

KONCEPCE ROZVOJE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V OPAVĚ NA OBDOBÍ 2011 - 2014

Zpracovali: Ing. Pavla Brady, Bc. Hana Brňáková, Mgr. Zdeněk Frélich, Ing. Radim Křupala, Mgr. Petra Kutálková, Ing. Jiří Lehnert, Mgr. Monika Macháčová, Mgr. Petr Michalčík, Ing. Mgr. Gabriela Mathiasová, Bc. Iva Paletová, Ing. Petr Šnejdar, Mgr. Pavla Štenclová, Bc. Pavel Vltavský

OBSAH

ÚVODNÍ INFORMACE	4
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	7
2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	8
2.1 Základní demografické údaje	8
2.2 Analýza ubytovacích kapacit v majetku SMO	11
2.2.1 Analýza městských ubytoven	12
2.2.2 Analýza městských bytů	13
2.2.3 Analýza ubytovacích kapacit v Seniorcentru Opava, p.o.	17
2.3 Analýza cílové skupiny koncepce	19
2.3.1 Vymezení cílové skupiny	19
2.3.2 Analýza odhadu poptávky cílové skupiny po sociálním bydlení	20
3 SWOT ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	25
4 HLAVNÍ CÍL KONCEPCE ROZVOJE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V OPAVĚ NA OBDOBÍ 2011 - 2014	27
5 SPECIFICKÉ CÍLE KONCEPCE ROZVOJE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V OPAVĚ	29
5.1 Zajištění malometrážních bytů pro seniory se zvýšenou dostupností pečovatelské služby	29
5.1.1 Úprava a sjednocení pravidel pro přidělování sociálního bydlení pro seniory	29
5.1.2 Navýšení kapacity Seniorcentra Opava, p.o. o 58 bytů	30
5.1.3 Zajištění sociálních služeb pro seniory	30
5.2 Zajištění cenově dostupného bydlení odpovídajícího charakteru zdravotního postižení v dostupnosti základních služeb	31
5.2.1 Vytvoření pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám se zdravotním postižením	32
5.2.2 Zajištění odpovídajícího počtu bytů pro sociální bydlení osob se zdravotním postižením, které budou uzpůsobeny charakteru jejich postižení	32
5.2.3 Zajištění sociálních služeb pro osoby se zdravotním postižením	32
5.3 Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení s aktivní snahou klientů řešit vlastní tíživou situaci	33
5.3.1 Úprava pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám v nepříznivé sociální situaci	33
5.3.2 Získání pěti dalších sociálních bytů pro osoby v nepříznivé sociální situaci	34
5.3.3 Aktivní systém sociální péče	34

5.4	<i>Zajištění cenově dostupného malometrážního bydlení se zajištěním terénních sociálních služeb v klidovém prostředí</i>	35
5.4.1	Vytvoření pravidel pro přidělování malometrážních bytů osobám s psychickým onemocněním	35
5.4.2	Zajištění odpovídajícího počtu sociálních bytů pro osoby s psychickým onemocněním	36
5.4.3	Zefektivnění spolupráce v oblasti poskytování terénních sociálních služeb cílové skupině	36
5.5	<i>Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení pro mladé rodiny</i>	37
5.5.1	Vytvoření pravidel pro přidělování startovacích bytů	37
5.5.2	Pilotní projekt „startovacího bydlení“	38
5.5.3	Zajištění odpovídajícího počtu startovacích bytů dle reálné poptávky po sociálním bydlení	38
6	ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A NÁVRHY ŘEŠENÍ	39

Úvodní informace

Úkolem projektového týmu bylo zmapovat situaci v oblasti bydlení pro osoby, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené nájemní bydlení a navrhnout opatření k řešení dané problematiky.

Cílové skupiny koncepce:

- Senioři;
- Osoby se zdravotním postižením;
- Osoby sociálně znevýhodněné;
- Osoby s psychickým onemocněním;
- Mladé rodiny jako klienti „startovacích bytů“.

Navržená opatření by ovšem neměla směřovat k závislosti na sociální pomoci, resp. na sociálním bydlení. Koncepce rovněž počítá s nastavením motivačního systému tak, aby uživatele sociálních bytů podněcoval k řešení problému vlastními prostředky. Koncepce počítá se spoluprací neziskových organizací a usiluje o to, aby sociální bydlení a sociální pomoc nebyla „rybářskou sítí, z níž není úniku, ale trampolínou, pod kterou není třeba skončit“¹. Koncepce bude sloužit primárně jako podklad pro vedení města a politickou reprezentaci za účelem budoucího rozhodování v oblasti sociálního bydlení v Opavě, ale rovněž bude využita jako informační materiál pro všechny občany a zainteresované instituce, které tato oblast zajímá.

Specifické cíle koncepce:

- Dodržení a zajištění sociálního promísení (tzv. sociálního mixu);
- Prostorová integrace a reintegrace cílových skupin prostřednictvím poskytnutí sociálního bydlení;
- Vyplnění chybějící úrovně v oblasti bytové politiky města Opavy.

Potřebnost řešení této problematiky vychází rovněž z následujících strategických dokumentů:

¹ Potůček M., Radičová I. *Sociální politika v Čechách a na Slovensku po roce 1989*.

- Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2010 – 2014, kde oblast bytové politiky včetně sociálního bydlení je zde uvedena jako jedno z přesahových témat;
- Komunitního plánu rozvoje sociálních a souvisejících služeb Statutárního města Opavy na období 2011 – 2013, cíl 1.2 Podpora realizace cílů a opatření v jednotlivých PS, opatření 1.2.2 Vytvoření systému prostupného bydlení;
- Koncepce bytové politiky schválené vládou dne 16. března 2005, usn. č. 292;
- Koncepce bydlení České republiky do roku 2020;
- Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení, vydané Kanceláří veřejného ochránce práv a Ministerstvem vnitra České republiky.

Sociální bydlení patří k často používaným pojmům v oblasti bytové politiky. Současně je však tento pojem obsahově velmi neurčitý či nejasný a není pevně legislativně ukotven. Česká republika potřebuje nový zákon o sociálním bydlení, který by přesně definoval pojem sociální bydlení, vymezil jeho cílovou skupinu, rozdělil pravomoci a kompetence a uložil také konkrétní povinnosti. Současná právní úprava je roztržštěná a právní předpisy upravují pouze jednotlivé aspekty sociálního bydlení bez účinné provázanosti.

V současné době není v Opavě rozvinutý systém sociálního bydlení, který by dostatečným způsobem reagoval na potřeby občanů města. Zejména z tohoto důvodu dochází ke zpracování této koncepce, která do jisté míry doplňuje chybějící segment v oblasti bytové politiky města Opavy.

Sociální bydlení jako jedno z témat bytové politiky je již řešeno v rámci koncepcí bytových politik některých měst České republiky, např.:

- **Město Jičín** – Zpracovaná Koncepce rozvoje nájemního bydlení a přechodného ubytování pro občany města Jičína ve svých prioritách popisuje využití bytových kapacit ve svém majetku pro rozvoj nájemního bydlení a přechodného ubytování. Zejména se jedná o rodiny s dětmi a osoby z důvodu veřejného zájmu (osoby potřebné pro zajištění veřejných služeb – např. zdravotnictví, školství), seniory a osoby zdravotně postižené (včetně těžce zdravotně postižených), osoby do 26 let věku, nepřízpůsobivé osoby, rodiny v nepříznivé životní situaci.
- **Město Nový Jičín** – Směrnice města Nový Jičín s názvem Hospodaření s byty v majetku města Nový Jičín mimo jiné charakterizuje základní cíle bytové politiky města. Je zaměřena na

poskytování bydlení ve startovacích bytech zejména pro mladá manželství, bydlení seniorům v Domech s pečovatelskou službou a sociálních bytů pro příjemce dávek pomoci v hmotné nouzi, žadatele ze sociálně znevýhodněného prostředí a další potřebné občany.

- **Město Krnov** – V Krnově jsou byty rozděleny podle výše nájemného na 3 pásma (45, 40, 35 Kč/m²) a dále jsou zde domy s pečovatelskou službou pro seniory a osoby se zdravotním postižením s podmínkou odběru pečovatelské služby. Sociální byty jsou umístěny ve vyčleněném domě v okrajové části města. Jedná se o byty s pevně stanoveným nájemným. Výběr je prováděn podle nastavených kritérií odborem majetku města. Pravidla jsou veřejná, body si mohou žadatelé předem spočítat. Jeden dům je vyčleněn na startovací byty pro mladé a 2 byty v režimu krizové pomoci jsou primárně určeny pro matky s dětmi v krizové situaci. Město Krnov také disponuje ubytovnou pro situace, při kterých je vyklizen byt. V rámci komunitního plánování je vyčleněno 12 bytů pro nestátní neziskové organizace, které tyto byty obsazují svými klienty a garantují platbu nájemného. Město Krnov také poskytuje ubytování dětem, které končí pobyt v dětském domově.

1 Vymezení základních pojmů

Sociální bydlení – představuje obecný termín pro bydlení osob, které se ocitly v nepříznivé sociální situaci 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, pokud je to v rámci dané cílové skupiny koncepce možné.

Sociální byt – byt či ubytovací jednotka dle § 2, odst. b) a h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů a dle §118, odst. 2 Občanského zákoníku, poskytovaná osobám v nepříznivé sociální situaci za přesně stanovených podmínek a pravidel.

Osoba v nepříznivé sociální situaci – dle § 3, odst. b) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách 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 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.

Startovací byty – jedná se o byty či ubytovací jednotky pro mladé rodiny o maximální velikosti bytu či bytové jednotky 2+1, které budou poskytovány na dobu časově omezenou.

Mladá rodina – pro potřeby této koncepce se jedná o rodiny s dítětem (dětmi) a mladé páry, z nichž alespoň jedna dospělá osoba nedosáhla věku 30 let. Za mladou rodinu je rovněž považován rodič do 30 let a dítě (děti).

Chráněné bydlení – dle § 51 zákona č. 108/2006 Sb.; o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů je chráněné bydlení pobytová služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.

2 Analýza současného stavu

Z hlediska tvorby koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě jsou důležité demografické údaje o počtu a charakteristice obyvatel žijících ve městě a v neposlední řadě také analýza ubytovacích kapacit v majetku Statutárního města Opavy (dále jen SMO) a jeho příspěvkových organizací. Základní demografické údaje byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů – Český statistický úřad, Úřad práce v Opavě, atd. Ostatní údaje, zejména podklady vztahující se k velikosti poptávky cílových skupin po sociálním bydlení, byly získány ve spolupráci s Psychiatrickou léčebnou v Opavě (dále jen PL Opava) a z interních zdrojů jednotlivých odborů Magistrátu města Opavy (dále jen MMO).

2.1 Základní demografické údaje²

Opava je v současné době významným správním, oblužným a výrobním centrem poměrně rozlehlého spádového území, je zdrojem pracovních příležitostí a centrem občanského vybavení pro okolní obce. Patří rovněž k nejatraktivnějším městům Moravskoslezského kraje, a to jak svým historickým vývojem, tak zachovaným historickým jádrem města, dostatečnou občanskou vybaveností a relativně dobrou dopravní dostupností.

