



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Agentura
pro sociální začleňování



Podkladová analýza ke koncepci sociálního bydlení města Vsetín

Mgr. Martin Šmoldas, DiS.

Mgr. Martin Stanoev, PhD.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Agentura
pro sociální začleňování

Realizováno v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, registrační číslo projektu
CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/000605.



Seznam zkratk

AD – Azylový dům
Agentura, ASZ – Odbor (Agentura) pro sociální začleňování, Úřad vlády ČR
ČSÚ – Český statistický úřad
DD – Dětský domov
DnB – Doplatek na bydlení
DPS – Domov s pečovatelskou službou
HN – Dávky hmotné nouze vyplácené Úřadem práce
IROP – Integrovaný regionální operační program
KoP ÚP – Kontaktní pracoviště Úřadu práce ČR
LP – Lokální partnerství ASZ
MěÚ – Městský úřad
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
MOP – Mimořádná okamžitá pomoc (typ dávky HN)
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí
NNO – Nestátní nezisková organizace
ONV – Okresní národní výbor
OSV – Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
OPZ – Operační program zaměstnanost
ORP – Obce s rozšířenou působností
OSPOD – Orgán sociálně právní ochrany dětí
OZP – Osoby zdravotně postižené
PP – Pěstounská péče
RM – Rada města (Vsetín)
SBD – Stavební bytové družstvo
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení
SPSZ – Strategický plán sociálního začleňování
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)
VTOS – Výkon trestu odnětí svobody
VÚ – Výchovný ústav
VV – Výkon vazby
ZM – Zastupitelstvo města



Obsah

Seznam zkratek.....	2
Obsah.....	3
Manažerské shrnutí.....	5
Úvod	10
Metodologie	11
Standardy výzkumné práce a práce s informacemi.....	13
Etický kodex.....	13
Vazba studie na existující klíčové dokumenty a analýzy	14
Vybrané aspekty bytové problematiky ve Vsetíně.....	17
Demografický vývoj ve vztahu k problematice bydlení.....	17
Bytový fond ve Vsetíně.....	19
Obsazenost bytů ve Vsetíně	20
Bytová výstavba po roce 1991	22
Výstavba státu, obce a bytových družstev	22
Výstavba soukromých investorů	23
Další plánové výstavby a rekonstrukce ve Vsetíně.....	23
Připravovaná výstavba nových bytových domů.....	24
Vlastnická struktura bytového fondu ve Vsetíně	26
Aktuální situace na trhu s byty.....	29
Bytový fond ve vlastnictví města Vsetín.....	32
Privatizace městského bytového fondu	32
Stávající bytový fond města	33
Správa bytového fondu	35
Přidělování městských bytů a pravidla pro přidělování bytů	35
Typy a délky smluv	38
Dluhy na nájemném	39
Analýza pravidel a procesu přidělování bytů	39
Plánované odprodeje městských bytů	42
Možnosti využití stávajícího bytového fondu pro sociální bydlení	42
Možnosti a plány pro rozšíření městského bytového fondu.....	45
Potenciální skupina sociálního bydlení optikou statistických dat	49



Dávky v hmotné nouzi	49
Další statistiky ÚP	51
Statistiky Sociálního odboru MÚ Vsetín a sociálních služeb	52
Další data k oblasti sociálního vyloučení	55
Shrnutí, odhad velikosti potenciální cílové skupiny sociálního bydlení	56
Počet osob v nejzávažnější bytové nouzi	56
Skupina osob ve zvýšené míře ohrožená sociálním vyloučením	57
Počet osob v bytové nouzi rozšířený o nízkopříjmové hledisko	58
Shrnutí	59
Cílová skupina sociálního bydlení perspektivou místních aktérů	59
Osoby v nejzávažnější bytové nouzi	60
Osoby žijící v sociálně vyloučených lokalitách	63
Další cílové skupiny sociálního bydlení a další zjištění	65
Shrnutí kvalitativních zjištění	66
Závěry	68
Doporučení pro praxi	71
Další použitá literatura a prameny	75
Přílohy	76
Příloha č. 1 Typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení <i>ETHOS</i>	76



Manažerské shrnutí

- Cílem realizovaného výzkumu bylo **vytvořit analytický podklad pro další kroky v oblasti sociálního bydlení ve městě Vsetíně**, zejména s ohledem na zamýšlenou koncepci sociálního bydlení. Dílčími záměrem bylo jednak zmapovat problematiku bydlení ve Vsetíně, ale také potenciální cílovou skupinu sociálního bydlení, z hlediska její kvantifikace i potřeb a specifik.
- Výzkum vycházel z existujících informačních zdrojů, strategických dokumentů, provedených analýz i dostupných statistik. V rámci výzkumu proběhl sběr aktuálních statistických dat od institucí, byly realizovány rozhovory (hloubkové, doplňkové i skupinové) s relevantními institucionálními aktéry i zástupci cílové skupiny a šetření v terénu. V rámci návaznosti jednotlivých kroků intervence ASZ byly využity také výstupy z předcházející analytické práce spojené s tvorbou strategického plánu sociálního začleňování a pracovními skupinami v rámci lokálního partnerství ASZ.
- Hlavní problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel Vsetína identifikovaný v pracovních skupinách metodou přístupu logického rámce (strom příčin, dopadů a cílů), představují nedostatečné kapacity/možnosti standardního bydlení pro cílovou skupinu (osob sociálně vyloučených, v bytové nouzi). **Potřeba sociálního bydlení ve městě Vsetín byla identifikována a zanesena do strategických dokumentů již v roce 2012, přesto se zatím nepodařilo ve Vsetíně tento cíl realizovat.** Sociální bydlení bylo doposud realizováno pouze neziskovými organizacemi a to v řádu jednotek bytů.
- Z demografických trendů lze zmínit úbytek populace, na kterém se podílela především migrace, pokles počtu obyvatel v produktivním věku a s tím spojený nárůst počtu obyvatel nad 65 let. Dalším **demografickým trendem je zvyšování počtu jednočlenných domácností.**
- **Celkem bydlí v bytě či domě, který mají v osobním vlastnictví zhruba 44 - 50 % obyvatel Vsetína**, nicméně vzhledem k množství nájemních bytů se v soukromých rukou ve Vsetíně nachází až 65 % bytového fondu. Zbytek pak tvoří byty družstevní, byty města nebo dalších subjektů. **Na území obce se nachází přibližně 12 300**



bytů. Celkový počet bytů ve Vsetíně průběžně narůstá.

- **Skutečnost vysokých a narůstajících nákladů na bydlení a omezené nabídky nájemního bydlení signalizuje snižování dostupnosti standardního bydlení pro širší společenské vrstvy a může způsobovat nárůst lidí ohrožených ztrátou bydlení.** V situaci, kdy existuje poměrně početná skupina lidí, která není schopná (nebo jen velmi obtížně) pořídit si bydlení na soukromém trhu, město nemůže tuto situaci efektivně řešit, protože nedisponuje dostatečnými kapacitami bytů.
- **Město Vsetín je v současné době vlastníkem 541 bytů, což představuje zhruba 4,4 % všech bytových jednotek** na území města a přibližně 4,7 % ze všech obydlených bytů ve městě. V městských bytech bydlí nyní asi 1000 osob (cca 3,8 % obyvatel). Nízký počet bytů je důsledek v několika vlnách probíhající privatizace městského bytového fondu, kdy dřívější počet 3 937 (1996) se snížil na současný počet 541 bytů. Městské byty dle pravidel přidělování lze rozdělit do několika kategorií, jejichž přidělování se řídí specifickými pravidly či zásadami pro přidělování. Těchto dokumentů je celkem 6.
- **Počet lidí bez domova dle typologie ETHOS (kategorie bez střechy a bez bytu) odhadujeme ve Vsetíně v současnosti na 110-150.** Cílovou skupinu sociálního bydlení je však třeba chápat širěji. **Náš odhad osob ve větší míře ohrožených sociálním vyloučením, je 1000 – 1300 osob ve Vsetíně.** Lidé z této cílové jsou ve větší míře ohrožení ztrátou bydlení, či dalšími riziky v oblasti bydlení. Při odhadu jsme vycházeli z počtu předlužených osob, počtu osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách a statistik příjemců dávek v hmotné nouzi. Pokud bychom chápali cílovou skupinu sociálního bydlení, jak byla definována ve věcném záměru Zákona o sociálním bydlení ze začátku minulého roku, musely bychom dále počítat s cílovou skupinou osob, které vynakládají velkou část příjmů (více než 40 %) na bydlení a jejich zbylé příjmy nepřesahují hranici 1,6násobku životního minima. V rámci celé ČR se jedná o 6,5 % populace. Pro odhad této cílové skupiny pro Vsetín však nedisponujeme dostatečným množstvím validních dat.
- **Hlavní problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel Vsetína jsou na jedné straně nedostatečné capacity/možnosti standardního bydlení pro cílovou skupinu sociálně vyloučených. Dalším problémem je kumulace**



problémových jevů ve vyloučené lokalitě s nedostatečnou možností změny způsobu života a získání bydlení mimo vyloučenou lokalitu pro romské obyvatele těchto lokalit.

- Mezi bariéry v získání standardního bydlení patří nízká nabídka cenově dostupných bytů, kauce a provize realitních kanceláří, které představují vstupní náklady pro pořízení bydlení. Nabídka obecních bytů je malá a pro zástupce cílové skupiny může být bariéra v získání bytu bezdlužnost vůči městu a trvalé bydliště ve Vsetíně, či úhrada notářské doložky. Možnosti cílové skupiny také limituje špatná finanční situace, v některých případech zadluženost či nedostatečné kompetence pro samostatné bydlení, které vyžadují podporu sociální práce pro fungování v samostatném bydlení. Pro sociálně vyloučené obyvatele z řad Romů jsou další bariérou předsudky související s mezietnickým napětím ve městě, které se projevují například většími obtížemi při získávání nájemních smluv na realitním trhu.
- **Jako prioritní se pro sociální bydlení ve Vsetíně tak jeví dvě, respektive tři cílové skupiny. Domácnosti v nejzávažnější bytové nouzi: jednotlivci i domácnosti s dětmi a Romové žijící v sociálně vyloučené lokalitě s motivací k změně způsobu života.** U rodin s dětmi se objevuje také potřeba krizového bydlení a nutnost situaci řešit s ohledem na dětské členy domácností. U jednotlivců v situaci bezdomovectví a Romů, hledajících bydlení mimo SVL, výzkum identifikoval nízkou úspěšnost zakázek směřujících k získání standardního bydlení (respektive standardního bydlení mimo SVL).
- Odhad počtu klientů, mužů využívajících azylový dům, u kterých by sociální pracovníci doporučovali vstup do sociálního bydlení (v rámci zajištění prostupnosti systému), je 10-15. Odhad počtu romských rodin, motivovaných pro vstup do sociálního bydlení, u kterých by zároveň tento vstup sociální pracovníci doporučovali, je přibližně 15 rodin. Vedle toho je nutné ještě počítat s kapacitami pro rodiny s dětmi a krizové bydlení (potřebu krizových bytů odhadujeme na 2-3 byty). **Proto doporučujeme v první fázi zavedení sociálního bydlení ve Vsetíně vytvořit kapacitu alespoň 30 bytů, s tím že do budoucna je potřeba počítat s dalším navyšováním kapacity.**
- Vzhledem k tomu, že existuje již nyní 6 různých pravidel nebo zásad pro odlišné



režimy obecního bydlení (které na sebe různým způsobem navazují), vytvoření dalšího typu obecního bydlení by mohlo vést k špatné srozumitelnosti a přehlednosti celého systému. V rámci nové koncepce bydlení by tak mohlo dojít k celkové revizi bytové politiky, která by reagovala na aktuální problémy a potřeby obyvatel města.

- Jako možná alternativa k současnému stavu se nám jeví vytvořit dva režimy obecního bydlení. Některé byty ponechat pro zaměstnance z klíčových odvětví pro město (například byty pro učitele, zaměstnance policie atd.) a zbytek vyčlenit do režimu široce chápaného sociálního (nebo dostupného) bydlení. V rámci toho navrhuje vytvořit tři podkategorie: 1. bydlení pro seniory a zdravotně znevýhodněné občany. 2. Dostupné bydlení pro nízkopříjmové obyvatele Vsetína, pro které je zajištění samostatného standardního hůře dostupné z finančních důvodů. A 3. sociální bydlení pro obyvatele ohrožené sociálním vyloučením, které je spojeno s podporou sociální práce.
- Možnosti dalšího využití stávajícího bytového fondu města jsou omezené. Proto by bylo vhodné je postupně rozšiřovat o další byty, například výkupem, spoluprací s developerskými projekty, přestavbou či rekonstrukcí nebytových domů, výstavbou nových bytových domů na pozemcích města atd.
- **U sociálního bydlení pro sociálně vyloučené by potom bylo vhodné snížit práh dostupnosti zejména netrváním na bezdlužnosti vůči městu (alternativou může být požadavek domluvení splátkového kalendáře již pro uchazeče o bydlení).** Stejně tak vstupní výdaje do bydlení (kauce, notářské doložky) mohou být bariérou pro vstup do sociálního bydlení, pokud se systémově na úrovni města nedomluví možnost proplácet dané náklady z dávky mimořádné okamžité pomoci Úřadu práce. **Sociální bydlení je dále nutné provázat se sociální prací. Do budoucna také doporučujeme zvážit testování inovativních nástrojů řešení bezdomovectví, například metody *housing first*.**
- Důležitým tématem je komunikace nastavení sociálního bydlení se vsetínskou veřejností. Pokud bude celková koncepce sociálního (dostupného) bydlení širší, lze očekávat také větší legitimitu daných opatření v očích veřejnosti. Téma se také může komunikovat tak, že nejlepší řešení problému bezdomovectví a bytové nouze je prevence, tedy dobrá dostupnost bydlení pro obyvatele a včasná intervence



v případě problémové situace v bydlení. Pro větší legitimitu sociálního bydlení lze také využít příběhy, například příběh člověka, který po dlouho dobu žil běžným způsobem člověka ze střední vrstvy, v zátěžové situaci ztratil střechu nad hlavou a nyní se snaží situaci překonat.



Úvod

Následující zpráva předkládá výsledky výzkumu, realizovaného pracovníky Odboru pro sociální začleňování (Agentury) Úřadu vlády ČR v období od října 2017 do ledna 2018. Hlavním cílem výzkumu bylo zmapování problematiky bydlení na území města Vsetína a vytvoření analytických podkladů pro tvorbu koncepce sociálního bydlení.

Na obecné úrovni se analýza věnuje rozboru nejvýznamnějších demografických ukazatelů (spojených s bydlením), popisu struktury bytového fondu ve městě a situace na zdejším realitním trhu. Hlavní pozornost studie je však upřena na identifikaci a popis skupin obyvatelstva ohrožených bytovou nouzí, na budoucí nastavení doprovodné sociální práce a na vytipování případných kapacit pro sociální bydlení.

Předkládaný dokument má posloužit jako základní materiál pro práci města Vsetína a jeho partnerů z LP na tvorbě koncepce sociálního bydlení, jako podklad pro projektové aktivity a systémová opatření zaměřená na sociální a bytovou politiku, a zároveň poslouží jako vodítko pro další analytickou práci Agentury a pro interní evaluaci výsledků vlastní činnosti. **Zájemcům by tedy měla analýza posloužit jako materiál pro základní orientaci v tématu a vytvořit tak prostor pro další kvalifikovanou diskusi v pracovních skupinách.**

Kromě vlastních zjištění se zpráva se opírá o předchozí materiály a aktivity Lokálního partnerství ASZ ve Vsetíně a navazuje tak na dokumenty, se kterými partnerství již pracuje, především pak na *Vstupní analýzu*, *Strategický plán sociálního začleňování* a společně vypracované *Stromy příčin a dopadů*.



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 participantů. 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 Vsetín (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 ASZ, majitelů soukromých firem nebo z veřejně dostupných internetových zdrojů. Kromě specifických datových matic, vytvořených institucemi dle našeho zadání, jsme pracovali s následujícími dokumenty:

Název dokumentu	Vydavatel (autor)	Rok vydání
Analýza osob bez domova na území okresu Vsetín	Elim Vsetín, o.p.s.	2014
Katalog nemovitostí vlastněných městem Vsetín (neveřejný dokument)	Město Vsetín	2015
Katalog sociálních a souvisejících služeb na území obce s rozšířenou působností Vsetín	Město Vsetín	2015
Koncepce bydlení města Vsetín 2012 – 2020	Město Vsetín	2012
Komunitní plán sociálních služeb a péče ORP Vsetín za období 2015 – 2020	Město Vsetín	2015
Pravidla postupu vůči dlužníkům města Vsetín	Město Vsetín	2013
Pravidla pro podporu výstavby technické infrastruktury v lokalitách určených pro výstavbu rodinných a bytových domů.	Město Vsetín	2014
Pravidla pro prominutí a upuštění vymáhání části sankcí spojených s nájmem	Město Vsetín	2015
Pravidla pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města Vsetín	Město Vsetín	2014
Pravidla pro pronajímání bytů zvláštního určení a bytů zvláštního určení sloužících k ubytování	Město Vsetín	2015
Pravidla pro uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů ve vlastnictví města Vsetín	Město Vsetín	2013
Strategický plán sociálního začleňování města Vsetín	Město Vsetín/ASZ	2017
Vstupní analýza Vsetín	ASZ	2016
Výroční zpráva 2016	Azylový dům pro ženy a matky s dětmi, o.p.s.	2016
Výroční zpráva 2016	Elim Vsetín, o.p.s.	2017
Výroční zpráva 2016	Diakonie Vsetín, o.p.s.	2017
Výroční zpráva 2016	SBD Vsetín	2017



Zásady pro přidělování startovacích bytů	Město Vsetín	2016
Zásady pro přidělování bytů na základě zařazení v bytovém pořadníku nezbytných služeb	Město Vsetín	2012
Zpráva o stavu romské menšiny v kraji v roce 2016	Zlínský Kraj	2016
Žádost o byt	Město Vsetín	2015

Tabulka 1 - Seznam použitých dokumentů

- **Hlubkové strukturované nebo polo-strukturované rozhovory** probíhaly s tzv. institucionálními aktéry¹, 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. Oslovení aktéři jsou shrnuti v tabulce 2:

Oslovená instituce	Počet oslovených pracovníků
- Městský úřad Vsetín	- 7
- Politická reprezentace města Vsetín	- 3
- Diakonie ČCE – Středisko Vsetín	- 3
- Elim Vsetín, o.p.s.	- 1
- Úřad práce – KoP Vsetín	- 4
- Bytová komise města Vsetín	- 1
- Agarta, z. s.	- 2
- Na cestě, z. s.	- 1
- Pod křídly, z. s.	- 1
- Agentura pro sociální začleňování	- 2
- Azylový dům pro ženy a matky s dětmi	- 1
- Centrum poradenství pro rodinné a partnerské vztahy	- 1
- Další aktéři	- 2
- Telefonicky	- 5

Tabulka 2 - Pracovníci institucí, se kterými proběhl strukturovaný rozhovor

- **Řízené skupinové rozhovory v tzv. ohniskových skupinách**, které se oproti klasickým hlubkým rozhovorům vyznačují větší dynamikou, koncentrací zjištění v krátkém časovém

¹ Institucionální aktéři jsou dále v textu označováni rovněž jako *systémoví aktéři* nebo jen *aktéři*.



úseku a jsou zaměřené na sdílené zkušenosti participantů. V rámci výzkumu proběhly celkem dva. První byl realizován celkově s 13 zástupci cílové skupiny v jedné ze vsetínských sociálně vyloučených lokalit a druhý se 13 vybranými pracovníky sociálních služeb, které ve městě působí. Pro účely výzkumu byly využity také poznatky ze skupinového rozhovoru, který proběhl již v roce 2016 v rámci úvodního mapování pro vstup města Vsetína do spolupráce s ASZ s cílovou skupinou klientů azylového domu.

- **Pozorování a mapování v terénu**, v identifikovaných sociálně vyloučených lokalitách či domácnostech, nebo ve vytipovaných nebytových objektech či pozemcích města. Mapování probíhalo buď samostatně nebo v doprovodu zaměstnanců MěÚ Vsetín či jiných osob.
- **Doplňkové rozhovory realizované elektronickou poštou nebo telefonicky**
- **Zpracování a interpretace dat** pomocí programů MS Excel a ARCGIS

Standardy výzkumné práce a práce s informacemi

Veškeré informace použité v této studii byly získány se souhlasem participantů 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 participantů či aktéři, jsou očíslováni a u jednotlivých výpovědí zůstává vyjádřeno pohlaví (participantka/participant).**

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, případně i *triangulací výzkumných metod*. 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 (říjen 2017 až leden 2018), je nutné vzít v úvahu, že se některé uváděné údaje mohou mírně lišit od aktuálního stavu v době finalizace analýzy.

Etický kodex

Při své práci se výzkumníci ASZ řídí **Etickým kodexem výzkumníků Agentury pro sociální začleňování**, který ukotvuje mimo jiné práci s citlivými daty či nestrannost vůči subjektům v terénu. Ve zprávách o výsledcích výzkumu v ASZ jasně rozlišují mezi poznatky zjištěnými od participantů, svou interpretací těchto poznatků a jakýmkoliv doporučeními na nich založenými. Použití tohoto kodexu mj. znamená, že v šetření není narušeno soukromí a důstojnost participantů, participantů byli vždy informováni o smyslu výzkumu a v případě nahrávání požádáni o jeho svolení.



Vazba studie na existující klíčové dokumenty a analýzy

Jak bylo řečeno v předchozí kapitole o metodologii, na počátku naší výzkumné práce jsme prostudovali již existující informační zdroje vztahující se k problematice bydlení ve Vsetíně. Mezi klíčové materiály patřily hlavně strategické dokumenty města zmiňující problematiku sociálního bydlení nebo vybrané analýzy, jež identifikovaly důsledky nedostatečné kapacity bydlení pro různě znevýhodněné cílové skupiny. Naším záměrem přitom bylo zmapovat a propojit všechny dosavadní snahy o definování problému nebo případné návrhy opatření, které město nebo jeho partneři v poslední době učinili a na tyto závěry a zjištění se odkazovat, nebo na ně přímo navazovat. Ze zmiňovaných dokumentů se jednalo hlavně se o *Koncepci bydlení města Vsetína 2012-2020* (Město Vsetín, 2012), *Strategický plán rozvoje města Vsetína pro období 2016-2023* (Město Vsetín, 2015), *Komunitní plán sociálních služeb a péče ORP Vsetín na období 2015 – 2020* (Město Vsetín, 2015) a *Strategický plán sociálního začleňování Vsetín 2017 -2020* (ASZ, 2017a), doplněný o zápisy pracovní skupiny bydlení, která se utvořila v souvislosti s tvorbou strategického plánu sociálního začleňování.

Strategický plán rozvoje města Vsetína pro období 2016-2023 (Město Vsetín, 2015) obsahuje ve **strategickém cíli 2.2.5 – zajištění potřeb sociálního bydlení v souladu s koncepcí bydlení města Vsetína**. Dále zmiňuje zachování a rozvoj existujících sociálních služeb a vytvoření nových, chybějících či doplňujících sociálních služeb.

Koncepce bydlení města Vsetína 2012-2020 (Město Vsetín, 2012) **zmiňuje problém zvyšujících se nákladů na bydlení, které budou problémem především pro nízkopříjmové domácnosti** a nutnost věnovat pozornost specifickým skupinám obyvatelstva: seniorům, osobám se zdravotním postižením a ohroženým sociálním vyloučením. Ve SWOT analýze zmiňuje ve slabých stránkách **nárůst počtu lidí bez domova a kumulaci sociálně vyloučených osob v jedné lokalitě**. Ve **strategickém cíli 4 formuluje potřebu vytvoření funkčního systému sociálního bydlení, kde zmiňuje podporu sociálních služeb podílejících se na vytvoření sociálního bydlení a zavedení systému víceetapového bydlení**. Podle řady oslovených aktérů jsou však zjištění i závěry *Koncepce bydlení města Vsetína 2012 - 2020* formulovány příliš obecně a s dokumentem se tak v současné době již příliš nepracuje.

Komunitní plán sociálních služeb a péče ORP Vsetín na období 2015 – 2020 (Město Vsetín, 2015) obsahuje v přesahových opatřeních a cílech zajištění sociálního bydlení v ORP Vsetín. **Obsahuje tyto cíle: naplňování výše zmíněné koncepce bydlení, vytvoření tréninkového bydlení, zajištění prostor pro chráněné bydlení a sociální rehabilitaci osob s duševním onemocněním a zajištění svépomocného bydlení. Tréninkové bydlení počítá s cílovými skupinami matek s dětmi, osob bez přístřeší a etnických menšin (celkem se počítá s cca 35 tréninkovými byty)**. SWOT analýza pracovní skupiny *Ohrožené skupiny* uvádí v příležitostech rozvoj kapacit sociálního bydlení (také zmiňuje, že narůstá počet ohrožených osob v obci). **SWOT analýza pracovní skupiny etnické**



menšiny zmiňuje nedostatečnou kapacitu sociálního bydlení a nízkou schopnost cílové skupiny zajistit si vlastní bydlení, a také nárůst počtu lidí bez domova.

Strategický plán sociálního začleňování Vsetín 2017 -2020 (ASZ, 2017a) identifikuje jako klíčový problém v oblasti bydlení nedostatek vhodných kapacit standardního bydlení pro cílovou skupinu sociálně vyloučených.² Byla identifikována poptávka po standardním bydlení z řad sociálně vyloučených, které však již neodpovídá nabídka bydlení ve městě. V návrhové části potom tento strategický dokument obsahuje vytvoření dostatečných kapacit pro standardní bydlení cílové skupiny. A obsahuje ve svých cílech pro oblast bydlení zvýšení kapacit sociálního bydlení a nastavení bytové politiky města pro sociální bydlení. Z plánovaných opatření vybíráme následující:

- 20 sociálních bytů do r. 2020
- Prevence ztráty bydlení, nebo jeho zlepšení (60 rodin do r. 2020)
- Podpora k získání standardního bydlení pro rodiny v bytové nouzi (30 rodin)
- Počet 2 úvazků pro domovníky
- Zahájení spolupráce se 2 novými pronajímateli

Další informační zdroje k problematice sociálního bydlení představují *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) a *Analýza osob bez domova na území okresu Vsetín* (Růžička a kol., 2014), s jejichž zjištěními v naší zprávě dále pracujeme.

Vstupní analýza (Bedřich, ASZ, 2016) mapovala situaci obyvatel **sociálně vyloučených lokalit Poschla a Jiráskova 409** a obecně širší okolnosti existence sociálního vyloučení ve Vsetíně. Identifikovala tak například i několik nových mikro-lokalit s koncentrací sociálně vyloučených obyvatel a příčiny jejich vzniku. Analýza také vymezila jednotlivé tematické oblasti, které se dotýkají problematiky sociálního vyloučení: **chudobu, bydlení, dluhy, sociální služby nebo zaměstnanost a zdraví**. V klíčové oblasti bydlení pak konstatovala skutečnost **problematické privatizace velké části bytového fondu města a koncentraci stávajících kapacit do relativně malého počtu objektů**, což neumožňuje uspokojivé řešení problému. Možnost rozptýlení nájemníků SVL byly doposud limitovány také rétorikou části představitelů města a některých místních médií vůči Romům. Analýza zmiňuje také **zkušenost vybraných NNO se spoluprací s velkými vlastníky/pronajímateli bytů ve Vsetíně**, která předznamenává možnosti spolupráce mezi NNO, městem a soukromým sektorem na uspokojování poptávky po bydlení.

