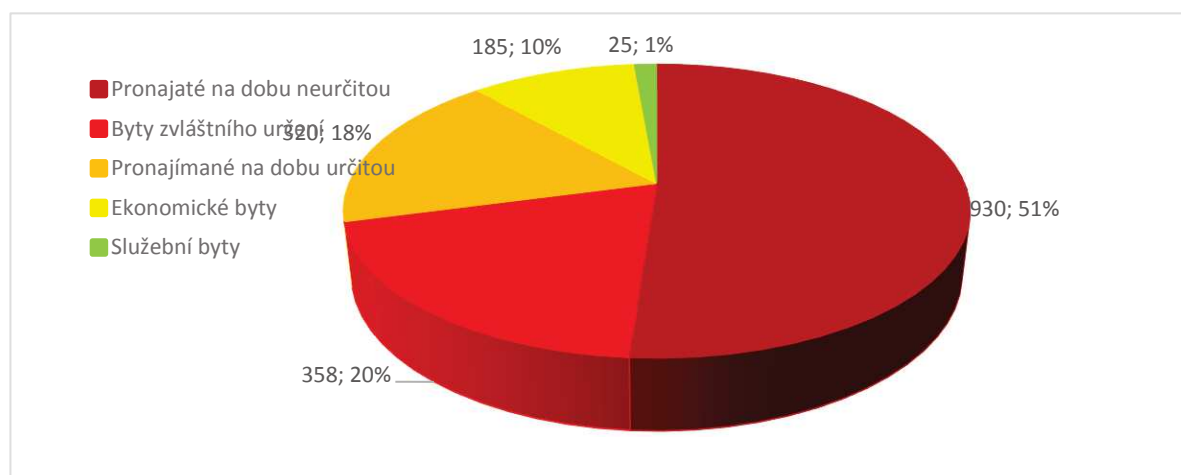
V majetku města České Budějovice je dlouhodobě něco přes 1 800 bytů (aktuálně jde o 1815 bytů ve 180 domech). To znamená, že město vlastní jen 4 % ze všech bytů ve městě. Pro srovnání: Brno disponuje 15 % bytů nalézajících se ve městě, Ostrava 9 %, Zlín 6 %, Praha, Pardubice a Jihlava 5 %, Plzeň 4 %, Olomouc, Hradec Králové a Liberec 3 %, Karlovy Vary a Ústí nad Labem necelým 1 % bytů.

Současná velikost městského bytového fondu je výsledkem masivní privatizace. Zatímco v roce 1991 bydlelo v městem vlastněných bytech 47,4 % obyvatel Českých Budějovic, v roce 2011 to bylo už pouze 5,3 % obyvatel. Většina městských bytů byla prodána před rokem 2005. Z cca 18 tisíc bytů, které na město převedl v roce 1991 stát, si České Budějovice ponechaly pouhých 10 %.

5.1 Struktura bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Zhruba polovinu z celkového počtu městských bytů v Českých Budějovicích tvoří byty pronajaté na dobu neurčitou (jedná se o 930 bytů). Druhou největší částí jsou byty zvláštního určení (tj. byty v domech s pečovatelskou službou a bezbariérové byty), jejichž obsazování je v kompetenci odboru sociálních věcí magistrátu města. Těch je celkem 358 a představují necelých 20 % z celkového počtu městských bytů.⁴⁶ Třetí největší kategorií městských bytů jsou byty pronajímáné na dobu určitou (maximálně na jeden rok). Těchto bytů je 320 a tvoří necelých 18 % městských bytů. Součástí této kategorie je 87 startovacích / sociálních bytů v ulici Loucká, jež byly vystavěny s využitím dotace Státního fondu rozvoje bydlení.⁴⁷ Další kategorií jsou ekonomické byty, tj. byty pronajímáné v rámci výběrového řízení (za nejvyšší nabídnutou cenu). Ekonomických bytů je 185 (tj. 12 %). Nejmenší kategorii představují služební byty, jejichž přidělování je plně v kompetenci tajemníka Magistrátu města České Budějovice. Těch je v současnosti 25, což odpovídá 1,4 %. Strukturu městského bytového fondu zobrazuje přehledně následující graf.

Graf č. 6: Struktura městského bytového fondu



⁴⁶ Domů s pečovatelskou službou město provozuje celkem pět, a to na adresách Tylova 11 (77 bytů), Plzeňská 42 (43 bytů), Dlouhá 20 (26 bytů), Lidická 5 a 7 (tzv. Experiment, 104 bytů) a Nerudova 2a (82 bytů). Bezbariérových bytů má město aktuálně celkem 64 (z toho jich je 10 v domech s pečovatelskou službou).

⁴⁷ Šlo o dotaci poskytnutou na základě Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. (Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby). Dostupné na adrese: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2003-146> Vedle zmíněných 87 sociálních bytů bylo z dotace postaveno 12 bezbariérových bytů a jeden domovník byt. Pronájem všech sto bytů se řídí zvláštními Pravidly pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města České Budějovic schválenými Radou města v červnu 2005.

Z celkového počtu bytů v majetku města zůstává ke konci každého kalendářního roku neobsazených zhruba 80 bytů, z nich asi 60 bytů vyžaduje drobnější a asi 20 rozsáhlejší rekonstrukci. V průběhu roku se uvolňuje mírně více bytů, než je jich obsazeno (v roce 2015 bylo uvolněno 151 bytů a 134 jich bylo obsazeno, v roce 2016 se jednalo o 185 uvolněných a 168 obsazených bytů). Dokud nedošlo k pozastavení přijímání žádostí, přesahoval celkový počet žádostí o přidělení bytu výrazně počet uvolněných bytů (v roce 2015 se jednalo o 547 žádostí, v roce 2016 o 299 žádostí a v první polovině roku 2017 o 266 žádostí). Aktuálně (od 1. května 2018 přinejmenším do konce roku 2019) je přijímání žádostí o byty pozastaveno.

Tabulka č. 5: Vývoj počtu městských bytů, jejich uvolňování a žádosti o ně v letech 2015 – 2019

	2019 ⁴⁸	2017 ⁴⁹	2016	2015
Celkový počet bytů v majetku města	1814	1818	1817	1815
- z toho startovacích / sociálních bytů	87	87	87	87
Počet bytů ke konci roku obsazených	1724	1740	1738	1733
Počet bytů ke konci roku neobsazených	90	78	79	82
- z toho vyžadujících drobnější rekonstrukci	68	64	58	59
- z toho vyžadující zásadní rekonstrukci	22	14	21	23
Počet uvolněných bytů za kalendářní rok	83	71	185	151
Celkový počet bytů přidělených v kalendářním roce	47	57	168	134
Celkový počet žádostí o pronájem městského bytu	46	299	266	547
- z toho o startovací / sociální byt	20	12	30	21

Všechny byty v majetku města jsou standardní kvality (někdejší byty I. nebo II. kategorie). Byt se sníženou kvalitou (někdejší byty III. nebo IV. kategorie) město nevlastní žádný.

Z hlediska velikosti jsou v městském bytovém fondu nejvíce zastoupeny garsoniéry a byty velikosti 1+kk. Těch je celkem 679, což odpovídá 37 % z celkového počtu.⁵⁰ Dalších 9 % tvoří byty velikosti 1+1. Těch je 165. Druhou nejpočetnější kategorií jsou byty velikosti 2+1, 2+0 nebo 2+kk, kterých je 649 (36 %). Necelou pětinu tvoří 321 bytů velikosti 3+0, 3+kk, 3+1, 4+1. Byty velikosti 5+1 a větší vlastní město jen čtyři.

⁴⁸ Data se vztahují k polovině roku.

⁴⁹ Data se vztahují k polovině roku.

⁵⁰ U bytů nejmenších velikostních kategorií se z velké části jedná o byty zvláštního určení a DPS.

5.1.1 Byty zvláštního určení

Byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS) a bezbariérovými byty se v souladu s § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., rozumí byty zvlášť upravené pro bydlení osob se zdravotním postižením a byty v domech zvláštního určení. V bytech, které jsou součástí DPS, je zajištěn výkon pečovatelské služby za podmínek a v rozsahu stanoveném zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 505/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo jsou tyto byty zvlášť upraveny pro ubytování osob se zdravotním postižením. Není zde poskytována trvalá péče jako v léčebně dlouhodobě nemocných či domově pro seniory. V bytech zvláštního určení je možné využívat pečovatelské služby prostřednictvím poskytovatelů terénních sociálních služeb. Byty v DPS jsou určeny občanům, kteří potřebují pečovatelskou službu. Bezbariérové byty jsou určeny pro občany se sníženou mobilitou a držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P. Nájemní vztahy k bytům v DPS a bezbariérovým bytům se řídí příslušnými ustanoveními OZ, zákonem č. 89/2012 Sb., a těmito zásadami. Nájemní smlouvy na byty v DPS a bezbariérové byty uzavírá se žadatelem společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o., na základě doporučení a písemného souhlasu odboru sociálních věcí Magistrátu města České Budějovice, po předchozím projednání v pracovní skupině pro posuzování žádosti o byt. Na pronájem bytu zvláštního určení, resp. bytů v domech zvláštního určení, není právní nárok. Těchto bytů je celkem 386, DPS jsou na adresách Tylova 11 (77 bytů), Plzeňská 42 (43 bytů), Dlouhá 20 (26 bytů), Lidická 5 a 7 (tzv. Experiment, 104 bytů) a Nerudova 2a (82 bytů). Bezbariérových bytů má město aktuálně celkem 64 (z toho jich je 10 v domech s pečovatelskou službou).

