



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analytický podklad k lokalitě Žatec

srpen 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Analytický podklad k lokalitě Žatec

Typ výstupu: Dílčí datový a analytický výstup

Datum vyhotovení: srpen 2025

Řešitelský tým: Václav Nikl a kolektiv ASZ

Úvod

- Dokument je **interním dokumentem**, který je sdílený mezi městem Žatec a Agenturou pro sociální začleňování (ASZ).
- Dokument popisuje základní východiska pro proces desegregace sociálně vyloučené lokality (SVL).
- Dokument tvoří základ pro budoucí memorandum o spolupráci (MoS).
- Dokument tvoří východisko pro sestavení plánu desegregace (PD).¹

Ukotvení v rámci legislativy

Podle zákona č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích) § 35, odst. (2): „Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. **Obec** v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále **pečuje** v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi **o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů**. Jde především o uspokojování potřeby **bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.**“

Dokument a aktivity desegregace naplňují Strategii sociálního začleňování 2021-2030 a Akční plán 2021-2023 Strategie sociálního začleňování 2021-2030, které byly schváleny usnesením Vlády ČR ze dne 3. ledna 2024 č. 8.²

Východiska a principy desegregace v bydlení

Celá činnost je rámována pilotním ověřením postupů a možností desegregace sociálně vyloučené lokality. Nejsou striktně dána žádná pravidla a postupy. Nechceme však cíle

¹ Plán desegregace je vytvořen v rámci platformy založené signatáři memoranda o spolupráci, případně v rámci pracovních skupin založených na základě zmíněné platformy.

Nositelem plánu je město, platforma signatářů tvoří partnery. Plán pomáhá vytvářet ASZ, a to na základě kapacit ASZ. Konkrétní rozdělení rolí a prací záleží na vzájemné domluvě při tvorbě plánu. ASZ pomůže ustavit pracovní skupiny, které však výhledově musí nést a vést město samotné.

² Informace ke Strategii a Akčnímu plánu jsou dostupné zde: <https://www.mpsv.cz/web/cz/strategie-socialniho-zaclenovani-2021-2030>.

desegregace lokality dosáhnout za každou cenu. Proces je založen na následujících principech a východiscích.

Zastřešující principy:

- Je nutné brát ohled na zájmy všech stakeholderů (v tomto kontextu zejména, avšak ne výlučně, zájmy obyvatel, majitelů objektů a města).
- Realizace by měla, v rámci svých možností, umožnit participaci obyvatel města.
- Nelze rušením jedné SVL zakládat jiné SVL.

Východiska desegregace:

- **Citlivá reloka** – ke stěhování obyvatel je nutné přistoupit citlivě, a to jak s ohledem na samotné stěhované, tak i na sousedství, kam mají být přestěhováni:
 - Na stěhování je potřeba připravit domácnost ještě před jejím stěhováním (např. vyřízení potřebných dokumentů, zajištění finanční stability apod). Přestěhovanou domácnost je potřeba podpořit i v procesu bydlení, aby byla snížena pravděpodobnost ztráty bydlení a sousedských sporů.
 - Je nutné též na stěhování připravit sousedství a pracovat s ním. Někteří sousedé mohou nést nelibě snahy města o desegregaci jiné lokality tím, že se tamní obyvatelé přestěhují k nim. Zapojení sousedství a veřejnosti do řešení je jedním z nástrojů, jak toto riziko a obavy sousedství minimalizovat.
 - Realizátor podpory v bydlení je kompetentní pro práci dle principů Housing first/housing led.
- **Prevence migrace a obchodu s chudobou** – není žádoucí rozproudit migraci v regionu ani podporovat obchod s chudobou v regionu.
 - V kontextu desegregace není doporučeno stěhovat osoby od obchodníků s chudobou, aniž by existoval mechanismus, který by jim bránil obsazovat budovu novými nájemníky v obdobné sociální situaci.