² *Strategický plán sociálního začleňování* se váže ke spolupráci Vsetína s Agenturou pro sociální začleňování v rámci *Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám*. V pracovní skupině utvořené pro oblast bydlení byly reflektovány problémy a jejich příčiny, a to z pohledu sociálně vyloučených, z pohledu nositelů možných změn (zaměstnavatelé, majitelé bytů, školy), dále z pohledu města, státní správy a neziskových organizací. V neposlední řadě byly reflektovány problémy a jejich příčiny vztahující se k systémovým záležitostem na národní úrovni, které ale nejsou již náplní SPSZ. Kvalitativní část analýzy problémů (ASZ, 2017b) byla ve městě Vsetíně realizována pomocí přístupu logického rámce (strom problémů, příčin a dopadů).



Analýza osob bez domova na území okresu Vsetín (Růžička a kol., 2014) **podává výčet osob bez domova v okrese Vsetín (včetně samotného města), popisuje jejich strukturu a místa pobytu.** Zpráva rovněž identifikuje **chybějící sociální služby pro osoby bez domova v Okrese Vsetín,** například **pobytové služby pro lidi bez domova, kteří kvůli zdravotnímu stavu potřebují větší míru podpory** nebo **pro lidi bez domova trpící duševním onemocněním.** Krom toho jsou ve zprávě akcentovány i **omezené možnosti zajistit pro uvedené cílové skupiny standardní bydlení v bytech (zpráva jmenovitě zmiňuje nedostatek dostupného bydlení).**

Shrňme-li důležitá zjištění z uvedených dokumentů, tak potřeba sociálního bydlení ve městě Vsetín byla **identifikována a zanesena do strategických dokumentů již v roce 2012, přesto se zatím nepodařilo ve Vsetíně tento cíl realizovat.** Neziskové organizace vlastní sociální bydlení v řádu jednotek a stávající obecní bytový fond se svou kapacitou a pravidly může plnit tuto roli pouze částečně. Zvýšení kapacit standardního bydlení pro skupinu osob ohrožených sociálním vyloučením pomocí **nastavení systému sociálního bydlení může představovat významný nástroj sociálního začleňování a tedy i podstatné zlepšení životních podmínek osob ohrožených sociálním vyloučením.**



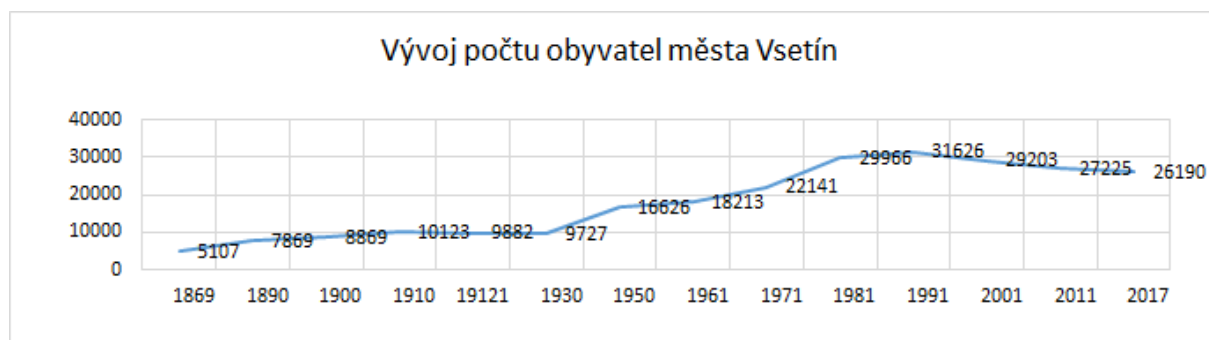
Vybrané aspekty bytové problematiky ve Vsetíně

V této kapitole se věnujeme rozboru nejvýznamnějších demografických ukazatelů (spojených s bydlením), popisu struktury bytového fondu ve městě a situaci na zdejším realitním trhu. Tyto obecné informace by žádná koncepce bydlení, dokonce ani bydlení sociálního, neměla postrádat. Kromě souhrnného popisu totiž zahrnují také identifikaci potenciálních rizik spojených s bytovou problematikou obecně a vytipování možných místních kapacit pro jejich řešení nebo zmírnění. Jakékoliv problémy spojené s bydlením, které se týkají majoritní populace, totiž dopadají na skupiny osob ohrožené sociálním vyloučením mnohdy ještě s daleko větší intenzitou než na skupiny ostatní.

Pro svá zjištění v kapitole jsme čerpali data a informace z různých zdrojů, například i ze statistik ČSÚ, který shromažďuje údaje z posledního *Sčítání lidu, domů a bytů* (dále jen SLDB) z roku 2011. Vzhledem k tomu, že od zmíněného sčítání již uplynulo téměř sedm let, může se aktuální stav od zjištění SLDB 2011 v lecčem odlišovat. Pokud jsme tedy vycházeli ze zmíněného sčítání, vždy jsme se pokoušeli výpočty aktualizovat pomocí jiných zdrojů dat, nebo dalších údajů ČSÚ (který čerpá svá zjištění i z jiných zdrojů než ze SLDB). Pokud doplňující data k dispozici nebyla, stanovili jsme buď pravděpodobnou odchylku anebo jsme uváděné údaje z roku 2011 použili jako ilustraci trendu určitého vývoje a jako odrazový můstek pro další analytickou práci.

Demografický vývoj ve vztahu k problematice bydlení

V této podkapitole se věnujeme nejvýznamnějším demografickým ukazatelům s možnou vazbou na problematiku bydlení, především pak snižování počtu obyvatel Vsetína v souvislosti s kapacitami bytového fondu na území města, ale i dalšími faktory.



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

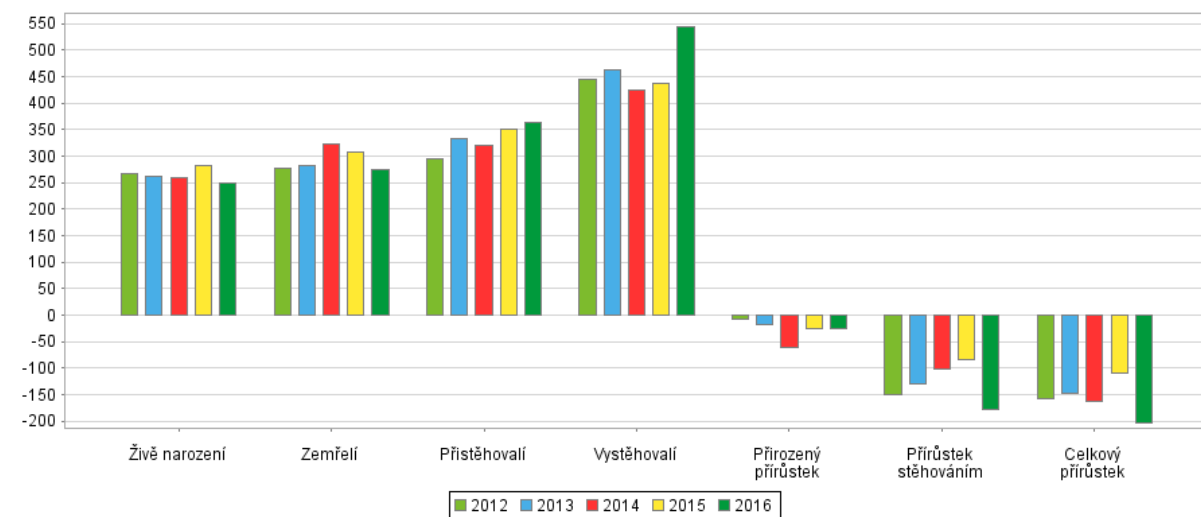
Vývoj počtu obyvatel Vsetína se v minulosti odvíjel v závislosti na hospodářském významu města. Ten prudce narůstal hlavně za druhé světové války a v poválečném období a kulminoval v 80. letech 20. století, kdy vrcholila i bytová výstavba a počet obyvatel města dosáhl svého maxima (cca 32 000 lidí). Již od třicátých let 20. století se přitom ve Vsetíně projevoval nedostatek bytových kapacit, související



s nárůstem průmyslové výroby a příchodem dělníků, kteří však neměli kde bydlet. Prvním investorem masivní bytové výstavby byla Zbrojovka Vsetín, která do roku 1945 postavila asi 1000 bytů³. Od roku 1960 se ve městě začalo s výstavbou panelových sídlišť, ve kterých do roku 1991 vzniklo přes 7500 bytů, a počet obyvatel města se zdvojnásobil⁴.

Přibližně od roku 1989 se růst počtu obyvatel zastavil a od té doby pomalým tempem klesá. Kvůli setrvalému poklesu je současný počet srovnatelný přibližně s polovinou 70. let (patrně z grafu 1). Hlavním faktorem, který se podílí na klesajícím počtu je stěhování obyvatel z města (viz graf 2), které (spolu s vyšší mírou úmrtnosti ve srovnání s porodností) mírně převyšuje přírůstek. **V letech 2012 – 2016 ubývalo městu průměrně 157 obyvatel ročně (celkem 786). Z toho se v průměru 462 z nich ročně vystěhovalo (za toto období celkem 2310). Počet vystěhovalých převyšoval za posledních 5 let přistěhovalé o 646.**

Příčiny současného odlivu obyvatel jsou stejné jako v jiných obdobně velkých městech. Jedná se o nedostatek atraktivních pracovních příležitostí, kulturního vyžití, možností studia a v případě Vsetína rovněž nedostatek volných bytů adekvátních parametrů či pozemků k výstavbě. Navzdory současné ekonomické prosperitě a nízké nezaměstnanosti lidé také z města i nadále odcházejí, protože řadě z nich nevyhovuje struktura pracovního trhu, který se stále orientuje převážně na dělnické profese. Lze také říci, že část lidí do Vsetína za prací dojíždí, ale nebydlí tu. Významným faktorem jsou rovněž sezónní práce, kdy část, převážně tzv. agenturních pracovníků, dočasně využívá místních ubytovacích kapacit, ale ve městě obvykle dlouhodobě nezůstávají.



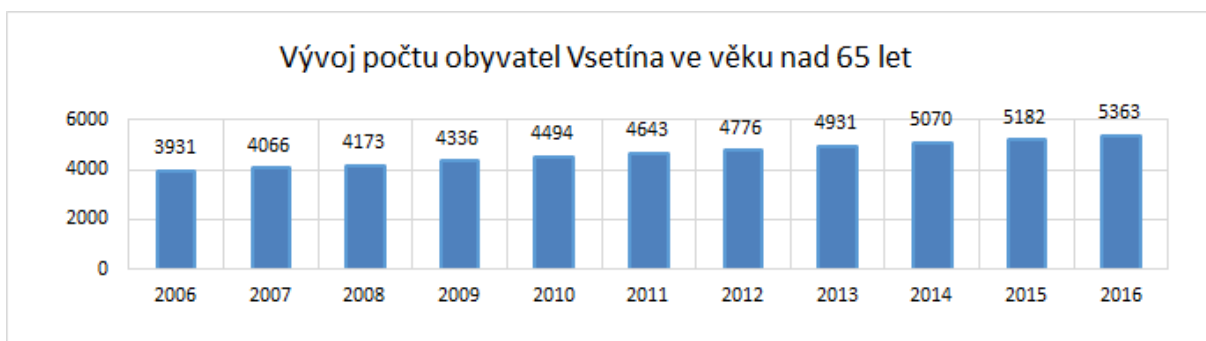
Graf 2 Úbytek a přírůstek obyvatel ve Vsetíně v letech 2012 – 2016 (Zdroj: ČSÚ)

³ Viz např. DAŇOVÁ, Karolina. *Urbanistický vývoj Vsetína v širších souvislostech* [online]. Olomouc, 2014 [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: https://geography.upol.cz/soubory/studium/dp/2014-rg/2014_Danova.pdf. Diplomová práce. UPOL. S. 26.

⁴ Tamtéž. S. 32.

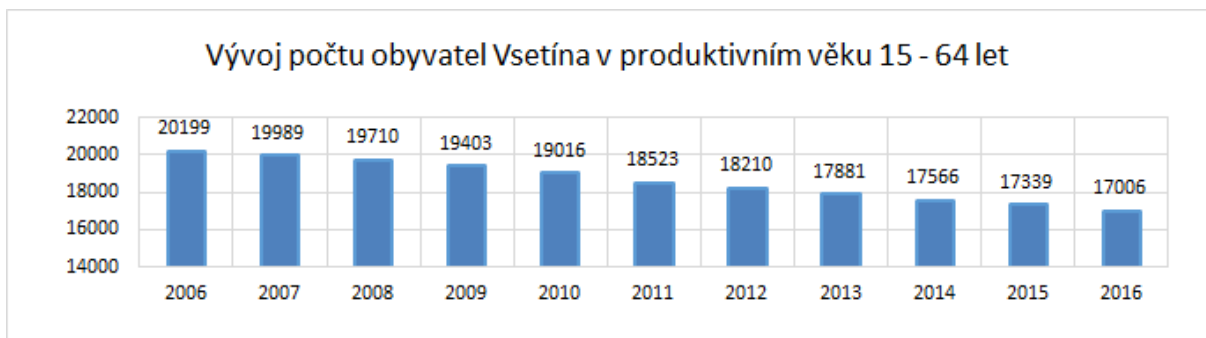


Kromě celkového úbytku obyvatel se také zvyšuje průměrný věk a narůstá počet obyvatel nad 65 let. Těch, oproti stavu před 10 lety, ve Vsetíně přibýlo až o 36 % (z 3931 v roce 2006 na 5363 v roce 2016).



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

Zároveň rapidně ubývá obyvatelstva v produktivním věku, za posledních 10 let o více než 3190 lidí (cca 15 %). Kromě stárnutí populace tedy není problémem jen odliv mladší a vzdělanější populace, ale úbytek téměř všech skupin obyvatelstva, které 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.



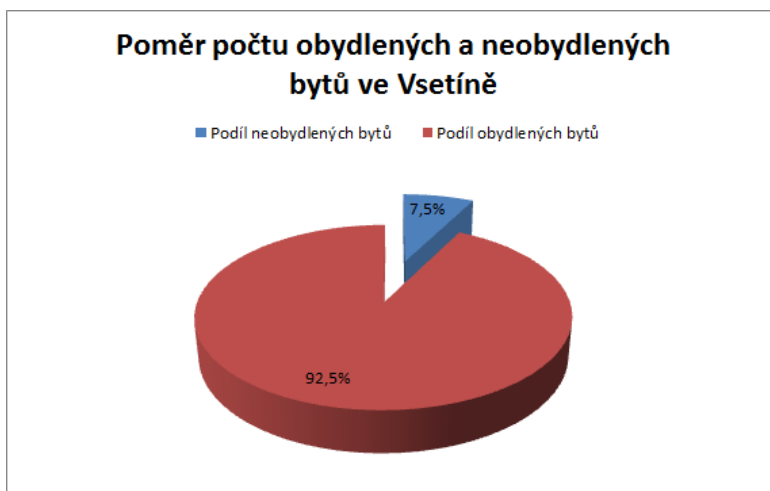
Graf 4 - Vývoj počtu obyvatel Vsetína v produktivním věku (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Bytový fond ve Vsetíně

Na území obce se nachází přibližně 12 300 bytů, z tohoto počtu je asi 870, tedy přibližně 7,5 % trvale neobydlených bytů, přičemž se rovnoměrně zhruba polovina z nich nachází v rodinných domech a polovina v domech bytových. Část neobydlených bytů (cca 10 %) je využívána pro rekreaci, jinak se ovšem 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 lze říci, že počet nevyužívaných, částečně využívaných či prázdných bytů ve Vsetíně průběžně narůstá, a to jak v bytových, tak i v rodinných domech. Zatímco v roce 1991 tvořily neobydlené byty jen asi 3,9 % z celkového fondu, nyní je to již zmíněných 7,5 %. K nárůstu však došlo také u celkového množství neobydlených domů, mezi lety 1991 – 2016 až o třetinu. Většina



přibývajících neobydlených domů je domů rodinných, jež buď slouží k rekreaci, nebo jsou prostě prázdné.



Graf 5 - Poměr počtu obydlí a neobydlených bytů ve Vsetíně (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Obsazenost bytů ve Vsetíně

Vsetín se v současné době potýká s nedostatkem dostupných bytů pro všechny skupiny zájemců. 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 2345, v roce 2011 už to bylo 3940 domácností, tedy téměř 34 % všech hospodářských vsetínských domácností. Počet jednočlenných domácností se za zmíněných 20 let zvýšil o 1555 bytových jednotek a v současné době má nejvyšší procentuální zastoupení ze všech kategorií domácností (dle počtu bydlících). Pokud vezmeme v úvahu průměrný počet členů vsetínské domácnosti, který činí zhruba 2,3 osoby, představuje nárůst počtu jednočlenných domácností snížení potenciálního počtu lidí, kteří zde mohli v roce 2011 bydlet asi o 2022 lidí. Navzdory poměrně významnému růstu počtu bytů v soukromém sektoru v posledních desetiletích je tento fakt jednou z hlavních příčin, proč obyvatel města ubývá, přestože počet bytů průběžně narůstá. Průměrný počet obyvatel v domácnosti, tedy tzv. obložnost bytů, se přitom snižuje i u dalších (vícečlenných) typů vsetínských domácností⁵. **Průměrný počet členů Vsetínské domácnosti se od roku 1991 snížil z 3,0, na současných cca 2,3⁶.**

Snižování obložnosti se přitom týká i **bytového fondu ve vlastnictví města, kde je zastoupení jednočlenných domácností téměř 60 %⁷**. Pokud bychom vynechaly byty zvláštního určení, kde je nízký počet osob v bytě pochopitelný, tak u zbývajících bytů je to asi 33 – 35 %

⁵ Na druhou stranu však snižování tzv. obložnosti bytů, může být pro Vsetín i příznivá zpráva, neboť představuje jeden z indikátorů postupného zvyšování standardů bydlení ve městě.

⁶ Údaje ze SLDB 2011 doplněné o vlastní výpočty. Jedná se o podíl hospodářských domácností celkovým počtem obyvatel města.

⁷ Takto vysoké číslo je však i důsledkem toho, že je v městském bytovém fondu vyčleněno 258 bytů, jako byty zvláštního určení, které mají z pochopitelných důvodů obvykle jen jednoho, maximálně 2 obyvatele.



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. singles⁸, tedy nezadaných, bezdětných nebo rozvedených jednotlivců v mladším a středním věku.**

Kromě malé obsazenosti bytů v rámci celého města může tato situace přinášet těžkosti samotným obyvatelům takovýchto domácností, protože část z nich bude pravděpodobně jen těžko zvládat splácení vysokých úhrad za energie či údržbu domu. Jak totiž ukazuje tabulka č. 3, řada obyvatel jednočlenných domácností žije z různých důvodů i v poměrně rozsáhlých bytech. **Ze statistik ČSÚ také vyplynulo, že dle SLDB bylo v roce 2011 více než 400 bytů v rodinných domech bydleno pouze jednou osobou.**

Počet místností v bytě	1	2	3	4	5 a více
Počet bytů (jednočlenných)	439	884	898	679	110

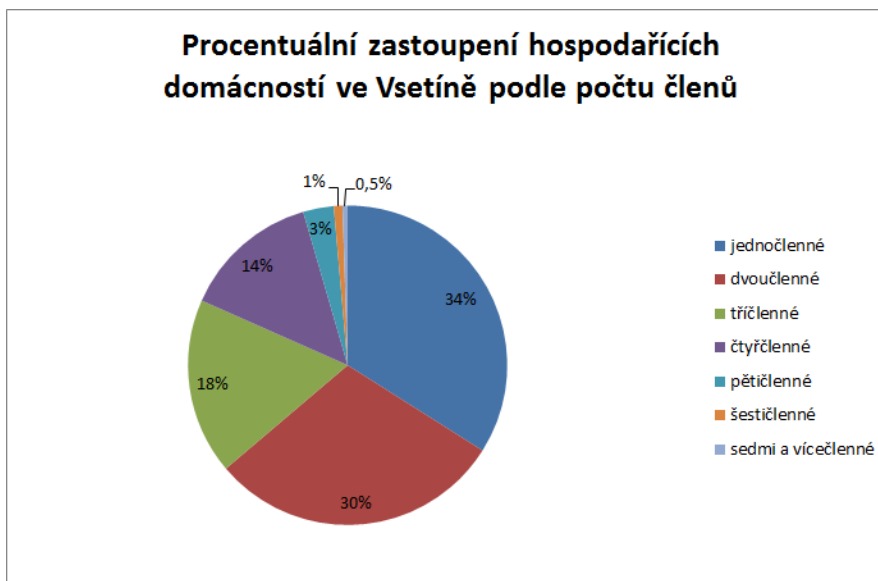
Tabulka 3 - Počty obytných místností u jednočlenných domácností ve Vsetíně dle SLDB 2011 (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Ze všech kategorií domácností jsou ve Vsetíně jednočlenné nyní vůbec nejpočetnější a převyšují počtem dokonce i ty, které jsou obvykle považovány za standardní model rodinného soužití – tedy **domácnosti úplných rodin se závislými dětmi, kterých bylo v rámci SLDB 2011 napočítáno jen zhruba 19,2 %⁹**. Poměrně vysoké procento domácností (téměř 28 %) tvoří i tzv. úplné rodiny bez dětí, obvykle manželské či partnerské páry žijící v jedné domácnosti, které jsou buď bezdětné, nebo už se jejich děti osamostatnily¹⁰. Významné je i zastoupení neúplných rodin se závislými dětmi, tedy domácností tzv. samoživitelů, kde obvykle v čele domácnosti stojí ženy. Ze statistik přitom vyplývá, že tato skupina obyvatelstva bývá vůbec nejohroženější chudobou a sociálním vyloučením. Těchto domácností bylo dle posledního SLDB **838 a tvořili tedy 7,2 % vsetínských domácností.**

⁸ Přibližně 6,5 % jednočlenných domácností tvoří tzv. sdílené domácnosti s jinými lidmi (samostatně vymezenými domácnostmi) v rámci jednoho bytu. Může se jednat například o domácnosti studentů, domácností rozdělených kvůli možnosti příjmu sociálních dávek apod.

⁹ Vše o území: Vsetín. SLDB 2011 [online]. Český statistický úřad [cit. 2018-01-02]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>

¹⁰ K uvedenému tvrzení doplníme ještě následující. Dle SLDB bylo v roce 2011 z celkového počtu obyvatel ve Vsetíně: Asi **41 % ženatých či vdaných**, více než **40 % svobodných**, přes **11 % rozvedených** a o něco více než **7 % vdov či vdovců.**



Graf 6 - Podíl počtu jednotlivých typů domácností (dle počtu členů) na bytovém fondu ve Vsetíně (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Bytová výstavba po roce 1991

Celkový počet bytů ve Vsetíně průběžně narůstá. Od roku 1991 se jejich počet zvýšil o téměř 13 %, z tehdejších 10 887 na aktuálních cca 12 250 - 12 300¹¹. **To znamená, že v letech 1991 – 2016 bylo ve Vsetíně postaveno, přestavěno nebo zrekonstruováno minimálně 1400 bytů.** Jednalo se však hlavně o individuální výstavbu, developerské projekty menšího rozsahu (ačkoliv mírně nadpoloviční většina nových bytů vznikla v bytových domech) a většina nových bytů vznikla rekonstrukcemi či přestavbami stávajících objektů. Ze sledovaných období je například možné zmínit, že v letech 1997 – 2005 přibýlo ve Vsetíně 236 nových bytů, v letech 2012 – 2016 byl potom počet dokončených bytů 230.

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 vybraných státních podniků nebo bytového družstva SBD Vsetín¹², které bylo dlouhou dobu největším investorem výstavby ve městě. Po roce 1991 však družstvo prakticky již nestavělo a další výstavbu ani neplánuje. Od roku 1997 až doposud naopak byty družstevníkům odprodává do osobního vlastnictví.

V letech 1996 – 2006¹³ stavělo také samotné město Vsetín, které zbudovalo nebo zrekonstruovalo přibližně 290 bytů. Kromě bytů standardních, vytvořilo i 156 jednotek v Domovech

¹¹ Součet údajů ze SLDB 2011 a počtu dokončených bytů v letech 2012 – 2016 (rovněž z dat ČSÚ).

¹² O této fázi výstavby se nám nepodařilo zjistit další relevantní informace ani přesné počty vystavěných bytů.

¹³ Od roku 2006 město již žádné další byty nestavělo.



s pečovatelskou službou (nyní byty zvláštního určení) a 35 startovacích bytů. **Podíl nově vzniklých jednotek ve vlastnictví města na celkovém množství dokončených vsetínských bytů činil od roku 1991 ž do současnosti asi 20 %**, nicméně počet nových městských bytů v novostavbách byl za stejné období pouze 98 a jednalo se o byty na Poschle 2082 a 2083 (rok 2006) a obytný komplex domů v Rokytnici 464 – 467 (1998 - 2001). Zbylé nové městské byty byly vytvořeny v rámci rekonstrukcí a přestaveb již existujících nemovitostí, jako například zmíněné startovací byty, vzniklé přebudováním bývalých kanceláří podniku MEZ Vsetín, nebo většina bytů při Domech s byty s pečovatelskou službou. Podobně i 36 bytů ve víceúčelovém domě, tzv. Věžáku na ulici Smetanova 1484, vzniklo roku okolo 2014 přestavbou a propojením původních 70 městských garsonek. Kromě výstavby však město několik domů i zbouralo, například bytové domy na ulicích Jiráskově 906 a Smetanově 1336 (tzv. Pavlačák).

Poslední tři nové malometrážní byty pro seniory získalo město v loňském roce přestavbou velkého třípokoje bytu v domě s byty zvláštního určení na ulici Generála Klapálka 1846.

Výstavba soukromých investorů

Kromě družstev a města stavěli v minulosti také soukromí investoři. Jak jsme však již uvedli, jednalo se ve většině případů buď o individuální výstavbu rodinných domů nebo o rekonstrukce jednotlivých bytových domů či bytů nebo přestavby původně nebytových prostor. Větší nové komplexy bytových domů tak mimo již zmíněné aktivity města vznikly pouze v roce 1992 na Jasence a v letech 2016 - 2017 v Rokytnici, kde bylo zatím ve dvou domech kolaudováno 50 nových bytů 1 + KK - 4 + KK o rozměrech 28 – 72 m² a další bytový dům se připravuje. Prodejní cena se dle zjištěných údajů pohybuje okolo 31 000 Kč za m².

Další plánové výstavby a rekonstrukce ve Vsetíně

Možnosti nové výstavby jsou limitovány charakterem a polohou města. Vsetín se totiž kromě centra, jež obepíná řeku Bečvu, skládá hlavně z městských částí, které se paprskovitě rozbíhají do několika údolí, kde výstavbu komplikuje nebo přímo znemožňuje nedostatek vhodných pozemků a strmé podhorské svahy. Město navíc obecně disponuje jen omezeným množstvím parcel vhodných k výstavbě a v současné době téměř žádnými stavebními pozemky, které by mohlo prodávat. Podpora nové výstavby z polohy města se proto v současné době se omezuje buď na:

1. Možnosti poskytnutí půjčky v rozmezí 20 000 – 100 000 (kumulativně max. 300 000) Kč na přestavby a rekonstrukce bytů a rodinných domů nebo na výstavbu bytů v nástavbách či půdních vestavbách z prostředků *Fondu rozvoje bydlení* města Vsetín.
2. Možnost financování části zbudované infrastruktury nezbytné pro výstavbu rodinných či bytových domů formou jejího následného odkupu městem za částku do výše maximálně 50 %



nákladů (které fyzické či právnické osoby do výstavby vložily) dle *Usnesení RM č. Z/36/15 ze dne 9. 9. 2014*¹⁴.

Připravovaná výstavba nových bytových domů

I přes zmíněné překážky spojené s možnostmi nové výstavby se však v poslední době ve Vsetíně připravuje, nebo již realizuje několik projektů s příslibem vzniku nových bytových domů, o kterých se zde krátce zmíníme (a jsou zaznačeny do mapy č. 1). První dva z projektů přitom již vstoupily do fáze realizace nebo se blíží dokončení, další dva jsou pak zatím spíše ve fázi plánů, úvah nebo návrhů.

