



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost



## Koncepce sociálního bydlení statutárního města Frýdku-Místku na období 2020–2025

Projekt „Zpracování koncepce sociálního bydlení  
statutárního města Frýdku-Místku na období 2020-2025  
a její aplikace“, reg. č. CZ.03.4.74/0.0/0.0/17\_080/0010005,  
je spolufinancován z prostředků ESF prostřednictvím  
Operačního programu Zaměstnanost.



**MOORE**

## Obsah

<b>1.</b>	<b>Základní údaje.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Sociálně – demografická charakteristika území .....</b>	<b>6</b>
3.1	Obecná charakteristika území statutárního města Frýdku-Místku.....	6
3.2	Struktura obyvatelstva na území města Frýdku-Místku.....	6
3.3	Prognóza vývoje počtu obyvatel města .....	8
3.4	Trh práce a nezaměstnanost na území města.....	10
<b>4.</b>	<b>Popis sociálního vyloučení .....</b>	<b>15</b>
4.1	Sociálně vyloučené lokality .....	15
4.2	Ubytovny .....	17
4.3	Azylové domy, noclehárny a domovy se zvláštním režimem.....	19
4.4	Obyvatelé bez bydlení a ohrožení ztrátou bydlení.....	22
<b>5.</b>	<b>Analýza sociálních dávek .....</b>	<b>27</b>
5.1	Náklady na bydlení .....	27
5.2	Příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení ve městě Frýdku-Místku .....	27
<b>6.</b>	<b>Analýza bytového fondu .....</b>	<b>34</b>
6.1	Bytový fond ve Frýdku-Místku .....	34
6.2	Současná situace trhu bydlení ve městě .....	39
6.3	Bytový fond ve vlastnictví města.....	41
6.3.1	Financování bytového fondu .....	44
	Zvýhodněný úvěr.....	44
	Dotační programy .....	45
6.3.2	Systém přidělování bytů .....	45
6.3.3	Zhodnocení současného stavu financování a nastavení rozvoje bytového fondu a z toho vyplývajících externalit pro cílové skupiny.....	49
<b>7.</b>	<b>Sociální bydlení pro cílové skupiny.....</b>	<b>52</b>
7.1	Požadavky cílových skupin na sociální bydlení.....	52
<b>8.</b>	<b>Shrnutí a SWOT analýza.....</b>	<b>57</b>
8.1	Shrnutí výsledků klíčových analýz .....	57
8.2	Vývoj při nulové variantě.....	57
8.3	SWOT analýza .....	58
<b>9.</b>	<b>Návrhová část .....</b>	<b>60</b>
<b>10.</b>	<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>80</b>
<b>11.</b>	<b>Seznam tabulek, grafů a obrázků .....</b>	<b>81</b>
11.1	Seznam tabulek .....	81
11.2	Seznam grafů.....	81
11.3	Seznam obrázků .....	82
<b>12.</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>83</b>



## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Název projektu:** Zpracování koncepce sociálního bydlení statutárního města Frýdku-Místku na období 2020-2025 a její aplikace

**Objednatel:**

Název: statutární město Frýdek-Místek (dále také „Zadavatel“)  
Adresa: Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek  
Osoba oprávněná jednat: RNDr. Michal Pobucký, DiS.  
Kontaktní osoba: Ing. Pavla Popovičová

**Dodavatel:**

Název: Moore Czech Republic s.r.o. (dále také „Zpracovatel“)  
Adresa: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8  
Osoba oprávněná jednat: Ing. Radovan Hauk  
Kontaktní osoba: Ing. Petr Štětka



## 2. ÚVOD

Tento dokument je výstupem z realizace veřejné zakázky s názvem *Koncepce sociálního bydlení statutárního města Frýdku-Místku na období 2020-2025* (dále jen „Koncepce“). Koncepce je vyhotovena v souladu s Koncepcí sociálního bydlení České republiky 2015-2025, jež vytváří obecný rámec pro sociální bydlení. V této koncepci byly zmíněny identifikované sociální problémy a nedostatky v oblasti bydlení, které jsou přítomné i ve městě Frýdku-Místku.

Pro účely tohoto dokumentu se pojem „sociální bydlení“ považuje za nadřazený pojmem sociální bydlení a dostupné bydlení.

Bydlení je velice důležitý nástroj pro zajištění základních potřeb jako tělesné potřeby a také potřeby jistoty a bezpečí. V současnosti jsou ve spojení s bydlením zmiňovány problémy v podobě nadměrného zatížení domácností výdaji na bydlení, růst cen energií, tepla a vody a tlak na snižování jejich spotřeby, nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace a absence preventivních nástrojů bránící jejich vzniku, omezené veřejné prostředky, rostoucí počet osob bez domova a osob ohrožených ztrátou bydlení, rozšiřování sociálně vyloučených lokalit a další problémy, které jsou v Koncepci sociálního bydlení České republiky 2015-2025 zmíněny.

### Základní pojmy a uživatelé koncepce

V první řadě je nutné definovat pojmy spojené se sociálním bydlením. Sociální bydlení je, dle definice Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“), bydlení, jež je poskytováno osobám v bytové nouzi nebo osobám bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů.<sup>1</sup> Pro sociální bydlení je využíváno sociálních bytů, které by se měly nacházet mimo sociálně vyloučené lokality. Jedná se o standardní zkolaudovaný byt. Poskytování sociálního bydlení je spojeno se sociální prací, jejíž míra se určuje v závislosti na potřebách klientů s ohledem na konkrétní situaci. Uživatelé těchto bytů jsou rozděleni do 4 cílových skupin vycházejících z Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení v prostředí ČR (ETHOS).<sup>2</sup> Jednotlivé skupiny jsou následující: bez střechy, bez domova, nejisté a nevyhovující bydlení, nevyhovující bydlení a sociální izolace v lokálně obývaném obydlí. Sociální bydlení je ale také určeno osobám, které vynakládají na bydlení významnou část svých příjmů (více než 40 % disponibilních příjmů).

Pro Českou republiku pak byly tyto cílové skupiny konkrétněji definovány. Pro kategorii bez střechy se jedná o osoby přežívající venku nebo využívající noclehárny. Kategorie bez domova zahrnuje osoby v ubytovnách pro bezdomovce, osoby v pobytových zařízeních pro ženy, osoby v ubytovnách pro imigranty, osoby před opuštěním instituce a uživatele dlouhodobější podpory. Kategorie nejisté bydlení zahrnuje osoby žijící v nejistém bydlení, osoby ohrožené vystěhováním a osoby ohrožené domácím násilím. Kategorie nevyhovující bydlení zahrnuje osoby žijící v provizorních a v neobvyklých stavbách, osoby žijící v nevhodném bydlení a osoby žijící v přelidněném bytě.<sup>3</sup> Zároveň je u sociálního bydlení vhodné vycházet z jeho základních principů. Tyto principy jsou následující: princip solidarity, potřeby, bydlení v bytě, nediskriminace, individuální a diferencovaný přístup, nesegregace, posilování kompetencí, prevence, subsidiarita.

Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-2025 vymezila následující prioritní cílové skupiny: ohrožené rodiny s dětmi (rodiny akutně ohrožené odebráním dětí do náhradní péče, u nichž jsou jedním z důvodů pro odebrání nevhodné bytové podmínky, rodiny, kterým poskytnutí bydlení umožní návrat dítěte z náhradní péče), oběti

<sup>1</sup> MPSV. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ. Sociální bydlení [online]. [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb>

<sup>2</sup> FEANTSA. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR [online]. [cit. 2020-01-17]. Dostupné z: [https://www.feantsa.org/download/cz\\_8621229557703714801.pdf](https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf)

<sup>3</sup> MPSV. Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025 [online]. 2015 [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: [http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce\\_socialniho\\_bydeni\\_CR\\_2015-2025.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydeni_CR_2015-2025.pdf)



domácího násilí, lidé opouštějící instituce (zařízení pro výkon trestu odnětí svobody, domovy pro osoby se zdravotním postižením, psychiatrické nemocnice, oddělení sociálních lůžek v běžných nemocnicích), lidé opouštějící náhradní péči (dětské domovy, výchovné ústavy, diagnostické ústavy, pěstounskou péči), lidé přežívající venku, v ubytovnách a žijící v sociálních službách (zejména v pobytových sociálních službách se stanovenou maximální délkou pobytu), osoby žijící ve vážně zdravotně závadném obydlí, lidé nebo domácnosti s osobami se zdravotním postižením včetně lidí s duševními onemocněními a se stanoveným vyšším stupněm závislosti (II.–IV. stupeň závislosti), ekonomicky neaktivní senioři, samoživitelky a samoživitelé, lidé čelící diskriminaci na trhu s bydlením.<sup>4</sup>

Na základě výstupů/průzkumů vycházející z analytické části Koncepce je relevantní se na území města Frýdku-Místku dále zabývat následujícími cílovými skupinami sociálního bydlení (dále též „CS“): **ekonomicky neaktivní senioři, osoby se zdravotním postižením, samoživitelky a samoživitelé, lidé přežívající venku, v ubytovnách a žijící v sociálních službách (zejména v pobytových sociálních službách se stanovenou maximální délkou pobytu), osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené.**

Koncepce je klíčovým strategickým dokumentem, který nastavuje rámec systému sociálního bydlení. Koncepce reaguje na potřeby obyvatel na daném území, kteří se ocitli v bytové nouzi nebo jsou bytovou nouzí bezprostředně ohroženi. Zpracování Koncepce je tak prvním krokem ke snížení počtu lidí bez střechy, v sociálně vyloučených lokalitách a na ubytovnách a rovněž je i prvním krokem k prevenci ztráty bydlení těch osob, které jsou touto ztrátou bezprostředně ohroženi. Výstupy Koncepce pomohou vedení statutárního města a ostatním aktérům sociální a bytové politiky řešit problematiku sociálního bydlení na území města Frýdku-Místku.

### **Housing First a Housing Ready**

V souvislosti se sociálním bydlením a bezdomovectvím jsou využívány dva základní přístupy řešení této problematiky, a to **bydlení především (Housing First)** a **prostupné bydlení (Housing Ready)**. Přístup prostupného bydlení se v první řadě soustředí na přípravu osob na samostatné bydlení a tento proces je zakončen získáním standardního bydlení. Klade se tedy důraz na proces, kdy osoby bez domova procházejí třemi stupni bydlení. Prvním stupněm je krizové ubytování, jež má podobu okamžité pomoci v bytové nouzi, následně druhý stupeň je formou tréninkového bydlení, kdy si osoby upevňují kompetence a vytvářejí návyky samostatného bydlení. Třetí stupeň je pak dlouhodobé sociální bydlení.<sup>5</sup>

Koncept bydlení především se svým přístupem zásadně odlišuje v tom, že bydlení je chápáno jako východisko, a první aktivita programu je poskytnutí bydlení ve vlastním bytě a v rámci komunity, kdežto u prostupného bydlení je bydlení ve vlastním bytě cílem konceptu. Popsané přístupy jsou blíže uvedeny v příloze č. 1 tohoto dokumentu.

Přístup bydlení především byl vyvinut Dr. Samem Tsemberisem v New Yorku a jedná se o úspěšný koncept pro řešení bezdomovectví. Koncept je určený osobám potřebujícím velmi intenzivní sociální podporu, aby byly schopné změnit svou situaci. Bydlení ve vlastním domově je pro tyto osoby prvním krokem ke zlepšení spokojenosti a zdravotního stavu. Pro klienty bydlení především představuje možnost volby a kontroly.

Tradičním přístupem v České republice a ve Frýdku-Místku je koncept Housing Ready. V rámci tohoto přístupu město Frýdek-Místek pronajímá Slezské diakonii byty, které jsou určeny k tréninkovému bydlení pro klienty azylového domu. Toto funguje už několik let. Ve městě se prolínají v současnosti oba přístupy.

<sup>4</sup> MPSV. Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Socialnibydeni.mpsv.cz [online]. 2015 [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: [http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf)

<sup>5</sup> AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ. Metodika prostupné bydlení [online]. 2014 [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: [https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika\\_prostupne-bydleni-pdf/](https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika_prostupne-bydleni-pdf/)

## Strategické dokumenty

Ač je tento strategický dokument sociálního bydlení prvním ve Frýdku-Místku, tak problematikou sociálního bydlení se již zabýval zpracovaný Strategický plán sociálního začleňování 2014-2016 ve městě Frýdek-Místek, který definoval priority a dlouhodobé cíle nejen v oblasti bydlení. Tento strategický plán byl vypracován Agenturou pro sociální začleňování. V souvislosti s bydlením byly definovány 3 priority (Podpora a rozvoj sociálního bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením, Zlepšit vztah obyvatel k bytům a lokalitě, Zlepšit prostředí lokality). Pro koncepci sociálního bydlení jsou klíčové dlouhodobé cíle z první zmíněné priority. Těmito cíli jsou: Zřízení bytů pro sociální bydlení, Provázání sociální práce s dalšími nástroji sociální bytové politiky k zajištění pomoci osobám ohrožených sociálním vyloučením.

### Související dokumenty:

- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb a navazujících aktivit statutárního města Frýdku-Místku na období 2019-2021
- Strategický plán rozvoje statutárního města Frýdku-Místku (2012-2025)
- Strategie protidrogové politiky města Frýdek-Místek na období 2015-2020
- Strategie integrace romské komunity Moravskoslezského kraje na období 2015-2020
- Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Moravskoslezském kraji na léta 2015-2020

## Struktura

V následujících kapitolách je zpracována analytická část, která vymezuje řešené problémy lidí v bytové nouzi a s tím související problémy v podobě vyšší nezaměstnanosti, zadluženosti občanů či nedostatku bytů v bytovém fondu. Součástí analýzy je popis prostředí včetně charakteristiky území v podobě struktury obyvatelstva, demografického vývoje, predikce věkového složení do roku 2030, nezaměstnanost a její vývoj. Dále je do analytické části zahrnutý popis sociálního vyloučení a analýza problémů, která je zaměřena na cílovou skupinu. Následuje analýza bytového fondu města včetně popisu systému přidělování bytů, počtu osob v pořadnících a naplněnosti. Budou zmíněny kapacity pro domy zvláštního učení, obecních bytů, azylových domů, nocleháren a dalších. V souvislosti s tím budou zjištěny požadavky cílové skupiny na sociální bydlení. Posledním bodem analýzy bude analýza sociálních dávek, tedy počty osob, velikosti příspěvků a další charakteristiky.

Na analytickou část navazuje strategická část dokumentu, ve které je stanovena vize a strategické cíle na základě provedené analýzy. Strategické cíle jsou uvedeny ve formě popisu cílů a jejich dopadů. Jednotlivé cíle jsou rozpracovány do částí, které obsahují popis opatření, výsledky a výstupy opatření a návrh financování včetně harmonogramu realizace opatření.

Koncepce sociálního bydlení je vypracována pro území statutárního města Frýdku-Místku. Koncepce je klíčovým dokumentem pro zvyšování dostupnosti dlouhodobého, udržitelného a důstojného bydlení pro všechny cílové skupiny.



### 3. SOCIÁLNĚ – DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Následující kapitola popisuje obecnou charakteristiku území statutárního města Frýdku-Místku, strukturu obyvatel města včetně vývoje počtu obyvatelstva, pohyb obyvatelstva, věkovou strukturu a národnostní složení. Dále se kapitola zaměřuje na predikci vývoje obyvatelstva a na trh práce a nezaměstnanost.

Analýza slouží jako podklad pro zhodnocení základních východisek pro Konceptci. Díky tomu lze následně pro město Frýdek-Místek plánovat sociální bydlení tak, aby odpovídalo místním specifikům i potřebám občanů.

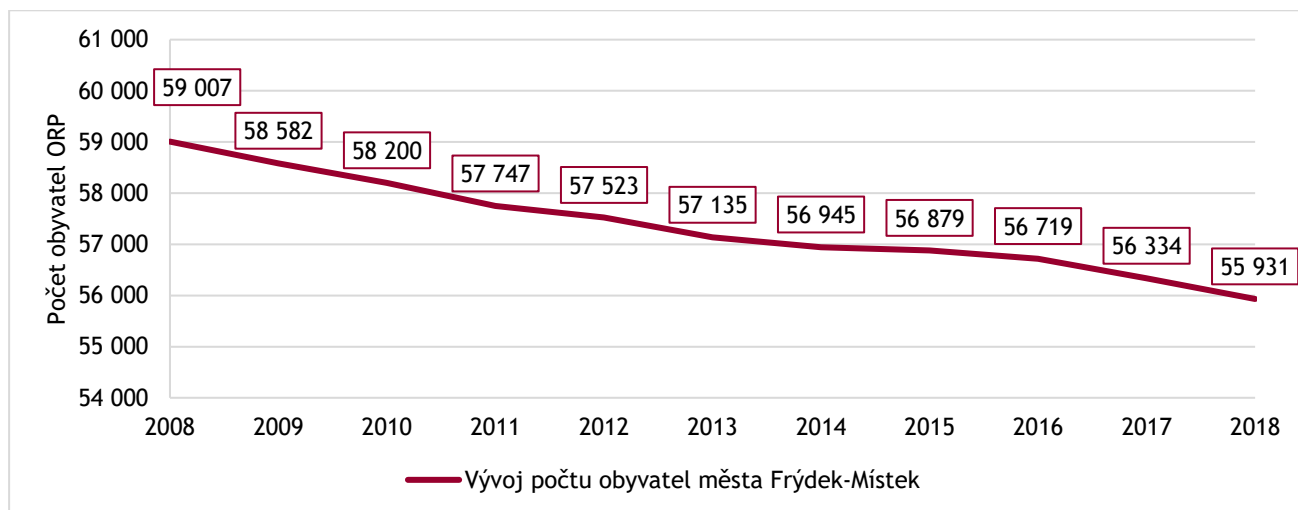
#### 3.1 Obecná charakteristika území statutárního města Frýdku-Místku

Statutární město Frýdek-Místek je též obcí s rozšířenou působností (ORP), jejíž správní obvod je vymezen 37 obcemi. Město je součástí Moravskoslezského kraje, nachází se na okraji východní části České republiky u státní hranice s Polskem a Slovenskem a rozprostírá se na ploše 5 156 ha<sup>6</sup>. Město vzniklo spojením dvou samostatných měst Frýdku a Místku v roce 1943. V roce 2006 se pak Frýdek-Místek stal statutárním městem a v současnosti se skládá ze 7 městských částí (Frýdek, Místek, Chlebovice, Lysůvky, Zelinkovice, Lískovec a Skalice).

#### 3.2 Struktura obyvatelstva na území města Frýdku-Místku<sup>7</sup>

Z pohledu počtu obyvatel je město Frýdek-Místek s **55 931 obyvateli**, 4. nejlidnatější město Moravskoslezského kraje. Město zažilo za období 10 let (2008-2018) každoroční pokles počtu obyvatel. Absolutně se tak počet obyvatel snížil za 10 let o 3 076 obyvatel. V relativním vyjádření **pokles činil 5,21 %** od konce roku 2008. Vývoj počtu obyvatel je zobrazený v grafu č. 1. Z dlouhodobého hlediska je klesající počet obyvatel primárně způsoben negativním migračním saldem města, jež má významný vliv na vývoj počtu obyvatel. Marginální vliv na růst počtu obyvatel má kladný rozdíl mezi živě narozenými a zemřelými na území obce, který byl mimo roky 2013 a 2017 pozitivní. Negativní migrační přírůstek se na vývoji počtu obyvatel podílí 89,9 % a kladný přirozený přírůstek se pak podílí 11,1 %.

Graf 1 - struktura obyvatelstva - vývoj počtu obyvatel na území města (k 31. 12. daného roku)



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

<sup>6</sup> <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MLO201914&z=T&f=TABULKA&skupId=2767&katalog=32753&pvo=MLO201914&pvokc=101&pvoch=40878>

<sup>7</sup> V rámci dokumentu se vychází z dat ČSÚ o počtu obyvatel. Evidenci o počtu obyvatel vede MVČR, která má informativní charakter a nenahrazuje údaje z ČSÚ. Rozdíl mezi počty ČSÚ a MVČR je dán metodikou výpočtu (zdrojem získaných dat), ale tento rozdíl není pro účely koncepce podstatný.





Tabulka č. 1 zobrazuje počty obyvatel statutárního města k 31. prosinci sledovaných let. Ze získaných hodnot byla vypočtena průměrná hodnota absolutního přírůstku/úbytku obyvatel, která dosahovala hodnoty **úbytku 290 obyvatel ročně**. Relativní průměrný meziroční úbytek obyvatel dosáhl úrovně **-0,5 %** počtu obyvatel města ve sledovaných letech. Absolutně největší úbytek obyvatel zažil Frýdek-Místek v roce 2009, kdy se populace snížila celkem o 425 obyvatel.

Tabulka 1 - struktura obyvatelstva – vývoj počtu obyvatel na území města Frýdku-Místku

Rok	Počet obyvatel (k 31. 12. daného roku)	Absolutní meziroční přírůstek a úbytek obyvatel	Relativní meziroční přírůstek a úbytek obyvatel
2008	59 007	-226	-0,38 %
2009	58 582	-425	-0,72 %
2010	58 200	-382	-0,65 %
2011	57 747	-344	-0,59 %
2012	57 523	-224	-0,39 %
2013	57 135	-388	-0,67 %
2014	56 945	-190	-0,33 %
2015	56 879	-66	-0,12 %
2016	56 719	-160	-0,28 %
2017	56 334	-385	-0,68 %
2018	55 931	-403	-0,72 %

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Pro účely efektivního strategického plánování rozvoje statutárního města Frýdku-Místku v oblasti sociálního bydlení jsou podstatné údaje o počtu obyvatel ve vybraných věkových skupinách oproti souhrnnému počtu obyvatel. Obyvatelé jsou rozděleni podle věku do skupin dětská, produktivní a postproduktivní generace. Rozložení obyvatelstva města (k 31. 12. 2018) podle pohlaví a jednoletých věkových intervalů demonstruje graf č. 2.

Úroveň průměrného věku obyvatele města Frýdku-Místku dokazuje, že populace města je starší ve srovnání s populací České republiky. **Průměrný věk obyvatele města je 42,7 let**, což je o 0,4 roku více, než je průměrný věk v rámci České republiky (42,3 let). Ženy jsou na území města v průměru starší než muži. Průměrný věk žen je **44,3 let**, zatímco průměrný věk mužů je **41,1 let**. Na území města bylo ke dni 31. 12. 2018, z hlediska procentuálního zastoupení, vyšší zastoupení **žen (51,01 %) než mužů (48,99 %)**. Ve srovnání s Českou republikou je na sledovaném území o 0,25 procentního bodu mužů méně, než je průměr České republiky. Zastoupení mužů a žen se tedy na území města Frýdku-Místku výrazně neliší, ale ve srovnání věkové struktury dochází k viditelným rozdílům, které jsou popsány v následujícím odstavci.

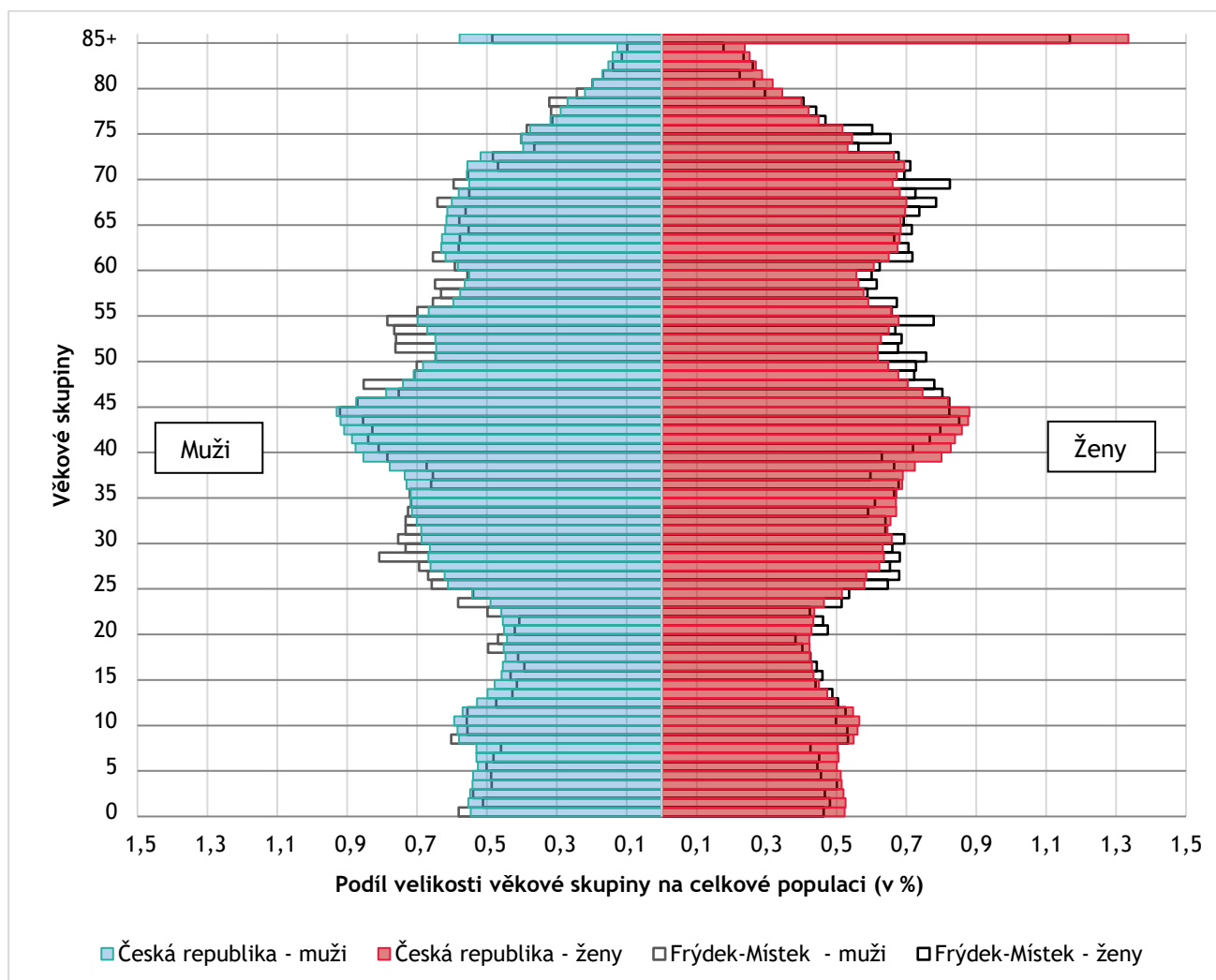
Při pohledu na graf č. 2 je zřejmé, že se struktura obyvatelstva města z hlediska věku do jisté míry liší oproti věkové struktuře obyvatel ČR. K nejvýraznějším rozdílům dochází u skupiny obyvatel ve věku od 0 do 14 let. V ČR má tato skupina podíl 15,90 %, ve městě je podíl skupiny pouze 14,85 %. V případě skupiny obyvatel ve věku 65 let a více je podíl obyvatel ČR shodný s podílem obyvatel Frýdku-Místku, a to 19,59 % z celkové populace. Tato skutečnost znamená, že je na daném území v průměru více obyvatel v pracujícím věku oproti průměru ČR. Při pohledu na graf jsou viditelné rozdíly u věkové skupiny od 40 do 64 let, kdy na území města tvoří tato skupina 35,94 % obyvatelstva, v rámci ČR pak podíl dosahuje hodnoty 34,96 %. To znamená,





že **demografické stárnutí populace se projeví dříve ve Frýdku-Místku** oproti průměru ČR. Roli zde bude hrát také vyšší zastoupení žen, které se průměrně dožívají vyššího věku.

**Graf 2 – struktura obyvatelstva – srovnání relativní věkové struktury obyvatelstva města Frýdku-Místku a České republiky po jednoletých věkových intervalech k 31. 12. 2018 (v %)**



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

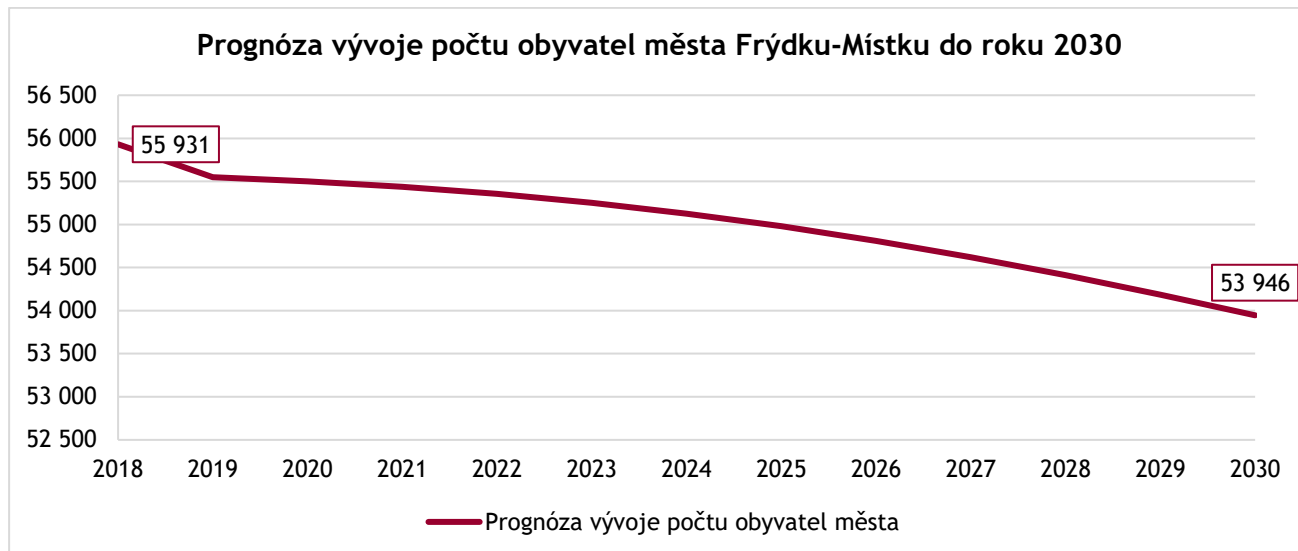
### 3.3 Prognóza vývoje počtu obyvatel města

V rámci demografické analýzy byla vyhotovena prognóza vývoje počtu obyvatel města. Pro město Frýdek-Místek a jeho budoucnost v oblasti sociálního bydlení je prognóza počtu obyvatel města a přibližné rozložení věkových struktur obyvatelstva ve městě podstatným faktorem. Prognóza vývoje počtu obyvatel byla vytvořena komponentní metodou, jejíž odhadované vstupní parametry vychází z prognózy Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) ve studii Projekce obyvatelstva České republiky do roku 2100<sup>8</sup>. Specifické míry úmrtnosti do značné míry kopírují vývoj predikovaných hodnot ČSÚ pro jejich střední variantu. V rámci prognózy byla předpokládána stagnace specifických plodností na váženém průměru posledních 3 let.

<sup>8</sup> Vstupní parametry: úhrnná plodnost, naděje dožití a saldo migrace ČSÚ. Projekce obyvatelstva České republiky (Projekce 2013). czso.cz [online]. 2013 [cit. 2020-08-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20567167/402013u.pdf/3cdc1b6f-9334-429e-99e6-f72b4047bee3?version=1.0>



Graf 3 - prognóza vývoje počtu obyvatel města Frýdku-Místku do roku 2030



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Demografická analýza, z níž bylo vycházeno při prognóze budoucího vývoje obyvatelstva ve Frýdku-Místku, pracuje se stávajícím trendem migrace obyvatel. Migrace tvoří klíčovou složku populačního vývoje měst, a to i přesto, že se jedná o složku vysoce pohyblivou v čase, kterou nelze zejména v delším časovém horizontu spolehlivě odhadovat. Příčinou je skutečnost, že migraci ovlivňují socioekonomické faktory a zároveň jeden z důvodů omezení projekce vývoje počtu obyvatel pouze do roku 2030 tak, aby měla vypovídající hodnotu. Grafické znázornění výše představuje předpokládaný vývoj celkové populace města. Je zřejmé, že ve sledovaném období při stávající struktuře obyvatelstva a negativní migrační bilanci města **je očekáván setrvávající pokles počtu obyvatel**, který by měl v roce 2030 dle odhadovaného vývoje klesat k hodnotě **53 946 obyvatel**. Prognóza je ovlivněna průměrným podílem obyvatelstva postproduktivního věku a negativní migrační bilanci města. Negativní vývoj počtu obyvatel je mírně kompenzován očekávaným přírůstkem obyvatel od skupiny ve věku 15-33 let na základě stávající úrovně plodnosti.

Tabulka č. 2 demonstruje předpokládaný počet obyvatel v rámci celku a ve věkových skupinách 0-14, 15-64 a 65 a více let. Z vyhotovené prognózy je patrné, že by za období 2020-2030 mělo docházet k úbytku počtu obyvatel ve skupinách 0-14 a 15-64 let. **Ve skupině obyvatel v postproduktivním věku se předpokládá nárůst počtu o 1 693 obyvatel k hodnotě 12 517 a zároveň se podstatně zvýší počet obyvatel ve skupině 80 a více let.** Prognóza tak předpokládá soulad s trendem demografického stárnutí populace. Odhadované hodnoty udávají 2,8% pokles počtu obyvatel mezi roky 2020 až 2030.

Tabulka 2 - prognóza vývoje počtu obyvatel Frýdku-Místku

Věková skupina	Rok		
	2020	2025	2030
0–14 let	8 355	8 001	7 523
15–64 let	36 323	35 233	33 906
65 a více let (z toho 80 a více let)	10 824 (1 693)	11 745 (2 583)	12 517 (3 502)
<b>Celkem</b>	<b>55 502</b>	<b>54 979</b>	<b>53 946</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ



V tabulce č. 3 jsou převedeny absolutní hodnoty předpokládaného vývoje počtu obyvatel do relativního vyjádření. Z výsledných hodnot tabulky se předpokládá snížení podílu skupiny obyvatel ve věku 0-14 z 15,1 % na 13,9 %. Podíl obyvatel ve věku 15-64 let se dle predikce sníží z 65,4 % na 62,9 %. Největší relativní změna bude dle prognózy u skupiny obyvatel 65 a více let. Zde je odhadován nárůst o 3,7 procentního bodu na hodnotu 23,2 %. Prognóza taktéž předpokládá výrazné zvýšení podílu osob ve skupině 80 a více let.

