

**PODKLADOVÁ ANALÝZA PRO FORMULACI KONCEPCE
BYDLENÍ MĚSTA MĚLNÍK**

Kateřina Ptáčková, Veronika Frantová

**Zadavatel: Agentura pro sociální začleňování, město Mělník
Praha, prosinec 2012**

Obsah

1. Úvod	3
1.1. Cíle studie	3
1.2. Zdroje dat.....	3
1.3. Vymezení sociálního bydlení, povinností a možností obce v bytové oblasti.....	3
2. Popis situace na trhu s bydlením v Mělníku v kontextu rozvoje města	6
2.1. Bytový a domovní fond	6
2.2. Náklady na bydlení	10
2.3. Bytová politika města.....	15
2.3.1. Byty se smluvním nájemným	16
2.3.2. Tzv. startovací byty.....	17
2.3.3. Obecní byty ve Spomyšli a Horních Počaplech	20
2.3.4. Nástroje prevence zadlužování.....	20
2.4. Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny	22
2.4.1. Ubytovny	22
2.4.2. Pobytové sociální služby	23
2.4.3. Domy s pečovatelskou službou	25
3. Přehled bytových potřeb cílových skupin	28
3.1. Příjemci sociálních dávek	29
3.2. Domácnosti starobních důchodců	33
3.3. Domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných	38
3.4. Domácnosti samoživitelů (samoživitelek).....	42
3.5. Domácnosti tvořené nekvalifikovanými pracujícími	43
3.6. Obyvatelé sociálně vyloučených lokalit	44
3.7. Ostatní	49
4. Shrnutí – aktuálně dostupné a chybějící kapacity.....	52
5. Návrhy možných opatření v oblasti bydlení na straně města	53
5.1. Příprava bytové politiky	53
5.2. Opatření v rámci stávající bytové infrastruktury	54
5.3. Dlouhodobá opatření.....	59
PŘÍLOHY	62
(1) SHRnutí	62
(2) PASPORTIZACE UBYTOVEN.....	62
ZDROJE	84

PODĚKOVÁNÍ

Autorky zprávy děkují za ochotu a spolupráci všem, kteří se na vzniku studie podíleli, zejména pak respondentům výzkumu, pracovníkům jednotlivých odborů Městského úřadu a organizačních složek města Mělník, Úřadu práce Mělník, obyvatelům sociálně vyloučených lokalit a provozovatelům ubytoven. Odpovědnost za výsledek studie nesou její autorky.

1. ÚVOD

1.1. Cíle studie

Zadání studie vzniklo na základě spolupráce Agentury pro sociální začleňování a města Mělník. Analýza se soustředí na možnosti bytové politiky města, jež by napomohly efektivnímu předcházení negativních jevů spojených s procesem sociálního vyloučení.

Navrhované řešení sleduje 5 hlavních cílů:

- 1) Pasportizace stávajících ubytovacích a bytových kapacit na území města a popis jejich fungování
- 2) Analýza dostupnosti bydlení na otevřeném trhu s ohledem na kategorie obyvatel ohrožené vyloučením
- 3) Identifikace a hrubá kvantifikace kategorií obyvatel ohrožených ztrátou bydlení, popř. vyloučených z otevřeného trhu s bydlením a bez domova.
- 4) Zmapování migračních trendů sociálně znevýhodněného obyvatelstva na území Mělnicka.
- 5) Navržení možných opatření v oblasti bydlení na straně města

1.2. Zdroje dat

Pro analýzu byla využita především následující data (seznam písemných pramenů viz str. 61):

(a) existující relevantní dokumenty – výsledky dosavadní činnosti Agentury pro sociální začleňování v lokalitě, další podstatné dokumenty týkající se přímo zkoumané lokality (strategický plán rozvoje města, interní dokumenty městského úřadu), obsahově relevantní dokumenty týkající se problematiky sociálního bydlení v obdobných lokalitách.

(b) polostrukturované rozhovory – realizovány byly rozhovory s téměř čtyřiceti relevantními aktéry, zejména (1) zástupci a zástupkyněmi místní samosprávy a vedení města Mělník, Spomyšl a Horní Počaply, (2) pracovníky a pracovníci městského úřadu (zejména odbor sociálních věcí a zdravotnictví, odbor výstavby a rozvoje, oddělení správy majetku a služeb, terénní sociální pracovnice) a relevantních organizačních složek města (Centrum seniorů Mělník, Služby prevence), (3) Úřadem práce Mělník, (4) majiteli/provozovateli ubytoven, (5) obyvateli sociálně vyloučených lokalit, (6) dalšími poskytovateli sociálních služeb a majiteli realitních kanceláří. Rozhovory byly vedeny podle předem vytvořených osnov. Osobní rozhovory byly v řadě případů doplňovány další e-mailovou a telefonickou komunikací.

(c) dostupná kvantitativní data – relevantní kvantitativní data získaná od příslušných orgánů – Český statistický úřad, Městský úřad Mělník, Úřad práce Mělník, Ministerstvo práce a sociálních věcí. Data o cenách nájemného na volném trhu byla získána prostřednictvím vlastního šetření aktuální nabídky největších realitních serverů.

V závěru realizace byla pro větší relevanci navržených řešení a identifikaci rizik provedena **(d) skupinová diskuse s respondenty experty nad hlavními zjištěními z výzkumné fáze.**

1.3. Vymezení sociálního bydlení, povinností a možností obce v bytové oblasti

Význam pojmu sociální bydlení je poměrně neurčitý, sociální bydlení není samo o sobě sociální službou ve smyslu zákona o sociálních službách, a není vymezeno ani žádnou jinou zákonnou normou.¹ Pro vymezení tohoto pojmu zde použijeme definici, kterou představil ve

¹ V červenci roku 2011 přijala vláda svým usnesením č. 524 novou Koncepti bydlení ČR do roku 2020 (dále jen Koncepte bydlení). Nová Koncepte bydlení se mimo jiné zaměřuje na zvýšení dostupnosti bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením a osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení. Jedním z konkrétních úkolů je příprava návrhu komplexního řešení sociálního bydlení, jehož

své zprávě Štěpán Ripka (2012), když definoval sociální bydlení jako „*soubor nástrojů poskytujících pomoc domácnostem, jež by samostatně nebyly schopny uspokojit své bytové potřeby*“ (UNECE, CECODHAS, MMR, 2003). Členové těchto domácností jsou z definice osobami v nepříznivé životní situaci, čímž vstupují do režimu Zákona o sociálních službách. Argumentem pro takto širokou definici je možnost zahrnout do rámce sociálního bydlení i chudé vlastníky bytů či domů, kteří potřebují asistenci (což je přesně případ mělnických sociálně vyloučených lokalit).

V užším slova smyslu lze sociálním bydlením rozumět především **neziskové nájemní bydlení v nově postavených nebo stávajících bytech**. Byty jsou většinou (ne nutně) stavěny či rekonstruovány prostřednictvím dotací z veřejných zdrojů. Spravují je instituce veřejné správy, neziskové organizace, nebo – za určitých podmínek – též soukromí majitelé. Nájemné je v nich určitým způsobem regulováno pod úroveň tržních cen (reaguje na náklady spojené s údržbou a provozem daného bytu a/nebo ekonomické možnosti domácnosti), byty jsou přednostně určené domácnostem, které by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu (Lux 2002, Lux et al. 2004). Sociální byty je dle Ripky (2012) vhodné definovat „*způsobem užívání, nikoliv přes technické parametry*“. Vedle nájemního neziskového bydlení jsou významnou složkou sociálního bydlení také **dávky sociálního systému** určené na bydlení a **schémata usnadňující nízkopříjmovým domácnostem získat vlastnické bydlení** (Somogyi a Teller, 2011)². Ta mohou být, i v kombinaci s **podporou získání nájemního bydlení na komerčním trhu** s byty, obzvláště relevantní v obcích, které disponují malým objemem vlastního bytového fondu, jako je třeba Mělník.

Systém sociálního bydlení nemůže fungovat bez **návazných sociálních služeb**. Jedná se přitom jak o terénní sociální služby, včetně služby podpory samostatného bydlení³, tak o různé pobytové služby, z nichž některé již v současnosti v Mělníku fungují (azylové domy, chráněné bydlení, noclehárny, domy na půli cesty, ústavy sociální péče apod.). Klienti sociálního bydlení mají velmi různorodé a v čase proměnlivé potřeby i znevýhodnění.

Sociální bytová politika obce by v rámci komplexního a integrovaného přístupu měla vytvářet „*prostředí, které poskytuje specifickým cílovým skupinám podporu ve zlepšování jejich životních šancí*“ (UNECE, CECODHAS, MMR, 2003). V českém právním řádu jsou povinnosti obcí v této oblasti zakotveny v §35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., který stanoví,

plněním je pověřeno MMR a MPSV. Návrh komplexního řešení sociálního bydlení bude vycházet z institutu tzv. "bytové nouze". Ukotvení institutu "bytové nouze" v právním řádu a legislativní úprava postavení osob v bytové nouzi je v kompetenci MPSV. Vymezení osob, jimž bude stát za určitých podmínek poskytovat konkrétní sociální pomoc v oblasti bydlení, by se tedy mělo nově odvíjet od definice sociální situace, ve které se osoby nacházejí v důsledku neuspokojené bytové potřeby. Během plnění úkolů vyplývajících z Koncepce však došlo již k několika zásadním změnám a je tedy otázkou, zda a případně kdy bude právě toto opatření realizováno. Více viz <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Medialni-reakce/Reseni-socialniho-bydleni-nebude-formou-zakonu>

² Zde je na místě upozornit, že vlastnické bydlení může být pro nejnižší příjmové skupiny problematické např. z hlediska zajištění dostatečných prostředků na údržbu majetku, či z hlediska zvýšeného rizika jeho exekuce.

³ Služba obsahuje tyto základní činnosti: a) pomoc při zajištění chodu domácnosti, b) výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, c) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, d) sociálně terapeutické činnosti, e) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí (Zákon o soc. službách, § 43). Služba je v současné chvíli určena pouze osobám se zdravotním postižením. Ve vládní Strategii boje proti sociálnímu vyloučení je jedním z navržených opatření rozšíření cílové skupiny této služby i o osoby sociálně znevýhodněné. Zda a případně kdy k tomu dojde, není v tuto chvíli jasné.

že obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde přitom především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

Podle vyjádření kanceláře Veřejného ochránce práv ze zákona vyplývá, že *"obec sice podle zákona o obcích vykonává působnost v oblasti péče o bytové potřeby svých občanů; zákon však obci neukládá povinnost zajistit důstojné nebo vhodné ubytování pro všechny své občany. Obec by se měla v souladu s místními podmínkami zabývat řešením bytové situace svých občanů; obec však nemá přímo zákonnou povinnost vyřešit každou konkrétní situaci. Působnost obce je omezena pouze na občany obce, tedy zjednodušeně osoby, které mají v obci trvalý pobyt. Podle veřejného ochránce práv je důležité si uvědomit, že na tvorbě oněch místních předpokladů (v souladu s nimiž má obec uspokojovat potřeby bydlení občanů obce) se podílí především sama obec. Případná argumentace, že místní předpoklady nedovolují obci naplňovat funkci uspokojování potřeby bydlení občanů požadovanou po obcích zákonem, nemůže ospravedlnit nečinnost místních samospráv v této věci"* (viz <http://www.socialni-zaclenovani.cz/oblasti-podpory-bydleni>).

K naplňování tohoto závazku může obec využít všechny výše uvedené nástroje – spravovat v souladu s ním svůj bytový fond, zajišťovat dostupnost sociálních služeb, podporovat schéma usnadňující sociálně znevýhodněným skupinám získat vlastnické či komerční nájemní bydlení. Konkrétní návrhy v této oblasti přináší kapitola 5. Návrhy možných opatření v oblasti bydlení na straně města.

2. POPIS SITUACE NA TRHU S BYDLENÍM V MĚLNÍKU V KONTEXTU ROZVOJE MĚSTA

2.1. Bytový a domovní fond

Přestože v loňském roce proběhlo Sčítání lidí, domů a bytů (SLDB 2011), výsledky v podrobném členění až na úroveň jednotlivých měst jsou zatím bohužel dostupné jen na zcela základní úrovni (počet obyvatel, počet obydlených bytů). Při získávání podrobnější představy o domovním a bytovém fondu v Mělníku musíme tedy vycházet pouze z dat dostupných za město Mělník ze SLDB 2001. Na vývoj po roce 2001 můžeme usuzovat z informací od našich respondentů, zaznamenané bytové výstavby a z údajů SLDB 2011, týkajících se Středočeského kraje a územních celků s Mělníkem srovnatelné velikosti, které jsou již v tuto chvíli dostupné.

V roce 2001 se v Mělníku nacházelo 3 042 domů, z čehož 2 636 (87 %) bylo klasifikováno jako obydlené. 84 % obydlených domů tvoří domy rodinné, zbývajících 14 % domy bytové. Ve vlastnictví obce bylo v roce 2001 4,3 % domů. Většina domů byla postavena po roce 1946, průměrné stáří domů v roce 2001 bylo 49 let (51 u rodinných domů, 38 u bytových domů).

Tab. 1: Charakteristiky domovního fondu

Domy úhrnem		3 042	
z toho domy obydlené		2 636	
z úhrnu obydlených domů	rodinné domy		2 224
	bytové domy		359
	domy podle vlastnictví	soukromých osob	2 213
		obce, státu	147
		SBD	115
	domy postavené	do 1919	450
		1920-1945	618
		1946-1980	860
1981-2001		644	

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001

Co se týče bytového fondu, bylo v roce 2001 identifikováno 8 098 bytů, z čehož 7 377 bylo klasifikováno jako obydlené (91 %). 2 472 (33,5 %) obydlených bytů se nacházelo v rodinných domech, 4 835 (66 %) v domech bytových. Struktura bytového fondu se z tohoto hlediska v zásadě vůbec nezměnila od roku 1991. 302 neobydlených bytů se nacházelo v obydlených domech.

