



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Podkladová analýza pro tvorbu Koncepce sociálního bydlení v Kadani

Na základě dohody o pracovní činnosti v rámci projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení v Kadani reg. Č. CZ.03.2.63/0.0/16-128/0006200 zpracoval v období 1.4. - 31.7.2017 Roman Křištof.

Obsah

0. Úvod – cíle, definice klíčových pojmů, metodologie	1
0.1 Cíle	1
0.2 Definice klíčových pojmů	3
0.3 Metodologie	5
1. Zjištění v oblasti bytové kapacity (počtu, struktury a charakteru bytů na území města)	7
1.1 Byty ve vlastnictví obce	8
1.2 Nabídka bytů na trhu	13
1.3 Zjištění v oblasti bytových politik (dosavadní bytové politiky města a jejich dopady, definice potřeb města)	13
2. Sociálně – demografická situace ve městě	20
2.1 Zjištění migrace obyvatel z a do Kadaně ve sledovaném období (2016/1. pol. 2017)	24
2.2 Demografická situace se zaměřením na bytové potřeby, včetně vytipování hlavních cílových skupin sociálního bydlení na území obce	27
2.3 Dostupnost a stav terénních sociálních služeb	29
2.4 Zjištění v oblasti dosavadního fungování spolupráce městských terénních sociálních pracovníků a pracovníků bytové správy	30
2.5 Zjištění potřeb sociálních pracovníků ve vztahu k zvyšování jejich odbornosti	32
2.6 Řešení dluhové problematiky	32

2.7 Zájem obyvatel č.p. 169 (II. stupeň PB) v Prunéřově	
o postup do Kadaně 32
2.8 Informovanost a přístup/vztah jednotlivých CS	
k dosavadnímu systému prostupného bydlení 33
3. Návrhy a doporučení 34
3.1 Aplikace hlediska přiměřenosti 34
3.2 Rizika v relaci k tvorbě koncepce sociálního bydlení 34
3.3 Obyvatelstvo ocitající se opakovaně v bytové nouzi 36
3.4 Návrhy a doporučení směrem k bytové politice města 37
4. Závěr 40

0. Úvod – cíle, definice klíčových pojmů, vstupní pozice zpracovatele a metodologie

0.1 Cíle

Zadavatel určil za cíl „zpracování pregnantní analýzy situace a trendů v terénu“ s tím, že „analýza poskytne informace pro nastavení jednotlivých forem sociálního bydlení, jeho provázanost se sociální prací, jeho financování a pro zbudování systému sociálního bydlení“. Zpracovatel se při plnění takto formulovaného zadání musel vypořádat s neexistencí všeobecně přijímané (na státní ani evropské úrovni) definice sociálního bydlení, kterou by mohl aplikovat. **Vzhledem ke způsobu, kterým město disponuje se svým bytovým fondem, lze v rámci této zpracovávané podkladové analýzy ke koncepci sociálního bydlení v Kadani jako typ sociálního bydlení brát v úvahu celý bytový fond ve vlastnictví města,** neboť jím město disponuje do značné míry tak, jak je načrtnuto v navržené Koncepci sociálního bydlení MPSV (2015) - tj. nabízí z něj startovací byty, aj.) Nicméně existuje několik bytových jednotek specificky takto nazývaných, neboť byly rekonstruovány v rámci dotačních projektů nesoucích tento název již v podmínkách svého uskutečnění.

Dostupnost a zajištění přiměřeného bydlení jsou tématem, na kterém bývají často demonstrovány limity volného (svobodného, neregulovaného) trhu (dalšími takovými tématy jsou zajištění všeobecné zdravotní péče a důchodového pojištění).¹ V České republice jsou v tomto ohledu všechny rozhodující nástroje k ovlivňování situace v oblasti bydlení v rukou státu a jeho ministerstev (především MPSV, MMR a MF), pouze dílčí pravomoci metodického charakteru byly delegovány na úroveň krajů, měst a obcí. Stran zajištění či vybudování sociálního bydlení, jež je toliko subsumací tématu zajištění dostupnosti a přiměřenosti bydlení, je však v současné

¹ „V odborné literatuře existuje relativně velké množství přesvědčivých argumentů, které poukazují na specifika bydlení jako zbožového statku, implicitní neefektivitu bytového trhu, nízkou cenovou elasticitu nabídky bydlení i poptávky po bydlení i na důležitost uspokojení životní potřeby bydlet a mít domov pro politickou stabilitu (..) to vše ospravedlňující jistou míru státního intervencionismu v oblasti bydlení.“ In: Martin Lux, Martina Mikeszová, Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi roky 2000–2006, str. 17 sborníku Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice, Sociologický ústav AV ČR, 2008

situaci, kdy Parlament ČR odmítl zákon o sociálním bydlení, takovýto typ bydlení, resp. jeho zavedení, zcela na rozhodnutí měst a obcí.

Předkládaná analýza pomíjí možnost považovat za typ sociálního bydlení nabídku ze strany komerčních pronajímatelů bytových jednotek, byť někteří z takovýchto kadaňských „obchodníků s bydlením“ se rádi prezentují tak, že svým typem dohledu nad nájemníky vlastně dělají svého druhu sociální práci.² Z některých provedených rozhovorů k analýze spíše vyplývá, že se jedná o zprostředkovávání výtěžku na černém trhu práce a disciplinaci klientů - nájemníků s takovýmto zprostředkováním spojenou, neboť pronajímatelé preferují nájemníky registrované na ÚP a z důvodu zisku maximalizují výše nájemného. Nicméně, mnozí soukromí pronajímatelé při setkáních s představiteli města deklarují svou „sociální zodpovědnost“ a považují se za potenciální partnery při vytváření podmínek a mantinelů pro „sociální bydlení“.

Navrhovaná koncepce sociálního bydlení MPSV (2015) uvádí jako hlavní vizi sociálního bydlení *„vytvoření nového systému, který bude navazovat na současný systém intervencí ze strany státu, krajů a obcí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek. Systém sociálního bydlení bude určen (...) pouze pro osoby, které splní zákonem stanovené podmínky. Současně se předpokládá, že značná část osob a domácností, která nyní využívá intervencí ze strany státu, do systému sociálního bydlení nevstoupí a zůstane v současném segmentu běžného nájemního nebo vlastnického bydlení. Sociální bydlení je interdisciplinární systém, ve kterém je třeba současně realizovat celou řadu opatření sociální povahy pro osoby, které jsou shledány jako pomoci potřebné, resp. jsou v bytové nouzi z různých důvodů (např. materiálních, sociálních, psychologických, etnických aj.).“*

Vzhledem k takto formulované vizi má město Kadaň nutné předpoklady k začlenění svého tvořícího se konceptu sociálního bydlení do existujících politik údržby a rozvoje bytového fondu a předpoklady minimalizovat možná rizika k takovémuto konceptu se vážící (zvláště pak petrifikaci či nárůst kultury závislosti/chudoby). Takovýmto nutným předpokladem je především uchování dosavadního (relativně k situaci v České republice) početného bytového fondu

² viz Zmapování migračních trajektorií a sociální a bytové situace rodin odstěhovaných v posledním roce z Pruněrova do soukromých nájemních bytů v Kadani a v Tušimicích, a zmapování lokality Tušimice, R. Křištof, 2013, str. 68-69

v majetku města, jenž může být postupně využit pro vytvoření v koncepci MPSV avizovaného nového systému.

V tomto směru jde ze strany zpracovatele o klíčové doporučení, neboť samotná existence městského bytového fondu a odmítnutí a zastavení jeho privatizace/odkupu dává městu více autonomní pozici aktéra vůči nynějším systémovým nastavením (především dávek na bydlení) a možným budoucím intervencím z vnějšku – jakým může být v budoucnu kupříkladu staronový či nový a jinak koncipovaný návrh zákona o sociálním bydlení, finálně prosazený v zákonodárném procesu.

0.2 Definice klíčových pojmů

Sociální bydlení. Jelikož v době zpracování materiálu vrcholila na politické scéně České republiky konfrontační debata o předloženém návrhu zákona o sociálním bydlení, jenž byl nakonec parlamentem zamítnut, a účastníci této debaty používali různá vymezení pojmů vázících se k problematice bydlení, považuje zpracovatel za nutné níže uvést obecná vymezení, z nichž vycházel. Pro kadaňskou situaci se jeví nejpraktičtější definice sociálního bydlení, použitá v plzeňské koncepci, kde *„představuje obecný termín pro bydlení osob, které se ocitly v nepříznivé sociální situaci³ a nejsou schopny zajistit si bydlení vlastními silami. Sociální bydlení je poskytováno zpravidla na dobu určitou za zvýhodněné nájemné. Cílem je motivace klientů k mobilizaci svých schopností tak, aby byli schopni dosáhnout standardního (tržního) bydlení.“*

³ Osoba v nepříznivé sociální situaci – dle § 3, odst. b) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů se jedná o osobu v situaci, kdy dojde k oslabení nebo ztrátě schopnosti z důvodu věku, nepříznivého zdravotního stavu, pro krizovou sociální situaci, životní návyky a způsob života vedoucí ke konfliktu se společností, sociálně znevýhodňující prostředí, ohrožení práv a zájmů trestnou činností jiné fyzické osoby nebo z jiných závažných důvodů nemohou řešit vzniklou situaci tak, aby toto řešení podporovalo sociální začlenění a ochranu před sociálním vyloučením. Pro potřeby této koncepce se jedná o cílové skupiny: osoby s psychickým onemocněním, osoby se zdravotním postižením, seniory, osoby sociálně znevýhodněné (především rodiny s dětmi) a klienty tzv. startovacích bytů.

Cílová skupina. Stran vymezení cílové skupiny pak navíc udává navrhovaná koncepce MPSV hledisko disponibilních příjmů, podle nějž jde o skupinu „v bytové nouzi, tj. osoby bez bydlení nebo jim hrozí ztráta bydlení či žijí v nevhodném bydlení.

Z hlediska disponibilních příjmů jsou cílovou skupinou osoby, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %. Do cílové skupiny spadají pouze osoby s příjmem nižším než stanovený limit. Do částky celkových příjmů se nepočítají příjmy z dávek, které jsou určeny na podporu bydlení“⁴.