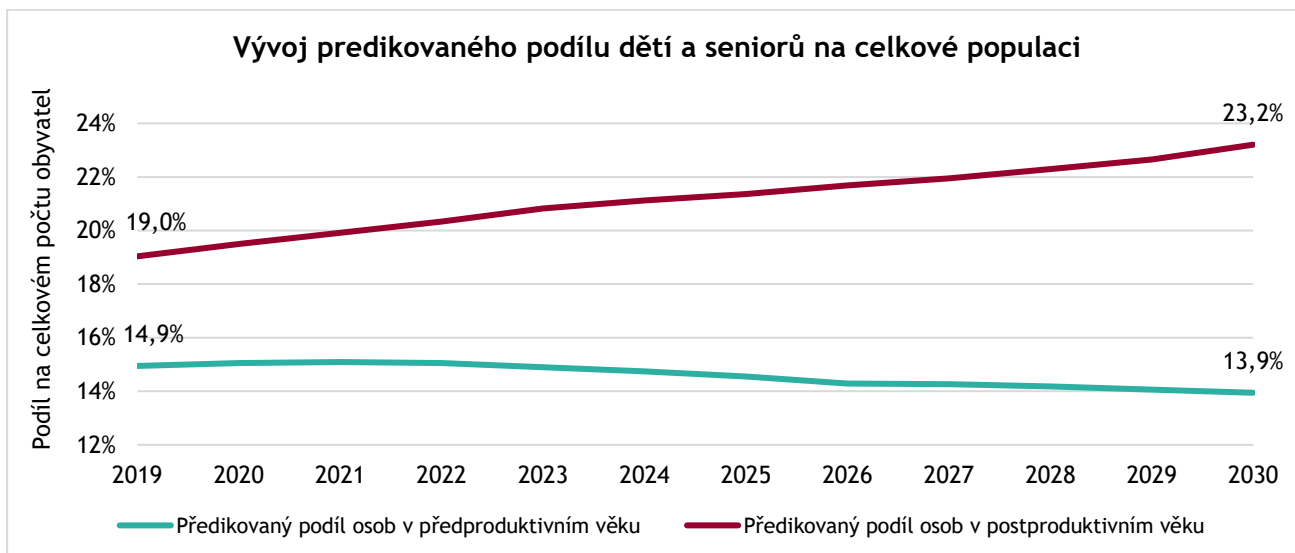
Tabulka 3 - prognóza vývoje podílu obyvatel podle věkových skupin Frýdku-Místku

Věková skupina	Rok		
	2020	2025	2030
0–14 let	15,1 %	14,6 %	13,9 %
15–64 let	65,4 %	64,0 %	62,9 %
65 a více let (z toho 80 a více let)	19,5 % (3,1 %)	21,4 % (4,7 %)	23,2 % (6,5 %)
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

V grafu č. 4 znázorněný předpokládaný vývoj podílu dětí a osob v postproduktivním věku na celkové populaci Frýdku-Místku. Podíl dětí na obyvatelstvu města by se měl do roku 2021 zvyšovat, kdy dosáhne svého maxima 15,09 % a následně se předpokládá každoroční pokles až na hodnotu 13,94 % v roce 2030. Naproti tomu se u postproduktivní populace předpokládá zvyšování podílu na populaci po celé období, s konečnou hodnotou 23,20 % v roce 2030. Trend ve snižování podílu dětí a růstu podílu obyvatel ve věku 65 let a více můžeme očekávat i v následujících letech.

Graf 4 - prognóza vývoje podílu počtu dětí a osob ve věku 65 a více let na celkové populaci Frýdku-Místku



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

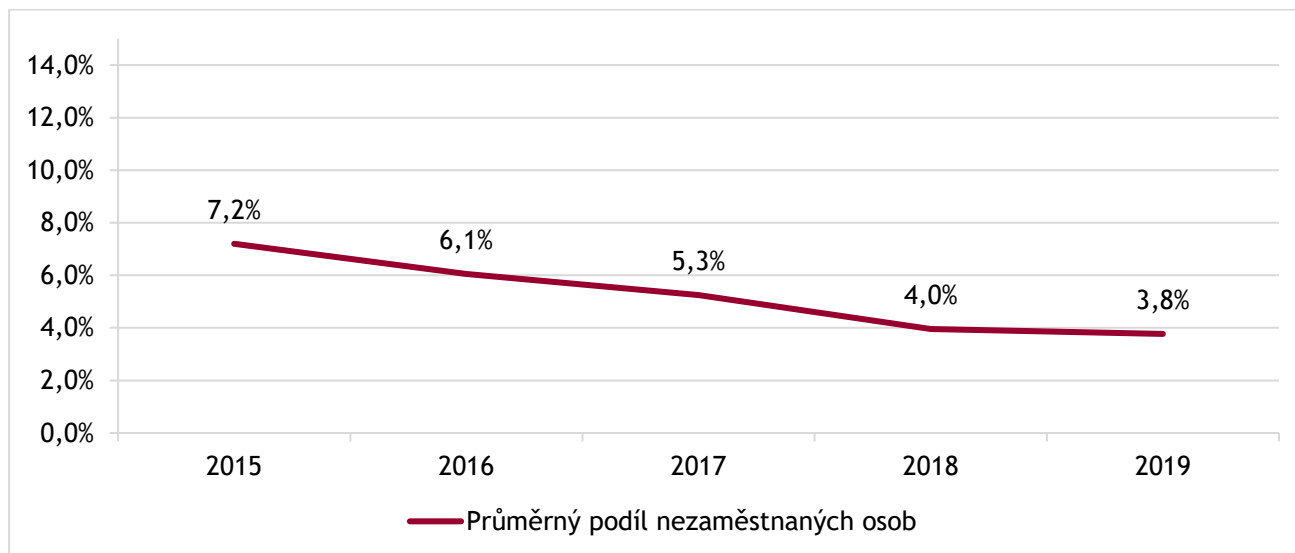
### 3.4 Trh práce a nezaměstnanost na území města

Dle ČSÚ na konci roku 2019 Úřad práce ČR evidoval celkem 1 383 dosažitelných uchazečů o zaměstnání. V tomto období činil podíl nezaměstnaných osob 3,77 %. Zároveň bylo v evidenci Úřadu práce ČR 508 volných pracovních míst. V grafu č. 5 je znázorněn vývoj průměrného podílu nezaměstnaných osob na sledovaném území. Vývoj odráží příznivý ekonomický vývoj ČR, kdy bylo možné v rámci celé republiky pozorovat pokles podílu nezaměstnaných osob. Od roku 2015 do roku 2019 tak klesl průměrný podíl nezaměstnaných osob ve



městě o 3,4 procentní body na hodnotu 3,8 %. Tato hodnota je oproti celorepublikovému průměru, který činí (k 31. 12. 2019) 2,9 %, vyšší.

Graf 5 - trh práce a nezaměstnanost – vývoj průměrného podílu nezaměstnaných osob na území Frýdku-Místku



Zdroj: Vlastní zpracování, MPSV

Doplňující informace k vývoji nezaměstnanosti na území města poskytuje tabulka č. 4. Z dat tabulky je zřejmé, že se snižujícím se podílem nezaměstnaných osob klesal počet dosažitelných uchazečů ve věku 15-64 let. Dále je možné pozorovat nárůst počtu volných pracovních míst za sledované období. V roce 2015 připadalo jedno volné místo na 7,2 dosažitelných uchazečů, v roce 2019 pak připadalo pouze **2,7 dosažitelných uchazečů na jedno volné místo**. Z toho vyplývá, že se situace na trhu práce významně zlepšila za sledované období. V současnosti je tak situace nezaměstnanosti na nejlepší úrovni za sledované období a zároveň mají uchazeči největší nabídku volných míst.

Tabulka 4 - trh práce a nezaměstnanost – nezaměstnanost ve Frýdku-Místku (v měsíci leden v daném roce)<sup>9</sup>

Rok	Dosažitelní uchazeči 15-64 let	Obyvatelstvo 15-64 let	Podíl nezaměstnaných osob	Pracovní místa v evidenci ÚP <sup>10</sup>
2015	2 804	38 936	7,20 %	389
2016	2 328	38 506	6,05 %	370
2017	1 990	37 906	5,25 %	442
2018	1 475	37 278	3,96 %	547
2019	1 383	36 671	3,77 %	508

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Dále se Koncepce zaměřuje na dlouhodobě nezaměstnané osoby, které jsou bez placené práce více než jeden rok. Doba trvání nezaměstnanosti je velmi užitečným ukazatelem při charakterizování dynamiky trhu práce na určitém území. Poměr mezi běžnou a dlouhodobou nezaměstnaností může totiž jasně vymezit regiony

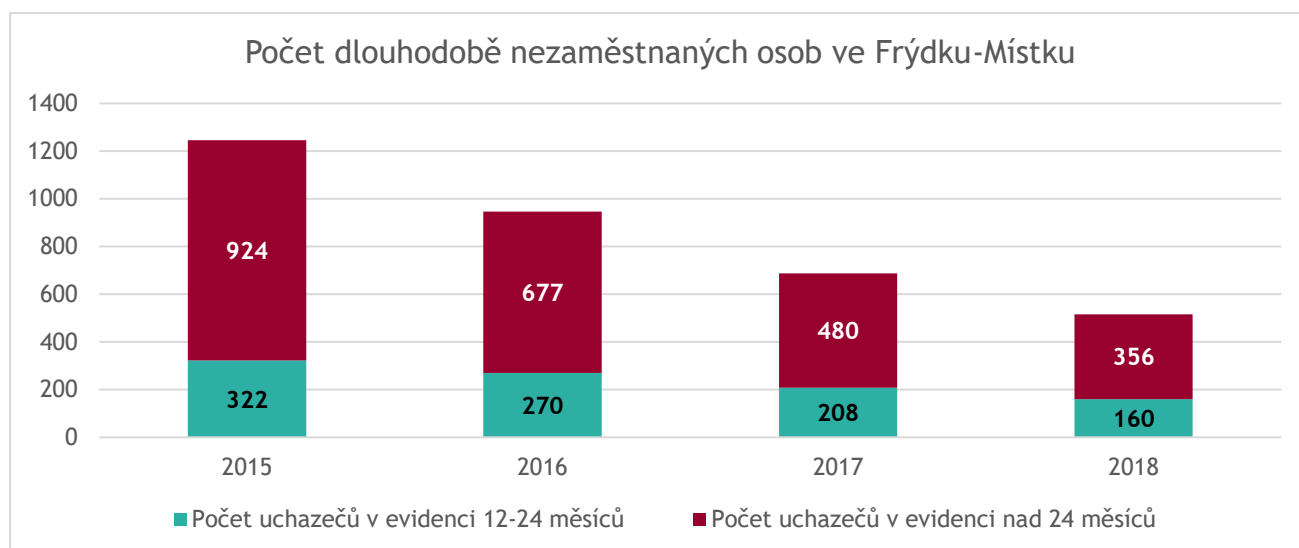
<sup>9</sup> ČSÚ. Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce a podíl nezaměstnaných osob – územní srovnání. czso.cz [online]. 2016-2020 [cit. 2020-08-28]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM12-D&pvoch=8106&sp=A&skupId=806&pvokc=65&c=v3%7E2\\_RP2018MP12DP31&str=v726](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM12-D&pvoch=8106&sp=A&skupId=806&pvokc=65&c=v3%7E2_RP2018MP12DP31&str=v726)

<sup>10</sup> Jedná se o počet pracovních míst v evidenci ÚP na konci daného roku

či skupiny obyvatel, které mají značné potíže na trhu práce. Jedná se především o stav při velmi nízké nezaměstnanosti, kdy její podstatný podíl tvoří dlouhodobě nezaměstnaní. Taková skutečnost může mít zásadní sociální a psychologické dopady na nezaměstnaného, které se mohou projevovat ztrátou společenských vztahů, ztrátou sebedůvěry a omezenou schopností komunikace. Dopady to má poté také na zaměstnavatele, kteří pochybují o motivaci osoby k práci, zachování odborných znalostí a dovedností a jsou méně ochotní takové osoby zaměstnat.<sup>11</sup>

Data dlouhodobé nezaměstnanosti jsou mírně odlišná než v tabulce nezaměstnanosti, jelikož se jedná o roční průměry. V roce 2015 tvořily dlouhodobě nezaměstnané osoby 43,9 % ze všech evidovaných nezaměstnaných osob. S tím, jak klesal v následujících letech podíl nezaměstnaných osob, se snižoval i podíl dlouhodobě nezaměstnaných osob. V roce 2016 podíl klesl o 5,8 procentních bodů na 38,1 %. V následujícím roce 2017 podíl klesl na 32,1 % a v roce 2018 na 31,9 %. Graf č. 6 obsahuje informace o počtu dlouhodobě nezaměstnaných osob ve Frýdku-Místku a zachycuje popsany vývoj. Z grafu je patrné, že klesal počet jak osob nezaměstnaných 12-24 měsíců, ale i osob nezaměstnaných déle než 24 měsíců. **Celkově za sledované období klesl počet dlouhodobě nezaměstnaných osob z 1 246 na 516 osob.** Z těchto 516 osob tvoří 67,1 % muži a 32,9 % ženy. Z toho vyplývá, že ekonomický vývoj a nedostatek pracovní síly umožnil velké části dlouhodobě nezaměstnaných osob najít si placenou práci a zlepšit tak svou ekonomickou a sociální situaci.

Graf 6 - počet dlouhodobě nezaměstnaných osob ve Frýdku-Místku<sup>12</sup>



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

S problematikou nezaměstnanosti souvisejí také exekuce, jelikož exekuce mohou být jedním z důvodů, proč osoby ztrácejí motivaci pracovat. Je to dáno tím, že je jim často většina čisté mzdy odejmuta a zároveň je snížena dostupnost podpory ve formě sociálních dávek. Z toho důvodu se tyto osoby uchylují k práci bez řádné smlouvy. Exekuce současně prohlubují špatnou ekonomickou situaci osob, které jsou jimi postiženy, což může tyto osoby ohrozit ztrátou bydlení. **Ve Frýdku-Místku bylo celkem 5 514 (11,4 % z obyvatel starších 15 let) obyvatel v roce 2017 v exekuci, přičemž průměrný počet exekucí na osobu v exekuci byl 4,8. Průměrná jistina na osobu byla 265 949 Kč a medián na osobu 84 351 Kč.** Z celkového počtu osob v exekuci tvořilo 13 % osob ve věku od 18-29 let, 6 % tvořili senioři ve věku 65 let a více a zbylých 81 % osoby ve věku 30-64 let. Za roky 2018 a 2019 nebyla data pro město dostupná, pouze pro okres za rok 2018. V tomto roce se počet osob

<sup>11</sup> BROŽOVÁ, Dagmar. Společenské souvislosti trhu práce. Praha: SLON, 2003. ISBN 80-86429-16-4.

<sup>12</sup> Data za rok 2019 nebyla při zpracování dostupná, ale byla vyžádána od ČSÚ



v exekuci v okrese Frýdek-Místek snížil o 6,3 % a lze tak předpokládat, že město zažilo obdobný pokles.<sup>13</sup> Z toho lze odhadnout, že v roce 2018 byl počet osob v exekuci ve městě cca 5 200.

V rámci analýzy trhu práce je vhodné se zaměřit také na ekonomické subjekty se sídlem na území ORP Frýdku-Místku, protože ekonomické subjekty mohou předurčovat nabídku práce na daném území a odrážejí tak částečně i vývoj nezaměstnanosti. Jelikož jsou obce v ORP v blízkosti města Frýdku-Místku a obyvatelé často za prací dojíždějí, byla provedena analýza ekonomických subjektů pro celé ORP. Tabulka č. 5 obsahuje data o vývoji počtu ekonomických subjektů se zjištěnou aktivitou a vychází z dat Registru ekonomických subjektů. V návaznosti na klesající podíl nezaměstnaných osob je v tabulce možné pozorovat nárůst počtu ekonomických subjektů. V porovnání s výchozím rokem 2010 došlo za sledované období k relativnímu nárůstu počtu ekonomických subjektů o 9,9 %, absolutní nárůst čítal 1 172 subjektů s tím, že většinu tvořily obchodní společnosti. U fyzických osob došlo pouze k mírnému nárůstu počtu subjektů.

Tabulka 5 - trh práce a nezaměstnanost – ekonomické subjekty v ORP Frýdku-Místku (subjekty se zjištěnou aktivitou)

Rok	Ekonomické subjekty celkem	Obchodní společnosti	Fyzické osoby	z toho soukromí podnikatelé podnikajících dle živnostenského zákona	z toho zemědělství podnikatelé
2010	11 783	1 680	9 409	8 567	254
2011	12 396	1 788	9 852	9 010	259
2012	12 796	1 953	9 851	8 992	255
2013	12 539	2 048	9 523	7 906	236
2014	12 202	2 004	9 512	8 215	235
2015	12 333	2 067	9 594	8 275	356
2016	12 170	2 053	9 483	8 241	369
2017	12 632	2 319	9 613	8 571	383
2018	12 955	2 453	9 781	8 772	388

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

V příštích letech se dle prognóz makroekonomického vývoje ČR, vypracované Ministerstvem financí ČR, počítá se stagnací nezaměstnanosti, avšak v rámci města je stále prostor pro mírné snižování podílu nezaměstnaných. Dále se předpokládá zvyšování mezd a platů v průměru o 5,4 % v roce 2020 díky současnému napjatému stavu na trhu práce, kdy přetrvává nedostatek pracovní síly. Dále bude na růst mezd tlačit zvyšování minimální a zaručené mzdy a růst platů v sektoru vládních institucí. Tím bude ovlivněna spotřeba domácností a dle odhadů vzrostou výdaje na konečnou spotřebu v roce 2020 o 2,6 %.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> OTEVŘENÁ SPOLEČNOST. Mapa exekucí. Mapaexekuci.cz [online]. 2019 [cit. 2020-02-19]. Dostupné z: <http://mapaexekuci.cz/>

<sup>14</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ. Šetření prognóz makroekonomického vývoje ČR [online]. 2019 [cit. 2019-10-31]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/47-kolokvium--setreni-prognoz-makroekono-35203>



### Shrnutí

- Popsaný jev klesajícího počtu obyvatel ve městě v minulosti (viz kapitola 3.2) a prognóza klesajícího počtu obyvatel (viz kapitola 3.3) by mohly způsobit alespoň částečně možné snížení poptávky po bydlení a částečné uvolnění bytů na trhu bydlení. Tyto volné byty jsou pak dostupné a je možné je využít i pro sociální bydlení. Je však nutné vzít rovněž v úvahu trend ve snižování průměrného počtu členů domácnosti.
- Ve Frýdku-Místku je relativně starší obyvatelstvo oproti ČR. Na základě toho lze předpokládat dřívější projev demografického stárnutí populace ve městě. Na základě prognózy lze usuzovat, že v následujících 10 letech vzroste počet obyvatel ve skupině 65 let a více o více než 2 000. Významně se také zvýší počet obyvatel ve věku 85 let a více. Tito obyvatelé budou často tvořit jednočlenné domácnosti a budou vyžadovat podporu při zvládání každodenních činností, jelikož nebudou schopni samostatně bydlet bez další podpory. Pro zajištění bydlení takto početné skupiny seniorů budou potřeba bezbariérové či částečně bezbariérové malometrážní byty včetně dostatečné kapacity sociálních služeb (pečovatelská služba, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem a další).
- Ze statistik o nezaměstnanosti vyplynulo (viz kapitola 3.4), že ekonomický vývoj a nedostatek pracovní síly umožnil velké části dlouhodobě nezaměstnaných osob si najít placenou práci a zlepšit tak svou ekonomickou a sociální situaci.
- Ve Frýdku-Místku žije relativně vysoký počet obyvatel v exekuci (viz kapitola 3.4). Tato skutečnost představuje rizikový faktor pro udržení si bydlení. Jedná se především o skupinu osob sociálně slabých, tedy osoby nacházející se dlouhodobě v nepříznivé finanční situaci, osoby dlouhodobě nezaměstnané, osoby pobírající sociální dávky a jiné. Tyto osoby mají často dluhy na nájemném a službách spojených s bydlením. Těmto osobám je potřeba poskytnout pomoc v oblasti dluhů a exekucí, aby mohly bydlet v nájemném bydlení s řádnou smlouvou, resp. si takové bydlení udržet.





## 4. POPIS SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ

V následující kapitole je zpracován popis sociálního vyloučení na území města Frýdku-Místku v podobě sociálně vyloučených lokalit, ubytovacích zařízení se schváleným provozním řádem, azylových domů a nocleháren. Dále je zpracována analýza lokální situace lidí bez bydlení a lidí ohrožených ztrátou bydlení. Mezi osoby ohrožené ztrátou bydlení patří takové osoby, které nemají dostatek finančních prostředků, neplní své finanční závazky, nefinanční závazky nebo ztratí právní nárok na stávající bydlení.<sup>15</sup> V poslední řadě byly specifikovány potřeby cílových skupin.

Sociální vyloučení je proces, při kterém osoby či skupiny osob ztrácejí přístup k nezbytným zdrojům pro zapojení se do sociálních, ekonomických a politických aktivit společnosti. Primárními důsledky sociálního vyloučení jsou chudoba, nízké příjmy, diskriminace, nízké vzdělání nebo špatné životní podmínky. Sociální vyloučení se následně projevuje životem v prostorově vyloučených částech obce, dlouhodobou nezaměstnaností, závislostí na návykových látkách, nízkou kvalifikací a špatným zdravotním stavem. Takové podmínky mají často za následek dysfunkčnost rodinného prostředí, která může vést až k rozpadu rodiny nebo ztrátě sebeúcty a vytváří tak pocity beznaděje a přesvědčení, že nelze ovlivnit tuto sociální situaci. Další následky sociálního vyloučení se mohou projevit ve vytváření sociálního prostředí, které postrádá instituce, role a hodnoty potřebné k úspěchu ve společnosti, ve vytváření uzavřených světů a vznik vzorců chování, jež představují v daném prostředí mechanismy přežití, ale v prostředí většinové společnosti jsou maladaptivní.

### 4.1 Sociálně vyloučené lokality

Sociálně vyloučená lokalita (dále též „SVL“ nebo „lokalita“) označuje prostor, kde se koncentrují lidé s charakteristickými znaky sociálního vyloučení. Tato místa jsou pak ostatními obyvateli negativně vnímána a označována za problémová místa. Existuje několik faktorů, které definují sociálně vyloučenou lokalitu. Lokalitu můžeme považovat za sociálně vyloučenou, pokud faktory omezují obyvatele v přístupu na otevřený trh práce; přístupu k veřejným službám, včetně sociálních služeb či vzdělávání; kontaktu se sociálním okolím; řešení osobní krize (zadlužení, nemoc apod.) a politické participaci či omezují schopnosti a dovednosti těchto možností využívat. Zvláštní postavení má v sociálním vyloučení etnicita.<sup>16</sup>

V rámci koncepce sociálního bydlení jsou sociálně vyloučené lokality podstatnou problematikou, jelikož v těchto lokalitách mají obyvatelé ztížený přístup ke kvalitnímu bydlení, což je jeden z negativních jevů těchto míst. Podmínky pro život jsou v tomto bydlení na velmi špatné úrovni s nízkou kvalitou vybavení a hygienické podmínky jsou nevyhovující. Ke zhoršení situace vede zadluženost rodin, neplacení nájmu, propadnutí závislosti, nečekané výdaje a finanční negramotnost.

Detailní informace o sociálně vyloučené lokalitě města obsahuje Zpráva o vybraných otázkách sociálního vyloučení a nástrojích sociálního začleňování ve Frýdku-Místku z roku 2013.<sup>17</sup><sup>18</sup> Sociálně vyloučená lokalita se nachází na okraji města Frýdku-Místku a je tvořena celkem 7 ulicemi (Míru, Dlouhá, Sokolská, V. Vantucha, Křížíkova, Hutní a Skautská), které hraničí s průmyslovou zónou. Území je protnuto železniční tratí, která ho dělí na dvě části. Lokalita je de facto tvořena dvěma samostatnými vyloučenými lokalitami, které k sobě přiléhají. V lokalitě se nacházejí zejména starší nízkopodlažní bytové domy, přičemž vlastnická struktura je různorodá. V ulicích Míru a Dlouhá má město ve svém vlastnictví 6 bytových domů s celkovým počtem 57 bytů.

<sup>15</sup> ŠIMÍKOVÁ, Ivana, Robert TRBOLA, Jan MILOTA, Magda FRIŠAUFOVÁ a Jiří VYHLÍDAL. Riziko ztráty bydlení a jeho prevence [online]. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2016 [cit. 2020-03-31]. Dostupné z: [http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz\\_415.pdf](http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_415.pdf)

<sup>16</sup> GAC SPOL. S R. O. Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR. Esfcr.cz [online]. 2015 [cit. 2019-12-19]. Dostupné z: [https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/analiza\\_socialne\\_vyloucenych\\_lokalit\\_gac.pdf](https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/analiza_socialne_vyloucenych_lokalit_gac.pdf)

<sup>17</sup> VÝZKUMNÝ ÚSTAV PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. Situační analýza – Zpráva o vybraných otázkách sociálního vyloučení a nástrojích sociálního začleňování ve Frýdku – Místku [online]. 2013 [cit. 2020-03-19]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/20581497-Situační-analýza-zprava-o-vybraných-otázkách-socialního-vyloučení-a-nástrojích-socialního-zaclenování-ve-frydku-mistku.html>

<sup>18</sup> V roce 2015 byly, dle mapy sociálně vyloučených lokalit na území ČR, v ORP Frýdku-Místku 2 SVL s odhadovaným počtem osob 700-800. Novější data o lokalitách nejsou dostupná.

Sociálně vyloučenou lokalitu obývá zhruba 800 osob, z čehož přibližně 540 tvoří obyvatelé s přiznanou romskou etnicitou.

O aktuálním stavu v SVL informovala v rozhovoru pracovnice oddělení sociální prevence odboru sociálních služeb Magistrátu města Frýdku-Místku. Z komunikace vyšlo najevo, že v současnosti (březen 2020) **v lokalitě bydlí přibližně 800 osob, klienty terénních sociálních pracovníků tvoří asi 200 z nich**. Situace se zde od roku 2013, mimo zrušených ubytoven, zásadně nezměnila. Ke zlepšení situace v lokalitě výrazně přispělo nově vybudované Komunitní centrum v ulici Míru, které poskytuje důstojné prostory pro setkávání a aktivity obyvatel sociálně vyloučené lokality. Tyto prostory před vybudováním komunitního centra chyběly. Vybudováním komunitního centra došlo také ke zlepšení přilehlého okolí, a to nejen po estetické stránce (rekonstrukce budovy). Komunitní centrum totiž nabídlo otevřený prostor umožňující lidem scházet se, společně vytvářet aktivity a řešit sdílené problémy s cílem zlepšit sociální situaci jednotlivců a komunity jako celku. Komunitní centrum umožnilo místním obyvatelům zapojit se do spoluvytváření prostředí lokality, podílet se na zlepšování kvality života místních obyvatel, získat vliv nad životními podmínkami v lokalitě a naučit se realizovat jejich občanská práva a povinnosti.

O osobách v lokalitě nejsou vedeny souhrnné záznamy o nezaměstnanosti nebo exekucích, ale slabá finanční gramotnost a zadluženost vůči městu nebo pronajímatelům je mezi obyvateli lokality častá. Z toho důvodu je poradenství v lokalitě poskytováno především v oblasti financí a bydlení.

Bydlení v lokalitě je různé, nachází se zde různě velké byty s různě početnými domácnostmi, mezigenerační domácnosti však nejsou výjimkou a obyvatelé zde žijí v předlidských bytech. Byty jsou zde ve vlastnictví města i soukromých osob. Stav bytů a jejich vybavenost je na špatné úrovni, některé byty nemají vlastní sociální zařízení a musí ho tak sdílet s dalšími domácnostmi. U bytů ve vlastnictví města jsou potřebné opravy a rekonstrukce, ale ty jsou v současnosti v lokalitě pozastavené na neurčitou dobu.

Obyvatelé, kteří mají zájem o zajištění kvalitnějšího nájemního bydlení, mohou podat žádost o pronájem obecního bytu, oslovit společnost Heimstaden Czech s.r.o. (dříve RESIDOMO, s.r.o.), jakožto jednoho z největších pronajímatelů nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji, nebo využít nabídky soukromých vlastníků. Podmínkou však je mít uhrazeny veškeré závazky vůči výše uvedeným subjektům. Tato podmínka je ovšem značnou komplikací pro osoby ohrožené sociálním vyloučením či osoby sociálně vyloučené. Právě dluhy vůči soukromým pronajímatelům a dále pak dluhy na komunálním odpadu, pokutách (vůči městu) apod. patří mezi nejčastější příčiny odmítnutí zájemce. Možnost pronájmu bytů od soukromých vlastníků má značná úskalí, zejména pak diskriminační přístup majitelů nemovitostí, vysoké kauce a také provize realitních kanceláří.

Bytové problémy, resp. problémy se získáním nájemního bydlení, řeší obyvatelé lokality sestěhováním se do společných, vícegeneračních jednotek, příp. využívají možnosti bydlení na ubytovnách. Podle výše uvedené sociální pracovnice žijí v sociálně vyloučené lokalitě i klienti, kteří by byli schopni bydlet sami v režimu sociálního bydlení podpurnými službami. Jako nástroj předcházení ztrátě bydlení se osvědčila možnost úhrady dluhů prostřednictvím splátkových kalendářů a také dlouhodobá práce s klientem a poskytování poradenství v oblasti finanční gramotnosti. Potenciál pro zlepšení stavu vidí ve zvyšování finanční gramotnosti klientů a jejich oddlužení, což je zásadní problém a překážka v získání lepšího bydlení.

Jako hlavní problém ke zlepšení stavu vidí zástupce zařízení SÁRA ze Slezské diakonie v tom, že bydlení je drahé a obyvatelé nemohou na zaplacení jistoty a nemohou si dovolit dávat tak vysoké částky za nájem. Problém také spatřuje v nezájmu soukromých poskytovatelů nájemního bydlení takovým osobám poskytnout byt. Neadekvátní či nekvalitní bydlení negativně ovlivňuje i další oblasti, jako jsou vzdělávání dětí a mládeže a prevence onemocnění. Děti, které nemají stabilní bytové zázemí či žijí v nevyhovujících bytových podmínkách, potřebují dlouhodobou, intenzivní a individuální předškolní přípravu. Základní škola a mateřská škola Frýdek-Místek, El. Krásnohorské 2254, Frýdek-Místek, na které je největší koncentrace romských žáků ze sociálně vyloučené lokality, zřídila pozici sociálně-pedagogického pracovníka. Sociálně-pedagogický pracovník

je zaměstnancem školy, působí jako prostředník mezi pracovníky školy a rodiči žáků, spolupracuje s terénními sociálními pracovníky města a účastní se preventivních aktivit pořádaných pro obyvatele sociálně vyloučené lokality. Nevhodné bytové podmínky jsou pak jedním z činitelů podílejících se na školní neúspěšnosti dětí ze sociálně vyloučené lokality. Nízká kvalita bytů a absence sociálních zařízení také snižuje hygienický standard obyvatel lokality a vytváří podmínky pro velmi špatný stav, který se odráží na zdravotní situaci osob.

Obecně platí, že obyvatelé vyloučených lokalit mají větší problémy s dostupností zdravotní péče. Statutární město Frýdek-Místek má zřízenou funkci zdravotně sociálního pracovníka, který zároveň působí jako terénní sociální pracovník. Pracovní náplní zdravotně sociálního pracovníka je šířit osvětu v oblasti hygienických návyků, životosprávy a zdravého životního stylu, jak u dětí, mladistvých, tak i dospělých; sledovat nové trendy v péči o zdraví obyvatelstva. Pracovník motivuje k péči o zdravý životní styl, duševní hygienu, životosprávu žen v období těhotenství a v období po porodu, vyloučení rizikového sexuálního chování; poučuje o možnostech bezpečného a chráněného intimního života, rizicích pohlavních nemocí a užívání antikoncepce jako prevence předčasného rodičovství. Snaží se o minimalizaci důsledků tohoto zanedbávání.

## 4.2 Ubytovny

Na území města Frýdku-Místku se nachází celkem 6 ubytoven se schváleným provozním řádem.<sup>19</sup> Všechny ubytovny jsou v soukromém vlastnictví. **Celková kapacita ubytoven je 905 lůžek** s tím, že většina lůžek se nachází v Hotelovém domě Paskov, kde je dle seznamu celkem 703 lůžek. Detailní informace o jednotlivých zařízeních poskytuje tabulka č. 6.

V minulosti došlo k uzavření několika ubytoven, a to v souvislosti s výskytem sociálně nežádoucích jevů v jejich okolí. Městská ubytovna na ul. Palkovická č. p. 2205 byla do 31. 5. 2017 provozována soukromou společností Sey, s.r.o. Město rozhodlo o výpovědi smlouvy o nájmu nemovitosti a ubytovnu od 1. 6. 2017 uzavřelo. Vedle toho město ukončilo provoz ubytovny v Sokolské ulici č. p. 1347, a to k 31. 8. 2015.

Podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, může obec vyhlásit tzv. bezdoplatkové zóny v oblastech se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů, kde nebudou mít obyvatelé nárok na doplatek na bydlení. Za sociálně nežádoucí jevy je považováno porušování veřejného pořádku, nepříznivé vlivy působící na děti, výskyt osob pod vlivem návykových látek a další. **V reakci na problémové oblasti vyhlásilo město v roce 2018 opatření obecné povahy, které se od 4. ledna 2018 vztahovalo na 4 domy, v nichž byly provozovány soukromé ubytovny.** Do těchto ubytoven nebyly nově přistěhovaným osobám vypláceny doplatky na bydlení. Jednalo se o domy v ulici F. Čejky č. p. 172, dále dva domy s č. p. 2062, 2063 a 1346 na ulici Míru a také dům č. p. 1352 na ulici Křížíkova. Již na konci října roku 2018 byly uzavřeny 2 ubytovny, nejdříve byla uzavřena ubytovna v ulici Míru s kapacitou 50 lůžek a následně v ulici F. Čejky s kapacitou 30 lůžek.

Po zrušení ubytovny v ulici F. Čejky byly převážně ženy samoživitelky umístěny do Azylového domu SÁRA a ubytovny pro ženy na ulici ČSA. Klientům ubytovny byly předány kontakty na sociální pracovníce a jiné ubytovací zařízení i mimo město, jelikož mnoho klientů nebylo občany Frýdku-Místku.<sup>20</sup> Následně zanikly i zbylé dvě ubytovny, na které se vztahovalo vyhlášené opatření obecné povahy. Z rozhovoru s pracovnící oddělení sociální prevence odboru sociálních služeb Magistrátu města Frýdku-Místku vyplynulo, že většina klientů se po uzavření výše uvedených ubytoven přestěhovala na ubytovnu Paskov nebo využila služby azylových domů, nocleháren apod. Někteří klienti se také přestěhovali do okolních měst, např. do Havířova, Ostravy nebo Karviné. Na ulici se obyvatelé zrušených ubytoven neocitli díky intenzivní sociální práci.

Z komunikace s pracovníkem Domova Přístav Frýdek-Místek, který je poskytovatelem služby domovy se zvláštním režimem, vyplynulo, že některým osobám také poskytl ubytování po zrušení ubytoven a zároveň

<sup>19</sup> Na základě seznamu ubytoven se schváleným provozním řádem k 30. 9. 2019

<sup>20</sup> MATĚJÍKOVÁ, Jana. Ve městě skončila další ubytovna. FrydekMistek.cz [online]. 2018 [cit. 2020-03-02]. Dostupné z: <https://www.frydekMistek.cz/cz/obcan/0699725-ve-meste-skoncila-dalsi-ubytovna.html>



bylo potvrzeno, že při zrušení probíhala spolupráce mezi ubytovny, klienty, městem a poskytovateli sociálních služeb. Na základě komunikace se Slezskou diakonií bylo potvrzeno, že osoby z ubytoven využily také jejich zařízení, ale nemohli být přijati všichni žadatelé z důvodu omezené kapacity. Bylo zmíněno, že někteří klienti šli do jiných měst, například Třince nebo Havířova, kde bylo dostupnější bydlení.

