

2 Analytická část

2.1 Analýza problémů

Data v této kapitole jsou převzata z velké části z analýz zpracovaných v r. 2017 v rámci realizace projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Štětí“, tj. z Analýzy zaměřené na zjištění aktuální situace v oblasti bydlení na území města Štětí a z Analýzy zaměřené na potenciální cílové skupiny a jejich bytové potřeby. Přestože za dobu realizace projektu došlo v některých údajích k podstatným změnám (např. ke snížení nezaměstnanosti – v r. 2017 nezaměstnanost 8,6 %, v r. 2019 3,9 %; snížení příjemců dávek pomoci v hmotné nouzi aj.), v bytové oblasti se tyto změny dosud výrazně neprojevily (např. v r. 2017 bylo zaznamenáno ve Štětí 12 osob bez přístřeší, v r. 2019 v rámci prováděného Výzkumu bezdomovecké populace v ČR bylo kontaktováno 10 osob).

V současné době bydlí ve Štětí dlouhodobě řada lidí, včetně rodin s dětmi, v ubytovnách (ve Štětí je 5 ubytoven s více jak 669 lůžky) nebo v jiných nevyhovujících objektech, často umístěných v sociálně vyloučených lokalitách. Zpravidla se jedná o nevyhovující prostředí jak z hlediska hygienických podmínek, možnosti soukromí, tak i z důvodu nedostatečného zázemí pro výchovu dětí a mládeže. Velkým problémem je nízká vzdělanost a mj. i s tím související vysoká nezaměstnanost osob v sociálně vyloučených lokalitách (dále jen SVL), přičemž velká část jejich obyvatel je dlouhodobě nezaměstnaná a závislá na sociálních dávkách. Dle situační analýzy (SA) zpracované organizací Mamaloca v září 2013³ se nezaměstnanost v sociálně vyloučených lokalitách pohybovala dlouhodobě nad úrovní 90 %. Dle údajů Úřadu práce bylo k 31. 12. 2015 ve Štětí nezaměstnaných 811 osob, z toho u 298 osob šlo o dlouhodobou nezaměstnanost), bydlí zde osoby s nízkým vzděláním (více jak 80 % obyvatel má pouze základní vzdělání), řada osob v SVL žijících je závislá na drogách či alkoholu (ve Štětí je dle kvalifikovaného odhadu pracovníků K-centra Litoměřice 180 uživatelů tvrdých drog a 400 uživatelů měkkých drog). Problémem je i vysoká míra zadluženosti (dle kvalifikovaného odhadu terénních pracovníků sociálních služeb ve Štětí působících – minimálně 70 % dospělé populace v SVL). Původní odhad počtu osob v SVL byl cca 350-470 osob, což představuje cca 4 % občanů Štětí. Nová Analýza SVL v ČR (2015) uvádí v případě Štětí počet obyvatel dvou identifikovaných lokalit mezi 250 a 276.

Bydlení v SVL v majetku soukromých vlastníků je předražené, neodpovídá standardům bydlení, a to, jak vinou vlastníků objektů, tak často i přístupem občanů v SVL. Část občanů Štětí má problémy s financováním bydlení, dle údajů Úřadu práce pobíralo k 31. 12. 2015 450 osob příspěvek na bydlení a 284 doplatek na bydlení (u některých osob jde o souběh dávek). Při vstupu do nájemního nebo podnájemního vztahu je většinou požadována kauce, která je překážkou pro nízkopříjmové domácnosti. I díky rostoucím dluhům však někteří nájemníci přicházejí i o toto předražené podstandardní bydlení.

Město Štětí nemá (vyjma realizace projektu) tzv. sociální byty, má však dostatek různých typů bytů pro různé cílové skupiny, včetně bytů se sociálním nájemným pro sociálně slabé

³ Odkaz na Situační analýzu - <http://www.steti.cz/content/blogcategory/236/452/>

občany a sociálně únosným nájemným pro další skupiny občanů. Tyto byty jsou přidělovány v souladu se schválenými pravidly (*Pravidla Města Štětí pro hospodaření s byty v majetku Města Štětí, Pravidla pro přidělování startovacích bytů, Pravidla Města Štětí pro nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení v majetku Města Štětí*); poradní orgán Rady města Štětí Komise sociálních služeb a bydlení (KSSaB) navrhuje přidělení jednotlivých bytů, Rada města (RM) Štětí schvaluje přidělení bytů. Při přidělování bytů se KSSaB, resp. RM Štětí snaží prostřednictvím sociální práce OSV o uplatnění principů dostupného bydlení. Občané bez bydlení mají možnost získat ubytování v Ubytovně pro potřeby města, při splnění stanovených podmínek. V další fázi mohou nájemníci získat byt se sociálním nájemným a následně „standardní“ nájemní byt. Mezi nutné podmínky pro přidělení bytu patří mj. bezdlužnost vůči městu Štětí, kterou řada občanů ze SVL není schopná splnit. Další podmínkou dosud uplatňovanou je nutnost trvalého bydliště ve Štětí, tzn. v některých případech jsou z možnosti přidělení vyloučeny osoby vracející se do Štětí z dětských domovů, kde dočasně měly trvalé bydliště.

Všechny tyto osoby mají z výše uvedených důvodů ztížený přístup na trh s byty, v případě získání nájemního nebo podnájemního bydlení jim často chybějí náležitě kompetence, které by jim umožnily si již získané bydlení udržet.

2.1.1 Lokální situace lidí bez bydlení a lidí ohrožených ztrátou bydlení

2.1.1.1 Identifikace cílových skupin (s využitím typologie ETHOS)

- a) Osoby bez přístřeší - osoby přežívající venku
- b) Osoby bez bytu
 - osoby v ubytovnách
 - osoby před opuštěním instituce: - věznice
 - zdravotnické zařízení, zařízení soc. služeb
 - zařízení pro děti a mládež
- c) Osoby žijící v nejistém bydlení
 - nejisté bydlení - přechodné bydlení u příbuzných
 - bydlení bez právního nároku
 - nezákonné bydlení
 - ohrožení vystěhováním - výpověď z nájemního bytu
 - ztráta vlastnictví bytu
 - ohrožení domácím násilím - domácí násilí
- d) Osoby žijící v nevyhovujícím bydlení
 - provizorní a neobvyklé stavby
 - nevhodné bydlení - neobyvatelné byty
 - přelidněné byty
- e) Samostatně žijící jedinci,
- f) Rodiny s dětmi,

- g) Senioři,
- h) Osoby se zdravotním postižením.

a) Osoby bez přístřeší – osoby přežívající venku

Samotná definice bezdomovectví není v sociální vědě pevně ukotvena. Některé přístupy posuzují za bezdomovce nejen osoby bez přístřeší, ale také osoby bez bytu, bez domova či v nejistém a nevyhovujícím bydlení a sociální izolaci v lokálně obývaném obydlí.

Městský úřad, Odbor sociálních věcí eviduje počet osob bez přístřeší na území města, se kterými byli jednorázově, ale i opakovaně v kontaktu terénní nebo sociální pracovníci tohoto odboru. Odhadované počty za jednotlivé sledované roky, resp. vývoj počtu osob bez přístřeší na území města Štětí, jsou zaneseny do následující tabulky.

Tabulka 1: Počet osob bez přístřeší na území města – Městský úřad Štětí

Kategorie	2014	2015	2016	2017
Počet osob bez přístřeší na území města	15	12	17	12

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

Věková struktura osob bez přístřeší na území města Štětí je rozmanitá. V roce 2014 město spolupracovalo s šesti klienty, kteří byli mladší třiceti let (včetně). Současně však z tohoto roku eviduje 2 klienty, kterým bylo více než 60 let, přičemž jednomu z nich bylo i více než 70 let. V roce 2015 průměrný věk klientů činil 40,9 let. Nejmladšímu z evidovaných klientů bylo v tomto roce 23 let a nejstaršímu 64 let. V roce 2016 bylo za sledované období pracováno s nejvíce klienty. Jejich věková struktura byla velmi pestrá. Celkem osmi osobám bylo méně než 25 let (včetně), přičemž třem z nich bylo méně než 20 let (včetně). Pět osobám bylo 45–55 let a nejstaršímu bylo 64 let. V období od ledna do května 2017 byla zaznamenána spolupráce s dvanácti osobami, z nichž šesti osobám bylo do třiceti let (včetně) a zbylým šesti klientům bylo 44 – 56 let.

Prakticky analogické údaje o kvantifikaci osob bez přístřeší poskytla Městská policie Štětí a Policie ČR. Jak ostatně uvádí přiložená tabulka, počet osob bez přístřeší pohybujících se na území městě Štětí, je v průběhu sledovaného časového úseku prakticky stabilní. Dle sledovaných údajů je věková struktura těchto osob rozmanitá a pohybuje se v rozmezí 25 - 60 let.

Tabulka 2: Počet osob bez přístřeší na území města – Městská policie Štětí a Policie ČR, Obvodní oddělení Štětí

Kategorie	2014	2015	2016	2017
Počet osob bez přístřeší na území města	14	16	13	12

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Městské policie Štětí a Policie ČR, Obvodního oddělení Štětí, 2017

Přímý a intenzivní kontakt s cílovou skupinou deklaruje spolek Naděje, poskytovatel sociálních služeb ve městě Štětí. Svým klientům nabízí odborné sociální poradenství – např. v oblasti finančních závazcích a exekucích, bydlení a zaměstnání. Spolek Naděje eviduje

klienty z města Štětí až od roku 2015, proto jsou v další tabulce uvedeny informace pouze za období 2015 – květen 2017.

Tabulka 3: Počet osob bez přístřeší na území města – spolek Naděje

Kategorie	2014	2015	2016	2017
Počet osob bez přístřeší na území města	nesledováno	10	12	19

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Naděje, 2017

Z výše dostupných informací lze závěrem konstatovat, že za sledované období se každoročně na území města Štětí pohybuje v průměru 14 osob bez přístřeší.

b) Osoby bez bytu

- osoby žijící na ubytovnách
- osoby před opuštěním instituce

Specifickou cílovou skupinou ohroženou nevyhovujícím bydlením jsou osoby dlouhodobě žijící na ubytovnách. Rozlišovat je přitom nutné osoby ubytované na městské ubytovně, která nabízí zejm. z finančního hlediska ubytování se vstřícným sociálním aspektem. Rizikové pro některé skupiny obyvatel je pak ubytování v některých komerčně provozovaných ubytovnách, kde je aplikováno ubytování se sazbou vypočtenou z počtu ubytovaných osob (obdobně jako u některých pronájmů bytů). Poskytovatelé ubytování tohoto typu využívají nemožnosti ubytovaných osob zajistit si alternativní cenově dostupnější bydlení, z velké části tak mohou parazitovat též na jejich sociálních dávkách, případně se podílejí na upadnutí ubytovaných osob do dluhové spirály. Proto je nutné ohroženou cílovou skupinu přesně identifikovat a hledat nástroje pro její návrat do vhodnějších ubytovacích vztahů.

Ve městě Štětí se nachází celkem 5 ubytoven s celkovou kapacitou 669 osob. Město Štětí je provozovatelem jedné z nich. Ubytování v této ubytovně je poskytováno na základě Ubytovacího řádu Ubytovny pro potřeby města, Palackého 599, Štětí, schváleného usnesením Rady Města Štětí č. 2012/27/682 ze dne 19. 12. 2012.

Patrně nejdostupnější variantou pro rychlé a administrativně a krátkodobě finančně dostupné uspokojení bytových potřeb, je využití služeb ubytovacích zařízení na území města Štětí. S ohledem na specifikace cílové skupiny se jedná především o využití místních ubytoven. Ubytování na ubytovnách se vyznačuje velmi dobrou institucionální dostupností (sjednání ubytování bez významných administrativních překážek). Rovněž kapacita ubytoven obvykle umožňuje zajištění ubytování prakticky okamžitě. Výjimkou je městská ubytovna využívaná zejména k sociálním účelům, kde je možnost ubytování regulována detailněji.

Právě **městská ubytovna** v současné době i pro budoucnost skýtá určitý další potenciál pro rozvoj poskytovaných ubytovacích služeb, především ve vztahu k cílovým skupinám zmíněným v této části analýzy. Ubytování v městské ubytovně může být zejména z krátkodobého hlediska vhodným prvním stupněm pro návrat členů cílové skupiny do života většinové společnosti.

Zástupci cílové skupiny služeb městské ubytovny částečně využívají a ubytovna nezbytné služby pravidelně poskytuje. V dále vložených tabulkách jsou uvedeny počty osob za jednotlivé cílové skupiny, které žádaly o ubytování v městské ubytovně, a počet skutečně

ubytovaných. Detailnější pojednání k této problematice přináší související Analýza zaměřená na zjištění aktuální situace v oblasti bydlení na území města Štětí – Závěrečná zpráva.

Tabulka 4 je přehledem počtu žádostí o ubytování v městské ubytovně vč. těch, kterým bylo vyhověno u osob bez přístřeší.

