



# VSTUPNÍ/PODKLADOVÁ ANALÝZA KARLOVARSKÝ KRAJ VE VZDÁLENÉ DÍLČÍ PODPOŘE

**Desk Research**  
**Karlovy Vary, Chodov, Nejdek, Nové Sedlo,  
Ostrov, Vintířov a Vřesová**

Zpracovala:  
Mgr. et Mgr. Radka Vepřková  
únor 2017



## Obsah

Cíle podkladové analýzy.....	4
Metodologie výzkumu .....	4
Základní terminologie.....	5
Agentura pro sociální začleňování.....	5
Sociální vyloučení.....	5
Nevhodné bydlení.....	6
Migrace.....	6
Karlovy Vary a sociální vyloučení .....	7
Karlovy Vary a oblast bydlení .....	7
Dluhy v oblasti bydlení a způsoby jejich řešení .....	8
Lokální indikátory bydlení: Karlovy Vary .....	9
Chodov a sociální vyloučení .....	10
Lokalita Železný Dvůr a Pod Železným Dvorem .....	11
Sídliště u Kassu .....	12
Lokalita Hrnčířská.....	12
Lokalita U Porcelánky .....	12
Dluhy na nájemném a způsoby jejich řešení.....	12
Chodov a oblast bydlení .....	12
Pravidla přidělování městských bytů a bytů v majetku Bytservis Chodov, s. r. o. .....	14
Formy bydlení.....	15
Lokální indikátory bydlení: Chodov.....	17
Nejdek a sociální vyloučení .....	18
Nejdek a oblast bydlení .....	18
Pravidla pronájmu městských bytů .....	19
Lokální indikátory bydlení: Nejdek .....	20
Nové Sedlo a sociální vyloučení .....	21
Mikrolokality .....	21
Domy soukromníků .....	22





Nové Sedlo a oblast bydlení .....	23
Pravidla pro získání bytu .....	24
Dluhy v oblasti bydlení a způsoby jejich řešení .....	25
Lokální indikátory bydlení: Nové Sedlo .....	26
Ostrov a sociální vyloučení .....	27
Lokální indikátory bydlení: Ostrov .....	29
Vintířov a sociální vyloučení .....	30
Vintířov a oblast bydlení .....	30
Lokální indikátory bydlení: Vintířov .....	31
Vřesová a sociální vyloučení .....	32
Vřesová a oblast bydlení .....	32
Lokální indikátory bydlení: Vřesová .....	34
Příloha 1: Vyhodnocení sociálních bytů .....	35
Poskytovatel bydlení: Město Chodov .....	35
Poskytovatel bydlení: Město Nejdek .....	39
Příloha 2: Formulář kompletních jádrových indikátorů v oblasti bydlení .....	42





## Cíle podkladové analýzy

Následující analýza předkládá výsledky výzkumu realizovaného Agenturou pro sociální začleňování (ASZ), která je jedním z odborů Úřadu vlády ČR. Hlavním cílem této podkladové analýzy je **zmapování situace v oblasti bydlení a sociálního vyloučení v Karlovarském kraji**.<sup>1</sup> Pozornost podkladové analýzy je upřena na identifikaci a popis sociálně vyloučených lokalit. Výzkum cílí i na popis problémů a potřeb cílové skupiny obyvatel sociálně vyloučených lokalit nebo lokalit s vyšší mírou rizika sociálního vyloučení v oblasti bydlení.

Podkladová analýza má posloužit jako základní informační materiál pro efektivní spolupráci mezi ASZ a městem Karlovy Vary v rámci tzv. vzdálené podpory. Je teoretickým podkladem pro další analytickou práci ASZ a také pro evaluaci výsledků dané spolupráce.

## Metodologie výzkumu

Výzkum využil metodu tzv. **desk research**, tedy sekundární analýzu dostupných zdrojů. Tato metoda spočívá v získávání a zanalyzování dat souvisejících s problematikou bydlení od institucionálních aktérů.

Klíčovým problémem, ze kterého matice poptávaných dat vychází je **vysoký počet domácností v nestandardním bydlení**. Tato podkladová analýza předkládá data, která vychází z jádrových ukazatelů<sup>2</sup> tohoto problému, a to zejména z **oblasti bytového stavu obce a dostupnosti bydlení** pro dané cílové skupiny. Triádu klíčových indikátorů uzavírají **ukazatelé sousedského soužití**. Sebrané indikátory jsou komparovatelné v čase a mohou tak sofistikovaně ilustrovat intervenci Agentury pro sociální začleňování v dané lokalitě v rámci realizované vzdálené podpory.

Vzhledem k dohodnuté metodologii analýzy sekundárních dat však nebylo možné všechny jádrové indikátory z oblasti bydlení v dostupných podkladech dohledat. Z tohoto důvodu tak nejsou v předkládané analýze uvedeny.<sup>3</sup>

Lokální indikátory za jednotlivé obce, které se dohledat podařilo, jsou k nalezení vždy na konci příslušných kapitol. V příloze podkladové analýzy se nachází i dva tzv. **checklisty sociálního bydlení**, a to za město Nejdek a Chodov. Tato města

<sup>1</sup> Ta jsou součástí IPRÚ – Integrovaného plánu rozvoje území Karlovy Vary

<sup>2</sup> Jádrové ukazatele bydlení jsou indikátory, které se sledují ve všech kontextech problematiky sociálního vyloučení.

<sup>3</sup> Kompletní seznam jádrových ukazatelů sledovaných v obcích, které spolupracují s Agenturou pro sociální začleňování, jsou k nalezení v Příloze 2 této analýzy.



disponují kompletními veřejnými pravidly pronájmu obecních bytů, a bylo u nich možné tyto checklisty zkompletovat.

## Základní terminologie

**Agentura pro sociální začleňování** je jedním z odborů Sekce pro lidská práva při Úřadu vlády ČR a spadá do gesce ministra pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu. Agentura funguje od roku 2008 a je vládním nástrojem na podporu obcím, které řeší problematiku sociálního vyloučení.

### Agentura pro sociální začleňování

- pomáhá obcím a městům při mapování a detailním poznávání problémů sociálně vyloučených lokalit a jejich obyvatel, při přípravě a nastavování dlouhodobějších procesů pro jejich řešení a při získávání financí na tyto postupy.
- propojuje přitom místní subjekty (města a obce a jejich úřady, ale také neziskové organizace, školy a školská zařízení, Úřad práce, zaměstnavatele, policii a veřejnost), aby při sociálním začleňování spolupracovaly.
- spolupracuje s ministerstvy, přenáší informace z komunální úrovně směrem ke státní správě, podílí se na formování státní politiky sociálního začleňování a její koordinaci.

### Sociální vyloučení

Pod pojmem sociální vyloučení chápeme **proces vylučování lidí nebo skupin lidí na okraj společnosti, do chudoby a izolace**. Tento způsob vyloučení se projevuje na různých úrovních, např. sociální, prostorové, ekonomické či symbolické. Sociálně vyloučení se nacházejí v situaci, kdy mají sníženou míru přístupu ke zdrojům běžně dostupným většině obyvatel, zároveň s tím se snižuje jejich schopnost udržovat sociální kontakty s obyvateli mimo situaci sociálního vyloučení a možnosti participace na organizaci sociálního života a účasti v rozhodování.

Sociální vyloučení se vyznačuje různými charakteristikami, které se v různých lokalitách vyskytují s různou intenzitou. Společná všem lokalitám a jejich obyvatelům je však skutečnost, že se potýkají s několika zásadními existenčními problémy zároveň, a tudíž jejich řešení, které by směřovalo k vymanění se ze stavu sociální exkluze, je natolik obtížné, že je pro sociálně vyloučeného takřka nedosažitelné bez vnější pomoci.

Základními indikátory sociálního vyloučení je materiální chudoba, dlouhodobá nezaměstnanost, závislost na dávkách v hmotné nouzi, nízká kvalita a nejistota v bydlení, ztížený přístup ke kvalitnímu společnému vzdělávání, vysoká míra zadlužení, výskyt rizikového chování a kriminality a vysoká míra migrace. Jednotlivé ukazatele sami o sobě sociální vyloučení nezakládají. Je to teprve jejich kombinace,





kteřá zasaženým jedincům či rodinám brání v integraci či plnohodnotném životě a na různých úrovních je vylučuje ze společnosti. Každý z uvedených aspektů sociálního vyloučení může být v různých lokalitách a u různých jejich obyvatel zastoupen v jiné míře. Kombinace intenzity přítomnosti těchto jevů pak vytváří charakter jednotlivých lokalit, které se stejně jako lokální kontext mnohdy výrazně liší.

Pokud dochází k vyšší koncentraci osob s kombinací několika nebo všech výše zmíněných ukazatelů, hovoříme o sociálně vyloučené lokalitě (SVL). Sociálně vyloučené lokality obvykle vznikají působením systémových aktérů či tržních mechanismů. Při jejich vzniku lze sledovat vnější příčiny tohoto procesu, jako jsou schvalované zákony, postoje institucí, tržní mechanismy a stanoviska zbytku společnosti i faktory vnitřní, mezi které se řadí životní styl samotných sociálně vyloučených, které se často mezigeneračně reprodukuje. Specifickou roli v sociálním vyloučení hraje etnicita. V českém kontextu se pak jedná o etnicitu romskou.