**Tabulka 6 – ubytovny se schváleným provozním řádem na území města Frýdku-Místku (k 30. 9. 2019)<sup>21</sup>**

Název	Adresa	Kapacita	Cena	Web
<b>Ubytovna pro ženy</b>	<b>ČSA 500, 73801 Frýdek-Místek</b>	<b>19 lůžek</b>	<b>3 660 Kč za měsíc (2 100 Kč za dítě)</b>	
Ubytovna ELIMO	Krátká 1177, 73801 Frýdek-Místek	52 lůžek	3 800 Kč za měsíc	<a href="http://www.elimosro.cz/?cs/ubytovna-ubytovani/frydek-mistek-kratka">http://www.elimosro.cz/?cs/ubytovna-ubytovani/frydek-mistek-kratka</a>
Ubytovna Pracák	Nádražní 1088, 73801 Frýdek-Místek	33 lůžek	4 030 Kč za měsíc	<a href="http://www.ubytovnapracak.cz/">http://www.ubytovnapracak.cz/</a>
Ubytovna Gustlíček	J. Čapka 743, 73801 Frýdek-Místek	20 lůžek	5 000 Kč za měsíc	
Ubytování Mazoch	Křížíkova 2366, 73801 Frýdek-Místek	78 lůžek	3 800 Kč za měsíc	<a href="https://www.ubytovani-mazoch.cz">https://www.ubytovani-mazoch.cz</a>
<b>Hotelový dům Paskov</b>	<b>Pionýrů 1757, 73802 Frýdek-Místek</b>	<b>703 lůžek</b>	<b>3 750 Kč za měsíc (5 500 Kč jednolůžkový)</b>	<a href="http://www.hotelovydumpaskov.cz/ubytovani.php">http://www.hotelovydumpaskov.cz/ubytovani.php</a>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě elektronické komunikace s majitelem ubytovny Gustlíček bylo zjištěno, že průměrná obsazenost za rok 2019 se pohybovala okolo 80 %. Dle majitele nejčastěji ubytovnu využívají dělníci pro krátkodobé ubytování, ne delší než 2-3 týdny. Tito hosté tvoří přibližně 80 % všech hostů, zbytek tvoří různí hosté využívající ubytování z různých důvodů, ale najdou se i problémoví hosté, kteří ničí vybavení a dělají nepřiměřený hluk. Z telefonického rozhovoru s provozovatelem ubytoven ELIMO, Mazoch a Pracák vyplynulo, že neubytovávají lidi v bytové nouzi, kteří pobírají příspěvky, případně doplatky na bydlení. Na těchto ubytovnách jsou v naprosté většině ubytování zahraniční pracovníci. Ubytovna ELIMO měla za rok 2019 celoročně naplněnou kapacitu a ubytované osoby zde bydlí zpravidla déle než 3 měsíce. V případě Ubytovny Pracák je situace velmi podobná, kapacita je téměř stále naplněna a je zde ubytována pouze jedna osoba pobírající sociální dávky, která zde bydlí více než dva roky. Provozovatel Ubytování Mazoch vytíženost zařízení nesdělil, ale neubytovává zde osoby pobírající sociální dávky. **Z těchto zjištění vyplývá, že obyvatelé ubytování na ubytovnách ELIMO, Pracák, Gustlíček a Mazoch nejsou relevantní cílovou skupinou sociálního bydlení a dále se jimi koncepce nezabývá.**

Hotelový Dům Paskov je rozdělený na ubytovnu a hotel, hotel má kapacitu 80 lůžek, který ve většině využívají firmy a turisté. Zbýlá lůžka jsou určena pro ubytovnu. Na základě telefonické komunikace se zástupcem Hotelového domu Paskov bylo zjištěno, že v únoru 2020 byla **naplněnost kapacity 85 %**, což znamená, že bylo obsazeno přibližně 598 lůžek. Ne všechna lůžka mohla být obsazena, jelikož v některých pokojích probíhá rekonstrukce. Bylo také zmíněno, že někteří hosté bydlí ve třílůžkovém pokoji sami, a tak nemohou být lůžka zcela obsazena. Na pokojích je dostupné základní vybavení a na každém patře je sdílená kuchyň.

Ubytovna je určena především pro dospělé a děti se zde prakticky nevyskytují. Většinou **ubytovnu využívají jednotlivci muži a případně páry**, kteří mají ve většině trvalé bydliště ve Frýdku-Místku. Dále bylo zjištěno, že přibližně polovinu ubytovaných tvoří dělníci a druhou polovinu tvoří osoby s nízkými příjmy, kterých je tedy

<sup>21</sup> Tučně zvýrazněné ubytovny jsou relevantními pro cílovou skupinu, ostatní ubytovny neposkytují ubytování cílové skupině



přibližně 250, z toho je **17 osobám vyplácen doplatek na bydlení**. Někteří z ubytovaných využívají terénní služby (např. program Prevence bezdomovectví Slezské diakonie), anebo s nimi pracují sociální pracovníci v rámci terénní sociální práce. Osoby s nízkými příjmy setrvávají na ubytovně po různou dobu, a není výjimkou, že zde tyto osoby bydlí i několik let. Bylo zmíněno, že některé osoby musí ubytovnu opustit kvůli potížím s placením za ubytování, ale četnost takových případů nebyla určena. Od ubytovaných je požadována jistota jednoho měsíčního nájmu, kterou mohou splácet. Z toho plyne, že zde není bariéra potřeby mít našetřeno na jistotu. Bylo zmíněno, že někteří ubytovaní bydlí ve třílůžkovém pokoji sami, a tak nemůže být kapacita lůžek využita 100 %. Jako největší bariéru v získání nájemního bydlení vidí zástupce ubytoven Paskov a Ubytovny pro ženy v nízkých příjmech klientů a jejich nízké finanční gramotnosti, což způsobuje, že nejsou schopni našetřit na požadovanou jistotu na zajištění si bydlení na standardním trhu s nájemním bydlením, která je pro ně příliš vysoká. Na otázku, jaké bydlení využívají osoby po opuštění ubytovny, neměla kontaktovaná osoba přesnou odpovědět, jelikož tyto informace neevidují.

Ubytovna pro ženy měla v únoru 2020 **celkem 10 ubytovaných osob, z toho bylo 7 dospělých žen a 3 děti**. Z těchto žen jsou 3 seniorky, které mají příliš nízké příjmy na to, aby získaly byt v nájemním bydlení. Mezi ženami jsou 3 ženy samoživitelky, jedna z nich je zaměstnaná a dvě jsou nezaměstnané, z nichž jedna je příjemcem doplatku na bydlení. **Tyto ženy pocházejí z dříve uzavřených ubytoven**. Kapacita ubytovny tak byla naplněna z 50 %. Mezi osobami ubytovanými na ubytovně nejsou příliš časté problémy s placením za ubytování jako v případě osob v Hotelovém domě Paskov. Doba využití ubytování je také různá a po skončení pobytu v ubytovně se osoby přesouvají buď do sociálních bytů města Frýdku-Místku, nájemních bytů na trhu nájemního bydlení nebo do pobytových služeb jako jsou azylové domy pro ženy, případně noclehárny pro ženy.

#### **4.3 Azylové domy, noclehárny a domovy se zvláštním režimem**

Na území města provozuje sociální služby azylové domy a noclehárny pouze jeden poskytovatel, a to Slezská diakonie. Poskytovatel provozuje na území města hned několik zařízení, přičemž **celková kapacita azylových domů činí 73 lůžek. Pro noclehárny je celková kapacita 28 lůžek**. Detailní informace o jednotlivých zařízeních jsou znázorněné v tabulce č. 7.





Tabulka 7 – azylové domy a noclehárny na území města Frýdku-Místku

Název	Poskytovatel	Kapacita	Adresa	Poznámka
SÁRA Frýdek-Místek, Azylový dům pro matky s dětmi	Slezská diakonie	26 lůžek	Bruzovská 328, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1	azylový dům pro matky s dětmi
SÁRA Frýdek-Místek, Azylový dům pro ženy	Slezská diakonie	1 lůžko	Komenského 159, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	azylový dům pro ženy
		10 lůžek	Bruzovská 328, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1	azylový dům pro ženy
BETHEL Frýdek-Místek, Azylový dům	Slezská diakonie	32 lůžek	Bahno-Příkopy 1309, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	azylový dům pro muže
		2 lůžka	Komenského 159, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	samostatné bydlení
		1 lůžko	Jiřího Trnky 72, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	samostatné bydlení
		1 lůžko	Československé armády 799, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	samostatné bydlení
SÁRA Frýdek-Místek, Noclehárna pro ženy	Slezská diakonie	6 lůžek	Bruzovská 328, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1	noclehárna pro ženy
BETHEL Frýdek-Místek, noclehárna	Slezská diakonie	22 lůžek	Bahno-Příkopy 1309, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1	noclehárna pro muže

Zdroj: Vlastní zpracování, Registr poskytovatelů sociálních služeb

### BETHEL Frýdek-Místek

Na základě komunikace s poskytovatelem služeb Slezská diakonie bylo zjištěno, že **průměrná obsazenost** zařízení BETHEL Frýdek-Místek, **azylový dům pro muže, v roce 2019 činila 92 %**. V případě naplněné kapacity je obvyklá čekací doba 2-3 týdny s tím, že v letním období bývají volné kapacity a v zimním období je kapacita zpravidla naplněna. U samostatného bydlení je aktuální obsazenost 100 %. O tuto formu bydlení může klient projevit zájem, ale pro umístění jsou stanovena kritéria. Klient pak může v samostatném bydlení setrvat až 2 roky, z toho důvodu lze očekávat dlouhou čekací dobu na lůžko. V roce 2019 byla průměrná obsazenost 100 %. **Průměrná obsazenost** zařízení BETHEL Frýdek-Místek, **noclehárna pro muže, v roce 2019 činila 61 %**. **V zimním období se obsazenost zařízení pohybuje dlouhodobě od 65 do 85 %**, a to v závislosti na počasí.

V zařízení BETHEL jsou různí klienti, ale často využívají tuto službu v případě problému se závislostí, kdy následkem toho ztratí práci a nemohou si dovolit platit nájem, což vede ke ztrátě bydlení. Děje se tak i kvůli rozvodu nebo rozchodu. Osoby ze SVL využívají zařízení spíše výjimečně, a to z důvodu nedostupnosti této služby pro páry a rodiny, které by se musely oddělit. V poslední době využívají **azylový dům i noclehárnu také senioři, kteří si nemohou dovolit bydlení jinde**. Zástupce služby pozoruje tendenci stárnutí klientů služby obecně. Dle poskytovatele není azylový dům nejvhodnější řešení pro lidi v seniorském věku, ale někteří mají dluhy z minulosti, případně exekuci a jiné problémy. U seniorů se již neočekává, že začnou pracovat a zvýší si tak příjem. Z důvodu nízkého příjmu musí zůstat v azylovém domě na dožití, jelikož nemají dostatečný příjem pro umístění do vhodné služby jako je domov pro seniory. Tito klienti využívají službu déle než jeden rok a aktuálně tvoří v azylovém domě asi třetinu klientů, ale využívají i noclehárnu.



Mimo problematiky seniorů je také aktuální problém s alkoholovými i nealkoholovými závislostmi klientů a duševními onemocněními jako je schizofrenie a jiné. S takovými klienty je i obtížná komunikace a zařízení není na takové klienty přizpůsobeno (z hlediska sociální práce s těmito lidmi).

**Klienti jsou často jednotlivci, a pokud jsou v páru, musejí žít odděleně v azylových domech pro ženy a pro muže.** Pokud by byl azylový dům i pro páry, vnímal by to poskytovatel pozitivně a vidí to jako lepší situaci, než aby páry musely žít na ulici společně, což se z důvodu nutnosti žít odděleně v azylových domech často děje. V případě samostatného bydlení by byla potřeba u klientů s duševními nemocemi intenzivní podpora, u seniorů by tak intenzivní podpora nebyla nutná, ale vše je závislé od individuálních potřeb klienta. Poskytovatel uvedl, že **většina klientů by ráda bydlela sama, ale na druhou stranu u nich panuje strach ze samoty.** Jde o individuální záležitost, klienti si v zařízení často zvyknou na prostředí a na pocit, že nejsou sami, cítí se tak bezpečně. Při osamostatnění poskytovatele kontaktují a dále chtějí sdílet to, co se jim přihodilo. Poskytovatel zde vidí problém, kdy je učí se o sebe postarat a když se osamostatní, mohou se z pocitu samoty dostat znovu do problémů.

Budova azylového domu a noclehárny BETHEL je **dlouhodobě v kritickém stavu.** V roce 2011 proběhla rekonstrukce elektroinstalace. Poskytovatel uvedl, že dispoziční řešení domu je nevhodné pro poskytování těchto služeb a technický stav je na velmi špatné úrovni. Vyskytují se zde časté potřeby oprav, není zde zavedena kanalizace, jsou stará okna, není zde tepelná izolace a dům je vytápěn elektrickým topením. Dle Střednědobého plánu rozvoje sociálních a navazujících aktivit statutárního města Frýdku-Místku na období 2019–2021 je naplánováno zajištění nových prostor pro tyto služby s kapacitou pro cca 80 osob, což by znamenalo také navýšení kapacity. Podstatné je, že oproti současnosti bude do nového zařízení bezbariérový přístup a některé pokoje budou bezbariérové, což je nutné s ohledem na potřeby klientů seniorů.

### **SÁRA Frýdek-Místek**

**Průměrná obsazenost zařízení SÁRA Frýdek-Místek, azylový dům pro matky s dětmi, v roce 2019 činila 100 %** a ve stejném roce tuto službu využilo 12 matek. Čekací dobu nelze objektivně určit, jelikož je závislá na uvolnění lůžka a zároveň na potřebnosti klienta, který se dle kritérií stanovených poskytovatelem nachází na určitém místě v evidenci žadatelů o sociální službu. SÁRA Frýdek-Místek, azylový dům pro ženy, měl rovněž v roce 2019 100% obsazenost a ve stejném roce **tuto službu využilo 29 žen.** Průměrně je obsazeno 100 % kapacity a čekací dobu nelze jednoznačně určit ze stejného důvodu, jaký je uveden výše. V případě naplněné kapacity jsou zájemci o službu vedeni v evidenci žadatelů a zároveň jim jsou nabízeny jiné azylové domy v jiných městech, případně poskytovatel jiná zařízení obvolá k zajištění služby. V případě, že matky nevyužijí jiné azylové domy, se ve většině případů obracejí na své příbuzné nebo známé. Zařízení SÁRA Frýdek-Místek, **noclehárna pro ženy**, za rok 2019 využilo celkem 22 žen, průměrná obsazenost nebyla blíže specifikována.

Většina žen, které do azylového domu přicházejí, **ztratily bydlení z důvodu neschopnosti platit nájem, zadlužily se a následně ztratily bydlení. Dalším důvodem může být rozvod nebo ukončení vztahu.** Příčinou již nebývá domácí násilí, v minulosti to bylo více časté, ale dnes je to většinou tak, že s partnerem ukončí vztah a ztratí bydlení. **V posledních dvou letech přichází do zařízení mnoho seniorek, kterým zemřel partner, a z důvodu ztráty části příjmu nejsou schopny hradit nájem.** Z 11 ubytovaných žen je více jak polovina seniorek. Některé klientky zařízení ztratily bydlení z důvodu předchozího vzniku závislosti na drogách. Z toho vyplývá, že hlavní překážkou v bydlení těchto žen je skutečnost, že nejsou schopny platit nájem (a to jednak z důvodu ztráty příjmu po úmrtí či ztrátě partnera a jednak z důvodu užívání návykových látek). Dle poskytovatele by byly schopné samy bydlet s podpůrnou službou. Je zapotřebí, aby měly k dispozici pracovníka, který by jim pomáhal a podporoval je v různých záležitostech spojených s bydlením a jeho udržením. Seniorky by dle poskytovatele byly schopné bydlet samy bez podpůrné služby, jelikož je hlavním problémem nedostatek financí, a ne nedostatek kompetencí k samostatnému bydlení.





Azylový dům pro ženy a matky s dětmi se nachází v budově bývalého dětského domova na ul. Bruzovská. Budova byla v roce 2011 komplexně zrekonstruována za účelem poskytování sociálních služeb azylového domu a noclehárny pro ženy.

### **Armáda spásy, Domov Přístav – Frýdek-Místek a Prevence bezdomovectví Frýdek-Místek**

Mimo ubytoven, azylových domů a nocleháren mohou osoby bez domova využít služby domov se zvláštním režimem, který ve Frýdku-Místku poskytuje Domov Přístav. Kapacita služby je 32 uživatelů. V roce 2019 služba uzavřela smlouvu na poskytování služby Domova Přístav F-M celkem s 39 uživateli. Služba je poskytována osobám bez domova, jejichž zdravotní a sociální stav vyžaduje péči druhé osoby.

Vedle toho pak organizace v rámci služby Prevence bezdomovectví zprostředkovává pro osoby bez přístřeší byty v rámci podnájemního vztahu, tzv. tréninkové byty. V rámci bydlení v tomto režimu se klient za podpory sociálního pracovníka služby připravuje na samostatné bydlení v nájemním bydlení, zároveň si spoří peníze na kauci a jeden nájem navíc. Zásadní je, že při změně režimu podnájemního bydlení a nájemního bydlení, zůstává současný byt klientovi. Po přechodu do nájemního bydlení již uživatelé využívají službu pouze v případě, pokud o ni sami požádají, jinak bydlí již samostatně. V roce 2019 disponovala Armáda spásy pro uživatele bez bytu nebo v nejistém bydlení 23 byty, v nichž bydlelo 82 osob (41 dospělých osob a 41 dětí). Služba poskytuje službu i mimo tyto podnájemní byty. Jedná se o případy, kdy majitelé bytů umožní uzavřít nájemní smlouvu s uživatelem nebo osobě hrozí ztráta stávajícího bydlení z důvodu jejího rizikového chování. Sociální služba pak poskytuje podporu uživateli při udržení tohoto bydlení.

Zajištění bytu pro tyto klienty vyžaduje spolupráci s vlastníky bytů ve městě. V minulosti se spolupráce s menšími soukromými vlastníky příliš neosvědčila. Služba primárně spolupracuje se společnostmi Heimstaden Czech s.r.o. (dále jen „Heimstaden“) a Stavební bytové družstvo Frýdek-Místek, které byty pro službu poskytují. V současnosti má služba 26 tréninkových bytů, od počátku roku 2020 celkem 5 bytů přešlo do režimu nájemního bydlení. Pro potenciální klienty je bariérou to, že vlastníci bytů si v bytech nepřejí osoby ze SVL, především romské etnikum. Další **bariérou je zadlužení klientů vůči těmto společnostem poskytující nájemní bydlení**, čímž nemohou byt získat. To platí i v případě dluhů vůči městu, kdy nemohou žádat o přidělení bytu v klasickém režimu. Další bariérou je to, že **výrazný podíl klientů je v exekuci a nemá zaměstnání**. Cílem je tyto bariéry překonat oddlužením, splácením dluhů, přestat čerpat dávky hmotné nouze a zajištění pravidelných příjmů např. čerpání pojistných dávek (starobní, invalidní důchody), zaměstnání aj.

#### **4.4 Obyvatelé bez bydlení a ohrožení ztrátou bydlení**

Nejnovější data o stavu počtu obyvatel vyloučených z bydlení poskytuje Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018, která vznikla ve spolupráci společnosti LUMOS a Platformy pro sociální bydlení. Ze zprávy vyplývá, že na území ČR se nachází přibližně 83 tisíc osob v 54 tisících domácnostech, které se nacházejí v závažné bytové nouzi. Ve zprávě je zmíněno, že polovina domácností v závažné bytové nouzi žije pouze ve 14 ORP (z celkových 22), přičemž ORP Frýdek-Místek je na 17. místě mezi ORP s nejvyšším počtem osob v bytové nouzi s celkovým počtem 680 osob a z toho 200 dětí. Celkem je tak na území města 420 domácností v bytové nouzi a z toho 320 bezdětných. Z domácností v bytové nouzi jich 160 žije v azylových domech a ubytovnách, 120 v nevhodných bytech a přechodných přebýváních a relativně vysoký počet (140) domácností je bez přístřeší.<sup>22</sup>

V roce 2019 proběhlo sčítání osob bez domova<sup>23</sup> ve 403 městech a obcích ČR a Frýdek-Místek byl jedním z těchto měst, kde bylo sčítání uskutečněno. Tato studie pracovala s osobami bez domova dle typologie

<sup>22</sup> PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ a LUMOS. Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018. Socialnibydeni.org [online]. 2019 [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

<sup>23</sup> Podrobné informace o celém projektu a aplikovaných metodách naleznete v souhrnné publikaci z projektu (Nešporová, O. Holpuch, P. 2019; Sčítání osob bez domova v České republice 2019; VUPSV, v. v. i.), která je volně dostupná ke stažení na adrese [http://praha.vupsv.cz/fulltext/vz\\_458.pdf](http://praha.vupsv.cz/fulltext/vz_458.pdf)



ETHOS, ve které byly zařazeny kategorie bez střechy a vybrané kategorie bez bytu. Počty tak představují osoby bez střechy – přežívající venku a v noclehárnách. Z kategorie bez bytu byly zařazeny osoby – v azylových domech, v domech na půl cesty, v obecních ubytovnách, ve vězeňských zařízeních a zdravotnických zařízeních s lůžkovou péčí, které neměly jiné ubytování, do kterého by se propuštěné osoby mohly vrátit.

Konkrétně ve Frýdku-Místku proběhlo v prvním dubnovém týdnu v roce 2019 úplné sčítání v terénu na předem identifikovaných místech v terénu a v zařízeních pro osoby bez přístřeší. V rámci sledovaných kategorií bylo sečteno **219 osob bez domova, z toho bylo 179 dospělých mužů a 40 dospělých žen**. Mezi osobami přežívajícími venku bylo 87 % mužů a 13 % žen. V noclehárnách byla situace obdobná, v době sčítání uvedlo noclehárnu jako obvyklé místo přespávání 87 % mužů a 13 % žen. V azylových domech žijí dvě třetiny mužů a třetina žen. Detailní informace o rozdělení osob bez domova dle obvyklého místa přespávání a pohlaví obsahuje tabulka č. 8.

**Tabulka 8 - obvyklé místo přespávání osob bez domova ve Frýdku-Místku**

Obvyklé místo přespávání	Počet osob			Podíl osob		
	Celkem	Z toho muži	Z toho ženy	Celkem	Z toho muži	Z toho ženy
Venku	142	123	19	64,8 %	86,6 %	13,4 %
Noclehárna	23	20	3	10,5 %	87,0 %	13,0 %
Azylový dům	54	36	18	24,7 %	66,7 %	33,3 %
<b>Celkem</b>	<b>219</b>	<b>179</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>	<b>81,7 %</b>	<b>18,3 %</b>

Zdroj: Výstupy ze sčítání osob bez domova ve Frýdku Místku v roce 2019

**Osoby bez domova žijící venku jsou nejčastěji ve věku 40-49 let (32,4 %) a 30-39 let (30,3 %).** Významně je také zastoupena kategorie osob ve věku 50-59 let. U osob bez domova žijících v noclehárnách je rozložení zastoupení věkových kategorií podobné, jako v případě osob žijících venku. Těmto osobám je nejčastěji 40-49 let (34,8 %) a 30-39 let (30,4 %). Rozdílné rozložení podílu věkových kategorií je patrné u osob žijících v azylových domech. Z dat je zřejmé, že tyto osoby jsou v průměru starší než osoby žijící venku nebo v noclehárnách. Nejvíce je zastoupena kategorie osob ve věku 50-59 let (35,2 %), 60 a více let (25,9 %) a 40-49 let (20,4 %). Detailní informace o počtech a podílech osob dle věkových kategorií obsahuje tabulka č. 9.



Tabulka 9 - osoby bez domova ve Frýdku-Místku podle místa přespávání a věku

Věková kategorie	Osoby bez domova podle místa přespávání a věku					
	Venku		Noclehárna		Azylový dům	
	Počet	Podíl	Počet	Podíl	Počet	Podíl
0-17 let	0	0 %	0	0 %	0	0 %
18-29 let	12	8,5 %	1	4,4 %	5	9,3 %
30-39 let	43	30,3 %	7	30,4 %	5	9,3 %
40-49 let	46	32,4 %	8	34,8 %	11	20,3 %
50-59 let	28	19,7 %	4	17,4 %	19	35,2 %
60 let a více	13	9,1 %	3	13,0 %	14	25,9 %
<b>Celkem</b>	<b>142</b>	<b>100 %</b>	<b>23</b>	<b>100 %</b>	<b>54</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Výstupy ze sčítání osob bez domova ve Frýdku Místku v roce 2019

V případě osob bez domova ve Frýdku-Místku a doby strávené na ulici je pro **osoby přespávající venku typické, že žijí na ulici již 5 a více let (65,5 %)**. Osoby přespávající venku dále strávily již na ulici průměrně 2-5 let (17,6 %), 1-2 roky (9,9 % a 0-1 (7,0 %). V případě nocleháren je situace podobná, **nejvíce osob přespávajících v noclehárnách strávilo na ulici také 5 a více let (56,5 %)**, ale na druhou stranu je relativně více osob, které strávily na ulici méně než 1 rok (21,7 %) oproti přespávajícím venku. U azylových domů je situace odlišná, tato zařízení využívají nejčastěji osoby, které strávily na ulici 0-1 rok (33,3 %). Pouze 22,2 % osob využívající azylové domy strávilo na ulici 5 a více let.

Tabulka 10 - osoby bez domova ve Frýdku-Místku podle místa přespávání a doby strávené na ulici

Místo přespávání	Podíly osob bez domova podle místa přespávání a doby strávené na ulici				
	0-1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let	Celkem
Venku	7,0 %	9,9 %	17,6 %	65,5 %	100 %
Noclehárna	21,7 %	8,7 %	13,1 %	56,5 %	100 %
Azylový dům	33,3 %	16,7 %	27,8 %	22,2 %	100 %

Zdroj: Výstupy ze sčítání osob bez domova ve Frýdku Místku v roce 2019

Pro účely sociálního bydlení z dat vyplývá, že na území města se nachází 219 osob bez domova, které žijí venku, v noclehárnách nebo azylových domech. Většina těchto osob žije venku a často tímto způsobem žije již více jak 5 let. Z hlediska pohlaví se jedná o muže v 81,7 % a o ženy v 18,3 %. Nejvíce žen žije venku a v azylových domech. Noclehárny ženy příliš nevyužívají, což koresponduje s informacemi od poskytovatelů sociálních služeb azylové domy a noclehárny a jejich kapacitami.



## Shrnutí

- Ve městě je celkem 6 ubytoven. Celková kapacita ubytoven je 905 lůžek a většina lůžek (703) se nachází v Hotelovém domě Paskov. Osoby z cílové skupiny využívají ubytovnu Paskov a Ubytovnu pro ženy. Hotelový dům Paskov využívají osoby s nízkými příjmy, kterých je přibližně 250. Na ubytovně Paskov je požadována jistota ve výši jednoho měsíčního nájmu, tuto částku mohou ubytovaní pravidelně splácet. Pokud by tato možnost neexistovala, neměli by šanci získat bydlení. Hlavním problémem osob na ubytovnách je nedostatek finančních prostředků.
- Ve Frýdku-Místku byly od roku 2018 uzavřeny 4 ubytovny. S většinou ubytovaných ztratili sociální pracovníci po uzavření ubytoven kontakt, mimo těch, kteří využili azylových domů, nocleháren, Domov Přístav Frýdek-Místek nebo ubytovny Paskov (viz kapitola 4.2). Na ulici bez bydlení ale ubytovaní neskončili, pravděpodobně odešli do jiných měst.
- Ve Frýdku-Místku se nachází jedna sociálně vyloučená lokalita (detailněji viz kapitola 4.1). V lokalitě bydlí přibližně 800 osob (klienty terénních pracovníků je cca 200 osob). Hlavní problém obyvatel v SVL je nedostatek peněžních prostředků a slabá finanční gramotnost. Problémem při sociálním začleňování osob by mohly být vazby na bývalou komunitu v SVL.
- Budovy, resp. byty v sociálně vyloučené lokalitě, které jsou ve vlastnictví města, jsou ve špatném technickém stavu. V některých případech se jedná o byty se sníženou kvalitou (bez koupelny a teplé vody, WC na chodbě, lokální vytápění).
- Obyvatelé SVL jsou často zadluženi vůči městu nebo soukromým pronajímatelům. Bez vyřešení dluhů není možné, aby osoby získaly nájemní bydlení mimo lokalitu a zlepšili tak svou situaci. Dluh je pro ně bariérou, což má za následek, že bydlení v lepších podmínkách si obyvatelé nehledají. Zadlužení je jednou z hlavních příčin setrvání ve zhoršeném bydlení v lokalitě. Podle sociální pracovnice je dostatek klientů, kteří by byli schopni bydlet sami v režimu sociálního bydlení s podpurnými službami. Klíčové je tyto osoby naučit hospodařit s finančními prostředky a dlouhodobě plánovat. Bez pomoci tyto osoby nejsou schopny splácet dluhy a našetřit požadovanou jistotu. Sociální bydlení by tak nemělo od osob vyžadovat jistotu a povolit určitou výši dluhu vůči městu.
- Ubytovna pro ženy měla v únoru 2020 celkem 10 ubytovaných osob, z toho bylo 7 dospělých žen a 3 děti. Bydlí zde osoby z cílové skupiny, seniorky a matky samoživitelky. U žen seniorek nelze předpokládat, že znovu začnou pracovat, proto si ze své situace nedokážou samy pomoci. Dle zástupce ubytovny by seniorky dokázaly samy bydlet, s ohledem na jejich věk je nutné počítat s určitou mírou podpory a případné bezbariérovosti bydlení. Ideálním bydlením pro ženy z této ubytovny by měl být malometrážní byt s nižším nájemným bez požadované jistoty.
- Ve Frýdku-Místku jsou dostupné azylové domy (73 lůžek) a noclehárny (28 lůžek). Závažný problém poskytovatel spatřuje v tom, že v poslední době využívají azylové domy i noclehárny také senioři, kteří si nemohou dovolit bydlení jinde. U seniorů se již neočekává, že začnou pracovat a zvýší si tak příjem. Z důvodu nízkého příjmu musí zůstat v azylovém domě na dožití, jelikož nemají dostatečný příjem pro získání jiného bydlení. Tito klienti využívají službu déle než jeden rok a tvoří v azylových domech podstatnou část klientů. Pokud by senioři měli dostupné jiné bydlení (v sociálním bytě), uvolnila by se tím kapacita azylového domu, který není určen pro dlouhodobé bydlení (doba využívání azylového domu je omezena zpravidla na jeden rok).
- Poskytovatel azylových domů uvedl, že většina klientů by ráda bydlela sama, ale na druhou stranu u nich panuje strach ze samoty. Poskytovatel zde vidí problém, kdy je učí se o sebe postarat a když se osamostatní, mohou se z pocitu samoty dostat znovu do problémů. Pro sociální bydlení je tak důležitá podpora při bydlení a pomoc při navázání nových sociálních kontaktů, aby se osoby znovu začlenily do společnosti a udržely si nové bydlení.



- Azylový dům pro muže je v kritickém technickém stavu a podmínky pro bydlení jsou na špatné úrovni. V budoucnu se uvažuje výstavba nového zařízení či rekonstrukce stávajícího objektu (či jiného vhodného objektu pro poskytování služby) s navýšenou kapacitou na 80 lůžek. Výrazně se tím zlepší kvalita péče o klienty azylového domu.
- Ve Frýdku-Místku bylo v roce 2019 celkem 219 osob bez domova (z toho 179 dospělých mužů a 40 dospělých žen). 142 z nich obvykle přespává venku, 54 v azylových domech a 23 na noclehárnách. Z osob přespávajících venku a na noclehárnách jich více než polovina žije na ulici více než 5 let. V případě snahy poskytnout alespoň části těchto osob bydlení (v případě, že o něj stojí) lze předpokládat nutnost intenzivní podpory ze strany sociálních pracovníků, a to s ohledem na skutečnost, že tyto osoby již ztratily návyky samostatného bydlení.



## 5. ANALÝZA SOCIÁLNÍCH DÁVEK

Následující kapitola je zaměřena na problematiku sociálních dávek ve vztahu k bydlení na území města Frýdku-Místku. Kapitola se zabývá dávkami státní sociální podpory a pomoci v hmotné nouzi ve městě. Státní sociální podpora „označuje dávky, poskytované osobám (rodinným příslušníkům) ve společensky uznaných sociálních situacích, kdy stát skrze jejich vyplácení z části přebírá spoluzodpovědnost za vzniklou sociální situaci.“<sup>24</sup> Přídavek na dítě, příspěvek na bydlení a porodné jsou dávky poskytované v závislosti na výši příjmu. Rodičovský příspěvek a pohřebné se poskytuje bez ohledu na výši příjmu. Systém pomoci v hmotné nouzi slouží k „pomoci osobám s nedostatečnými příjmy, motivující tyto osoby k aktivní snaze zajistit si prostředky k uspokojení životních potřeb, za předpokladu, že každá osoba, která pracuje, se musí mít lépe než ta, která nepracuje, popřípadě se práci vyhýbá.“<sup>25</sup> Pomocí tohoto systému ČR bojuje proti sociálnímu vyloučení a součástí systému je také sociální práce s klienty. V rámci systému jsou vypláceny dávky: příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení a mimořádná okamžitá pomoc. Zbytek kapitoly se již zaměřuje na dávky spojené s bydlením.

### 5.1 Náklady na bydlení

Bydlení osoby patří mezi základní potřeby. V případě, že osoba nebo osoby, které jsou posuzovány společně, nemají dostatečné příjmy k úhradě přiměřeného bydlení, pak při splnění dalších podmínek může vzniknout nárok na sociální dávky, které svým účelem sledují zabezpečení potřeby bydlení. Náklady na bydlení jsou přitom předmětem dvou základních peněžitých dávek, které také patří do dvou zcela různých sociálních systémů. Příspěvek na bydlení má však přednost při poskytování před dávkou doplatku na bydlení. Jde tedy o dávky:

- **příspěvek na bydlení** ze systému státní sociální podpory (zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, dále též „SSP“),
- **doplatek na bydlení** ze systému pomoci v hmotné nouzi (zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů, dále též „ZPHN“).

### 5.2 Příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení ve městě Frýdku-Místku

Počet a výše vyplacených dávek se v celé ČR snižuje, stojí za tím rekordně nízký podíl nezaměstnaných osob a růst mezd. Snížení je výraznější u dávek v hmotné nouzi, mezi něž se také řadí doplatek na bydlení. Nejvyšší počet vyplacených dávek v hmotné nouzi byl v roce 2013, v následujícím roce 2014 byly nejvyšší výdaje na dávky v hmotné nouzi. V roce 2018 již byly celkové výdaje poloviční.<sup>26</sup> To je v souladu s vývojem podílu nezaměstnaných osob, který v roce 2013 činil 8,17 %, což byl nejvyšší podíl od roku 2009. Po tomto roce podíl nezaměstnaných osob klesal a v roce 2018 měl hodnotu 3,97 %. Průměrná hrubá měsíční mzda zažila v tomto období výrazný nárůst a zároveň nedocházelo k vysokému růstu spotřebitelských cen. V tomto období mzdy rostly rychlejším tempem oproti inflaci, reálná mzda obyvatel se tedy zvyšovala. Z toho vyplývá, že ekonomická situace obyvatel se v tomto období zlepšovala a obyvatelé měli více volných peněžních prostředků ke spotřebě.