Tab. 2: Charakteristiky bytového fondu

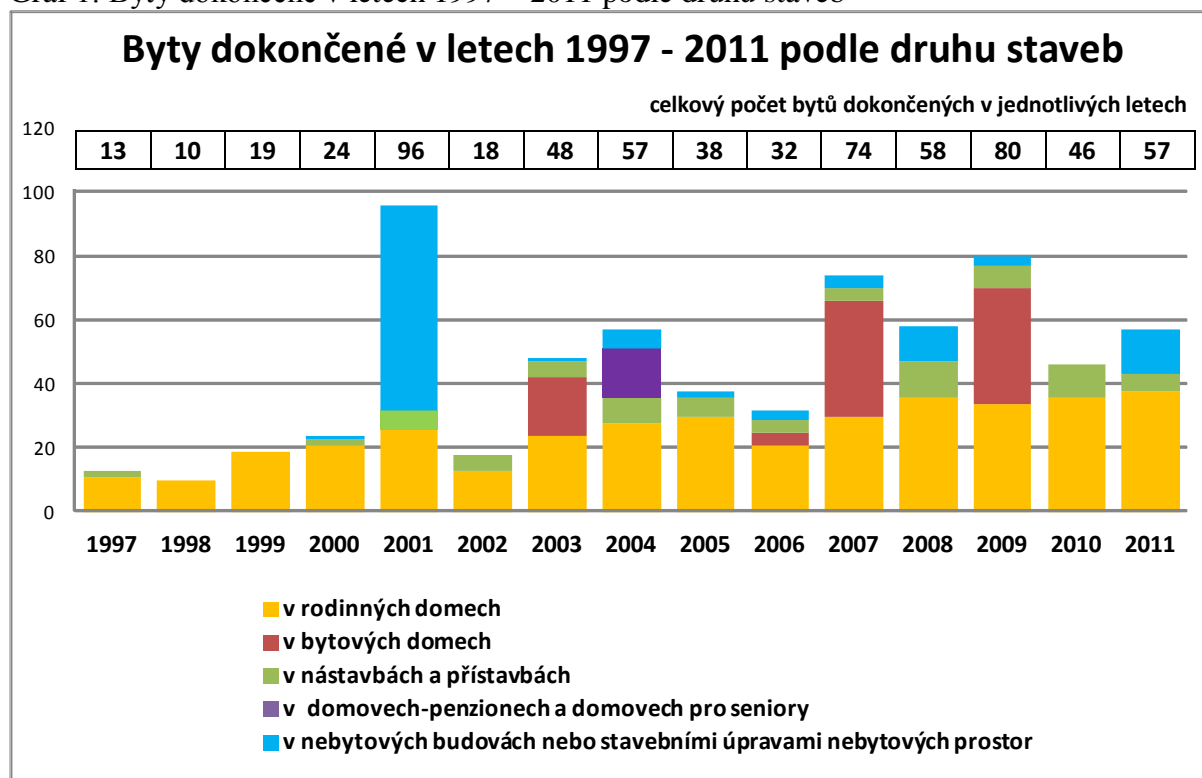
Byty úhrnem		8 098	
v tom	byty obydlené		7 377
	z toho	v rodinných domech	2 472
		v bytových domech	4 835
	byty neobydlené v obydlených domech		302
	byty neobydlené v neobydlených domech		419

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001

Podle známých výsledků SLDB 2011 bylo v roce 2011 v Mělníku 7 796 obydlených bytů, tzn. o 419 obydlených bytů více než v roce 2001. Na tomto vývoji se přičinila především nová bytová výstavba. Podle údajů ČSÚ bylo od roku 2001 do roku 2011 (tedy za posledních 11

let) v Mělníku postaveno více než 600 bytů. Ve více než polovině případů se jednalo o byty v rodinných domech (316 bytů), pouze 94 bytů bylo v bytových domech (poslední výstavba v roce 2009). Bytová výstavba byla výrazně intenzivnější než v předchozím desetiletí.⁴ Podle informací našich respondentů, a to jak z řad kompetentních úředníků a politiků, tak z řad pracovníků realitních kanceláří, není na mělnickém bytovém trhu nedostatek volných bytů. Ilustrovat to lze na příkladu soukromé výstavby bytových domů v centru města (ulice Bezručova), kterou realizovalo stavební družstvo SICOM. Tato společnost plánovala původně výstavbu osmi bytových domů s celkovým počtem 350 bytů. Stavba byla zahájena v roce 2005. Na základě aktuální poptávky na trhu byly nakonec realizovány domy pouze dva, každý s 36 byty (dokončeno v roce 2007 a 2009).

Graf 1: Byty dokončené v letech 1997 – 2011 podle druhu staveb



Zdroj: ČSÚ

Ve srovnání s velikostně odpovídajícími obcemi bylo v Mělníku v roce 2001 **méně malých bytů** – bytů s pouze jednou obytnou místností (tedy garsoniér, 1+0, 1+kk, 1+1). Konkrétně na celém obydleném bytovém fondu Mělníka tvořily 8,5 % (625 bytů), zatímco průměr v obcích s 10 000 – 19 999 obyvatel tvořil procent 14. Nejčastěji se v Mělníku vyskytovaly byty se dvěma či třemi obytnými místnostmi (2 551, resp. 3 066 bytů), průměrný počet obytných místností na byt byl 2,69. Průměrná velikost bytu byla v roce 2001 47,12 m² (oproti roku 1991 vzrostla o 2 m²). Jeden byt obývalo průměrně 2,6 osob. Naprostá většina bytů – 91 % – byla v roce 2001 zařazena mezi byty I. kategorie (v roce 1991 to bylo pouze 77 %). Z hlediska velikostních a kvalitativních charakteristik nelze ve výsledcích SLDB 2011 očekávat velké rozdíly oproti roku 2001.

⁴ Ze srovnání výsledků SLDB 1991 a SLDB 2001 vyplývá, že v mezidobí přibýlo v Mělníku necelých 200 obydlených bytů.

Pokud jde o **strukturu bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu**, nejvíce obydlých bytů se v roce 2001 nacházelo ve vlastním domě (29 %), poměrně hodně však bylo i bytů nájemních (24 %, drtivá většina v bytových domech) a družstevních (19 %). Více než polovina nájemních bytů (konkrétně 918 z 1 757) byla ve vlastnictví obce či státu. V osobním vlastnictví bylo pouhých 5 % bytů. Nutné je ještě dodat, že dalších 930 bytů (13 %, všechny v bytových domech) bylo ve vlastnictví „právnických osob za účelem privatizace“, jinými slovy, i těchto 13 % bytů bylo v době Sčítání v roce 2001 de facto nájemních.

Tab. 3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání a velikosti bytu

		SLDB 2001, Mělník ⁵		SLDB 2001 velikost sídla (počet obyvatel) 10 000 - 19 999	SLDB 2011 velikost sídla (počet obyvatel) 10 000 - 19 999
Obydlené byty úhrnem		7 377		361 119	385 218
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	2 154	29 %	27 %	27 %
	v osobním vlastnictví	367	5 %	17 %	27 %
	nájemní	1 757	24 %	29 %	23 %
	člena bytového družstva	1 407	19 %	19 %	13 %

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001, SLDB 2011

Z dostupných informací (výpovědi našich respondentů, webové stránky www.melnik.cz) vyplývá, že ve vlastnické struktuře bytového fondu došlo v letech 2001 – 2011 k zásadní proměně a to zejména díky proběhnuvší privatizaci městského bytového fondu. **Zhruba před pěti lety bylo ve vlastnictví města ještě cca 1 000 bytů, okolo roku 2000 (tedy přibližně v době SLDB 2001) vlastnilo město 2 500 bytů. V tuto chvíli je v majetku města pouze 156 bytů, z čehož ještě cca 6 bytů plánuje obec v nejbližší době prodat. Očekáváme tedy, že výsledky loňského SLDB ukáží, že došlo zejména k výraznému poklesu počtu nájemních bytů a bytů vlastněných právními osobami za účelem privatizace (v roce 2001 dohromady 2 687 bytů) ve prospěch bytů družstevních a bytů v osobním vlastnictví (resp. bytů členů SBD).**

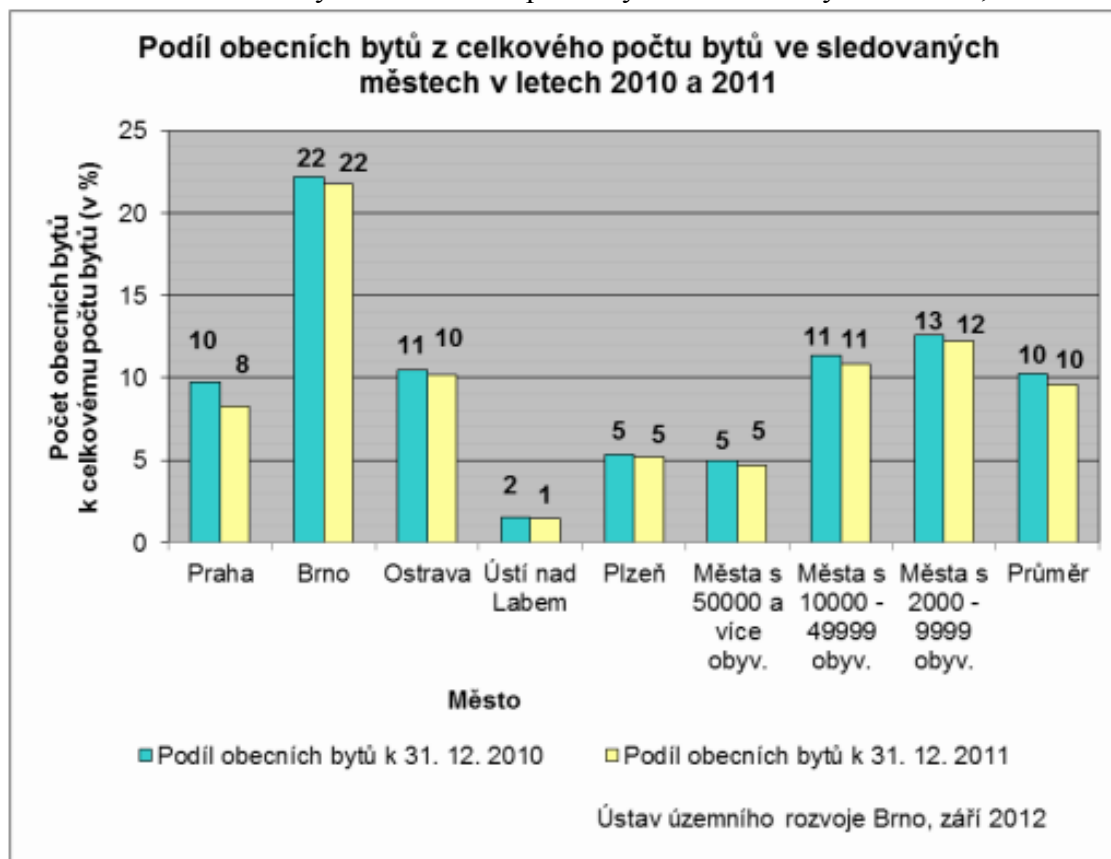
156 bytů, které v tuto chvíli město Mělník vlastní, odpovídá zhruba 2 % všech obydlých bytů v obci. Data ze SLDB bohužel neumožňují zjistit, jaká je v tomto ohledu situace u obcí České republiky jako celku a je nepochybné, že mezi obcemi existují z tohoto hlediska poměrně velké rozdíly. Určitou představu o celku můžeme získat alespoň z výběrového šetření, které realizuje již 13 let Ústav územního rozvoje pro MMR.⁶ Toto šetření ukazuje, že

⁵ Výsledky SLDB 2011 jsou dostupné do úrovně obcí s rozšířenou působností. ORP Mělník má z hlediska vlastnické struktury bydlení následující výsledky: byt ve vlastním domě 49 %, byt v osobním vlastnictví 14 %, byt nájemní 9 %, byt družstevní 20 %.

⁶ Údaje v obou grafech byly získány od následujících respondentů: v Praze – hodnocením údajů od 8 respondentů; v Brně – hodnocením údajů za celé město, které poskytl MMB; v Ostravě – hodnocením údajů od 12 respondentů; v Ústí nad Labem - hodnocením údajů od 4 respondentů; v Plzni – hodnocením údajů za celé město, které poskytl MMP; v ostatních městech – velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel – hodnocením údajů od 9 respondentů; v ostatních městech – velikostní kategorie od 10 000 do 49 999 obyvatel – hodnocením údajů od 14 respondentů; v ostatních městech – velikostní kategorie od 2 000 do 9 999 obyvatel – hodnocením údajů od 10 respondentů.

v obcích srovnatelné velikosti je 11%ní podíl obecních bytů. Mělník se dnes bohužel dostal z hlediska počtu městských bytů do obdobné situace, v jaké se nachází např. Ústí nad Labem, experty obecně považované za příklad obce s jedním z nejnižších procent obecních bytů vůbec.

Graf 2: Podíl obecních bytů z celkového počtu bytů ve sledovaných městech, 2010 a 2011



Zdroj: ÚÚR 2011, poznámka: počet obecních bytů byl srovnáván k celkovému počtu obydlených bytů dle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

Podle informací od relevantních respondentů **disponuje město v tuto chvíli několika pozemky, potenciálně vhodnými k výstavbě nájemního bydlení.** Jednou z těchto lokalit je okolí Bezručovy ulice, kde v nedávné době došlo k výše zmíněné bytové výstavbě (jako určitá rezerva byla uvedena také oblast sousedních zahrádek), další pozemky určené k bytové výstavbě jsou např. v okolí ulice Na Stráni (sousedství sídliště Slovany). Některé z dalších pozemků, např. na Podhoří, plánuje město prodat k soukromé výstavbě (zejména rodinných domů), řada pozemků k soukromé výstavbě byla již prodána, aniž by zatím byla výstavba zahájena. Město se bude účastnit dražby zadluženého objektu v lokalitě Na Staré cestě (viz níže). Pakliže by v dražbě uspělo, plánuje nemovitost zbourat. Tamní pozemek bude potenciálně využitelný k další výstavbě. Z inventarizace a pasportizace ploch pro podnikání a průmysl, kterou pořídil odbor výstavby a rozvoje v roce 2006, dále vyplývá, že k bytové výstavbě byl potenciálně využitelný také brownfield „cukrovar (AGA) severní plocha“, volný pozemek bez staré zátěže průmyslové činnosti, na okraji centrální zóny, s dobrou dopravní dostupností. Část pozemku však podle aktuálních informací od bytového odboru není k výstavbě vhodná vzhledem k plánované přeložce silnice I/9, na druhé části je plánována soukromá bytová výstavba (osmipodlažní bytový dům, probíhá projednání žádosti o změnu územního plánu). Naším cílem v tomto bodě není vytipovávat konkrétní rozvojové plochy, to by mělo být předmětem přípravy nového územního plánu, která se v těchto dnech zahajuje.

