



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Aktuální aktivity Agentury v Chomutově

Odbor pro sociální začleňování (Agentura)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Autor: Jana Hronová, Pavel Vermach

Datum: 28. června 2021



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Agentura
pro sociální začleňování



Struktura prezentace

1. Výchozí stav
2. Motivace – snížení výskytu negativních jevů
3. Zkušenosti s posílením vlivu města na bytový fond
4. Výskyt rizikových míst
5. Další možnosti zmírnění příčin negativních jevů
6. Širší souvislosti



1. Výchozí stav

- Aktuální struktura vlastnictví
 - celkový počet bytů na území města cca 22.800
 - počet bytů ve vlastnictví města nebo akciové společnosti plně vlastněné městem 1.712
 - podíl přímého a nepřímého vlastnictví města 7,6%

- Podklady
 - Vstupní analýza Chomutov 2016
 - Strategický plán sociálního začleňování statutárního města Chomutova pro období 2017-2020

- Zaměření péče města v oblasti bydlení
 - realizace sociálního bydlení
 - rozšiřování bytového fondu ve vlastnictví města v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP)
 - pomoc SVJ



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

1. Výchozí stav

- Pověřený útvar veřejné správy
Odbor sociálních věcí Magistrátu města Chomutov
- Odborná podpora, rozvoj sociální oblasti
Centrum komunitního plánování
- Správa, údržba a poskytování nemovitostí, bytových i nebytových prostor
Chomutovská bytová a.s.



2. Motivace – snížení výskytu negativních jevů

- **Spekulativní trh s byty**
 - výkup bytů v SVJ fyzickými osobami nebo soukromými společnostmi
 - migrace sociálně vyloučených osob z jiných regionů do Chomutova a v lokalitách města
 - vysoké nájemné
 - dluhy pronajímatelů ve fondech oprav SVJ a v úhradách za energie
 - překážky ve vzdělání a v poskytování zdravotní péče v rodinách spojených s migrací



2. Motivace – snížení výskytu negativních jevů

- Předluženost obyvatel
 - vysoký počet exekucí
 - nárůst počtu exekucí (obchod s dluhy)
 - zaměstnání sociálně slabých v černé ekonomice a v zahraničí



3. Zkušenosti s posílením vlivu obce na bytový fond

- Výkupy sociálních bytů
 - ekonomický a společenský efekt
 - zaměření na sídlištní byty
 - výhodnost programu (rozptýlenost sociálních bytů, „protiváha“ spekulativnímu trhu, finanční dostupnost)
 - politická srozumitelnost a podpora veřejnosti
 - krátkodobý i dlouhodobý význam (omezení negativních jevů, podpora starousedlíků, zajištění bydlení potřebným)



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

3. Zkušenosti s posílením vlivu obce na bytový fond

- Aktuální stav výkupů a perspektivy
- Poskytovaná sociální práce
- Podmínky IROP - problematika udržitelnosti



4. Výskyt potenciálně rizikových míst

- Potenciálně riziková místa
význam jejich identifikace
- Indikátory
 - údaje o vlastnících bytových jednotek
 - údaje o příspěvcích a doplácích na bydlení
- Zdroje informací
 - katastr nemovitostí
 - úřad práce



4. Výskyt potenciálně rizikových míst

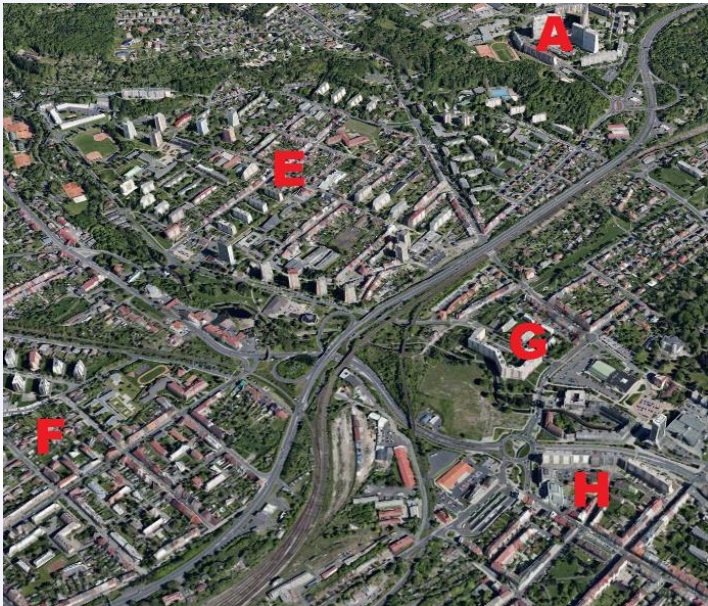
- Rozsah analýzy:
 - sídliště Březenecká, Kamenná, Zahradní, Písečná
 - východní oblast centrální části města
- Sjednocování vlastnictví výkupem bytů fyzickými a právníckými osobami
 - v rámci jednotlivých budov
 - izolovaně v budovách napříč územím