<sup>24</sup> MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. Informace pro občany. Mpsv.cz [online]. 2019 [cit. 2019-12-19]. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/informace-pro-obcany>

<sup>25</sup> MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. Pomoc v hmotné nouzi. Mpsv.cz [online]. 2019 [cit. 2019-12-19]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/pomoc-v-hmotne-nouzi>

<sup>26</sup> MPSV. Informace o vyplacených dávkách. MPSV.cz [online]. 2019 [cit. 2019-11-29]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/informace-o-vyplacenych-davkach>



Příčinou navyšování výdělků a neodpovídajícím částkám životního minima z roku 2012 je to, že vyšší počet osob nedosáhlo na dávky, jelikož se od této částky vypočítávají.<sup>27</sup> Z toho důvodu bylo schváleno navyšování životního a existenčního minima o 13,2 % od 1. dubna 2020.

### Příspěvek na bydlení

Tabulka č. 11 obsahuje data o příspěvku na bydlení ve městě Frýdku-Místku. **Za období 2015-2018 počet vyplacených příspěvků klesl pouze o 4,4 % a suma vyplacených příspěvků klesla o 5,1 %.** Jedná se o výrazně nižší pokles, než byl zaznamenán v celé ČR, Moravskoslezském kraji nebo i okresu Frýdku-Místku. V roce 2015 byla průměrná nástupní mzda ve městě 19 800 Kč a v roce 2018 byla průměrná nástupní mzda 21 200.<sup>28</sup> Nejedná se tak o výrazné zvýšení, což může mít za následek, že větší část obyvatel na dávku dosáhne než v oblastech, kde se průměrná mzda zvýšila více. Z tabulky je dále zřejmé, že výše vyplacených příspěvků se příliš nemění, mění se pouze jejich počet. Jedním z možných důvodů této skutečnosti je, že se nezvyšují náklady na bydlení, případně rostou úměrně s příjmy osob, kterým je příspěvek vyplácen.

Tabulka 11 – příspěvek na bydlení ve Frýdku-Místku

Rok	Počet vyplacených příspěvků za rok	Suma příspěvků za rok	Průměrný počet příjemců příspěvku za měsíc	Průměrná výše vyplaceného příspěvku
2015	28 253	97 358 299 Kč	2 354	3 446 Kč
2016	28 951	102 105 006 Kč	2 413	3 527 Kč
2017	28 870	101 226 359 Kč	2 406	3 506 Kč
2018	27 016	92 384 188 Kč	2 251	3 420 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

V tabulce č. 12 jsou pak pro porovnání uvedena data vztahující se k okresu Frýdku-Místku, Moravskoslezskému kraji a celé České republice.

<sup>27</sup> MPSV. Životní a existenční minimum. MPSV [online]. 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/zivotni-a-existencni-minimum>

<sup>28</sup> KURZY. Informace o vyplacených dávkách. Kurzy.cz [online]. 2019 [cit. 2019-11-29]. Dostupné z: <https://prace.kurzy.cz/frydek-mistek/>





Tabulka 12 - příspěvek na bydlení dle území

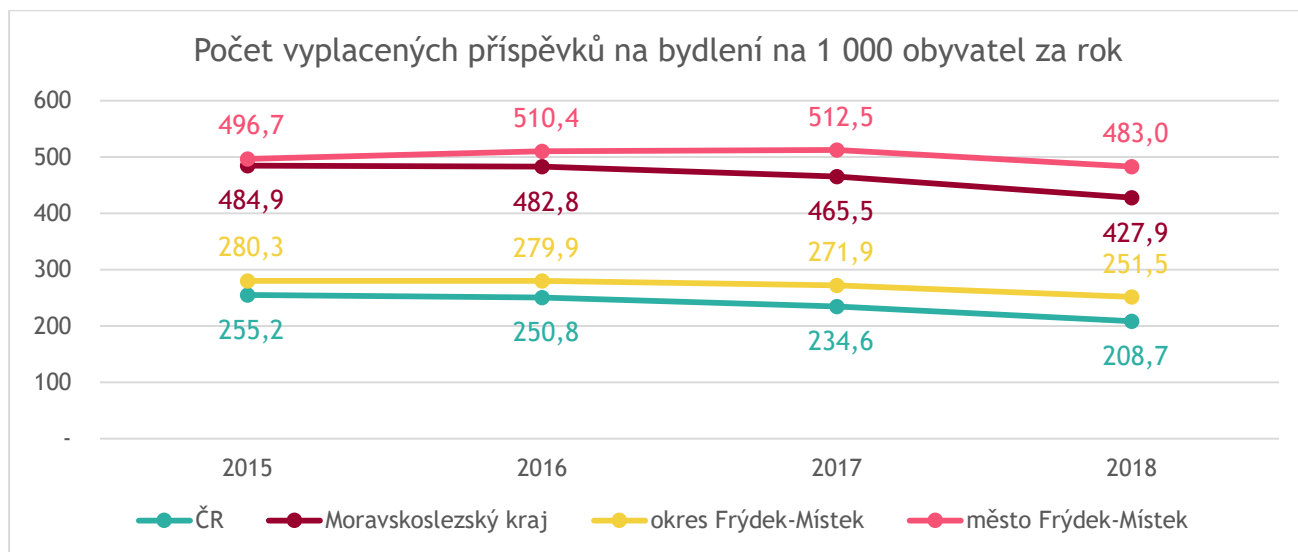
Rok	ČR		Moravskoslezský kraj		Okres Frýdek-Místek	
	Počet vyplacených příspěvků za rok	Suma příspěvků za rok (v tis. Kč)	Počet vyplacených příspěvků za rok	Suma příspěvků za rok (v tis. Kč)	Počet vyplacených příspěvků za rok	Suma příspěvků za rok (v tis. Kč)
2015	2 693 280	9 141 296 Kč	588 390	1 893 601 Kč	59 775	177 054 Kč
2016	2 652 693	9 261 494 Kč	584 183	1 893 404 Kč	59 802	180 977 Kč
2017	2 489 459	8 622 094 Kč	561 314	1 807 550 Kč	58 102	173 102 Kč
2018	2 222 177	7 689 233 Kč	514 890	1 654 384 Kč	53 862	157 289 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Graf č. 7 zobrazuje počet vyplacených příspěvků na bydlení na 1 000 obyvatel. Tato statistika dává pohled na to, kolik příspěvků je na daném území vypláceno v závislosti na počtu obyvatel. Z grafu je zřejmé, že za sledované období došlo ke snížení počtu dávek na 1 000 obyvatel na všech sledovaných územích. Z toho vyplývá, že vývoj počtu obyvatel není pravým důvodem pro změnu počtu vyplacených dávek. Největší absolutní snížení počtu dávek na 1 000 obyvatel bylo v rámci celé ČR a Moravskoslezského kraje. K absolutně nejmenšímu poklesu počtu dávek na 1 000 obyvatel došlo ve městě, kde nedocházelo k tak velkému nárůstu průměrné mzdy.

Snížování počtu vyplacených příspěvků indikuje postupné zlepšování ekonomické situace. Lze se současně domnívat, že tento vývoj zapříčinil rovněž snížení počtu osob, které jsou ohrožené ztrátou bydlení. Je však nutné vzít v úvahu rovněž ty případy, kdy došlo jen k „těsnému“ nárůstu příjmů v domácnosti a tím k pozbytí nároku na příspěvek na bydlení. V tomto případě nelze tvrdit, že by u takových domácností došlo ke snížení míry ohrožení ztrátou bydlení. To znamená, že je na území města méně osob, pro které je úhrada nákladů na bydlení tak vysoký výdaj, že potřebují finanční podporu od státu.

Graf 7 - počet vyplacených příspěvků na bydlení na 1 000 obyvatel



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

S počtem vyplacených příspěvků úzce souvisí také suma vyplacených příspěvků. V okrese Frýdek-Místek žilo na konci roku 2018 celkem 214 187 obyvatel a ve městě Frýdku-Místku 55 931 obyvatel, což představuje



26,1 % z obyvatelstva okresu. Obyvatelům města Frýdku-Místku bylo ale vyplaceno 58,7 % z celkové sumy příspěvků na bydlení v okrese. Z toho vyplývá, že většina vyplacených příspěvků v okrese pobírají obyvatelé Frýdku-Místku, což může mít zejména dvě příčiny, a to jednak koncentraci osob s nižšími příjmy ve Frýdku-Místku a jednak vyšší náklady na bydlení oproti jiným obcím v okrese.

### Doplatek na bydlení

Doplatek na bydlení je dávkou hmotné nouze, výše i počet těchto dávek se ve Frýdku-Místku každoročně v období 2015 až 2018 snižoval. **V případě Frýdku-Místku došlo za sledované období k 30,6% snížení počtu vyplacených doplatků a suma doplatků se snížila o 34,0 %.** Město tak zažilo nejnižší pokles počtu i celkové sumy vyplacených doplatků v porovnání s ČR i krajem. Snižování počtu vyplacených doplatků značí, že méně lidí na doplatek dosáhlo, tedy jejich příjem přesáhl hranici pro získání doplatku. Při bližším pohledu na snížení počtu doplatků a celkové sumy vyšlo najevo, že v ČR a Moravskoslezském kraji došlo k relativně většímu poklesu počtu vyplacených doplatků oproti relativnímu poklesu celkové sumy Kč. Ve městě je tomu naopak, suma vyplacených dávek se relativně snížila více než počet doplatků. To může naznačovat situaci, kdy ve městě mělo na statistiku větší vliv zvýšení mezd obyvatel, což se odrazilo ve snížení počtu osob, kterým byl doplatek vyplácen. Počet doplatků ve městě výrazně klesl, to podporuje tvrzení, že osoby zlepšily svou ekonomickou situaci, což koresponduje i s poklesem dlouhodobě nezaměstnaných osob (viz kapitola 3.4). V rámci celé ČR se počet i suma vyplacených doplatků každoročně snižovaly od roku 2015 do 2018. Detailní data za tato území poskytuje tabulka č. 14.

Tabulka 13 – doplatek na bydlení ve Frýdku-Místku

Rok	Počet vyplacených doplatků za rok	Suma doplatků za rok (v tis. Kč)	Průměrný počet příjemců doplatků za měsíc	Průměrná výše vyplaceného doplatku
2015	7 217	22 846 000 Kč	601	3 165 Kč
2016	5 949	17 380 000 Kč	496	2 921 Kč
2017	5 425	15 753 000 Kč	452	2 903 Kč
2018	5 006	15 086 000 Kč	417	3 013 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ



Tabulka 14 – doplatek na bydlení dle území<sup>29</sup>

Rok	ČR		Moravskoslezský kraj	
	Počet vyplacených doplatků za rok	Suma doplatků za rok (v tis. Kč)	Počet vyplacených doplatků za rok	Suma doplatků za rok (v tis. Kč)
2015	847 968	3 136 000 Kč	224 424	783 000 Kč
2016	770 592	2 917 000 Kč	205 632	737 000 Kč
2017	639 816	2 423 000 Kč	175 608	635 000 Kč
2018	490 572	1 894 000 Kč	138 516	506 000 Kč

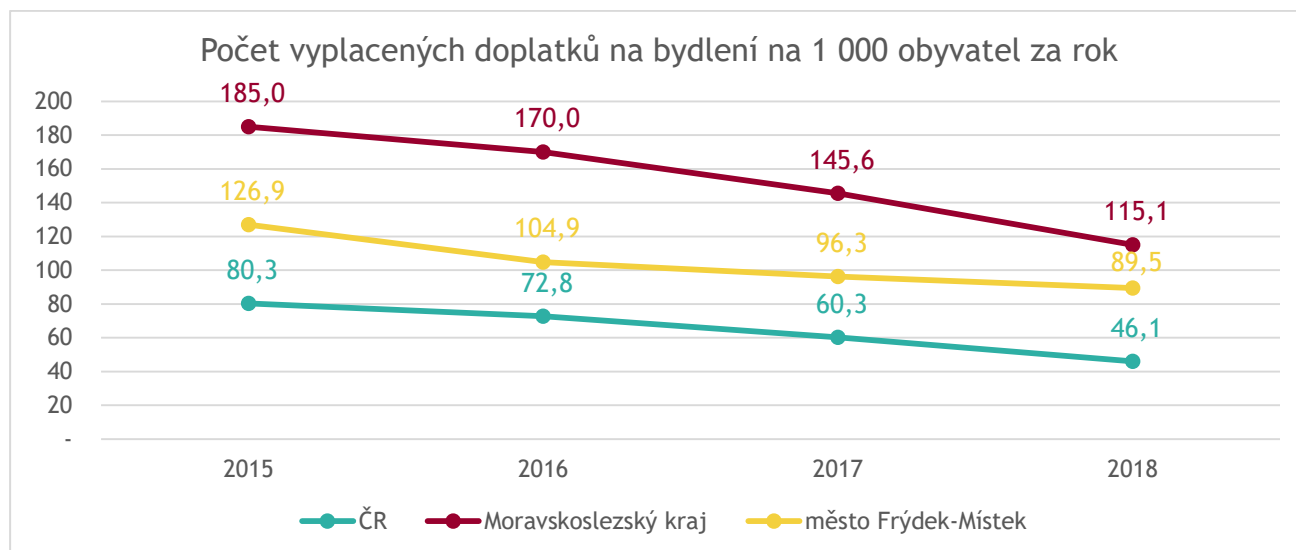
Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Graf č. 8 znázorňuje vývoj počtu vyplacených doplatků na bydlení na 1 000 obyvatel. Na první pohled je zřejmé, že doplatků na bydlení je méně než příspěvků na bydlení. Nejvyšší počet doplatků na 1 000 obyvatel je v Moravskoslezském kraji, následně ve Frýdku-Místku a nejméně v ČR. S ohledem na vývoj populace došlo k nejvyššímu relativnímu poklesu počtu doplatků na 1 000 obyvatel v ČR, dále v Moravskoslezském kraji a nejnižší pokles byl v rámci města.

Snížení sumy vyplacené na 1 000 obyvatel má stejné pořadí, k největšímu relativnímu snížení došlo v ČR, následně v Moravskoslezském kraji a ve Frýdku-Místku. To může být opět způsobeno tím, že průměrná mzda v Moravskoslezském kraji i ve městě je nižší než průměr ČR a zároveň průměrná mzda v tomto období rostla relativně pomaleji oproti ČR. V ČR tak průměrně dosáhlo méně lidí na dávku nebo byla snížena růstem mzdy. Snižování počtu vyplacených doplatků indikuje, jako v případě příspěvku na bydlení, postupné zlepšování ekonomické situace a tím i pokles počtu osob, které jsou ohrožené ztrátou bydlení. Stejně jako v případě doplatku tomu tak vždy být nemusí a část domácností, které již nemají na příspěvek nárok je stále ohrožena ztrátou bydlení. To znamená, že je na území města méně osob, pro které je úhrada nákladů na bydlení tak vysoký výdaj, že potřebují finanční podporu od státu. Vedle vývoje na trhu práce se na snížení sumy a počtu doplatků na bydlení podílela realizace společných poradenských činností Úřadu práce ČR a města Frýdku-Místku, které směřují osoby k návratu na trh práce.

<sup>29</sup> Počet vyplacených doplatků pro ČR a Moravskoslezský kraj byl vypočítán z průměrného měsíčního počtu doplatků pro dané území

Graf 8 - počet vyplacených doplatků na bydlení na 1 000 obyvatel



Zdroj: Vlastní zpracování, Úřad práce ČR, ČSÚ

Od 1. dubna 2020 došlo (v návaznosti na schválení Vlády ČR) ke zvýšení životního a existenčního minima o 13,2 %. Naposledy došlo k navýšení v roce 2012 a od tohoto roku se ceny průměrně zvýšily o 13,2 %. U jednotlivce se částka životního minima zvýšila ze současných 3 410 Kč na 3 860 Kč, u první osoby v domácnosti z 3 140 korun na 3 550 korun a u druhé a další osoby v domácnosti (která není nezaopatřeným dítětem) z 2 830 korun na 3 200 korun. U dětí do 6 let se zvýšila z 1 740 korun na 1 970 korun, od 6 do 15 let z 2 140 korun na 2 420 korun a u nezaopatřených dětí od 15 do 26 let z 2 450 korun na 2 770 korun. Existenční minimum nově činí 2 490 korun namísto předchozích 2 200 korun.<sup>30</sup> Od životního minima jsou odvozeny dávky pomoci v hmotné nouzi, mezi které patří doplatek na bydlení. S ohledem na navýšení životního minima lze předpokládat, že v následujícím roce bude vyplaceno více doplatků na bydlení a zároveň vyšší suma celkových doplatků. V souvislosti s předpokládaným snížením příjmů (v populaci obecně, nejen v rámci cílové skupiny) lze očekávat nárůst zadlužení obyvatelstva a současně zvýšení rizika ztráty bydlení.

V průběhu zpracování Koncepce došlo k vypuknutí celosvětové pandemie koronaviru. V návaznosti na to Vláda ČR vyhlásila restriktivní opatření, která se dotkla ekonomické aktivity v České republice. K podobným krokům se uchýlily současně další vlády, a to jak v EU, tak i ve zbylých zemích světa. Tato opatření budou mít dopad na světovou a potažmo českou ekonomiku v podobě hospodářské recese. Tato recese s velkou pravděpodobností povede ke zhoršení již současně nepříznivé ekonomické situace značné části cílové skupiny. Současně se do finančních potíží (spojené s nezaměstnaností, exekucemi apod.) mohou dostat další osoby. Jako rizikové se pak (například Českou republikou) může jevit zavedení tzv. bezdoplatkových zón, což znemožní osobám (bydlícím v bezdoplatkových zónách), které se v souvislosti s předpokládanou ekonomickou recesí dostanou do finančních potíží, čerpat doplatek na bydlení.

<sup>30</sup> MPSV. Vláda přijala návrh ministryně Jany Maláčové na zvýšení životního a existenčního minima. Mpsv.cz [online]. 2020 [cit. 2020-02-18]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/vlada-prijala-navrh-ministryne-jany-malacove-na-zvyseni-zivotniho-a-existenčního-minima>



## Shrnutí

- Vláda ČR schválila navýšení životního a existenčního minima o 13,2 % od 1. dubna 2020. Pro obyvatele města to znamená, že více osob bude mít nárok na dávky alepší se tak jejich ekonomická situace oproti roku 2019. Neznamená to ale, že je tím vyřešena problematika bydlení těchto osob, jelikož nejsou schopny pokrýt náklady na bydlení svými příjmy ze zaměstnání a dále čerpají příspěvek na bydlení.
- Výše průměrných vyplacených příspěvků na bydlení se příliš nemění, mění se pouze jejich počet. Pokles počtu vyplacených příspěvků je dán zvýšením příjmů obyvatel v uplynulých letech. Pro město to znamená, že je méně obyvatel, kterým nestačí peněžní prostředky ze zaměstnání na pokrytí výdajů na bydlení.
- Počet vyplacených doplatků na bydlení se snižoval, to znamená, že méně lidí na doplatek mělo nárok, tedy jejich příjem přesáhl hranici pro získání doplatku. Suma vyplacených dávek se relativně snížila více než počet doplatků. Počet doplatků ve městě výrazně klesl, to podporuje tvrzení, že osoby zlepšily svou ekonomickou situaci, což koresponduje i s poklesem dlouhodobě nezaměstnaných osob (viz kapitola 3.4). Pro město to znamená, že je méně obyvatel, kterým nestačí peněžní prostředky ze zaměstnání na pokrytí výdajů na bydlení.
- Oproti roku 2018 došlo rovněž k poklesu počtu vyplácených doplatků na bydlení osobám, které žijí na ubytovnách. V současnosti je doplatek na bydlení vyplácen 25 osobám, které žijí na ubytovnách (17 z nich na ubytovně Paskov).
- Jedním z řešení pro osoby, které nemají dostatek finančních prostředků na úhradu jistoty, je využití dávky mimořádné okamžité pomoci, které je vyplácena Úřadem práce ČR. Od roku 2015 byly poskytnuty tyto dávky pouze dvě (v srpnu 2015 a září 2017).



## 6. ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU

Následující kapitola se zabývá především bytovým fondem, ale také současným stavem bydlení ve městě. Bytový fond je rozdělen na bytový fond města a bytový fond soukromých vlastníků. Dále je zde popsán systém, jakým se přidělují byty spolu s dokumenty, které systému náleží. V souvislosti s tím je zpracována statistika osob v pořadnících, naplněnosti a kapacity domů zvláštního určení, obecních bytů, azylových domů, poskytovatelů nájemního bydlení a dalších. V poslední řadě se kapitola zabývá současným stavem financování bytového fondu města a nastavením rozvoje bytového fondu města a z toho vyplývajících externalit pro cílové skupiny.

### Definice použitých termínů:

- **Bytový fond** – bytovým fondem se rozumí souhrn bytů na daném území.
- **Domy** – domem jsou všechny domy určené k bydlení, které jsou obydlené i neobydlené, objekty s byty nebo bytem a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k bydlení. Mimo rodinných a bytových domů se započítávají i jiná zařízení určená k bydlení.<sup>31</sup> Rodinný dům má nanejvýše 3 samostatné byty, nejvíce dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Rodinný dům** může být samostatný, řadový nebo dvojdomek. **Bytový dům** je složený z více bytů, které jsou přístupné ze společné chodby nebo schodiště a zároveň se nejedná o rodinný dům. Počet podlaží zde není rozhodující.
- **Byt** – bytem je místnost nebo soubor místností, jež jsou součástí domu a tvoří obytný prostor. Tento prostor je určený k bydlení. **Obydlený byt** je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. **Neobydlený byt** je byt, ve kterém nebyla žádná osoba s obvyklým pobytem.
- **Obytná místnost** – tím se rozumí část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna, kuchyň), která je určena k bydlení a má minimálně 8 m<sup>2</sup> podlahové plochy.
- **Vlastník domu** – tím může být fyzická nebo právnická osoba. Forma vlastnictví je rozhodující, nikoliv počet vlastníků. **Fyzická osoba** jako vlastník zahrnuje i případy více spoluvlastníků domu, pokud se jedná o fyzické osoby. **Bytové družstvo** jako vlastník zahrnuje všechny typy bytových družstev. **Spoluvlastnictví** vlastníků bytů (jednotek) zahrnuje jen případy, kdy je celý dům ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) a vlastníci jednotek jsou uvedeni v katastru nemovitostí jako vlastníci jednotek a spoluvlastníci budovy.<sup>32</sup>

### 6.1 Bytový fond ve Frýdku-Místku

Bytový fond města se svou strukturou podstatně liší od struktury bytového fondu ČR nebo Moravskoslezského kraje. To je zřejmé z tabulky č. 15, v ČR tvořily v roce 2011 byty v rodinných domech podíl 47,4 % z celkového bytového fondu. V případě Moravskoslezského kraje byl tento podíl nižší s hodnotou 40,5 %. Ve městě Frýdek-Místek byl však podíl bytů v rodinných domech pouze 18,4 %. Z toho vyplývá, že výrazně **vyšší podíl obyvatel města žije v bytových domech**.

<sup>31</sup> Patří sem rodinné domy, bytové domy, domovy mládeže, internáty, dětské domovy, ústavy nápravné a výchovné péče, domovy důchodců, penziony pro důchodce, ústavy pro tělesně a mentálně postižené, kláštery a konventy (objekty s ubytovacími prostorami pro členy řeholních řádů a kongregací), provozní budovy s bytem (byty) apod.

<sup>32</sup> Český statistický úřad. METODICKÉ VYSVĚTLIVKY. Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2019-11-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20534230/e1200013m.pdf/b1dd7ac9-3d19-4d19-b3d2-ea67be0e8fb3?version=1.0>



Tabulka 15 – bytový fond v ČR, Moravskoslezském kraji a městě Frýdek-Místek (SLDB 2011)

Byty	ČR		Moravskoslezský kraj		Frýdek-Místek	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
V rodinných domech	2 256 072	47,4 %	215 822	40,5 %	4 660	18,4 %
V bytových domech	2 434 619	51,2 %	311 170	58,5 %	20 457	80,8 %
V ostatních budovách	65 881	1,4 %	5 342	1,0 %	198	0,8 %
<b>Celkem bytů</b>	<b>4 756 572</b>	<b>100 %</b>	<b>535 334</b>	<b>100 %</b>	<b>25 315</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ – SLDB 2011

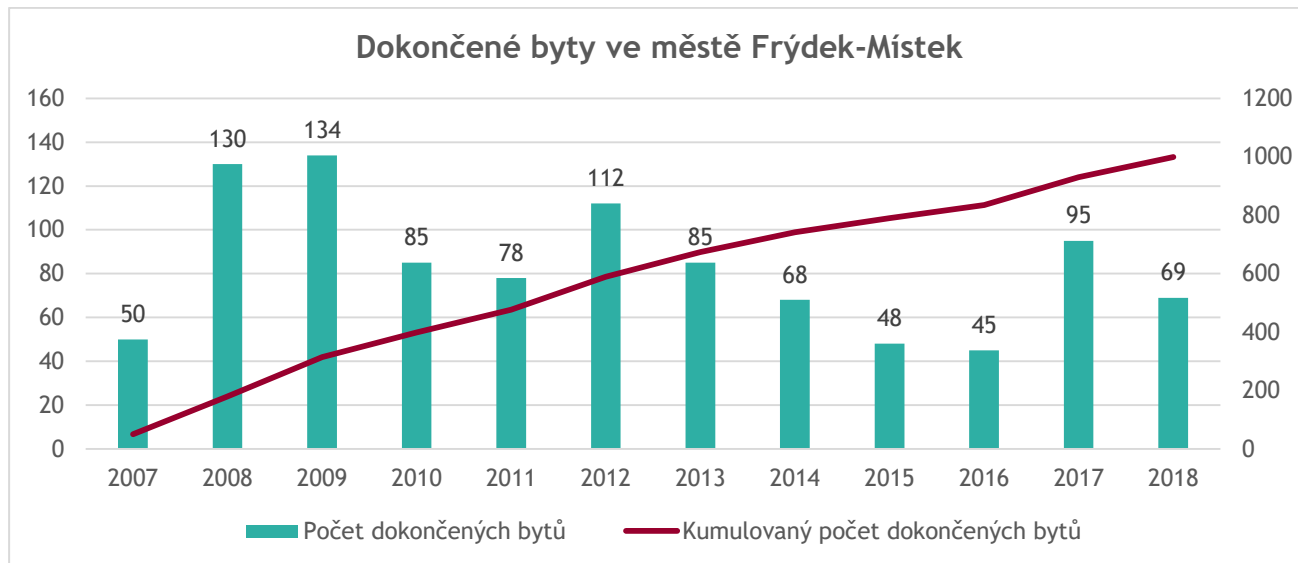
V roce 2011 při Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen „SLDB“) bylo zjištěno, že **v bytovém fondu Frýdku-Místku bylo celkem 25 315 bytů. Z toho bylo 20 457 bytů v bytových domech a 4 660 bytů v rodinných domech.** Z toho je zřejmé, že ve městě dominuje bydlení v bytech v bytových domech. V krajském i republikovém průměru je již zřetelný vliv započítání venkovských sídel. V grafu č. 9 je zachycený vývoj dokončených bytů ve městě Frýdku-Místku v období od roku 2007 do 2018. Od roku 2012 bylo na území dokončeno celkem 522 bytů, průměrně tak bylo dokončeno 75 bytů ročně. Dle dat za roky 2014 až 2018 bylo z celkového počtu (325)<sup>33</sup> dokončených bytů 220 bytů v rodinných domech a 56 bytů v bytových domech a zbylých 49 bytů v ostatních budovách. To znamená, že 67,7 % dokončených bytů je v rodinných domech a podíl bytů v rodinných domech se tak zvyšoval na úkor podílu bytů v bytových domech. Data za předešlé roky nebyla k dispozici.

Na jeden dokončený byt v bytových domech tak připadá 3,9 bytů v rodinných domech. Z toho Zpracovatel odvodil kvalifikovaných odhad, že z 522 dokončených bytů bylo 353 bytů v rodinných domech a 90 v bytových domech a 79 v ostatních budovách. **Dle odhadu bylo na konci roku 2018 ve městě z celkového počtu 25 837 bytů 5 013 bytů v rodinných domech a 20 547 v bytových domech.** Podíl bytů v rodinných domech se tak zvýšil o 1 procentní bod z 18,4 % na 19,4 %. Tento vývoj navazuje na trend zvyšování podílu bytů v rodinných domech již mezi SLDB 2001 a 2011. Při SLDB 2001 bylo zjištěno, že bytový fond ve městě čítal celkem 4 906 domů s 24 602 byty. Bytů v rodinných domech bylo celkem 4 029 s podílem 16,4 %. Mezi roky 2001 a 2011 se tak podíl zvýšil o 2 procentní body na úkor bytů v bytových domech. Za pozornost stojí také skutečnost, že za toto období nebyly dokončeny žádné byty v bytových domech, pouze v rodinných domech. Průměrně tak bylo dokončeno ročně 71 bytů, což se příliš neliší od průměrného počtu dokončených bytů po roce 2011. Jedním z důvodů pro nestavění bytových domů může být dlouhotrvající odliv obyvatel z města, v roce 2001 mělo město 61 400 obyvatel a v roce 2011 pouze 57 747 (k 31. 12.).

<sup>33</sup> Definice ČSÚ: Počet všech dokončených nových bytů v budově, za kterou je vyplněn výkaz.



Graf 9 - Dokončené byty ve městě Frýdek-Místek



Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ

Domovní fond ve městě Frýdku-Místku je tvořen celkem 5 436 domy, z toho je 3 828 rodinných domů a 1 449 bytových domů<sup>34</sup>. Z pohledu vlastnictví je pro rodinné domy typické vlastnictví domu fyzickou osobou a méně často je pak forma spoluvlastnictví. Vlastnictví rodinných domů obcí/státem je pouze v ojedinělých případech. **U bytových domů je typická forma vlastnictví spoluvlastnictví vlastníků bytů.** Podobně časté je pak vlastnictví fyzickou osobou, bytovým družstvem nebo obcí/státem. Bez ohledu na počet bytů v domech je nejčastější formou vlastnictví domu ve městě fyzickou osobou, relativně vysoké zastoupení má také forma spoluvlastnictví vlastníků bytů. Při současném trendu dokončených bytů v rodinných domech lze očekávat, že bude narůstat podíl formy vlastnictví fyzickou osobou nebo spoluvlastnictví vlastníků bytů. Z pohledu celku se ale současné rozložení vlastnictví nebude výrazně lišit od situace v roce 2011.

<sup>34</sup> Zbytek tvoří ostatní budovy, které mají byty. Pro tyto budovy již nejsou takto detailní data k dispozici. Jedná se například o byty školníků ve školách, dále mají některé obce byty na obecních úřadech, ve zdravotnických střediscích nebo dokonce i v kině.



Tabulka 16 – domovní fond města Frýdek-Místek (SLDB 2011)

Domy (vlastnictví)	Celkem		Rodinné domy		Bytové domy	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
Domy celkem	5 436	100,0 %	3 828	100,0 %	1 449	100,0 %
Obydlené domy z toho:	5 007	92,1 %	3 443	89,9 %	1 443	99,6 %
Fyzická osoba	3 447	68,8 %	3 301	95,9 %	148	10,3 %
Obec, stát	122	2,4 %	8	0,2 %	90	6,2 %
Bytové družstvo	121	2,4 %	-	-	121	8,4 %
Spoluvlastnictví vlastníků bytů	874	17,5 %	72	2,1 %	801	55,5 %
Neuvedeno/ jiné	443	8,9 %	62	1,8 %	283	19,6 %

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ – SLDB 2011

Z pohledu právního důvodu užívání bytu je situace následující: 51,9 % bytových jednotek má právní důvod užívání formou osobního vlastnictví (ve vlastním domě, v osobním vlastnictví). Nájemními byty bylo pak 30,8 % ze všech bytů ve městě, 8,4 % bylo družstevních a u zbylých 8,9 % nebyl právní důvod užívání zjištěn. **Ve městě v oblasti bydlení figurují převážně dvě společnosti, kterými jsou Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku a společnost Heimstaden. Tyto společnosti dohromady spravují přibližně 12 500 bytů (10 000 Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku a 2 500 Heimstaden).** To znamená, že ve vlastnictví těchto společností je více než polovina bytů v bytových domech.

U bytů v rodinných domech je z tabulky č. 17 zřejmá jasná převaha bydlení ve vlastním domě (82,0 %). U bytů v bytových domech je situace více vyvážená mezi bydlením v osobním vlastnictví (45,7 %) a nájemním bydlením (36,5 %). Při srovnání s SLDB 2001 došlo u bydlení k výrazným změnám. V roce 2001 bylo 3 127 bytů ve vlastním domě, což je nárůst o 7,4 % za 10 let. **Výraznější změna nastala u bytů v osobním vlastnictví, kdy v roce 2001 bylo pouze 6 615 bytů v osobním vlastnictví, což znamená, že se počet těchto bytů zvýšil za 10 let o 2 294.** Dále se také zvýšil počet bytů v nájemním bydlení o 996 bytových jednotek z 6 293 na 7 289. Naproti tomu došlo k výraznému poklesu družstevních bytů z 6 277 na pouhých 1 971 bytových jednotek, což znamená pokles o 4 306 jednotek.

Z pohledu počtu osob žilo v roce 2011 dle SLDB v bytech ve Frýdku-Místku 55 108 obyvatel. Celkem 9 909 osob žilo ve vlastním domě a 19 785 osob žilo v bytech v osobním vlastnictví. To znamená, že 53,9 % osob žilo ve vlastním bydlení. V nájemním bydlení žilo 16 244 osob (29,5 %) a v družstevním bydlení žilo 5 003 (9,1 %) osob. U zbylých 7,5 % osob nebyl právní důvod užívání bytu zjištěn. Při SLDB v roce 2001 žilo ve Frýdku-Místku v bytech 59 843 osob. Z toho žilo v rodinném domě 10 303 osob a v bytech v osobním vlastnictví 15 789 osob. To znamená, že ve vlastním žilo 43,6 % osob. Při srovnání s rokem 2011 došlo k výraznému nárůstu počtu osob, které bydlí ve vlastním. V nájemních bytech žilo 15 567 osob (26,0 %) a v družstevních bytech 17 116 osob (28,7 %). U zbylých 1,7 % osob nebyl právní důvod užívání bytu zjištěn. Z toho je zřejmé, že bydlení v družstevních bytech zaznamenalo výrazný pokles mezi roky 2001 a 2011.



Tabulka 17 – právní důvod užívání obydlených bytů ve městě Frýdek-Místek (SLDB 2011)

Právní důvod užívání bytu	Obydlené byty		V rodinných domech		V bytových domech	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
Ve vlastním domě	3 357	14,2 %	3 274	82,0 %	60	0,3 %
V osobním vlastnictví	8 909	37,7 %	-	-	8 909	45,7 %
Nájemní	7 289	30,8 %	99	2,5 %	7 116	36,5 %
Družstevní	1 971	8,4 %	-	-	1 971	10,1 %
Nezjištěno/jiné	2 112	8,9 %	621	15,5 %	1 434	7,4 %
<b>Obydlené byty celkem</b>	<b>23 638</b>	<b>100 %</b>	<b>3 994</b>	<b>100 %</b>	<b>19 490</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ – SLDB 2011

Z celkového počtu 25 315 bytů jich bylo obydleno 23 638 v roce 2011. Neobydlených bytů bylo jen 1 677, což představuje pouze 6,6 % neobydlených bytů z bytového fondu. Jedná se o velmi nízký podíl neobydlených bytů v porovnání s podílem neobydlených bytů v ČR (13,7 %) nebo Moravskoslezském kraji (9,8 %). Důvodem k neobydlenosti bytů v rodinných domech je nejčastěji skutečnost, že byt je využíván k rekreaci. Dalšími důvody jsou přestavba a nezpůsobilost bytu k bydlení. Nejméně častým důvodem byla změna uživatele bytu. **U bytových domů je nejčastějším důvodem k neobydlenosti přestavba bytu a změna uživatele bytu.** Málo častým důvodem je využití bytu k rekreaci a nezpůsobilost bytu k bydlení. Z toho vyplývá, že většina bytů v bytových domech je ve městě obydlená, což může vytvářet tlak na růst cen bytů a nájemného. Tím se tak zhoršují podmínky pro získání vlastního bydlení u osob s nižším příjmem. Lze předpokládat, že se tento podíl od roku 2011 zásadně nezměnil.