Cílem je poukázat na to, že město v současné chvíli určité pozemky, potenciálně využitelné k bytové výstavbě, vlastní, a zdůraznit nutnost jejich zachování právě k tomuto účelu do budoucna. Vedle pozemků vlastní město také řadu nebytových prostor (knihovny, školy, školky, kanceláře, restaurace, apod.), z nichž část je potenciálně využitelná k přestavbě na bytové domy. Podle informací od realitních kanceláří není ve městě žádný soukromý majitel většího bytového fondu (bytový dům) určeného k nájemnímu bydlení. Podle informací od zaměstnankyň Městského úřadu v Mělníku ale několik majitelů, kteří větší počet bytů pronajímají a s nimiž by potenciálně bylo možné navázat spolupráci, pokud jde o sociální bydlení, je. Je mezi nimi např. církve husitská a někteří další, jejichž nemovitosti jsou dnes využívány spíše k přechodnému ubytování (blíže viz 2.4.1. Ubytovny).

Spomyšl a Horní Počaply

Další dvě obce, jimž se v této zprávě věnujeme, jsou co do počtu bytů a domů výrazně menší než Mělník. V obci Spomyšl se dle SLDB 2011 nalézá 148 obydlých bytů (v roce 2001 to bylo 134). Naprostá většina těchto bytů se nachází ve vlastním domě, sama obec žádné byty nevlastní. V Horních Počaplech bylo v loňském roce sečteno 499 obydlých bytů (v roce 2001 to bylo 453). Vzhledem k velikosti obce se dá říct, že obec disponuje relativně rozsáhlým vlastním bytovým fondem. Podle informací starosty Horních Počapel vlastní obec v současné chvíli 44 bytů. **V Horních Počaplech** bylo v letech 2001 – 2011 vybudováno 45 bytů, z toho 29 bytů bylo dokončeno v roce 2012 (27 z těchto bytů vzniklo v původně nebytových prostorech), dalších 13 bytů je v rodinných domech. Vzhledem k tomu, že v obci bylo k roku 2001 zjištěno 453 bytů, jedná se o relativně intenzivnější výstavbu než v Mělníku. Ve **Spomyšli** bylo v posledních 11 letech dokončeno 6 bytů, z toho 4 v rodinných domech.

V obci Mělník se aktuálně nachází téměř 7 800 obydlých bytů. V posledních 11 letech proběhla poměrně intenzivní bytová výstavba (600 nových bytů). Ve více než polovině případů šlo o byty v rodinných domech (316 bytů). Podle dostupných informací nevykazuje v současné době mělnický realitní trh nedostatek volných bytů. Nejproblematictější se hledají nájemníci do větších bytů (3+1), největší zájem je naopak o byty malometrážní, s jednou obytnou místností. Právě jejich zastoupení v bytovém fondu Mělníka je ve srovnání s obcemi obdobné velikosti menší (8,5 % oproti průměrným 14 % ve stejně velkých obcích). Počet obecních bytů klesl od roku 2000 z cca 2500 na dnešních 156, což odpovídá zhruba 2 % všech obydlých bytů. Průměrný podíl obecních bytů v obcích srovnatelné velikosti je cca 11 %. Z nízkého počtu obecních bytů vyplývají poměrně úzké limity pro možnost realizace obecní bytové politiky. Město Mělník vlastní určité pozemky vhodné k bytové výstavbě a také řadu nebytových prostor. V Horních Počaplech je téměř 500 obydlých bytů, ve Spomyšli 148.

2.2. Náklady na bydlení

Nájemné v mělnických městských bytech se výrazně liší v závislosti na tom, o jaký typ bytu se jedná. **Nejnižší je nájemné v tzv. startovacích bytech a v domech s pečovatelskou službou (17,18, resp. 18,89 Kč/m²).** V tzv. povodňových bytech, tedy v bytech, které byly postaveny v roce 2003 **pro občany postižené povodněmi, je nájemné stanoveno ve výši 30,63 Kč/m².** **V bytech s regulovaným nájmem činí nájemné 68,41 Kč/m²,** což odpovídá cílové hodnotě měsíčního nájemného stanovené MMR pro Mělník a obdobně velké obce Středočeského kraje. Rokem 2012 končí možnost jednostranného zvyšování nájemného regulovaná státem, od příštího roku již bude třeba k dalšímu zvyšování nájemného dohody

mezi nájemcem a pronajímatelem. Poslední kategorií **městských bytů** jsou byty, na které se již v tuto chvíli nevztahují pravidla regulace nájemného, **nájemné je v nich tedy tzv. smluvní**. O konkrétní výši nájemného se rozhoduje pomocí **tzv. obálkové metody** (blíže k metodě pronájmu viz následující kapitola). Jedná se o dvě skupiny bytů, **byty v centru města a tzv. školní byty**, které jsou v budovách škol.

Tab. 4: Struktura bytů ve vlastnictví obce Mělník k listopadu 2012

Typ bytu	počet bytů	cena Kč/m ²	velikost bytů
Byty ve vzniklých společenstvích nebo jiné byty určené k prodeji	6		byty určené k prodeji
Byty v DPS ul. 17. listopadu 246 (centrum)	17	18,89	malometrážní byty
Byty v DPS ul. Sokolská 1058 a 1060 (Pšovka)	22	17,18	malometrážní byty
Byty v tzv. startovacích domech, ul. K Učilišti, č. p. 2653 a 2663 (Pšovka)	64 (2 x 32)	17,18	2+1, cca 50 m ²
Byty v tzv. povodňových domech, ul. Sokolská 3627 – 3629 (Pšovka)	18	30,63	různá velikost bytů
Nájemní byty s končícím regulovaným nájmem (v centru i na sídlištích)	4	68,41	různá velikost bytů
Tzv. školní byty s končícím regulovaným nájmem (v budovách škol)	3	68,41	různá velikost bytů
Tzv. školní byty se smluvním nájmem	7	smluvní, viz níže	různá velikost bytů
Byty se smluvním nájmem (v centru města)	15	smluvní, viz níže	6 x 2+1, 3 x 3+1, 1 x 4+1, 3 x 1+1, 2 x ?
Celkem	156		

Zdroj: vlastní šetření

Tab. 5: Výše nájmu v městských bytech v centru města (obsahuje pouze nájemce, kteří řádně platí nájemné)

Městské byty v centru města				
rok, od kdy pronajato	půdorys	velikost v m ²	výše aktuálně placeného nájmemného	nájemné Kč/m ²
2012	1+1	37,2	4 509	121
2012	1+1	41,72	4 500	108
2011	2+1	47,32	6 000	127
2007	2+1	61,7	4 918	80
2011	2+1	67,09	6 505	97
2012	1+1	72,43	5 505	76
2009	2+1	84,53	4 000	47
2010	4+1	85,12	7 000	82
2009	2+1	88,9	6 000	67
2010	3+1	109,35	9 500	87

Tab. 6: Výše nájmu v tzv. školních bytech

Tzv. školní byty				
2004	2+1	62,51	3 804	60
2009	2+1	57,00	3 990	70
2007	3+1	79,29	5 073	64
2010	3+1	65,90	4 674	71
2000	3+1	69,33	1 636	24

Výše nájemného v jednotlivých městských bytech se tedy výrazně liší. Celkové příjmy na nájemném od obyvatel představovaly v loňském roce (kdy město vlastnilo cca 200 bytů) 4.143.000 Kč. Výdaje na opravu a udržování dosáhly výše 2.888.000 Kč, na službách bylo uhrazeno 1.803.000 Kč. Za nájemné v bytech, které městu zůstaly jako zbytkové po privatizaci (nájemníci si byty neodkoupili, město se stalo členem sdružení), zaplatilo město příslušným Sdružením vlastníků bytových jednotek nájem ve výši 422.000 Kč (v bytech bydleli převážně dlužníci na nájemném, město tedy podstatnou část této částky od nájemníků nevybralo). Náklady na správu a údržbu obecních bytů stejně jako výše příjmů z jejich nájmu se pohybují pod úrovní průměru v ČR⁷.

Náš vlastní průzkum **komerčního trhu s byty** v Mělníku ukazuje, že průměrná cena za 1 m² bytu v **komerčním nájmu**, vypočtená na základě aktuální nabídky realitních serverů⁸, se pohybuje na úrovni cca **134 Kč/m²**. Podle informací z místních realitních kanceláří je trend v cenách komerčních nájmu nyní spíše mírně klesající. Nejproblematictější se hledají nájemníci do větších bytů (3+1), největší zájem je naopak o byty menší.

Výrazně vyšší cena za 1 m² je u menších bytů do 50 m² (v průměru 159 Kč na m²), nejnižší je naopak u bytů velkých nad 65 m² (v průměru 112 Kč na m²). Komerční nájmy se celkově pohybují od 5 000 do 10 000 Kč. Cena nájmu přitom nezahrnuje platby za služby a energie.⁹ Podle údajů Českého statistického úřadu činily náklady na služby a energie v bytech v sídlech srovnatelné velikosti s Mělníkem v průměru dalších cca 3 100 – 4 200 Kč (konkrétní částky se samozřejmě liší v závislosti na velikosti a kvalitě daného bytu a domácnosti).

⁷ „Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v roce 2011 ve srovnání s rokem 2010 mírně klesla, průměrná výše příjmů z nájmu obecních bytů naopak mírně vzrostla. Průměrná výše nákladů měst na správu a údržbu obecních bytů v roce 2010 činila 2 640 Kč/byt/měsíc a v roce 2011 se jednalo o částku 2 619 Kč/byt/měsíc; průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů v roce 2010 činila 3 495 Kč/byt/měsíc a v roce 2011 se jednalo o částku 3 511 Kč/byt/měsíc. Průměrná výše nákladů na správu a údržbu obecních bytů byla v roce 2010 i v roce 2011 nižší než průměrná výše příjmů získaných z nájmu obecních bytů, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma částkami se v roce 2011 oproti roku 2010 zvětšil.“ ÚÚR 2011

⁸ Cenová analýza je založena na datech z aktuální nabídky realitních serverů. Byl proveden dvojitý sběr nabídek z největšího realitního serveru srealty.cz (nabídky z 6. listopadu a 25. listopadu) a dále sběr nabídek z místních realitních serverů (Mělnická dražební a realitní, JS Reality, Realitní kancelář JUDr. Ondřej Šnajder, M&M Reality Mělník) k 25. listopadu. Po vyřazení duplicitních nabídek bylo do analýzy zařazeno 33 bytů, 11 v každé velikostní skupině.

⁹ Tato skutečnost je v některých případech z bytových inzerátů jen obtížně odvoditelná. Na základě předchozí zkušenosti jsme však v případech, kdy v inzerátu nebylo explicitně uvedeno, že cena zahrnuje i poplatky za služby, považovali tuto cenu za cenu bez poplatků. Cena vč. poplatků byla uvedena jen v 5 případech.

Tab. 7: Výše nájmů na volném trhu s byty

Velikost bytu	Průměrný měsíční nájem	Průměrná cena za m ²
1+1, 1+kk, garsonky, 2+kk (pod 50 m ²) (33 % bytů v nabídce)	6 200,-	159,-
2+1, 2+kk (50 m ² – 64 m ²) (33 % bytů v nabídce)	7 000,-	129,-
3+1 a větší (nad 65 m ²) (33 % bytů v nabídce)	8 600,-	112,-

Zdroj: vlastní šetření

Náklady na bydlení dle SILC 2011 (uvádíme zejména pro představu o nákladech na služby a energie):

Tab. 8: Výše nákladů na bydlení

Náklady na bydlení	Domácnosti bez pracujících členů v obcích 10 – 49 999 obyvatel (celá ČR)	Domácnosti s pracujícími členy v obcích 10 – 49 999 obyvatel (celá ČR)	Středočeský kraj (průměr za všechny obce v kraji)
celkem v Kč měsíčně/domácnost	4 388	5 525	4 987
z toho:			
nájemné	1 276	1 430	761
elektřina	909	1 330	1 673
plyn z dálkového zdroje	745	868	861
teplo a teplá voda	794	967	548
vodné a stočné	326	481	419
ostatní služby	241	332	272
tuhá a tekutá paliva	97	117	452
CELKOVÉ NÁKLADY NA SLUŽBY A ENERGIE	3 112	4 095	4 225

Zdroj: SILC 2011

Při posuzování dostupnosti bydlení pro jednotlivé cílové skupiny je v případě komerčního nájmu potřeba vzít v úvahu běžnou podmínku **zaplacení kauce** ve výši jednoho až tří nájmů (nejčastěji 2 – 3 nájem) a v případě zprostředkování bydlení realitní agenturou provizi ve výši půl až jednoho nájmu¹⁰.

V případě nákupu vlastního bytu osciluje cena vč. DPH a provize realitní agentury zhruba mezi 800 000 až 2 500 000 Kč za byt.¹¹ Průměrná cena za 1 m² se dle našeho výpočtu pohybuje okolo 21 600 Kč.¹² Cenová mapa Reality Aktualne.cz uvádí pro oblast Mělníka, měsíc únor 2012 (aktuálnější data nejsou dostupná), průměrnou cenu 22 100 Kč/m² a ukazuje

¹⁰ Nový občanský zákoník, který vstupuje v platnost 1. ledna 2014, umožňuje stanovit kauci ve výši až 6 měsíčních nájmů.

¹¹ Cenová analýza je založena na datech z aktuální nabídky realitního serveru sreality.cz ke dni 25. listopadu 2012. V nabídce bylo zaznamenáno celkem 122 bytů. Analýza cen nájmů ukázala, že nabídky na místních realitních serverech jsou až na zanedbatelné množství případů totožné s nabídkou serveru sreality.cz.

