



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

TEMATICKÝ VÝZKUM

Podkladová analýza k připravované koncepci
bydlení města Polička

listopad 2017

Text neprošel jazykovou úpravou.

Zpracoval: Mgr. Martin Šmoldas, DiS



Seznam zkratk

Agentura, ASZ – Odbor (Agentura) pro sociální začleňování, Úřad vlády ČR
BD – Bytové družstvo
ČSÚ – Český statistický úřad
DPS – Domov s pečovatelskou službou
HN – Dávky hmotné nouze
IROP – Integrovaný regionální operační program
KoP ÚP – Kontaktní pracoviště Úřadu práce ČR
MAS – Místní akční skupina
MěÚ – Městský úřad
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí
NNO – Nestátní nezisková organizace
OPBH - Okresní podnik bytového hospodářství
OSM – Odbor správy majetku městského úřadu
OSVZ – Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
OP Z – Operační program zaměstnanost
ORP – Obce s rozšířenou působností
OSPOD – Orgán sociálně právní ochrany dětí
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení
SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů ČSÚ
SVBJ – Společenství vlastníků bytových jednotek
SVL – Sociálně vyloučená lokalita
VPP – Veřejně prospěšné práce (nástroj tzv. Aktivní politiky zaměstnanosti Úřadu práce)



Obsah

Úvod	1
Metodologie	2
Základní sociodemografická charakteristika města	6
Demografický vývoj	7
Přírůstek a úbytek obyvatel v dalších obcích ORP	10
Bytový fond v Poličce.....	12
Obsazenost bytů v Poličce	12
Bytová výstavba po roce 1991	14
Výstavba státu, obce a bytových družstev	14
Výstavba soukromých investorů	15
Stavební pozemky	16
Další plánové výstavby a rekonstrukce v Poličce a v okolních obcích.....	18
Plánované výstavby v okolních obcích	18
Vlastnická struktura bytového fondu v Poličce	19
Aktuální situace na trhu s byty	21
Bytový fond města Polička	25
Privatizace městského bytového fondu	25
Privatizace bytového fondu dalších subjektů.....	27
Stávající bytový fond města	28
Správa bytového fondu a městská bytová politika	29
Technická správa bytů	29
Přidělování městských bytů a výše nájemného	30
Výše nájemného v městských bytech	31
Dluhy na nájemném	32
Plány na rozšíření městského bytového fondu	32
Potenciální rizika	33
Komunikační strategie	34
Bytový fond dalších obcí ORP Polička.....	35
Plány obcí pro výstavbu.....	37
Sociální problematika a městský bytový fond.....	39
Sociální byty města Polička	40



Ubytovací kapacity města pro sociálně znevýhodněné	41
Ubytovna pro muže	41
Ubytovna pro ženy nebo rodiny	43
Další kapacity krizového bydlení	44
Kapacity bydlení nebo pobytové kapacity pro seniory	45
Počet osob v Poličce ohrožených bezdomovectvím či bytovou nouzí	45
Cílové skupiny osob ohrožených ztrátou bydlení dle typologie <i>Ethos</i>	46
Kategorie <i>Ethos</i> – bez střechy	46
Kategorie <i>Ethos</i> – bez bytu	48
Kategorie <i>Ethos</i> – nevyhovující nebo nejisté bydlení	48
Další skupiny obyvatel ohrožené v Poličce a ORP bytovou nouzí a sociálním vyloučením	50
Příjmová chudoba	50
Nezaměstnanost v Poličce a ORP	50
Příjemci dávek hmotné nouze	50
Lidé ohrožení dluhy a exekucemi	51
Sociální služby, pobytové kapacity, plánovaná opatření a potřeby	55
Závěr	57
Použitá literatura a prameny	58



Úvod

Následující zpráva předkládá výsledky výzkumu realizovaného pracovníky Odboru pro sociální začleňování (Agentury) Úřadu vlády ČR v období od června do září 2017. Hlavním cílem výzkumu bylo komplexní zmapování problematiky bydlení na území města Polička a spádových obcí ORP. Na obecné úrovni se analýza věnuje rozboru nejvýznamnějších demografických ukazatelů, popisu struktury bytového fondu a situace na realitním trhu. Dílčí pozornost studie je potom upřena na identifikaci a popis skupin obyvatelstva ohrožených bytovou nouzí, na původ a historii sociálních problémů a na mechanismy, které v současné době přispívají k jejich prohlubování.

Předkládaný dokument má posloužit jako základní podkladový materiál pro efektivní spolupráci Agentury, města Polička a jejich partnerů sdružených v pracovních skupinách zaměřených na tvorbu koncepce bytové politiky města. Členům skupin bude zpráva k dispozici jako podklad pro projektové aktivity a systémová opatření zaměřená na bytovou politiku a zároveň poslouží jako materiál pro další analytickou práci Agentury a pro interní evaluaci výsledků vlastní činnosti. Studie bude také výchozím dokumentem pro vytvoření tzv. *Plánu vzdálené podpory ASZ pro město Polička*.

Tato práce si neklade za cíl vytvořit kompletní podkladovou dokumentaci pro bytovou politiku města ani nechce být souborem návodných opatření jak tuto politiku nově dělat. Zmíněné kroky by totiž měly být výsledkem práce širší platformy občanů a institucí města Poličky, kteří se touto problematikou zabývají a mají o ni aktivní zájem. **Právě jim by měla analýza posloužit jako materiál pro základní orientaci v tématu a vytvořit tak prostor pro kvalifikovanou diskusi.**



Metodologie

Předkládaná práce kombinuje kvalitativní a kvantitativní výzkumné metody a pracuje tedy jak s „tvrdými“ faktografickými, historickými a statistickými daty, tak i s osobními a profesními postřehy, zkušenostmi a hodnocením oslovených místních aktérů či respondentů. V rámci výzkumu byly použity následující metody:

- **„Desk research“**, neboli sekundární analýza dat, která slouží k vyhodnocování informací z datových matic vytvořených pro potřeby výzkumu, z odborných studií a textů, úředních a městských dokumentů či archivních pramenů. Většina potřebných materiálů byla poskytnuta zaměstnanci Městského úřadu Polička (dále jen MěÚ), příspěvkových organizací města a Úřadu práce, kteří po dobu šetření poskytovali výzkumníkům nezbytnou součinnost. Další údaje či dokumenty jsme získali od pracovníků neziskových organizací, ze statistik Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ), od zaměstnanců Agentury nebo z veřejně dostupných internetových zdrojů. Kromě specifických datových matic, vytvořených dle našeho zadání, jsme pracovali s následujícími dokumenty¹:

Název dokumentu	Vydavatel (autor)	Rok vydání
Analýza bytové problematiky provázaná na činnost OSVZ	OSVZ MěÚ Polička	2015
Integrovaní územní strategie rozvoje venkova.	MAS Sdružení pro rozvoj Poličska s. s. + VN KONZULT	2006
Komunitní plán sociálních služeb pro město Poličku a části Střítež, Lezník a Modřec rok 2017–2020.	OSVZ MěÚ Polička	2017
Kritéria pro posuzování žádostí o obecní byt v majetku města Poličky	OSM MěÚ Polička	2017
Metodický pokyn pro přidělování a užívání bytů zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou DPS „Penzion“ Polička, Družstevní 970, Polička	OSVZ MěÚ Polička	2015
Průběžná zpráva o realizaci projektu Centrum terénních programů Pardubického kraje ve městě Polička.	Laxus z. ú.	2016
Průvodce občana sociálními službami	Středisko sociální integrace AZASS Polička	2007
Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS Poličsko z. s. pro období 2014 – 2023.	MAS Poličsko z. s. a GaREP, spol. s r.o.	2014
Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Polička. Podklady pro Rozbor udržitelného rozvoje území	GEOS LASER STAR, spol. s r.o. Praha	2008
Výroční zpráva	Domov Bystré o. p. s.	2015
Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městě	Ludmila Kopecká. VUT v Brně,	2015

¹ Na řadě míst se v těchto dokumentech objevuje shoda s identifikací problémů nebo navrhovanými opatřeními intervence ASZ. V příslušných částech textu na to dále průběžně upozorňujeme.



Polička	Ústav soudního inženýrství. Diplomová práce	
Žádost o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu v majetku města Poličky	OSM MěÚ Polička	2015

Tabulka 1 - Seznam použitých dokumentů

- **Hlubkové strukturované nebo polo-strukturované rozhovory** probíhaly s tzv. institucionálními aktéry², tedy se zástupci institucí, organizací, či firem, jež se problematikou bydlení přímo zabývají, nebo se jich alespoň nějakým způsobem dotýká. Celkem proběhlo několik desítek rozhovorů v délce 30 – 160 minut s přibližně 30 systémovými aktéry. Dalších několik rozhovorů proběhlo také s lidmi, kteří se nacházejí v bytové nouzi nebo žijí v bytovém provizoriu³. Oslovení aktéři jsou shrnuti v tabulce 2.

Oslovená instituce	Počet oslovených pracovníků
- Městský úřad Polička	- 7
- Oblastní charita Polička	- 4
- Městská knihovna Polička	- 2
- Laxus z. ú.	- 2
- Úřad práce – KoP Polička	- 2
- Bytová komise města Polička	- 1
- Květná zahrada z. ú.	- 1
- Městská policie Polička	- 1
- MAS Poličsko z. s.	- 1
- Agentura pro sociální začleňování	- 4
- Představitelé samosprávy obcí ORP	- 2 (osobně)
- Další aktéři	- 4xxx
- Telefonicky	- Cca 20 (včetně obcí ORP)

Tabulka 2 - Pracovníci institucí, se kterými proběhl strukturovaný rozhovor

² Institucionální aktéři jsou dále v textu označováni rovněž jako *systémoví aktéři* nebo jen *aktéři*.

³ Převážně v sociálních bytech města nebo ubytovnách, které město využívá pro bydlení sociálně slabých.



- **Doplňkové rozhovory realizované (elektronickou poštou nebo telefonicky)** s představiteli vybraných obcí ORP Polička a s dalšími institucionálními aktéry.
- **Pozorování a mapování v terénu**, v identifikovaných lokalitách či domácnostech samostatně nebo v doprovodu zaměstnanců MěÚ Polička či jiných osob.
- **Zpracování a interpretace dat** pomocí programů MS Excel a ARCGIS.

Veškeré informace použité v této studii byly získány se souhlasem respondentů a s vědomím účelu, k němuž budou využity. Data jsou zpracovávána anonymně a osobní sdělení jsou v textu označena písemnou zkratkou. Rovněž statistická data jsou uváděna v agregované podobě tak, aby byla zachována ochrana osobních údajů dotčených osob. **Účastníci kvalitativního šetření jsou ve zprávě označeni jako respondenti, u jednotlivých výpovědí zůstává vyjádřeno pohlaví (respondentka/respondent).** Respondenti jsou očíslováni a rozděleni do kategorií – pracovníci města, příspěvkových organizací města či zástupci vedení města (**MĚ**), zaměstnanci nevládních neziskových organizací (**NO**), pracovníci státní správy (**ST**), obyvatelé jednotlivých bytů či lokalit (**OL**) a náhodně vybraní obyvatelé města či obcí ORP (**OM**).

Jednotlivá tvrzení a výzkumné závěry v této zprávě vznikaly převážně komparací kvalitativních dat získaných přímo v terénu, se statistickými údaji od institucí. Pokud se k danému tvrzení nepodařilo získat potřebné statistické údaje, ověřování pravdivosti probíhalo metodu tzv. *triangulace*, tedy potvrzením informace minimálně ze tří na sobě nezávislých zdrojů. Některé číselné údaje, se kterými v textu pracujeme, se nepodařilo stoprocentně ověřit, a proto je uvádíme jako kvalifikované odhady v určitém rozmezí nebo s předpokládanou odchylkou.

Vzhledem k časovému rozpětí výzkumu (červen až září 2017), je nutné vzít v úvahu, že se některé uváděné údaje mohou mírně lišit od aktuálního stavu v době finalizace analýzy.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Základní sociodemografická charakteristika města



Mapa 1 – Polička (Zdroj: www.googlemaps.com)

Město Polička se nachází v Pardubickém kraji, přibližně 65 km jihovýchodně od krajského města Pardubic a v bezprostřední blízkosti hranic Jihomoravského kraje a kraje Vysočina. Polička je správním centrem ORP, které zahrnuje 20 obcí s celkovými 19 550 obyvateli⁴, přičemž k 31. 12. 2016 činil počet obyvatel samotného města 8746 osob⁵. Polička leží na regionální železniční trati spojující Svitavy a Žďárec u Skutče a na důležité vnitrostátní silnici č. 34, vedoucí ze Svitav do Českých Budějovic. Město a celý region jsou kvůli své poloze a obtížnější dostupnosti z velkých měst někdy označovány jako vnitřní periferie.

Na území obce i ORP působí několik svazků obcí, např.: *MAS Poličsko z. s.*, se sídlem v Bystrém, *Mikroregion Poličsko* nebo sdružení obcí *AZASS – Areál zdravotních a sociálních služeb z.s.*, které provozuje vybrané sociální služby pro seniory a zdravotně znevýhodněné a je vlastníkem místní nemocnice. Kromě jmenovaných je možné zmínit členství obce i v dalších svazcích, např. *Českomoravském pomezí*, *Kraji Smetany a Martinů*, *České inspiraci*, *Královských věnných městech*, *Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska* aj., které však již nemají přímou souvislost s předmětem této zprávy.

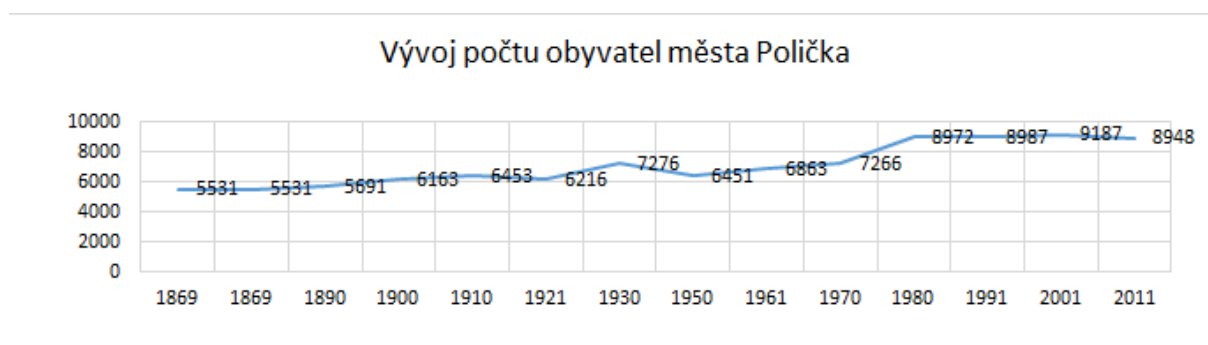
Polička se dle celé řady aktérů vyznačuje silnou lokální identitou a výrazným sepětím občanů s městem (včetně těch, kteří zde již nežijí). Nabízí řadu příležitostí ke sportovnímu a kulturnímu vyžití a v poslední době také

⁴ Český statistický úřad: *Počet obyvatel v ORP k 31. 12. 2016*. Polička 25. července 2017. Dostupné online. [cit. 2017-07-25]

⁵ Český statistický úřad: *Počet obyvatel v obcích k 31. 12. 2016*. Polička 25. července 2017. Dostupné online. [cit. 2017-07-25]



pracovních příležitostí, především v místních průmyslových podnicích⁶. Město je rovněž považováno i za klidné a bezpečné místo pro rodinný život, nabízející například zázemí volných míst v mateřských školkách nebo volnočasových aktivit ve spolcích a rodinných centrech. I přesto však odsud průběžně odcházejí hlavně mladší a kvalifikovanější obyvatelé, kteří se usazují ve větších městech, kde je větší šance pro přiměřené pracovní uplatnění, i možnosti vhodného bydlení odpovídající platovým podmínkám. Řada lidí by přitom v Poličce zřejmě i ráda zůstala nebo se sem vrátila, nicméně ve městě nenacházejí adekvátní příležitosti, pracovní podmínky a nabídku bydlení. „Polička má velkou výhodu, že jsou na ni i její mladí lidé i ti lidé co třeba odejdou do Prahy, vždycky velmi hrdí. Já znám opravdu velké množství lidí, kteří by se do té Poličky rádi vrátili, a jsou to lidi, kteří třeba můžou pracovat z domu...Takže bychom měli pracovat s cílovou skupinou ajťáků, webařů a dalších, protože když začínají mít děti, tak Polička jim má určitě co nabídnout.“⁷



Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel města Polička (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Demografický vývoj

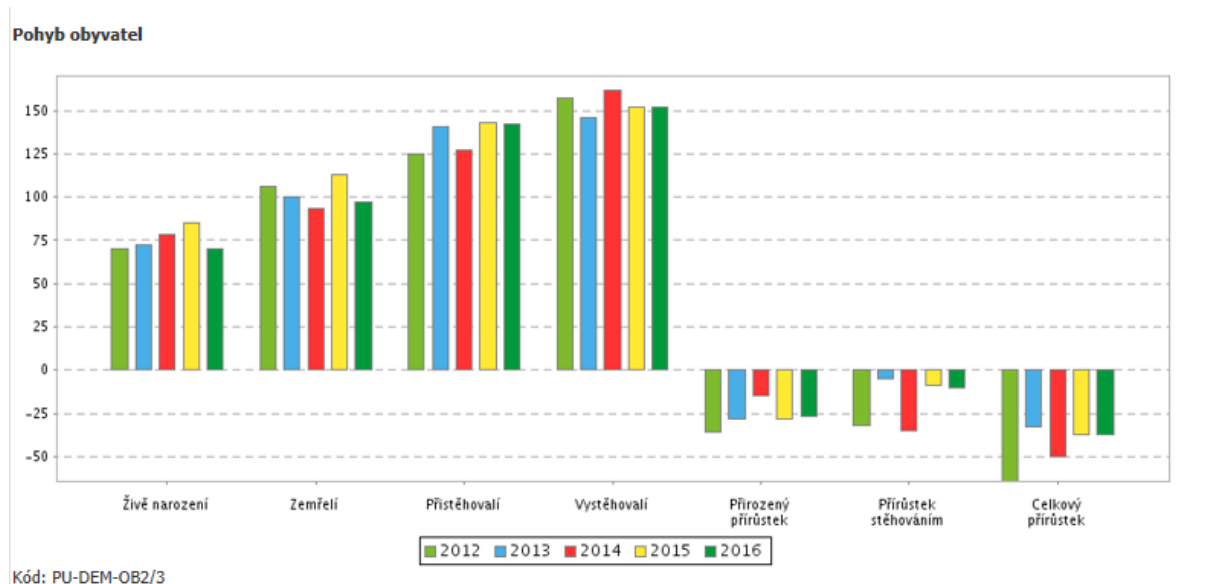
Demografický vývoj města Polička nezaznamenal v minulosti žádných dramatických výkyvů. Přibližně do roku 1997 počet obyvatel velmi pozvolna stoupal a od roku 1999 naopak pomalým tempem klesá. Kvůli setrvalému poklesu je současný stav obyvatel srovnatelný přibližně s polovinou 70. let (patrné z grafu 1). Hlavním faktorem, který se podílí na klesajícím počtu obyvatel, je jejich stěhování z města (viz graf 2), které (spolu s vyšší mírou úmrtnosti ve srovnání s porodností) mírně převyšuje přírůstek. **V letech 2012 – 2016 ubývalo městu**

⁶ Vzhledem k ekonomickým výkyvům nebo sezónnímu typu části produkce vzniká v průmyslu poměrná část pouze dočasných pracovních míst, která jsou pokrývána sezónními, agenturními či zahraničními pracovníky, kteří do města přicházejí jen na čas a pak se vrací zpátky a nevytvářejí základ stabilní populace ani místního ekonomického profitu. V tomto ohledu tedy není možné se při tvorbě pracovních míst spoléhat pouze na průmysl.