- A. V nedávné době započala firma *Ficha – Hudeczek a.s.*, s realizací výstavby posledního z bytových domů v novém **obytném komplexu v Rokytnici**. Jak již bylo řečeno, v rámci projektu byly prozatím **postaveny tři obytné domy s celkem asi 50 byty a v letošním roce bude dokončen poslední z plánovaných objektů, kde bude asi 18 nových bytů**. Cena nových bytů se pohybuje okolo 31 000 Kč za m²
- B. Vsetínská *Agentura Zvonek* zaštiťuje developerský projekt rekonstrukce objektu bývalé soukromé *Střední školy obchodu a služeb* na Horním náměstí č. 50 a její přestavby na byty a kancelářské a nebytové prostory. Ve čtyřpatrovém objektu nazvaném *Rezidence u zámku*, **má vzniknout celkem asi 17 nových bytů o dispozicích 1 + KK až 4 + KK/4 + 1 a rozměrech od 37 m² do 120 m² za cenu v rozmezí cca 26 000 – 36 000 Kč za m²**. Přestavba, by měla být zahájena 1. 3. 2018.
- C. Město Vsetín již na rok 2017 plánovalo výstavbu nadzemních garáží nad stávajícím parkovištěm na sídlišti Sychrov, která by nynější kapacitu parkovacích 137 míst zhruba zdvojnásobila na 262 míst. **Jeden z návrhů na realizaci přitom počítá i s výstavbou bytových jednotek, které by vznikly ve vyšších patrech garáží. „V případě, že by se našel investor nebo vhodný dotační titul, mohlo by vzniknout 26 bytových jednotek převážně velikosti 2+kk. Tím by se snížil počet parkování na 216.“**¹⁵ Podle studie, kterou si město nechalo zpracovat, by výstavba nadzemních garáží vyšla rozpočet města na zhruba 63 miliónů korun, varianta s byty by pak stála asi o 40 miliónů více. Oproti původním předpokladům roku 2017 se však projekt opozdil a se stavbou garáží se doposud ani nezačalo

¹⁴ Viz *Pravidla pro podporu výstavby technické infrastruktury v lokalitách určených pro výstavbu rodinných a bytových domů*. Zdroj: www.mestovsetin.cz

¹⁵ **Ve Vsetíně vznikne kryté parkoviště a nad ním možná i nové byty** <http://zlin.cz/525546n-ve-vsetine-vznikne-kryte-parkoviste-a-nad-nim-mozna-i-nove-byty>

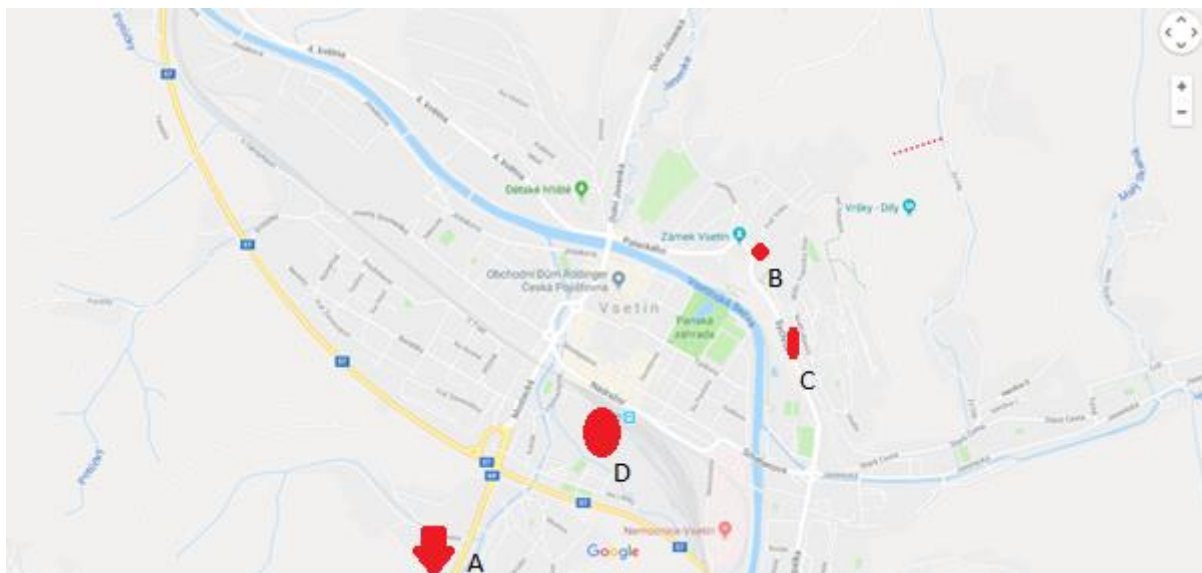


Obrázek 1 - Vizualizace plánované stavby nadzemních garáží (Zdroj: MěÚ Vsetín/zlin.cz)

- D. Soukromý investor pan P. ze Vsetína je vlastníkem části pozemků v největším vsetínském brownfieldu (v tzv lokalitě *Na Sandriku*), situovaném naproti vlakovému nádraží. V návaznosti na plánovanou revitalizaci nádraží a okolních prostranství uvažuje v lokalitě o výstavbě komplexu nájemních bytových domů, kde by mohlo vzniknout odhadem až 200 nových bytů. Výstavba bude navázána na rekonstrukci nádraží a mohla by tak začít zhruba v horizontu pěti let. Doposud proběhlá jednání investora s městem prozatím vyloučila možnost, že by část z plánované výstavby mohla být financována z národních či evropských dotačních titulů určených pro sociální bydlení nebo bydlení příjmově vymezených osob.
- E. Dle dostupných informací také dalších 12 sociálních bytů plánuje realitní kancelář REMAX a soukromý investor pan. K.

Vliv města na novou bytovou výstavbu je v Česku především regulační, a to v podobě schválených územních plánů nebo na ně navazujících regulačních plánů. V případě potřeby rozšíření veřejné infrastruktury v souvislosti se soukromým projektem je pak město také jednou ze stran v plánovací smlouvě, která stanoví podmínky výstavby, vlastnictví a provozu nové infrastruktury (např. výstavba infrastruktury na náklady developera a její bezplatné předání městu). V zahraničí jsou však využívány rozmanitější formy spolupráce města a developera v bytové výstavbě, které jsou někdy označovány jako **public private partnership**. Město do těchto projektů vstupuje aktivně (svými pozemky, finančními prostředky, zárukami apod.) s cílem, aby investice naplnily širší cíle města. V oblasti bydlení mohou být takové cíle města např. získání části nových bytů do svého vlastnictví, zajištění finanční dostupnosti bytů pro jeho obyvatele, vytvoření většího podílu bytů, které v místě chybějí, nebo zvýšení podílu nájemního bydlení (protože většina developerských projektů usiluje o prodej bytů do vlastnictví). Z pohledu investora může vstup města do projektu znamenat snížení rizik, které jsou s projektem spojeny (v případě menších měst zejména riziko nízké poptávky). V případě Vsetína je například možné zpětné financování výstavby části nezbytné infrastruktury projektu až do výše 50 % nákladů, formou odkupu městem dle *Pravidel pro podporu výstavby technické infrastruktury*

v lokalitách určených pro výstavbu rodinných a bytových domů, ale dle konkrétních podmínek se v budoucnu objeví pravděpodobně další východiska.



Mapa 1 – Lokality plánované bytové výstavby ve Vsetíně (Zdroj: MěÚ a veřejně dostupné zdroje; vlastní zpracování)¹⁶

Ve Vsetíně se nenachází příliš mnoho pozemků vhodných pro novou výstavbu. Jednou z variant pro budoucí plánování bytové politiky by však mohlo být možné stavební využití množství proluk, které zůstaly po špatně koordinované výstavbě v centru města z období komunismu. Téma proluk nebylo v rámci výzkumu příliš akcentováno, zřejmě hlavně proto, že město není vlastníkem příslušných pozemků a navíc by pro realizaci takových zásahů bylo potřeba vypracovat široce pojatou urbanistickou studii a provést rozsáhlé změny v územním plánu. Nicméně proluky v centru jsou realitou a jejich zaplnění citlivě zasazenými bytovými domy by mohlo být do budoucna jedním z řešení neutěšené bytové situace ve Vsetíně. Možnostmi obnovy centra města a nevyužitých proluk se v minulosti zabýval například projekt *Společnosti pro komunitní práci Vsetín o. p. s.*, nazvaný *Urbanistické studie města - obnova města ve spolupráci s veřejností*¹⁷, realizovaný ve spolupráci s Fakultou architektury VUT Brno, dobrovolnickým centrem *Adorea* a dalšími aktéry. Výstupy z projektu zahrnovaly vytvoření 6 urbanistických studií dílčích částí města studenty VUT, jejich prezentaci na veřejně přístupné výstavě a dotazníkové šetření zahrnující hodnocení stávající podoby města i uvedených návrhů veřejností.

Vlastnická struktura bytového fondu ve Vsetíně

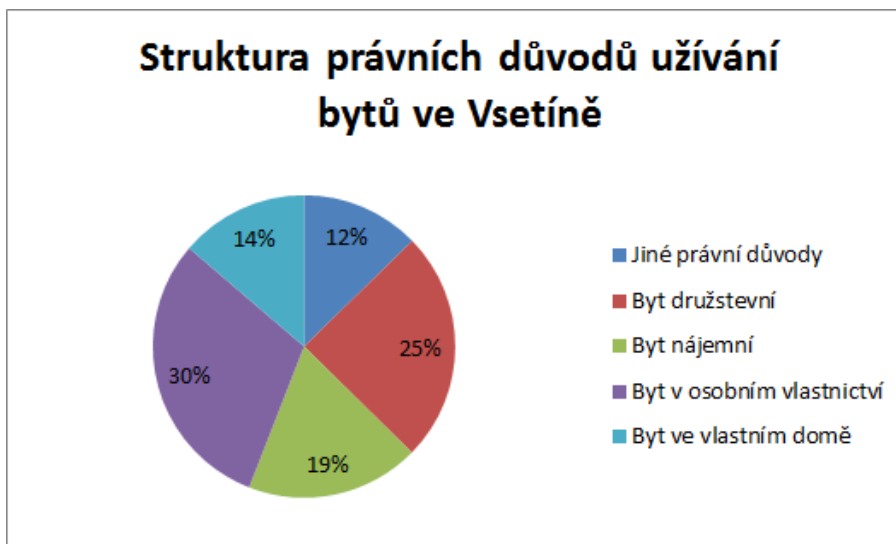
¹⁶ Lokality jsou v mapě zaznačeny pouze v přibližném rozsahu. Lokalita A v Rokytnici se nám do mapy již nevlezla, a proto jsme alespoň vyznačili směr, kterým se nachází.

¹⁷ *Vsetín: Urbanistické studie centra města - Obnova města ve spolupráci s veřejností* [online]. In: [cit. 2018-01-25]. Dostupné z: <https://galerie.udrzitelne-mesto.cz/cz/tema/vsetin-urbanisticke-studie-centra-vsetina-obnova-mesta-ve-spolupraci-s-verejnosti>



Podle posledního sčítání lidu, bytů a domů (SLBD) se největší podíl bytů ve Vsetíně nacházel buď v osobním vlastnictví v rámci *Společenství vlastníků bytových jednotek* (SVBJ) nebo v rodinných domech. Dalšími vlastníky bytů jsou ve Vsetíně jiné soukromé či právnické osoby a další subjekty (včetně obce), přičemž největším z nich je Stavební bytové družstvo Vsetín (dále jen SBD Vsetín), které vlastní necelou šestinu všech bytů ve městě a u stovek dalších bytů provádí správu.

Z hlediska právního vztahu k užívání bytů se asi **14 % obydlených bytů nachází ve vlastním domě majitele**, asi **30 % v osobním vlastnictví** a dále je asi **19 % bytů nájemních** a **přibližně 25 % družstevních**¹⁸. Celkem tedy bydlí v bytě či domě, který mají v osobním vlastnictví zhruba **44 - 50**¹⁹ % obyvatel Vsetína, nicméně vzhledem k množství nájemních bytů se v soukromých rukou ve Vsetíně nachází minimálně 65 % bytového fondu. Zbytek pak tvoří byty ve vlastnictví města, byty družstevní nebo byty dalších subjektů.



Graf 7 - Struktura právních důvodů užívání bytů ve Vsetíně (Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování)

Ve Vsetíně v současné době působí dvě bytová družstva. První z nich, *Stavební bytové družstvo Vsetín*, je přitom vůbec největším vlastníkem i správcem bytů a domů a to nejen ve Vsetíně, ale v celém okrese a je tedy i jedním z nejvýznamnějších hráčů na místním trhu s nemovitostmi. SBD Vsetín bylo od 60. let 20. století největším investorem bytové výstavby ve městě a díky němu vznikla ve městě i v okolí většina panelových sídlišť²⁰ a mimo to i řada dalších menších bytových a rodinných domů. V devadesátých letech však družstvo výstavbu ukončilo a začalo byty družstevníkům převádět

¹⁸ Družstevní vlastnictví je s ohledem na platnou právní úpravu (člen družstva může za úplatu převádět členská práva a povinnosti, včetně užívacího práva bytu) v českém prostředí označováno jako kvazi-vlastnická forma.

¹⁹ Horní hranice odhadu reflektuje předpokládaný vývoj od posledního SLDB v roce 2011.

²⁰ Dle údajů ze SLDB 2011 se ve stejném roce nacházelo asi 70 % všech bytů v bytových domech a cca 30 % v domech rodinných. **Až 55 % všech bytů na území Vsetína se nachází v panelových domech.**



do osobního vlastnictví. Podle poslední výroční zprávy²¹ vlastní nyní SBD celkem 234 bytových domů, z toho 130 ve Vsetíně. V těchto domech se nachází celkem 3012 bytových jednotek, dle našich odhadů je z nich asi 2/3 ve Vsetíně. Kromě toho, že je SBD vlastníkem zmíněných nemovitostí vykonává také správu u celkem 5012 bytových jednotek v celém okrese (většinou u SVJ), přičemž se jedná se hlavně o byty, které v minulosti odprodalo svým podílníkům. Vzhledem k pozvolnému procesu převádění do osobního vlastnictví (cca 150 bytů ročně) se majetek družstva postupně zmenšuje, za posledních 20 let asi o 45 %, nicméně i tak zůstává největším vlastníkem bytů ve městě²².

Většina nájemních bytů ve Vsetíně, je ve vlastnictví jednotlivců či rodin (obvykle vlastní jeden, maximálně jednotky bytů), které v nich aktuálně z různých důvodů nebydlí a nechávají je proto k dispozici k pronájmu. Mimo tuto běžnou praxi však ve městě existuje ještě vrstva majitelů většího počtu bytových jednotek (v rozmezí cca 5 – 30 bytů), pro které se se jejich pronajímání stalo podnikatelskou aktivitou, mnohdy zaměřenou i na obyvatelstvo ohrožené chudobou a sociálním vyloučením. Nemovitosti získali nejčastěji během privatizace městských bytů²³ okolo roku 2000 za velmi nízké ceny (např.: 15 000 za garsonku, nebo 50 000 – 70 000 Kč za standardní byt), později svůj bytový fond rozšiřovali nejspíše výkupem na volném trhu, výkupem z exekucí, z dědických řízení nebo jinými způsoby. **Jedná se zhruba o 7 majitelů a jejich rodinných příslušníků, kteří vlastní nejméně 95 bytů na různých místech Vsetína, ze kterých například v minulém roce cca 60 jednotek pronajímaly rodinám příjemců různých forem sociálních dávek nebo jinak ohrožených chudobou a sociálním vyloučením. Celkem v těchto bytech dle našich odhadů bydlelo začátkem loňského roku asi 220 lidí, z nichž asi 120 bylo (jako společně posuzované osoby) zmiňovanými příjemci dávek HN.** Byty jsou rozprostřeny téměř rovnoměrně na celém území města (Trávníky, Rybníky, Sychrov a jinde) s výjimkou vyšší koncentrace v tzv. Kolonce, především pak na ulicích Tyršova a Sušilova, kde se jejich zvýšená přítomnost v některých domech začíná projevovat pozvolnou proměnou struktury nájemníků, ztrátou zájmu o bydlení a cenou bytů. V některých případech tak sociálně slabým pronajímají byty nejen zmínění aktéři, ale už i další jednotliví vlastníci z bytových domů, nicméně podmínky pronájmů se jinak příliš neliší od Vsetínského standardu.

Tyto byty momentálně částečně suplují neexistující sociální bydlení ve Vsetíně. Ačkoli je totiž nájemné u některých majitelů dle části oslovených aktérů o něco vyšší (asi o čtvrtinu) než jinde, nepřekračuje přitom horní hranici komerčního nájemného uváděného na straně 26. Zároveň část pronajímatelů nežadá od nájemníků kaucí, spolupracuje s vybranými poskytovateli sociálních služeb a sazby

²¹ SBD Vsetín, *Výroční zpráva 2016*. Vsetín 2016. [online]. In: [cit. 2018-01-25]. Dostupné z <http://www.sbdvsetin.cz/o-nas/vyrocní-zpravy>

²² SBD Vsetín také průběžně nabízí některé z bytů ze svého vlastnictví k odprodeji na volném trhu.

²³ O čemž svědčí například i to, že v lokalitách bývalé družstevní výstavby se naopak tyto byty nenacházejí vůbec, anebo jen velmi zřídka.



nájemného přizpůsobují reálným možnostem cílové skupiny nájemníků (jeden z majitelů například v roce 2016 uváděl sazbu zhruba 100 Kč za m²). Podrobnosti jsou k dispozici na stranách 56 a 58.

Část bytů ve Vsetíně vlastní rovněž vybrané realitní kanceláře, například *H & B Real*, *A + G* nebo *RK Ivana Dohnálková*, které zároveň provádějí správu u vybraných SVBJ. O počtech ani využití bytů v jejich vlastnictví však nemáme k dispozici podrobnější informace.

Aktuální situace na trhu s byty

Podle studie *Property Index*²⁴, vydávané každoročně společností *Deloitte*, která se věnuje poradenské činnosti na trhu s nemovitostmi, vyšlo v roce 2016 pořízení nového bytu v Česku na zhruba 11 čistých ročních příjmů průměrné domácnosti. V předloňském roce se tak naše země posunula 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*²⁵, která rovněž analyzuje dostupnost bydlení, potom ceny bydlení rostly nadále i v minulém 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*“²⁶ Podle analytiků *Golem finance*, kteří na rozdíl od prvně jmenované studie porovnávali všechny kraje České republiky²⁷, vyšla **průměrná cena nového bytu loni 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 si 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 ve Zlínském kraji zůstává o poznání lepší, než republikový průměr, protože obvyklá pořizovací cena nových bytů za m² podlahové plochy se zde pohybuje okolo 31 185 Kč a pořízení nového bytu vyjde asi na čistých 5,07 ročních příjmů domácnosti. I zde ovšem ceny mírně vzrostly, mezi lety 2016 - 2017 asi o 2,5%, ačkoliv na některých místech kraje došlo u bytů v novostavbách i k mírnému poklesu cen. Průměrné prodejní ceny za m² všech bytů (včetně těch starších) v kraji se za první čtvrtletí roku 2017 například pohybovaly okolo 28 900 Kč.

²⁴ *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

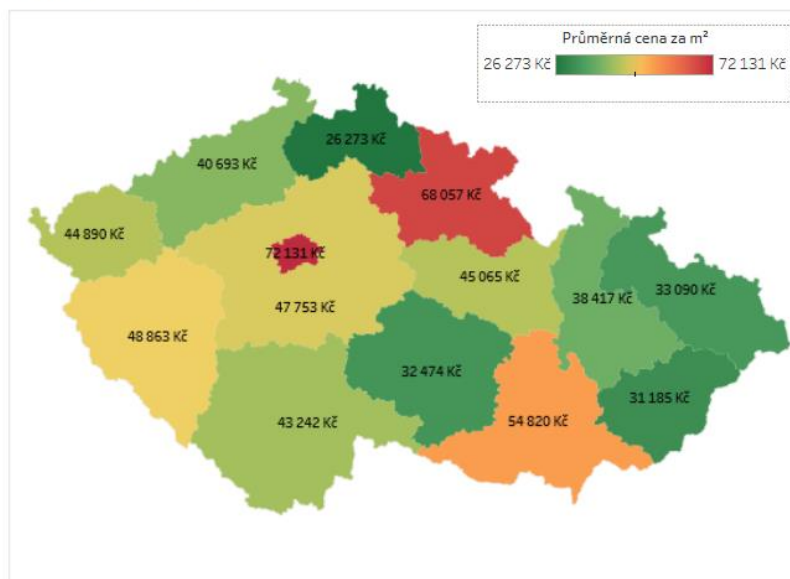
²⁵ GOLEM FINANCE. *Ceny bytů opět rostou* [online]. 2017 [cit. 2017-09-26]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1272.ceny-bytu-opet-rostou>

²⁶ Tamtéž.

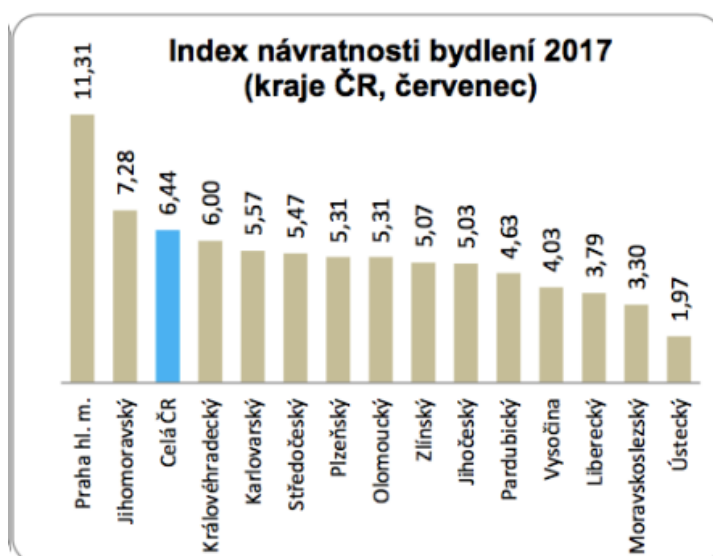
²⁷ Studie *Property Index* porovnávala v ČR pouze ceny v aglomeracích Prahy, Brna a Ostravy.



Ceny bytů v prvním čtvrtletí 2017



Graf 8 - Ceny bytů v prvním čtvrtletí 2017 (Zdroj: Golem Finance, ihned.cz)



Graf 9 - Index návratnosti bydlení v krajích ČR (Zdroj: Golem Finance)

Obvyklé tržní ceny u nabízených bytů v novostavbách se ve Vsetíně aktuálně pohybují okolo 30 000 - 31 000 Kč (rozmezí 26 000 – 36 000 Kč) za m² a více a oscilují tak okolo krajského průměru, přičemž se jedná o ceny určované výstavbou soukromých investorů.

Rozborem nabídky realitních kanceláří, které v průběhu výzkumu nabízely na svých stránkách k prodeji asi 20 **starších bytů**, obvykle v panelové zástavbě jsme dospěli k závěru, že u těchto nemovitostí se ceny pohybují v rozmezí **18 000 – 30 000 Kč za m² (průměrně 22 910 Kč za m²)**



podlahové plochy. Dle serveru *cenovamapa.eu*²⁸, provozovaného asociací realitních kanceláří se pak rozpětí cen podobně pohybuje se v rozmezí 17 791 – 27 755 Kč za m², aniž by však bylo rozlišeno, jedná-li se o novostavby či byty starší.

Navzdory tomu, že prodejní ceny za m² jsou ve Vsetíně o něco nižší než republikový či krajský průměr, při porovnání nájemného se nabídkové ceny ve Vsetíně od **krajského průměru 181 Kč** zas tak příliš neodlišují. Pohybují se zde totiž v rozmezí mezi **100 – 186, průměrně tedy 140 Kč za m²** (bez služeb) 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 přibližně od poloviny roku 2017 a jejich přepočtem na m². Kromě ceny za m² lze však výši nájemného odvozovat také od prostorových dispozic jednotlivých bytů, kdy se nabídka může pohybovat přibližně v následujícím rozmezí cen nájemného (bez služeb) za měsíc: byt 1 + 1 cca 6000 - 7000 Kč, 2 + 1 cca 8000 – 9000 a 3 + 1 cca 9000 - 10 000 Kč. Za určitých okolností jsou ceny nájemného dokonce někdy ještě vyšší.

Podstatně levněji vychází ve Vsetíně nájemné, dle již zmiňovaného serveru *cenovamapa.eu*. Ten uvádí rozmezí nájemného ve Vsetíně na 67 – 108 Kč za m² (průměrně přepočteno na cca 90 Kč za m²), nicméně do této ceny se promítá i regulované nájemné v městských bytech nebo u dalších nekomerčních subjektů, například bytových družstev.

K průměrné výši nájemného je dobré uvést také příjmy ze zaměstnání, které jsou ve Vsetíně obvyklé. Například průměrná měsíční mzda v Česku činila ve druhém čtvrtletí roku 2017 29 346 Kč a medián 24 896 Kč. Za Vsetín takováto statistická data neexistují, nicméně propočtem výdělků u 72 pozic nabízených v lednu 2018 místní pobočkou ÚP pro Vsetín a blízké okolí jsme dospěli k průměrné částce cca 20 410 Kč

Nutno poznamenat, že za tříměsíční období výzkumu bylo na internetu ve Vsetíně nabízeno k pronájmu pouze velmi omezené množství bytů a situace tak ukazuje spíše na nedostatek nájemního bydlení. Je však možné, že část nabídky může být realizována neveřejnými kanály, například na uzavřených skupinách na sociálních sítích 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) 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 ve Vsetíně 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.

²⁸ www.cenovamapa.eu



Bytový fond ve vlastnictví města Vsetín

Privatizace městského bytového fondu

O privatizaci městského bytového fondu a důsledcích této privatizace již obsáhle referovala *Vstupní analýza Vsetín*, která roku 2017 vznikla ve spolupráci města Vsetín s ASZ. Pro rekapitulaci a upřesnění našich zjištění citujeme (s laskavým svolením autora) vybrané pasáže k dané problematice, na něž následně navážeme dalším textem:

„V porevoluční historii měla zásadní vliv na bytovou situaci v několika vlnách probíhající privatizace městského bytového fondu, která z dřívějšího 3 937 bytů (1996) snížila počet městských bytů na současných 539. Taktéž asanace převážně romských domů (Jiráskova 906, Smetanova 1336) měla za následek úbytek počtu bytů, který dosud nebyl efektivně doplněn. V posledních vlnách privatizace od roku 2005 probíhal prodej obálkovou metodou (za nejvyšší nabídku) a neumožňoval městu větší kontrolu, či manévrovací prostor pro další osud těchto kapacit. Podle výpovědí participantů, kteří byty v té době od města kupovali a momentálně je pronajímají, byly byty prodávány pod cenou (např. garsonka před rekonstrukcí za 15 000,- Kč a regulérní byty za 50 - 70 000,- Kč podle lokality), nezřídka zatížené přítomností nájemních smluv.(...)V části městských bytů, případně v domech, které město odprodalo v různých fázích privatizace, bydlely tradičně romské, nebo sociálně slabší rodiny v době již před revolucí 1989 (Sušilova 1330, 1331, 1335, Hlásenka 788, Tyršova 1272). Některé romské rodiny zde žijí i nadále (např. Hlásenka 788, Sušilova 1335), Kolonka aj.“²⁹

Jak vidno, privatizované byty se ve většině případů prodávaly za nižší než tržní cenu a **některé z nich tak bylo možné pořídit i za několik desítek tisíc korun**. Tato praxe však byla běžná na řadě dalších míst Česka. Převod bytů do vlastnictví nájemníků se často (alespoň u SVBJ) ukázal být přínosným jak pro technický stav, tak i pro vzhled domů a navíc tak byl v podstatě nastartován trh s byty. **V konečném důsledku byl tedy vesměs výhodný pro bývalé nájemníky, kteří si levně poříдили vlastnické bydlení ale z dlouhodobého pohledu spíše nevýhodný či ztrátový 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 Vsetína. Pro specifický místní případ je pak ještě nutné doplnit, že **prodej bytů při privatizaci vytvořil ve Vsetíně skupinu nových vlastníků, kteří se mohou pronajímáním takto získaných bytů uživit a z velké části je pronajímají skupině sociálně slabých příjemců dávek na bydlení.** Byty ve Vsetíně se totiž neprodávali jen tzv. oprávněným nájemníkům, ale obálkovou metodou i třetím osobám.