## Nevhodné bydlení

Na tomto místě je nutné vydefinovat negativní jevy, které z bydlení ve ztížených podmínkách a s vyšší koncentrací sociálně vyloučených obyvatel plynou. Jedna část těchto obtíží souvisí s nedostatečným prostorem v bytech či ubytovnách. Takové prostředí je velmi nevhodné pro vývoj dětí, děti nemají svůj prostor a klid pro učení a koníčky. Větší koncentrace osob sociálně vyloučených má za následek větší koncentraci nežádoucích jevů. Sociálně patologické chování působí na okolí rušivě a může způsobovat například horší výkony v práci. Prostor, v němž žije hodně lidí, kteří v nějakém smyslu v životě neuspěli, má nutně vliv i na psychiku člověka.

Zhoršené bytové podmínky mají pochopitelně vliv také na zdraví lidí, například vlhkost a plíseň či nedostatek teplé vody může mít za následek častější nemoci u dětí, v důsledku tedy více absencí ve škole a zhoršování prospěchu.

## Migrace

V důsledku znevýhodněného socioekonomického postavení je pro sociálně slabé osoby charakteristická častá migrace, respektive změna místa bydliště. Jejich migrační pohyby přitom ovlivňuje řada vnějších a vnitřních faktorů. Vnější faktorem je ztížený přístup ke standardnímu nájemnímu bydlení, neochota pronajímatelů pronajímat byty Romům a dalším sociálně slabým skupinám nebo postoj sousedů k bydlení těchto osob. Pro migraci a změnu bydliště jsou ale stejně důležité i vnitřní faktory, k nimž patří neschopnost či nemožnost platit nájemné či jiný důvod proč musí rodina nebo jednatel opustit stávající bydliště (neshody se sousedy, špatná komunikace s majitelem, jednorázové zavedení poplatku či zvýšení služeb atp.)



## Karlovy Vary a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 49 864
- Počet lidí v SVL: 820
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 1,6
- Počet lokalit: 7

Nejvyšší počet osob, které byly v Karlových Varech v závažnější bytové nouzi, byl zaznamenán v roce 2013, kdy se v bytové nouzi vyskytovalo plných 139 osob. V roce 2015 bylo těchto osob 123<sup>4</sup>.

### Karlovy Vary a oblast bydlení

Počet bytů v Karlových Varech je **21 488**. Z toho se jich **3 057** nachází v **domech rodinných**. V Karlových Varech se v době Sčítání lidu roku 2011 nacházel relativně vysoký počet **neobydlených bytů**, a to celkem **3 065**.

Tabulka č. 1: **Bytový fond: Karlovy Vary**

Obydlené byty v domech celkem	21 488
Obydlené byty v rodinných domech	3 057
Neobydlené byty	3 065

Zdroj: RIS Karlovy Vary dle SLDB 2011

Počet **městských bytů** v Karlových Varech je **530**. Nejvyšší počet bytů je bytů s dispozicí 1 + kk (**226**). Město Karlovy Vary disponuje byty **160** byty 2+1, 95 byty 1+1, **26** byty 3+1 a **21** byty 2+ kk. Nejméně bytů je mezi byty s dispozicí byty 4+1 (pouhé **2 byty**).

Nejvyšší počet bytů v Karlových Varech je v **osobním vlastnictví (10 741)**, druhým nejčastějším typem bytů jsou **byty nájemní (4 627)**. Nejméně jsou pak zastoupeny byty v **družstevním vlastnictví (289)**.

<sup>4</sup> V minulosti nejčastěji zmiňovanou sociálně vyloučenou lokalitou v Karlových Varech byla **ubytovna Západní** blízko Dolního nádraží. Aktuálně se v Karlových Varech v tomto kontextu zmiňuje ubytovna v ulici Buchenwaldská.





Tabulka č. 2: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Karlovy Vary**

Obydlené byty úhrnem		21 488
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	2 516
	V osobním vlastnictví	10 741
	Nájemní	4 627
	Družstevní	289

Zdroj: RIS Karlovy Vary dle SLDB 2011

### Dluhy v oblasti bydlení a způsoby jejich řešení

Na řešení problematiky neplatičství spolupracuje odbor majetku města s odborem sociálních věcí MMKV. Odbor majetku města v případě dlužného nájemného v obecním bytě či ubytovací poplatku v ubytovnách, které jsou v majetku města, zpravidla žádá odbor sociálních věcí o vyjádření či stanovisko k jednotlivým případům. Po vyjádření odboru sociálních věcí zpracuje odbor majetku města materiál k projednání v Komisi pro hospodaření s majetkem města, školní a bytové komisi a následně pro radu města.

Dle vyjádření magistrátu je sociální odbor nápomocen těmto osobám v řešení jejich finanční situace (vyřízení dávek státní sociální podpory a dávek pomoci v hmotné nouzi – příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení), dále při sepsání žádosti o splátkový kalendář, nebo sepsání žádosti o odpuštění penále, které vzniklo v důsledku neplacení nájmu

Odbor sociálních věcí v případě potřeby i nadále spolupracuje s klienty, kteří začali být dlužníky, tak aby nedošlo ke ztrátě bydlení, popř. jejich dalšímu zadlužování, sledováním splátkových kalendářů, informuje klientky o možnosti využití institutu zvláštního příjemce dávky pomoci v hmotné nouzi - doplatku na bydlení s možností přímé úhrady hrazených nákladů na bydlení přímo pronajímateli. V případech, že klient není schopen dlouhodobě bez problémů hradit své závazky vůči pronajímateli, nebo ubytovateli, spolupracujeme s klientem na hledání jiného vhodného cenově dostupného bydlení.

Zadluženost je však stále jedna z **hlavních bariér pro získání městského bytu**.  
*„Město má databázi dlužníků, když přijde člověk, že něco chce, tak ho hned lustrujem. To je zásadní kritérium pro to, že člověk dostane byt. V ten moment od nich město dává ruce pryč, neškrtnou si ani v našich bytech, ani na ubytovnách.“*  
(zástupce majetkového odboru)





## Lokální indikátory bydlení: Karlovy Vary

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
a) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	820	Desk research
b) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	18. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS	530/??/?	Desk research
c) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO (neveřejná)	Desk research
d) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0	Desk research
e) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Podmínka bezdlužnosti	Desk research





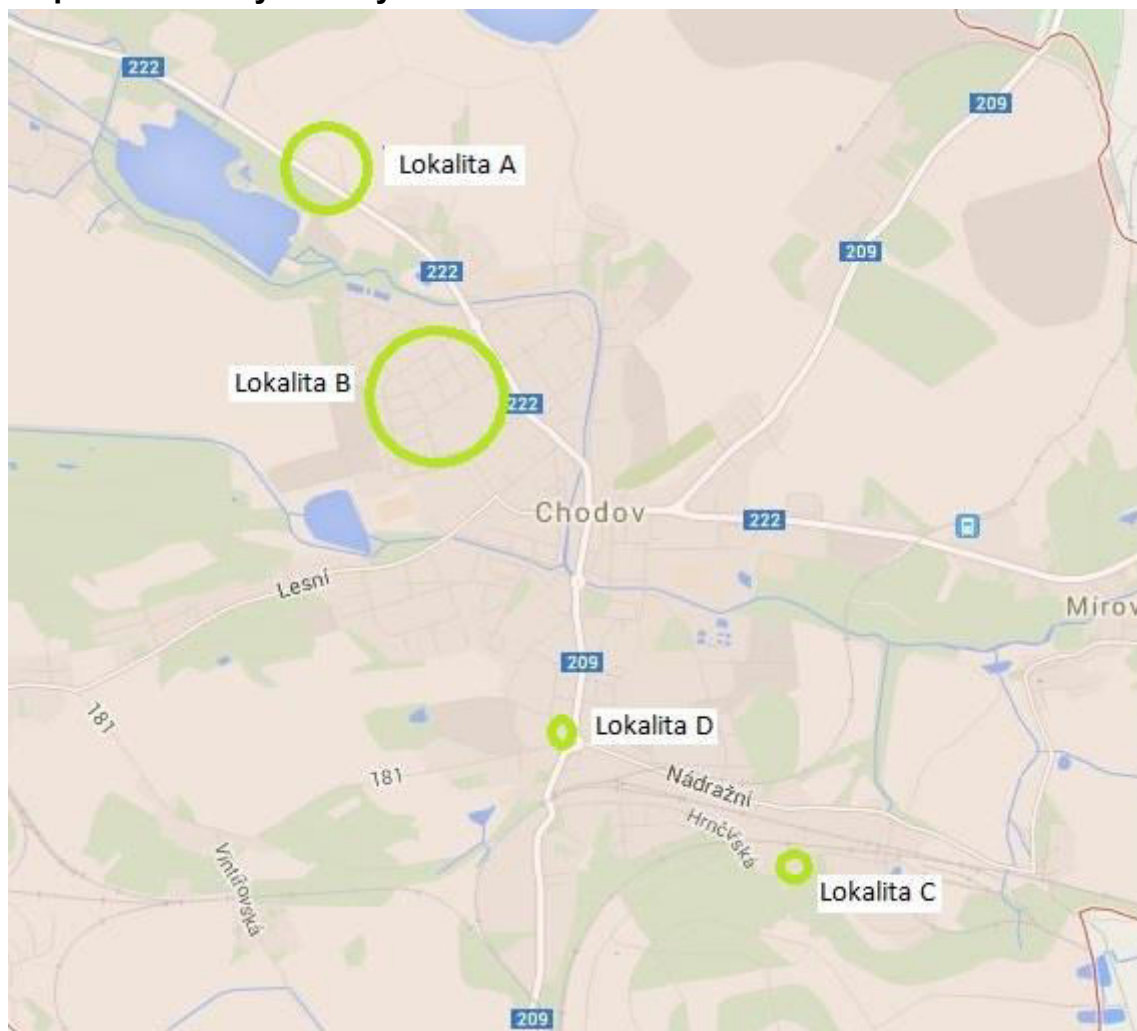
## Chodov a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 14 045
- Počet lidí v SVL: 420
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 3
- Počet lokalit: 3

Mezi sociálně vyloučené lokality patří v Chodově tzv. **Železný dvůr**, který byl na seznam lokalit zapsán již v roce 2006. V roce 2014 přibýly k této stávající lokalitě i oblast **sídlště u Kassu** a ulice **Hrnčířská**. Další lokalitou je pak ulice **U Porcelánky**.

