

**STUDIE DOSTUPNOSTI KRIZOVÉHO A NÁJEMNÍHO BYDLENÍ PRO
NÍZKOPŘÍJMOVÉ SKUPINY OBYVATEL V OBCÍCH ŠLUKNOV,
RUMBURK, VARNSDORF A KRÁSNÁ LÍPA**

RNDr. Jakub Novák, Ph.D.

RNDr. Jana Temelová, Ph.D.



květen 2011

Obsah studie

1. Úvod	3
2. Metodika	4
3. Stav a vývoj socioekonomického složení obyvatelstva	5
• Věková a vzdělanostní struktura	
• Populační vývoj a migrace	
• Nezaměstnanost a sociální dávky	
• Sociálně vyloučené romské lokality	
4. Analýza aktuální situace na regionálním realitním trhu	17
• Struktura bytového fondu a nová výstavba	
• Nabídka a cena nájemního bydlení na realitním trhu	
• Aktuální situace v oblasti poskytování sociálního bydlení	
5. Doporučení kapacit a struktury pobytových služeb a navazujícího bydlení	27

Literatura a informační zdroje

1. Úvod

Cílem předkládané studie je *analýza situace na trhu s bydlením* pro nízkopříjmové skupiny obyvatel v obcích Šluknov, Rumburk, Varnsdorf a Krásná Lípa. V návaznosti na zmapování celkové situace bude pozornost věnována *dostupnosti nájemního a krizového bydlení a doporučení kapacity a struktury pobytových služeb a navazujícího bydlení* v těchto obcích.

V první části studie je stručně zhodnocen stav a vývoj socioekonomického složení obyvatelstva, jehož výsledkem je identifikace skupin ohrožených špatnou dostupností bydlení. V druhé části je sledována struktura bytového fondu, ceny bydlení a situace na regionálním realitním trhu s cílem identifikovat rozsah a strukturu bytového segmentu využitelného pro potřebné skupiny. Třetí část je věnována odhadu vývoje počtu obyvatel v ohrožených skupinách a posouzení potřeb jednotlivých obcí v oblasti bydlení nízkopříjmových skupin obyvatel.

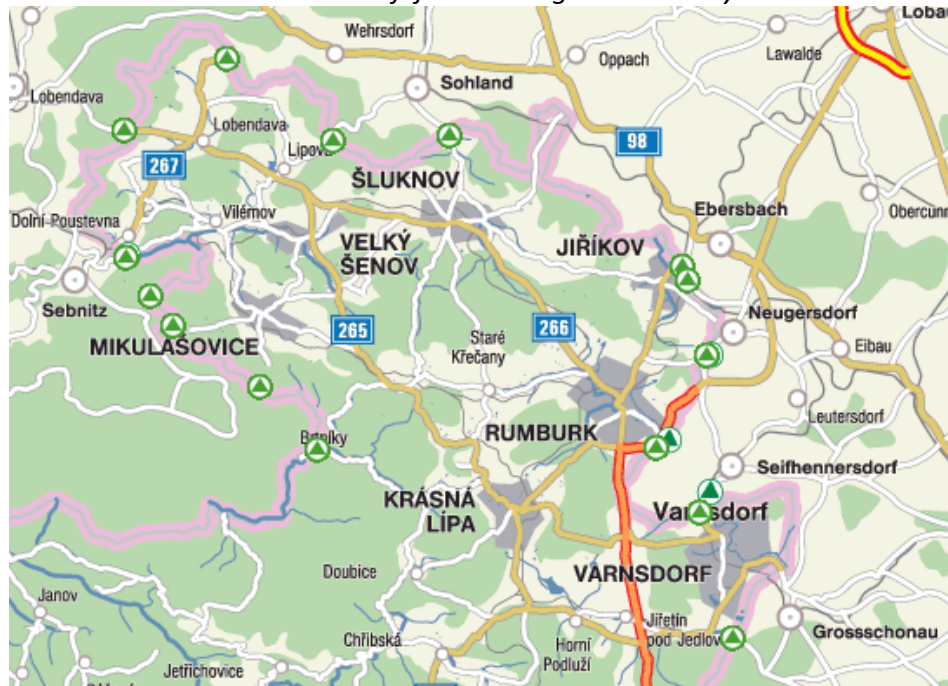
Studované obce se nacházejí ve Šluknovském výběžku při hranicích s Německem (obr. 1). Administrativně spadají do Ústeckého kraje (okres Děčín). Největší obce Varnsdorf a Rumburk jsou zároveň obcemi s rozšířenou působností (Šluknov a Krásná Lípa spadají pod ORP Rumburk). Počet obyvatel jednotlivých obcí je uveden v tabulce 1.

Tabulka 1: Počet obyvatel ve studovaných obcích

Obec	Počet obyvatel (k 31.12.2010)
Varnsdorf	15 867
Rumburk	11 496
Šluknov	5 705
Krásná Lípa	3 683

Zdroj: ČSÚ, 2010

Obrázek 1: Studované obce a jejich širší regionální vazby.



Zdroj: www.atlas.cz, upraveno.

2. Metodika

První analytická část studie využívá širokého spektra shromážděných kvantitativních ukazatelů, které charakterizují socioekonomické složení obyvatelstva a jeho vývoj v posledním desetiletí. Významný zdroj informací představují ojedinělá data a mapové výstupy shromážděné v rámci přípravy Atlasu sociálně prostorové diferenciaci České republiky (Ouředníček, Temelová a Pospíšilová, 2011, více viz http://www.urrlab.cz/?atlas_dif). Podrobné informace o struktuře pobytových služeb a aktuální situaci na realitním trhu byly získány pomocí intenzivního výzkumu od stolu. Expertní znalost místní problematiky vychází z realizace 18 různě rozsáhlých řízených rozhovorů s lokálními aktéry, kteří jsou obeznámeni s problematikou bydlení v regionu Šluknovska. Jednalo se o představitele majetkových odborů (městské byty) a sociálních odborů, terénní sociální pracovníky, zaměstnance azylových domů a realitní makléře.

V návaznosti na první verzi studie proběhlo 21. 4. 2011 v každém z měst setkání s lokálními aktéry (Varnsdorf 5, Rumburk 3, Šluknov 4 a Krásná Lípa 3 účastníci setkání) za účelem shromáždění připomínek a jejich následné zapracování do finální verze tohoto dokumentu.

3. Stav a vývoj socioekonomického složení obyvatelstva

Následující kapitola obsahuje hodnocení obcí Šluknovska z hlediska věkové a vzdělanostní struktury obyvatelstva, populačního vývoje a zaměstnanosti, které je nezbytným podkladem pro identifikaci skupin ohrožených špatnou dostupností bydlení a následnou projekci budoucích potřeb nájemního a krizového bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

Věková a vzdělanostní struktura

Úroveň vzdělanosti obyvatelstva je ve sledovaných obcích v porovnání s celou republikou podprůměrná (tab. 2). Vzdělanostní struktura obyvatel ve větších městech Varnsdorf a Rumburk se pohybuje na úrovni průměrných hodnot Ústeckého kraje, malé obce Šluknov a Krásná Lípa však vykazují výrazně vyšší podíl obyvatel s nejvyšším dosaženým základním vzděláním. Přestože informace o příjmech obyvatel nejsou v české statistice dostupné, finanční obtíže při zajištění bydlení lze očekávat právě ve skupině obyvatel s nejnižším vzděláním.

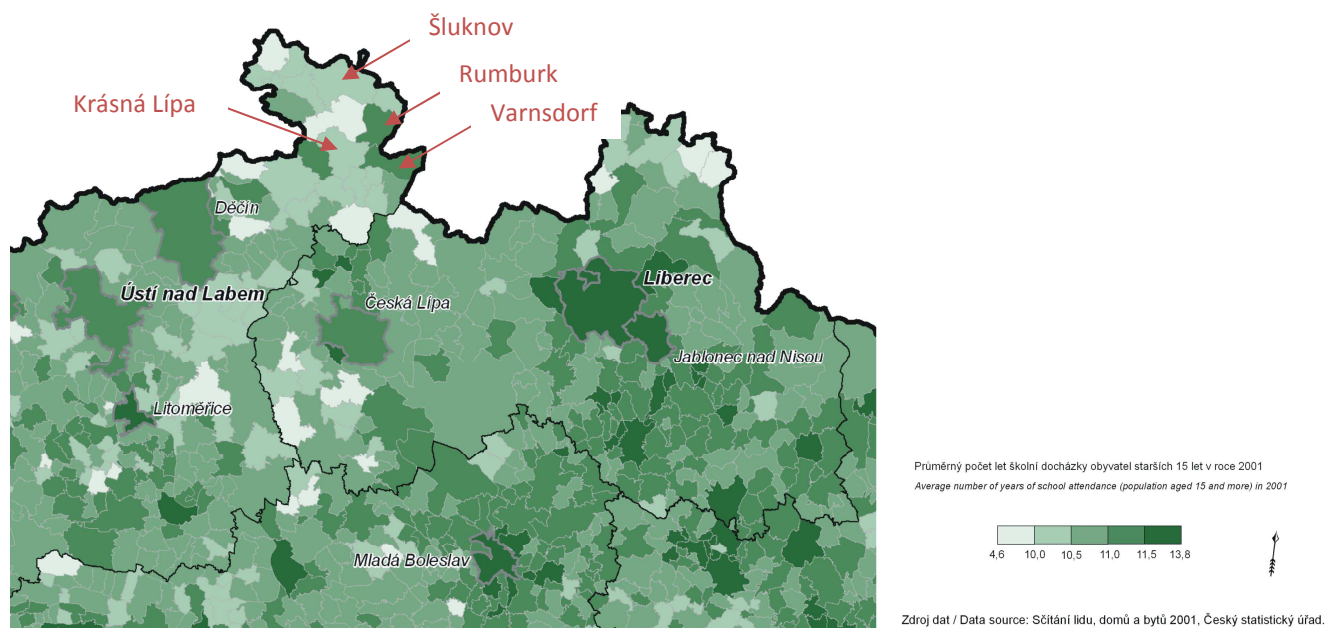
Tabulka 2: Struktura obyvatel podle nejvyššího dosaženého vzdělání (2001)*

Obec	Podíl osob starších 15 let bez vzdělání a se základním vzděláním (%)	Podíl osob starších 15 let s vysokoškolským vzděláním (%)
Varnsdorf	27,2	4,3
Rumburk	25,4	5,3
Šluknov	36,5	2,4
Krásná Lípa	37,7	3,0
Ústecký kraj	28,1	5,3
ČR	23,4	8,9

Poznámka: * Údaje o vzdělanostní struktuře obyvatel na úrovni obcí je možné získat pouze ze sčítání lidu. Výsledky sčítání lidu v roce 2011 za jednotlivé obce budou publikována s více než ročním zpožděním, proto nemohly být pro tuto studii využity.

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001

Obrázek 2: Průměrný počet let školní docházky obyvatel starších 15 let v roce 2001*



Zdroj: upraveno z Puldová (2011). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: *Průměrný počet let školní docházky pro osoby starší 15 let představuje komplexní ukazatel vzdělanosti obyvatel, ve kterém se odrážejí počty osob se základním, učňovským, středním i vysokoškolským vzděláním najednou.

Tabulka 3: Struktura obyvatel podle věku (31. 12. 2009)*

Obec	Celkem obyvatel	Obyvatelstvo ve věku						Index stáří**
		absolutně			v procentech			
		0-14	15-64	65 a více	0-14	15-64	65 a více	
Varnsdorf	15 854	2 438	11 186	2 230	15,4	70,6	14,1	91,5
Rumburk	11 420	1 774	8 230	1 416	15,5	72,1	12,4	79,8
Šluknov	5 676	925	4 027	724	16,3	70,9	12,8	78,3
Krásná Lípa	3 749	643	2 536	570	17,2	67,6	15,2	88,6
Ústecký kraj	836 198	127 116	594 705	114 377	15,2	71,1	13,6	90,0
ČR	10 506 813	1 494 370	7 413 560	1 598 883	14,2	70,6	15,2	107,0

Zdroj: ČSÚ, 2010.

