



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

# Lokální koncepce sociálního bydlení pro město Velké Hamry

vytvořená v rámci projektu

**Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni  
v obci Velké Hamry**

**CZ.03.2.63/0.0/0.0/16\_128/0006189**

## 1. Úvod

### 1.1. Cíl koncepce

Potřeba bydlení patří k základním lidským potřebám, vedle fyziologických potřeb. Bez uspokojení této potřeby nelze očekávat, že jedinec či rodiny, budou schopny naplnit očekávání svého okolí na aktivní účast na životě komunity či místního společenství.

Město Velké Hamry si tuto skutečnost uvědomuje, a proto v zájmu všeobecného rozvoje obce přichystalo tuto *lokální koncepci bydlení*, která má být podkladem pro samosprávou řízené procesy předcházení možným problémům se získáváním bydlení pro obyvatele Velkých Hamrů, kteří mají zájem zde žít a přiměřeně svým schopnostem, vzděláním a dalším dispozicím přispívat ke kvalitnímu životu v obci.

Cílem tohoto dokumentu je formalizovat mechanismy a procesy spojené s hospodařením s bytovým fondem, jehož vlastníkem je město Velké Hamry, a to zejména procesy spojené s přidělováním bytů a jejich správou, včetně zajištění sociální práce, související s částí bytového fondu, využívaného k sociálnímu bydlení. Cílem je nastavit pravidla přidělování a užívání sociálních bytů tak, aby tento typ bytů byl přidělován s ohledem na znalost potřeb žadatelů a na jejich znevýhodnění. V souvislosti s užíváním bytu je cílem za podpory sociální práce zvyšovat kompetence uživatelů k samostatnému bydlení. Koncepce bude funkčním podkladem pro efektivní, hospodárné a různé potřeby obyvatel respektující spravování bytového fondu orgány města.

Lokální koncepce vychází z praxe, kterou Město Velké Hamry dlouhodobě uplatňuje při hospodaření se svým bytovým fondem a s jeho užíváním. Vedení města chce v první řadě vytvořením koncepce tuto praxi, jejíž některé fáze dosud probíhaly na úrovni individuálních ústních dohod s žadateli o byty, formalizovat a při této příležitosti tyto postupy zrevidovat a případně navrhnout jejich zlepšení. Díky tomu by se hospodaření s obecním bytovým fondem mělo posunout směrem k co největší transparentnosti a ctění principu spravedlnosti a nediskriminace zejména v oblasti posuzování žádostí o obecní byty Radou města. Ve svých východiscích a cílech je současně *lokální koncepcí bydlení* plně v souladu s *plánem rozvoje obce*, který v současné době ve Velkých Hamrech vzniká a dle kterého je sociální oblast včetně péče o znevýhodněnou část populace a řešení otázky bydlení jednou z priorit dalšího rozvoje.

Mezi základní principy lokální koncepce bydlení patří především princip solidarity, princip rovnosti a nediskriminace, individuální a diferencovaný přístup, princip dostupnosti, princip nesegregace, princip posilování kompetencí, princip sociální adaptace na podmínky bydlení a princip prevence. Tyto principy jsou plně v souladu s principy systému sociálního bydlení dle „Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025“, kterou vydalo Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR.

## 1.2. Definice základních pojmů

Definice základních pojmů, které jsou v Koncepci používány:

**Bydlení** – obecný pojem pro standardní a běžné bydlení v bytě.

**Standardní byty** jsou zkolaudované byty se sazbou nájemného, obvyklou v lokalitě, v běžné zástavbě a s běžným vybavením. Na jejich přidělení se vztahují pravidla, která zohledňují pouze základní parametry. Vlastníkem standardních obecních bytů je obec.

**Sociální byt** je zkolaudovaný byt nacházející se mimo sociálně vyloučené lokality, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách klienta a na výsledku sociálního šetření dané domácnosti. Její intenzita a frekvence je určována vždy individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů. Nájemné v těchto bytech je oproti nájmu obvyklému v lokalitě snižené.

**Krizové byty** představují rychlý nástroj pomoci v krizových situacích. Zpravidla se jedná o speciálně vyčleněné byty, které podléhají zrychleným postupům při schvalování nájemní smlouvy či smlouvy o ubytování. Jde o krátkodobé formy ubytování, zpravidla poskytované nejdéle do jednoho roku. Během bydlení v krizovém bytě je s jeho uživateli řešena jejich situace s cílem zajistit pro ně bydlení po uplynutí uvedené lhůty. Nájemné v těchto bytech je snižené oproti nájmu obvyklému v lokalitě.

**Byty zvláštního určení** se vyznačují tím, že svojí velikostí odpovídají potřebám obyvatel, pro které jsou určeny, tyto byty jsou menších rozměrů – byt užívá většinou jedinec nebo pár. Nájemné v těchto bytech je snižené oproti nájmu obvyklému v lokalitě.

**Sociálně vyloučená lokalita (zkratka SVL)** – dům, část ulice, nebo celá ulice obývaná rodinami či jednotlivci vykazujícími symptomy sociálního vyloučení – obvyklá je nižší úroveň vzdělání obyvatel, dlouhodobá nezaměstnanost, rizika plynoucí z nestabilního prostředí, kdy jsou obyvatelé nuceni volit alternativní způsoby obživy (např. práce na černo), rizika výskytu sociálně patologických jevů (drogy, alkohol atd.). Prostorová izolovanost na kraji města či v okrajové čtvrti a horší dopravní dostupnost je pro řadu SVL charakteristická, ale není pro zařazení mezi SVL rozhodující – SVL jsou stejně tak identifikovány v centrech měst a obcí, jde např. o ubytovny.

## 1.3. Proces přípravy lokální koncepce bydlení

Nutnost systematického řešení otázky bydlení vyplynula z dlouhodobé snahy obce o komplexní posun v oblasti sociálního začleňování na území Velkých Hamrů, který zahrnuje nejen oblast bydlení, ale i další oblasti jako je zaměstnanost, vzdělávání či bezpečnost. Lokální Koncepce bydlení vychází jednak z potřeb obce, zejména z každodenního provozu úřadu, kdy je bytový odbor konfrontován s bytovými potřebami obyvatel Velkých Hamrů, a také z potřeb obyvatel. Současně k posunu v této oblasti přispěla terénní a sociální práce, která je v obci realizována od roku 2014, a která je soustředěna na intenzivní podporu

sociálně znevýhodněných rodin a jednotlivců, vycházející z důkladné znalosti jejich situace a mapování potřeb.

Problematika bydlení byla v obci řešena také v rámci tzv. Lokálního partnerství, organizovaného městem v součinnosti s Agenturou pro sociální začleňování, a to od roku 2013. Od tohoto roku město komplexně řeší problematiku sociálně vyloučených lokalit ve městě.

Ve všech těchto oblastech učinila obec pokroky, došlo k nárůstu počtu sociálně znevýhodněných osob zaměstnaných ve spolupráci s ÚP na veřejně prospěšných pracích, snížil se počet přestupků a trestných činů na území obce i díky zavedení asistentů prevence kriminality ve spolupráci s PČR Tanvald, došlo k výraznému rozvoji školství v obci směrem k jeho větší inkluzivitě atd. Díky pokroku ve zmíněných oblastech jsou Velké Hamry považovány za regionálně významný příklad dobré praxe v zavádění sociálně-začleňovacích opatření. Obec byla v roce 2015 nominována na prestižní ocenění Roma Spirit.

Poznatky z období aktivního působení lokálního partnerství (2013-2016), a to včetně analýz a dalších odborných výstupů, byly využity při přípravě projektu *Pilotního ověření koncepce sociálního bydlení ve Velkých Hamrech*, a také při přípravě vlastní *lokální koncepce bydlení*, jejíž důležitou část tvoří oblast sociálního bydlení.