Tabulka 4: Žádosti a počty ubytovaných osob na městské ubytovně – osoby bez přístřeší (2014–květen 2017)

Rok	Žádosti o ubytování v městské ubytovně	Počet ubytovaných osob
2014	16	8
2015	5	1
2016	2	2
2017	3	1

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

Tabulka 5 zobrazuje shodnou situaci u osob opouštějící výkon trestu odnětí svobody. Tabulka je ale doplněna i o informaci, kolik z propuštěných osob navázalo spolupráci se sociálním kurátorem. U osob, které kurátora nekontaktovaly, se lze domnívat, že disponovaly alespoň základním zázemím, kam se vracely, a proto nepotřebovaly institucionalizovanou pomoc (zejm. měly zajištěné ubytování).

Tabulka 5: Žádosti a počty ubytovaných osob na městské ubytovně – osoby opouštějící výkon trestu odnětí svobody (2014 – květen 2017)

Rok	Žádosti o ubytování v městské ubytovně	Počet ubytovaných osob	Počet propuštěných osob	Navázaná spolupráce se soc. kurátorem
2014	1	1	14	5
2015	2	1	12	5
2016	0	-	10	4
2017	1	1	9	4

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

Informace o počtu osob opouštějící dětské domovy jsou uvedeny v Tabulce 6. V této marginální cílové skupině (z hlediska kvantity) je možnost ubytování na městské ubytovně rovněž relevantní. Využívají ji však pouze jednotky osob ročně, v posledních dvou letech dokonce nebyla žádná žádost tohoto typu evidována. V rámci evidovaných žádostí bylo žadateli v obou případech vyhověno a ubytování v městské ubytovně bylo poskytnuto.

Tabulka 6: Žádosti a počty ubytovaných osob na městské ubytovně – osoby opouštějící dětské domovy (2014 – květen 2017)

Rok	Žádosti o ubytování v městské ubytovně	Počet ubytovaných osob
2014	1	1
2015	1	1
2016	0	-
2017	0	-

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

c) Osoby žijící v nejistém bydlení

- oběti domácího násilí žijící s násilníkem v jednom bytě

Patrně největší problém s kvantifikací definované specifické cílové skupiny je u obětí domácího násilí. Bohužel o obětech domácího násilí neexistuje (s ohledem na skutečnost, že tato trestná činnost mnohdy zůstává za dveřmi domácností) zcela přesný přehled a také z důvodu, že se jedná o latentní druh protiprávního jednání, které je oficiálně oznámeno až v konečné fázi, kdy oběť nemá jiné východisko. Kapitola proto pracuje pouze s případy, kdy jsou oběti domácího násilí schopny a ochotny řešit svoji situaci s neziskovými organizacemi, případně s Policií.

K problematice obětí domácího násilí žijících s násilníkem v jednom bytě se vyjádřili zástupci Městského úřadu Štětí, Městské policie Štětí a Policie ČR, Obvodní oddělení Štětí, dále pak organizace Naděje, která ve Štětí poskytuje odborné sociální poradenství a Romano Jasnica, což je sdružení, které ve městě poskytuje sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi.

Pracovníci Městského úřadu Štětí se každoročně setkávají s cca 3 „anonymními“ osobami. S jednotlivci jsou řešeny možnosti bydlení. Jsou jim poskytnuty informace např. i o Centru krizové intervence Ústí n. L. Spirála, které nabízí poradnu pro osoby ohrožené domácím násilím.

Pracovníci Policie se ve své praxi setkávají s různými případy, kdy ne všechny jsou skutečně domácím násilím ve smyslu zákona, přestože navenek mohou znaky této trestné činnosti vykazovat. Z tohoto důvodu Policie prezentuje pouze ověřené údaje. Problémem v evidenci této trestné činnosti je také její časté nenahlášení a setrvávání týrané osoby v jedné domácnosti po dlouhou dobu.

Tabulka 7: Počet obětí domácího násilí – Městská policie Štětí a Policie ČR, Obvodní oddělení Štětí

Kategorie	2014	2015	2016	2017 (01-05)
Počet obětí domácího násilí	2	1	3	1

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Městské policie Štětí a Policie ČR, Obvodního oddělení Štětí, 2017

Bohužel počet obětí domácího násilí žijících s násilníkem v jedné domácnosti a počet se samostatným bydlením nepodléhá evidenci. Policii tudíž tento počet není znám.

Organizace Naděje údaj o obětech domácího násilí v rámci terénního programu primárně neeviduje. Klienti organizace se v některých případech svěří s určitou formou násilí či jiného útlaku v domácnosti (nejčastěji s psychickým násilím). Prakticky nikdy však ze strany týrané osoby není vůle k aktivnímu a primárnímu řešení nežádoucí situace. Osoba tak zůstává nadále v jedné domácnosti s týrající osobou. Zaměstnanci Naděje vždy všem poskytli základní sociální poradenství, seznámili je s riziky, motivovali je k řešení situace a nabídli jim svou pomoc (vč. doprovodu na Policii) atp. Ze strany města Štětí lze doporučit např. osvětovou činnost či prezentaci možných řešení nežádoucí situace, vč. možností dočasného ubytování mimo domácnost.

Přibližný počet osob, které eviduje organizace Naděje v souvislosti s domácím násilím, je uveden v následující Tabulce. Věková struktura osob byla nejčastěji v rozmezí 27 – 40 osob, jedné osobě bylo dokonce více než 60 let.

Tabulka 8: Počet obětí domácího násilí žijících s násilníkem v jednom bytě – Naděje

Kategorie	2014	2015	2016	2017 (01-05)
Počet obětí domácího násilí	nesledováno	2	1	6

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Naděje, 2017

Pro doplnění problematiky uvádíme též evidovaný počet úkonů odborného sociálního poradenství, které organizace Naděje poskytla svým klientům. Nejčastěji se jednalo o pomoc při řešení rodinných záležitostí – např. o vyřízení výživného, svěření péče o dítě či rozvod. Problematika domácího násilí je na institucionální úrovni řešena jen velmi sporadicky.

Tabulka 9: Počet pomoci (úkonů) při řešení rodinných záležitostí – Naděje

Kategorie	2014	2015	2016	2017 (01-05)
Počet úkonů	nesledováno	152	71	14

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Naděje, 2017

Posláním organizace Romano Jasnica je pomoc a podpora rodinám s dětmi, které se ocitly v takové sociální situaci, která je pro ně náročná nebo obtížná, nezvládají ji nebo neumí řešit vlastními silami. Služba je určena pro rodiny s dětmi, které mají bydliště ve Štětí. Služby organizace jsou poskytovány jak terénně, tak ambulantně.

Zástupci organizace Romano Jasnica se v roce 2016 setkali s dvěma rodinami, kde docházelo k násilí. Otec byl na 10 dní vykázan z bytu a následně se nesměl přiblížit ani k dětem a ani k manželce. Nařízen byl pouze asistovaný styk.

d) Osoby žijící v nevyhovujícím bydlení

- Nevhodné bydlení – rodiny/osoby žijící v bytech ve špatném stavu vyžadující rekonstrukci
- Přelidněné byty – rodiny žijící v malých bytech (*byty menší než 3+1 včetně*)

Specifickou cílovou skupinou jsou rodiny či osoby, které žijí v bytech, jejichž technický stav je nevyhovující potřebám obyvatel, případně jsou zde rizika zdravotní (špatný stavebně-technický stav objektu, problematické hygienické podmínky) či jiná (vyšší náklady z důvodu neefektivního nakládání s energiemi). V této souvislosti je nutné zmínit, že prakticky všechny byty v družstevním či městském vlastnictví jsou zařazeny do 1. kategorie. Většina panelových domů byla v nedávné minulosti částečně či zcela revitalizována. Zjištění technického stavu bytů v soukromém vlastnictví není z objektivních příčin možné, přesto lze dovozovat, že v naprosté většině případů bude stav těchto nemovitostí rovněž velmi dobrý. Problematický technický stav nemovitostí lze předpokládat (aktuálně i s předpokladem dalšího negativního vývoje). Dle Agentury pro sociální začleňování⁴ je na území města Štětí identifikováno několik potenciálních sociálně vyloučených lokalit. V soukromém vlastnictví

se nacházejí tři nemovitosti, které vykazují značný stupeň sociálního vyloučení s vysokou fluktuací nájemců, vyšší výskyt kriminality či zneužívání návykových látek.

Cílová skupina osob žijících v malých bytech, které parametricky neodpovídají standardním potřebám jedince či rodiny, je vztažena zejména na byty v městském vlastnictví. Z objektivních důvodů jsou do kvantifikace zahrnuty osoby žijící v soukromých či družstevních bytech pouze okrajově, neboť příslušné informace nejsou běžně dostupné, případně jsou v ostatních kategoriích bydlení příslušníci této cílové skupiny ve významné menšině. Na druhou stranu, z hlediska sociálního, je právě skupina osob žijících v malých městských bytech pro tuto analýzu a související projekt klíčová. A to zejména z důvodu možnosti efektivní intervence ze strany města.

Níže uvedená tabulka je přehledem rodin čítající min. 4 osoby, které žijí v **městských bytech** o velikosti 2+1 a menší a rodin o minimálně pěti členech žijící v bytech 3+1 a menší. Jedná se jak o klasické nájemní byty, tak o byty se sociálním nájmem. Byty se sociálním nájmem jsou odlišeny barvou.

Tabulka 10: Přehled městských bytů, ve kterých žije vyšší počet osob

Ulice	Č. bytu	Počet osob v bytě	Plocha v m ²	Počet místností
Ostrovní 472	1	4	76,10	2+1
Ostrovní 473	23	4	69,10	2+1
U Stadionu 484	8	5	70,20	2+1
U Stadionu 486	19	4	62,90	2+1
U Stadionu 490	2	4	65,80	2+1
Školní 494	4	6	48,40	2+1
Školní 498	4	6	47,80	2+1
Obchodní 545	20	4	59,15	2+1
Obchodní 547	10	5	80,56	3+1
Jiráskova 563	8	5	51,85	2+1
Školní 579	50	5	51,44	2+1
Školní 581	82	4	53,80	2+1
Radouňská 588	30	4	53,10	2+1
1. máje 597	4	4	35,50	2+0
	7	5	35,50	2+0
	10	5	37,15	2+0
	11	5	56,40	3+0
	16	4	35,50	2+0
	17	7	35,50	2+0
	21	5	35,50	2+0
	39	5	35,50	2+0
1. máje 598	8	5	40,35	2+0

	17	6	39,50	2+0
	39	5	58,15	2+1
Obchodní 679	22	5	71,71	3+1
Školní 700	8	4	73,20	2+1
Nové náměstí 705	28	4	69,54	2+1
Zahradní 747	4	5	64,68	2+0
	13	4	64,91	2+0

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

*Šedě označené ulice (resp. byty) jsou byty se sociálním nájmem.

Celkem se jedná o 29 rodin. Nejvíce osob v přepočtu na m² žije v bytech se sociálním nájmem v bytovém domě na adrese 1. máje 597, kde 1 osoba v početné rodině žije v průměru na 7,85 m².

Celkově bylo v rodinách žijících v malých (ve vztahu k počtu členů domácnosti) městských bytech identifikováno 138 obyvatel.

Tabulka (matice) 8 je přehledem počtu osob v bytech rozdělených dle počtu místností. Z přehledu je patrné, že největší zastoupení je u dvoupokojového bytu s kuchyní, ve kterém žijí 4 osoby (četnost 9), a poté u dvou pokojového bytu s kuchyňským koutem, ve kterém žije 5 osob (četnost 6).

Tabulka 11: Přehled počtu osob v bytech rozdělených dle velikosti (počtu místností)

		Počet osob v bytě			
		4	5	6	7
Velikost bytu - počet místností	2+0	3	6	1	1
	2+1	9	4	2	0
	3+0	-	1	0	0
	3+1	-	2	0	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

e) Samostatně žijící jedinci ve velkých bytech (byty 4+0, 4+1 a větší)

Pro informaci o využitelnosti disponibilního bytového fondu ve městě Štětí je důležitým podkladem počet osob obývajících větší byty. Pro potřeby analýzy je za tuto obecně nežádoucí situaci považován stav, kdy byt o dispozici 4+1 a větší obývá pouze jedna osoba. Jak dokládá analýza dostupných zdrojů, s bytovým fondem se v této souvislosti daří nakládat poměrně efektivně, přestože skutečně účinné nástroje pro využití bytového fondu město Štětí postrádá.

U městských i ostatních bytů jsou využity především prosté tržní nástroje, kdy jsou větší byty pro jednotlivce potenciálně finančně neudržitelné. Za takové situace umožňuje město výměnu většího bytu za menší (s nižším nájemným i náklady); podmínkou je však vždy aktivní krok nájemce, město samo iniciativu nevyvíjí. Naopak při přidělování městských bytů je aspekt velikosti rodiny a její potřeby zohledněn i ve vazbě na využití bytového fondu.