Dostupné bydlení. Problematický je vzhledem k nastavení dávkového systému v ČR termín dostupnosti⁵, kdy „dostupné“ jsou komerčně pronajímané byty i osobám bez příjmů, registrovaným na Úřadu práce. V tomto se právě Kadaň stala díky pozornosti některých médií známým příkladem města, kde se obchoduje s bydlením pro chudé (např. reportáž Lidových novin „Když nejdráž bydlí ti nejchudší“⁶). Lze říci, zejména vzhledem k ceně nájemného v městských bytech, že celý bytový fond ve vlastnictví města má (v tomto smyslu) charakter sociálního a cenově dostupného bydlení, a zpracovávaná koncepce se nutně bude zabírat spíše vybudováním systému zpřístupnění tohoto fondu tak, aby vyhověl kritériu přiměřenosti⁷, jak je

⁴ http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf „Nejednotnost výkladů a realizace sociálního bydlení v současných podmínkách ČR.“ (str.9)

⁵ Tamtéž – Dostupné bydlení – představuje termín pro bydlení osob, které mají nízké příjmy a z tohoto důvodu nejsou schopny žít v komerčním bytě a zároveň je u nich vyloučeno, že díky mobilizaci svých schopností jsou schopny si zvýšit příjem. Sociální byt – byt či ubytovací jednotka poskytovaná osobám v nepříznivé sociální situaci za přesně stanovených podmínek a pravidel.

⁶ http://ceskapozice.lidovky.cz/kdyz-nejdrasz-bydli-ti-nejchudsi-dnf-/tema.aspx?c=A150328_232224_pozice-tema_kasa

⁷ V mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights) z roku 1966, ke kterému se Česká republika připojila v červnu 1994, se v článku 11 uvádí, že: "státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek". Na podporu realizace závazků tohoto mezinárodního dokumentu byla Výborem OSN pro lidská práva vypracována četná doporučení, výklady a komentáře. Právo „na přiměřené bydlení“ je trvale předmětem mezinárodních komparací, pracovních jednání expertů apod. Z publikací Organizace spojených národů je právo na bydlení v rámci tohoto mezinárodního paktu věnován především „Fact Sheet No. 21“, v němž jsou formulovány jednotlivé aspekty práva na přiměřené bydlení: právní jistota

kupříkladu zakotven v mezinárodní úmluvě o hospodářských a kulturních právech, jehož je Česká republika signatářem. Otázka přiměřenosti⁸ a reflexe zásluhovosti opatření v oblasti bydlení v městských bytech nakonec dominantně vyvstávala v rozhovorech s aktéry tvorby koncepce sociálního bydlení i u respondentů z řad cílové skupiny, provedených při práci na této analýze.

0.3 Metodologie

Data pro zpracování byla získána v průběhu období duben-červenec 2017 za využití standardních metod kvalitativního výzkumu – polořízených rozhovorů jak s aktéry z okruhu úředníků a sociálních pracovníků, tak i s příslušníky potenciálních cílových skupin uvažované koncepce sociálního bydlení. Snahou bylo data interpretovat tak, aby mohla posloužit ke koncepčnímu uchopení sledovaných témat, a to jak na rovině sumativní (zhodnocení stávajícího stavu), tak na rovině formativní (návrhy opatření pro klíčové aktéry).

Za stěžejní sledované období pro výkladový model předkládaného materiálu je považován rok 2016 a první polovina roku 2017. Z tohoto období jsou klíčová data vnitřní i vnější migrace. V období duben až červenec 2017 byly pořízeny polořízené rozhovory jak s aktéry z řad zaměstnanců města, tak i s představiteli potenciálních cílových skupin sociálního bydlení. Ve výstupech byla zohledněna situace zvláště na

vlastnictví - zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku; dostupnost služeb, potřebných materiálů a infrastruktury - zahrnující přístup k přírodním zdrojům - tj. pitné vodě, kanalizaci, energii, vytápění, osvětlení apod.; cenově dostupné bydlení - zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné; tato opatření se vztahují jak na vlastnické, tak na nájemní bydlení; obyvatelné bydlení - zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod.; včetně zdravotní nezávadnosti bydlení; dostupné bydlení - zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.; umístění - zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst, zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí; kulturně přiměřené bydlení - definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika.

⁸ viz předchozí poznámka

sídlišti Chomutovská (B) a lokalitách Pruněřova a Tušimic s koncentrací sociálně vyloučených domácností/osob.

Při zpracování podkladové analýzy byly zdroje informací ze studií:

- „Daňkov/sídliště Hamr“ projektu HS 106/03 „Dlouhodobý stacionární terénní výzkum sociálně vyloučených romských komunit“ realizovaný Katedrou antropologie Fakulty humanitních studií Západočeské univerzity v Plzni (2005/6);
- Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti (Gabal Analysis and Consulting, MPSV, 2006);
- Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky města 2005 (aktualizována 2008);
- Zmapování migračních trajektorií a sociální a bytové situace rodin odstěhovaných v posledním roce z Pruněřova do soukromých nájemních bytů v Kadani a v Tušimicích a zmapování lokality Tušimice (R. Křištof 2013);
- Strategický plán Lokálního partnerství Kadaň (SPLP) pro roky 2012-2014;
- Strategický plán sociálního začleňování pro roky 2015-2018 (SPSZ);
- Situační analýza, GAC 2011;
- Evaluační zpráva lokality Kadaň – DIC, 2011;
- Evaluační zpráva lokálního partnerství v Kadani – 2015 (R. Křištof/L. Radostný);
- Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky ve městě Kadani do r. 2023, září 2005, 2. aktualizovaná verze prosinec 2012
- Strategický plán města Kadaně⁹
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025¹⁰;
- Komunitní plán sociálních, souvisejících a prorodinných služeb na roky 2017-2020 pro města Kadaň, Klášterec nad Ohří a Vejprty.

⁹ www.nasipolitici.cz/docs/strategicky_plan_Kadane_2004.pdf

¹⁰ http://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf

1. Zjištění v oblasti bytové kapacity (počtu, struktury a charakteru bytů na území města)

– data z posledního celostátního sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011¹¹

Domovní fond

Obydlené domy celkem		1 402
Obydlené rodinné domy		841
Obydlené bytové domy		508
Domy podle vlastnictví	soukromých osob	813
	obce, státu	141
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	268
	nezjištěno	41

Bytový fond

Obydlené byty v domech celkem	7 535
Obydlené byty v rodinných domech	1 028
Neobydlené byty	631

Obydlené byty podle právního důvodu užívání

Obydlené byty úhrnem		7 535
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	827
	v osobním vlastnictví	3 502
	nájemní	1 950
	družstevní	513

¹¹ <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011?zuj=563102#p1>

Technické vybavení bytů

Obydlené byty úhrnem		7 535
Byty podle vybavení	plyn v bytě	5 925
	vodovod v bytě	6 969
	připojení na veřejnou kanalizační síť	7 314
	ústřední topení	7 211
	etážové topení	63

1.1 Byty ve vlastnictví obce

Podle Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky ve městě Kadani do r. 2023 bylo na počátku privatizace bytového fondu ve vlastnictví města celkem 3739 bytů. K privatizaci schválené zastupitelstvem došlo pak v pěti etapách (nultá až čtvrtá) v letech 2003/2006. Celkem bylo nabízeno k prodeji 2844 bytů a koncem roku 2008 byla považována za ukončenou. Zpracovatel koncepce proběhlý proces zhodnotil následovně: „Počet prodaných bytů překonal všechna očekávání. Celkem se prodalo 2684 bytů (původní předpoklad 2140). Pouze 160 (původní předpoklad 704) bytů zůstalo neprodaných tzv. sociálních.

Úspěch prodeje lze přičíst zajímavé kupní ceně, slušnému, serióznímu a otevřenému jednání města s kupujícími a zároveň splněným příslibům kupujícím v oblasti obnovy sídlišť z prostředků získaných prodejem bytů. Byty byly nabízeny přímo nájemníkům a jen zhruba třicet neprojevilo o koupi zájem a byty byly pak následně prodány buď sousedovi v domě nebo třetím osobám. K pojmu sociální byt uvádím, že se jedná v našem případě o způsob nájemního vztahu, který byl vytvořen mezi městem, jako prodávajícím bytové jednotky, a nájemníkem, který nebyl schopen nebo nechtěl bytovou jednotku koupit a byl již v seniorském věku, popřípadě samoživitel. V těchto případech jsme uzavřeli s nájemci dohodu o

sociálním bytě na základě usnesení zastupitelstva města. Počet 160 sociálních bytů se postupně snižuje. Ke konci roku 2012 jich zůstává 120.

Sociální byty, které jejich nájemníci v budoucnu z různých důvodů opustí, jsou prodávány tzv. obálkovou metodou schválenou zastupitelstvem města v roce 2005. Podmínkou je, že této koupě bývalého „sociálního“ bytu se může zúčastnit pouze občan města Kadaně, nebo občan, který má ve městě Kadani pracoviště, a zároveň je podmínkou věk do třiceti let. Tímto opatřením se otevřela možnost zisku bytu do vlastnictví pro mladé začínající rodiny za rozumnou cenu a zároveň se minimalizoval vliv realitních kanceláří či překupníků s byty.“¹²

Nicméně spekulacím s privatizovanými byty z městského fondu se v plné míře nedokázalo zabránit. Častými byly případy prodeje privatizovaného městského bytu a opětovného (neúspěšného) podání žádosti o městský byt.

Níže uvedená tabulka zachycuje vývoj početnosti bytů ve vlastnictví města:

	2013	2014	2015	2016
byty DPS	77	77	77	77
služební	1	1	1	1
z výše uvedených – zvláštní (bezbariérové)	11	10	10	10
všechny byty ve vlastnictví města	983	964	959	959

V sledovaném období analýzy nebyl v roce 2016/17 prodán do osobního vlastnictví žádný z městských bytů (ani nebyl vybudován žádný nový).

¹² viz Koncepce rozvoje bydlení a bytové politiky ve městě Kadani do r. 2023; v současné době je praxe taková, že většina těchto bytů se nabízí jako startovací s možností odkupu a věkovým limitem pro žadatele je vzhledem k podmínkám budoucího odkupu de facto věk 34 let.

