



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analytický podklad k lokalitě Šluknov

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 Šluknov

Typ výstupu: Dílčí datový a analytický výstup

Datum vyhotovení: srpen 2025

Řešitelský tým: Mgr. Václav Nikl

Mgr. Daniel Vališ

a kolektiv ASZ

Obsah

1	Úvod.....	1
1.1	Návrh postupu	1
1.2	Ukotvení v rámci legislativy	1
1.3	Východiska a principy desegregace v bydlení.....	2
1.3.1	Zastřešující principy	2
1.3.2	Východiska desegregace	2
2	Kam směřujeme	3
2.1	Vize	3
2.2	Priority	4
2.3	Cíle desegregačních aktivit	4
2.3.1	Cihla	4
2.3.2	Lidé	5
2.4	Milníky spolupráce.....	6
3	Lokalita Sídliště	7
3.1	Analýza vlastnických vztahů.....	8
3.2	Aktuální stav.....	9
4	Stakeholdeři, partneři a komunikace	10
4.1	Spolupráce	11
4.2	Realizační tým.....	11
4.3	Komunikace.....	12
5	Zdroje.....	12
6	Rizika	13
7	Příloha: Strategie financování záměru, rizika a motivace.....	15
8	Analytická příloha.....	16
8.1	Lokality sociálního vyloučení a segregace	16
8.2	Vybraná sociodemografická data o obyvatelstvu obce Šluknov	18
8.3	Nezaměstnanost – stav na konci roku 2024.....	19

8.4	Sociální služby v obci	19
8.5	Bytový fond obce	21
8.6	Index kriminality (za obec):	21
8.7	Index sociálního vyloučení	21

1 Úvod

Dokument vznikl jako **interní dokument**, který je sdílený mezi zástupci města Šluknov, Ústeckého kraje, Agenturou pro sociální začleňování (ASZ) a vybranými partnery. Materiál bude zveřejněn nejprve zastupitelům města Šluknov, následně dalším partnerům a stakeholderům.

Dokument popisuje východiska, cíle a podklady pro proces desegregace sociálně vyloučené lokality (SVL).

Dokument tvoří základ pro sestavení plánu desegregace (PD).¹

Dokument pracuje s procesem desegregace v horizontu 5 let.

1.1 Návrh postupu

- První návrh konceptu k diskusi s městem, krajem a partnery. >
- Konkretizace záměru města a dalších stakeholderů. >
- Představení záměru na Ústeckém kraji a MMR. V případě souhlasu a příslibu zdrojů na rozpracování záměru. >
- Zastupitelstvo města. >
- Zajištění participace státu a investorů na řešení. >
- Finalizace plánu. >
- Realizace plánu.

1.2 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**.“

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

Nositel 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.

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

1.3 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, avšak proces je založen na následujících principech a východiscích.

1.3.1 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 nebo zvyšovat koncentraci stávající SVL v jiných lokalitách.

1.3.2 Východiska desegregace

Citlivá relopace – ke stěhování obyvatel je nutné přistoupit citlivě, a to jak s ohledem na samotné stěhované, tak i na sousedství, kam mají být přestěhováni:

- Úspěšné relopace musí předcházet důkladné zmapování domácností, včetně jejich ekonomické situace, vazby na místo (případně jiné obce), bariér pro získání bydlení a dalších specifických potřeb. Důležité je také zajistit, aby se domácnosti do maximální možné míry na procesu podílely a rozuměly mu.
- Na stěhování je potřeba připravit domácnost ještě před jejím stěhováním (např. vyřízení potřebných dokumentů, zajištění finanční stability, zajištění práce, školy, školky 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. Zapojení sousedství a veřejnosti do řešení je jedním z nástrojů, jak riziko a obavy sousedství minimalizovat.
- Realizátor podpory v bydlení je kompetentní pro práci dle principů Housing first/housing led.

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

Prevence migrace a obchodu s chudobou – není žádoucí rozproudit migraci v regionu ani podporovat obchod s chudobou v regionu. Při realizaci plně využijeme (v době přípravy konceptu připravovaného) Zákona o podpoře bydlení a jeho nástrojů.

- 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.

Vizualizace procesu desegregace z pohledu objektů a obyvatel viz mmrcz.sharepoint.com/:b:/s/Zapad/EQVJPksKMGxJseRhuPo5p8QB8MyCZx8H1eXspU_nrU1SHg?e=4RXGSD

2 Kam směřujeme

2.1 Vize

Sídlíště Šluknov se během následujících let promění z problematické a sociálně vyloučené lokality na **integrovanou, bezpečnou a prosperující část města**, která poskytuje kvalitní a stabilní bydlení pro všechny své obyvatele. Chceme dosáhnout celkově nižší kapacity sídlíště, transformovat bydlení v bytových domech na převážně bydlení v rodinných domech, celkově zvýšit kvalitu života v lokalitě a zvýšit hodnotu nemovitostí v okolí.