¹² Ceny se samozřejmě hodně liší podle kvality bytu a lokality. Nové bytové domy Bezručova – 29 000/m², plánováno bylo 23 500,-.

na klesající trend (meziroční pokles -7,22 %), (viz <http://reality.aktualne.centrum.cz/grafika/2011/10/10/cenova-mapa-bytu-v-cr/>).

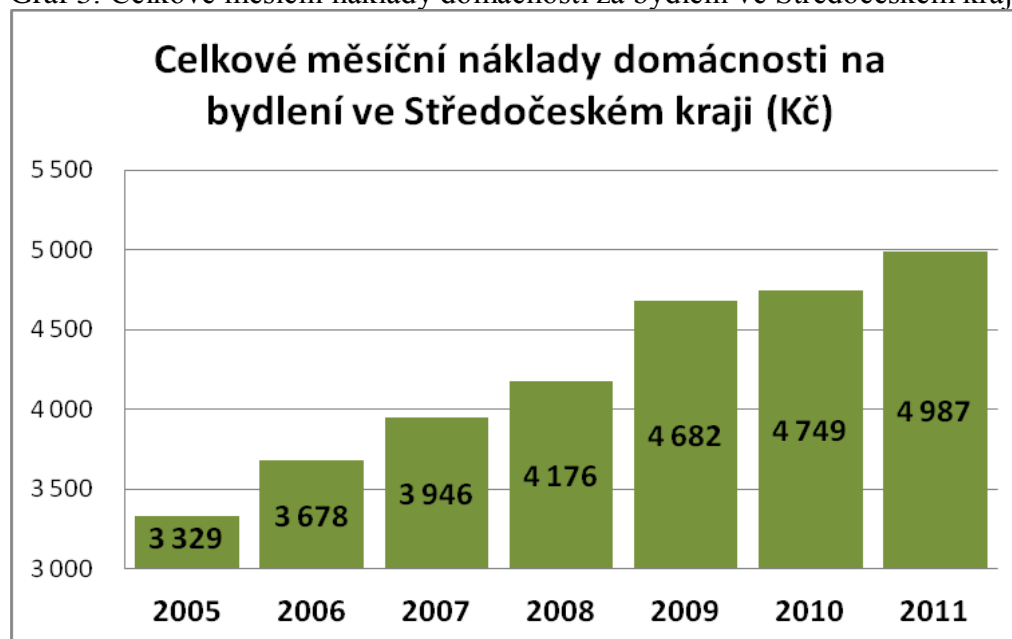
Tab. 9: Ceny bytů na volném trhu s byty

Velikost bytu	Průměrná prodejní cena	Průměrná cena za m ²
1+1, 1+kk, garsonky, 2+kk (pod 50 m ²) (32 % bytů v nabídce)	980 000,-	23.500,-
2+1, 2+kk (50 m ² – 64 m ²) (21 % bytů v nabídce)	1 180 000,-	21.200,-
3+1 a větší (nad 65 m ²) (47 % bytů v nabídce)	1 600 000,-	20.500,-

Zdroj: vlastní šetření

Celkové náklady na bydlení v posledních letech meziročně stoupají. Nárůst průměrných nákladů na bydlení ve Středočeském kraji ukazuje následující graf. Mezi lety 2005 a 2011 se náklady na bydlení zvedly o téměř 50 procent.

Graf 3: Celkové měsíční náklady domácnosti za bydlení ve Středočeském kraji



Zdroj: ČSÚ

Tento nárůst byl kompenzován vyššími průměrnými příjmy domácností. Ve výsledku tak domácnosti v průměru za celou Českou republiku vydávají za bydlení stále obdobné procento svých příjmů – mezi 16,1 – 17,3 %.¹³ V případě domácností důchodců se procentuální výdaj na bydlení pohybuje od 22 % v případě 2 a vícečlenných domácností až po 32 % v případě jednočlenných domácností. Ve sledovaném období ve Středočeském kraji vzrostl počet domácností s čistými příjmy pod úroveň životního minima. V loňském roce tvořily celkem 2,8 procenta ze všech středočeských domácností.

Vzhledem k typu bydlení, jímž se zde primárně zabýváme (tedy nájemní, nevlastnické bydlení), je však třeba si uvědomit, že v roce 2011 tvořilo průměrné čisté „nájemné“ ve

¹³ Od roku 2007 do roku 2011 lze pozorovat mírný, leč setrvalý nárůst: 16,1; 16,2; 16,5; 16,7; 17,3 %.

středočeském kraji pouhých 761,- (z celkových průměrných nákladů na bydlení 4.987,-). Pokud bychom se podívali na s Mělníkem velikostně srovnatelné obce, vidíme, že průměrné náklady na čisté nájemné se pohybují cca mezi 1.300,- až 1.400,- Kč měsíčně. Téměř 90 % středočeských domácností neplatí nájemné vůbec žádné, tržní nájemné se týká pouhých 6 % domácností, zbytek tvoří nájemné regulované. Vezmeme-li tedy v úvahu výši nájemného v komerčně pronajímaných bytech, je zřejmé, že zátěž pro rodinné rozpočty v případě domácností bydlicích v komerčně pronajímaných bytech může být až o desítky procent vyšší. Rozhodující vliv právního důvodu užívání bytu na podíl výdajů domácnosti na bydlení potvrzuje i analýza MMR („Vybrané údaje o bydlení 2011“). Ta uvádí, že vůbec nejvyšší zátěž představuje výdaj na bydlení pro domácnosti jednotlivců starších 65 let, kteří žijí v nájemním bydlení (zahrnuje jak komerční pronájmy, tak regulované či jiné nižší nájemné). V jejich případě představují výdaje na bydlení dle statistiky rodinných účtů v roce 2010 cca 35 % příjmů.

Běžné tržní nájemné se v Mělníku pohybuje od cca 110 Kč/m² u velkých bytů až po cca 160 Kč/m² u malých bytů, průměrná výše je okolo 134 Kč/m². Náklady v městských bytech jsou výrazně nižší. Nejnižší nájemné, 17,18 Kč/m², se vybírá v tzv. startovacích bytech, pod 20 Kč/m² se pohybují také nájmy v domech s pečovatelskou službou. Nejvyšší nájemné se vybírá v městských bytech v centru města, které jsou pronajímány tzv. obálkovou metodou. I v těchto bytech se však nájemné pohybuje pod úrovní nájemného tržního. Náklady na správu a údržbu obecních bytů stejně jako výše příjmů z jejich nájmu se v Mělníku pohybují pod úrovní průměru v ČR. Domácnosti ve středočeském kraji utratí za bydlení v průměru téměř 5 000 Kč měsíčně, tržní nájemné však hradí pouze 6 % z nich. Průměrná výše nájmu, kterou hradí domácnosti v obcích srovnatelné velikosti je cca 1 350 Kč měsíčně. Nejvyšší zátěž představují výdaje na bydlení pro domácnosti jednotlivců starších 65 let, kteří žijí v nájemním bydlení.

2.3. Bytová politika města

Město Mělník nedisponuje dlouhodobou strategií pro oblast bydlení. Má nicméně platný strategický plán z roku 2004 a v něm pro oblast bydlení vymezen cíl, aby město Mělník bylo v roce 2020 městem s „dostupným a důstojným bydlením“. Relevantním z hlediska sociálního bydlení je bezpochyby i cíl „rozvinutá síť dostupných a kvalitních sociálních služeb“. Za silnou stránku aktuální situace byly v roce 2004 označeny prostorové možnosti bytové výstavby, naopak za slabou absence některých sociálních služeb, např. azylového domu pro matky s dětmi. Tato slabina byla přetavena do podoby jednoho ze specifických cílů v oblasti bydlení („Výstavba nutného počtu sociálních bytů, azylových domů a ubytoven“) a také do jednoho cíle v oblasti sociálních služeb („Výstavba bezbariérových bytů a azylových zařízení“).

Během let 2004 až 2011 se podařilo dosáhnout poměrně zásadních úspěchů – azylový dům byl v letech 2009/2010 zrekonstruován náklady více než 12 milionů korun¹⁴, od roku 2012 funguje ve městě nově i Domov pro matky s dětmi (blíže k těmto bytovým kapacitám viz následující kapitola – „Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny – přehled kapacit“). Nebyla však realizována výstavba, ani nebyly jiným způsobem zajištěny v dokumentu též zmiňované „sociální byty“, tedy forma sociálního bydlení jdoucí nad rámec

¹⁴http://www.4tm.cz/ke-stazeni/reference/Projektovy_list-Rekonstrukce_azyloveho_domu_v_Melniku.pdf

bydlení azylového (krátkodobého), a to ani ve vazbě na plnění druhého specifického cíle, a sice „dokončení privatizace bytového fondu“.¹⁵ Z formulace dokumentu ostatně vyplývá, že v době jeho přípravy se neuvažovalo o tom, že by k sociálnímu bydlení bylo možné využít některé z bytů, které tehdy město vlastnilo (hovoří se zde pouze o vlastní výstavbě či stimulaci soukromé výstavby sociálního bydlení). Vzhledem k tomu, že městský bytový fond byl téměř bezezbytku zprivatizován či rozprodán, město se nyní ocitlo v situaci, kdy má jen omezenou možnost využít k realizaci městské bytové politiky svého vlastního bytového fondu a dlouhodobě se pravděpodobně neobejde bez nové bytové výstavby (či jiné formy zajištění bytového fondu určeného k nájemnímu bydlení). Naše šetření ukázalo, že tento problém si klíčoví hráči města velmi dobře uvědomují.

V zásadě všech 150 bytů, které si město plánuje ponechat ve vlastnictví, je v tuto chvíli obsazeno. Pokud se některý z bytů uvolní, je okamžitě zahájen proces pronájmu dalšímu nájemníkovi (rada rozhoduje vždy na svém nejbližším zasedání). Během jednoho roku je uvolněno a dále obsazováno okolo 30 bytů. Byty se nejčastěji uvolňují z důvodu uplynutí doby určité, na niž byla uzavřena smlouva. V městských bytech žije 308 lidí, průměrná obsazenost bytů je 1,96 osoby na byt.¹⁶ Problémy s přeplněností nejsou aktuální ani v jednotlivých případech. **Šest dalších výše zmíněných městských bytů se postupně rozprodává s tím, že jde o zůstatkové byty v privatizovaných domech a pro město je přílišnou zátěží tyto byty spravovat.** V několika z nich bydlí dlužníci na nájemném, kteří si ze sociálních důvodů nemohli byty odkoupit ani za zvýhodněné ceny. Ve chvíli, kdy se některý z těchto bytů uvolní, je nabízen k prodeji (nejvyšší nabídce). Byty jsou rozmístěné v různých částech města. Město původně privatizovalo, prodávalo, byty bytovým družstvům, posledních cca 200 bytů bylo pak na základě poptávky prodáno přímo do osobního vlastnictví.¹⁷

2.3.1. Byty se smluvním nájemným

Byty se smluvním nájemným jsou nabízeny tzv. **obálkovou metodou**. Jedná se především o 15 různě velkých bytů v centru města, které jsou podle informací od respondentů v horším technickém stavu (stále se však jedná o byty 1. kategorie, které nemají zásadní stavební závady). Oznámení o pronájmu bytu je vždy zveřejněno na internetu a na vývěsních deskách města. Zájemci jsou ke své žádosti povinni přiložit daňové přiznání (příp. potvrzení zaměstnavatele o výši dosahované mzdy za období jednoho kalendářního roku před podáním žádosti); sdělení, zda jsou příjemci sociálních dávek, příspěvků na děti vč. výživného; úředně ověřené čestné prohlášení, že nemají na území ČR ani na území ostatních členských států EU vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani jej neužívají právem odpovídajícím věcnému břemeni a nejsou nájemci jiného bytu obecního, družstevního ani služebního. Žadatelé také nesmí mít vůči pronajímateli žádné závazky po lhůtě splatnosti. Byty jsou pronajímány na různě dlouhou dobu, nejčastěji na dobu určitou jednoho roku (ale také např. na 5 let; v případě plnění podmínek je možné prodloužení smlouvy), v některých případech je stanoven maximální počet osob, které mohou v bytě žít. V nabídce bytu je vždy stanoveno minimální nájemné. Rozhodnutí o uzavření nájemní

¹⁵ Tzv. startovací byty byly nákladem více než 48 milionů rekonstruovány již v letech 2000 – 2003, tedy v době před přípravou strategického plánu, který konstatuje potřebu výstavby sociálních bytů.

¹⁶ Obsazenost je výrazně nižší, než kolik tvoří mělnický průměr 2,6 osoby na byt (dle SLDB 2001), ale toto může být dáno zejména velikostí městských bytů – převažují malometrážní DPS a startovací byty 2+1. Průměrný počet obytných místností v mělnických bytech je 2,7.

¹⁷ V pozdější fázi privatizace se objevily problémy s „překupnictvím“, kdy nájemci, kteří od města odkupovali byt za zvýhodněnou cenu, jej následně obratem prodávali třetím osobám. Město se tomuto snažilo bránit definováním podmínek zvýhodněného odkupu.

smlouvy činí rada města. Radní dávají přednost nejvyšší nabídce, teoreticky však mohou přihlédnout i k jiným skutečnostem. Touto tzv. obálkovou metodou je pronajato několik bytů ročně. Zájem není dle informací z bytového odboru příliš velký, na jeden byt je obvykle podáno okolo čtyř žádostí. Podle názoru respondentů tato situace souvisí jednak s výší nájmu (která je vyšší než u tzv. startovacích bytů, ale zároveň stále nižší, než jsou nájmy komerční, viz výše), jednak s (nižší) kvalitou bytů. Podle informací od našich respondentů nabízejí někteří žadatelé za byty vyšší nájmy, než jsou jejich aktuální příjmy (toto ověřuje bytový odbor). Nedovolené pronajímání bytů třetím osobám ani přepřívání bytů se v současnosti neobjevuje.