Během roku 2017 byly v rámci projektu *Pilotní ověření sociálního bydlení ve Velkých Hamrech* zpracovány dvě podkladové analýzy, nezbytné pro vznik Koncepce. Konkrétně jde o dokument *Analýza demografického vývoje cílových skupin* a dokument *Analýza příjmové a výdajové stránky domácího rozpočtu cílových skupin*. Současně byly východiska, struktura a plán vzniku lokální koncepce diskutovány na pravidelných jednáních realizačního týmu zmíněného projektu. Problematika sociálního bydlení byla také jedním z témat setkání vedení obce s občany, které proběhlo na 12. října 2017 v KD ve Velkých Hamrech.

## 2. Analytická část

### 2.1 Základní charakteristika regionu

Město Tanvald, v kterém v současné době žije necelých 6.300 obyvatel, je správním centrem na pomezí Jizerských hor a Krkonoš. Blízkost horského střediska Harrachov, Českého ráje, Polska a Německa předurčují Tanvaldský region k rekreaci a sportování. Po zániku textilního a strojírenského průmyslu, který byl završen ukončením provozu někdejší nejvýznamnější zdejší textilky SEBA v roce 2012, je pro region charakteristický nedostatek pracovních příležitostí. Dlouhodobým cílem Tanvaldu a celého regionu je částečně zacetit výpadek pracovních míst v průmyslu pracovními příležitostmi v cestovním ruchu.

Od roku 2003 je Tanvald město s úřadem s rozšířenou působností se správním obvodem s více jak 21.000 obyvateli. Správní obvod obce s rozšířenou působností zahrnuje celkově 10 obcí a je vymezen územím měst a obcí Albrechtice v Jizerských horách, Desná, Harrachov, Jiřetín pod Bukovou, Kořenov, Plavy, Smržovka, Tanvald, Velké Hamry a Zlatá Olešnice.

V minulosti do regionu směřovalo značné množství méně kvalifikovaných pracovníků v textilním a strojírenském průmyslu, a to i ze Slovenska. Zánik pracovních příležitostí a ztížené možnosti adaptace pracovníků na nové podmínky, jsou jednou z příčin existence řady sociálně vyloučených lokalit v regionu, a to nejen ve městě Tanvaldu, ale například právě i ve Velkých Hamrech.

## 2.2 Demografické poznatky o městě Velké Hamry

Tato kapitola shrnuje demografické trendy, které je třeba brát v úvahu při plánování procesů, zahrnujících oblast bydlení ve Velkých Hamrech.

V roce 2018 mělo město Velké Hamry celkem 2 650 obyvatel, jak ukazuje následující tabulka<sup>1</sup>:

Rok	Počet obyvatel	Dle pohlaví	
		Muži	Ženy
2018	2650	1 247	1 403
2017	2670	1 265	1 405
2016	2667	1 272	1 395
2015	2695	1 275	1 420
2014	2746	1 295	1 451
2013	2800	1 322	1 478
2012	2822	1 338	1 484
2011	2845	1 346	1 499
2010	2881	1 363	1 518
2009	2879	1 353	1 526
2008	2829	1 343	1 486
2007	2813	1 341	1 472

Z uvedené tabulky vyplývá, že počet obyvatel ve městě od roku 2010 **klesá**. Pouze mezi lety 2016 a 2017 byl zaznamenán velmi slabý růst (3 obyvatelé). Mezi lety 2010 - 2018 se počet obyvatel snížil celkem o 231 osob.

Následující tabulka uvádí přehled narozených, zemřelých, přistěhovalých a vystěhovalých ve městě Velké Hamry, včetně všech 3 typů přírůstku, za posledních 12 let<sup>2</sup>:

Rok	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový
2018	24	52	107	99	-28	8	-20
2017	26	67	121	77	-41	44	3
2016	20	44	98	102	-24	-4	-28
2015	23	53	78	99	-30	-21	-51
2014	18	47	85	110	-29	-25	-54
2013	21	60	82	65	-39	17	-22
2012	23	45	69	70	-22	-1	-23
2011	23	62	118	88	-39	30	-9
2010	31	56	122	95	-25	27	2
2009	36	47	162	101	-11	61	50
2008	35	43	121	97	-8	24	16
2007	26	42	140	135	-16	5	-11

Z těchto dat vyplývají některá dílčí, ale zajímavá zjištění: např. od roku 2016 se poměrně zvýšil počet přistěhovalých do Velkých Hamrů, nejvíce přistěhovalých v roce 2017 v počtu 121 osob, což je nejvíce za období posledních 7 let. Naopak nejvíce osob od roku 2008 se

<sup>1</sup> Zdroj Český statistický úřad, 2019

<sup>2</sup> Zdroj Český statistický úřad, 2019

z města vystěhovalo v roce 2014, a to celkem 110 osob. Po letech, kdy se do obce přistěhovalo méně lidí, než se z ní vystěhovalo (2014-2016), se v posledních dvou letech trend obrátil. Především v roce 2017 se přistěhovalo nejvíce osob od roku 2009. V posledních letech také ve městě výrazněji klesl počet narozených dětí, a to o téměř o čtvrtinu při porovnání mezi roky 2010 a 2018. V celém sledovaném období je přirozený přírůstek záporný a pouze díky migračnímu přírůstku je v některých letech celkový přírůstek kladné číslo.

Data o vývoji počtu obyvatel žijících ve městě je možné srovnat s daty o velikosti věkových skupin v průběhu posledních 12 let<sup>3</sup>:

Rok	Dle věku			Průměrný věk
	0-14 let	15-64	65 a více	
2018	343	1 677	630	44,5
2017	356	1 709	605	44
2016	349	1 718	600	44
2015	362	1 747	586	43,4
2014	367	1 802	577	42,9
2013	392	1 842	566	42,1
2012	401	1 859	562	42,1
2011	422	1 881	542	41,6
2010	445	1 917	519	41
2009	461	1 924	494	40,7
2008	483	1 901	445	39,8
2007	505	1 880	428	39,3

Lze konstatovat, že paralelně s poklesem porodnosti ve městě Velké Hamry také celkově **stárne populace města**, přičemž jde ale do velké míry o celorepublikový trend. Počet obyvatel města ve věku **65+** **narostl k roku 2016 na 630 obyvatel** oproti roku 2007, kdy v této skupině ve Velkých Hamrech žilo celkem 428 obyvatel, nárůst tedy činí 202 osob, došlo tedy ke zvýšení počtu o 47 %. Počet obyvatel v nejmladší věkové skupině za posledních 12 let klesl z 505 osob v roce 2007 na 343 osob v roce 2018, jde tedy o úbytek 162 osob, tedy snížení o 32%. To jen podtrhuje pro budoucnost **nepříliš optimistickou demografickou předpověď**, ve které se obec nachází.

Tabulka rovněž dokládá, že se zvyšuje průměrný věk obyvatel města: z věku 39,3 roku v roce 2007 na **44,5 let v roce 2018**. To je výrazně vyšší věk i oproti průměrnému věku v ČR, který byl na konci roku 2018 přesně 42,3 let.

### 2.3 Nezaměstnanost

Co se týče ukazatelů zaměstnanosti, ke konci roku 2016 bylo ve Velkých Hamrech evidováno celkem 116 uchazečů o zaměstnání, z toho 55 dlouhodobě nezaměstnaných. Podíl nezaměstnaných osob ve Velkých Hamrech činil k témuž datu 5,55 %, což je hodnota překračující průměr v okrese Jablonec nad Nisou (4,03 %), do kterého Velké Hamry spadají. Na druhou stranu, co se týče zaměstnanosti, nejsou na tom Velké Hamry z obcí v tanvaldském regionu nejhůře: nejvyšší podíl nezaměstnaných zde ve stejném období vykázal Kořenov (7,54 %) a Tanvald (7,88 %).

<sup>3</sup> Zdroj Český statistický úřad, 2019

Vzhledem k pozitivnímu vývoji ekonomiky se nezaměstnanost v roce 2018 ve Velkých Hamrech snížila. Dosažitelných uchazečů o zaměstnání bylo ve Velkých Hamrech evidováno ke konci roku 2018 celkem 60. Podíl nezaměstnaných osob činil k témuž datu 3,51 %. V tanvaldském regionu mají Velké Hamry z deseti obcí čtvrtou nejnižší nezaměstnanost.