²⁹ Bedřich A. *Vstupní analýza Vsetín*. ASZ 2017. S. 30.



Stávající bytový fond města

Město Vsetín je v současné době vlastníkem 541 bytů, což představuje zhruba 4,4 % všech bytových jednotek na území města (viz graf 15) a přibližně 4,7 % ze všech obydlených bytů ve městě.

V městských bytech bydlí nyní asi 1000 osob (cca 3,8 % obyvatel).



Graf 10 - Podíl městských bytů z celkového počtu bytů ve Vsetíně (Zdroj: Odbor správy majetkovy MěÚ/Vlastní zpracování)

Byty ve vlastnictví města lze rozdělit do následujících kategorií:

1. **260 bytů zvláštního určení** na ulicích Generála Klapálka 1846 (40 bytů), přičemž na této adrese vznikly 3 byty přestavbou původního jednoho většího. Dále Tyršova 1271 (64 bytů) a Pod Žamboškou 252 (40 bytů), 253 (52 bytů), 1579 (32 bytů) a 1580 (32 bytů). Obvykle se jedná o byty v rámci DPS, nicméně v budovách Pod Žamboškou 252 a 253 se nachází také 6 bezbariérových bytů³⁰. Kromě obecných *Pravidel pro uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů ve vlastnictví města* (dále jen obecná pravidla), jsou byty zvláštního určení pronajímány také v souladu se specifickými *Pravidly pro pronajímání bytů zvláštního určení a bytů zvláštního určení sloužících pro ubytování osob se zdravotním postižením* z roku 2015. Nájemné v bytech zvláštního určení se pohybuje v rozmezí 32,39 - 36,52 za m². Část bytů byla postavena z dotace.
2. **110 standardních bytů** k pronájmu v (celých) bytových domech ve vlastnictví města. Jedná se o byty na Poschle 2082 a 2083 (36 bytů), na Jiráskově 409 (14 bytů), na Hlásence 788 (6 bytů) a 1660 (6 bytů), v Rokytnici 464 (13 bytů), 465 (13 bytů) a 466 (13 bytů) a 9 bytů v Semetíně č. p. 1701. Tyto byty jsou pronajímány dle obecných pravidel a dále dle *Pravidel pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města* z roku 2014. Nájemné ve standardních

³⁰ Dalších 18 bezbariérových bytů se nachází rovněž na adresách Jiráskova 1126 (4 byty), Poschla 2082 (2 byty) a 2083 (2 byty), Rokytnice 464 (2 byty), 466 (1 byt) a 467 (1 byt), přičemž nám z prostudovaných materiálů nebylo zřejmé, podle kterých *Pravidel* či *Zásad* jsou přidělovány.



bytech se aktuálně pohybuje v rozmezí následujících sazeb: 41,73; 52,17; 57,00 a 70,70 (Poschla) Kč za m², nebo jiné částky přibližně v uvedeném rozmezí.

3. **35 startovacích bytů** v domě na ulici Jiráskova 1126. Ve startovacím režimu však v domě funguje pouze 21 bytů. Zbylé byty slouží jako standardní, v režimu městských bytů. V současné době jsou zde mimo jiné ubytovány například matky samoživitelky, ale využití bylo v minulosti pestřejší. Už v roce 2006 zde například získaly byty 4 rodiny vystěhované ze zbouraného bytového domu na Smetanově 1336 (tzv. Pavlačáku). Před nedávnou dobou zde bydlela také jedna mladá rodina z Poschle. 4 byty na Jiráskově 1126 jsou také vedeny jako bezbariérové. Tyto byty jsou pronajímány dle obecných pravidel, dle *Pravidel pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města* a dle *Zásad pro pronajímání startovacích bytů z roku 2016*. Byty jsou určeny pouze pro příjmově vymezené osoby dle posledního znění *Nářízení vlády ze dne 16. února 2016*, čemuž odpovídá i stanovená výše nájemného za m².
4. **4 byty ve školních budovách** na adresách Jasenická 1544 (1 byt), Matouše Václavka (1 byt) MUDr. Františka Sovy 97 (1 byt) Nad Školou 1876 (1 byt). Kromě bytu v ZŠ Jasenická, mají všechny ostatní byty vchod mimo vstup do školy. Byty jsou pronajímány dle *Zásad pro pronajímání bytů na základě zařazení v bytovém pořadníku nezbytných služeb a pro pronajímání bytů ve školních budovách* z roku 2012. Některé byty ve školních budovách však byly pronajaty ještě před účinností citovaných pravidel. Nájemné v těchto bytech se pohybuje v stejných částkách jako u bytů standardních.
5. **83 bytů v různých domech** v rámci SVBJ, které z různých důvodů město nechtělo nebo se mu nepodařilo je odprodat v rámci privatizace. Jedná se o byty na adresách Na Příkopě 814 (27 bytů) a Sušilova 1330 (15 bytů), 1331 (16 bytů) a 1335 (25 bytů). Tyto byty jsou pronajímány standardně dle *Pravidel pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města* z roku 2014. Nájemné v těchto bytech činí v současnosti 41,73 – 52,17 Kč za m², přičemž město odvádí ještě příslušné částky (24 - 28 Kč za m²) do fondů oprav v SVBJ, kde se byty nachází.
6. **36 bytů v domě na Smetanově 1484 (tzv. Věžák)**, které jsou nabízeny jako služební byty pro klíčové pracovníky institucí (například nemocnice, PČR atd.), tedy tzv. *nezbytných služeb* nebo jako firemní byty pro důležité pracovníky významných firem, které ve městě působí. Tamní byty 1 + 1 a 2 + 1 jsou pronajímány dle *Zásad pro pronajímání bytů v domě č. p. 1484, ul. Smetanova, Vsetín* z roku 2014 a jejich pronajímání je výhradně v gesci *Odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje, oddělení ekonomické a správy majetku*. Nájemné ve Věžáku činí aktuálně 75 Kč za m².
7. **13 bytů se smlouvou o smlouvě budoucí** (vybudované s pomocí dotace od státu) na adrese Rokytnice 467, které budou do roku 2021 postupně převedeny na nájemníky po skončení lhůty vymezené podmínkami dotace. Obyvatelé tohoto domu dosud platí nájemné ve výši 52,17 Kč za m².



Žádný z uvedených bytů ve vlastnictví města není zařazen mezi tzv. byty se sníženou kvalitou a všechny jsou tedy vedeny jako byty standardní kvality.

Správa bytového fondu

Hospodaření s byty z hlediska technických aspektů zajišťuje *Odbor správy majetku, investic a strategického rozvoje* (dále jen *Odbor správy*) a administrativně vsetínská realitní kancelář *H & B Real*. Kompetence při pronajímání bytů jsou rozděleny mezi *Odbor správy*, který pronajímá byty v domě na adrese Smetanova 1484 a nově vzniklé *Oddělení bydlení a služeb* (dříve *úsek bytový*) *Odboru sociálních věcí* (dále jen OSV), které zajišťuje pronájem ve všech ostatních městských bytech.

Komunikace s nájemníky probíhá prostřednictvím domovních důvěrníků, terénních sociálních pracovníků, technika a správce bytů.

Protože Oddělení bydlení a služeb OSV vzniklo teprve v lednu 2018, dále v textu uvádíme, že výkon správy bytů má na starosti Úsek bytový OSV. Většina informací k výzkumu byla totiž shromážděna ještě koncem roku 2017 a v tomto ohledu jde tedy o relevantní tvrzení.

Přidělování městských bytů a pravidla pro přidělování bytů

Městské byty jsou přidělovány uchazečům, na základě bodového nebo jiného hodnocení kritérií uvedených v příslušných pravidlech a zásadách pro přidělování bytů (viz níže), které jsou specificky upraveny pro některé výše uvedené kategorie bytů, **přičemž těchto dokumentů je celkem 6**. Pro některé z kategorií bytů jsou potom vedeny **seznamy nebo pořadníky uchazečů, kterých jsou celkem 3 typy**.

Základním městským dokumentem pro přidělování bytů jsou *Pravidla pro uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů ve vlastnictví města Vsetín*, kde jsou vymezeny základní podmínky bezdlužnosti, standardní délky smluv a možnosti jejich prodloužení a v neposlední řadě také nutnost uzavřít *Dohodu o vyklizení bytu k sjednanému dni se svolením k přímé vykonatelnosti učiněné formou notářského zápisu*, tedy tzv. notářskou doložku. Další obecná kritéria pro žadatele jsou opakovaně uváděna v jednotlivých specifických dokumentech a patří mezi ně hlavně zletilost, bezdlužnost vůči městu, doložení toho, že uchazeč není vlastníkem žádné nemovitosti, ve které by mohl bydlet, souhlas se zpracováním osobních údajů, zhodnocení stávající bytové situace žadatele, rodinný stav a počet osob, zdravotní stav aj. Specifické podmínky jsou potom vymezeny v:

- A. **Pravidlech pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města**. Tato pravidla se týkají pronájmu bytů v námi vymezených kategoriích 1 a 5 (na straně 26 – 27) a tyto byty jsou pronajímány na základě bodového hodnocení žadatelů zařazených na tzv. *seznam žadatelů o byt*. Podmínky pro zařazení do seznamu, jsou definovány obecně. Jedná se, o podmínku trvalého pobytu ve Vsetíně (kromě občanů dalších států EU) a dále o již zmíněné podmínky zletilosti, bezdlužnosti vůči městu, souhlasu se zpracováním osobních údajů nebo podmínku, že žadatel nebyl v posledních dvou letech ze seznamu vyřazen, vyřazen – viz *Čl. III odst. 2*. Již zařazený uchazeč však může být ze seznamu i vyřazen například kvůli tomu, že by ze závažných důvodů odmítl nabízený byt přiměřený jeho



žádosti - *Čl. IV odst. 1 písm. i*, obýval neoprávněně svůj stávající městský byt, nebo ho poškodil a škodu neuhradil apod. Žadatelé, kteří nesplňují uvedené podmínky, nemohou být do seznamu vůbec zařazeni. Seznam je každých 6 měsíců v roce aktualizován a pořadí v seznamu je určováno bodovým hodnocením, které určuje tzv. **naléhavost bytové nouze**, přičemž nejvyšší počet bodů označuje nejvyšší naléhavost bytové potřeby. Mezi hodnocená kritéria patří délka žádosti o byt, počet osob, které bydlí ve stávajícím bytě, zdravotní stav žadatele, dosavadní podmínky bydlení žadatele, platební morálka a dluhy vůči městu v minulosti nebo další okolnosti zvláštního zřetele. Mezi zvlášť hodnocené kritérium patří to, pokud je žadatel ochoten vyměnit svůj větší městský byt za menší (RM může v tomto případě dokonce změnit pořadí žadatelů na *seznamu*). Pronájem bytu zajišťuje Úsek bytový OSV, o pronájmu bytu rozhoduje RM na základě doporučení bytové komise. Byty jsou pronajímány zejména na dobu 1 roku, případně je doba nájmu zkrácena na 1,3 a 6 měsíců.

B. Pravidlech pro pronajímání bytů zvláštního určení a bytů zvláštního určení sloužících pro ubytování osob se zdravotním postižením. Byty zvláštního určení jsou

vymezeny pro osoby znevýhodněné vysokým věkem nebo zdravotním postižením. Jedná se o byty v DPS, zahrnující rovněž tzv. bezbariérové byty (viz kategorie bytů č. 3.). Byty zvláštního určení jsou pronajímány na základě bodového hodnocení žadatelů zařazených na tzv. *seznam žadatelů o byt zvláštního určení*, který je rozdělený na dvě části podle toho, jestli žadatel žádá o byt 1 + KK nebo 2 + KK. Podmínky pro zařazení do seznamu jsou definovány následně: Zařazení do seznamu mohou být pouze osoby, které pobírají starobní důchod, jsou v důchodovém věku nebo mají status invalidity II. nebo III. stupně, jsou občany ČR s trvalým pobytem ve Vsetíně a dále se jedná o již zmíněné obecné podmínky zletilosti, bezdlužnosti vůči městu, souhlasu se zpracováním osobních údajů. Již zařazený uchazeč však může být ze seznamu i vyřazen například kvůli tomu, že by ze závažných důvodů odmítl nabízený byt nebo bez závažných důvodů neuzavře do 15dnů od doručení výzvy nájemní smlouvu na byt či neukončí před sjednáním nájemní smlouvy k bytu v DPS předcházející nájemní vztah - *Čl. III odst. 1 písm. F.*, obýval neoprávněně svůj stávající městský byt, nebo ho poškodil a škodu neuhradil apod. Žadatelé, kteří nesplňují uvedené podmínky, nemohou být do seznamu vůbec zařazeni. Seznam je každých 6 měsíců v roce aktualizován. Pořadí v seznamu je určováno bodovým hodnocením, které určuje tzv. **naléhavost bytové nouze**, přičemž nejvyšší počet bodů označuje nejvyšší naléhavost bytové potřeby. Mezi hodnocená kritéria patří míra dosavadního využití pečovatelské služby, zdravotní stav uchazeče a jeho osamělost, stávající podmínky k bydlení, délka podání žádosti o byt, počet osob, které společně s žadatelem žádají o bydlení. Mezi zvlášť hodnocené kritérium patří, pokud je žadatel ochoten vyměnit svůj větší městský byt za menší.

Pronájem bytu zajišťuje Úsek bytový OSV, o pronájmu bytu rozhoduje RM na základě doporučení sociální a zdravotní komise. Byty jsou pronajímány zpravidla na dobu



neurčitou, kromě bytů v domech adresách Pod Žamboškou 252 – 253, kde je délka nájmu 2 roky vymezena podmínkami dotace, nicméně následně může být automaticky prodloužována.

- C. **Zásadách pro pronajímání startovacích bytů.** Startovací byty (viz kategorie bytů č. 3.) byly postaveny za přispění prostředků SFRB a dle podmínek dotace se jedná byty pro tzv. *příjmově vymezené osoby* dle příslušného nařízení vlády. V Zásadách se rovněž uvádí, že jsou byty určeny převážně mladým rodinám pro překonání počáteční fáze spojené s jejich bytovou situací, přičemž alespoň jeden z manželů či žadatel je ve věku 18 – 35 let. Z výše uvedených obecných podmínek pronájmu částečně neplatí podmínka trvalého pobytu ve Vsetíně, pokud žadatel o byt prokáže, že byl ve Vsetíně zaměstnán alespoň 12 měsíců před podáním žádosti. Pronájem bytu zajišťuje Úsek bytový OSV, o pronájmu bytu rozhoduje RM na základě doporučení bytové komise. Byty jsou pronajímány na dobu 1 roku s možností prodloužení maximálně na 5 let. Žadatelé o startovací byty jsou vedeni v neveřejném seznamu uchazečů. V době výzkumu z 35 bytů bytového domu 1126 zařazeno do tzv. startovacího režimu pouze 21 bytů.
- D. **Zásadách pro pronajímání bytů na základě zařazení v bytovém pořadníku nezbytných služeb a pro pronajímání bytů ve školních budovách,** které se týkají výhradně bytů ve školních budovách (viz kategorie bytů č. 4), které jsou přednostně pronajímány pedagogům nebo jiným pracovníkům těchto škol a teprve pokud tito odmítnou, tak se mohou o byt ucházet další pracovníci tzv. nezbytných služeb v následujícím pořadí: 1. Učitelé ZŠ a SŠ 2. Lékaři 3. Příslušníci PČR, MP a požárníků 4. Jiní odborníci působící ve veřejných službách pro občany města 5. Zaměstnanci MěÚ a organizací zřízených a založených městem. Kromě bezdlužnosti a doporučení statutárního zástupce organizace, u které je žadatel zaměstnán, není pronájem podmíněn žádným dalším pravidlem (ani trvalým pobytem). Byty jsou pronajímány na dobu jednoho roku s možností prodloužení, přičemž kromě zaměstnanců škol je doba možného prodloužení omezena maximálně na 3 roky. Pronájem bytu zajišťuje Úsek bytový OSV, o pronájmu bytu rozhoduje RM na základě doporučení bytové komise a žadatelé o tyto byty jsou zařazeni v samostatném pořadníku nezbytných služeb. (Přestože tyto zásady ve svém názvu obsahují odkaz na bytový pořadník, paradoxně si město žádný pořadník na tyto ani jiné byty nevede).
- E. **Zásadách pro pronajímání bytů v domě č. p. 1484, ul. Smetanova, Vsetín,** je uvedeno, že tyto byty (viz kategorie bytů č. 6) jsou určeny pro zaměstnance firem (právnícké či fyzické osoby) se sídlem či místem podnikání na území města Vsetín nebo fyzickým osobám na základě tzv. pořadníku nezbytných služeb. O přidělení bytu rozhoduje RM na základě doporučení *Odboru správy*, přičemž zaměstnancům firem (obvykle je smlouva uzavřena s právníckou osobou) jsou byty pronajímány na dobu neurčitou a pracovníkům nezbytných služeb na dobu 1 roku s možností prodloužení. Kromě bezdlužnosti a doporučení statutárního zástupce organizace v případě bytů nezbytných služeb není pronájem podmíněn žádným dalším pravidlem (ani trvalým



pobytem). Pronájem bytů je výhradně v gesci *Oddělení ekonomické a správy majetku, Odboru správy majetku, investic a strategického plánování* a žadatelé o byty tzv. nezbytných služeb jsou zařazeni v samostatném *pořadníku nezbytných služeb* (žadatelé o byty pro firmy však v tomto pořadníku zařazeni nejsou).

O přidělení bytů rozhoduje rada města na základě doporučení (dle příslušné kategorie) bytové komise, sociální a zdravotní komise nebo *Oddělení ekonomické a správy majetku, Odboru správy majetku, investic a strategického plánování*. Byty jsou přidělovány osobám, které jsou po podání příslušné *Žádosti* o přidělení bytu evidovány v následujících dokumentech:

- a) **seznamu žadatelů o byt**, který se týká bytů standardních obecních nájemních bytů (námi zařazených do kategorií 2 a 5 na straně 33 – 34). V prvním pololetí roku 2018 byl seznam revidován a aktuálně **se v něm nachází 162** lidí, jejich žádosti byly přijaty v letech 2011 – 2017. To znamená, že si **uchazeč může na standardní městský byt počkat i 6 let**. Žádosti v seznamu jsou bodově hodnoceny
- b) **seznamu žadatelů o byt zvláštního určení**, který rozdělen na dvě části podle toho jestli uchazeč žádá o byt 1 + KK nebo 2 + KK. V první pololetí 2018 bylo **v první části seznamu 84** lidí s žádostmi z let 2007 – 2017 a **ve druhé části 79** lidí s žádostmi z let 2007 – 2017. Žádosti v seznamu jsou rovněž bodově hodnoceny
- c) **pořadníku nezbytných služeb a seznamu uchazečů o startovací byt**. Tyto dokumenty nejsou zveřejněny a hodnocení neprobíhá bodově, nýbrž podle kritérií uvedených v patřičných zásadách a pravidlech. **Stejně tak jsou zvlášť evidovány i žádosti o byty v domě č. p. 1484.**

Počet uchazečů o městské byty byl tedy v prvním pololetí roku 2018 nejméně 325. Ročně se přitom uvolňuje asi 50 bytů a čekací doby jsou dlouhé. Část uchazečů přitom již v městském bytě bydlí, ale usiluje buď výměnu za jiný rozměr, přesun z nějaké lokality (obvykle z Poschle) nebo o přesun do bytů DPS. V prvním pololetí roku 2016 byla například zhruba třetina žádostí (o standardní byt) ze skupiny stávajících nájemníků, z toho 18 žadatelů pocházelo přímo z Poschly, nebo Jiráskovy 409.

Typy a délky smluv

Z počtu 541 městských bytů je u 325 uzavřena smlouva na dobu neurčitou a zbylých 216 potom smlouva na dobu určitou v rozsahu délky, která je určena typem nájemního bytu a dalšími okolnostmi, které jsou uvedeny na stranách 35 - 37. Smlouvy na dobu neurčitou jsou nadále uzavírány u bytů zvláštního určení (vyjma bytů na adresách Pod Žamboškou 252 – 253) nebo v některých bytech v domě č. p. 1484 (tzv. Věžák). Některé smlouvy na dobu neurčitou jsou také z předcházejícího období uzavřeny v několika desítkách bytů mimo výše uvedené kategorie. Jinak jsou od roku 2013 všechny smlouvy (vyjma bytů zvláštního určení) uzavírány na dobu určitou v rozmezí 1 – 5 let (v některých případech i na dobu jen několika měsíců) s nutností sjednání tzv. notářské doložky a bez možnosti automatického obnovení.



Dluhy na nájemném

Výše dluhu na nájemném činila k 30. 9. 2016 5 772 175 Kč, z toho však téměř 91 % (5 249 871 Kč) z dlužné částky však připadalo na pohledávky nájemníků, kteří již v městských bytech nebydlí a pouze 522 304 Kč byly dluhy aktuálně bydlících nájemníků (71 domácností). Celkovou dlužnou částku i dluhy bydlících se přitom daří průběžně snižovat nejpozději od roku 2013 a k tomuto pozitivnímu vývoji přispělo několik opatření represivního i preventivního charakteru. Mezi represivními je potřeba zmínit nutnost sjednávání tzv. notářských doložek, nebo snížení základní délky některých nájemních smluv na 2 měsíce. Mezi preventivními potom důsledné působení pracovníků organizační složky města - *Terénní sociální práce* nebo *SAS Diakonie Vsetín* ve vyloučených lokalitách³¹, výměna informací mezi terénními pracovníky města a úředníky zodpovědnými za správu bytového fondu a také praxe sjednávání splátkových kalendářů, kterých bylo v září 2016 uzavřeno celkem 9 (nejvíce: 21 potom v roce 2013). Dluhy se daří průběžně snižovat i v nejrizikovějších lokalitách, jako je Jiráskova 409 nebo Poschla. Zatímco v roce 2013 dlužilo na Poschle 47 domácností celkovou částku 729 412 Kč, v roce 2017 to bylo již jen 22 domácností dlužících dohromady částku 127 378 Kč (zahrnutí pouze bydlících nájemníků). Ruku v ruce s uvedenými opatřeními, které zvyšují platební morálku, dochází podle oslovených participantů z řad sociálních pracovníků také k vědomému přebírání odpovědnosti za vlastní dluhy, převážně u mladších generací na Poschle, které si dobře uvědomují důsledky nezodpovědného hospodaření a vzniku pohledávek vůči městu.

Postup vůči dlužníkům je vymezen v *Pravidlech postupu vůči dlužníkům města Vsetín*, kde jsou stanovena také kritéria udělení výjimky pro bytové záležitosti, včetně možnosti sjednání splátkových kalendářů (které může schválit jak RM tak i ZM). Hlavní podmínka pro udělení výjimky (kromě splátkového kalendáře) je však stanovena velmi vágně: „Žadatel se dlužníkem stal na základě skutečností, které nezavinil a současně by se nevyhověním žádosti ocitl ve zvláště těžké životní situaci“. V praxi jsou splátkové kalendáře sjednávány u dlužníků, kteří momentálně v městských bytech již bydlí, a jejich sjednání je hlavní podmínkou pro možnost prodloužení smlouvy. Přidělování bytů dlužníkům se neděje.

V případě, že je nájemník městského bytu již delší dobu opožděný s platbou nájemného, k dlužné částce se započítávají penále, které mohou v některých případech i převýšit vlastní dlužnou částku. Za určitých okolností, které jsou vymezeny v *Pravidlech pro prominutí a upuštění části sankcí spojených s nájmem*, může město na základě rozhodnutí RM nebo ZM upustit od vymáhání části sankcí až do výše 65 % jejich celkové hodnoty. Žadatel o odpuštění sankcí však musí uhradit veškeré dluhy vůči městu, včetně základní částky nájemného a musí to být první případ jeho zadlužení na nájemném.

Analýza pravidel a procesu přidělování bytů

³¹ Preventivní aktivity předcházející ztrátě bydlení vykonávají i další vsetínské NNO, například ELIM Vsetín, Azylový dům pro matky s dětmi a další.



Jak bylo možná patrné na předchozích stránkách, systém obecního bydlení včetně rozdělení bytového fondu je poměrně komplikovaný a pro průměrně informovaného uchazeče může být obtížné se v něm zorientovat a k požadovanému typu bytů si vyhledat příslušná pravidla. Ta totiž nejsou na stránkách města zařazena pod jednotným odkazem a uchazeč je tak musí hledat pod kombinací různých hesel ve vyhledávači, nebo v obsáhlé sekci *Dokumenty města*. Celkem jsme v této kapitole pracovali s **6 dokumenty, Pravidly či Zásadami pro přidělování bytů, 3 seznamy a dalšími dvěma dokumenty týkajícími se postupu vůči dlužníkům**. Na druhou stranu je potřeba říct, že téměř všechny informace týkající se bydlení se na stránkách města skutečně nacházejí (jen je obtížné je najít), což to v jiných městech nebývá úplně běžné. Některé informace však na stránkách města absentují úplně, například sazby nájemného.

V samotných pravidlech či praxi pro přidělování bytů se nachází několik přinejmenším bodů, které mohou fungovat jako bariéra pro získání bytů pro některé skupiny obyvatelstva. V první řadě se jedná o již zmiňované notářské doložky. Jejich původním záměrem bylo zřejmě šetřit čas a náklady města a také snaha zbytečně neprohlubovat zadlužení nájemníků po vypršení či ukončení smlouvy. V praxi však tyto doložky fungují jako odstrašující opatření, které pomáhá snižovat a předcházet zadlužení, ačkoliv se k jejich naplnění se doposud nikdy nepříkročilo. V konečném důsledku potom doložky fungují jako vysoký práh pro vstup do městského bydlení pro nejchudší část populace, neboť za sjednání doložky musí uchazeč uhradit notáři částku 3630 Kč, kterou není možné pokrýt z žádné dávky vyplácené ÚP (ani například z MOP). Nejedná se tedy o částku, se kterou by mohlo dále hospodařit město, ani se posléze nevrací nájemníkům, ale zisk případně vybrané notářské kanceláři, jež má za tímto účelem sjednanou spolupráci s městem. Získávání prostředků pro uhrazení notářských doložek bylo v minulosti řešeno různě, například *Charita Vsetín* jí poskytovala jako dar z prostředků získaných při *Tříkrálové sbírce* apod.

Jako vysoký práh pro vstup do městského bydlení působí také některá ustanovení uvedená v jednotlivých *Pravidlech* či *Zásadách* pro přidělování bytů. Jedná se hlavně o podmínku úplné bezdlužnosti v pohledávkách vůči městu a stejně tak i podmínku trvalého pobytu na území města Vsetín. Kritérium trvalého pobytu je sice u startovacích bytů zmírněno v případě, že uchazeč alespoň rok ve Vsetíně pracuje a u bytů zvláštního určení, kde lze toto kritérium prominout: „*Ve výjimečných případech může být do seznamu žadatelů zapsán i občan, který výše uvedené podmínky nesplňuje (např. občan nemá trvalé bydliště ve Vsetíně, žije zde však jeho děti, které chtějí zajišťovat péči o něho a zároveň využívat pečovatelské služby)*“³².