Naším cílem je vytvořit **životaschopnou komunitu**, kde jsou lidé propojeni nejen prostřednictvím bydlení, ale také díky aktivnímu komunitnímu životu, dostupným sociálním službám, občanské vybavenosti a příležitostem pro osobní a profesní rozvoj.

Podstatná je prevence opakování historie – prodeje soukromým osobám, které by provozovaly obchod s chudobou. Koncentrace obyvatel sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených bude dosahovat maximálně 20 % v každém domě a na cílovém území.

2.2 Priority

Priority tvoří základ pro definici cílů.

Vzhledem k šířce řešeného problému a nutnosti prioritizovat dílčí směry řešení jsou definovány dvě hlavní priority:

- 1) Lidé
- 2) Infrastruktura (cihla)

Sekundární priority zpracujeme na základě shody na hlavních prioritách.

V návrhu zde:

- 1) Prevence (opětovný vznik sociálně vyloučených lokalit)
- 2) Komunikace
- 3) Financování
- 4) Udržitelnost a evaluace

2.3 Cíle desegregačních aktivit

Cíle můžeme rozdělit na dvě větve: **nájemníci, sousedé a obyvatelé (lidé)** a **domy a objekty (cihla)**. Tyto větve postupují spolu a naplnění obou vede k naplnění desegregačních aktivit. K těmto cílům se pak váží další, podle priorit navržených výše.

2.3.1 Cihla

V obecné rovině:

- Na sídlišti došlo ke **snížení počtu bytů v bytových domech minimálně o 50 %** v souladu s dokončenou územní studií transformace lokality.³
- **Stavebně-technický stav** – objekty na sídlišti jsou ve stavebně-technicky bezvadném stavu, splňují veškeré zákonné normy, jsou zdravotně nezávadné a vzhledově a vybavením jsou ve standardu běžného bydlení⁴.
- **Minoritním vlastníkům** je nabídnuta výměna bytů, nabízí se dvě varianty:
 - Zůstávají minoritním vlastníkem v SVJ v objektu ve správě města.
 - Jsou dostatečně kompetentní, aby byli sjednoceni do SVJ v rámci 2-3 objektů.
- **Zbylé objekty** jsou nabídnuty Ústeckému kraji či partnerům pro sociální služby, či bydlení pro seniory (Ústecký kraj předpokládá využití jednotek pro deinstitucionalizaci klientů v ústavech).

³ Podmínkou snížení počtu bytů je scénář postupného stěhování současných nájemníků, kde prioritní cílovou skupinou jsou občané jiných států.

⁴ Termín nemá v okamžiku přípravy konceptu definici, předpokládáme užití kvalifikovaného odhadu. Případnou pomůckou 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>.

- **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.⁵

2.3.2 Lidé

Vhodný sociální mix – v exponovaných objektech bydlí maximálně 20 % obyvatel, kteří vykazují znaky sociálního vyloučení⁶; doporučená horní hranice zatížení je 10 %. Zároveň bychom neměli nabídkou přesídlování zvyšovat zatížení jiných lokalit. V principu lze uvést, že strop 20 % je platný pro všechny objekty a části města. Osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené jsou podpořeny nástroji, které přináší Zákon o podpoře v bydlení.

Na Sídlišti bydlí vzhledem ke kapacitám města a regionu příliš mnoho obyvatel. **Část** populace bude potřeba **citlivě relokovat**⁷; sídliště je segregované a obyvatele bude třeba relokovat též mimo město a region, protože jejich **podíl** je příliš vysoký nejen k počtu obyvatel sídliště, ale i města a regionu. Druhá podstatná **část** obyvatel ve městě a regionu **zůstane** a je potřeba pracovat na jejich **integraci**. Konkrétní mechanismus integrace a relokační je předmětem jednání mezi městem, krajem, MMR ČR, jakož i s poskytovateli služeb, a především samotnými obyvateli. Základem je tzv. **dobrá šance**. Tím je myšleno následující:

- Každému obyvateři je nabídnuta podpora formou sociální práce či jim blízkých služeb a poradenství.
- 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. individuální rozpočty pro podporu stěhování, zapojení do veřejné služby a pomoc s hledáním zaměstnání přes nástroj Integračních pracovních míst, 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

⁵ Lze využít mapu Ministerstva Financí ČR: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>.

⁶ Za osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené 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/.

⁷ Relokace obyvatel může vést k negativním efektům na město a jeho příjmy; bude žádoucí toto riziko zmapovat.

v rámci svého bytového fondu, ostatním potřebným se pak město ve spolupráci se sociálními službami pokusí najít bydlení na otevřeném trhu.