### Mapa sociálně vyloučených lokalit v Chodově



Zdroj: ASZ, 2015



## Lokalita Železný Dvůr a Pod Železným Dvorem

Lokalitu tvoří dva komplexy bytů oddělené silnicí. V horní části lokality jsou 3 třípatrové panelové domy, postavené v roce 2001. Domy jsou v majetku města a jsou spravovány **Bytservisem Chodov s.r.o.** Byty jsou vyjmuty z pravidel přidělování běžných městských bytů a jejich přidělení má specifická pravidla. Byty jsou kategorizovány jako malometrážní. Většina současných obyvatel bydlí v lokalitě po dobu delší než deset let. Jde nejčastěji o bývalé nájemníky bytů na panelovém sídlišti u KASSu v centru města.

Dvě budovy v této lokalitě mají po 24 bytech, jedna budova po 11 bytech (celkem tedy 59 bytů) různé velikosti - jde o byty 1+0 velikosti cca 30 m<sup>2</sup>, dále o byty 2+1 o velikosti cca 40 - 50 m<sup>2</sup>. Ve třetí budově jsou větší byty o velikosti cca 50 - 60 m<sup>2</sup>.

Správce objektů prodlužuje nájemníkům nájemní smlouvy v tříměsíčních intervalech (některé domácnosti v lokalitě bydlí od roku 2002 – tedy 13 let). V minulých letech správce prodlužoval nájemníkům smlouvy na 1 rok, od této praxe ustoupil z toho důvodu, že lidem narůstal dluh na nájemném. Obyvatelé v lokalitě žijí dlouhodobě, bez stálé nájemní smlouvy. Do domů je nainstalovaný kamerový systém, který může využít každý z obyvatel domu.

**Pod Železným dvorem** je druhý komplex budov pod úrovní silnice (směrem na Vřesovou). Komplex bytů byl postaven ve stejném časovém období jako byty Železný dvůr. Budovy však nejsou v majetku města, ale v majetku Bytservisu Chodov s. r. o. Jde o komplex nájemních bytů se sníženou kvalitou a tvoří jej celkem 20 bytů ve dvou přízemních budovách. Jde o byty tzv. 4. kategorie, velikosti 1+1 (cca 36m<sup>2</sup>), 2+1 a větší. Domy nejsou dlouhodobě udržované, v bytech jsou na mnohých místech plísně. Koupelna je velmi úzké prostranství s umyvadlem, záchodem, někdy sprchovým koutem. V některých „bytech snížené kvality“ neteče teplá voda. Minimální cena nájmu v městských bytech činí 42,14,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž v některých případech může valná hromada společnosti rozhodnout jinak po domluvě se sociálním odborem obce. V oblasti bylo čase výzkumu<sup>5</sup> přihlášeno celkem 45 osob, z nich zde žijí minimálně dvě rodiny s dětmi. V některých žijí i vícegenerační rodiny (např. 6, 8 lidí) v bytě velikosti 2+1. Některým domácnostem je smlouva prodlužována po třech měsících, rodině žijící v místě 13 let je prodlužována po jednom měsíci. Správce nemovitosti v minulosti prodlužoval nájemníkům smlouvy po roce, nájemníkům ale v té situaci narůstal dluh na nájmu. Z toho důvodu přistoupili na smlouvy prodlužované po jednom měsíci. Celkem je v lokalitě hlášeno 178 obyvatel.

---

<sup>5</sup> Podzim 2014



### Sídlíště u Kassu

Jde o sídlištní zástavbu v centru města. Oblast zahrnuje zejména ulice kolem bývalého kulturního domu, věžové domy o 7, 11 a 14 patrech a to v ulicích Obránců Míru, Budovatelů, náměstí ČSM, U Koupaliště atd. Odhadovaný počet obyvatel (potřebujících nějakou formu pomoci) je cca 110 osob včetně dětí.

Některé byty jsou v osobním vlastnictví obyvatel, jiné jsou majiteli dále pronajímány. Velikost bytů je především 2+1 a 3+1 a v nájemních bytech lidé hradili čisté nájemné ve výši 5000,- až 12500,- Kč.

### Lokalita Hrnčířská

Jde o dům se 13 byty, jehož vlastník zde spolu s širší rodinou bydlí. Majitel nemovitosti koupil dům v roce 1997 a převzal jej i s původními nájemníky. Někteří obyvatelé domu mají problémy s dluhy a zajištěním financí. Lokalita není místními obyvateli považována za problematickou. Odhadovaný počet obyvatel je 26 lidí včetně dětí. Dům je sice napojen na centrální kotelnu, ale lidé topí v domácích kamnech na tuhá paliva.

### Lokalita U Porcelánky

Jde o dvoupatrový dům při hlavní silnici, v jehož dolním patře je hostinec Daliborka. Dům funguje jako ubytovna a bydlení zde vyhledávají především lidé v tíživé sociální situaci – např. lidé bez domova. Do horního patra domu je přístup pouze přes výčep hostince. Za místo v bytě 1+0 obyvatelé hradili celkem 3500,- Kč na osobu vč. energií. Odhadovaný počet obyvatel lokality je cca 20 lidí

### Dluhy na nájemném a způsoby jejich řešení

Podle jednatele Bytservis Chodov s.r.o. celkový dluh činí přibližně **6 000 000,- Kč** za nájemné včetně penále a bez dalších služeb. Společnost Bytservis Chodov s. r. o. umožňuje dlužníkům po splacení celého dluhu na nájemném, aby si požádali o prominutí části dluhu z částky penále. Podle jednatele společnosti v takových případech nechají dlužníky uhradit pouze 5 – 10 % z částky penále. Pokud dlužící nájemník začne splácet svůj dluh, společnost s ním/ní uzavře tzv. splátkový kalendář.

### Chodov a oblast bydlení

Z analýzy Agentury z roku 2015 vyplynulo, že oblast bydlení byla identifikována jako klíčový problém v celém městě. Ze sčítání lidí, domů a bytů v roce 2011 vyplynulo, že všechny bytové domy byly obydlené, celkem 32 rodinných domů nebylo obydlených v roce 2011 (viz tabulka níže).



Tabulka č. 3: **Intenzita bytové výstavby v obcích IPRÚ Karlovy Vary se sociálně vyloučenou lokalitou**

		<b>Celkem</b>	<b>rodinné domy</b>	<b>bytové domy</b>	<b>ostatní budovy</b>
Domy úhrnem		816	476	312	28
Domy obydlené		785	449	312	24
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	454	414	34	6
	obec, stát	19	2	15	2
	bytové družstvo	43	-	43	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	201	19	182	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	66	55	6	5
	1920 - 1970	333	143	187	3
	1971 - 1980	71	30	41	-
	1981 - 1990	114	79	33	2
	1991 - 2000	72	58	13	1
	2001 - 2011	96	73	23	-

Zdroj: ČSÚ 2011

Město při privatizaci bytového fondu prodávalo zájemcům o koupi bytu jednotlivé byty za 20 % odhadní ceny. V době výzkumu město vlastnilo celkem **93 bytů** - dva vchody do panelového domu v ulici Lipová (celkem 32 bytů), tři budovy malometrážních bytů Železný dvůr (celkem 59 bytů – trvale hlášených je zde 133 osob) a byty upravené pro zdravotně postižené v ulici Nerudova (2 byty).

Byty v majetku Bytservis Chodov s. r. o. získala společnost v roce 2011 od města Chodov v souvislosti s uzavíráním mandátní smlouvy na správu bytů a jedná se o celkem 531 bytů – jde o dům s pečovatelskou službou v ulici Luční (celkem 119 bytů), o tři 14 patrové věžáky v ulicích U Koupaliště, Smetanova, Školní (celkem 234 bytů), o čtyři 11 patrové panelové domy v ulicích Poděbradova a ČSM (celkem 160 bytů), byty se sníženou kvalitou na adrese Pod Železným dvorem (celkem 20 bytů, kde je trvale hlášených 45 osob včetně dětí).