NUTS 5:	CZ0805 505927
kraj (NUTS 3):	Moravskoslezský (CZ080)
okres (NUTS 4):	Opava (CZ0805)
katastrální výměra:	90,61 km ²
počet obyvatel:	58 274 (31. 12. 2010)
PSČ:	746 01
zákl. sídelní jednotky:	56
místní části:	16
městské části / obvody:	9
katastrální území:	16
adresa magistrátu:	Magistrát města Opavy Horní nám. 69 746 01 Opava epodatelna@opava-city.cz

Zdroj: vlastní podklady zpracovatele.

² Statutární město Opava. *O městě* [online]. Dostupné na: < <http://www.opava-city.cz/scripts/detail.php?id=12735> >.

Opava je podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích územně členěným statutárním městem, jehož území se skládá z části spravované přímo opavským magistrátem (Kateřinky, Kylešovice, Opava-Město, Opava-Předměstí, Jaktař) a dále osmi samosprávných městských částí, jimiž jsou:

1. Komárov;
2. Malé Hoštice;
3. Milostovice;
4. Podvihov;
5. Suché Lazce;
6. Vávrovice;
7. Vlaštovičky;
8. Zlatníky.

Městské části jsou organizačními jednotkami města, jsou oprávněny podávat návrhy orgánům města ve věcech patřících do jeho samostatné působnosti. Město Opava se dále člení na 16 katastrálních území.

Obrázek č. 1: SMO včetně městských částí



Zdroj: Wikipedie. Dostupné na: <<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/99/Opava-mestske-casti.jpg>>.

Na území SMO bylo k datu 31. 12. 2010 evidováno 58 274 obyvatel. Jejich rozdělení na muže, ženy a dle věkových skupin znázorňuje níže uvedená tabulka.

Tabulka 1: Počet obyvatel a věkové složení

	Počet obyvatel			
	Počet bydlících obyvatel	Počet obyvatel ve věku		
		0 - 14 let	15 - 64 let	65 a více let
Celkem	58 274	8 205	41 083	8 986
Muži	28 086	4 222	20 398	3 466
Ženy	30 188	3 983	20 685	5 520

Zdroj: Český statistický úřad

Významným ukazatelem, který může ovlivňovat potřebnost sociálního bydlení, je nezaměstnanost. Míru nezaměstnanosti, kterou dosahovala ve SMO koncem roku 2010 včetně počtu uchazečů o zaměstnání, naleznete v tabulce č. 2 a 3.

Tabulka 2: Nezaměstnanost v SMO v roce 2010

Míra nezaměstnanosti k 31. 12. 2010	11 %
-------------------------------------	------

Zdroj: Úřad práce v Opavě

Tabulka 3: Počet uchazečů o zaměstnání k 31.12.2010

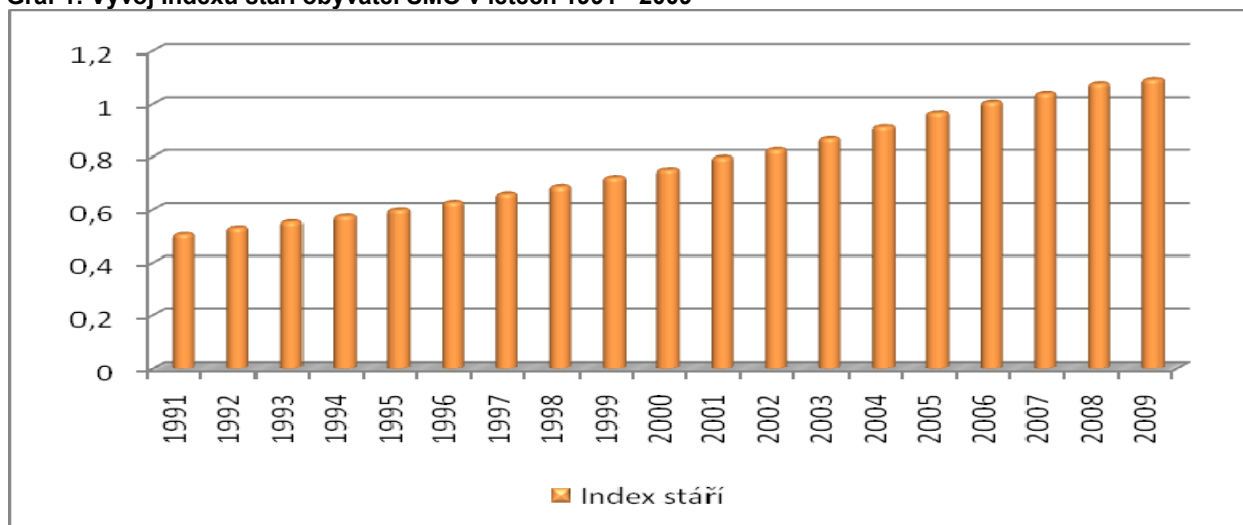
Počet uchazečů o zaměstnání k 31. 12. 2010								
	Uchazeči celkem	OZP	Mladistvých	Dle věku			Dle délky evidence	
				do 19 let	20 - 24 let	nad 50 let	6 měsíců a více	12 měsíců a více
Celkem	3 634	369	20	108	363	960	1 828	1 188
Muži	1 956	220	13	59	185	600	917	603
Ženy	1 678	149	7	49	178	360	911	585

Zdroj: Úřad práce v Opavě

Dalšími významnými ukazateli, které mohou ovlivňovat potřebnost sociálního bydlení, jsou průměrný věk a index stárí. Současné trendy ukazují na snižování úmrtnosti ve společnosti a zároveň nízkou porodnost. Tyto dva aspekty produkují populační stárnutí, které se objevuje napříč celou republikou, tedy i ve městě Opava.

Graf č. 1 ukazuje na výrazně rostoucí zastoupení populace seniorů v Opavě. Index stárí je vypočten jako podíl osob ve věku 65 a více let na 100 dětí ve věku 0 – 14 let. Hodnota indexu 1 znamená 100 osob ve věku 65 let a více na 100 dětí ve věku 0 – 14 let.

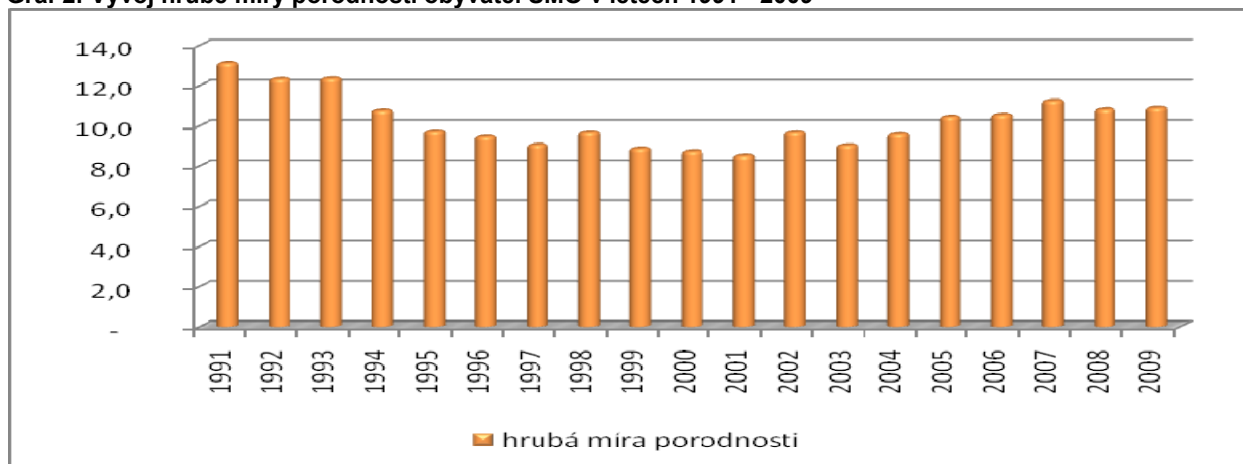
Graf 1: Vývoj indexu stáří obyvatel SMO v letech 1991 - 2009



Zdroj: Analýza seniorské populace na území SMO

Graf č. 2 zaznamenává stagnující či mírně klesající vývoj porodnosti v Opavě. Hrubá míra porodnosti je vypočtena jako počet živě narozených dětí na 1000 obyvatel středního stavu (ve věku 15 – 64 let) za sledovaná období.

Graf 2: Vývoj hrubé míry porodnosti obyvatel SMO v letech 1991 - 2009



Zdroj: Analýza seniorské populace na území SMO

Na základě těchto faktů lze i do budoucna předpokládat nárůst seniorské populace a tedy i její potřeby po odpovídajícím bydlení.

2.2 Analýza ubytovacích kapacit v majetku SMO

2.2.1 Analýza městských ubytoven

SMO má ve svém majetku tři ubytovny, které pronajímá zejména osobám v nepříznivé sociální situaci. Jedná se o budovy U Cukrovaru 1, U Cukrovaru 1A a Podvihovská 5A. V těchto ubytovnách je poskytováno nájemní bydlení ve 44 ubytovacích jednotkách. Počet ubytovacích jednotek v jednotlivých ubytovnách, jejich velikost a základní technické parametry podrobněji znázorňují tabulky č. 5 a 6.

Tabulka 4: Technické parametry ubytovacích zařízení v majetku SMO

Technické parametry objektů	Výtah	Podlaží	Počet jednotek
U Cukrovaru 1	NE	3	21
U Cukrovaru 1A	NE	1	8
Podvihovská 5A	NE	3	15

Zdroj: odbor majetku města MMO

Tabulka 5: Počet bytových jednotek v ubytovnách dle velikosti

Velikost jednotky	0+1	1+1	2+1	Celkem
U Cukrovaru 1	9	12	0	21
U Cukrovaru 1A	8	0	0	8
Podvihovská 5A	1	12	2	15

Zdroj: odbor majetku města MMO

Ubytovací zařízení na adrese Podvihovská 5A v Opavě – Komárově

Jedná se zděný nepodsklepený objekt o 3 nadzemních podlažích zakoupený ze strany SMO od bývalého majitele Galena a.s. v roce 1999. V ubytovacím zařízení je celkem 15 ubytovacích jednotek, z čehož je 13 jednotek o velikosti 1+1, 2 ubytovací jednotky o velikosti 2+1 a 1 byt pro domovníka o velikosti 3+1. Ubytovací zařízení vždy sloužilo k ubytovávání sociálně slabých rodin s dětmi, také zde byla zřízena 1 jednotka pro projekt „Dům na půl cesty“ (Armáda spásy v ČR, Samaritán). Původním záměrem tohoto ubytovacího zařízení bylo stabilizovat sociálně slabé rodiny v těžkých životních situacích do doby, než jim bude přednostně přidělen byt v řádném pořadníku. Tato původní funkce ubytovacího zařízení pozbyla po ukončení systému pořadníků významu a rovněž jednotka, která byla svěřena k dispozici Armádě spásy, byla pro nevyužití

stanovenou cílovou skupinou zrušena. V současné době je ubytovací zařízení z převážné většiny využíváno pro matky s dětmi ve složitých životních situacích.