Níže uvedená tabulka je přehledem velkých městských bytů, ve kterých žije pouze 1 osoba. Jedná se pouze o jeden byt, který je standardním bytem bez sociálního nájemného. Při rozšíření pohledu též na byty s dispozicí 3+1 se rovněž jedná o marginální záležitost. Tato situace je aktuálně evidována jen v 7 městských bytech.

Tabulka 12: Přehled větších městských bytů, ve kterých žije pouze 1 osoba

Ulice	Č. bytu	Počet osob v bytě	Plocha v m ²	Počet místností
Lidická 528	16	1	90,80	4+1

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

g) Senioři žijící v nevhodných domech bez výtahu

Věková hranice pro dosažení „seniorského věku“ není žádným právním předpisem ani závaznou metodikou stanovena. Pro potřeby zpracování této analýzy definovali její autoři **seniora** jako osobu po dosažení věku 65 let. Tato hranice byla zvolena s ohledem na řadu změn, které v životě jedince v této věkové kategorii obvykle přicházejí, a jsou pro určení preferencí při zajišťování bytových potřeb relevantní. Jedná se např. o postupný útlum pracovní aktivity a změny příjmových poměrů jedince (odchod ze zaměstnání, podnikání, pobírání starobního důchodu), změny zdravotní (častější nemoci, chronická onemocnění, snížení míry osobní mobility) či změny sociální (úmrtí životního partnera apod.).

Dle provedených zjištění žije na území města Štětí ke dni zpracování analýzy **1.610 osob starších 65 let**, což představuje 18,75 % ze všech obyvatel. Předpokládáme, že minimálně polovina z těchto lidí má sníženou schopnost pohybu a orientace, tj. 805 osob, přičemž s rostoucím věkem jednotlivce se zvyšuje též míra požadavků na bezbariérovost bydlení či specifické úpravy vstupu do budovy či interiéru bytu. Dále je nutné předpokládat nárůst osob v této věkové kategorii související s celkovým růstem průměrného věku dožití a přechodem populačně silných ročníků do postproduktivní doby.

Systematické sledování počtu **osob se sníženou pohyblivostí** není obecně na úrovni města Štětí prováděno. Pro kvantifikaci cílové skupiny je proto použito vhodných statistických metod. Nejprve je nutné definovat klíčové vlastnosti příslušníků této cílové skupiny. Snížená pohyblivost může mít u jednotlivce více příčin fyzického i mentálního charakteru. Proto je cílová skupina pojata jako souhrn osob se zdravotním postižením, přičemž z konkrétního typu handicapu plyne též konkrétní potřeba jednotlivce (např. na bezbariérovost bytu, vstupu do bytu, dílčí stavební úpravy či nutnost asistence dalších osob). Dle údajů prezentovaných Českým statistickým úřadem⁵ činí podíl osob s některým zdravotním postižením přibližně 10 % z celkové populace. Většina zdravotně postižených osob je však ve věku nad 65 let (duplicita potenciální potřeby bezbariérovosti a souvisejících služeb – kvantifikace provedena výše), pro odstranění možných duplicit proto s touto částí cílové skupiny pro potřeby kvantifikace v této kapitole nepočítáme. Při kalkulaci podílu osob se zdravotním postižením ve věkové kategorii 0–64 let na celkové populaci tvoří osoby



se sníženou pohyblivostí 4,2 % populace. Na úrovni města Štětí se tedy jedná o **přibližně 270 osob**.

Z hlediska budoucího plánování a rozvoje kapacit a služeb poskytovaných nejrůznějších sociálních služeb je možné využít základní statistický údaj o aktuálních uživatelích pečovatelských služeb. Počet osob, které měly v roce 2016 uzavřenou smlouvu o poskytování **pečovatelské služby** v lokalitě Štětí, bylo k 30. 11. 2016 celkem 134 osob. V roce 2015 se jednalo o 113 osob, je zde patrný dílčí nárůst. Tato služba je určena osobám se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, a rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby, žijícím ve městě Štětí a místních částech. Z výše uváděných důvodů je nutné očekávat rostoucí tlak poptávky na tyto služby již v brzké budoucnosti.

Pro potřeby analýzy byly ke skupině seniorů připojeny i osoby se sníženou pohyblivostí, jelikož obě skupiny mají podobné požadavky na bydlení. Dle předsedkyně Svazu tělesně postižených v ČR o.s., který působí i ve městě Štětí, měl svaz k 13. 12. 2016 ve **městě 230 členů a z toho cca 150 osob se sníženou schopností pohybu** (členství v organizaci je dobrovolné).

2.1.1.3 Specifikace potřeb cílových skupin

a) Potřeby osob žijících na ubytovnách

Dle shodných názorů zástupců ubytoven bylo v této souvislosti zjištěno, že velká část osob ubytovaných v ubytovnách (zejm. městská ubytovna) není schopna trvale udržovat pořádek, ubytovací řád či pravidelně platit úhrady za ubytovací služby. Zároveň je nutný neustálý dohled ubytovatelky a vynucování si plnění základních povinností ubytovaných. Pro část ubytovaných osob, které se na ubytovně ocitly v důsledku objektivních událostí a jsou motivovány k návratu do života většinové společnosti, může toto sociální prostředí působit problematicky.

Například pro rodiny s dětmi (s motivací k řádnému plnění povinností vyplývajících z nájemního vztahu a schopností tyto povinnosti plnit) se může jako přínosnější jevit ubytování v městských bytech, které by pro ně bylo finančně výhodnější a zejména ze sociálního pohledu vhodnější. Na ubytovnách v několika případech žijí celé rodiny v jednom pokoji bez soukromí a zejména děti zde nemají možnost se odpovídajícím způsobem rozvíjet (mj. s ohledem na nevhodné působení okolního prostředí). Stejně jako u ostatních cílových skupin je i zde nutné, v souvislosti s případnou intervencí ze strany města Štětí, posuzovat každého jednotlivce samostatně a vyhodnocovat průběžně jeho potřeby a možnosti.

b) Bytové potřeby seniorů a osob se sníženou pohyblivostí

Domácnost seniorů nejčastěji zahrnuje samostatně žijícího jedince případně manželské či partnerské páry bez dalších spolubydlících. Cílová skupina má obecně zájem o menší byty, s ohledem na nižší potřebu prostoru a místností, a z toho plynoucí nižší náklady na nájemné či související životní náklady. Dále pak pro obě cílové skupiny (v různé míře dle věku, zdravotního stavu, stupně a formy zdravotního postižení apod.) platí preference takových bytů, které jsou situovány v domech s výtahem či v nižších patrech domů bez výtahů. Přirozeným preferenčním kritériem je též dobrá dopravní dostupnost zahrnující přístup

k veřejné dopravě i možnost blízkého parkování, centra města, obchodů, lékařů a dalších institucí a úřadů.

c) Bytové potřeby rodin žijících v malých bytech (byty menší než 3 + 1 včetně)

Pokud žije početná rodina v malém bytě (prostorově nevyhovujícím), lze ve většině případů dovést finanční důvody. Rodiny s nízkými příjmy si nemohou dovést koupit družstevní byt (získat podíl v družstvu) nebo byt v soukromém vlastnictví. Vhodnou volbou, nepočítáme-li ubytování na ubytovnách, je pouze možnost nájmu městských bytů. Omezující podmínkou je však splnění požadavků definovaných v Pravidlech pronájmu. Bytový fond města sice počítá 370 bytů, ale více než 88,6 % z nich je dispozičně ve velikostech 1+0 až 2+1. Velkých bytů (4+1) je pouze 5. Zde je tedy nutné dovést zásadní fyzickou bariéru pro uspokojení bytových potřeb početných rodin v městských bytech.

d) Bytové potřeby obětí domácího násilí žijících s násilníkem v jednom bytě

Problematika bytových potřeb obětí domácího násilí má minimálně dvě roviny. První, krátkodobá, spadá do urgentní potřeby velmi rychle zajistit důstojné a bezpečné ubytování pro týranou osobu, případně děti, a následnou možnost řešení závadové situace. V této rovině musí hrát zásadní roli stát, municipality, případně neziskový sektor, který musí umět poskytnout rychlou, efektivní a bezpodmínečnou pomoc. V této souvislosti je na úrovni města Štětí využívána částečně kapacita městské ubytovny. Rozvoj služeb tohoto typu (větší kapacita, lepší prostředí, institucionální dostupnost apod.) může pozitivně přispět efektivnější ochraně obětí domácího násilí, a především řešení nežádoucí situace bez nutnosti dalšího setrvávání v problematickém domácím prostředí.

V dlouhodobém horizontu je již nutné, za stálé podpory města či neziskových organizací, přenést hlavní iniciativu na samotnou oběť trestného činu. A to jak z hlediska zajištění bytových potřeb, tak řešení vztahu s pachatelem domácího násilí (Policie, mediace, odluha, odborná pomoc, vyloučení týrající osoby ze společné domácnosti apod.).

Nejčastější cílovou skupinou jsou především ženy a jejich děti, které jsou nuceny či nejsou odhodlány opustit společnou domácnost (či jinak situaci řešit) a jsou dále vystaveny vlivu násilníka. Tyto osoby potřebují získat nový pocit bezpečí a od násilníka se osvobodit. Na území města Štětí se však žádná možnost ubytování pro analyzovanou cílovou skupinu nenachází (s výjimkou provizorního ubytování na městské ubytovně). Nejbližší Azylový dům je v Roudnici nad Labem, Litoměřicích, Lovosicích, Mělníku a Kralupech nad Vltavou. Navíc tyto azylové domy mají prakticky kontinuálně naplněnou kapacitu a žádosti nebývají v krátkém čase uspokojeny (rychlost zajištění krizového ubytování je přitom klíčová).

Obětem domácího násilí tak často nezbyvá nic jiného než setrvat v bytě s násilníkem. Tento stav je pro efektivní řešení domácího násilí a rychlé pomoci osobám v krizové situaci problematický.

Systém sociální práce a pomoci

2.1.2.1 Institucionální síť podpory a systém sociální pomoci

- OSV – odbor sociálních věcí, terénní a sociální pracovníci
- Naděje
- Romano Jasnica
- K-centrum
- OMI, KSSaB, pracovní skupina bydlení

Odbor sociálních věcí města Štětí (dále „OSV“) se podílí v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, na péči o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb občanů města těmito činnostmi:

V rámci přenesené působnosti vykonává tyto agendy:

Hmotná nouze

- a) v rámci pověřeného obecního úřadu v souladu se zákonem č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi v platném znění, řeší formou sociální práce nepříznivou sociální situaci osob nacházejících se v hmotné nouzi nebo osob hmotnou nouzí ohrožených;
- b) vyhledávají aktivně osoby, které jsou ohroženy hmotnou nouzí nebo se ve stavu hmotné nouze nacházejí;
- c) vedou nezbytnou dokumentaci o metodách a postupech řešení situace hmotné nouze osob včetně zhodnocení při ukončení spolupráce s osobami v hmotné nouzi;
- d) spolupracují s dalšími orgány pomoci v hmotné nouzi;
- e) spolupracují při řešení situace hmotné nouze osob s provozovateli sociálních služeb, s poradenskými zařízeními a organizacemi, které osobám v hmotné nouzi pomáhají;
- f) vedou v souvislosti s výkonem činností sociální práce Standardizovaný záznam sociálního pracovníka, který je součástí Jednotného informačního systému práce a sociálních věcí.

Zvláštní příjemce dávek důchodového pojištění

- a) podle zákona č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení, v platném znění, ustanovuje zvláštního příjemce dávek důchodového pojištění;
- b) kontroluje, zda ustanovený příjemce používá dávku v souladu se zněním zákona, tzn. k zajištění potřeb oprávněného;
- c) provádí změnu zákonem ustanoveného příjemce dávky se zákonem uvedených důvodů.

Veřejné opatrovnictví

- a) na základě pověření starostou obce zajišťuje výkon funkce veřejného opatrovníka osobám omezeným ve svéprávnosti podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- b) při výkonu opatrovnictví úzce spolupracují s místně příslušným soudem;
- c) zastupují opatrovance při jednání s úřady a zajišťují jeho potřeby;
- d) hospodaří s finančními prostředky opatrovance v zajmu opatrovance;



- e) dbají o zdravotní stav opatrovance; zajišťují osobní potřeby a správu majetku opatrovance;
- f) vedou osobní spis opatrovance a zajišťují další administrativu související s výkonem opatrovnictví.