## Pravidla přidělování městských bytů a bytů v majetku Bytservis Chodov, s. r. o.

Pravidla přidělování městských bytů jsou stanovena v dokumentu **Pravidla hospodaření s byty v majetku města**. Ty rozlišují mezi dvěma typy bytů – mezi všeobecnými podmínkami pro **nájemní byty v majetku města** a mezi **nájemními byty na adrese Železný dvůr**.

**Nájemní byty** na sídlišti byly v době výzkumu<sup>6</sup> nabízeny formou tzv. **obálkové metody** – tedy na základě nabídnuté výše nájmu na m<sup>2</sup> podlahové plochy, přičemž toto kritérium může být jedním z kritérií při posuzování žádostí, nejedná se ovšem o kritérium rozhodující. **Minimální nabídková cena** byla stanovena na částku 42,14-Kč/ m<sup>2</sup> podlahové plochy za měsíc. Dále musel žadatel o byt **složit kauci** ve výši 5000,- Kč v hotovosti v pokladně Bytservisu Chodov s. r. o. Žádat o městský byt mohli všichni **obyvatelé města** (občané ČR či jiného státu), kteří splňují další podmínky. Mezi nejdůležitější parametry kladené na žadatele o městský byt patřily zejména **bezdlužnost** vůči městu (jiným obcím) a vůči správci nemovitostí Bytservis Chodov s. r. o. Pravidla stanovila, že bezdlužnost se vztahovala také na všechny osoby, které jsou uvedené v žádosti o byt (tedy uvedené jako potenciální obyvatelé bytu). Obyvatelé nacházející se v obtížné socio-ekonomické situaci (a tedy i mající dluh vůči městu či správci nemovitosti) měli tímto pravidlem omezený přístup do městských bytů. Jednotlivé nabídky posuzovala komise složená z místostarosty města, jednatele Bytservisu Chodov s. r. o. a technika společnosti. Rada města přijaté a rozřazené žádosti převzala a rozhodla o přidělení bytu konkrétnímu žadateli. Pravidla nestanovují, na jak dlouhou dobu je nájemní smlouva uzavírána a za jakých podmínek je nájemní smlouva prodloužena.

**Nájemní byty na adrese Železný dvůr** jsou nabízeny k pronájmu stejným způsobem (oznámení o záměru pronájmu, příjem žádostí o pronájem na adresu správce nemovitostí) vyjma podmínky složení kauce. K přidělení bytu nemusí žadatel skládat předem **kauci** ve výši 5000,- Kč, jak tomu bylo u bytů Bytservisu Chodov s. r. o. Žadatelem mohla být také pouze osoba, která není vůči městu a/či správcovské firmě dlužníkem (dlužníky nesmí být ani jednotliví členové domácnosti). Při přidělení bytu konkrétnímu žadateli o byt Rada města přihlížela k písemnému vyjádření Sociálního odboru MěÚ Chodova. **Byty byly přidělovány s přihlédnutím na sociální situaci žadatele.**

**Pravidla přidělování bytů v majetku společnosti Bytservis Chodov s. r. o.** má velmi podobná pravidla přidělování městských bytů na sídlišti vč. výše vratné kauce. Pravidla přidělování bytů v majetku správce ale umožňovala správci nemovitosti stanovit u rekonstruovaných bytů nájem vyšší, než je minimální cena 42,14- Kč / m<sup>2</sup> podlahové plochy za m<sup>2</sup>. Proces přidělení bytu byl pak stejný, jak v případě

---

<sup>6</sup> Podzim 2014





městských bytů, pouze o přidělení rozhodovala Valná hromada společnosti. Pravidla přidělení bytů se sníženou kvalitou byly pak totožná s pravidly přidělování bytu v oblasti Železný dvůr s tím rozdílem, že cenu a samotné přidělení bytu stanovila **Valná hromada společnosti**.

### Formy bydlení

V obci je **Dům v pečovatelskou službou** převážně pro seniory či osoby se sníženou soběstačností o celkové kapacitě 119 bytů. Podle sčítání lidí, domů a bytů bytové domy obývalo 90 % celkové populace obce. Většina nájemních bytů je také umístěna v bytových domech. Většina bytů v bytových domech byla velikosti 2+1, 3+1 a 4+1. Malometrážních byty tvořily podle sčítání 7 % z celkového počtu obydlených bytů. Mezi malometrážní byty lze zařadit byty v Domě s pečovatelskou službou a byty v lokalitě A. V rodinných domech byl vyšší počet bytů s počtem místností 5 a více, tyto ale převážně obývali majitelé nemovitostí (viz tabulka níže).

Tabulka č. 4: **Intenzita bytové výstavby v obcích IPRÚ Karlovy Vary se sociálně vyloučenou lokalitou**

		Celkem	rodinné domy	% z celkového počtu	bytové domy	% z celkového počtu	ostatní budovy
Obydlené byty celkem		5 852	525	9%	5 300	90%	27
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	416	400		12		4
	v osobním vlastnictví	2 653	-		2 653	45%	-
	nájemní	1 676	27		1 641	28%	8
	družstevní	548	-		548		-
z toho s počtem obytných místností	1	423	9		413	7%	1
	2	849	16		828	14%	5
	3	1 896	70		1 824	31%	2
	4	1 545	135		1 409	24%	1
	5 a více	523	242		278	5%	3

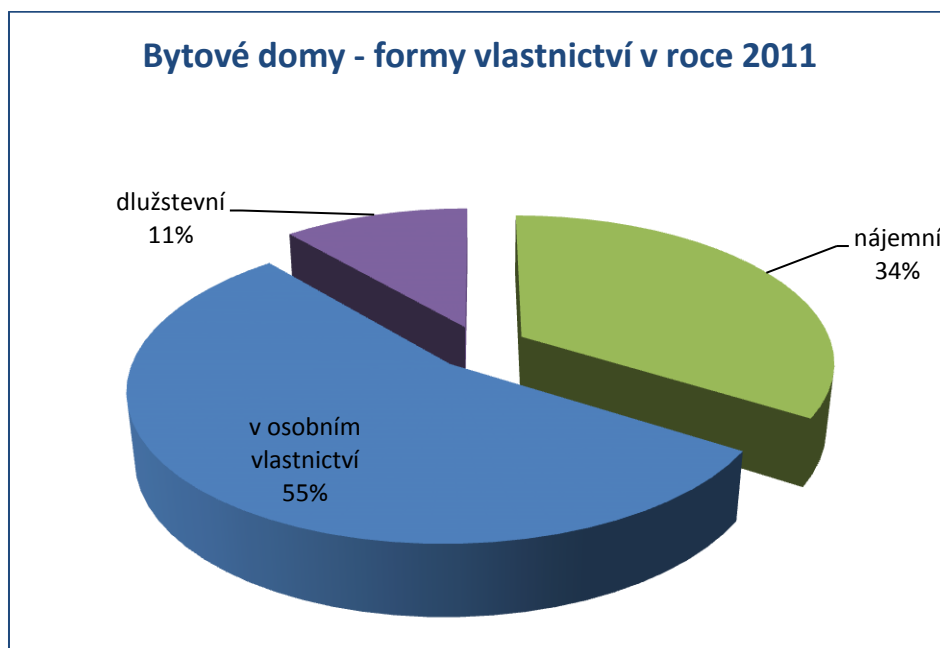
Zdroj: ČSÚ 2011





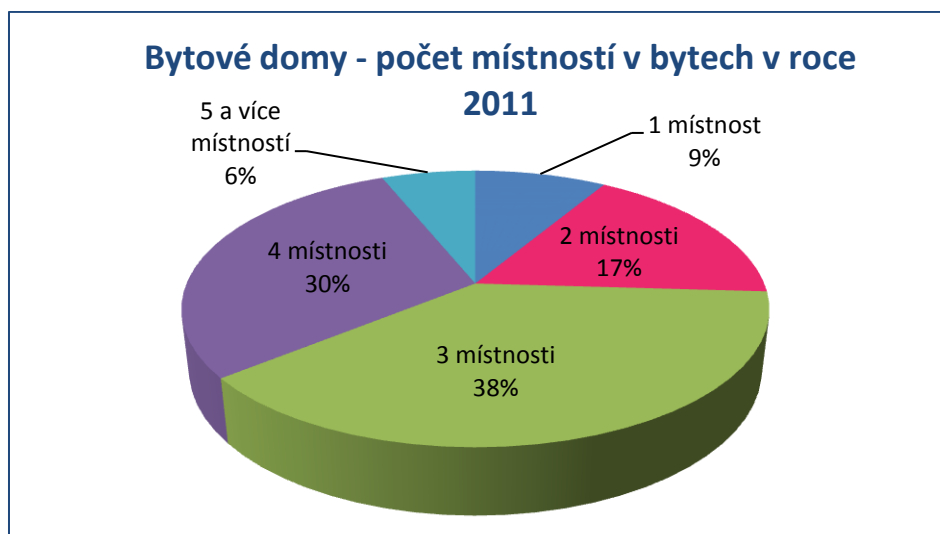


Z celkového počtu **5300** bytů v bytových domech jich bylo **34 % v nájemním vztahu**, **55 %** obyvatel žilo v bytě v **osobním vlastnictví**, v **družstevním vlastnictví** bylo v roce 2011 celkem **11 %** bytů v bytových domech



Zdroj: ČSÚ 2011

Celkem **8 %** všech bytů v bytových domech bylo velikosti 1+0 či 1+1. Část z těchto malometrážních bytů obývají obyvatelé lokality Železný dvůr a Pod Železným dvorem, v bytech 1+0 žijí v oblasti Železný dvůr. Byty velikosti 2+1, 3+1 a 4+1 jsou procentuálně zastoupeny přibližně rovnoměrně v bytových domech ve městě Chodov.