→ **Nejsou-li zajištěny podmínky pro *dobrou šanci*, tak nelze doporučit zahájení stěhování.**

V kontextu soukromých vlastníků bytových jednotek je zde skupina 29 minoritních vlastníků, kteří dohromady vlastní 30 bytových jednotek. Těmto by měla být nabídnuta objektivně lepší alternativa jejich aktuálního bydlení. Případně je podpořit v takové míře, která jim pomůže stabilizovat jejich situaci (je-li to potřeba).

Úspěšné zabydlení znamená, že alespoň 90 % domácností, které se v rámci procesu renovace sídliště přestěhují, bude vykazovat úspěšné zabydlení v krátkodobém horizontu a alespoň 80 % domácností bude vykazovat úspěšné zabydlení v dlouhodobém horizontu.

Úspěšné zabydlení v krátkodobém horizontu: Do tří měsíců od nastěhování má domácnost:

- připojené energie;
- má dostatečně vybavený byt⁸;
- zajištěné platby nájemného, služeb a energií;
- standardní byt v nesegregované lokalitě.

Úspěšné zabydlení v dlouhodobém horizontu:

- platnost nájemní smlouvy trvá, nebo byla smlouva prodloužena.

2.4 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):

- Shoda na cílech a vizi pro Šluknov s městem a dalšími partnery.
- Představení záměru na MMR ČR.
- První veřejné setkání k záměru změny.
- Zřízení místní pracovní skupiny „Dobrá adresa“.
- První verze desegregačního plánu.

⁸ Adekvátní počet matrací, stůl, židle, sporák, aj.

- ### 3 Lokalita Sídliště

Mapa: <https://mapy.cz/s/gomufacugo>

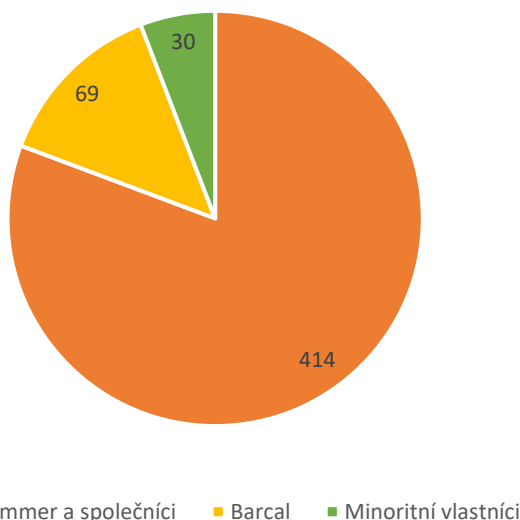
Stránka | 7

3.1 Analýza vlastnických vztahů

Podle katastru (který je, zdá se nepřesný) a listů vlastnictví (které počet specifikují) jsme došli k **celkovému počtu bytů 513** (údaj k březnu 2025).

- Převážnou část objektů vlastní firmy společníků Pavel Zeithammer, Hana Zeithammerová a Ing. Miloslav Vaněrka – **celkem 414 bytů (81 %)**.
 - o Za společníky vystupuje Pavel Zeithammer. Seznam firem společníků vlastníci objekty a byty na Sídlišti: Šluknov Appartements s.r.o. (nejvyšší podíl), PM byty s.r.o., MP House Investing s.r.o., HZ Plus spol. s r.o., HPM Byty s.r.o., HZ Pohoda s.r.o. a Ekoens s.r.o. (vedle těchto firem vlastní společníci též Lékárna Petrovice s.r.o., Rezidence Nová Ves s.r.o., ŠAP NŠ s.r.o.; jednotlivě pak vlastní další firmy, vč. firmy zajišťující servis výtahů, která působí v objektech vlastněných společníky).
 - o Firmy a vlastníky lze označit za obchodníky s chudobou se zmapovanou působností v rámci Ústeckého kraje. Firmy společníků poskytují též sociální služby v kraji, na které kraj vyplácí platby na provoz sociálních služeb ze státního rozpočtu.
 - o Firmy též žádaly o dotace z národních i evropských zdrojů, podstatná část dotací byla po kontrolách vrácena.
- Druhým velký majitelem je Barcal Petr PhDr. Mgr. MBA, LL.M., který **vlastní 69 bytů (13 %)**.
 - o U majitele je podezření na obchod s chudobou.
 - o Jeho objekty jsou ve významně lepším stavu, co se týká vnějšího pláště. Vnitřní stav není zmapován.
- Byty třetích vlastníků tvoří **30 jednotek celkem (6 %)**.
- Město nevlastní žádné byty v Sídlišti.

Vlastnická struktura Sídliště



3.2 Aktuální stav

Cihla

- Vlastnická struktura viz výše.
- Většina objektů není v dobrém stavebně-technickém stavu, infrastruktura je zanedbaná. Majitelé se snaží nálezy stavebního úřadu, KHS i HZS napravit.
- Většina objektů má vysoké náklady na energie.
- Podle místních svědectví si zástupci firem pana Zeithammera a společníků vybírají náklady na úpravy na svých nájemnících.