Sociálně-právní ochrana dětí

- a) v souladu se zákonem č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, v platném znění, vyhledává děti, u nichž by mohlo dojít k nepříznivému ohrožení vývoje;
- b) působí na rodiče, aby plnili povinnosti vyplývající z rodičovské odpovědnosti;
- c) projednávají s rodiči odstranění nedostatků ve výchově dítěte;
- d) projednávají s dítětem nedostatky v jeho chování;
- e) zaměřují svoji pozornost na využívání volného času dětí, nabízí dětem programy pro využití volného času se zřetelem k zájmům dětí a jejich možnostem;
- f) zaměřují svoji pozornost na děti vyhledávající styky s fyzickými osobami nebo skupinami těchto osob požívajícími alkoholické nápoje nebo návykové látky nebo páchajícími trestnou činností, zabraňují pronikání nepříznivých sociálních a výchovných vlivů mezi ostatní skupiny dětí;
- g) spolupracují se školami, pověřenými osobami, zájmovými sdruženími a dalšími subjekty;
- h) dítěti, které se ocitne bez péče přiměřené jeho věku, zajistí neodkladnou péči a neprodleně uvědomí obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Sociální práce

- a) provádí depistážní činnost zaměřenou na vyhledávání jednotlivců, rodin a skupin osob ohrožených sociálním vyloučením, osob, jejichž práva a zájmy jsou ohroženy trestnou činností jiné osoby, osob, jejichž způsob života může vést ke konfliktu se společností;
- b) realizuje sociální setření u osob nacházejících se v nepříznivé sociální situaci, analyzuje tuto situaci a poskytuje navazující sociální poradenství vedoucí k jejímu řešení;
- c) mapuje individuální potřeby osob, skupin a komunit v nepříznivé sociální situaci, navrhuje řešení situací, plánuje a hodnotí;
- d) zajišťuje sociální prevenci a poskytování sociálně-právního poradenství, sociální podporu a pomoc osobám, skupinám, rodinám v nepříznivé sociální situaci, poskytuje základní sociální a odborné sociální poradenství;
- e) realizuje činnosti sociální práce uplatňováním metod a technik sociální práce zaměřené na jednotlivce, rodiny a skupiny se zvýšeným rizikem sociálního vyloučení;
- f) v souvislosti s výkonem sociální práce vede Standardizovaný záznam sociálního pracovníka, který je součástí Jednotného informačního systému práce a sociálních věcí;
- g) zajišťuje spolupráci a koordinaci činností v rámci inter a multidisciplinární spolupráce zahájené a realizované v zájmu řešení nepříznivé sociální situace osob, skupin, komunit (i v rámci preventivních aktivit);
- h) administruje o dotace ze státního rozpočtu na výkon sociální práce s výjimkou agendy sociálně-právní ochrany dětí, vytváří koncepční a metodické materiály obecního úřadu pro potřeby realizace činností sociální práce v přenesené působnosti.

V rámci samostatné působnosti vykonává tyto agendy:

Terénní práce

- a) poznává a monitoruje oblasti sociálně znevýhodněné nebo sociálně vyloučené se všemi problémy jejich členů, zejména z hlediska socioekonomického, demografického, vzdělanostního, kulturně společenského, zdravotního, z důvodu věku aj. co nejkomplexněji, aby mohl navrhnout optimální řešení problémů jednotlivců, rodin i celých komunit;
- b) provádí dílčí šetření romských komunit podle kritérií demografických, sociálně – ekonomických, vzdělanostních apod.
- c) pod odborným vedením hledá způsoby komunikace mezi jednotlivci, komunitou a orgány státní správy, samosprávy a dalšími institucemi;
- d) vyhledává zdravotně postižené a seniory města, kteří žijí v nepříznivých podmínkách a nemohou je vlastními silami překonat;
- e) vede s klienty rozhovory, zajišťuje, resp. zprostředkovává výchovně, vzdělávací a aktivizační činnosti, zejména podporu a nácvik rodičovského chování včetně vedení hospodaření a udržování domácnosti, podporu a nácvik sociálních kompetencí v jednání na úřadech, školách a dalších institucích, zprostředkovává poskytování sociálních služeb;
- f) spolupracuje s jinými státními, samosprávnými a neziskovými institucemi.

Sociálně-právní ochrana dětí

- a) v souladu se zákonem č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, v platném znění, vytváří předpoklady pro kulturní, sportovní, jinou zájmovou a vzdělávací činnost dětí;
- a) spolupracuje se školami, domem dětí a mládeže, zdravotnickými zařízeními, poskytovateli soc. služeb a dalšími subjekty v zájmu zdravého vývoje dětí a mládeže.

Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

- a) přijímá, vede evidenci žadatelů a vyřizuje žádosti o nájem bytů zvláštního určení (bezbariérových bytů) a bytů v domech zvláštního určení (Dům s pečovatelskou službou – DPS, Školní 700, Štětí, Dům s chráněnými byty – DsCHB, U Cementárny 452, Štětí);
- b) u žadatelů o předmětné byty provádí sociální šetření;
- c) je v pravidelném kontaktu se žadateli i nájemci předmětných bytů;
- d) připravuje podklady týkající se nájmu bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení do Komise sociálních služeb a bydlení a na jednání Rady města Štětí;

Sociální služby

- a) zprostředkovává občanům, kteří mají v obci trvalý nebo hlášený pobyt, možnosti poskytnutí sociální služby nebo zprostředkování kontaktu s poskytovatelem sociální služby;
- b) zjišťuje potřeby poskytování sociálních služeb a zajišťuje dostupnost informací možnostech a způsobech poskytování sociálních služeb na svém území;
- c) spolupracuje s krajem při přípravě a realizaci střednědobého plánu rozvoje sociálních

- služeb kraje, při určování sítě sociálních služeb na území kraje;
- d) v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, realizuje, koordinuje a řídí provoz sociálních služeb Města Štětí - pečovatelské služby, odlehčovací služby a denního stacionáře (poskytuje základní informace o službě, jedná se žadatelem o službu, sepisuje a administruje žádost o sociální službu, provádí sociální setření, zpracovává individuální plán péče, připravuje smlouvu o poskytování sociální služby, poskytuje sociální službu, průběžně hodnotí poskytování sociální služby, přehodnocuje plán péče, o poskytované péči vede pravidelné záznamy);
 - e) administruje dotace na realizaci sociálních služeb.

Ubytovna pro potřeby města (UPPM), krizové ubytování

- a) zajišťuje kompletní provoz UPPM;
- b) sepisuje, administruje žádosti o ubytování / prodloužení ubytování na ubytovně pro potřeby města, vede potřebnou dokumentaci – administrativu;
- c) připravuje podklady týkající se ubytování na UPPM a chodu UPPM (ubytovací řád, výše úhrad za ubytování) do Komise sociálních služeb a bydlení, případně na jednání Rady města Štětí;
- d) zodpovídá za činnost domovníka – preventisty v objektu UPPM;
- e) zajišťuje provoz krizového ubytování v UPPM.

Klub důchodců

- a) navrhuje RM ke schválení personální obsazení správy klubu důchodců;
- b) úzce spolupracuje se správou klubu důchodců, pomáhá zabezpečovat a koordinovat činnost KD;
- c) podílí se na přípravě a realizaci pravidelných i jednorázových akcí KD.

Otevřený klub mládeže (OKM)

- a) vyhledává, organizuje a realizuje pravidelné i jednorázové volnočasové aktivity zaměřené zejména na rozvoj osobnosti, zájmů, znalostí a tvořivých schopností klientů OKM formou výtvarné, hudební, dramatické nebo pohybové výchovy;
- b) realizuje terénní práci zaměřenou na identifikaci skupin dětí a mládeže, které mohou být potenciálními návštěvníky klubu;
- c) propaguje činnosti OKM, komunikuje s veřejností, školami a institucemi;
- d) spolupracuje s terénními a sociálními pracovníky OSV;
- e) zajišťuje kompletní provoz OKM;
- f) vyhledává vhodné dotační tituly, administruje dotace na realizaci projektů v OKM.

Oblast prevence

- a) zabývá se problematickou rizikového chování a trestné činnosti, podílí se na koordinaci prevence kriminality a sociálně negativního chování v obci;
- b) zabývá se problematikou národnostních menšin, etnik a multikulturalismu;
- c) podílí se na realizaci protidrogové politiky na území obce, za tím účelem spolupracuje se státními orgány, s městskou policií, s poskytovateli služeb v oblasti protidrogové politiky a dalšími institucemi v souladu se zákonem č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, v platném znění;

Další činnosti

- a) zajišťuje roznášku gratulací a dalších darů města seniorům;
- b) v bytové problematice spolupracuje s odborem majetku a investic;
- c) na žádost příslušného soudu doporučuje osoby vhodné k ustanovení funkce opatrovníka pro osoby omezené ve svéprávnosti;
- d) spolupracuje s dalšími orgány a institucemi, které působí na území města v oblasti sociálních věcí a sociálních služeb (úřad práce, orgán sociálně právních ochrany dětí Litoměřice, soudy, školy, městská policie, státní policie atd.);
- e) vytváří koncepční materiály pro sociální práci v obci a sociální nebo související služby;
- f) připravuje, případně se podílí na realizaci projektů, jejichž smyslem je zlepšit životní podmínky občanů v obci, eliminovat sociální vyloučení nebo ohrožení sociálním vyloučením, přispět k sociálnímu začleňování.

Pokud jde o personální obsazení odboru sociálních věcí, odbor tvořil v roce 2016 vedoucí odboru, sociální pracovník, 2 sociální pracovníci, terénní pracovník, referent OSV – terénní pracovník (agenda veřejného opatrovnictví), správce ubytovny pro potřeby města, správce otevřeného klubu mládeže, pracovník otevřeného klubu mládeže, pracovníci v sociálních službách (činnost pečovatelské služby, odlehčovací služby a denního stacionáře – 15 pracovních pozic) a další pracovníci zařazení do projektů (viz níže).

OSV dále velmi úzce spolupracoval s projektovou kanceláří při zpracování žádostí o dotaci na realizaci projektů:

- „*Koordinovaný přístup k sociálně vyloučeným lokalitám ve městě Štětí*“ - projekt z Operačního programu Zaměstnanost realizovaný od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2019 – dotace přiznána. V projektu pracují 2 sociální pracovníci a 2 terénní pracovníci.
- „*Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Štětí*“ - projekt z Operačního programu Zaměstnanost realizovaný od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2020. V projektu pracuje Garant lokální koncepce a sociální pracovník.

Úspěšná sociální práce je závislá na spolupráci s dalšími institucemi, orgány veřejné správy a neziskovým sektorem. OSV úzce spolupracuje s Úřadem práce ČR, Krajskou pobočkou Ústí nad Labem, kontaktním pracovištěm Štětí a kontaktním pracovištěm Litoměřice (referát DOZP a PNP), Romanem Jasnica, které ve Štětí realizuje sociálně aktivizační službu pro rodiny s dětmi, Nadějí, která ve městě zajišťuje terénní program a od července 2016 odborné sociální poradenství – dluhovou poradnu, s OSPOD Litoměřice, s MěP Štětí. Za účelem úspěšné spolupráce, koordinace služeb s cílem minimalizovat duplicitu, a naopak pokrýt co možná největší část osob ohrožených sociálním vyloučením, organizoval OSV měsíčně pravidelná setkání pracovníků výše uvedených institucí. V průběhu celého roku se pravidelně 1x měsíčně konají, za účasti pracovníků OSPOD Litoměřice, OSV MěÚ Štětí, Romana Jasnica, Naděje a ÚP, případové konference, a to jak klientské, tak expertní. S ohledem na problémy klientů spolupracují pracovníci v případě potřeby dále se Svazem tělesně postižených, MO Štětí, s mateřskou školou i základními školami ve Štětí, s dětskými

lékaři ve Štětí, K-centrem zajišťujícím terénní program zaměřený na minimalizaci negativ spojených s užíváním návykových látek, Všeobecnou zdravotní pojišťovnou (a dalšími zdravotními pojišťovnami), obvodními i odbornými lékaři, Českou a Okresní správou sociálního zabezpečení, exekutorskými úřady, advokátními kanceláři, soudy, Policií ČR, cizineckou policií, různými ubytovny a azylovými domy atp.⁶

2.1.2.2 Statistiky v oblasti sociálních dávek a další podpora v oblasti bydlení

Osobám/rodinám, které vynakládají na bydlení nepřiměřenou část svého příjmu na bydlení, jsou vypláceny příspěvky na bydlení (dávky státní sociální podpory) a příspěvky na živobytí a doplatek na bydlení (dávky v hmotné nouzi).

Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy⁷.

„Náklady na bydlení tvoří u nájemních bytů nájemné a náklady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu, u družstevních a bytů vlastníků srovnatelné náklady. U všech bytů se dále započítávají náklady za energie, vodné a stočné, odpady a vytápění.“⁸

Náklady u družstevních bytů a bytů soukromých vlastníků jsou určeny tabulkami MPSV.

Příspěvek na bydlení může získat:

- vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže
- jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3, a zároveň
- součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 není částka normativních nákladů na bydlení.

Dohromady jsou posuzovány všechny osoby, které jsou v témže bytě hlášeny k trvalému pobytu (tzv. společně posuzované osoby).

Příspěvek na živobytí je dávka pomoci v hmotné nouzi, která řeší nedostatečný příjem osoby (společně posuzovaných osob).

Příspěvek na živobytí může získat:

- osoba (rodina), pokud po odečtení přiměřených nákladů na bydlení nedosahuje příjem této osoby (rodiny) částky živobytí, která se odvíjí od částek existenčního a životního minima.