⁷ Osobní sdělení respondenta MĚ 1. Vlastní terénní záznamy.

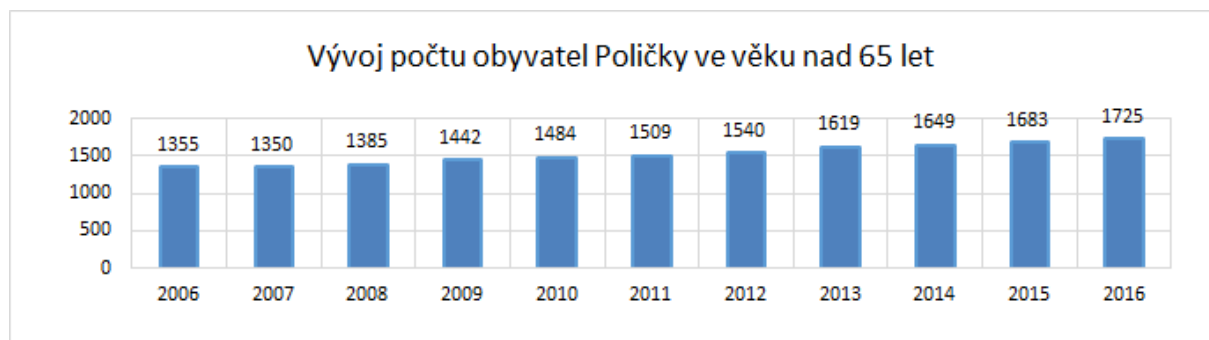


průměrně 45 obyvatel ročně (celkem 225). Z toho se v průměru 154 z nich ročně vystěhovalo (celkem 769). Počet vystěhovalých převyšoval za posledních 5 let přistěhovalé o 91⁸.



Graf 2 - Úbytek a přírůstek obyvatel v Poličce v letech 2012 – 2016 (Zdroj: ČSÚ)

Kromě celkového úbytku obyvatel se také zvyšuje průměrný věk a narůstá počet obyvatel nad 65 let. Těch, oproti stavu před 10 lety, v Poličce přibýlo až o 27 % (z 1355 v roce 2006 na loňských 1725).



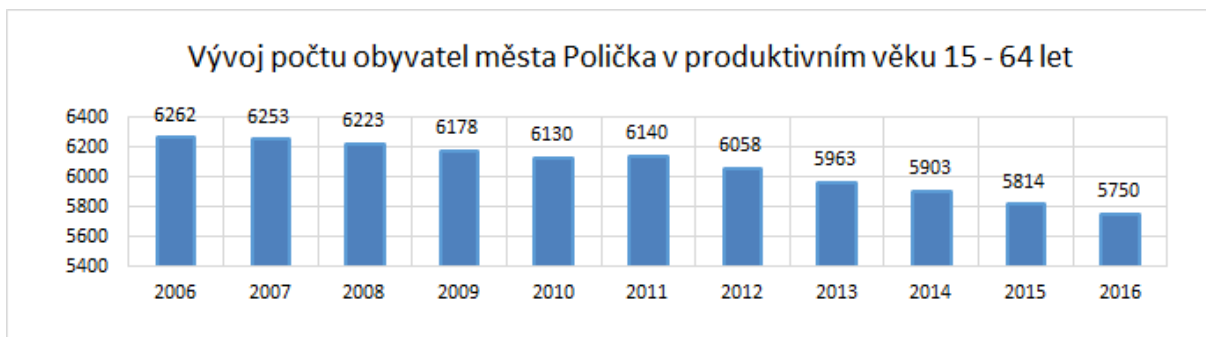
Graf 3 - Vývoj počtu obyvatel Poličky ve věku nad 65 let (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Zároveň rapidně ubývá obyvatelstva v produktivním věku, za posledních 10 let o více než 500 lidí (cca 8 %). Problémem tedy není jen odliv mladší a vzdělanější populace, ale úbytek téměř všech skupin obyvatelstva,

⁸ Vzhledem k legislativní ochraně osobních údajů se nám bohužel nepodařilo zajistit o migraci obyvatel podrobnější a přesnější informace, například věk nebo místo, kam se lidé stěhovali, protože příslušný odbor MěÚ nám je nemohl poskytnout.

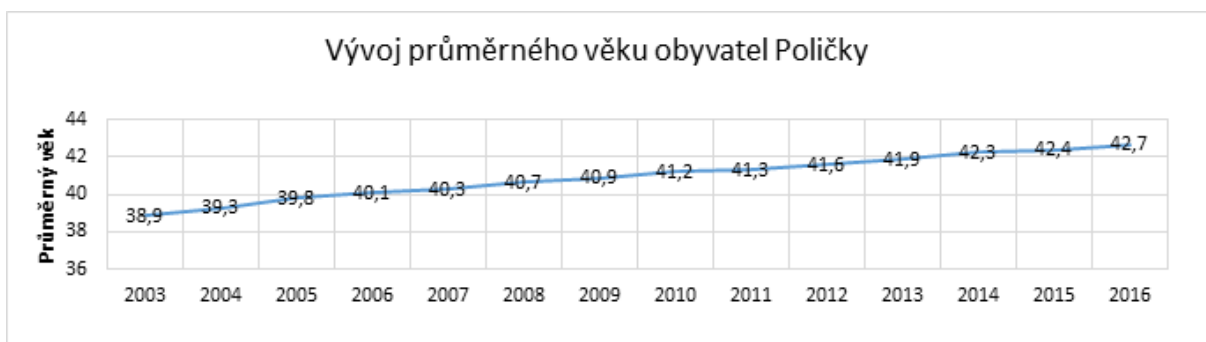


kteří se podílejí na ekonomické produktivitě. To může do budoucna způsobovat značné problémy i místnímu podnikatelskému sektoru a zvyšovat poptávku po sezónní nebo zahraniční pracovní síle.



Graf 4 - Vývoj počtu obyvatel Poličky v produktivním věku (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Ve stejném období (2006 – 2016) se zvýšil také průměrný věk občanů Poličky, a to ze **40,1 na 42,7, tedy celkem o 2,6 roku.**



Graf 5 - Vývoj průměrného věku obyvatel Poličky (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Co do počtu živě narozených dětí, má vývoj v posledních deseti letech rovněž spíše sestupnou tendenci, nicméně jednotlivé roky se mezi sebou vyznačují poměrně velkým rozpětím. V poslední době počet narozených osciluje zhruba **mezi 70 – 85 dětmi ročně.**

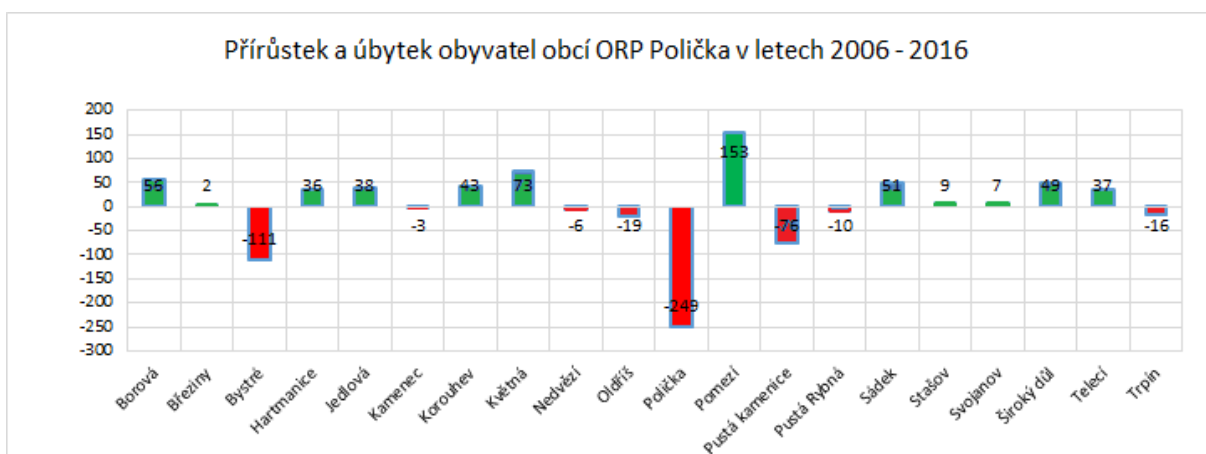


Graf 6 - Vývoj počtu živě narozených v Poličce v letech 2006 - 2016 (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Přírůstek a úbytek obyvatel v dalších obcích ORP

Podobný vývoj lze vysledovat i ve většině ostatních obcí ORP Polička, kde se rovněž potýkají s rostoucím počtem starších lidí a tedy i s nárůstem průměrného věku. Některé ukazatele demografického vývoje se však u části obcí liší.

Celkový počet obyvatel ORP klesá přibližně od roku 2006 (ačkoliv předtím několik desetiletí setrvale narůstal). U části obcí však počet jejich obyvatel více či méně pozvolna roste. Jedná se například o Borovou, Korouhev, Květnou, Sádek, Široký důl a další. Nejvíce je tento trend patrný v obci **Pomezí, kam se za posledních 10 let přistěhovalo 293 nových obyvatel⁹** (celkový přírůstek byl však jen 153). Přírůstek některých okolních obcí přitom nejspíš vznikl částečně na úkor Poličky. Jak totiž ukazuje graf 7, **nejvyšší úbytek obyvatel v absolutních číslech zaznamenalo právě město Polička**.



Graf 7 - Přírůstek a úbytek obyvatel obcí ORP Polička v letech 2006 - 2016 (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

⁹ Svůj podíl na tom má zřejmě i vysoký počet stavebních parcel, které obec prodávala za 280 Kč za m².



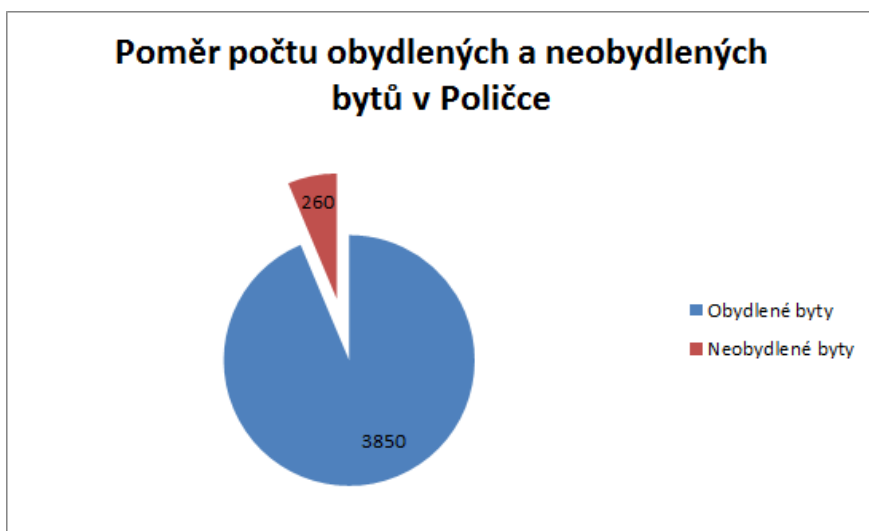
Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Bytový fond v Poličce

Na území obce se nachází přibližně **4100 bytů**, z tohoto počtu je **asi 3840 obydlených** a **asi 260 neobydlených** (asi 70 z nich však slouží k rekreaci) bytů. Trvale neobydlených bytů je zhruba **6,5 % z celkového počtu bytů**, přičemž velká většina se nachází v rodinných domech (cca 85 %). Kromě zmíněné asi čtvrtiny, využívané pro rekreaci se jedná vesměs o domy neobyvatelné, domy a byty s nevyjasněným vlastnictvím nebo dědictvím, domy po exekuci, domy a byty kde majitelé teprve čekají na nejvhodnější využití atd.

Obecně však lze říci, že počet nevyužívaných, částečně využívaných či prázdných bytů v Poličce prakticky nenarůstá a v poměru k celkovému množství bytů se jejich procentuální zastoupení dokonce v průběhu let snižuje. Zatímco, v **roce 1991 tvořily neobydlené byty až 8 % z celkového fondu**, nyní je to již jen zmíněných **6,5 %**. K nárůstu však došlo u celkového množství **neobydlených domů**, mezi lety **1991 – 2016 až o 33 %**. Z toho **vyplývá, že většina přibývajících neobydlených bytů je v rodinných domech, které buď slouží k rekreaci, nebo jsou prostě prázdné**. Z hlediska úbytku obyvatel je nárůst počtu neobydlených domů rizikový z toho důvodu, že v bytových jednotkách rodinných domů obvykle bydlí více lidí než v bytech domů bytových.



Graf 8 - Poměr počtu obydlených a neobydlených bytů v Poličce (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

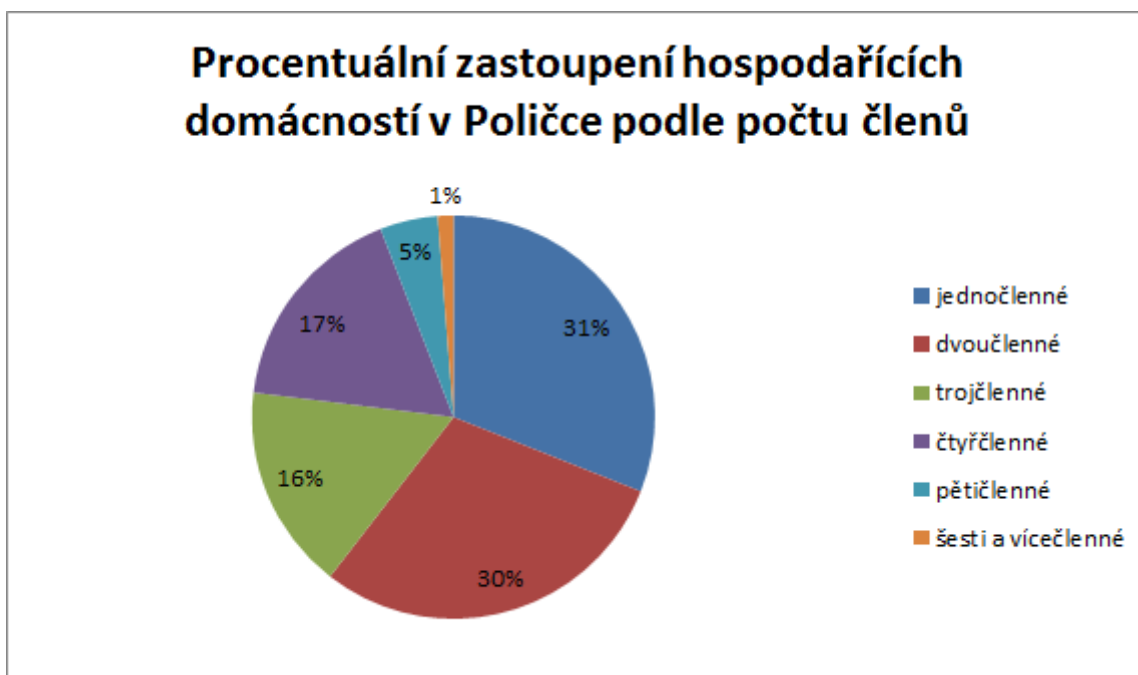
Obsazenost bytů v Poličce

Polička se dlouhodobě potýká s nedostatkem volných bytů pro zájemce, převážně z řad rodin mladší a střední generace. Kromě nedostatečného tempa výstavby, vysokých cen bydlení (nájmu, pozemků, bytů či domů) a zvýšeného počtu prázdných bytů, se na tomto fenoménu podílí také **rostoucí počet jednočlenných domácností**. Zatímco v roce 1991 jich bylo 661, v roce 2011 už to bylo 1142 domácností, tedy více než 30 % všech hospodařících poličských domácností. Počet jednočlenných domácností se za zmíněných 20 let zvýšil o



481 bytových jednotek a v současné době má nejvyšší procentuální zastoupení ze všech kategorií domácností. Pokud vezmeme v úvahu průměrný počet členů poličské domácnosti, který činí zhruba 2,4 osoby, představuje nárůst počtu jednočlenných domácností snížení potenciálního počtu lidí, kteří zde mohli bydlet asi o 670 lidí. Navzdory poměrně významné výstavbě bytů v soukromém sektoru v posledních desetiletích je tento fakt jednou z hlavních příčin nedostatečné kapacity bytů pro další zájemce, respektive jednou z hlavních příčin, proč obyvatel města ubývá, přestože počet bytů průběžně narůstá. **Vysoký počet jednočlenných domácností je jednak důsledkem celkového stárnutí populace, tak i proměny životního stylu, který se posouvá více k individualismu. Jako typického obyvatele jednočlenné domácnosti si můžeme představit ženu-vdovu v důchodovém věku, ale nezanedbatelný je jistě i počet domácností tzv. singles, tedy nezadaných, bezdětných nebo rozvedených jednotlivců v mladším a středním věku.** Kromě malé obsazenosti bytů v rámci celého města přináší tato situace těžkosti samotným obyvatelům těchto domácností, protože část z nich jen těžko zvládá splácet vysoké úhrady za energie či údržbu domu.

Na druhou stranu však snižování tzv. obloženosti bytů, tedy průměrného počtu osob na jednu domácnost, může být pro Poličku příznivá zpráva, neboť představuje jeden z indikátorů postupného zvyšování standardů bydlení ve městě.



Graf 9 - Podíl počtu jednotlivých typů domácností na bytovém fondu v Poličce (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

V souvislosti s výše uvedeným se nabízí otázka, kolik zájemců o dostupné bydlení se vlastně v Poličce každoročně objevuje. Na tuto otázku není jednoznačná odpověď, protože bychom museli znát trajektorie všech rodin, které se v Poličce usazují, nebo hledají bydlení, nicméně některé hrubé odhady stanovit lze.



Pokud bychom se například zaměřili na potenciální mladé páry (do budoucna s předpokladem založení rodiny), tak by odhad potřebného počtu bytů pro tuto skupinu vznikl následujícím způsobem. Kdybychom vycházeli z počtu obyvatel mezi 0 – 14 lety v rozmezí let 2006 – 2016, došli bychom k číslu 1321. Po jeho vydělení 15. zjišťujeme, že v každém jednotlivém roce svého života v rozmezí 0 – 14 let se nachází v Poličce cca 88 lidí a tento průměrný počet se za posledních 10 let příliš neměnil. Při předpokladu, že tito lidé dospějí do věku, kdy budou utvářet partnerské svazky a budou se poohlížet po bydlení (a dvojčlenné bezdětné domácnosti tvoří v Poličce stále vysoké procento ze všech typů domácností) docházíme zhruba k číslu 44. **To znamená, že v případě, že by všichni tito lidé měli zůstat v Poličce a zakládat zde rodiny, mělo by pro ně být každoročně dostupných 44 bytových jednotek odpovídající velikosti.** Jedná se však pouze o nejhrubší odhad, který nepracuje s hlediskem migrace, přirozeného úbytku obyvatel ani s dalšími faktory.

Bytová výstavba po roce 1991

Celkový počet bytů v Poličce průběžně narůstá. Od roku 1991 se jejich počet zvýšil o více než 20 %, z tehdejších 3395 na aktuálních cca 4100. **To znamená, že v letech 1991 – 2016 bylo v Poličce postaveno nebo zrekonstruováno více než 700 nových bytů (v minimálně 370 domech).** To kromě 70. let představuje historicky druhý největší procentuální nárůst v takto relativně krátkém období. Více jak polovina nových bytů však vznikla v rodinných domech.