5.1.2 Služební byty

O zřízení služební bytu ve smyslu § 2297 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, rozhoduje Rada města České Budějovice. Těchto bytů je v současnosti 16. Nájem je ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání pro statutární město České Budějovice, je tedy na dobu určitou a zaniká ukončením pracovní smlouvy.

5.1.3 Startovací / sociální byty

Součástí této kategorie je 87 startovacích / sociálních bytů v ulici Loucká, jež byly vystavěny s využitím dotace Státního fondu rozvoje bydlení. Jsou to byty, ve kterých je snížené nájemné, také kauce zde jsou v jiné výši než u ekonomických bytů. Žadatelé o tyto byty nesmí vlastnit ani spoluvlastnit žádnou nemovitost a nesmí překračovat stanovenou výši příjmu. U samostatně žijící osoby nesmí její průměrný měsíční příjem v období dvanácti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy přesáhnout 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem. U vícečlenné domácnosti nesmí její průměrný měsíční příjem přesáhnout v období dvanácti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy.⁵¹ Částka se mění podle vývoje průměrné mzdy zveřejňované čtvrtletně Českým statistickým úřadem. Žadatel i nájemce musí při každém prodloužení nájemní smlouvy dokládat příjmy a čestné prohlášení za všechny osoby v bytě, a to včetně malých dětí, že nevlastní ani nespolutvlastní žádnou nemovitost. Do příjmů se započítávaly dávky, výživné atd. Jistota činí v bytech o velikosti 1+kk 9.000 Kč pro jednu osobu a 12.000 Kč pro dvě a více osob; v bytech velikosti 2+kk trojnásobek nájemného včetně služeb podle

⁵¹ Pro lepší představu: Ve 2. čtvrtletí 2019 činila průměrná hrubá měsíční mzda v národním hospodářství 34.105 Kč. To znamená, že jednotlivec mohl o sociální byt na Loucké ulici žádat, pokud za posledních 12 měsíců nevydělával v průměru více než 27.284 Kč hrubého. Průměrný hrubý příjem vícečlenné domácnosti pak nesměl přesáhnout 51.157 Kč.

počtu osob. Pronájem všech sto bytů se řídí zvláštními Pravidly pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města České Budějovice schválenými Radou města v červnu 2005.⁵²

5.1.4 Ekonomické byty určené pro výběrové řízení

Pokud se v bytovém fondu města uvolní bytová jednotka, která má nadstandardní a lukrativní parametry, může být doporučen její pronájem prostřednictvím tzv. výběrové řízení, která se řídí standardními pravidly pro přidělování bytů do nájmu.⁵³ Následně jsou připraveny podklady (informace o bytové jednotce) do rady města. Rada města poté může schválit realizaci výběrového řízení. V takovém případě společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. vyhlásí výběrové řízení. Informace o výběrovém řízení jsou veřejně k dispozici na webových stránkách společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o., na webu města a v písemné podobě jsou vyvěšeny na úřední desce v prostoru radnice města. Informace o vyhlášeném výběrovém řízení jsou zveřejněny zároveň na Facebooku společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o., i na webu S-Reality. Informace jsou zveřejněny po dobu 21 dnů. V mezidobí se realizují předem naplánované dvě prohlídky dané bytové jednotky, u nichž je přítomen technik společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. a zájemci o bytovou jednotku. Tato praxe je požadovaná proto, aby zájemce mohl vznést své případné dotazy ohledně topení v bytě, technických věcí souvisejících s nabízeným bytem apod. Po ukončení vyhlášeného výběrového řízení předkládají zájemci - žadatelé k rukám jednatele společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. přihlášku se svojí nabídkou. Nabídka výše nájemného, kterou žadatel předkládá, musí být v samostatné zalepené obálce. Obálka se otevírá až před členy bytové komise. Pokud by obálka byla otevřená předem, žadatel by se výběrového řízení nemohl zúčastnit. Nabídka výše nájemného musí odpovídat možnostem žadatele a je uvedena jako výše čistého měsíčního nájemného bez služeb a energií. Minimální výše nájemného za metr čtvereční je 71,16 Kč. Nabídka musí odpovídat prokázaným příjmům. S vybraným žadatelem je následně uzavřena Nájemní smlouva na dobu určitou, která se obnovuje.

⁵² Statutární město České Budějovice (2005): Pravidla pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města Budějovice.

⁵³ Statutární město České Budějovice (2001): Pravidla pro přenechání bytů do nájmu v domech v majetku města České Budějovice.

5.2 Popis správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Postup společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. při pronájmu bytu občanům města se řídí Pravidly pro přenechání bytu v domech v majetku města České Budějovice do nájmu.⁵⁴ Ta byla aktualizována naposledy v roce 2001. Paralelně s touto Konceptí jsou připravována rovněž nová Pravidla pro přidělování bytu do nájmu. Následující popis postupu procesu rozhodování o pronájmu bytu podle dosud platných pravidel je nicméně formulován v minulém čase, protože se podle původních pravidel už nebude nadále postupovat.

5.2.1 Žádost o přidělení bytu

U standardního bytového fondu s nájemní smlouvou na dobu určitou bylo jednou ze zásadních podmínek, která se posuzovala při příjmu žádosti, trvalé bydliště žadatele v Českých Budějovicích po dobu uplynulých šesti měsíců. Přihlíželo se však zároveň k tzv. vazbám žadatele na město České Budějovice, což je například zaměstnání v Českých Budějovicích v hlavním pracovním poměru či docházka nezletilých dětí žadatele do základní či mateřské školy. Důležitou podmínkou pro kladné posouzení žádosti bylo také čestné prohlášení žadatele o tom, že není vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti s výjimkou nemovitosti, která slouží k dosažení zajištění a udržení příjmu. Spolu s žádostí doručoval žadatel také formulář souhlasu se zpracováním osobních údajů.

Všechny žádosti o přenechání bytu do nájmu byly evidovány společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o. v elektronické poštovní evidenci EZOP. Kromě této evidence byly žádosti zadávány ještě do vnitřní evidence společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o., kde se s žádostmi dále pracovalo, provádělo se jejich posouzení na základě bodového hodnocení dle platných kritérií (tato byla přílohou „Pravidel“). Žadatelé byli zároveň vyzýváni, aby své žádosti aktualizovali, tzn., aby nejlépe 1x měsíčně, případně 1x čtvrtletně, jakýmkoliv způsobem (emailem, telefonicky, písemně) kontaktovali společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. a sdělili, zda se v jejich případě neobjevily nové skutečnosti, či zda na podané žádosti skutečně trvají.

Dvakrát ročně byl seznam žadatelů aktualizován. Přijaté žádosti se dále sestupně setřídily dle počtu bodů. Ve chvíli, kdy se uvolnila bytová jednotka z fondu města, vypracovala sekretářka bytové komise tzv. zápis do komise. Předvolala si k osobnímu jednání žadatele dle aktuálního pořadí s nejvyšším bodovým ohodnocením a provedla s nimi doplňující pohovor, při němž se mohly upřesnit některé údaje žadatele.

5.2.2 Projednání a schválení / neschválení žádosti o přidělení bytu

Následovalo jednání bytové komise. Bytová komise rady města má 11 členů a zasedá obvykle jedenkrát měsíčně, v případě potřeby i v mimořádném termínu dvakrát měsíčně.

V rámci jednání přednesla sekretářka komisi připravený zápis do komise. Členové komise poté posuzovali jednotlivé žádosti, kladli sekretářce doplňující otázky apod. Komise se po posouzení mohla vyjádřit několika způsoby:

- žádost byla vybrána – komise přenechání bytu doporučila,
- žádost se odložila a došetřila – komisi nebyly zřejmé některé zásadní informace,

⁵⁴ Statutární město České Budějovice (2001): Pravidla pro přenechání bytů do nájmu v domech v majetku města České Budějovice.

- žádost se odložila proto, že dle názoru komise, nebyla pro žadatele stávající bytová jednotka vhodná,
- žádost byla zamítnuta a vyřazena.

V případě, že bytová komise vydala kladné stanovisko a přenechání bytu doporučila, potom sekretářka vyhotovila potřebné podklady pro jednání rady města, která mělo v celém procesu poslední slovo.

Pokud komise v danou chvíli předání bytu do nájmu nedoporučila, ale nevydala ani zamítavé stanovisko, mohl žadatel podat svoji žádost opakovaně po půl roce, pokud v rozhodných skutečnostech nastala zásadní změna.

V případě, že komise vyslovila zamítavé stanovisko, žádost byla vyřazena. Žadatel však měl možnost na rozhodnutí komise podat odvolání.