Ubytovací zařízení na adrese U Cukrovaru 1 v Opavě - Kateřinkách

Jedná se o cca 100 let starý zděný objekt podsklepený o 3 nadzemních podlažích, který měl být původně adaptován na holobyty. Povodeň v roce 1997 si ovšem vyžádala množství náhradních ubytovacích kapacit a tudíž byla budova přestavěna na ubytovací zařízení o celkovém počtu 21 ubytovacích jednotek. Z tohoto počtu je 12 jednotek o velikosti 1+1 a 9 jednotek o velikosti 0+1. Ubytovací zařízení je využíváno ze strany sociálně slabých rodin převážně z řad romských obyvatel.

Ubytovací zařízení na adrese U Cukrovaru 1A v Opavě - Kateřinkách

Budova je součástí areálu ubytovacího zařízení U Cukrovaru 1. Na pozemku za zděnou budovou je instalováno celkem 8 tzv. unimobuněk o velikosti 0+1. Skladba ubytovaných je totožná s již uvedeným ubytovacím zařízením U Cukrovaru 1.

Fluktuace a přidělení ubytovacích jednotek

V roce 2010 proběhla výměna nájemců ve 24 z celkového počtu **44 ubytovacích jednotek**. Lze tedy hovořit o relativně vysoké míře fluktuace současných nájemníků městských ubytoven, což je zejména dáno opakovanými prodlevami či neplacením nájemného. Přidělení ubytovacích jednotek v městských ubytovnách v současné době probíhá v gesci odboru majetku města ve spolupráci s odborem sociálních věcí MMO na základě posouzení míry sociální potřeby.

2.2.2 Analýza městských bytů

SMO v současné době poskytuje nájemní bydlení občanům města v 540 nájemních bytech. Jedná se o domy z valné většiny postavené v poválečném období, tj. v 50. – 60. letech 20. století. Jsou situovány zejména v historickém centru Opavy. V souvislosti se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí byl tento bytový fond – majetek státu převeden na SMO. O bytový fond se staraly počátkem 90. let dvě komerční realitní společnosti a v roce 2007 přešla správa bytového fondu pod MMO – odbor majetku města. Protože SMO jako vlastník doposud provádělo investice do bytového fondu v omezené míře,

odráží se tento fakt ve stavu tohoto majetku. Technický stav nemovitostí a vybavení v bytech se nalézají již za hranicí životnosti.

Poskytování nájemního bydlení v městských bytech lze rozlišit do dvou skupin:

- nájemní byty pro občany města Opavy;
- byty v domech pro seniory.

• *Nájemní byty pro občany města Opavy*

Jedná se o bytové jednotky od velikosti 0+1, které jsou pronajímány občanům města Opavy podle platných pravidel pro přidělování bytů – tzv. obálkovou metodou. Počet jednotlivých bytových jednotek činí **442 bytů** a je podle velikosti podrobně znázorněn v tabulce č. 6.

Tabulka 6: Počet jednotlivých bytů v majetku SMO přidělovaných tzv. obálkovou metodou dle velikosti

Lokalita	Velikost bytu					Celkem
	0+1	1+1	2+1	3+1	4+1	
Dolní náměstí 23			8	4		12
Dolní náměstí 24			4	8		12
Dolní náměstí 25		8		4	4	16
Horní náměstí 27			4	4		8
Horní náměstí 28		4	4	4		12
Horní náměstí 29			12			12
Horní náměstí 30			13			13
Horní náměstí 33			15	1		16
Horní náměstí 34			18			18
Horní náměstí 35			18			18
Horní náměstí 50			4	4		8
Horní náměstí 63		1	3	1	1	6
Hrnčířská 3	5	1		10		16
Hrnčířská 4	8	13				21
Hrnčířská 5		3	3	4	1	11
Hrnčířská 7			9	1	1	11
Hrnčířská 9			9	1	1	11
Hrnčířská 11			9	3		12
Hrnčířská 13			6	3		9
Hrnčířská 15			9			9
Hrnčířská 15a			9			9
Masarykova třída 10				3		3
Masarykova třída 14	4	4	12	4		24
Masarykova třída 25		3	3	3		9

Mezi trhy 1			12			12
Mezi trhy 3			12			12
Mezi trhy 4			12			12
Mezi trhy 5			12			12
Mezi trhy 6		4	4	4		12
Mezi trhy 7			12			12
Mezi trhy 8			8	4		12
Krnovská 28		16	1			17
Krnovská 30	6	23	1			30
Jateční 10		8				8
Jateční 10a		2	4	1		7
Celkem						442

Zdroj: odbor majetku města MMO

Fluktuace v městských bytech

V roce 2010 bylo občanům nově přiděleno 15 bytů, došlo ke 4 výměnám bytů a 10 přechodům nájmu bytů z celkového počtu 540 bytů. Jedná se o relativně nízkou fluktuaci nájemníků vzhledem k celkovému počtu bytů. Současné nájemníky v těchto bytech lze označit za spolehlivou a stabilně platící cílovou skupinu.

• Byty v domech pro seniory

Další byty v majetku SMO jsou pronajímány v tzv. domech pro seniory **v celkovém počtu 45**. Jedná se o nájemní byty poskytované osobám nad 65 let věku. Podrobnější informace o velikosti, počtu jednotlivých bytů a základních technických parametrech znázorňují tabulky č. 7 a 8.

Tabulka 7: Technické parametry ubytovacích zařízení v domech pro seniory

Technické parametry Objektů	Výtah	Podlaží	Počet jednotek
Hobzíková 31	ANO	4	13
Hobzíková 33	ANO	4	12
Jateční 8A	ANO	4	20

Zdroj: odbor majetku města MMO

Tabulka 8: Počet jednotlivých bytů v domech pro seniory dle velikosti

Velikost bytů	0+1	1+1	2+1	Celkem
---------------	-----	-----	-----	--------

Hobzíková 31	0	9	4	13
Hobzíková 33	0	8	4	12
Jateční 8A	16	1	3	20

Zdroj: odbor majetku města MMO

Fluktuace v domech pro seniory

V roce 2010 byly přiděleny pouze 3 nové byty v domech pro seniory z celkového počtu 45. Jedná se o relativně nízkou fluktuaci a tuto cílovou skupinu lze označit za spolehlivou a stabilně platící.

Bezbariérové byty v majetku SMO

SMO Opava rovněž disponuje určitým počtem bezbariérových bytů. Po značné privatizaci bytového fondu v majetku SMO došlo k prodeji většiny těchto bytů. Pouze v nově postaveném domě na adrese Krnovská 28 a 30 byl tento druh bytů **v počtu 9** zachován. Podrobněji o tom informuje tabulka č. 9.

Tabulka 9: Počet a velikost bezbariérových bytů v majetku SMO

Bezbariérové byty v majetku SMO	1+1	2+1	3+1	Celkem
Krnovská 28	1	6	1	8
Krnovská 30	0	0	1 ³	1
Celkem	1	6	2	9

Zdroj: odbor majetku města MMO

Pravidla pro přidělování městských bytů

V současné době představuje bytový fond SMO celkem **540 bytů**, které jsou pronajímány občanům města Opavy dle platných pravidel. Uvolněné byty jsou pronajímány na základě vyhlášeného výběrového řízení na konkrétní uvolněný byt. Podstata výběrového řízení spočívá v tom, že uchazeč o byt k předepsané přihlášce k výběrovému řízení připojí písemnou nabídku s uvedením výše finanční částky, kterou je ochoten zaplatit za první měsíční úhradu na nájemném

³ Byt v současné době není obsazen v režimu bezbariérovosti.

konkrétního uvolněného bytu. Nejnižší nabídka je stanovena jako 12-ti násobek stávajícího nájemného uvolněného bytu. V praxi to znamená, že uvolněný byt získá do pronájmu uchazeč, jenž zaplatí nejvyšší částku za první měsíční nájemné s tím, že ostatní měsíční nájemné bude platit jako nájemné stanovené dle započitatelné plochy bytu – tj. jako běžné nájemné, jež se platí v bytech v majetku SMO.

2.2.3 Analýza ubytovacích kapacit v Seniorcentru Opava, p.o.

Obecným posláním organizace je péče o seniory a zdravotně postižené občany. Tato péče je myšlena zejména ve smyslu poskytnutí bydlení a souvisejících sociálních služeb pro výše uvedenou skupinu osob. Za tímto účelem organizace uzavírá smlouvy o nájmu bytu, smlouvy o nájmu obytných místností a smlouvy o ubytování dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku. Stěžejní sociální službou, kterou historicky poskytuje tato organizace, je pečovatelská služba dle zákona o sociálních službách. Rozšíření spektra registrovaných sociálních služeb je zvažováno s ohledem na aktuální potřeby seniorů a zdravotně postižených osob.

Seniorcentrum Opava, p.o., jako příspěvková organizace SMO disponuje ubytovacími kapacitami v počtu 136 nájemních bytů + 17 bytů se smlouvou o nájmu obytných místností. **Jedná se o byty v následujících objektech:**

- Penzion I – Rolnická 24;
- Penzion II – Rolnická 29;
- Penzion III – Rolnická 9;
- Ubytovna Jateční 7.

Podrobnější informace o velikosti, počtu bytů v jednotlivých objektech a základních technických parametrech jsou uvedeny v tabulkách č. 10 a 11.

Tabulka 10: Technické parametry ubytovacích zařízení v Seniorcentru Opava, p.o.

Technické parametry Objektů	Výtah	Podlaží	Počet jednotek
Penzion I, Rolnická 24	ANO	3	38
Penzion II, Rolnická 29	ANO	5	50
Penzion III, Rolnická 9	ANO	6	48

Ubytovna Jateční	NE	3	17
------------------	----	---	----

Zdroj: Seniorcentrum Opava, p.o.

Tabulka 11: Byty ve správě Seniorcentra Opava, p.o. dle velikosti

	1+kk	1+1	2+kk	2+1	Celkem
Penzion I, Rolnická 24	1	37	0	0	38
Penzion II, Rolnická 29	4	26	16	4	50
Penzion III, Rolnická 9	0	0	48	0	48
Ubytovna Jateční	11	5	0	1	17
Celkem	16	68	64	5	153

Zdroj: Seniorcentrum Opava, p.o.

• **Penzion I, Rolnická 24**

Kolaudace budovy proběhla v roce 1993. Jedná se o ústřední budovu Seniorcentra (kanceláře administrativy, zázemí pečovatelské služby, kuchyně, ordinace praktického lékaře, seniorklub, společenský sál, prádelna, atd.). Byty jsou standardně o velikosti 1+1, mají prostorné koupelny s vanou nebo sprchovým koutem, případně obojí. Kuchyně jsou zařízeny menší kuchyňskou linkou a dle výběru nájemce vaříčem, elektrickým nebo sklokeramickým sporákem.