Celkově region Tanvaldsko patří k nejvíce problematickým a nezaměstnaností ohroženým regionům Libereckého kraje, je zařazeno mezi tzv. problémové mikroregiony<sup>4</sup>.

## 2.4 Sociální vyloučení

Rozvoj textilního průmyslu, který do regionu přiváděl velké množství nízkokvalifikovaných pracovníků i z jiných oblastí, včetně venkovských regionů Východního Slovenska, se po roce 1989 zastavil a došlo k jeho poměrně rychlému útlumu. To přineslo proměnu sociální situace zdejších obyvatel. Socioekonomický propad souvisel s poklesem životní úrovně včetně kvality bydlení.

Začaly se objevovat první sociálně vyloučené lokality, kam většinou soukromí majitelé shromažďovali nezaměstnané, na sociálních dávkách závislé a coby zdroj zisku ze státních dávek určených na podporu bydlení. První takový objekt na území Velkých Hamrů začal vznikat v roce 2000, kdy obec odprodala soukromému majiteli objekt tzv. Kartouzy, dnes už po demolici. Ve Velkých Hamrech postupně přibýly další podobné objekty. Je příznačné, a v ČR nijak výjimečné, že většinu těchto objektů původně vlastnilo město, které při odprodeji nevážilo všechna rizika.

Studie, zpracovaná pro potřeby tzv. Lokálního partnerství Velké Hamry identifikovala v roce 2013 ve městě celkem 5 sociálně vyloučených lokalit<sup>5</sup>. Typickým znakem pro Velké Hamry je fakt, že tyto lokality jsou obydleny téměř výlučně romskou populací. Jde o rodiny a další bližší i vzdálené příbuzné obyvatel přistěhovalých z Východního Slovenska už od 80. let 20. století.

V rámci SVL ve Velkých Hamrech v době vzniku studie (2013) bydlelo celkem 90 osob trvale hlášených, další menší skupinu tvořily osoby nepřihlášené či na dlouhodobých „návštěvách“, celkový počet obyvatel SVL uvedli tehdy autoři studie celkem 108 osob.

V roce 2017 ve srovnání s rokem 2013 ubylo obyvatel sociálně vyloučených lokalit, trvale žijících ve Velkých Hamrech, a to celkově na 76 osob žijících v SVL, úbytek je tedy o 14 osob. Oproti roku 2013 se však změnila situace ohledně výskytu sociálně vyloučených lokalit – zatímco v roce 2013 bylo těchto lokalit celkem 5 a jednoznačně nejproblematictější a nejvíce obydlená byla lokalita Mezivodí, v roce 2017 je tato lokalita uzavřena a aktuálně v ní nikdo nebydlí. Lokalit, které lze označit za sociálně vyloučené, však v obci přibýlo na celkový počet 6 lokalit, s celkem 2 novými lokalitami. Momentálně jako nejproblematictější se jeví objekt č.p. 256, kam se přestěhovaly domácnosti především ze SVL v Tanvaldu.

## 2.5 Bydlení ohrožených skupin obyvatel

Ke skupinám, které jsou nejvíce ohrožené ztrátou bydlení, patří **rodiny ze sociálně vyloučených lokalit, z nich pak především rodiny s dětmi**. Právě tyto rodiny při ucházení se o byt překonávají zřejmě největší množství bariér. Jednak jde o bariéru danou neochotou pronajímatelů či vlastníků ubytovávat početnou rodinu, která je potenciálním zdrojem problémů v sousedském soužití, dále také bariéru nedůvěry, danou více či méně předsudečnými postoji pronajímatelů či vlastníků nemovitostí ohledně schopnosti rodin plnit

<sup>4</sup> Např. *Zpráva o situaci na krajském trhu práce*, Krajská pobočka Úřadu práce v Liberci, 2017

<sup>5</sup> Viz <http://www.velke-hamry.cz/o-meste/agentura-pro-socialni-zaclenovani/analyzy/>

povinnosti nájemníků – platit včas a pravidelně nájem, udržovat byt v pořádku, nedevastovat jej atd. Romské rodiny musí navíc často bojovat s nepokrytými rasovými předsudky. Ze zkušeností terénních pracovníků vyplývá, že tento typ rodin, tedy rodin se sociálním handicapem s dětmi, je v současné době v podmínkách Tanvaldska jednoznačně nejohroženější a v naprosté většině v aktuálních podmínkách doslova „předurčen“ k bydlení v privátních ubytovnách. Tyto ubytovny velmi často nesplňují ani základní stavebně-technické, hygienické a další nároky na alespoň obстойné bydlení. Naléhavost řešení vhodného bydlení pro tento typ domácností je o to zřejmější, že substandardní bydlení ovlivňuje negativně fungování rodiny a život dětí – odborné výzkumy dokazují, že u dětí jsou špatné podmínky bydlení jednou z klíčových příčin problémů v komunikaci, výchovných potíží a emocionálních frustrací.<sup>6</sup>

Rodiny, které splňují výše popsané charakteristiky, ale figuruje v nich pouze 1 rodič, obvykle matka, lze rovněž potkat v terénu, a rovněž patří k nejohroženějším skupinám. **Matky samoživitelky** s dítětem či dětmi, žijící v podmínkách vyloučení (na ubytovně, v SVL), navíc Romky, se o pomoc mohou ucházet pouze v rámci své (širší) rodiny, ne vždy se jim ale pomoci dostává, neboť i zbytek širší rodiny žije v nestabilních podmínkách.

V rámci analýzy demografické struktury bylo zjištěno, že průměrný věk obyvatel ve Velkých Hamrech je oproti celostátnímu průměru vyšší a neustále se zvyšuje. Byla tak definována cílová skupina **mladých lidí**, kteří odcházejí od rodičů a zakládají rodinu. Tito lidé se bez místní podpory odstěhovávají do větších měst, kde mají větší šanci na získání vhodného bydlení v kombinaci s dobrou prací. V rámci koncepce je tak nutné zaměřit se i na tuto cílovou skupinu a zajistit jim dostupné startovací bydlení.

K ohroženým skupinám pak také patří **senioři** žijící v obci. Vzhledem k tomu, že ve Velkých Hamrech je velké množství bytů zvláštního určení, ve kterých žijí především starobní důchodci využívající terénní pečovatelskou službu, je počet seniorů, kteří řeší problémy s udržením bytu poměrně vysoký. Na jedné straně jde o seniory, kteří žijí na hranici životního minima, dále jde o seniory s různými psychickými poruchami a také o seniory, kteří mají nízké kompetence k samostatnému bydlení. Bydlení podporované sociální prací je tak řešením toho, aby si byt udrželi a nezůstali ve stáří bez střechy nad hlavou.

**Bezdomovectví** se v malém městě, kterým jsou Velké Hamry, aktuálně nevyskytuje, tedy nikoli v jeho zjevné formě – nežijí zde osoby, které by obývaly „veřejné prostory typu nádraží či parků, mimo standardní hranice sociálních norem a návyků“<sup>7</sup>, přičemž „nemají vlastní domov ani si jej nenajímají nebo nežijí v takovém obydlí u osoby důvěrně blízké či tento domov nemohou nebo nechťejí užívat anebo takový domov užívají protiprávně“. V nedávné minulosti se tu takové osoby vyskytovaly, šlo však o jedince, žijící v provizorním bydlení, nevyhledávající a dokonce odmítající pomoc sociálních pracovníků města.

Tytéž pracovníce však upozorňují na jev tzv. **skrytého bezdomovectví**: postihuje osoby, většinou důchodce, kteří žijí v domácnosti dalších rodin nebo jednotlivců, k nimž nemají žádný příbuzenský, právní ani jiný vztah.