Podle **zprávy o hospodaření s městskými byty k 31.12.2016** bylo v bytovém fondu města Kadaně v evidenci celkem 959 bytů, z toho:

97 bytů v domech Společenství vlastníků (sociální byty, startovací);

82 bytů se sníženou kvalitou ve 3 objektech v Prunéřově čp. 167, 265 a 377;

10 bytů v Prunéřově čp. 169 - tzv. prostupné bydlení;

77 bytů v domech DPS (Domovu pro seniory) čp. 567 a 1392;

119 bytů a 67 domků Na Strážišti

4 byty v nástavbě čp. 1371-72 (budoucí prodeje);

10 bezbariérových bytů (4 v čp. 1364, 4 v čp. 1365, 2 v čp. 567);

V roce 2016 bylo přiděleno 77 bytů, z toho:

2 byty s přistoupením k dluhu po bývalém nájemci

7 bytů v domech DPS čp.567 a 1392

2 byty v rámci dostupného bydlení

25 bytů v Prunéřově čp. 167, 265, 377 + 1 byt v Prunéřově č.p. 169

16 startovacích bytů

10 startovacích bytů s možností odkupu dle „Zásad...“ ve Společenství vlastníků

5 změn nájemců v bytech a rodinných domcích Na Strážišti

7 výměn bytů

2 ostatní

K 31.12.2016 bylo evidováno celkem 63 žadatelů o přidělení bytu, z toho 17 nových žádostí bylo přijato a 34 žádostí bylo vyřazeno z důvodu neaktualizace žádosti;

Za rok 2016 bylo podáno 6 výpovědí z nájmu bytu pro neplacení, z toho:

- 3 nájemci vše zaplatili – následně byly revokovány výpovědi z nájmu

- 1 nájemce byl vystěhován

Opravy bytového fondu byly prováděny podle plánu a skutečné potřeby. V bytech byly měněny zařizovací předměty a vybavení /sporáky, kuch. linky, vodovodní baterie, koupelnové vany, umývadla, .../. Byly dokončeny opravy hydroizolací suterénů bytových domů Na Strážišti, a to posledním domem čp. 1915. Pokračovaly repase oken v DPS čp. 567. Upraveno bylo dalších 5 koupelen v bytech DPS čp.1392 pro potřeby osob se sníženou pohyblivostí.

V rámci předepsaných výměn byly vyměněny vodoměry v bytech domů čp. 567, 1392, 1637 a bytových domech Na Strážišti čp.1864 až 1933. Bylo pokračováno ve výměně oken za plastová s příspěvím nájemníků. V bytech v Prunéřově byly prováděny pokládky PVC krytin podlah a výměny kamen na uhlí. Pokračovalo se s opravami omítek bytových domů a přístěnků u rod. domků Na Strážišti.

Do dalších 6 bytů v čp. 167 byly doplněny bojlerky na individuální přípravu teplé vody. Jeden výtah v čp. 567 prošel generální opravou. Natřena byla plechová střecha v Prunéřově čp. 265. Malby chodeb a spol. prostor byly provedeny v čp. 567, 1392 a 862-863. Vyměněny byly listovní schránky v čp. 1341-1353, 796+797 a 1392. Provedeny rekonstrukce a doplnění WC a společných kuchyní na čp. 167. Oprava omítek na části domu čp. 265. Za plastová byla vyměněna okna v nebytových prostorech čp. 1340.

Podle pracovní verze **návrhu na postupnou rekonstrukci bytových jednotek ve vlastnictví města z července 2017**: *„má bytový fond města celkovou účetní hodnotu 488 mil. Kč, po dokončení privatizace domů a bytů Na Strážišti a bytů ve Dvořákově ulici bude celková účetní hodnota spravovaného fondu 192 mil. Kč, hodnota tržní by se mohla při průměrných cenách bytů v lokalitě pohybovat kolem 170 mil. Kč. Postupně by se mělo prodat i 103 bytů ve Společenstvích vlastníků jednotek. Prodej bytů lze ještě zvážit v nástavbách v ul. Golovinova 1338 (6) a 1340 (8), Na Podlesí 1722 (6), příp. v domech v ul. Ječná 1698 (34) a v ul. Chomutovská 1364 (12) a 1365 (12, s bezbariérovými byty v přízemí).*

U bytových domů v Golovinově ulici, v ul. Na Podlesí (Hoby), v ul. Žitná a v Prunéřově se předpokládá, že by zůstaly ve vlastnictví města a sloužily by k uplatňování strategií daných městu zákonem o obcích a připravovaným zákonem o

sociálním bydlení. Bytový dům ve Věžní ulici a byty v budově hradu v Tyršově ulici budou dále sloužit jako domovy s pečovatelskou službou.

Město Kadaň vlastní v současné chvíli 958 bytových jednotek (3,6 % bytů ve vlastnictví obcí ČR) o celkové započitatelné výměře 54 612 m². Po prodeji bytů a domů Na Strážišti a ve Dvořákově ul. zůstane ve vlastnictví města 730 bytů (započitatelná výměra 35 073 m²), po postupném odprodeji bytů v SVJ 627 bytů (započitatelná výměra 29 523 m²), v případě prodeje výše zmíněných uvažovaných bytů stavěných z dotací pak 549 bytů (započitatelná výměra 24 932 m²).

Stárnoucí bytový fond města byl a je postupně zhodnocován realizací zateplení, výměnou střešní krytiny, výměnou oken za plastová, výměnou výtahů, rekonstrukcí společných prostor a dalšími úpravami ve společných prostorách. V bytech jako takových se provádějí pouze povrchové opravy a vyměňují se komponenty po dožití. Rekonstrukce bytového jádra a vnitřních rozvodů je prováděna pouze v případě zájmu na náklady nájemce se souhlasem vlastníka.

Trvale udržitelný rozvoj bytového fondu v panelových domech je zaručen při zpětném investování cca 3 % celkové hodnoty (resp. znovupořizovacích nákladů) ročně do oprav a údržby. V současné době to činí cca 14,5 mil. Kč, po prodeji bytů na Strážišti, ve Dvořákově ulici a v SVJ by to bylo cca 5,8 mil. Kč. Na nájemném z bytového fondu města se v současné době vybere zhruba 11 mil. Kč ročně a tuto sumu investuje bytová správa zpět do oprav a údržby spravovaných domů. Po dokončení privatizace domů a bytů na Strážišti a bytů ve Dvořákově ulici by míra nájemného činila cca 9,7 mil. Kč. (po prodeji bytů v SVJ 8,2 mil. Kč).

Z ekonomického hlediska je tedy výhled, že by vybrané nájemné pokrylo opravy a údržbu pláště a společných prostor bytových domů a mohlo by se investovat i do postupné rekonstrukce bytů.

Od roku 2018 by se část vrácených bytových jednotek mohla zrekonstruovat a přidělit se zvýšeným nájemným uchazečům o standardní či startovací bydlení. Stávající nájemníci by si mohli rekonstrukci podobně jako doposud udělat na své náklady s tím, že by nájemné zůstalo ve stejné výši (v souladu s judikátem Nejvyššího soudu z 3. května 2017 ve sporu mezi společností Residomo a nájemníkem jejího bytu v Ostravě: „Tyto úpravy, provedené na náklady nájemce,

nemohou nájemné zvýšit, ale ani snížit“). Vybrané byty by se mohly v letech 2019 a 2020 zrekonstruovat i jako byty sociální z dotace IROP s pětiletou udržitelností.

1.2 Nabídka bytů na trhu

Volný trh s byty v Kadani vykazuje převis nabídky nad poptávkou. Ceny bytových jednotek (zvláště pak na sídlišti B) patří k nejnižším v České republice. Cena je odstupňována nejen kvalitou vybavení, ale především lokací. Pořízení bytu na „špatné adrese“ bylo ve sledovaném období možné již od necelých dvou set tisíc Kč. Byty skupují za účelem dalšího pronájmu nejrůznější podnikatelské subjekty (fyzické osoby i firmy). Situace se tak neodlišuje od trendů v severočeském regionu¹³.

1.3 Zjištění v oblasti bytových politik (dosavadní bytové politiky města a jejich dopady, definice potřeb města)

Za bytovou politiku města v sociální oblasti lze označit cíle a jejich plnění obsažené v Strategickém plánu sociálního začleňování (SPSZ) vypracovaného ve spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). Ve zprávě o jeho plnění za roky 2012/14 bylo v oblasti bydlení konstatováno, že

- 119 dospělých osob bylo zasaženo programy zvyšování finanční gramotnosti;
- 97 osob bylo podpořeno dluhovou poradnou, z toho zatím 19 započalo oddlužovací proces;
- klesla míra dlužnictví na nájemném v Prunéřově o 46 %;
- každý dům v Prunéřově má již třetím rokem svého domovníka;
- byla učiněna změna pravidel přidělování bytů;
- bylo dosaženo odpovědného přidělování a správy bytů v Prunéřově;

¹³ https://chomutovsky.denik.cz/zpravy_region/ceny-bytu-v-chomutove-rostou-stale-jsou-ale-vyhodne-20160323.html

- rozvíjela se komunitní práce v Prunéřově (domovní schůze 6x, brigády 5x, domovnictví);
- zvýšil se komfort bydlení v Prunéřově dle principu zásluhovosti ve stávajících bytech (okna, dveře, linolea, bojler, baterie, WC);
- byl zajištěn tréninkový stupeň prostupného bydlení (čp. 169, 10 bytů I. kategorie) a pro jeho nájemce se otevřela cesta zpět do Kadaně-města.

V květnu 2014 bylo konstatováno, že cíle plánu byly plněny na 81 %. V aktualizovaném plánu SPSZ na léta 2015/18 byly vytyčeny následující priority, cíle a nástroje v oblasti bydlení:

- zajištění standardního a stabilního bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel v lokalitě Prunéřov;
- do roku 2018 nebude v Kadani víc než 60 substandardních bytů.
- do konce roku 2016 má každý nájemce na č.p. 167 a na č.p. 265 v Prunéřově své WC a nadále jsou dle zásluh průběžně prováděny částečné úpravy bytů;
- do konce 2018 je rekonstruován dům č.p. 377 v Prunéřově s dotací IROP dotací MMR;
- do konce roku 2018 je zveleveno okolí domů v Prunéřově;
- do roka od převedení pozemků Pozemkového úřadu do vlastnictví města je okolí domu č.p. 169 osazeno herními prvky a posezením a) dotace IROP b) prostředky města 3.1.2.2 podle potřeby je prováděna úprava ploch u domů č.p. 377, 265 a 169 za účelem parkování a) bez projektu b) dotace IROP pro 265/377;
- po projednání s vlastníkem pozemků je vystavěn chodník s osvětlením mezi přední a zadní částí Prunéřova a) dotace IROP b) svépomocí;
- obyvatelé Prunéřova se podílejí na zvyšování kvality bydlení v lokalitě
- Specifické cíle 3.1.3.1 v následujících letech pokračují domovníci v domech č.p. 167, 377 a 265, od poloviny 2015 pracuje nový domovník na 169;
- do konce 2016 jsou na domy instalovány záznamové vchodové kamery a) z programu prevence kriminality b) z rozpočtu města;
- od dubna 2016 disponuje městská policie 6 asistenty prevence kriminality;
- alespoň 1x za 1/2 roku jsou pořádány domovní schůze (pozn. participace nájemníků na správě domu);

- stran priority vytvoření prostupného bydlení v Prunéřově a přípravy obyvatel na bydlení v Kadani bude do začátku 2018 rozšířeno tréninkové (vstupní) bydlení;
- do poloviny 2015 jsou existující zásady a metodika přidělování a užívání bytů ve stupni tréninkového bydlení doplněny o pravidla sestupu do nižšího stupně (nerekonstruovaný byt);
- od poloviny 2015 je provozováno tréninkové bydlení na č.p. 169 v Prunéřově v počtu 10 bytů (OPZ);
- od ledna 2016 je zabezpečeno pokračování sociálně aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi, terénních programů, odborného sociálního poradenství;
- do konce roku 2017 (IROP)/2018 (MMR) je v Prunéřově na č.p. 377 vytvořeno 5-8 bytů pro tréninkový stupeň v návaznosti na sociální bydlení a) dotace IROP b) dotace MMR;
- od poloviny roku 2016 navazuje na tréninkové bydlení podporované/s asistencí v objemu 1-2 městských bytů v Kadani – měště ročně;
- do konce 2015 existují pravidla přidělení a užívání těchto bytů v Kadani-měště;
- od roku 2016 jsou přidělovány byty s doprovodnou asistencí z bytového fondu města;
- v rámci priority zvýšení kvality života osob bez přístřeší a pokusu je navrátit do společnosti bude od ledna 2016 je v Kadani zachyceno sociálními službami a doprovodnými programy ročně 80 osob bez přístřeší;
- od ledna 2016 je realizován pracovní (úklidový) program při sociální službě nízkoprahové denní centrum pro osoby bez přístřeší v rozsahu 20 osob;
- od ledna 2016 je zajištěno poskytování sociální služby nízkoprahové denní centrum pro osoby bez přístřeší s kapacitou 15 osob v jeden okamžik.