• **Penzion II, Rolnická 29**

Kolaudace budovy proběhla v roce 1998. Jedná se o atraktivní bydlení pro seniory v cihlovém domě kruhového tvaru s orientací balkonu do vnitřního prostoru se zahradním atriem. Kapacita domu je 50 bytových jednotek o velikosti 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1. Byty mají standardně prostorné koupelny s vanou nebo sprchovým koutem, kuchyňskou linkou, elektrický sporák. Každý byt má svůj balkon (resp. terasu) a zděnou sklepní kóji.

• **Penzion III, Rolnická 9**

Kolaudace budovy proběhla v roce 1978. Jedná se o panelákový dům obdélníkového půdorysu o 6-ti podlažích. Byty jsou identického půdorysu o velikosti 2+kk. Každý byt má svou lodžii a sklepní kóji.

- **Ubytovna Jateční**

Rekonstrukce budovy proběhla v roce 2008. Jedná se o objekt o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží. Jedná se o byty velikosti 1+kk, 1+1 a jeden 2+1. Nebytové prostory jsou v přízemí adaptovány na mikroškolku. Rekonstrukci provedl v roce 2009 nájemce, který má uzavřenou nájemní smlouvu na 15 let.

Fluktuace v bytech Seniorcentra Opava p.o.

Současná fluktuace v bytech pro seniory se pohybuje v počtu 12 bytů ročně (rok 2010). Tento počet roste z důvodu ubytování seniorů vyššího věku. V roce 2011 je očekávaná fluktuace v počtu 15 bytů.

2.3 Analýza cílové skupiny koncepce

2.3.1 Vymezení cílové skupiny

Pro potřeby Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě byly nadefinovány cílové skupiny osob, pro které bude sociální bydlení určeno. Jedná se o tyto cílové skupiny:

- Senioři;
- Osoby se zdravotním postižením;
- Osoby sociálně znevýhodněné;
- Osoby s psychickým onemocněním;
- Klienti tzv. „startovacích bytů“.

Tyto cílové skupiny jsou pro potřeby této koncepce dále podrobněji definovány a rozpracovány, přičemž uváděné pořadí cílových skupin není vnímáno jako pořadí jejich důležitosti.

- **Senioři** – osoby ve věku nad 65 let v nepříznivé sociální situaci, které trvale žijí na území města Opavy alespoň po dobu 5 let a jejichž situace je natolik znevýhodňuje, že nejsou schopny zajistit a udržet si klasické tržní bydlení.
- **Osoby se zdravotním postižením** – zejména osoby nad 18 let věku, které žijí trvale na území města Opavy alespoň po dobu 5 let a jejichž zdravotní postižení je natolik znevýhodňuje, že nejsou schopny zajistit a udržet si klasické tržní bydlení. Jedná se zejména o osoby pobírající příspěvek na péči, resp. s určitým stupněm závislosti, např. o osoby s kombinovaným postižením, zrakovým postižením, sluchovým postižením, atd.

- **Osoby sociálně znevýhodněné** – osoby nad 18 let věku, které trvale žijí na území města Opavy alespoň po dobu 5 let a ocitly se v nepříznivé sociální situaci, díky které nejsou schopny zajistit a udržet si klasické tržní bydlení, převážně rodiny s nezaopatřenými dětmi.
- **Osoby s psychickým onemocněním** – osoby nad 18 let věku, kteří trvale žijí na území města Opavy alespoň po dobu 5 let a jejichž duševní onemocnění je natolik znevýhodňuje, že nejsou schopni zajistit a udržet si klasické tržní bydlení. Jedná se o osoby, které z důvodu vzniku a trvání duševní nemoci nejsou schopny uspokojit potřeby v oblasti bydlení, mimo jiné díky tomu, že nedosáhnou dostatečně vysokých příjmů.
- **Klienti tzv. „startovacích bytů“** – osoby nad 18 let věku, které trvale žijí na území města Opavy a potřebují překonat počáteční a časově omezenou bytovou krizovou situaci. Tuto skupinu osob tvoří zejména mladé rodiny.

2.3.2 Analýza odhadu poptávky cílové skupiny po sociálním bydlení

Analýza odhadu poptávky po sociálním bydlení jednotlivých cílových skupin byla provedena na základě dat dostupných z veřejných zdrojů a z interních podkladů jednotlivých odborů MMO.

Senioři

Velikost poptávky této cílové skupiny po sociálním bydlení byla určena na základě zjištěných dat z poradníků v domech pro seniory odboru majetku města MMO a poradníku Seniorcentra Opava, p.o. Pro doplnění poptávky byly prostřednictvím komunitního plánování osloveny pobytové sociální služby (domovy pro seniory), aby uvedly počet seniorů – klientů sociální služby či počet seniorů v poradnících sociálních služeb, kteří by byli schopni a mají aktuálně potřebu sociální byty využívat. Vzhledem k charakteru poskytovaných služeb se v zařízení ani v poradnících nevyskytují senioři, kteří by zvládli samostatné bydlení v sociálních bytech. Na základě zjištěných faktů byla vymezena poptávka v počtu **94 seniorů – jednotlivců a 21 seniorů – dvojic**. Blíže viz tabulky č. 12, 13. Sociální bydlení bude zpravidla využíváno jednotlivci nebo páry této cílové skupiny. Z hlediska velikosti bytů bude nejčastěji využíváno bytů či bytových jednotek do velikosti 2+1.

Tabulka 12: Počet osob v poradnících Seniorcentra Opava, p.o.

Cílová skupina	Seniorcentrum Opava, p.o. - jednotlivci	Seniorcentrum Opava, p.o. - dvojice
Senioři	67 (celý poradník 225 žádostí)	12 (celý poradník 69 žádostí)

Zdroj: podklady Seniorcentra Opava, p.o.

Čísla uvedená v závorkách tabulky č. 12 představují skutečný počet žádostí o byt v poradnících Seniorcentra Opava, p.o. Nelze ovšem hovořit o reálné poptávce. Řada osob, která si žádost o byt v Seniorcentru Opava, p.o. podá, nemá v danou chvíli aktuální potřebu řešit svou bytovou situaci a žádost si podává pro jistotu své situace v budoucnu. Z tohoto důvodu dochází ke značnému zkreslení dat a při stanovení poptávky nelze vycházet z celkového počtu žádostí v poradníku. Čísla bez závorek v tabulce představují kvalifikovaný odhad reálné poptávky, kdy potřebnost bytu je stanovena na základě hodnocení žádostí dle stanovených kritérií. Za reálně potřebnou je označena žádost, která dosáhne při hodnocení minimálně 20 bodů. Počet 20 bodů dosáhne např.:

- osoba s min. věkem 80 let;
- osoba s věkem 68 let, dosahující II. stupně závislosti.

Tabulka 13: Počet osob v poradnících v domech pro seniory

Cílová skupina	Pořadníky v domech pro seniory - jednotlivci	Pořadníky v domech pro seniory - dvojice
Senioři	27	9

Zdroj: odbor majetku města MMO

Aktuální poptávka seniorů je v době zpracování koncepce 94 seniorů - jednotlivců a 21 seniorů - dvojic.

Osoby se zdravotním postižením

Při určení poptávky této cílové skupiny byla použita data odboru sociálních věcí MMO vycházející z procesu komunitního plánování sociálních služeb v Opavě, kde byl definován počet klientů, kteří by možnosti sociálního bydlení v Opavě využili. Na základě zjištěných faktů byla vymezena poptávka v počtu **25 osob** se zdravotním postižením, blíže viz tabulka č. 14. Vzhledem k charakteru cílové skupiny lze předpokládat potřebu využívání bezbariérových bytů.

Tabulka 14: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob se zdravotním postižením

Cílová skupina	Domovy pro osoby se zdravotním postižením	Chráněné bydlení
Osoby se zdravotním postižením	20	5

Zdroj: podklady komunitního plánování sociálních služeb v Opavě, odbor sociálních věcí MMO

Aktuální poptávka osob se zdravotním postižením je v době zpracování koncepce 25 osob.

Osoby sociálně znevýhodněné

Velikost poptávky této cílové skupiny po sociálním bydlení byla stanovena z podkladů odboru sociálních věcí MMO a to na základě počtu osob pobírající dávky pomoci v hmotné nouzi včetně osob vracejících se z výkonu trestu, dále na základě počtu umístěných dětí do ústavní péče z materiálních důvodů a na základě velikosti pořadníků pobytových sociálních služeb dle podkladů komunitního plánování sociálních služeb v Opavě. Jednalo se o data pobytových sociálních služeb pracujících s touto cílovou skupinou. Na základě zjištěných faktů byla vymezena poptávka v počtu **267 osob** sociálně znevýhodněných situací a **33 rodin**, blíže viz tabulky č. 15, 16, 17 a 18. Jedná se o široce zastoupenou cílovou skupinu, od jednotlivců po vícečetné rodiny, potřeba bytů či bytových jednotek z hlediska jejich velikosti je individuální.

Tabulka 15: Počet osob pobírající dávky pomoci v hmotné nouzi a počet osob vracejících se z výkonu trestu odnětí svobody, které aktuálně řeší problémy s bydlením

Cílová skupina	Počet osob pobírající dávky pomoci v hmotné nouzi	Počet osob vracejících se z výkonu trestu odnětí svobody
Osoby sociálně znevýhodněné	37	50

Zdroj: odbor sociálních věcí MMO

Tabulka 16: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob sociálně znevýhodněných

Cílová skupina	Azylové domy	Krizová pomoc	Ubytovna FOD
Osoby sociálně znevýhodněné	4+8rodin (matky s dětmi)	1 rodina (matka s dětmi)	10 rodin s dětmi

Zdroj: podklady komunitního plánování sociálních služeb v Opavě, odbor sociálních věcí MMO

Tabulka 17: Pořadníky v městských ubytovnách

Cílová skupina	Pořadníky v městských ubytovnách
Osoby sociálně znevýhodněné	176 ⁴

Zdroj: odbor majetku města MMO

Tabulka 18: Počet rodin s dětmi aktuálně řešící problematiku bydlení

Cílová skupina	Počet rodin řešících problematiku bydlení

⁴ Jedná se o počet osob v pořadníku městských ubytoven. Reálnou potřebnost lze velmi obtížně stanovit vzhledem k časté měnící se sociální situaci případných zájemců bez zpětné vazby na odbor majetku MMO o jejich aktuální potřebnosti.

Rodiny s dětmi	14 rodin
----------------	----------

Zdroj: odbor sociálních věcí MMO

Aktuální poptávka osob sociálně znevýhodněných je v době zpracování koncepce 267 osob a 33 rodin.

Osoby s psychickým onemocněním

Při určení poptávky této cílové skupiny po sociálním bydlení byla použita data získaná PL Opava, resp. počet pacientů z Opavy, kteří řeší aktuální problém s bydlením a využili by možnosti sociálního bydlení. Současně byla pro určení poptávky použita data získaná z procesu komunitního plánování sociálních služeb v Opavě, resp. informace o klientech sociálních služeb, kteří by možnosti sociálního bydlení využili. Na základě zjištěných faktů byla vymezena poptávka v počtu **43 osob** s psychickým onemocněním, blíže viz tabulky č. 19 a 20. Sociální bydlení bude zpravidla využíváno jednotlivci této cílové skupiny, z hlediska velikosti bytů bude nejčastěji využíváno bytů či bytových jednotek do velikosti 2+1. Zjištěná poptávka osob s psychickým onemocněním po sociálním bydlení se netýká pouze občanů města Opavy, ale zahrnuje osoby v rámci celého Moravskoslezského kraje. Při řešení problematiky sociálního bydlení u této cílové skupiny je nutné zahájit dialog s Moravskoslezským krajem o možnostech případné spolupráce či postupu v této oblasti.