Zdroj: ČSÚ 2011



## Lokální indikátory bydlení: Chodov

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
f) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	820	Desk research
g) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	18. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS	93/? /?	Desk research
h) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO, veřejná	Desk research
	22. Vyhodnocení pravidel (podmínky pro uchazeče, pravidla pro výběr/prioritizaci) dle check-listu sociálního bydlení	viz str. 34	Desk research
i) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0	Desk research
j) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Bezdlužnost, nesložení kauce, nízká cena nabídnutého nájmu	Desk research



## Nejdek a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 8 156
- Počet lidí v SVL: 200
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 2,5
- Počet lokalit: 1

V sociálním vyloučení se v Nejdku nachází **tři domy v majetku obce**, z nichž se o jednom hovoří jako o domu určeném pro neplatiče. Obci jsou dále **tři ubytovny vlastněné soukromými vlastníky**. Obecní domy a byty jsou ve špatném stavu, dlouhodobě neopravované. Jedna z ubytoven je také ve velmi špatném stavu, avšak další dvě ubytovny jsou pravidelně opravované a kvalita bydlení je zde dobrá. V těchto ubytovnách je centrální vytápění, naproti tomu v městských domech si lidé topí tuhými palivy. Všechny označené prostory jsou vzdálené deset minut chůze do centra města. Nájem se v městských bytech pohybuje mezi dvěma a třemi tisíci korun, nájem na soukromých ubytovnách se pohybuje mezi sedmi až deseti tisíci korun

### Nejdek a oblast bydlení

V Nejdku se v roce 2011 nacházelo celkově **3208 bytů**, z toho bylo 1153 bytů v rodinných domech. **409 bytů** bylo z tohoto počtu **neobydlených**. 939 bytů se nacházelo z hlediska právního důvodu užívání ve vlastním domě, 908 pak bylo ve vlastnictví osobním, nájemních bytů bylo 767 a 207 bytů bylo ve vlastnictví družstevním. Nájemné v obecních bytech činilo k prosinci 2015 za celý bytový fond **122,500,- Kč**.

Tabulka č. 5: Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Nejdek

<b>Obydlené byty v domech celkem</b>	3 208
Obydlené byty v rodinných domech	1 153
Neobydlené byty	409

Zdroj: RIS Nejdek dle SLDB 2011





Tabulka č. 6: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Nejdek**

<b>Obydlené byty úhrnem</b>		3 208
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	939
	V osobním vlastnictví	908
	Nájemní	767
	Družstevní	207

Zdroj: RIS Nejdek dle SLDB 2011

### **Pravidla pronájmu městských bytů**

Město disponuje **veřejnými pravidly pro pronájem bytů a nebytových prostor**, které jsou umístěné na internetových stránkách. V těchto pravidlech jsou taxativně vymezeny podmínky, za jakých může osoba, která má zájem o pronájem městského bytu, o tyto byty požádat. Jde především o **podmínku bezdlužnosti vůči městu, věk 18 let, trvalé bydliště ve městě, anebo alespoň živnost či neexistenci přestupků** vůči městu. Další podmínkou je **nemožnost dispozice jinou nemovitostí určenou k bydlení**. V neposlední řadě s ním, anebo s další osobou v domácnosti, nesměl být předčasně ukončen v posledních 3 letech nájemní vztah v městském bytě.





## Lokální indikátory bydlení: Nejdek

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
k) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	200	Desk research
l) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	18. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS	92/??/?	Desk research
m) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO, veřejná	Desk research
	22. Vyhodnocení pravidel (podmínky pro uchazeče, pravidla pro výběr/prioritizaci) dle check-listu sociálního bydlení	viz str. 37	Desk research
n) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0	Desk research
o) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Bezdlužnost, věk, neukončení nájmu, trvalé bydliště či živnost ve městě, 0 přestupkové řízení	Desk research



## Nové Sedlo a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 2597
- Počet lidí v SVL: 280
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 10,8
- Počet lokalit: 4

Sociální vyloučení se v Novém Sedle vyskytuje v tzv. **mikrolokalitych**. To se však v době výzkumu<sup>7</sup> postupně měnilo v případě novosedelské sídliště. Na sídlišti bydlí dvě třetiny obyvatel Nového Sedla.<sup>8</sup> Tvoří ho přibližně 15 budov, z nichž většinu představují panelové domy, které v sedmdesátých letech až na jedinou výjimku nahradily původní sídliště vybudované spolu se sklářským podnikem na přelomu 19. a 20. století. Většina bytů na sídlišti byla ve třech privatizačních vlnách odkoupena jejich obyvateli. Výjimku představují dva domy, respektive sedm vchodů, které pronajímá soukromá společnost **Nové Sedlo s. r. o.** se sídlem v Ústí nad Labem. Přesto nelze sídliště považovat za sociálně vyloučenou lokalitu. Na sídlišti je poměrově menší zastoupení osob v hmotné nouzi než ve zbytku Nového Sedla, bydlí zde mimo jiné i část novosedelských elit přesto na sídlišti dochází ke koncentraci patologických jevů u místní bezprizorní mládeže. Mezi projevy této činnosti patří braní drog, vandalismus a rušení veřejného pořádku. Sídliště vykazuje nejvyšší počet spáchaných trestných činů ve městě jako takovém. Sídliště je také vnímáno jako "romské".

Podle kvalifikovaných odhadů však žije na sídlišti 150 - 180 Romů, tedy maximálně něco málo přes 10 %. Toto zkreslení do značné míry může být způsobeno tím, že Romové tráví v ulicích před panelovými domy mnohem více času, než zástupci majority. Vnímání sídliště jako romské lokality, do níž jsou sestěhovány problémové rodiny z okolí, je stejně tak závažný a reálný jev jako problémy s drogami, vandalismem a kriminalitou. Byť staví na nereálných představách, může do určité míry působit jako sebenaplňující se proroctví a podpořit odliv lépe situovaných lidí.

### **Mikrolokality**

V seznamu tzv. mikrolokalit se objevují novosedelské domy, které jsou v určitém smyslu problémové, nebo je provází špatná pověst. Obecně lze říci, že se skutečně jedná o adresy, na které se v Novém Sedle nejčastěji uchylují lidé, kteří jsou z našeho pohledu nejvíce ohroženi sociálním vyloučením. Míra vyloučení se však u

<sup>7</sup> Výzkum Agentury pro sociální začleňování proběhl v roce 2014

<sup>8</sup> Evidence obyvatel, 2013



jednotlivých domů značně liší, proto bychom nejprve jeden po druhém stručně představili.

### Domy ve vlastnictví města

Příkladem mikrolokality ve vlastnictví města, je dvoupatrový dům v Masarykově ulici se 6 byty ve špatném technickém stavu či Loučky s 6 byty. Dům se nachází v běžné zástavbě, občanská vybavenost je nájemníkům dostupná ve stejné míře jako dalším obyvatelům Louček.

Fotografie č. 1: „Sklářská“



„**Sklářská**“: Jde o dům, který zbyl z původního sídliště sklářského podniku. Ve své době nabízely byty luxusní bydlení pro zaměstnance na úřednických postech, dnes však vysoké stropy a větší výměra bytů přinášejí svým obyvatelům, většinou nízkopříjmovým, spíše komplikace. Spolu se špatně těsnícími okny způsobují velkou energetickou náročnost, takže náklady na bydlení zde byly v průměru nejvyšší ze všech navštívených domů. V domě se

nachází 9 bytů, které v době šetření obývalo 33 lidí. Dům je situován v bezprostřední blízkosti sídliště, vchod však směřuje ke zdi, jež dělí sídliště od provozu sklárny. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

### Domy soukromníků

Fotografie č. 2: „Chranišov A“



**Chranišov A**: Dvoupatrový dům v čase výzkumu obývala jedna romská velkorodina sídlící v 5 bytech a jedna romská domácnost, kterou s ostatními nepojí příbuzenské vazby, což vyvolává časté konflikty. **Chranišov B** byl původně ve vlastnictví města, v soukromém vlastnictví je však od roku 1992<sup>9</sup>. Celkově bylo v čase výzkumu napočítáno 30 lidí v 6 domácnostech. Oproti ostatním navštíveným domům zde

<sup>9</sup> Naposledy změnil majitele v roce 2006.





nájemníci platí poměrně vysoký nájem, který podle našich informací hradí většina domácností z příspěvků na bydlení.

Fotografie č. 3: „Svazarm“



„Svazarm“: Dům funguje jako hospoda, či klub převážně pro romskou klientelu. V minulosti zde údajně proběhlo několik kulturních akcí pro děti. Zároveň zde přebývá rodina majitele a nspecifikovaný počet dalších lidí. Po kontrole města byl zjištěn nevyhovující technický stav domu, černý odkup barevných kovů a ubytování bez smlouvy.