Lidé

- V rámci obyvatel dominují osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené. Podle města a místních sociálních služeb je Šluknov jedna z „posledních stanic“ v republice, kam se dostanou lidé, kteří nemají kam jít. Majitelé aktivně vyhledávají nájemníky i přes inzerční portály. Odhad k březnu 2025 činí 1000-1500 osob, přesný počet nelze z praktických důvodů určit, v lokalitě je vysoká fluktuace obyvatel.
- Někteří obyvatelé spolupracují se sociálním odborem města, většina však spolupráci odmítá, či jim není z kapacitních důvodů nabízena.
- Objekty má významnou migraci – odhad těch nejvíce zatížených je 50 % ročně. U obyvatel byly identifikovány tyto bariéry: etnicita, dluhy, chudoba, trestná činnost (riziko vězení), velké rodiny (5 a více členů), nezaměstnanost, závislosti látkové i nelátkové.

Na Sídlišti vlastní některé byty též jiné fyzické osoby, které zde též bydlí a nemají příznaky sociálního vyloučení. Takové osoby jsou v minoritě a tvoří samostatnou cílovou skupinu.

4 Stakeholderi, partneři a komunikace

Tato část popisuje aktéry, které předpokládáme v procesu realizace desegregačních aktivit. 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

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

- **Město Šluknov**, jeho složky a organizace – hlavní stakeholder, nositel změny, desegregačního plánu.
- **Obyvatelé problematických objektů** – hlavní stakeholderi, lidé, kteří bydlí v problematických objektech, často osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené.
- **Majitelé problematických objektů** – hlavní stakeholderi vlastníci daný objekt či byt.
- **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 ve Šluknově, investoři.
- **Široká veřejnost** – stakeholder, všichni obyvatelé města a jeho okolí, návštěvníci, turisté...

Partneři

Potenciální aktéři, kteří by mohli být v procesu nápomocní.

- **Místní zaměstnavatelé** – partneři pro zajištění zaměstnání.
- **Charita Šluknov** – partner pro komunikaci s nájemníky problematických objektů a jejich sousedství. Potenciál jako realizátor aktivit podpory v bydlení a zabydlování. Nutné prohloubit spolupráci s městem.
- **Krajský úřad Ústeckého kraje** – partner ve věci krajské sítě sociálních služeb a podpůrných programů Ústeckého kraje.
- **OSPOD** – partner pro zajištění ochrany práv dětí.
- **Úřad práce České republiky, Kontaktní pracoviště Děčín a Rumburk** – partneři pro řešení nezaměstnanosti, zvyšování kvalifikace a šance úspěchu na trhu práce a ve stabilizaci domácností z finančního hlediska.
- **Stavební úřad Šluknov a Rumburk** – partner pro stavebně-technický stav objektů.
- **Krajská hygienická stanice** – partner pro zajištění zdravotně

→ **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.

nezávadného bydlení a prevenci šíření infekčních nemocí.

- **Hasičský záchranný sbor** – partner pro zajištění požární bezpečnosti a prevenci požáru.
- **Policie České republiky** – partner pro zajištění bezpečnosti a prevenci kriminality.
- **Městská policie Šluknov** – partner pro zajištění bezpečnosti a prevenci kriminality.

4.1 Spolupráce

Zastřešující platformou je navržena **porada vedení** na městě, či alternativní formát.

Nad rámec porad vedení budou probíhat **individuální schůzky**, podle aktuálních potřeb.

Na krajské úrovni působí Dobrá adresa, kde je město Šluknov hostem.

4.2 Realizační tým

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

- Zástupce politické reprezentace
- Manažer desegregačních aktivit (analogie fungování manažera začleňování)

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)

Stakeholderi a partneři

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

4.3 Komunikace

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

Pro zajištění komunikace předpokládáme tyto kanály:	Předpokládáme vznik těchto výstupů:
→ Šluknovské noviny → Sociální síť města → Veřejná setkání, debaty → Veřejné pracovní skupiny → Kanály Agentury pro sociální začleňování → Kanály partnerů	→ Tiskové zprávy → Příspěvky na sociálních sítích (města i partnerů) → Zprávy z realizace (vázané na klíčové milníky) → Záписы z jednání → Fotodokumentace stavu objektů

Specifická komunikace

- Bude nutné zajistit komunikaci též s dalšími aktéry, vč. majitelů objektů, zástupců opozice, zaměstnavatelů, odpůrců vize a dalšími.
- S těmito komunikuje starosta města, či osoba, kterou starosta pověří.
- V případě vzniku krizové situace jsou k dispozici kapacity ASZ.
- Zmapování místní praxe Stavebního úřadu Šluknov či Rumburk při udělování pokut majitelům problematických objektů. Šetrná komunikace s pracovníky úřadu ve věci obchodu s chudobou a negativními jevy s ním spojenými.