„Výše příspěvku na živobytí se stanovuje jako rozdíl mezi živobytím osoby či rodiny a jejich příjmem, od kterého se odečtou přiměřené náklady na bydlení. (Přiměřené náklady na bydlení jsou náklady na bydlení, maximálně však do výše 30 %, v Praze 35 %, příjmu osoby či rodiny).“⁹

⁶ Viz Zpráva o činnosti OSV za rok 2016: odkaz na www.steti.cz/component?option=com_docman/task/cat_view/gid,283/itemid,338/

⁷ Příspěvek na bydlení. Integrovaný portál MPSV. Dostupné online: https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni.

⁸ Příspěvek na bydlení. Integrovaný portál MPSV. Dostupné online: https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni.

⁹ Příspěvek na živobytí. Integrovaný portál MPSV. Dostupné online: <https://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/zivobyt>.

Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory, pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka na živobytí.

Doplatek na bydlení může získat:

- vlastník bytu nebo jiná osoba, která užívá byt na základě smlouvy, rozhodnutí, nebo jiného právního titulu a po splnění stavebně technických standardů kvality bydlení pro individuální či rodinnou rekreaci, jehož
- příjem (případně příjem posuzovaných osob) je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení nižší než částka jeho živobytí (živobytí posuzovaných osob) a
- má současně nárok na příspěvek na živobytí, nebo
- jeho příjem (příjem společně posuzovaných osob) přesáhl jeho (jejich) částku živobytí, ale nepřesáhl 1,3 násobek této částky.

Doplatek na bydlení lze v případech hodných zvláštního zřetele poskytnout i do části bytu a ubytovacího zařízení (po udělení souhlasu obce), tj. např. pokud žadatel žije na ubytovně, azylovém domě, domově pro seniory, chráněném bydlení apod.

„Výše doplatku na bydlení se vypočte tak, že se od částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na aktuální kalendářní měsíc (snížené o příspěvek na bydlení náležející za předchozí kalendářní měsíc) odečte částka, o kterou příjem osoby/společně posuzovaných osob (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje částku živobytí osoby/společně posuzovaných osob.“¹⁰

Přehled o počtu žádostí na jednotlivé dávky státní sociální podpory / pomoci v hmotné nouzi a jejich celkovém úhrnu je uveden v následující Tabulce.

Tabulka 13: Vyplacené dávky státní sociální podpory / pomoci v hmotné nouzi, Město Štětí, 2016

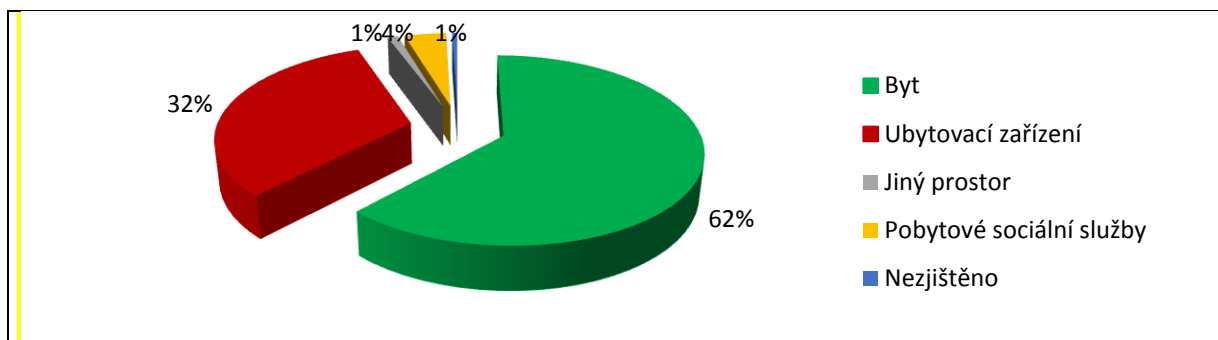
Měsíc	Příspěvek na bydlení		Příspěvek na živobytí		Doplatek na bydlení	
	počet	Kč	počet	Kč	počet	Kč
leden	495	1.715.688	518	2.165.243	267	855.054
únor	457	1.639.514	571	2.325.411	317	1.105.589
březen	485	1.769.936	547	2.286.862	285	963.048
duben	501	1.814.928	534	2.203.301	276	886.831
květen	473	1.687.003	517	2.159.088	285	902.476
červen	485	1.691.097	518	2.106.220	278	930.815
červenec	489	1.672.190	486	1.976.130	235	778.085
srpen	356	1.202.489	497	2.018.239	261	901.854
září	412	1.554.904	496	1.951.379	264	972.265
říjen	400	1.356.722	458	1.925.194	261	953.003
listopad	402	1.440.439	495	2.064.018	297	1.085.481
prosinec	418	1.563.910	483	2.055.331	288	964.249
celkem	5.373	19.108.820	6.120	25.236.416	3.314	11.298.750

¹⁰ Doplatek na bydlení. Integrovaný portál MPSV. Dostupné online: <<https://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/bydleni>>.

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů od Úřadu práce ČR (Krajská pobočka Ústí nad Labem, kontaktní pracoviště Štětí), 2017

V průběhu roku 2016 byl doplatek na bydlení vyplácen průměrně 276 osobám, přičemž průměrná výše doplatku činila 3.409, - Kč měsíčně. Celkově bylo v roce 2016 na doplatcích na bydlení vyplaceno občanům města Štětí více než 11 milionů korun. Počet oprávněných osob pro tuto dávku v hmotné nouzi byl v průběhu roku poměrně stabilní. Pro úplnost a přehled uvádíme též informaci o oprávněných osobách ve vztahu k příspěvku na živobytí a příspěvku na bydlení. Příspěvek na živobytí pobíralo během roku 2016 průměrně 510 obyvatel města Štětí v celkové výši více než 25 milionů korun, přičemž průměrná výše této dávky činila 4.124, - Kč měsíčně. Příspěvek na bydlení byl každý měsíc v roce 2016 vyplácen průměrně 448 občanům města Štětí, přičemž průměrná měsíční výše činila 3.556, Kč. Celkově tvoří náklady na výše analyzované dávky státní sociální podpory / pomoci v hmotné nouzi, ve vztahu k obyvatelům města Štětí, pro rok 2016 více než 55 mil. Kč. Největší část doplatku na bydlení, téměř dvě třetiny, byly ke konci prosince 2016 vypláceny na úhradu ubytování a souvisejících nákladů v bytech. Právní úprava připouští též poskytnutí doplatku na bydlení též obyvatelům ubytoven. Necelá jedna třetina z celkového počtu přiznaných dávek pak směřuje na úhradu ubytování v ubytovnách. Zbývající kategorie jsou zcela marginální. Například na pobytové sociální služby byl doplatek na bydlení vyplácen pouze v osmi případech.

Graf 1: Cílení doplatku na bydlení dle ubytování (12/2016)



Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů od Úřadu práce ČR (Krajská pobočka Ústí nad Labem, kontaktní pracoviště Štětí), 2017

Z hlediska meziročního vývoje jsou uvedeny jak celkové počty a výše analyzovaných dávek, tak jejich průměrné hodnoty. Z Tabulky 33 je patrné, že nejvyšší objem dávek, co počtu i celkové výše vyplacených dávek byl v roce 2015.

Tabulka 14: Vývoj vyplacených dávek státní sociální podpory / pomoci v hmotné nouzi, Město Štětí, 2014–2016

Rok	Příspěvek na bydlení		Příspěvek na živobytí		Doplatek na bydlení	
	celkový počet vyplacených	celková výše vyplacených	celkový počet vyplacených	celková výše vyplacených	celkový počet vyplacených	celková výše vyplacených
2014						
2015						
2016						

	dávek	dávek	dávek	dávek	dávek	dávek
2014	5 142	16.307.592	6 853	28.820.775	4 405	14.522.119
2015	5 926	19.753.978	7 003	28.208.782	3 785	12.543.584
2016	5 373	19.108.820	6 120	25.236.416	3 314	11.298.750

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů od Úřadu práce ČR (Krajská pobočka Ústí nad Labem, kontaktní pracoviště Štětí), 2017

Následující tabulka pak nabízí vývoj průměrných výší výplat na jednoho žadatele pobírajícího příslušnou sociální dávku. Z poměrně krátkodobého hlediska je možné dovodit trend snižování celkových počtů osob oprávněných k čerpání příspěvku na bydlení, příspěvku na živobytí, případně doplatku na bydlení. Průměrný počet osob pobírajících příspěvek na živobytí se v posledních dvou letech snížil přibližně o 22 %. U doplatku na bydlení činí pokles oprávněných osob přibližně 19 %. V roce 2016 klesly počty všech výše zmíněných dávek státní sociální podpory v průměru o 10–12 %, avšak průměrná výše jednotlivých dávek na osobu se ve všech případech zvýšila.

Tabulka 15: Průměr vyplacených dávek státní sociální podpory / pomoci v hmotné nouzi, Město Štětí, 2014 – 2016

Rok	Příspěvek na bydlení		Příspěvek na živobytí		Doplatek na bydlení	
	počet	průměr (Kč/osoba)	počet	průměr (Kč/osoba)	počet	průměr (Kč/osoba)
2014	429	3.171	571	4.206	367	3.297
2015	494	3.333	584	4.028	315	3.314
2016	448	3.556	510	4.124	276	3.409
01-05/ 2017	*	*	454	3.999	254	3.285

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů od Úřadu práce ČR (Krajská pobočka Ústí nad Labem, kontaktní pracoviště Štětí), 2017

* informace nejsou k dispozici

Z hlediska kvantifikace skupiny osob vynakládajících nepřiměřenou část svých příjmů na uspokojení bytových potřeb je patrně nejvhodnější, z důvodu absence vhodnějšího ukazatele, využít údaje o počtech příjemců příspěvku na bydlení. Uváděné hodnoty však není možné považovat za zcela vyčerpávající, neboť část cílové skupiny patrně o tuto sociální dávku z nejrůznějších důvodů nežádá, případně jsou náklady na bydlení řešeny prostřednictvím jiných sociálních dávek. Dále je vhodné upozornit, že příjemcem dávky je ze statistického hlediska vždy pouze jedna osoba žijící v domácnosti. V souhrnu pak mají uváděné sociální dávky dopad na ještě širší okruh beneficentů. Celkově je nutné konstatovat, že je tato cílová skupina velmi široká a ohrožení ztrátou bydlení např. v důsledku ztráty nároku na sociální dávku či dalšími vlivy, může být poměrně značné.

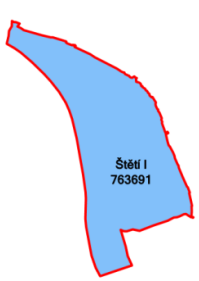
Lokální situace s byty

2.1.3.1 Velikost a struktura bytového fondu

Bytový a domovní fond města Štětí je rozprostřen nerovnoměrně do všech místních částí. Z hlediska administrativního členění tvoří největší analyzované území katastrální území Štětí I. Jedná se o samotné centrum města se svým přirozeným okolím. Celkově je v tomto katastrálním území v katastru nemovitostí definováno 2.537 bytových jednotek. Dále se zde nachází více než sto rodinných domů a 61 bytových domů. Naprostá většina bytových jednotek je umístěna v bytových domech (bydlení, bytový dům). Rodinné domy tvoří jen menší část bytového fondu.

Tabulka č. 10: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Štětí I (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	283	č.p.	Ubytovací zařízení	2
č.p.	Bytový dům	61	bez č.	Bydlení	2
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	65	Celkem budov		1.685
č.p.	Rodinný dům	105	Celkem bytových jednotek		2.537

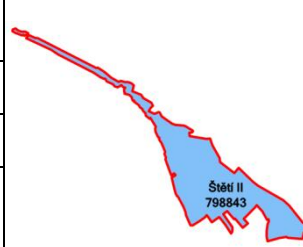


Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Katastrální území Štětí II přiléhá na severovýchodě ke katastrálnímu území Štětí I. Jedná se o území, kde se nacházejí především budovy pro rodinnou rekreaci. Budova pro trvalé bydlení je zde evidována pouze jedna (rodinný dům).

Tabulka č. 11: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Štětí II (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	57	Celkem budov		66
č.p.	Rodinný dům	1	Celkem bytových jednotek		0

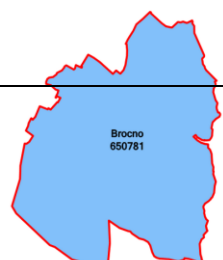


Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Místní část Brocno tvoří nejvýchodnější území správního obvodu města Štětí. Dominantní zástavbou jsou zde rodinné domy, které tvoří prakticky jedinou složku bytového fondu určeného pro dlouhodobé bydlení. Dále je tu významně zastoupena také zástavba budovami pro rodinnou rekreaci. Bytové domy zde evidovány nejsou. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 189 osob.