Výstavba státu, obce a bytových družstev

Výstavba po roce 1991 probíhala v několika etapách a v průběhu času se vystřídaly různé typy investorů. V první polovině 90. let se ještě dokončovala velká panelová sídliště a dobíhaly investice Okresního podniku bytového hospodářství (OPBH), vybraných státních podniků a bytového družstva BD Svitavy¹⁰. **Například na přelomu 80. a 90. let dokončilo BD Svitavy zhruba 226 bytů na sídlišti Hegerova. Z toho přibližně 50 bylo dokončeno po roce 1991.** BD Polička kolaudovalo v roce 1991 jeden bytový dům s cca 15 byty. Celkový počet bytů postavených v panelových domech v Poličce je 811.

V letech 1996 – 2002¹¹ stavělo také město, které zbudovalo 150 bytů a dalších 72 revitalizovalo. Kromě bytů standardních, postavilo také 80 jednotek v Domově s pečovatelskou službou (DPS), kterému se přezdívá „Penzion“. **Podíl výstavby města na celkové bytové výstavbě byl od roku 1991 více než 20 %.**

¹⁰ O této fázi výstavby se nám nepodařilo zjistit další relevantní informace ani přesné počty vystavěných bytů.

¹¹ Od roku 2002 město již žádné další byty nestavělo.



Obrázek 1 – „Penzion“ DPS v Poličce (foto: Martin Šmoldas)

Výstavba posledních bytů budovaných ze strany města byla dokončena v letech 2000 - 2002. Jednalo se o dva bytové domy na Sídlišti Hegerova o celkovém počtu 70 bytových jednotek. Výstavba těchto bytů byla realizována z hypotéčního úvěru poskytnutého městu Českou spořitelnou a.s. a za podpory Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj. Na financování výstavby se spolupodíleli také tehdejší zájemci o byty, kteří po složení části kupní ceny bytu hradí ve splátkách po dobu 20 ti let zbývající část kupní ceny na základě uzavřených smluv o budoucích kupních smlouvách, jejichž trvání se vztahuje k termínu vypršení lhůty tzv. udržitelnosti projektu. Byty budou převedeny jednotlivým uživatelům do vlastnictví do r. 2022.

Část městských bytů v bytových domech na ul. M. Bureše byla před prodejem stávajícím nájemcům revitalizována. Model financování byl obdobný jako v přechodném případě, kdy nájemce uhradil zálohu na kupní cenu a zbytek kupní ceny odpovídající nákladům na revitalizaci hradí ve splátkách po dobu 15 ti let. Na revitalizaci těchto bytových domů získalo město státní podporu - příspěvek na úroky z hypotéčního úvěru od Českomoravské záruční a rozvojové banky. Část bytů převedlo město tzv. oprávněným nájemníkům do osobního vlastnictví v r. 2017 a další budou převedeny v r. 2018. Až na zmíněné byty v DPS tedy město většinu nově postavených bytů již de facto odprodalo.

Bytová družstva již po roce 1991 byty prakticky nestavěla. Výjimkou byla zmíněná dobíhající výstavba panelových sídlišť začátkem devadesátých let, kdy bylo v režii bytového družstva BD Svitavy dokončeno přibližně 50 bytů a BD Polička asi 15 bytů. Od roku 1997 až doposud družstva spíše byty odprodávají družstevníkům do osobního vlastnictví a další výstavbu již neplánují.

Výstavba soukromých investorů



Kromě družstev a města stavěli také soukromí investoři. Největší počet bytů vznikl přispěním firmy **Švanda Prima Polička s.r.o.**, jež postavila **82 bytů v bytových domech na ulicích Modřecká, V. Hálka a Hegerova a bytový dům v obci Jedlová. Na Modřecké vznikly 4 nové bytové domy s celkem 52 byty kolaudované v roce 2009, další 4 domy s celkem 24 byty na ulici V. Hálka, jež byly kolaudovány v srpnu loňského roku a rekonstruovaný bytový dům na Hegerově s 6 byty.** Mimoto postavila firma Švanda Prima v nedávné době také bytový dům v Jedlové, kde se nachází 8 bytů. Dispozice nových bytů jsou různorodé od 1 + kk až po 3 + 1. Firma většinu bytů zájemcům o bydlení odprodala do osobního vlastnictví, ale zhruba pětinu si ponechala a pronajímá je. O byty, hlavně o malometrážní, byl velký zájem a velmi záhy byly všechny rozprodány za ceny přibližně **20 500 – 21 500 Kč za metr čtverečný** podlahové plochy.

Dalším investorem byl Radim Totušek, jehož firma postavila nebo zrekonstruovala 28 bytů v objektu bývalých kasáren (17 bytů) a v bývalém v objektu Oblastního průmyslového podniku OPP (11 bytů). Také tato výstavba je nedávného data. Například byty v objektu OPP byly zkolaudovány přibližně před dvěma lety a byty v bývalých kasárnách zhruba před pěti lety. **Zatímco byty v bývalých kasárnách firma odprodala zájemcům, zbývajících 11 většinou malometrážních bytů si ponechala a pronajímá je. Bytový dům se 17 byty se nachází již na katastrálním území obce Pomezí.** Prodejní ceny bytů se pohybovaly okolo **20 000 Kč** za metr čtverečný podlahové plochy.

V nájemních bytech pana Totuška bydlí převážně nesezdaní mladí lidé, většinou samostatní jedinci, což odpovídá poptávce i dispozicím bytů. V minulosti zde dle slov majitele bydlelo i několik sociálně vyloučených osob, nicméně u nich vznikaly nedoplatky na nájemném nebo docházelo k ničení bytového zařízení a tato praxe se tak příliš neosvědčila¹².

V minulých desetiletích byla rovněž významná individuální výstavba rodinných domů, která probíhala průběžně v různých částech města. Část rodinných domů vznikla svépomocí majitelů nebo prostřednictvím stavebních firem. Větší výstavbu celkem 8 řadových rodinných domů realizovala v roce 2005 firma PKS Brno na stavebních parcelách odkoupených od města v tzv. lokalitě *Mánesova*, konkrétně na ulici Modřecká 1112 – 1119.

Stavební pozemky

Město bylo doposud při přípravách stavebních pozemků velmi aktivní. Za posledních 17 let jich vykoupilo, připravilo a odprodalo zájemcům již cca 200 v celkem v pěti lokalitách. V současnosti se prodejní ceny parcel zastavily na částce **950 Kč za m² včetně DPH**, v minulosti se pohybovaly v okolo **590 Kč** v závislosti na výši nákladů na vybudování technické infrastruktury v daném období.

¹² Tato skutečnost ukazuje na rizika pronajímání bytů sociálně vyloučeným lidem bez doprovodné sociální práce.

Značná část výše uvedené výstavby byla realizována právě na stavebních parcelách připravených městem a následně prodaných jednotlivým zájemcům o výstavbu rodinných domů, hlavně v tzv. lokalitě Mánesova vymezené přibližně ulicemi Mánesova a Wolkerova, o celkové rozloze 8,9 ha. Tuto lokalitu připravilo město regulačním plánem z roku 2008 (nicméně výstavba zde započala již v roce 2004), výkupem a následným prodejem stavebních parcel a výstavbou inženýrských sítí. Celkem bylo ve dvou etapách prodáno pro výstavbu rodinných a bytových domů 65 stavebních parcel, na kterých v převážné většině již domy stojí.

Další stavební parcely jsou nyní připravovány v tzv. lokalitě Bezručova, kde je na ploše cca 7,76 ha k dispozici celkem 86 stavebních pozemků pro rodinné a bytové domy, z nichž už je přibližně 60 prodaných a o další se zájemci hlásí. **Hlavním investorem výstavby bytových domů** v této lokalitě bude do budoucna město Polička, které již zahájilo stavební práce pro **výstavbu dvou pasivních, nízkoenergetických bytových domů (tzv. obytný soubor v lokalitě Jiráskova – Bezručova) s celkem 48 byty o dispozicích 1+kk, 2+kk a 3+kk**. Předpokládaná prodejní cena bytů, která je městem přepočítána jako nákladová, bude asi 25 000 Kč za m², přičemž zisky z prodeje by měly pokrýt náklady na výstavbu.



Mapa 2 - Lokality s koncentrací stavebních parcel: "Bezručova - Jiráskova a Mánesova - Wolkerova" (Zdroj: OSM MěÚ+googlemaps, vlastní zpracování)

Veškerá výstavba se řídí Územním plánem města Poličky. Kromě uvedených stavebních lokalit se v něm s další výstavbou do budoucna počítá také na dalších místech. „*Plochy pro bydlení, z důvodu husté zástavby oblastí přiléhajících k historickému jádru, jsou vymezeny převážně v okrajových částech města. Plochy pro bydlení v bytových domech jsou navrženy v návaznosti na stávající plochy na severozápadním okraji města. Plochy pro bydlení v rodinných domech jsou situovány na jižním okraji města, kde plynule navazují na lokalitu Mánesova.*



*Další možné potenciální plochy byly zařazeny do ploch územních rezerv.*¹³ V roce 2017 probíhají přípravy nového územního plánu. Zatím se uvažuje o budoucí přípravě cca 20 dalších stavebních parcel.

Přestože prodejní cena pozemků za **950 Kč** včetně DPH je městem považována za nákladovou, ostatní obce v minulosti lákaly na řádově nižší ceny stavebních parcel a část poličských občanů se kvůli tomu dokonce přestěhovala za hranice města, nejvíce do sousedního Pomezí. *„Tam ten příliv do Pomezí i do toho Kamence byl způsobený hlavně tím, že tam byly levnější stavební parcely, kdežto tady nebyly stavební parcely vůbec. Takže ten odliv trval několik let a teprve potom na to město zareagovalo.*¹⁴ I v současné době jsou ve vybraných obcích v okolí stavební pozemky maximálně za třetinu ceny co v Poličce, nicméně nižší cena může být vykoupena i větší vzdáleností k sítím nebo absencí připojení k plynu či kanalizaci.

Další plánové výstavby a rekonstrukce v Poličce a v okolních obcích.

O charakteru další výstavby ve městě se bude teprve rozhodovat, nicméně žádný ze zdejších developerů, kteří byli v minulosti aktivní, prozatím výstavbu nepřipravují. V současné době plánuje výstavbu dalších bytových domů (jako investor) pouze město Polička (viz str. 18). Další v minulosti významní investoři výstavbu buď neplánují anebo se budou orientovat na ubytovací kapacity pro místní průmysl. Firma Švanda Prima již ukončila stavební činnost úplně. Vzhledem k probíhajícímu prodeji stavebních parcel, dojde v nejbližších letech pravděpodobně k další individuální výstavbě rodinných domů na pozemcích připravených městem v rámci územního plánu.

V souvislosti s nedostatečným počtem bytů a pomalým tempem výstavby, navrhuje město ve *Strategickém plánu rozvoje* iniciaci společného jednání se zástupci developerů a podnikatelského sektoru a případnou realizaci společné výstavby. Například v tzv. Opatření E. 2.3.: **„Zvážit možnost realizace veřejně-soukromého projektu výstavby nájemního bydlení ve spolupráci s místními podnikateli, významnými zaměstnavateli a developery Zorganizovat společné jednání realizátorů, na kterém budou definovány podmínky realizace projektu.**¹⁵ Ke zmiňovaným jednáním však doposud nedošlo.

Plánované výstavby v okolních obcích

V Širokém Dole v blízkosti Poličky plánuje firma Flídr s.r.o. výstavbu bytového domu, aby tak do firmy přilákala další zaměstnance. Počet ani dispozice bytů nejsou doposud známy.

¹³ KOPECKÁ, Ludmila. Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městě Poličce. Brno, 2015. Diplomová práce. VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. S. 68.

¹⁴ Osobní sdělení respondenta MĚ 1. Vlastní terénní záznamy.

¹⁵ *Strategický plán rozvoje města Poličky: pro období let 2014 - 2020*. Polička, 2013. Str. 30.



Do konce roku 2018 vznikne v obci Květná v blízkosti nádraží (tzv. Posádka) 16 nových obecních bytů rekonstrukcí nevyužitého panelového domu na hranici tamního vojenského areálu v rekonstruovaném panelovém domě a dalších 8 v nevyužívaném domě, jež bude nově ve vlastnictví neziskové organizace *Květná Zahrada* (provozovatel *Domu na půli cesty*). Celkově tak bude ve vlastnictví obce Květná již 50 bytů. Obec Květná také výhledově uvažuje o stavbě komunitního Domu seniorů s cca 10 místy.

Obec Sebranice, která sice není součástí ORP, ale bezprostředně s ní sousedí, disponuje 24 obecními byty, které jsou vyhrazeny pro sociálně slabší obyvatele. Další výstavbu bytů, však do budoucna již neplánuje a bude se orientovat na prodej stavebních parcel pro individuální výstavbu rodinných domů. V současné době mají prodáno a inženýrsky zasíťováno 13 stavebních parcel.

Obec Vendolí, která rovněž není součástí ORP, ale sousedí s ní, připravuje výstavbu (zatím nespecifikovaného množství) sociálních bytů v rámci výzvy 34 a 35 IROP. V souvislosti s tím jedná také s neziskovou organizací Bonanza Vendolí z. s., která by měla do budoucna v bytech vykonávat doprovodnou sociální práci.

Vlastnická struktura bytového fondu v Poličce

Podle posledního sčítání lidu, bytů a domů (SLBD) se většina bytů v Poličce nachází buď v rodinných domech nebo v osobním vlastnictví v rámci *Společenství vlastníků bytových jednotek* (SVBJ), jejichž správu zajišťují družstva nebo městská firma TES s. r. o. Dalšími vlastníky bytů jsou v Poličce pak hlavně bytová družstva, v menší míře pak soukromé či právnické osoby a další subjekty (např.: sdružení Lesní správa, sdružení AZASS vlastníci ve městě 8 bytových jednotek a další). Církve nejsou v Poličce ani v okolních obcích vlastníky téměř žádných bytů nebo objektů vhodných k bydlení. Kupříkladu objekty katolických farností byly buď rozprodány, nebo jsou využívány k provozním záležitostem církve.

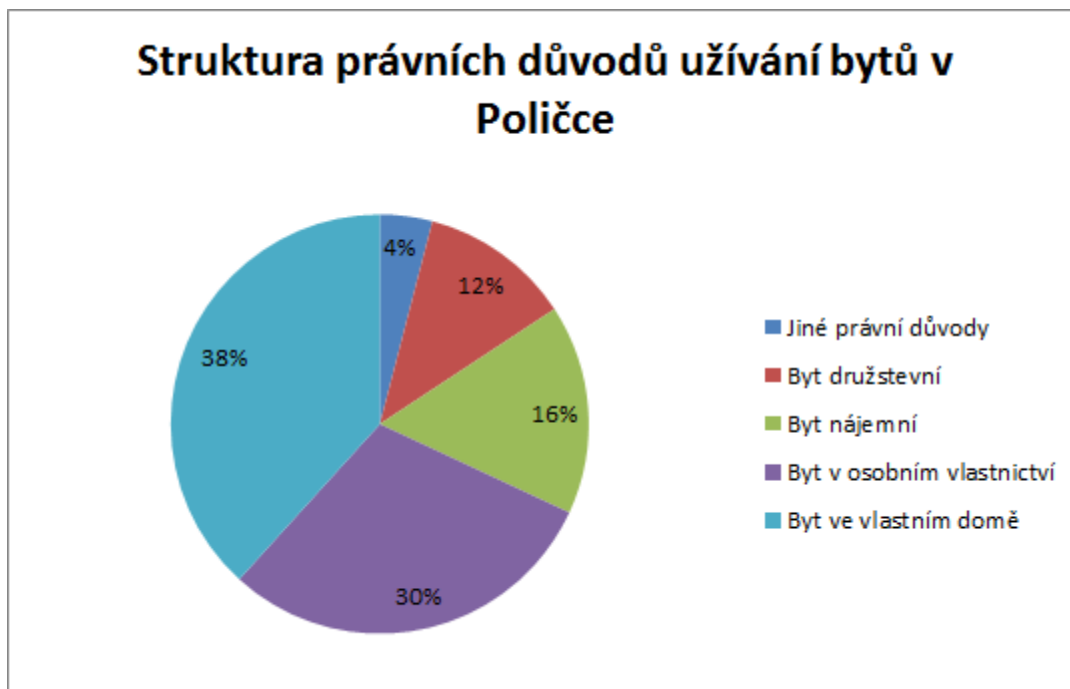
V Poličce k dnešnímu dni působí pouze dvě bytová družstva. *Bytové družstvo Polička* vlastní celkem 144 bytů v Poličce, 12 bytů v obci Bystré a u dalších zhruba 550 bytů provádí správu, přičemž se jedná se hlavně o byty, které v minulosti odprodalo svým podílníkům. *Bytové družstvo Svitavy* spravuje v Poličce celkem 226 bytů, jež v minulosti postavilo na Sídlíšti Hegerova a postupně je odprodává podílníkům. Již zaniklé *Lidové bytové družstvo Polička* převedlo všech 36 družstevních bytů podílníkům a ukončilo činnost v roce 2010.

Z hlediska právního vztahu k užívání bytů se asi **38 % bytů nachází ve vlastním domě majitele, asi 30 % v osobním vlastnictví, asi 16 % bytů je nájemních a asi 12 % v družstevních¹⁶**. Celkem tedy bydlí v bytě či

¹⁶ Údaj o družstevních bytech zahrnuje jak byty družstev BD Polička a BD Svitavy, tak i nově vzniklých družstev vlastníků privatizovaných bytů.



domě, který mají v osobním vlastnictví zhruba 68 - 70¹⁷ % obyvatel Poličky, přičemž v soukromých rukou se v Poličce nachází až 75 % bytového fondu. Zbytek tvoří byty města, družstevní byty, nebo byty dalších subjektů.



Graf 10 - Struktura právních důvodů užívání bytů v Poličce (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Dle uvedených údajů je osobní vlastnictví bytu či domu v Poličce stále nejpobulárnější formou bydlení, přičemž situace je srovnatelná s údaji ve zbytku republiky. Vychází to hlavně z porevolučního fenoménu, jež zrcadlově odráží vlastnickou strukturu bytového fondu a možnosti výstavby za minulého režimu, nicméně stejně tak se do současného stavu promítá i průběh privatizace po roce 1991 i venkovský charakter Poličky, kde vždy bylo běžné bydlení v rodinných domech postavených svépomocí. Osobní vlastnictví bytu či domu je navíc vyjádřením určitého standardu, nebo společenské prestiže a má tak nezanedbatelné místo v žebříčku společenských hodnot. Vlastnit rodinný domek je zkrátka naplněním rodinného snu mnoha lidí napříč generacemi a je to také vnímáno jako jedna z nejlepších investic uspořené peníze. Vzhledem k rostoucím cenám bydlení se však vlastnické bydlení bude stávat pro čím dál více lidí stále méně dosažitelnou metou. „Co vidím jako problém, že ta střední vrstva stárne a už ty jejich děti mají problémy, který jim rodiče nevěří. Ta generace co dostala levně v 90. letech byty, nevěří té nastupující, vlastně svým dětem, že když normálně pracují, že můžou mít s bydlením problém, když normálně vydělávají.“¹⁸

V tuto chvíli je obtížné stanovit, jestli by měl být adekvátní reakcí na tuto situaci větší důraz na výstavbu nájemních bytů, nebo spíše bytů určených k prodeji do osobního vlastnictví. Za stávající situace v Poličce by se

¹⁷ Horní hranice odhadu reflektuje předpokládaný vývoj od posledního SLDB v roce 2011.