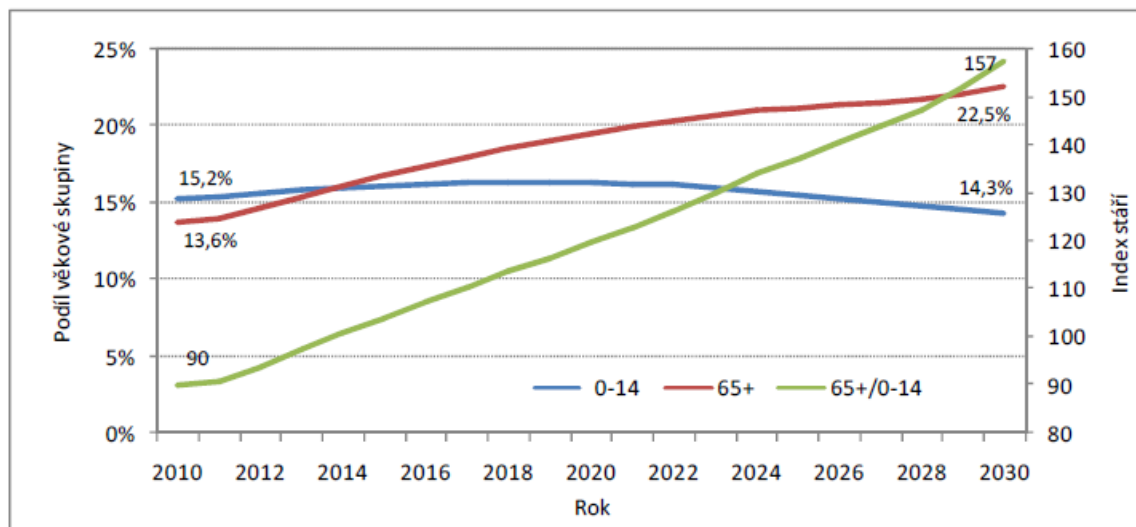
Poznámka: * V době zpracování analytické části studie (prosinec, 2010) nebyly aktuálnější údaje k dispozici. S ohledem na současný populační vývoj (migraci i přirozenou měnu) však mezi lety 2009 a 2010 nedošlo k zásadním změnám věkové struktury obyvatelstva.

**Index stáří udává počet osob na 65 let na 100 dětí ve věku 0-14 let

V současné době vykazují všechny sledované obce progresivní věkovou strukturu, kterou vystihuje převaha počtu dětí do 14 let nad počtem obyvatel nad 65 let (tab. 3). Relativně mladá populace je charakteristická pro celý Ústecký kraj. Populace České republiky, Ústecký kraj nevyjímaje, však demograficky stárne, což sebou přináší rostoucí zastoupení seniorů ve

společnosti. Populační projekce obyvatel Ústeckého kraje předpokládá během následujících 20 let nárůst podílu obyvatel nad 65 let o 9 procentních bodů (obr. 3). Právě lidé v důchodovém věku představují vzhledem k nižší kupní síle ohroženou skupinu z hlediska dostupnosti bydlení. Lze předpokládat, že počet seniorů se bude v následujících desetiletích zvyšovat též ve sledovaných obcích.

Obrázek 3: Projekce obyvatel Ústeckého kraje do roku 2030 podle věkových skupin



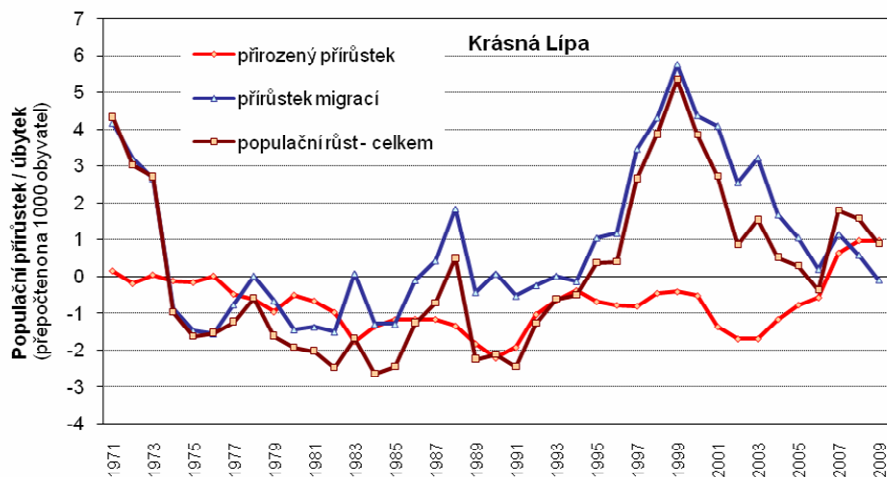
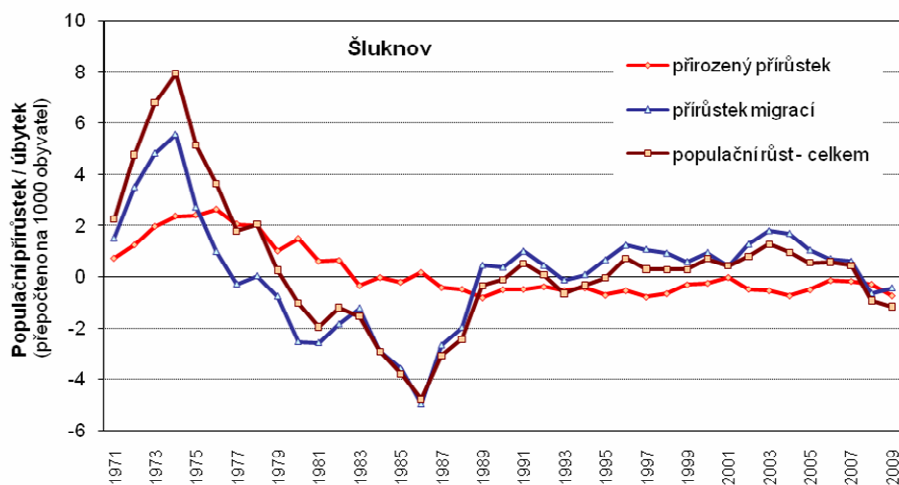
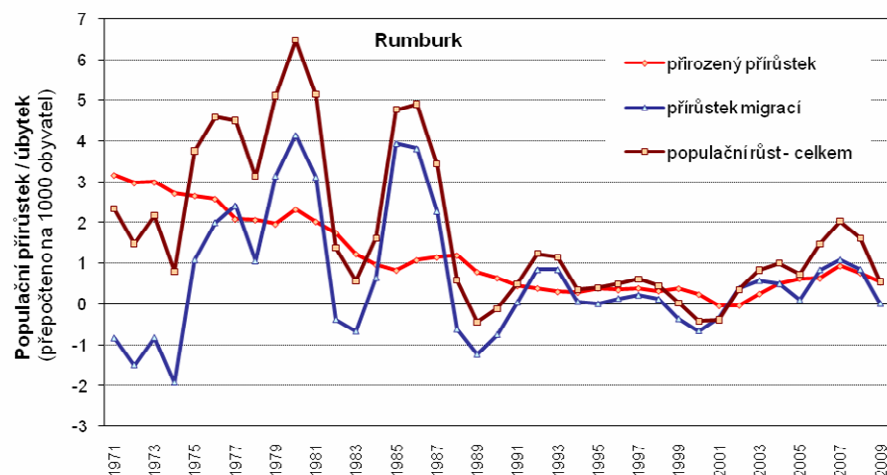
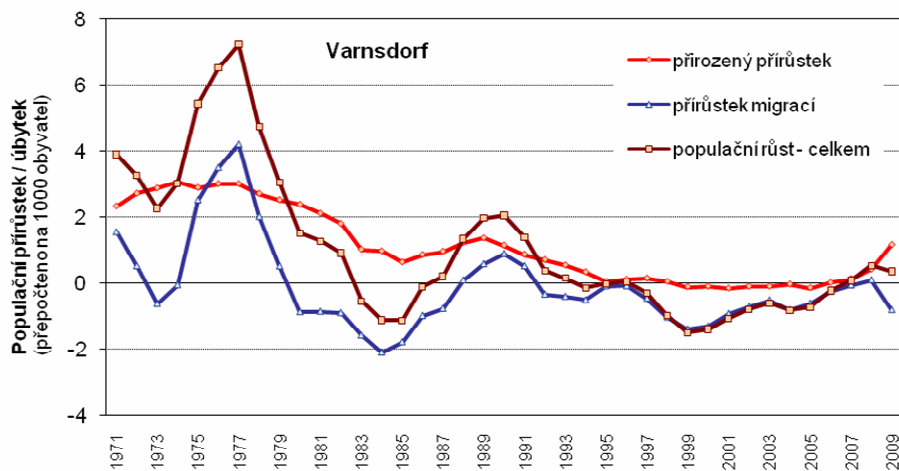
Zdroj: Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065, ČSÚ 2010.

Poznámka: Projekce bez zahrnutí migrace.

Populační vývoj a migrace

Poptávku po nájemním a krizovém bydlení vytvářejí jednak obyvatelé obcí, kteří se z různých důvodů dostanou do tíživé finanční situace, jednak sociálně slabé domácnosti a jedinci, kteří se do území přistěhují odjinud. Hodnocení populačního vývoje a jeho složek, především pak migrace, proto představuje důležitý krok vedoucí k odhadu počtu budoucí klientely tohoto segmentu bydlení. U všech sledovaných obcí, vyjma Krásné Lípy, lze populaci v posledních dvaceti letech postsocialistického vývoje považovat za početně poměrně stabilní (obr. 4).

Obrázek 4: Populační vývoj ve sledovaných obcích (1971 – 2009)*

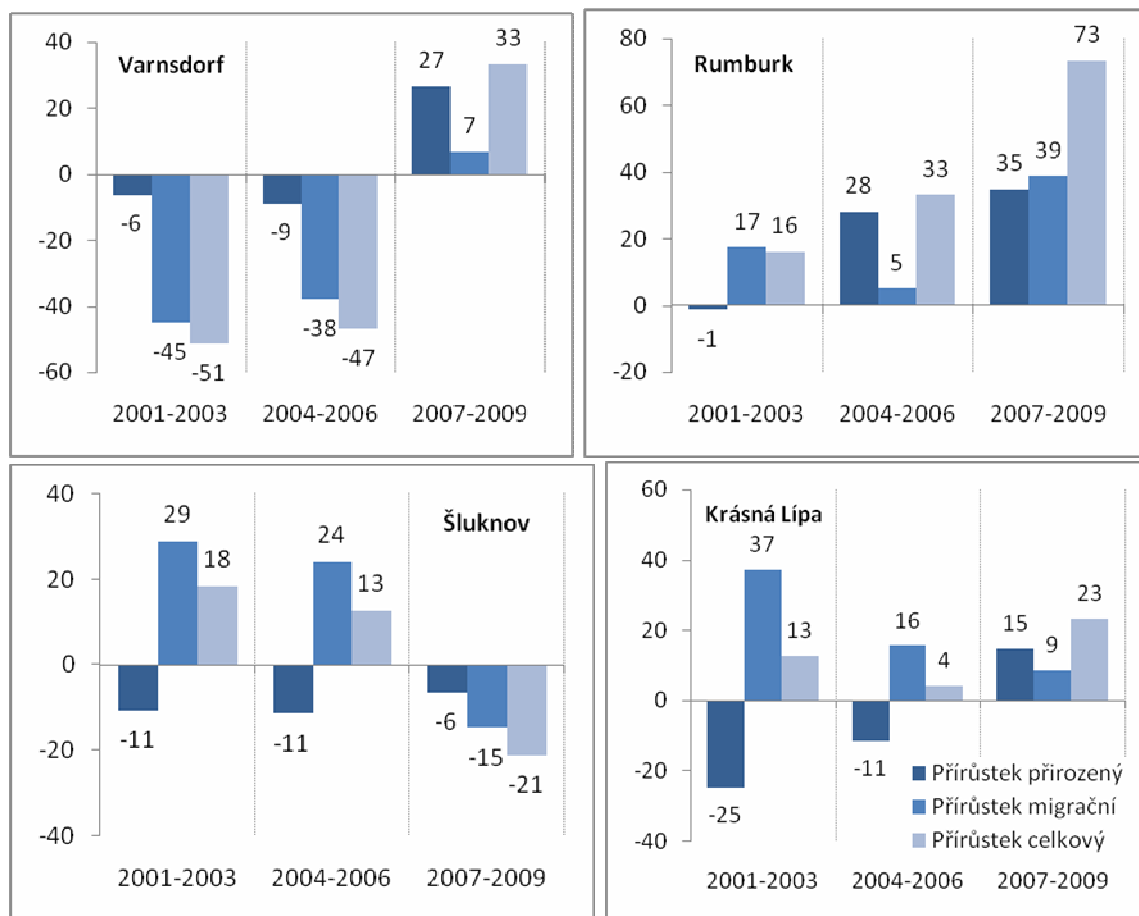


Zdroj: ČSÚ, 2010.

Poznámka: * V době zpracování analytické části studie (prosinec, 2010) nebyly aktuálnější údaje o populačním vývoji na úrovni jednotlivých obcí k dispozici.