Další osoby pak žijí v domácnostech příbuzných, jako jakási „dlouhodobá návštěva“. Tito jednotlivci a rodiny se pohybují v tzv. šedé zóně – na bydlení sice musí přispívat (z příjmů, z přídatků na děti, z rodičovských příspěvků, často také z půjček), ale proto, aby se nenavýšil okruh společně posuzovaných osob, zůstávají nepřihlášení. To komplikuje sociální práci s těmito jedinci a rodinami, ovlivňuje to negativně docházku dětí do školy, lékařskou péči i možnosti zaměstnání. Jsou to jedinci a rodiny akutně ohrožené bezdomovectvím. Vzhledem ke komplexně složité situaci těchto rodin, situace nestabilního bydlení přispívá coby

<sup>6</sup> Podrobněji k tématu např. viz výstupy z výzkumu, realizovaného výzkumnou společností Median pro Nadaci Sirius: <http://www.median.eu/cs/rodiny/>

<sup>7</sup> Viz <http://www.bezdomovci.estranky.cz/clanky/definice-bezdomovectvi.html>

významný faktor k riziku ohrožení dětí a tím pádem i k hrozbě odebrání dětí. Vyřešení situaci rodin s dětmi nepřispívá fakt, že kapacity zařízení typu azylový dům pro matky s dětmi nejsou v bezprostředním okolí Velkých Hamrů k dispozici, ani jiný vhodný obdobný typ pobytové služby. Nejbližší zařízení takového typu je v Jablonci nad Nisou, jeho kapacity jsou ale vzhledem k potřebě v rámci regionu plně vytíženy a nepostačují poptávce. Klienti či klientky musí využít služeb tohoto typu zařízení mimo region (např. v geograficky už značně vzdálené Mladé Boleslavi).

Další osoby mají trvalé bydliště na adresách ve Velkých Hamrech, přičemž ale žijí na ubytovnách v okolních městech (nejčastěji Tanvald, Jablonec, Liberec).

**V regionu Tanvaldska se však, na rozdíl od Velkých Hamrů, osoby bez domova vyskytují, ponejvíce ve městě Tanvald. Z toho důvodu i z důvodu prevence bezdomovectví by bylo vhodné, aby pro ně byly vytvořeny kapacity dočasného bydlení s návaznými sociálními službami. Nejvhodnější by bylo vytvoření takových kapacit v přirozeném centru regionu, kterým je město Tanvald. V současné době je nejbližší lokalitou, která bydlení a služby pro tyto osoby poskytuje, Jablonec nad Nisou.**

## **2.6 Systém sociální práce a pomoci ve městě Velké Hamry**

Sociální práce ve směru k cílovým skupinám sociálního bydlení je zajišťována ze strany obce v první řadě zaměstnanci sociálního odboru MěÚ. Jedna sociální pracovnice pracuje v první řadě se seniory a zdravotně postiženými a druhá v oblasti sociálně znevýhodněných osob a zabývá se především problematikou bydlení těchto lidí a problémy s tím spojenými. Práci obou sociálních pracovnic vhodně doplňuje terénní pracovnice, zdravotně sociální pracovnice a také komunitní pracovnice. V praxi se cílové skupiny často prolínají, a proto je nezbytná spolupráce všech pozic, vzájemné konzultace a koordinace práce s klienty. Jak sociální, tak terénní pracovnice úzce spolupracují s bytovým odborem MÚ při posuzování žádostí o obecní byty, a to zejména v oblasti poskytování relevantních informací o žadateli. Rovněž úzce spolupracují v případě, že nastanou problémy s užíváním bytu (dluhy na nájmu atd.) na straně sociálně, zdravotně či kombinovaně znevýhodněného klienta.

Do práce s klienty se sociálním a zdravotním znevýhodněním jsou v obci dlouhodobě zapojeny i další subjekty, a to neziskové organizace. Jedná se o organizaci DRAK se sídlem v Tanvaldu, a také o organizaci Fokus.

Bohužel platforma komunitního plánování není na Tanvaldsku funkční, rozhodně ne ve směru plánování služeb zaměřených na sociálně znevýhodněné skupiny. Je realizována pouze formálně. Dlouhodobě však není zřejmé, zda přirozené centrum regionu, kterým je město Tanvald, absenci této platformy dostatečně vnímá.

## **2.7 Analýza sociálních dávek a další podpora v oblasti bydlení**

Získání statistických dat z oblasti sociálních dávek a další podpory v oblasti bydlení, které by byly využitelné při řešení problematiky bydlení ohrožených skupin obyvatel, není v možnostech autorů této Koncepce. Systém úřadu práce neumožňuje vyexportovat statistiku dávek v oblasti bydlení do minulosti.



Z úřadu práce tak byla za minulá období získána pouze finanční data k doplatku na bydlení a to za celé ORP Tanvald:

Rok	Celková výše doplatku na bydlení za ORP
2014	20.116.124,- Kč
2015	17.701.936,- Kč
2016	14.946.136,- Kč
2017 (do 10/2017)	13.512.318,- Kč

Co se týká počtu doplatků na bydlení je možné z dat úřadu práce zjistit vždy pouze data za aktuální měsíc. To stejné platí i pro případ, kdy jsou data požadována pouze za obec Velké Hamry.

V listopadu 2017 tak úřad práce v ORP Tanvald vyplatil celkem 244 doplatků na bydlení, z toho 24 doplatků na bydlení obdrželi občané z Velkých Hamrů. Celková finanční výše doplatků na bydlení, které byly vyplaceny v listopadu 2017 do Velkých Hamrů je 85.133,- Kč

Dále v období od listopadu 2017 do února 2019 byly poskytovány doplatky na bydlení ve Velkých Hamrech v průměru 22 domácnostem. Toto číslo oscilovalo mezi 17 a 26 domácnostmi. Celková výše vyplacených dávek domácnostem ve Velkých Hamrech za toto období činila 1.159.227,- Kč.

Z uvedeného vyplývá, že v současné době v průměru 22 domácností ve Velkých Hamrech se ocitá v ohrožení ztráty bydlení z důvodu finanční situace rodiny.

## 2.8 Bytový fond – velikost a struktura

Z celkem cca 400 obydlených domů ve Velkých Hamrech jsou tři čtvrtiny rodinné domy. Zbylou čtvrtinu tvoří byty v bytových domech v obecním, družstevním i soukromém vlastnictví. Celkem jde cca o 1.000 bytových jednotek, z nich třetina je ve vlastním domě, o něco méně je pak bytů nájemních. Cca 200 bytů je v družstevním vlastnictví, jedná se v naprosté většině o byty na sídlišti. Přibližně 100 bytů je v osobním vlastnictví.

V majetku města je v roce 2019 celkem **284<sup>8</sup>** bytů, z toho **136** je standardních bytů, **15** bytů sociálních, **133** bytů jsou byty zvláštního určení. Mezi byty zvláštního určení je **49** bytů bezbariérových. Z celkového počtu obecních bytů je **274** bytů obsazených a **10** bytů je volných – z nich **5** jsou ve stavu, který vyžadují pouze drobnější rekonstrukci a jsou aktuálně obyvatelné. Naopak **5** bytů vyžaduje důkladnou rekonstrukci a aktuálně jsou neobyvatelné.

Počty bytů ve vlastnictví obce v roce 2019 dle velikosti:

Velikost bytu	Počet
1+0/1+1 (2+kk)	212
2+1	19
3+1	53
4+1 a větší	0
Celkem	284

<sup>8</sup> Údaje poskytl bytový odbor Městského úřadu Velké Hamry.

Ve skupině obecních bytů tedy převažují malometrážní byty, naopak obec nevlastní jediný větší byt o velikost 4+1 a větší. Nejčastějším důvodem **uvolnění obecního bytu** je ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemníku. V roce 2016, uvolnilo byt celkem 36 nájemníků z vlastního rozhodnutí. Oproti tomu 8 nájemníků bylo nuceno se vystěhovat kvůli neplacení nájmu a 15 bytů se uvolnilo úmrtím nájemníka. V roce 2018 nebyl žádný nájemník nucen se vystěhovat z důvodu neplacení nájemného a v roce 2019 to byl zatím pouze jeden nájemník.