¹⁸ Osobní sdělení respondenta NO 1. Vlastní terénní záznamy.



totíž oba typy výstavby velmi rychle zaplnily či rozprodaly. Poptávka totiž převyšuje nabídku minimálně 2 – 4 krát. Spousta lidí například setrvává v nájemních bytech, protože nemohou najít adekvátní a finančně přijatelnou nabídku vlastního bydlení, ale jsou i takoví, kteří si raději vezmou hypotéku, než aby každý měsíc platili vysoký nájem do cizích rukou. Z hlediska osob s nižšími příjmy je však jednoznačnou variantou bydlení nájemní.

Reakcí trhu na aktuální situaci bude pravděpodobně mírný posun k výstavbě nájemních bytů, což už se v některých sektorech s nemovitostmi v rámci ČR odehrává a lze očekávat, že tento trend v dalších měsících ještě posílí.

Aktuální situace na trhu s byty

Podle studie *Property Index*¹⁹, vydávané jednou ročně společností *Deloitte*, která se věnuje poradenské činnosti v oblasti trhu s nemovitostmi, vzrostly v roce 2016 ceny nových bytů v Česku o zhruba 5,4 % a jejich pořízení tak vyšlo přibližně na 11 čistých ročních příjmů průměrné domácnosti. V loňském roce jsme se tak posunuli na první místo v žebříčku nejdražších bytů v přepočtu ke kupní síle ve sledovaných zemích, což znamená, že pořízení nového bytu bylo u nás finančně nejnáročnější v rámci celé EU. Podle podkladů společnosti *Golem Finance*²⁰, která rovněž analyzuje dostupnost bydlení, potom ceny bydlení rostly nadále i v letošním roce, v meziročním srovnání dokonce až o 9 - 20 %. „*Růst cen nemovitostí je rychlejší, než jakým tempem rostou příjmy českých domácností. Dosažitelnost vlastního bydlení se tedy v České republice vcelku rychle zhoršuje... K růstu cen nemovitostí se v posledních měsících přidal i růst úrokových sazeb*“²¹ Podle analytiků *Golem finance*, kteří na rozdíl od prvně jmenované studie porovnávali všechny kraje České republiky²², vyšla **průměrná cena nového bytu letos na zhruba 6,5 čistých ročních příjmů domácnosti** v případě, že by její členové neutráceli za nic jiného. Ceny bytů narůstají hlavně proto, že poptávka po bydlení výrazně převyšuje nabídku, tempo nové výstavby je nízké a obecně rostou platy zaměstnanců a výkon české ekonomiky. Nízké tempo výstavby mimo jiné souvisí i s komplikovanou legislativou a časově náročnými byrokratickými procesy, které předchází vydání stavebního povolení (např. větší nároky na stavební dokumentaci apod.) a řada investorů se proto dvakrát rozmyslí, než se vůbec do takového projektu pustí. Do zvýšení cen se negativně promítá také vyšší daňové zatížení stavebních prací, především pak DPH, ale i vyšší daň z nemovitosti aj.

Situace v Pardubickém kraji zůstává o poznání lepší, než republikový průměr, protože obvyklá pořizovací cena nových bytů za m² podlahové plochy se zde pohybuje okolo 45 065 Kč a pořízení nového bytu vyjde asi na

¹⁹ *Property index: Overview of European residential market* [online]. Praha, 2017(6) [cit. 2017-09-26]. Dostupné z https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/Property_Index_2017_EN.pdf

²⁰ GOLEM FINANCE. *Ceny bytů opět rostou* [online]. 2017 [cit. 2017-09-26]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1272.ceny-bytu-opet-rostou>

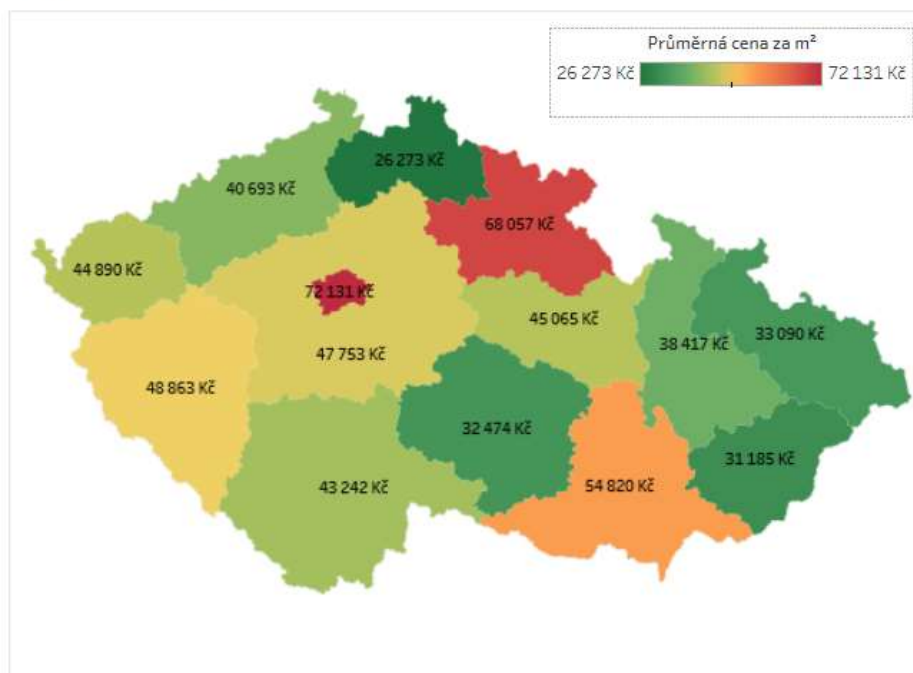
²¹ Tamtéž.

²² Studie *Property Index* porovnávala v ČR pouze ceny v aglomeracích Prahy, Brna a Ostravy.

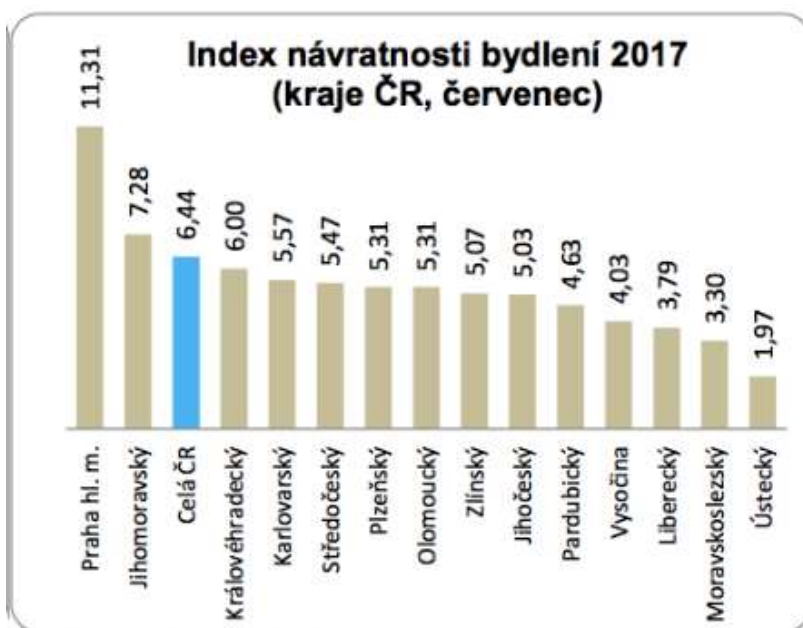


čistých 4,63 ročních příjmů domácnosti. I zde ovšem ceny rostly za poslední rok asi o 12 % (u průměrného bytu asi o 231 000 Kč). U průměrné prodejní ceny za m² všech bytů (včetně těch starších) se ceny pohybovaly okolo 33 000 Kč.

Ceny bytů v prvním čtvrtletí 2017



Graf 11 - Ceny bytů v prvním čtvrtletí 2017 (Zdroj: Golem Finance, ihned.cz)



Graf 12 - Index návratnosti bydlení v krajích ČR (Zdroj: Golem Finance)

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/0000605



Obvyklé tržní ceny u nových bytů v Poličce se aktuálně pohybují okolo 25 000 Kč a více a dosahují tak asi 55 % krajského průměru. Jedná se o ceny soukromého sektoru, neboť v letech 2006 – 2016 jako jediní investovali v Poličce do nové bytové výstavby firma Švanda Prima s.r.o., která v těchto letech vybudovala pro Poličku celkem 82 bytů a firma Radima Totuška, která v rekonstruovaných objektech vybudovala 28 bytů.

. Rozborem nabídky (jakkoliv omezené) realitních kanceláří²³, které v průběhu výzkumu nabízely na svých stránkách k prodeji asi 6 **starších bytů**, obvykle v panelové zástavbě jsme dospěli k závěru, že u těchto nemovitostí se ceny pohybují v rozmezí **18 400 – 22 051 Kč za m² podlahové plochy (cca 56 – 67 % krajského průměru)**. Ceny se přitom za poslední roky zvedly až o 40 %. Dle serveru *cenovamapa.eu*²⁴, provozovaného asociací realitních kanceláří je však rozpětí cen větší a pohybuje se v rozmezí 13 735 – 23 176 Kč za m², aniž by však bylo rozlišeno, jedná-li se o novostavby či byty starší. Nejdražší jsou byty v jihozápadní a západní části města. Nejlevnější naopak v jižní.

Navzdory tomu, že prodejní ceny za m² jsou v Poličce výrazně nižší než republikový či krajský průměr, při porovnání nájemného se nabídkové ceny v Poličce od **krajského průměru 162 Kč** zas tak příliš neodlišují. Pohybují se zde totiž v rozmezí zhruba **140 – 166 Kč²⁵ za m²²⁶** u standardních bytů v blízkosti centra nebo v bytových domech na sídlištích. K této částce jsme dospěli rozбором archivních i aktuálních nabídek pronájmu realitních kanceláří od začátku roku 2017 a jejich přepočtem na m². Dle oslovených realitních kanceláří, které výši nájemného odvozují spíše od prostorových dispozic jednotlivých bytů, se nabídka pohybuje přibližně v následujícím rozmezí cen nájemného za měsíc: byt 1 + 1 cca 7000 Kč, 2 + 1 cca 8000 – 9000 a 3 + 1 cca 10 000 – 11 000 Kč.

Podstatně levněji vychází v Poličce nájemné, dle již zmiňovaného serveru *cenovamapa.eu*. Ten uvádí rozmezí nájemného v Poličce na pouhých 52 – 79 Kč za m², nicméně do této ceny se promítá i regulované nájemné v městských bytech nebo u dalších nekomerčních subjektů, například bytových družstev. Obecně nejlevněji vycházelo nájemné ve starších rodinných domech.

Nutno však poznamenat, že za tříměsíční období výzkumu byly na internetu k pronájmu v Poličce nabízeny k pronájmu pouze 3 byty. Oslovené RK potom uváděly, že nabízejí cca 2 – 3 byty měsíčně. Zkušenosti z jiných měst ale ukazují, že část nabídky může být realizována neveřejnými kanály, například na uzavřených skupinách na facebooku, nebo jednoduše přes známé, kde mají majitelé lepší kontrolu nad zázemím a možnostmi zájemců. Nejžádanějšími bývají obvykle byty s dispozicemi 2 + 1 nebo 3 + 1 (o průměrné velikosti)

²³ Například 5 vyhodnocených nabídek bytů: byt 75 m²: 1 380 000 – 18 400 Kč za m², byt 59 m²: 1 175 000 – 19 915 Kč za m², byt 44 m²: 1 090 000 – 24 772 Kč za m², byt 78 m²: 1 720 000 – 22 051 Kč za m², byt 78 m²: 1 690 000 – 21 666 Kč za m²

²⁴ www.cenovamapa.eu

²⁵ Je však otázkou, jestli jsou zájemci takto vysoké částky ochotni platit. Část z nabízených bytů totiž vysela na internetu i několik měsíců.

²⁶ Jedna z oslovených RK však uváděla rozpětí cen nižší: 100 – 130 Kč za m².



pro rodiny s dětmi mladší a střední generace nebo začínající páry, o menší byty se potom zajímají hlavně rozvedení jednotlivci a singles.

Z uvedených faktů je zjevné, že náklady na bydlení narůstají i v Poličce a standardní bydlení se pro široké společenské vrstvy stává čím dál méně dostupné. S tím, spolu s dalšími faktory, zřejmě souvisí i pozvolný nárůst počtu lidí ohrožených ztrátou bydlení. *„Já pořád hledám ten společný jmenovatel proč to tak je a zvyšuje se počet těch lidí ohrožených bezdomovectvím, a docházím k tomu, že některý lidi na to normální bydlení prostě nedosáhnou. A zároveň v poslední době raketově narostl počet těch případů dluhů a exekucí, což s tím asi souvisí.“*²⁷

²⁷ Osobní sdělení respondentky NO 1. Vlastní terénní záznamy.



Bytový fond města Polička

Privatizace městského bytového fondu

Stejně jako v případě jiných obcí v tehdejší Československu byly i v Poličce po roce 1991, dle *zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí*, postupně převedeny státní byty do vlastnictví města. V roce 1992 se jednalo nejméně o 546²⁸ bytových jednotek. Celkový počet bytů v Poličce byl přitom ve stejném roce 3395, takže město bylo zpočátku významným, téměř šestinovým vlastníkem všech bytových jednotek v obci. Předchozími vlastníky bytů, které se následně převedly na město, bylo OPBH, různé státní instituce nebo státní podniky (například ČSD, ČSAO a KOH-I-NOOR, jež realizovaly výstavbu tzv. *Sdružených podnikových bytů*, které později převedly na obec). V roce 2006 převedlo 20 bytů do vlastnictví obce také Ministerstvo obrany ČR – Správa vojenského bytového fondu Praha.

Vedení města započalo s masivní privatizací a převáděním bytů do osobního vlastnictví v roce 1995 (do té doby byly privatizovány jen některé vybrané objekty a byty) v souladu se zákonem č. 72/1994 sb. V rámci privatizace se jednotlivé byty převáděly převážně stávajícím nájemníkům. V pozdějších letech se postupně doprodávaly zbývající bytové jednotky, které se dříve odprodat nepodařilo, nicméně tento odprodej nebyl již tak masivní.

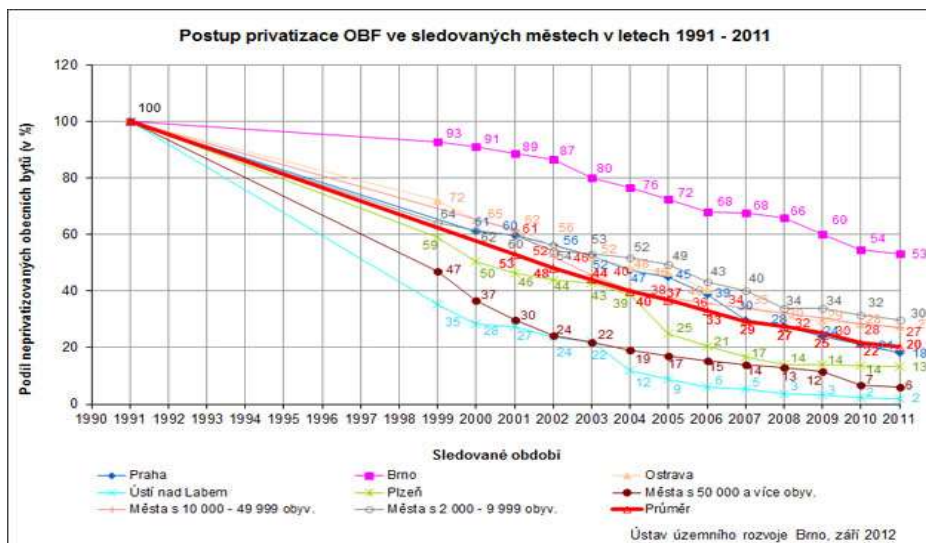
Privatizace probíhala v několika vlnách. Nejvíce bytů - 322, se prodalo v letech 1995 – 1997. Následně se prodej zpomalil a prodávalo se maximálně několik desítek bytů ročně. Od roku 2015 se pak prodej úplně zastavil, přičemž město si z původního bytového fondu ponechalo pouze 31 bytů. Zároveň nyní probíhá převádění nových a revitalizovaných bytů, které se stavěly nebo rekonstruovaly v letech 2000 – 2002 již se smlouvou o smlouvě budoucí. V roce 2017 se jich převedlo 49 a na příští rok se plánuje dalších 21. Celkově od roku 1995 odprodalo město již 564 bytů.

Celkem vzato od začátku privatizace obec převedla či rozprodala do rukou soukromých vlastníků téměř 95 % svého původního bytového fondu (do tohoto čísla nejsou zahrnuty byty vystavěné po roce 1991 ani zbourané bytové domy). Nahlédneme-li do výsledků dotazníkového šetření Ústavu územního rozvoje z roku 2012²⁹, zjistíme, že v celorepublikovém kontextu Polička mírně odlišuje vyšším procentuálním zastoupením převedených či odprodaných bytů. Podíl bytových jednotek, které obcím zůstaly, činí průměrně kolem 30 % a u obcí v rozmezí 2000 – 9999 obyvatel, kam Polička spadá, je to 27 % (viz. Graf 13), takže v tomto srovnání Polička privatizovala nadprůměrně³⁰. Nicméně pro srovnání: před privatizací vlastnilo město asi 16-17 % ze všech bytů na území obce. Celorepublikový průměr v té době přitom činil 40,1 %.

²⁸ Přesný počet bytů, kterými město v tomto roce disponovalo se nepodařilo zjistit, protože data o privatizaci jsou k dispozici až od roku 1995. Předpokládáme však, že nebyl výrazně vyšší.

²⁹ Ústav územního rozvoje. *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)* [online]. In: [cit. 2016-05-24]. Dostupné z: <http://www.ur.cz/default.asp?ID=4591>

³⁰ Do zmíněného dotazníkového šetření však byly zahrnuty pouze vybrané obce a navíc bylo realizováno před zhruba pěti lety, takže srovnání kontextu Poličky s výsledky dotazníků nemusí být zcela přesné.



Graf 13 - Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech (Zdroj: ÚÚR)

Privatizované byty se ve většině případů prodávaly za vyhláškovou (obvykle nižší než tržní) cenu a **v prvotní fázi privatizace šlo některé z nich pořídit i za několik desítek tisíc korun**. Tato praxe však byla běžná na řadě dalších míst Česka. Města se totiž při přebírání bytového fondu do svého vlastnictví od státu (dle *zákona č. 172/1991 sb.*) stala skokově vlastníky podfinancovaného a někdy i chátrajícího bytového fondu, na jehož přiměřenou údržbu neměla dostatek financí. Převodem do vlastnictví nájemníků se tak město v podstatě rozhodlo přenést starosti o údržbu mnohdy desítky let neudržovaných domovních bytů na bedra nájemníků, což se ve většině případů (alespoň u SVBJ) ukázalo být přínosným jak pro technický stav, tak i pro vzhled domů a navíc tak byl v podstatě nastartován trh s byty. **Převádění a prodej tak bylo v konečném důsledku výhodné pro bývalé nájemníky, ale z dlouhodobého pohledu spíše nevýhodné či ztrátové pro město**. Prodej bytů se však spíše než promyšleným plánem řídil všeobecně sdílenou ideou volného trhu a budoucí problémy se nepředpokládaly. **Nyní se však ukazuje, že existuje poměrně početná skupina lidí, která není schopná si ze svých příjmů pořídit bydlení na soukromém trhu, avšak města již nedisponují dostatečnými kapacitami bytů, aby tuto nouzi svých občanů mohla efektivně řešit**. V minulosti totiž velká část z nich prodala v poměru daleko více bytů, než jich postavila, což se týká i Poličky.