Ve městě bylo nejvíce bytů dokončeno v letech 1961-1970 a 1971-1980, kdy bylo na území dokončeno více než 13 000 bytů. Většina těchto bytů byla v bytových domech. Od roku 1981-2000 již byl počet dokončených bytů nižší ve srovnání s předchozím obdobím, dokončeno bylo za 20 let téměř 6 000 bytů, z toho jich bylo 5 063 v bytových domech a 842 v rodinných domech. Od roku 2001 do 2011 již byl počet dokončených bytů v rodinných a bytových domech relativně vyvážený. V rodinných domech se dokončilo 562 bytů a v bytových domech 743 bytů. Vývoj po roce 2011 již byl popsán výše.

S ohledem na počet obytných místností jsou pro město charakteristické byty v rodinných domech s počtem obytných místností 5 a více nebo 4 místnostmi. Menší byty v rodinných domech tvoří 23,1 % a pro 6,1 % bytů nebyly uvedeny údaje. **U bytů v bytových domech je nejčastější počet obydlených místností 4 (33,3 %) a 3 (29,8 %).** Byty se 2 obytnými místnostmi tvoří 15,8 % bytů v bytových domech. Málo zastoupené jsou byty s 1 obytnou místností (7,6 %) a nejméně velké byty s 5 a více obytnými místnostmi (4,8 %).



Tabulka 18 – obydlené byty ve městě podle počtu obytných místností (SLDB 2011)<sup>35</sup>

Obytné místnosti	Celkem		Rodinné domy		Bytové domy	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
1	1 568	6,6 %	58	1,5 %	1 490	7,6 %
2	3 273	13,9 %	172	4,3 %	3 080	15,8 %
3	6 510	27,5 %	691	17,3 %	5 802	29,8 %
4	7 611	32,2 %	1 096	27,4 %	6 487	33,3 %
5 a více	2 688	11,4 %	1 735	43,4 %	938	4,8 %
Neuvedeno	1 988	8,4 %	242	6,1 %	1 693	8,7 %
<b>Obydlené byty celkem</b>	<b>23 638</b>	<b>100 %</b>	<b>3 994</b>	<b>100 %</b>	<b>19 490</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, ČSÚ – SLDB 2011

Z jednotlivých statistik je zřejmé, že ve městě je relativně malý počet neobydlených bytů a zároveň je nejčastějším důvodem k neobydlenosti skutečnost, že se byt přestavuje nebo rekonstruuje. V kombinaci s malým počtem neobydlených bytů a rekonstrukcí těchto bytů dochází ke zvýšení cen nájemného. Současně s navyšováním nájemného se také navyšují požadavky na výši jistoty a poplatky za zprostředkování, které často vycházejí z výše nájemného. V důsledku těchto skutečností má cílová skupina ztížený dosah k užívání těchto bytů ve formě nájemního bydlení. Dalším důvodem vysokých cen bytů je také struktura bytového fondu města. Bytový fond města je z velké části tvořen byty se třemi a více obytnými místnostmi, přičemž takto velké byty nejsou vhodné pro seniory, jelikož senioři ve věku 65-74 let žijí nejčastěji v domácnosti „manžel a manželka“, s rostoucím věkem ale tento podíl klesá a zvyšuje se počet jednočlenných domácností, které tvoří především ženy.<sup>36</sup> S ohledem na demografické stárnutí populace se počet jednočlenných domácností seniorů bude navyšovat. Nedostatek malých bytů s jednou až dvěma obytnými místnostmi vyvíjí tlak na růst cen i nájemného těchto bytů. Situaci nenapomáhají ani nově dokončené byty, jelikož většina těchto bytů je v rodinných domech a nové byty v bytových domech jsou v osobním vlastnictví a obecní byty se nebudují.

## 6.2 Současná situace trhu bydlení ve městě

Situace na trhu s nájemním bydlením je nepříznivá vůči nájemníkům, ale i potenciálním zájemcům o bydlení v osobním vlastnictví. Po celé ČR je možné zaznamenat nárůst cen nemovitostí a tyto ceny se pak odrážejí v cenách nájmu. Konkrétně ve Frýdku-Místku je dle zástupce společnosti Heimstaden nejvyšší poptávka po malometrážních bytech se dvěma obytnými místnostmi, kterých je ve městě velký nedostatek a cena těchto bytů se zvyšuje. Společnosti **Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku** a **Heimstaden** obvykle **nemají volné byty**. Pokud se nějaký byt uvolní, je ihned obsazen.

**Podle studie Obce v datech bylo město na 18. místě v indexu finanční dostupnosti bydlení** (průměrná transakční cena za metr čtvereční bytů v dané obci vztahovaná k průměrné hrubé mzdě) z celkových 22 měst

<sup>35</sup> Součet počtu bytů v rodinných a bytových domech je nižší než celkový počet bytů, jelikož nejsou započítány byty v ostatních budovách. K těmto bytům však nejsou dostupná detailní data.

<sup>36</sup> ČSÚ. Domácnosti seniorů. czso.cz [online]. 2014 [cit. 2020-02-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/6b004993af>



z Moravskoslezského kraje.<sup>37</sup> Dle serveru Bezrealitky.cz došlo meziročně<sup>38</sup> k 12,4% nárůstu cen rodinných domů v ČR, v Moravskoslezském kraji ceny vzrostly o 15,5 %. V případě prodejních cen bytů došlo v rámci ČR k meziročnímu nárůstu o 18,6 % a v Moravskoslezském kraji o výrazných 35,8 %. Ceny za pronájem bytů také rostly, v ČR se ceny meziročně zvýšily o 3,8 % a v Moravskoslezském kraji o 4,8 % z průměrné ceny 147 Kč za m<sup>2</sup> na 154 Kč za m<sup>2</sup>.<sup>39</sup> Tyto údaje však nekorespondují s Cenovou mapou od Asociace realitních kanceláří ČR, jež zobrazuje průměrné tržní nájemné v bytech v obcích nad 5000 obyvatel. V mapě je uvedeno, že **pro území města Frýdku-Místku byla průměrná cena nájemného 105 Kč/m<sup>2</sup>** v prosinci roku 2018.<sup>40</sup> Pro rok 2019 byly zpracovány Ministerstvem pro místní rozvoj Hodnotové mapy nájemného. Dle Modelu výše tržních nájmu byla na území správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem (SO POÚ) Frýdku-Místku průměrná cena nájmu 130-150 Kč/m<sup>2</sup>, medián výše tržních nájmu byl 128-145 Kč/m<sup>2</sup>. V prvním decilu výše tržních nájmu, tedy nejlevnějších 10 %, se cena nájemného pohybovala mezi 72-90 Kč/m<sup>2</sup>. Ve druhém decilu byla cena nájemného mezi 83-101 Kč/m<sup>2</sup> a ve třetím 100-119 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>41</sup>

Výše zmíněné ceny byly porovnány s cenovými nabídkami pronájmu bytů uvedenými na portálu sreality.cz. Majitelé bytových jednotek obvykle požadují vyšší nájemné, než je uvedená průměrná cena v Moravskoslezském kraji. Ze všech nabídek na tomto portále byla určena průměrná cena požadovaného nájemného 191 Kč/m<sup>2</sup>. V nabídce bylo 9 bytů 1+kk nebo 1+1 s výměrou od 19 m<sup>2</sup> do 48 m<sup>2</sup>. Průměrná cena holého nájmu za m<sup>2</sup> byla u těchto bytů 224 Kč. U bytů s dispozicemi 2+kk nebo 2+1 byla výměra od 48 m<sup>2</sup> do 95 m<sup>2</sup> a celkem bylo v nabídce 11 bytů. Průměrná cena holého nájmu u těchto bytů byla 204 Kč/m<sup>2</sup>. Dále bylo v nabídce 20 bytů s dispozicemi 3+kk nebo 3+1 s výměrou od 60 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup>. Průměrná cena za m<sup>2</sup> u holého nájmu činila 169 Kč, což je výrazně nižší částka než u bytů s méně místnostmi. Pouze jeden byt v nabídce měl dispozici 4+1 a výměrou 135 m<sup>2</sup> a průměrnou cenou 185 Kč/m<sup>2</sup> za holý nájem. Cenové rozpětí holého nájemného bylo u dispozic 1+kk a 1+1 od 5 700 Kč do 8 500 Kč. U dispozic 2+kk a 2+1 byla nejvyšší cena nájemného 9 200 Kč a nejvyšší 20 000 Kč. U bytů s dispozicemi 3+kk a 3+1 bylo cenové rozpětí od 7 700 Kč do 22 000 Kč.<sup>42</sup> Ceny nájmu závisí na lokalitě, vybavenosti a stavu bytu či energetické náročnosti, lze však říci, že ceny jsou poměrně vysoké bez započítání záloh na energie.

Mimo vysokých cen nájemného je bariérou pro získání bydlení na trhu s nájemním bydlením rovněž výše jistoty a provize realitním kancelářím. Jistoty jsou obvykle vyžadovány od majitelů bytů jako záruka za vybavení bytu, které je pro budoucí nájemníky k dispozici. Jistoty se mohou pohybovat od výše jednoho nájemného až do výše tří nájmu. Nejčastěji se tak jedná o částku pohybující se v rozmezí od 10 000 Kč do 30 000 Kč, ale mohou být i vyšší. V případě provize se často jedná o částku jednoho nájmu, tedy okolo 10 000 až 15 000 Kč v závislosti na výši nájemného. Tyto jednorázové výdaje mohou být značnou překážkou pro finančně slabší obyvatele při snaze získat byt. Překážkou nedostatku peněžních prostředků tak musí řešit půjčkou nebo dávkou mimořádné okamžité pomoci. Tato dávka se však příliš často k tomuto účelu nevyužívá, jak je zmíněno ve shrnutí kapitoly 5, tím zbývá pouze možnost půjčky. V případě, že se jim finance na zaplacení jistoty a případně provize nepodaří získat, jedná se poté o překážku, kterou svépomocí nejsou schopni překonat. Tento problém byl zmíněn u osob žijících na ubytovnách, v SVL nebo zařízeních sociálních služeb v kapitole 4.

<sup>37</sup> Kvalita života ve Frýdku-Místku. Obcevdtech.cz [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z: <https://www.obcevdtech.cz/frydek-mistek>

<sup>38</sup> Meziroční srovnání 3. čtvrtletí 2018 a 2019

<sup>39</sup> Monitor přímého trhu s nemovitostmi – 3. čtvrtletí 2019. Bezrealitky.cz [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z: <https://blog.bezrealitky.cz/monitor-primeho-trhu-s-nemovitostmi-3-ctvrtleti-2019/>

<sup>40</sup> Cenová mapa. Cenovamapa.eu [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.eu/cnm/#/map>

<sup>41</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Hodnotové mapy nájemného 2019. Mmr.cz [online]. [cit. 2020-01-30]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/mapy-2019>

<sup>42</sup> Analýza nabídky ze dne 14. 11. 2019 ze serveru sreality.cz



### 6.3 Bytový fond ve vlastnictví města

Ve městě činnosti v souvislosti s bytovým fondem zastává Odbor správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku. Odbor spravuje bytové domy, nebytové prostory, pozemky, prodej a pronájem obecního majetku a vymáhání pohledávek. Mezi úkoly odboru mimo jiné spadá uzavírání smluv o nájmu bytu, zajištění či koordinace činností související s nabýváním věcí do vlastnictví města nebo převodem z vlastnictví města. Zajišťuje správu a údržbu bytového fondu, výkon činností hospodaření s byty a také vymáhání pohledávek.<sup>43</sup>

**Město Frýdek-Místek má ve vlastnictví celkem 1 312 bytů**, které jsou situovány v 50 domech. V místní části Místek je 19 domů a z toho jsou dva domy zvláštního určení (dále též „DZU“), specifikace požadavků na domy zvláštního určení a byty v těchto domech jsou dostupné ve Vyhlášce č. 398/2009 Sb. V těchto domech se nachází 837 bytů a z toho je **104 bytů v DZU**. V místní části Frýdek je 30 domů s celkem 474 byty. Z toho je **246 bytů v DZU**. A v části Zelinkovice se nachází jeden dům s jedním bytem (hasičárna).

Bytový fond ve vlastnictví města je průměrný v porovnání s jinými městy s podobným počtem obyvatel. Zpracovatel porovnal tato města podle počtu bytů ve vlastnictví města na 1 000 obyvatel. Z porovnání vyplynulo, že město Přerov má 34,7 bytů na 1 000 obyvatel, Chomutov 33,4, Kladno 28,5, Prostějov 26, **Frýdek-Místek 23,5**, Jablonec nad Nisou 17,4, Jihlava 16,7, Liberec 11,7 a Most pouze 3,9. Tato data korespondují s výzkumem z roku 2016, kdy byl zjištěn medián počtu obecních bytů ve vlastnictví obce ve výši 1 561.<sup>44</sup> Medián byl zjištěn u obcí s 50 000 a více obyvateli.<sup>45</sup>

V současnosti je ve městě Frýdek-Místek celkem 480 žadatelů, kteří jsou zařazení v seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu (bez žadatelů o byt v režimu sociálního bydlení). Doba čekání na přidělení bytu se zásadně liší v závislosti na velikosti bytu. Nejdelší čekací doba je na byty o velikosti 1+1, kdy žadatelé musejí čekat 10 let na přidělení. Na byt o velikosti 3+1 žadatelé čekají 9 let, 0+1 čekají 8 let a na 2+1 6 let. Na největší byty o velikosti 4+1 se čeká nejkratší dobu, a to 4 roky.

Tabulka 19 – bytový fond – počet bytů a domů města Frýdek-Místek

Místní část	Počet bytů	Z toho byty zvláštního určení	Počet domů	Z toho domy zvláštního určení
Frýdek	474	246	30	7
Místek	837	104	19	2
Zelinkovice	1	0	1	0
Město F-M	1 312	350	50	9

Zdroj: Vlastní zpracování, město F-M

**U bytů v režimu sociálního bydlení bylo ke dni 13. 2. 2020 evidováno celkem 129 žádostí o byty pro seniory v DZU a 143 žádostí o byt v Penzionu pro seniory. Dále bylo evidováno 20 žádostí o byty pro osoby sociálně znevýhodněné. U bytů pro osoby se zdravotním postižením bylo evidováno 25 žádostí, z toho 4 o byt pro osoby se specifickými potřebami a 21 o byty bezbariérové.** Čekací doba se liší v závislosti na požadavcích žadatelů na lokalitu DZU a také na jejich umístění v pořadníku podle počtu bodů v žádosti o přidělení bytu. Informace o velikosti těchto bytů a jejich umístění jsou v tabulce č. 21.

<sup>43</sup> ODBOR SPRÁVY OBECNÍHO MAJETKU. Frydek-mistek.cz [online]. 2020 [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: <https://www.frydek-mistek.cz/cz/magistrat/odbory-magistratu/odbor-spravy-obecniho-majetku>

<sup>44</sup> MPSV. Analýza struktury obecních bytů v ČR. Mpsv.cz [online]. 2016 [cit. 2020-02-13]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analýza\\_struktury\\_obecnich\\_bytu\\_v\\_CR\\_TB05MPSV008.pdf/dd93c749-28a4-78f1-a976-7aa939fdbe5c](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analýza_struktury_obecnich_bytu_v_CR_TB05MPSV008.pdf/dd93c749-28a4-78f1-a976-7aa939fdbe5c)

<sup>45</sup> Medián byl místo průměru uveden z důvodu zkreslení hodnoty průměru hl. městem Prahou



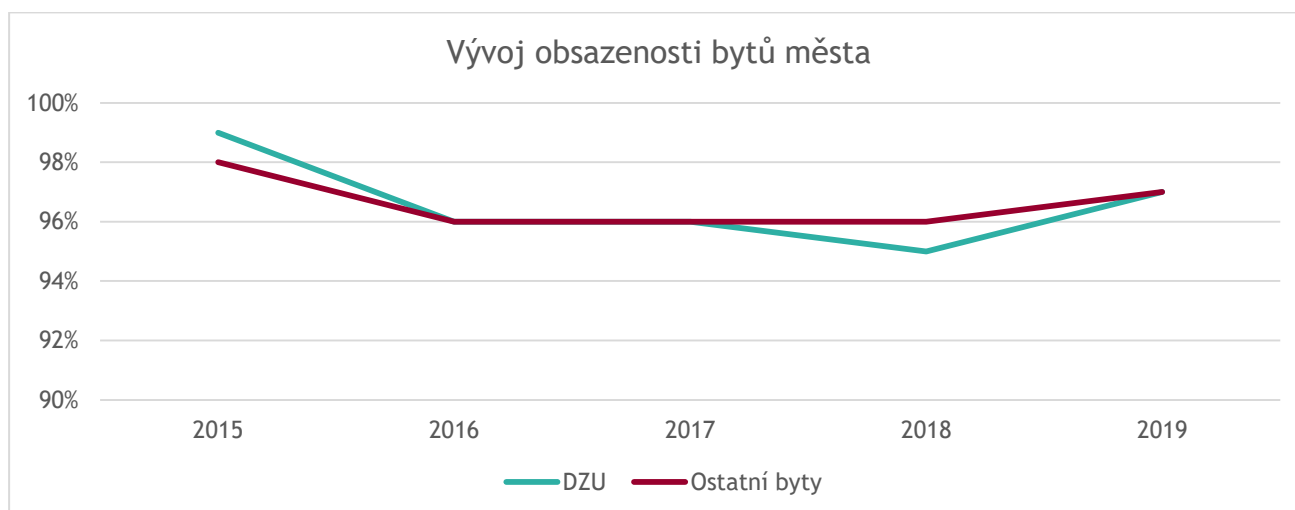
Tabulka 20 – bytový fond – počet bytů v režimu sociálního bydlení a ostatních bytů ve Frýdku-Místku

Druh bydlení	Počet bytů	Poznámka
Byty v DZU	350	Byty určené pro seniory
Byty v režimu sociálního bydlení	49	Z toho je 8 bytů pro osoby se zdravotním postižením a 6 bytů s poskytovanou sociální službou <sup>46</sup>
Ostatní byty	912	Ostatní obecní byty Frýdku-Místku bez bytu v Zelinkovicích

Zdroj: Vlastní zpracování, město F-M

Graf č. 10 zobrazuje vývoj obsazenosti bytů ve městě, z grafu je zřejmé, že za sledované období od roku 2015 nebyla obsazenost nižší než 96 % pro ostatní byty a 95 % pro byty v DZU. Nejvyšší obsazenost byla v roce 2015 a poté následoval mírný pokles. Za tímto poklesem však může stát realizace rekonstrukcí a údržby bytů, jelikož město pravidelně vynakládá finanční prostředky na údržbu a investice bytového fondu. Stav tak odpovídá stavu z roku 2011 při SLDB, kdy bylo na území města 4,7 % bytů v bytových domech neobydlených, což je méně než v Moravskoslezském kraji a celé ČR. **Z toho vyplývá, že většina bytů ve vlastnictví města je aktivně využívána a byty jsou tak způsobilé k bydlení.**

Graf 10 – bytový fond – vývoj obsazenosti bytů města Frýdku-Místku



Zdroj: Vlastní zpracování, město F-M

Do následujících statistik již nebyly zařazeny byty, které slouží jako hasičárna (2 byty) a MMFM spisovna (4 byty). Pro bytový fond města je typická velikost bytu 1+1, případně 2+0, tedy dvě místnosti v bytě. Těchto bytů je bytovém fondu města celkem 409, což tvoří 31,3 % z celkového počtu bytů. Tyto byty mají průměrnou podlahovou plochu 40,5 m<sup>2</sup>. Relativně vysoce zastoupené jsou také byty se třemi místnostmi s dispozicemi 2+1 nebo 3+1. Takové byty mají průměrnou podlahovou plochu 52,9 m<sup>2</sup>. Dále zde jsou byty s jednou obytnou místností s dispozicemi 1+0, které tvoří 19,8% podíl z počtu bytů. Podobně jsou zastoupeny byty se čtyřmi místnostmi (18,8 %) s průměrnou podlahovou plochou 64,6 m<sup>2</sup> a nejméně jsou zastoupeny byty s pěti místnostmi (2,5 %), které mají průměrnou podlahovou plochu 77 m<sup>2</sup>. Z toho vyplývá, že město vlastní nejvíce bytů, na které je nejdelší doba čekání 10 let. Na druhé nejvíce zastoupené byty se třemi místnostmi je čekací doba o 4 roky nižší, a to 6 let. Na nejméně zastoupené byty a zároveň největší byty je nejkratší čekací doba 4 roky. S ohledem na čekací dobu by tak bylo vhodné rozšiřovat bytový fond o malé byty se třemi místnostmi,

<sup>46</sup> Nájemcem těchto bytů je Slezská diakonie a Centrum sociálních služeb





dále také o byty se čtyřmi nebo dvěma místnostmi. Poměrně dlouhá čekací doba však indikuje nedostatek bytů v bytovém fondu bez ohledu na velikost bytů.

**Tabulka 21 – bytový fond – počet bytů ve vlastnictví města podle velikosti**

Velikost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Počet	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Podíl z celkového počtu bytů
1+0 (0+1)	6 964	258	27,0	19,8 %
1+1 (2+0)	16 553	409	40,5	31,3 %
2+1 (1+2, 3+1)	19 055	360	52,9	27,6 %
3+1 (1+3, 4+0)	15 891	246	64,6	18,8 %
4+1	2 463	32	77,0	2,5 %
<b>Celkem</b>	<b>60 926</b>	<b>1 305</b>	<b>46,7</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, město F-M

Jak již bylo zmíněno výše, v bytovém fondu města je 9 domů zvláštního určení s 350 byty. Větší část bytů se nachází v místní části Frýdek, zde je 7 DZU s 246 byty. Tyto domy se nachází v ulicích Zámecká (3 DZU s 26 byty), Na Aleji (1 DZU s 65 byty), Sadová (2 DZU se 144 byty) a Těšínská (1 DZU s 11 byty). V místní části Místek jsou 2 DZU v ulici 17. listopadu se 104 byty. Tabulka č. 22 obsahuje statistické informace o bytech zvláštního určení v bytovém fondu města. Při prvním pohledu na tabulku je zřejmé, že byty v domech zvláštního určení jsou menší, než je průměr bytového fondu. Nejčastěji mají byty pouze jednu místnost (45,7 %) nebo dvě místnosti (40,6 %). Tyto byty jsou specifické tím, že svou velikostí jsou v souladu s potřebami jejich uživatelů, jimiž jsou senioři starší 65 let, kteří splnili podmínky pro přidělení bytu dle nastavených/platných pravidel, a byt jim byl přidělen. Většinou se jedná o jednotlivce nebo manželský pár.

**Tabulka 22 – bytový fond – počet bytů v domech zvláštního určení podle velikosti**

Velikost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Počet	Průměrná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Podíl z celkového počtu bytů
1+0	4 468	160	27,9	45,7 %
1+1 (2+0)	6 393	142	45,0	40,6 %
2+1	1 990	48	41,5	13,7 %
<b>Celkem</b>	<b>12 851</b>	<b>350</b>	<b>36,7</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, město F-M

Město Frýdek-Místek má v bytovém fondu také byty pro osoby s tělesným postižením, 12 bytů se nachází v bytovém domě v ulici Sadová 605. Bytový dům je ve velmi dobré lokalitě v centru místní části Frýdku. V blízkosti domu jsou autobusové zastávky v ulici T. G. Masaryka, naproti domu je pošta a nedaleko je park sady Svobody, divadlo Čtyřlístek či vlakové nádraží. Dále se v místní části nacházejí 2 bezbariérové byty v Zámecké ulici. Tyto byty jsou v blízkosti zámeckého parku, magistrátu města i nákupního centra. Dále je 11 bezbariérových bytů v ulici Malý Koloredov 811 v místní části Místku. Tyto byty jsou v blízkosti polikliniky, obchodního centra Frýda nebo sadů B. Smetany. Celkem má město ve vlastnictví 13 bezbariérových bytů a 12 bytů s částečnou bezbariérovou úpravou (ta se v jednotlivých bytech liší). Tyto byty jsou umístěny ve vhodné lokalitě s potřebnou občanskou vybaveností.



### 6.3.1 *Financování bytového fondu*

Rozpočet města se sestavuje na základě požadavků jednotlivých odborů ve městě. Rozpočet poté prochází schvalovacím procesem, jehož se účastní Rada města Frýdku-Místku, finanční výbor a Zastupitelstvo města Frýdku-Místku. V praxi to znamená, že není rozhodující, z jakých konkrétních příjmů jsou pokryty výdaje jednotlivých odborů. Výdaje Odboru správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku mohou být vyšší nebo nižší než konkrétní příjmy. Město Frýdek-Místek mělo za roky 2015-2019 celkové příjmy v hodnotě 210 194 000 Kč. Výdaje na investice a opravy činily za toto období celkem 254 188 000 Kč. Z těchto výdajů tvořily polovinu opravy a druhou polovinu investice. Konkrétně v roce 2017 město vynaložilo na investice do bytového fondu více než 82 mil. Kč, což odpovídá průměrným příjmům za dva roky. Město tak v posledních 5 letech vynaložilo na bytový fond více peněžních prostředků, než tvořily příjmy města z provozu bytového fondu v daném období.

U bytů, které město pronajímá, se výše nájemného odvíjí od podlahové plochy bytu a technického stavu domu. Dle informací získaných od zástupce města Frýdku-Místku činí sazba nájemného pro seniory v DZU 53,76 Kč/m<sup>2</sup>. Pro byty v režimu sociálního bydlení mají byty sazbu 39-73,84 Kč/m<sup>2</sup>. Pro ostatní nájemníky je sazba nájemného ve výši 54,89-84,38 Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Možnosti financování výstavby, oprav/rekonstrukcí bytů**

Financování výstavby, oprav nebo rekonstrukce obecních bytů/ne-bytů lze čerpat jednak z rozpočtu města a dále z dotačních či jinak zvýhodněných programů. V minulých letech bylo realizováno zateplení bytových domů, které bylo spolufinancováno z Integrovaného regionálního operačního programu a z Operačního programu Životní prostředí. **V letech 2013 až 2020 bylo proinvestováno celkem cca 175 mil. Kč**, z čehož dotační prostředky tvořily cca 50 mil. Kč. Nižší zmíněné dotační programy město v současnosti nevyužívá a financování zajišťuje prostřednictvím rozpočtu města.

#### **Financování z rozpočtu města**

Finanční podpora je v tomto směru limitována rozpočtem města. Podpora bydlení je tedy závislá na tom, jaké jsou priority města v daném roce a rozsah jejich financování. Nejlepším způsobem by v tomto směru bylo financování oprav/rekonstrukcí bytového fondu z příjmů z pronájmu těchto obecních bytů. Omezením by byly příjmy z nájmu, které by ale v posledních letech nepokryly veškeré výdaje, kdy město provádělo rozsáhlé investice. Na opravy jsou ale příjmy z nájmu dostačující.

#### **Financování z dotačních programů**

Vedle možností financování bytového fondu městem Frýdkem-Místkem existují například možnosti čerpání financí z národních dotačních programů s ohledem na konkrétní oblast aktivit. V případě dotačních programů je ve většině podporován bytový fond pro sociálně znevýhodněné spoluobčany. Poskytovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) nebo Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Finanční podpora existuje ve dvou podobách: zvýhodněný úvěr a investiční dotace.

#### ***Zvýhodněný úvěr***

Jedná se o úvěrové programy SFRB. Fond přijímá žádosti do programu kontinuálně a platí pro celé území České republiky.

**Panel 2013+ (program revitalizace bytového fondu)** - jedná se o úvěrový program bez ohledu na technologii výstavby (panel/cihla). Program podporuje komplexní opravy/modernizace vedoucí k prodloužení životnosti celého domu. Žádost o tento úvěr mohou podávat vlastníci bytových domů (družstva, společenství vlastníků, města, obce, fyzické a právnické osoby). Výhodou programu je velmi rychlé vyřízení žádosti (průměrně 2 týdny). Úroková sazba je stanovena na 2,25 %, dle výše základní referenční sazby EU pro ČR (fixace po celou dobu splácení úvěru). Maximální splatnost úvěru je 30 let. Žádosti o poskytnutí dotace je možné podávat

kontinuálně. Překážkou pro čerpání z tohoto programu může být skutečností, že se jedná o úvěrový a nikoli dotační program.

**Nájemní domy pro vymezené skupiny obyvatel** – tento program je určen na výstavbu či přestavbu nájemních bytů a domů, a to pro znevýhodněné skupiny obyvatel. Jedná se o skupiny seniorů 65+, zdravotně či jinak hendikepované občany, mladé/zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlení zničilo živelní pohroma. Žádost mohou podávat obce, fyzické a právnické osoby, v jejichž výlučném vlastnictví je pozemek, na němž proběhne výstavba, nebo v jejichž výlučném vlastnictví je byt či budova, kde bude provedena výstavba/stavební úpravy. Tento úvěr je možné bez poplatků předčasně splatit. Vedení úvěru je bez poplatků a k dispozici je i bezplatná odborná pomoc a konzultace s pracovníky SFRB. Maximální splatnost úvěru je 30 let ode dne dokončení výstavby. Žádosti o poskytnutí dotace je možné podávat kontinuálně. Překážkou pro čerpání z tohoto programu může být skutečností, že se jedná o úvěrový a nikoli dotační program.

**Výstavba pro obce č. 2/112/2019 (úvěr)** - Výzva se týká úvěru na pořízení (ne koupi) sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů. V tomto případě se jedná o sociální byty pro způsobilé domácnosti, které mají ale nízký příjem a nevyhovující bydlení.<sup>47</sup> O tento úvěr mohou žádat obce, dobrovolné svazky obcí, Městská část hlavního města Prahy (je-li k tomu oprávněna) či městský obvod nebo městská část u územně členěných statutárních měst (jsou-li k tomu oprávněny).

První program je možné využít na revitalizaci/rekonstrukci bytového fondu bez rozdílu skupin budoucích nájemníků. Druhý a třetí program je možné využít jak na výstavbu, tak i na revitalizaci/rekonstrukci a opravy nájemních bytů ve vlastnictví města pro (ve většině) určité skupiny obyvatel. Druhý program je vedený ve smyslu podpory sociálního bydlení (bydlení pro seniory, zdravotně či jinak limitované osoby, startovací byty apod.). Program je v roce 2020 otevřen pro přijímání žádostí. Překážkou pro čerpání z tohoto programu může být skutečností, že se jedná o úvěrový a nikoli dotační program.

### **Dotační programy**

**Výstavba pro obce č. 1/112/2019 (dotace)** - tato výzva je zaměřena na pořízení sociálních bytů, sociálních domů nebo sociálních bytů ve smíšeném domě prostřednictvím investiční dotace. V tomto případě jsou sociální byty určeny, podobně jako výše u programu Výstavba pro obce (úvěr), pro způsobilé domácnosti, které mají však nízký příjem a bydlí v nevyhovujících prostorách. O tento úvěr mohou opět žádat obce, dobrovolné svazky obcí, Městská část hlavního města Prahy (je-li k tomu oprávněna) či městský obvod nebo městská část u územně členěných statutárních měst (jsou-li k tomu oprávněny). Poskytovatelem této výzvy je SFRB. Program je v roce 2020 otevřen pro přijímání žádostí.

### **6.3.2 Systém přidělování bytů**

Město má zpracovaný dokument Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Frýdek-Místek, který se skládá ze dvou částí. První část dokumentu obsahuje zásady pro pronájem obecních bytů a druhá část obsahuje zásady přidělování bytů v režimu sociálního bydlení. V rámci bytového fondu města byla zpracována Koncepce nakládání s bytovým a nebytovým fondem statutárního města Frýdku-Místku. Dále se bude podkapitola zabývat zásadami pro pronájem obecních bytů a systémem přidělování bytů v režimu sociálního bydlení.

### **Zásady pro pronájem obecních bytů statutárního města Frýdek-Místek**

Následující část shrnuje zásady pro pronájem obecních bytů města a jejich dopad na osoby z cílové skupiny. Detailní systém pro pronájem obecních bytů je dostupný na webu města uvedeného v poznámce pod čarou.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Nízký příjem a nevyhovující bydlení jsou definovány v Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. (dále jen NV) §2 písm. c) a d).

<sup>48</sup> Město Frýdek-Místek [online]. [cit. 2020-4-30] Dostupné z: <https://www.frydekmistek.cz/cz/magistrat/odbory-magistratu/odbor-spravy-obecniho-majetku/tiskopisy>



Žádost o pronájem obecního bytu si může podat kdokoli. Žadatel musí splnit základní podmínky. Žadatel musí být občanem ČR, musí mít trvalý pobyt na území města Frýdku-Místku, musí v den podání žádosti dovršit minimálně 18 let věku, žadatel (jeho manžel/ka) nesmí mít možnost užívat samostatně bytovou jednotku, žadatel (jeho manžel/ka) nesmí užívat byt ve vlastnictví Frýdku-Místku bez právního důvodu, žadatel (jeho manžel/ka) před podáním žádosti o pronájem bytu nesmí mít závazek vůči Frýdku-Místku po lhůtě splatnosti vyšší než 5.000 Kč pro jednotlivce, žadatel je povinen veškeré skutečnosti v žádosti uvést pravdivě. Pokud žadatel splní podmínky, je zařazen do seznamu, který je seřazen podle data podání žádosti. Žadatel má dále povinnost vyplnit žádost dle podmínek uvedených pro vedení žádosti o pronájmu bytu, jinak bude vyřazen z evidence. Pronájem bytu může vzniknout na základě různých postupů.

**Pronájem bytu na základě seznamu** – touto cestou lze pronajmout standardní byty zatížené dluhem po přechozím nájemci, byty s opravou na vlastní náklady budoucího nájemce, ostatní standardní byty a byty se sníženou kvalitou. Tyto byty jsou postupně nabízeny žadatelům podle data podání žádosti a na základě jejich požadavků v žádosti. Při větším zájmu o konkrétní byt je rozhodující dřívější datum podání žádosti. U těchto bytů se velikost nabízeného bytu řídí počtem členů ve společné domácnosti žadatele. Pro 1 osobu nelze pronajmout větší byt než 1+1 nebo 2+0, pro 2 osoby byt 2+1, pro 3 osoby byt 3+1, pro 4 a více osob byt 4+1.

Žadatel při uvolnění standardního bytu zatíženého dluhem po předchozím nájemci musí dlužnou částku uhradit. Maximální výše úhrady se odvíjí od velikosti bytu. Pro jednotlivce u bytu 0+1 až 20 tis. Kč, 1+1 až 40 tis. Kč. U bytu 1+2 až 60 tis. Kč, 1+3 až 80 tis. Kč a 1+4 až 100 tis. Kč. V případě nezájmu o takový byt je další postup popsán v dokumentu města. Nájemní smlouva se u takového bytu uzavírá vždy na dobu určitou, zpravidla na 8 měsíců.