Rovněž v posledním desetiletí je počet obyvatel ve sledovaných obcích relativně stabilní (obr. 5). V posledních třech sledovaných letech zaznamenávají všechny obce vyjma Šluknova kladný přirozený přírůstek. Vývoj migrační zisků/ztrát je u jednotlivých obcí proměnlivý a ukazuje na těžkou předvídatelnost migračního vývoje u malých územních jednotek. Přesto však lze výkyvy migračního salda v posledním desetiletí považovat za poměrně malé.

Obrázek 5: Komponenty populačního vývoje v obdobích od roku 2001*



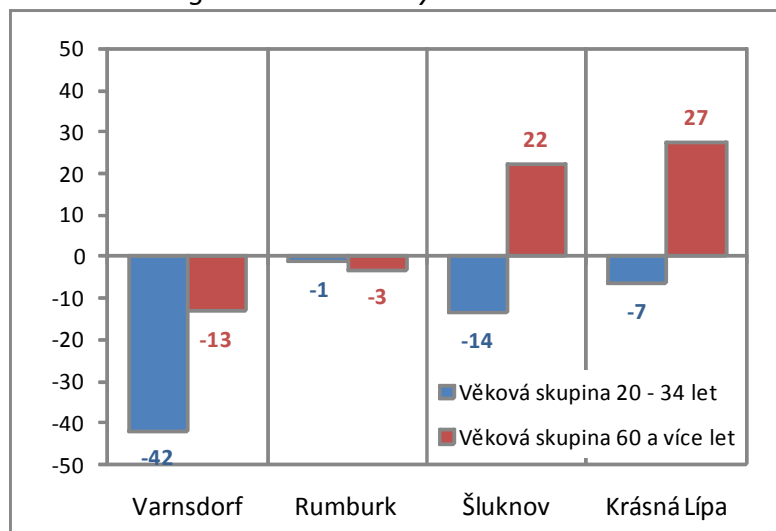
Zdroj: ČSÚ, 2010.

Poznámka: Čísla v grafech udávají průměrný roční počet osob. V době zpracování analytické části studie (prosinec, 2010) nebyly aktuálnější údaje o populačním vývoji na úrovni jednotlivých obcí k dispozici.

Z hlediska struktury migrace je sledované území charakteristické odlivem mladých lidí a vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva (obr. 7 a 8). Naopak do území obecně přicházejí lidé s nižším vzděláním (a tedy i nižšími příjmy) a lidé vyššího věku. Zatímco všechny sledované obce migrací ztrácejí mladé lidi, menší obce Šluknov a Krásná Lípa získávají díky stěhování obyvatele v důchodovém věku (obr. 6). Ačkoli staří lidé mohou posilovat poptávku po

finančně dostupném bydlení, v tomto případě jejich zvýšený příliv do menších sídel Šluknov a Krásná Lípa souvisí s existencí několika zařízení sociální péče pro seniory na území těchto obcí (viz tab. 15).

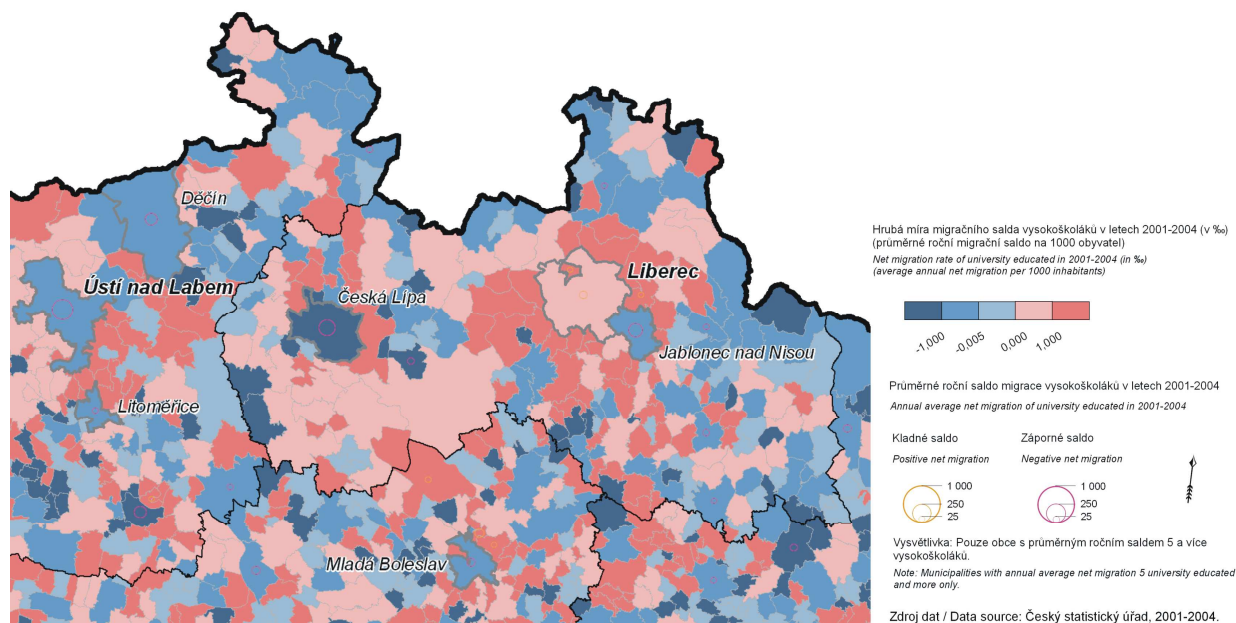
Obrázek 6: Migrační saldo mladých lidí a seniorů ve sledovaných obcích (2002-2006)*



Zdroj: ČSÚ

Poznámka: *Čísla v grafu udávají průměrný roční počet osob. Potřebné údaje o věkově specifické migraci, tj. věkové struktury příchozí a odchozí populace, nepředstavují běžně zveřejňované statistické informace, proto také nebylo možné využít údaje až k roku 2009. Prezentovaná data slouží k identifikaci důležitých trendů ve věkovém složení migrantů v uplynulých několika letech.

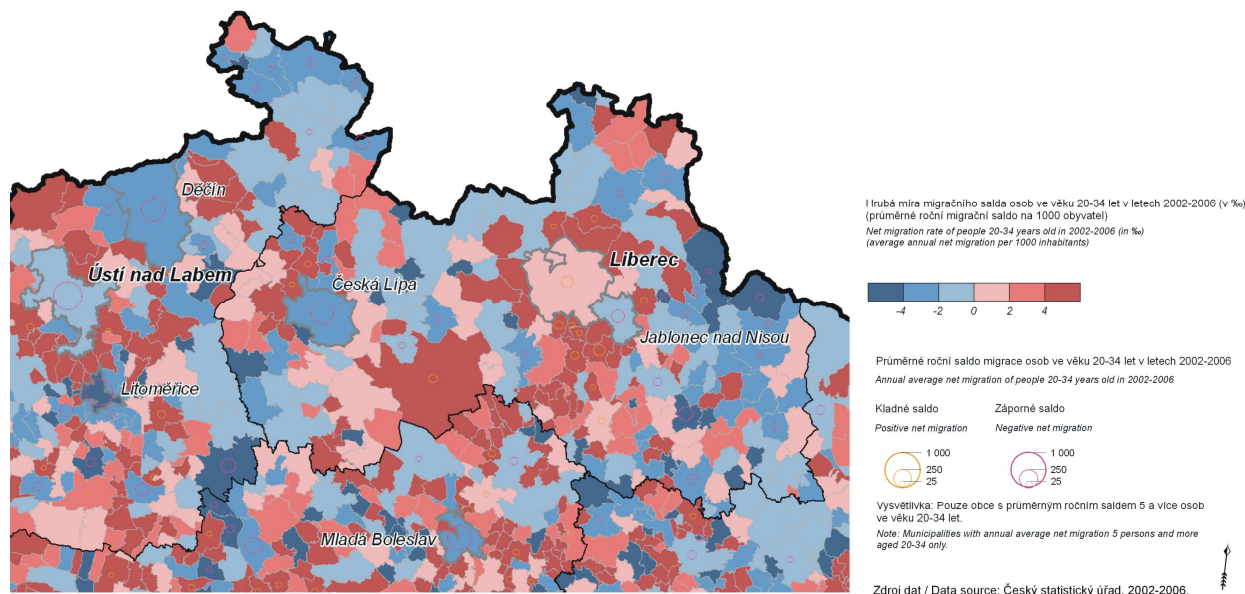
Obrázek 7: Migrace vysokoškoláků (2001-2004)*



Zdroj: upraveno z Ouředníček, Novák (2011). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: *Potřebné údaje o vzdělanostní struktuře migrantů nepředstavují běžně zveřejňované statistické informace. Navíc v roce 2005 přestalo být vzdělání stěhujících se osob evidováno.

Obrázek 8: Migrace mladých lidí (2002-2006)*.



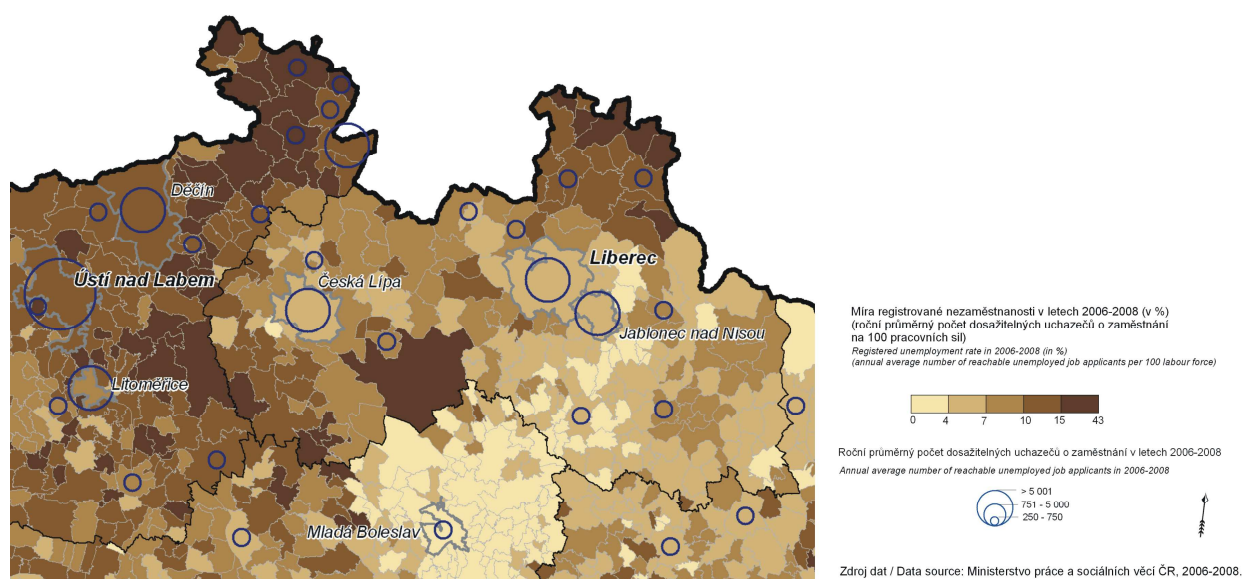
Zdroj: upraveno z Novák, Ouředníček (2011). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: *Potřebné údaje o věkově specifické migraci, tj. věkové struktuře příchozí a odchozí populace, nepředstavují běžně zveřejňované statistické informace, proto také nebylo možné využít údaje až k roku 2009. Prezentovaná data slouží k identifikaci důležitých trendů ve věkovém složení migrantů v uplynulých několika letech.

Nezaměstnanost a sociální dávky

Podobně jako v celém Ústeckém kraji dosahuje míra nezaměstnanosti ve všech sledovaných obcích v porovnání s celou republikou značně nadprůměrných hodnot (obr. 9). Především v obcích Šluknov a Krásná Lípa se nezaměstnanost pohybuje okolo 20 % a představuje tak vážný problém lokálního trhu práce. Trend ve vývoji tohoto ukazatele odráží ekonomickou situaci celé země a v jednotlivých obcích se výrazně neliší od krajského vývoje (obr. 11). Omezenou nabídku pracovních příležitostí v regionu dokládá relativně vysoký podíl osob dojíždějících do zaměstnání na větší vzdálenosti na nedenní bázi (obr. 10).