Pro přidělování bytů, které byly vystavěny v rámci podmínek dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj a nacházejí se v lokalitě Loucká, existovala zvláštní pravidla. Jednalo se o Pravidla pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města Budějovice.⁵⁵ U bytů určených pro výběrová řízení se postupovalo také podle předem určených pravidel, která již byla popsána v kapitole 4.1.4.

5.2.3 Smlouva o nájmu, prodlužování nájemní smlouvy

Pokud bytová komise přenechání bytu doporučila a Rada města České Budějovice schválila, uzavírala se mezi žadatelem a společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o. nájemní smlouva a žadatel složil kauci. Kauce byla požadována ve výši trojnásobku výše nájemného bez služeb, a to hotově při podpisu Smlouvy o přenechání bytu do nájmu. Pokud byl žadatel v hmotné nouzi, již předem podal žádost o umožnění splátek, a to dle svých možností. Žadatel mohl požádat příslušnou pobočku Úřadu práce ČR o dávku mimořádné okamžité pomoci (nebo jinou společnost zabývající se pomocí osobám v tíživé životní situaci). Nájemní smlouva byla ve většině případů uzavřena na dobu určitou. Pokud nedošlo v průběhu této doby k rozhodnutí nájemní smlouvu ukončit (a to jak na straně nájemce nebo společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o.), nájemce požádal o prodloužení nájemní smlouvy a smlouva prolongovala o stejné období. Následné prolongace nájemní smlouvy již probíhaly automaticky.

5.2.4 Hrazení nájemného a služeb

Povinností nájemce vyplývající z nájemní smlouvy je hrazení nájemného, které je pravidelně kontrolováno a 1x ročně je provedeno vyúčtování, které nájemce obdrží písemně. V případě nehrazení nájemného je nájemce opakovaně vyzván k úhradě dluhu. Neuhradí-li nájemce vzniklou pohledávku, může mu být ukončena nájemní smlouva z důvodu neplacení. V případě nouze může nájemce požádat společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. o splátkový kalendář.

5.2.5 Žádost o výměnu bytu

Na základě písemné dohody o výměně bytu uděluje / neuděluje Rada města České Budějovice, zastoupená společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o., souhlas s výměnou bytu. Žádat o výměnu bytu může pouze nájemce jiného městského bytu. Je-li jeho žádosti vyhověno, žadatel vrátí pronajímateli původní byt a následně je uzavřena nová nájemní smlouva.

⁵⁵ Statutární město České Budějovice (2005): Pravidla pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města Budějovice.

5.2.6 Ukončení nájemní smlouvy

Nájemní smlouva může být ukončena na žádost nájemce i pronajímatele. Ukončení ze strany nájemce je obvykle z důvodu změny rodinných / sociálních / zdravotních poměrů, po vyhovění žádosti o výměnu bytu či z důvodu stěhování. Ukončení ze strany společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je obvykle z důvodu závažného porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo z nutnosti rekonstruovat danou bytovou jednotku.

5.2.7 Dlužníci

Součástí analytického zjišťování bylo též dluhové zatížení pronajímaných městských bytů. Dluhy vůči městu jsou jedním z hlavních důvodů nedostupnosti bydlení pro cílovou skupinu. Dluhová situace je s nájemci mimo jiné aktivně řešena společností SPRÁVA DOMŮ s.r.o., kdy je nastaven systém upomínek, a jsou využívány krátkodobé nájemní smlouvy. V okamžiku zjišťování (v létě 2019) mezi nájemci městských bytů bylo pouhých deset s dluhem na nájemném (počet odpovídá 0,6 % celkového počtu nájemců). Z toho devět jich dlužilo méně než 10.000 Kč a pouze jeden nájemce dlužil více než 10.000 Kč. V roce 2017 činil celkový počet dlužníků 22.⁵⁶ To je sice více než dvojnásobek oproti stávajícímu stavu, přesto je třeba konstatovat, že podíl dlužníků v městských bytech je v Českých Budějovicích ve srovnání s jinými městy velice nízký. Jinde není výjimkou 10 až 20krát vyšší zadluženost.

Tabulka č. 6: Vývoj počtu a struktury nájemců s dluhem na nájemném v letech 2015 – 2019

	2019 ⁵⁷	2017 ⁵⁸	2016	2015
Celkový počet aktuálně bydlících nájemců s dluhem na nájemném v městském bytě	10	22	26	30
- z toho s dluhem do 10 tis. Kč	9	11	15	17
- z toho s dluhem do 50 tis. Kč	1	10	9	11
- z toho s dluhem nad 50 tis. Kč	0	0	2	2
Počet sjednaných splátkových kalendářů (aktuálně bydlících nájemců)	1	8	14	28

5.3 Opravy a rekonstrukce u stávajícího bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opravy a rekonstrukce stávajícího bytového fondu probíhají na základě schváleného plánu údržby domovního a bytového fondu. V současné době připravujeme rozsáhlou rekonstrukci bytových domů.

⁵⁶ Ještě v roce 2013 přitom jen ve 133 bytech, které město vlastní na sídlišti Máj, dlužilo 66 nájemců (tedy prakticky každý druhý nájemce městského bytu v této části města). Viz Ptáčková, K. (2013): Českobudějovické sídliště Máj – Léto 2013: Základní screening situace sociálního vyloučení. Praha: Agentura pro sociální začleňování. Str. 18.

⁵⁷ Data se vztahují k polovině roku.

⁵⁸ Data se vztahují k polovině roku.

5.4 Výstavba nového bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Město České Budějovice v současné době vyhledává možné lokality pro stavbu víceúčelových nájemních domů. Předpokladem nové výstavby bude možnost čerpání dotace z národních zdrojů a získání zvýhodněného úvěru pro výstavbu bytů.

6. SWOT analýza

SWOT analýzou jsou představeny aspekty, které poukazují na vnější i vnitřní podmínky systému dostupného bydlení a zároveň umožňují náhled na možná východiska i samotná řešení.

Silné stránky	Slabé stránky
- ochota všech zainteresovaných aktérů řešit stávající situaci v oblasti tzv. dostupného bydlení - pozitivní přístup zástupců vedení města k problematice dostupného bydlení - aktivní přístup a spolupráce na tvorbě Koncepce – vznik Platformy pro dostupné bydlení - řešení dostupného bydlení také některými NNO nabízející své služby v rámci města - fungující proces komunitního plánování na úrovni ORP České Budějovice - fungující dotační řízení statutárního města České Budějovice - zapojení města do partnerství měst v projektu Platformy pro sociální bydlení, Sociologického ústavu AV ČR a R-Mostů⁵⁹	- nedostatečný bytový fond, který by mohl uspokojit potřeby cílové skupiny - neexistence koncepčního ukotvení bytové politiky na úrovni města - neexistence závazného legislativního rámce (zákonu o sociálním/dostupném bydlení) - stoupající ceny běžného tržního nájemného - vysoké prahy pro nájem městských bytů - nedostatečná koordinace zainteresovaných subjektů a komunikace mezi nimi - neexistence azylového domu pro rodiny s dětmi na území ORP
Příležitosti	Ohrožení
- vznik integrovaného systému dostupného bydlení - pilotní testování přístupu Bydlení především (a s ním spojené založení Kontaktního místa pro bydlení a dalších nástrojů řešení bytové nouze) - dotační příležitosti pro rekonstrukci, odkup či výstavbu sociálních bytů - spolupráce se soukromými vlastníky bytů - ztransparentnění procesů pronajímání městských bytů - aktualizace komunitního plánu sociálních služeb jako příležitost pro nastavení kapacit podpory v dostupném bydlení	- stárnutí populace – zvýšené riziko finančních i zdravotních potíží této skupiny obyvatel; větší poptávka po malometrážních a bezbariérových bytech i terénních podpůrných službách - riziko změny politické reprezentace města a následného omezení/ukončení podpory dostupného bydlení městem - změny v legislativě (např. restrikce ve výplatě dávek na bydlení) - předsudky jako možné překážky v sousedských vztazích u podporovaného bydlení

⁵⁹ Projekt Posílení znalostní základny samospráv pro snižování a ukončování bezdomovectví, viz: <https://www.ukoncovani-bezdomovectvi.cz/>

Návrhová část

Souhrn:

Priorita 1 : Optimalizace správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.1 Zavedení nové typologie bytů s ohledem na cílové skupiny žadatelů o byt

Opatření 1.1.1.	Běžné nájemní byty s předem stanoveným nájemným
Opatření 1.1.2.	Běžné nájemní byty určené pro výběrové řízení obálkovou metodou / aukcí
Opatření 1.1.3.	Byty zvláštního určení
Opatření 1.1.4.	Služební byty
Opatření 1.1.5.	Náhradní (krizové) byty
Opatření 1.1.6.	Startovací byty Loucká
Opatření 1.1.7.	Byty určené pro dostupné bydlení

Opatření 1.2 Vznik Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB)

Opatření 1.2.1.	Vyhledání vhodného prostoru a vybavení pro KMB
Opatření 1.2.2.	Spuštění realizace přípravná fáze zajištění provozu a fungování KMB
Opatření 1.2.3.	Personální zajištění KMB
Opatření 1.2.4.	Zajištění udržitelnosti činnosti KMB