Tabulka č. 12: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Brocno (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
-----------	----------------	-------	-----------	----------------	-------



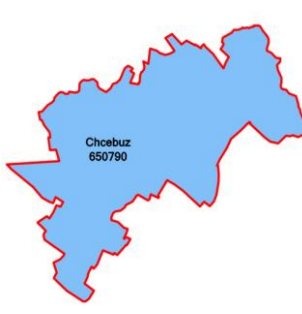
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	2
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	22	Celkem budov		141
č.p.	Rodinný dům	95	Celkem bytových jednotek		0

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Mezi sídly Radouň a Brocno se nachází místní část Chcebuz. Vedle sedmi bytových domů je v katastru nemovitostí zanesena téměř stovka rodinných domů, které tvoří většinu místního bytového fondu. Rovněž zde tvoří část zástavby rekreační objekty. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 206 osob.

Tabulka č. 12: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Chcebuz (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	7	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	22	Celkem budov		181
č.p.	Rodinný dům	98	Celkem bytových jednotek		10




Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Čakovice u Radouň leží na sever od centra města Štětí. Jedná se o menší osadu s necelými třemi desítkami rodinných domů a menším počtem rekreačních objektů. Bytové domy zde zastoupeny nejsou. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 52 osob.

Tabulka č. 13: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Čakovice u Radouň (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	13	Celkem budov		58
č.p.	Rodinný dům	27	Celkem bytových jednotek		1




Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Katastrální území Hněvice se rozkládá jihozápadním směrem od městského centra na levém břehu řeky Labe. Místní zástavbu tvoří z hlediska bytového fondu téměř výhradně rodinné domy. Velkou část katastrálního území zabírá průmyslový areál a sklady strategických surovin. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 218 osob.

Tabulka č. 14: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Hněvice (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	1	Celkem budov		124
č.p.	Rodinný dům	48	Celkem bytových jednotek		0




Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Na jih od centra města Štětí, na pravém břehu Labe, leží místní část Počeplice. Vedle rodinných domů, které též tvoří významnou část zástavby, je zde evidován značný bytový fond. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 170 osob.

Tabulka č.15: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Počeplice (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	40	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	13	Celkem budov		137
č.p.	Rodinný dům	27	Celkem bytových jednotek		0

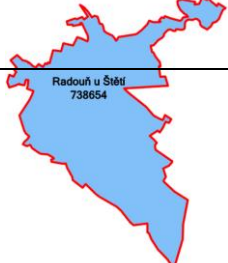


Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Místní část Radouň u Štětí leží na severovýchod od centra města. Prakticky celý bytový fond se nachází v rodinných domech. Dále se zde nachází přibližně dvě desítky rekreačních objektů. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 222 osob.

Tabulka č. 16: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Radouň u Štětí (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
-----------	----------------	-------	-----------	----------------	-------




č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	21	Celkem budov		162
č.p.	Rodinný dům	89	Celkem bytových jednotek		0

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Katastrální území Stračí přiléhá na jihovýchodě přímo k širšímu centru města Štětí. Většina bytů je evidována v rodinných domech. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 102 osob.

Tabulka č. 17: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Stračí (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	38	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	9	Celkem budov		92
č.p.	Rodinný dům	17	Celkem bytových jednotek		0

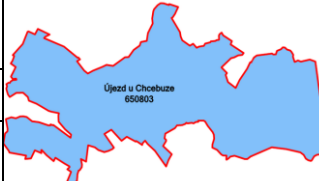


Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

Újezd u Chcebuze se nachází na severovýchodě správního obvodu města Štětí. Svou rozlohou a počtem obyvatel se řadí k nejmenším místním částem. Evidováno je zde jen 15 rodinných domů a několik objektů pro rodinnou rekreaci. Dle posledního sčítání lidu místní část obývalo 34 osob.

Tabulka č. 18: Statistické údaje o bydlení, Katastrální území Újezd u Chcebuze (k 25. červnu 2017)

Typ údaje	Způsob využití	Počet	Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	Bydlení	0	č.p.	Ubytovací zařízení	0
č.p.	Bytový dům	0	bez č.	Bydlení	0
č.e.	Stavba pro rodinnou rekreaci	5	Celkem budov		25
č.p.	Rodinný dům	15	Celkem bytových jednotek		0



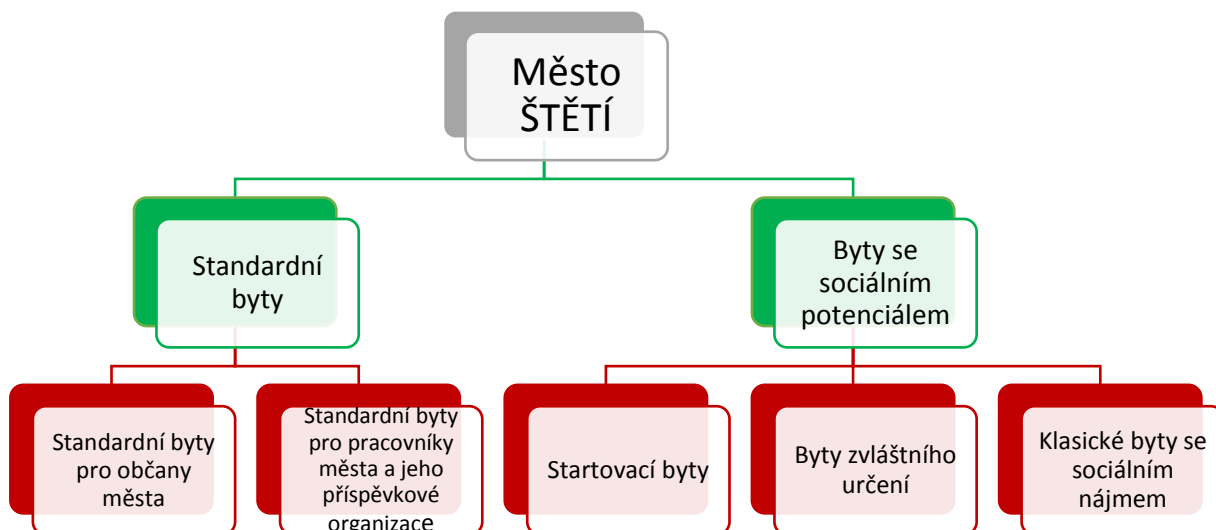
Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, 2017

2.1.3.2 Bytová politika města

Byty ve vlastnictví města Štětí sice netvoří dominantní podíl na celkovém bytovém fondu města, nicméně je jejich počet významný, mj. s ohledem na možné využití k cenově přívětivému bydlení obyvatel a k poskytování bydlení osobám ve specifických životních situacích.

Město Štětí disponuje v více jak 350 byty, z toho 81 bytů jsou byty se sociálním nájemným (které se nacházejí v sociálně vyloučené lokalitě ve dvou bytových domech), 67 bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (ve 2 objektech – dům s pečovatelskou službou a dům s chráněnými byty) pro seniory a zdravotně postižené. Dále se jedná o 35 startovacích bytů (ve 3 objektech) – byty pro jednotlivce do 35 let a mladé rodiny, 4 bezbariérové byty (ve 2 objektech) pro zdravotně postižené, přičemž přibližně 50 domácností se nachází v situaci, kdy dluží na nájmu a jsou tak potenciálně ohroženi ztrátou bydlení. V průběhu realizace projektu bude průřezově ze všech bytů, jejichž je město vlastníkem, vyčleněno pro potřeby projektu 5 bytů.

Obrázek 2: Charakteristika městského bytového fondu



Zdroj: Analýza zaměřená na zjištění aktuální situace v oblasti bydlení na území města Štětí, 2017

Geografické umístění: Městské byty jsou umístěny v bytových domech prakticky ve všech lokalitách města Štětí. Základní přehled o daném aspektu přikládá přiložená tabulka, která vedle adresy domu uvádí též počet městských bytů v domě a počet jejich nahlášených obyvatel. Město Štětí je vlastníkem objektů Zahradní 747-749, Pivovarská 601, 1. máje 597-598, U Cementárny 452, Školní 700 a Ostrovní 300. Ve zbývajících objektech, které jsou vlastněny společenstvími vlastníků jednotek, má město Štětí ve vlastnictví vždy pouze jen několik bytů.

Tabulka č. 19: Bytový fond: Lokalizace městských bytů

Ulice	Počet bytů	Počet obyvatel
Chcebuz 63	2	5



Ostrovní 300	1	4
U Cementárny 452*	20	21
Ostrovní 471	2	5
Ostrovní 473	1	4
Ostrovní 477	1	1
Ostrovní 478	1	1
U Stadionu 479	1	1
U Stadionu 480	1	2
U Stadionu 482	1	1
U Stadionu 483	1	1
U Stadionu 484	1	5
U Stadionu 485	2	3
U Stadionu 486	4	10
U Stadionu 487	1	3
U Stadionu 488	3	5
Školní 493	2	4
Školní 494	3	10
Školní 495	4	6
Školní 496	1	4
Školní 498	12	19
ČSA 510	2	2
ČSA 513	6	11
ČSA 514	1	1
Lidická 528	8	19
Obchodní 535	4	9
Obchodní 536	1	4
Obchodní 538	3	9
Obchodní 545	6	13
Obchodní 546	1	1
Obchodní 547	2	9
Obchodní 548	1	3
Jiráskova 563	3	9
Jiráskova 564	2	4
Jiráskova 565	5	9
Jiráskova 566	1	1
Jiráskova 567	3	7
Jiráskova 569	1	3
Jiráskova 570	1	1
Jiráskova 571	1	3
Školní 575	3	8
Školní 576	3	9
Školní 577	7	10
Školní 578	4	4



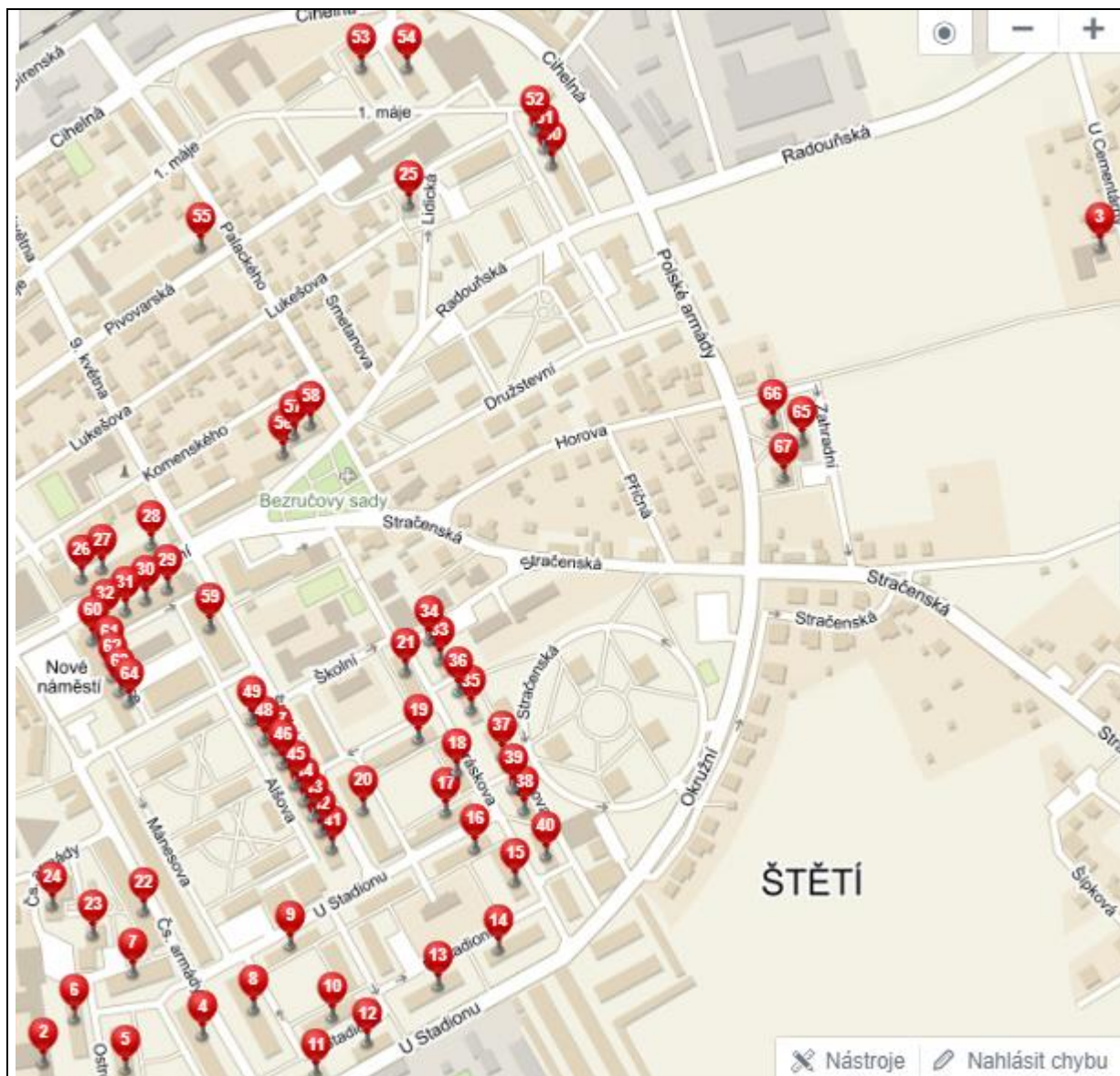
Školní 579	6	12
Školní 580	1	0
Školní 581	1	6
Školní 582	2	5
Školní 583	2	3
Radouňská 586	3	6
Radouňská 587	2	2
Radouňská 588	1	4
1. máje 597*	42	89
1. máje 598*	39	74
Pivovarská 601	24	34
Obchodní 678	1	1
Obchodní 679	4	12
Obchodní 680	2	3
Školní 700*	48	55
Nové náměstí 702	1	1
Nové náměstí 703	3	5
Nové náměstí 704	2	5
Nové náměstí 705	1	4
Nové náměstí 706	1	3
Zahradní 747*	15	31
Zahradní 748*	12	23
Zahradní 749*	12	21
Celkem	370	684

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

* Označené byty jsou pronajímány za sociálně únosné/snížené nájemné, resp. mohou spadat do kategorie bytů sociálního/podporovaného bydlení.