- Stěhování je možné v případě stabilizovaného objektu, kde majitelem je buď obec, nebo majitel, který nebude provozovat obchod s chudobou a bude souhlasit s maximálním podílem 20 % bytů obsazených osobami sociálně vyloučenými či sociálním vyloučením ohroženými (u objektů s menším počtem bytů může být procento vyšší, viz níže *sociální mix*).
- Nelze akceptovat scénář, který by vedl k náhlému vystěhování obyvatel bez poskytnutí podpory, protože tyto aktivity rozproudí migraci v regionu a mohou vést ke vzniku nových SVL.

I. Cíle desegregačních aktivit

Cíle můžeme rozdělit na dvě větve: **domy a objekty (cihla)** a **nájemníci, sousedé a obyvatelé (lidé)**. Tyto větve postupují spolu a naplnění obou vede k naplnění desegregačních aktivit. Níže stručný popis.

Cihla

Stavebně-technický stav – objekty jsou ve stavebně-technicky bezvadném stavu, splňují veškeré zákonné normy, jsou zdravotně nezávadné a vzhledově a vybavením jsou ve standardu běžného bydlení³.

Nájemní smlouvy – smlouvy mají standardní podmínky a délku, není praktikováno plošné řetězení krátkodobých smluv.

Nájemné – nájemné je v maximální výši, která je obvyklá pro danou lokalitu.⁴

Lidé

Sociální mix – v exponovaných objektech bydlí maximálně 20 % obyvatel, kteří vykazují znaky sociálního vyloučení⁵; doporučená horní hranice zatížení je 20 %. V případě

³ Tento termín nemá definici, ovšem jsme přesvědčeni, že kvalifikovaným odhadem jsme schopni toto posoudit. Případnou pomůcku mohou tvořit programy IROP zaměřené na bydlení: „základní vybavení (kuchyňská linka, zdroj tepla – kotel, zdroj teplé vody – bojler)“, viz <https://irop.gov.cz/cs/ostatni/doporucene/caste-dotazy/socialni-integrace/standard-a-najem-socialni-bydleni-ii>.

⁴ Lze využít mapu Ministerstva Financí ČR: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>.

objektů o nízkém počtu bytových jednotek lze uvažovat o vyšším poměru (např. v domě s dvěma byty by byl obsazen jeden byt – 50 %). Zároveň bychom neměli nabídkou přesídlování zvyšovat zatížení jiných lokalit. V principu lze uvést, že strop 20 % je platný pro všechny objekty a části města.

Šance – obyvatelé řešených objektů dostanou *dobrou šanci*. Tím je myšleno následující:

- Nejsou-li zajištěny podmínky pro *dobrou šanci*, tak **nelze doporučit zahájení stěhování**.
- Každému obyvatele je nabídnuta podpora formou sociální práce.
- Na základě zmapování sociálními pracovníky a pracovníky jsou u obyvatel identifikovány bariéry pro začlenění.
- Na základě těchto bariér jsou pak navrženy aktivity a řešení (např. pomoc s hledáním zaměstnání přes nástroj Úřadu práce ČR, nebo řešení problematiky s předlužením pomocí dluhové poradny).
- Je nutné avizovat, že je pravděpodobné, že nebude okamžitě k dispozici dostatečný počet bytů pro všechny potřebné. Město se pokusí vyčlenit byty v rámci svého bytového fondu, ostatním potřebným se pak město ve spolupráci se sociálními službami pokusí najít bydlení na otevřeném trhu.

II. Milníky spolupráce

Následuje návrh milníků (a výstupů společné činnosti) které jsou prezentovatelné, a se kterými by bylo dobré veřejnost seznámit, případně podrobit veřejné diskusi (výčet není konečný a je předmětem další diskuse):

- Podpis memoranda o spolupráci.
- První *veřejné setkání* k memorandu o spolupráci a záměru *změny*.

⁵ Za osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením hrožené považujeme ty, které splňují dvě a více z těchto kritérií: chudoba, nezaměstnanost, vyloučení ze vzdělávání, ohrožené bydlení, předluženost. Zároveň je nutné zvažovat též prostorovou segregaci. Více viz popis indexu sociálního vyloučení zde: https://www.socialni-zaclenovani.cz/index_socialniho_vyloucení/.