Tabulka 19: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob s psychickým onemocněním

Cílová skupina	Chráněné bydlení	Podpora samostatného bydlení
Osoby s psychickým onemocněním	15	7

Zdroj: podklady komunitního plánování sociálních služeb v Opavě, odbor sociálních věcí MMO

Tabulka 20: Poptávka po sociálním bydlení u osob s psychickým onemocněním hospitalizovaných či propuštěných z Psychiatrické léčebny Opava

Zjištěná potřebnost sociálního bydlení u pacientů PL Opava	Monitorovací období: 1. 3. 2010 - 30. 6. 2010			
	Hospitalizovaní pacienti		Propuštění pacienti	
	MSK	Opava	MSK	Opava
Osoby s psychickým onemocněním	137 ⁵	16	102	5

Zdroj: podklady PL Opava – monitoring sociální situace u osob s psychickým onemocněním

⁵ Dvě třetiny hospitalizovaných, resp. propuštěných pacientů by měly při poskytnutí sociálního bydlení využívat také terénní či ambulantní sociální služby (sociálně terapeutické dílny, chráněné dílny) nebo volnočasové aktivity.

Aktuální poptávka osob s psychickým onemocněním je v době zpracování koncepce 43 osob.

Klienti tzv. „startovacích bytů“

Pro potřeby této koncepce tvoří cílovou skupinu zejména mladé rodiny. Ačkoliv je poptávka po tzv. „startovacích bytech“ ze strany této cílové skupiny zřejmá, v současné době nejsou k dispozici žádná data, která by přesně stanovila její velikost. Pro zjištění aktuální velikosti této cílové skupiny bude vyčleněno 5 startovacích bytů a vytvořen pořadník. Vyčlenění 5 bytů bude probíhat v rámci bytů v domech pro seniory na ul. Hobzíkové přirozeným uvolňováním. Počet uvolněných bytů byl stanoven na základě kvalifikovaného odhadu zástupce odboru majetku města MMO, který vycházel ze současné roční fluktuace v domech pro seniory (cca 5 uvolněných bytů ročně). Na základě velikosti pořadníku bude rozhodnuto o dalších opatřeních (rozšíření / zúžení počtu startovacích bytů, apod.)

3 SWOT analýza současného stavu

Téma: Sociální bydlení v Opavě

SWOT analýza je metoda, jejíž pomocí je možno identifikovat silné (strengths) a slabé (weaknesses) stránky, příležitosti (opportunities) a hrozby (threats) spojené s určitým tématem. Základ metody spočívá v klasifikaci a ohodnocení jednotlivých faktorů, které jsou rozděleny do čtyř výše uvedených základních skupin. Vzájemnou interakcí faktorů silných a slabých stránek na jedné straně vůči příležitostem a nebezpečím na straně druhé lze získat nové kvalitativní informace, které charakterizují a hodnotí úroveň jejich vzájemného střetu.

Tématem provedené SWOT analýzy je sociální bydlení v Opavě. Na základě provedené SWOT analýzy, kterou zpracoval projektový tým, došlo k definování silných a slabých stránek sociálního bydlení v Opavě a rovněž byly identifikovány možné příležitosti a ohrožení, které mohou mít vliv na oblast sociálního bydlení v Opavě. Za pomoci zjištěných faktů jsou dále nadefinována jednotlivá opatření a aktivity směřující k dosažení naplánovaných cílů. Následující tabulka popisuje jednotlivá témata SWOT analýzy, přičemž čísla u definovaných oblastí označují důležitost jednotlivých témat dle hodnocení členů projektového týmu.

Silné stránky	Slabé stránky
• Politická vůle – 11 • Možnost zapojení části bytového fondu v majetku SMO do sociálního bydlení – 11 • Rozvinutý systém návazných sociálních služeb – komunitní plánování sociálních služeb – 4 • Kapacita a struktura bytového fondu SMO - 2	• Nedostatečný počet nájemních bytů v majetku SMO - 9 • Zanedbaný bytový fond - 7 • Neexistence uceleného systému sociálního bydlení - 5 • Nevyhovující pravidla pro přidělování městských bytů (ubytoven) pro cílové skupiny sociálního bydlení – 5 • Nedořešená výše nájmů bytů (ubytoven) v majetku SMO – 1
Příležitosti	Ohrožení
• Možnosti čerpání financí z dotačních titulů (EU, ...) - 9 • Spolupráce s poskytovateli sociálních služeb a dalšími subjekty – 5 • Zapojení soukromých investorů – 4 • Poradenství, zprostředkování informací o možnostech nájemního bydlení (spolupráce s realitními kancelářemi, atd.) – 4 • Příklady dobré praxe – 2	• Zvyšování nákladů spojených s bydlením – 12 • Nárůst cen nájmů po zpracování cenové mapy – 8 • Možná privatizace bytového fondu v majetku SMO- 3 • Nárůst klientů – 2 • Změna legislativy – 2 • Chybějící podpora státu (koncepce) • Změna politické vůle

	Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weakness)
Analýza vnitřního stavu sociálního bydlení v Opavě	• Politická vůle • Možnost zapojení části bytového fondu v majetku SMO do sociálního bydlení • Rozvinutý systém návazných sociálních služeb • Kapacita a struktura bytového fondu SMO	• Nedostatečný podíl nájemních bytů v majetku SMO • Zanedbaný bytový fond • Neexistence uceleného systému sociálního bydlení • Nevyhovující pravidla pro přidělování městských bytů (ubytoven) pro cílové skupiny sociálního bydlení • Nedořešená výše nájmů

	Příležitosti (Opportunities)	Ohrožení (Threats)
Analýza vnějších okolností, které ovlivňují sociální bydlení v Opavě	• Možnost čerpání financí z dotačních titulů • Spolupráce s poskytovateli sociálních služeb a dalšími subjekty • Zapojení soukromých investorů • Poradenství, zprostředkování informací o možnostech nájemního bydlení • Příklady dobré praxe	• Zvyšování nákladů spojených s bydlením • Nárůst cen nájmů pro zpracování cenové mapy • Možná privatizace bytového fondu • Nárůst klientů • Změna legislativy • Chybějící podpora státu (koncepce) • Změna politické vůle

4 Hlavní cíl Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011 - 2014

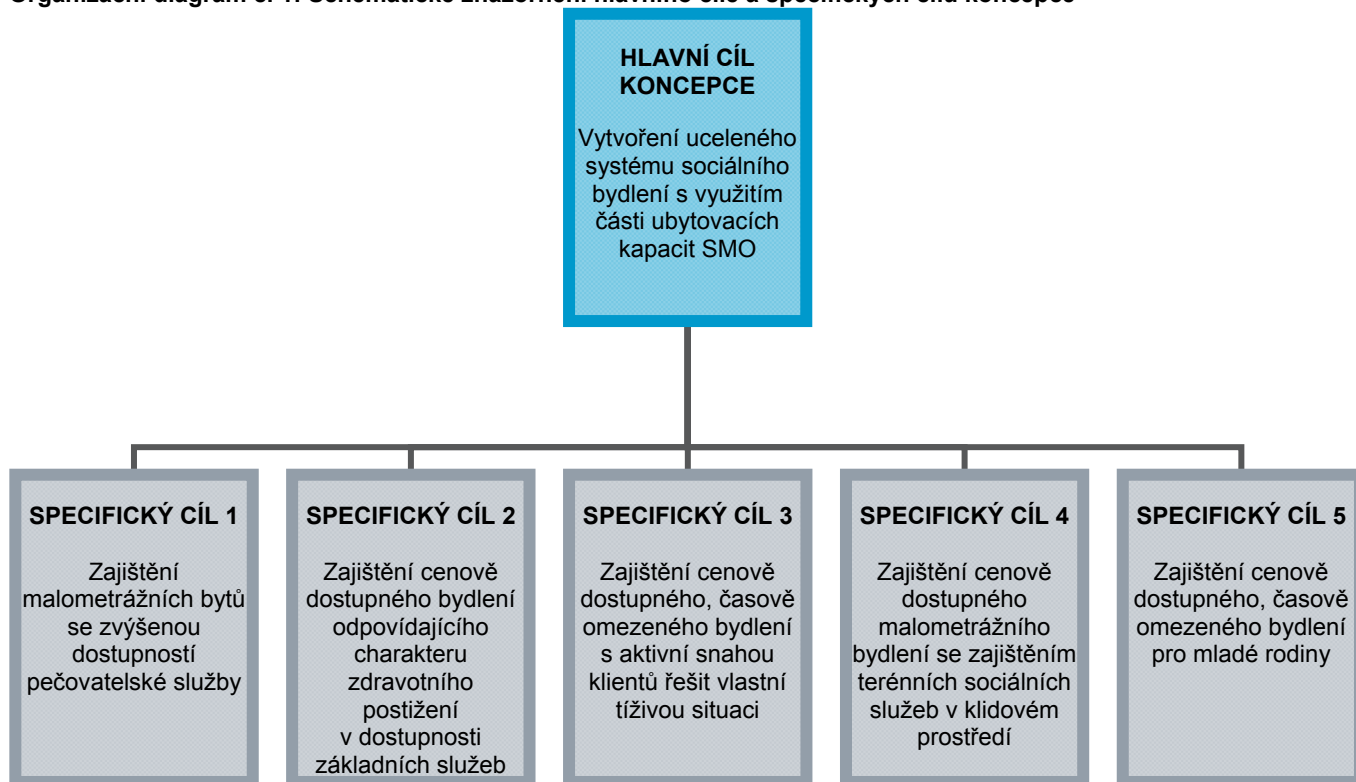
Z výstupů provedené SWOT analýzy a zjištěných dat byl definován hlavní cíl Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě, což je:

„Vytvoření uceleného systému sociálního bydlení s využitím části ubytovacích kapacit Statutárního města Opava“.

Tento cíl je dále rozpracován na **specifické cíle**:

- 1 Zajištění malometrážních bytů se zvýšenou dostupností pečovatelské služby**, který naplňuje prioritu zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu senioři.
- 2 Zajištění cenově dostupného bydlení odpovídajícího charakteru zdravotního postižení v dostupnosti základních služeb**, který naplňuje prioritu zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu osob se zdravotním postižením.
- 3 Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení s aktivní snahou klientů řešit vlastní tíživou situaci**, který naplňuje prioritu zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu osob sociálně znevýhodněných.
- 4 Zajištění cenově dostupného malometrážního bydlení v klidovém prostředí s podporou terénních sociálních služeb**, který naplňuje prioritu zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu osob s psychickým onemocněním.
- 5 Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení pro mladé rodiny**, který naplňuje prioritu zajištění sociálního bydlení pro cílovou skupinu mladých rodin.