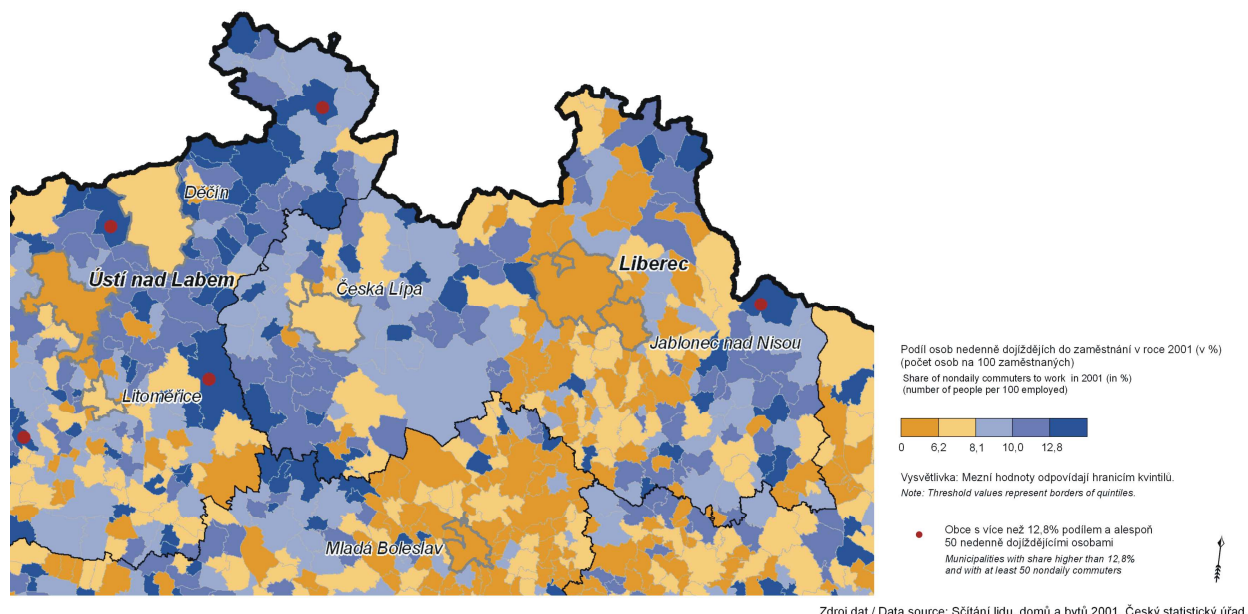
Obrázek 9: Míra nezaměstnanosti (2006-2008)*



Zdroj: upraveno z Feřtová (2011a). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: *Prezentovaný kartogram slouží ke srovnání situace na trhu práce na Šluknovsku a v jeho blízkém i vzdálenějším okolí (Děčín, Ústí nad Labem, Litoměřice, Česká Lípa, Mladá Boleslav, Liberec, Frýdlantský výběžek). Aktuální údaje o nezaměstnanosti ve sledovaných obcích uvádí obrázek 10.

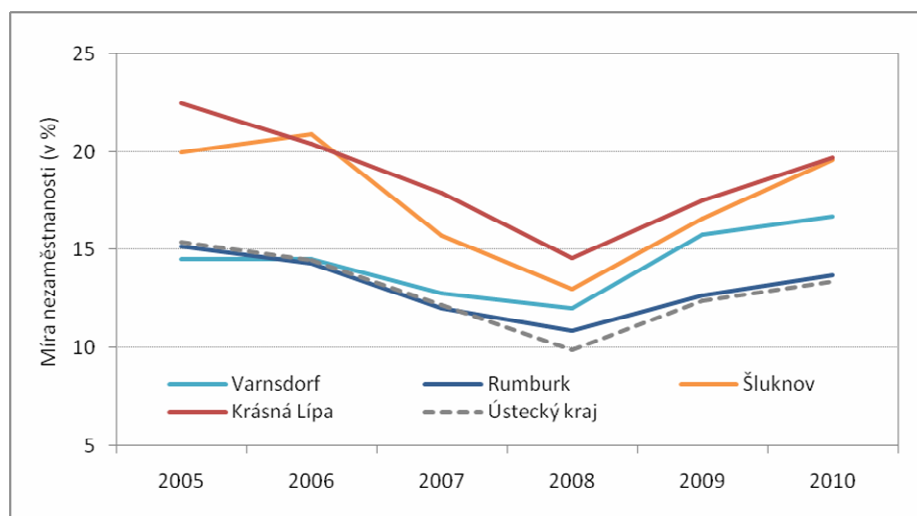
Obrázek 10: Nedenní dojíždka do zaměstnání (2001)*.



Zdroj: upraveno z Novák (2011). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: *Údaje o dojíždce do zaměstnání jsou shromažďovány pouze v rámci sčítání lidu. Výsledky sčítání lidu v roce 2011 za jednotlivé obce budou publikovány s více než ročním zpožděním, proto nemohly být pro tuto studii využity. Přes stáří využitých dat jsou údaje o nedenní dojíždce cennou informací o dostupnosti pracovních příležitostí na Šluknovsku a v jeho okolí.

Obrázek 11: Vývoj míry nezaměstnanosti ve sledovaných obcích (2005 – 2010)



Zdroj: MPSV ČR

Z hlediska vzdělání patří lidé se základním vzděláním k nejohroženějším sociálním skupinám na trhu práce. V porovnání s Českou republikou je podíl této skupiny na celkovém počtu uchazečů o zaměstnání ve sledovaných obcích o desítky procent vyšší (což je dáno též horší vzdělanostní strukturou místní populace) (tab. 4). Obce s rozšířenou působností (ORP) Varnsdorf a Rumburk (obce Rumburk, Šluknov a Krásná Lípa) patří v České republice mezi ORP s nejvyšším podílem ekonomicky aktivních žijících v obcích s nadprůměrným podílem nezaměstnaných osob se základním vzděláním (tab. 5). Tato skutečnost potvrzuje špatné uplatnění osob s nízkou kvalifikací (vzděláním) na místním trhu práce. Právě v této skupině je proto třeba hledat osoby nejvíce ohrožené vyloučením z trhu práce a tedy i sníženou dostupností odpovídajícího bydlení.

Tabulka 4: Nezaměstnanost podle sociodemografických skupin (2005-2010)*

Obec	Míra nezaměstnanosti (v %)	Podíl skupiny na celkovém počtu nezaměstnaných (v %)				
		Ženy	Mladí (0-24 let)	Staří (nad 55 let)	Základní vzdělání	Vysokoškolské vzdělání
Varnsdorf	15,2	48,3	17,5	13,2	38,3	0,9
Rumburk	13,9	47,2	20,1	13,8	40,0	1,3
Šluknov	18,7	46,8	19,0	12,5	43,5	0,6
Krásná Lípa	20,4	41,0	23,4	13,4	53,3	0,6
Ústecký kraj	14,3	50,6	18,8	11,6	43,4	1,5
ČR	8,9	49,9	17,6	13,4	29,5	3,6

Zdroj: MPSV ČR, Feřtřová a Temelová (2011).

Poznámka: *Průměrné hodnoty za jednotlivé roky období 2005-2010 vždy k 31.3. daného roku. Prezentované data nejsou běžně dostupná.

Tabulka 5: Rozložení obcí s nejvyšším podílem nezaměstnaných se základním vzděláním podle ORP (2005-2010)

ORP	Kraj	Počet obcí	Podíl na obcích v ORP	Podíl na EA v ORP
Bílina	Ústecký	8	100%	100%
Ostrov	Karlovarský	13	93%	100%
Most	Ústecký	11	73%	99%
Kadaň	Ústecký	14	74%	98%
Žatec	Ústecký	16	89%	98%
Varnsdorf	Ústecký	5	83%	96%
Podbořany	Ústecký	9	82%	95%
Chomutov	Ústecký	17	68%	95%
Česká Třebová	Pardubický	3	60%	95%
Ústí nad Labem	Ústecký	14	61%	92%
Ostrava	Moravskoslezský	13	8%	92%
Teplice	Ústecký	26	54%	92%
Aš	Karlovarský	5	80%	91%
Sokolov	Karlovarský	30	83%	91%
Rumburk	Ústecký	12	75%	91%

Zdroj: MPSV ČR, Feřtřová a Temelová (2011).

Poznámka: Obce, které spadají do horního kvantilu (tj. 20 %) obcí s nejvyšším podílem osob se základním vzděláním na celkovém počtu uchazečů o zaměstnání, tj. nad 36,4 %. Prvních 15 ORP v ČR s nejvyšším podílem ekonomicky aktivních v těchto obcích.

Nejvážnějším problémům na bytovém trhu pochopitelně čelí dlouhodobě nezaměstnaní. Ačkoli ne všichni z nich jsou nuceni využít nabídky krizového a nájemního bydlení, lze předpokládat, že většina z nich je na tento typ sociálních služeb odkázána. Ve sledovaných obcích činí podíl dlouhodobě nezaměstnaných na celkovém počtu uchazečů o zaměstnání přibližně 30 % (tab. 6), což sice odpovídá krajskému průměru, avšak vystupuje vysoko nad celorepublikový průměr, kde se podíl dlouhodobě nezaměstnaných pohybuje okolo dvaceti procent. Sledované obce vykazují vyšší zastoupení mužů mezi dlouhodobě nezaměstnanými oproti průměru celého Ústeckého kraje (tab. 6). Zatímco v případě Ústeckého kraje jako celku dosahuje podíl žen mezi dlouhodobě nezaměstnanými 56 %, ve sledovaných obcích se pohybuje okolo 50 % (tab. 6).

Tabulka 6: Dlouhodobá nezaměstnanost ve sledovaných obcích (2005-2010)

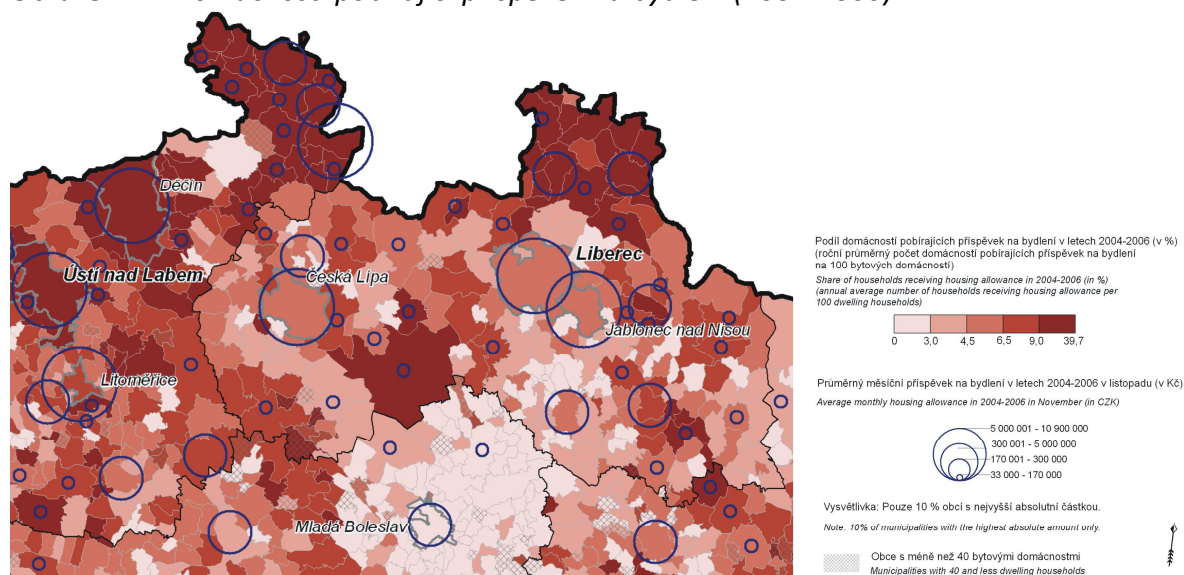
Obec	Míra nezaměstnanosti	Počet uchazečů o zaměstnání	Dlouhodobě nezaměstnaní, tj. uchazeči v evidenci více než 24 měsíců		
			Počet	Podíl žen	Podíl na počtu uchazečů
Varnsdorf	15,2 %	1291	389	52 %	30 %
Rumburk	13,9 %	820	230	49 %	28 %
Šluknov	18,7 %	538	152	50 %	28 %
Krásná Lípa	20,4 %	351	102	41 %	29 %

Zdroj: MPSV ČR, Macešková a Temelová (2011).

Poznámka: *Průměrné hodnoty za jednotlivé roky období 2005-2010 vždy k 31.3. daného roku. Prezentované data nejsou běžně dostupná.

Ekonomickou situaci obyvatel a jejich možnosti pokrývat výdaje na bydlení vystihuje rovněž ukazatel podílu domácností pobírajících sociální dávky, konkrétně příspěvek na bydlení. Ve všech sledovaných obcích přesahuje podíl těchto domácností 10 % (tab. 7). V porovnání s Českou republikou je podíl domácností s nízkými příjmy, které mají nárok na přiznání této dávky, výrazně vyšší v celých severozápadních Čechách, včetně sledovaných obcí (obr. 12) (celorepublikový průměr činí 6 % domácností).

Obrázek 12: Domácnosti pobírající příspěvek na bydlení (2004-2006)*



Zdroj dat / Data source: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2004-2006, Sčítání lidu, domů a bytů 2001, Český statistický úřad.