2.3.2. Tzv. startovací byty

Největší zájem, 10 i více žádostí o jeden byt, je o **tzv. startovací byty**. Jedná se o 64 bytů, které vznikly z původní „elektrárenské“ ubytovny. Prvními nájemníky byly obsazovány od 1. 7. 2001. Rekonstrukce bytů byla realizována i pomocí dotace z „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2000“ a nakládání s nimi tedy podléhá podmínkám této dotace. Základní podmínkou je, že objekt bude po dobu 20 let od kolaudace (2001) užíván k „trvalému nájemnímu bydlení občanů“, přitom nájemné v těchto domech nepřesáhne „výši věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných právních předpisů“.¹⁸ Bližší podmínky, např. nastavení konkrétních pravidel užívání či možnou dobu pronájmu, vlastní program nestanovuje. V roce 2000 nebylo v Programu podpory výstavby nájemních bytů stanoveno ani pravidlo omezující skupinu potenciálních nájemníků na nízkopříjmové skupiny (toto se změnilo od roku 2003¹⁹).

Tzv. startovací byty bývají často obsazovány ve větším počtu najednou, naposledy, v říjnu letošního roku, byla např. zveřejněna nabídka na 7 bytů. Byty jsou podle platných pravidel určeny pro **dočasné bydlení, maximálně na dobu 5 let, s cílem zajistit si během této doby prostředky na následné vlastní bydlení. Nájemné je z tohoto důvodu nastaveno velmi nízko, na úrovni 17,81 Kč/m²**. Výše nájemného se od roku 2001 nezměnila a je v tuto chvíli nižší, než kolik jako maximum připouští příslušné právní předpisy (čili, v případě zájmu by mohla být navýšena, aniž by byly porušeny podmínky dotace). Navzdory minimálnímu nájemnému se **ne ve všech případech daří dosáhnout „nastartování“ nájemníků tzv. startovacích bytů směrem k vlastnímu bydlení**. Podle našich respondentů **je v současné době funkce tzv. startovacích bytů smíšená, aniž by ale tato skutečnost byla patřičně reflektována pravidly** (a tedy se i systematicky a vědomě odrážela ve výběru nájemníků). Části nájemníků se po uplynutí 5leté doby opravdu daří pořídit si vlastní bydlení či pronajmout byt na otevřeném trhu. Mezi respondenty nepanuje úplná shoda na tom, kolik takových nájemníků je, což mimo jiné vyplývá i z toho, že toto není nijak systematicky sledováno. Je také otázkou, kolika z těchto nájemníků by se podařilo zajistit si bydlení na otevřeném trhu i bez 5leté doby „hájení“ ve startovacím bytě. Druhé části nájemníků se

¹⁸ § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ V roce 2003 doznal Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury zásadních změn. Byl zaměřen na výstavbu bytů pro příjmově vymezené osoby a na výstavbu technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Osoby jsou příjmově vymezeny jako:

a) samostatně žijící osoba, jejíž průměrný měsíční příjem v období šesti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem;

b) osoby s dalšími členy domácnosti, jestliže průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období šesti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem.

během 5leté lhůty nepodaří zajistit dostatečné zdroje k následnému udržení se na otevřeném bytovém trhu. **Někteří respondenti hovoří o tom, že tzv. startovací byty v řadě případů slouží k zajištění finančně dostupného bydlení na dobu určitou, bez „startovacího“ potenciálu.**

Platná pravidla pro uzavření nájemní smlouvy v tzv. startovacích bytech²⁰ stanovují pouze podmínky, jejichž splnění kvalifikuje případné zájemce se o byt ucházet (viz níže). Pravidla však žádným způsobem **nedefinují kritéria, na jejichž základě jsou žádosti jednotlivých zájemců porovnávány mezi sebou.** Bod IV. pravidel pouze umožňuje pronajímateli „vybrat žadatele, s nímž uzavře smluvní vztah, s přihlédnutím k jeho bytové potřebnosti a sociální a finanční situaci“, popřípadě všechny žadatele odmítnout. Pronajímatel však není na základě platných pravidel povinen k těmto skutečnostem přihlížet, je pouze oprávněn. K žádosti je např. potřeba doložit potvrzení o výši příjmu, není však řečeno, že by určitá výše zvýhodňovala či naopak znevýhodňovala žadatele. Pravidla zároveň opravňují pronajímatele „vybrat si z důvodu zvláštního zřetele hodného za nájemce bytu i občany, kteří nebudou splňovat kritéria podle těchto pravidel.“ Pravidla jsou zveřejňována jako součást aktuální nabídky volných bytů, jako samostatný dokument na webových stránkách města je nelze najít (v mezidobí tedy nejsou jednoduše dálkově dostupná).

Nájemcem tzv. startovacího bytu mohou být:²¹

a) manželé, pokud splňují tato kritéria
- alespoň jeden z manželů je občan ČR či občan ostatních členských států EU
- alespoň jeden z manželů měl trvalý pobyt nebo jde-li o občana ostatních členských států EU bydliště ve městě Mělník po dobu nejméně 12 měsíců před doručením návrhu
- nemají na území ČR ani na území ostatních členských států EU vlastnické ani spoluvlastnické právo k nemovitosti (bytovému domu, rodinnému domu, bytu), ani jej neužívají právem odpovídajícím věcnému břemeni a nejsou nájemci jiného bytu
b) rozvedená žena či rozvedený muž, pokud
- pravomocným rozsudkem soudu bylo určeno, že výlučným nájemcem bytu dosud společně užívaného bývalými manžely bude v období po rozvodu manželství druhý z manželů, nebo pokud bývalí manželé v období před rozvodem manželství neměli byt ve společném nájmu manželů
- jsou občany ČR či ostatních členských států EU a měli trvalý pobyt nebo jde-li o občana ostatních členských států EU bydliště ve městě Mělník po dobu nejméně 12 měsíců před doručením návrhu
c) svobodní či ovdovělí občané, pokud
- jsou občany ČR či ostatních členských států EU a měli trvalý pobyt nebo jde-li o občana ostatních členských států EU bydliště ve městě Mělník po dobu nejméně 12 měsíců před doručením návrhu
- nemají na území ČR ani na území ostatních členských států EU vlastnické ani spoluvlastnické právo k nemovitosti (bytovému domu, rodinnému domu, bytu), ani jej neužívají právem odpovídajícím věcnému břemeni a nejsou nájemci jiného bytu

²⁰ Pravidla pro uzavření smlouvy o nájmu bytu v domech čp. 2653 a 2663, v ulici K Učilišti v Mělníku, platná verze ze dne 9. 10. 2007

²¹ Pravidla pro uzavření smlouvy o nájmu bytu v domech čp. 2653 a 2663, v ulici K Učilišti v Mělníku, platná verze ze dne 9. 10. 2007

K žádosti se přikládají následující povinné přílohy:²²

Ověřená kopie smlouvy na některý ze spořicíh produktů k zajištění bydlení pro dobu po skončení nájemního vztahu.
Čestné prohlášení s úředně ověřeným podpisem, že žadatelé nemají na území ČR ani na území ostatních členských států EU vlastnické ani spoluvlastnické právo k nemovitosti (bytovému domu, rodinnému domu, bytu), ani jej neužívají právem odpovídajícím věcnému břemeni a nejsou nájemci jiného bytu .
Daňové přiznání, potvrzení zaměstnavatele o výši dosahované mzdy za období jednoho kalendářního roku před doručením návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu pronajímateli; tuto dobu je pronajímatel oprávněn prodloužit. (pozn. doplnění na základě informace od respondentky – manželé dokládají oba)

Další povinností nového nájemce je **zaplatit částku 30 000,- jako tzv. jistotu k zajištění vyklizení a předání bytu** pronajímateli po skončení nájmu bytu a dále složit peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu **ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a plnění** (vzhledem k výši nájemného a velikosti bytů se jedná o částku v řádu několika tisíc korun).

Během 10 let provozu tzv. startovacích bytů se pravidla pro uzavírání nájemních smluv již několikrát měnila. Změny se nejčastěji týkaly pravidla zakládajícího možnost prodloužení nájemní smlouvy (ale měnily se i jiné parametry, v minulosti byla např. podmínkou přítomnost dítěte v domácnosti, nyní se k této skutečnosti pouze „přihlíží“, formální podmínkou to již není). V tuto chvíli prodloužení nájmu za rámec 5leté lhůty možné není, ale pravidla jsou v těchto dnech opět měněna v tom smyslu, aby jednoleté prodloužení možné bylo (v minulosti byla možnost prodloužení i dvouletá²³). Nově nyní přibude také povinnost odhlašovat se po ukončení smlouvy z trvalého pobytu.

Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy v tzv. startovacích bytech činí rada města Mělník (stejně jako v případě všech ostatních městských bytů). Žádosti dostávají radní jako podklad k rozhodnutí týden až dva před vlastním jednáním. Bytový odbor v mezikase ověřuje některé uvedené skutečnosti, např. bezdlužnost. Sociální odbor se na výběru nájemníků žádným způsobem nepodílí.

Tzv. **školní byty** jsou v budovách škol (které patří městu), doporučení na uzavření nájemní smlouvy dává v jejich případě ředitel příslušné školy, konečné rozhodnutí, tak jako ve všech ostatních případech, dělá rada města. Byty mají společné účty za služby se školami a jsou proto i z tohoto důvodu využívány především pracovníky jednotlivých škol.

Dalších **18 městských bytů** bylo vystavěno po povodni v roce 2002. Byty byly pronajaty občanům, kteří byli **postiženi následky povodní** (z větší části obyvatelé městských povodněmi zničených bytů), nájemní smlouvy jsou až na jednu výjimku uzavřeny na dobu neurčitou.

²² Pravidla pro uzavření smlouvy o nájmu bytu v domech čp. 2653 a 2663, v ulici K Učilišti v Mělníku, platná verze ze dne 9. 10. 2007

²³ V roce 2008 uvedl tehdejší starosta pro Mělnický deník, že zkušenosti s prodloužováním nájmu nejsou dobré, někteří nájemníci žádají o prodloužení i po uplynutí dvou prodloužených let. Toto město odmítalo mimo jiné i s poukazem na podmínky dotace (http://melnicky.denik.cz/zpravy_region/ze-startovacich-bytu-v-melniku-socialni-neudelame.html). Jak jsme ale uvedli výše, podle nám dostupných podkladů je nájemní bydlení dlouhodobého charakteru v souladu s dotačními podmínkami.

Správou **39 bytů v domech s pečovatelskou službou** se zabývá sociální odbor. Věnujeme se jim v následující kapitole Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny – přehled kapacit.

Městské byty spravuje již řadu let firma **Koncept FAST**²⁴ (www.konceptfast.cz). Firma se kromě vlastního pronájmu bytů stará také o měření a rozúčtování tepla a vody, zajišťuje také rekonstrukce městských bytů. Rekonstrukce probíhají většinou mezi jednotlivými pronájemci, návrh vytváří firma Koncept FAST, k návrhu se vyjádří bytový odbor a rozhoduje o něm rada města.²⁵ Na financování rekonstrukcí jsou účelově vázány prostředky z pronájmů bytů. Kromě městských bytů pak spravuje firma také řadu zprivatizovaných bytů v Mělníku (bytových družstev, sdružení vlastníků). Podmínky a z nich plynoucí výhody spolupráce s firmou nebyly již delší dobu vyhodnocovány (pravděpodobně nebyly přehodnoceny od doby, kdy došlo k masové privatizaci), respondenti spolupráci na základě své vlastní zkušenosti hodnotí jako uspokojivou, bezproblémovou a zaběhnutou.

2.3.3. Obecní byty ve Spomyšli a Horních Počaplech

Obec Spomyšl žádnými městskými byty nedisponuje. Jedná se o malou obec, kde zcela převažuje rodinná zástavba. Obec Horní Počaply vlastní 44 obecních bytů, z toho 9 bytů je určeno pro nízkopříjmové nájemníky. Nájem je ve všech bytech stejný, pohybuje se okolo 40 – 50 Kč/m². Kapacita je podle starosty obce dostatečná, zájemci o byt nejsou nuceni čekat na přidělení dlouho. Obec nevede pořadník, nicméně ve chvíli, kdy se byt uvolní, předává tuto zprávu těm, o nichž ví, že mají o byt zájem. Žádost se podává na formuláři, který je možné získat na obecním úřadě. Žadatel musí být občanem obce, doložit čestné prohlášení, že nemá vůči obci žádné finanční či jiné závazky po době splatnosti a také že nevlastní žádný jiný byt či dům (či vlastní pouze formálně, ale nemůže využívat). V případě bytů pro nízkopříjmové skupiny (byty dotované z Programu podpory výstavby nájemních bytů) je třeba doložit také doklad o výši příjmů za období 6 měsíců.²⁶ Podle slov starosty se přiděluje přibližně jeden městský byt ročně, žádosti posuzuje sociální komise. Smlouva se uzavírá na dobu určitou dvou let a může být prodloužena podle konkrétní situace nájemce (posuzuje rada obce). Nájemníci skládají kauci ve výši 3 měsíčních nájmů.

2.3.4. Nástroje prevence zadlužování

K 31. 10. 2012 bylo v městských bytech v Mělníku evidováno 28 dlužníků. Průměrný dluh na domácnost, pakliže se nezapočítají velké, v tuto chvíli již žalované dluhy, činil 3.000 korun. Celková výše pohledávek města dosahuje téměř 340 tisíc korun (nájem a služby). Na tyto

²⁴ Služeb specializovaných soukromých firem využívá ke správě obecního bytového fondu řada obcí, v roce 2011 byla tímto způsobem spravována přibližně polovina obecních bytů (ÚÚR 2011). Průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce činila v roce 2011 266,05 Kč/byt/měsíc, průměrná výše nákladů měst na zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravovala obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, činila v roce 2011 211,00 Kč/byt/měsíc (ÚÚR 2011). Autoři zprávy konstatují, že z „*uvedených údajů současně vyplývá, že zajišťování správy obecních bytů, pokud si města spravují obecní byty sama prostřednictvím příslušného odboru, vychází města levněji než zajišťování správy obecních bytů prostřednictvím správce.*“ Je však třeba připomenout, že zpráva se zakládá pouze na relativně malém vzorku obcí a ne/výhodnost toho kterého systému správy se může výrazně lišit u různých velikostních skupin obcí.

²⁵ V poslední době tak bylo např. rozhodnuto o spojení dvou malých bytů 1+1, propojených chodbičkou, a vytvoření bytu většího. O dva stávající byty 1+1 nebyl podle informací bytového odboru zájem (na veřejnou nabídku nikdo nereagoval).