5 Zdroje

V kontextu plánu bude nutné vypracovat ekonomickou rozvahu financování záměru (od výkupu po rekonstrukce a demolice a případné prodeje stavebních parcel pro rodinné domy soukromým vlastníkům).

→ Cihla

- o Město bude muset vyčlenit zdroje adekvátní jeho možnostem, ale zároveň nelze předlužit město. Sídliště je jedna z městských částí a město musí spravovat celek.

- o Vedle zdrojů města budou navržena jednání o spolufinancování Ústeckého kraje¹⁰, MMR ČR a případně soukromých investorů či dalších národních zdrojů.

→ Obyvatelé

- o Bude potřeba podpořit obyvatele sociální prací. Za předpokladu, že bychom chtěli 1000 osob na sídlišti podpořit najednou, byla by kapacita úvazku sociálních pracovníků podle metodiky Housing first/led minimálně **20**, spíše k **40**. Takovou kapacitu není reálné zajistit z hlediska zdrojů města Šluknov a zde působících partnerů (nejsou dostupné finance a nejsou dostupné ani osoby, které by tuto práci v takovém počtu mohly vykonávat). Konkrétní alokace zdrojů na sociální pracovníky je předmětem jednání, předběžně doporučujeme následující scénář:
 - Významné posílení kapacit sociálních pracovníků v regionu na dobu 5 let. Předpokládáme průměrnou domácnost o 4 členech (prioritní domácnosti) a 12-24 měsících práce s domácnostmi. Na tomto základě předpokládáme okamžitou kapacitu **9 sociálních pracovníků** výhradně pro tuto aktivitu.
 - Zdrojem financování mohou být kombinované zdroje města, jeho partnerů, Ústeckého kraje a případně národních či evropských dotací.
- o V kontextu relokace bude nutné zajistit bydlení, práci a sociální služby přibližně 500 obyvatelům mimo Šluknov. Koordinace tohoto snažení je předmětem domluvy mezi městem, Ústeckým krajem, MMR ČR a partnery.
- o V době přípravy konceptu (jaro 2025) je příležitost zapojit se do programu FST – Udržení sociální stability ÚK, kde jsou prostředky na práci v terénu.

6 Rizika

→ Cihla

- o Riziko: Majitelé nebude chtít nemovitosti prodat.
- o Opatření:
 - Tlak na majitele za účelem zlepšení stavu objektu ze strany SÚ, HZS, KHS, FÚ a dalších.

¹⁰ Ústecký kraj nemá zdroje, ani možnost v rámci řádného hospodaření s veřejnými prostředky vykupovat byty, které pak nevyužije pro potřeby služeb, které jsou definovány v zákoně O krajích.

- V případě pochyb o obyvatelnosti usilovat o zamezení vyplácení finanční podpory do neobyvatelných prostor. Zde je nutné avizovat potřebnost podpory stávajících obyvatel, a to formou nabídky bydlení jinde.
- o Riziko: město nebude mít dostupné finanční prostředky pro výkup, demolici a revitalizaci lokality.
- o Opatření:
 - Město část prostředků vyčlení s dostatečným předstihem.
 - Město, kraj i ASZ aktivně lobují za zajištění finančních zdrojů pro naplnění plánu.
 - Vstup soukromých investorů (což samotné nese riziko).
- o Riziko: Vstup soukromého investora, který by mohl obchodovat s chudobou.
- o Opatření:
 - Uzavření memoranda o spolupráci a právního dokumentu specifikujícího mantinely při správě majetku.
 - Nabídka dotačního zdroje, který s sebou nese udržitelnost a případné sankce za porušení pravidel dotace.

→ Obyvatelé

- o Riziko: město vlastní objekt, ale obyvatelé se nechtějí vystěhovat.
- o Opatření:
 - Podpora formou sociální práce, nabídky alternativ bydlení, zaměstnání (*dobré šance*).
 - Soudní vystěhování.
- o Riziko: nemáme dostatek volných bytů pro obyvatele.
- o Opatření:
 - Proces přestěhování je pozastaven, dokud nejsou kapacity nalezeny.
 - Město, kraj, ASZ a partneři hledají vhodné kapacity pro relokační.
- o Riziko: nemáme dostatečné kapacity sociálních pracovníků pro zabydlování.

- o Opatření:
 - Město, partneři z řad sociálních služeb v regionu, kraj i ASZ hledají vhodné zdroje, ve spolupráci s MPSV.
 - Město se pokusí vyčlenit část kapacit z interních zdrojů.
 - Zapojení UJEP a FSE za účelem zajištění personálních kapacit, případně praxí v místě.
- o Riziko: relokační obyvatel může mít negativní dopady na příjmy města.
- o Opatření:
 - Zmapování finančních dopadů na město.
 - Příprava městského rozpočtu na změnu.