Kontrolním orgánem výše uvedených cílů je Komise sociální a sociálního začleňování města Kadaň, setkávající se cirka jednou za dva měsíce (v roce 2016 pětkrát, v roce 2017 dvakrát (avšak letos nebyla bytová oblast SPSZ projednávána).

Stávajícím nástrojem v oblasti proponovaného systému sociálního bydlení je **realizovaný koncept prostupného bydlení**, jenž je ve svém prvním stupni záchytem pro ty, kdo neuspějí (anebo nemají ani potenciál ucházet se o) v nabídce bydlení ze strany soukromých pronajímatelů. V tomto ohledu je ve sledovaném období analýzy nabídka bytů v rámci konceptu prostupného bydlení v Prunéřově dostačující.

Takováto „dostačující“ situace je však možná jen díky paralelně existující nabídce ze strany soukromých pronajímatelů, z nichž někteří jsou přímo zaměřeni na tuto cílovou skupinu („obchodníci s bydlením“), vyměňují si o ní k pronájmu relevantní informace (tzv. „blacklist“) a do velké míry její poptávku v Kadani-městě a blízkém okolí uspokojují. A jejich nabídka je, co se týče kvality a umístění bytových jednotek atraktivnější nežli nabídka prvního stupně prostupného bydlení v Prunéřově ze strany města.

Pokud by se však situace změnou nastavení dávek na bydlení změnila tak, že by v jejím důsledku nabídka ze strany pronajímatelů byla výrazně omezena, pak vzhledem k početnosti zde vytyčené (a daty zachycené) primární cílové skupiny (tj. osob a domácností v neustálém vnitřním i vnějším procesu stěhování a přestěhování - migrace) by *stávající nástroje, které má město k dispozici k řešení problémů a vyhodnocování jejich účinnosti*¹⁴, tedy ty, které jsou podrobně uvedeny (zvláště v kapitole bydlení) Strategickém plánu sociálního začleňování pro léta 2015 - 2018 a Komunitním plánu sociálních, souvisejících a prorodinných služeb na roky 2017-2020 pro města Kadaň, Klášterec nad Ohří a Vejprty, pak nemohly být považovány za dostatečné.

Jak již bylo uvedeno, migrační pohyb je umožněn existencí dávek na bydlení, na jejichž nastavení nemá vedení města (přímý) vliv, a větší část primární cílové skupiny tak nalézá bydlení u soukromých ubytovatelů maximalizujících zisk z pronájmu. Bydlení u takovýchto pronajímatelů však s sebou přináší potenciálně negativní jevy, kupříkladu:

- dochází zde k akumulacím dluhů pojících se k bydlení;

¹⁴ kurzívou zde označeny formulace zadavatele

- preferenci nájemníků registrovaných na Úřadu práce ze strany pronajímatelů, pak k častému vstupu příslušníků primární cílové skupiny na neregulární trh práce („práce na černo“);

Současný stav i perspektivy sociálních služeb provázaných s bytovými potřebami (s výjimkou azylového bytu, který není v rámci těchto služeb provozován¹⁵) je zpracován v Komunitním plánu pro celé území ORP Kadaň¹⁶. „Jedná se především o **systém prostupného (sociálního) bydlení**. Jedná se o několikastupňový model sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi nebo s nízkými příjmy, které nedosáhnou na pokrytí nákladů na své bydlení z vlastních zdrojů. Účinek prostupnosti a motivace k pohybu z nižšího do vyššího stupně bydlení závisí do značné míry na účinnosti sociální práce s cílovou skupinou. Součástí tohoto systému je vyčlenění a rekonstrukce 20–40 sociálních bytů v Kadani a Pruněřově. Koncept prostupného bydlení bude navázán na systém sociální práce a sociálních služeb.

Na systém prostupného bydlení jsou přímo zaměřeny služby na zvyšování finanční gramotnosti, pracovní poradenství a zaměstnanostní projekty.

¹⁵ Azylový byt Kadaň, Poskytovatel: Městská správa sociálních služeb Kadaň, Adresa: Tyršova 567, 432 01 Kadaň. Telefon: 474 341 22, e-mail: msss@ktkadan.cz, Předmět činnosti: - poskytuje pobytovou službu na přechodnou dobu matce (otci) s dětmi, kteří se ocitli v krizové sociální situaci, spojené se ztrátou bydlení (např. osoby týrané, oběti domácího násilí) a osobám, které se ocitly v akutní krizi. Cílová skupina: - osoby s nezletilými dětmi v nouzi, v nepříznivé sociální situaci; - osoby, které se ocitly v akutní krizi. Kapacita: - maximálně 4 osoby (bytová jednotka 2 + 0 s vlastním sociálním zařízením a kuchyňským koutem) - 1 dospělý a 3 děti. Nabízené služby: - azylový byt je provozován ve spolupráci s Městským úřadem Kadaň, odborem sociálních věcí a zdravotnictví, kde pověřeni pracovníci mají od bytu klíč a ve spolupráci s městskou policií jsou schopni poskytnout byt okamžitě v případě potřeby - pracovníci sociálního odboru též poskytují ubytovaným klientům sociálně-právní ochranu dětí, děti jsou vždy ubytovány společně s dospělou osobou, umístění určuje kompetentní sociální pracovník MěÚ, který vydá klíče od azylového bytu a provede ubytování, oznámí vedoucí pečovatelské služby ubytované osoby a vedoucí sepíše s ubytovanými smlouvu - ubytování se poskytuje na dobu 7 dní (v odůvodněných případech může být prodlouženo); Poskytované úkony: poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy; poskytnutí ubytování; pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a obstarávání osobních záležitostí.

¹⁶ http://www.mesto-kadan.eu/dokumenty/komunitni_plan/Kom_plan_2017-20.pdf

Dále pak pokračující „realizace služby **chráněné bydlení** s přednostním umístěním občanů z ORP Kadaň. Jedná se o pobytovou službu poskytovanou osobám od 18 let věku, které mají sníženou soběstačnost z důvodu mentálního, duševního či kombinovaného postižení a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Posláním chráněného bydlení Kadaň je poskytnout vhodné bydlení lidem, kteří se z důvodu svého mentálního postižení ocitli v nepříznivé sociální situaci, a umožnit jim žít co nejlépe, svobodným a zodpovědným způsobem života v přirozeném prostředí.

Cílem služby chráněného bydlení je umožnit lidem s postižením žít běžný život v běžné společnosti. Služba je provozována v panelových bytech pro 10 osob v běžné bytové zástavbě ve městě Kadaň. Služba umožňuje naučit klienty chráněného bydlení základní činnosti, jako je např. péče o domácnost, vaření, žehlení, uklízení, samostatné nakupování, sebeobsahu, komunikaci s cizími lidmi, poskytnutí první pomoci, aktivní využití volného času a jiné. Zároveň hledá způsoby a možnosti rozvíjení samostatného rozhodování klientů.“

Pro osoby z cílových skupin sociálního bydlení jsou relevantní také **služby Domovů pro osoby se zdravotním postižením (DOZP)**. Náplní jejich činnosti „je poskytovat pobytovou sociální službu osobám s mentálním a kombinovaným postižením, kterým není možné zajistit péči v jejich rodinném prostředí nebo prostřednictvím jiných služeb. Podpora a pomoc vychází z individuálních potřeb jednotlivých osob. Respektuje jejich základní lidská práva a svobody a zachovává podmínky pro důstojnou existenci, pocit jistoty a bezpečí. Působení na osoby tak, aby byly co nejvíce udržovány přirozené sociální vztahy, zajištěny možnosti a podmínky využívat běžně dostupné veřejné zdroje. Podpora uživatele při rozšiřování přirozené vztahové sítě a upevňování vazeb v místním společenství. Podpora uživatele ve společenském životě. Cílovou skupinou této služby jsou osoby se:

- sluchovým postižením
- osoby s tělesným postižením – osoby s kombinovaným postižením – osoby s mentálním postižením – osoby se zrakovým postižením Služba je určena osobám s lehkým, středním i těžkým stupněm mentálního postižení, popř. s kombinovanými vadami, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.

Organizace poskytující službu: - Domov pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Dvořákova) - Domov pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Březinova).“

Jedním z cílů Komunitního plánu důležitým vzhledem k tvorbě konceptu sociálního bydlení je plán zřídit **Nízkoprahové denní centrum Kadaň s noclehárnou v Prunéřově**. Plánovaným „cílem služby je, aby klient měl zajištěny základní potřeby na dobu nezbytně nutnou (strava, hygiena, ošacení) a získal základní informace a podporu při řešení nepříznivé sociální situace. Do cílové skupiny patří muži a ženy v nepříznivé sociální situaci převážně spojené se ztrátou bydlení, kterou nejsou schopni řešit vlastními silami (osoby bez přístřeší, osoby v krizi, osoby žijící v sociálně vyloučených komunitách, osoby, které vedou rizikový způsob života nebo jsou tímto životem ohroženy, příslušníci etnických menšin). V rámci služby jsou realizovány činnosti, základní sociální poradenství, pomoc při obstarávání osobních záležitostí, uplatňování práv a oprávněných zájmů, hygienický servis – umožnění celkové hygieny těla, poskytnutí stravy nebo umožnění přípravy stravy, poskytnutí ošacení, poskytnutí potravinové pomoci, křesťanská duchovní služba, zprostředkování návazných služeb.