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

4. Výskyt potenciálně rizikových míst

Severovýchodní část
vnitřního města



Sídlíště Březenecká, Kamenná, Zahradní,
Písečná



4. Výskyt potenciálně rizikových míst

- Vyhodnocení

Počet osob vlastnících více než jeden byt 25 (v celé sledované oblasti)

Četnost bytů ve sjednoceném vlastnictví viz tab. Počet bytů/vlastníků

Počet bytů	Počet vlastníků
74	1
30	1
24	1
21	1
14	1
12	2
11	3
10	2
8	1
7	4
5	2
4	1
3	5

ulice	blok	pč	čp	jednotka	vlastník	podíl	PnB 2.pol./2020	DnB 2.pol./2020
17. listopad	4399	4781.3	4399					
Dřínovská	4556-59	4801/4-8	4556	4		357/51491		
			4557	23		623/51491		
			4557	6		629/51491		
17. listopad	4562-67	4801/2-6	4562	1		627/79044		
			4563	16		354/79044		
			4563	3		584/79044		
			4564	15		584/79044		
			4564	6		627/79044		
			4565	19		355/79044		
			4566	10		353/79044		1 příjemce
			4567	4		353/79044		1 příjemce
			4567	16		348/79044		
			4567	17		625/79044		
Dřínovská	4580-83	4801/20-23	4581	24		618/54938		
			4582	18		638/54938	2 příjemci	3 příjemci
			4582	21		640/54938		2 příjemci
	4590-95	4801/24-29	4590	20		350/81531		
			4593	14		350/81531	1 příjemce	
			4594	5		351/81531	1 příjemce	1 příjemce
			4594	23		351/81531		
			4595	6		594/81531	1 příjemce	
			4595	8		350/81531		
			4595	19		617/81531		
			4595	23		350/81531		
17. listopad	4601	4801.10	4601					
	4608-13	5404/17-22	4609	5		6207/751643		
			4610	1		6201/751643	1 příjemce	
			4610	21		6201/751643		
			4612	2		5992/751643		
			4612	23		5992/751643		
			4613	6		5760/751643	1 příjemce	
			4613	21		5760/751643		
	4614-15	5404/11. 12	4614					
	4625-28	5404/13-14	4625-26					
		5404/15-16	4627-28	9		24/1000		
Kyjická	4634-38	4801/14	4634					
		4801/194						
	4801/48	4649		1		648		
				2		374		
				3		809		

Z kumulace vlastnických vztahů
Vyplývají potenciálně rizikové
adresy



5. Možnosti zmírnění negativních jevů

- Snížení poptávky po bydlení nabízeném „obchodníky s chudobou“ rozšířením alternativní nabídky bydlení za dostupnou cenu
 - rozšíření bytového fondu ve správě města
 - participace města na „garantovaném bydlení“
 - řešení pro osoby bez přístřeší



5. Možnosti zmírnění negativních jevů

- Zlepšení životních podmínek osob zneužívaných pro financování bydlení z prostředků hmotné nouze za nepřiměřenou cenu
 - všeobecné zvýšení standardu bydlení (uplatnění vlivu města na zkvalitnění bytového fondu) - snížení ochoty přijímat substandardní bytové podmínky
 - technická řešení bytové situace doprovázet péčí o vzdělávání, oddlužení, nezaměstnanost apod.



5. Možnosti zmírnění negativních jevů

▪ Nepřímá regulace

- Snížení výskytu nežádoucích sociálních jevů plošnou restrikcí
 - vyhlášení bezdoplatkové zóny v roce 2018
 - plošný postih všech občanů v hmotné nouzi (i těch, kteří se na nežádoucích jevech nepodílejí a doplatky na bydlení nutně potřebují)
 - vyhodnotit přínosy a dopady s odstupem tří let a dle výsledku opatření případně upravit
- Optimalizace výše nájemného na základě doporučení
 - na doporučení založené dialogu zúčastněných stran (dohoda mezi zástupci nájemců a nájemníků)



6. Širší souvislosti

- **Podmínky pro vyplácení podpory v hmotné nouzi**
 - zpřísnění podmínek dle aktuálního poslanceckého návrhu novely Zákona o hmotné nouzi (sněmovní tisky 290 a 652)
 - v případě schválení tisků v současné podobě lze očekávat dopad i na občany v hmotné nouzi v Chomutově
- **Problematika snižování počtu obyvatel**
 - uvolňování bytových kapacit jako významný faktor bytové politiky do budoucna
 - vysoké náklady na údržbu veřejné infrastruktury vzhledem k poklesu příjmů měst a potřebě řízené adaptace na nižší počet obyvatel



6. Širší souvislosti

- Působnost v oblasti bydlení
 - dlouhodobá diskuze o sociálním a dostupném bydlení a aktivnější roli státu a krajů v této oblasti
 - možnost vytvoření krajského fondu na podporu dostupného bydlení

- Možnost zapojení jiných zdrojů
 - Koordinovaný přístup k soc. vyloučení (KPSV+)
 - Státní fond podpory investic
 - Rozvojová banka Rady Evropy



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Děkujeme za pozornost!

Jana Hronová
Pavel Vermach