Obrázek 2: Lokalizace bytů ve vlastnictví města Štětí na území města Štětí



Zdroj: www.mapy.cz, 2017

Základní kvantifikace: Město Štětí eviduje celkem 370 bytů ve vlastnictví města Štětí, ve kterých je hlášeno 684 obyvatel. Průměrná velikost bytu je 50,79 m². Bližší specifikaci bytového fondu prezentuje, i s rozdělením na byty dle prostorové dispozice, navazující tabulový přehled.

Tabulka č. 20: Bytový fond: Městské byty (všechny typy bytů, všichni nájemci)

Dispozice	Počet bytů celkem	Počet volných bytů	Počet osob	Průměrná výměra (m ²)	Počet osob na obydlený byt
1+0	34	1	35	33,10	1,06
1+1	65	0	78	46,20	1,20
2+0	115	3	221	46,17	1,97
2+1	114	5	247	55,24	2,27

3+0	2	0	8	56,65	4,00
3+1	35	1	82	71,13	2,41
4+1	5	0	13	90,80	2,60
Celkem	370	10	684	50,79	1,90

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

Preference nájemců: Většina městských bytů má stavební dispozici 2+0 či 2+1 (páry, jednotlivci), což odpovídá obvyklé poptávce. Menší zájem je pak o byty 3+0 (rodiny s dětmi) či garsoniéry.

Obsazenost: Obsazenost městských bytů je velmi vysoká, aktuálně dosahuje více než 97 % z celkového bytového fondu. Lze dovozovat, že se jedná spíše o cyklickou a přirozenou neobsazenost vzniklou v důsledku běžných životních situací. Pozitivní je také analýza obsazení větších bytů (3+1 a větší) pouze jediným nájemcem. Z celkového počtu 40 bytů je tato situace evidována pouze u 12 bytů, tedy v 30 % případů.

V současné době dochází v případě uvolnění bytu k velmi rychlému obsazení novým nájemcem. Město Štětí vede seznam zájemců o nájemní bydlení v městských bytech pouze ve vztahu k bytům zvláštního určení (viz dále), v ostatních případech dochází vždy ke zveřejnění informace o volném bytu na úřední desce. Případní zájemci si v souladu se zveřejněným termínem podají žádost o nájem tohoto uvolněného bytu. Bez zbytečného odkladu po uvolnění bytu, a s ohledem na provedení nezbytných oprav, jsou příslušné podklady předloženy Komisi sociálních služeb a bydlení, která dává Radě města doporučení o přidělení bytu konkrétnímu zájemci. Zohledněny jsou přitom zejména sociální kritéria (zda je žadatelem rodina, velikost bytu ve vztahu k velikosti a potřebám rodiny, existence zaměstnaneckého poměru žadatele či aktivní součinnost s Úřadem práce ČR, bezdlužnost žadatele vůči městu apod.). Přednostně jsou byty přidělovány rodinám s dětmi. Rada k doporučení komise přihlíží, není jím však vázána.

Nájemci – senioři: Jedním ze sledovaných a sledovatelných aspektů pro vyhodnocení efektivity využití městského bytového fondu je využití jednotlivých kategorií bytů (z hlediska prostorové dispozice) seniory (sledovány osoby ve věku 65 a více let), kteří jsou také jednou z cílových skupin projektu. Pro snadné porovnání přikládáme tabulku. Jelikož z přirozeného důvodu odpadá sloupec „volné byty“, je tento prostor využit pro uvedení počtu bytů, které využívá jediná osoba.

Tabulka č. 21: Bytový fond: Městské byty (nájemci – senioři 65+)

Dispozice	Počet bytů celkem	Počet bytů využívaných jedinou osobou	Počet osob	Průměrná výměra (m ²)	Počet osob na obydlený byt
1+0	19	19	19	34,59	1,00
1+1	47	43	51	46,65	1,09
2+0	15	8	22	44,47	1,47
2+1	22	12	35	53,12	1,59
3+1	10	7	15	62,69	1,50
4+1	1	1	1	90,8	1,00
Celkem	114	90	143	47,32	1,25

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

V této souvislosti je nutné poznamenat, že městské byty jsou poměrně značně využívány starší věkovou skupinou (celkem 143 obyvatel ve 114 bytech), přičemž z velké části se jedná o byty, které jsou využívány pouze jedinou osobou. O poměrně dobré efektivitě využití bytového fondu hovoří skutečnost, že byty s pouze jedním obyvatelem – seniorem patří do dispozičně nejmenších kategorií. Potenciálně neefektivně využitý větší byt je jedinou osobou využíván naprosto sporadicky. Město umožňuje přesun samotné osoby z velkého bytu do potenciálně vhodnějšího dispozičně menšího bytu prakticky pouze na základě žádosti této osoby. Ojedinele se vyskytuje též ukončení nájemní smlouvy v domě s pečovatelskou službou za současného uzavření nájemní smlouvy na byt v domě s chráněnými byty, a to vždy z důvodu zhoršení zdravotního stavu nájemce a zvýšení potřeby poskytované péče. Pro část starší generace, ale také pro osoby se zdravotním handicapem či rodiny s malými dětmi, je z hlediska osobní mobility důležitá přítomnost výtahu v domě. Výtahem však bohužel všechny domy vybaveny nejsou. Následující tabulkový přehled přibližuje informaci o provozu výtahů v jednotlivých domech s identifikovanou přítomností nájemců – seniorů (ve vztahu k dalším relevantním cílovým skupinám nejsou data zjišťována), počet bytů se seniory v domě a počet evidovaných seniorů v těchto bytech.

Tabulka č. 22: Bytový fond: Výtahy v domech se seniory

Ulice	Výtah	Počet bytů	Počet obyvatel
Chcebuz 63	Ne	1	2
U Cementárny	Ano	17	17
Ostrovní 471	Ne	1	3
Ostrovní 472	Ne	1	1
U Stadionu 480	Ne	1	2
U Stadionu 483	Ne	1	1
U Stadionu 487	Ne	1	3
U Stadionu 488	Ne	1	2
Školní 494	Ne	2	3
Školní 495	Ne	1	1
Školní 496	Ne	1	1

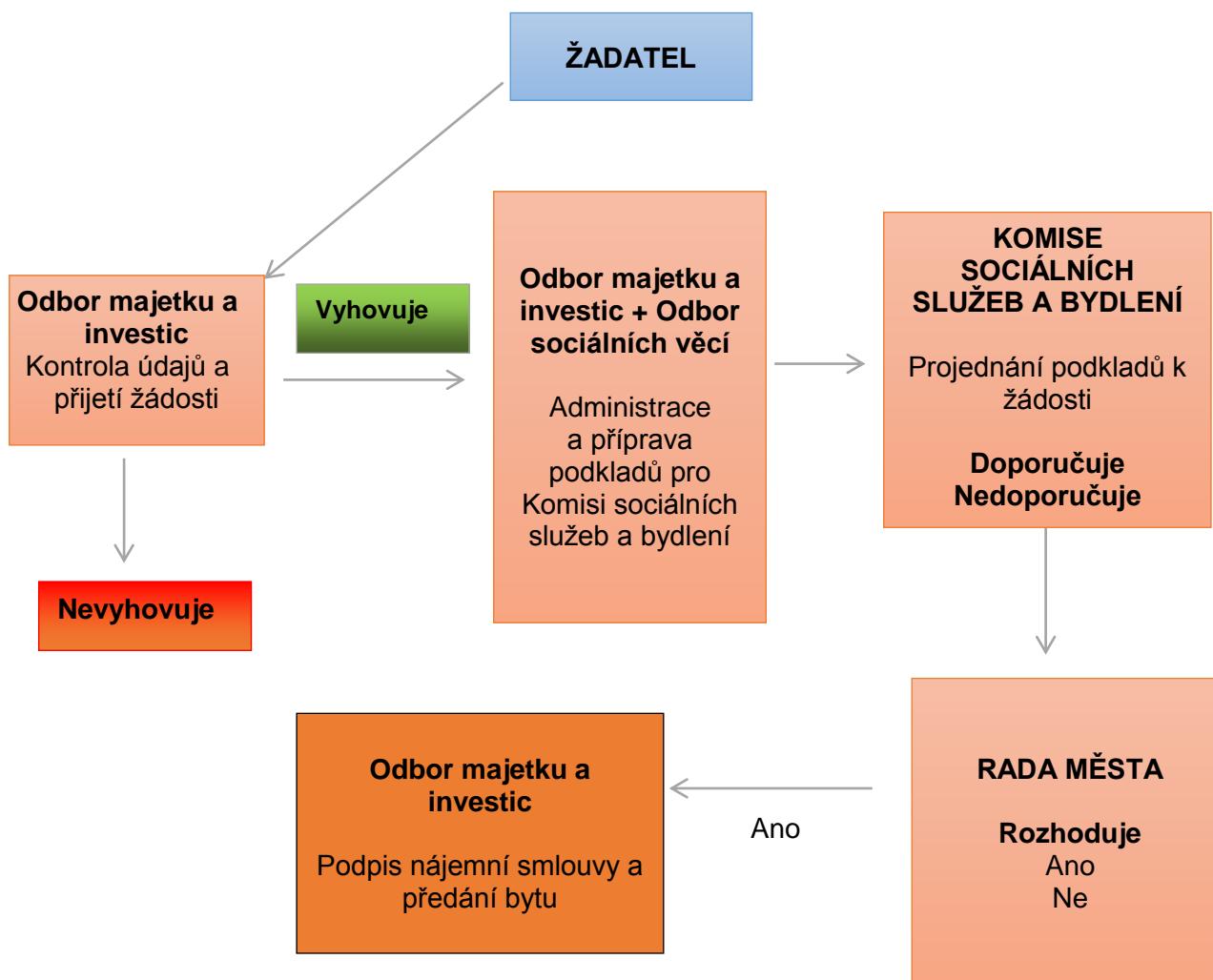
Školní 498	Ne	2	3
ČSA 510	Ano	2	2
ČSA 513	Ano	4	6
ČSA 514	Ano	1	1
Lidická 528	Ano	3	5
Obchodní 535	Ano	1	2
Obchodní 545	Ano	2	4
Obchodní 546	Ano	1	1
Jiráskova 565	Ne	1	1
Jiráskova 566	Ne	1	1
Jiráskova 570	Ne	1	1
Školní 578	Ne	1	1
Školní 579	Ne	1	1
Radouňská 586	Ne	2	4
1. máje 597	Ne	8	8
1. máje 598	Ne	7	10
Pivovarská 601	Ne	1	2
Obchodní 679	Ano	1	1
Školní 700	Ano	43	46
Zahradní 748	Ano	2	4
Zahradní 749	Ano	1	2
Celkem	-	114	142

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2017

Z celkového počtu bytů s obyvateli – seniory je vybaveno výtahem 82,5 % těchto bytů, přičemž v těchto bytech žije 64 % ze všech seniorů evidovaných v městských bytech. Z hlediska přístupu do bytu pro seniory s pohybovými problémy tak existuje reálná, potenciální či budoucí bariéra u přibližně 36 % seniorů. Dle vyjádření zástupců města Štětí však senioři o městské byty ve vyšších patrech v domech bez vybavení výtahem prakticky nežadají a preferují domy bez této bariéry.

2.1.3.3 Systém přidělování bytů a dokumenty

Obrázek 4: Grafické znázornění systému přidělování městských bytů



Výše a podmínky pronájmu: Podmínky pro pronajímání bytů v majetku města Štětí jsou detailně a transparentně upraveny v následujících obecně závazných dokumentech:

- „Pravidla Města Štětí pro hospodaření s byty v majetku Města Štětí“ (dále jen „Pravidla pronájmu“), které schválila Rada Města Štětí dne 14. 12. 2016 usnesením č. 2016/24/783.
- „Pravidla Města Štětí pro nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení v majetku města Štětí“ (dále jen „Pravidla pronájmu BZU“), které schválila Rada města Štětí dne 29. 3. 2017 usnesením č. 2017/7/2019.
- „Pravidla Města Štětí pro přidělování startovacích bytů“ (dále jen „Pravidla SB“), které schválila Rada města Štětí dne 14. 12. 2016 usnesením č. 2016/24/787.