U bytů s opravou na vlastní náklady budoucího nájemce jsou předpokládány náklady na opravu vyčísleny technikem OSOM. S žadatelem je před nájemní smlouvou uzavřena dohoda o umožnění provedení stavebních úprav v bytě. Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, nejdéle na dobu 6 měsíců. V případě nezájmu o takový byt je další postup popsán v dokumentu města.

Ostatní byty a byty se sníženou kvalitou může žadatel nabízený byt odmítnout pouze jednou. Po druhém odmítnutí je žádost odebrána ze seznamu. Tato podmínka se nevztahuje na případy zmíněné výše (byty zatížené dluhem nebo s potřebnou opravou). Nájemní smlouva se u takových bytů uzavírá vždy na dobu určitou, zpravidla na dobu 8 měsíců.

Pronájem bytů ze seznamu mohou využívat také osoby z cílové skupiny, pokud splní podmínky uvedené výše. Je zde ale **bariéra dlouhého seznamu žadatelů a čekací doby i několik let**, což neřeší akutní situace osob ohrožených ztrátou bydlení. Další **bariérou jsou byty zatížené dluhem**, pokud osoby nemají dostatek peněžních prostředků, nelze očekávat, že budou mít prostředky na splacení dluhů po předchozím nájemci, které mohou být v řádu desítek tisíců. **Stejná situace platí i u bytů s opravou na vlastní náklady**, protože osoby z cílové skupiny potřebují byt, který mohou začít využívat bez vysokých investic.

**Pronájem bytů mimo seznam** může vzniknout v případech: pronájem bytu v zájmu SMFM, pronájem bytu na základě doporučení komise RM, pronájem části bytové jednotky za účelem rozšíření bytu, pronájem jiného bytu stávajícímu nájemci bytu ve vlastnictví SMFM. Poslední dvě zmíněné možnosti nejsou pro Koncepti relevantní, jelikož tyto osoby již bydlí v obecních bytech a nenacházejí se tak v bytové nouzi. V případě pronájmu bytu v zájmu města může primátor nebo tajemník města navrhnout Radě města Frýdku-Místku pronájem bytu fyzické nebo právnické osobě. U tohoto způsobu pronájmu je možné, že Rada města Frýdku-Místku rozhodne o uzavření smlouvy o poskytnutí finanční pomoci na obnovu a rozvoj bytového fondu města. Nájemce má poté povinnost poskytnout peněžité plnění ve výši od 40 do 110 tis. Kč v závislosti na velikosti bytu (od 15 do 60 tis. Kč u bytu se sníženou kvalitou).

Pronájem bytu je možný na základě doporučení komise rady města. K tomu je potřeba, aby komise shledala důvody hodné zvláštního zřetele, následně komise doporučí přednostní pronájem bytu. Takový byt musí být

velký maximálně 1+1 nebo 0+2 pro jednu osobu a 1+2 pro dvě a více osob. Doporučený byt nesmí být zatížen dluhem a při odmítnutí přednostní nabídky nebude další nabídka poskytnuta. Nájemní smlouva je uzavřena vždy na dobu určitou, zpravidla 8 měsíců.

Způsob pronájmu bytů mimo seznam by pro osoby z cílové skupiny byl možný. Takový byt není zatížen dluhy, ale bariérou je potřeba doporučení komise RM. K tomu je potřeba zmíněného důvodu zvláštního zřetele, což není dále specifikováno. V případě, že by takovým důvodem mohla být závažná bytová nouze, bylo by možné tento způsob využít. Jednalo by se však pouze o individuální případy, které nevyřeší situaci většiny osob z cílové skupiny.

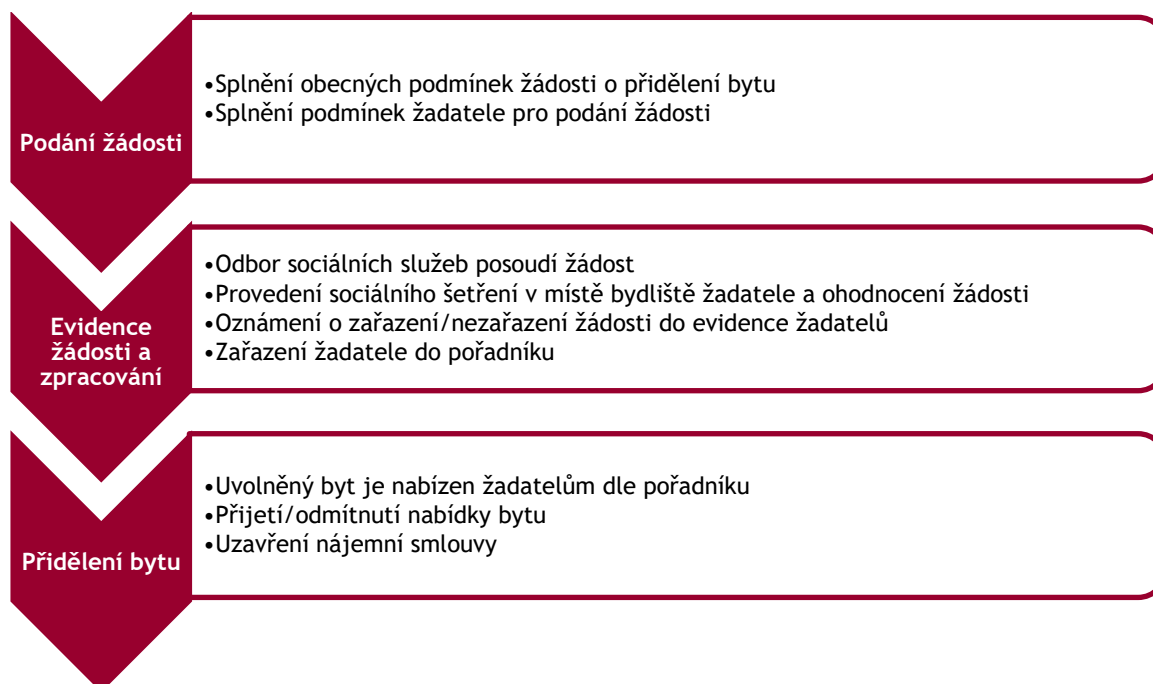
**Pronájem bytu formou nabídkového licitačního řízení** nelze považovat za možný způsob získání bytu osobou z cílové skupiny, jelikož se výběr budoucího nájemce odvíjí od nejvyšší nabídnuté výše nájemného ze strany zájemců. V tomto případě nelze očekávat, že osoby z cílové skupiny budou schopny nabídnout vyšší nájem než jiní obyvatelé. Způsob **pronájmu bytu jako bytové náhrady na základě soudního rozhodnutí a pronájem bytu na základě dohody o vzájemné výměně bytů stávajících nájemců** také nelze považovat za možné způsoby řešení bytové nouze osob z cílové skupiny, jelikož se to týká osob, které již mají zajištěné bydlení.

### **Systém přidělování bytů v režimu sociálního bydlení**

V režimu sociálního bydlení jsou v současné době byty pro seniory (byty v DZU a Penzion pro seniory), bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením, které se dále člení na byty pro osoby sociálně znevýhodněné (nízkopříjmové osoby a osoby pobírající dávky hmotné nouze) a byty s poskytovanou sociální službou (v rámci sociální služby azylový dům BETHEL Slezské diakonie). Posledním typem je bydlení pro osoby se zdravotním postižením, které se dále člení na byty pro osoby se specifickými potřebami (s duševním onemocněním, s mentálním postižením) a bezbariérové byty. Žadatel by měl v první řadě splňovat následující obecné podmínky pro přijetí žádosti o přidělení bytu: občan ČR s trvalým pobytem na území statutárního města Frýdku-Místku nebo osoba s povolením k trvalému pobytu na území města, žadatel je starší 18 let. Žádosti o přidělení bytu zpracovává Odbor sociálních služeb Magistrátu města Frýdku-Místku a zároveň eviduje žadatele. Podmínky pro přidělení se následně odlišují podle toho, pro koho je byt určen.

Současný systém přidělování sociálních bytů rozlišuje, zda jde o bydlení pro seniory, bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením a bydlení pro osoby se zdravotním postižením. Podmínky podání žádosti, hodnocení žádosti a přidělení bytu jsou odlišné podle toho, pro koho je bydlení určeno. Celkový systém je transparentní, zásady pro přidělování bytů v režimu sociálního bydlení jsou každému potenciálnímu žadateli dostupné na webu města. Pouze jedna kategorie systému hodnocení je ohodnocena subjektivně 0-4 body (0-3 body pro bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením) pro zohlednění životní situace. Tato kategorie slouží k zohlednění některých specifických situací v životě klienta, které nejsou obsaženy v kritériích a umožňuje tak citlivěji posoudit konkrétní žádost s ohledem na potřeby žadatele. Toto se netýká bydlení pro osoby se zdravotním postižením, které nemá žádnou subjektivně ohodnocenou kategorii.

Obrázek 1 - systém přidělení bytu



### Bariéry pro přidělení bytu v režimu sociálního bydlení

Jako bariéra je chápána jakákoliv překážka, kterou musí žadatel překonat pro přidělení bytu. Na soukromém trhu s byty jsou největší bariérou finance v podobě jistot a provizí spolu s vysokými nájemnými. Současný systém pro přidělení bytu v režimu sociálního bydlení je transparentní ve smyslu hodnocení žádostí a nastavených podmínek, které musí žadatelé splnit. Kritéria hodnocení se liší podle toho, zda jde o žadatele seniora, osobu ohroženou sociálním vyloučením nebo osobu se zdravotním postižením. U obecních bytů lze považovat za bariéry pro přidělení splnění následujících podmínek:

- Občanství ČR s trvalým pobytem na území statutárního města Frýdku-Místku nebo povolení k trvalému pobytu na území města,
- Bezdlužnost vůči městu Frýdek-Místek,
- Subjektivní kritérium hodnocení,
- Nedostatečná kapacita bytového fondu ve vlastnictví města.

**Podmínka občanství ČR s trvalým pobytem na území statutárního města Frýdku-Místku nebo povolení k trvalému pobytu na území města** je bariérou pro osoby, které na území města dlouhodobě pobývají, ale nejsou zde hlášeny k trvalému pobytu. V případě cizinců je bariérou, pokud nemají ve městě nahlášený dlouhodobý pobyt.

**Bezdlužnost vůči městu Frýdku-Místku** může být pro osoby velmi těžko překonatelnou bariérou. Jsou zde také rozdíly v tom, jak dlouho osoby mají trvalý pobyt ve městě. U bydlení pro seniory nesmí dluh vůči městu překročit 5 000 Kč, jinak není možné byt žadateli přidělit. U bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením je podmínka, že žadatel nesmí mít vůči městu dluh vyšší než 5 000 Kč, který zároveň pravidelně nesplácí (platí i pro ostatní osoby, které budou byty využívat společně se žadatelem). V případě, že žadatel dluh splácí, tak přítomnost dluhu snižuje bodové hodnocení jeho žádosti. U dluhů nad 5 000 Kč na nájemném, poplatcích z prodlení a nákladech na řízení je penalizace odečtení 5 bodů při hodnocení žádosti. U dluhů nad 5 000 Kč na poplatcích za komunální odpad a jiné je penalizace odečtení 2 bodů při hodnocení žádosti. Maximálně lze v hodnocení žádosti bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením získat 50 bodů, případné dluhy znamenají penalizaci 5 a 2 body (14 % z celku). U osob ohrožených sociálním vyloučením je zohledněna 2 body





v hodnocení také délka trvalého pobytu na území města (více jak 5 let), jež byla popsána výše. U bydlení pro osoby se zdravotním postižením je též podmínka, že žadatel nesmí mít vůči městu dluh vyšší než 5 000 Kč.

**Subjektivní kritérium hodnocení** se objevuje u bydlení pro seniory u bytů zvláštního určení v podobě zhodnocení náročné životní situace (0-4 body), tato situace není blíže definována. Pro byty v Penzionu pro seniory Frýdek-Místek, p. o., je součástí také zhodnocení náročné situace, ale již je blíže specifikována, chybí však určitá váha těchto situací. U obou případů je také součástí hodnocení (2 body), zda žadatel má omezené kontakty se sociálním okolím z důvodu zdravotního omezení, což se zjišťuje při sociálním šetření. Některé specifické situace v životě žadatele je možno zohlednit na základě provedeného sociálního šetření, které se provádí vždy u nového žadatele, nebo při změně jeho životních podmínek a sociální situace v průběhu vedení žádosti. U bytů pro sociálně znevýhodněné se v hodnocení také zohledňují nepříznivou životní situaci (0-3 body), u kritéria je vypsán jeden příklad *sdílení společné domácnosti s rodinnými příslušníky v rámci širších příbuzenských vztahů*. Hodnocení životní situace ale není blíže specifikováno. V rámci hodnocení žádosti bydlení pro osoby se zdravotním postižením se takové kritérium nevyskytuje. Body, které je možné při posouzení životní situace získat, mohou podstatně ovlivnit celkový bodový součet žadatele. Je proto důležité, aby tato bodová kategorie napomáhala bodovému zvýhodnění žadatele, pokud se prokáže, že se nachází v náročné životní situaci, která nebyla zohledněna v ostatních kritériích. O bariéru by se jednalo v případech, kdy se nepodaří situaci správně vyhodnotit.

**Nedostatečná kapacita bytového fondu v režimu sociálního bydlení** je zřejmá jednak z celkového počtu žadatelů o pronájem obecního bytu v režimu sociálního bydlení a jednak z provedených analytických prací (rozhovory s aktéry apod.). Poptávka po těchto bytech převyšuje nabídku a někteří žadatelé tak musejí čekat na přidělení bytu i několik let. S ohledem na budoucí demografické stárnutí populace lze očekávat, že počet osob v pořadníku poroste.

### **6.3.3 Zhodnocení současného stavu financování a nastavení rozvoje bytového fondu a z toho vyplývajících externalit pro cílové skupiny**

Stav a rozvoj bytového fondu města je popsán v Koncepci nakládání s bytovým a nebytovým fondem Statutárního města Frýdku-Místku a je rozdělen na dvě části, první z nich je nakládání s bytovým a nebytovým fondem a druhou částí jsou cíle a opatření v oblasti správy bytového a nebytového fondu. Nakládání s bytovým a nebytovým fondem je rozděleno do 4 oblastí, které jsou: prodej a vklad majetku, rozšíření bytového fondu, využití bytového a nebytového fondu a nabytí majetku. V rámci Koncepce budou zmíněny záměry týkající se sociálního bydlení a jeho cílových skupin.

Z první oblasti prodej a vklad majetku je doporučeno, mimo jiné, aby si město ponechalo ve vlastnictví majetek pro naplnění sociální role města včetně podpory nepodnikatelských subjektů. S tím souvisí také doporučení neprodávat bytové domy, zejména vzhledem k možnému návratu k diskusi ohledně zákona o sociálním bydlení. Externalitou takových doporučení je, že pro cílovou skupinu se nesníží nabídka sociálního bydlení ve městě a má zajištěnou možnost dlouhodobého bydlení.

Oblast rozšíření bytového fondu počítá se systematickým rozšiřováním bytového fondu a posilováním pozice města na trhu s byty. Dále je v záměru rekonstrukce nevyužívaných nebytových prostor na bytové jednotky a nákup vhodné budovy za účelem rekonstrukce na bytové jednotky<sup>49</sup>, zejména o velikosti 1+1 a 2+0. Pozitivní externalitou těchto záměrů je pro cílovou skupinu to, že město bude moci některé zrekonstruované byty vyčlenit pro sociální bydlení a zvýší se tak nabídka potřebných bytů, zejména s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi.

<sup>49</sup> Tamtéž.





V oblasti využití bytového fondu je záměrem maximalizovat využití domů v majetku města a řešit využití dlouhodobě nepronajatých nebytových prostor. To koresponduje se záměrem rekonstrukce nebytových prostor na byty.

V oblasti nabytí majetku je zmíněno, že město by mělo nabývat nový majetek jen za účelem zajištění svých potřeb, plnění zákonných povinností a naplnění sociální role města. Z toho vyplynuly záměry na vhodné domy s byty nebo domy využívaných např. jako ubytovny za účelem rekonstrukce na byty. Pozitivní externalitou přeměny ubytovny na byty by bylo, že se zvýší počet bytů ve vlastnictví města a potenciálně i bytů v režimu sociálního bydlení. Je zde ale i negativní externalita, jelikož by současní obyvatelé na ubytovně ztratili bydlení a dle systému přidělování bytů není jisté, že by jiné bydlení získali. V případě, že je zavřena ubytovna, tak ubytovaní nacházejí bydlení na jiných ubytovnách nebo v pobytových zařízeních sociálních služeb, což nevede ke zlepšení situace těchto osob v oblasti bydlení.

### Shrnutí

- Nově dokončené byty na území města jsou většinou v rodinných domech, což nezlepšuje situaci na trhu bytů v bytových domech a neprojevuje se ve vyšším počtu bytů, které nejsou k dispozici. Nabídka bytů je pro osoby z cílové skupiny velmi omezená.
- Ve městě v oblasti bydlení figurují převážně dva soukromí vlastníci většího bytového fondu, kterými jsou Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku a společnost Heimstaden. Tyto společnosti dohromady spravují přibližně 12 500 obsazených bytů. Bydlení osobám z cílové skupiny tak mohou nabídnout pouze v případě uvolnění bytu.
- Ve městě se navyšují ceny nájemného a s tím se také navyšují požadavky na výši jistoty a poplatky za zprostředkování, které často vycházejí z výše nájemného. V důsledku těchto skutečností má cílová skupina ztížený dosah k užívání těchto bytů ve formě nájemního bydlení.
- Bytový fond města je z 21,3 % tvořen byty se čtyřmi a více obytnými místnostmi, přičemž takto velké byty nejsou vhodné pro všechny osoby v rámci cílové skupiny (např. pro seniory, jednotlivce, samoživitele s jedním dítětem apod.).
- Ve městě je nedostatek volných bytů, to zvyšuje cenu bytů na trhu nájemního bydlení. Město skončilo na 18. místě v indexu finanční dostupnosti bydlení (z 22 měst).<sup>50</sup> Pro osoby z cílové skupiny to znamená ztíženou dostupnost bytů za relativně vyšší ceny než v jiných městech v regionu.
- Jistoty se mohou pohybovat od výše jednoho nájemného až do výše tří nájmů (nejčastěji v rozmezí od 10 000 Kč do 30 000 Kč). V případě provize se často jedná o částku jednoho nájmu, tedy okolo 10 000 až 15 000 Kč. Tyto jednorázové výdaje jsou překážkou pro osoby z cílové skupiny při snaze získat byt.
- U bytů v režimu sociálního bydlení bylo ke dni 13. 2. 2020 evidováno celkem 129 žádostí o byty pro seniory v DZU. Dále bylo evidováno 20 žádostí o byty pro osoby sociálně znevýhodněné. U bytů pro osoby se zdravotním postižením bylo evidováno 25 žádostí, z toho 4 o byt pro osoby se specifickými potřebami a 21 o byty bezbariérové.
- Většina bytů ve vlastnictví města je aktivně využívána a byty jsou tak způsobilé k bydlení. Nelze proto očekávat např. zvýšení počtu bytů (pro sociální bydlení) prostřednictvím rekonstrukcí neobyvatelných bytů apod.

<sup>50</sup> Kvalita života ve Frýdku-Místku. Obcevdtech.cz [online]. 2019 [cit. 2019-11-14]. Dostupné z: <https://www.obcevdtech.cz/frydek-mistek>



- Byty v DZU mají pouze jednu místnost (45,7 %) nebo dvě místnosti (40,6 %). Tyto byty jsou specifické tím, že svou velikostí jsou v souladu s potřebami jejich uživatelů, jimiž jsou senioři starší 65 let. S ohledem na demografické stárnutí poroste poptávka po bytech s jednou místností.
- Bezbariérové byty (celkem 25) jsou vhodně umístěny v centru nebo poblíž centra města s veškerou občanskou vybaveností.
- U bytů, které město pronajímá, se výše nájemného odvíjí od podlahové plochy bytu a technického stavu domu. Pro seniory v DZU je sazba 53,76 Kč/m<sup>2</sup>. Pro ostatní byty v režimu sociálního bydlení mají byty sazbu 39-73,84 Kč/m<sup>2</sup>. Pro ostatní nájemníky je sazba nájemného ve výši 54,89-84,38 Kč/m<sup>2</sup>. Pro osoby z cílové skupiny to znamená, že sociální byt v dobrém technickém stavu může mít vyšší nájem než ostatní byty v horším technickém stavu.
- Dotační programy na financování bytového fondu město v současnosti nevyužívá a financování zajišťuje prostřednictvím rozpočtu města. V minulosti využilo město dotační prostředky na zateplení a revitalizaci bytů ve svém vlastnictví.
- Město má nastavený transparentní systém přidělování bytů v režimu sociálního bydlení. Součástí hodnocení jsou rovněž subjektivní kritéria, která slouží k zohlednění některých specifických situací v životě osob z cílové skupiny, které nejsou obsaženy v kritériích, a umožňuje tak citlivěji posoudit konkrétní žádost.
- Osoby z cílové skupiny mohou také podat žádost o ostatní byty ve vlastnictví města. Zde ale není zohledněna jejich situace a pořadník na byty je příliš dlouhý na vyřešení jejich akutní situace.
- V záměru města je rekonstrukce nevyužívaných nebytových prostor na bytové jednotky a nákup vhodné budovy za účelem rekonstrukce na bytové jednotky, zejména o velikosti 1+1 a 2+0. Takové byty jsou vhodné pro část osob z cílové skupiny.



## 7. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PRO CÍLOVÉ SKUPINY

Následující kapitola se věnuje sociálnímu bydlení pro osoby z cílové skupiny a jejich požadavky na bydlení. Kapitola čerpá z identifikovaných příčin a problémů, kterými se zabývala pracovní skupina sociálního bydlení. Problémy cílové skupiny a jejich příčiny v oblasti bydlení byly diskutovány z hlediska cílové skupiny, z hlediska majitelů aktiv (majitelé bytového fondu) a z lokálního hlediska. Jako jádrový problém byl skupinou definován nedostatek kapacit standardního bydlení pro cílovou skupinu. Jednotlivé závěry, kterým skupina došla, jsou k dispozici v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

Sociální bydlení již funguje ve městě v různých formách. Město Frýdek-Místek má vyčleněné byty v režimu sociálního bydlení, mezi které patří **350 bytů pro seniory v DZU a dalších 49 sociálních bytů, ze kterých je 8 bytů pro osoby se zdravotním postižením a 6 bytů s poskytovanou sociální službou**. Dále je zde projekt Armády spásy ve spolupráci se společností Heimstaden a se Stavebním bytovým družstvem Frýdek-Místek. Armáda spásy provozuje ve městě terénní program prevence bezdomovectví a společnost Heimstaden pronajímá Armádě spásy byty. Dalším partnerem Armády spásy je Stavební bytové družstvo Frýdek-Místek, od něž má rovněž pronajaté byty. Armáda spásy je zavázána poskytovat osobám v těchto bytech sociální službu. Celkem je v tomto projektu zahrnuto 23 tréninkových bytů.

Další aktivitou ve městě zaměřenou na bydlení je projekt Slezské diakonie „**Sociální bydlení s doprovodným programem**“. Cílem projektu je podpořit osoby žijící v nevyhovujícím bydlení, nebo ohrožené ztrátou bydlení v nalezení a získání vhodného dlouhodobého nájemního či podnájemního bydlení, anebo v získání bydlení zpět a začlenění se do společnosti. Dále je cílem podpořit osoby, které již bydlí, ale jsou ohroženy ztrátou bydlení. Tento projekt měl od října 2017 do ledna 2020 celkem **52 klientů (7 rodin a 45 jednotlivců)**. U 14 klientů bylo dosaženo udržení si bydlení a u 14 klientů byla sjednána nová standardní forma bydlení ve formě nájmu nebo podnájmu. Dle poskytovatele se jedná o úspěšný projekt, který bude realizován do 30. 6. 2020. Po skončení realizace však není služba, která by tyto činnosti nahradila, a poskytovatelé vidí nutnost tyto činnosti udržet ve formě sociální služby.

Aktuálním projektem, který je na území města realizován je **program Housing First**, který navazuje na výše zmíněný projekt. Tento projekt realizuje Slezská diakonie a město poskytlo pro tento projekt 2 byty (2+1 a 3+1).

Heimstaden je společností poskytující nájemní bydlení a disponuje bytovým fondem s více než 2 000 byty. Společnost má již bohaté zkušenosti se sociálními byty ve spolupráci s Armádou spásy. **Nikdy se nestalo, že by ukončila smlouvu v nájemním bytě z důvodu poškození majetku nebo jinému nežádoucímu chování nájemníků**. Zástupce společnosti dodal, že si na nájemníky v sociálních bytech někdy sousedé stěžují, ale je to málo časté a zatím se tak neděje ve Frýdku-Místku. Zástupce dále uvedl, že nájemné v bytech není sniženo, ale od poskytnutí těchto bytů se nezvyšovalo, přesná cena nájemného bytů Armády spásy zjištěna nebyla. V případě nového programu bude nájemné poskytnuto za běžných tržních podmínek. Poskytnuté byty budou provozuschopné, čímž se rozumí, že byt je vybaven kuchyní, koupelnou i toaletou, žárovkami a topením, ale bez vybavení (nábytek, nádobí, spotřebiče apod.). Tyto věci pomáhají obstarat klientům poskytovatelé sociálních služeb.

### 7.1 Požadavky cílových skupin na sociální bydlení

Následující kapitola obsahuje požadavky cílových skupin na sociální bydlení. Jelikož jsou cílové skupiny sociálního bydlení rozdílné věkem, zdravím, počtem osob v domácnosti nebo výší příjmu, je důležité tyto rozdíly v režimu sociálního bydlení zohlednit a přistupovat k osobám individuálně, protože i v rámci cílové skupiny mohou být požadavky odlišné. Sociální bydlení by pro osoby mělo představovat jejich domov, dle typologie ETHOS je domov chápán ve třech oblastech. „*V oblasti fyzické jako mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně využívat, v oblasti sociální jako mít prostor pro vlastní soukromí s možností*

*sociálních vztahů a v oblasti právní jako mít právní důvod k užívání.*<sup>51</sup> Pleace v Evropské příručce bydlení především tyto požadavky rozšiřuje, přičemž vychází ze základního principu „bydlení je lidské právo“ a jejich splněním činí bydlení opravdovým domovem pro cílové skupiny. Tyto požadavky na bydlení v režimu sociálního bydlení jsou následující:

- **právně vymahatelná jistota nájmu** – tedy osoba by se neměla ocitnout v pozici, kdy nemá žádná práva nájemníka a může být neprodleně vystěhována bez varování,
- **soukromí** – bydlení musí být soukromým prostorem, kde osoba může být sama a mít možnost udržovat osobní vztahy s rodinou, přáteli nebo partnerem,
- **kontrola nad vlastním prostorem** – využívání bydlení podle svých představ a potřeb v rámci obvyklých podmínek k užívání nemovitosti nebo smlouvě o pronájmu a zároveň mít kontrolu nad tím, kdo do domova osoby může vstoupit,
- **bezpečí a jistota** – osoba se v bytě cítí fyzicky v bezpečí a jistotě,
- **finanční dostupnost** – nájem svou výší umožňují zvládat jiné životní náklady, jako jsou jídlo, energie, zdraví a další,
- **vybavení** – veškeré vybavení v běžném domově – nábytek, kuchyň, koupelna, osvětlení, topení a rozvody,
- **dostačující standard bydlení** – nepřelidněnost a dobrý stav,
- **vlastní prostor** – prostor, jež může osoba vybavit a vyzdobit dle svého přání bez pravidel a regulací, které jsou přítomny v léčebnách nebo jiných zařízeních.

Zároveň je pro bydlení velmi důležitá lokalita, kde se nachází. Pokud to dovolují podmínky, je nutné se vyhýbat oblastem s vysokou mírou sociálně patologických jevů a nízkou sociální kohezí, která se projevuje např. nízkou mírou solidarity, slabým vztahem k místní komunitě či nedostatkem mezilidské důvěry. Současně by daná lokalita neměla být v bezprostřední blízkosti SVL a současně by v dané lokalitě měla existovat komunita, která by měla na osobu pozitivní vliv. V opačném případě by osoba v sociálním bydlení v takových lokalitách mohla čelit pronásledování, šikaně či riziku, že se stane obětí zločinu. Taková lokalita by mohla mít za následek výrazné zpomalení či ohrožení návratu do normálního života. Podstatná je pro lokalitu také občanská vybavenost, tedy v lokalitě by měly být dostupné obchody, veřejná doprava a zelené plochy. Při volbě lokality je také nutné vzít v úvahu minulost osoby a vyhnout se lokalitám, ve kterých zažívali bezdomovectví, domácí násilí nebo jiné nepříznivé životní situace. Dobře zvolená lokalita tak může přispívat k pozitivnímu vlivu na osobu v sociálním bydlení.<sup>52</sup>

Jako hlavní problém zhoršené situace v oblasti bydlení cílové skupiny byla identifikována příčina, a to nedostatek finančních prostředků. Nedostatek financí neumožňuje osobám z cílové skupiny hledat si lepší bydlení. Finanční problémy mohou spočívat v nedostatečně vysokém příjmu, nižší finanční gramotnosti a nemožnosti finančně plánovat či spořit, ale problémem mohou být také dluhy a exekuce. Problém nedostatku financí je přítomný v různé míře u všech osob z cílové skupiny. V rámci potlačení tohoto problému je třeba, aby nájem v sociálních bytech byl nastaven na odpovídající výši ve vztahu k možnostem uživatelů bytu.

V sociálních bytech bude osobám poskytována podpora podle individuálních potřeb. Při poskytování podpory je nutné respektovat principy konceptu bydlení především. Podpora by měla být v následujících oblastech:

<sup>51</sup> FEANTSА. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. Feantsa.org [online]. [cit. 2020-03-02]. Dostupné z: [https://www.feantsa.org/download/cz\\_8621229557703714801.pdf](https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf)

<sup>52</sup> PLEACE, Nicholas. Evropská příručka Bydlení především. Socialni-zaclenovani.cz [online]. 2017 [cit. 2020-02-25]. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/05/housing-first-guide-czech.pdf>

- pravidelné monitorování bytové situace každého klienta,
- ujištění, že vztahy se sousedy jsou v nejlepším pořádku,
- praktické rady a asistence v zajištění adekvátního bydlení,
- pomoc s rozpočtem,
- rady a podpora pro usnadnění samostatného života,
- bydlení především může účinně poskytovat částečné nebo úplné služby bytové správy pro soukromé pronajímatele nebo vlastníky sociálního bydlení,
- všechny ostatní typy podpory by měly být poskytnuty dle potřeby.<sup>53</sup>

Cílem podpory je zlepšování zdravotního stavu a životní spokojenosti, udržení si bydlení a sociální integrace včetně komunitní integrace a zajištění přístupu k smysluplným a produktivním aktivitám. V rámci udržení si bydlení je klíčová podpora v zajištění dostatečné výše finančních prostředků na bydlení, podpora při neplnění nefinančních závazků spojených s bydlením a podpora při řešení dluhů a exekucí. Nicméně u jednotlivců je klíčové udržet dlouhodobý kontakt, protože mohou často pociťovat v novém prostředí osamělost.

### **Ekonomicky neaktivní senioři**

Pro seniory má město k dispozici 350 bytů v DZU, nicméně kapacita je naplněná a zájemci jsou vedeni v pořadníku. Vyšlo najevo, že senioři také využívají pobytové sociální služby, které jim nejsou přímo určené. Není ani výjimkou, že využívají k bydlení ubytovny. Takové formy bydlení jsou pro seniory nevhodné. **Ve Frýdku-Místku žije 13 osob ve věku 60 a více let venku, 3 žijí v noclehárnách a 14 v azylových domech. Na Ubytovně pro ženy žijí 3 seniorky** a na ubytovně Paskov nebyl počet seniorů zjištěn. Vedle toho město eviduje cca 270 žádostí o byt v DZU či Penzionu pro seniory.

Ze statistických dat o osobách v exekuci lze odhadnout, že na území města žije přibližně **300-350 seniorů, kteří jsou v exekuci**. Pro seniory je nedostatek finančních prostředků problémem, který sami nemohou vyřešit. Nelze očekávat, že si najdou práci a zvýší si tak příjem. Tyto osoby jsou odkázány na pomoc druhých a možným řešením je snížit jejich náklady na bydlení formou nižšího nájmu. Většina seniorů ze zmíněných zařízení, dle poskytovatelů, je schopna sama bydlet v bytě.

### **Osoby se zdravotním postižením**

Město již má 8 sociálních bytů vyčleněné pro osoby se zdravotním postižením a celkem 25 bezbariérových bytů (12 plně bezbariérových a 13 s částečnou bezbariérovou úpravou). Plně bezbariérové byty jsou určeny jednotlivcům a částečně bezbariérové byty jsou určeny spíše pro vícečlenné domácnosti. Bydlení pro osoby se zdravotním postižením by mělo být zařízené podle individuálních potřeb osob a podporovat dojem domova. Potřeby se budou lišit v závislosti na typu postižení, a proto nelze jednoznačně určit potřebnou míru poskytování sociální služby těmto osobám. Z komunikace vyšlo najevo, že zařízení BETHEL využívají také osoby s duševním onemocněním, na které ale není zařízení připraveno a nemůže proto zajistit těmto osobám adekvátní podporu. Poskytovatel také uvedl, že se zvyšuje počet klientů, kteří mají potíže v oblasti mobility a potřebovali by tomu uzpůsobený byt, konkrétní počty klientů ale zmíněny nebyly. Z komunikace vyplynulo, že některé osoby se zdravotním postižením jsou vázány smlouvou na využívání kompenzačních pomůcek, u některých až na 5 let. To znamená, že nemohou současný byt opustit, aniž by musely zaplatit pokutu, což může způsobit bariéru při hledání vhodnějšího bydlení. V okrese Frýdku-Místku bylo na konci roku 2018 celkem 6 022 osob se zdravotním postižením.<sup>54</sup> Z tohoto počtu byl proveden odhad, že na území města žije

<sup>53</sup> PLEACE, Nicholas. Evropská příručka Bydlení především. Socialni-zaclenovani.cz [online]. 2017 [cit. 2020-05-18]. Dostupné z: <https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2017/05/housing-first-guide-czech.pdf>

<sup>54</sup> ČSÚ – Držitelé průkazů osob se zdravotním postižením podle okresů k 31. 12. 2018, za město tyto údaje nejsou vedeny



přibližně 1 500–1 600 osob se zdravotním postižením. Z těchto osob je 68, které jsou mladší 18 let. S ohledem na stupeň postižení je přibližně 100–150 osob se středně těžkým postižením (TP), 900 – 1 000 osob s těžkým postižením (ZTP) a 400–500 osob se zvláště těžkým funkčním postižením nebo úplným postižením pohyblivosti nebo orientace s potřebou průvodce (ZTP/P). **Město v současné době eviduje poptávku po 25 bytech od občanů se zdravotním postižením.**

### Lidé přežívající venku

**Osob bez domova, které přespávají obvykle venku, je ve Frýdku-Místku 142.** Výrazný podíl těchto osob již takto žije 5 a více let. U osob přespávajících venku lze předpokládat, že nejsou schopné samy bydlet, jelikož ztratily návyky a kompetence potřebné k bydlení. U těchto osob bude nutná intenzivní podpora formou sociálních služeb, aby předešly ztrátě bydlení a naučili se samostatně bydlet a starat o svoji osobu.