Oproti předchozím letům se v roce 2016 významně zvýšil počet **splátkových kalendářů**, sjednaných mezi nájemníky a městem na úhradu dlužných nájmů. Zatímco v roce 2014 to byly 4 splátkové kalendáře a v roce 2015 pouze 3 splátkové kalendáře, v roce 2016 bylo uzavřeno celkem 13 splátkových kalendářů. Svůj podíl na tom měla zřejmě intenzivnější spolupráce bytového odboru se sociálními pracovníci města, které mají mezi svými klienty dlužníky na nájmu v obecních bytech. K podchycení dluhu tak dochází včas, o čemž svědčí fakt, že naprostá většina dlužníků má dluh do 10.000,- Kč. Od roku 2017 zase postupně dochází ke snižování počtu splátkových kalendářů. V roce 2019 jsou aktuálně sepsány 4 splátkové kalendáře. Přičemž se dluhy na nájmu nezvyšují. Důvodem je především důsledná práce sociální pracovníce s klienty v oblasti bydlení. Navíc nájemníci sociálních bytů platí od roku 2018 snížené nájemné oproti nájemnému ve standardních bytech, které tolik nezatěžuje rozpočet nájemníků.

## 2.9 Přidělování bytů

Město Velké Hamry od roku 2014 přiděluje ročně v průměru 20 bytů. Byty jsou přidělovány na základě žádosti, kterou žadatelé podávají na bytový odbor MÚ.

### Statistika žádostí o obecní byty v letech 2014-2019

Rok	Počet žádostí	z toho žádosti o ...			
		standardní byty	byty zvláštního určení	sociální byty	Startovací byty
2019 (do 8/2019)	59	31	14	6	8
2018	58	37	13	7	1
2017	58	30	21	7	0
2016	38	23	15	-	-
2015	61	32	29	-	-
2014	55	31	24	-	-

Do roku 2017 roli při posuzování žádostí hrála především celková socioekonomická situace žadatele i akutnost potřeby bydlet. Specifická kritéria pak byla posuzována u bytů zvláštního určení, např. bytů v DPS. Bytový odbor připravoval podklady pro Radu města, která následně o žádosti rozhodovala. Postup posuzování žádostí jak o standardní byty, tak o byty zvláštního určení nebyl založen na bodování kritérií a nebyl zpracován písemnou formou. Jeho základem byla spíše místní znalost úředníků a priority Rady města při obsazování bytů. Žádosti o byty z řad sociálně vyloučených žadatelů nebyly posuzovány v odlišném režimu nežli běžné žádosti, avšak v odůvodněných případech k těmto žádostem bytový odbor vyžádal doplňující informace od terénních a sociálních pracovníků města, tak aby Rada města při posuzování žádosti o byt měla co nejkomplexnější představu o často složité situaci žadatele.

Po schválení lokální koncepce sociálního bydlení ve Velkých Hamrech včetně Metodiky přidělování sociálních bytů a Metodiky poskytování sociální práce došlo v průběhu roku 2018 ke změně postupů a pravidel přidělování sociálních bytů. Začátkem roku 2019 byla zpracována systematizace bytového fondu města, kdy tento bytový fond byl rozdělen na byty standardní, sociální, krizové, startovací a služební. Pro každý z těchto 5 typů bytů byl zpracován podrobný postup jeho přidělení a podmínky užívání. Byly vyhotoveny nové formuláře žádostí o přidělení bytu pro každý typ bytu tak, aby již v žádosti byly uvedeny údaje rozhodné pro přidělení konkrétního z těchto 5 typů bytů. Ze systematizace bytů dále vyplývá, že přidělení sociálního bytu má vždy přednost před přidělením standardního bytu. V rámci systematizace došlo ke snížení výše nájemného v sociálních bytech.

Podstatnou změnou prošel především systém přidělování sociálních bytů. V návaznosti na cíle koncepce a metodiku přidělování sociálních bytů, probíhá s každým žadatelem o sociální byt sociální šetření, ze kterého vyplynou podstatné informace potřebné pro rozhodnutí o přidělení bytu. Zkoumá se především bytová nouze a dále se zjišťují další podstatné informace především o příjmech a výdajích domácností, o situaci v rodině, o dlužích apod. Ze sociálního šetření je vyhotovena zpráva pro radu města, kde je podrobně odůvodněna potřeba přidělení sociálního bytu. Vzhledem k velikosti obce a počtu žádostí o sociální byt je vždy ke konkrétnímu volnému bytu projednávána jedna žádost o jeho přidělení. O přidělení sociálního bytu rozhoduje rada města. Své rozhodnutí v případě nepřidělení odůvodňuje.

## **2.10 Bytový fond obce a bytový fond ve vlastnictví soukromých majitelů a využitelnost pro sociální bydlení**

V rámci podkladového dokumentu *Analýza příjmové a výdajové stránky domácího rozpočtu cílových skupin* bylo na konkrétních příkladech doloženo, že využitelnost bytového fondu vlastněného soukromými majiteli pro účely sociálního bydlení je v podmínkách Velkých Hamrů nulová. Porovnáním nákladů, které na bydlení vydají sociálně znevýhodněné rodiny, žijící v bytech u soukromníků a těch, kteří žijí v obecních bytech, vychází zcela jednoznačně, že bydlení u soukromníků je finančně mnohem náročnější než bydlení v obecních bytech. Obecně je pochopitelné, že se majitelé bytů snaží vytěžit z pronájmu svého majetku co nejvíce prostředků, a je to relevantní přístup v rámci standardního tržního prostředí. Sociální bydlení však funguje paralelně k volnému trhu, jeho podmínky jsou regulovány, v první řadě obcí, která může stanovit vyšší nájmu, skrze který nájemníci uhradí nutné náklady na údržbu bytů a domu, ale současně umožní využívání bytů rodinám s nižšími příjmy, které by před nároky trhu s byty neobstály. Sociální bydlení pod patronátem obce, v rámci obecního bytového fondu, má současně kromě funkce „střechy nad hlavou“ v tomto smyslu i funkci socializační a stabilizační, kterouto funkci realizuje obce především prostřednictvím terénní a sociální práce.

Proto v souvislosti se zaváděním sociálního bydlení nadále v podmínkách Velkých Hamrů hovoříme pouze o obecním bytovém fondu.

Navrhovaný systém sociálního bydlení kombinuje prvky přístupu tzv. *Housing first systému* (tedy přidělení bytu a až následného řešení podmínek jeho užívání) a tzv. zásluhového systému sociálního bydlení. Zkušenosti, kterými disponuje Město Velké Hamry, hovoří o tom, že z obou přístupů lze využít určité prvky a vhodně je kombinovat. Primárním cílem systému je důraz na všeobecný rozvoj obce a na stabilizaci rodiny či jednotlivce. S tím souvisí i celková snaha o stabilizaci migrace. V našem pojmosloví se tak jedná se o přidělení bytu tzv. **na zkoušku na dobu tří měsíců** (jedná se o byt se standardním vybavením; pokud nájemník dodržuje pravidla užívání bytu, dodržuje podmínky společného soužití a spolupracuje se sociální pracovníci) a splňuje další kritéria užívání bytu, byt nájemníkovi

zůstane přidělen a promění se pouze jeho charakter na byt standartní bez podpůrných opatření a se standartními podmínkami bydlení.

## 2.11 Financování rozvoje bytového fondu včetně sociálních bytů

V roce 2017 město ve svém rozpočtu vyhradilo částku ve výši 510 tis. Kč na opravy a udržování svého bytového fondu, na investiční rozvoj bytového fondu se v rozpočtu počítá s částkou ve výši 3,5 mil. Kč.

V roce 2018 bylo na opravy a udržování bytového fondu použito 709 tis. Kč, na investiční rozvoj bytového fondu to bylo 4,5 mil. Kč.

V roce 2019 město ve svém rozpočtu zatím vyhradilo částku ve výši 200 tis. Kč na opravy a udržování bytového fondu, na investiční rozvoj bytového fondu se v rozpočtu prozatím počítá s částkou ve výši 6,150 tis. Kč.

Na obnovu a rozvoj bytového fondu město zřídilo Fond rekonstrukcí a oprav, do kterého se každý rok přispívá částkou ve výši 10% z vybraných nájmů bytů i nebytových prostor a dále částkou ve výši 50% z úhrnu příjmů za prodej objektů, bytů a nebytových prostor z majetku města. Tento fond je poté zapojován při financování oprav a rekonstrukcí bytů či při výstavbě bytů nových.