- Zřízení pracovní skupiny „Dobrá adresa“; doporučeno včlenit do existujících struktur skupin města.
- První verze desegregačního plánu.
- Připomínkování a zpětná vazba k desegregačního plánu.
- Schvalování desegregačního plánu.
- *Veřejné setkání* po schválení desegregačního plánu.
- *Veřejné setkání* k změnám ve veřejném prostoru.
- Výkup a rekonstrukce objektu.

III. Komunikace

Komunikace je klíčový prvek desegregačních aktivit. Je důležité veřejnost seznámit s plánovanými aktivitami a dosaženými výsledky.

Pro zajištění komunikace předpokládáme tyto kanály:

- Žatecký zpravodaj
- Sociální sítě města
- Veřejná setkání, debaty
- Veřejné pracovní skupiny
- Kanály Agentury pro sociální začleňování
- Kanály partnerů

Předpokládáme vznik těchto výstupů:

- Tiskové zprávy
- Příspěvky na sociálních sítích (města i partnerů)
- Zprávy z realizace (vázané na klíčové milníky)
- Záписy z jednání

- Fotodokumentace stavu objektů

Specifická komunikace

- Bude nutné zajistit komunikaci též s dalšími aktéry, vč. majitelů objektů, zástupců opozice, odpůrců vize a dalšími.
- S těmito komunikuje starosta města, či osoba, kterou starosta pověří.
- V případě vzniku krizové situace jsou k dispozici kapacity ASZ.

IV. Stakeholderi a partneři

Tato část popisuje aktéry, které předpokládáme v procesu realizace desegregačních aktivit. Stakeholderi a partneři jsou potenciálními signatáři memoranda o spolupráci ve věci desegregace. Jakou konkrétní roli bude stakeholder či partner zastávat je předmětem vzájemné diskuse a vyjednávání, níže naleznete stručný podpis a s návrhem možné role. Lze racionálně očekávat, že všichni stakeholderi budou hájit především vlastní zájmy.

Stakeholderi

Akteři, kterých se proces desegregace přímo týká, nebo by se mohl týkat.

Město Žatec, jeho složky a organizace – hlavní stakeholder, nositel změny, desegregačního plánu. Město má zkušenosti s výkupy objektů do majetku města

Obyvatelé problematických objektů – hlavní stakeholderi, lidé, kteří bydlí v problematických objektech.

Majitelé problematických objektů – hlavní stakeholder vlastníci daný objekt či objekty.

Sousedství – stakeholderi, lidé, kteří bydlí v sousedství problematických objektů, nebo v objektech, kam by byli přestěhováni obyvatelé problematických objektů.

Majitelé objektů a domů v okolí lokalit – stakeholderi, kteří vlastní majetky v okolí problematických lokalit. Příp. potenciální noví majitelé objektů a domů v Žatci, investoři.

Široká veřejnost – stakeholder, všichni obyvatelé města a jeho okolí, návštěvníci, turisté...

Agentura pro sociální začleňování – ASZ provádí pilotní ověření nástroje pro desegregaci sociálně vyloučených lokalit. Není explicitně stakeholderem jako ostatní výše zmínění, ovšem má vnitřní zájem na úspěšnosti procesu a aktivit s ohledem na pilotní činnost a politiky začleňování ČR.

Partneři

Potenciální aktéři, kteří by mohli být v procesu nápomocní.

Krajský úřad Ústeckého kraje – klíčový partner ve věci krajské sítě sociálních služeb a podpůrných programů Ústeckého kraje.

OSPOD – klíčový partner pro zajištění ochrany práv dětí.

Úřad práce České republiky, Kontaktní pracoviště Žatec a Louny – klíčový partner řešení nezaměstnanosti, zvyšování kvalifikace a šance úspěchu na trhu práce a ve stabilizaci domácností z finančního hlediska.