Realizace služby noclehárna pro muže a ženy, jejímž cílem je poskytnout podporu klientům tak, aby přečkali noc v čistém, teplém a bezpečném prostředí, využili možnost osobní hygieny. V rámci služby jsou realizovány činnosti – možnost přespání, umožnění přípravy teplých nápojů, hygiena, možnost praní osobního prádla po předchozí domluvě, sociální poradenství (...). Realizace plánovaná na r. 2020: NDC – předpoklad 80 klientů, Noclehárna – předpoklad 60 klientů za rok. Kapacita: 6–8. (..) Dopady: Minimálně 70 % klientů sociální služby bude plnit cíle individuálního plánování realizovaného v rámci činností služby nízkoprahové denní centrum a tím zlepšit svou nepříznivou sociální situaci spojenou zejména se ztrátou bydlení“.

V tomto ohledu je potřebné zdůraznit nutnost souběžného vybudování kapacit nízkoprahového denního centra a zprovoznění noclehárny. Pokud by došlo toliko k zprovoznění noclehárny a kapacity denního nízkoprahu by se vytvářely teprve návazně, mohlo by dojít k nepříznivé proměně společenského/sousedského klimatu v lokalitě.

2. Sociálně – demografická situace ve městě

Obecná charakteristika

Podle posledních údajů (k 1. 1. 2017) měla Kadaň 17.453 obyvatel (s mírně sestupným trendem v posledním desetiletí). Míra nezaměstnanosti v sledovaném období je odhadována na 5 % (v okrese Chomutov 6,9 % - podle tiskové zprávy ÚP z 8.6. 2017¹⁷). Město vytvořilo v loňském roce 93 nových pracovních příležitostí pro dlouhodobě nezaměstnané a 506 účastníků programů přípravy pro návrat zpět na pracovní trh.

Největší (jak početností, tak rozsahem) oblastí pobytu sociálně vyloučených v Kadani je městské sídliště „Béčko“, nazývané též podle ústřední ulice „na Chomutovské“, kde přebývá přibližně 2000 lidí, z nichž přibližně třetinu tvoří skupina, jejíž stupeň sociálního vyloučení, včetně etnické komponenty (ve smyslu etnicity připsané), je značně variabilní a vedení města shodně odmítá považovat „Béčko“ za sociálně vyloučenou lokalitu, jak byla označena v tzv. Gabalově zprávě z roku 2006 i z roku 2015. Ostatně, samotní tvůrci těchto analýz termín sociálně vyloučená lokalita recentně zpochybňují (*„pojem sociálně vyloučených lokalit není šťastným konceptem, jak uchopit problém sociálního vyloučení. Jednak pod pojmem sociálně vyloučená lokalita lze nalézt širokou škálu různých prostor a také často tento pojem funguje jako stigmatizující kategorie...“*¹⁸).

Podle odhadů místních expertů žije na území města Kadaně přibližně 1000 Romů, kteří tak představují celkem asi 6 procent z celkového počtu obyvatel. Při posledním sčítání se k romské národnosti přihlásilo pouhých 26 osob.

Podle údajů nově schváleného Strategického plánu sociálního začleňování (SPSZ) z června 2015 činila míra nezaměstnanosti 9,69 % k 31.12.2014. Celkově se v Kadani k tomu datu ucházelo o práci 1 272 osob.

¹⁷

https://portal.mpsv.cz/upcr/media/tz/2017/06/2017_06_08_tz_nezamestnanost_kveten_2017.pdf

¹⁸ rozhovor s Karlem Čadou, viz.: <http://www.socialpolicy.cz/?p=9750>

Od roku 2008 má nezaměstnanost v obci mírně vzestupnou tendenci, až ke svému vrcholu v druhém pololetí roku 2010. V roce 2014 ÚP vyplatil v oblasti typu obce II. stupně na dávkách pomoci v hmotné nouzi cca 64.099.000 Kč. Z toho příspěvek na živobytí činil přibližně 42.038.990 Kč a doplatek na bydlení cca 8.573.786 Kč. Část příspěvku na živobytí byla příjemcům vyplácena formou poukázek na nákup zboží. V prosinci roku 2014 bylo ÚP registrováno 9 288 aktivních žádostí o příspěvek na živobytí a 2 754 doplatků na bydlení v Kadani a spádových obcích. Počet vyplácených příspěvků na živobytí má v posledních letech vzestupný trend, obdobně i počet doplatků na bydlení. Počet dávek státní sociální podpory vyplácených ÚP za rok 2014 Kadaň byl 38 599, což činí 110.767.229 Kč. Z uvedených dat vyplývá, že zdaleka převyšují odhadovaný počet sociálně vyloučených (nejen Romů) v Kadani, jenž se pohybuje cca kolem jedné tisícovky osob.

Nicméně, z výše uvedených dat SPSZ je v porovnání s počtem obyvatel v lokalitě zřejmé, že bez stávající úrovně dávkového systému, jenž je v posledních letech pod trvalým tlakem snah o jeho redukci, a to zejména v oblasti úhrad za bydlení, by se o stabilizaci poměrů nedalo hovořit; respektive, je velmi obtížné odhadnout, jak by se situace s bydlením v lokalitě po případné výrazné redukci dávek v oblasti bydlení mohla vyvíjet.¹⁹

Analytická část Strategického plánu sociálního začleňování (SPSZ) města uvádí, že práce ‚načerno‘ je odhadována celkově u pěti procent nezaměstnaných. Většina obyvatel žijících v sociálně vyloučených lokalitách má minimální nebo žádnou kvalifikaci. Nízká motivace obyvatel sociálně vyloučených lokalit při hledání legálního zaměstnání je většinou způsobena jejich častým zadlužením. Část obyvatel (cca 130 osob) využívala do roku 2012 možnost účasti na veřejné službě, která umožňovala mírně vylepšit svou finanční situaci. S předefinováním podmínek VS počet osob vykonávajících veřejnou službu postupně poklesl na nulu.

¹⁹ Situační analýza GaC (2011) uvádí: „počet sociálně vyloučených bez ohledu na jejich etnickou příslušnost může indikovat počet vyplácených sociálních dávek. Co se týče vyplácených dávek hmotné nouze bylo ke konci prvního poloviny roku 2011 vyplaceno 558 příspěvků na živobytí, 69 doplatků na bydlení a 109 mimořádných pomoci“.

Obečná data posledního sčítání lidu v r.2011:

Obyvatelstvo podle pohlaví

Obyvatelstvo celkem k 1.3.2011	17 604
z toho muži	8 643
z toho ženy	8 961

Obyvatelstvo podle věku

Obyvatelstvo celkem k 1.3.2011	17 604	
v tom ve věku	0-14	2 664
	15-64	12 338
	65 a více let	2 516

Obyvatelstvo podle stupně vzdělání

Obyvatelstvo 15leté a starší		14 854
v tom podle stupně vzdělání	bez vzdělání, základní vč. neukončeného	3 292
	vyučení a stř. odborné bez mat.	5 267
	úplné střední s maturitou	3 692
	vyšší odborné a nástavbové	532
	vysokoškolské	981
	nezjištěné vzdělání	1 023

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

Ekonomicky aktivní celkem		8 372
v tom	zaměstnaní celkem	7 500
	nezaměstnaní celkem	872

5. Ekonomicky aktivní podle odvětví

Ekonomicky aktivní celkem		8 372
z toho podle odvětví	zemědělství, lesnictví, rybolov	140
	průmysl	2 820
	stavebnictví	561
	obchod, opravy motor. vozidel	454
	doprava a skladování	304
	veřejná správa, obrana, soc. zabez.	342
	vzdělávání	415
	zdravotní a sociální péče	499

vyjíždějící do zaměstnání

Vyjíždějící do zaměstnání	celkem mimo obec	2 882
	denně mimo obec	1 134
Dojíždějící	do zaměstnání	2 588
	do škol	420

Rozložení obyvatelstva

Muži (48.4%) Ženy (51.6%) Do 15.let (18.4%) Nad 15 let (81.6%)

Datum	Muži (do 15 let)	Muži (nad 15 let)	Ženy (do 15 let)	Ženy (nad 15 let)	Změna	Celkem
1.1.2017	1 403	7 042	1 310	7 698	68	17 453
1.1.2016	1 361	7 063	1 295	7 666	-69	17 385
1.1.2015	1 365	7 092	1 275	7 722	-41	17 454
1.1.2014	1 385	7 089	1 272	7 749	-106	17 495
1.1.2013	1 390	7 129	1 285	7 797		17 601

Zdroj: mvcr.cz

2.1 Zjištění migrace obyvatel z a do Kadaně ve sledovaném období (2016/1. pol. 2017)

Přestěhování v rámci města v roce 2016

V rámci města změnilo v roce 2016 své bydliště podle údajů evidence obyvatel **986** osob. Největší pohyb lze vysledovat na sídlišti B, a to **na ulici Chomutovské, kde odhlásilo své bydliště během jediného roku 316 osob a 258 osob bydliště nahlásilo**. V přilehlé Bystřické 14 odhlásilo a 42 nahlásilo. U Stadionu 27 odhlásilo a 23 přihlásilo – pro ilustraci – z Golovinové 1, z Bystřické 2, ze Sukové 1, z Chomutovské 4, z kpt. Jaroše 1, z Na Podlesí 2 a v rámci přihlášení a odhlášení na stejné ulici 10. Další větší pohyb převážně na sídlišti B byl zaznamenán z 1. Máje (44 osob odhlášeno, 27 přihlášeno). Větší pohyby byly zaznamenány na Golovinové (67 osob odhlášeno, 57 přihlášeno), Koželužské (35 osob odhlášeno, 37 přihlášeno), Na Podlesí – 90 osob odhlášeno), Mírovém náměstí (35 osob odhlášeno), Sukově (30 odhlášeno), Husově (25), Jungmannově (24).

V lokalitě **Prunéřov** došlo k odhlášení 41 osob (převážně na sídlišti B na Chomutovskou) a 50 přihlášeno (z Mírového nám. 3, z Budovatelů 2, z Golovinové 2, z Chomutovské 17, z kpt. Jaroše 2, z Na Podlesí 4).

V lokalitě **Tušimice** došlo k odhlášení 16 osob (13 z nich se přestěhovalo na Chomutovskou) přihlášení 14 osob – z Bystřické 2, z Husové 2, z Jana Švermy 1, z Jitřní 4, z Koželužské 2 a z Mírového nám. 1 (z toho do lokality dvou bytových domů „Sempráku a Šachtáku“ 8 osob. V rámci Tušimic změnily bydliště 2 osoby.