Zdroj: upraveno z Feřtová (2011b). Tato a další mapy za území celé České republiky jsou dostupné v **Atlase sociálně prostorové diferenciaci České republiky**, Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds), Praha: Nakladatelství Karolinum.

Poznámka: Data o počtu dávek i o jejich celkové finanční výše v jednotlivých obcích nejsou běžně publikována. Prezentované údaje, ač staršího data, velmi dobře zachycují prostorové vzorce rozmístění domácností, jež příspěvek na bydlení pobírají.

Tabulka 7: Domácnosti pobírající příspěvek na bydlení ve sledovaných obcích (2004-2006)*

Obec	Počet domácností	Podíl domácností
Varnsdorf	773	12,7 %
Rumburk	400	10,0 %
Šluknov	301	15,5 %
Krásná Lípa	162	13,8 %

Zdroj: MPSV ČR

Poznámka: *Průměrné hodnoty za jednotlivé roky období 2004-2006. Data o počtu dávek i o jejich celkové finanční výše v jednotlivých obcích nejsou běžně publikována. Prezentované údaje, ač jsou staršího data, dokumentují řádový počet domácností (resp. jejich zastoupení v populaci), jež příspěvek na bydlení pobírají.

Sociálně vyloučené romské lokality

Ve sledovaných obcích se podle společnosti GAC (2006) nachází celkem sedm romských lokalit identifikovaných jako sociálně vyloučené, či sociálním vyloučením ohrožené (tab. 8). Odhadovaný počet Romů v těchto lokalitách se pohybuje mezi 153 a 225 ve Varnsdorfu, mezi 67 a 125 ve Šluknově a mezi 26 a 50 v Krásné Lípě. V Rumburku nebyla identifikována žádná taková lokalita. Novější studie společnosti GAC (2009) odhaduje počet Romů v Krásné Lípě na 460, v Rumburku 500-600 a ve Varnsdorfu 500. Populace sociálně vyloučených lokalit se vyznačují nízkou úrovní dosaženého vzdělání a mladou věkovou strukturou (vysoký podíl dětí, minimum starých lidí). Společným problémem obyvatel sociálně vyloučených a vyloučením ohrožených romských lokalit je vysoká míra nezaměstnanosti a závislost na sociálních dávkách, které, spolu s dalšími faktory, snižují možnosti obyvatel zajistit si odpovídající bydlení vlastními silami.

Tabulka 8: Sociálně vyloučené a vyloučením ohrožené romské lokality*

Obec	Typ lokality	Vlastník nemovitosti	Odhad počtu romských obyvatel	Odhad podílu Romů na počtu obyv. lokality	Odhad míry nezaměstnanosti Romů v lokalitě
Krásná Lípa**	Dům	Obec	26 - 50	100 %	95 %
Šluknov	Dům	Obec	26 - 50	95 %	90 %
Šluknov	Dům (holobyty)	Obec	15 - 25	100 %	100 %
Šluknov	Rodinný dům	Obyvatelé	26 - 50	100 %	100 %
Varnsdorf	Ubytovna	Obec	51 - 75	70 %	95 %
Varnsdorf	Ubytovna	Obec	26 - 50	82 %	95 %
Varnsdorf	Ubytovna	Soukromá	76 - 100	95 %	95 %

Zdroj: GAC (2006)

Poznámka: *Dle oslovených aktérů seznam lokalit není zcela aktuální. V rámci této studie však nebylo možné aktuální situaci speciálně mapovat, proto jsou prezentované údaje pouze orientační.

** Odhadovaný počet Romů žijících v Krásné Lípě je 480 (řízené rozhovory).

3. Analýza aktuální situace na regionálním realitním trhu

Tato kapitola přináší přehled o struktuře bytového fondu sledovaných obcí, o cenách nájemního bydlení na lokálním realitním trhu a o situaci v oblasti poskytování sociálního bydlení ve sledovaném území, jehož účelem je identifikace rozsahu a struktury segmentu bydlení využitelného pro potřebné skupiny.

Struktura bytového fondu a nová výstavba

Většina trvale obydlených bytů ve Varnsdorfu a Rumburku se nachází v bytových domech, v případě dvou menších sídel Šluknova a Krásné Lípy připadá polovina bytového fondu na rodinné domy (tab. 9). Přibližně 85 % domů je ve všech sledovaných obcích v soukromém vlastnictví, podíl obecních bytů se v roce 2001 pohyboval mezi pěti (Rumburk) a devíti (Krásná Lípa) procenty. Ve Varnsdorfu a Šluknově má přibližně polovina obydlených bytů jednu, resp. dvě místnosti, v Rumburku a Krásné Lípě je to o něco méně a naopak čtvrtina obydlených bytů disponuje více než čtyřmi místnostmi (obr. 13). V Rumburku a Varnsdorfu spadá téměř 90 % bytů do I. kategorie, zatímco ve Šluknově je to pouze 70 % a v Krásné Lípě 60 % bytů (obr. 14). Ačkoli lze od roku 2001 předpokládat všeobecné zvýšení kvality bytového fondu, byty nižší kategorie nabízejí prostor pro úpravy na bydlení potřebných skupin.

Podíl trvale obydlených bytů se pohybuje ve Varnsdorfu, Rumburku a Šluknově okolo 90 %, v Krásné Lípě dosahuje pouze 75 %, což je dáno velkým počtem rekreačních objektů (tab. 10). Určitou bytovou „rezervu“ představují byty v přestavbě a byty nezpůsobilé k bydlení, které tvoří zhruba čtvrtinu neobydlených bytů v prvních třech výše jmenovaných obcích (tj. 134, 79, resp. 60 bytů), ale jen 10 % (tj. 40 bytů) v Krásné Lípě.

Tabulka 9: Domovní a bytový fond ve sledovaných obcích (2001)

Obec	Počet domů		Počet bytů		
	Celkem	Trvale obydlených	Celkem	Trvale obydlených	Podíl v rodinných domech*
Varnsdorf	2456	2244	6638	6102	37 %
Rumburk	1795	1646	4324	3986	41 %
Šluknov	1166	978	2213	1936	50 %
Krásná Lípa	973	650	1571	1177	52 %

Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: * Podíl z počtu trvale obydlených bytů. Struktura bytového fondu se zjišťuje pouze v rámci sčítání lidu. Jiný zdroj informací neexistuje. Výsledky SLDB 2011 budou k dispozici nejdříve v roce 2012. Podíl bytů v rodinných domech vůči bytům v bytových domech se pravděpodobně v uplynulých letech výrazně nezměnil.

Tabulka 10: Neobydlené byty podle důvodu

Obec	Neobydlené byty		Struktura neobydlených bytů podle důvodu				
	Celkem	Podíl*	Obydlené přechodně	Slouží k rekreaci	Přestavba bytu	Nezpůsobilý k bydlení	Jiný
Varnsdorf	536	8 %	19%	17%	12%	13%	39%
Rumburk	338	8 %	26%	14%	10%	13%	36%
Šluknov	277	13 %	12%	38%	8%	14%	28%
Krásná Lípa	394	25 %	6%	70%	4%	6%	14%

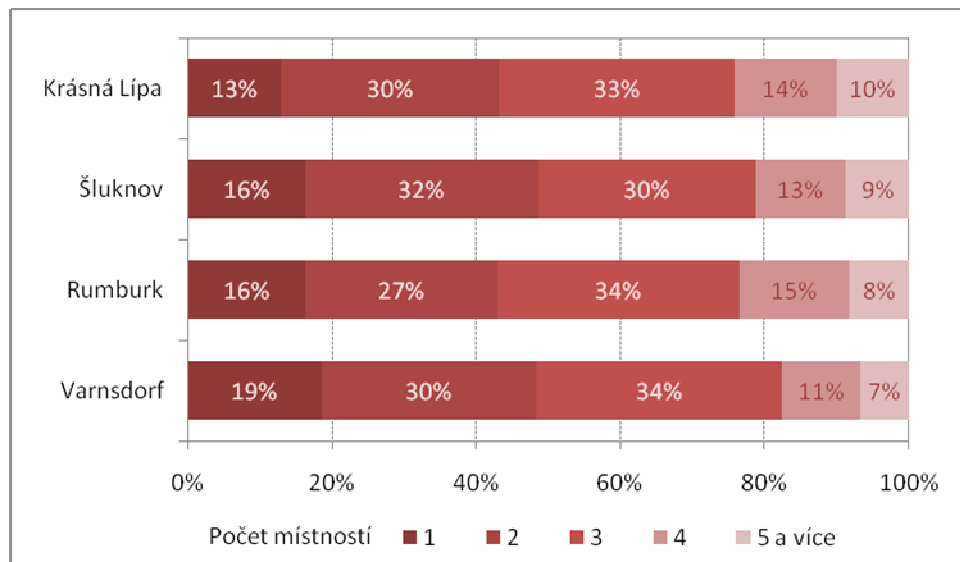
Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: * Podíl z počtu celkového počtu bytů. Struktura bytového fondu se zjišťuje pouze v rámci sčítání lidu. Počet a struktura neobydlených bytů se v průběhu uplynulých 10 let od posledního sčítání lidu mohla výrazným způsobem proměnit. Přesnější informaci by přineslo pouze speciální terénní šetření ve sledovaných obcích, popř. výsledky SLDB 2011, které budou k dispozici nejdříve v roce 2012.

Z hlediska právního důvodu užívání se většina obydlených bytů ve sledovaných obcích nachází ve vlastních domech obyvatel, nebo se jedná o byty nájemní (obr. 15). Podíl bytů ve vlastních domech a nájemního bydlení je nejvyšší v Krásné Lípě a Šluknově, ve větších městech Varnsdorf a Rumburk hrají významnější roli též jiné formy právního důvodu užívání

(osobní vlastnictví, bytová družstva). Podíl nájemních bytů tak dosahuje v Rumburku a Varnsdorfu 35 %, obdobný je též podíl bytů ve vlastním domě.

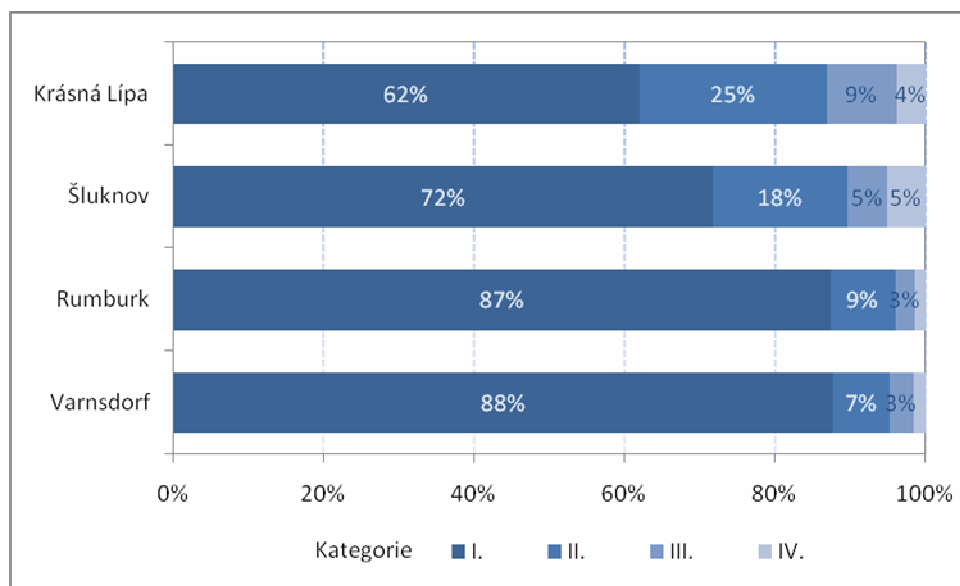
Obrázek 13: Struktura obydlených bytů podle počtu obytných místností*



Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: *Struktura bytového fondu se zjišťuje pouze v rámci sčítání lidu. Jiný zdroj informací neexistuje. Výsledky SLDB 2011 budou k dispozici nejdříve v roce 2012. Na druhou stranu struktura bytového fondu vykazuje velkou míru setrvačnosti. Přes novou bytovou výstavbu probíhající po roce 2001 celková struktura bytového fondu v uplynulém období neznamenal významnější změny.