Graf 14 - Poměr počtu prodaných a postavených městských bytů (Zdroj: OSM MěÚ Polička a další zdroje, vlastní zpracování)

Privatizace bytového fondu dalších subjektů

Kromě města privatizovali svůj bytový fond také další subjekty, především státní podniky a bytová družstva. Původními vlastníky bytového fondu byly v Poličce kromě OPBH také podniky Hedva, Poličské strojírny, Masokombinát, Lesní správa, ČSD, ČSAO, KOH-I-NOR, vybrané zemědělské podniky a bytová družstva BD Polička, BD Svitavy a Lidové bytové družstvo Polička. Některé z těchto subjektů přitom vlastní byty doposud.

Významným předrevolučním vlastníkem bytů byly Poličské strojírny, které svůj bytový fond čítající 264 bytů, odprodaly soukromé firmě *RK Mouřenín*, jež byty dále prodávala zájemcům již za tržní ceny. Bytové družstvo Polička vzniklé v roce 1961 za dobu své existence vystavělo s pomocí svých členů ve městě přes 600 bytů a rodinných domků. Od roku 1997 byty začalo převádět do osobního vlastnictví svým podílníkům. V současné době vlastní cca 144 bytů v Poličce a 12 bytů v obci Bystré, a krom toho provádí správu u dalších asi 550 soukromých bytů.

Podobně Bytové družstvo Svitavy, které za minulého režimu realizovalo v Poličce výstavbu asi 226 bytů, je nyní postupně odprodává svým podílníkům a provádí správu u nově vzniklých SVBJ.

Již zaniklé Lidové bytové družstvo Polička, odprodalo svým podílníkům celkem 36 bytových jednotek ve dvou bytových domech.

Z dalších významnějších vlastníků je možné jmenovat například Masokombinát, který v minulosti pro své zaměstnance vystavěl 22 bytů, které jim po roce 1991 postupně odprodával do osobního vlastnictví.

Kromě privatizace probíhala v Poličce také restituce domů, k jejímuž průběhu však nemáme v této zprávě žádné podrobnosti.



Stávající bytový fond města

Město Políčka je v současné době vlastníkem 204 bytů, což představuje zhruba 5,3 % všech bytových jednotek na území města (viz graf 15).



Graf 15 - Podíl městských bytů z celkového počtu bytů v Políčce (Zdroj: Odbor majetkový MěÚ/Vlastní zpracování)

Byty ve vlastnictví města, lze rozčlenit do následujících kategorií:

1. **80 bytů v penzionu DPS** na ulici Družstevní 970 a 970,1
2. **6 bytů zvláštního určení** - 5 bezbariérových na Sídlišti Hegerova 940 (1 byt), 941 (4 byty) a na Sídlišti Hegerova 1012 (1 byt).
3. **12 sociálních bytů** v domě na ulici Smetanově 309.
4. **1 byt v bývalé hájence obci Pomezí 351** (momentálně využívaný rodinnou skupinou Dětského domova Políčka).
5. **Dalších 15 bytů v různých domech** (obvykle v rámci SVBJ), které se z různých důvodů nepodařilo prodat v rámci privatizace. Jedná se o byty na adresách Kostelní 84, Otakarova 86, Střítežská 218, Hegerova 932 a 933 a Sídliště Hegerova 940, 941, 972 a 984. Na každé z uvedených adres se nachází vždy po jednom bytě. Dále se zbytkové byty nachází v místních částech Lezník 68 (1 byt) a Paseky 520 (3 byty).
6. **90 bytů se smlouvou o smlouvě budoucí** (revitalizované na náklady města nebo vybudované s pomocí dotace od státu) na ulicích M. Bureše 805 – 809 (revitalizované) a Sídliště Hegerova 969 a 974 - 976 a 1010 – 1013 (nově vybudované), které budou do roku 2022 postupně převedeny na nájemníky po

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/0000605



skončení lhůty vymezené podmínkami dotace. S těmito byty tak město již fakticky nedisponuje a s jejich převodu již nebude mít žádný další zisk.

Z výše uvedených čísel je patrné, že součástí bytového fondu města Polička je také 15 zbytkových bytů, které se doposud nepodařilo v rámci privatizace odprodat. Původně bylo zbytkových bytů 24 a část z nich se prodala v letech 2009 – 2015 v rámci nabídkových řízení. Až do předminulého roku se totiž počítalo s jejich postupným odprodejem v dražbě v případě jejich uvolnění (například v případě úmrtí nájemníka, pokud by nedošlo k převodu nájemního vztahu atd.), protože stávající nájemníci nemají o převod do osobního vlastnictví buď zájem, nebo na něj nemají finanční prostředky. Pohled na bytovou politiku města a s tím spojené priority se však v posledních letech mění, a tak se při posledním hlasování o prodeji volného bytu postavila většina zastupitelů proti návrhu a s byty se nyní do budoucna počítá jako se součástí běžného bytového fondu města, který budou zatím využívat stávající nájemníci a teprve až po uvolnění se bude hledat jejich nové využití. Tyto byty jsou dlouhodobě obsazeny stejnými lidmi, ať už mají smlouvy na dobu určitou či na dobu neurčitou.

Podobně jsou dlouhodobě obsazeny také tzv. sociální byty na Smetanově 309. Většina smluv je zde uzavírána na dobu určitou 3 měsíců a v případě plnění podmínek nebo v případě méně závažných prohřešků (např. občasné výpadky placení nájmu) je automaticky prodlužována. Podrobněji k sociálním bytům, viz strany 42 a 43.

Správa bytového fondu a městská bytová politika

V současné době je bytová problematika zahrnuta ve *Strategickém plánu rozvoje města Poličky* (viz strana 34), jiný závazný dokument či plán pro bytovou politiku budoucí vypracován není. Nakládání s bytovým fondem, tak bylo doposud určováno i rozhodnutími rady či zastupitelstva města, jež stanovily buď, které byty budou odprodány, a které si město ve vlastnictví ponechá, nebo stanovily výši nájemného a její strop (v jednotlivých bytech). Aktuálně (ve spolupráci s ASZ) plánuje město vytvořit zcela novou koncepci bydlení. Byty by měly být rozděleny podle potřeby cílových skupin a prognózy demografického vývoje a počítá se také s další bytovou výstavbou nebo vykupováním nevyužívaných nemovitostí pro účely rekonstrukce.

Technická správa bytů

O správu bytů se z hlediska funkčnosti a technických aspektů stará městská firma TES s.r.o. (za cenu 151 Kč za byt měsíčně). Administrativně potom Odbor správy majetku. TES zajišťuje správu celkem v 1038 bytech, včetně 208 městských a zhruba 830 privátních bytů (ve zhruba 78 SVBJ.) a ve 12 nebytových prostorech. Kromě Poličky se byty spravované společností TES nacházejí také v Jedlové, v Pomezí, v domě v Bořínách (areál Poličských strojren) a v Oldřiši.



Přidělování městských bytů a výše nájemného

Standardní městské byty by měly být přidělovány uchazečům, na základě bodového hodnocení kritérií uvedených v *Žádosti o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu v majetku města Polička*. Mezi hodnocená kritéria by pak patřila například bezdlužnost vůči městu, doložení toho, že uchazeč není vlastníkem žádné nemovitosti, ve které by mohl bydlet, doložení výše a typu příjmů uchazeče, zhodnocení stávající bytové situace žadatele, rodinný stav, vyjádření lékaře a případně i OSVZ aj. Nicméně vzhledem k tomu, že se žádné standardní byty dlouhodobě neuvolňují a jejich počet ve vlastnictví města je zanedbatelný, bodové hodnocení dle kritérií se prakticky nepoužívá.

Poslední pravidla pro přidělování (klasických) bytů byla aktualizována v roce 1994. Od té doby se však proměnila struktura bytového fondu, a proto se tato pravidla de-facto nevyužívají a nejsou nikde zveřejněna.

Nyní pracuje bytová komise a další aktéři na nových pravidlech a revizi žádostí a kritérií dle stávající legislativy, ve vztahu k plánovaným cílům koncepce, budoucímu rozvržení cílových skupin a soudobým trendům bytové politiky. Jako první byla vypracována verze pro přidělování tzv. startovacích bytů (které město ovšem zatím nemá). Výsledná podoba pravidel, kritérií a žádosti je otázkou široké diskuze. Ve stávajících verzích je zatím řada sporných bodů a v současné době jsou tyto dokumenty posuzovány rovněž odborníky ASZ

O přidělení bytů rozhoduje rada města na základě doporučení bytové komise, která se schází pravidelně 1 x měsíčně nebo dle potřeby. Hlavní náplní práce bytové komise je však v současné době posuzovat, jestli mají jednotliví nájemníci nárok na automatické prodloužení smlouvy po uplynutí určené doby.

Potenciální zájemci podají vyplněnou žádost o přidělení bytu na OSM, žádost je zařazena do seznamu žadatelů. Město momentálně přiděluje jen byty uvolněné přirozenou cestou. Protože se v drtivé většině případů jedná o sociální byty nebo byty v DP, rozhoduje se obvykle na základě stanoviska Odboru sociálních věcí a zdravotnictví. Kromě zájemců o nájem byl také zhruba před třemi lety zahájen průzkum případných zájemců o bydlení v připravované bytové výstavbě na ulici Bezručova. Je však otázka, jestli se informace o nové výstavbě doposud dostaly k dostatečnému množství potenciálních zájemců.

Žádosti o přidělení bytu v DPS jsou evidovány zvlášť odborem OSVZ a vyhodnocovány dle *„Metodického pokynu pro přidělování a užívání bytů zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou DPS „Penzion“ Polička, Družstevní 970, Polička“*. Hlavním kritériem pro získání bytu DPS je věk a s tím související zdravotní znevýhodnění (případně další zdravotní znevýhodnění). Uchazeči s některými typy závažných duševních onemocnění jsou však (dle zmíněného Metodického pokynu) z evidence vyřazeni. **Počet žádostí o byt DPS činil v době realizace výzkumu celkem 64 pro jednotlivce a 7 pro dvojice.**



V současné době se uzavírají smlouvy na dobu určitou v rozmezí 3 – 24 měsíců. Po uplynutí této doby se smlouvy obvykle prodlužují, pokud nájemníci řádně platí a dodržují domovní řády a další povinnosti s bydlením spojené. Většina městských bytů je obsazena dlouhodobě a ve 12 bytech jsou uzavřeny smlouvy na dobu neurčitou.

Nájemní byty jsou v současné době přidělovány po jejich uvolnění jen v domě na ulici Smetanova 309 (cca 1 byt ročně) a v DPS. Přejedání nájmu bytu (dle minulého občanského zákoníku) na další členy rodiny či domácnosti se děje jen výjimečně.

Výše nájemného v městských bytech

Maximální výše nájemného u standardních bytů se zastavila na úrovni cílového nájemného pro danou velikost obce v Pardubickém kraji dle zákona č. 107/2006 sb., To činí 44,07 Kč a 30,48 Kč u bytů zvláštního určení nebo u tzv. sociálních bytů. Jak však shrnuje tabulka č 3, ve většině standardních bytů je nájemné řádově nižší, jelikož byl jeho nárůst ze sociálních důvodů v různých letech zastaven. Dle vyjádření OSM jsou tyto byty obývány hlavně staršími lidmi a vyšší částky by mohly ohrozit jejich sociální situaci. Růst nájemného tak byl ve vybraných bytech zastaven a dále se nezvyšoval. Dalším důvodem nižšího nájemného je také zhoršený stavebně technický stav některých domů. Z uvedených důvodů jsou nájmy v jednotlivých bytech značně různorodé.

Sazba nájemného	Adresa	Počet bytů
21,67	Lezník 68	1
25,99	Paseky 520	1
29,99	Paseky 520	1
30,00	Paseky 520	1
30,48	Družstevní 970 (DPS), Hegerova 932, Otakarova 86, Smetanova 309, Sídliště Hegerova 972, Sídliště Hegerova 940, 941 a 1012	(72 + 1 + 1 + 12 + 1 + 4) 91
42,82	Pomezí	1
44,05	Hegerova 933	1
44,06	Sídliště Hegerova 984, M. Bureše 809	(1 + 7 + 8) 16
44,07	Kostelní 84, Střítežská 218	(1 + 1) 2
45,68	Družstevní 970,1 (DPS – Domeček)	8

Tabulka 3 - Výše nájemného v jednotlivých bytech ve vlastnictví města Polička (Zdroj: OSM MěÚ Polička, vlastní zpracování)



Dluhy na nájemném

Výše dluhu na nájemném činila k 31. 7. 2017 cca 185.971 Kč. Téměř 80% z dlužné částky však připadalo na zhruba 3 pohledávky, jež jsou vymáhány soudním exekutorem. Zbytek tvoří ve velké většině jedno až dvou měsíční prodlevy s placením nájemného (zpožděné platby), nicméně většinu dluhů se daří průběžně hradit. V červenci letošního roku tak například město evidovalo dluhy u 10 domácností, z nichž 7 se snažilo o splácení. Oproti měsíci červnu sice přibyli 3 noví dlužníci, ale celkový dluh se snížil asi o 4 000 Kč.

K vystěhování nájemníků z důvodů zadlužení prakticky nedochází a i v minulosti byly tyto případy spíše ojedinělé. Za posledních 15 let se jednalo jen o cca 5 případů a dlužné částky jsou prostřednictvím správce vymáhány. Několik rodin či domácností má však problémy s placením permanentně, což je řešeno opakovaně pomocí splátkových kalendářů (cca 8 za posledních 5 let) i individuálního splácení a s dlužníky je neustále dle jejich momentální finanční situace jednáno.

Většina z rodin, které se potýkají s výpadky plateb, nejsou příjemci dávek HN, ale mají standardní příjmy ze zaměstnání. Jejich členové se ale často potýkají s vysokými exekucemi a musí z příjmů umořovat své vysoké dluhy. Kvůli relativně dobré výši příjmů nedosáhnou na dávky, ale v posledku jim nezůstane příliš mnoho prostředků a v případě nečekaných výdajů tak vznikají dluhy na nájemném. „Když se dělá vyúčtování vody nebo elektřiny dvakrát ročně, tak když jsou tam nějaký vysoký nedoplatky, a to se mi ještě z výplaty strhává exekuce, tak se hned dostávám do dluhů.“³¹

Plány na rozšíření městského bytového fondu

Město připravuje rozsáhlou výstavbu a rovněž výkup bytových domů určených k přestavbě na nové bytové jednotky a vykupuje další pozemky k výstavbě. Tato opatření jsou v souladu se Strategickým plánem města: „Město chce podle svých možností vytvářet takové podmínky, aby přiměřené bydlení bylo v Poličce dostupné pro všechny. Důraz chce proto klást na zajištění bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel a mladé rodiny výstavbou malometrážních nájemních bytů a zároveň připravit další území na výstavbu rodinných domů (...). Nabídkou různých forem bydlení chce město zabránit odlivu kvalifikovaných pracovních sil a stabilizovat mladé lidi ve městě.“³²

V současnosti je městem zakoupena polovina domu v tzv. *Bořínách*, v areálu Poličských strojíren, kde bylo původně strojní učiliště. Druhou polovinu domu se však prozatím městu nepodařilo odkoupit, a proto zde nebyly zatím zahájeny ani přípravné práce a k projektu není zpracována ani žádná studie či podkladová dokumentace. Lze tak jen těžko odhadnout, kdy zde skutečně vzniknou nějaké byty a kolik jich bude.

³¹ Osobní sdělení respondentky OL 1. Vlastní terénní záznamy.

³² *Strategický plán rozvoje města Poličky: pro období let 2014 - 2020*. Polička, 2013. 27.



Jak je již uvedeno na straně 19, probíhají nyní stavební práce u dvou bytových domů na Bezručově ul., kde by (v tzv. pasivním domě) mělo vzniknout **48 bytů**. Zhruba polovinu z nich plánuje město odprodat a pokrýt tak náklady na výstavbu a druhá polovina se stane součástí nájemního bytového fondu města.

Dále Město Polička v prosinci 2016 schválilo investiční záměr a podání žádosti o dotaci na realizaci akce „Rekonstrukce domu č. p. 491 na ulici 9. května v Poličce pro účely sociálního bydlení“ v rámci vyhlášené výzvy č. 34 (sociální bydlení) Integrovaného regionálního operačního programu (IROP). Město tento prázdný dům od majitele odkoupilo zhruba před dvěma lety a loni odkoupilo další dům v těsném sousedství předchozího, na ulici Hegerova 374, kde jsou plánována podobná opatření. Celkem zde má vzniknout **12 bytových jednotek pro účely sociálního bydlení, z toho prvních 6 již na konci roku 2018**. V domě na ulici 9. května to bude 6 bytů 2+kk z toho 5 bytů s výměrou od 41 m² do 46m² a 1 byt s výměrou 46 m². Dalších 6 bytů 1+kk nebo 1+1 s výměrou od 30 m² do 45m² má potom vzniknout na Hegerově 374.

Dále je plánována rekonstrukce domu ve vlastnictví města v části Lezník č. p. 68, kde by ke stávajícímu jednomu mělo přibýt až **5 dalších nových bytů (z toho 3 sociální byty)**. Celý projekt je však nyní ve fázi zpracování studie.

Celkem vzato se v nejbližších letech připravuje výstavba či rekonstrukce nejméně 65 nových obecních bytů.

Další výstavba je (zatím v blíže nespecifikované budoucnosti) plánována v blízkosti Sídliště Hegerova, kde se chystá město vykupovat další pozemky, dle územního plánu 7 hektarů určených pro výstavbu bytových domů. Tento projekt je však zatím spíše ve fázi ideje, pozemky se ještě nezačaly vykupovat a momentálně se připravuje urbanistická studie s několika variantami provedení. V podobné fázi rozpracování je také projekt svépomocné výstavby rodinných domů v tzv. lokalitě Na Rybníku.

Výhledově také město uvažuje o výstavbě Komunitního domu seniorů. I v tomto případě se však jedná spíše o ideu, která se možná bude realizovat na základě poznatků demografické prognózy a dostupných dotačních titulů.