Naděje - M, o.p.s. – NNO poskytující služby dluhového poradenství.

Vavřinec, z.s. – NNO poskytující sociální služby, služby dluhového poradenství a zkušenost s housing projekty.

Středisko Naděje Žatec – NNO poskytující sociální služby.

Stavební úřad Žatec – klíčový partner pro stavebně-technický stav objektů.

Krajská hygienická stanice – klíčový partner pro zajištění zdravotně nezávadného bydlení a prevenci šíření infekčních nemocí.

Hasičský záchranný sbor – klíčový partner pro zajištění požární bezpečnosti a prevenci požárů.

Policie České republiky – klíčový partner pro zajištění bezpečnosti a prevenci kriminality.

Městská policie Žatec – klíčový partner pro zajištění bezpečnosti a prevenci kriminality.

Okresní hospodářská komora – potenciální spolehlivý investor.

Spolupráce

Spolupráce místních aktérů je vedena v rámci **pracovní skupiny**, ze které vznikají zápisy a podkladové materiály. Všechny podstatné věci prochází přes pracovní skupinu. Hlavním komunikačním kanálem skupiny je email. Schůzky budou probíhat na základě svolání ze strany některého z členů pracovní skupiny.

Nad rámec setkání pracovní skupiny budou probíhat **individuální schůzky**.

Téma bude též řešeno v rámci **porady vedení** na městě.

Realizační tým

Město Žatec – město deleguje pro činnosti desegregace tým ve složení:

- Zástupce politické reprezentace
- Manažer desegregačních aktivit⁶

Agentura pro sociální začleňování – ASZ deleguje pro činnosti desegregace tým ve složení:

- Vedoucí týmu
- Analytik
- Lokální konzultant
- Urbanista/architektka
- Poradce na sociální oblast
- Další specialisté (podle potřeb dané obce a možností ASZ)

Stakeholdeři a partneři:

- Podle vůle a možností partnerů; bude dále rozpracováno v rámci memoranda o spolupráci a desegregačního plánu.

⁶ Na začátku lze očekávat vysoké zatížení manažera. Lze očekávat, že po ustavení komunikačních kanálů a rozběhnutí prací se vytížení sníží, ovšem záleží též šíři zadaných úkolů, které bude muset řešit.

V. Lokality

Lokality jsou předběžně rozděleny na primární a sekundární. Primárním bude věnována pozornost přednostně a budou řešeny v první řadě. Sekundární lokality (a případné další) budou řešeny též, ale až v okamžiku, je-li prostor v rámci primárních (nebo po vyřešení primárních).

→ Primární:

- Chelčického náměstí, zejména objekty č. p. 211, 207 a 195.

→ Sekundární:

- Náměstí Svobody objekt č. p. 54, majitel Trčálek Kamil, U kruhovky 948/4, Suchdol, 16500 Praha 6.

Všechny lokality se nachází v centru města a sdílí tak občanskou vybavenost a veřejný prostor.

Chelčického náměstí⁷



Mapa lokality: <https://mapy.cz/s/hedumafade>

⁷ Město Žatec má zpracovanu Strategii revitalizace centra města Žatce, ovšem Chelčického náměstí není v tomto dokumentu zahrnuto. Dostupné na: https://fm.vse.cz/wp-content/uploads/page/5738/Zatec_studie.pdf.

Aktuální stav:

→ **Cihla** – objekty č. p. 211, 207 a 195 vlastní Zimola Jiří MUDr., Volyňských Čechů 917, 43801 Žatec.

- č. p. 211 (6 bytů, 6 zkolaudovaných), 207 (4 byty, 3 zkolaudované) a 195 (3 byty, 2 zkolaudované). Celkem 13 bytových jednotek.⁸
- Majitele lze označit za obchodníka s chudobou.
- Objekt se zvenčí jeví ve stavebně-technicky dobrém stavu. Majitel napravuje nálezy stavebního úřadu.
- Byty jsou pravděpodobně všechny obsazeny.