²⁶ Na pronájem těchto bytů se vztahují pravidla zmíněná v pozn. pod čarou č. 17.

dluhy je uzavřeno 8 splátkových kalendářů, je vedeno 6 žalob na dluhy a 1 žaloba na vyklizení. Během letošního roku bylo také vráceno 6 bytů (3 z toho s regulovaným nájmem, 3 se smluvním nájmem, obdobně 3 pronajaté dlouhodobě, 3 krátkodobě) poté, co uplynula lhůta podané výpovědi u soudu nebo po žalobě na vyklizení ještě před podáním exekuce na vystěhování (žádný byt nemusel být vyklizen). Z minulých let jsou dále evidovány dluhy ve výši 1.800.000,-. Jejich vymáhání je v různých fázích – jsou žalované, probíhají na ně exekuce. Podle hodnocení zodpovědné pracovnice správcovské firmy však tyto exekuce nejsou moc úspěšné, protože často dluží lidé, kteří nic nevlastní. 550.000,- korun je již z celkové částky odepsáno jako nevymahatelné. Dle zkušeností bytového odboru není možné pozorovat v oblasti dluhů nějaké významné trendy, a to ani v souvislosti s finanční krizí posledních let. Plošná dluhová amnestie na poplatky z prodlení proběhla naposledy cca před 15 lety. V současné době, kdy je městských bytů výrazně méně, probíhá jednání s jednotlivými dlužníky individuálně.

K soudnímu vymáhání dluhů přistupuje obec (v souladu se zákonem) ve chvíli, kdy dlužná částka překročí trojnásobek měsíčního nájemného. Zkušenosti se splátkovými kalendáři jsou podle slov respondentky z MěÚ rozporuplné, přesto se obec o jejich uzavírání snaží. Splátkové kalendáře schvaluje rada města, pokud se jedná o částku vyšší než 20.000 pak zastupitelstvo. **Na domlouvání splátkových kalendářů ani na kontrole jejich pravidelného plnění či plánování finančních záležitostí zadlužené domácnosti bytový odbor nijak nespolupracuje s odborem sociálním ani s jednotlivými terénními pracovníky.** V minulosti spolupráce fungovala, ale skončila přibližně před 5 lety, tedy v době, kdy došlo k druhé vlně privatizace. Ve stejné době přestala také obec využívat tzv. institut zvláštního příjemce. V současné době se v zásadě postupuje po následující (ze zákona vyplývající) trajektorii: správcovská firma zašle bytovému odboru informaci o dlužném nájemném a podá návrh na výpověď (po třech nezaplacených nájmech); návrh putuje do rady města; pokud ta výpověď schválí a lidé byt na základě výpovědi do tří měsíců nevyklidí, podává bytový odbor k soudu návrh na vyklizení. Zpracování žaloby trvá přibližně půl roku, další cca dva roky trvá, než dojde k soudnímu rozhodnutí. Nájemníci vystěhovaní z bytů, u nichž má obec povinnost zajistit přístřeší, jsou ubytováni v azylovém domě. Bytový odbor nemá vytvořený **žádný systémový postup**, jak s dlužníky v období mezi počátkem zadlužování a vystěhováním (trvajícím často několik let, během nichž dluh často dále narůstá), pracovat, např. formou spolupráce s terénními pracovníky sociálního odboru. **Dlužníci na nájemném žijí v současné době jak ve „zbytkových“ bytech v privatizovaných domech, tak v bytech se smluvním nájemným v centru města.**

Podpora při umořování dluhů je nabízena klientům v péči sociální kurátorky (zejm. osobám vracejícím se z výkonu trestu nebo vazby), prostřednictvím terénních sociálních služeb je řešen problém s vysokým stupněm zadlužení obyvatel sociálně vyloučených lokalit. Popisu situace, využívaných nástrojů prevence zadlužování a umořování dluhů se podrobně věnujeme v kapitolách 3.6. Obyvatelé sociálně vyloučených lokalit a 3.7. Ostatní.

Město v současné době nemá pro oblast nakládání s bytovým fondem žádnou ucelenou koncepci. Hlavní politikou města v této oblasti je využívání téměř poloviny zbytkového městského bytového fondu k účelu tzv. startovacích bytů. Byty jsou pronajímány s minimálním nájemným s cílem umožnit domácnostem během doby 5 let naspořit dostatek prostředků k pořízení vlastního bydlení. Toto se daří pouze u části z nich (není systematicky sledováno). Významná část bytů je využívána k dočasnému finančně dostupnému bydlení. Podmínky podání žádosti o pronájem v tzv. startovacích bytech de facto vylučují z účasti

nejnižší příjmové skupiny občanů, část nájemníků by bez problémů dosáhla na běžné nájemní bydlení. Část městských bytů v centru obce je pronajímána tzv. obálkovou metodou. Byty nejsou v ideálním technickém stavu. Veškerá rozhodnutí o uzavírání nájemních smluv činí rada města, sociální odbor se na rozhodování nepodílí ani doporučeními. V současné době nefunguje systematická spolupráce mezi sociálním a bytovým odborem (resp. správcovskou firmou) ani v oblasti protidluhové prevence a práce s dlužníky, terénní sociální práce se soustředí (téměř výhradně) do sociálně vyloučených lokalit a na klienty v péči sociální kurátorky. Dlužníci na nájemném žijí v současné době jak v bytech se smluvním nájemným v centru města, tak ve „zbytkových“ bytech v privatizovaných domech. Tyto byty nyní město porozprodává. Obec Spomyšl vlastním bytovým fondem nedisponuje, což odpovídá standardu v takto malých obcích (404 obyvatel dle SLDB 2001). Relativně nadstandardní je naopak obecní bytový fond v Horních Počaplech, kde obec vlastní 44 z celkového počtu 499 všech obydlených bytů (z toho 9 bytů je vyčleněno explicitně pro tzv. sociální účely).

2.4. Stávající bytová infrastruktura určená pro znevýhodněné skupiny

2.4.1. Ubytovny

Ve městě funguje celá řada komerčních ubytoven, **město žádnou vlastní ubytovnu neprovozuje ani nevlastní**. Sociální odbor „neformálně spolupracuje“ především s šesti z nich, a to ve smyslu pomoci klientům s hledáním volných míst na ubytovnách – tyto ubytovny jsou uvedeny v tab. 10, blíže se pak jimi zabývá i příloha č. 1. **Organizace Služby prevence města Mělníka (organizační složka města) dříve s některými klienty trvale žijícími na ubytovnách pracovala, v současnosti se však soustředí na jiné priority, zejména sociálně vyloučené lokality** (kde vidí větší (byť malý) potenciál ke změně, zejména v oblasti ovlivňování výchovného prostředí dětí).

Tab. 10: Nejvyužívanější ubytovny

Název, adresa	Poplatky osoba/měsíc	Kapacita (celkový počet míst v ubytovně)
Prima Italská 2494	136,-/os./den, děti platí stejně; 4500,- měsíčně vč. poplatků za další služby (vaření, praní apod.)	111 dle soc. odboru, snižuje se podle konkrétních ubytovaných, páry bydlí na 3lůžkových pokojích obyčejně samy
AXIA Cukrovarská 645	4.500 – 4.650,-, děti platí stejně (150,-/os./den)	102 dle soc. odboru, dle majitelky aktuálně 64 lůžek + cca 20 míst nepoužitelných v zimě (kapacita se liší podle ubytovaných)
Krings Verbau (bývalý LIAZ) Střážnická 3/11	muži, ženy 145/os./den ve 2+kk; 110/os./den v pokoji; děti poloviční cena	65 (10 bytů 2+kk, až 5 osob; druhá budova pokoje se společným příslušenstvím, kapacita 15 osob)
TJ EMĚ Mělník Pražská 417	4.500,- včetně služeb	dle obyvatele aktuálně 8 lidí ve 4 pokojích (kapacita se liší podle ubytovaných)
Veslařský klub K Mostu	4.500 – 4.650 (150,-/den)	cca 10 lůžek

Zdroj: vlastní šetření

V nedávné době byla z důvodu likvidace firmy zrušena velká ubytovna Agrostav, což podle oslovených odborníků způsobilo řadě lidem velké problémy. Likvidace proběhla velmi narychlo v souvislosti s rušením firmy, která ubytovnu provozovala. Několik obyvatel

ubytovny, kterým se nepodařilo sehnat místo v jiných ubytovnách, bylo dočasně ubytováno v azylovém domě. **Ve všech větších ubytovnách (Prima, Axia, Krings Verbau, ale i TJ EMĚ Mělník) žijí někteří ubytovaní trvale – dohromady se jedná až o sedm desítek lidí.** Ve všech ubytovnách jsou klienti, kterým hradí (část) nájmu přímo úřad práce (v listopadu 2012 to bylo na třech zmíněných ubytovnách dohromady více než 60 příjemců). Výše doplatku na bydlení se pohybuje v rozmezí od 3 500,- do 4 500,-. Provozovatelé všech větších ubytoven pravidelně hlásí úřadu práce změny týkající se klientů a plateb.

V Mělníku je i několik dalších možností přechodného ubytování typu ubytovny, uvádíme k nim alespoň základní údaje.

Tab. 11: Další ubytovny

Název	popis
WETEST, Nádražní 1980	není ubytovnou, majitel pronajímá nevyužívané kanceláře k dočasnému bydlení, každá kancelář má vlastní kuchyňský kout a sociální zařízení, cena 4 500,- za kancelář (ne osobu)
BOSTAS, Nádražní 3401	průmyslový areál, nikdo přítomen, pravděpodobně jedna „buňka“ v hrozném technickém stavu, ale podle věcí na chodbě nejspíše někdo užívá (stojan s prádlem), podle informací od majitele sousední firmy je používáno, záchod v jiné části areálu, ceny až 5 000,- za osobu
GAMA, Pražská 532	hostel, ubytování v jedno- až třílůžkových pokojích, vhodné pro studenty (na budově není jiné označení než „Ubytování pro studenty, moderní apartmány, veškeré vybavení, volejte...“)
NOVA, Loděnická 3789	poskytování přechodného ubytování v turistické ubytovně
BOMI, Mladoboleslavská 2265	penzion pro 47 osob
Autocamp, Klášterní 3906	různé typy ubytování, vč. celoročního ve zděné budově, cena 195 Kč/osobu/den, neubytovávají „nepřizpůsobivé“
p. Jakobovič, Bezručova 788	celoroční provoz, 4 lůžka (nepodařilo se ověřit)

Zdroj: vlastní šetření

Ve městě jsou podle informací od zaměstnankyň města Mělník i další možnosti přechodného ubytování, např. v jedné budově poblíž cukrovaru, v ulici Kněžny Emmy, u starého mostu či naproti autobusovému nádraží. Určitou kapacitu a potenciál pro spolupráci v oblasti sociálního bydlení skýtají také nemovitosti ve vlastnictví církve husitské.

2.4.2. Pobytové sociální služby

Klíčovou organizací z hlediska bydlení pro sociálně znevýhodněné a osoby v nouzi jsou **Služby prevence města Mělníka** (www.socialka.cz), organizační složka města, která poskytuje následující pobytové služby:

Noclehárna Mělník (Na Malém Spořilově 820, Mělník, tel: 315 626 439, email: nocleharna@socialka.cz) je určena pro muže a ženy bez domova, slouží k přenocování a poskytnutí hygieny. Kapacita noclehárny je 12 lůžek, 8 pro muže, 4 pro ženy. V roce 2010, kdy byla kapacita noclehárny nově navýšena a informace o její existenci ještě nebyla všeobecně známá, byla celoroční průměrná obsazenost cca 50 %. Nyní se podle informací od respondentů zvýšila. Cena přenocování je 50 Kč/osobu a noc.

Azylový dům Mělník (Na Malém Spořilově 819/820, Mělník, tel: 315 626 439, email: azyl@socialka.cz) je určen pro rodiny s dětmi a dospělé (muže i ženy) bez domova. Rodinám s dětmi poskytuje 40 lůžek a 4 krizová lůžka využívaná v naléhavých situacích. Dospělým bez přístřeší je k dispozici 18 lůžek. Služba funguje v nepřetržitém provozu. Cena služby je pro dospělého jednotlivce 100 Kč/den, pro dospělého s nezletilým dítětem 90 Kč + 15 Kč za každé nezletilé dítě a den. Doba pobytu v domě není striktně omezena, rozhodující je, zda jsou klienti ochotni „na sobě pracovat“. Průměrná doba pobytu je dle aktuálních informací 47 dnů u osob bez přístřeší, 166 dnů u rodin s dětmi. Části klientů (v listopadu 2012 to bylo 18 z nich) hradí ubytování přímo Úřad práce Mělník formou doplatku na bydlení. Pokud jde o zaplněnost azylového domu, v poslední dostupné výroční zprávě (rok 2010) je uveden ukazatel obloženosti 31 788 lůžkodnů, neuvádí se však v procentech²⁷, službu v roce 2010 využilo 152 osob.

Domov pro matky s dětmi Mělník (služba sociální rehabilitace, Dukelská 2668, Mělník, tel: 734 249 520, email: k.volfova@socialka.cz) slouží od ledna 2012 matkám s dětmi, které se ocitly v obtížné sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Služba je poskytována bez pracovníků v nepřetržitém provozu, je proto určena vysoce motivovaným a samostatnějším uživatelkám. Z tohoto důvodu nejsou kapacity této služby – 15 osob, samostatné pokoje (matka + 3 děti) – trvale stoprocentně vytiženy. Cena služby je 120 Kč denně včetně dětí.

Podle údajů Služeb prevence města se organizaci poměrně dobře daří, pokud jde o řešení bytové otázky jejich klientů – přibližně 1/3 z nich odchází ze zařízení do bytu (většina nachází ubytování v obcích mimo Mělník), další třetina pak odchází do jiných sociálních zařízení, na ubytovny nebo se vrací zpět do bydliště. V horizontu dvou let se pak maximálně 15 % z klientů odcházejících do bytů vrací do pobytového zařízení.