### Osoby přebývající v ubytovnách a sociálních službách

**Ve Frýdku-Místku v roce 2019 žilo přibližně 340 osob, které přebývaly v ubytovnách a sociálních službách.** Z toho cca 250 osob žije na ubytovně Hotelový dům Paskov, 10 osoby na ubytovně pro ženy, 54 osob v azylových domech a 23 osob v noclehárnách. Vytíženost a kapacita těchto zařízení je popsána v kapitole 4.3. Na Ubytovně pro ženy žije 10 žen z cílové skupiny a v Hotelovém domě Paskov není možné určit přesný počet osob z cílové skupiny, může jich být až 250. U osob bydlících na ubytovnách, jsou nejžádanější byty o velikosti 1-2 obytných místností. Potřeby podpory i bydlení budou však individuální, jelikož v těchto zařízení žijí domácnosti v různém složení a budou vyžadovat odlišnou míru podpory služeb. Z komunikace s poskytovateli sociálních služeb vyšlo najevo, že klienti, kteří mají práci, mohou si dovolit vynaložit na bydlení nanejvýš 6 000-7 000 Kč (bez využití sociálních dávek určených na bydlení). Klienti jsou většinou jednotlivci a preferují malé byty (1+kk, 1+1) z důvodu nižšího nájmu.

### Samoživitelé a samoživitelky

Samoživitelé a samoživitelky tvoří domácnosti, ve kterých se o závislé dítě/děti stará jeden rodič. Ve Frýdku-Místku bylo při SLDB 2011 celkem 2 053 domácností (neúplných rodin) s nezaopatřenými dětmi. Z toho bylo 1 743 domácností s matkou a nezaopatřenými dětmi a 310 domácností s otcem a nezaopatřenými dětmi. Z těchto domácností tvoří 69 % s jedním závislým dítětem, 27 % se dvěma závislými dětmi a 4 % se třemi a více závislými dětmi. S ohledem na snížení počtu obyvatel města od roku 2011 lze očekávat, že počty těchto domácností budou mírně nižší, ale ne výrazně.

Tato skupina osob může v případě nouze využít azylový dům, ale jeho kapacita je obvykle naplněná, za rok 2019 azylového domu SÁRA využilo 12 matek. V tomto zařízení mohou pobývat ze zákona zpravidla po dobu jednoho roku, ale za určitých okolností je možné tuto dobu prodloužit. Služba azylové domy se poskytuje za úhradu, ubytování v zařízení SÁRA stojí 100 Kč pro dospělé osobu a 70 Kč za dítě za den. Pro matku s jedním dítětem vyjde měsíční pobyt (30 dní) na 5 100 Kč, se dvěma dětmi na 7 200 Kč. 1 měsíc ubytování na ubytovně pro ženy stojí pro jednu ženu s dítětem 5 760 Kč. Z komunikace s poskytovateli služeb vyšlo najevo, že tyto osoby preferují malé byty (1+kk 1+1) z důvodu nižšího nájemného, větší byty (2+1) by byly vhodné pro samoživitelky nebo samoživitele s dvěma a více dětmi.

### Osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené

Jak bylo zmíněno v kapitole 4.1, v sociálně vyloučené lokalitě na území města žijí domácnosti různého složení. Podmínky bydlení jsou na velmi nízké úrovni a situace v lokalitě se příliš nemění. **Jedná se celkem o 800 osob, které v lokalitě bydlí.** Hlavním problémem je zadluženost obyvatel, nezaměstnanost nebo nízké příjmy. U osob z lokality je potřeba zvyšování jejich finanční gramotnosti a pracovat na jejich oddlužení, což je zásadní problém při hledání lepšího bydlení. Z důvodu rozmanitosti domácností nelze jednoznačně určit velikost potřebných bytů. Žijí zde i početné rodiny, které potřebují byty o vyšším počtu obytných místností, ale i jednotlivci. Jelikož klienty terénního programu je přibližně 200 osob ze SVL, bude při určování potřebných





podpůrných sociálních služeb velmi důležitá spolupráce s terénní pracovníci. To napomůže k tomu, aby služby odpovídaly potřebám osob a aby neztratili své bydlení.

### Shrnutí

- Sociální bydlení již funguje ve městě v různých formách. Samotné město již provozuje sociální byty. Současně se podílí na realizaci programu Housing First, do kterého poskytlo 2 byty. Vedle toho realizuje Slezská diakonie projekt „Sociální bydlení s doprovodným programem“. Realizace tohoto projektu končí v červnu 2020. Zkušenosti nabyté z těchto projektů a zkušenosti poskytovatelů sociálních služeb budou klíčové při nastavení fungování sociálního bydlení ve městě.
- Společnost Heimstaden je klíčovým hráčem na trhu s nájemním bydlením. Město se společností již spolupracuje, stejně jako poskytovatelé sociálních služeb. Tato spolupráce spočívá v poskytnutí bytů pro sociální bydlení.
- V případě neřešení situace obyvatel z celé cílové skupiny lze očekávat její postupné zhoršení. Nájemní bydlení ve vhodných bytech by bylo nadále nedosažitelné a byli by nuceni ve větší míře využívat pobytové sociální služby a ubytovny.
- Dobře zvolená lokalita sociálního bydlení může přispívat k pozitivnímu vlivu na osoby v sociálním bydlení. V lokalitě sociálního bydlení by měla být vhodná občanská vybavenost. V rámci výběru lokality je také nutné vzít v úvahu minulost osoby a vyhnout se lokalitám, ve kterých zažívali bezdomovectví, domácí násilí nebo jiné nepříznivé životní situace.
- Jako hlavní problém osob z cílové skupiny byl identifikován nedostatek financí. Finanční problémy mohou spočívat v nedostatečně vysokém příjmu, nižší finanční gramotnosti a nemožnosti finančně plánovat či spořit, ale problémem mohou být také dluhy a exekuce.
- U jednotlivců je klíčové udržet dlouhodobý kontakt prostřednictvím sociální práce, protože mohou často pociťovat v novém prostředí osamělost, což může mít negativní vliv na proces samostatného bydlení.
- Většina osob z cílové skupiny preferuje malé byty 1+kk, 1+1 a případně 2+1 z důvodu nižšího nájemného. Nabídka sociálních bytů by tuto poptávku měla zohlednit.
- Nelze jednoznačně určit výši nájemného, které jsou osoby z cílové skupiny schopny měsíčně platit. Závisí to na počtu osob v domácnosti, a zda mají práci, případně pobírají dávky na bydlení. Nájemné v sociálních bytech města by mělo být nastaveno tak, aby z něj bylo možné hradit běžné provozní výdaje, opravy a údržbu jednotlivých bytů.





## 8. SHRNUTÍ A SWOT ANALÝZA

Součástí této kapitoly je jednak souhrn výsledků klíčových analýz, jednak popis vývoje při tzv. nulové variantě a jednak SWOT analýza.

### 8.1 Shrnutí výsledků klíčových analýz

V rámci zpracování Koncepce byla identifikována cílová skupina sociálního bydlení ve Frýdku-Místu, která vychází z kategorizace ETHOS. Z této cílové skupiny byla identifikována prioritní cílová skupina, která vychází z lokálního specifika. Do této cílové skupiny lze zařadit: ekonomicky neaktivní seniory, osoby se zdravotním postižením, samoživitelky a samoživitele, lidé přežívající venku, v ubytovnách a sociálních službách a osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené. Takto vymezené cílové skupině je pak věnována návrhová část Koncepce.

Ve městě Frýdku-Místku je v současné době realizováno několik projektů sociálního bydlení, a to jak v rámci přístupu bydlení především, tak v rámci přístupu prostupného bydlení. Na realizaci těchto projektů se podílí jednak město a jednak poskytovatelé sociálních služeb (Slezské diakonie a Armáda spásy) ve spolupráci se soukromým sektorem – vlastníky bytového fondu ve městě. Tuto skutečnost lze označit za příklad dobré praxe a bylo by vhodné, aby tyto projekty dále pokračovaly.

Nejpalčivějším problémem v oblasti bydlení cílové skupiny je zejména nedostatek finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení. V tomto směru je největší překážkou relativně vyšší cenová hladina nájmu v porovnání s jinými městy Moravskoslezského kraje a s tím spojená např. výše jistoty za nájemní byty. Další slabou stránkou je skutečnost, že část osob z cílové skupiny využívá k bydlení nevhodné formy bydlení/ubytování s ohledem na své potřeby. Příkladem mohou být senioři bydlící v azylovém domě, který není určen pro dlouhodobé bydlení či využívání ubytovny matkami s dětmi.

Samotné město Frýdek-Místek má vlastní bytový fond, jehož část tvoří sociální byty. Jejich počet však nelze vzhledem k poptávce označit za optimální. Poptávka, ale i zjištěná potřebnost po těchto bytech převyšuje jejich nabídku. Současně nelze strukturu bytového fondu města označit za optimální pro potřeby sociálního bydlení. Té dominují byty o více místnostech, které značná část cílové skupiny nepreferuje, a to zejména ve vztahu k výši nájemného a s tím souvisejících dalších poplatků. Současně má město nedostatek bezbariérových bytů.

### 8.2 Vývoj při nulové variantě

V případě, že by se ve městě pro osoby z cílové skupiny nezměnila současná situace, tak lze očekávat následující vývoj. Nájemní bydlení ve vhodných bytech by pro osoby z cílové skupiny bylo nadále nedosažitelné, nelze očekávat, že se ceny nájmu sníží a zvýší se tak dostupnost těchto bytů. V případě neřešení situace bydlení je možné, že by se počet obyvatel v bytové nouzi zvýšil nebo stagnoval. Do jisté míry by to záviselo na ekonomickém vývoji, nové legislativě nebo jiných neovlivnitelných událostech. S ohledem na jednotlivé skupiny osob z CS lze předpokládat, že domácnosti samoživitelek a samoživitelů, které jsou v bytové nouzi a žijí na ubytovně nebo v azylovém domě, by setrvali ve stávajícím bydlení, které není vhodné pro vývoj dětí. Při naplněné kapacitě azylového domu by museli využít bydlení na ubytovně, u rodiny nebo známých. V případě seniorů jsou městské byty pro seniory obsazené, jejich situace by se tak nezměnila. Byli by dále nuceni využívat azylových domů nebo ubytoven, jelikož se jejich příjmy nemohou zvýšit. Osoby ze sociálně vyloučené lokality by nadále žili v lokalitě, která má na jejich životy a vývoj dětí nepříznivý vliv. Pro osoby se zdravotním postižením to znamená setrvat v současném bydlení, které neodpovídá jejich potřebám a mají tak ztížené podmínky pro život. Pro osoby v azylových domech, noclehárnách a ubytovnách by současný stav znamenal, že budou nadále bydlet v současných zařízeních a budou mít malou šanci na získání bydlení. Pro osoby bez domova by budoucí vývoj představoval setrvání na ulici a malou šanci na změnu.



### 8.3 SWOT analýza

SWOT analýza byla zpracována na základě výsledků analytických prací představených v předchozích kapitolách a současně na základě závěrů z jednání Pracovní skupiny sociálního bydlení. Ve SWOT analýze jsou představeny silné stránky (**Strengths**), slabé stránky (**Weaknesses**), příležitosti (**Opportunities**) a hrozby (**Threats**) z pohledu sociálního bydlení ve Frýdku-Místku. Samotná SWOT analýza je jedním z analytických podkladů pro stanovení opatření v návrhové části Konceptce.

Tabulka 23 – SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
Aktivity města v oblasti sociálního bydlení	Nedostatek finančních prostředků u části cílové skupiny na zajištění vlastního bydlení
Existence projektu sociálního bydlení – program Housing First ve městě, ve kterém bude poskytnuto celkem 10 sociálních bytů	Nedostatek bezbariérových bytů a sociálních bytů v bytovém fondu města
Pracovní skupina sociálního bydlení	Existence sociálně vyloučené lokality na území města
Zavedený dostupný systém bydlení (Housing Ready)	Existence ubytoven, kde se koncentrují některé cílové skupiny
Existence sociálních služeb pro cílovou skupinu (zejm. Azylové domy, Noclehárny, Terénní programy, Nízkoprahové denní centrum) ve městě	Nestaví se obecní byty
Město disponuje bezbariérovými byty ve vhodných lokalitách a v budoucnu je plánováno navýšování jejich počtu	
Poskytování základního dluhového poradenství v rámci dalších služeb <sup>55</sup>	Poptávka převyšující nabídku u bytů k pronájmu způsobující příliš vysoké ceny nájemného a jistoty (kauce) pro cílovou skupinu k užívání bytu na trhu bydlení
Dostatečná kapacita Azylových domů pro muže a Nocleháren pro muže	Nedostatek malometrážních bytů v bytovém fondu města
Funkční a transparentní systém pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Frýdku-Místku (bydlení pro osoby, které to potřebují)	
Snaha poskytovatelů sociálních služeb řešit nepříznivou soc. situaci cílových skupin sociálního bydlení	
Existence Konceptce nakládání s bytovým a nebytovým fondem statutárního města Frýdku-Místku	Diskriminace cílových skupin – různé výše jistot (kaucí) pro různé typy cílových skupin
Jeden z nejnižších podílů nezaměstnaných osob v Moravskoslezském kraji	

<sup>55</sup> Např. Centrum nové naděje, Centrum pro zdravotně postižené MSK, Centrum pečovatelské služby, Centrum psychologické pomoci, ONŽ – Pomoc a poradenství pro ženy a dívky, Modrý kříž v ČR



Město disponuje průměrným počtem bytů v bytovém fondu ve vlastnictví města v porovnání s podobně velkými městy v ČR. Je tak možné vyčlenit některé byty jako sociální.	
<b>Příležitosti</b>	<b>Hrozby</b>
Vytvoření koncepce a nastavení uceleného systému sociálního bydlení ve městě	Neexistence zákona o sociálním bydlení
Zakotvení sociálního bydlení v rámci komunitního plánování	Zvyšující se podíl vynaložených peněžních prostředků domácností na bydlení
Vytvoření zákona o sociálním bydlení	Tendence vytěšňování cílových skupin na okraj společnosti, do vyloučených lokalit
V Územním plánu Frýdku-Místku jsou k dispozici lokality určené k bytové výstavbě, v rámci níž by mohly být také sociální byty	Ekonomická krize prohlubující chudobu a rostoucí počet domácností v bytové nouzi Možné vnímání sociálního bydlení jako ekonomicky „nevýhodné“ pronajímání bytů pro město či soukromé subjekty
Možnost využití zvýhodněných úvěrů a dotačních programů pro financování výstavby/rekonstrukce bytů	Právní nejistota cílové skupiny v podobě krátkodobých nájemních smluv
Spolupráce s investory realizující výstavbu bytů na území města s cílem navýšení počtu sociálních bytů	Závislost mladých dospělých na rodičích a jejich problémy při osamostatnění (např. dluhové zatížení)
Zapojení dalších vlastníků bytového fondu při řešení bydlení CS	Rezignace na řešení situace cílové skupiny
Velkometrážní byty ve městě a možnost jejich využití pro část cílové skupiny se specifickými potřebami (vícečlenné rodiny) nebo pro stavební úpravy a jejich rozdělení na větší počet malometrážních bytů	
Budoucí připravenost a kapacita služeb a zařízení pro seniory v souvislosti s demografickým stárnutím populace	Demografický trend stárnutí populace a vyšší poptávka po pobytových zařízeních pro seniory
Snaha politiků řešit nepříznivou bytovou situaci u některých cílových skupin možnou výstavbou ve volných kapacitách ve vlastnictví města	



## 9. NÁVRHOVÁ ČÁST

Strategická vize představuje budoucí ideální stav působení nového systému sociálního bydlení města do roku 2025. Vize města Frýdek-Místek vymezuje generální cíl a očekávaný výsledek, který by měl proces nastavení sociálního bydlení a souvisejících aktivit ve městě přinést.

### Vize sociálního bydlení ve městě Frýdek-Místek

***Město Frýdek-Místek je dobrým místem pro život všech jeho obyvatel a prostřednictvím aktivit města a spolupráce města s dalšími aktéry se na území Frýdku-Místku snižuje počet jednotlivých osob a rodin, které se ocitají v bytové nouzi.***

Vize města stanovuje hlavní cíl působení systému sociálního bydlení a přidružených aktivit, nicméně pod touto vizí je skryto několik dalších myšlenek, které vizi města dále rozvíjejí:

- *Dostatečná informovanost obyvatel města o možnostech řešení bytové nouze*
- *Funkční vzájemná spolupráce mezi poskytovateli sociálních služeb, městem Frýdek-Místek a dalšími relevantními aktéry*
- *Dostupné bydlení pro osoby, které se ocitly v bytové nouzi či jsou přímo ohroženy ztrátou bydlení*
- *Připravenost kapacit služeb na rostoucí podíl seniorů v populaci*
- *Připravenost kapacit bytových služeb pro sociálně slabé osoby se specifickými potřebami (závislost, duševní či fyzické zdravotní problémy)*

### Strategické cíle a opatření

Dále byly stanoveny strategické cíle a opatření, s jejichž pomocí by měl být postupně naplňován stav, který předkládá výše uvedená vize. Navrhovaná opatření vzešla jednak z provedených analytických prací, komunikace zpracovatele se zástupci statutárního města Frýdku-Místku, poskytovateli sociálních služeb a dalšími dotčenými aktéry, a dále z jednání Pracovní skupiny sociálního bydlení.

Konečným výstupem jsou tedy jednotlivé strategické cíle a konkrétní opatření, která budou v období 2020-2025 v oblasti sociálního bydlení v rámci území města Frýdku-Místku realizována. Ke každému opatření je přiřazen předpokládaný termín realizace, realizátor daného opatření, předpokládané náklady na realizaci opatření a výstup opatření. V případě nákladů na realizaci opatření se pak nejedná o náklady, které musí vynaložit nositel daného opatření ze svého rozpočtu, ale obecně o předpokládanou finanční náročnost. Jednotlivé strategické cíle a opatření jsou uvedeny v tabulkách níže.



## Strategický cíl č. 1: Nastavení systému prevence ztráty bydlení a zvýšení informovanosti cílových skupin

Strategický cíl	1: Nastavení systému prevence ztráty bydlení a zvýšení informovanosti cílových skupin
Opatření	1.1: Zajištění kontaktního místa pro bydlení
Popis a dopady opatření	<p>Za účelem prevence ztráty bydlení je nutné zajištění kontaktního místa pro bydlení. Bude se jednat o zaměstnance sociálního odboru města, na pozici sociálního pracovníka. Tato funkce by zastřešovala poradenství osobám, které se ocitnou v problematické bytové situaci a současně i těm, kteří již v bytové nouzi jsou (a to i dlouhodobě).</p> <p>Jednalo by se tedy o kontaktní osobu jakožto o prvotní záchytný bod, která by osobám v bytové nouzi poskytovala poradenství o možnostech řešení jejich situace (např. v rámci dávkového systému). Důležitým faktem opatření je to, že občan bude mít jeden jasný prvotní kontakt a bude pro něj jednodušší se zorientovat v dané oblasti.</p>
Předpokládaný termín realizace	Vytvoření pozice během let 2020-2021
Předpokládaná výše finančních nákladů	V případě nového zaměstnance cca 450 až 550 tis. Kč ročně (osobní náklady). V případě stávajícího zaměstnance bez dopadu.
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb)
Výstup opatření	Existující kontaktní místo (kontaktní osoba) pro bydlení



<b>Strategický cíl</b>	<b>1: Nastavení systému prevence ztráty bydlení a zvýšení informovanosti cílových skupin</b>
<b>Opatření</b>	<b>1.2: Systém včasné identifikace rizika ztráty bydlení</b>
Popis a dopady opatření	<p>Jedná se o mechanismus včasného informování sociálního odboru majetkovým odborem města o vzniku dluhu a nabídku pomoci formou spolupráce se sociálním pracovníkem. Jedná se o pomoc domácnostem v situaci, kdy vznikl dluh a tuto situaci je potřeba co nejrychleji řešit, aby se předešlo případné ztrátě bydlení, navýšení dluhů apod.</p> <p>Opatření se primárně soustředí na nájemníky městských bytů. Vedle toho lze uvažovat, že by soukromí vlastníci bytového fondu v případě, kdy má nájemník problémy s placením nájemného, předali nájemníkovi informace o možnostech pomoci (např. kontakt na pracovníka kontaktního místa pro bydlení – viz opatření 1.1.).</p>
Předpokládaný termín realizace	Průběžně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Jedná se o opatření organizačního charakteru, které bude realizované prostřednictvím smluvních jednání a dohod, pouze s minimálními náklady (spojené s administrativou).
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor správy obecního majetku, Odbor sociálních služeb), soukromí vlastníci bytového fondu
Výstup opatření	Metodika systému včasné identifikace rizika ztráty bydlení Existující systém včasné identifikace rizika ztráty bydlení Evidence počtu podpořených domácností



Strategický cíl	1: Nastavení systému prevence ztráty bydlení a zvýšení informovanosti cílových skupin
Opatření	1.3: Realizace propagačních aktivit v oblasti sociálního bydlení
Popis a dopady opatření	<p>V rámci naplnění tohoto opatření dojde k medializaci oblasti sociálního bydlení a zejména pak jednotlivých aktivit (např. realizace projektů, naplnění jednotlivých opatření Koncepce apod.), které město Frýdek-Místek (společně s dalšími partnery) v této oblasti vyvíjí.</p> <p>Propagační aktivity se budou zaměřovat jednak na cílové skupiny sociálního bydlení a jednak na ostatní veřejnost.</p> <p>Propagační aktivity pro cílové skupiny sociálního bydlení budou orientovány na seznámení s možnostmi v oblasti sociálního bydlení, které jsou ve Frýdku-Místku k dispozici.</p> <p>Obsahem propagačních aktivit zacílených na ostatní veřejnost budou zejména jednak informace o naplňování opatření Koncepce a jednak aktivity, které povedou k předcházení stigmatizace některých cílových skupin sociálního bydlení ze strany veřejnosti. Současně by se měla široká veřejnost seznámit s problematikou sociálního bydlení a s tím, jaké aktivity v této oblasti město Frýdek-Místek a současně poskytovatelé sociálních služeb a další aktéři vyvíjí.</p>
Předpokládaný termín realizace	Průběžně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Dle zvolených způsobů komunikace a počtu realizovaných aktivit
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek, poskytovatelé sociálních služeb, další aktéři
Výstup opatření	Vydané propagační materiály Min. 4 tiskové zprávy ročně uveřejněné na webových stránkách města (včetně uveřejnění na sociálních sítích)





## Strategický cíl č. 2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem

Strategický cíl	2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem
Opatření	2.1: Vytvoření efektivní správy bytového fondu pro sociální bydlení včetně systému financování
Popis a dopady opatření	<p>Podstatou opatření je vytvoření uceleného systému správy bytového fondu pro sociální bydlení tak, aby mohlo být zajištěno jeho efektivní fungování. Mělo by dojít k tvorbě systému, který by měl zahrnovat:</p> <p><b>Jednotný vstup osob do systému sociálního bydlení.</b></p> <p>V současné době má město nastavený transparentní systém přidělování bytů v režimu sociálního bydlení. Nicméně, spolu se zařazením žadatele do evidence čekatelů, by bylo vhodné posouzení zahájení poradenství (psychologická pomoc, dluhy apod.) u této osoby, pokud již takové služby nevyužívá. Tím by byl urychlen proces řešení problémů, do kterých se žadatel dostal, a to bez ohledu na to, kdy mu bude byt přidělen. Problematiku bude mít ve své gesci pracovník kontaktního místa pro problematiku bydlení (viz opatření 1.1).</p> <p><b>Správa systému</b></p> <p>Vytvořit osobu koordinátora sociálního bydlení (sociální odbor/odbor správy obecního majetku), který bude komunikovat s jednotlivými odbory a zároveň dostávat informace z kontaktního místa pro bydlení (viz opatření 1.1).</p> <p><b>Vytvoření dlouhodobého plánu financování směřovaného do bytového fondu sociálního bydlení.</b></p> <p>V současné době nemá město Frýdek-Místek nastavený systém pro zajištění financování oprav a zejména pak investic do vlastního bytového fondu města, včetně sociálního bytového fondu. Finanční prostředky určené na opravy a investice do bytového fondu města jsou v současné době alokovány ad hoc, a to každoročně v souvislosti s tvorbou rozpočtu města. V rámci systému sociálního bydlení by tedy mělo dojít k vytvoření uceleného systému financování sociálního bytového fondu, který bude sloužit jednak k plánování investic a oprav stávajícího bytového fondu a jednak k rozšiřování počtu sociálních bytů.</p>
Předpokládaný termín realizace	Do roku 2022



Předpokládaná výše finančních nákladů	Pozice koordinátora: v případě nového zaměstnance 450 až 550 tis. Kč. Ostatní body: bez dopadu / nelze jednoznačně určit.
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, SFRB, MMR, EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor investiční, Odbor finanční, Odbor správy obecního majetku, Odbor územního rozvoje a stavebního řádu)
Výstup opatření	Vytvořená efektivní správa sociálního bytového fondu: <ul style="list-style-type: none"><li>- Metodika pro práci s žadateli o sociální bydlení</li><li>- Vznik pozice koordinátora sociálního bydlení a náplně jeho činnosti</li><li>- Plán financování směřovaného do bytového fondu sociálního bydlení</li></ul>



Strategický cíl	2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem
Opatření	2.2: Rozšíření kapacity obecních bytů pro sociální bydlení
Popis a dopady opatření	<p>Cílem rozšiřování bytového fondu je jednak posílení pozice SMFM na trhu s byty a omezení zneužívání tzv. „podnikání s ubytovny“, jednak naplnění sociální role města, zejména v péči o sociálně nejslabší skupinu obyvatel a předcházení zvyšování počtu osob bez domova. V současné době se na trhu s byty projevuje větší zájem o menší byty o velikosti 1+1, 1+2 nebo 0+2. Zároveň je nezájem o pronájem bytů se sníženou kvalitou (viz Koncepce nakládání s bytovým a nebytovým fondem statutárního města Frýdku-Místku).</p> <p>Ve Frýdku-Místku je nedostatek bytů. Ve městě se dlouhodobě nestaví nové obecní byty a současný bytový fond je plně vytížen. Je tedy nutné, aby vznikaly nové byty, a to včetně bytů sociálních.</p> <p>Mezi hlavní možnosti rozšiřování počtu bytů pro sociální bydlení patří:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Rekonstrukce nebytových prostor na bytové jednotky</li><li>b) Pořízení vhodné budovy za účelem rekonstrukce na bytové jednotky</li><li>c) Výstavba nových bytů</li><li>d) Pořízení jednotlivých bytů na trhu</li><li>e) Vyčlenění bytů z bytového fondu pro sociální bydlení</li><li>f) Navázání spolupráce s investory/developery</li><li>g) Spolupráce se soukromými vlastníky bytů</li></ul> <p><b>Rekonstrukce nebytových prostor na bytové jednotky</b></p> <p>Město v současné době vlastní nebytové prostory, které je možné rekonstruovat na sociální byty. Město Frýdek-Místek má záměr dle Koncepce nakládání s bytovým a nebytovým fondem města Frýdku-Místku rekonstruovat nebytové prostory na bytové jednotky.</p> <p><b>Nákup vhodné budovy za účelem rekonstrukce na bytové jednotky</b></p> <p>Další možností pro rozšíření městského bytového fondu je zakoupení budovy (např. nevyužívané) za účelem její rekonstrukce na sociální byty.</p> <p><b>Výstavba nových bytů</b></p> <p>Další možností rozšíření bytového fondu je výstavba nových bytů (bytových domů) ze strany města. K této výstavbě může město využít</p>



	<p>některého ze současných nebo v budoucnu vypsaných dotačních titulů (např. Nájemní domy pro vymezené skupiny obyvatel, Výstavba pro obce č. 1/112/2019, Výstavba pro obce č. 2/112/2019, Podporované byty apod.).</p> <p><b>Nákup jednotlivých bytů na realitním trhu</b></p> <p>Další možností pro rozšiřování bytového fondu města Frýdku-Místku je nákup bytů na realitním trhu v případě, kdy se nějaký byt (případně byty) vhodný (z hlediska dispozice, lokality apod.) pro sociální bydlení v nabídce objeví.</p> <p><b>Vyčlenění bytů z bytového fondu pro sociální bydlení</b></p> <p>Město může pro sociální bydlení rovněž vyčlenit byty ze současného bytového fondu (ostatní byty). Počet uvolněných bytů se ročně (v uplynulých 3 letech) pohybuje v průměru okolo 40.</p> <p><b>Navázání spolupráce s investory/developery</b></p> <p>Pro nutné rozšiřování kapacity fondu obecních sociálních bytů je zde možnost navazování spolupráce s potenciálními investory/developery, kteří by na území města stavěli nové bytové jednotky. Tímto způsobem by mohlo docházet k případnému nákupu bytů, které pak mohou být součástí sociálního bytového fondu města. Pokud by nedocházelo ke koupi bytů, spolupráce by mohla spočívat v jejich pronájmu potřebným osobám (podobně jako v případě aktuální spolupráce se společností Heimstaden).</p> <p><b>Spolupráce se soukromými vlastníky bytů</b></p> <p>Jedná se o možnost navazování spolupráce s většími či drobnými soukromými vlastníky, kteří mají k dispozici byt (např. z důvodu získání dědictví, nebo v případě sestěhování páru do jednoho bytu apod.) a mají zájem jej využít pro sociální účely. Spolupráce by mohla spočívat v pronájmu potřebným osobám.</p>
Předpokládaný termín realizace	Do roku 2025 a dále
Předpokládaná výše finančních nákladů	Nelze jednoznačně určit
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, SFRB, MMR, EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku, Odbor investiční)



---

Výstup opatření	Zvýšení počtu sociálních bytů Nezvyšování/snížení počtu osob bez domova
-----------------	--



Strategický cíl	2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem
Opatření	2.3: Potřeba sociálních bytů dle cílových skupin
Popis a dopady opatření	<p>V případě sociálního bydlení jednotlivých cílových skupin je důležité <b>neumisťovat sociální byty do segregovaných lokalit</b>. Součástí správy bytového fondu pro sociální bydlení by mělo být sledování uvolňování bytů v různých stávajících bytových prostorách města a postupné začleňování sociálních bytů i do dalších lokalit, aby byla zajištěna vhodná skladba obyvatel jednotlivých částí města. Implementace tohoto systému by měla spadat do povinností koordinátora sociálního bydlení, viz opatření 2.1. Koordinátor by měl mít současně <b>znalost lokalit a klientů při výběru sociálních bytů</b> a měl by zohledňovat individuální situaci osoby tak, aby jí nebylo nabízeno bydlení v oblasti, kde prožila nepříznivé životní situace (bezdomovectví apod.) a zároveň by se mělo jednat o lokalitu s nízkým výskytem sociálně patologických jevů a vhodnou občanskou vybaveností.</p> <p><b><u>Ekonomicky neaktivní senioři</u></b></p> <p>V případě cílové skupiny ekonomicky neaktivní senioři je nutné rozlišit důvod jejich bytové nouze. Prvním důvodem je nedostatek finančních prostředků na udržení dosavadního bydlení (např. po úmrtí partnera). Tito senioři se následně ocitají na ubytovnách či v azylových domech a noclehárnách (případně na ulici). Druhým důvodem je zdravotní stav, který vyžaduje péči druhé osoby a neumožňuje jim setrvat v dosavadním bydlení, které není jejich specifickým potřebám uzpůsobeno.</p> <p>Město Frýdek-Místek eviduje poptávku po cca 270 bytech v DZU a Penzionu pro seniory. Současně je nutné zmínit, že ve městě žije cca 300 až 350 seniorů, kteří jsou zatíženi exekucemi a jsou tak rovněž potenciálně ohroženi ztrátou bydlení.</p> <p>Město Frýdek-Místek by mělo zajistit pro tuto cílovou skupinu byty, a to v počtu cca 200 až 250 bytů, aby byla pokryta část současné poptávky (zbytek bude pokryt kapacitou Komunitních domů pro seniory, viz opatření č. 3.2).</p> <p><b><u>Osoby se zdravotním postižením</u></b></p> <p>Na území města Frýdku-Místku žije cca 1 500 osob se zdravotním postižením (zahrnuje i lidi s těžkým funkčním postižením, např. sluchovým, zrakovým, duševním onemocněním apod.). Z tohoto počtu však nelze usuzovat poptávku po bydlení této cílové skupiny. Město</p>





v současné době eviduje poptávku po **25 bytech ze strany osob se zdravotním postižením** (ve většině se jedná o požadavek na byty s bezbariérovou úpravou). Současně nelze předpokládat, že by se počet osob se zdravotním postižením do budoucna významným způsobem změnil.

#### **Samoživitelky a samoživitelé**

Ve Frýdku-Místku je cca 2 000 domácností s jedním rodičem a nezaopatřenými dětmi. Tyto domácnosti mají vyšší míru rizika ohrožení ztrátou bydlení. Za závažná lze označit dvě zjištění, a to jednak skutečnost, že v roce 2019 žilo **29 samoživitelek v azylovém domě pro matky s dětmi** a jednak skutečnost, že **v ubytovně pro ženy žijí rovněž matky samoživitelky se svými dětmi**. Prioritně by tedy měla být řešena situace těchto osob. Celkově žije na území města Frýdku-Místku cca 90 rodin v bytové nouzi.

#### **Lidé přežívající venku**

V současné době žije na území města Frýdku-Místku 142 osob, které přebývají venku, z toho cca 90 přebývá venku více než 5 let. V případě osob, které přebývají venku (zejména u osob, které přežívají venku již několik let) je nutné vyhodnotit, zda je pro ně (pro každou osobu zvlášť) vhodnější koncept bydlení především nebo koncept dostupného bydlení. V obou případech je možné využít současné projekty, které jsou na území města realizovány (viz opatření 4.1).

#### **Lidé žijící v ubytovnách a sociálních službách**

V současné době žije na území města Frýdku-Místku cca 300 osob (po odečtení seniorů a matek s dětmi), které přebývají na ubytovnách a v sociálních službách (azylové domy). Většina těchto lidí je schopna postarat se o vlastní domácnost. V dlouhodobém horizontu bude zajištěno bydlení pro tuto cílovou skupinu v rozsahu cca 250 až 290 bytů.<sup>56</sup>

#### **Osoby sociálně vyloučené**

V současné době žije v sociálně vyloučené lokalitě ve Frýdku-Místku cca 800 osob, a to v různě početných domácnostech. Část těchto domácností žije v obecních bytech (celkem se jedná o 40 bytů), které jsou v nevyhovujícím technickém stavu. Blíže viz opatření 2.4.

<sup>56</sup> Část osob z cílové skupiny žije v páru. Počet bytů je tedy nižší než počet osob cílové skupiny.