V roce 2018 došlo za přispění dotace z Ministerstva místního rozvoje ČR a Integrovaného regionálního operačního programu k rekonstrukci jednoho obecního bytu na byt sociální. Částka dotace činila 1.152 tis. Kč. V současné době obec obdržela rozhodnutí MMR o financování rekonstrukce dalších tří bytů na byty sociální.

## 2.12 SWOT analýza k sociálnímu bydlení

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Komunikace mezi obcí, obyvateli SVL a dalšími partnery, zejména díky terénním pracovnícím	Negativní zkušenosti obyvatel ze soužití s obyvateli SVL, také ale předsudky majority vůči obyvatelům SVL, zejména vůči Romům, bez konkrétní špatné zkušenosti
Kontinuální zájem vedení města věnovat se řešení sociálního vyloučení včetně bydlení, od roku 2013 systematicky v rámci Lokální partnerství a následně v rámci projektů	Nezájem majitelů o stav nemovitostí v SVL, jejich dlouhodobé neudržování, pouze vytěžování dávek na bydlení od svých nájemníků
Relativní dostatek obecních bytů a existence krizového bydlení	Nízká účinnost výkonu kontrolních orgánů (stavební úřad, hygiena atd.) a problematická vymahatelnost jejich rozhodnutí
Zkušenost se začleněním sociálně vyloučených romských rodin v rámci běžné bytové zástavby	Výskyt dalších nemovitostí v obci, kde hrozí, že je využijí spekulanti a vzniknou zde SVL
Zkušenost se zánikem SVL a s akutním řešením situace obyvatel (objekt Mezivodí a události v roce 2015)	Neexistence regionální koncepce sociálního a krizového bydlení, nízká či žádná spolupráce obcí a měst v rámci regionu na řešení bydlení
Spolupráce s aktéry ASZ, MPSV ČR	Neexistence zákonného ukotvení sociálního bydlení na úrovni státu
Zkušenost s pilotáží projektu sociálního bydlení ve Velkých Hamrech	

PŘÍLEŽITOSTI	OHROŽENÍ
Větší transparentnost při přidělování obecních bytů - potřeba psaných pravidel, rovných pro uchazeče, včetně obyvatel SVL	Tradiční sestěhovávání romských velkorodin, které vyvolává problémy v soužití s majoritou, hrozba přistěhování problémových rodin z regionu i mimo něj, včetně Slovenska
Systematická spolupráci s konkrétními rodinami na jejich emancipaci ze sociálního vyloučení, včetně bydlení	Zhoršení stavu nemovitostí v SVL, nezájem majitelů, žádné investice
Posilování funkčních začleňovacích nástrojů, které spolupůsobí při řešení sociálního vyloučení - inkluze na ZŠ, asistenti prevence, terénní pracovník	Změna společenské nálady v ČR včetně obyvatel obce, směrem k menší inkluzivitě, nárůst xenofobních nálad
Rozvíjející se jednání vedení obce s aktéry na centrální úrovni týkající se stabilizace migrace problémových obyvatel (úprava sociálních dávek na bydlení, znovuzavedení kategorií bytů a celkové zlepšení kvality bydlení především v soukromých objektech, stanovení cenových map výše nájemného)	Změna politického rozložení sil v obci /ORP/ kraji
	Personální kapacity obce
	Financování za přispění dotací z Evropské unie

Lze říci, že město Velké Hamry disponuje dostatkem bytů, u kterých lze uvažovat o jejich zapojení do systému sociálního bydlení, většinou se však jedná o menší byty, které ne vždy vyhovují potřebám početnějších rodin s dětmi. Současně má město díky zapojení terénních sociálních pracovníků podrobně zmapovanou situaci sociálně znevýhodněných rodin a vzhled do jejich potřeb, což teoreticky umožňuje adresnější rozhodování o přidělení tzv. sociálních bytů. Největší překážkou rozvoje sociálního bydlení je ale právě proces rozhodování o jejich přidělení, kde často hrají rozhodující roli subjektivní hlediska zapojených osob. Je tedy nutné posílit zejména schopnost komplexního uvažování nad situací znevýhodněných žadatelů, a zcela odstranit diskriminační postoje a předsudky vůči žadatelům ze strany posuzovatelů žádostí. Díky výstupům ze sociálního šetření, které provádí sociální pracovníci obce před rozhodováním o přidělení bytu, se daří eliminovat subjektivní vlivy ovlivňující rozhodování o přidělení tohoto bytu.

Nejvíce ohrožující jsou aktivity soukromých osob, které si výdělek zajišťují tzv. „obchodem s chudobou“, a také absence koncepce řešení sociálních problémů na úrovni regionu. Tuto problematiku může obec ovlivnit jen stěží.

### **2.13 Plnění cílů strategické části lokální koncepce, která byla schválena 21.12.2017**

Lokální koncepce bydlení, která byla projednána a schválena na jednání zastupitelstva města dne 21.12.2017 ve strategické části uváděla tři strategické cíle doplněné konkrétními opatřeními a aktivitami.

V průběhu roku 2018 a 2019 docházelo k postupnému naplňování těchto strategických cílů.

## Cíl 1.

Město Velké Hamry coby majitel obecních bytů disponuje detailním, každoročně aktualizovaným přehledem jím vlastněného bytového fondu, včetně popisu stavebně-technického stavu obecních bytů a domů, a dalších okolností ovlivňujících kvalitu bydlení nájemníků. Obecní byty jsou v přehledu rozčleněny do všech kategorií definovaných v lokální koncepci bydlení (standardní byty, sociální byty, krizové byty, byty zvláštního určení). Součástí evidence je i základní přehled o kapacitách bydlení v obci, vlastněného jinými majiteli (družstva, SVJ, jednotliví soukromí majitelé).

Opatření 1.1. Vytvoření pravidelně aktualizované evidence bytového fondu obce, formou katalogu bytů (písemná či elektronická forma), s popisem jednotlivých bytů a okolností podstatných pro zhodnocení jejich nejlepšího využití pro konkrétní cílovou skupinu.

Aktivita 1.1.1. Inventura stávající evidence bytů

Aktivita 1.1.2. Zmapování aktuálního stavu bytů a domů, vlastněných obcí. Základní zmapování kapacit bydlení v obci, vlastněného jinými majiteli než je obec.

Aktivita 1.1.3. Vytvoření aktualizované evidence obecních bytů, včetně zařízení jednotlivých bytů do kategorií definovaných v lokální koncepci.

Aktivita 1.1.4. Aktualizace evidence bytů, včetně revize zařazení jednotlivých bytů do kategorií, v závislosti na sociodemografických faktorech (populační vývoj v obci, vývoj zaměstnanosti a další faktory). Případné přesuny mezi jednotlivými skupinami bytů dle reálné potřeby.

### Naplněnost cíle:

V rámci tohoto cíle byla zjišťována možnost pořízení SW programu pro bytové hospodářství, který by vyhovoval požadavkům na evidenci bytů obce (velikost bytu, zařízení bytu, nájemní smlouva, nájemníci, nájemné a služby, investice v bytě, revize apod.). Bohužel takový SW se za přijatelnou cenu nepodařilo nalézt.

Bytový fond je tedy evidován za použití programu Gordic, kde se evidují veškeré byty, jejich velikost, nájemníci, výše nájemného, platby za služby a zařizovací předměty bytu. Pomocí tohoto programu dochází k ročním vyúčtováním. Veškeré náklady města realizované v jednotlivých bytech jsou evidovány v programu Excel. V programu Excel jsou připravovány i předpisy nájemného a služeb pro účely účtování. Dále množství dokumentů je založeno písemně u zaměstnankyně, která má bytové hospodářství na starost. Byty nejsou evidovány zvlášť dle kategorií (krizové, standardní, sociální, startovací a služební). Tento údaj je vždy uveden v nájemní smlouvě konkrétního bytu.