Další důležitou městem zřizovanou organizací je **Centrum seniorů Mělník** (příspěvková organizace, www.ssmm.eu). Centrum seniorů nabízí tři pobytové služby ve dvou objektech, Domov pro seniory Ludmila (63 pokojů, kapacita 78 osob, průměrný počet uživatelů v roce 2011 78, v pořadníku registrováno 267 osob), Domov pro seniory Penzion (kapacita 110, průměrný počet uživatelů v roce 2011 105, v pořadníku registrováno 333 osob) a Domov pro seniory se zvláštním režimem Vážka (kapacita 46, průměrný počet uživatelů v roce 2011 46, v pořadníku registrováno 297 osob²⁸). Během roku 2011 bylo do všech tří zařízení přijato 46 osob.²⁹ Přijímání funguje na základě rozhodnutí tzv. Poradního týmu dle Standardů kvality služeb. Ty v tuto chvíli procházejí aktualizací, nové budou platné od roku 2013. Stávající standardy nejsou v tuto chvíli dostupné. Cílem je dle slov ředitelky Centra upřednostnit ty žadatele, kteří se ocitli v tíživé sociální situaci. Hodnocení žadatelů zohledňuje kromě doby podání žádosti (pořadník) především zdravotní situaci žadatele. Podobně jako v případě ostatních sociálních služeb neumožňuje zákon při přijímání nových klientů do domovů pro seniory zvýhodňovat občany města Mělník.³⁰ Přesto je většina klientů z regionu, z Mělníku

²⁷ Podle našeho výpočtu se zdá uvedená hodnota 31 788 lůžkodnů vyšší, než kolik by dovozovala maximální, tedy 100%ní vytiženosť všech lůžek po 365 dní v roce.

²⁸ Kvantitativní údaje pochází z výroční zprávy Centra seniorů, viz http://www.ssmm.eu/soubory/vyrocní_zprava_za_rok_2011.pdf.

²⁹ Průměrný věk klientů pobytového Centra seniorů je vyšší než 80 let.

³⁰ V okrese Mělník fungují dále následující domovy pro seniory:

Název	Obec	Kapacita
Dům Kněžny Emmy – domov pro seniory	Neratovice	87
Červený mlýn Všestudy, poskytovatel sociálních služeb	Všestudy	50
Domov seniorů Vidim, poskytovatel sociálních služeb	Vidim	70

a okolí, příp. Prahy. Čekací lhůta je různá, podle naléhavosti, s jakou klient službu potřebuje. Pohybuje se mezi jedním a dvěma roky. Centrum seniorů Mělník poskytuje kromě pobytových služeb (včetně odlehčovací služby na 3, s prodloužením až na 6 měsíců) také **terénní sociální službu**, jejímiž uživateli jsou mimo jiné i obyvatelé bytů v domech s pečovatelskou službou.

Město v současné době prodává pozemky určené pro výstavbu soukromého domova pro seniory (investor: J. V. P. Stavební s.r.o., p. Tauchman, plánovaná kapacita 120 lůžek, z toho 80 osoby se zvláštním režimem – Alzheimerovou chorobou, 40 domov pro seniory). Cena za pozemky byla snížena oproti odhadní ceně, protože byl pořízen druhý, nižší odhad a také ze „sociálních důvodů“ – „město Mělník v současnosti nemá dostatečnou kapacitu domů pro seniory a eviduje několik stovek zájemců o tuto službu“ (USNESENÍ ze zasedání Zastupitelstva města Mělníka, konaného dne: 19. 11. 2012). Z veřejně dostupných dokumentů (na internetu chybí k tomuto bodu podrobnější podkladové materiály 294/2012, jsou dostupné jen ty z prvního projednání tohoto bodu z 30. 7. 2012) není zřejmé, jakým způsobem si město zajistilo (plánuje zajistit) „sociální“ funkci zařízení směrem ke svým občanům. V žádosti J. V. P. Stavební s.r.o. bylo sice uvedeno, že „do zařízení budou přednostně přijímáni občané Mělníka“, avšak v usnesení zastupitelstva (kde bylo jinak definováno několik podmínek budoucí smlouvy) žádné ustanovení v tomto směru nenajdeme. Pokud by zařízení fungovalo jako akreditovaná sociální služba, nebude možné upřednostňovat občany konkrétního města. Pokud bude fungovat obdobně jako již existující zařízení stejné společnosti (Senior Komplex Lužec nad Vltavou /okr. Mělník/), bylo by toto samozřejmě možné. Nicméně, vzhledem k vyšší cen v obdobných zařízeních je jen obtížně možné mluvit o jejich „sociální funkci“, pokud samozřejmě nepočítáme možnost sdílet prostředí s vrstevníky – měsíční nájem v Senior Komplexu Lužec nad Vltavou se pohybuje v rozmezí 7 000 – 8 500 Kč dle velikosti bytu, poplatky za služby jsou 3 000 Kč na osobu, zdravotní a sociální služby se hradí zvlášť, dle individuálních potřeb klientů (viz <http://www.senior-komplex.cz/byty-pro-seniory.php>). Investor je na základě usnesení zastupitelstva povinen vypracovat studii výstavby zamýšleného objektu (v souladu s níž následně stavba proběhne) a tuto předložit před uzavřením kupní smlouvy městu Mělník. Z usnesení nevyplývá, zda bude mít město možnost tuto studii připomínkovat.

Jediným soukromým neziskovým zařízením, které poskytuje pobytové sociální služby, je **chráněné bydlení zajišťované občanským sdružením Fokus Praha** (www.fokus-praha.cz/podpora-bydleni/chranene-bydleni-melnik). Služby chráněného bydlení nabízejí komunitní bydlení pro 8 klientů ubytovaných v jednolůžkových pokojích. Ubytovaní se poskytuje na rok, s maximálním možným prodloužením na tři roky. Je určeno pro psychicky nemocné klienty, nejčastěji pro osoby navracející se z léčebných zařízení. Zařízení není stoprocentně vytíženo, podle ředitelky zejména proto, že vzniklo poměrně nedávno. Zároveň jsou však někteří zájemci odmítáni, protože se organizace snaží specializovat na klienty s lehčí formou onemocnění a z blízkého okolí. Přijímání klientů probíhá prostřednictvím posouzení v rámci tzv. komunitního týmu. Něktými mělnickými občany jsou využívány také služby Chráněného bydlení DOMOV v Nebuželích, které poskytuje občanské sdružení ZAHRAHA.

2.4.3. Domy s pečovatelskou službou

Domov seniorů Mšeno, příspěvková organizace	Mšeno	83
---	-------	----

V Lužci nad Vltavou funguje soukromé zařízení Senior Komplex (<http://www.senior-komplex.cz/byty-pro-seniory.php>).

Město Mělník disponuje v rámci svého bytového fondu také 39 malometrážními byty ve dvou domech s pečovatelskou službou. V ulici 17. listopadu se nachází 17 bytů, v současné době zde žije 20 obyvatel (6 mužů, 14 žen), v ulici Sokolovská (Pšovka) 22 bytů, žije zde 27 obyvatel (7 mužů, 20 žen). Vzhledem k lepší dostupnosti občanské infrastruktury (lékař, nákupy apod.) je výrazně větší zájem o ubytování v ulici 17. listopadu, v centru města. V listopadu 2012 sem o umístění žádalo 121 osob, v druhém zařízení bylo žadatelů téměř o polovinu méně (66 žádostí).

Město, sociální odbor, vede pořadník zájemců o tyto byty. Žádost si může podat každý, kdo má v Mělníku trvalý pobyt, pobírá starobní nebo invalidní důchod a nemá vůči městu žádné finanční závazky. K žádosti je třeba přiložit také výměr důchodu. Provoz domů s pečovatelskou službou nepodléhá regulaci zákonem o sociálních službách, jako je tomu v případě domovů pro seniory. Město má tedy relativně volnou ruku, pokud jde o pravidla jejich fungování a může tak při výběru obyvatel upřednostnit (dlouholeté) obyvatele města.

Umisťování se řídí pořadníkem, čekatelé jsou postupně kontaktováni, a pokud nemají o ubytování prozatím zájem, je byt nabídnut dalšímu zájemci v pořadí. Takto bývá osloveno např. až třicet osob, nejstarší žádosti jsou datovány od roku 1998. Každá žádost je navíc před schválením posuzována přímo v terénu – upřednostněni jsou žadatelé, jejichž aktuální bytové podmínky a celkové rodinné zázemí jsou zcela nevyhovující s ohledem na jejich zdravotní stav. Skupinu „odmítajících“ čekatelů tvoří především mladší zájemci, kteří chápou svůj včasný zápis do pořadníku jako určitou pojistku do budoucna. Rozšířeno je povědomí o dlouhých čekacích lhůtách, hovořili o nich i někteří oslovení zástupci sociálního odboru. Vzhledem k „preventivnímu“ zapisování se na seznam čekatelů lze obtížně odhadnout reálnou čekací lhůtu u těch, kde je již potřeba získání bytu skutečně naléhavá.³¹ Následující čísla nicméně naznačují, že čekací lhůta na byty v domě s pečovatelskou službou je delší, než v případě Centra seniorů, a že, pravděpodobně, podstatná část uchazečů zůstává trvale neuspokojena.

Tab. 12: Pořadníky na DPS

rok	17. listopadu		Sokolovská	
	čekatelé	přijato	čekatelé	přijato
2006	81	1	29	4
2007	99	1	46	3
2008	100	1	48	0
2009	94	3	40	6
2010	99	0	48	2

Zdroj: Výroční zprávy Odboru sociálních věcí a zdravotnictví 2006 – 2010.

Jak v případě Centra seniorů, tak v případě bytů v domech s pečovatelskou službou je tedy výběr budoucích klientů komplikován tím, že na základě hodnocení či pořadníku jsou poměrně často vybíráni klienti, kteří službu v daný okamžik odmítají. V důsledku pak vzniká jakýsi „stínový“ pořadník, který zavrhuje příčiny ke spekulacím. S touto situací se však setkávají všechna podobná zařízení v republice. Z rozhovoru s kompetentními zaměstnanci města navíc vyplynulo, že velmi problematicky získávají místo v těchto zařízeních osoby v seniorském věku, které nemají nárok na důchod (strávily např. část svého života jako

³¹ V roce 2010 žádalo o umístění v DPS v ulici 17. listopadu 99 osob, umístěn nebyl nikdo, na Pšovku byli ze 48 čekatelů na přijetí umístění dva (Výroční zpráva Odboru sociálních věcí a zdravotnictví 2010; zpráva za rok 2011 zatím není na stránkách města dostupná).

bezdomovci, nebo jde o obyvatele sociálně vyloučených lokalit) a jejich aktuální zdravotní stav vyžaduje pobytové zařízení. Pobírání důchodu je jedním z kritérií pro přijetí do pobytových zařízení. Zaměstnanci těchto zařízení se také často obávají, že tito žadatelé nemají kompetence nezbytné pro pobyt v zařízeních tohoto typu. Zkušenost zatím ukázala, že adaptace těchto osob probíhá bez zásadních problémů, byť v počáteční fázi klade zvýšené nároky na personál.

Situaci v sociálně vyloučených lokalitách, které jsou součástí lokálního partnerství lokality Mělnicko, se podrobně věnujeme v kapitole 3.6. Obyvatelé sociálně vyloučených lokalit. Většina nemovitostí, v nichž obyvatelé sociálně vyloučených lokalit žijí, je v jejich soukromém vlastnictví, na většinu z nich jsou uvaleny exekuce.

Město disponuje poměrně rozsáhlou a funkční sítí krátkodobého ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší (noclehárna, azylový dům, domov pro matky s dětmi). Jejich lůžková kapacita je v současné chvíli dostatečná, potřeby jsou pocíťovány spíše v oblasti kapacit sociální práce a návazného sociálního bydlení. Obec je dále zřizovatelem Centra seniorů s celkovou kapacitou cca 220 lůžek ve 2 budovách, čekací lhůty se pohybují okolo 1 až 2 let. V souladu se zákonem o sociálních službách je město v případě volné kapacity povinno poskytnout tuto službu všem žadatelům, kteří jsou občany států EU. Pro potřeby bydlení mělnických seniorů je vyčleněno 39 bytů ve dvou domech s pečovatelskou službou. Ročně jsou uzavírány smlouvy zhruba se dvěma až třemi novými nájemníky, na pořadnících jsou zapsány desítky lidí (aktuálně 50, resp. 100). Město nevlastní ani neprovozuje žádnou ubytovnu. V obci se nachází řada ubytoven soukromých, na nichž desítky ubytovaných žijí de facto trvale. Části z nich je nájemné hrazeno prostřednictvím institutu zvláštního příjemce (případně tento institut supluje dohodou), aktuálně se jedná o cca 70 osob.

3. PŘEHLED BYTOVÝCH POTŘEB CÍLOVÝCH SKUPIN

Při stanovení okruhu cílových skupin jsme vyšli ze studie Sociologického ústavu AV ČR, v. v. i., která se věnovala doporučením pro bytovou politiku v Roudnici nad Labem (Sunega, 2010). Obdobně jako v případě analýzy pro Kutnou Horu, kterou jsme zpracovali v loňském roce, vycházíme z faktu, že vzhledem ke své poloze a relativní velikosti budou Roudnice nad Labem a Mělník vykazovat určité společné znaky (Čada, Ptáčková, Valouchová 2011). Roudnice nad Labem se sice nalézá v Ústeckém kraji, nicméně relativně významná část domácností Ústeckého kraje a Roudnice nad Labem vyjíždí za zaměstnáním do obcí Středočeského kraje. Proto se autoři studie o Roudnici nad Labem rozhodli přepočítat ukazatele finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy domácností tak, že čisté příjmy domácností byly doloženy z hrubých mezd pro Středočeský kraj. To nám umožňuje využít tyto výsledky přeneseně i pro Mělník.