V Pravidlech pronájmu není s ohledem na možnou proměnlivost uvedena cena za pronajímaný m². Konkrétní výše nájemného je pro každý konkrétní byt transparentně oznamována v oznámení na webových stránkách města formou „záměru pronájmu bytu“¹¹ a vyplývá z usnesení zastupitelstva města (v posledních letech došlo k několika úpravám jednotné sazby nájemného). V současné době se výše standardního nájemného v městských bytech pohybuje na jednotné úrovni 50 Kč/m².¹² Výše nájemného v bytech se sociálním nájemným činí 20 či 30 Kč/m², a to dle lokality a typu bytu.

Nájemné se v posledních letech, u stávajících nájemců, navyšovalo pouze u nájemců, kteří v bytech bydleli min. od roku 2011 do roku 2015. Nájemné jim tedy bylo navyšováno postupně v průběhu několika let, a to v zájmu sjednocení sazby nájemného pro všechny nájemce ve stejném typu bydlení.

Pravidla pro přidělování standardních nájemních bytů / bariéry získání bytů: Přehled o bytovém fondu vede Odbor majetku a investic Městského úřadu Štětí (dále jen „OMI“) na základě písemného hlášení (viz čl. 2 Pravidel pronájmu).¹³

Odbor majetku a investic Městského úřadu Štětí má povinnost zveřejnit minimálně 15 dnů na úřední desce městského úřadu záměr pronájmu bytu (ve smyslu §39 odst. 1 zákona č. 12/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Během této lhůty se může uskutečnit prohlídka bytu, a to v pevně daném termínu (čl. 3 Pravidel pronájmu).

Žádosti eviduje Odbor majetku a investic, který je následně předává k projednání na nejbližší jednání Komise sociálních služeb a bydlení (jedná se o komisi Rady města). Ta ze žádostí splňujících výše uvedené podmínky doporučí Radě města přidělení bytu konkrétnímu žadateli a vč. náhradníka.

Odlišně je v Pravidlech pronájmu řešen postup v případě požadavku na pronájem, který bude trvat méně jak 30 dní (čl. 4). Tuto možnost krátkodobého pronájmu, resp. podání žádost mají osoby, které:

- *z obecného zájmu jsou povinni dosavadní byt vyklidit,*
- *byli o svůj byt připraveni živelnou pohromou,*
- *bydlí v bytě, který vyžaduje dle rozhodnutí stavebního úřadu opravy, při jejichž provádění nelze byt řádně využívat.*

Dále mohou o **krátkodobý pronájem** požádat:

- *z ostatních nezbytných, naléhavých a mimořádných důvodů,*
- *zaměstnanci města nebo příspěvkových organizací se sídlem na území města, za podmínky vrácení bytu po skončení pracovního poměru u města nebo příspěvkové organizace (např. v případě domácího násilí apod.).*

¹¹ Pronájmy nebytových prostor a bytů. Webová prezentace města Štětí. Dostupné online: <<http://www.steti.cz/content/blogcategory/75/437/>>

¹² Koncepce bydlení a hospodaření s byty města Štětí. Město Štětí. Dostupné online: http://www.steti.cz/docud/zm-062011/12_koncepce_byty_2011.pdf

¹³ Pravidla pro přidělování a hospodaření s byty v majetku města Štětí. Dostupné online: http://www.steti.cz/component/option,com_docman/task,cat_view/gid,83/itemid,338/

V případě krátkodobého pronájmu rozhoduje o přidělení bytu Rada města po doporučení Komise sociálních služeb a bydlení, a to bez předchozího uveřejnění záměru pronájmu. Pouze v případě živelní pohromy rozhoduje Odbor majetku a investic, kterému je tato působnost svěřena Radou města, po obdržení patřičných rozhodnutí stavebního úřadu.

Pokud bude potřeba pronájmu delší než 30 dnů, musí být městem zveřejněn záměr pronájmu bytu pro tuto další dobu pronájmu. Rada města má dále právo rozhodnout o vyčlenění **služebního bytu** z bytového fondu. Takto vyčleněný služební byt bude možné pronajmout po dobu trvání pracovního poměru zaměstnanci města či jeho příspěvkové organizace.

Ustanovení o smlouvě o nájmu bytu jsou řešena v čl. 5 Pravidel pronájmu. **Obecně, smlouvy o nájmu se uzavírají na dobu maximálně 1 roku; nájmy v bytech zvláštního určení a v bytech domů s pečovatelskou službou bývají uzavírány obvykle na dobu neurčitou.** Pokud nájemce plní řádně své povinnosti ze smlouvy vyplývající a současně splňuje výše uvedené podmínky, prodlužuje se smlouva o maximálně další 1 rok. V případě zaměstnanců města nebo příspěvkových organizací se smlouva o nájmu uzavírá na dobu výkonu práce pro město nebo příspěvkovou organizaci na území města. V případě poskytnutí krátkodobého pronájmu z důvodu, že dle rozhodnutí stavebního úřadu současný byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt řádně využívat, se smlouva o pronájmu uzavírá pouze na dobu nezbytně nutnou, stanovenou v písemném rozhodnutí stavebního úřadu.

V čl. 6 Pravidel pronájmu jsou uvedena některá práva a povinnosti z nájmu bytu. Je zde uvedeno, že pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, a to v případech, že se nejedná o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele. Současně má nájemce povinnost písemně oznamovat Odboru majetku a investic všechny změny v počtu osob v bytě (včetně uvedení jmen a data narození), pokud tato změna trvá déle než 2 měsíce.

Nájemce má dále povinnost oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu a další skutečnosti rozhodné pro výpočet změn úhrad, a to do dvou měsíců ode dne nastání příslušné změny. Nedodržení této oznamovací povinnosti je důvodem pro výpověď nájmu ze strany pronajímatele.

Přechod nájmu bytu je řešen v čl. 8 a to v případě úmrtí nájemce. Pravidla pronájmu dále umožňují výměnu bytu, a to pouze se souhlasem města (čl. 9), vyjma městem řízených výměn bytů. Jsou zde uvedeny i konkrétní důvody, kdy město souhlas s výměnou nemusí udělit. Jedná se o:

- *je-li potřebné z důvodu obecného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nebude možno užívat,*
- *pokud nájemce má další byt v majetku města nebo jiných vlastníků,*
- *pokud nájemce závažně nebo hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu,*
- *pokud nájemce vlastní nebo spoluvlastní byt nebo dům s prostory určenými k bydlení,*

- *pokud je nájemce nebo příslušníci jeho domácnosti dlužníkem města.*

Pronájem bytů nájemníky (podnájem): Čl. 7 dále řeší možnosti podnájmu bytu nebo jeho části. Pokud nájemce v bytě bydlí, může dát třetí osobě do podnájmu část bytu i bez souhlasu pronajímatele (pokud není v nájemní smlouvě ujednáno zákaz podnájmu). Pokud nájemce v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt (nebo jeho část) pouze s písemným souhlasem pronajímatele (pokud není v nájemní smlouvě ujednáno zákaz podnájmu). V tomto případě žádost společně s návrhem smlouvy o podnájem projednává Komise sociálních služeb a bydlení, kdy rozhodovacím orgánem je Rada města. Pokud nájemce o souhlas s podnájemem nepožádá, je to důvodem pro výpověď z nájmu. Žádosti o umožnění podnájmu jsou poměrně ojedinělé (11 případů v roce 2014, 10 případů v roce 2015, 8 případů v roce 2016, 5 případů v prvním pololetí 2017).

Dluhy na nájemném: Dle očekávání i u městských bytů u některých nájemců vzniká nutnost řešit neuhrazené závazky vůči městu (neuhrazené nájemné). Tato problematika je řešena průběžně na každém zasedání Komise sociálních služeb a bydlení. Tato komise navrhuje Radě města termín prodloužení smlouvy o pronájmu v případě řešení dluhu splátkovým kalendářem, případně ukončení smlouvy při neřešení dluhu. Obvykle se dluhy na nájemném začínají řešit již při vzniku prvního splatného závazku, nájemce současně je kontaktován s nabídkou spolupráce, pomoci od pracovníka odboru sociálních věcí. Po prvním neuhrazeném nájemném jsou nájemci obesláni dopisem, který obsahuje informaci hrozícím neprodloužením nájemního vztahu, pokud dluh nebude uhrazen. V případě pozitivního přístupu nájemce je ze strany města dluh řešen smírným způsobem – na základě uzavřeného splátkového kalendáře nebo uznání dluhu, dojde k prodloužení nájmu bytu. Odbor majetku a investic připravuje návrhy na usnesení ke schválení splátkových kalendářů u jednotlivých dlužníků Radě města. V opačném případě je dlužné nájemné řešeno právní cestou, kdy veškeré podklady připravuje a předává právnímu zástupci odbor majetku a investic. Zároveň je nájemce opět kontaktován s nabídkou spolupráce zástupcem Odboru sociálních věcí.

Například k 31. 5. 2017 hrozilo vystěhování z důvodu dluhů na nájemném celkem 22 rodinám. V extrémním případě může dojít až k vyklizení bytu a pronájmu bytu novému nájemci. Tento proces je ale zdlouhavý, mnohdy zabere i dva roky.

Tabulka č. 23: Stav dluhů na nájemném

Počet dlužníků	Celkový dluh	Stav ke dni
224 dlužníků	5.087.195,55	31. 8. 2016
221 dlužníků	5.177.187,60	31. 12. 2016
210 dlužníků	5.257.311,29	31. 5. 2017
108 dlužníků	3.814.876,00*	26.3.2019

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů Města Štětí, 2019

* V roce 2018 klesl počet dlužníků a celkový dluh o odepisovanou částku, která nebyla vymahatelná
Z celkového dluhu 3.814.876,- Kč je řešeno 557.887,- Kč splátkovými kalendáři a zbytek je řešen soudně nebo exekučně.

Technický stav městských bytů: Všechny městské byty zařazeny do 1. bytové kategorie, mají vlastní sociální zařízení a veškeré vybavení je plně funkční. Byty jsou vždy před zahájením nového pronájmu odborně kontrolovány a případné technické nedostatky jsou odstraňovány. Rovněž v průběhu jednotlivých pronájmů jsou v případě potřeby prováděny nezbytné rekonstrukce a opravy.

2.1.3.5 Zhodnocení současného stavu financování a nastavení rozvoje bytového fondu a z toho vyplývajících externalit pro cílové skupiny SB

Opravy bytového fondu jsou realizovány postupně, kdy největší opravy/modernizace se provádí v čase kdy je byt bez nájemníka a čeká na nového.

Postupně se opravují nebo kompletně mění podlahové krytiny, kuchyňské linky, dřezy, vodovodní baterie, okna, dveře, vybavení koupelen tzn. Záchodové mísy, umyvadla, vany atd.

Financování těchto oprav je prováděno z peněz vybraných za nájemné, což znamená, že větší počet dlužníků a dlužné částky značně snižuje rozpočet pro tyto práce.

V současné době není v plánech města Štětí žádná nová výstavba městských bytů.

2.2 SWOT analýza

POMOCNÉ (k dosažení cíle)	ŠKODLIVÉ (k dosažení cíle)
SILNÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none"> • velikost a kvalita bytového fondu města • platná pravidla pro přidělování bytů • ochota městské samosprávy zabývat se bytovou problematikou • sociálně únosné nájemné v bytech v majetku města Štětí • komise soc. služeb a bydlení jako poradní orgán RM • pracovní skupina bydlení • možnost krizového a dočasného ubytování v objektu města 	SLABÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none"> • sociálně vyloučené lokality • relativně vysoký počet dlouhodobě nezaměstnaných osob • zadluženost domácností • množství dočasných ubytovacích zařízení • sociálně patologické jevy (alkohol, drogy) • prostorová segregace bytů se sociálním nájmem • absence bytu pro okamžité – krizové řešení tíživé sociální situace • bariérovost velké části bytového fondu města
PŘÍLEŽITOSTI <ul style="list-style-type: none"> • dotace na výstavbu a rekonstrukci městského bytového fondu • dotace na výstavbu pobytové sociální služby pro cílovou skupinu seniorů • sociální práce pod vedením OSV • zapojení města do pilotního ESF projektu • zpracování koncepce sociálního bydlení a její pilotní ověření v praxi • ověření systému prostupného bydlení • nastavení systému prevence ztráty bydlení a zadluženosti • spolupráce lokálních aktérů do systému sociálního bydlení 	RIZIKA <ul style="list-style-type: none"> • chybějící legislativa v oblasti bydlení • změna preferencí vedení města • odmítání sociálního bydlení veřejností • převis poptávky po nájemní bydlení nad nabídkou • vysoké tržní nájemné soukromých pronajímatelů • stárnutí bytového fondu města • narůstající počet osob v sociálně vyloučených lokalitách • bezdomovectví • zvyšující se počet občanů v seniorském věku