7 Příloha: Strategie financování záměru, rizika a motivace

Předpokladem pro rozvoj strategie financování záměru je nutné mít připravený projekt a předem domluvené klíčové partnery.

	Obec sama	obec a stát	obec a investor	obec a stát a investor	Pouze investor
Financování výkupu, rekonstrukce a demolice nemovitostí	Zdroje obce, ESF+ dotace, úvěr	+ národní zdroje státu	Ke zdrojům obce + zdroje investora	Analog vltavské filharmonie a dalších projektů, založení fondu	Zdroje investora, zdroje ESF+, úvěr
Rizika	Obec nebude mít dostatek potřebných prostředků	Stát nebude chtít intervenovat	Investor může se svým majetkem nakládat, jak chce, může jej prodat, riziko návratu	Více aktérů může znamenat konflikt zájmů a komplikované vyjednávání	Investor může se svým majetkem nakládat, jak chce, může jej prodat, riziko návratu

			obchodu s chudobou		obchodu s chudobou
	Obec nemá kapacity na zpracování takto velké zakázky				

Výhradní intervence státu není reálná, stejně tak kombinovaná intervence státu a investora. Role města je klíčová.

Motivace města → Snížení zatížení regionu → Zvýšení cen nemovitostí v okolí → Zvýšení atraktivnosti města	Motivace pro investora → zvýhodněný úvěr pro jeho investici → stabilizace oblasti a růst hodnoty majetku → možnost zapojení do KMB a garančních fondů → pokud je investor místní, může být jeho záměrem zlepšení situace ve Šluknově a nárůst ceny jeho dalších nemovitostí ve městě
Motivace kraje → stabilizace regionu a snížení jeho zatížení → snížení počtu osob sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených, které migrovaly a migrují z jiných krajů či států → moderování migrace osob sociálně vyloučených v regionu	Motivace aktuálních majitelů → finanční zisk → absence tlaku veřejné správy na nápravu stavu v Sídlišti → přechod na jinou formu podnikání
Motivace státu → snížení strukturálního zatížení regionu → snížení výdajů na výplaty sociálních dávek v regionu i celkem	