Odstěhování 2016

Podle údajů evidence obyvatel se v loňském **roce 2016 odstěhovalo z města 364** obyvatel s vyrovnaným rozdělením podle pohlaví. Z toho 66 dětí do patnácti let. Nejčastěji jsou odstěhovavší se ze sídliště B z ulice Chomutovská (62 osob, plus z přilehlé Bystřické a U Stadionu po pěti osobách). Poté z ulice Na Podlesí (39 osob), Golovinové (17 osob). Nejčastější destinací je blízký Chomutov (61 osob), následovaný Prahou (42 osob) a sousedním Kláštercem nad Ohří (40 osob). Jinak převažují města a obce západ- a severočeského regionu (Radonice - 25 osob). Z hlediska cílové skupiny sociálně vyloučených je zaznamenán pohyb z lokalit

Tušimic (5 osob do Žatce) a Prunéřova (do sousední Rokle – Hradce). U třech osob byl zrušen trvalý pobyt z důvodu opuštění území ČR.

Odstěhování – první polovina roku 2017

Ze sondy z dat evidence obyvatel v prvních šesti měsících letošního roku (2017) vyplývá, že nejčastější destinací odstěhovavších se **186** osob, (103 žen, 83 mužů), z toho 45 dětí do patnácti let (včetně dvou ukončených trvalých pobytů bez další známé destinace) je okresní město Chomutov (42 osob), poté sousední Klášterec nad Ohří (25 osob) a hlavní město Praha (19 osob). S výjimkou Prahy však celkově převažují blízká města a obce severo- a západočeského regionu – kupříkladu Jirkov (7 osob), Radonice (5 osob), Žatec (5 osob). Největší migrační pohyb je zaznamenán z ulice Chomutovská (47 osob), Na Podlesí (22 osob), Prunéřova (20 osob), Golovinova (8 osob), U Stadionu (11 osob). **Jedná se tudíž o lokality sídliště B a D a Prunéřova** s nejčastější destinací v Chomutově, Radonicích, Žatci, Mostě, Klášterci nad Ohří, Plzni, Rychnově nad kněžnou a Předlicích v Ústí nad Labem. A to v mnoha případech na adresách (vchodů), označovaných v těchto cílových lokalitách za společensky problematické (sociálně vyloučené). Byť početně nevýznamná je v tomto smyslu ilustrativní migrace z kadaňských Tušimic (4 osoby), směřující do Rumburku a ústeckých Předlic.

Z provedených rozhovorů mezi v roce 2017 odstěhovanými a následných zjišťování k předložené analýze se zpracovatel odvažuje odhadu, že se **z jedné poloviny, tj. u cirká 60 případů jedná o migraci osob ze sociálně vyloučeného prostředí, řešících tak opakovaně především svou příjmovou, dluhovou a v jejich důsledku bytovou situaci**. U dalších odstěhovavších byly zjištěny důvody spíše pracovního a rodinného charakteru (nová práce mimo Kadaň, rozluka/rozvod, nebo naopak sjednocování starých či zakládání nových domácností/rodin).

Přistěhování 2016

Podle údajů z evidence obyvatel se **v loňském roce (2016) do města přistěhovalo 417 osob**, vyrovnaného zastoupení pohlaví a z toho 118 dětí do patnácti let. Nejčastěji jsou přistěhovavší se ze sousedního Klášterce nad Ohří (97 osob), okresního města Chomutova (55 osob) a hlavního města Prahy (27 osob). Jinak převažují města a obce západo- a severočeského regionu (Jirkov – 16 osob,

Kovářská 11 - osob, Most – 14 osob, Teplice – 9 osob, Žatec – 16 osob). Ze sousední Rokle (Hradce) 8 osob.

Cílovými lokalitami příchozích bylo zejména sídliště B na ulici Chomutovská - 118 osob, na přilehlou ulici Bystřickou 5 osob a U stadionu 17 osob. Dále byla hlavním cílem ulice Na Podlesí – 41 osob. Z hlediska cílové skupiny sociálně vyloučených je zaznamenán pohyb z Prahy do Prunéřova - 11 osob – a také Jirkova (4), Žatce (4), Písku (3), Chomutova (4), Chban (3), Klášterce n/O – 2 – dohromady tedy 31 osob. Do Tušimic pak 27 osob – z České Lípy (3), z Dubí (4), z Chlumce (2), z Chomutova (9), z Klášterce n/O (1), z Odolené Vody (1), z Ústí n/Labem (3).

Přistěhovaní – první polovina roku 2017

V prvních šesti měsících letošního roku (2017) se do Kadaně přistěhovalo **158 osob** (90 ženské a 68 mužského pohlaví), z toho 32 dětí do patnácti let. Nejpočetněji ze sousedního Klášterce nad Ohří (34 osob), poté z okresního města Chomutova (31 osob), Prahy (9 osob), ze sousední Rokle (Hradec – 8 osob), Jirkova (6 osob). Převažují obce a města západ- a severočeského regionu, byť jsou i jednotlivé případy ze vzdálenějších lokalit (kupř. Ostravy – Mariánských hor). Nejvíce pak příchozí nalézají bydliště na Chomutovské (45 osob), Na Podlesí (24 osob), v Prunéřově (11 osob), Budovatelů (7 osob). U Stadionu a na Bystřické (po šesti osobách) a v menších počtech na Koželužské, Sukově, Ječné...a také v Tušimicích (2 osoby). **Jedná se tudíž převážně o lokality sídliště B a D a Prunéřova** (stejně jako v případě odstěhovavších se).

Dvě osoby z důvodu nabytí občanství ČR a dvě osoby navrátilší se z ciziny jsou evidovány na Mírovém náměstí. Stejně jako v případě odstěhovavších se lze opovážit odhadu, že přibližně u poloviny počtu se jedná o osoby ze sociálně vyloučeného prostředí, řešící přestěhováním nahromaděné problémy s dluhy a nestálými příjmy (nová práce v Kadani, rozluka/rozvod, nebo naopak sjednocování starých či zakládání nových domácností/rodin).

Narození/úmrť 2016/první polovina roku 2017

V sledovaném období se v Kadani narodilo 280 dětí a zemřelo 282 lidí. Z toho na Chomutovské bylo narozeno 65 dětí a zemřelo 37 lidí.

2.2 Demografická situace se zaměřením na bytové potřeby, včetně vytipování hlavních cílových skupin sociálního bydlení na území obce

Primární a nejpočetnější cílová skupina současného (prostupného) i nově potenciálně koncipovaného sociálního bydlení v Kadani má svůj substrát v romské populaci původem z východu Slovenska, imigrující do českých zemí v několika vlnách v poválečném období. Do změny politických a společenských poměrů v roce 1989 bylo jejím hlavním habitatem historické centrum města.

Od devadesátých let minulého století pak především lokalita Prunéřov, kam byly početné domácnosti vystěhovávány do nízko standardních městských bytů pro dluhy na nájemném. Od nulté dekády a počátku desátých let pak sídliště B (Chomutovská), kde žije především v bytech soukromých pronajímatelů.

Během několika generací docházelo k početným smíšeným sňatkům a také četné akulturaci osob z většinové populace do romského prostředí (a to jak v Kadani-městě, tak i v Prunéřově). Skupina tak ztrácela svůj výhradní etnický charakter a v současnosti se blíží spíše popisům a uchopením blízkým konceptům underclass a (sub)kultura chudoby. Významné socio-organizační znaky tuto skupinu odlišují od většinové populace, přičemž za nejmarkantnější nelze považovat často přítomné odlišné antropologické rysy (barvu pleti). Jedná se zejména o orientaci na okamžitou spotřebu a neschopnost odkládání požitku, nízkou hodnotu přisuzovanou vzdělání, krátkodobé nebo žádné životní strategie a asistencialismus (pocit nároku a oprávněnosti při vyžadování pomoci při řešení problémů).

Za **sekundární cílové skupiny** lze v Kadani považovat *oběti domácího násilí, děti opouštějící dětské domovy či náhradní rodinnou péči, matky samoživitelky*, neboť pro ně v rámci svého bytového fondu město průběžně uvolňuje byty mimo existující koncept prostupného bydlení (ne tedy v Prunéřově, nýbrž v Kadani-městě a má k dispozici azylový byt. Jedná se přitom o nepočtená opatření (loni byly poskytnuty dva byty dvěma jednotlivcům opouštějícím dětský domov). Nicméně v žádostech o přidělení bytu pro početnější skupinu matek samoživitelek je zvažováno vyhrazení bytového domu (na ulici Jitřní), ve kterém by mohly být uplatněna specifická hlediska typická pro sociální bydlení (snížení nájmu apod.).

Další potenciální cílovou skupinou jsou v Kadani osoby bez přístřeší. Podle **zprávy o sčítání osob bez domova na území města Kadaně 2017** vyplývá, že se „v Kadani pohybuje na 35 osob bez domova nebo přespávají v nejistých podmínkách, 19 (z toho 5 žen) pravděpodobně nespolupracuje se sociálním odborem města Kadaně a neprojeví o spolupráci zájem (...) Na otázku, zda by dotazovaní uvítali rozšíření sociálních služeb v Kadani, odpovídali kladně, zejména byl zájem o noclehárnu, ale pouze tehdy, pokud by byla ve městě, nikoliv v Prunéřově. Všichni se jednoznačně shodli na tom, že do Prunéřova by na noclehárnu nechodili. Nelíbí se jim tam“.

Za **základní cílovou skupinu** vytvářené koncepce sociálního bydlení lze tedy v této podkladové analýze i pro budoucí koncepci sociálního bydlení považovat **obyvatelstvo ocitající se opakovaně v bytové nouzi**, projevující se častým měněním bydliště (zvláště v rámci sídliště B), a to ať již v rámci Kadaně, anebo opakovaně migrující z města do blízkého okolí a opětovně zpět. Jedná se o nízkopříjmové domácnosti, ve kterých převažují ty s různou měrou připsaného etnického/romského charakteru. Jsou v ní zastoupené i další ohrožené skupiny, tj. matky samoživitelky, senioři a dlouhodobě nezaměstnaní.

Podle analýzy dat zaznamenávajících pohyb obyvatel v období 2016/17, relevantních analýz z posledních let a odhadu místních expertů se jedná přibližně o dvě až tři stovky domácností na celém území města, koncentrované však zejména na sídlištích B a D a v lokalitách Prunéřova a Tušimic. Jedná se tedy o počet dosahující jedné tisícovky osob s vyrovnaným počtem zastoupení pohlaví, z toho nejméně jednu třetinu tvoří děti do patnácti let. Tyto domácnosti vynakládají na bydlení částku řádově převyšující ve výše uváděné ministerské Koncepci zmiňovanou hranici 40 % příjmů vydávaných na bydlení. Z provedené výzkumné sondy se tato částka blíží spíše 60 %, byť jde v případě bydlení u soukromých pronajímatelů o navýšení umožněné součtem dávek na bydlení.

Odhad dynamiky jevu

Řešení dluhové a rozpočtové krize častým stěhováním/migrací je u cílové skupiny stupňujícím se trendem zaznamenaným nejen v Kadani, ale prakticky na celém území České republiky.