Opatření 1.3 Zavedení nových Pravidel pro přidělení bytu z bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.3.1.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů s předem stanoveným nájemným
Opatření 1.3.2.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů určených pro výběrové řízení obálkovou metodou / aukcí
Opatření 1.3.3.	Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení
Opatření 1.3.4.	Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká
Opatření 1.3.5.	Pravidla pro přidělování bytů určených pro dostupné bydlení

Opatření 1.4 Efektivní hospodaření s bytovým fondem města České Budějovice

Opatření 1.4.1.	Výměna bytu na žádost nájemce
Opatření 1.4.2.	Výměna bytu z rozhodnutí společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Opatření 1.5 Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.5.1.	Kontinuální modernizace stávajícího stavu správy dat
Opatření 1.5.2.	Elektronická pasportizace dat
Opatření 1.5.3.	Zvýšení efektivity a sdílení dat

Priorita 2 : Správa a rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 2.1 Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice

Opatření 2.1.1.	Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice - byty mimo historické centrum města
Opatření 2.2.2.	Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice - byty v historickém centru města

Opatření 2.2 Rozšiřování bytového fondu

Opatření 2.2.1.	Nová výstavba ze zdrojů města
Opatření 2.2.2.	Nová výstavba s využitím dostupných dotačních titulů
Opatření 2.2.3.	Nová výstavba ve spolupráci s developery
Opatření 2.2.4.	Vyhledávání lokalit vhodných pro výstavbu nových bytů
Opatření 2.2.5.	Nákup a nabytí stávajících domů a bytů

Priorita 3 : Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Priorita 3.1 Realizace systému dostupného bydlení

Opatření 3.1.1	Podpora zavádění systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích
Opatření 3.1.2	Realizace programu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“
Opatření 3.1.3	Tvorba přímých realizačních dokumentů – metodik

Priorita 3.2 Zajištění bytového fondu pro dostupné bydlení

Opatření 3.2.1	Spolupráce se soukromými vlastníky bytového fondu
----------------	---

Priorita 3.3 Zajištění personálních kapacit podpory pro nájemce v dostupném bydlení

Opatření 3.3.1	Personální kapacity pro dostupné bydlení
Opatření 3.3.2.	Financování personálních kapacit pro zajištění sociální práce

Priorita 3.4 – Evaluace systému dostupného bydlení

Opatření 3.4.1	Hodnocení a aktualizace dat
Opatření 3.4.2.	Mapování rozsahu a struktury bytové nouze

Priorita 1 : Optimalizace správy bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.1 Zavedení nové typologie bytů s ohledem na cílové skupiny žadatelů o byt

Opatření 1.1.1.	Běžné nájemní byty s předem stanoveným nájemným
Opatření 1.1.2.	Běžné nájemní byty určené pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí
Opatření 1.1.3.	Byty zvláštního určení
Opatření 1.1.4.	Služební byty
Opatření 1.1.5.	Náhradní (krizové) byty
Opatření 1.1.6.	Startovací byty Loucká
Opatření 1.1.7.	Byty určené pro dostupné bydlení

Opatření 1.2 Vznik Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB)

Opatření 1.2.1.	Vyhledání vhodného prostoru a vybavení pro KMB
Opatření 1.2.2.	Spuštění realizace přípravná fáze zajištění provozu a fungování KMB
Opatření 1.2.3.	Personální zajištění KMB
Opatření 1.2.4.	Zajištění udržitelnosti činnosti KMB

Opatření 1.3 Zavedení nových Pravidel pro přidělení bytu z bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.3.1.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů s předem stanoveným nájemným
Opatření 1.3.2.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů určených pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí
Opatření 1.3.3.	Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení
Opatření 1.3.4.	Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká
Opatření 1.3.5.	Pravidla pro přidělování bytů určených pro dostupné bydlení

Opatření 1.4 Efektivní hospodaření s bytovým fondem města České Budějovice

Opatření 1.4.1.	Výměna bytu na žádost nájemce
Opatření 1.4.2.	Výměna bytu z rozhodnutí společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Opatření 1.5 Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.5.1.	Kontinuální modernizace stávajícího stavu správy dat
Opatření 1.5.2.	Elektronická pasportizace dat
Opatření 1.5.3.	Zvýšení efektivity a sdílení dat

Opatření 1.1 Zavedení nové typologie bytů s ohledem na cílové skupiny žadatelů o byt

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.1 Běžné nájemní byty s předem stanoveným nájemným
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným je pronajímán občanům na základě výběrového řízení, které se řídí Pravidly pro přidělování bytů. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou. Počet běžných nájemních bytů pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet vyhlášených výběrových řízení. Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.2 Běžné nájemní byty určené pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Lukrativní nájemní byt určený pro výběrové řízení obálkovou metodou / aukcí je pronajímán občanům na základě výběrového řízení, které se řídí Pravidly pro přidělování bytů se specificky pro obálkovou metodu / aukci. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou. Počet běžných nájemních bytů určené pro nájemní bydlení pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet vyhlášených výběrových řízení. Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.3 Byty zvláštního určení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS) a bezbariérové byty zvlášť upravené pro osoby se zdravotním postižením. V bytech DPS si nájemci mohou požádat o výkon pečovatelské služby, a byty nejsou zcela bezbariérové. Bezbariérové byty jsou určeny pro občany se sníženou mobilitou a držitele průkazu ZTP nebo ZTP/P. Žádost o přidělení bytu se řídí Pravidly pro přidělení bytu zvláštního určení, nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou.

	Počet bytů zvláštního určení pro nájemní bydlení pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o., odbor sociálních věcí MM České Budějovice
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.4 Služební byty
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným je pronajímán na základě rozhodnutí tajemníka Magistrátu města České Budějovice. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou a je vázána na pracovní poměr nájemce. Počet služebních bytů pro nájemní bydlení pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o., statutární město České Budějovice
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.5 Náhradní (krizové) byty
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Byty určené pro okamžitou pomoc občanům ve chvíli bytové nouze (přírodní katastrofa, mimořádná událost). S nájemcem je uzavírána Smlouva o ubytování na dobu určitou. Počet krizových bytů určených pro nájemní bydlení pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.6 Startovací byty Loucká
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Byty vystavěné s využitím dotace Státního fondu rozvoje bydlení v ulici Loucká, ve kterých je snížené nájemné, jsou určeny ekonomicky aktivním osobám (rodinám i jednotlivcům), kteří se chtějí osamostatnit nebo po složité životní situaci znovu začít samostatně žít, ale jejich příjem nestačí na získání běžného bydlení z majetku města nebo volného trhu. Žadatel musí splňovat Pravidla pro přidělení bytu a současně podmínku výše příjmu, která je pravidelně ověřována.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet vyhlášených výběrových řízení. Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.1.7 Byty určené pro dostupné bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Běžný nebo startovací nájemní byt s předem stanoveným nájemným je pronajímán občanům na základě doporučení Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB) a následného výběrového řízení, které se řídí specifickými Pravidly pro přidělování bytů pro dostupné bydlení. Podmínkou přidělení bytu je souhlas s následnou sociální podporou. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou. Počet dostupných bytů určené pro nájemní bydlení pro každou lokalitu ve městě České Budějovice je přílohou této koncepce.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o., odbor sociálních věcí MM České Budějovice, Kontaktní místo pro bydlení
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	NNO v Českých Budějovicích
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet vyhlášených výběrových řízení. Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o byt. Následná sociální práce evaluovaná KMP.

Opatření 1.2 Vznik Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB)

Opatření 1.2.1.	Vyhledání vhodného prostoru a vybavení pro KMB
Opatření 1.2.2.	Spuštění realizace přípravné fáze zajištění provozu a fungování KMB
Opatření 1.2.3.	Personální zajištění KMB
Opatření 1.2.4.	Zajištění udržitelnosti činnosti KMB

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.2 Vytvoření Kontaktního místa pro bydlení (dále KMB)
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Vytvoření KMB je součástí Bytové koncepce, protože se stane sjednocujícím bodem nově integrovaného systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích. Hlavním smyslem KMB je poskytování informačního servisu pro všechny zájemce o městský byt a dále s nimi spolupracovat. Činnost KMB bude systémově zařazena pod společnost Správa domů s.r.o., a to v rámci obstaravatelské smlouvy. Činnost pracovníků bude metodicky řízena jejich zaměstnavateli, ve vzájemné spolupráci a provázanosti.
AKTIVITY VEDOUČÍ K NAPLNĚNÍ	1.2.1 Vyhledání vhodného prostoru a vybavení pro KMB 1.2.2 Spuštění realizace přípravné fáze zajištění provozu a fungování KMB 1.2.3 Personální zajištění KMB 1.2.4 Zajištění udržitelnosti realizace KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice, odbor sociálních věcí MM České Budějovice, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ČASOVÝ HARMONOGRAM	srpen 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Je zajištěn prostor a provoz pro Kontaktní místo pro bydlení. KMB má tým dvou pracovníků v požadovaných kvalifikačních předpokladech. KMB na základě podpůrných metodik a zvolených pracovních postupů rozvine svou činnost tak, aby vedla k zajištění a dlouhodobému udržení bydlení pro občany Českých Budějovic. Činnost KMP je pravidelně evaluovaná, revidovaná a supervidovaná. KMP vydává Výroční zprávu o činnosti za uplynulý rok.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.2.1 Vyhledání vhodného prostoru a vybavení pro KMB
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	K provozu KMB byly vytipovány vhodné místnosti umožňující bezbariérový přístup. KMB je koncipováno tak, aby nabídlo zázemí klíčovým pracovníkům a současně pohodlné a bezpečné prostředí pro jednání s klienty.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí MM České Budějovice, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	srpen 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Je zajištěn prostor pro Kontaktní místo pro bydlení
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.2.2 Spuštění realizace přípravné fáze zajištění provozu a fungování KMB

CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci vytvoření metodické základny KMB • Bude vypracována metodika práce KMB • Pracovní náplně jednotlivých pracovníků, plán vzdělávání • Pracovní postupy kontaktního místa (včetně Katalogu cest k udržení a nalezení bydlení, evaluace) • Vytvoření sítě podpory • Case manažer ve spolupráci s koordinačním pracovníkem zahájí jednání s vytipovanými okolními institucemi a NNO pro vytvoření sítě podpory a uzavření dohod ohledně spolupráce při podpoře osob v bytové nouzi.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí MM České Budějovice, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	srpen 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Je zajištěn provoz Kontaktního místa pro bydlení.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.2.3 Personální zajištění KMB
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Tým KMB budou tvořit min. dva pracovníci – manažer bydlení a case manager/sociální pracovník. Budou vypracovány pracovní náplně jednotlivých pracovníků. Činnost pracovníků bude metodicky řízena jejich zaměstnavateli, ve vzájemné spolupráci a provázanosti. Mzdové náklady budou do roku 2022 financovány z dotačního titulu OPZ. Práce KMB se mohou účastnit i klíčoví pracovníci jednotlivých projektů bydlení v rámci Koncepce bydlení v Českých Budějovicích. Pracovníci KMB s nimi úzce spolupracují.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí MM České Budějovice, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Klíčoví pracovníci jednotlivých projektů bydlení v Českých Budějovicích
ČASOVÝ HARMONOGRAM	září - listopad 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	KMB má tým pracovníků na plný úvazek v požadovaných kvalifikačních předpokladech.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.2.4 Zajištění udržitelnosti činnosti KMB
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Pro efektivní fungování KMB a zajištění udržitelnosti činnosti, je důležité vytvoření podpůrných metodik, které svým obsahem upřesní konkrétní mechanismy a kroky (tj. pracovní postupy) vedoucí k zajištění a dlouhodobému udržení bydlení pro občany Českých Budějovic. Tyto metodiky a pracovní postupy budou pravidelně revidovány. Činnost pracovníků KMB bude kontrolována jejich zaměstnavateli a bude podléhat pravidelné supervizi. Výsledky činnosti KMB budou evaluovány a 1x ročně zveřejňovány v rámci Výroční zprávy o činnosti KMB.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí MM České Budějovice, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Externí supervizor
ČASOVÝ HARMONOGRAM	listopad 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	KMB na základě podpůrných metodik a zvolených pracovních postupů rozvine svou činnost tak, aby vedla k zajištění a dlouhodobému udržení bydlení pro občany Českých Budějovic. Činnost KMP je pravidelně evaluovaná, revidovaná a supervidovaná. KMP vydává Výroční zprávu o činnosti za uplynulý rok.

Opatření 1.3 Zavedení nových Pravidel pro přidělení bytu z bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.3.1.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů s předem stanoveným nájemným
Opatření 1.3.2.	Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů určených pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí
Opatření 1.3.3.	Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení
Opatření 1.3.4.	Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká
Opatření 1.3.5.	Pravidla pro přidělování bytů určených pro dostupné bydlení

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.3.1 Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů s předem stanoveným nájemným
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neeviduje žádné žádosti o přidělení bytů. Všechny volné byty uvolňuje pro výběrová řízení. Pro všechna výběrová řízení jsou vypracována jednotná Pravidla pro přidělování bytů, která jsou dále specifikována dle typologie bytů. Přidělování běžných nájemních bytů s předem stanoveným nájemným se řídí Pravidly pro přidělování bytů ve vlastnictví města České Budějovice.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vypracovaná a schválená Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města České Budějovice.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.3.2 Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů určených pro výběrové řízení obálkovou metodou / aukcí
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neeviduje žádné žádosti o přidělení bytů. Všechny volné byty uvolňuje pro výběrová řízení. Pro všechna výběrová řízení jsou vypracována jednotná Pravidla pro přidělování bytů, která jsou dále specifikována dle typologie bytů. Pravidla pro přidělování běžných nájemních bytů určených pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí mají tyto další specifika: • Protože se jedná o lukrativní bydlení, bude zájemcům vždy umožněna prohlídka bytu předem • Zájemce o bydlení anonymně nabídne výši nájemného bez energií (obálka / aukce) • Zájemce doloží informaci o svých příjmech, nabídnutá výše nájemného musí být těmto příjmům přiměřená

REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vypracovaná a schválená Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města České Budějovice se specifiky pro výběrová řízení obálkovou metodou / aukcí mají tyto další specifika.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.3.3 Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neneviduje žádné žádosti o přidělení bytů zvláštního určení. Všechny volné byty obsazuje odbor sociálních věcí MM České Budějovice podle specifických Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o., odbor sociálních věcí MM České Budějovice
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vypracovaná a schválená Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.3.4 Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neneviduje žádné žádosti o přidělení bytů. Všechny volné byty uvolňuje pro výběrová řízení. Pro všechna výběrová řízení jsou vypracována jednotná Pravidla pro přidělování bytů, která jsou dále specifikována dle typologie bytů. Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká mají mj. tyto specifika: • věk žadatele od 18 let • splnění podmínky příjmu • složení kaucí dle specifických podmínek • pravidelná aktualizace informací o příjmu nájemce • znevýhodněná výchozí sociální situace žadatele Cílem nájmu ve Startovacím bytě je stabilizovat osobní a rodinný život nájemce tak, aby si v době do 5 let od přidělení startovacího bytu požádal o Běžné bydlení s předem stanoveným nájemným nebo našel byt na volném trhu s nemovitostmi, s možností prodloužení v odůvodněných případech.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	

ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vypracovaná a schválená Pravidla pro přidělování startovacích bytů Loucká. Počet nájemců, kteří získali běžné nájemné bydlení a dále již nepotřebovali podporu v rámci startovacích bytů.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.3.5 Pravidla pro přidělování bytů určených pro dostupné bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neevduje žádné žádosti o přidělení bytů. Všechny volné byty uvolňuje pro výběrová řízení. Pro všechna výběrová řízení jsou vypracována jednotná Pravidla pro přidělování bytů, která jsou dále specifikována dle typologie bytů. Pravidla pro přidělování bytů pro dostupné bydlení mají mj. tyto další specifika: • registrace skrze KMB a spolupráce s pracovníky KMB či jimi doporučenými NNO • znevýhodněná výchozí sociální situace žadatele • aktivní práce nájemce na změně své životní situace Cílem nájmu v bytě určeném pro dostupné bydlení je stabilizovat osobní a rodinný život nájemce tak, aby si nájemce v době do 7 let od získání nájmu požádal o Běžné bydlení s předem stanoveným nájemným nebo našel byt na volném trhu s nemovitostmi, s možností prodloužení v odůvodněných případech.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o., odbor sociálních věcí MM České Budějovice, Kontaktní místo pro bydlení
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	NNO v Českých Budějovicích, Platforma pro sociální bydlení, Konzilium pro dostupné bydlení, Realitní makléř pro dostupné bydlení
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vypracovaná a schválená Pravidla pro přidělování dostupných bytů. Evaluace sociální práce s nájemci bytů dostupného bydlení. Počet nájemců, kteří získali běžné nájemné bydlení a dále již nepotřebovali podporu v rámci dostupného / sociálního bydlení.

Opatření 1.4 Efektivní hospodaření s bytovým fondem města České Budějovice

Opatření 1.4.1.	Výměna bytu na žádost nájemce
Opatření 1.4.2.	Výměna bytu na základě návrhu společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.4.1. Výměna bytu na žádost nájemce
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Nájemce městského bytu může požádat o výměnu bytu. O změnu bytu zažádá přihlášením do výběrového řízení. V případě zhoršení zdravotního stavu pak dle pravidel pro byty zvláštního určení. Společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o. neevduje žádosti o výměnu bytu a postupuje dle Pravidel pro přidělování bytů ve vlastnictví města České Budějovice. Nájemce po výměně bytu původní byt vrátí zpět.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	odbor sociálních věcí MM České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o výměnu bytu.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.4.2. Výměna bytu na základě návrhu společnosti SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	SPRÁVA DOMŮ s.r.o. může s nájemcem dohodnout výměnu bytu: • je-li třeba provést ve stávajícím bytě rekonstrukci / dlouhodobou opravu • byt svou velikostí přestane vyhovovat počtu osob, které ho obývají • přestane-li nájemce splňovat podmínku výše příjmu pro startovací / dostupný byt (Loucká) Nájemce je o výměně informován v dostatečném předstihu, je mu nabídnut jiný vyhovující a odpovídající byt s předem stanoveným nájemným. Nájemce po výměně bytu původní byt vrátí zpět.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet uspokojených / zamítnutých žádostí o výměnu bytu.