Potenciální rizika

Na předcházejících stranách jsme nastínili městem připravovanou výstavbu či rekonstrukce, které budou zahrnovat také sociální byty. Není přitom radno přehlížet potenciální rizika, která s tím mohou být spjatá, na něž je však možné se připravit. Nelze například vždy očekávat stoprocentní úspěšnost a hladké a bezproblémové začlenění všech osob, které budou procházet systémem sociálního bydlení. Jak jsme již zmínili na předchozích stranách (a ještě připomeneme později), bydlení sociálně vyloučených osob sebou může

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/0000605



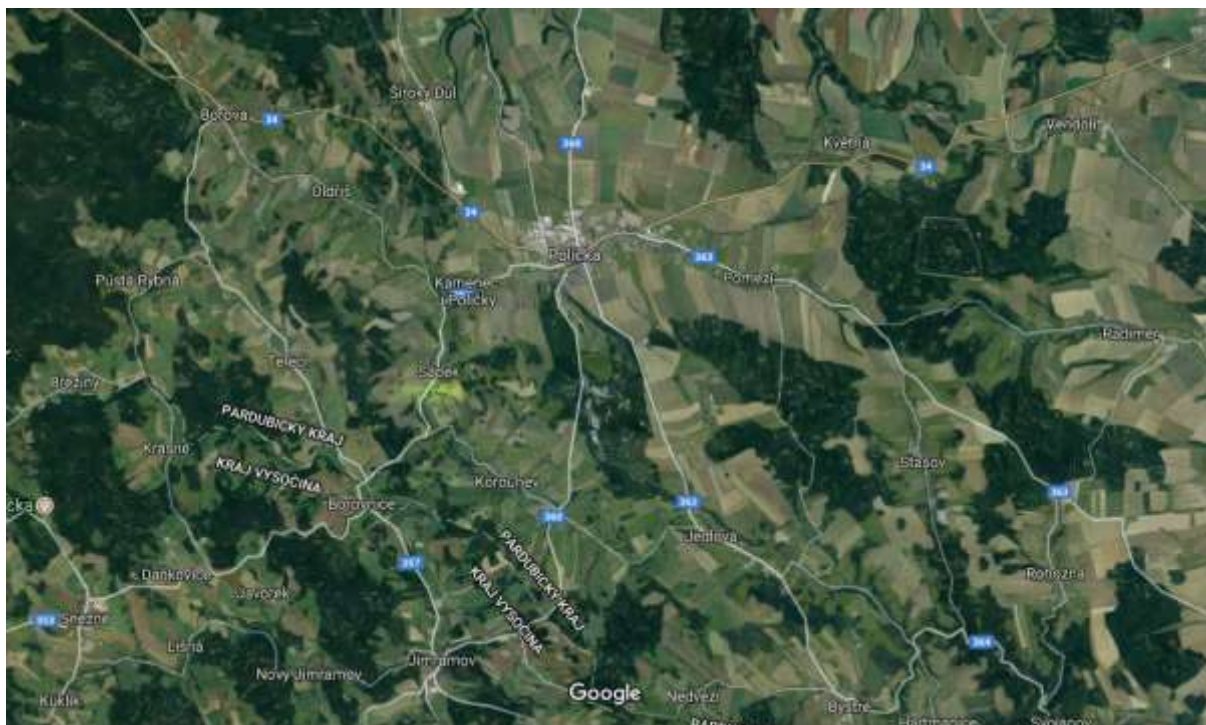
přinášet rizika snížené platební morálky, porušování domovních řádů, konflikty se sousedy nebo v extrémních případech dokonce poškozování bytů (například nedůslednou údržbou). Právě proto by mělo být **sociální bydlení doprovázeno systematickou sociální prací vedoucí ke zvyšování kompetencí nájemníků, měl by v něm být obsažen prvek prostupnosti**. Zkušenosti také ukazují, že **riziku vzniku případných škod lze předcházet například založením „garančního fondu“, ze kterého budou pokrývány případné škody nebo ušlé zisky majitelů bytového fondu**. Tento garanční fond by tak mohl sloužit případně i soukromým pronajímatelům, kteří by byli zapojeni do spolupráce s městem. Kdo a jakým způsobem by do fondu měl přispívat je samozřejmě otázkou diskuze.

Komunikační strategie

Kromě praktické roviny má problematika také rovinu politickou a hlavně mediální, které se v mnoha ohledech mohou ukázat neméně významné jako všechny ostatní aspekty. Zkušenosti z jiných měst (a koneckonců i z Poličky) ukazují, že nedostatek informací ve veřejném prostoru je často vyplňován svéráznými interpretacemi veřejnosti o smyslu a poslání bytové výstavby a mnohdy se rozšiřují fámy, které obracejí veřejné mínění proti projektům nebo jsou dokonce využívány v politickém boji. Také v Poličce se zhruba před dvěma lety na veřejnosti polemizovalo o připravované výstavbě bytových domů a na povrch vyplouvaly spekulace, které se v nejmenším nezakládaly na pravdě. Proto je důležité tuto stránku nepodceňovat a od začátku hledat nejvhodnější informační kanály, aby se k veřejnosti dostávaly ucelené informace a aby se například lidé v sousedství necítili z celého procesu vyčlenění. To se týká především projektů zaměřených na sociální bydlení. **V tomto ohledu je tedy důležité nezapomínat například na tvorbu mediální strategie, která by smysluplně vysvětlila poslání koncepce bydlení, její rozsah, systém přidělování nebo prodeje bytů a další specifika projektů.**



Bytový fond dalších obcí ORP Polička



Mapa 3 - Území ORP Polička a okolí (zdroj: googlemaps.com)

V následující kapitole se věnujeme dílčímu rozboru bytového fondu v obcích ORP Polička a ve dvou dalších vytipovaných obcích, které jsou v podstatě spádové a jsou nějakým způsobem spojeny se sociální problematikou města Polička. Vzhledem k množství obcí je kapitola spíše souhrnnou než podrobnou a je zaměřená pouze na některé aspekty problematiky.

Níže uvedená tabulka č. 4 podává orientační přehled o podílu obecních bytů z celkového množství bytových jednotek v obcích, dále o realizované i plánované výstavbě i o cílových skupinách, pro které jsou obecní byty určeny. Jak vidno, nejvyšší podíl obecních bytů v porovnání s celkovým množstvím má obec Květná (21 %). To pravděpodobně v posledních letech přispívá, spolu s výstavbou rodinných domů k poměrně razantnímu nárůstu počtu obyvatel (viz strana 13), ale přináší to sebou i některé problémy (viz strana 55). V ORP se ovšem vyskytuje i několik obcí, které vůbec žádné obecní byty nemají. Co se týče nově postavených bytů, tak téměř všechny vznikly v rodinných domech (kromě Poličky).

Tabulka č. 5 uvádí přehled cen stavebních pozemků prodávaných obcemi a jejich počty (pokud se podařilo zjistit).

Obec	Celkový počet bytů v obci	Počet nových bytů (2015-2016)	Počet obecních bytů	Plánovaná výstavba	Cílová skupina
Borová	449	2	45	Obec: rekonstrukce obecních nemovitostí na	Příjmově vymezené osoby, část bytů DPS.



				byty (nespecifikováno)	
Březiny	113	0	2		
Bystré	697	3	53	Obec: Plánovaná rekonstrukce mateřské školky na byty a nadvstavby hospodářských budov na byty	24 bytů v DPS
Hartmanice	136	1	2		
Jedlová	485	5	9		Příjmově vymezené osoby (cca 5 bytů)
Kamenec u Poličky	244	4	0		
Korouhev	319	4	10		6 bytů pro příjmově vymezené osoby
Květná	162	1	34 (až 50 v roce 2018)	Obec: 24. bytů. Z toho by měla obec využívat 16 a 8 NNO Květná Zahrada.	
Nedvězí	123	0	1		
Oldřiš	316	1	3		Příjmově vymezené osoby
Polička	4100	28	204	Viz předchozí kapitoly	Viz předchozí kapitoly
Pomezí	498	0	2	AZASS: Výstavby bytového domu se 4 pečovatelskými byty	
Pustá Kamenice	181	0	1		
Pustá Rybná	146	2	0		
Sádek	221	1	0		
Stašov	117	1	3		
Sebranice (ORP Litomyšl)	390	0	24		Sociálně znevýhodnění, příjmově vymezené osoby
Svojanov	356	1	4		Senioři, rodiny
Široký Důl	151	1	0	Flídr s.r.o.: Výstavba bytového domu pro zaměstnance	
Telecí	235	0	6	Obec: Rekonstrukce objektu pro 4 byty (výhledově)	-

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/0000605



Trpín	212	0	4		Příjmově vymezené osoby
Vendolí (ORP Svitavy)	387	0	27	Obec: Výstavba sociálních bytů z výzvy 34 a 35 IROP	

Tabulka 4 - Bytový fond obcí ORP Políčka (Zdroj: Obce ORP, ČSÚ, vlastní zpracování)

Obec	Cena stavebních pozemků za m2	Počet prodaných pozemků obce	Počet pozemků připravených k prodeji	Plánované stavební pozemky v územním plánu	Poznámky
Borová	320 Kč	nezjištěno	nezjištěno		
Březiny					
Bystré	340 Kč	4	2	x	Jednání s vlastníky pozemků o výkupu
Hartmanice					
Jedlová	50 Kč	nezjištěno	6	Ano (počet nezjištěn)	
Kamenec u Políčky	x	0	0		Ne
Korouhev	x	0	0	Ne	Vlastníci nechtějí pozemky prodat
Květná	110 – 150 Kč	3	Ano (počet nezjištěn)	Ne	
Nedvězí					
Oldřiš					
Pomezí	380 Kč	nezjištěno	nezjištěno	4	
Pustá Kamenice					
Pustá Rybná					
Sádek					
Stašov					
Sebranice (ORP Litomyšl)	179 Kč	0	13		
Svojanov	25 Kč	1	0		Stavební parcely vlastní hlavně město Políčka a soukromí vlastníci, špatný terén pro výstavbu
Široký Důl	x	0	0	Ne	Není možné pozemky vykoupit
Telecí	x	0	0		Ne
Trpín					

Tabulka 5 - Stavební pozemky v obcích ORP (Zdroj: Obce ORP, vlastní zpracování)

Plány obcí pro výstavbu

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu CZ.03.2.63/0.0./0.0/15_030/000605



Do konce roku 2018 vznikne v obci Květná v blízkosti nádraží (tzv. *Posádka*) 16 nových obecních bytů (ve vlastnictví obce Květná) v rekonstruovaném panelovém domě a dalších 8 ve vedlejším domě, jež bude ve vlastnictví neziskové organizace *Květná Zahrada* (provozovatel *Domu na půli cesty*). Celkově tak bude vlastnictví obce Květná již 50 bytů. Obec Květná také výhledově uvažuje o stavbě Komunitního Domu seniorů s cca 10 místy.

Obec Vendolí, která rovněž není součástí ORP, ale sousedí s ní, připravuje výstavbu (zatím nespecifikovaného množství) sociálních bytů v rámci výzvy 34 a 35 IROP. V souvislosti s tím jedná také s neziskovou organizací Bonanza Vendolí z. s., která by měla do budoucna v bytech vykonávat doprovodnou sociální práci.

Sdružení AZASS do budoucna plánuje zbudování asi 20 tzv. pečovatelských bytů (například bytový dům se 4 byty, který má vzniknout v obci Pomezí) pro seniory. AZASS však sdružuje 27 obcí, z nichž část nespadá do ORP Polička



Sociální problematika a městský bytový fond

V Poličce je v současné době akcentována problematika nedostatku bydlení pro mladé rodiny s dětmi nebo mladé páry, které v Poličce nemohou sehnat byty za ceny odpovídající místním podmínkám. Jednoduše řečeno má však problém se sháněním bytů v Poličce téměř každý zájemce, protože volné bytové kapacity jsou velmi omezené. A to jak u městských bytů, tak i na soukromém trhu s nemovitostmi.

Z hlediska sociální problematiky to představuje hlavně kritický nedostatek bytů a ubytovacích kapacit pro ohrožené rodiny, samoživitelky či osoby či jednotlivce ohrožené ztrátou bydlení (včetně například seniorů s nízkými příjmy) nebo pro ty, kteří jsou již na ulici. Pro uvedené skupiny sociálně potřebných je v městském bytovém fondu vyčleněno **pouze 12 tzv. sociálních bytů** v domě na Smetanově 309 a ve spolupráci se soukromými provozovateli také **přibližně 35 míst ve dvou místních ubytovnách**. Tyto kapacity bývají po většinu roku naplněny a málokdy se uvolňují. **Město tedy zajišťuje nebo zprostředkovává bydlení pro cca 55 osob ohrožených sociálním vyloučením (odhadem 25 žen, 22 mužů a 8 dětí)**. K tomu lze přiřadit ještě 80 bytů v penzionu DPS a 6 bezbariérových bytů pro osoby limitované věkem nebo zdravotním stavem, **kde dohromady žije cca 105 lidí. Do sociálního bydlení můžeme zahrnout také jeden městský byt v obci Pomezí vymezený pro potřeby Dětského domova Polička, kde jsou 3 - 4 děti**. Jakkoliv se mohou zdát na první pohled tyto kapacity dostatečné, dle našich zjištění jsou (zvláště pak pro osoby ohrožené sociálním vyloučením), podhodnocené a neodpovídají reálnému množství nebo potřebám osob v tíživé bytové situaci. To ostatně odpovídají i zjištění z *Komunitního plánu sociálních služeb města Polička z roku 2015: „Polička se dlouhodobě potýká s nedostatkem dostupného sociálního bydlení. Vzhledem k nedostatečnému počtu takovýchto bytů v Poličce nelze posouvat rodiny do jiných forem bydlení i v případě, že rodina chce a své problémy řeší. Často se jedná o matky samoživitelky, rodiny v dluhové pasti, bez pravidelného příjmu, rodiny, které nemají dostatečné kompetence pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení, nebo tyto kompetence mají, ale jsou ze strany soukromých pronajímatelů vnímány jako rizikové.“*³³

Přitom právě rodiny či jednotlivci ohrožení ztrátou bydlení se v Poličce a obcích ORP potýkají se závažnými sociálními problémy a **nemohou často dosáhnout na standardní nájemní bydlení kvůli vysokým kaucím, drahým pronájmům nebo kvůli předsudkům či předchozím špatným zkušenostem pronajímatelů**. Problémem je také opakovaně zmiňovaný nedostatek bytů obecně. Míra závažnosti sociálních problémů v Poličce je sice v porovnání s jinými obcemi, kde ASZ působí podstatně nižší, nicméně dle řady oslovených aktérů počet lidí, kteří se ocitají v nepříznivé bytové situaci, i tak narůstá, aniž by přitom průběžně vznikaly další potřebné kapacity k bydlení.

Z uvedených důvodů jsme danou problematiku v této analýze, a potažmo i v partnerství ASZ s městem Polička stanovili jako jednu z prioritních.

³³ OSVZ MĚÚ POLIČKA. : *KOMUNITNÍ PLÁN SOCIÁLNÍCH SLUŽEB pro město Poličku a části Střítež, Lezník a Modřec rok 2017–2020* [online]. Polička, 2017 [cit. 2017-09-20]. S. 16.



Obrázek 2 - Sociální byty na Smetanově 309 (dům uprostřed, foto: Martin Šmoldas)

Sociální byty města Polička

Pro nízkopříjmové skupiny osob nebo rodiny a jednotlivce ohrožené z ekonomických důvodů sociálním vyloučením jsou v bytovém fondu města vyčleněny tzv. sociální byty na ulici Smetanova 309. Jedná se celkem o **12 malometrážních bytů o rozměrech 16 – 31 m² a dispozicích 1 + kk nebo 1 + 1**. Byty se nachází ve starším bytovém domě v blízkosti centra města a jejich technický stav odpovídá stáří objektu. V domě byly realizovány některé dílčí opravy a investice, například výměna oken a vchodových dveří nebo oprava střechy. **Dům však není zateplen a jednotlivé byty jsou vytápěny zastaralými akumulacími kamny, což způsobuje, že platby za energie nájemníků obvykle převyšují vlastní cenu nájemného.** Jinak je ovšem technický stav objektu uspokojivý a situace většiny obyvatel stabilizovaná. Hlavním problémem zůstává, že celkový počet bytů je nízký a prostorové dispozice pro větší rodiny nedostatečné. Proto jsou některé z bytů přeplněné a podmínky jejich obyvatel nevyhovující. Část nájemníků rovněž poukazuje na nekontrolovaný pohyb cizích osob v domě a občasné krádeže věcí, nicméně většina obyvatel je v domě vesměs spokojena.

Pro přidělování sociálních bytů není stanovený žádný závazný systém, který by například určoval maximální délku pronájmu (vč. opakovaného) a specifikoval přesná kritéria potřeby. Byty jsou tak přidělovány podle momentální nouze rodin a hlavně kapacity uvolněných bytů. Na nepříliš jasná kritéria potřeby, např. u některých dlouhodobě bydlících nájemníků bylo opakovaně poukazováno částí obyvatel domu i některými systémovými aktéry. Obyvatelé sociálních bytů však prakticky nemají žádnou jinou alternativu, protože tyto byty jsou pro ně jediné dostupné a přijatelné výší nájmu i absencí vstupní kauce. Dalšímu posunu a zlepšení



jejich situace brání neexistence jiné možnosti návazného standardního bydlení a na soukromém trhu zase vysoké nájem, kauce a někdy i předsudky pronajímatelů. „Pro svobodnou matku s dítětem jako já, je to strašně těžký všechno poplatit, takže díky bohu, že je tady nájemný takový, jaký je. Ale kdybych se chtěla přestěhovat do nějakého jiného normálního bytu, tak bych to sama neutáhla.“³⁴

Smlouvy v sociálních bytech jsou obvykle uzavírány na 3 měsíce, ale v případě placení jsou vždy prodlužovány a stávají se tak de – facto trvalým provizoriem. V sociálních bytech města na Smetanově ulici 309 nyní žije celkem asi 20 lidí, z toho asi 4 – 5 nezletilých. Zhruba 8 z 12 bytů je obýváno jednotlivci, z velké části starobními či invalidními důchodci a zbytek tvoří 3 neúplné rodiny a jedna rodina úplná, doplněná o širší příbuzenstvo. Obyvatelé 5 - 6 domácností mají standardní zaměstnání. Obyvatelé dvou domácností jsou příjemci dávek HN. Sociální práce zde probíhá pouze v omezené míře v rámci výkonu OSPODu, OSVZ (např. opatrovnictví) a SAS Šance pro rodinu, není však zaměřena přímo na bydlení a nemá za tak za primární cíl systematicky zvyšovat kompetence k samostatnému bydlení.

Vzhledem k dlouhodobé naplněnosti kapacity sociálních bytů, jsou pracovníci OSM a OSVZ nuceni odkazovat další uchazeče o sociální bydlení na sociální byty v jiných obcích, např. v Květné, Telecím, Sebranicích³⁵ nebo v krizových případech na městskou ubytovnu, ubytovnu firmy Ligamen či azylové domy v okolí. Nejbližší AD pro matky s dětmi se nacházejí ve Svitavách, Koclířově a také v obci Hamry u Hlinska

Vzhledem k výši nájemného plní de - facto sociální funkci také většina ostatních bytů ve vlastnictví města. Například 15 tzv. zbytkových bytů, které se neprodaly během privatizace v jednotlivých domech, byty v DPS nebo tzv. bezbariérové byty. Podrobnosti viz strana 31 a 33.

Ubytovací kapacity města pro sociálně znevýhodněné

Kvůli absenci azylových domů nebo jiných bytových alternativ začaly tuto funkci v Poličce suplovat dvě zdejší ubytovny, které nyní využívají sociálně slabší obyvatelé.

Ubytovna pro muže

Muži jsou od června roku 2016 ubytováni na ubytovně města Poličky, na ulici Střítežské 399, jejíž přízemí si město pronajalo od soukromého majitele, firmy Faulhammer. Počet lůžek vyhrazených pro ubytovnu je 15. Ty jsou v současné době téměř plně obsazena (v době výzkumu 14 osob). O provoz se stará správce pověřený městem. Z celkového počtu obyvatel pracuje asi 9 lidí, z toho 8 na VPP a 1 na klasický úvazek (zaměstnavatelé

³⁴ Osobní sdělení respondentky OL 1. Vlastní terénní záznamy.

³⁵ Zmíněné obce spolupracují při zajištění sociálního bydlení rovněž s Azylovým domem v Koclířově, Domem na půli cesty v Květné a dalšími NNO nebo jinými organizacemi.



pro VPP jsou město Polička, Květná Zahrada nebo firma TES). Zbytek osob jsou starobní či invalidní důchodci (cca 5), případně příjemci dávek hmotné nouze. **Zhruba polovina obyvatel ubytovny pochází z okolních obcí ORP³⁶ a zbytek pochází přímo z Poličky.** Případy lidí, kteří by neměli žádné vazby s regionem, bývají na ubytovně spíše výjimečné, ačkoliv to může souviset i se způsobem vyplácení některých dávek (např. doplatku na bydlení) ÚP, který požaduje od ubytovaných tyto vazby prokazovat. Věkový průměr ubytovaných se pohybuje kolem 50 let.