. U standardních bytů se však na tomto kritériu důsledně trvá, což může některým skupinám osob, například opouštějícím různé formy ústavní výchovy či *Domovy na půli cesty* zabránit se o byty vůbec ucházet. Stejně tak je to však problém i pro osoby opouštějící azylové domy, jejichž působnost není omezena na obce, či ORP.

³² *Pravidla pro pronajímání bytů zvláštního určení a bytů zvláštního určení sloužících pro ubytování osob se zdravotním postižením. Čl II. Odst. 8.*



Specificky v **Pravidlech pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města**, se nachází bodové hodnocení uchazečů o městské bydlení. Kromě jiných věcí se v těchto pravidlech v **Čl. IV, v bodě c)** nachází bodové hodnocení podle počtu členů, kteří se s žadatelem do bytu nastěhují, přičemž za rozmezí **1 – 3 osoby obdrží uchazeč 3 body**, nicméně za **4 a více osob bod pouze 1**. Dle našeho názoru se v tomto konkrétním případě jedná o nepřímou, možná nezamýšlenou diskriminaci větších rodin a může dopadnout hlavně na větší romské rodiny, které žádají z Poschle, Jiráskovy 409 nebo ze soukromých bytů. **Na Poschle se totiž dle dostupných údajů nachází pouze 11 domácností s počtem osob nižších než 4 a na Jiráskově 409 pouze 2 takové domácnosti.** Původ tohoto ustanovení v pravidlech se nám nepodařilo zjistit, ale je možné že souvisí obecně s nedostatkem větších městských bytů, nebo bytů s vyšším počtem místností. Město totiž například vlastní jen 7 bytů o dispozicích 3 + 1 a žádné byty s vyšším počtem místností.

Velikost bytů ve fondu města	počet ¹²
1+0 & 1+1	98
2+0 & 2+1	140
3+1	7

Tabulka 4 - Počet a velikost městských bytů (Zdroj: Vstupní analýza Vsetín, ASZ)

Mezi další bariéry je nutné zařadit také několik dalších faktorů, které částečně zabraňují obyvatelům SVL přestěhovat se do jiných městských bytů. Jedná se například o skutečnost, že jsou byty na Poschle evidovány jako standardní, tedy de-facto jako byty první kategorie. Standardní byty jsou obvykle vymezeny způsobem vytápění, přičemž byty se sníženou kvalitou bývají ty, kde se topí tuhými palivy, což zde není. Jinak je ovšem Poschla lokalitou s množstvím technických nedostatků a hlavně symbolickým stigmatem, kam by jednoduše nešel bydlet nikdo, pokud by měl na výběr. Kvůli zmíněnému zařazení bytů na Poschle do standardní kvality však nemohou žádat její obyvatelé například o MOP na kauci, protože ta se přiděluje pouze při prokazatelném zvýšení standardu bydlení a ve většině případů je vlastně formálně neopodstatněné i vůbec žádat o jiný městský byt, který by de-facto splňoval stejná kritéria jako byty na Poschle. Tento zjevný rozpor, mezi tím co každý ve Vsetíně ví, totiž že bydlení na Poschle je v mnoha ohledech nestandardní a nekomfortní, ale přesto naplňuje kritéria stejně jako ostatní městské byty, se projevuje v nekodifikované, žité praxi při přidělování. Například když jsou přednostně nabízeny byty na Poschle, o něž mají ve většině případů zájem pouze romští uchazeči a to obvykle jen ti, kteří zde již bydlí v jiném, obvykle přeplněném bytě (právě jim jsou byty přednostně přidělovány). Přednostní přidělování bytů z Poschly je možné i proto, že o ně ostatní uchazeči z majoritní populace ze zjevných důvodů nemají zájem a tyto nabídku pronájmu odmítají. Oficiálně by přitom po odmítnutí měli být ze seznamu uchazečů vyřazeni (dle Čl. 4, bodu i) *Pravidel pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města*), nicméně se tak dle dostupných informací neděje a v seznamu zůstávají i nadále.



Plánované odprodeje městských bytů

V současné době počítá město s odprodejem bytového domu na adrese Rokytnice 467, který má být do roku 2021 (po vypršení udržitelnosti dotace a dle tzv. smlouvy o smlouvě budoucí) převeden oprávněným nájemníkům.

Dále je zvažován odprodej jednotlivých bytů v bytovém domě v Semetíně 1701. Stejně tak jsou však tyto byty i jednou z potenciálních variant pro účely sociálního bydlení.

Možnosti využití stávajícího bytového fondu pro sociální bydlení

Město je stále největším poskytovatelem bydlení pro sociálně slabé nebo jinak znevýhodněné občany ve Vsetíně. Svědčí o tom jak **množství bytů zvláštního určení** (258 + dalších 18 bezbariérových v dalších objektech), tak například i **množství příjemců dávek HN bydlících v městských bytech**. Těch bylo začátkem minulého roku **zhruba 300 a bydleli asi v 80 domácnostech (městských bytech)**. Z dobře známých faktů o místních sociálně vyloučených lokalitách je však zřejmé, že tato situace se pojí s řadou problémů a i přes zmíněná čísla je navíc počet městských bytů pro níže uváděné cílové skupiny, včetně nízkopříjmových pracujících, stále nedostatečný. Ve spolupráci s partnery s LP (nebo dalších platform) tak město Vsetín hledá další možnosti pro rozšíření počtu sociálních bytů, včetně restrukturalizace stávajícího bytového fondu.

Pro zmíněné využití se za stávajících okolností nabízí několik variant, z nichž některé jsou časově i možnostmi bližší reálnému stavu a jiné jsou spíše hypotetické.

1. Přestavba nebo rekonstrukce celých bytových domů na sociální bydlení

- V této variantě je v tuto chvíli pro město reálná pouze možnost využití bytového domu v Semetíně č. p. 1701, kde se zároveň uvažuje o druhé možnosti, a totiž o odprodeji stávajícím nájemníkům. Semetín je však jedna z nejvzdálenějších městských částí, od centra Vsetína je více než 7 kilometrů (ačkoliv sem zajíždí městské autobusy). To by pro sociálně slabé obyvatele bez auta mohlo představovat komplikace vedoucí buď finančním obtížím, nebo k další sociální izolaci.

2. Rozdělení větších bytů na menší

- Město vlastní byty s různými prostorovými dispozicemi. Některé z nich přitom nejsou obydleny odpovídajícím počtem nájemníků, který by vzhledem k rozměrům mohl být považován za adekvátní. Město na tuto problematiku v loňském roce zareagovalo přestavbou jednoho většího bytu na tři menší (viz strana 18). Jako orientační vodítko pro další uvažování tímto směrem nabízíme tabulku č. 5, kde jsou uvedeny **počty obyvatel v porovnání s dispozicemi bytů. Do tabulky nejsou zahrnuty byty zvláštního určení. Údaje v tabulce slouží hlavně pro ilustraci. Podrobnostmi disponují příslušné odbory MěÚ Vsetín.**

Počet osob v bytě	1	2	3	4	5	6 a více
Dispozice						



bytu						
1 + 0/1 + kk	29	4	2	2	0	0
1 + 1	26	17	5	1	2	0
2 + kk	11	21	8	2	3	10
2 + 1	24	29	23	21	11	8
3 + kk	2	0	0	0	0	1
3 + 1	0	1	1	1	0	3

Tabulka 5 - Počet obyvatel městských bytů vzhledem k jejich prostorovým dispozicím (Zdroj: MěÚ Vsetín, vlastní zpracování)

3. Postupné uvolňování vhodných bytů

- Vzhledem k omezeným délkám nájemních smluv na dobu určitou bude docházet k postupnému vypršení nájemních smluv a tedy i potenciálnímu uvolňování městských bytů. Pro ilustraci uvádíme počty těchto bytů v jednotlivých měsících roku 2018. Do tabulky nejsou zahrnuty byty, které jsou vymezeny pro specifické cílové skupiny, jmenovitě byty zvláštního určení (DPS) a byty v domě č. p. 1484. (tzv. Věžák). Dále nejsou do tabulky zahrnuty byty, kde se počítá s automatickým obnovením nájemní smlouvy. Další specifika jsou uvedena přímo v tabulce. **Údaje v tabulce slouží hlavně pro ilustraci a nemusejí být stoprocentně přesné. Podrobnostmi disponují příslušné odbory MěÚ Vsetín**

	2018 celkem	Z toho startovací režim	Z toho Poschla 2082, 2083 a Jiráskova 409
Leden	18	2	16
Únor	8	2	5
Březen	17	1	9
Duben	12	2	6
Květen	12	2	2
Červen	6	1	0
Červenec	6	3	3
Srpen	5	3	2
Září	6	0	0
Říjen	6	0	0
Listopad	7	1	0
Prosinec	4	0	1

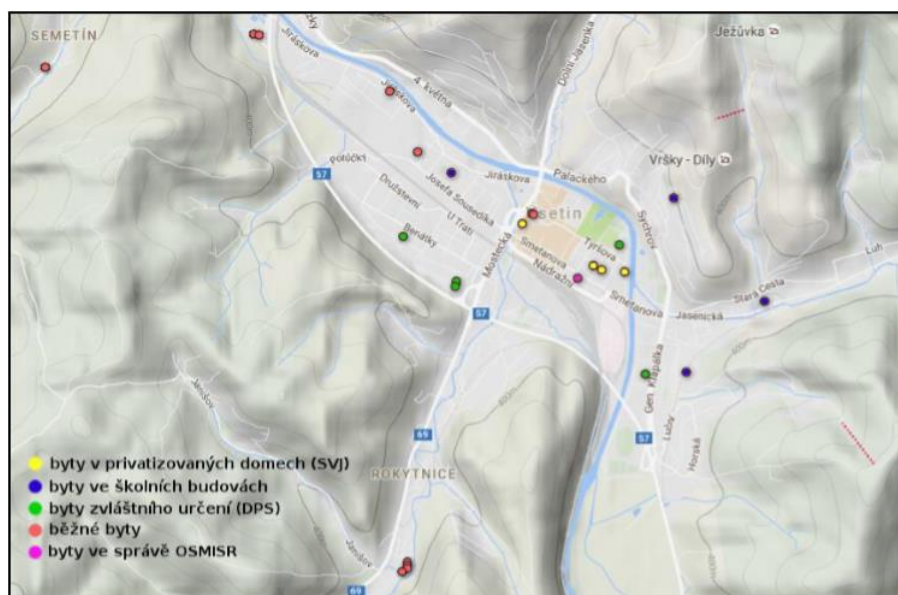
Tabulka 6 - Počty nájemních smluv, které ve vybraných městských bytech vyprší v jednotlivých měsících roku 2018 (Zdroj: MěÚ Vsetín, vlastní zpracování)

Reálné možnosti využití stávajícího bytového fondu města pro účely sociálního bydlení jsou omezeny jeho stávajícím využitím, polohou bytových domů, skladbou nájemníků nebo délkou nájemních smluv.

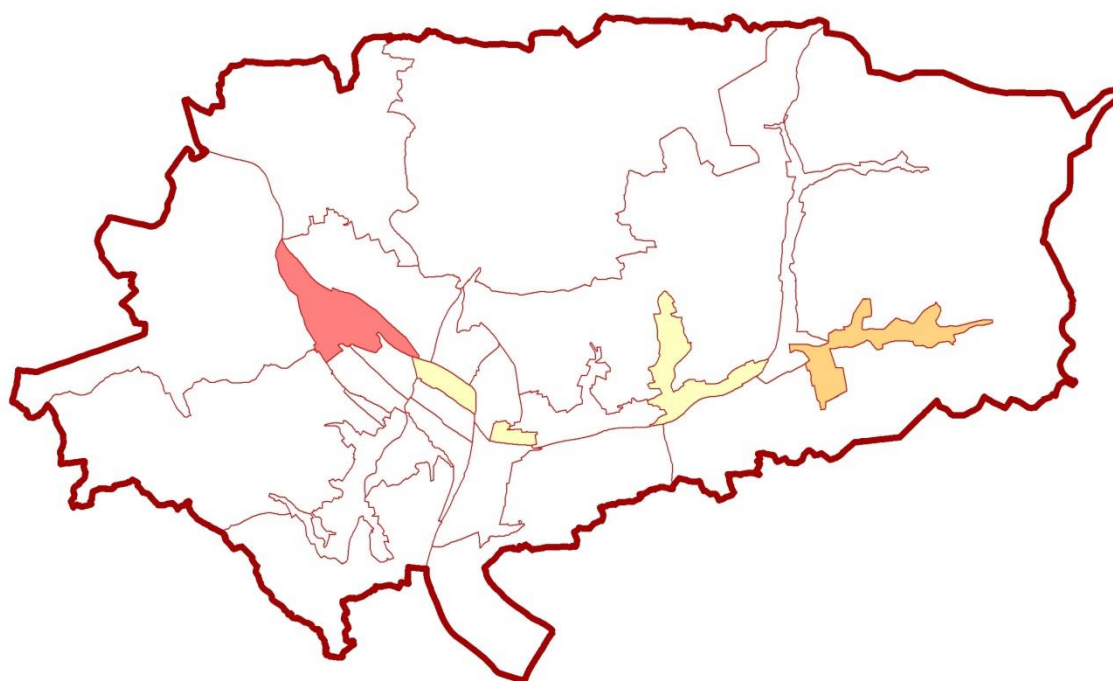


I v případě bytů, které se budou v následujících měsících a letech potenciálně uvolňovat pro další využití je potřeba uvažovat o stávající skladbě nájemníků hlavně v souvislosti s rizikem další koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením v jednotlivých domech i na širším území. Dle dostupných údajů proto považujeme za **nevhodné lokality především stávající SVL Poschla 2082, 2083 a Jiráskova 409, ale zvýšená koncentrace osob ohrožených sociálním vyloučením, indikovaná například počtem příjemců dávek HN se nachází i v dalších městských objektech, např. Jiráskova 1126, Na Příkopě 814, nebo v městských bytových domech v Rokytnici. Za širší rizikovou lokalitu lze považovat také část města nazývanou „Kolonka“, kde se například ve vybraném období roku 2017 nacházelo v bytech města, výše uvedených soukromých pronajímatelů a dalších soukromých osob **přibližně 40 domácností příjemců HN, ve kterých žilo přibližně 95 společně posuzovaných osob.****

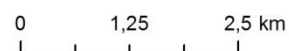
Jako orientace pro další uvažování o umístění sociálních bytů může sloužit srovnání prostorového rozložení městských bytových domů a bytů na mapě 2 s mapou 3 kde jsou **zaznačeny lokality průměrné koncentrace příjemců dávek HN (příspěvku na živobytí) z let 2015 – 2016 v rámci základních sídelních jednotek města.** Mapu 3 v roce 2017 zpracoval Luděk Sýkora a kolektiv spolupracovníků z *Katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy dle Metodiky identifikace a hodnocení lokalit segregace a vymezení území vhodných a nevhodných pro pořízování sociálního bydlení*, kterou poptalo MPSV. Mapa 3 ukazuje (v měřítku základních sídelních jednotek) širší lokality jako spíše nevhodné, nebo úplně nevhodné pro umístění sociálního bydlení



Mapa 2 - Poloha městských bytů v rámci Vsetína (Zdroj: Situační analýza Vsetín, ASZ 2017)



Lokality koncentrace SPO



Mapa 3 - Lokality koncentrace SPO v rámci základních sídelních jednotek ve Vsetíně (Zdroj: Luděk Sýkora a kol., MPSV)

Možnosti a plány pro rozšíření městského bytového fondu

Jak jsme již uvedli na stranách 18 - 19, možnosti další bytové výstavby jsou ve Vsetíně limitovány hlavně polohou města a nedostatkem stavebních parcel. Přesto však existuje několik možností pro rozšíření stávajícího bytového fondu. V rámci mapování pro tuto zprávu jsme se buď sami nebo ve spolupráci s představiteli města či zaměstnanci městského úřadu vytipovali následující možnosti.

1. Výkup jednotlivých bytů na volném trhu, z dědických řízení nebo v dražbách.

- Každý měsíc nabízejí realitní kanceláře několik bytů z volného trhu k prodeji. Například jen za prosinec jen za leden 2018 bylo na stránkách RK nabízeno k prodeji hned 13



starších bytů a další byty v novostavbách³³. Obvyklé prodejní ceny za m² a další podrobnosti k trhu s nemovitostmi ve Vsetíně jsou uvedeny na stranách 24 – 26.

- Několikrát do roka se také objevují byty, které rozprodává SBD Vsetín. V lednu 2018 nabízely stránky RK k prodeji 2 družstevní byty.
- Byty lze vykupovat také v dražbách nebo dědických řízeních. Jen zběžným rozborem dražebních vyhlášek, které byly za první polovinu ledna vyvěšeny na internetových stránkách města, byl v dražbách nabízen 1 celý rodinný dům a 1 byt a dále množství podílů na nemovitostech buď ve Vsetíně, nebo v okolních obcích.
- Výkup bytů bude za určitých okolností umožněn také pomocí dotací z programu IROP. Podrobnosti však nebyly v době výzkumu známy.

2. Využití stávajících nebytových prostor ve vlastnictví města nebo jejich rozšíření.

- Město Vsetín je vlastníkem řady nebytových prostor a několika větších nebytových objektů (Např: Kulturní Dům na Mostecké 362, Obchodní centrum „Kotovo“ v Rokytnici 463 nebo tzv. „Likusák“ na Havlíčkově 1627 atd.)
- Po prodiskutování návrhů pracovníků *Odboru správy majetku, investic a strategického plánování*, terénním šetření a studiu dostupných materiálů se ukázalo několik dostupných variant pro budoucí možné využití nebytových prostor k bydlení. Svou roli přitom sehrál i současný právní vztah města k objektům (neurovnané vlastnické vztahy) i jiné budoucí záměry města s objekty, např. pronájem *Likusáku* jedné z místních neziskových organizací apod.
- Nebytové prostory vytipované pro účely sociálního bydlení jsou v mapě 4 zaznačeny červeně. Jejich detailnější mapové snímky jsou součástí přílohy č. 2 této zprávy. Jedná se o následující:
 - **Sychrov 53** – víceúčelový nebytový prostor mezi Horním Náměstím a sídlištěm Sychrov. Objekt je zasazen do svahu a má tak na jedné straně dvě patra a na druhé jedno. V současné době zde sídlí Česká pošta, chráněná dílna pro 50 osob, nízkoprahové zařízení pro děti, sklady, e-shop. Budova má dvě relativně samostatné části s vlastními vchody. Jedním z možných návrhů tak je jednu z částí vyčlenit a přebudovat pro účely bydlení (několik bytů) s vlastním přístupem. Objekt je nedaleko centra města. Celkovou výměru, volné prostory a jejich minulé využití shrnuje tabulka 7.
 - **Stará cesta 1827** – víceúčelový nebytový prostor na sídlišti LUH. Objekt se nachází na sídlištním náměstíčku v sousedství restaurace a kasina Bonver. V současné době zde sídlí chráněná dílna, dvě švadleny, studijní centrum BASIC, dětská knihovna, grafické studio, prodej a sklad látek, výtvarná dílna a sklady. Předpokládaný návrh pro realizaci sociálního bydlení by byl vybudovat na

³³ V případě, že by však město kupovalo byty, které v minulosti rozprodalo v rámci privatizace, však může být konfrontováno argumentem, proč je vlastně prodávalo, když je nyní za velké peníze kupuje zpět.



horním patře přístavbu, kde by mohly být byty umístěny, nebo celý dům přestavět. Aktuální technický stav domu je poplatný jeho stáří. Z navrhovaných variant se touto zatím počítalo nejvíce, a proto MěÚ vydalo interní pokyn, aby se uvolněné prostory ve středisku již nově nepronajímaly. Objekt se nachází zhruba 1,8 kilometru od centra města. Celkovou výměru, stávající volné prostory a jejich minulé využití shrnuje tabulka 7.



Obrázek 2 - Městský nebytový dům na adrese Stará Cesta 1827 (foto: Martin Šmoldas)

- **Horní náměstí 31** – v současné době již 10 let nevyužívaná budova bývalého okresního úřadu, dříve ONV. Rozsáhlá budova postupně chátrá, byla odpojena od vody a elektřiny a uvnitř docházelo ke krádežím dílčího vybavení. Její budoucí využití je nejasné, pouze zadní trakt nádvoří se nyní používá jako garáže a místa k parkování. V případě předpokládané rekonstrukce MěÚ se o tomto objektu uvažuje jako o možných náhradních prostorách pro části úřadu, avšak ani tato varianta není jistá. Přestavba objektu na bytový dům by vyžadovala nákladnou rekonstrukci. Objekt je nedaleko centra města. Celkovou výměru objektu a minulé využití shrnuje tabulka 7.

č. p.	plocha celkem (m ²)	volných ploch (m ²)	volných ploch (%)	popis objektu
31	3 867	3 867	100	bývalý okresní úřad, od r. 2007 odstaven od vytápění a vody
53	1 960	470	23,97	volný prostor - restaurace
1827	839	172	20,5	volné prostory - obchod, kancelář sklad



Tabulka 7- Popis městských nemovitostí potenciálně vhodných pro sociální bydlení (Zdroj: MěÚ Vsetín, částečně vlastní zpracování)

3. Vybudování nových bytových domů na pozemcích města.

- Město disponuje několika stavebními parcelami, vhodnými pro výstavbu menších nebo středních bytových domů. V případě jejich využití by se stavělo na „zelené louce“, což představuje vysoké vstupní investice. U některých z těchto pozemků by se také mohlo vůči stavbám vymezit obyvatelstvo ze sousedních domů.
- Tyto pozemky jsou na mapě 4 vyznačeny zeleně. Jedná se o následující:
 - **Parkoviště na sídlišti Sychrov** – podrobnosti viz strana 19 – 20.
 - **Pozemek na sídlišti Luh 1** – situovaný mezi bytovým domem Jasenická 1796 a silnicí. Nyní využívaný jako parčík. Zhruba 2 kilometry od centra města (od městského úřadu).
 - **Pozemek na sídlišti Luh 2** – situovaný mezi dům Jitka č. p. 1362 a panelový dům Jasenická 1810. Jedná se o menší pozemek, momentálně nevyužitou zatravněnou plochu mezi dvěma domy. 2,4 kilometry od centra města.
 - **Pozemek na sídlišti Luh 3** – situovaný mezi bytový dům Jasenická 1811 a silnicí. Je zhruba podobně velký a podobně umístěný jako pozemek na sídlišti Luh 1, jen je dále od centra, které je odsud vzdálené 2,8 kilometry.
 - **Pozemek v Rokytnici** – situovaný mezi bytové domy č. p. 404, 405, 406 a 464. Momentálně je využívaný jako menší zahrádkářská kolonie. Z jedné strany se sousedí s městskými bytovými domy č. p. 464 – 467, kde ovšem žije několik rodin příjemců HN. V těsné blízkosti také probíhá výstavba nových bytových domů (viz strana 19). Pozemek je vzdálen 3,2 kilometry od centra města.
 - **Pozemek na Poschle** – situovaný za domy 2082 a 2083. Jedná se o připravený stavební pozemek pro v roce 2006 původně zamýšlenou výstavbu třetího kontejnerového domu, z jejíž realizace však nakonec sešlo. Vzhledem k různým faktorům diskutovaným v této zprávě je tento pozemek pro sociální byty vůbec nejméně vhodný.

4. Výkup nebo pronájem bytů v existujících či připravovaných novostavbách

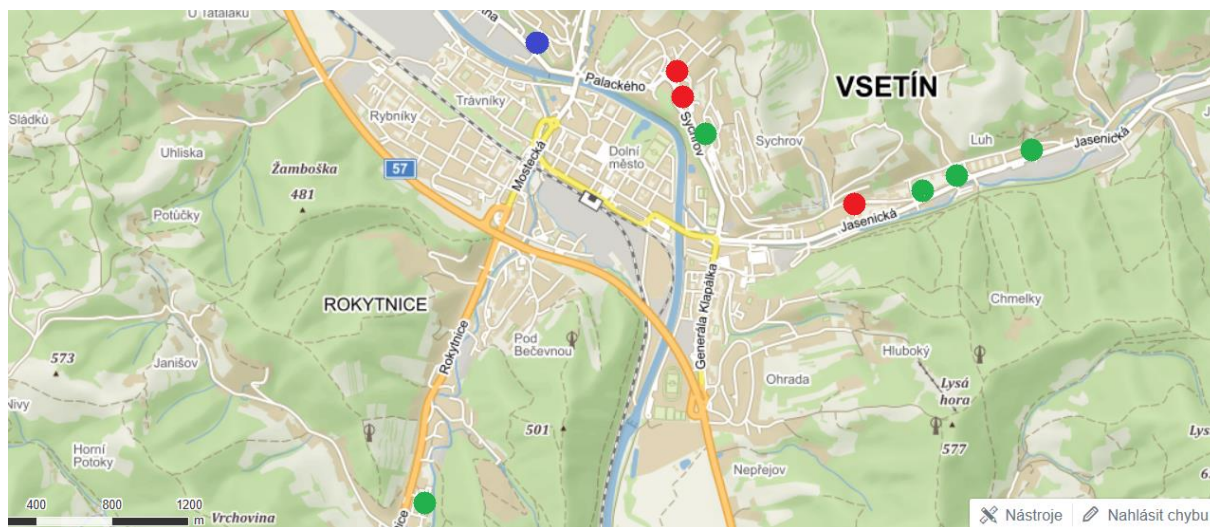
- Podrobnosti jsou uvedeny na stranách 19 – 21.

5. Odkup brownfieldu a následná výstavba.

- Soukromý vlastník bývalého pivovaru Vsacan, firma Tonercentrum, nabízela městu k odprodeji celý areál za cca 10 000 000 Kč s možností dalšího jednání o ceně.
- Areál je rovněž nabízen k odprodeji na stránkách realitních kanceláří za stejnou sumu. Užitná plocha areálu je 1450 m² a zastavěná plocha 1920 m².
- Objekty na pozemku jsou v havarijním stavu a do jedné z budov již několik let zatéká. Proto se jako nejpravděpodobnější varianta jeví demolice objektů a celková sanace pozemku, která by však dle některých odhadů stála nejméně 3 000 000 Kč. Jen náklady před započítáním výstavby by se tak vyšplhaly k 13 000 000 Kč.



- Areál se nachází v blízkosti centra města. Do mapy 4 je zaznačen modrou barvou.



Mapa 4 - Objekty a nemovitosti potenciálně vhodné k výstavbě městských bytů (Zdroj: MěÚ Vsetín a další zdroje, mapy.cz, vlastní zpracování)

Potenciální skupina sociálního bydlení optikou statistických dat

Číselné údaje zachycující potenciální cílovou skupinu sociálního bydlení a osoby ohrožené sociálním vyloučením vychází v první řadě ze statistik Úřadu práce (dále ÚP), zachycující především příjemce různých sociálních dávek. Záměrně je užito slovo ohrožení sociálním vyloučením, protože pochopitelně ne všechny osoby pobírající sociální dávky zachycené v našich datech lze považovat za sociálně vyloučené ve smyslu bytové nouze. Navíc některé z dávek cílí spíše ke skupinám, u kterých lze předpokládat větší zranitelnost (např. průkaz OZP) či k nízkopříjmovým skupinám obyvatel (příspěvek na bydlení). Poptávána byla data, která by mohla vypovídat o skupině osob, jež by se mohla stát klienty systému sociálního bydlení v širším pojetí.

Dále byla využita data o exekuci osob z mapy exekucí, data ze *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) a *Analýzy osob bez domova na území okresu Vsetín* (2014). A také statistiky neziskových organizací a sociálního odboru města včetně kvalifikovaných odhadů. Některé z těchto odhadů jsou uvedeny v kvalitativní části, která interpretuje data získaná v rozhovorech.