Je umožněno nastavením dávkového systému a jeho administrací úřady práce, dávající prostor podnikatelům s bydlením k spekulacím a formulací cílené nabídky právě pro tuto cílovou skupinu. Pokud nedojde k razantní reformě v oblasti dávek na bydlení, nelze předpokládat, že by dynamika stěhování se za výhodnější nabídkou bydlení měla slábnout. Lze však důvodně předjímat, že vzhledem k potenciálnímu uplatňování opatření, kterým se vyhláší v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů zákaz vyplácení doplatku na bydlení, bude měnit své formy.

2.3 Dostupnost a stav terénních sociálních služeb

Terénní (sociální) služby jsou poskytovány **4 sociálními pracovníky**, kteří nabízejí:

- poskytnutí informací směřujících k řešení nepříznivé sociální situace
- pomoc při řešení problémů s bydlením, dluhy, prací nebo vzděláváním
- asistenci při komunikaci s úřady
- pomoc při vyřizování sociálních dávek
- doprovod na úřady, k lékaři, do školy
- pomoc při získání a udržení si zaměstnání
- doporučení dalších sociálních služeb

Terénními pracovníky jsou dále spoluorganizovány domovní schůze v Prunéřově, setkání s veřejností na sídlištích a další akce komunitního charakteru²⁰.

²⁰ Domovní schůze v Prunéřově – dne 27.3.2017 se uskutečnila další domovní schůze s obyvateli Prunéřova. Účelem setkání bylo především informovat obyvatele o přestěhování z č.p.377 za účelem rekonstrukce budovy.

Fotbalový turnaj v Prunéřově – dne 20.6.2017 se od 15hod uskutečnil 2. ročník fotbalového turnaje "O pohár mistrů Prunéřova". Utkaly se proti sobě týmy místních borců z Prunéřova, úředníků města a mladých studentů Gymnázia Kadaň. O občerstvení se postaraly místní ženy a o fandění i děti.

Setkání s veřejností sídliště "D" dne 14.6.2017 - veřejné setkání zástupců vedení města, odboru sociálních věcí a neziskových organizací Světlo, NADĚJE a Radka s obyvateli sídliště, se uskutečnilo 14.6.2017 od 17hod na zahradě ZŠ Na Podlesí. Pro dospělé byla přichystána kavárna pod širým nebem a možnost vyjádřit se v kladném i záporném k životu na sídlišti. Opičí dráha, malování, vědomostní soutěže se sladkými odměnami, hudební vystoupení Pepy Štrosse a opékání vuřtíků – to vše si mohly v rámci veřejného setkání užít děti.

2.4 Zjištění v oblasti dosavadního fungování spolupráce městských terénních sociálních pracovníků a pracovníků bytové správy

Informování klíčových aktérů o situaci v terénu

Pracovníci bytové správy jsou o výstupech z činnosti terénního programu pravidelně informováni z porad s vedením Odboru sociálního a zdravotního MěÚ Kadaň. Pokud se jedná o akutní výstup požadující řešení, pak je možnost o zprostředkování informací méně formální cestou, a to přímým kontaktem v rámci MěÚ. Z provedených rozhovorů nevyplývá žádná indicie vypovídající o lapech v komunikaci v tomto směru. Přičemž je respektována nutně omezená možnost terénních pracovníků stran informování o takových okolnostech, jež by mohly ohrozit jejich klienty (např. v trestněprávní rovině). Neformálně probíhá rovněž i sdělování informací o výstupech z terénu týkající se bytové situace mezi pracovníky MěÚ a pracovníky kadaňského detaše Úřadu práce v Chomutově (sídlí v jedné budově).

Setkání s veřejností sídliště "B" dne 31.5.2017 - Kadaňské „Béčko“ se setkala s vedením města. Již druhé veřejné setkání s občany uspořádalo včera odpoledne vedení města Kadaň, tentokrát pro obyvatele sídliště „B“. Tzv. World Café, moderovanou diskusi o pozitivích i negativích soužití komunity na sídlišti, moderovala na školním hřišti u Sluníčkové školy s městem spolupracující Agentura pro sociální začleňování. Podvečerní diskusi asi padesátky dospělých doprovodila řada aktivit a sladkých odměn pro děti, které organizačně zajistily kadaňské spolky Světlo Kadaň, Radka a NADĚJE. K příjemné sousedské atmosféře přispělo i občerstvení vystoupení hudebníka Pepy Štrosse, které zajistilo město Kadaň.

Setkání s veřejností na sídlišti "C" dne 17.5.2017 - O životě na „Céčku“ diskutovali lidé s vedením města O radostech i strastech života na sídlišti „C“ diskutovali ve středu večer jeho obyvatelé s vedením města. Setkání, které zorganizovala městská samospráva společně s Agenturou pro sociální začleňování, se uskutečnila v „Šuplíku“, tedy v prostorách nově zrekonstruovaného areálu Domova dětí a mládeže.

V rámci neformálního odpoledne a večera plného her, soutěží, vuřtů a sladkých odměn pro děti mohl každý občan diskutovat s nejvyššími představiteli města a se zástupci některých odborů městského úřadu. O uvolněnou atmosféru setkání se postarala kapela Bunch of Folks, kterou – stejně jako občerstvení pro účastníky – zajistilo město Kadaň. V

Stavba zvýšených záhonků – v květnu se obyvatelé Pruněřova podíleli na stavbě zvýšených záhonků. Společně si pak dospělí s dětmi vysázeli například bylinky, rajčata a jahody.

Stavba posezení – květen 2017 Společná akce, kdy si obyvatelé Pruněřova sami postavili sezení z palet.

Klíčoví aktéři tvorby koncepce sociálního bydlení jsou ve formálním i neformálním kontaktu s pracovníky neziskových organizací působících v oblastech týkajících se přímo i nepřímo bydlení potenciálních cílových skupin na území města Kadaně²¹. Jedná se přitom i o organizace se sídlem v rámci působnosti obce s rozšířenou působností (ORP Kadaň), nejen tedy na území města. Provázanost jejich služeb je dána v rámci ORP rovněž společným komunitním plánem této oblasti.

²¹ Poskytovatelé sociálních služeb na území ORP Kadaň:

1. Domovy sociálních služeb Kadaň a Maššov

Domovy pro seniory (Maššov, ul. Sídliště 232) Domovy pro osoby se zdravotním postižením (Maššov, ul. Sídliště 232) Domovy se zvláštním režimem (Maššov, ul. Sídliště 232) Domovy pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Dvořákova 1128) Domovy pro osoby se zdravotním postižením Kadaň (Březinova 1093)

2. Město Kadaň – Terénní programy (Centrum sociálních služeb Prunéřov)

3. Městská správa sociálních služeb Kadaň – Pečovatelská služba Odlehčovací služba Domovy pro seniory Azylové domy

4. Naděje – Odborné sociální poradenství Chráněné bydlení Azylové domy Nízkoprahová denní centra Noclehárny Terénní programy

5. Poradna pro rodinu a mezilidské vztahy Kadaň – Odborné sociální poradenství

6. Radka – Odborné sociální poradenství Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi

7. Světlo Kadaň – Odborné sociální poradenství Kontaktní centra Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež – Klub Přízemí Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež – Klub DOpatra Terénní programy – sociálně vyloučené lokality Terénní programy – Kadaňsko

8. Městský ústav sociálních služeb Klášterec nad Ohří – Pečovatelská služba Odlehčovací služby Domovy pro seniory

9. Městská správa sociálních služeb Vejprty – Odborné sociální poradenství Domovy pro osoby se zdravotním postižením Domovy pro seniory Domovy se zvláštním režimem Chráněné bydlení Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi Terénní programy 10. EDA cz, z.ú. Raná péče 11. ŽIVOT 90, z.ú. Tisňová péče AREÍON

2.5 Zjištění potřeb sociálních pracovníků ve vztahu k zvyšování jejich odbornosti

Stran potřeb vzdělávání pracovníků sociálních služeb byla na jedné straně vyjádřena (v Centru sociálních služeb v Prunéřově) potřeba většího vhledu do řízení a chodu případových konferencí (case management), na straně druhé však byla vyjádřena pochybnost o významu případových konferencí, pokud nejsou všichni jejich aktéři s to plnit úkoly z nich vzešlé (pracovníci z terénu v Kadani-městě). Nicméně je metoda případových studií zvláště v otázkách bytových (řešení dluhů, sousedského soužití) pracovníky MěÚ považována za jednu z účinných možností včasného řešení problémů vážících se k bytové situaci primární cílové skupiny (a to i perspektivně v bytech soukromých pronajímatelů).

2.6 Řešení dluhové problematiky

Dluhové poradenství je prováděno ambulantně. V lokalitě Prunéřova je jeho zasíťování mezi klienty tamního Centra sociálních služeb na maximální úrovni (v Prunéřově probíhá v centru rovněž seznamování klientely s principy finanční gramotnosti). Dosah dluhového poradenství v Kadani-městě, specificky na sídlišti B je řádově menšího rozsahu. Obeznamenost potenciální klientely o jeho poskytování by si zasloužila expanze. U cílové skupiny se jedná výhradně o pasivní zadluženost formou spotřebních úvěrů a hotovostních půjček (včetně lichvářských). Aktivní zadluženost formou hypoték apod. se téměř nevyskytuje.

2.7 Zájem obyvatel č.p. 169 v Prunéřově o postup do Kadaně

Schopnost plánovat a stanovovat si (konstantní) cíl je u cílové skupiny v Prunéřově minimální. Tak i zájem o postup do Kadaně mezi obyvateli č.p. 169 kolísá mezi projevy nadšení nad možným postupem a vyjádřením spokojenosti s nastalým stavem v Prunéřově a nechutí k další „pozitivnější“ změně bydliště – a to i v rozmezí rozdílu několika týdnů.

2.8 Informovanost a přístup/vztah jednotlivých CS k dosavadnímu systému prostupného bydlení

System prostupného bydlení a jeho podmínky jsou v prostředí primární cílové skupiny zvláště v Prunéřově velmi dobře známy, méně pak už na sídlišti B (zvláště mezi nově příchozími). U sekundárních skupin je povědomí o prostupném bydlení mizivé.

3. Návrhy a doporučení

3.1 Aplikace hlediska přiměřenosti

Stran koncepčního vytváření sociálního bydlení doporučuje zpracovatel klíčovým aktérům vytváření koncepce sociálního bydlení v Kadani aplikovat hledisko přiměřenosti zakotvené v mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech z roku 1966 (jehož je Česká republika účastna), a to zejména při zajištění cenově dostupného bydlení, které by mělo zahrnout takovou úroveň cen bydlení naplňující základní potřeby v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny/domácnosti nedostupné. Tomuto hledisku odpovídá existující bytový fond ve vlastnictví města.