V rámci tohoto cíle došlo ke kategorizaci bytů a byl stanoven počet bytů pro jednotlivé kategorie. Současné nastavení se jeví nyní optimálně. Ani v jedné kategorii není výrazný převis poptávky po bytě nad jeho nabídkou. Vzhledem k negativnímu vývoji průměrného věku obyvatel ve Velkých Hamrech je důležité především zřízení bytů startovacích. V těchto bytech platí snížené nájemné a jsou určeny pro žadatele do 30 let věku.

Cíl byl naplněn částečně. Evidence bytů není v jednotném programu, není vytvořen klasický katalog bytů. Nicméně veškeré byty jsou evidovány včetně jejich velikostí a z nájemních smluv je zřejmé, o jakou kategorii se jedná. Je vedena evidence prázdných bytů. Kategorizace bytů je zpracována, včetně podmínek pro jejich přidělení, užívání a

výše nájemného. Byly zmapovány základní kapacity bydlení v obci, které vlastní jiní majitelé než je obec a to především s ohledem na problematiku sociálního vyloučení. Došlo tak k aktualizaci stávajících SVL včetně objektů, u kterých vytvoření další SVL hrozí.

Pro účely realizace koncepce je nicméně v současné době naplnění cíle dostatečné.

## Cíl 2.

**Všechny žádosti o obecní byty bude Město Velké Hamry posuzovat dle formalizovaných písemných pravidel přidělování bytů, která vycházejí ze stejných principů jako lokální Koncepce bydlení, tedy z principů nediskriminace, transparentnosti a spravedlnosti.**

Opatření 2.1. Formalizovat mechanismus posuzování žádostí o obecní byty všech typů

Aktivita 2.1.1. Vytvořit formulář žádosti o standardní obecní byt tak, aby obsahoval údaje potřebné k rozhodnutí rady města o přidělení/nepřidělení bytu.

Aktivita 2.1.2. Vytvořit formulář žádosti o sociální obecní byt tak, aby obsahoval údaje potřebné k rozhodnutí rady o přidělení/nepřidělení bytu.

Podaktivita 2.1.2.1. Sestavení struktury sociálního šetření, které bude podkladem pro bytový odbor a pro radu města při rozhodování o přidělení sociálního bytu.

Aktivita 2.1.3. Formalizovat postup přidělení krizových bytů a bytů zvláštního určení.

### Naplněnost cíle:

Lze konstatovat, že tento cíl koncepce byl naplněn. Nicméně nebyl dodržen harmonogram plnění cíle, kdy jednotlivé aktivity měly být ukončeny v březnu 2018. Začátkem roku 2019 vstoupily v platnost nové formuláře pro podání žádosti o přidělení obecního bytu. Jedná se o čtyři typy formulářů a to „Žádost o přidělení standardního obecního bytu“, „Žádost o přidělení sociálního bytu“, „Žádost o přidělení bytu zvláštního určení“ a Žádost o přidělení startovacího bytu“. Formuláře obsahují údaje, které jsou potřebné pro rozhodnutí o přidělení bytu. Dále v rámci bytové koncepce byly definovány další dva typy obecních bytů a to byty krizové a byty služební. Pro tyto dva typy bytů nejsou jednotné formuláře pro podání žádosti. Tyto žádosti jsou projednávány vždy individuálně, většinou ve zkráceném řízení.

V rámci tohoto cíle byla dále sestavena struktura sociálního šetření. Výsledky sociálního šetření jsou vždy předloženy s ostatními podklady pro rozhodování o přidělení sociálního bytu. Rozhodnutí rady je vždy řádně odůvodněno.

## Cíl 3.

**Ověřit fungování modelu sociálního bydlení ve Velkých Hamrech v průběhu roku 2018, připravit podmínky pro tzv. ostré fungování sociálního bydlení.**

Opatření 3.1. Přidělit 2 sociální byty v roce 2018, dále sledovat a vyhodnotit funkčnost nastavení mechanismů sociálního bydlení. Tyto mechanismy aplikovat i na sociální byty již přidělené.

Aktivita 3.1.1. Shromáždění žádostí o sociální byty

Aktivita 3.1.2. Posouzení žádostí o sociální byty dle nové metody a přidělení 2 sociálních bytů žadatelům (podpis smlouvy, spolupráce s terénní pracovníci atd.)

Aktivita 3.1.3. Klientská práce s uživateli sociálních bytů + průběžné vyhodnocování plnění podmínek užívání sociálních bytů

Aktivita 3.1.4. Vyhodnocení modelu sociálního bydlení v roce 2018. Aktualizace modelu sociálního bydlení pro rok 2019

### **Naplněnost cíle:**

**Podle nových podmínek bylo přiděleno od 1. 1. 2018 celkem 8 bytů. V roce 2018 celkem 4 byty a v roce 2019 celkem také 4 byty. Před přidělením těchto bytů bylo ve všech domácnostech provedeno sociální šetření. V rámci administrace žádosti o sociální byt byl postupně upraven formulář žádosti o byt do současné podoby. Dále byl formalizován a popsán postup celého procesu přidělení a užívání sociálního bytu. Tento postup je zveřejněn na internetových stránkách obce a je dodržován.**

**Se všemi klienty těchto nově přidělených sociálních bytů je uzavřena dohoda o poskytování sociální práce. S jednotlivými klienty pracuje sociální pracovnice obce. Četnost intervencí je dána plánem, který sociální pracovnice v dohodě s každým klientem vytváří. V současné době se jako největší problém při užívání sociálních bytů jeví sousedské soužití. Je pravidlem, že sousedé budoucích uživatelů sociálních bytů odmítají zřízení sociálního bytu, aniž by znali budoucí uživatele a zcela bezdůvodně předpokládají velké problémy.**

**K vyhodnocení modelu sociálního bydlení dochází až nyní při tvorbě nové koncepce, která odráží poznatky, které byly získány při realizaci sociálního bydlení v obci.**

**Lze konstatovat, že tohoto cíle koncepce bylo také dosaženo.**

**Díky aktualizaci údajů v analytické části a díky získaným poznatkům je nutné nastavit nové cíle a opatření pro další období realizace koncepce sociálního bydlení.**



### 3 Strategická část

Tato část Konceptce popisuje hlavní problémy vyplývající z analytické části a také z realizace aktivit, které byly stanoveny v Konceptci schválené v zastupitelstvu v roce 2017 a navrhuje strategické cíle a priority, a také návazná konkrétní opatření a aktivity vedoucí k řešení problémů.

Jsou zde definovány 4 konkrétní cíle, které Město Velké Hamry sleduje v rámci lokální konceptce bydlení, a podrobněji jsou definovány opatření a aktivity, které k daným cílům vedou.

Lokální konceptce je navržena s dlouhodobou účinností, její platnost tedy není vázána na výkon projektových aktivit a dílčích kroků (viz níže). Je současně významným systematickým krokem na dlouhé cestě k řešení situace bydlení znevýhodněných skupin obyvatel Velkých Hamrů. Cílem je ovlivnit celkovou filozofii přístupu obce k bytovému fondu a učinit z jeho části, vyhrazené pro sociální byty, funkční nástroj napomáhající stabilizaci celkové situace rodin a jedinců, kteří při jejím řešení potřebují intenzivnější podporu.