Na ubytovně se nachází celkem 9 jedno, dvoj nebo troj lůžkových pokojů. Sociální zařízení a kuchyňka jsou společné. Většina obyvatel je stálých, bydlí zde i několik let. Za poslední rok se obměnili asi 2 ubytovaní. Za lůžko na pokoji se platí měsíčně částka 3800,- Kč u jednolůžkových pokojů, 2780 u dvoulůžkových,- Kč a 2560 u třílůžkových. Majitelem objektu je firma FAULHAMMER s.r.o., která provozuje první a druhé patro stejného objektu jako ubytovnu pro zahraniční a sezónní dělníky. **Ubytovací kapacity města se nacházejí v přízemí objektu. Přízemí ubytovny přitom v podobném režimu fungovalo již dříve, nicméně od roku 2016 za něj převzalo odpovědnost město a kapacita se snížila o 5 míst a došlo ke změně a posílení režimu pro ubytované.** I přesto však ubytovna nefunguje v režimu sociálních služeb a s ubytovanými tak neprobíhá systematická sociální práce. Někteří z nich tak na ubytovně bydlí již řadu let, aniž by došlo k výraznějšímu posunu jejich situace. **Přitom deklarovaným posláním ubytovny je dočasné řešení krizové situace, které se však vzhledem k absenci návazných kroků a dalších možností bydlení neustále odkládá.**

³⁶ Zbylé obce ORP se však na chodu ubytovnu odmítají finančně podílet.



Obrázek 3 - Ubytovna firma FAULHAMMER, jejíž přízemí si pronajímá Polička jako městskou ubytovnu (foto: Martin Šmoldas)

Ubytovna pro ženy nebo rodiny

Od listopadu 2012 existuje v Poličce také možnost ubytovat ženy, případně i celé rodiny, které nemají jinou plnohodnotnou možnost bydlení. Na základě jednání firmy Ligamen a.s. s městem Polička bylo dohodnuto, že firma ve svých volných prostorách na adrese P. Jilemnického č. 398 v Poličce zřídí od druhé poloviny roku 2012 ubytovnu pro ženy a rodiny s dětmi. Od ledna 2013 se určené prostory k ubytování zcela zaplnily a v současné době je zde ubytováno celkem asi 18 osob včetně 3 nezletilých dětí. Struktura ubytovaných je následující. Z 18 osob je celkem 9 žen, které obývají ubytovnu samostatně. Z nich je 5 invalidních důchodkyň, 2 pracující, jedna pobírá dávky HN a jedna je starobní důchodkyně. Zbytek jsou matky samoživitelky nebo matky s partnery a jejich děti. Bydlí zde také pověřený správce ubytovny.

Ubytování na této ubytovně není vzhledem k podmínkám vhodné pro dlouhodobé bydlení a podmínky nejsou ani přiměřené pro rodiny s dětmi. Jednotlivé pokoje jsou nestandardně uspořádány a některé z nich jsou i průchozí. Na ubytovně není stálý dohled a ubytovna není v režimu sociální služby, takže jediný dohled zde vykonávají osoby pověřené ubytovatelem.

Stejně jako u ubytovny pro muže se i v tomto případě počítalo, že osoby, které tuto ubytovnu využívají, by si průběžně měly hledat jiné nájemní nebo podnájemní bydlení a že se tedy bude jednat jen o dočasné řešení. Nicméně vzhledem k opakovaně zmíněnému nedostatku jakýchkoliv bytů, je to obtížné a ubytování zde zůstávají buď delší dobu, nebo dále putují po jiných, nestandardních typech bydlení (azylové domy nebo jiné



ubytovny) v širším regionu. Ubytované osoby jsou zde často na doporučení pracovníků OSPODu, nicméně prvotní zájem majitele objektu je komerční profit a proto jsou zde čas od času ubytovány i osoby nebo rodiny z různých koutů ČR, které mají podobné problémy a z různých důvodů se dozvědí o této možnosti. Část ubytovaných se zde někdy střídá i ve velmi krátkých časových intervalech.

Vzhledem k minimálnímu režimu dochází někdy ke konfliktům buď přímo na ubytovně nebo mezi obyvateli ubytovny a okolím.

Navzdory uvedeným nedostatkům je těžké prostředí ubytovny kritizovat, protože se v Poličce jedná o jedinou dostupnou možnost bydlení svého druhu a zatím se nikdo nezasadil buď o zlepšení podmínek, nebo zřízení jakékoliv alternativy.



Obrázek 4 - Ubytovna firmy Ligamen (foto: Martin Šmoldas)

Další kapacity krizového bydlení

Další krizové kapacity bydlení v Poličce prakticky neexistují. Mládež opouštějící Dětský domov Polička někdy využívá ubytování v Hotelu Opus Polička, nicméně jedná se spíše o krátkodobé pobyty a tato alternativa je poměrně drahá a pro většinu vyloučených osob nedostupná. Další možnosti se potom nacházejí mimo území obce případně i ORP. Jak už jsme zmínili, osoby v bytové nouzi z Poličky se někdy na doporučení OSVZ či poskytovatelů sociálních služeb podaří umístit do sociálních bytů v obcích Květná, Telecí nebo Sebranice. Azylové domy pro matky s dětmi v okolí jsou ve Svitavách, Koclířově nebo v obci Hamry u Hlinska. Obtížnější je



umístit muže, dle zaměstnanců OSVZ bývají volné kapacity v azylových domech až ve vzdálenějších obcích, například v Šumperku nebo v Pardubicích.

Kapacity bydlení nebo pobytové kapacity pro seniory

Stávající kapacity pro bydlení seniorů se zdají být v Poličce prozatím dostatečné, nicméně město bude plánovat v horizontu dalších desetiletí bytové kapacity pro tuto skupinu dle demografického vývoje rozšířit. Názory na aktuální potřebnost bydlení pro seniory se však mohou mezi různými aktéry lišit.

V současné době provozuje na území města pobytové služby pro seniory sdružení ASAZZ – konkrétně se jedná o *Domov pro seniory* v Poličce s **50 lůžky**. V Bystrém se nachází další Domov pro seniory provozovaný rovněž sdružením AZASS. Ubytovací kapacita je **69 klientů**. Krom toho AZASS také disponuje **15 sociálními lůžky** v poličské nemocnici, které někdy slouží jako dočasné provizorium pro seniory, kteří se ocitnou bez jiné možnosti bydlení, nebo čekají na umístění do pobytového zařízení. Vedení organizace usiluje u Pardubického kraje o navýšení kapacit pobytových služeb pro seniory a rozšíření jejich spektra, zatím však bez odezvy. AZASS také do budoucna plánuje zbudování asi 20 tzv. pečovatelských bytů (například bytový dům se 4 byty vznikne v obci Pomezí), které budou umístěny v několika členských obcích sdružení.

V ORP jsou zřízeny dva Domovy s pečovatelskou službou. DPS města Polička, kde bydlí cca **100** lidí a DPS v Bystrém, kde je **22 lidí ve 22 bytech**. Sociálně slabší senioři bydlí také v některých sociálních bytech města, v tzv. zbytkových bytech nebo na ubytovnách.

Pro stanovení potřebnosti budoucích kapacit pro bydlení seniorů nemáme v této zprávě již další kapacitu a pro další postup doporučujeme například konzultace s MPSV nebo Pardubickým krajem.

Počet osob v Poličce ohrožených bezdomovectvím či bytovou nouzí

Při stanovování výčtu populací i jednotlivců ohrožených v Poličce ztrátou bydlení se opíráme o evropskou typologii ETHOS, používanou i v České republice. Ta vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovectví. „*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.“³⁷ Možná překvapivě tedy osoby ohrožené ztrátou bydlení chápeme v širším slova smyslu jako bezdomovce či osoby vyloučené z bydlení, přestože v obecně sdíleném pojetí jsou obvykle jako

³⁷ ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. Dostupné z: <http://www.feantsa.org>.



bezdomovci označováni jen lidé přespávající na ulici či v opuštěných objektech. V této zprávě však v souladu s uvedenou typologií rozumíme bezdomovectví jako určité škále problémů těch osob, jejichž bytová nejistota se může v každé chvíli projevit dalším propadem a někteří z nich se nakonec mohou ocitnout i v kategorii „*bez střechy*“, tedy v nejhorším, akutním stadiu bezdomovectví. Jak moc to kterým skupinám obyvatel Poličky a potažmo v celém ORP doopravdy hrozí, se pokoušíme stanovit v níže uvedeném výčtu.

Typologii *Ethos* jsme mírně poupravili a přizpůsobili podmínkám Poličky. Je však potřeba upozornit, že příčiny pádu do bezdomovectví a průvodní jevy bezdomovectví nemusí být vždy totožné, přestože při pohledu z vnějšku může být problematické je od sebe odlišit. **Nejdůležitější příčiny zůstávají totiž pro posouzení zvenčí často obtížně rozpoznatelné, kupříkladu již zmiňované problémy s předlužením a exekucemi. Časté jsou také dramatické problémy v rodině, krajně nízká sebedůvěra nebo psychické problémy.** Zároveň je však potřeba také zmínit, že část lidí, o kterých bude dále řeč, si život na ulici dost možná zvolila dobrovolně, jako **životní styl, jako naprostou rezignaci či jako formu vzpoury proti konformitě života.**

Přesné odhady všech lidí v této kategorii nejsou možné, protože neexistuje nástroj, jak se v rozsáhlém regionu dozvědět o bytové nouzi úplně všech lidí. Mezery v odhadech se týkají hlavně seniorů žijících na hranici chudoby, kteří například nejsou v „záchranné síti“ sociálních služeb. Jednoduše tak lze říci, že počítáme jen ty lidi, o kterých víme nebo alespoň tušíme. Jak v textu rovněž několikrát upozorňujeme, nelze jednoduše odlišit osoby bez domova z Poličky a z ostatních spádových obcí. Převážná většina z nich totiž čas od času do Poličky zamíří a velká část z nich zde také zůstane.

Kromě níže uváděných údajů může jako jiné vodítko pro počet lidí ohrožených ztrátou bydlení posloužit také celkový počet lidí s trvalým pobytem na ohlašovně MěÚ Polička, který v září 2017 činil **207 osob, z toho 18 mladších 18 let.** Lidé se přihlašují k trvalému pobytu na MěÚ z mnoha různých důvodů. Mezi nejčastější však patří akutní problémy s dluhy a exekucemi, které často indikují riziko ztráty bydlení. Dle našich zkušeností, může počet osob do 18 let zhruba odpovídat přibližnému počtu rodin ohrožených ztrátou bydlení nebo v bytové nouzi.

Odhadované údaje se vztahují převážně k situaci v období července – září 2017.

Cílové skupiny osob ohrožených ztrátou bydlení dle typologie *Ethos*

Kategorie *Ethos* – bez střechy

V Poličce se nyní nachází zhruba 7 – 11 lidí v situaci zjevného bezdomovectví. Zhruba polovina (5 – 7) z tohoto počtu průběžně přebývá v budově bývalého depa ČD (v blízkosti nádraží), která byla v době



výzkumu většinu času volně přístupná. Dle informací z katastru nemovitostí, je pozemek a na něm stojící budova majetkem společnosti České dráhy a. s.³⁸.

Další osoby bez domova (cca 4) většinou osamoceně přebývají někde v lesích v okolí města (např. v Liboháji nebo u přehrady) nebo v provizorních přístřešcích. Je otázkou, jestli počet bezdomovců v Poličce narůstá nebo se pouze přeskupují. Zvýšený počet lidí na ulici zřejmě souvisí se snížením kapacity (o 5 osob) a změnou řádu na ubytovně pro muže v roce 2016, **ovšem opuštěná budova depa může rovněž stahovat další osoby z širokého okolí, které buď z Poličky původně pocházejí, nebo využívají možnosti dostupného přístřeší.** Na druhou stranu se osoby přebývající v depu nacházejí v takové situaci, že pro ně momentálně neexistuje v Poličce žádná alternativa a v souvislosti s tím by stálo za to, přemýšlet o zřízení nocležny.

Problematika bezdomovectví může mít částečnou souvislost s drogovou problematikou. V Poličce se jedná hlavně o sezónní konzumaci opiátů z nezralých makovic, které jsou volně dostupné na polích v širším okolí města. Drogová „scéna“ je však propojena s dalšími městy přibližně v trojúhelníku Svitavy, Litomyšl a Polička, přičemž se uživatelé kvůli spotřebě přemisťují mezi lokalitami a část z nich může přebývat i v opuštěných objektech ve zmíněných městech nebo někde v blízkosti polí. Z hlediska celkové spotřeby drog a způsobu jejich konzumace však město Polička není považováno za příliš rizikové³⁹.

Odhady počtu lidí ohrožených bezdomovectvím se liší mezi zástupci města a pracovníky Nízkoprahového denního centra (dále NDC) Oblastní Charity, nicméně obě strany zřejmě nahlízejí na problematiku odlišnou optikou. Zatímco město eviduje hlavně osoby, které přebývají převážně venku nebo v depu, pro NDC je klíčovým indikátorem kontakt s klienty a znalost jejich nejisté situace bez možnosti vlastního bydlení. **NDC nyní udržuje kontakt s 21 osobami, které se nacházejí v situaci bezdomovectví nebo s bezdomovectvím hraničící. Část z nich totiž dosud „migruje“ mezi kamarády a příbuznými a venku tak přespávají pouze sporadicky. 13 z těchto osob je z Poličky nebo obcí ORP a 8 z širšího okolí.** Optika NDC je bližší pojetí typologie *Ethos*, ze které vycházíme v této kapitole i my. V rámci ní řadíme do kategorie osob bez střechy: **osoby žijící venku, ve veřejných prostorech nebo v objektech ke kterým nemají (standardní) právní vztah.** To zahrnuje veškeré venkovní přístřešky, stany, opuštěné objekty, vagony, nádražní čekárny, parky, zahradní chatky, prázdné garáže, ale i byty příbuzných, kamarádů nebo různých „dobrodinců“, u kterých mohou dotyční jedinci dočasně přespávat. Právě pro osoby žijící těsně na prahu bezdomovectví přitom kvůli zvýšenému výskytu socio-patologických jevů není vhodným řešením situace pobyt na ubytovně a už vůbec ne squatování v depu, protože by hrozil spíše jejich propad.

³⁸ <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=obvUNBWLDvEd5-wauzEGolKq67Ls2Ntcv6pJREfFsewzPnrYKuKlyySiKQY19eRkCWimPmQ8YTYr0Mqi60WmaxnYU1lDjIO-iNw2Qtsf3GFgATr-E7eOSrpKMa8SUGUu8ajswqKrVL4=>

³⁹ Kromě sezónní konzumace opiátů se v Poličce vyskytuje dle odhadů organizace LAXUS maximálně 25 uživatelů pervitinu, kteří však vesměs nepatří mezi rizikové a nežijí na ulici. Celkový počet klientů organizace v Poličce je 12, z nichž je asi 6 aktivních uživatelů.



Obrázek 5 - Opuštěné depo v blízkosti nádraží ČD v Poličce (foto: Martin Šmoldas)

Kategorie Ethos – bez bytu

Další osoby na hranici bezdomovectví se nacházejí v již zmiňovaných ubytovnách, v pobytových službách s omezenou délkou pobytu apod. Na ubytovnách se jedná asi o **33 lidí, z toho je asi 15 žen a 3 děti**. Přestože tito lidé nebydlí na ulici, zařadili jsme je do této kategorie, protože ubytovny jsou nestandardním a pro dlouhodobý pobyt nevyhovujícím typem bydlení bez klasického nájemního vztahu a jejich obyvatelé nemají za stávajících podmínek možnost posunu ke zlepšení situace a pobyt na ubytovnách se pro ně tak stává dlouhodobým provizoriem. Prostředí ubytoven je pak zvláště nevhodné pro děti. Dle údajů Úřadu práce bylo pouze 5 osob na ubytovnách příjemci dávky HN – příspěvku na živobytí.

Výhledově do této kategorie můžeme také zařadit cca **14 klientů Domu na půli cesty v Květné**, pro které po opuštění zařízení zatím neexistuje možnost návazného bydlení a taktéž **24 nezletilých dětí z dětského domova** v Poličce se stejnými vyhlídkami po dovršení 18 let věku.

Část poličských občanů také vzhledem k nedostatečným místním kapacitám bydlí na ubytovnách či azylových domech mimo ORP. Přesné počty se nám však nepodařilo zjistit.

Kategorie Ethos – nevyhovující nebo nejisté bydlení

Odhad počtu osob či rodin žijících v nevyhovujícím či nejistém bydlení je vzhledem k velikosti regionu a rozptýlu sociálně vyloučených osob problematický. Proto jsme vycházeli hlavně z údajů OSPODu o rodinách ohrožených ztrátou bydlení nebo bydlících v nevyhovujících domech či bytech a tyto údaje jsme doplnili o příjemce dávek



HN, konkrétně doplatku na bydlení, který indikuje nedostatečné příjmy na pokrytí nákladů na bydlení. Do našich odhadů tak nejsou započítáni sociálně slabší jednotlivci a senioři, kteří na uvedené dávky nedosáhnou a zároveň nejsou klienty OSPODu, ale přesto mohou být ohroženi ztrátou bydlení. Celkový počet lidí v bytové nouzi tak může být o desítky procent vyšší. Za osoby v nevyhovujícím nebo nejistém bydlení považujeme rodiny či jednotlivce ohrožené ztrátou bydlení například kvůli exekucím, velmi nízkým příjmům, z důvodu rozpadu vztahu či rodiny nebo žijící v přelidněných nebo technicky nevyhovujících domácnostech.

Dle odhadu pracovníků OSPODu, se v září 2017 nacházelo v **Poličce přibližně 14 rodin v bytové nouzi, z toho 3 rodiny vícečetné**, to znamená, že v rodině bylo 3 a více dětí. To by mohlo dle našich odhadů představovat celkově asi **35 - 40 osob**. **V ostatních obcích se pak nacházelo 11 rodin v bytové nouzi, z toho 4 vícečetné**, což mohlo představovat asi **30 - 35 osob**. **Celkem tedy 65 – 75 lidí**. Část z nich však v době výzkumu bydlela v sociálních bytech v Poličce, Telecím, Květné nebo na ubytovně.

Celkový počet vyplácených doplatků na bydlení činil v září 2017 **11 v Poličce a 9 v dalších obcích ORP**. Pokud zahrneme příjemce a jejich rodiny s průměrným počtem členů domácnosti, ta by se to mohlo týkat asi **26 osob v Poličce a 22 ve zbytku ORP**.



Další skupiny obyvatel ohrožené v Poličce a ORP bytovou nouzí a sociálním vyloučením

V Poličce ani v ORP se nenachází žádná sociálně vyloučená lokalita. Mírně zvýšená koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením se pravděpodobně nachází v bytových domech u nádraží v Květné a v soukromých bytových domech v tzv. Bořinách v areálu poličských strojírén.

Příjmová chudoba

Dle šetření ČSÚ⁴⁰ z let 2015 a 2016 je v České republice ohroženo příjmovou chudobou necelých 10 % obyvatel, přičemž tento podíl se dlouhodobě příliš nemění. Údaje k Poličce sice k dispozici nemáme, nicméně lze předpokládat, že se od průměrných republikových čísel o tolik lišit nebudou, případně budou díky velmi nízké nezaměstnanosti o něco nižší. Na druhou stranu obvyklá výše příjmu může být v Poličce asi o třetinu nižší než celostátní průměr. Průměrná měsíční mzda v Česku činila ve druhém čtvrtletí roku 2017 29346 Kč a medián 24896 Kč. K Poličce podobná statistická data neexistují, nicméně rozbořem výdělků u 32 pozic nabízených v září 2017 ÚP pro Poličku a blízké okolí jsme dospěli k průměrné částce cca 17980 Kč.

Vzhledem k nízkým příjmům má skupina osob ohrožená příjmovou chudobou pochopitelně větší problém dosáhnout na standardní bydlení nebo si ho udržet.