Dávky v hmotné nouzi

Příspěvek na živobytí a další dávky v hmotné nouzi, doplatek na bydlení a dávky mimořádné okamžité pomoci, slouží k zajištění základních životních potřeb pro jednotlivce a domácnosti s nedostatečnými příjmy. Lze-li hledat nějaký indikátor absolutní chudoby, která je jedním z klíčových faktorů sociálního vyloučení, je jím existenční závislost na doplacení do životního respektive existenčního minima. Následující tabulka zahrnuje příjemce příspěvku na živobytí za měsíc říjen, který plní tuto funkci.

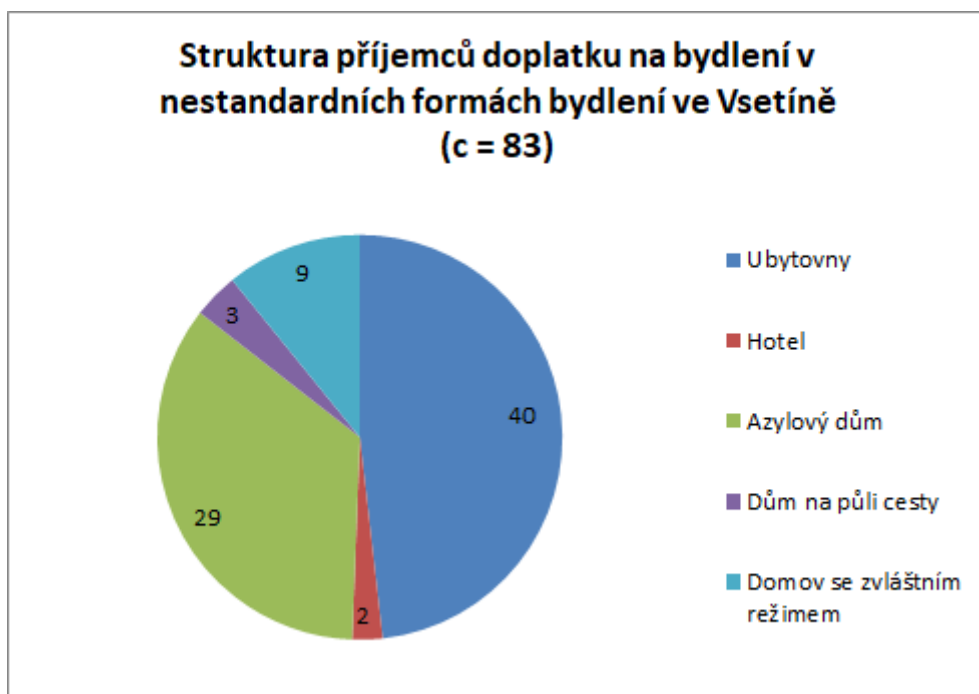


Počet vyplacených dávek	405
Počet všech osob včetně společně posuzovaných osob	1000
Počet nezaopatřených dětí	375
Počet starobních důchodců	13

Tabulka 8 - Příspěvek na živobytí ve Vsetíně, říjen 2017 (Zdroj: Úřad práce, vlastní zpracování)

Z tabulky vyplývá, že ve Vsetíně je **1000** osob závislých na příjmu z příspěvku na živobytí. Dle *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) na výplatě dávek v hmotné nouzi v době realizace výzkumu bylo existenčně závislých 928 osob (404 domácností). Oproti minulému roku (sběr dat probíhal v srpnu až říjnu) došlo tedy k mírnému nárůstu počtu osob závislých na tomto příjmu.

Počet vyplacených dávek na bydlení formou doplatku na bydlení za říjen je 299 a celkový počet osob v těchto podpořených domácnostech je **800**. Doplatek na bydlení je vyplácen společně s příspěvkem na živobytí a slouží na úhradu nákladů na bydlení. **Jak ukazuje graf č. 11, ve Vsetíně bylo celkem 83 osob pobírajících DnB v substandardních formách bydlení. Graf rovněž přibližuje strukturu příjemců, co do jednotlivých forem bydlení.** Vyjma domova se zvláštním režimem spadají tyto formy bydlení do kategorie bez bytu dle typologie ETHOS (a jedná se tedy o formu bezdomovectví).



Graf 11 - Doplatek na bydlení, nestandardní formy bydlení (Zdroj: Úřad práce, vlastní zpracování)



Další statistiky ÚP

Následující tabulka zachycuje data o evidenci uchazečů o zaměstnání k 30. 11.2017, vycházející ze statistik a kvalifikovaných odhadů pracovníků ÚP, kontaktního pracoviště Vsetín, který ale pokrývá celou spádovou oblast tohoto pracoviště, stejně jako další následující uváděné statistiky ÚP.

Počet uchazečů o zaměstnání	1594
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci déle než 6 měsíců	840 (kvalifikovaný odhad)
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci déle než 12 měsíců	571 (kvalifikovaný odhad)
Počet sankčně vyřazených osob za posledních 6 měsíců (1.6. – 30.11.)	225 (kvalifikovaný odhad)

Tabulka 9 - Evidence nezaměstnaných, kontaktní pracoviště ÚP Vsetín (Zdroj: Úřad práce, vlastní zpracování)

Spádová oblast kontaktního pracoviště ÚP je téměř shodná se spádovou oblastí ORP Vsetín (je o tři obce menší), a co se týče počtu obyvatel, tak Vsetín zahrnuje přibližně 40 % obyvatelstva ORP Vsetín. A tento poměr můžeme využít k přibližnému odhadu, jakou hodnotu má daný statistický ukazatel pro Vsetín.

Z hlediska osob ohrožených sociálním vyloučením je směrodatný údaj zejména o dlouhodobé nezaměstnanosti, osob v evidenci ÚP déle než dvanáct měsíců je **571**, kdy 40% podíl (tedy přibližný odhad počtu osob ve Vsetíně) by představoval **228** osob. A také údaj o počtu sankčních vyřazení z evidence, které se týkalo v posledních šesti měsících dle odhadu **225** osob, kdy 40% podíl by představoval **90** osob. Sankční vyřazení z evidence ÚP je důvodem nepřiznání příspěvku na živobytí po dobu 6 měsíců a tato skupina tedy dá se říci „vypadává ze systému“ hmotné nouze a může požádat pouze o dávky mimořádné okamžité pomoci.

Další údaje poskytnuté Úřadem práce již zachycují dávky, které nelze chápat jako přímý indikátor sociálního vyloučení, ale spíše jako pomocný indikátor pro stanovení cílové skupiny sociálního bydlení ve Vsetíně (cílí na širší skupinu osob s nižšími příjmy, zdravotně znevýhodněné a pěstouny).

Kontaktní pracoviště pro celou spádovou oblast eviduje k listopadu **1929** osob pobírající příspěvek na péči, **1950** osob, které vlastní průkaz osoby se zdravotním postižením a **1400** osob pobírajících příspěvek na mobilitu. Dále uvádíme statistiky dávek státní sociální podpory od ledna do listopadu 2017, které se také vztahují na celou spádovou oblast kontaktního pracoviště. Další tabulka potom zachycuje dávky, které cílí na pěstouny.

Měsíc 2017	Úhrada potřeb dítěte	Převzetí dítěte	Ukončení pěstounské péče
1.	94	0	0
2.	94	0	0
3.	95	2	0
4.	94	1	3



5.	94	1	0
6.	85	1	1
7.	96	0	0
8.	97	1	1
9.	95	0	0
10.	84	2	5
11.	88	0	2

Tabulka 10 - Dávky státní sociální podpory cílící na pěstouny, kontaktní pracoviště ÚP Vsetín (Zdroj: Úřad práce, vlastní zpracování)

Měsíc 2017	Počet dávek	Průměrná výše
1.	1142	2850
2.	1070	2995
3.	1076	2274
4.	1142	2972
5.	1063	2988
6.	1072	2975
7.	1141	2968
8.	773	2797
9.	1005	2692
10.	923	2765
11.	905	3011

Tabulka 11 - Příspěvek na bydlení, kontaktní pracoviště ÚP Vsetín (Zdroj: Úřad práce)

Vidíme, že v období od ledna do listopadu 2017 ukončilo pěstounskou péči **12** osob a bylo do ní přijato **8** osob. Příspěvek na úhradu potřeb dítěte pobíralo v listopadu 2017 celkem **88** pěstounů. Příspěvek na bydlení, který přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy³⁴ pobíralo v listopadu 2017 celkem **905** domácností.

Statistiky Sociálního odboru MÚ Vsetín a sociálních služeb

Vedle statistik z Úřadu práce jsme poptávali i statistiky a expertní odhady u pracovníků sociálního odboru Městského úřadu Vsetín a neziskových organizací působících v sociální oblasti. Dále uvádíme informace získané od OSPOD (Orgán sociálně-právní ochrany dětí) a Centra poradenství pro rodinné a partnerské vztahy.³⁵

³⁴ Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení (Zdroj: MPSV).

³⁵ K průniku cílových skupin OSPOD a Centra poradenství dochází pouze částečně.



Další dvě tabulky zachycují počty dětí v náhradní rodinné péči, respektive v pěstounské péči a ústavní výchově dle informací OSPODu. Tabulky zachycují počty dětí v těchto formách náhradní výchovy i počty dětí umístěných do této formy výchovy. Jedná se o data za celou spádovou oblast ORP Vsetín.

Rok	2015	2016	2017
Počet dětí v pěstounské péči	85	82	75
Počet dětí svěřených do pěstounské péče	15	34	23
Počet dětí, které se vrátily k rodičům	5	1	2

Tabulka 12 - Pěstounská péče ORP Vsetín (Zdroj: MěÚ Vsetín, vlastnní zpracování)

Rok	2015	2016	2017
Počet dětí v ústavní výchově	20	23	15
Počet dětí umístěných do zařízení ústavní výchovy	15	9	5
Počet dětí, které se vrátily k rodičům	7	1	2
Počet dětí, které dovršily zletilost	1	3	3

Tabulka 13 - Počty dětí v ústavní výchově v ORP Vsetín (Zdroj: Městský úřad Vsetín, vlastní zpracování)

V pěstounské péči bylo v roce 2016 celkem **82** dětí v zařízení ústavní výchovy **23** dětí. **Potřebu krizového bydlení odhadují pracovníci OSPOD na 2-3 byty.** A počet případů domácího násilí kdy bylo potřeba řešit krizové bydlení v roce 2017 na **4**.

Na problematiku domácího násilí se zaměřuje Centrum poradenství pro rodinné a partnerské vztahy, které plní též roli intervenčního centra pro oběti domácího násilí. V roce 2016 evidovalo ve Vsetíně **4** případy vykazání z domácnosti z důvodu domácího násilí. Celkově pracovalo za ORP Vsetín, ORP Valašské Meziříčí, ORP Rožnov pod Radhoštěm s 83 klienty,³⁶ jež se staly oběťmi domácího násilí, z toho v 15 případech by pro řešení případu pomohlo zajištění krizového bydlení. Celkově kapacity potřebného krizového bydlení odhaduje na **4-5** bytů.

Další údaje prezentované v následující tabulce zachycují osoby opouštějící výkon trestu a náhradní výchovu dle statistik sociální kurátorky včetně počtu osob, které neměly zajištěny po opuštění náhradní výchovy (dětský domov, výchovný ústav, pěstounskou péči) či výkonu trestu nebo výkonu vazby standardní bydlení. V případě výkonu trestu se u obyvatel Vsetína jednalo v roce 2015 o **3** případy a v dalších letech o **4** případy.

	2015	2016	2017 1/2
Počet propuštěných osob z VTOS/VV - ORP /	20	31	13

³⁶ Z toho v 6 případech se jednalo o seniory.



z toho Vsetín	7	6	6
Počet propuštěných osob VTOS/VV bez standardního bydlení – ORP/	4	7	6
z toho Vsetín	3	4	4
Počet osob opouštějící DD, VÚ, PP – ORP/	6	11	12
z toho Vsetín	1	4	5
Počet osob opouštějící DD, VÚ, PP bez standardního bydlení – ORP/	0	2	3
z toho Vsetín	0	2	0

Tabulka 14 - Evidence sociální kurátorky, MěÚVsetín (Zdroj: MěÚ Vsetín)

Následují statistiky sociálních služeb pro lidi bez domova. Služby pro lidi bez domova provozuje ve Vsetíně Elim a Azylový dům pro ženy a matky s dětmi (klientem se mohou stát matky s dětmi i ženy bez dětí). Azylový dům pro ženy a matky s dětmi provozuje vedle pobytové služby také terénní asistenční službu a poradnu pro rodinu. Následující tabulka zachycuje využívání sociálních služeb v roce 2016.

Počet ubytovaných žen a matek s dětmi	29
Počet rodin, kterým je poskytována pomoc v jejich domácnostech	324
Počet osob využívajících poradenství	173

Tabulka 15 - Statistika sociálních služeb AD pro ženy a matky s dětmi za rok 2016 (Zdroj: Výroční zpráva AD pro ženy a matky s dětmi)

Spádová oblast sociálních služeb této organizace je však širší, než jen na oblast Vsetína a ORP Vsetín a zahrnuje další obce: Vizovice, Zlín, Valašské Klobouky a Bystřici pod Hostýnem. Co se týká samotného azylového domu, dle doplňujících informací organizace, mělo z ubytovaných žen trvalé bydliště ve Vsetíně 8 žen. Vedle 29 žen bylo zde ubytováno také 24 dětí. Kapacita zařízení je 23 lůžek.

Na problematiku osob bez domova se mimo cílovou skupinu AD pro ženy a matky s dětmi zaměřuje Elim Vsetín.³⁷ Provozuje azylový dům pro muže, noclehárnu pro muže a ženy, terénní službu, denní centrum. Prezentovaná tabulka zachycuje statistiku využívání služby azylový dům.

	Rok 2015	Rok 2016
Počet klientů	76	75
Počet lůžek	36	36
Počet lůžkodnů	12 205	12 332
Počet intervencí celkem	3 014	2 527

³⁷ Vedle služeb pro lidi bez domova provozuje ještě službu sociální rehabilitace.



• Individuální intervence	2 721	2 226
• Skupinové intervence	0	0
• Interdisciplinární intervence	93	301
Počet úvazků pracovníků v přímé péči	7,160	7,594

Tabulka 16 - AD pro muže Elim Vsetín (Zdroj: Výroční zpráva Elim Vsetín)

Kapacita této služby byla využita v roce 2016 na 93,59 % a využilo ji v tomto roce 75 klientů. Z nich mělo trvalé bydliště ve Vsetíně 27 klientů. Další tabulka zachycuje statistiku služby noclehárny pro muže a ženy. Tu využilo v roce 2016 celkem **83** klientů. Celková kapacita byla využita na 43,14 %, z toho noclehárna muži na 47,56 %, noclehárna ženy na 29,85 %. Trvalé bydliště ve Vsetíně mělo z klientů noclehárny **38** osob.

	2015	2016
Počet klientů	80	83
Počet kontaktů	2451	2526
Počet lůžek	16	16
Počet lůžkodnů	2451	2526
Počet úvazků pracovníků v přímé péči	1,280	1,394

Tabulka 17 - Noclehárna pro muže a ženy Elim Vsetín (Zdroj: Výroční zpráva Elim Vsetín)

45 klientů Elim Vsetín využilo službu v roce 2015 terénní práce v a 47 v roce 2016. Službu denní centrum využilo 81 klientů v roce 2015 a 86 v roce 2016. Tyto statistiky nám dávají vhled pro možný odhad velikosti cílové skupiny osob bez přístřeší, klienti využívající terénní práci, denní centrum a noclehárnu zachycují informaci o skupině osob, která z velké části spadá do kategorie bez střechy dle typologie ETHOS.

Další data k oblasti sociálního vyloučení

Spolehlivým zdrojem dat o cílové skupině lidí bez domova je také šetření realizované v roce 2014 s cílem zjistit počet lidí bez domova a zjišťovalo také další informace o této cílové skupině. *Analýza osob bez domova na území okresu Vsetín (2014)*, **odhaduje počet osob bez domova v kategoriích typologie ETHOS bez střechy a bez bytu na 101 osob v ORP Vsetín.** Z toho 53 bylo započteno v pobytových službách a noclehárně a 48 v terénu. Vyjma 13 osob byli všichni lidé bez domova sečtení na území Vsetína. Z rozhovoru s institucionálními aktéry vyplynulo, že dané údaje jsou relevantní i v současnosti a že nedochází k větším výkyvům v počtu osob této cílové skupiny v posledních letech. Proto bude pro nás toto šetření klíčové v odhadu počtu lidí bez domova dle typologie ETHOS v závěru této podkapitoly. Dané údaje je ale potřeba doplnit informacemi o počtu lidí na ubytovnách, které do sčítání nebyly zahrnuty.



S vazbou na problematiku sociálního bydlení ve Vsetíně je potřeba také zmínit problematiku sociálně vyloučených lokalit ve Vsetíně, tedy míst, kde dochází ke koncentraci sociálně vyloučených osob. Dle *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) ve dvou největších sociálně vyloučených lokalitách ve Vsetíně: Poschle a Jiráskové 409 žije oficiálně **236 obyvatel**, reálně je zde však počet obyvatel větší (jsou to lokality, ve kterých byty vlastní město). Tyto vyloučené lokality jsou osídleny téměř výlučně Romy. Také se zde vyskytují další menší lokality s větší koncentrací sociálně vyloučených obyvatel, mezi nimiž se objevují i zástupci z řad majority.

Statistiky z oblasti sociálního vyloučení uzavírají statistiky exekucí ve Vsetíně. Dle Mapy exekucí je aktuálně ve Vsetíně **1682 obyvatel v exekuci**³⁸, počet exekucí je 7 784. Exekučně vymáhaná jistina je 1 225 065 777 Kč a průměrná jistina na exekuci je 157 383 Kč. Struktura dlužníků dle počtu exekucí na dlužníka není z Mapy exekucí dohledatelná. Vyjdeme-li ale v odhadu z celorepublikových údajů, tedy pokud pro přepočítání struktury dlužníků dle počtu exekucí použijeme údaje za celou ČR, které jsou známy³⁹ a stanovíme-li jako indikátor předluženosti tři a více exekucí, **tak je ve Vsetíně v dluhové pasti 986 osob**. Tato situace se však může přenášet na další rodinné příslušníky, kteří ve statistikách exekucí nemusejí být zachyceni (typicky například děti mladší 15 let).

Údaje o exekucích lze ještě doplnit údaji Katastrálního pracoviště Vsetín, kde bylo v roce 2016 evidováno 542 zápisů exekučních příkazů k prodeji nemovitosti a 170 výmazů, což jsou informace za celou spádovou oblast katastrálního pracoviště.

Shrnutí, odhad velikosti potenciální cílové skupiny sociálního bydlení

Dále se zastavíme u jednotlivých statistik zachycujících sociální vyloučení ve Vsetíně s vazbou na odhad velikosti potenciální cílové skupiny sociálního bydlení ve Vsetíně. Nejprve se pokusíme odhadnout velikost cílové skupiny osob v nejzávažnější bytové nouzi: počet lidí bez domova dle typologie ETHOS. Dále potom odhad počtu sociálně vyloučených osob ve Vsetíně a odhad velikosti cílové skupiny nízkopříjmových obyvatel ve Vsetíně, jak byly definovány záměrem zákona o sociálním bydlení.

Počet osob v nejzávažnější bytové nouzi

Analýza osob bez domova na území okresu Vsetín (2014), **odhaduje osob bez domova v kategoriích bez střechy a bez bytu na 101 osob v ORP Vsetín**. Vzhledem k tomu, že z rozhovorů s institucionálními aktéry vyplývá, že problematika bezdomovství ve svých trendech nedoznala výrazných proměn, lze předpokládat relevanci tohoto šetření a odhadu i pro současnou situaci. Téměř všechny osoby, pouze s výjimkou několika osob v terénu, byly sečteny na území Vsetína. Šetření však nezahrnovalo osoby žijící na komerční ubytovně a dále lze předpokládat určitou skupinu lidí bez domova, kteří zůstávají veřejnosti skryti (například nouzově přespávají u kamarádů apod.).

³⁸K datu 31.12.2017.

³⁹ Exekutorská komora, 2017. *Velká pětka statistik za rok 2016*. Prezentace.



Doplatky na bydlení na ubytovny a hotely (které nebyly zachyceny ve sčítání) byly ve sledovaném období vypláceny 42 osobám. **S přihlédnutím též ke statistikám naplněnosti sociálních služeb ve Vsetíně odhadujeme počet lidí bez domova dle typologie ETHOS ve Vsetíně v současnosti na 110-150.**

Skupina osob ve zvýšené míře ohrožená sociálním vyloučením

Pro stanovení odhadu počtu osob ve zvýšené míře ohrožených sociálním vyloučením, vycházíme vedle výše zmíněného odhadu počtu osob v nejzávažnější bytové nouzi z počtu osob, které jsou existenčně závislé na výplatě dávek v hmotné nouzi, tedy na doplacení do životního minima. Dále z odhadu počtu osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách ve Vsetíně a odhadu počtu osob v dluhové pasti.

Dle *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) ve dvou největších sociálně vyloučených lokalitách ve Vsetíně (Poschle a Jiráskové 409) žije oficiálně **236** obyvatel, reálně je zde však počet obyvatel větší (v lokalitě Poschla až o jednu třetinu) a také se vyskytují další menší lokality s koncentrací sociálně vyloučených osob. U vybraných soukromých pronajímatelů se například **jedná se o asi 60 bytů s cca 120 lidmi, nicméně počet těchto bytů (kam lze zahrnout i některé další městské mikro-lokality) je řádově vyšší.**

Dle stejného zdroje bylo na výplatě dávek v hmotné nouzi v době realizace výzkumu existenčně závislých 928 osob (404 domácností). V době našeho šetření se jednalo o **1000** osob. Je třeba doplnit informaci, že část osob, která je v situaci, že nedisponují příjmem ani majetkem, je mimo systém hmotné nouze z důvodu sankčního vyřazení z evidence uchazečů o zaměstnání, nebo vlastní volby (což lze předpokládat není tak časté jako první případ). Na spádovém území kontaktního pracoviště ÚP Vsetín se jednalo v červnu až listopadu 2017 o 225 osob, které byly sankčně vyřazeny z evidence. Kdy 40% podíl, což činí poměr obyvatel Vsetína vůči počtu obyvatel ostatních obcí spadajících pod kontaktní pracoviště ÚP, by představoval **90** osob.

Dále je dle našeho odhadu ve Vsetíně **986** předlužených osob, kteří čelí 3 a více exekucím. A tato situace se v některých případech může přenášet na další rodinné příslušníky, kteří ve statistikách exekucí nejsou zahrnuti.

Jednotlivé kategorie se samozřejmě mohou prolínat: osoba v exekuci může žít v sociálně vyloučené lokalitě a pobírat dávky v hmotné nouzi. Takže k počtu osob ohrožených sociálním vyloučením nemůžeme dojít prostým součtem těchto čísel. Náš odhad osob ve větší míře ohrožené sociálním vyloučením je **1000 – 1300** osob ve Vsetíně. Nicméně lze samozřejmě předpokládat, že většina těchto obyvatel má zajištěno standardní bydlení, v některých případech v obecním bytě.⁴⁰ Otázkou však může být, zda náklady za bydlení nejsou pro domácnost příliš vysoké, nepotřebuje-li domácnost podporu sociální práce pro udržení bydlení, či z důvodu bydlení v sociálně vyloučené lokalitě nemá zájem o přestěhování mimo sociálně vyloučenou lokalitu.

⁴⁰ Viz odhad počtu lidí bez domova, ale část může být též v situaci nejistého nebo nevyhovujícího bydlení dle typologie ETHOS.



Počet osob v bytové nouzi rozšířený o nízkopříjmové hledisko

Věcný záměr zákona o sociálním bydlení (MPSV, 2017) rozšiřuje skupinu osob v bytové nouzi nad rámec osob bez bydlení o osoby s nízkými příjmy, které vynakládají velkou část nákladů na bydlení. A to víc než 40 %, pokud zároveň těchto 40 % nepřekračuje výši normativních nákladů na bydlení, a zároveň započitatelný příjem domácnosti po úhradě nákladů na bydlení nepřesahuje 1,6 násobku životního minima (a též s vazbou na zhodnocení majetku).

Z uvedených statistik pro nás pro odhad této cílové skupiny můžeme vedle odhadů pro osoby ohrožené sociálním vyloučením dále využít statistiky vyplacených příspěvků na bydlení

Z uvedených statistik pro nás pro odhad této cílové skupiny můžeme vedle odhadů pro osoby ohrožené sociálním vyloučením dále využít statistiky vyplacených příspěvků na bydlení, jedná se o **905** domácností pro celé území kontaktního pracoviště ÚP Vsetín, kdy nárok na dávku vyplývá právě z poměru výdajů vynakládaných na bydlení, jedná se však o 30 %.⁴¹ Pokud bychom vyšli z poměru obyvatel Vsetína k ORP Vsetín, jednalo by se o **362 domácností**. A pokud bychom dále vyšli z průměrného počtu osob na domácnost ve Vsetíně, což je 2,3 osob, jednalo by se asi o **833 osob**.⁴²

Celorepubliková data pro odhad velikosti cílové skupiny osob vynakládajících vysoký poměr výdajů na bydlení obsahuje šetření EU-SILK 2013.⁴³ Mezi skupinu domácností častěji vynakládajících na bydlení více než 40 % příjmů patří dle těchto dat domácnosti jednotlivců, jedná se o 29,6 % domácností. A domácnosti osamělých rodičů, jedná se o 26,2 % domácností. Ve Vsetíně žije v jednočlenných domácnostech 3940 osob a je zde 838 domácností osamělých rodičů (dle SLDB 2011).

Pokud bychom vyšli v odhadu z přepočtu údaje pro celou ČR na Vsetín, jednalo by se o **1154** osob v domácnostech jednotlivců a **220 domácností**, samozvitelek a samozvitelů. Toto číslo je samozřejmě pouze velmi hrubý odhad, který nám rozhodně neposkytuje přesná a validní data a který by bylo navíc nutné rozšířit o další typy domácností. Mezi další typy domácností ohrožené ve větší míře chudobou patří rodiny se třemi a více dětmi nebo tzv. závislými osobami, těch je ve Vsetíně celkem 290.

Vzhledem k tomu, že nedisponujeme dostatečným množstvím validních dat, číselný odhad této cílové skupiny neuvádíme. Z definice věcného záměru zákona o sociálním bydlení vyplývá, že ne všichni, kteří vynakládají daný poměr příjmů na bydlení, patří mezi osoby v bytové nouzi. Jako potenciální klientelu sociálního bydlení nelze samozřejmě zahrnovat osoby vlastníci nemovitosti (byť to neplatí zcela a některé nemovitosti jsou zatíženy exekucními příkazy, jak uvádíme výše).

Pokud by do budoucna bytová politika chtěla vedle sociálního bydlení více cílit také na dostupné bydlení, výše naznačené odhady by mohly napomoci její kvantifikaci. Daný odhad cílové skupiny

⁴¹ A mohli bychom doplnit také statistiku zachycujících zdravotně znevýhodněné, tuto skupinu lze chápat jako jednu ze skupin více ohrožených bytovou nouzí i nízkými příjmy. Kontaktní pracoviště ÚP pro celou spádovou oblast eviduje k listopadu **1929** osob pobírající příspěvek na péči, **1950** osob, které vlastní průkaz osoby se zdravotním postižením a **1400** osob pobírajících příspěvek na mobilitu.

⁴² Doplníme ale, že část sociálně vyloučených nepobírá tuto dávku a pobírá pouze dávky v hmotné nouzi nebo je bez příjmu ze sociálních dávek.