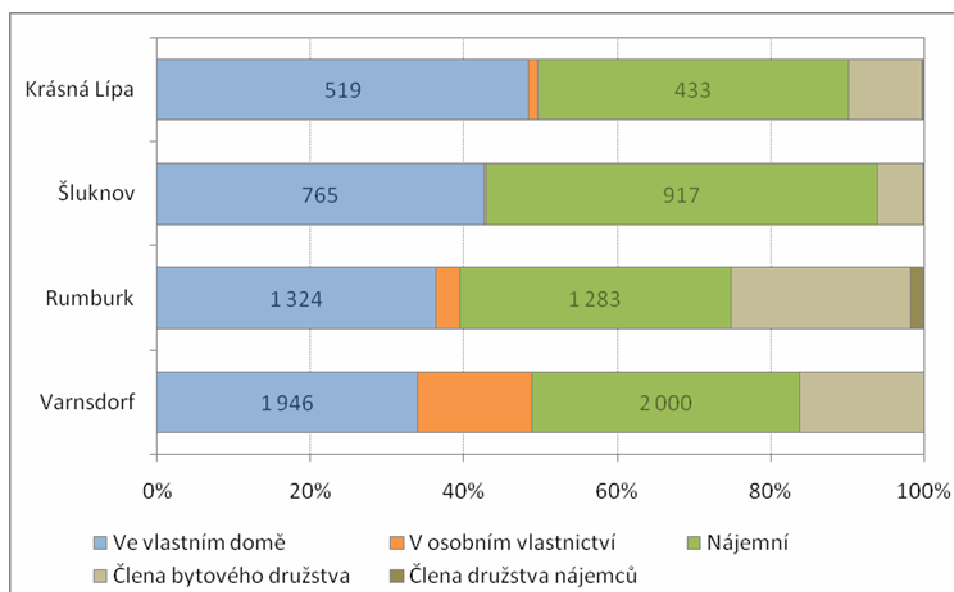
Obrázek 14: Trvale obydlené byty podle kategorie bytu*



Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: *Struktura bytového fondu se zjišťuje pouze v rámci sčítání lidu. Jiný zdroj informací neexistuje. Výsledky SLDB 2011 budou k dispozici nejdříve v roce 2012. V důsledku probíhajících rekonstrukcí pravděpodobně došlo k nárůstu podílu bytů ve vyšších kategoriích.

Obrázek 15: Obydlené byty podle právního důvodu užívání*



Zdroj: SLDB 2001.

Poznámka: *Čísla v grafu udávají počty bytů. Struktura bytového fondu se zjišťuje pouze v rámci sčítání lidu. Jiný zdroj informací neexistuje. Výsledky SLDB 2011 budou k dispozici nejdříve v roce 2012. V souvislosti s novou výstavbou, probíhající privatizací městských bytů a převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví se předpokládá nárůst podílů bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví. Současnému rozsahu nájemního bydlení s důrazem na městské byty je věnována samostatná kapitola.

Ačkoli se intenzita bytové výstavby ve sledovaných obcích pohybuje na úrovni krajského průměru, v porovnání s celou republikou je výrazně podprůměrná. Od roku 1997 bylo ve sledovaných obcích dokončeno několik set nových bytů (tab. 11). V převážně většině se jedná o výstavbu nových rodinných domů, které vzhledem k pořizovacím nákladům slouží zejména středním a vyšším sociálním vrstvám.

Tabulka 11: Nová bytová výstavba v letech 1997-2008

Obec	Celkový počet dokončených bytů	Roční intenzita bytové výstavby na 1000 obyvatel*
Varnsdorf	212	1,11
Rumburk	137	1,03
Šluknov	91	1,34
Krásná Lípa	81	1,84

Zdroj: ČSÚ

Poznámka: *Intenzita bytové výstavby udává průměrný roční počet dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Nabídka a cena nájemního bydlení na realitním trhu

Odhad a posouzení dostupného nájemního bydlení na realitním trhu lze provést na základě aktuální inzertní nabídky a řízených rozhovorů s realitními makléři aktivními v oblasti. Počet bytů aktuálně nabízených na realitním trhu k pronájmu je hlavně v menších obcích velmi omezený a nevypovídá tudíž zcela dokonale o skutečných cenách bydlení (zejména s ohledem na rozdíly vázané na velikost bytu, jeho atraktivitu a lokalizaci uvnitř obce). Tabulka 12 ilustruje rozsah nabídky a výši požadovaných nájmů ze strany pronajímatelů. Podle oslovených makléřů je cena skutečně sjednaných pronájmů nižší než inzerované pronájmy a pohybuje se okolo 50 až 60 Kč/m². Samozřejmě výše požadovaného nájmu ze strany pronajímatelů kolísá v závislosti na vybavenosti bytu (ústřední topení, záchod), jeho stavu, velikosti a poloze ve městě.

Tabulka 12: Přehled dostupného nájemního bydlení na realitním trhu.

Obec	Dispozice	Rozloha	Druh	Nájem (bez služeb a energií)
Krásná Lípa	2+1	49	cihla	3300
Šluknov	2+1	62	panel	2700
Šluknov	3+1	62	panel	3015
Šluknov	4+1	62	panel	3645
Rumburk	1+1	35	panel	3000
Rumburk	1+1	41	panel	8000
Rumburk	1+1	42	panel	6500
Rumburk	1+1	57	panel	2500
Rumburk	2+1	80	cihla	5000
Rumburk	3+1	85	panel	4500
Rumburk	4+1	90	panel	5000
Rumburk	4+1	90	panel	5000
Varnsdorf	1+kk	27	panel	5000
Varnsdorf	1+0	28	panel	3000
Varnsdorf	1+1	38	panel	6000
Varnsdorf	1+1	40	panel	4000
Varnsdorf	1+1	42	panel	4900
Varnsdorf	2+1	55	cihla	5000
Varnsdorf	1+1	55	panel	6000

Zdroj: www.sreality.cz a stránky realitních kanceláří, které inzerují širší nabídku pronájmu bytů na Šluknovsku: RK Evropa, SKZ NORD s.r.o., EU - Grand, s.r.o.; prosinec 2010.

Pro účely této studie je klíčová informace o finančních nákladech na bydlení, které by odpovídaly nejlevnějšímu nájemnímu bydlení na místním realitním trhu. Podle oslovených realitních makléřů je možné získat pronájem dvoupokojového bytu za cenu řádově 6000 Kč včetně všech poplatků (energie, voda, fond oprav apod.). Běžnou praxí při pronajímání bytů je požadavek na uhrazení kauce ve výši dvou měsíčních nájmu. Při sjednání nájemní smlouvy tak musí zájemci jednorázově zaplatit částku odpovídající dvěma měsíčním nájmy, což může být pro nízkopříjmové domácnosti značný problém, a to i přes relativně akceptovatelnou výši měsíčních nákladů na bydlení.

Pro romskou část populace je významným limitem získání pronájmu na běžném realitním trhu velká neochota pronajímatelů pronajímat byty Romům. Tuto skutečnost potvrzují jak oslovení realitní makléři, tak i sociální pracovníci, kteří vypomáhají romským rodinám se získáním nájemního bydlení. Specifický segment realitního trhu tak představují některé panelové domy v soukromém vlastnictví, ve kterých jsou pronajímány byty i romským rodinám, avšak za poměrně nevýhodných podmínek (například ulice SNP Rumburk; Šluknovské sídliště). V řadě případů převyšují náklady na bydlení v těchto domech místně obvyklé tržní nájemné. Příkladem mohou být panelové domy v ulici SNP v Rumburku, kde majitel plánuje navýšení nájemného ze současných 25 Kč/m² na 85 Kč/m². Na druhou stranu právě v tomto segmentu rezidenčního trhu jsou k dispozici volné byty (např. sídliště Šluknov řádově 20 bytových jednotek), do kterých se často nízkopříjmové romské rodiny na různě dlouhou dobu stěhují.

Z pohledu některých soukromých majitelů domů představuje poskytování ubytování pro nájemníky z řad sociálně slabých „dobrý byznys“. Vyšší náklady na bydlení spojené s vyššími úhradami za nájem, teplo a vodu jsou totiž hrazeny ze sociálních dávek. V případě, že sociálně slabá rodina přijde z různých důvodů o příspěvek umožňující hradit pronajímateli nájem, je nucena se z bytu vystěhovat a hledat ubytování jinde. Často se rodina stěhuje do obdobného bydlení v některém z blízkých měst. Výsledkem tohoto jednání je pak poměrně rozšířená cirkulační migrace mezi jednotlivými městy Šluknovského výběžku. Viz následující příklad:

„Rodina pobírá sociální dávky např. v Rumburku, kde má trvalé bydliště, potom z nějakých důvodů (např. dluh vůči městu) je jí dávka odejmuta a celá rodina se přesune, např. do Varnsdorfu. Tady má trvalé bydliště jeden člen z rozšířené rodiny, k němu se rodina přistěhuje, získat trvalé bydliště není problém a rodina tady na dávky znovu dosáhne.“

(Výpověď jednoho z oslovených aktérů)

Důsledky chování pronajímatelů a příchod nových sociálně slabých rodin do jednotlivých měst vytváří tlak na místní sociální odbory, jak dokumentuje situace ze šluknovského sídliště:

„Do sídliště se přistěhují 3-4 rodiny měsíčně (z okolí, z Jiříkova, České Lípy, Mostu, celých severních Čechy). Rodina zaplatí kauci, ale po 3 měsících nemá na nájem. Nemají kam jinam jít, už jsou občany Šluknova – velký příliv v krátké minulosti. Majitel v minulosti byl i na sociálním odboru a požadoval, aby odbor přispěl na nájem. Pokud zůstanou rodiny dlužit za nájem, hrozil vystěhováním na ulici. Samozřejmě sociální odbor nechce nechat rodiny padnout a slouží tak jako rukojmí, stává se z toho „byznys“.“

(Výpověď jednoho z oslovených aktérů)

Aktuální situace v oblasti poskytování sociálního bydlení

Obecní byty

Jeden z nejvýznamnějších prostředků, jak aktivně ovlivňovat situaci v oblasti bydlení a vytvářet podmínky pro bydlení nízkopříjmových domácností a zároveň jak předcházet negativním důsledkům spojeným se segregací a vznikem sociálně vyloučených lokalit, představuje dostatečně rozsáhlý bytový fond ve vlastnictví místních samospráv. Město Varnsdorf disponovalo v roce 2010 přibližně 500 obecními byty, Rumburk přibližně 300 byty, Šluknov 310 a Krásná Lípa 170 obecními byty (tab. 13). Náklady na bydlení v obecních bytech jsou i při započítání poplatků výrazně nižší než cena bydlení na realitním trhu. Podle odhadu dotazovaných aktérů se celkové náklady na bydlení pro jednočlennou domácnost pohybují v obecních bytech okolo 3 000 Kč, pro čtyřčlennou domácnost pak mezi 4500 až 5000 Kč.

Tabulka 13: Městské byty ve sledovaných obcích (2010)

	Počet bytů ve vlastnictví	Orientační výše nájmu*	Orientační nájem byt 45 m ²
Varnsdorf	500	29 Kč/m ²	1305 Kč
Rumburk	300	25 Kč/m ²	1125 Kč
Krásná Lípa	170	20-45 Kč/m ²	900–2025 Kč
Šluknov	310	22-25-28 Kč/m ²	990-1125-1260 Kč

Zdroj: Majetkové a bytové odbory jednotlivých obcí.

Poznámka: *Současná standardní cena. Na základě vybavenosti bytu (dříve kategorie) a velikosti se nájem může lišit.

Velmi důležitou informací, která se přímo dotýká šancí nových žadatelů o bydlení, je roční počet nově přidělovaných bytů a podmínky výběru uchazečů. Oslovení aktéři poukazují na skutečnost, že pro část nízkopříjmových skupin obyvatel je šance na získání obecního bytu velmi nízká, a to jak z důvodů na straně žadatele, tak z důvodů na straně obcí:

- (1) nesplnění podmínky bezdlužnosti ze strany žadatelů o byt (problém chronické zadluženosti);
- (2) zavedený systém přidělování obecních bytů (nejasný výběr z pořadníků, výběrové řízení na konkrétní byt);
- (3) snahou obcí není nabízet obecní byty primárně nízkopříjmovým domácnostem (sociálně slabým domácnostem)

V následujícím textu je podrobněji rozebrána situace ve sledovaných obcích:

Varnsdorf - ročně je novým nájemníkům přiděleno odhadem 20 bytových jednotek. Nové nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou (jeden rok), součástí získání obecního bydlení je úhrada kauce ve výši dvou měsíčních nájmů (včetně poplatků). Noví nájemníci jsou vybíráni z řad žadatelů (v současné době úřad eviduje přibližně 120 žádostí). V některých případech žadatele odradí nutnost zaplacení kauce a možnost získání obecního bytu nakonec odmítnou. Ve výjimečných případech mají lidé ve velmi tíživé životní situaci šanci získat obecní byt v řádu tří až šesti měsíců. Prodlení při úhradě nájmu je v různé míře problémem u značné části nájemníků. V případě neuhrazení tří po sobě jdoucích měsíčních nájmů jsou nájemníci upozorněni dopisem. V současné době je v této situaci zhruba 30 bytových domácností. Soudním vystěhováním je pak ohroženo 10 až 15 domácností, přičemž v případě čtyř nebo pěti bytů již došlo k soudnímu vystěhování nájemníků (v roce 2010).