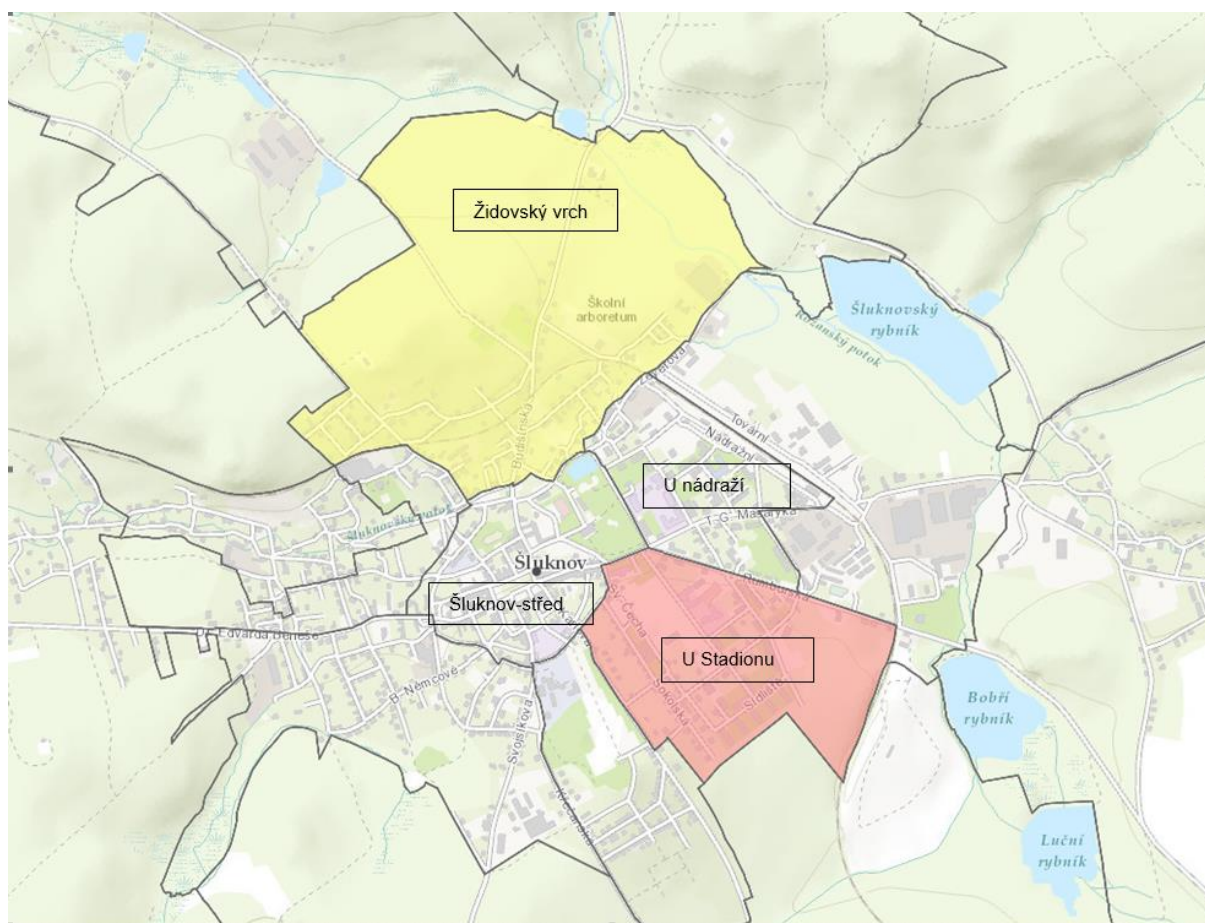
8 Analytická příloha¹¹

8.1 Lokality sociálního vyloučení a segregace

Ve Šluknově se dle aktuálně dostupných dat (konec roku 2022) nachází jedna základní sídelní jednotka (ZSJ) vyhodnocená jako extrémně segregovaná (hodnocení A, v mapě znázorněno červeně). Jedná se o ZSJ U stadionu, která pokrývá lokalitu

¹¹ Údaje v této příloze referují k obci jako celku, tj. nikoli k lokalitě Sídliště.

Obrázek 1: Mapa zobrazuje pro vybrané ZSJ a znázorňuje hodnocení míry segregace na konci roku 2020. Červená barva značí segregaci extrémní (A), žlutá značí segregaci střední (C).



Tabulka 1: Data o podílu osob pobírajících příspěvek na živobytí a míře koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením a segregací ve vybraných ZSJ v obci Šluknov, data k 31. 12. 2022

Kód ZSJ	Název ZSJ	Počet obyvatel	Společně posuzované osoby pro poskytnutí příspěvku na živobytí (počet)	Podíl osob pobírajících příspěvek na živobytí na obyvatelstvu lokality	Hodnocení míry segregace
310107	U stadionu	1387	557	40,16 %	A – extrémní
310085	Židovský vrch	503	68	13,52 %	C – střední
162892	Šluknov-střed	650	35	5,38 %	C – střední
310093	U nádraží	557	35	6,28 %	C – střední

Zdroj: PŘF UK, 2024.

8.2 Vybraná sociodemografická data o obyvatelstvu obce Šluknov

Tabulka 2: Počet obyvatel

	Počet bydlících obyvatel	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
Celkem	5 698**	1 116**	3 481**	288	1 147**
Muži	2 868	581*	1 831*	145	477*
Ženy	2 853	535*	1 650*	143	670*

Data pro rok 2021, 2022*, 2023**. Zdroj: ČSÚ, převzato z RIS – Regionální informační centrum, www.risy.cz

Tabulka 3: Demografický vývoj

	Přírůstek obyvatelstva			Saldo migrace			Přírůstek/úbytek
	Živě narození	Zemřelí	Přirozený přírůstek	Přistěhovaní	Vystěhovaní	Saldo migrace	
Celkem	57*	57*	-17**	193*	239*	-46*	-46*
Muži	29	58	-29	159	73	31**	57
Ženy	33	34	-1	176	108	9**	67

Data pro rok 2021, 2023*, 2022**. Zdroj: ČSÚ, převzato z RIS – Regionální informační centrum, www.risy.cz

Tabulka 4: Obyvatelstvo podle stupně vzdělání

Obyvatelstvo 15leté a starší		4 429
v tom podle stupně vzdělání	bez vzdělání, základní vč. neukončeného	1 074
	vyučení a stř. odborné bez mat.	1 546
	úplné střední s maturitou	935
	vyšší odborné a nástavbové	54
	vysokoškolské	237
	nezjištěné vzdělání	583

Zdroj: SLDB 2021, ČSÚ, převzato z RIS – Regionální informační centrum, www.risy.cz.

8.3 Nezaměstnanost – stav na konci roku 2024

Podíl nezaměstnaných osob 9,6 (12/2024), to je druhý nejvyšší v okrese Děčín (průměr za okres 5,6), 7. nejvyšší v Ústeckém kraji (průměr 4,77). Zdroj dat: MPSV 2025, Nezaměstnanost v obcích od března 2014, dostupné z: <https://data.mpsv.cz/web/data/nezamestnanost-v-obcich-od-brezna-2014>

8.4 Sociální služby v obci

Tabulka 5: Služby poskytované v obci k datu 28. 3. 2025

Typ služby	Název poskytovatele	Název služby	Adresa zařízení
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	Charita Šluknov	Bary Ambrela	Tyršova 720, Šluknov
Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi	Charita Šluknov	Ambrela pro rodinu	Tyršova 720, Šluknov
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	Charita Šluknov	Klub Ambrela	T. G. Masaryka 611, Šluknov
Pečovatelská služba	Vaše Harmonie, o.p.s.	Centrum pečovatelské služby Harmonie	Sídlíště 10192, Šluknov