⁴³ Dle Šimíková, I. Vyhlídal, J. 2015. *Popis velikosti a struktury osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV.



sociálního/dostupného bydlení by pak potřeboval přesnější odhady počtu osob vynakládající velkou část příjmu na bydlení, žijících v nájemní formě bydlení ve Vsetíně. V nájemních bytech žije ve Vsetíně dle SLDB 2011 celkem 2110 bytových domácností, což činí celkem 18,9 % všech bytových domácností.

Pro ilustraci můžeme ještě v závěru uvést čísla pro celou ČR. Dle šetření EU-SILK 2013⁴⁴ je v české republice v situaci bytové nouze, kdy vynakládá na bydlení více než 40 % a jejich zbylé příjmy nepřesahují hranici 1,6 násobku životního minima, 513 434 dospělých osob a 166 628 nezaopatřených dětí. Celkem tedy 680 062 osob, což je přibližně 6,5 % populace ČR.

Shrnutí

Problematika potenciální cílové skupiny lidí v bytové nouzi a žijící v sociálně vyloučených lokalitách je již poměrně dobře zmapována na základě již v minulosti proběhlých analýz. Existující zdroje jsme doplnili aktuálními statistikami ÚP, MÚ Vsetín, neziskových organizací a daty z Mapy exekucí. Náš odhad potenciální cílové skupiny lidí v nejzávažnější bytové nouzi je **110-150** osob ve Vsetíně, osob ve větší míře ohrožených sociálním vyloučením ale může být ve Vsetíně dle našich odhadů až **1000-1300**. Pokud by sociální bydlení cílilo také k nízkopříjmovým skupinám osob, byla by výsledná cílová skupina ještě širší. Potřebu krizového bydlení ve Vsetíně lze na základě expertních odhadů odhadovat na **2-3** byty.

Cílová skupina sociálního bydlení perspektivou místních aktérů

Dále následuje popis problematiky cílových skupin sociálního bydlení, jak je vnímán ve Vsetíně jednotlivými aktéry. Vychází z našich zjištění z individuálních i skupinových rozhovorů. Zachycuje perspektivu představitelů města, především sociálního odboru, ale i zástupce bytové komise, odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje a politických reprezentantů města. Dále potom perspektivu neziskových organizací pracujících se sociálně vyloučenými a perspektivu cílové skupiny samotné. Vedle individuálních rozhovorů byly realizovány dvě fokusní skupiny. První se zástupci poskytující sociální práci a služby cílové skupině ze sociálního odboru i neziskových organizací, druhá se zástupci cílové skupiny žijící v sociálně vyloučené lokalitě na Poschle. Jedná se o metodu skupinové řízené diskuse. Tato metoda byla zvolena pro její efektivitu, kdy lze v relativně krátkém čase získat větší sumu informací z více zdrojů/od více participantů a zároveň lze pracovat s momentální vnitřní dynamikou skupiny.

Tato kapitola je rozdělena do tří částí. Výzkum identifikoval dvě odlišné cílové skupiny pro sociální bydlení. Skupinu lidí bez možnosti vlastního bydlení, kteří jsou v situaci bez střechy nebo bez bytu dle typologie ETHOS. A cílovou skupinu obyvatel, kteří žijí v sociálně vyloučené lokalitě, tedy v oblasti kde

⁴⁴ Dle Šimíková, I. Vyhlídal, J. 2015. *Popis velikosti a struktury osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV.



dochází ke koncentraci sociálně vyloučených osob, ale i různých negativních jevů, sami tuto skutečnost vnímají negativně a chtěli by bydlet mimo sociálně vyloučenou lokalitu. O těchto dvou cílových skupinách pojednávají dvě podkapitoly, třetí se zabývá dalšími potenciálními cílovými skupinami a dalšími zjištěními z provedených rozhovorů.

Osoby v nejzávažnější bytové nouzi

Pro jednotlivce, kteří jsou v situaci bez bydlení, poskytuje ve Vsetíně sociální služby Elim Vsetín, který provozuje azylový dům pro muže, noclehárnu pro muže i ženy, denní centrum a terénní službu pro lidi bez domova. Azylový dům pro ženy a matky s dětmi provozuje pobytovou službu pro ženy s dětmi i bez dětí a dále terénní asistenční službu pro rodiny. Další relevantní informace jsme získali od sociální kurátorky, pracovnice OSPODu a Centra poradenství pro rodinné a partnerské vztahy a také z diskuse proběhlé ve fokusní skupině.

Příčiny vzniku bezdomovectví mohou dle participantů být různorodé. Na jedné straně lze rozlišit bezdomovectví rodin a matek s dětmi, na straně druhé bezdomovectví jednotlivců. Příčiny bezdomovectví jednotlivců souvisí s finančními potížemi, předlužeností, v některých případech závislostí, problémy v rodině, ať už ve vztahu k bývalému partnerovi nebo rodičům. Může být důsledkem rozvodu, nebo také hrubého porušování nájemních smluv s následnou výpovědí. Také může být důsledkem návratu z institucionálního zařízení: dětského domova, výchovného ústavu či výkonu trestu. Tato cílová skupina byla zmíněna ve statistikách výše, kdy sociální kurátorka eviduje poptávku po nalezení bydlení u části osob, kteří se vracejí z institucionálního zařízení.⁴⁵

V případě matek s dětmi bývají příčinou bezdomovectví problémy ve vztahu s partnerem, v některých případech domácí násilí. Bezdomovectví ale může předcházet také výpověď z nájemní smlouvy, případně i nekorektní jednání ze strany pronajímatele a následná neúspěšnost v hledání návazného nájemního bydlení, spojené s bariérami v dostupnosti bydlení.

Mezi bariéry v dostupnost bydlení patří dle informantů obecně nízká nabídka cenově dostupného nájemního bydlení, nutnost platit kaucí (až ve výši tří nájmů včetně energií),⁴⁶ v některých případech provize realitních kanceláří. Také požadavky některých pronajímatelů na doložení pracovní smlouvy k nájemní smlouvě či nedostatek vhodných bytů pro početné rodiny.

Kapacity obecního bydlení jsou nedostatečné, navíc pro některé klienty sociálních služeb jsou podmínky přidělení obecního bytu obtížně splnitelné: zejména požadavek bezdlužnosti vůči městu, v některých případech také požadavek trvalého pobytu ve městě u uživatele sociální služby, který měl předchozí bydliště mimo Vsetín. A také nutnost platit vstupní náklady spojené s úhradou notářské doložky, před vstupem do obecního bydlení. Tyto bariéry pochopitelně podtrhuje špatná finanční situace, zadluženost, či menší schopnost praktické orientace v situaci.

⁴⁵ Pro osoby vracející se z institucionálního zařízení je určen ve Vsetíně dům na půli cesty, rozhovor se zástupcem této organizace byl také zahrnut do výzkumu, kapacitou zařízení ve Vsetíně je 7 bytových jednotek. Přejít do standardního bydlení z této služby je pro klienty dle zástupce organizace problém a bariéry v získání standardního bydlení odpovídají bariérám zmíněným v této podkapitole.

⁴⁶ ÚP v některých případech kaucí doplácí. Pouze ale ve výši dvou nájmů bez energií.



Co se týče dopadu situace bez bydlení odpovídajícího standardu, tak dlouhodobé setrvávání v této situaci dopadá na jednotlivce i domácnosti s dětmi. Při delším pobytu „na ulici“, dochází k prohlubování problémů: závislosti, či dluhů, a možnost návratu k běžnému životu je vnímána po delší době „pobytu na ulici“ jako velmi obtížná.

Matky a rodiny s dětmi se do situace života „na ulici“ nedostávají (jinak by muselo dojít k odebrání dětí), v některých případech ale dochází k migraci matek s dětmi v různých formách substandardního bydlení: azylových domech, ubytovnách, kdy se střídají krátkodobější pobyty v těchto zařízeních a situace negativně dopadá zejména na děti, kterým chybí zakotvení na určitém místě. Téma ukotvení bylo příměrem, který se v rozhovorech s aktéry opakoval poměrně často.

„Když putují pět let po azylových domech tak jsou absolutně neukotvení, hlavně ty děti. Nemají svůj pokojíček, nemají svoje kamarády, nemají svojí třídní učitelku, pořád jsou někde, jak se říká ve větru, to je pro ty děti absolutně nejhorší, že nemají své stereotypy, své zakotvení...“⁴⁷

Jako úspěch v sociální práci byly aktéry vnímány drobné úspěchy při práci, vyřízení sociálních dávek atd., ale v některých případech se daří i zásadnější pokroky v řešení situace klienta (které ale jeden z pracovníků služby pro lidi bez domova vnímal především jako úspěch nezdolnosti klienta v nepříznivé situaci). Přesto se opakovaly názory, že prostupnost bydlení nefunguje ideálně, co se týče přechodu z azylového domu do standardního nebo tréninkového bydlení. Zejména v případě jednotlivců.

Azylový dům přitom není chápán jako přirozená forma bydlení, měl by sloužit pouze na přechodnou dobu. Také některými klienty, například vracejícími se z ústavní výchovy nebo výkonu trestu, není tato forma služby preferována. Některým klientům se ale nedaří vymanit z koloběhu substandardního bydlení. Dalším problémem může být, že nutnost využívat služby azylového domu může vyústit v rozdělení rodiny, protože podmínky azylového bydlení umožňují pouze ubytování matek s dětmi a otci potom musí využít služeb azylového domu pro jednotlivce.

Dle odhadu AD pro muže přešlo do standardního bydlení v roce 2016 přibližně 6 mužů, z celkového počtu 75 klientů, přičemž dle pracovníků by nebyl problém vytipovat vhodné klienty, kterým by sociální bydlení mohlo pomoci v řešení situace (počet klientů vhodných pro přechod z azylového bydlení do bytu odhadují na 10-15). Oproti AD pro muže dle odhadu u AD pro ženy a matky s dětmi byl počet uživatelů, které přešly do standardního bydlení vyšší. Jednalo se o 20 uživatelů, z celkového počtu 29 uživatelů. Bylo to vysvětlováno absencí následného programu/služby pro klienty AD. Elim Vsetín disponuje pouze čtyřmi byty, které provozuje v režimu sociální služby. AD pro ženy a matky s dětmi přitom spolupracuje se soukromými pronajímateli a tato spolupráce umožňuje přechod do standardního bydlení pro klienty AD. Ti pak dále využívají terénní služby.

Spolupráce se soukromými pronajímateli využívají i sociální pracovníci dalších organizací, jedná se zejména o dvě jména soukromých pronajímatelů, sociálním pracovníkům obvykle známá. Některými

⁴⁷ Osobní sdělení účastníka 1. Vlastní terénní záznamy.



pracovníky byli ale tito soukromí pronajímatelé (zejména někteří z nich, jedná se o více osob, jejichž praktiky se mohou lišit a které jsme dopodrobna nezkoumali) hodnoceni rozporuplně, jedná se o majitele, kteří se zaměřují na ubytovávání chudých domácností a prakticky do určité míry supluje existenci sociálního bydlení. Jejich motivací je přitom zisk, který může představovat také stabilní příjem ze sociálních dávek nájemníků. Uvedeným způsobem pronajímání, může postupně docházet k vzniku nových adres s koncentrací chudých obyvatel.

Jako způsob řešení akutní bytové nouze tedy může sloužit azylový dům či noclehárna, ubytovna, které je ve Vsetíně jedna a nepřijímá rodiny s dětmi a také jeden hotel. Vedle toho sociální pracovníci pomáhají lidem v situaci bez bydlení najít vhodný pronájem, při kontaktování pronajímatelů atd. Zde však naráží na bariéry v dostupnosti bydlení uvedené výše.

Někteří sociální pracovníci rozlišují také rodiny, které potřebují pouze zajištění bydlení, není ale u nich potřeba intenzivní sociální práce a rodiny, které vyžadují podporu sociální práce a v některých případech ji možná budou potřebovat do doby zletlosti dětí. Rodiny bez potřeby větší podpory jsou zejména rodiny, u kterých dochází ke vzniku krizových, akutních situací, například z důvodu partnerských konfliktů a násilí, či z důvodu nedostatečných příjmů. Odhad potřebnosti krizového bydlení pro oběti domácího násilí je uveden výše, tato cílová skupina z hlediska potřebných kapacit není zanedbatelná.

Organizace provozující azylové domy vidí jako účelné, když existuje určitá kontinuita v poskytování sociální práce. A zároveň by uvítali větší návaznost sociálního bydlení na svoje služby. Byť například jedna z organizací již provozuje sociální byty v režimu sociální služby a uvažuje do budoucna o pořízování sociálních bytů, poskytovatelé se shodnou, že vzhledem ke kapacitním možnostem je role města nezastupitelná. Vztahy jednotlivých aktérů přitom nebyly hodnoceny jako konfliktní a spolupráce mezi subjekty vykonávající sociální práci: městem a jednotlivými poskytovateli sociálních služeb, probíhá. Jako konfliktní nebyly hodnoceny ani vztahy s Úřadem práce.

Některé z neziskových organizací i sociálních pracovníků města mají se sociální prací sloužící jako podpora v udržení bydlení a prevence ztráty bydlení zkušenost. Jedná se o zkušenost, která by byla aplikovatelná i do nově zavedeného systému sociálního bydlení. Jako dilema, které se objevilo v rozhovorech, bylo téma klientů, kteří mají zájem (a také potřebu) o nízkonákladové nájemní bydlení, nechťejí ale využívat sociální službu, přičemž sociální služba je ve svých principech věc dobrovolná. A dalším dilematem bylo jak skloubit dvojroli, kontrolní roli, spojenou s kontrolou plnění povinností nájemníka a podpůrnou roli sociální práce. Toto dilema vzniká zejména, pokud je spojena role vlastníka nemovitosti a poskytovatele sociální práce.

Otazníkem pro sociální pracovníky, se kterými jsme dělali rozhovory, byla také termínovanost sociálního bydlení, kdy byla preferována spíše větší délka pobytu, z důvodu možnosti většího „ukotvení“ klienta, který potřebuje určitou jistotu a stabilitu ve svém životě.

Nicméně nad potřebností větších kapacit sociálního bydlení, jež je, vzhledem k rozsahu potřebných kapacit, obtížně zvládnutelná jiným subjektem než městem, panovala shoda. Z rozhovorů vyplývá, že prostupnost systému se nedaří zajistit zejména u jednotlivců z azylového domu. U rodin s dětmi však



vyvstává potřeba zajistit stabilní prostředí pro dítě a také dochází k vzniku situací, vyžadující řešení situace formou krizového bydlení.

Důležitým aspektem sociálního bydlení je také desegregace, tedy aby sociální bydlení nepřispívalo k další koncentraci sociálně vyloučených osob na jedno místo.

„Otázka desegregace je nutnost.“... „Koncentrace vyloučených osob je problém. Tito lidé si sebou nesou handicap a problémy, a když je dáváte dohromady, tak se ty problémy násobí. Třeba jako na...“⁴⁸.

Osoby žijící v sociálně vyloučených lokalitách

Dvě největší sociálně vyloučené lokality ve Vsetíně představují lokality Poschla 2082 a 2083 a lokalita Jiráskova 409, jedná se o lokality téměř výlučně obývané Romy. Kontroverzní lokalitu představuje zejména lokalita Poschla, která se nachází mimo běžnou zástavbu a je tvořena z obytných kontejnerových domů. Byla vybudovaná městem v roce 2006 jako ubytování pro obyvatele vystěhované z domu ve Smetanově ulici 1336 a další dlužníky vůči městu. Dle *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) v lokalitě Poschla žije oficiálně **155** obyvatel a lokalitě Jiráskova 409 žije **81** obyvatel, reálně je však počet obyvatel větší. Dále se nachází ve městě několik dalších lokalit s koncentrací sociálně vyloučených osob, dle *Vstupní analýzy města Vsetín 2016* (ASZ, 2016) se vedle dvou největších lokalit jedná o další 4 lokality. Dle odhadu žije v bytech soukromých vlastníků v místech s koncentrací sociálně vyloučených obyvatel dalších **asi 120 lidí** v přibližně 60 bytech.

Důvodem pro zařazení této cílové skupiny mezi cílovou skupinu sociálního bydlení je na jedné straně koncentrace negativních jevů v daných lokalitách ovlivňujících životní možnosti a perspektivu zde bydlících osob, kdy také dochází k časté přelidněnosti bytů. Vedle toho též určité stigma, které sebou tato adresa nese a existující napětí ve vztazích mezi Romy a majoritou, snižující šance na nalezení standardního bydlení mimo „špatné adresy“ pro obyvatele těchto lokalit. V rozhovorech často zaznívalo téma etnické diskriminace na běžném trhu s bydlením, stejně jako téma mezietnického napětí ve Vsetíně.

Systém sociálního bydlení tak může představovat mechanismus zmírňování prostorové etnické segregace. Protože v některých aspektech je situace této cílové skupiny odlišná od osob v nejzávažnější bytové nouzi (byť v některých se příliš neliší), pojednáváme o této cílové skupině samostatně.

V popisu situace této skupiny vycházíme z individuálních rozhovorů s poskytovateli sociálních služeb a sociálních pracovníků: kam se řadí především Diakonie Vsetín (realizující terénní asistenční službu pro rodiny, komunitní práci a nízkoprahové zařízení pro mládež), terénní služba města a OSPOD. Dále také z fokusní skupiny se zástupci poskytovatelů sociálních služeb a s cílovou skupinou realizovanou v lokalitě Poschla.

⁴⁸ Osobní sdělení účastníka 2. Vlastní terénní záznamy.



Jako důvody pro změnu bydliště, odstěhování se ze SVL Poschla byly jmenovány vzdálenost od centra, drahé energie, hygienicky a technicky ne zcela vhodné objekty k bydlení. Jako primární důvod ale byly často uváděny obavy o děti, respektive zvliv, jaký na ně prostředí této vyloučené lokality má. Dle sociálních pracovníků by většina obyvatel SVL chtěla změnit bydliště, byť si uvědomují, že by to muselo znamenat adaptaci na nové podmínky.

V rámci fokusní skupiny s cílovou skupinou toto bylo potvrzeno, objevovaly se stížnosti na technický stav objektů, na umístění lokality poblíž čistírny, přeplněnost bytů, drahé ceny za energie. Z rozhovoru bylo zřejmé, že sami obyvatelé své umístění chápou jako určité stigma, s tím že mladí obyvatelé by se chtěli dostat z lokality. Určitou rezignovanost i negativní vnímání dané adresy podtrhuje následující výrok:

„My se odtud do smrti nedostaneme. Jedině až budeš pod dnem, tak se odtud dostaneš.“⁴⁹

Mezi bariéry pro získání standardního bydlení lze uvést také bariéry uvedené výše v případě cílové skupiny osob v nejzávažnější bytové nouzi: malé kapacity obecního či cenově dostupného bydlení, malé kapacity bydlení pro více početné rodiny, kauce či provize realitních kanceláří, špatnou finanční situaci a zadluženost, v některých případech také chybějící kompetence pro fungování v běžném nájemním bydlení.

K těmto bariérám však přibývají dvě odlišnosti. Prvním z nich jsou předsudky vůči Romům u pronajímatelů bytů, spojené s napětím v mezietnických vztazích. U pronajímatelů bytů z řad majority tak mají Romové menší šanci získat byt do pronájmu, což byla skutečnost opakovaně se objevující v rozhovorech se sociálními pracovníky i fokusní skupině na Poschle. Další odlišností je, že byty v obou největších sociálně vyloučených lokalitách jsou městské, tak byt podmínky bydlení nejsou vnímány jako dobré, představují při splnění základních podmínek určitou jistotu. Tu nemusí znamenat bydlení v bytě pronajatého od soukromníka, či v bytě s termínovanou dobou pobytu. Tato skutečnost, společně s dalšími obavami se změny, mohou působit demotivačně ve vztahu k proměně životních vzorců a snaze vymanit se z života ve vyloučené lokalitě.

Terénní služba města funguje poměrně efektivně jako mechanismus prevence ztráty bydlení ve vyloučených lokalitách Poschla a Jiráskova 409, kde jsou městské byty. Ve spolupráci z bytovým úsekem sociálního odboru působí preventivně proti vzniku a nárůstu dluhů u nájemníků. Co se týče zakázek v bydlení v rámci sociální práce se tak může objevit zakázka řešení ztráty bydlení⁵⁰ či jejího rizika, či zakázka změny místa bydliště mimo SVL. S informací od sociálních pracovníků nevyplývá, že tyto zakázky by se zcela nedařilo řešit, někteří soukromí pronajímatelé jsou otevření ubytování Romům, vzniká tím ale riziko vzniku nové lokality s koncentrací sociálně vyloučených osob. Dle odhadu pracovníků Diakonie se od roku 2012 doposud však pouze 7 jejich uživatelům podařilo přestěhovat mimo prostředí sociálně vyloučených lokalit (nebyly započítávány změny bydliště do

⁴⁹ Osobní sdělení participantky 1. Vlastní terénní záznamy.

⁵⁰ Potom se rodina může ocitnout v situaci výše zmíněné cílové skupiny, dle informací z rozhovorů však není mezi lidmi bez domova mnoho Romů, někdy využívají AD pro ženy a matky s dětmi.



dalších, menších vyloučených lokalit). Terénní služba města odhaduje počet domácností, které se přestěhovali z prostředí vyloučených lokalit do běžné zástavby od roku 2012 doposud na **12** (z toho 6 ve spolupráci s nimi).

Co se týče představy o cílové skupině, jako vhodná cílová skupina se jeví sociálním pracovníkům mladé rodiny, které jsou motivované a snaží se vymanit ze životních stereotypů života ve vyloučené lokalitě.

Zároveň, protože často obývají domácnosti svých rodičů ve vyloučené lokalitě, se u nich neobjevuje tak silně riziko ztráty jistot v bydlení. Jako kritérium sociálního bydlení se pak také může chápat přelidněnost bytu, kdy mladé rodiny často sdílí bydlení se svými rodiči. Sociální pracovníci uváděli, že jsou v kontaktu s několika rodinami, které jsou motivované i plně kompetentní k samostatnému fungování mimo prostředí sociálně vyloučených lokalit (odhad byl 15 rodin).

Dle participantky za předsudky vůči Romům může stát i negativní zkušenost, často je to ale přenesená, tradovaná zkušenost, která ovlivňuje šance Romů obstát v očích majority:

„Samozřejmě existuje i negativní zkušenost lidí, někteří říkají, já už jsem tady jednu rodinu měl, ten byt mi zdevastoval, prostě já tady nikoho nechci... Pak si myslím, že to je taková přenesená špatná zkušenost, která není přímo těch lidí, ale prostě se tak nějak traduje a ovlivňuje ty šance. Ta úspěšnost je dost nízká, musíme narazit na pronajímatele, který přistoupí na to, že prostě půjde o romskou rodinu, že to prostě může být slušná rodina, že to s nima zkusí a že to třeba půjde. Takových pronajímatelů je fakt málo...“⁵¹

Z námi provedené fokusní skupiny vyplývá, že Romové jsou si dobře své marginální pozice vědomi, že život v sociálně vyloučené lokalitě vnímají negativně a že zejména pro mladou generaci by si přáli lepší perspektivu.

„Kdyby to rozhodili, kdyby nebylo ghetto, rozptýlilo se....“⁵²

A z celkového počtu úspěšnosti zakázek změny bydliště mimo vyloučené lokality vyplývá, že tuto zakázku se nedaří příliš často naplnit, z toho důvodu se jeví jako opodstatněné řešení daného problému v rámci systému sociálního bydlení.

Další cílové skupiny sociálního bydlení a další zjištění

Rozdělování klientů do cílových skupin sociální práce a potažmo sociálního bydlení je vždy do určité míry dáno konvencí a někteří z klientů splňují definiční znaky více cílových skupin. Může se jednat o romskou maminku s dítětem v azylovém domě či člověka žijícího na ulici s vážným duševním

⁵¹ Osobní sdělení participantky 2. Vlastní terénní záznamy.

⁵² Osobní sdělení participanta 3. Vlastní terénní záznamy.



onemocněním (zkušenosti v celorepublikovém měřítku ukazují, že spojení bezdomovectví a duševního onemocnění není nijak výjimečné).

Některé z dalších cílových skupin byly zmíněny výše: osoby navracející se z ústavní výchovy, výkonu trestu, neboť patří do skupin více rizikových z hlediska vzniku bytové nouze. Stejně tak oběti domácího násilí.

Další cílovou skupinou, která byla součástí našeho dotazování, představují lidé se závislostí na návykových látkách. Dle expertního pohledu sociálních pracovníků pracujících s touto cílovou skupinou, má smysl sociální bydlení pro tuto cílovou skupinu zejména ve spojitosti s následnou pomocí po absolvování protidrogové léčby. Zde je ale lepší systém, který by zahrnoval více měst, protože pro klienty je často bezpečnější změnit v následné terapii místo bydliště, z důvodu rizika recidivy při kontaktu s původním prostředím. Proto se by mohlo být s vazbou na dané potřeby adekvátnější vytvářet systém sociálního bydlení pro tuto cílovou skupinu v rámci kraje a ne v rámci jednoho města.

Osoby v seniorském věku a se zdravotním znevýhodněním představují další cílovou skupinu sociálního bydlení. Z rozhovorů i bytových kapacit vyplývá, že potřeby těchto cílových skupin se daří v rámci existujících kapacit oproti osobám ohroženým sociálním vyloučením lépe naplnit díky bytům zvláštního určení.

Co by stálo ještě za další ověření, je zda dostačují bezbariérové byty a také se zaměřit ještě více na potřeby osob s vážnější psychiatrickou diagnózou. Do našeho výzkumu se bohužel nepodařilo zahrnout klíčovou organizaci, poskytující sociální služby této cílové skupině, ale zkušenosti z jiných měst ukazují, že se jedná o cílovou skupinu s potřebou této formy podpory.⁵³

Mezi další zjištění z rozhovorů, které stojí za zmínku, patří téma nárůstu seniorů či invalidů bez nároku na výplatu důchodu z důvodu nedostatečné platby sociálního pojištění a následné riziko nárůstu lidí bez domova v seniorském věku či se zdravotním znevýhodněním. A zejména systémový problém: nedostatečné kapacitní zařízení pro nemohoucí lidi bez domova, kdy při zhoršení zdravotního stavu situace neumožňuje setrvání v azylovém domě a už vůbec ne přežití v prostředí „ulice“. Podobně jako sociální bydlení v rámci následné pomoci lidem po terapii závislosti, toto téma přesahuje hranice města a vztahuje se ke krajské síti sociálních služeb. Nicméně je potřeba do budoucna počítat s palčivým problémem bezdomovectví seniorů a nemohoucích lidí.⁵⁴ A částečně je možno na tento problém reagovat díky kapacitám v bytech zvláštního určení.

Shrnutí kvalitativních zjištění

Hlavní problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel Vsetína identifikovaný v pracovních skupinách metodou přístupu logického rámce (strom problémů, příčin a dopadů), potvrzují i zjištění

⁵³ Viz např. Stanoev, M. a kol. 2016. *Souhrnná výzkumná zpráva: Analýza potřeb vybraných cílových skupin sociálních a souvisejících služeb na území Statutárního města Opavy*. Opava: Slezská univerzita v Opavě.

⁵⁴ Informace z rozhovorů dokonce naznačují, že v některých případech se v souvislosti s touto problematikou může objevovat poptávka po neregistrovaných zařízeních sociálních služeb, z důvodu absence kapacit v oficiálních, registrovaných zařízeních.



našeho výzkumu. Jedná se o nedostatečné kapacity/možnosti standardního bydlení pro cílovou skupinu. Dalším problémem je kumulace problémových jevů ve vyloučené lokalitě s nedostatečnou možností změny způsobu života a získání bydlení mimo vyloučenou lokalitu pro romské obyvatele těchto lokalit.