Rumburk – ročně je novým nájemníkům přiděleno cca 25 bytových jednotek. Výběr nových nájemníků probíhá formou výběrového řízení. Zájemci žádají o přidělení konkrétního bytu, jehož nabídka k pronájmu byla zveřejněna na vývěsce. V závislosti na charakteru přidělovaného bytu (výše nájmu, příp. převzetí dluhu) se počet uchazečů může pohybovat mezi jedním až třiceti žadateli. Ne všechny byty nabízené k pronájmu mají charakter sociálního bydlení adresovaného nízkopříjmovým skupinám obyvatel.

Šluknov – žadatelům je ročně nově přiděleno 20 až 25 bytových jednotek. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je složení kauce ve výši tří měsíčních nájmu včetně poplatků. Z důvodu dlužného nájemného již byly dvě domácnosti soudně vystěhovány. Odhadem dvě až tři další domácnosti jsou aktuálně v obdobné situaci. Výběr žadatelů probíhá podobnou formou jako v případě Varnsdorfu, tj. výběrem z evidence žadatelů.

Krásná Lípa – ročně je přiděleno novým nájemníkům přibližně 15 bytových jednotek a přibližně 4 byty v domě s pečovatelskou službou. V současné době obec disponuje několika volnými byty. Systém přidělování obecních bytů je podobný jako v Rumburku. Na jednu nabízenou bytovou jednotku připadají v průměru tři až čtyři žadatelé. Zájemci o přidělení obecního bytu musí při podpisu nájemní smlouvy uhradit tři měsíční nájem a navíc ještě kauci ve výši 5 000 Kč (pro nižší bytové kategorie kauce klesá). V roce 2010 byly soudně vystěhovány dvě bytové domácnosti.

Krizové bydlení

Nabídka bydlení pro osoby v nouzi je dostupná pouze ve dvou větších městech. Ve Varnsdorfu se nacházejí dvě městské a jedna soukromá ubytovna, dále město spravuje též ubytovnu pro matky s dětmi a noclehárnu pro osoby bez přístřeší (tab. 14). Měsíční nájem požadovaný v soukromé ubytovně převyšuje více než dvojnásobně cenu požadovanou při pronájmu bytu na realitním trhu (tab. 12). Ubytovny provozované městem jsou naplněny z 80 % (Centrum sociálních služeb - T. G. Masaryka) a z 90 % (Centrum sociálních služeb – Lounská). Volné kapacity jsou ponechány záměrně jako rezerva pro rodiny soudně vystěhované z obecních bytů. V ubytovnách převažují rodiny s dětmi. Pobyt je omezen na dobu tří, resp. šesti měsíců, v praxi však řada obyvatel ubytovny zůstává dlouhodobě. V roce 2010 ubytovnu opustilo

přibližně čtyři až pět bytových domácností (část jednotlivci, část rodiny s dětmi). V Rumburku provozuje občanské sdružení CEDR¹ azylový dům pro osoby bez přístřeší, jehož působnost zasahuje do všech čtyř sledovaných obcí. Azylový dům má oddělenou mužskou a ženskou část a slouží pro krátkodobé pobyty osob v akutní krizové situaci. V současné době je obsazen 16 klienty (čtyři místa zůstávají volná). Ve Šluknově nabízí městská ubytovna dlouhodobé pobyty pro sezónní zaměstnance, jejich cena se však pohybuje na úrovni tržního nájmu v obci. Ubytovna je také využívána cca 4krát ročně v krizových případech pro krátkodobé ubytování obyvatel v bytové nouzi (např. osoby po návratu z výkonu trestu).

Tabulka 14: Přehled poskytovatelů sociálního bydlení ve sledovaných obcích

Jméno	Obec	Provozovatel	Kapacita	Cena
Ubytovna Sport	Varnsdorf	Soukromá	odhad 100 osob	13 tisíc osoba/měsíc
Ubytovna Centra sociálních služeb T. G. Masaryka	Varnsdorf	Město	112 osob	90 Kč osoba/noc, děti 45 Kč/noc
Ubytovna Centra sociálních služeb Lounská	Varnsdorf	Město	60 osob	90 Kč osoba/noc, děti 45 Kč/noc
Noclehárna pro osoby bez přístřeší	Varnsdorf	Město	5 osob	30 Kč osoba/noc
Ubytovna pro matky s dětmi	Varnsdorf	Město	6 matek a 7 dětí	Kč 60 Kč osoba/noc, děti 40 Kč/noc
Azylový dům pro osoby v nepříznivé sociální situaci	Rumburk	CEDR – komunitní centrum, o.s.	20 osob	70 Kč osoba/noc, 2100 Kč osoba/měsíc; Rodiče s dětmi: rodič 60 Kč/noc a dítě 30 Kč/noc, rodina se dvěma dětmi 3600 Kč/měsíc
Městská ubytovna pro sezónní zaměstnance	Šluknov	Město	16 osob	3600 Kč osoba/měsíc

Zdroj: GAC (2009), Katalog služeb ve Šluknovském výběžku <http://sluzby.krasnalipa.cz>, Centrum sociálních služeb Varnsdorf <http://www.cssuvdf.cz>, webové stránky obcí

Zařízení sociální péče pro seniory

Menší obce Šluknov a Krásná Lípa jsou poměrně dobře vybaveny zařízeními sociální péče pro seniory, které pravděpodobně slouží též klientům ze širšího okolí. V obou obcích se nachází domov důchodců s kapacitou okolo sta osob a domy s pečovatelskou službou nabízející

¹ Celým názvem se jedná o občanské sdružení CEDR – komunitní centrum, o.s.

několik desítek bytů pro seniory (tab. 15). Některé z těchto bytů byly postaveny v posledních letech za podpory Ministerstva pro místní rozvoj (24 bytů ve Šluknově v roce 2010, 28 bytů v Krásné Lípě v roce 2004). Přes poměrně velkou kapacitu zařízení sociální péče pro seniory ve dvou výše zmíněných obcích evidují provozovatelé výrazný převis poptávky nad jejich kapacitními možnostmi. Převis poptávky jednoznačně odráží nedostatek tímto směrem orientovaných sociálních služeb v celém regionu.

Tabulka 15: Zařízení sociální péče pro seniory ve sledovaných obcích

Obec	Domov důchodců	Dům s pečovatelskou službou	Domov - penzion pro důchodce
Varnsdorf	0	2 (120 bytů)	0
Rumburk	0	1 (23 bytů)	0
Šluknov	1 (108 míst)	1 (38 bytů)	1
Krásná Lípa	1 (90 míst)	2 (57 bytů)	0

Zdroj: ČSÚ, webové stránky obcí.

4. Doporučení kapacity a struktury pobytových služeb a navazujícího bydlení

V první části této kapitoly jsou na základě výstupů analytické části tohoto dokumentu shrnuty obecné rizikové faktory, jež přispívají ke vzniku problémů v oblasti bydlení. Dále se pozornost soustředí na možnosti odhadu rozsahu populace ohrožené ztrátou bydlení. V návaznosti na odhady rozsahu populace ohrožené ztrátou bydlení je s využitím řízených rozhovorů hodnocena stávající a potřebná kapacita krizového bydlení. Poslední části kapitoly je věnována službám, které jsou v území potřebné, avšak v současném portfoliu zatím chybí.

Rizikové faktory bydlení

Rizikové faktory zvyšující počty osob potenciálně ohrožených ztrátou bydlení zahrnují:

- vysoký podíl obyvatel se základním vzděláním,
- vysoká míra nezaměstnanosti,
- migrační trendy posilující výše zmíněné faktory,
- ve středně a dlouhodobém horizontu stárnutí populace, jež povede ke zvyšujícím se potřebám sociálních pobytových služeb pro seniory.

- Klíčovým nástrojem se zdá být podpora pravidelné intenzivní sociální práce směřující k prevenci problémů s dluhy na nájemném, které mohou vést ke ztrátě bydlení (jak v oblasti obecních, tak i soukromých pronájmů).
- Situace v oblasti pronájmu bydlení nízkopříjmovým skupinám soukromými subjekty, zejména na vybraných sídlištích, představuje riziko vzniku závažných problémů.

Možnosti odhadu vývoje a průběžného sledování počtu osob potenciálně ohrožených ztrátou bydlení

Odhad počtu osob vystavených reálné hrozbě ztráty bydlení ve sledovaných obcích je na základě informací, které poskytuje dostupná datová základna, problematický. Pro rámcové určení rozsahu populace ohrožené ztrátou bydlení se ukazuje jako jeden z možných ukazatelů počet dlouhodobě nezaměstnaných v jednotlivých obcích. Jedná se o osoby, jež jsou dlouhodobě odkázány na státní sociální podporu, disponují omezenými finančními prostředky a jejich vyhlídky na získání zaměstnání jsou omezené. Zároveň se jedná o skupinu obyvatel, která bude velmi citlivě reagovat na případné systémové změny v poskytování státní sociální podpory. Údaje o dlouhodobě nezaměstnaných jsou dostupné z evidence úřadů práce. Registrace nezaměstnaných na úřadu práce podmiňuje nárok na získání dávky pomoci v hmotné nouzi, což minimalizuje počet dlouhodobě nezaměstnaných, kteří by na úřadu práce nebyli registrováni. Počet dlouhodobě nezaměstnaných pro sledované obce ukazuje tabulka 16.

Tabulky 16: Počet dlouhodobě nezaměstnaných

	Varnsdorf	Rumburk	Šluknov	Krásná Lípa
Dlouhodobě nezaměstnaní* (roční průměr z let 2005-2010)	389	230	152	102
Aktuální stav (rok 2010)	351	179	107	71

Zdroj: MPSV ČR, Macešková a Temelová (2011).

Poznámky: *Nezaměstnaní registrovaní na úřadu práce déle než 24 měsíců.

Kromě dlouhodobě nezaměstnaných evidovaných na úřadech práce je nutné do skupiny osob dlouhodobě bez formálního zdroje obživy přiřadit také osoby, jež byly z evidence uchazečů o zaměstnání sankčně vyřazeny. V roce 2010 bylo tímto způsobem z evidence

uchazečů o zaměstnání vyřazeno pracovišti úřadu práce s územní působností Varnsdorf a Rumburk celkem 792 osob. Tyto osoby nedosahují na žádné sociální dávky (mimo málo využívané dávky – újma na zdraví) a představují tak nejohroženější skupinu.

Vedle osob, jejichž existence je alespoň částečně zachycena ve statistice, existuje řada lidí, o kterých žádná statistická evidence neexistuje. Jedná se zejména o osoby bez příštřeší (bezdomovce). Podle odhadů žije ve sledovaných obcích celkově 40 až 50 bezdomovců. V jednotlivých obcích jsou odhady následující: Rumburk (10-15), Varnsdorf (10-15), Šluknov (5-10), Krásná Lípa (5).

Výše diskutovaný odhad rozsahu populace ohrožené ztrátou bydlení může být významně a nárazově ovlivněn migrací, konkrétně příchodem sociálně slabých domácností v bytové nouzi do obce (viz mechanismus příchodu obyvatel na šluknovské sídliště diskutovaný v kapitole 3). Ačkoli je současná situace obcí z hlediska migrace relativně stabilní, budoucí vývoj je v tomto ohledu velmi obtížně předvídatelný, zejména pokud se jedná o nárazový příliv většího počtu nových obyvatel.

Budoucí potřebu kapacit krátkodobého krizového bydlení souvisejícího se specifickými životními situacemi není možné přesně odhadovat. Bytová nouze může postihnout osoby nejen v souvislosti se ztrátou zaměstnání, ale též v důsledku jiných životních situací, například nemoci, rozvodu, rodinné krize, neplánovaného rodičovství apod. Hrubé odhady celkového počtu domácností, které v průběhu jednoho roku ztratí ubytování a jejichž bytová situace bude řešena sociálními pracovníky v jednotlivých obcích, ukazuje tabulka 17.

Tabulka 17: Odhad počtu potenciálních klientů krizového bydlení v průběhu jednoho roku

Roční odhady	Varnsdorf	Rumburk	Šluknov	Krásná Lípa
Bytové domácnosti bezprostředně ohrožené soudním vystěhováním v segmentu obecního bydlení	10	0**	5	5
Celkový odhad domácností, které v průběhu roku ztratí bydlení*	30	30-40	30-40	30

Zdroj: Řízené rozhovory.

Poznámka: * Jedná se o horní odhad počtu bytových domácností.