Organizační diagram č. 1: Schématické znázornění hlavního cíle a specifických cílů koncepce



Specifické cíle jsou dále rozpracovány do jednotlivých opatření a dílčích aktivit, které jsou nastaveny tak, aby směřovaly k naplnění hlavního cíle koncepce. Jednotlivá opatření a aktivity jsou podrobně vymezeny v následující kapitole.

5 Specifické cíle Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě

Při definování návrhů jednotlivých opatření a aktivit bylo využito jak výstupů z provedené SWOT analýzy, tak na základě zjištěné poptávky jednotlivých cílových skupin po sociálním bydlení. SMO nedisponuje byty či bytovými jednotkami ve svém majetku v takovém rozsahu, aby uspokojilo současnou poptávku v plné míře. Jednotlivé opatření a aktivity pracují s konkrétními vymezenými kapacitami sociálního bydlení pro jednotlivé cílové skupiny.

5.1 *Zajištění malometrážních bytů pro seniory se zvýšenou dostupností pečovatelské služby*

Z hlediska současných vývojových trendů je pro celou Českou republiku typické stárnutí populace a zvyšování počtu seniorské populace a stejně je to i v případě města Opavy. Lze tedy očekávat postupný nárůst počtu seniorů i v následujících letech a rovněž nárůst potřeby řešit mimo jiné bytovou problematiku, ať už za pomoci sociálních služeb či s využitím sociálního bydlení. Seniorská populace, která řeší otázku bydlení, je tvořena zejména jednotlivci, méně častěji pak manželskými páry. Z finančního hlediska a často také přidružených zdravotních omezení senioři upřednostňují malé byty s nízkými provozními náklady. Velice často se také objevuje využití terénní pečovatelské služby pro zajištění některých náročnějších činností. Následující opatření představují návrhy optimálního řešení bytové problematiky u seniorů:

5.1.1 Úprava a sjednocení pravidel pro přidělování sociálního bydlení pro seniory

Název opatření:	5.1.1 Úprava a sjednocení pravidel pro přidělování sociálního bydlení pro seniory
Stručný popis opatření:	Pro přidělování sociálních bytů pro seniory je důležité vytvoření a nastavení objektivních kritérií pro přidělování těchto bytů, které budou zohledňovat veškerá specifika cílové skupiny seniorů. V současné době probíhá přidělování bytů v domech pro seniory a v Seniorcentru Opava, p.o. dle nastavených pravidel. Při přidělování sociálních bytů pro seniory dojde k zachování tohoto systému s drobnými úpravami pravidel a zejména jednotlivých pořadníků. Pořadníky budou rozděleny dle charakteru bydlení, mladším a soběstačným seniorům budou sloužit byty v domech pro seniory, zatímco starším a ne zcela soběstačným seniorům bude sloužit ubytování v Seniorcentru Opava, p.o. se zajištěním zejména pečovatelské služby. Vytvořená pravidla budou nedílnou přílohou této koncepce.

Dílčí aktivity:	- Nastavení objektivních kritérií pro přidělování sociálního bydlení pro seniory. Pořadník Seniorcentra Opava, p.o. – na podobné bázi jako doposud, zapracování úprav bodování v pořadníku žadatelů, tj. zvýhodnění občanů Opavy, zrušení bodů za osamělost a jiné. Pořadník Seniorcentra by se zaměřoval zejména na starší seniory a seniory, kteří mají přiznán stupeň závislosti – tj. zvýšená potřeba pečovatelské služby. Bodování pořadníku by bylo založeno na objektivních kritériích, které je možno snadno administrativně ověřit. Pořadník MMO – obsazování dle individuálního posouzení žadatele seniora. Zřízení komise, sociální šetření, apod. Zaměření zejména na mladší seniory, kteří mají akutní problém s nalezením bydlení jako takového.
-----------------	--

5.1.2 Navýšení kapacity Seniorcentra Opava, p.o. o 58 bytů

Název opatření:	5.1.2 Navýšení kapacity Seniorcentra Opava, p.o. o 58 bytů
Stručný popis opatření:	V rámci uspokojení poptávky seniorů po sociálním bydlení dojde k rozšíření stávajících ubytovacích kapacit prostřednictvím plánovaných úprav Seniorcentra Opava, p.o. Vzhledem k tomu, že se jedná o cílovou skupinu, která upřednostňuje malometrážní byty, dojde v rámci stávající budovy ke zmenšení stávajících bytových jednotek a tudíž navýšení jejich počtu. S ohledem na současné a budoucí demografické trendy stárnutí populace je zároveň plánována nová výstavba Penzionu IV o kapacitě 50 bytů.
Dílčí aktivity:	- Navýšení počtu bytových jednotek Penzionu II, Rolnická 29 (tj. „půlením“ 8 bytů velikosti 2+kk vznikne 16 bytů velikosti 1+kk, tj. navýšením kapacity penzionu o 8 bytů). - Výstavba nového Penzionu IV, ul. Hálkova (kapacita 50 bytů velikosti 1+kk).

5.1.3 Zajištění sociálních služeb pro seniory

Název opatření:	5.1.3 Zajištění sociálních služeb pro seniory
Stručný popis opatření:	Tato koncepce se primárně zabývá poskytováním sociálního bydlení pro seniory. S ohledem na charakter cílové skupiny je ovšem nutné na celou problematiku nahlížet jako na celek a tudíž neopomíjet sociální aspekt. Sociální oblast a potřeby seniorů jsou řešeny v rámci komunitního plánování sociálních služeb, kde jsou zjišťovány jejich potřeby a definovány požadavky, jaké služby seniorům na území Opavy chybí. Zároveň je potřeba směřovat péči o seniory tak, aby mohli co nejdéle setrvat v domácím prostředí (terénní a ambulantní služby, zejména pečovatelská služba) a až následně poskytovat

	seniorům pobytové sociální služby s celodenní péčí. Lze předpokládat, že pečovatelská služba bude rovněž využívána službou při poskytování sociálního bydlení. Protože v následujících letech lze očekávat také nárůst skupiny seniorů, kteří se nezvládnou o sebe již sami postarat, je plánovaná transformace části budovy Seniorcentra a zřízení pobytové sociální služby Domov pro seniory, čímž bude částečně uspokojena i poptávka této skupiny seniorů. Neméně důležité je posilovat povědomí a informovanost cílové skupiny o možnostech v oblasti bydlení prostřednictvím právníka jako prevenci před uzavíráním nevýhodných nájemních smluv, apod.
Dílčí aktivity:	• Zajištění odlehčovací pobytové služby pro seniory s nepřetržitým dohledem. • Zajištění odpovídajících služeb pro seniory (možnost využití části kapacit Seniorcentra, p.o. pro transformaci Penzionu I Rolnická 24 na sociální službu Domov pro seniory a vyčlenění části kapacit pro odlehčovací službu). • Zachování stávající podpory terénních sociálních služeb ve městě. • Posílení právního povědomí cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím poradenství. Základní poradenství bude zajištěno prostřednictvím jednotlivých odborů MMO (odbor majetku města, odbor sociálních věcí), v případě závažnějších situací klienta bude probíhat úzká spolupráce s neziskovými organizacemi poskytujícími odborné sociální poradenství (zejména s možností využití služeb právníka).

5.2 Zajištění cenově dostupného bydlení odpovídajícího charakteru zdravotního postižení v dostupnosti základních služeb

Osoby se zdravotním postižením patří mezi skupinu, pro kterou bývá velmi často nemožné získat klasické tržní nájemní bydlení. Důvody, které tuto cílovou skupinu značně limitují, jsou zpravidla nízký příjem a nedostatek vhodných bytů vzhledem k charakteru zdravotního postižení a dostupnosti základních služeb. Poptávka části osob, které řeší problémy se získáním bydlení, je uspokojena prostřednictvím sociálních služeb na území města Opavy. V současné době probíhá transformace sociálních služeb u dvou největších poskytovatelů pobytových sociálních služeb na území města, kdy proběhne registrace nových sociálních služeb a v konečném důsledku snížení současné kapacity, což se také významně promítne na poptávce po sociálním bydlení. Na základě těchto faktů lze očekávat nárůst poptávky po sociálním bydlení u osob se zdravotním postižením, které jsou schopny se o sebe samy postarat, případně s využitím terénních sociálních služeb. Následující opatření představují návrhy optimálního řešení bytové problematiky u osob se zdravotním postižením:

5.2.1 Vytvoření pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám se zdravotním postižením

Název opatření:	5.2.1 Vytvoření pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám se zdravotním postižením
Stručný popis opatření:	Pro přidělování sociálních bytů pro osoby se zdravotním postižením je důležité vytvoření a nastavení objektivních kritérií pro přidělování těchto bytů, které budou zohledňovat veškerá specifika cílové skupiny. Na tvorbě těchto pravidel se bude podílet specializovaná skupina odborníků z řad MMO. Součástí pravidel bude rovněž popis procesu přidělování městských bytů, a jaké složky se na něm budou podílet. Vytvořená pravidla budou nedílnou přílohou této koncepce.
Dílčí aktivity:	• Vytvoření pravidel včetně nastavení objektivních kritérií pro žadatele. • Vytvoření pořadníku pro žadatele.

5.2.2 Zajištění odpovídajícího počtu bytů pro sociální bydlení osob se zdravotním postižením, které budou uzpůsobeny charakteru jejich postižení

Název opatření:	5.2.2 Zajištění odpovídajícího počtu bytů pro sociální bydlení osob se zdravotním postižením, které budou uzpůsobeny charakteru jejich postižení
Stručný popis opatření:	Vzhledem k nízké poptávce osob se zdravotním postižením je problematika sociálního bydlení řešena možností využít část ubytovacích kapacit Seniorcentra, p.o. pro poskytnutí bydlení. V současné době je řada osob se zdravotním postižením přihlášena v pořadníku Seniorcentra, p.o. a bydlení je jim poskytováno. Tento systém se ukázal jako funkční z hlediska zajištění další péče, kdy cílové skupiny seniorů a osob se zdravotním postižením často využívají pomoc terénních sociálních služeb, zejména pečovatelské služby.
Dílčí aktivity:	• Zachování situace, kdy invalidní důchodci jsou v pořadníku Seniorcentra Opava, p.o. a za jistých okolností je ubytován v Seniorcentru i občan neseniorského věku. • Využití vhodných bytů Seniorcentra Opava, p.o. při akutní nutnosti zajištění bezbariérového bytu.