Opatření 1.5 Modernizace správy dat pro oblast bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 1.5.1.	Kontinuální modernizace stávajícího stavu správy dat
Opatření 1.5.2.	Elektronická pasportizace dat
Opatření 1.5.3.	Zvýšení efektivity a sdílení dat

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.5.1 Kontinuální modernizace stávajícího stavu správy dat
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Zpracování dat probíhá v SW řešení SQL domy, jedná se o správcovský program, program do budoucna napojit na spisovou a archivní službu, zpřístupnit formou aplikace pro jednotlivé uživatele
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	září 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Napojení spisové a archivní služby na správcovský program SW SQL domy Zpřístupnění správcovského programu formou aplikace pro jednotlivé uživatele.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.5.2 Elektronická pasportizace dat
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci digitalizace veřejné správy bude nutné zpracování tzv. elektronického pasportu budov, zpracování pasportu budov bude důležité pro zlepšení plánování oprav a investic objektů
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice
ČASOVÝ HARMONOGRAM	listopad 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Provedení elektronického pasportu budov.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	1.5.3 Zvýšení efektivity a sdílení dat
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Umožnit propojení celého systému ve vazbě na statutární město České Budějovice s využitím nadstavbových aplikací / aukční systém, evidence nemovitého majetku.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Statutární město České Budějovice

ČASOVÝ HARMONOGRAM	prosinec 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Propojení dat správy ve vazbě na statutární město České Budějovice. Digitální evidence nemovitého majetku. Vybudování aukčního systému pro VŘ.

Priorita 2 : Správa a rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města České Budějovice

Opatření 2.1.	Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice
Opatření 2.2.	Rozšiřování bytového fondu

Opatření 2.1 : Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.1.1 Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice - byty mimo historické centrum města
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Bude probíhat rekonstrukce stávajících bytových jednotek dle jejich postupného uvolňování a to do soudobého standardu. Zvyšování standardu bydlení snížením energetické náročnosti budov a úpravou způsobu vytápění s možností získání dotačních titulů.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet zrekonstruovaných bytů
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.1.2 Rekonstrukce stávajících bytových jednotek z fondu města České Budějovice - byty v historickém centru města
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Rekonstrukce budou probíhat v bytech v historickém centru města a dle možností se bude uchovávat jejich případná historická hodnota, a to i při změnách velikosti původních bytů. Změna dispozic bude řešena s NPÚ a bude kladena snaha o snížení energetické náročnosti historických budov.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	NPÚ
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet zrekonstruovaných bytů

Opatření 2.2 : Rozšiřování bytového fondu

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.2.1 Nová výstavba ze zdrojů města
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Výstavba nových bytových jednotek, které budou ve vlastnictví města České Budějovice ze zdrojů města dle možností územního plánu, bude proveden výběr pro novou výstavbu bytových domů s možností získání zvýhodněného úvěru.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Fond rozvoje a veřejných zakázek
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2025
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Nově postavené byty
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.2.2 Nová výstavba s využitím dostupných dotačních titulů
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Výstavba nových bytových jednotek ze zdrojů národních nebo evropských, které budou určené pro výstavby podle zvláštních pravidel a podmínek pro jejich využití.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	útvary hlavního architekta
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2025
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Nově postavené byty
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.2.3 Nová výstavba ve spolupráci s developery
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Bude probíhat komunikace s developery pro hledání možností spolupráce při realizaci větší bytové výstavby, kde součástí bytového komplexu budou i městské byty.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	útvary hlavního architekta
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2025
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Nově postavené byty

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.2.4 Vyhledávání lokalit vhodných pro výstavbu nových bytů
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Vyhledávání vhodných lokalit pro výstavbu nových bytů a bytových komplexů na území města, včetně podpory doprovodných procesů v rámci dlouhodobých strategií města.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	útvary hlavního architekta
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Identifikované lokality
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	2.2.5 Nákup a nabytí stávajících domů a bytů
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci zvýšení počtu bytů v majetku města České Budějovice by mohly být nakupovány nemovitosti z volného trhu – a to jak celé domy, tak jednotlivé byty. Zejména v lokalitách centra a jeho okolí. Další možností je nabytí domů a bytů např. darem, dědictvím.
REALIZÁTOR	SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Realitní kanceláře
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2025
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Rozšíření bytového fondu o nové bytové jednotky.

Priorita 3 : Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami

Priorita 3.1 Realizace systému dostupného bydlení

Opatření 3.1.1	Podpora zavádění systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích
Opatření 3.1.2	Realizace programu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“
Opatření 3.1.3	Tvorba přímých realizačních dokumentů – metodik

Priorita 3.2 Zajištění bytového fondu pro dostupné bydlení

Opatření 3.2.1	Spolupráce se soukromými vlastníky bytového fondu
----------------	---

Priorita 3.3 Zajištění personálních kapacit podpory pro nájemce v dostupném bydlení

Opatření 3.3.1	Personální kapacity pro dostupné bydlení
Opatření 3.3.2.	Financování personálních kapacit pro zajištění sociální práce

Priorita 3.4 – Evaluace systému dostupného bydlení

Opatření 3.4.1	Hodnocení a aktualizace dat
Opatření 3.4.2.	Mapování rozsahu a struktury bytové nouze

Priorita 3.1 Realizace systému dostupného bydlení

Opatření 3.1.1. Podpora zavádění systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.1.1 Ustanovení koordinačního pracovníka pro realizaci systému dostupného bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Odbor sociálních věcí ustanovuje koordinačního pracovníka pro realizaci systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích, v jeho kompetenci je koordinace systému dostupného bydlení i zainteresovaných aktérů. Dále organizačně zajišťuje jednání Platformy a všestrannou komunikaci k tématu dostupného bydlení.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Únor 2018
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Je pověřen koordinátor pro vznik Koncepce dostupného bydlení v Českých Budějovicích.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.1.2 Udržení činnosti Platformy pro dostupné bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Platforma je složena z odborníků, kteří téma bydlení řeší každodenně v rámci své pracovní náplně. Odborníkům v Platformě jsou předkládány pracovní dokumenty k revizi a odbornému vyjádření.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí – koordinační pracovník
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Členové Platformy
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně 2019 - 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Zápisy z jednotlivých jednání Platformy.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.1.3 Vznik Konzilia pro dostupné bydlení jako odborné pracovní skupiny
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Posláním Konzilia je plnit roli odborné pracovní skupiny pro bytovou a sociální komisi rady města. Cílem Konzilia bydlení je přispět k odborné garanci přijatých opatření v rámci Koncepce bydlení v Českých Budějovicích a vytvářet doporučení pro potřeby bytové a sociální komise.
REALIZÁTOR	bytová a sociální komise
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Platforma pro dostupné bydlení, NNO, SPRÁVA DOMŮ s.r.o., zástupci samosprávy města
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Leden 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Zápisy z jednotlivých pracovních setkání Konzilia

Opatření 3.1.2 Realizace programu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.2.1 Zajištění disponibilních bytů z volného trhu i městského bytového fondu
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci realizace programu bude fungovat sociální realitní zprostředkovatel, jehož úlohou bude zajišťovat byty z volného trhu, které by byly vhodné k využití pro cílovou skupinu nejohroženějších osob. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. uvolňuje dle aktuálních možností vhodné byty pro realizaci tohoto programu.
REALIZÁTOR	OSV, koordinační pracovník, sociální realitní zprostředkovatel, SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2019 - 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Jsou zajištěny standardní bytové jednotky pro účastníky projektu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.2.2 Vytvoření a provozování databáze možných účastníků programu
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V metodických dokumentech budou stanovena konkrétní kritéria pro vstup účastníků do projektu. Účastníci budou vybíráni z databáze osob v bytové nouzi, jejíž vznik se předpokládá spolu s fungováním KMB
REALIZÁTOR	OSV, Koordinační pracovník, pracovníci KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2019 - 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Existuje databáze osob v bytové nouzi na území města České Budějovice.
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.2.3 Posouzení žádostí o vstup do programu
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Mechanismus hodnocení žádostí o vstup do programu bude na vstupu zpracován pracovníkem KMB a dále postoupen do odborného Konzilia viz 3.1.1.3 (posouzení a výběr osob). Zpracovaný materiál bude předán bytové komisi k projednání.
REALIZÁTOR	OSV, Koordinační pracovník, pracovníci KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2019 - 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Pracuje odborné Konzilium pro výběr účastníků projektu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“ a pro výběr osob, které žádají o pronájem městského bytu.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.2.4 Zabydlení a podpora účastníků programu
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Bude pro účastníky programu zajišťována adekvátní podpora vyplývající z metodik (viz 1.4.2) a další potřebnou podporu ze strany sociální práce, případně dalších odborných pracovníků a disciplín.
REALIZÁTOR	OSV, Koordinační pracovník, pracovníci KMB, NNO
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	prosinec 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Vybraní klienti/domácnosti

Opatření 3.1.3 Tvorba přímých realizačních dokumentů – metodik

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.3.1 Metodika vyhodnocování bytové nouze a průchodu klienta systémem dostupného bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Pro posouzení klientovy aktuální životní situace a analýzu bytové nouze je sestavena samostatná metodika, spolu s podpůrnými dokumenty s obecnými daty k analýze bytové nouze. V rámci Metodiky je rovněž nastaven postup klienta systémem dostupného bydlení.
REALIZÁTOR	Koordinační pracovník
Spolupracující subjekty	Členové Konzilia a Platformy pro dostupné bydlení a další aktéři dostupného bydlení
Časový harmonogram	říjen 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Existující metodika.