**Pískový vrch:** Jde o dvě jednopatrové budovy, které se nacházejí v izolaci v lesích za městem. Jeden dům je v desolátním stavu, nemá okna, rozvody elektřiny ani vody, druhý je částečně uzpůsoben pro bydlení. Je v něm zavedena elektřina a pro vodu si obyvatelé mohou chodit do přízemí. Byty jsou vybaveny kamny na tuhá paliva. V prvním domě se v listopadu 2013 nacházely 3 osoby, v druhém pak přebývalo 14 lidí v 5 domácnostech. Obyvatelé druhého domu jsou na chodbách a v okolí budovy monitorováni kamerovým systémem. Obyvatelé zde žijí bez smlouvy. Prostorové vyloučení budov je markantní, v okolí jsou pouze lesy, louky a rozvodna, městská zástavba je vzdálena přibližně 1 km. Tato adresa představuje poslední záchytný bod před naprostou ztrátou bydlení. Všichni obyvatelé zde žijí již několik let. V naprosté většině jde o dlouhodobě nezaměstnané.

### Nové Sedlo a oblast bydlení

Nové Sedlo disponuje **984** byty, z toho se jich 392 nachází v rodinných domech. **145** bytů je neobydlených. Nejvyšší počet bytů je z hlediska právního důvodu užívání bytů ve vlastních domech (322) a nájemních (277). Častým typem bytů z hlediska právního užívání jsou byty v osobním vlastnictví (235). Nejméně zastoupeny jsou pak byty družstevní.

Tabulka č. 7: **Bytový fond – Nové Sedlo**

Obydlené byty v domech celkem	984
Obydlené byty v rodinných domech	392
Neobydlené byty	145

Zdroj: RIS Nové Sedlo dle SLDB 2011



Tabulka č. 8: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Nové Sedlo**

Obydlené byty úhrnem		984
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	322
	V osobním vlastnictví	235
	Nájemní	277
	Družstevní	29

Zdroj: RIS Nové Sedlo dle SLDB 2011

Klíčovým hráčem v oblasti bydlení je **Novosedelská bytová s. r. o.** Spravuje veškeré obecní byty, tj. stará se o jejich pronájem, zajišťuje dodávky energií, sjednává případné splátkové kalendáře, a některé služby poskytuje i některým samostatným společenstvím vlastníků jednotek na sídlišti. Nájemné v městských bytech činilo 27,95Kč/m<sup>2</sup>, které je na některých adresách z důvodu nižšího standardu snižené (25,15 Kč/m<sup>2</sup>).

Druhým významným pronajímatelem je soukromý subjekt **Nové Sedlo s. r. o.**, který v areálu sídliště vlastní dva domy. Výše nájmu je 5700 Kč/měsíc za byt 2+1, 4400 Kč/měsíc za byt 1+1, 3400 Kč/měsíc za garsoniéro. Ostatní lidé na sídlišti bydlí v bytech v osobním vlastnictví, případně v bytech družstevních (některé z těchto bytů jsou pronajímány dalším osobám). Mimo sídliště pak lidé bydlí ve zmíněných obecních bytech, v bytových domech drobnějších soukromých vlastníků nebo v rodinných domech v soukromém vlastnictví. Ve městě se nenachází žádná ubytovna ani azylový dům.

### Pravidla pro získání bytu

Město o svém záměru nabídnout byt k pronájmu informuje veřejnost prostřednictvím úřední desky na budově MÚ i v její elektronické podobě. Aby se kdokoliv mohl o byt ucházet, musí splňovat několik podmínek, které jsou sice všeobecně známy, avšak nikde nejsou oficiálně uveřejněny: **Věková hranice** je 18 let. Zájemce musí sepsat žádost, v níž vylíčí svoji životní situaci a sepíše důvody, proč o byt města žádá. Dále **nesmí vlastnit nemovitost určenou k bydlení**. Největší bariérou pro řadu našich respondentů představovala **podmínka bezdlužnosti** vůči městu. Vzhledem k výše popsaným zkušenostem je město v tomto bodě naprosto nesmlouvavé a dlužníkům nepomáhá ani sjednaný splátkový kalendář a dobrá platební morálka. Posledním předpokladem je, aby uchazeč byl **občanem Nového Sedla**. Zájemci, kteří splňují všechny tyto podmínky, pak vstupují do výběrového řízení, kde o vítězích rozhoduje Rada města v tajném hlasování. Jako podklad jí slouží doporučení vystavené pracovníci Městského úřadu, ale není nijak závazné a podle starosty se výsledek s tímto doporučením v mnoha případech rozchází.



## Dluhy v oblasti bydlení a způsoby jejich řešení

Město mělo v minulosti velký problém s dluhy na nájemném, zaměřilo proto svou pozornost na zvrácení nepříznivého trendu a vůči dlužníkům zaujalo tvrdší postoj. Byly opuštěny smlouvy na dobu neurčitou a nahradily je smlouvy na jeden rok, nová metodika pak stanoví po třech měsících neplacení nájmu vypovědět smlouvu. V případě, že se obě strany dohodnou na splátkovém kalendáři, lze ji zkušebně na tři měsíce prodloužit.



## Lokální indikátory bydlení: Nové Sedlo

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
p) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	280	Desk research
q) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	18. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS	125	Desk research
r) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO	Desk research
s) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0	Desk research
t) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Podmínka bezdlužnosti, věková hranice, občan Nového Sedla, nemožnost vlastnit nemovitost určenou k bydlení	Desk research



## Ostrov a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 17 182
- Počet lidí v SVL: 230
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 1,3
- Počet lokalit: 4

Sociální vyloučení v Ostrově se koncentruje především do **ubytoven**, ať už městských, soukromých nebo nelegálních. Nejproblematictější jsou z toho úhlu pohledu dva objekty v Krušnohorské ulici – tzv. **Papírák**, jednopatrová budova ve špatném technickém stavu v čase výzkumu obývaná 30 lidmi. Nájemné je 4 400 za 1 osobu v 1 místnosti, ve které mohou být. V roce 2015 výzkumu se na ubytovně vykytovaly štěnice. Pro Papírák je charakteristická velká fluktuace obyvatel.

Další sociálně vyloučenou lokalitou v Ostrově je **ubytovna nelegální**, která je naopak opravená, ale v čase realizace výzkumu nezkolaudována. Nájemné dosahuje částek nad 10 000 měsíčně, byty ale nejsou malometrážní, v čase výzkumu byla ubytovna obydlena i rodinami s dětmi.

Dalším objektem je **městská ubytovna** v Jáchymovské ulici, která je prostorově oddělena od běžných panelových domů silnicí a orientací vchodu na druhou stranu. Bydlení v této ubytovně je výrazně nižší než u výše popsaných ubytoven (600 Kč/osoba + elektřina), existuje možnost uzavření splátkového kalendáře. Podmínkou pro přijetí je bezdlužnost nebo splácení splátkového kalendáře a trvalý pobyt v Ostrově. V čase výzkumu zde bydlelo 50-60 lidí, z toho 10-15 dětí.

Z ostrovských ubytoven má pověst nejlepšího bydlení tzv. **Salut** v ulici Štúrova. Jedná se o jediný neomítnutý panelový dům na sídlišti s přibližně 30 byty. V čase výzkumu zde bydlelo kolem 80 osob, z toho cca 20 dětí. Cena za garsonku pro jednu osobu je 4 150. Další menší soukromé ubytovny bez dětí jsou v ulicích Dukelských hrdinů, U Nádraží a Májová.

Za SVL lze pak označit ještě část **ulice Odborů**, kde se nacházejí městské byty. Jedná se o tři panelové domy, počet sociálně vyloučených obyvatel se zde odhaduje na 30-40. Lokalita je vnímána jako problematická přibližně 3 roky, přičemž dochází k postupnému zhoršování, k tomu přispívá také blízká pivnice.



Tabulka č. 9: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Ostrov**

Obydlené byty úhrnem		7 143
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	729
	V osobním vlastnictví	3 689
	Nájemní	1 869
	Družstevní	119

Zdroj: RIS Ostrov dle SLDB 2011



## Lokální indikátory bydlení: Ostrov

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
u) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	420	Desk research
v) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO, neveřejné	Desk research
w) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Podmínka bezdlužnosti, dispozice jinou nemovitostí	Desk research





## Vintířov a sociální vyloučení

### **Gabalova zpráva 2015**

- Počet obyvatel obce: 1162
- Počet lidí v SVL: 170
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 14,6
- Počet lokalit: 1

Sociálně vyloučenou lokalitou je v případě obce Vintířov **sídlště**, konkrétně 2 panelové domy (105 osob) a jeden rodinný dům (zde žije přibližně 13 osob). Panelové domy jsou v dobrém stavu, opakovaně opravované s veškerým vybavením. Vlastníky nemovitostí jsou vždy především soukromé osoby, které byty pronajímají. Vlastníci bytů v panelových bytů, někteří bydlí ve městě v rodinném domě. Lidé, kteří na sídlišti bydlí, trápí zadluženost a exekuce.