Předpokládaný termín realizace	Do roku 2025 a dále
Předpokládaná výše finančních nákladů	Nelze jednoznačně určit
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, SFRB, MMR, EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku, Odbor investiční)
Výstup opatření	Zajištění cca 350 bytů pro cílové skupiny ve sledovaném období



<b>Strategický cíl</b>	<b>2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem</b>
<b>Opatření</b>	<b>2.4: Plán revitalizace sociálně vyloučené lokality</b>
Popis a dopady opatření	Obecní byty města, které se nacházejí v sociálně vyloučené lokalitě, jsou v současné době ve velmi špatném technickém stavu. Jedná se o byty na ulici Míru. Na této ulici město vlastní 4 domy s celkovým počtem 40 bytů. Většinou se jedná o byty se sníženou kvalitou, které nemají vlastní koupelnu, WC se nachází na chodbě a v bytech se topí lokálním topením. Sociální zařízení (sprchy, prádelna) je pro nájemníky těchto bytů k dispozici mimo tyto objekty (domy). Výstupem opatření by mělo být zajištění vhodného plánu řešení stávající sociálně vyloučené lokality.
Předpokládaný termín realizace	2020 - 2025
Předpokládaná výše finančních nákladů	Dle zvoleného řešení
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, SFRB, MMR, EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor správy obecního majetku, Odbor investiční)
Výstup opatření	Vytvoření plánu řešení sociálně vyloučené lokality



<b>Strategický cíl</b>	<b>2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem</b>
<b>Opatření</b>	<b>2.5: Hodnocení naplnění Koncepce</b>
Popis a dopady opatření	V letech 2020 – 2025 dojde k průběžnému vyhodnocení jednotlivých opatření Koncepce. K hodnocení naplnění jsou u každého opatření stanoveny výstupy, na základě kterých je možné vyhodnotit plnění opatření.
Předpokládaný termín realizace	Hodnocení – každoročně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Dle zvoleného řešení (vlastní zpracování, zpracování externím subjektem)
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku, Investiční odbor), realizátoři opatření
Výstup opatření	Průběžné vyhodnocování naplnění jednotlivých opatření



Strategický cíl	2: Nastavení efektivní správy a hospodaření se sociálním bytovým fondem
Opatření	2.6: Pracovní skupina sociálního bydlení
Popis a dopady opatření	<p>V souvislosti s tvorbou Koncepce byla zřízena pracovní skupina k problematice sociálního bydlení. Jejími členy jsou jednak zástupci města Frýdku-Místku a jednak dalších zainteresovaných aktérů. Po dokončení Koncepce bude pracovní skupina transformována tak, aby její součástí byli klíčoví aktéři místního prostředí. Její náplní v rámci setkání bude vyhodnocování funkčnosti nastaveného systému sociálního bydlení ve městě včetně hodnocení přijatých opatření Koncepce. Doporučená frekvence setkání pracovní skupiny je 1x za 3 měsíce.</p> <p>V souvislosti s pracovní skupinou dojde ke vzniku pozice manažera/ky pracovní skupiny, který/á bude připravovat a svolávat jednotlivá jednání pracovní skupiny.</p>
Předpokládaný termín realizace	Průběžně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Nelze jednoznačně určit
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek, ÚP ČR, poskytovatelé sociálních služeb, vlastníci bytového fondu
Výstup opatření	<p>Vznik role manažera/ky pracovní skupiny</p> <p>Náplň činnosti manažera/ky pracovní skupiny</p> <p>Setkání pracovní skupiny (1 setkání za 3 měsíce)</p> <p>Výstupy z monitoringu naplnění Koncepce, výstupy z vyhodnocování Koncepce</p>



### Strategický cíl č. 3: Podpora projektů a aktivit pro domácnosti v bytové nouzi

Strategický cíl	3: Podpora projektů a aktivit pro domácnosti v bytové nouzi
Opatření	3.1: Podpora bydlení v režimu Housing first
Popis a dopady opatření	<p>Projekt Housing first („Bydlení především“) je projektem Slezské diakonie. Jedná se o dvouletý program, který bude ve Frýdku-Místku spuštěn 1. července 2020 a ukončen 30. června 2022. Projekt podpořilo město Frýdek-Místek poskytnutím 2 bytů pro osoby zapojené v tomto programu, jehož cílem je aktivní začlenění osob v bytové nouzi do běžného života, zejména pak pro rodiny a matky s dětmi.</p> <p>Podstatou projektu je poskytnout lidem bez domova standardní bydlení bez předchozího tréninkového bydlení (či potřebné léčby), a současně jim poskytnout potřebnou pomoc dle jejich individuálních potřeb. Na program již byly vyčleněny 2 byty.</p> <p>Rozšíření podpory bydlení v režimu Housing first by mohlo být taktéž provedeno prostřednictvím navázání spolupráce s případnými developery, kteří by ve městě stavěli nové byty, a s ostatními vlastníky bytových fondů. Část těchto bytů by mohla být využita pro účely projektu.</p>
Předpokládaný termín realizace	Dle trvání projektu, tedy 2020-2022
Předpokládaná výše finančních nákladů	Cca 650 tis. Kč za dobu trvání projektu <sup>57</sup>
Předpokládané zdroje financování	EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Poskytovatelé sociálních služeb, město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku)
Výstup opatření	Realizace projektu Housing first Cca 23 podpořených osob za celou dobu trvání projektu

<sup>57</sup> Projekt je realizován ve více městech Moravskoslezského kraje. Předpokládá se, že bude podpořeno v celém kraji cca 80 osob. Celková náklady projektu činí cca 10,4 mil. Kč.



Strategický cíl	3: Podpora projektů a aktivit pro domácnosti v bytové nouzi
Opatření	3.2: Podpora výstavby komunitních domů
Popis a dopady opatření	<p>Dle provedených analytických prací a obecného trendu stárnutí populace je nutné rozšiřování sociálního bydlení pro seniory. Problém není pouze v předpokládaném kvantitativní nárůstu osob v seniorském věku, prodlužující se doby života (více osob ve věku 85+), ale opatření je zásadní i z důvodu kvalitativních podmínek bydlení pro seniory, kteří se ocitnou v krizové situaci. Typicky se jedná o seniory, kteří ztratili partnerku/partnera a nedokáží ze svého příjmu dále hradit vysoký nájem. Jelikož bude počet seniorů dle demografické analýzy růst, je toto opatření pro koncepci sociálního bydlení zásadní a velmi potřebné.</p> <p>Komunitní bydlení pro seniory představuje sociální bydlení pro osoby starší 60 let, přičemž se jedná o alternativu ke stávajícím možnostem bydlení seniorů, tj. standardní bydlení, byty zvláštního určení (dům s pečovatelskou službou) a pobytová sociální služba. Komunitní bydlení pomáhá seniorům k zachování a prodloužení jejich nezávislosti a soběstačnosti. S ohledem na prognózu stárnutí obyvatel lze doporučit podporovat vznik komunitních bytů pro seniory a odlehčení tak domům s pečovatelskou službou i domovům pro seniory. V prostorách Komunitního bydlení pro seniory je zároveň požadavek na sdílené prostory na podporu komunitního života těchto osob. V komunitních domech je kladen důraz na mezilidské vztahy, sousedskou výpomoc a zachování osobní nezávislosti každého jedince. Jedná se o bezbariérové byty menší dispozice, které vyhovují potřebám této cílové skupiny.</p> <p><b>Bude podpořen vznik cca 30 až 50 bytů v komunitních domech pro seniory.</b></p>
Předpokládaný termín realizace	Do roku 2025
Předpokládaná výše finančních nákladů	V závislosti na způsobu realizace (dotace na 1 byt činí 600 tis. Kč)
Předpokládané zdroje financování	Soukromá společnost, Město Frýdek-Místek, MMR
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku, Odbor investiční), soukromé subjekty
Výstup opatření	Vybudované komunitní domy pro seniory v rozsahu 30 až 50 bytů.





Strategický cíl	3: Podpora projektů a aktivit pro domácnosti v bytové nouzi
Opatření	3.3: Rozšíření kapacit bytů zvláštního určení
Popis a dopady opatření	<p>Opatření je oproti předchozímu soustředěno na sociální bydlení nejen nízkopříjmových seniorů, ale i nízkopříjmových osob, které jsou závislé na pomoci jiné osoby. Jedná se o opatření k rozšíření stávajících kapacit bytů zvláštního určení (režim bytů v DZU/Domu zvláštního určení), tedy bytů s pečovatelskou službou. Město v současnosti disponuje 350 byty v tomto režimu.</p> <p>Z důvodu demografického stárnutí obyvatel a značnému zájmu o bydlení v bytě DZU je vhodné rozšiřování kapacit bytů tohoto typu. Na realizaci bytů s pečovatelskou službou je pro rok 2020 vypsán dotační program MMR<sup>58</sup>. Program byl realizován i v minulých letech a je předpokládáno, že podobný bude možné využít i v budoucnu. Bude podpořeno navýšení počtu bytů v DZU v rozsahu 100 až 120 bytů.</p>
Předpokládaný termín realizace	Průběžně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Nelze jednoznačně určit <sup>59</sup>
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, MMR
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku, Odbor investiční), poskytovatelé sociálních služeb
Výstup opatření	Navýšení počtu bytů v DZU o 100 až 120

<sup>58</sup> Jedná se o program Podporované byty 2020 - Pečovatelský byt“ (PČB), dotace na realizaci jednoho bytu je v tomto programu 600 000 Kč.

<sup>59</sup> Náklady budou závislé na konkrétním zvoleném řešení. Město si může tyto byty pronajímat, vyčlenit ze současného bytového fondu, koupit či vybudovat.



### Strategický cíl č. 4: Podpora sociálních služeb z oblasti sociálního bydlení

Strategický cíl	4: Podpora sociálních služeb z oblasti sociálního bydlení
Opatření	4.1: Podpora projektů a služeb zaměřených na prevenci bezdomovectví
Popis a dopady opatření	V současné době je na území města Frýdek-Místek realizováno několik projektů a aktivit (Sociální bydlení s doprovodným programem Slezské diakonie a terénní program Prevence bezdomovectví Armády spásy) zaměřených na prevenci bezdomovectví. Realizace současných projektů, stejně tak jako realizace jiných projektů v budoucnosti bude ze strany města Frýdku-Místku nadále podporována. Současně bude město Frýdek-Místek podporovat takové sociální služby, jejichž aktivity povedou k prevenci bezdomovectví.
Předpokládaný termín realizace	Průběžně
Předpokládaná výše finančních nákladů	Cca 4 až 4,3 mil. Kč ročně
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, Moravskoslezský kraj, MPSV, EU
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek (Odbor sociálních služeb, Odbor správy obecního majetku), poskytovatelé sociálních služeb
Výstup opatření	Cca 25 bytů zapojených do projektu (po dobu trvání) Cca 100 podpořených osob ročně



Strategický cíl	4: Podpora sociálních služeb z oblasti sociálního bydlení
Opatření	4.2: Zvýšení kapacity pečovatelské služby
Popis a dopady opatření	<p>Pečovatelská služba je zásadní pro osoby, které potřebují pomoc a zároveň chtějí setrvat v přirozeném prostředí domova. Pečovatelská služba je tou nejvhodnější a zároveň i nejlevnější formou z hlediska této problematiky a pomoci občanům, kterou může město využít a podporovat. Využívání neinstitutizovaných forem péče je aktuálně velmi podporováno na národní úrovni i krajských úrovních České republiky. Pečovatelská služba prováděná terénní formou je ve městě aktuálně zajištěna Centrem pečovatelské služby Frýdek-Místek, p. o. a Charitou Frýdek-Místek.</p> <p>Opatření vychází z informací uvedených v analytické části dokumentu, která uvádí vysoký počet žádostí o byty pro seniory v režimu DZU a z komunikace se zástupci Centra pečovatelské služby Frýdek-Místek, p. o. Dle těchto informací je nutné aktuální navýšení o 4 až 6 úvazků.</p>
Předpokládaný termín realizace	2021
Předpokládaná výše finančních nákladů	Celková výše předpokládané finanční náročnosti: 450 až 500 tis. Kč/úvazek
Předpokládané zdroje financování	Město Frýdek-Místek, Moravskoslezský kraj, MPSV, uživatelé
Předpokládaní realizátoři, partneři	Město Frýdek-Místek, poskytovatelé sociálních služeb
Výstup opatření	Navýšení počtu úvazků pečovatelské služby o 4 až 6 úvazků



## 10. SEZNAM ZKRATEK

Tabulka 24 - seznam zkratk

Zkratka	Význam
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DZU	Domovy zvláštního určení
F-M	Město Frýdek-Místek
KoDuS	Komunitní dům seniorů
Komise RM	Komise Rady města
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MOP	Dávka mimořádné okamžité pomoci
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
OSOM	Odbor správy obecního majetku
PČB	Pečovatelský byt
RM	Rada města Frýdku-Místku
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SMFM	Statutární město Frýdek-Místek
SO POÚ	Správní obvod obce s pověřeným obecním úřadem
SSP	Státní sociální podpora
SVL	Sociálně vyloučená lokalita
ÚP	Úřad práce ČR



## 11. SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

### 11.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 - struktura obyvatelstva – vývoj počtu obyvatel na území města Frýdku-Místku .....	7
Tabulka 2 - prognóza vývoje počtu obyvatel Frýdku-Místku .....	9
Tabulka 3 - prognóza vývoje podílu obyvatel podle věkových skupin Frýdku-Místku .....	10
Tabulka 4 - trh práce a nezaměstnanost – nezaměstnanost ve Frýdku-Místku (v měsíci leden v daném roce) .....	11
Tabulka 5 - trh práce a nezaměstnanost – ekonomické subjekty v ORP Frýdku-Místku (subjekty se zjištěnou aktivitou) .....	13
Tabulka 6 – bytovny se schváleným provozním řádem na území města Frýdku-Místku (k 30. 9. 2019).....	18
Tabulka 7 – azylové domy a noclehárny na území města Frýdku-Místku .....	20
Tabulka 8 - obvyklé místo přespávání osob bez domova ve Frýdku-Místku.....	23
Tabulka 9 - osoby bez domova ve Frýdku-Místku podle místa přespávání a věku .....	24
Tabulka 10 - osoby bez domova ve Frýdku-Místku podle místa přespávání a doby strávené na ulici .....	24
Tabulka 11 – příspěvek na bydlení ve Frýdku-Místku .....	28
Tabulka 12 - příspěvek na bydlení dle území .....	29
Tabulka 13 – doplatek na bydlení ve Frýdku-Místku.....	30
Tabulka 14 – doplatek na bydlení dle území.....	31
Tabulka 15 – bytový fond v ČR, Moravskoslezském kraji a městě Frýdek-Místek (SLDB 2011).....	35
Tabulka 16 – domovní fond města Frýdek-Místek (SLDB 2011) .....	37
Tabulka 17 – právní důvod užívání obydlených bytů ve městě Frýdek-Místek (SLDB 2011) .....	38
Tabulka 18 – obydlené byty ve městě podle počtu obytných místností (SLDB 2011) .....	39
Tabulka 19 – bytový fond – počet bytů a domů města Frýdek-Místek.....	41
Tabulka 20 – bytový fond – počet bytů v režimu sociálního bydlení a ostatních bytů ve Frýdku-Místku .....	42
Tabulka 21 – bytový fond – počet bytů ve vlastnictví města podle velikosti.....	43
Tabulka 22 – bytový fond – počet bytů v domech zvláštního určení podle velikosti.....	43
Tabulka 23 – SWOT analýza .....	58
Tabulka 24 - seznam zkratk .....	80

### 11.2 Seznam grafů

Graf 1 - struktura obyvatelstva - vývoj počtu obyvatel na území města (k 31. 12. daného roku).....	6
Graf 2 – struktura obyvatelstva – srovnání relativní věkové struktury obyvatelstva města Frýdku-Místku a České republiky po jednoletých věkových intervalech k 31. 12. 2018 (v %).....	8
Graf 3 - prognóza vývoje počtu obyvatel města Frýdku-Místku do roku 2030.....	9
Graf 4 - prognóza vývoje podílu počtu dětí a osob ve věku 65 a více let na celkové populaci Frýdku-Místku. 10	
Graf 5 - trh práce a nezaměstnanost – vývoj průměrného podílu nezaměstnaných osob na území Frýdku-Místku.....	11
Graf 6 - počet dlouhodobě nezaměstnaných osob ve Frýdku-Místku .....	12
Graf 7 - počet vyplacených příspěvků na bydlení na 1 000 obyvatel .....	29
Graf 8 - počet vyplacených doplatků na bydlení na 1 000 obyvatel .....	32
Graf 9 - Dokončené byty ve městě Frýdek-Místek.....	36
Graf 10 – bytový fond – vývoj obsazenosti bytů města Frýdku-Místku .....	42



---

### 11.3 Seznam obrázků

Obrázek 1 - systém přidělení bytu.....	48
Obrázek 2 - Bydlení především (Housing First) .....	84
Obrázek 3 - Prostupné bydlení (Housing Ready).....	85



## 12. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1 – Přístupy bydlení především (Housing First) a dostupné bydlení (Housing Ready)

V režimu bydlení především je vhodné vycházet z 8 základních principů, které byly na základě konzultace s poradním výborem za účasti Dr. Sama Temberise definovány pro Evropskou příručku bydlení především. Prvním principem je „**bydlení je lidské právo**“, což zahrnuje právní jistotu užívání bydlení; finanční dostupnost bydlení – aby byl dostatek prostředků na jídlo, vzdělání a zdravotní péči; obyvatelnost bydlení – dobrý technický stav; vybavenost bytu – sanitární zařízení, prostory k přípravě a vaření jídla, topení, osvětlení atd.; fyzická dostupnost – bydlení dostupné pro ty, kteří o něj žádají; umístění – umožnění přístupu k potřebným službám (vzdělávací, zdravotní, nákupní a jiné) a pracovním příležitostem; kulturní – umožnit vyjádření kulturní identity. Druhým principem je „**možnost volby a kontroly uživatele služeb**“, který spočívá v naslouchání a respektování uživatelů služby. Osoby zapojené do principu bydlení především by měly být schopny rozhodovat o tom, jak žít a jaké služby využívat. Třetím principem je „**oddělení bydlení a podpory**“, kdy právo na bydlení není podmíněno změnou chování nebo nastoupením k léčbě. Zároveň se ale očekává, že osoby dodržují podmínky pronájmu stejně jako jiní nájemníci. Čtvrtým principem je „**zaměření na zotavení**“, kdy se služba zaměřuje na celkovou životní spokojenost osoby, což zahrnuje fyzické ale i duševní zdraví, úroveň sociální podpory od rodiny, partnera a přátel a sociální integraci. Pátým principem je „**harm reduction**“, který je založen na procesu ukončování užívání drog a závislosti na alkoholu. Nejedná se o služby vyžadující abstinenci či detoxikaci, jde spíše o redukci újmy, které tyto látky způsobují. Šestým principem je „**aktivní zapojení bez donucení**“, kdy je kladen důraz na zapojení osob do služby pozitivním způsobem, což by mělo zvýšit víru osob v možnou rekonvalescenci. Osobám by měla být poskytována podpora, péče a poradenství a zároveň by jim nemělo být vyhrožováno sankcemi, když se nebudou chovat určitým způsobem. Sedmým principem je „**individuální plánování**“, kdy se služba přizpůsobuje potřebám uživatelů a ne naopak. Klade se důraz na podporu a péči dle individuálních potřeb. Posledním osmým principem je „**flexibilní podpora na tak dlouho, jak je potřeba**“, což představuje požadavek na udržení kontaktu s osobou, která byla vystěhována z důvodu dluhů na nájmu nebo poškození majetku. Realizátoři systému bydlení především by měli být s osobou dále v kontaktu a poskytnout pomoc při hledání nového bydlení.

Jak již bylo několikrát zmíněno, podpora v bydlení především je zásadní součástí tohoto systému. V první řadě by se podpora měla zaměřit na udržení bydlení, jelikož to je hlavní problém, se kterým systém pracuje. Bez podpory se osoby budou potýkat se stejnými problémy, když byly bez domova. Formy a četnost podpory se budou lišit v závislosti na situaci a potřebách jednotlivců. Podpora v oblasti zdraví a životní spokojenosti má dvě základní formy. První formou je **Intenzivní case management (ICM)**, který poskytuje podporu prostřednictvím spojení s poskytovateli sociálních, podpůrných a lékařských služeb. Druhou formou je **Asertivní komunitní podpora (ACT)**, která spočívá ve vytvoření týmu, který přímo poskytuje péči a také zajišťuje pomoc z jiných zdrojů. Tato forma je vhodná pro osoby s vysokou potřebou podpory. V neposlední řadě by se podpora měla zaměřit na sociální integraci, což povede k umožnění být v mnoha ohledech součástí společnosti. Tato podpora je neméně důležitá, jelikož nedostatečná sebeúcta a izolace, které osoby v cílové skupině pociťují, má negativní důsledky na tělesné i duševní zdraví jedince.<sup>60</sup>

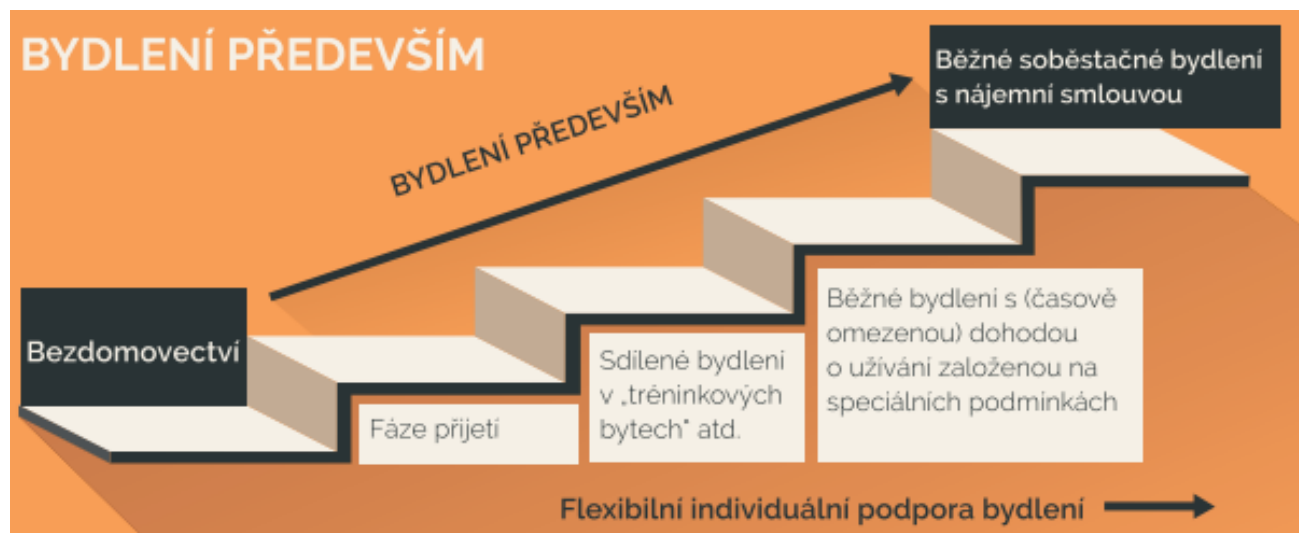
Druhý zmíněný přístup dostupného bydlení se od bydlení především značně odlišuje. Koncept se v první řadě soustředí na přípravu osob na samostatné bydlení a tento proces je zakončen získáním standardního bydlení. Klade se tedy důraz na proces, kdy osoby bez domova procházejí třemi stupni bydlení. Prvním stupněm je krizové ubytování, jež má podobu okamžité pomoci v bytové nouzi, následně druhý stupeň je formou tréninkového bydlení, kdy si osoby upevňují kompetence a vytvářejí návyky samostatného bydlení. Třetí

<sup>60</sup> PLEACE, Nicholas. Evropská příručka bydlení především [online]. 2017 [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: [http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce\\_socialniho\\_bydeni\\_CR\\_2015-2025.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydeni_CR_2015-2025.pdf)



stupeň je pak dlouhodobé sociální bydlení.<sup>61</sup> Odlišnosti popsaných systémů jsou zobrazeny v obrázku níže. Je patrné, že koncept bydlení především se svým přístupem zásadně odlišuje v tom, že bydlení je chápáno jako východisko a první aktivita programu je poskytnutí bydlení ve vlastním domě a v rámci komunity, kdežto u dostupného bydlení je bydlení ve vlastním domě cílem konceptu.

Obrázek 2 - Bydlení především (Housing First)



Zdroj: Evropská příručka bydlení především

Ve městě Frýdku-Místku sociální služby azylové domy a noclehárny a ubytovny již zastávají funkci prvních dvou stupňů v rámci konceptu Housing Ready. Noclehárny poskytují osobám krátkodobé krizové bydlení, když se ocitnou v akutní bytové nouzi a potřebují okamžitou pomoc. Služba noclehárny obsahuje poskytnutí přenocování, podmínek pro osobní hygienu a případné pomoci při osobní hygieně. Bydlení v azylových domech představuje tréninkové bydlení. Azylové domy je služba poskytující pobyt na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Součástí služby je poskytnutí stravy a pomoc při uplatňování práv a oprávněných zájmů. V rámci tohoto stupně by osoby měly upevňovat kompetence a návyky samostatného bydlení a připravovat se na bydlení v bytech. V procesu upevňování kompetencí jsou neméně důležité navazující služby sociální prevence ve Frýdku-Místku jako terénní programy, nízkoprahová denní centra, sociální rehabilitace, kontaktní centra nebo domy na půl cesty. Při spolupráci jednotlivých poskytovatelů by mělo dojít k přípravě osob k bydlení ve vlastním domově, zároveň by se osobám mělo dostávat péče a poradenství, které povedou ke zlepšení jejich životní situace.

<sup>61</sup> AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ. Metodika dostupné bydlení [online]. 2014 [cit. 2019-10-03]. Dostupné z: [https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika\\_prostupne-bydleni-pdf/](https://www.socialni-zaclenovani.cz/dokument/metodika_prostupne-bydleni-pdf/)



Obrázek 3 - Prostupné bydlení (Housing Ready)





## Příloha č. 2 – Příčiny a problémy cílové skupiny identifikované pracovní skupinou

Problémy jsou popsány ze 3 hledisek: z hlediska cílové skupiny, z hlediska majitelů aktiv (majitelé bytového fondu) a z lokálního hlediska.

Pracovní skupina pracovala s cílovými skupinami dle typologie ETHOS a klade zvláštní důraz na následující cílové skupiny:

- nízkopříjmoví obyvatelé
- osoby v azylových domech
- matky samoživitelky
- osoby v ubytovnách
- osoby vracející se z ústavních zařízení či výkonu trestu
- osoby sociálně vyloučené či sociální vyloučením ohrožené
- menšiny
- osoby předlužené (v exekuci)
- osoby se zdravotním postižením
- osoby ohrožené domácím násilím
- vícečlenné domácnosti
- osoby se závislostmi
- nízkopříjmoví senioři
- osoby ohrožené ztrátou bydlení

### Hledisko cílové skupiny

Pracovní skupinou byl definován hlavní podproblém – nemožnost udržet si bydlení. Tento problém je způsoben ekonomickými aspekty cílové skupiny. Mezi příčiny patří nízké příjmy domácností, což má za následek nedostatečný příjem pro zajištění standardního bydlení. Zároveň s tím souvisí zvyšující se náklady na bydlení, jak jsou popsány v kapitole 6, které zvyšují podíl vynaložených peněžních prostředků domácností na bydlení. U cílových skupin, které využívají pobytové služby, se také jedná o hospodárné chování, čímž snižují své náklady na bydlení. Problémem pobytových služeb je jejich naplněná kapacita, která je ale způsobena nedostatkem dostupných bytů a tím, že služby využívají senioři, pro které služby (azylové domy) nejsou primárně určeny. U nízkopříjmových seniorů byl identifikovaný problém zvýšené prahovosti pobytových služeb (domovy pro seniory), které jsou finančně náročnější a senioři nemají dostatek prostředků na umístění ve vhodné pobytové službě.

Jako další příčinu pracovní skupina identifikovala právní nejistotu, kterou cílová skupina pociťuje při bydlení na krátkodobých smlouvách. Takové smlouvy jsou způsobeny nedůvěrou majitelů bytového fondu vůči cílové skupině. Tento problém je dále popsán z hlediska majitelů aktiv.

Jinou příčinou je zadluženost, která má různé příčiny. Kumulace dluhů, která vyústí v rezignaci na řešení situace a beznaděj cílové skupiny, která se může projevit dalším zadlužením. Jinou příčinou jsou dluhy po rodičích, které vznikají dětem, jejichž drobnější dluhy (např. za odpady, MHD, tarify, ...) rodiče neřeší. Dluhy díky úrokům v průběhu let narostou a v dospělosti tyto děti extrémně zatíží. Jinou příčinou je dostupnost půjček, kdy jsou umožněny další půjčky již nadměrně zadluženým osobám ve snaze o zajištění určitého životního standardu. Na cílovou skupinu působí tlak okolí na určité standardy ve vybavení domácnosti – oblečení, technologické vybavení a jiné statusové symboly. Cílová skupina tak peněžní prostředky vynaloží na tyto statky před zaplacením jiných nezbytných výdajů.

Životní krize je další důležitou příčinou problému udržení bydlení cílové skupiny, jelikož události jako je rozvod, úmrtí člena rodiny, ztráta zaměstnání zapříčiní snížení příjmu domácnosti. U mladých dospělých se také může vyskytovat příčina závislosti na rodičích, jelikož se nenaučili se o sebe postarat. Tento problém se také vyskytuje u osob opouštějící ústavní výchovu.

Dále byla uvedena nižší finanční gramotnost jako příčina problému, což se projevuje neschopností hospodařit s finančními prostředky. Tato příčina je úzce spjata se zadlužeností. Příčina nižší finanční gramotnosti může být způsobena nižším vzděláním cílové skupiny a špatných vzorů finančního chování z původní rodiny.



## Hledisko majitelů aktiv

Jako první podproblém byl zmíněn fakt, že některé cílové skupiny poškozují bytový fond majitelů. Toto může být zapříčiněno chováním pod vlivem návykových látek, odlišnými životními návyky, špatným vztahem k majetku nebo vazbou na bývalou komunitu, která cílovou skupinu navštěvuje. Tyto příčiny jsou znakem snížených kompetencí k užívání bytu a vysvětlují tak příčinu nedůvěry majitelů a krátkodobých smluv na bydlení.

Dalším podproblémem je problematika dávkového systému, kdy např. opoždění výplaty dávek může způsobovat bariéru při vstupu do bytového fondu a také udržení si bydlení. Neméně velkým problémem je skutečnost, že osoby pobírající dávky obvykle nemají dostatek prostředků na zaplacení jistoty. Dávkový systém nepřináší v tomto problému jistou pomoc, neboť MOP není nárokovatelná dávka, a navíc nepokryje celou jistotu. Dávkový systém také neumí reagovat na exekuce, které řada osob z CS může mít.

S tím souvisí třetí podproblém, kterým je požadavek jistoty k užívání bytu. Příčinou tohoto požadavku z hlediska majitelů je fakt, že nájemce se obává zničení bytu a problematiky případného vystěhování nájemníků, který může být v případě potřeby problematický. Problémem také může být fakt, že cílové skupině chybí finanční prostředky na zaplacení jistoty (popsáno výše ve vztahu k dávkovému systému) a cílová skupina si nemá, jak tyto prostředky vytvořit, tak, aby pokryly požadovanou několikaměsíční jistotu. K tomu se také váže problematika zadlužení, která byla popsána v hledisku cílové skupiny. Detekovanou příčinou může být také zjištění, že existují různé výše jistot pro různé typy cílových skupin, čímž také diskriminuje a vylučuje některé cílové skupiny nebo osoby z cílových skupin v přístupu k bydlení.

## Lokální hledisko

První podproblém vychází ze zjištění vysokých nákladů na bydlení ve Frýdku-Místku. To je způsobeno atraktivní lokalitou pro život s řadou vyžití jak pro jednotlivce, tak pro rodiny s dostupností do ostravské aglomerace nebo přírody. Zároveň je zde jeden z nejnižších podílů nezaměstnaných osob v kraji. Vliv na vysoké náklady má také velký počet velkometrážních bytů a zároveň málo bytů malometrážních.

Nedostatečný bytový fond je dalším identifikovaným podproblémem. Dle nabídky na trhu bytů je celkový nedostatek volných bytů k prodeji i pronájmu. U nájemních bytů je navíc problémem skutečnost, že veškerá nová výstavba bytů je tvořena vlastnickým bydlením a nikoliv nájemním. Rovněž existuje nedostatek bezbariérových bytů a bytů v režimu sociálního bydlení. To je zapříčiněno jak obavami z kumulace CS, tak rovněž je tento fakt podmíněn nutným politickým rozhodnutím obce, které následně přináší velké finanční náklady pro obec.

Další podproblém z lokálního hlediska vidí členové pracovní skupiny v početnosti cílové skupiny. To znamená, že existuje velká poptávka vzhledem k velikosti bytového fondu. Vzhledem k demografickým trendům se také mění rozložení struktury cílové skupiny. Také bylo popsáno, že v posledním období byl detekován větší počet osob přímo na ulici, který členové pracovní skupiny vidí v souvislosti se zavedením opatření obecné povahy pro určité lokality v obci.

Pracovní skupina měla ve zdejším lokálním hledisku potřebu vyzdvihnout jeden demografický trend nad jiné, a to je stárnutí populace. Z hlediska jádrového problému přináší tyto bariéry: pokles příjmu, zdravotní problémy osob a problematika bezbariérovosti bytů, nedostatek vhodného bytového fondu pro seniory, návyk seniorů v užívaném bytě a jejich přání zůstat ve stávajícím bydlení. Problémem bývá také sociální hospitalizace v nemocnici, která je zapříčiněna nízkou kapacitou pečovatelské služby a delšími pořadníky na umístění seniorů ve vhodné pobytové službě (255 žádostí v lednu 2020).

Jednotlivé podproblémy s příčinami jsou pro přehlednost uvedeny v seznamu níže:

### Jádrový problém – nedostatek kapacit standardního bydlení pro cílovou skupinu



### Hledisko cílové skupiny:

- nemožnost udržet si bydlení
  - nízké příjmy domácností
  - zvyšující se náklady na bydlení
    - ekonomizace pobytových služeb a jejich nedostatečná kapacita
  - zvýšená prahovost pobytových služeb pro seniory
  - právní nejistota – krátkodobé smlouvy
  - zadluženost
    - rezignace na řešení a další zadlužení
    - dluhy po rodičích
    - snadná dostupnost půjček
    - zajišťování určitého životního standardu
  - životní krize
  - závislost mladých dospělých na rodičích
  - nižší finanční gramotnost cílové skupiny

### Hledisko majitelů aktiv

- poškozování bytového fondu majitelů
  - chování pod vlivem návykových látek
  - odlišné životní návyky
  - špatný vztah k majetku
  - vazby na bývalou komunitu
- problematika dávkového systému
  - opoždění dávek
  - nedostatek prostředků na zaplacení jistoty
  - MOP není nárokovatelná dávka
  - dávkový systém neumí reagovat na exekuce
- požadavek jistoty k užívání bytu
  - zničení bytu a problematika případného vystěhování nájemníků
  - různé výše jistot pro různé typy cílových skupin
  - zadluženost cílových skupin
  - nedostatek prostředků na zaplacení jistoty

### Lokální hledisko

- vysoké náklady na bydlení ve Frýdku-Místku
- velký počet velkometrážních bytů a zároveň málo bytů malometrážních
- nedostatečný bytový fond
  - nová výstavba bytů je tvořena vlastnickým bydlením nikoliv nájemním
- nedostatek bezbariérových bytů a bytů v režimu sociálního bydlení
  - obava z kumulace cílových skupin
  - politické rozhodnutí obce
  - velké finanční náklady pro obec
- početnost cílové skupiny
  - existence velké poptávky vzhledem k velikosti bytového fondu
  - demografické trendy
    - stárnutí populace a s tím související problémy
  - větší počet osob přímo na ulici
    - opatření obecné povahy pro určité lokality v obci