Proto **by se realizovaný pilot prostupného bydlení měl a mohl co nejvíce možná rozšířit o další bytové jednotky z městského fondu, aby se tak vyšlo vstříc potřebám obyvatel ocitajících se nejen aktuálně, ale i v potenciální (opakované) bytové nouzi.** A to i za situace, kdy přetrvávající systém dávek na bydlení umožňuje i komerčním pronajímatelům poskytovat takovému osobám/domácnostem bydlení. Nelze počítat s tím, že stávající systém dávek na bydlení nebude výrazně omezen či restriktivně pozměněn, čímž by se pro signifikantní část kadaňských občanů stalo bydlení nedostižným statkem.

3.2 Rizika v relaci k tvorbě koncepce sociálního bydlení

Velká část domácností hlavní potenciální cílové skupiny sociálního bydlení v Kadani se opakovaně potýká s **neschopností uhradit včas (či vůbec) vyúčtování energií a vodného a stočného.** Z provedených rozhovorů vyplývá, že důvodem takovéto neschopnosti jsou časté výpadky v příjmech. Za příjmy v této souvislosti lze považovat jak výplaty mezd na regulérním trhu práce, avšak taky (a to nejčastěji) z práce na neregulérním (černém) trhu, neboť se jedná převážně o osoby registrované na Úřadu práce. Rovněž sem lze zahrnout nevyplacení některé z dávek (z nejrůznějších důvodů). Velmi často pak nastanou situace řeší zadlužením, anebo vyhledáním bydlení u jiného soukromého pronajímatele.

Tento trend přispívá k poměrně časté změně bydliště (vnitřní migraci) v rámci Kadaně (**až 1000 přestěhování ročně**) a týká se zvláště sídliště B na Chomutovské. Vyhledávání lacinějších alternativ bydlení při jakékoliv domácí rozpočtové krizi poukazuje na to, že se jedná o domácnosti, jejichž výdaje na bydlení jednoznačně (a někdy i násobně) přesahují 40 % jejich příjmů. **Na místě by bylo zvážit expanzi „rozpočtového“ poradenství.**

Dalším rizikovým trendem je **zhoršující se úroveň sousedského spolužití a mezilidských vztahů na sídlišti B – Chomutovská**. Mezi starousedlou většinou převládá pocit útlaku a ztráty domova, způsobovaný konflikty pramenícími z hluku a nepořádku kolem problémových vchodů, obydlených povětšinou romskými domácnostmi. Přisuzují těmto domácnostem zabírání veřejného prostoru a cítí se ve svých stížnostech nevyslyšeni. Poté, co byla mnohaletou prací sanována situace v Prunéřově, lze dnes konstatovat přenos stigmatizace špatné adresy na Chomutovskou. **Jedná se především o koncept trávení volného času cílové skupiny, jenž by měl být v budoucnu cílem intervencí vedoucích k nápravě.**

Stran situace v Prunéřově je nutné zmínit **riziko nárůstu jednání typického pro asistencialismus**, tedy kulturu závislosti na pomoci zvnějšku. Šance rozvoje **komunitního práce, jež by dokázala takovýto trend zmírnit**, zřejmě přichází s dorůstající mladou generací a **bylo by na místě započít s tvorbou jejího konceptu.**

Princip zásluhovosti a potřeby uplatňovaný výběrovou komisí při přidělování městských (tj. de facto sociálních) bytů, **představuje** při potřebě protnutí nejpočetnější cílové skupiny zvažovaného konceptu sociálního bydlení, tj. lidí opakovaně se ocitající v bytové nouzi, **riziko uzavřenosti městského bytového fondu pro žadatele (z cílové skupiny...), jejichž zásluhovost je** vzhledem k jejich životnímu stylu a historii bydlení **zpochybnitelná.**

Město bude s vysokou pravděpodobností v blízké budoucnosti **čelit dalším migračním pohybům (vnitřním i vnějším) spojených s uplatňováním tzv. opatření obecné povahy**, kterým se vyhlašuje v oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů zákaz vyplácení doplatku na bydlení. K těmto opatřením již přistupují města a obce v Ústeckém kraji a týká se zvláště sociálně vyloučené

romské populace, propojené v rámci regionu rodinnými a ekonomickými vazbami. **Na místě je tudíž zvýšení monitoringu migračního pohybu**, neboť ten by v případě akcelerace mohl zahltit svými negativními důsledky poskytování služeb v oblasti pojících se s bydlením a s pilotním prostupným bydlením.

Co se týče **možných rizik spojených s aktivitami komerčních pronajímatelů** („obchodníků s bydlením“), ve sledovaném období dostaly obce a města novelou zákona o hmotné nouzi **možnost zastavit výplatu dávek na bydlení v tzv. "oblastech se zvýšeným výskytem sociálně negativních jevů"**. **Takovýto nástroj terminace dávek se může (při citlivém použití) ukázat** v případě vytváření nějakých nových „komerčních“ vyloučených lokalit (vchodů) **vhodným. Zvláště pak, bude-li doplněn nabídkou začlenění do systému prostupného bydlení v městských sociálních bytech**, jak je již nyní uváděn do praxe.

3.3 Obyvatelstvo ocitající se opakovaně v bytové nouzi

Podle zjištění z rozhovorů a relevantních zdrojů o situaci obyvatelstva opakovaně se ocitajícího v bytové nouzi je příčinou jejich potíží přetrvávající neschopnost vytvářet ze svých příjmů rezervu pokrývající výdaje pojící se zvláště s vyúčtováním energií a vodného/stočného. Tato neschopnost je umocňována zvláště pasivní zadlužeností této cílové skupiny. **Město by mohlo v těchto případech zvážit vytvoření záchranného fondu z finančních rezerv, umožňující bezúročnou půjčku se splátkovým kalendářem, podmíněnou spoluprací s dluhovým poradenstvím.**

Směrem k této skupině by město mělo nadále rozvíjet a koncipovat v rámci svého bytového fondu systém prostupného bydlení, tedy třístupňového sociálního bydlení upraveného v kapitole osmé Zásad hospodaření s byty a nebytovými prostory. Navýšení počtu bytů vyhrazených pro prostupné bydlení by umožnilo záchyt a stabilizaci těch, kdo se ocitají opakovaně v bytové nouzi. Vzhledem k nutné provázanosti prostupného bydlení se sociálními službami a poradenstvím, by město mělo takovouto provázanost ve vytvářené koncepci co možná nejvíce zohlednit/formalizovat. **Pro kvantitativní i kvalitativní vymezení této cílové skupiny je nutná bližší spolupráce s Úřadem práce, jenž disponuje klíčovými daty v oblasti dávek v hmotné nouzi (tato data nebyla zpracovateli poskytnuta).**

3.4 Návrhy a doporučení směrem k bytové politice města

- uskutečnit, dokončit a průběžně evaluovat plnění všech cílů stanovených v SPSZ pro roky 2015-2018;
- vyčlenit maximálně možný počet bytů ve vlastnictví města pro existující systém prostupného bydlení, a to nejlépe v Kadani-měště, zvážit však lze i další byty v Prunéřově (včetně rekonstrukce domu č.p. 167 v Prunéřově na vstupní bydlení);
- zintenzivnit početnost a rozsah organizovaných susedských setkávání na sídlišti B a dát jim maximální podporu tak, aby se obyvatelům sídliště dostaly informace o poskytovaných službách a možnostech jejich využití (např. dluhového poradenství);
- motivovat obyvatele ocitající se v bytové nouzi k řešení své nastalé situace ve spolupráci s městem a jeho pracovníky;
- rozvinout spolupráci se soukromými pronajímateli bytů tak, aby mělo město soustavný přehled o počtech, pohybech a situaci nájemců (data based approach);
- formalizovat spolupráci se sociálně zodpovědnými soukromými pronajímateli bytů tak, aby se na ně mohli sociální pracovníci města obracet v případech řešení bytové nouze svých klientů;
- požadovat po Úřadu práce bližší spolupráci v oblasti sdílení dat potřebných pro soustavný přehled města o situaci v oblasti dávek na bydlení;
- revidovat při nejbližší aktualizaci Konceptu bytové politiky města Kadaně (druhá aktualizovaná verze je z prosince 2012) do roku 2023 vzhledem k potřebě rozvíjení pilotu prostupného bydlení vyčleněním maximálně možného počtu bytů pro takovéto účely, a to zejména v bodě d) a e) shrnutí základních úkolů²².

²² Ve shrnutí základních úkolů, které vyplývají z kapitol koncepce bytové politiky města Kadaně do roku 2023, se uvádí: d) město do roku 2023 postupně prodá tzv. sociální byty, které nájemníci opustí, počítáme, že jejich nynější stav (120) klesne do roku 2023 na dvacet, které zůstanou v užívání pro tělesně postižené a budou průběžně přebudovány na bezbariérové. e) stav bytového fondu v roce 2023: byty se státní dotací budou postupně po uplynutí lhůty dvaceti let od výstavby prodány, město si nadále ponechá ve vlastnictví byty v domech s pečovatelskou službou, byty správců a byty nižší kategorie. Počet bytů první kategorie bude cca 355 a budou převážně sloužit pro mladé začínající rodiny na přechodnou dobu, než získají prostředky na vlastní bydlení. Celkový stav bytového fondu bude 600 bytů.

4. Závěr

„Podkladová analýza k tvorbě koncepce sociálního bydlení v Kadani“ shrnuje situaci v oblasti bydlení, jak se v posledních dvou letech projevovала zejména mezi nízkopříjmovými a na dávkách v hmotné nouzi byvšími obyvateli města. Vzhledem k tomu, že chybí prakticky užitečná definice sociálního bydlení a bytové nouze, ať již obecně přijímaná, anebo zakotvená v právním předpisu (v zákonu, vyhlášce, či jiném obecně závazném předpisu), nebylo možné pro výstupy z rešerší a získaných dat vytvořit validní výkladový model, odpovídající na základní tázání se po funkčnosti, potřebnosti a smyslu koncepce sociálního bydlení, již má podkladová analýza sloužit.

Analýza nicméně podává vymezení (početní i kulturní) cílové skupiny ocitající se opakovaně ve stavu blízkém bytové nouzi, tak jak je v nejobecnějším smyslu pojmu přijímána a potřebné v oblasti bydlení intervencí v oblasti sociální politiky (státu i města). V návaznosti na již v Kadani realizovaný a realizující se projekt prostupného bydlení, má autor analýzy za to, že právě na rozvíjení „prostupnosti“ bydlení pro hlavní vymezenou cílovou skupinu lze v rámci již existujícího projektu teoreticky i prakticky (metodologicky) koncepci sociálního bydlení v Kadani vytvořit.