** Městský úřad zatím k soudnímu vystěhování neplatí nepřistoupil.

Doporučení kapacit existujících pobytových služeb

Noclehárny

Pro krátkodobé pobyty (příležitostné přenocování) osob bez přístřeší (bezdomovců) slouží noclehárna ve Varnsdorfu, popř. azylový dům v Rumburku. Obě zařízení se potýkají s dlouhodobým nedostatkem ubytovacích kapacit. Poptávka po ubytování v noclehárně se výrazně zvyšuje v zimních měsících a za špatného počasí. Někteří z bezdomovců, kteří nevyužili možnosti přespání v noclehárně, měli vážné zdravotní potíže vedoucí až k úmrtí.

Doporučená opatření:

- Zvýšit kapacity stávající noclehárny ve Varnsdorfu – minimálně o 5 lůžek, optimálně o 5 pro muže a 5 pro ženy.
- Ve všech obcích vytvořit prostor, který by v nárazových případech mohl sloužit pro rozšíření, či zřízení dočasné noclehárny (zima, velké mrazy apod.). V ostatních částech roku by bylo možné prostory využívat za jiným účelem. Vyšší potřeba ubytovat osoby bez přístřeší v zimních měsících existuje ve větších městech Rumburk a Varnsdorf.
- V Rumburku bylo v zimním období (2010/2011) neumístněným osobám bez přístřeší (8 osob) provizorně zajištěno soukromé ubytování (po domluvě s majitelkou v penzionu OÁZA). Náklady přitom byly srovnatelné s ubytovacími zařízeními (např. ubytovna Varnsdorf). Toto provizorní řešení se ukázalo jako velmi funkční a využitelné i v následujících letech.

Azylové domy a ubytovny

- Kapacita azylového domu v Rumburku je v současnosti nedostačující. V pořadníku se nachází běžně 6-7 osob (i za pěkného počasí). Rozbíhající se projekt rozšíření azylového domu Rumburk o rekonstruovanou budovu internátu zvýší ubytovací kapacity na potřebnou úroveň (stávající budova 22 osob, budova internátu cca 30 osob).
- Kapacita ubytovny CSS ve Varnsdorfu je dostatečná, problémem jsou dlouhodobé pobyty klientů nad rámec původního záměru fungování ubytovny (viz následující kapitola).

- S ohledem na počet obyvatel s nízkými příjmy, vysokou nezaměstnanost, další rizikové faktory i aktuální vývoj v jednotlivých obcích je vhodné zvážit zřízení kapacit krizového bydlení i ve dvou zbylých obcích, tj. ve Šluknově a Krásné Lípě (Šluknov zřízení krizového bydlení pro jednotlivce plánuje).

Azylový dům pro matky s dětmi

Podle oslovených sociálních pracovníků je nalezení krizové bydlení pro matky s dětmi na Šluknovsku problematické (často se podaří sehnat ubytování až v azylovém domě v Liberci). Na základě existující situace se plánuje v Rumburku přestavba budovy bývalé celnice na ubytovnu pro matky s dětmi. Obdobný plán na zbudování azylového domu pro matky s dětmi má též Šluknov.

Doporučená opatření:

- Rozšířit existující kapacity zařízení ve Varnsdorfu o 5 lůžek.
- Koordinovat plány na zřízení dalších kapacit krizového bydlení pro matky s dětmi mezi jednotlivými obcemi. Zřízení dvou dalších obdobných zařízení (Šluknov, Varnsdorf) převyšuje lokální potřeby.

Pobytová zařízení pro seniory

Ve sledovaných obcích byla identifikována potřeba rozšířit kapacity pobytových služeb pro seniory, resp. vybudovat zařízení v dalších městech. Současný registrovaný převis poptávky seniorů po pobytových službách bude dále umocněn stárnutím populace (viz demografická prognóza Ústeckého kraje, obr. 3). Pro přesné zjištění potřeb v této oblasti je však vhodné vypracovat speciálně zaměřenou studii.

Identifikované chybějící služby v oblasti podpory bydlení nízkopříjmových skupin obyvatel

Klíčovou otázkou pro terénní pracovníky a zaměstnance ubytoven a azylových domů je, kam umístit, resp. jak sehnat navazující bydlení pro klienty, se kterými se úspěšně spolupracuje v rámci ubytovny (azylového domu). V současné době je situace v oblasti navazujícího bydlení velmi problematická:

- Ubytovny neplní funkci dočasného bydlení, většina obyvatel zde žije dlouhodobě, k odchodu z ubytoven do standardního bydlení dochází ve velmi omezené míře (např. ve Varnsdorfu se za poslední 3 roky z ubytovny CSS neodstěhovala ani jedna rodina.)
- Obdobná je situace v případě klientů azylových domů.
- Klienti ubytoven a azylových domů mají nedostatek kompetencí, aby byli schopni samostatně a vůči okolí bezproblémově bydlet. Viz následující příklad: *„Horko těžko jsem sehnala pro jednu z klientek azylového domu byt – do týdne však byla zase bez bytu, dělala hluk, alkohol, výtržnosti, pozvala si přátele z ulice, neuměla v bytě normálně samostatně žít. Vedle ztráty obtížně získané možnosti bydlení bylo druhým důsledkem této situace odmítnutí jakýchkoliv dalších obdobných nájemníků ze strany majitele pronajímaného bytu.“*

(Výpověď jednoho z oslovených aktérů)

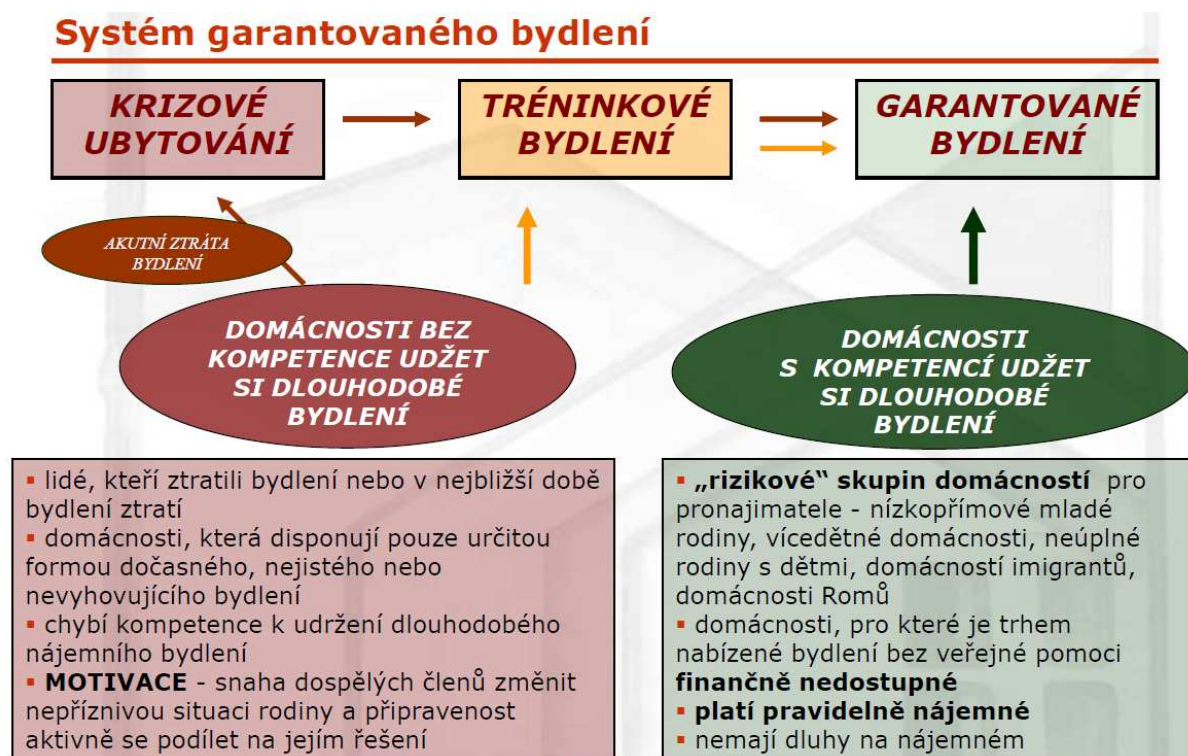
- Získat obecní byt pro tuto skupinu obyvatel je velmi těžké (resp. v praxi jsou takové případy výjimečné), obecní bydlení neplní funkci navazujícího bydlení.
- Obdobná je situace v případě standardních komerčních pronájmů, kdy pronajímatelé nejsou ochotni byty pronajímat problémovým domácnostem.
- Jedinou možností je úzký okruh pronajímatelů (majitelé vybraných panelových domů), kteří poskytnou pronájem komukoli. Náklady na bydlení v tomto segmentu jsou však vyšší než v komerčním nájemním bydlení.

Jako klíčová se proto jeví podpora dočasných „startovacích“ bytů s kontrolovaným režimem užívání a pravidelnou asistencí sociálních pracovníků, která povede k následnému získání standardního bydlení. V tomto ohledu je možné využít systém garantovaného bydlení (obrázek 16), ve kterém do vztahu mezi pronajímatele a nájemce vstupuje jako mezičlánek nezisková organizace. Ta na jednu stranu garantuje pro pronajímatele platbu nájmu a způsob užívání bytu, na druhou stranu aktivně pracuje s nájemníky, aby byli schopni hradit nájem a užívat byt v souladu s požadavky pronajímatele. Pronajímatelem může být obec (obecní byty), soukromý vlastník, popř. přímo nezisková organizace (je-li vlastníkem bytového fondu). Koncept garantovaného bydlení je podrobněji rozebrán v Mikeszová (2010) a Lux, Mikeszová a Sunega (2010). Zaměření a rozsah této studie neumožňuje koncept garantovaného bydlení hlouběji rozpracovat (výše zmíněná, veřejně dostupná studie však poskytuje komplexní informaci k této problematice).

Na Šluknovsku existují tři významné faktory podporující rozvoj systému garantovaného bydlení:

- V území existuje shoda o potřebě navazujícího bydlení.
- Zástupce jednoho z nejvýznamnějších vlastníků bytů v regionu (SBDO Průkopník) vyjádřil ochotu, v případě zajištění dostatečných garancí, poskytnout za tímto účelem několik bytových jednotek.
- Ceny místních nemovitostí jsou velmi nízké, proto je možné pro tento účel pořídit potřebné byty s poměrně malými pořizovacími náklady.

Obrázek 16: Systém garantovaného bydlení.



Zdroj: Mikeszová, 2010

Další doporučení

- **Koncentrace** – vyhnout se koncentraci problémů v jedné lokalitě - domě (koncentrace dlužníků, koncentrace startovacích bytů v jednom objektu).
- **Kompetence obyvatel v oblasti bydlení** - důležitá je asistence při sjednávání nájemních smluv (zejména při soukromých pronájmech za nevýhodných podmínek) a při řešení vznikajících problémů s úhradou nákladů na bydlení (dluhová prevence).
- **Stabilita obyvatelstva** - řada nízkopříjmových rodin se často stěhuje mezi různými městy v regionu a poskytovateli nájemního bydlení. Další rozvoj aktivit na poli sociálních terénní práce by mohl přispět ke zvýšení rezidenční stability ohrožených domácností a tím omezit riziko ztráty bydlení.

Předkládaná studie má charakter vstupní orientační analýzy, v jejímž rozsahu nebylo možné jednotlivé aspekty krizového bydlení a bydlení nízkopříjmových obyvatel rozebrat. V případě potřeby je proto nutné dílčí části této studie dále rozpracovat na základě konkrétního požadavku.

Literatura

- GAC (2006): Mapa sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených romských lokalit v České republice. GAC, Ivan Gabal Analysis & Consulting, spol. s.r.o. Praha: Výzkumná zpráva pro MPSV ČR. <http://www.esfcr.cz/mapa/?rewrite=mapa>
- GAC (2009): Dlouhodobý monitoring situace Romských lokalit - Šluknovsko. GAC, Ivan Gabal Analysis & Consulting, spol. s.r.o, Praha.
- Feřtřová, M. (2011a): Nezaměstnanost. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Feřtřová, M. (2011b): Příspěvek na bydlení. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Feřtřová, M., Temelová, J. (2011): Prostorová specifika strukturální nezaměstnanosti na úrovni obcí v České republice. Sociologický časopis / Czech Sociological Review. V řízení.
- Lux, M., Mikeszová, M., Sunega, P. (2010): Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- Mikeszová, M. (2001): Systém garantovaného bydlení. III. Národní workshop na téma Nové nástroje bytové politiky. Dostupné na: http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/garantovane_bydleni_mikeszova.pdf
- Novák, J. (2011): Nedenní dojíždka 2001. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Novák, J., Ouředníček, M. (2011): Migrace mladých lidí. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (eds) (2011): Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Ouředníček, M., Novák, J. (2011): Migrace vysokoškoláků. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Puldová, P. (2011): Počet let školní docházky. In Martin Ouředníček, Jana Temelová, Lucie Pospíšilová (eds). Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Praha: Nakladatelství Karolinum.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad, Praha.