5.2.3 Zajištění sociálních služeb pro osoby se zdravotním postižením

Název opatření:	5.2.3 Zajištění sociálních služeb pro osoby se zdravotním postižením
Stručný popis opatření:	Tato koncepce se primárně zabývá poskytováním sociálního bydlení pro osoby se zdravotním postižením. Současně se i u této cílové skupiny velice často vyskytuje potřeba zajištění sociální péče, nejčastěji

	prostřednictvím terénních sociálních služeb. Sociální oblast a potřeby osob se zdravotním postižením jsou řešeny v rámci komunitního plánování sociálních služeb, kde jsou zjišťovány jejich potřeby a definovány požadavky, jaké služby na území Opavy chybí. Upřednostňováno je využití terénních sociálních služeb (např. pečovatelská služba, osobní asistence, podpora samostatného bydlení) a tímto směrem je také poskytována podpora ze strany SMO. Neméně důležité je posilovat povědomí a informovanost cílové skupiny o možnostech v oblasti bydlení prostřednictvím právníka jako prevenci před uzavíráním nevýhodných nájemních smluv, apod.
Díličí aktivity:	• Posílení právního povědomí cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím poradenství. Základní poradenství bude zajištěno prostřednictvím jednotlivých odborů MMO (odbor majetku města, odbor sociálních věcí), v případě závažnějších situací klienta bude probíhat úzká spolupráce s neziskovými organizacemi poskytujícími odborné sociální poradenství (zejména s možností využití služeb právníka). • Podpora terénních sociálních služeb, zejména pečovatelské služby, odborného sociálního poradenství a dalších.

5.3 Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení s aktivní snahou klientů řešit vlastní tíživou situaci

Osoby spadající do této cílové skupiny mají snížený přístup na trh s byty zejména z finančních důvodů a vzhledem k nepříznivé sociální situaci, ve které se ocitly. Jedná se velmi často o osoby s nízkými příjmy, které nepracují a pobírají dávky pomoci v hmotné nouzi. Do této skupiny můžeme zařadit jak jednotlivce, tak vícečetné rodiny, které velmi často nevyvíjejí aktivní snahu k nalezení zaměstnání či vhodného bydlení a řešení své nepříznivé sociální situace. Řada z těchto osob je v současné době ubytována v městských ubytovnách, jejichž kapacita je nedostatečná. Poskytování sociálního bydlení je podmíněno aktivní snahou klientů řešit vlastní tíživou situaci. Následující opatření představují návrhy optimálního řešení bytové problematiky u osob v nepříznivé sociální situaci:

5.3.1 Úprava pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám v nepříznivé sociální situaci

Název opatření:	5.3.1 Úprava pravidel pro přidělování sociálních bytů osobám v nepříznivé sociální situaci
Stručný popis opatření:	V současné době jsou osoby v nepříznivé sociální situaci nejčastěji ubytovány v městských ubytovnách. Sociální bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci bude poskytováno osobám, které budou mít aktivní snahu svou situaci řešit a tento fakt bude rovněž zohledněn v kritériích a pravidlech pro přidělování sociálního bydlení. Při tvorbě

	pravidel budou zčásti využita pravidla městských ubytoven, rozšířena o podmínky získání sociálního bydlení. Vytvořená pravidla budou nedílnou přílohou této koncepce.
Dílčí aktivity:	• Vytvoření pravidel včetně nastavení objektivních kritérií a podmínek pro žadatele. • Vytvoření pořadníku pro žadatele.

5.3.2 Získání pěti dalších sociálních bytů pro osoby sociálně znevýhodněné

Název opatření:	5.3.2 Získání pěti dalších sociálních bytů pro osoby sociálně znevýhodněné
Stručný popis opatření:	V současné době dochází k poskytování obdoby sociálního bydlení ve 3 bytech na ul. Jateční, které je zde poskytováno prostřednictvím neziskové organizace poskytující sociální služby. Poptávka po sociálním bydlení ze strany cílové skupiny je ovšem mnohonásobně vyšší. Protože se jedná o cílovou skupinu, která obecně bývá označena za nestabilně platící a z tohoto hlediska problematickou, je podmínkou žadatele o byt jeho aktivní účast při řešení své sociální situace. Pro tyto osoby bude dále získáno 5 dalších sociálních bytů, které jim budou poskytnuty po dobu časově omezenou. V majetkovém fondu SMO je v současné době velmi omezený počet bytů, které by odpovídaly potřebám cílové skupiny. Mezi možnostmi k získání 5 dalších bytů je např. vyhledávání vhodných nákupů ubytovacích kapacit. Neméně důležitým prvkem je podpora zajištění ubytování ve spolupráci s neziskovým sektorem a realitními kanceláři.
Dílčí aktivity:	• Ponechání 3 bytů na Jateční ul. pro sociální bydlení cílové skupiny. • Vyhledávání možností nákupu vhodných ubytovacích kapacit. • Vytipování vhodných uvolněných bytů z majetku SMO. • Zprostředkování návazného ubytování ve spolupráci s NNO a realitními kanceláři.

5.3.3 Aktivní systém sociální péče

Název opatření:	5.3.3 Aktivní systém sociální péče
Stručný popis opatření:	Pro bezproblémové poskytování sociálního bydlení této cílové skupině je nutné vytvořit systém aktivní péče, který bude motivovat klienta k aktivní snaze řešit svou situaci a napomáhat k fungování poskytování sociálního bydlení.
Dílčí aktivity:	• Zvýšené zapojení odboru sociálních věcí MMO - posílení sociální práce. • Zefektivnění spolupráce s poskytovateli sociálních služeb dle specifických potřeb cílové skupiny. • Posílení právního povědomí cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím poradenství. Základní poradenství bude

	zajištěno prostřednictvím jednotlivých odborů MMO (odbor majetku města, odbor sociálních věcí), v případě závažnějších situací klienta bude probíhat úzká spolupráce s neziskovými organizacemi poskytujícími odborné sociální poradenství (zejména s možností využití služeb právníka).
--	--

5.4 Zajištění cenově dostupného malometrážního bydlení se zajištěním terénních sociálních služeb v klidovém prostředí

Osoby s psychickým onemocněním bývají zpravidla z finančních důvodů vyřazeny z účasti na klasickém trhu s nájemními byty. Velice často bývá charakter duševního onemocnění rovněž limitujícím faktorem pro získání nájemního bydlení. Řada jednotlivců využívá pro vyřešení problémů s bydlením sociální služby chráněné bydlení, které ovšem nedisponují dostatečnými kapacitami.

Potřeba bydlení osob s psychickým onemocněním se většinou týká jednotlivců. Největší poptávka je po malometrážních bytech v klidných lokalitách. Následující opatření představují návrhy optimálního řešení bytové problematiky u osob s psychickým onemocněním:

5.4.1 Vytvoření pravidel pro přidělování malometrážních bytů osobám s psychickým onemocněním

Název opatření:	5.4.1 Vytvoření pravidel pro přidělování malometrážních bytů osobám s psychickým onemocněním
Stručný popis opatření:	Pro přidělování sociálních bytů pro osoby s psychickým onemocněním je důležité vytvoření a nastavení objektivních kritérií pro přidělování těchto bytů, které budou zohledňovat veškerá specifika cílové skupiny. Na tvorbě těchto pravidel se bude podílet specializovaná skupina odborníků z řad MMO. Součástí pravidel bude rovněž popis procesu přidělování městských bytů a jaké složky se na něm budou podílet. Vytvořená pravidla budou nedílnou přílohou této koncepce.
Dílčí aktivity:	- Vytvoření pravidel včetně nastavení objektivních kritérií a podmínek pro žadatele. - Vytvoření pořadníku pro žadatele.

5.4.2 Zajištění odpovídajícího počtu sociálních bytů pro osoby s psychickým onemocněním

Název opatření:	5.4.2 Zajištění odpovídajícího počtu sociálních bytů pro osoby s psychickým onemocněním
Stručný popis opatření:	Vzhledem ke zjištěné poptávce cílové skupiny po sociálním bydlení bude situace řešena s využitím kapacit ubytovny Jateční 7. Jedná se o malé bytové jednotky v klidné lokalitě, které jsou vhodné pro bydlení osob s psychickým onemocněním. Postupným uvolňováním bytů a přidělováním jako sociální bydlení pro tuto cílovou skupinu bude takto využita většina ubytovacích kapacit. V případě potřeby dalších ubytovacích kapacit budou osloveni vhodní soukromí investoři.
Díličí aktivity:	• Postupné zacílení kapacit ubytovny Jateční 7 pro potřeby ubytování osob s psychickým onemocněním, zejména kdy je opatrovníkem SMO. • Oslovení soukromého investora.

5.4.3 Zefektivnění spolupráce v oblasti poskytování terénních sociálních služeb cílové skupině

Název opatření:	5.4.3 Zajištění sociálních služeb pro osoby s psychickým onemocněním
Stručný popis opatření:	Tato koncepce se primárně zabývá poskytováním sociálního bydlení pro osoby s psychickým onemocněním. Současně se i u této cílové skupiny velice často vyskytuje potřeba zajištění sociální péče, nejčastěji prostřednictvím ambulantních sociálních služeb. V současné době probíhá rovněž aktivní spolupráce s poskytovateli sociálních služeb v oblasti bydlení osob s psychickým onemocněním, konkrétně v ubytovně Jateční 7, kdy poskytovatelé sociálních služeb poskytují ve vybraných bytech služby chráněného bydlení a podpory samostatného bydlení. Sociální oblast a potřeby osob s psychickým onemocněním jsou řešeny v rámci komunitního plánování sociálních služeb, kde jsou zjišťovány jejich potřeby a definovány požadavky, jaké služby na území Opavy chybí. Tato cílová skupina nejčastěji využívá ambulantní sociální služby (sociální rehabilitace, atd.) a tímto směrem je také poskytována podpora ze strany SMO. Neméně důležité je posilovat povědomí a informovanost cílové skupiny o možnostech v oblasti bydlení prostřednictvím právníka jako prevenci před uzavíráním nevýhodných nájemních smluv, apod.
Díličí aktivity:	• Rozšíření spolupráce s poskytovateli sociálních služeb chráněného bydlení a podpory samostatného bydlení, kteří by tyto služby poskytovali v ubytovně Jateční 7. • Posílení právního povědomí cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím poradenství. Základní poradenství bude zajištěno prostřednictvím jednotlivých

	odborů MMO (odbor majetku města, odbor sociálních věcí), v případě závažnějších situací klienta bude probíhat úzká spolupráce s neziskovými organizacemi poskytujícími odborné sociální poradenství (zejména s možností využití služeb právníka).
--	---

5.5 Zajištění cenově dostupného, časově omezeného bydlení pro mladé rodiny

V současné době není na trhu s byty nástroj, jež by umožňoval získání nájemního bydlení mladým rodinám, které ať už z důvodu založení rodiny nebo zahájení pracovní kariéry nemají dostatek prostředků pro získání tržního nájemního bydlení. V Opavě doposud neexistovalo bydlení pro mladé rodiny, které by výše zmíněná fakta zohledňovalo, z tohoto důvodu není ani známa skutečná poptávka po startovacích bytech pro mladé rodiny. Město Opava chce poskytnout podporu této cílové skupině, a proto tato koncepce zpracovává pilotní projekt „startovacího bydlení“, na základě kterého dojde ke stanovení reálné poptávky po startovacím bydlení a přijetí následných opatření. Následující opatření představují návrhy optimálního řešení bytové problematiky mladých rodin:

5.5.1 Vytvoření pravidel pro přidělování startovacích bytů

Název opatření:	5.5.1 Vytvoření pravidel pro přidělování startovacích bytů
Stručný popis opatření:	V současné době nejsou byty v majetku SMO, které by byly přidělovány v režimu startovacích bytů, tudíž ani nejsou stanovena pravidla, podle kterých by přidělování probíhalo. Je tedy potřeba nastavit objektivní kritéria a podmínky pro žadatele tak, aby bylo umožněno transparentní přidělování startovacích bytů. Vytvořená pravidla budou nedílnou přílohou této koncepce.
Dílní aktivity:	• Vytvoření pravidel včetně nastavení objektivních kritérií a podmínek pro žadatele. • Vytvoření pořadníku pro žadatele.