#### Cíl 1

**Město Velké Hamry vyvíjí aktivity, aby stabilizovalo migraci problémových obyvatel z a do obce.**

##### *Opatření 1.1.*

***Město Velké Hamry zajišťuje komplexní přístup ke klientům ze SVL a k řešení jejich problémů***

##### Aktivita 1.1.1.

Spolupráce s ÚP ve věci vytváření pracovních míst veřejně prospěšných prací

##### Aktivita 1.1.2.

Spolupráce mezi komunitním centrem města, mateřskou školou a základní školou ve věci vzdělávání dětí

##### Aktivita 1.1.3.

Poskytování terénní práce

##### *Opatření 1.2.*

***Spolupráce s ústředními orgány k iniciování změn v zákonech, které povedou k eliminaci „obchodu s chudobou“ při ubytování příjemců dávek hmotné nouze.***

##### Aktivita 1.2.1.

Iniciace změn pro stanovení jasně daných požadavků na byt, který může být těmto osobám pronajat (možnost rekolaudací)

##### Aktivita 1.2.2.

Iniciace změn, které by mohly vést ke zastropování výše nájemného, které pronajímatel může po osobách v hmotné nouzi požadovat

### ***Opatření 1.3.***

***Maximální snaha o spolupráci s okolními obcemi při řešení problematiky bydlení osob v bytové nouzi***

#### ***Aktivita 1.3.1.***

V rámci setkání zástupců Mikroregionu Tanvaldska bude otevřena otázka společného řešení problematiky bydlení v obci

## **Cíl 2**

**Město Velké Hamry má optimalizovaný systém přidělování a užívání sociálních bytů tj. kvalitní informovanost potenciálních klientů, jednotný postup podání žádosti o byt s jasně stanovenými pravidly, jasně stanovené požadavky na užívání bytu, řešení sousedských vztahů, dostatečná kapacita volných bytů.**

### ***Opatření 2.1.***

***Město Velké Hamry poskytuje sociální práci v oblasti bydlení všem potřebným klientům z obce dle Metodiky poskytování sociální práce pro město Velké Hamry***

#### ***Aktivita 2.1.1.***

Dostatečná kapacita sociální práce, zajištění kvalifikovaného sociálního pracovníka, zajištění pravidelného vzdělávání tohoto pracovníka

#### ***Aktivita 2.1.2.***

Pravidelné revize a aktualizace Metodiky poskytování sociální práce pro město Velké Hamry

### ***Opatření 2.2.***

***Město Velké Hamry zajišťuje proces přidělování a užívání sociálních bytů podle Metodiky přidělování sociálních bytů ve Velkých Hamrech***

#### ***Aktivita 2.2.1.***

Pravidelná revize a aktualizace Metodiky přidělování sociálních bytů ve Velkých Hamrech

#### ***Aktivita 2.2.2.***

Město disponuje dostatečným množstvím bytů, které vyhradí jako byty sociální.

### ***Opatření 2.3.***

***Dostatečná publicita systému sociálního bydlení v obci, aby cílové skupiny měly dostatečné informace a veřejnost chápala podstatu sociálního bydlení v obci.***

#### ***Aktivita 2.3.1.***

Zveřejnění dokumentů k sociálnímu bydlení na webových stránkách obce.

#### Aktivita 2.3.2.

Zaměstnanci obce, kteří jsou zapojeni do problematiky řešení sociálního bydlení v obci, jsou podrobně seznámeni s postupem a pravidly přidělování a užívání sociálních bytů (sociální pracovníci, terénní pracovníci, pracovníci správy bytů, tajemnice)

#### Aktivita 2.3.3.

Zastupitelé obce jsou seznámeni s problematikou řešení sociálního bydlení v obci a pravidelně jsou informováni o novinkách v této oblasti.

#### ***Opatření 2.4.***

***Město řeší problematiku sousedských vztahů v sociálním bydlení.***

#### Aktivita 2.4.1.

Součástí metodiky přidělování sociálních bytů je postup řešení problematiky sousedských vztahů (prevence, mediace i řešení sousedských sporů, práce se stížnostmi a jejich vliv na udržení bydlení).

### **Cíl 3**

**Město Velké Hamry pro zlepšení demografického vývoje v obci především s ohledem na věk občanů poskytuje zvýhodněné bydlení mladým rodinám ve formě přidělování dostupných startovacích bytů.**

#### ***Opatření 3.1.***

***Město realizuje aktivity, které udrží či přilákají mladé lidi do obce a poskytuje jim podporu při „startu do samostatného života“ formou výhodného bydlení.***

#### Aktivita 3.1.1.

Město disponuje dostatečným množstvím bytů, které vyhradí jako byty startovací.

#### Aktivita 3.1.2.

Město nabízí kulturní a sportovní vyžití mladým lidem a rodinám.

#### Aktivita 3.1.3.

Město zajišťuje co nejširší občanskou vybavenost

## **Cíl 4**

**Město Velké Hamry zajišťuje kvalitní a dostupné bydlení pro seniory s poskytováním terénní pečovatelské služby.**

### ***Opatření 4.1.***

***Město disponuje dostatečným množstvím bytů, které vyhradí jako byty zvláštního určení.***

#### Aktivita 4.1.1.

Pravidelná aktualizace potřeb seniorů a promítání těchto potřeb do nabídky bytů zvláštního určení.

### ***Opatření 4.2.***

***Dostatečná kapacita terénní pečovatelské služby***

#### Aktivita 4.2.1.

Průběžné mapování potřeb seniorů s promítnutím do poskytování pečovatelské služby.

#### Aktivita 4.2.2.

Zajištění kvalifikovaných pečovatelek a jejich pravidelného vzdělávání.

### ***Opatření 4.3.***

***Město zajišťuje co nejširší zdravotní péči na svém území.***

#### Aktivita 4.3.1.

Město spolupracuje s poskytovateli zdravotní péče na svém území a jedná s nimi za účelem zajištění dlouhodobé stabilní zdravotní péče v obci.

## **4 Harmonogram a vyhodnocování implementace lokální koncepce**

Lokální koncepce bydlení byla schválena zastupitelstvem města Velké Hamry dne 21.12.2017 pod číslem usnesení A21/21/17.

Během roku 2018 a 2019 docházelo k vyhodnocování naplňování cílů lokální koncepce. Zavádění sociálního bydlení bude v pilotním roce svého fungování (2018) vyhodnocováno na pravidelných jednáních (1 x měsíčně) projektového týmu, resp. **pracovní skupiny sociálního bydlení**, kterého se účastní také zástupkyně bytového odboru. Jednou za 3 měsíce bude prostřednictvím starosty a tajemnice podrobně informována rada města o průběhu realizace projektu a zavádění sociálního bydlení. Jednou ročně bylo o průběhu realizace projektu informováno zastupitelstvo města.

Sociální pracovnice projektu je v pravidelném kontaktu s uživateli sociálních bytů. Frekvence kontaktu je závislá na konkrétních podmínkách dané rodiny. Napomáhá rodinám s celkovou stabilizací, dodržování nájemní smlouvy a dalších faktorů, přičemž cílem je dosáhnout postupného snižování frekvencí intervencí. Úspěchem je dosažení takového stavu, aby podpora pro uživatele sociálních bytů ze strany sociálních pracovníků nebyla třeba.

Cílem pilotní fáze sociálního bydlení bylo ověřit navržené postupy, jejich vhodnost a efektivitu směrem k cílové skupině a očekáváním obce. Výsledkem je tato nová, aktualizovaná verze lokální koncepce, která zohlednila zkušenosti získané během roku 2018 a první poloviny roku 2019. Tato lokální koncepce je vytvořena tak, aby postupy týkající se sociálního bydlení byly použitelné i ve střednědobém a dlouhodobém výhledu (5-10 let).

Koncepce bude nadále vyhodnocována a revidována ve dvouletém intervalu, případně dle potřeby. Její plnění bude vyhodnocováno na setkáních pracovní skupiny pro bydlení, která bude v obci působit i po ukončení projektu pilotního ověření koncepce sociálního bydlení.

## **5 Závěr**

**Tento dokument je, spolu s navazujícími metodikami, klíčovým podkladem pro nastartování změn v celkové filozofii spravování bytového fondu v obci Velké Hamry. Větší citlivost orgánů samosprávy k nejrůznějším potřebám obyvatel, zejména k potřebám jednotlivců a skupin s nejrůznějším handicapem, je jedním z klíčových předpokladů celkového zdravého rozvoje obce. V rámci jednotlivých praktických kroků lokální koncepce představuje základ pro kvalitativní posun v komunikaci mezi obcí a jejími obyvateli a ve svých východiscích je i příslibem pozitivních změn v sousedských vztazích**

### **Schvalovací doložka:**

Koncepce byla schválena Zastupitelstvem města Velké Hamry dne 17.12.2019 pod číslem usnesení A32/09/19.

Ing. Jaroslav Najman, v.r.