Chráněné bydlení	Domov Brtníky, příspěvková organizace	Domov Brtníky, příspěvková organizace	Dr. Edvarda Beneše 411, Šluknov
Chráněné bydlení	Domov Brtníky, příspěvková organizace	Domov Brtníky, příspěvková organizace	Rumburská 557, Šluknov
Sociálně terapeutické dílny	Kormidlo Šluknov o.p.s.	Kormidlo Šluknov o.p.s.	Na Příkopě 130, Šluknov
Sociálně terapeutické dílny	Kormidlo Šluknov o.p.s.	Kormidlo Šluknov o.p.s.	Dr. Edvarda Beneše 428, Šluknov
Sociálně terapeutické dílny	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna – Dílna u Markétky	T. G. Masaryka 575, Šluknov
Chráněné bydlení	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Lužická 1094, Šluknov
Chráněné bydlení	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	T. G. Masaryka 575, Šluknov
Chráněné bydlení	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Lužická 1074, Šluknov
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	Integrované centrum pro osoby se zdravotním postižením Horní Poustevna	T. G. Masaryka 575, Šluknov
Domovy pro seniory	Domovy pro seniory Šluknov – Krásná Lípa, příspěvková organizace	Domov pro seniory Šluknov	Křečanská 723, Šluknov

Domovy pro seniory	Domovy pro seniory Šluknov – Krásná Lípa, příspěvková organizace	Domov pro seniory Šluknov	Křečanská 573, Šluknov
Domovy pro seniory	Domovy pro seniory Šluknov – Krásná Lípa, příspěvková organizace	Domov pro seniory Šluknov	Křečanská 631, Šluknov
Pečovatelská služba	Město Šluknov	Dům s pečovatelskou službou	Lužická 1093, Šluknov

Zdroj: Registr poskytovatelů služeb, dostupné z: <https://www.mpsv.cz/registr-poskytovatelů-sluzeb>)

8.5 Bytový fond obce

175 bytů, spravovaných obcí (Zdroj dat: šetření Obecné bydlení, MMR 2023). Účely využití: běžné nájemní bydlení (interval 51-100 bytů), bydlení pro seniory (interval 51-100 bytů).

8.6 Index kriminality (za obec):

Období leden–listopad 2020 (hodnota 219,4; 63. v pořadí obcí v ČR), 123 trestných činů celkem; Zdroj: Mapakriminality.cz

8.7 Index sociálního vyloučení

Tabulka 6: Index sociálního vyloučení obce a hodnoty dílčích indikátorů 2023.

Počet obyvatel – starších 15 let (k 31. 12. 2023)	4627
Počet obyvatel - 15 až 64 let (k 31. 12. 2023)	3465
Počet osob v exekuci (k 31. 12. 2023)	1030
% podíl obyvatel v exekuci (k 31. 12. 2023; vztaženo na obyvatelstvo 15+)	22,3
Osoby v exekuci – lokalizační kvocient	2,24
Počet vyplacených PnB (průměrný měsíc r. 2023)	437
% podíl příjemců PnB (průměrný měsíc r. 2023; vztaženo na obyvatelstvo 15+)	9,44
PnB - lokalizační kvocient	2,8
Počet vyplacených PnŽ (průměrný měsíc r. 2023)	225

% podíl příjemců PnŽ (průměrný měsíc r. 2023; vztaženo na obyvatelstvo 15+)	4,86
PnŽ – lokalizační kvocient	4,28
Počet uchazečů o zaměstnání evidovaných ÚP déle než 6 měsíců (prosinec 2023)	197
% podíl uchazečů o zaměstnání evidovaných ÚP déle než 6 měsíců (prosinec 2023; vztaženo na obyvatelstvo 15 až 64)	5,69
Uchazeči o zaměstnání evidovaní ÚP déle než 6 měsíců – lokalizační kvocient	2,23
Počet předčasných odchodů ze ZŠ – běžné třídy (školní rok 2022/23)	19
% podíl předčasných odchodů ze ZŠ na celkovém počtu předčasných odchodů ze ZŠ – běžné třídy (školní rok 2022/23)	33,93
Celkový počet žáků, kteří ukončili povinnou školní docházku – běžné třídy (školní rok 2022/23)	56
Předčasné odchody ze ZŠ – běžné třídy – lokalizační kvocient	7,35
Index soc. vyloučení 2023 (0-30 bodů)	28

Zdroj: Agentura pro sociální začleňování.

Tabulka 7: Index sociálního vyloučení obce, vývoj mezi lety 2018 a 2023.

ISV 2018	ISV 2019	ISV 2020	ISV 2021	ISV 2022	ISV 2023
26	27	28	27	28	28

Zdroj dat: Agentura pro sociální začleňování.

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