→ **Lidé** – osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené.

- K listopadu 2024 cca 150 osob vč. dětí v rámci Chelčického náměstí.
- Někteří obyvatelé spolupracují se sociálním odborem města.
- Objekty měly v minulosti významnou migraci (přes 50 % ročně), aktuálně se jeví, že migrace poklesla.
- U obyvatel byly identifikovány tyto bariéry: etnicita, dluhy, chudoba, trestná činnost, vícečetné rodiny, nezaměstnanost.

Cíle:

→ **Cihla**

- Všechny tři problematické objekty vlastní město.
- Všechny objekty na Chelčického náměstí jsou ve stavebně-technicky bezvadném stavu.
- Bytové jednotky jsou ve standardním stavu.

→ **Lidé**

- V lokalitě Chelčického náměstí a v konkrétních objektech bydlí maximálně 20 % obyvatel sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených. Ostatní obyvatelé jsou majorita.

⁸ Informace k listopadu 2024.

- Přijatelná míra fluktuace obyvatel náměstí je 10 % ročně.

Zdroje:

→ Cihla

- Pro výkup a s cílem rekonstrukce jsou a předpokládají v budoucnu dotační zdroje (u dotačních zdrojů platí, že čím vyšší dotace, tím přísnější podmínky).
- Je pravděpodobné, že s ohledem na pravidla dotačních zdrojů bude nutné vyčlenit finance města pro výkupy i rekonstrukce.
- Odhad finančních nákladů bude zpracován při přípravě desegregačního plánu.

→ Obyvatelé:

- Bude potřeba podpořit obyvatele zmíněných objektů a lokalit sociální prací, aktuální předpoklad je 1,5–3 úvazky sociálních pracovníků zaměřeného na zabydlování a prevenci ztráty bydlení, a to na dobu 12-24 měsíců.
- Byty – současné obyvatele bude potřeba ubytovat, lze částečné kapacity předpokládat na straně města, avšak lze očekávat že bude potřeba zajistit byty na volném trhu. Očekává se potřebnost 9 bytů (13 bytů celkem, při zatížení max 20 % na objekt = 4 domácnosti zůstávají + 9 je nutno přestěhovat).

Rizika:

→ Cihla

- Riziko: Majitel nebude chtít objekt prodat.
- Opatření:
 - Hledání domluvy s majitelem na sociálním mixu a podmínkách bydlení v jeho objektech.
 - Majitel nemá zkolaudované některé bytové jednotky – řízení SÚ k opravě.

- Hledání pochybení ze strany SÚ, HZS, KHS, FÚ až do bezvadného stavu u všech objektů, které majitel vlastní.
- V případě pochyb o obyvatelnosti lze požádat o vyjádření ÚP ČR (a SÚ) a usilovat o zamezení vyplácení finanční podpory do neobyvatelných prostor. Zde je nutné avizovat potřebnost podpory stávajících obyvatel, a to formou nabídky bydlení jinde.
- Mediální kampaň zaměřená na obchod s chudobou.
- Riziko: město nebude mít dostupné finanční prostředky pro výkup a rekonstrukci objektů.
- Opatření:
 - Město prostředky vyčlení s dostatečným předstihem.
 - ASZ pomůže vytipovat vhodné dotační výzvy pro záměr města.
 - Vstup soukromého investora (to samotné nese též riziko).
 - **Lidé:**
- Riziko: město vlastní objekt, ale obyvatelé se nechtějí vystěhovat.
- Opatření:
 - Podpora formou sociální práce, nabídky alternativ bydlení.
 - Soudní vystěhování.
- Riziko: nemáme dostatek volných bytů pro obyvatele
- Opatření:
 - Proces přestěhování je pozastaven, dokud nejsou kapacity nalezeny.
 - Město ve spolupráci se sociálními službami hledá dostupné kapacity na volném trhu.
 - Město vyčlení postupně uvolňující se městské byty.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)

Fax.: +420 224 861 333 (centrální)

www.mmr.cz