Mezi bariéry v získání standardního bydlení patří nízká nabídka cenově dostupných bytů, kauce a provize realitních kanceláří, které představují vstupní náklady pro pořízení bydlení. Nabídka obecních bytů je malá a pro zástupce cílové skupiny může být bariéra v získání bytu bezdlužnost vůči městu a trvalé bydliště ve Vsetíně, či úhrada notářské doložky. Možnosti cílové skupiny také limituje špatná finanční situace, v některých případech zadluženost či nedostatečné kompetence pro samostatné bydlení, které vyžadují podporu sociální práce pro fungování v samostatném bydlení.

Pro sociálně vyloučené obyvatele z řad Romů jsou další bariérou předsudky související s mezietnickým napětím ve městě, kdy v rozhovorech se opakovala informace, že pro Romy je obtížnější získat nájemní smlouvu na realitním trhu ve městě.

Jako prioritní cílová skupina pro sociální bydlení ve Vsetíně se tak jeví dvě, respektive tři cílové skupiny. Domácnosti v nejzávažnější bytové nouzi: jednotlivci i domácnosti s dětmi a Romové žijící v sociálně vyloučené lokalitě s motivací k změně způsobu života.

Nejméně se dle dostupných expertních odhadů daří řešit bytovou situaci jednotlivcům v bytové nouzi, klientům z azylového domu. Z celkového počtu 75 klientů AD se v roce 2016 podařilo do standardního bydlení přejít dle odhadu pouze 6 klientům. Pro naplňování konceptu prostupného bydlení chybí návazná možnost získat sociální bydlení pro klienty azylového domu pro muže. Stejně tak počet romských domácností, kteří spolupracují se sociální službou a podařilo se jim přestěhovat se mimo vyloučenou lokalitu, je v posledních letech v řádu jednotek.⁵⁵ Bez zavedení systému sociálního bydlení nelze pravděpodobně do budoucna očekávat změnu.

Řešení nejzávažnější bytové nouze domácností s dětmi se daří dle dostupných odhadů řešit lépe, také díky zavedené spolupráci s majiteli soukromého bytového fondu. Vzhledem k dopadu nejzávažnější bytové nouze na děti a riziku rozpadu rodiny, by ale samozřejmě bylo chybou tuto cílovou skupinu v systému sociálního bydlení nezohlednit.⁵⁶ U této cílové skupiny se navíc objevuje potřeba vytvoření krizového bydlení, pro rodiny které z různých důvodů ztratily možnost vlastního bydlení. Jedním z důvodů vzniku bytové nouze může být také domácí násilí. A u této cílové skupiny se také častěji objevoval u informantů z řad sociálních pracovníků názor, že ne všechny domácnosti, které potřebují řešit bytovou situaci, potřebují také intenzivní podporu sociální práce.

Zmíněná spolupráce se soukromými pronajímateli souvisí se situací ve Vsetíně, kdy několik soukromníků pronajímá byty sociálně vyloučeným, lidem pobírajícím sociální dávky. V některých

⁵⁵ Terénní služba města odhaduje počet domácností, které se přestěhovali z prostředí vyloučených lokalit do běžné zástavby od roku 2012 doposud na 12 (z toho 6 ve spolupráci s nimi). Dle odhadu pracovníků Diakonie se od roku 2012 doposud však pouze 7 jejich uživatelům podařilo přestěhovat mimo prostředí sociálně vyloučených lokalit (nebyly započítávány změny bydliště do dalších, menších vyloučených lokalit).

⁵⁶ Vedle zmíněných cílových skupin se objevují další specifické cílové skupiny, do určité míry podřaditelné pod uvedené cílové skupiny: např. lidé vracející se z výkonu trestu, nebo ústavní výchovy. Cílovou skupinou, jejíž potřeby by bylo potřeba ještě zvážit, jsou lidé se závažnější psychiatrickou diagnózou.



případech dokonce dochází ke spolupráci se sociálními službami. Přestože hlavní motivací soukromníků je pochopitelně zisk a v rozhovorech se objevovaly (minimálně na některé z nich) rozporuplné názory, nikdy nebyla hodnocena jejich praxe jako velmi negativní a závažná forma byznysu, která neblaze proslula v jiných městech na severu Moravy a Čech. Někteří sociální pracovníci tuto formu bydlení svým klientům naopak doporučují, případně i systematictěji spolupracují. Tito soukromníci vlastně do určité míry začali suplovat roli sociálního bydlení pro sociálně vyloučené ve městě.

Jednou z otázek pro nastavení systému sociálního bydlení ve Vsetíně je tak otázka spolupráce s těmito soukromníky, vzhledem k předpokládané kapacitě sociálního bydlení nelze očekávat zmizení poptávky po jejich službách. Dalším otázkou pro nastavení sociálního bydlení je spolupráce jednotlivých subjektů, role neziskového sektoru a města a návaznost na předchozí sociální práci před vstupem do sociálního bydlení. Důležitým tématem je i prostorové umístění sociálního bydlení, kdy preferovaným řešením by bylo takové umístění sociálních bytů, které by zabránilo další koncentraci sociálně vyloučených osob. V neposlední řadě také samotné nastavení sociální práce v sociálním bydlení.

Závěry

Cílem realizovaného výzkumu bylo vytvořit analytický podklad pro další kroky v oblasti sociálního bydlení ve městě Vsetíně, zejména s ohledem na zamýšlenou koncepci sociálního bydlení. Cílem bylo zmapovat problematiku bydlení ve Vsetíně, ale také potenciální cílovou skupinu sociálního bydlení, z hlediska její kvantifikace i potřeb a specifik. Výzkum vycházel z existujících informačních zdrojů, strategických dokumentů, provedených analýz i dostupných statistik. V rámci výzkumu proběhl sběr aktuálních statistických dat od institucí, byly realizovány rozhovory (hloubkové, doplňkové i skupinové) s relevantními institucionálními aktéry i zástupci cílové skupiny i šetření v terénu. Byla využita také analytická práce spojená s tvorbou strategického plánu sociálního začleňování a pracovními skupinami v rámci lokálního partnerství.

Hlavní problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel Vsetína identifikovaný v pracovních skupinách metodou přístupu logického rámce (strom příčin, dopadů a cílů), **představují nedostatečné kapacity/možnosti standardního bydlení pro cílovou skupinu** (osob sociálně vyloučených, v bytové nouzi). Potřeba sociálního bydlení ve městě Vsetín byla **identifikována a zanesena do strategických dokumentů již v roce 2012, přesto se zatím nepodařilo ve Vsetíně tento cíl realizovat**. Sociální bydlení je přitom realizováno neziskovými organizacemi pouze v řádu jednotek a zavedení systému sociálního bydlení pak představuje opatření reagující na klíčový problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených.

Výzkumná zpráva obsahuje demografický vývoj ve vztahu k problematice bydlení, popis bytového fondu, bytové výstavby a obsazenosti bytů ve Vsetíně. Analyzuje vlastnickou strukturu bytového fondu, aktuální situaci na trhu s byty a dále se zaměřuje na bytový fond ve vlastnictví města. Zaměřuje se také na statistiky zachycující potenciální cílovou skupinu sociálního bydlení a osoby ohrožené



sociálním vyloučením. A vedle toho také na popis problémů a potřeb této cílové skupiny vycházející ze zjištění z realizovaných rozhovorů, především se zástupci sociálních služeb a sociálními pracovníky, ale i se zástupci cílové skupiny a dalšími aktéry.

Z demografických trendů lze zmínit úbytek populace, na kterém se podílel především migrační úbytek, nárůst počtu obyvatel nad 65 let a pokles obyvatel v produktivním věku. Dalším demografickým trendem je nárůst počtu jednočlenných domácností.

Celkem bydlí v bytě či domě, který mají v osobním vlastnictví zhruba 44 - 50 % obyvatel Vsetína, nicméně vzhledem k množství nájemních bytů se v soukromých rukou ve Vsetíně nachází až 67 - 70 % bytového fondu. Zbytek pak tvoří byty družstevní, byty města nebo dalších subjektů.

Na území obce se nachází přibližně 12 300 bytů. Celkový počet bytů ve Vsetíně průběžně narůstá. Od roku 1991 se jejich počet zvýšil o téměř 13 %. Podíl nově vzniklých jednotek ve vlastnictví města na celkovém množství dokončených vsetínských bytů činil od roku 1991 až do současnosti asi 20 %. V poslední době se ve Vsetíně připravuje, nebo již realizuje několik projektů s příslibem vzniku nových bytových domů (soukromých či obecních).

Dle zjištění našeho průzkumu se obvyklé tržní ceny u nabízených bytů v novostavbách ve Vsetíně aktuálně pohybují okolo 30 000 - 31 000 Kč za m² a více, u bytů starších, obvykle v panelové zástavbě v rozmezí 18 000 – 30 000 Kč za m² (průměrně 22 910 Kč za m²) podlahové plochy. Ceny nájemného (bez služeb) se pohybují v rozmezí mezi 100 – 186, průměrně 140 Kč za m². Analýza nabídky nájmu na internetu ukazuje spíše na nedostatek nájemního bydlení.⁵⁷

Skutečnost vysokých a narůstajících nákladů na bydlení a omezené nabídky nájemního bydlení signalizuje snižování dostupnosti standardního bydlení pro širší společenské vrstvy a může způsobovat nárůst lidí ohrožených ztrátou bydlení.

V situaci, kdy existuje poměrně početná skupina lidí, která není schopná (nebo jen velmi obtížně) pořídit si bydlení na soukromém trhu, město nemůže tuto situaci efektivně řešit, protože nedisponuje dostatečnými kapacitami bytů. Město Vsetín je v současné době vlastníkem **541 bytů**, což představuje zhruba 4,4 % všech bytových jednotek na území města (viz graf 15) a přibližně **4,7 % ze všech obydlených bytů ve městě**. V městských bytech bydlí nyní asi 1000 osob (cca 3,8 % obyvatel). Nízký počet bytů je důsledek v několika vlnách probíhající privatizace městského bytového fondu, kdy dřívější počet 3 937 (1996) se snížil na současný počet 541 bytů.

Městské byty dle pravidel přidělování lze rozdělit do 5 kategorií. Vedle „standardních“ obecních bytů jsou z hlediska sociálního bydlení významně 2 kategorie: kategorie bytů zvláštního určení a bytů zvláštního určení sloužících pro ubytování osob se zdravotním postižením a kategorie startovacích bytů. Mezi obecně hodnocená kritéria patří hlavně zletilost, bezdlužnost vůči městu, doložení toho, že uchazeč není vlastníkem žádné nemovitosti, ve které by mohl bydlet, zhodnocení stávající bytové situace žadatele, rodinný stav a počet osob, zdravotní stav aj.

⁵⁷ Je však možné, že část nabídky může být realizována neveřejnými kanály, například na uzavřených skupinách na facebooku, nebo jednoduše přes známé, kde mají majitelé lepší kontrolu nad zájemci a možnostmi zájemců.



Pro popis potenciální cílové skupiny sociálního bydlení a obyvatel ohrožených sociálním vyloučením, byly užity statistiky ÚP, MÚ Vsetín, neziskových organizací pracujících se sociálně vyloučenými, Mapy exekucí a již provedených analýz k dané oblasti. **Počet lidí bez domova dle typologie ETHOS (kategorie bez střechy a bez bytu) odhadujeme ve Vsetíně v současnosti na 110-150.** Vycházíme v tomto odhadu kromě v roce 2014 realizovaného sčítání lidí bez domova, ze statistik sociálních služeb, výplaty sociálních dávek (doplatku na bydlení) a provedených rozhovorů.

Cílovou skupinu sociálního bydlení je však třeba chápat širěji. Náš odhad osob ve větší míře ohrožené sociálním vyloučením, je **1000 – 1300** osob ve Vsetíně. Lidé z této cílové jsou ve větší míře ohrožení ztrátou bydlení, či dalšími riziky v oblasti bydlení. V tomto odhadu jsme vycházeli z počtu předlužených osob, počtu osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách a statistik příjemců dávek v hmotné nouzi. Ve Vsetíně je **1000** osob závislých na příjmu z příspěvku na živobytí a **800** osob pobírá doplatek na bydlení. Počet předlužených osob odhadujeme na **986** (situace dlužníku se ale může přenášet na další členy domácnosti). Lze předpokládat ale značný průnik těchto dvou kategorií, osob předlužených a pobírajících dávky v hmotné nouzi.

Nicméně lze samozřejmě předpokládat, že většina těchto obyvatel má zajištěno standardní bydlení, v některých případech v obecním bytě. Otázkou však může být potřeba podpory sociální práce pro udržení bydlení, zatížení domácnosti náklady na bydlení, či zájem o přestěhování mimo sociálně vyloučenou lokalitu. Pokud bychom chápali cílovou skupinu sociálního bydlení, jak byla definována ve věcném záměru zákona ze začátku minulého roku, musely bychom dále počítat s cílovou skupinou osob, které vynakládají velkou část příjmů (více než 40 %) na bydlení a jejich zbylé příjmy nepřesahují hranici 1,6násobku životního minima. V rámci celé ČR se jedná o 6,5 % populace. Pro odhad této cílové skupiny pro Vsetín však nedisponujeme dostatečným množstvím validních dat.⁵⁸

Zjištění z kvalitativní části výzkumu představují naši interpretací zjištění z provedených rozhovorů.

Hlavní problém v oblasti bydlení sociálně vyloučených obyvatel Vsetína jsou na jedné straně nedostatečné kapacity/možnosti standardního bydlení pro cílovou skupinu sociálně vyloučených. Dalším problémem je kumulace problémových jevů ve vyloučené lokalitě s nedostatečnou možností změny způsobu života a získání bydlení mimo vyloučenou lokalitu pro romské obyvatele těchto lokalit.

Mezi bariéry v získání standardního bydlení patří nízká nabídka cenově dostupných bytů, kauce a provize realitních kanceláří, které představují vstupní náklady pro pořízení bydlení. Nabídka obecních bytů je malá a pro zástupce cílové skupiny může být bariéra v získání bytu bezdlužnost vůči městu, trvalé bydliště ve Vsetíně, či úhrada notářské doložky. Dalšími limitujícími faktory pro získání standardního bydlení jsou špatná finanční situace, v některých případech zadluženost či nedostatečné kompetence pro samostatné bydlení, které vyžadují podporu sociální práce. Pro sociálně vyloučené obyvatele z řad Romů jsou další bariérou předsudky na straně pronajímatelů bytů, související s mezietnickým napětím ve městě.

⁵⁸ V příslušné pasáži se snažíme nabídnout alespoň pomocné indikátory pro odhad této cílové skupiny.



Jako prioritní cílová skupina se tak jeví jednotlivci a rodiny v bytové nouzi a Romové žijící v sociálně vyloučené lokalitě s motivací k změně způsobu života. U rodin s dětmi se objevuje také potřeba krizového bydlení a nutnost situaci řešit s ohledem na dětské členy domácností. U jednotlivců v situaci bezdomovectví a Romů, hledajících bydlení mimo SVL, výzkum identifikoval nízkou úspěšnost zakázek směřujících k získání standardního bydlení (respektive standardního bydlení mimo SVL).

Odhad počtu klientů, mužů využívajících azylový dům, u kterých by sociální pracovníci doporučovali vstup do sociálního bydlení (v rámci zajištění dostupnosti systému), je 10-15. Odhad počtu romských rodin, motivovaných pro vstup do sociálního bydlení, u kterých by zároveň tento vstup sociální pracovníci doporučovali, je 15 rodin. Vedle toho je nutné ještě počítat s kapacitami pro rodiny s dětmi a krizové bydlení (potřebu krizových bytů odhadujeme na 2-3 byty). **Proto doporučujeme v první fázi zavedení sociálního bydlení ve Vsetíně vytvořit kapacitu alespoň 30 bytů, s tím že do budoucna je potřeba počítat s dalším navyšováním kapacity.**

Doporučení pro praxi

Současná bytová politika města dle zjištění našeho výzkumu potřebuje rozšířit svůj záběr o skupinu sociálně vyloučených obyvatel v bytové nouzi. **Vzhledem k tomu, že existuje již nyní 5 různých pravidel pro odlišné režimy obecního bydlení, vytvoření 6. typu obecního bydlení by mohlo vést k špatné srozumitelnosti a přehlednosti celého systému. V rámci nové koncepce bydlení by tak mohlo dojít k celkové revizi bytové politiky, která by reagovala na aktuální problémy a potřeby obyvatel města.**

Jako možná alternativa k současnému stavu se nám jeví vytvořit dva režimy obecního bydlení. Některé byty ponechat pro zaměstnance z klíčových odvětví pro město (například byty pro učitele, zaměstnance policie atd.) a zbytek vyčlenit do režimu široce chápáného sociálního (nebo dostupného) bydlení. Pod sociální bydlení je potom možno zahrnout i byty zvláštního určení a byty zvláštního určení sloužící pro ubytování osob se zdravotním postižením, tedy bydlení pro lidi se zdravotním handicapem a seniory. Dále potom vedle sociálního bydlení pro sociálně vyloučené obyvatele vytvořit dostupné bydlení, cílící na širší vrstvu obyvatel Vsetína, která má nižší příjmy a obtížněji shání adekvátní bydlení.

Tyto změny by ale nijak negativně neměly dopadnout na obyvatele města nyní bydlící v obecních bytech. A proto by se nová koncepce měla týkat pouze nově obsazovaných bytů. Kategorie dostupného bydlení může být přitom definována širěji, než jak byla definována ve věcném záměru Zákona o sociálním bydlení. Například dle poměru k průměrné mzdě, nebo lze vyjít z podobného klíče jako u příspěvku na bydlení. Dostupné bydlení může cílit na mladé rodiny a páry hledající samostatné bydlení, ale i jednotlivce, kteří se chtějí osamostatnit od rodičů, či další skupiny. Startovací byty se potom mohou přesunout buďto do režimu dostupného nebo sociálního bydlení pro sociálně vyloučené.



Dostupné byty a byty pro seniory a osoby se zdravotním handicapem by si mohly ponechat vyšší práh dostupnosti (s vazbou na bezdlužnost vůči městu, byť by bylo vhodné ponechat možnost výjimek, například pro případy seniorů, kterým hrozí bezdomovectví, rodiny v krizi).

U sociálního bydlení pro sociálně vyloučené by potom bylo vhodné snížit práh dostupnosti zejména netrváním na bezdlužnosti vůči městu (alternativou může být požadavek domluvení splátkového kalendáře). Stejně tak vstupní výdaje do bydlení (kauce, notářské doložky) mohou být bariérou pro vstup do sociálního bydlení, pokud se systémově na úrovni města nedomluví možnost proplácet dané náklady z dávky mimořádné okamžité pomoci Úřadu práce. Sociální bydlení je dále nutné provázat se sociální prací (a ideálně v případě posunu situace umožnit přechod do dostupného bydlení, nejlépe bez nutnosti stěhovat se do jiného bytu).

Navrhujeme tedy vytvořit tři kategorie sociálního (dostupného) bydlení: 1. bydlení pro seniory a zdravotně znevýhodněné občany. 2. Dostupné bydlení pro nízkopříjmové obyvatele Vsetína, pro které je zajištění samostatného standardního bydlení hůře dostupné z finančních důvodů. A 3. sociální bydlení pro obyvatele ohrožené sociálním vyloučením, které je spojeno s podporou sociální práce.

Výše naznačené lze chápat jako určitou vizi, ke které by mohla dle našeho doporučení bytová politika směřovat. Koncepce bydlení je ale záležitostí, ve které je třeba hledat konsensus jednotlivých aktérů a ten nelze předjímat. Doporučujeme tedy vytvořit ke koncepci bydlení pracovní skupinu v rámci města, které může pomoci najmutí externího experta, který bude supervidovat tvorbu koncepce, samotnou koncepci ale zpracovat v rámci pracovní skupiny města.

Kromě možnosti celkové revize bytové politiky města, která ale není nutná, zůstávají konkrétní otázky nad nastavením sociálního bydlení pro sociálně vyloučené obyvatele, které bude nutné zodpovědět. Je třeba zodpovědět jak se postavit k termínovanosti sociálního bydlení, jak nastavit sociální práci v sociálním bydlení a dále rozhodovací proces a kritéria přidělení sociálního bytu.

Jako účelné vidíme vytvořit transparentní systém, který zohledňuje dva aspekty: bytovou nouzi a motivační prvek na straně zájemce o sociální bydlení (iniciativu zájemce při řešení situace). Vedle objektivních kritérií (lze vytvořit například bodové hodnocení) ale ponechat i určitou možnost individuálního posouzení situace na základě hledisek sociální práce. Pro přidělování sociálních bytů by se tak mohl vytvořit poradní orgán ze zástupců ze sociální oblasti, který by připravoval žádosti o sociální byty pro bytovou komisi a vydával k nim stanovisko.

Pra nastavení sociální práce jsou potom dvě možnosti: výhradním poskytovatelem sociální práce mohou být sociální pracovníci města, nebo sociální práci může poskytovat město ve spolupráci s neziskovým sektorem. A navázat tak na předchozí spolupráci klienta sociálního bydlení s některou ze sociálních služeb.

Pokud se poskytovatelem sociální práce stane město, tak se nám jeví jako vhodné využít zkušenosti terénních pracovníků města. Terénní pracovníci mají zkušenost s oblastí prevence ztráty bydlení i určitou dvojrolí sociální práce (kdy sociální pracovník zastupuje město, zároveň se ale snaží ošetřit zájmy klienta) a tu lze využít při koncipování sociální práce v bydlení.



Druhou možností je rozdělit kontrolní složku a podpůrnou roli sociální práce na dva subjekty. Podpůrnou sociální práci může realizovat pracovník neziskové organizace a více kontrolní roli, hlídající pravidelné platby, sociální pracovník obce. Ten se může zaměřit také na více technické aspekty údržby bytů a mediaci sousedských vztahů.

Spoluprací se sociálním pracovníkem může být podmíněno například uzavření, prodloužení smlouvy atd. **Od sociální práce je ale potřeba mít reálné očekávání. Možnost životní změny za pomoci sociální práce je omezena a nelze očekávat změnu v životní situaci, pokud se klient se změnou neztotožní. Sociální práce může být poměrně efektivní jako podpůrný nástroj, jako nástroj sociální kontroly však v mnohem omezenější míře.**

Téma potřeby ukotvení a delší jistoty ve spojitosti se sociálním bytem, se objevovalo v rozhovorech poměrně často. Minimální dobu pobytu v sociálním bytu z hlediska této potřeby tak vidíme na 5 let. Otázkou je, zda v případě, že klient sociálního bydlení řádně plní roli nájemníka, neponechat možnost dlouhodobého pobytu (bez časového omezení) klienta v sociálním bydlení. U některých klientů může být cílem osamostatnění se (a možnost pak přejít do obecního bytu bez sociální práce nebo do pronájmu k soukromému pronajímateli) a schopnost samostatně zvládat své problémy, u některých klientů však lze předpokládat dlouhodobou potřebu podpory sociální práce.

Důležitým tématem je komunikace nastavení sociálního bydlení se vsetínskou veřejností. Pokud bude celková koncepce sociálního (dostupného) bydlení širší, lze očekávat také větší legitimitu daných opatření v očích veřejnosti. Téma se také může komunikovat tak, že nejlepší řešení problému bezdomovectví a bytové nouze je prevence, tedy dobrá dostupnost bydlení pro obyvatele a včasná intervence v případě problémové situace v bydlení. Pro větší legitimitu sociálního bydlení lze také využít příběhy, například příběh člověka, který po dlouho dobu žil běžným způsobem člověka ze střední vrstvy, v zátěžové situaci ztratil střechu nad hlavou a nyní se snaží situaci překonat.

Do budoucna také doporučujeme zvážit testování inovativních nástrojů řešení bezdomovectví, metody housing first, kdy lze využít dlouholetých zkušeností poskytovatelů sociálních služeb pro lidi bez domova ze Vsetína i zkušeností s pilotním testováním této metody v rámci ČR. Stejně tak zvážit další kroky v řešení života obyvatel sociálně vyloučených lokalit, zejména Poschle. Pro obyvatele vyloučené lokality motivované ke změně by měla existovat reálná možnost pro tuto změnu. Lze také zvážit investice do zlepšení kvality života v této lokalitě (k tomu je možné hledat vhodné projektové výzvy), aby se oslabil pocit vyloučenosti obyvatel.

Zbývá problém hledání zdrojů pro rozšiřování bytového fondu. Plánovaná výzva IROP dle aktuálních informací bude podobně jako v minulosti obsahovat omezení z hlediska výše příjmu pro nájemníky sociálních bytů (což může být limitující pro sociálně vyloučené klienty, žijící v SVL nebo AD, kterým se podařilo získat relativně dobře placenou práci). Lze také hledat další cesty navyšování bytového fondu města formou výkupu individuálních bytů na realitním trhu nebo v dražbách, dle aktuálních informací však k pružnému nákupu bytů ad hoc dle nabídky na trhu výzvu IROP využít nelze.

Je otázkou, zda do jednání o nastavení sociálního bydlení zahrnout také soukromé pronajímatele bytů, kdy například lze využít spolupráce s nimi k zajištění výstupu klienta či rodiny ze systému



sociálního bydlení. Stejně tak lze hledat vhodné formy spolupráce města se soukromými investory do bytové výstavby a snažit se motivovat je ke spolupráci s městem na vytvoření kapacit dostupného bydlení ve Vsetíně. Dostupné bydlení se jeví jako vhodnější pro tento typ spolupráce, než kapacity sociálního bydlení pro sociálně vyloučené, které mohou být chápány jako rizikové pro investici. Pokud se však vytvoří touto cestou kapacity pro dostupné bydlení, město může mít větší prostor pro sociální bydlení se sociální prací ze zdrojů vlastního bytového fondu.



Další použitá literatura a prameny

BRÁZDÍKOVÁ, M. 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-zamestnance>

Český statistický úřad: *Počet obyvatel v ORP k 31. 12. 2017*. Vsetín 15. ledna 2018. Dostupné online. [cit. 2018-01-15]

Český statistický úřad: *Počet obyvatel v obcích k 31. 12. 2017*. Vsetín 15. ledna 2018. Dostupné online. [cit. 2018-01-15]

DAŇOVÁ, K. *Urbanistický vývoj Vsetína v širších souvislostech* [online]. Olomouc, 2014 [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: https://geography.upol.cz/soubory/studium/dp/2014-rg/2014_Danova.pdf. Diplomová práce. UPOL.

Exekutorská komora, 2017. *Velká pětka statistik za rok 2016*. Prezentace.

Strategický plán rozvoje města Vsetína: pro období let 2014 - 2020. Vsetín, 2013.

Property index: Overwiev 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>

OSV MĚÚ VSETÍN. : *Komunitní plán sociálních služeb a péče ORP Vsetín za období 2015 – 2020* [online]. Vsetín, 2015 [cit. 2017-01-20]. Dostupné z: ris.mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id_org=200223&id_dokumenty=1005

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



STANOEV, M. a kol. *Souhrnná výzkumná zpráva: Analýza potřeb vybraných cílových skupin sociálních a souvisejících služeb na území Statutárního města Opavy*. Opava: Slezská univerzita v Opavě 2016.

ŠÍMÍKOVÁ, I. *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.

ŠÍMÍKOVÁ, I. VYHLÍDAL, J. *Popis velikosti a struktury osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV 2015.

Přílohy

Příloha č. 1 Typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení *ETHOS*

Při stanovování výčtu populací i jednotlivců ohrožených ve Vsetíně 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.“⁵⁹ 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 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 Vsetíně a potažmo v celém ORP doopravdy hrozí, se pokoušíme stanovit v níže uvedeném výčtu.

Typologii *Ethos* jsme mírně poupravili a přizpůsobili podmínkám Vsetína. 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**

⁵⁹ ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. Dostupné z: <http://www.feantsa.org>.



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.**

V následující tabulce uvádíme specifikace jednotlivých kategorií typologie *Ethos*, jež byly vymezeny asociací *Feantsa*.

ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR

1/2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Zdroj: www.feantsa.org)