5.5.2 Pilotní projekt „startovacího bydlení“

Název opatření:	5.5.2 Pilotní projekt "startovacího bydlení"
Stručný popis opatření:	Přestože v současné době není zmapovaná poptávka po „startovacích bytech“, existuje předpoklad, že v případě existence možnosti startovacího bydlení bude cílovou skupinou využíváno. Z tohoto důvodu dochází k pilotnímu projektu „startovacího bydlení“ prostřednictvím kterého bude vyčleněno 5 startovacích bytů pro mladé rodiny. Startovací byty budou vyčleněny postupným uvolňováním bytů v domech pro seniory (Hobzíkova ul.). Na základě zájmu cílové skupiny o tyto startovací byty bude vytvořen pořadník, který bude brán jako reálná poptávka po sociálním bydlení.
Díličí aktivity:	• Vyčlenění 5ti bytů v majetku SMO (domy pro seniory) s charakterem startovacích bytů. • Zjištění reálné poptávky po sociálním bydlení na základě velikosti pořadníku pro přidělování startovacích bytů.

5.5.3 Zajištění odpovídajícího počtu startovacích bytů dle reálné poptávky po sociálním bydlení

Název opatření:	5.5.3 Zajištění odpovídajícího počtu startovacích bytů dle reálné poptávky po sociálním bydlení
Stručný popis opatření:	V návaznosti na velikost pořadníku pilotního projektu, resp. velikosti poptávky mladých rodin budou podniknuty další kroky směřující k jejímu naplnění.
Díličí aktivity:	• Možnosti vyčlenění dalších bytů z majetku SMO pro startovací bydlení (domy pro seniory). • Oslovení soukromého investora.

6 Závěrečné shrnutí a návrhy řešení

Úkolem bylo popsat situaci a navrhnout řešení problematiky sociálního bydlení pro cílové skupiny, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené nájemní bydlení, prostřednictvím zmapování současného stavu v této oblasti, stanovení poptávky cílových skupin po sociálním bydlení a provedení SWOT analýzy.

Zmapování situace proběhlo prostřednictvím využití interních zdrojů jednotlivých odborů MMO a také ve spolupráci s dalšími institucemi, jako jsou: příspěvková organizace SMO, Úřad práce v Opavě, Psychiatrická léčebna v Opavě. Došlo k vymezení základních demografických údajů, které mohou mít do jisté míry vliv na vývoj poptávky po sociálním bydlení. Rovněž projektový tým provedl podrobnou analýzu ubytovacích kapacit v majetku SMO, které byly popsány z hlediska velikosti bytů a jejich technických parametrů. Součástí zmapování situace bylo také vymezení cílových skupin a kvalifikovaný odhad poptávky těchto cílových skupin na základě dat získaných zejména z podkladů odboru sociálních věcí a odboru majetku města.

Pro definici hlavního cíle koncepce, jejích specifických cílů, opatření a aktivit vycházel projektový tým z analýzy současného stavu a zpracoval SWOT analýzu, která je nedílnou součástí této koncepce.

Následující kapitoly (4, 5) se zabývají popisy hlavního cíle a specifických cílů koncepce, které jsou rozpracovány do opatření a aktivit. Tyto popisují kroky, které povedou k optimalizaci stavu v oblasti sociálního bydlení na území města Opavy.

Výše získané poznatky, popisovaná opatření a aktivity lze shrnout do několika následujících závěrů doporučení:

- **ÚPRAVA PRAVIDEL**

V nejbližší době projektový tým doporučuje začít vytvářet a upravovat stávající pravidla pro přidělování sociálních bytů jednotlivým cílovým skupinám tak, aby bylo možné co nejdříve zahájit samotné přidělování sociálních bytů. V souvislosti s tvorbou pravidel rovněž projektový tým doporučuje zohlednit úpravu cenové výše nájemného v sociálních bytech. Při stanovení výše nájemného bude citlivě přistupováno k potřebám a možnostem jednotlivých cílových skupin, předpokladem je nižší výše nájemného v sociálních bytech

oproti tržnímu nájemnému za předpokladu pokrytí nákladů a údržby bytů. Rovněž projektový tým doporučuje nastavit motivační systém tak, aby uživatele sociálních bytů podněcovala k řešení problému vlastními prostředky.

- **PŘIDĚLOVÁNÍ SOCIÁLNÍCH BYTŮ**

Na základě vytvořených pravidel pro přidělování sociálních bytů a v případě uvolnění vhodného bytu pro sociální bydlení by bylo vhodné vyjmout tento byt z přidělování nájemních bytů v majetku SMO, a to z režimu přidělování bytů s běžným nájemným a přidělit tento byt s charakterem sociálního bydlení.

- **PODPORA SOCIÁLNÍCH SLUŽEB**

Důležité je i nadále podporovat zajištění sociálních služeb cílovým skupinám, zejména posílení právního povědomí cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení prostřednictvím poradenství. Základní poradenství bude zajištěno prostřednictvím jednotlivých odborů MMO (odbor majetku města, odbor sociálních věcí), v případě závažnějších situací klienta bude probíhat úzká spolupráce s neziskovými organizacemi poskytujícími odborné sociální poradenství (zejména s možností využití služeb právníka). Tato potřeba se objevuje napříč všemi cílovými skupinami, které jsou v současné době nedostatečně informovány. Poradenství by mělo sloužit k rozšíření povědomí o možnostech bydlení, možných úskalích různých druhů nájemního bydlení, což bude do jisté míry působit jako prevence před uzavíráním nevýhodných nájemních smluv, apod.

- **REALIZAČNÍ PLÁNY**

Projektový tým doporučuje vytvořit realizační plány, které povedou k naplnění všech navržených opatření koncepce. Součástí realizačních plánů budou termíny plnění opatření, zodpovědnost za plnění jednotlivých opatření, finanční náklady plnění opatření.

- **ZŘÍZENÍ BYTOVÉ KOMISE**

Projektový tým doporučuje zřídit bytovou komisi, která bude individuálně posuzovat žádosti o přidělení uvolněných bytů s ohledem na aktuální poptávku a potřebnost cílových skupin. Bytová komise by měla být sestavena se zástupců odboru majetku MMO, odboru sociálních věcí MMO, zástupců politické reprezentace, atd.

Dle výše zmíněných informací lze konstatovat, že došlo ke splnění úkolu stanoveného v úvodu koncepce, tedy ke zmapování situace a návrhu řešení problematiky sociálního bydlení pro cílové skupiny, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené nájemní bydlení.

Rovněž lze konstatovat, že došlo k naplnění specifických cílů koncepce:

- Jednotlivá opatření a aktivity byly plánovány tak, aby jejich případnou realizací došlo k zajištění sociálního promísení (tzv. sociálního mixu);
- Realizace opatření a aktivit povede k prostorové integraci a reintegraci cílových skupin právě prostřednictvím poskytnutí sociálního bydlení;
- Realizací opatření a aktivit v koncepci bude vyplněn chybějící segment v oblasti bytové politiky města Opavy.

Rozvoj sociálního bydlení, které řeší tato koncepce, představuje využití části ubytovacích kapacit v majetku SMO a jeho příspěvkové organizace pro vytvoření určitého počtu sociálních bytů, které budou sloužit jasně vymezeným cílovým skupinám. Koncepce reaguje na „Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení“, které bylo vydáno ve spolupráci s veřejným ochráncem práv, Ministerstvem vnitra ČR a dalšími ústředními orgány státní správy.

Koncepce bude sloužit primárně jako podklad pro vedení města a politickou reprezentaci za účelem budoucího rozhodování v oblasti sociálního bydlení v Opavě, ale rovněž bude využita jako informační materiál pro všechny občany a zainteresované instituce, které tato oblast zajímá.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

SMO	- Statutární město Opava
MMO	- Magistrát města Opavy
PS	- pracovní skupina
PL Opava	- Psychiatrická léčebna v Opavě
NNO	- nestátní nezisková organizace

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Počet obyvatel a věkové složení	10
Tabulka 2: Nezaměstnanost v SMO v roce 2010	10
Tabulka 3: Počet uchazečů o zaměstnání k 31.12.2010	10
Tabulka 4: Technické parametry ubytovacích zařízení v majetku SMO	12
Tabulka 5: Počet bytových jednotek v ubytovnách dle velikosti	12
Tabulka 6: Počet jednotlivých bytů v majetku SMO přidělovaných tzv. obálkovou metodou dle velikosti	14
Tabulka 7: Technické parametry ubytovacích zařízení v domech pro seniory	15
Tabulka 8: Počet jednotlivých bytů v domech pro seniory dle velikosti.....	15
Tabulka 9: Počet a velikost bezbariérových bytů v majetku SMO	16
Tabulka 10: Technické parametry ubytovacích zařízení v Seniorcentru Opava, p.o.....	17
Tabulka 11: Byty ve správě Seniorcentra Opava, p.o. dle velikosti	18
Tabulka 12: Počet osob v poradnících Seniorcentra Opava, p.o.....	20
Tabulka 13: Počet osob v poradnících v domech pro seniory	21
Tabulka 14: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob se zdravotním postižením.....	21
Tabulka 15: Počet osob pobírající dávky pomoci v hmotné nouzi a počet osob vracejících se z výkonu trestu odnětí svobody, které aktuálně řeší problémy s bydlením	22
Tabulka 16: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob sociálně znevýhodněných	22
Tabulka 17: Pořadníky v městských ubytovnách	22
Tabulka 18: Počet rodin s dětmi aktuálně řešící problematiku bydlení	22
Tabulka 19: Pořadníky pobytových sociálních služeb osob s psychickým onemocněním.....	23
Tabulka 20: Poptávka po sociálním bydlení u osob s psychickým onemocněním hospitalizovaných či propuštěných z Psychiatrické léčebny Opava	23
 Graf 1: Vývoj indexu stáří obyvatel SMO v letech 1991 - 2009	11
Graf 2: Vývoj hrubé míry porodnosti obyvatel SMO v letech 1991 - 2009	11

SEZNAM PŘÍLOH KONCEPCE

- Příloha č. 1: Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory
- Příloha č. 2: Žádost o přidělení bytu v domě pro seniory
- Příloha č. 3: Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby se zdravotním postižením
- Příloha č. 4: Žádost o přidělení bytu pro osoby se zdravotním postižením
- Příloha č. 5: Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné
- Příloha č. 6: Žádost o přidělení bytu pro osoby sociálně znevýhodněné
- Příloha č. 7: Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů, tzv. startovacích bytů
- Příloha č. 8: Žádost o přidělení startovacího bytu (jednotlivec)
- Příloha č. 9: Žádost o přidělení startovacího bytu (společná žádost dvou žadatelů)