### Vintířov a oblast bydlení

V obci se celkově nachází **391 bytů**, z toho je 121 v rodinných domech. 34 bytů pak bylo v roce 2011 neobydlených. Z hlediska právního důvodu užívání se nachází 91 bytů v domě v osobním vlastnictví, 137 bytů je pak ve vlastnictví osobním. Nájemních bytů je tu 76 a družstevních 31.

Tabulka č. 10: **Bytový fond – Vintířov**

Obydlené byty v domech celkem	391
Obydlené byty v rodinných domech	121
Neobydlené byty	34

Zdroj: RIS Vintířov dle SLDB 2011

Tabulka č. 11: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Vintířov**

Obydlené byty úhrnem		391
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	91
	V osobním vlastnictví	137
	Nájemní	76
	Družstevní	31

Zdroj: RIS Vintířov dle SLDB 2011



## Lokální indikátory bydlení: Vintířov

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
x) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	170	Desk research
y) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	ANO (neveřejná)	Desk research
z) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0/0/0	Desk research
aa) Nedůvěra k ostatním aktérům	34. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení	Podmínka bezdlužnosti, dispozice další nemovitostí určenou k bydlení	Desk research



## Vřesová a sociální vyloučení

### Gabalova zpráva 2015

- Počet obyvatel obce: 420
- Počet lidí v SVL: 420
- Poměr obyvatel SVL/Počet obyvatel obce: 100
- Počet lokalit: 1



Obec tvoří průmyslový komplex - **Vřesová Sokolovská uhelná, a.s.** a 4 panelové domy. 3 ze 4 těchto panelových domů jsou považované za tzv. sociálně vyloučenou lokalitu. Jiné domy a zástavby v obci prakticky nejsou. Centrum obce tvoří panelové domy, na ostatní výstavbu je stavební uzávěrka. Vlastníkem všech panelových domů je **Sokolovská uhelná, a.s.** Nájemníci jsou zde relativně spokojeni vzhledem k levnému nájmu, který například činí v případě bytů 4100,- korun.

### Vřesová a oblast bydlení

V obci Vřesová se nachází 105 obydlých bytů celkem, 36 bytů bylo pak v roce 2011 neobydlených.





Tabulka č. 12: **Bytový fond – Vřesová**

Obydlené byty v domech celkem	105
Obydlené byty v rodinných domech	0
Neobydlené byty	36

Zdroj: RIS Vřesová dle SLDB 2011

Tabulka č. 13: **Obydlené byty dle právního důvodu užívání – Vřesová**

Obydlené byty úhrnem		105
Z toho podle právního důvodu užívání	Ve vlastním domě	0
	V osobním vlastnictví	0
	Nájemní	72
	Družstevní	0

Zdroj: RIS Vřesová dle SLDB 2011





## Lokální indikátory bydlení: Vřesová

Klíčový problém	Indikátor	Stav k 20. 2. 2017	Zdroj
bb) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	17. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech	420	Desk research
cc) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	18. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS	0/0/0	Desk research
dd) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	20. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů	NE	Desk research
ee) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	23. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků	0/0/0	Desk research



## Příloha 1: Vyhodnocení sociálních bytů

### Poskytovatel bydlení: Město Chodov

Dimenze Dílčí kritérium	Splnění dílčího kritéria	Splnění dimenze
<b>Jasná pravidla pro obsazování bytů</b>		
1. Obsazování bytů probíhá podle schválených a veřejných pravidel	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
2. Pravidla jsou dodržována - postup mimo popsaná pravidla je výjimečný a odůvodněný (živelná pohroma apod.)	<b>ANO</b>	
3. Na rozhodování se podílí sociální pracovníci nebo jiní reprezentanti cílové skupiny	<b>ANO</b> (v případě Žel. Dvoru)	
<b>Obsazování na základě závažnosti sociální a bytové situace žadatele</b>		
4. Žadatelé, kteří nejsou v bytové nouzi nebo sociálně potřební, nemohou o tyto byty žádat/jejich žádosti jsou vyřazovány	<b>NE</b>	<b>NE</b>
5. Zvláště zranitelné skupiny obyvatel jsou vybírány přednostně (např. jsou bodově zvýhodněny). Mezi takto preferované skupiny patří např.: <ul style="list-style-type: none"><li>○ domácnosti s nezletilými dětmi (zejména samoživitelé/samoživitelky)</li><li>○ zdravotně postižení</li><li>○ senioři</li><li>○ oběti trestných činů (zejména domácí násilí)</li><li>○ oběti diskriminačního jednání</li><li>○ jiné srovnatelné skupiny</li></ul>	<b>ANO</b>	
6. Domácnosti v závažnější bytové nouzi jsou vybírány přednostně před domácnostmi s relativně lepší bytovou	<b>NE</b>	





situací. Mezi prioritní situace v bydlení patří např.:		
<ul style="list-style-type: none"><li>o osoby žijící bez střechy (na ulici, noclehárny, azylové domy)</li><li>o osoby žijící bez bytu (ubytovny, jiné než obytné prostory)</li><li>o osoby opouštějící instituce (dětské domovy, pěstounskou péči, vězení)</li><li>o osoby s akutním ohrožením bydlení (návrh na vyklizení bytu, výpověď)</li><li>o osoby ve významně nevyhovujícím bydlení (stav bytu/domu, přelidnění apod.)</li><li>o jiné srovnatelné situace</li></ul>		
7. Nejsou vyžadovány podmínky jako čistý trestní rejstřík, příjem ze zaměstnání apod. ani nejsou vylučování žadatelé, kterým byl v minulosti nájem bytu ukončen	<b>NE</b>	
<b>Domácnosti s dluhy nejsou vyloučeny z přístupu k bydlení</b>		
8. Dluhy žadatele vůči obci/NNO nejsou při hodnocení na újmu žadateli NEBO  Řešené dluhy žadatele vůči obci/NNO (uzavřené splátkové kalendáře apod.) nejsou při hodnocení na újmu žadateli NEBO Bagatelní dluhy nejsou při hodnocení žádosti vůbec zohledňovány (poplatky za psy, popelnice apod.)	<b>NE</b>	<b>NE</b>
<b>Vstup do bydlení je umožněn i bez trvalého pobytu v obci</b>		
9. Místo trvalého pobytu není pro hodnocení žádostí relevantní NEBO Domácnosti, které v obci skutečně bydlí a mají k ní jasnou vazbu (např. školní docházka dětí, evidence uchazečů o zaměstnání apod.) jsou hodnoceny stejně, jako domácnosti s trvalým pobytem v obci. Doba, po kterou mají domácnosti mít vazbu, není delší, než jeden rok.	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
<b>Vstup do bydlení není omezen finanční nebo obdobnou bariérou</b>		
10. Uzavření smlouvy není podmíněno zaplacením poplatku ani úhradou dluhu po předchozím nájemníkovi	<b>ANO</b>	<b>NE</b>







11. Smlouva nepožaduje po nájemníkovi provedení rekonstrukce, uvedení bytu do obyvatelného stavu apod.	<b>ANO</b>	
12. Jistota (kauce) není při uzavření nájemní smlouvy požadována NEBO  Jistota (kauce) je vybírána, ale je pokryta z dávky mimořádné okamžité pomoci NEBO  Jistota (kauce) je vybírána, ale je rozložena do nízkých měsíčních splátek, které zvládají domácnosti platit NEBO  Jistota (kauce) je odpuštěna domácnostem, které ji nemohou zaplatit	<b>NE</b>	
<b>Nabízené bydlení je dostatečně stabilní a přiměřené</b>		
13. Domácnosti standardně získávají nájemní smlouvu s délkou trvání alespoň jeden rok	<b>NE</b>	
14. Pokud domácnost neporušuje podmínky nájemní smlouvy, je s ní nájem prodlužován. Tento postup je ukotven ve schválených pravidlech	<b>NE</b>	
15. V případech, pokud uzavření nájemní smlouvy brání problém na straně klienta (např. dluhy vůči dodavatelům energií), je s ním uzavřena podnájemní smlouva	<b>NE</b>	<b>NE</b>
16. Nájem a další náklady na bydlení jsou přiměřené a mohou jej hradit i domácnosti odkázané na dávky (příspěvek na bydlení)	<b>ANO</b>	
17. Byty jsou poskytovány ve standardním udržovaném stavu bez závad, mají koupelnu, WC, kuchyňskou linku	<b>NE</b>	
18. Byty jsou lokalizovány mimo segregovanou lokalitu	<b>NE</b>	
<b>Problémy jsou řešeny pomocí sociální práce</b>		
19. Při zjištění případných problémů v bydlení (zejména neplacení, narušování soužití, poškození bytu) je k dispozici pomoc sociálního pracovníka.	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>





20. Informace o předchozích problémech v bydlení jsou využity pro nastavení režimu platby za bydlení (zvláštní příjemce nebo přímá úhrada dávky), intenzity podpory pomocí sociální práce apod.	<b>ANO</b>	
---	------------	--

Dílčí kritérium je hodnoceno **ANO/NE** na základě existence příslušných dokumentů a vyhodnocení jejich obsahu,