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.1.3.2 Metodika nastavení koordinace podpory v bydlení (case management)
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Bude vytvořena metodika nastavení koordinace podpory v bydlení (case management), která bude popisovat hodnocení potřeb klienta, sestavení plánu jeho podpory (včetně jeho realizace), průběžný monitoring a v konečném důsledku i vyhodnocení realizace plánu.
REALIZÁTOR	KMB – case management
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Členové Konzilia a Platformy pro dostupné bydlení a další aktéři dostupného bydlení
ČASOVÝ HARMONOGRAM	říjen 2019
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Je nastaven proces případového managementu.

Priorita 3.2 Zajištění bytového fondu pro dostupné bydlení

Opatření 3.2.1 Spolupráce se soukromými vlastníky bytového fondu

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.2.2.1 Zřízení pozice realitního zprostředkovatele vyhledávajícího byty na volném trhu
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci programu „Bydlení jako první krok k sociálnímu začleňování“ bude sociální realitní zprostředkovatel vyhledávat vhodné bytové jednotky jednak pro účely programu, ale též obecně pro osoby vedené v databázi KMB, a to i od soukromých vlastníků.
REALIZÁTOR	Pracovník KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Aktéři systému dostupného bydlení v Českých Budějovicích, zejména SPRÁVA DOMŮ s.r.o., realitní kanceláře.
ČASOVÝ HARMONOGRAM	průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Do systému dostupného bydlení vstupují na základě oboustranně výhodných smluvních podmínek také soukromí vlastníci domů a bytů.

Priorita 3.3. Zajištění personálních kapacit podpory pro nájemce v dostupném bydlení

Priorita 3.3.1 Zajištění personálních kapacit podpory pro nájemce v dostupném bydlení

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.3.1.1 Mobilizace a provázanost kapacit sociální práce poskytovatelů sociálních služeb na celém území Českých Budějovic prostřednictvím procesu KPSS
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	V rámci procesu tvorby RPSSČB bude zapracováno opatření na zajištění nutné podpory při zabydlování domácností v bytové nouzi s potřebou intenzivní či méně intenzivní podpory. Opatření bude úzce provázáno s fungováním Kontaktního místa bydlení v Českých Budějovicích, jako místem, odkud je podpora koordinována. Cílem je zajistit personální kapacity do roku 2022 v podobě 7 odborných klíčových pracovníků, kteří budou fungovat pro potřeby dostupného bydlení.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Aktéři tvorby RPSS ČB
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2019 – 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Zajištěné úvazky podpory (dohody s poskytovateli)

Opatření 3.3.2 Vytvoření dotačního titulu

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.3.2.1 Vytvoření dotačního titulu pro realizaci nástrojů systému dostupného bydlení – v rámci dotačního systému statutárního města České Budějovice
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Bude vytvořen dotační titul určený pro zajištění personálních kapacit pro realizaci sociální práce v rámci systému dostupného bydlení. Tyto prostředky budou určené pro odborné organizace zabývající se dostupným bydlením, které disponují odbornými pracovníky v této oblasti.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Od 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Existující dotační titul

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.3.2.2 Podpora a realizace projektů
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Podpora realizátorů projektů dotovaných z veřejných zdrojů a zjišťováními externími organizace nebo realizaci projektů vlastních na podporu a rozvoj dostupného bydlení.
REALIZÁTOR	odbor sociálních věcí
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	NNO
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Počet realizovaných projektů

Priorita 3.4. Evaluace systému dostupného bydlení

Opatření 3.4.1 Hodnocení a aktualizace dat

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.4.1.1 Hodnocení efektivity systému dostupného bydlení
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Celý systém dostupného bydlení bude průběžně hodnocen a to na pozadí evidence žadatelů, počtů kontaktů a realizovaných opatření z pohledu primárních cílových skupin (lidí v bytové nouzi, resp. lidí, kteří získají dostupný byt).
REALIZÁTOR	Koordinační pracovník, pracovník KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Case management, aktéři systému
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Průběžně
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Výstupní analýzy pro hodnocení efektivity systému dostupného bydlení
ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.4.1.2 Aktualizace analytické části a průběžná analýza dat z kontaktního centra
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Budou každoročně aktualizována data analytické části Koncepce bydlení ve vztahu k dostupnému bydlení. Data budou pocházet z veřejně dostupných zdrojů, KMB a dalších organizací participujících na systému dostupného bydlení.
REALIZÁTOR	Koordinační pracovník, pracovník KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Platforma pro dostupné bydlení
ČASOVÝ HARMONOGRAM	Leden - březen 2020
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Data analytické části jsou postupně dopracována a aktualizována

Opatření 3.4.2 Mapování rozsahu a struktury bytové nouze

ČÍSLO A NÁZEV AKTIVITY	3.4.2.1 Pravidelně opakované mapování rozsahu a struktury bytové nouze v Českých Budějovicích
CHARAKTERISTIKA AKTIVITY	Pro efektivní realizaci systému dostupného bydlení bude sledován vývoj, rozsah a intenzita bytové nouze na území města Českých Budějovic, které přispěje k vyhodnocování přijatých opatření v rámci celkové bytové politiky města a také k efektivnímu plánování dalších potřebných nástrojů či projektů s cílem bytovou nouzi eliminovat.
REALIZÁTOR	Koordinační pracovník, pracovník KMB
SPOLUPRACUJÍCÍ SUBJEKTY	Case management, aktéři systému, NNO
ČASOVÝ HARMONOGRAM	2019 - 2022
INDIKÁTOR HODNOCENÍ	Zpráva o rozsahu a struktuře bytové nouze v Českých Budějovicích

Seznam použité literatury

Augustinová H. – P. Vačkář (2014): *Monitoring lokalit ohrožených sociálním vyloučením v Jihočeském kraji*. Dostupné na adrese: [https://www.kraj-jihocesky.cz/krajsky-urad/odbor-socialnich-veci#informace-z-oblasti-socialniho-zaclenovani-\(vyloucení\)](https://www.kraj-jihocesky.cz/krajsky-urad/odbor-socialnich-veci#informace-z-oblasti-socialniho-zaclenovani-(vyloucení))

Čada, K. a kol. (2015): *Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR*. Praha: GAC. Dostupné na adrese: <https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/index.html>

Český statistický úřad (2013). Srovnání vybraných měst (sídel správních obvodů ORP) Jihočeského kraje. In: *Sčítání lidu, domů a bytů – Jihočeský kraj – analýza výsledků – 2011*. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/documents/10180/20533808/31413513t03.pdf/0970b017-5312-408b-8aa5-dde9420e1da4?version=1.0>

Český statistický úřad (2019): *Město České Budějovice v číslech*. Dostupné na adrese: <https://www.czso.cz/csu/x/mesto-ceske-budejovice-v-cislech>

ČTK (2018): Nájemné v Česku prudce zdražuje. Projděte si nové porovnání cen. *Aktuálně.cz*, 17. 4. Dostupné na adrese: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/najemne-v-cesku-prudce-zdrazuje-ukazujinova-cisla-nejvice-s/r~f113c98e422111e88b47ac1f6b220ee8/>

ČTK (2019): Ceny bytů dál rostou. Hluběji do kapsy musí sáhnout lidé v Liberci i Budějovicích. *Aktuálně.cz*, 4. 9. Dostupné na adrese: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceny-bytu-v-cesku-rostly-hlavne-v-liberci-a-budejovicich-ost/>

European Observatory on Homelessness (2011): *Social Housing Allocation and Homelessness*. Brusel: FEANTSA. Dostupné na adrese: https://www.feantsaresearch.org/download/feantsa_eoh-studies_v1_12-20116551222474255824828.pdf

FEANTSA (2007): Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení (ETHOS). Dostupné na adrese: https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf

Kocman, D., J. Klepal (2016): *Prostupné bydlení: Evaluate*. Praha: Úřad vlády ČR – Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/kocman_a_klepal_2016_evaluate-prostupnebydleni_fin_print.pdf

Mikeszová, M. a kol. (2017): *Metodika identifikace tržního selhání v oblasti bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR a ČVUT, str. 17. Dostupné na adrese: http://www.obcepro.cz/data/socialni_bydleni.pdf