Nejvíce se dle ČSÚ příjmová chudoba dotýká domácností nezaměstnaných a příjemců dávek (69,1 %), s velkým odstupem potom domácností důchodců (11,5 %), samostatně výdělečně činných (9,6 %) a nakonec zaměstnanců (4,1 %). Z hlediska složení rodin a počtu osob v domácnosti jsou nejvíce příjmovou chudobou ohroženy domácnosti neúplných rodin se závislými dětmi (40,1 %), kterých je v Poličce asi 230 - 240 (u nichž je v asi 80 % případů v čele domácnosti žena) a rodin se třemi a více dětmi (22 – 23 %).

Nezaměstnanost v Poličce a ORP

V září 2017 činila nezaměstnanost v Poličce **1,9 %⁴¹**, což představovalo **110 lidí bez práce⁴²**. V rámci celé ORP byla nezaměstnanost jen o něco nižší, **1,8 % s počtem 230 lidí bez práce**. Ze sledovaných regionů Pardubického kraje se jedná o **druhý nejlepší výsledek**.

Příjemci dávek hmotné nouze

Nejvíce ohrožení příjmovou chudobou bývají dlouhodobě nezaměstnaní nad 1 rok a příjemci dávek HN. Tyto dvě skupiny se přitom z velké části překrývají. V září 2017 bylo v Poličce celkem **25 příjemců HN**. Jeden příjemce

⁴⁰ BRÁZDÍKOVÁ, Michaela. Chudoba postihuje i zaměstnance. *Statistika a my* [online]. 2016(07-08/2016) [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2016/08/chudoba-postihuje-i-zamestnane/>

⁴¹

Zdroj:

http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/pak/nezamestnanost_v_cislech/statistiky/rok_2017/pardubicky_kraj/zari_2017

⁴² Počet nabízených volných míst byl ve stejném období 276 za ORP a 182 za Poličku



přítom představuje přibližně jednu domácnost (protože dávku využívají tzv. společně posuzované osoby) kromě jednotlivců na ubytovnách a azylových domech a dalších specifických případů. Celkový počet lidí, kteří jsou nyní závislí na příjmech dávek v hmotné nouzi tak odhadujeme přibližně na **55 - 60**. Z 25 domácností v HN bylo podle našich odhadů **přibližně 5 domácností samoživitelů**. K uvedeným číslům jsme došli vynásobením počtu domácností v HN průměrným počtem členů poličské domácnosti (s předpokládanou odchylkou), který v současné době činí asi 2,4 člověka. Odhad počtu domácností samoživitelů jsme potom odvodili z výsledků *Analýzy databáze příjemců dávek hmotné nouze* vypracované Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí.⁴³

Podle našich kvalifikovaných odhadů do skupiny obyvatel ohrožených chudou dle příjmu HN, tak může spadat 0,7 - 1 % obyvatel Poličky. Tato čísla jsou na české poměry poměrně nízká.

Podobná situace byla rovněž ve zbývajících obcích ORP, kde se v září 2017 nacházelo **celkem 33 domácnosti příjemců HN, tedy asi 80 osob, což představuje rovněž přibližně 0,7 % obyvatel ORP.**

Lidé ohrožení dluhy a exekucemi

Mezi osoby potenciálně ohrožené chudobou a ztrátou bydlení počítáme i osoby, které se potýkají s exekucemi. To se přitom týká průřezově všech skupin obyvatel Poličky a problematika tak není spjatá se sociálním statutem, etnicitou, nezaměstnaností, nebo dalšími běžnými indikátory sociálního vyloučení, nýbrž souvisí spíše s nerealistickými očekáváními nebo nedostatkem socioekonomických kompetencí, které mají za následek neschopnost sestavit a udržet vyrovnaný rozpočet.

Dle údajů *Exekutorské komory České republiky*, zprostředkovaných serverem *mapaexekuci.cz*, se v září 2017 nacházelo v Poličce **329 fyzických osob**⁴⁴ postižených soudní exekucí, to jest přibližně **3,76 % všech obyvatel** města, ale až **4,39 % obyvatel v produktivním a vyšším věku (nad 15 let)**.

Zhruba polovina z tohoto počtu mělo 3 a více exekucí a byla tedy předlužených. Zhruba 40 lidí potom dokonce 10 a více exekucí. **Celkový počet aktivních exekucí činil 1505**, z čehož vyplývá průměrně **4,6 exekucí na osobu**. Součet jistiny vymáhané ve všech exekucích překročil **118 miliónů** korun (průměrná jistina dluhu **78 117 Kč** na osobu). Poměrně zajímavé je zjištění, že ve stejnou dobu procházelo v Poličce **91 lidí** procesem oddlužení, tedy **28 % z celkového počtu osob v exekuci**. To je na české poměry, kde se procentuální poměr povolených oddlužení v obcích pohybuje průměrně mezi **5 – 10 %** relativně **vysoká úspěšnost**.

⁴³ ŠIMÍKOVÁ, Ivana. *Analýza databáze příjemců dávek hmotné nouze: zhodnocení role nákladů na bydlení a dávek spojených s bydlením ve vztahu k příjemcům dávek hmotné nouze* [online]. Praha: VÚPSV, 2012 [cit. 2017-02-04]. S. 21.

⁴⁴ Každá fyzická osoba přitom představuje jednoho dospělého člověka, ale důsledky exekuce se samozřejmě dotýkají všech členů zasažených rodin. Při vynásobení osob v exekuci průměrným počtem lidí v poličské domácnosti tak zjišťujeme, že problematika může zasahovat do života až 790 lidí.



K více méně podobným číslům docházíme i při zprůměrování hodnot ostatních obcí ORP Polička. Tam se s exekucemi potýká **4,41 % osob ve věku nad 15 let**. Počet povolených oddlužení je rovněž relativně vysoký a tvoří průměrně **28,81 % k poměru k počtu osob v exekuci**. U většiny obcí je podíl lidí v exekuci nižší než 5 %. **Se závažnějšími problémy se potýkají pouze v Květné, kde je podíl osob v exekuci 11,38 %**. Ani toto číslo však výrazně nepřevyšuje republikový průměr. Podrobnosti o obcích ORP shrnuje tabulka 5.

Obec	Počet obyvatel nad 15 let	Počet obyvatel v exekuci	Procentuální podíl obyvatel v exekuci	Počet povolených oddlužení	Procentuální podíl oddlužení na počtu lidí v exekuci
Borová	828	14	1,69 %	5	35,72%
Březiny	128	8	6,25 %	2	25 %
Bystré	340	18	5,29 %	8	44,44 %
Hartmanice	240	5	2,08 %	5	100 %
Jedlová	878	60	6,83 %	19	31,67 %
Kamenec u Poličky	442	39	2,83 %	1	2,57 %
Korouhev	676	36	5,33 %	9	25 %
Květná	325	37	11,38 %	11	29,73 %
Nedvězí	183	8	4,37 %	1	12,5 %
Oldřiš	550	21	3,78 %	5	23,81 %
Pomezí	1020	18	1,76 %	8	44,44 %
Pustá Kamenice	281	13	4,63 %	0	0 %
Pustá Rybná	138	3	2,17 %	0	0 %
Sádek	424	12	2,83 %	2	16,66 %
Stašov	205	12	5,85 %	7	58,33 %
Svojanov	321	16	4,98 %	4	25 %
Široký Důl	335	11	3,28 %	0	0 %
Telecí	340	18	5,29 %	10	55,55 %
Trpín	370	5	1,35 %	5	100 %
Celkem (bez Poličky)	8024	354	4,41 %	102	28,81 %
Polička	7497	329	4,39 %	91	28 %

Tabulka 6 - Počty osob a procentuální zastoupení počtu exekucí na počet obyvatel nad 15 let v obcích ORP Polička (Zdroj: mapaexekuci.cz, insolvenční rejstřík, vlastní zpracování)



Uvedené počty se však týkají pouze tzv. soudních exekucí. Různé státní nebo samosprávné instituce přistupují rovněž k tzv. správním neboli daňovým exekucím. Jedná se například o obce, úřady, zdravotní pojišťovny a další. Na rozdíl od soudních exekucí nejsou exekuce správní jednotně evidovány a jejich počet se nám tak nepodařilo shromáždit. Získali jsme pouze vybrané údaje od MěÚ Polička. Kvůli absenci souhrnných údajů o správních exekucích se lze domnívat, že celkový počet exekucí a počet osob, které se s nimi potýkají, je v Poličce tedy ještě vyšší než uvedená čísla.

Pohledávky města

Město spravuje a vymáhá pohledávky různým způsobem, které se liší podle jednotlivých odborů. Všechny pohledávky jsou plošně evidovány Odborem finančním a plánovacím. Avšak správcem pohledávky, který je odpovědný za vymáhání, jsou už jednotlivé odbory. Jedná se o Odbor finanční, Odbor dopravní a v menší míře také Odbor správy majetku.

V případě problémů se splácením je preferován splátkový kalendář. Později se přistupuje ke správní exekuci dle daňového řádu a exekutorovi jsou pohledávky postupovány až v okamžiku, kdy není dlouhodobě plněno na základě upomínek ani splátkového kalendáře.

V případě známých, opakovaných dlužníků, většinou s trvalým pobytem na ohlašovně úřadu je volen individuální přístup k vymáhání.

Například Odbor finanční a plánovací zajišťuje výběr a vymáhání tzv. místních poplatků, tedy poplatků za psy, komunální odpad a další. Největší položkou jsou přitom pochopitelně poplatky za odpad, kde v září 2017 činila celková kumulovaná dlužná částka 586.046,90 Kč, kterou tvořily pohledávky celkem 300 dlužníků. Za rok 2016 odbor eviduje a vymáhá **53 pohledávek dle daňového řádu a 13 soudní cestou pomocí exekutora.**

Odbor dopravy, evidoval k 31. 12. 2016 celkový kumulovaný dluh na neuhrazených pokutách ve výši 1 952 538,- Kč. Dluhy jsou řešeny nejprve výzvou k úhradě a následně využíváním daňové exekuce, případně jiných možností dle daňového řádu. Oddělení využívá také služeb soudního exekutora v případech, kdy je jinak ve vymáhání neúspěšné. V současné době eviduje odbor zhruba **70 pohledávek vymáhaných dle daňového řádu a asi 100 pohledávek vymáhaných soudní cestou pomocí exekutora.**

Pohledávky vymáhané *Odborem správy majetku* podrobně rozebíráme na straně 33 a 34.

Dluhové poradenství

Lidé, kteří se potýkají s dluhy a exekucemi mají v Poličce jen omezené možnosti, na koho se obrátit o radu či konzultaci. Kromě celé řady komerčních subjektů nabízejících oddlužení a další spojené procedury převážně



přes internet se totiž dluhovému poradenství formou odborného sociálního poradenství věnuje pouze *Občanská poradna a Nizkoprahové denní centrum Polička* (dále jen občanská poradna), jejíž poradenství zároveň využívají v komplikovanějších případech i klienti dalších vybraných služeb. Ostatní neziskové organizace nabízejí základní poradenství, nebo své klienty odkazují na jiné organizace. Kromě již zmíněné OP Polička, jsou v blízkém okolí poradny v Pardubicích, Chrudimi nebo Krizové centrum JJ Pestalozziho, o.p.s. Svitavy.

S dluhovou problematikou klientů se potýkají všichni pracovníci ve službách sociální prevence i sociální pracovníci MěÚ a shodně potvrzují, že jde o jeden z největších problémů. Zároveň je však vidět mírný posun situace, kdy v posledních letech nepřibývá tolik nových dlužníků, metody finančních služeb se začínají kultivovat a podmínky pro poskytnutí půjček i služeb oddlužení mají vyšší práh než v minulosti, což je dáno i změnou legislativy. Místo nových dlužníků tak další exekuce přibývají hlavně těm, kteří už nějaké mají z minulosti. To ostatně potvrzují i údaje o počtu exekucí na straně 54, kde je vidět, že vícenásobné exekuce se týkají minimálně poloviny lidí z celkového počtu.

Navzdory tomu, že co do podílu osob v exekuci se čísla v Poličce i v regionu pohybují spíše pod republikovým průměrem, řadě dlužníků se nedostává odborné pomoci. Jediné „specializované“ pracoviště – Občanská poradna, totiž zaměstnává pouze dva pracovníky celkově na 1,5 úvazku. Počet osob v exekuci je však 329 a na jeden úvazek tak v přepočtu teoreticky vychází 219 lidí. Navíc poradna od 1. 7. 2017 již nepodává návrhy na oddlužení a ve městě tak není již žádná jiná bezplatná instituce, která by tuto možnost klientům poskytovala.

Exekuce a dražby

Jedním z velkých rizik souvisejících s exekucemi je zabavení nemovitosti a jejich dražba, což může vést až ke ztrátě bydlení a bezdomovectví. Počet těchto exekucí a dražeb však není na Poličsku příliš velký a v době výzkumu zde téměř žádné neprobíhaly⁴⁵.

⁴⁵ V červnu proběhla v Poličce jedna dražba rodinného domu v centru města a další dražba je dlouhodobě připravována na byt v sídlištní zástavbě. V okolních obcích dražby bytů a domů ve sledovaném období neproběhly.



Sociální služby, pobytové kapacity, plánovaná opatření a potřeby

Pro bytovou politiku města Polička je významným faktorem, že vybrané pobytové služby sociální péče v Pardubickém kraji procházejí procesem transformace, nebo tzv. **deinstitucionalizace**. V praxi to znamená, že klienti těchto služeb budou rozptylováni do bytů, kde bude probíhat vlastní služba, chráněné bydlení nebo osamostatňování klientů. V ORP Polička se to týká Domova se zvláštním režimem na zámku v Bystrém. Kromě transformace pobytových sociálních služeb probíhá rovněž transformace vybraných pobytových zařízení institucionální výchovy mládeže, které se však nepočítají mezi sociální služby a spadají pod gesci MŠMT. Tento proces se v Poličce týká Dětského domova. Měnit se bude také uspořádání Domu na půli cesty Květná Zahrada v Květné, což je ale rozhodnutím vedení organizace.

V obci Bystré se nachází Domov se zvláštním režimem na zámku pro mentálně handicapované (dále jen Domov v Bystrém) a jeden objekt chráněného bydlení v domě Na Podkově čp. 7. **Na zámku je nyní 33 klientů + dalších 23 v přílehlých objektech (celkem 56 klientů). V domě na Podkově č. p. 7 je potom zřízeno Chráněné bydlení, kde je 10 lidí.** V rámci transformace zařízení jsou klienti postupně přemísťováni do samostatného bydlení s větší či menší mírou asistence. V Poličce byla za tímto účelem zřízena pro klienty sociální služba Podpora samostatného bydlení, s jejíž pomocí si klienti sami pronajímají byty. **Z ústavního typu služby takto s asistencí přesídlilo do soukromých bytů již 19 lidí, 6 lidí do bytů v Poličce a 14 lidí v Bystrém.** V rámci transformace se také počítá se vznikem **Domova pro osoby s těžkým zdravotním postižením v Mánesově ulici v Poličce**, pro který město Polička uvolnilo stavební parcely a jehož výstavba započne v březnu 2018. Domov bude určený pro celkem pro 12 lidí ve dvou skupinových domácnostech. Krom toho je v Poličce počítáno se vznikem **chráněného bydlení, pro které Domov v Bystrém** zakoupil rodinný dům, jehož rekonstrukce bude hotová asi v lednu 2018 a bude zde bydlet **4 – 5 lidí**.

Dle plánu bude transformace probíhat do roku 2019 a většina současných klientů služby postupně přesídlí do města, například i proto, že zde není problém sehnat práci pro ty z klientů, kteří jsou schopni relativně samostatného fungování. Pro úspěšné dokončení transformace bude Domov v nejbližší době hledat další nemovitost, rodinný dům pro 6 těžce postižených klientů, kteří potřebují 18 – 24 hodinovou službu a dále budou cca 2 byty o dispozicích 2 + KK pro 2 samostatné dvojice (celkem 4 lidé).

V Poličce dále prochází transformací služeb Dětský domov Polička, který má cca **20 dětí na hlavní budově v ulici A. Lidmírové 505 a 4 děti v bytě v obci Pomezí**. V rámci transformace by se z hlavní budovy mělo stát administrativní zázemí služby a zbytek dětí by měl fungovat v domácnostech rodinného typu včetně vychovatelů. Pro úspěšné dokončení transformace, tedy pro vlastní provoz domova, včetně zázemí pro odcházející bude do budoucna potřeba asi **5 bytů s dispozicemi 3 nebo 4 + 1**.



V obci Květná se nachází Dům na Půli cesty (dále jen Domov), kde momentálně bydlí a pracuje celkem 11 svěřenců a další 1 – 2 v obecním bytě obce v blízkosti nádraží. Vedení Domova plánuje postupný přesun klientů do bytového domu ve stejné lokalitě, kde ve spolupráci s obcí vznikne 8 malých bytových jednotek s tím, že další byty si dle potřeby pronajmou od obce Květná. Ve stávající budově Domova bude nově zázemí pro sociální firmu a administrativu. Pro Květnou Zahradu je jednou z priorit také zajištění možnosti bydlení v Poličce nebo ORP odcházejícím klientům tak, aby nemuseli odcházet z regionu.

Na území města provozuje pobytové služby sdružení AZASS - konkrétně se jedná o Domov pro seniory s asi **50 lůžky**. V Bystrém se nachází další Domov pro seniory provozovaný rovněž sdružením AZASS. Ubytovací kapacita je **69 klientů**. Tato zařízení však do procesu transformace zařazena nejsou.

O potřebnosti návazného bydlení v současné době uvažuje také vedení sociální služby Oblastní Charity pro duševně nemocné *Otevřené dveře*. Jednat by se mělo o tzv. tréninkové byty pro zhruba 7 klientů, z nichž jsou asi 2/3 z Poličky a třetina mimo poličských.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Závěr



Použitá literatura a prameny

Český statistický úřad: *Počet obyvatel v ORP k 31. 12. 2016*. Polička 25. července 2017. Dostupné online. [cit. 2017-07-25]

Český statistický úřad: *Počet obyvatel v obcích k 31. 12. 2016*. Polička 25. července 2017. Dostupné online. [cit. 2017-07-25]

BRÁZDÍKOVÁ, Michaela. Chudoba postihuje i zaměstnance. *Statistika a my* [online]. **2016**(07-08/2016) [cit. 2017-10-16]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2016/08/chudoba-postihuje-i-zamestnane/>

KOPECKÁ, Ludmila. Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v městě Poličce. Brno, 2015. Diplomová práce. VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství.

Strategický plán rozvoje města Poličky: pro období let 2014 - 2020. Polička, 2013.

Property index: Overview of European residential market [online]. Praha, **2017**(6) [cit. 2017-09-26]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/Property_Index_2017_EN.pdf

GOLEM FINANCE. *Ceny bytů opět rostou* [online]. 2017 [cit. 2017-09-26]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1272.ceny-bytu-opet-rostou>

Ústav územního rozvoje. *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)* [online]. In.: [cit. 2016-05-24]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

OSVZ MĚÚ POLIČKA. : *KOMUNITNÍ PLÁN SOCIÁLNÍCH SLUŽEB pro město Poličku a části Střítež, Lezník a Modřec rok 2017–2020* [online]. Polička, 2017 [cit. 2017-09-20]. S. 16.

ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. Dostupné z: <http://www.feantsa.org>.

ŠIMÍKOVÁ, Ivana. *Analýza databáze příjemců dávek hmotné nouze: zhodnocení role nákladů na bydlení a dávek spojených s bydlením ve vztahu k příjemcům dávek hmotné nouze* [online]. Praha: VÚPSV, 2012 [cit. 2017-02-04]. S. 21.