Pokud není postup upraven, není jasné pravidlo, vyplní se do tabulky **NE**

Dimenze je hodnocena **ANO**, pokud jsou všechny dílčí kritéria hodnocena **ANO**

### **Celkové skóre:**

**Dimenze:3/7, Kritéria: 10/20**





## Poskytovatel bydlení: Město Nejdek

<b>Dimenze</b> Dílčí kritérium	<b>Splnění dílčího kritéria</b>	<b>Splnění dimenze</b>
<b>Jasná pravidla pro obsazování bytů</b>		
1. Obsazování bytů probíhá podle schválených a veřejných pravidel	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
2. Pravidla jsou dodržována - postup mimo popsání pravidla je výjimečný a odůvodněný (živelná pohroma apod.)	<b>ANO</b>	
3. Na rozhodování se podílí sociální pracovníci nebo jiní reprezentanti cílové skupiny	<b>ANO (Pouze v DPS)</b>	
<b>Obsazování na základě závažnosti sociální a bytové situace žadatele</b>		
4. Žadatelé, kteří nejsou v bytové nouzi nebo sociálně potřební, nemohou o tyto byty žádat/jejich žádosti jsou vyřazovány	<b>NE</b>	<b>NE</b>
5. Zvlášť zranitelné skupiny obyvatel jsou vybírány přednostně (např. jsou bodově zvýhodněny). Mezi takto preferované skupiny patří např.: <ul style="list-style-type: none"><li>○ domácnosti s nezletilými dětmi (zejména samoživitelé/samoživitelky)</li><li>○ zdravotně postižení</li><li>○ senioři</li><li>○ oběti trestných činů (zejména domácí násilí)</li><li>○ oběti diskriminačního jednání</li><li>○ jiné srovnatelné skupiny</li></ul>	<b>ANO</b>	
6. Domácnosti v závažnější bytové nouzi jsou vybírány přednostně před domácnostmi s relativně lepší bytovou situací. Mezi prioritní situace v bydlení patří např.: <ul style="list-style-type: none"><li>○ osoby žijící bez střechy (na ulici, noclehárny, azylové domy)</li><li>○ osoby žijící bez bytu (ubytovny, jiné než obytné prostory)</li></ul>	<b>NE</b>	





<ul style="list-style-type: none"><li>o osoby opouštějící instituce (dětské domovy, pěstounskou péči, vězení)</li><li>o osoby s akutním ohrožením bydlení (návrh na vyklizení bytu, výpověď)</li><li>o osoby ve významně nevyhovujícím bydlení (stav bytu/domu, přelidnění apod.)</li><li>o jiné srovnatelné situace</li></ul>		
7. Nejsou vyžadovány podmínky jako čistý trestní rejstřík, příjem ze zaměstnání apod. ani nejsou vylučování žadatelé, kterým byl v minulosti nájem bytu ukončen	<b>NE</b>	
<b>Domácnosti s dluhy nejsou vyloučeny z přístupu k bydlení</b>		
8. Dluhy žadatele vůči obci/NNO nejsou při hodnocení na újmu žadateli NEBO  Řešené dluhy žadatele vůči obci/NNO (uzavřené splátkové kalendáře apod.) nejsou při hodnocení na újmu žadateli NEBO Bagatelní dluhy nejsou při hodnocení žádosti vůbec zohledňovány (poplatky za psy, popelnice apod.)	<b>NE</b>	<b>NE</b>
<b>Vstup do bydlení je umožněn i bez trvalého pobytu v obci</b>		
9. Místo trvalého pobytu není pro hodnocení žádostí relevantní NEBO Domácnosti, které v obci skutečně bydlí a mají k ní jasnou vazbu (např. školní docházka dětí, evidence uchazečů o zaměstnání apod.) jsou hodnoceny stejně, jako domácnosti s trvalým pobytem v obci. Doba, po kterou mají domácnosti mít vazbu, není delší, než jeden rok.	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
<b>Vstup do bydlení není omezen finanční nebo obdobnou bariérou</b>		
10. Uzavření smlouvy není podmíněno zaplacením poplatku ani úhradou dluhu po předchozím nájemníkovi	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
11. Smlouva nepožaduje po nájemníkovi provedení rekonstrukce, uvedení bytu do obyvatelného stavu apod.	<b>ANO</b>	
12. Jistota (kauce) není při uzavření nájemní smlouvy požadována NEBO	<b>ANO</b>	





Jistota (kauce) je vybírána, ale je pokryta z dávky mimořádné okamžité pomoci NEBO		
Jistota (kauce) je vybírána, ale je rozložena do nízkých měsíčních splátek, které zvládají domácnosti platit NEBO		
Jistota (kauce) je odpuštěna domácnostem, které ji nemohou zaplatit		
<b>Nabízené bydlení je dostatečně stabilní a přiměřené</b>		
13. Domácnosti standardně získávají nájemní smlouvu s délkou trvání alespoň jeden rok	<b>NE</b>	
14. Pokud domácnost neporušuje podmínky nájemní smlouvy, je s ní nájem prodlužován. Tento postup je ukotven ve schválených pravidlech	<b>ANO</b>	
15. V případech, pokud uzavření nájemní smlouvy brání problém na straně klienta (např. dluhy vůči dodavatelům energií), je s ním uzavřena podnájemní smlouva	<b>NE</b>	<b>NE</b>
16. Nájem a další náklady na bydlení jsou přiměřené a mohou jej hradit i domácnosti odkázané na dávky (příspěvek na bydlení)	<b>ANO</b>	
17. Byty jsou poskytovány ve standardním udržovaném stavu bez závad, mají koupelnu, WC, kuchyňskou linku	<b>NE</b>	
18. Byty jsou lokalizovány mimo segregovanou lokalitu	<b>NE</b>	
<b>Problémy jsou řešeny pomocí sociální práce</b>		
19. Při zjištění případných problémů v bydlení (zejména neplacení, narušování soužití, poškození bytu) je k dispozici pomoc sociálního pracovníka.	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>
20. Informace o předchozích problémech v bydlení jsou využity pro nastavení režimu platby za bydlení (zvláštní příjemce nebo přímá úhrada dávky), intenzity podpory pomocí sociální práce apod.	<b>ANO</b>	

**Celkové skóre:**

**Dimenze: 4/7, Kritéria: 12/20**





## Příloha 2: Formulář kompletních jádrových indikátorů v oblasti bydlení

### Bydlení: lokální indikátory



Klíčový problém	Indikátor	Stav k xx.xx.xx	Zdroj
a) Vysoký počet domácností v nestandardním bydlení	1. Počet příjemců a společně posuzovaných osob dávek na bydlení v azylových domech, ubytovnách, rekreačních objektech, jiných než obytných prostorech		Úřad práce
	2. Počet obyvatel žijících v nevhodných bytech		vstupní analýza
b) (Přijatelnost) nevyužití bytového fondu pro komunitu	3. Celkový počet obecních bytů/z toho dlouhodobě neobsazených/z toho využitelných pro CS		obec (majetkový odbor, správce bytů)
	4. Počet nově obsazovaných bytů celkem/z toho pro CS		obec (majetkový odbor, správce bytů)
c) Nevhodná pravidla obsazování bytů nebo jejich nevyužívání	5. Existence pravidel pro přidělování obecních bytů		ad hoc šetření
	6. Počet případů obsazení bytu rozhodnutých v souladu s pravidly/počet rozhodnutí na základě výjimky z pravidel		ad hoc šetření
	7. Vyhodnocení pravidel (podmínky pro uchazeče, pravidla pro výběr/prioritizaci) dle <u>check-listu sociálního bydlení</u>		ad hoc šetření
d) Nedostatečné využívání bytů od jiných vlastníků	8. Počet sociální bytů pro CS ve vlastnictví obce/NNO/soukromých vlastníků		ad hoc šetření
	9. Analýzy potenciální nabídky sociálního bydlení od jiných vlastníků		ad hoc šetření
e) Obavy cílové skupiny ze změny (různé dimenze)	10. Obavy ze ztráty podpory sousedů		ad hoc šetření
	11. Obavy ze ztráty ekonomických příležitostí v lokalitě		ad hoc šetření
	12. Obavy z vnímání/hodnocení ze strany majority		ad hoc šetření
f) Podcenění významu podpory pro cílovou skupinu	13. Nabídka podpůrných služeb bydlení v SVL a v celé komunitě		kapacity poskytovatelů dle registrace na základě <u>check-listu</u> pro podpůrný program
	14. Míra využití podpory CS		ad hoc šetření, podíl cílové skupiny <u>benefitující</u> ze zapojení do programu
g) Neznalost způsobu žádosti o podporu	15. Počet přihlášek z CS do programů bydlení		ad hoc šetření
	16. Znalost programů mezi domácnostmi v CS		ad hoc šetření
h) Nedůvěra k ostatním aktérům	17. Zkušenost s pomocí CS a její efektivitou		ad hoc šetření
	18. Počet odmítnutí vstupu do programů bydlení ze strany domácností v CS		ad hoc šetření
	19. Důvody odmítnutí vstupu do programů bydlení		ad hoc šetření
i) Nevhodná struktura výdajů (drahé bydlení)	20. Srovnání nákladů na <u>substandardní</u> bydlení s normativními náklady a s místně obvyklými náklady		ad hoc šetření