MPSV (2013): *Koncepce prevence a řešení problematiky bezdomovectví v České republice do roku 2020*. Praha. Dostupné na adrese: <https://www.vlada.cz/assets/media-centrum/aktualne/Koncepce-prevence-a-reseni-problematiky-bezdomovectvi-v-CR-do-roku-2020.pdf>

MPSV (2015): *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025*. Dostupné na adrese: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

MPSV (2018): *Doporučený postup MPSV č. 1/2018 k realizaci sociální práce na pověřených obecních úřadech, obecních úřadech obcí s rozšířenou působností a krajských úřadech*. Dostupné na adrese: https://www.mpsv.cz/files/clanky/33047/DP_1_2018.pdf

MPSV (2019): Výzva operačního programu Zaměstnanost č. 108 „Podpora programu Housing First (Bydlení především)“. Dostupné na adrese: <https://www.esfcr.cz/vyzva-108-opz>

Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. (Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby). Dostupné na adrese: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2003-146>

Platforma pro sociální bydlení a LUMOS (2019): *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné na adrese: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

Pleace, N. (2017): *Evropská příručka bydlení především*. Praha: Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na adrese: <https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/05/housing-first-guide-czech.pdf>

Ptáčková, K. (2013): *Českobudějovické sídliště Máj – Léto 2013: Základní screening situace sociálního vyloučení*. Praha: Agentura pro sociální začleňování.

Statutární město České Budějovice (2001): *Pravidla pro přenechání bytů do nájmu v domech v majetku města České Budějovice*.

Statutární město České Budějovice (2005): *Pravidla pro přenechání 100 bytů do nájmu postavených v domech na sídlišti Máj v majetku statutárního města Budějovice*.

Statutární město České Budějovice (2013): *Rozvojový plán sociálních služeb České Budějovice 2013–2018*. Dostupné na adrese: http://rpss.c-budejovice.cz/sites/default/files/obsah/frontpage/soubory/Archiv/rpsscb_2012-2018_final.pdf

Statutární město České Budějovice (2017): *Strategický plán města Českých Budějovic 2017–2027*. Dostupné na adrese: https://www.c-budejovice.cz/sites/default/files/import/cz/rozvoj-mesta/strategicky-plan/Documents/SPCB2017_KompletFinal_PoPripominkach_ZmenovaVerzeKSR.pdf

Sýkora, L. (2010): *Rezidenční segregace*, Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj a Univerzita Karlova. Dostupné na adrese: http://prfdec.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_ed_2010_Rezidencni_segregace.pdf

Veselý, M. (2018): *Pravidla nebo zásady pro přidělování bytů ve vlastnictví obce*. Praha: Ministerstvo vnitra, nebulikovaný dokument. Dostupné na adrese: http://m.tajemnici.cz/assets/File.ashx?id_org=200006&id_dokumenty=5979

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích (2018): *Znalecký posudek č. 188/60/2018: Stanovení obvyklé jednotkové ceny nájemného definovaných skupin bytových jednotek*. České Budějovice. Dostupné na adrese: http://www.sdcb.cz/admin-assets/js/kcfinder/upload/files/Znalecky%CC%81%20posudek%20-%20c%CC%8C.%20188_60_2018_final.pdf

Výzkumný ústav práce a sociálních věcí (2015): *Metodika prevence ztráty bydlení*, Brno. Dostupné na adrese: https://www.mpsv.cz/files/clanky/23607/Metodika_prevence_ztraty_bydleni_def.pdf

Bezdomovství, sociální vyloučení spojené s absencí bydlení, je jedním z problémů, kterého se týká Strategie sociální ochrany a začleňování EU. Prevence bezdomovství a reintegrace osob bez domova jsou otázkami, které vyžadují dobré pochopení procesů a mechanismů, které vedou do situací absence nebo ztráty domova.

FEANTSA (Evropská federace národních sdružení pracujících s bezdomovci) vytvořila typologii bezdomovství a vyloučení z bydlení, nazvanou ETHOS.

Typologie ETHOS vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovství. Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně

užívat (*fyzická oblast*); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (*sociální oblast*); mít právní důvod k užívání (*právní oblast*). Z toho vyplývají čtyři formy vyloučení z bydlení: bez střechy, bez bytu, nejisté bydlení, nevyhovující bydlení – všechny tyto situace ukazují na *absenci bydlení*. ETHOS tedy člení osoby bez domova podle jejich životní situace nebo situace jejich bydlení. Tyto koncepční kategorie se dále člení na 13 operačních (pracovních) kategorií, v rámci realizovaného národního projektu Strategie sociální inkluze bezdomovců v ČR byl vytvořen soubor národních subkategorií. Typologie tak může být využita pro monitoring bezdomovství, pro vytváření politik a jejich rozvoj a vyhodnocování.

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhová) definice	Národní subkategorie		*
BEZ STŘECHY	1	Osoby přežívající venku	1.1	Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	Osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách bez možnosti ubytování	1.1.1	Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	b
	2	Osoby v noclehárně	2.1	Noclehárna	Osoby bez obvyklého bydliště, které využívají nízkoprahové noclehárny	2.1.1 2.1.2	Osoby v nízkoprahové noclehárně Osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek	b b
BEZ BYTU	3	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	3.1	Azylový dům pro bezdomovce	Osoby v azylových domech s krátkodobým ubytováním	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.4 3.1.5 3.1.6	Muži v azylovém domě Ženy v azylovém domě Matky s dětmi v azylovém domě Otcové s dětmi v azylovém domě Úplné rodiny v azylovém domě Osoby v domě na půli cesty	b b b b b b
			3.2	Přechodná ubytovna	Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním, které nemají vlastní bydlení	3.2.1 3.2.2	Osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení) Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu	b b
			3.3	Přechodné podporované ubytování	Bezdomovci v přechodném bydlení se sociální podporou	3.3.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a
	4	Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	4.1	Pobytové zařízení pro ženy	Ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím	4.1.1 4.1.2	Ženy ohrožené domácím násilím pobývajících na skryté adrese Ženy ohrožené domácím násilím pobývajících v azylovém domě	a a
						5.1.1	Žadatelé o azyl v azylových zařízeních	a
	5	Osoby v ubytovnách pro imigranty	5.1	Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	Imigranti v přechodných ubytovnách z důvodu imigrace	5.2.1	Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	a
			5.2	Ubytovny pro migrující pracovníky	Osoby v ubytovnách pro migrující pracovníky	6.1.1 6.2.1	Osoby před opuštěním věznice Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	a a
	6	Osoby před opuštěním instituce	6.1	Věznice a vazební věznice	Bez možnosti bydlení po propuštění	6.3.1 6.3.2	Osoby před opuštěním dětské instituce Osoby před opuštěním pěstounské péče	a a
			6.2	Zdravotnická zařízení	Zůstává déle z důvodu absence bydlení	7.1.1	Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidé dlouhodobě ubytované v azylovém domě	b
			6.3	Zařízení pro děti	Bez možnosti bydlení	7.2.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a
	7	Uživatelé dlouhodobější podpory	7.1	Pobytová péče pro starší bezdomovce	Senioři a osoby invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě			
			7.2	Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce			

* Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení: a – ohrožené osoby, b – bezdomovci

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhov) definice	Národní subkategorie		*
NEJISTÉ BYDLENÍ	8	Osoby žijící v nejistém bydlení	8.1	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	8.1.1	Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)	a
						8.1.2	Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)	a
			8.2	Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.2.1	Osoby bydlící v bytě bez právního důvodu	a
						8.2.2	Osoby v nezákonné obsazené budově	b
			8.3	Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1	Osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)	b
	9	Osoby ohrožené vystěhováním	9.1	Výpověď z nájemního bytu	Výpověď z nájemního bytu	9.1.1	Osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu	a
			9.2	Ztráta vlastnictví bytu	Ztráta vlastnictví bytu	9.2.1	Osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu	a
NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	10	Osoby ohrožené domácím násilím	10.1	Policejně zaznamenané domácí násilí	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečí oběti domácího násilí	10.1.1	Osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti	a
	11	Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1	Mobilní obydlí	Mobilní obydlí, které není určené pro obvyklé bydlení	11.1.1	Osoby žijící v mobilním obydlí, např. marigotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)	a
			11.2	Neobvyklá stavba	Nouzový přístřešek, bouda, chatrč, barák	11.2.1	Osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele	a
			11.3	Provizorní stavba	Provizorní stavba	11.3.1	Osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách např. bez kolaudace	a
	12	Osoby žijící v nevhodném bydlení	12.1	Obydlené neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národní legislativy jako nevhodné k bydlení	12.1.1	Osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné)	a
	13	Osoby žijící v přelidněném bytě	13.1	Nejvyšší národní norma definující přelidnění	Definované jako překračující nejvyšší normu podle rozměru nebo počtu místností	13.1.1	Osoby žijící v přelidněných bytech	a

* Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení: a – ohrožené osoby, b – bezdomovci


FEANTSA

FEANTSA is supported financially by the European Commission. The views expressed herein are those of the author(s) and the Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained herein.

European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL

Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri AISBL