Pro Mělník je podobně jako pro Roudnici charakteristická vysoká míra vyjížděky do zaměstnání. V obou obcích vyjížděla v roce 2001 do zaměstnání mimo obec přibližně třetina ekonomicky aktivních občanů (čtvrtina ekonomicky aktivních vyjížděla denně³²), 12, resp. 13 % ekonomicky aktivních vyjíždělo do zaměstnání mimo hranice kraje. Hlavním směrem vyjížděky mělnických je hlavní město Praha (v roce 2001 pracovalo v Praze téměř tisíc obyvatel Mělníka, podle informací od respondentů se tento trend v posledních 10 letech nezměnil). To může způsobovat rozdíl v míře koupěschopnosti obyvatel, a to jak mezi zde porovnávanými obcemi, tak v rámci Mělníka jako takového (skupina občanů vydělávajících v Mělníku a v rámci okresu vs. skupina občanů vydělávajících v Praze). Roudnice je co do počtu obyvatel menší než Mělník a vykazuje dlouhodobě vyšší míru nezaměstnanosti. Výše nájmu na volném trhu s byty je v Mělníku a v Roudnici u malých a středních bytů na srovnatelné úrovni, nájem ve velkých bytech je v Mělníku dražší.

Tým P. Sunegy vytvořil typologii domácností (více než dvou set) a provedl jejich analýzu za použití tzv. reziduálního (zbytkového) přístupu. Na tomto základě dospěl k závěru, že pro následující typy domácností bylo v roce 2009 nájemné finančně nedostupné, jejich zbytkový příjem (spočtený jako celkový čistý měsíční příjem domácnosti – měsíční výdaje domácnosti na bydlení v bytě přiměřené velikosti – $1,5 * \text{životní minimum domácnosti}$ ³³) byl záporný:

1. Jednočlenné domácnosti starobních důchodců

- jednočlenné bezdětné domácnosti starobních důchodců;

2. Domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené a nízkokvalifikovaných pracujících samoživitelů

- domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené s jedním dítětem;
- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 9 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci, řemeslníci a kvalifikovaní dělníci, pomocní dělníci), s jedním dítětem;
- domácnosti tvořené jedním (dlouhodobě) nezaměstnaným s jedním nezaopatřeným dítětem;

³² Do Mělníka zároveň cca tři a půl tisíce lidí denně za prací dojíždí, což je o 759 osob víc, než kolik denně z města za prací vyjíždí (dle SLDB 2001). 650 osob z Mělníka dojíždělo do Horních Počapel (Horní Počaply jsou centrem dojížděky, Spomyšl spíše centrem vyjížděky).

³³ Stanovení minimální výše zbytkového příjmu je nejproblematičtější bodem celé analýzy. Jak ovšem uvádí autoři studie, žádný ze známých přístupů k analýze finanční dostupnosti bydlení není zcela oproštěn od nutnosti „*normativního stanovení určité limitní hranice, jejíž překročení indikuje skutečnost, že stávající bydlení je pro danou domácnost finančně nedostupné.*“ Sunega, 2010: 6.

3. Domácnosti s alespoň jedním dlouhodobě nezaměstnaným (s dětmi i bez)

- jednočlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a starobním důchodcem;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a pracujícím z KZAM 7 – 8 (řemeslníci a kvalifikovaní dělníci);
- domácnosti tvořené jedním (dlouhodobě) nezaměstnaným s jedním nezaopatřeným dítětem;
- domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými s jedním nebo dvěma dětmi;
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou na rodičovské dovolené s jedním nebo dvěma dětmi;
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8) a nezaopatřeným dítětem;

4. Nízkokvalifikovaní pracující

- jednočlenné bezdětné domácnosti osob z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) a KZAM 9 (pomocní dělníci);
- tříčlenné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a nezaopatřeným dítětem;
- čtyřčlenné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a dvěma nezaopatřenými dětmi;
- šesti a vícečetné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a čtyřmi či více nezaopatřenými dětmi.

Domácnosti nízkokvalifikovaných pracujících jsou svým způsobem „hraniční“ skupinou, která v závislosti na konkrétních dílčích parametrech výpočtu do skupiny těch, kteří na tržní nájemné nedosáhnou, buď spadá, nebo nespadá. Jejich postavení se také výrazněji proměňuje v čase, zejména v závislosti na tom, jaká je aktuální výše příspěvků na bydlení. Výraznou proměnu lze do budoucna očekávat také u skupiny domácností nepracujících důchodců, kteří v tento okamžik jen minimálně využívají komerčního nájemního bydlení (podrobněji viz níže). Naopak pro některé typy domácností, např. domácnosti, kde je alespoň jedna osoba nezaměstnaná či pro domácnosti samoživitelek na rodičovské dovolené, se v roce 2009 jako „finančně nedostupné (...) jeví dokonce i nájemní bydlení s regulovaným nájemným.“ (Sunega, 2010)

Vzhledem k limitům zdrojů dostupných statistických dat není možné vyčíslit velikost každé jedné dílčí podskupiny domácností žijících v Mělníku. Další text proto strukturujeme na základě hlavního zdroje diskvalifikace každé ze skupin na otevřeném bytovém trhu (hlavní zdroj /dočasně/ sníženého příjmu) – **starobní důchodci; samoživitelé, samoživitelky; nezaměstnaní; nízko kvalifikované profese; sociálně vyloučení; ostatní**. Při popisu se soustředíme na dílčí charakteristiky podskupin naznačených výše.

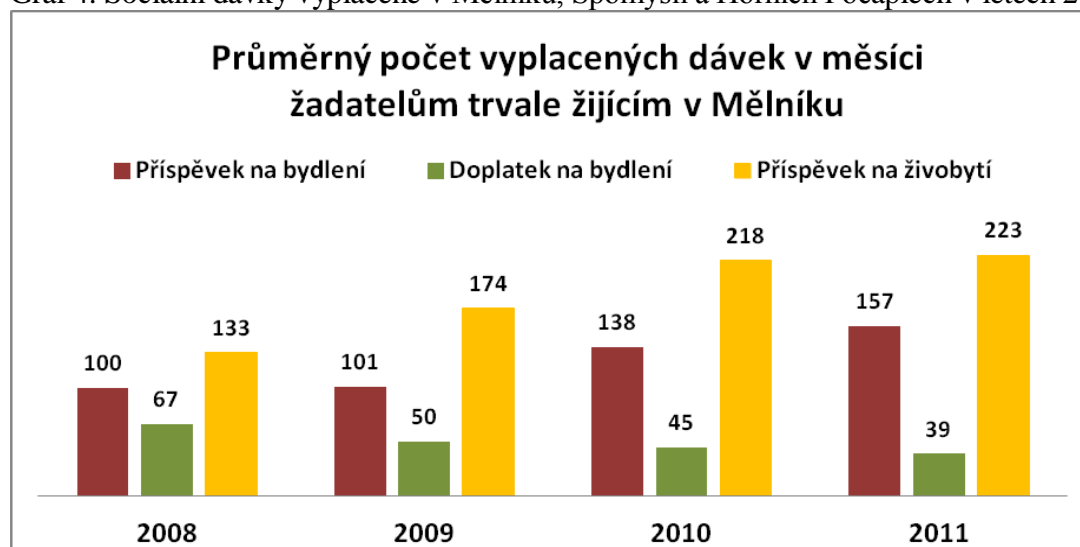
3.1. Příjemci sociálních dávek

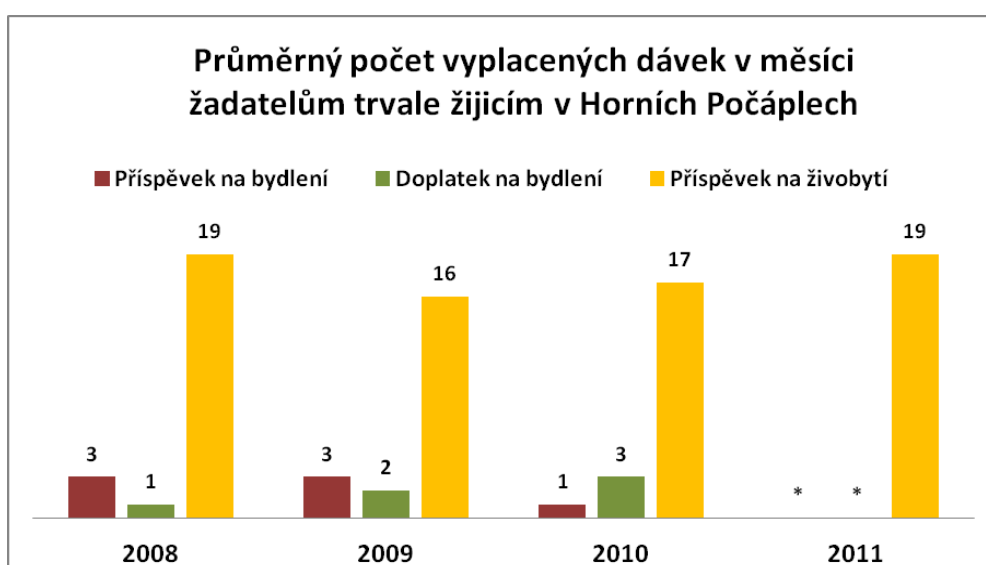
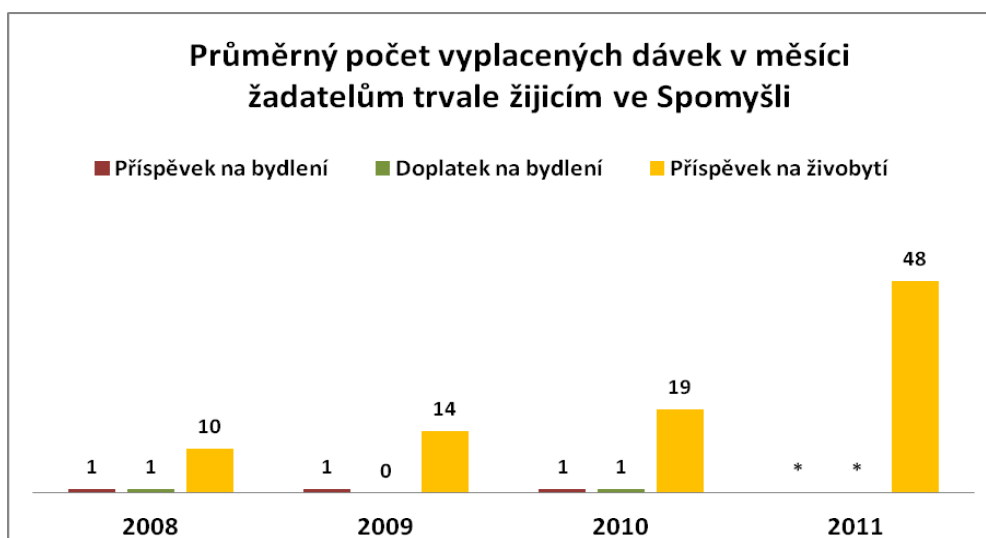
Mezi v zásadě všemi dále popsanými skupinami občanů (starobní důchodci; samoživitelé, samoživitelky; nezaměstnaní; nízko kvalifikované profese; sociálně vyloučení; ostatní) můžeme najít domácnosti, které pobírají některou ze sociálních dávek určených ke krytí nákladů na bydlení – ať již v rámci systému státní sociální podpory poskytovaného příspěvku na bydlení, nebo v rámci pomoci hmotné nouze poskytovaného doplatku na bydlení. Výjimku

tvoří pouze skupina seniorů, jejíž členy (zatím) mezi příjemci dávek nenajdeme (viz dále). Z hlediska identifikace nejnižších příjmových skupin se budeme zabývat také příjemci příspěvků na živobytí.

V loňském roce bylo žadatelům žijícím trvale v **Mělníku** vyplaceno měsíčně průměrně **157 příspěvků na bydlení**, **39 doplateků na bydlení** a **223 příspěvků na živobytí**. Žadatelům trvale žijícím ve **Spomyšli** a v **Horních Počaplech** byly v předchozích čtyřech letech vypláceny **jak doplatky, tak příspěvky na bydlení jen ve zcela ojedinělých případech** (žádný či jeden příjemce doplateků i příspěvků ve Spomyšli; jeden až tři příjemci doplatku a jeden až pět příjemců příplatku na bydlení měsíčně v Horních Počaplech). **Příspěvků na živobytí bylo vloni vyplaceno v Horních Počaplech průměrně 19 měsíčně, ve Spomyšli 48** (velký nárůst oproti předchozím letům, v roce 2010 bylo příjemců 19). Podle informací od pracovníků Služeb prevence města Mělník jsou **počty příjemců žijících v Mělníku ve skutečnosti vyšší**, než kolik ukazují oficiální statistiky. Tento nesoulad může pramenit z toho, že část příjemců dávek, kteří pobývají v Mělníku (a jsou jim i sociální dávky vypláceny Úřadem práce Mělník) ve skutečnosti nemá v Mělníku trvalé bydliště, zatímco uvedené statistiky zachycují právě jen příjemce s trvalým bydlištěm v Mělníku, resp. dvou dalších sledovaných obcích.

Graf 4: Sociální dávky vyplacené v Mělníku, Spomyšli a Horních Počaplech v letech 2008 – 2011





Zdroj: MPSV, Situační analýza; *v roce 2011 chybí údaje o příspěvku a doplatku na bydlení za Spomyšl a Horní Počáple, MPSV tato data neposkytlo z důvodu ochrany osobních údajů.

Nárok na **příspěvek na živobytí** mají pouze ty osoby/domácnosti, jejichž příjem nedosahuje po odečtení přiměřených nákladů na bydlení částky živobytí. Částka živobytí se stanovuje individuálně a odvíjí se od částek existenčního a životního minima. Životní minimum pro jednotlivce je stanoveno ve výši 3 410,-, ale v některých případech se částka živobytí může pohybovat u jednotlivce pouze ve výši existenčního minima 2 200,-. Životní minimum v případě rodiny se dvěma dospělými a dvěma dětmi ve věku 8 a 16 let je stanoveno na 10 560,-. Je zřejmé, že jednotlivci/rodiny pobírající tuto základní dávku v hmotné nouzi – ať již na základě existenčního nebo životního minima, by měli být předmětem zvláštního zřetele z hlediska bytové politiky města.

Příspěvek na bydlení mohou získat vlastníci nebo nájemníci bytu, kteří jsou v bytě přihlášení k trvalému pobytu, jestliže náklady na bydlení přesahují částku 30 procent rozhodného příjmu společně posuzovaných osob (tedy příjmu za předchozí kalendářní čtvrtletí), a zároveň pokud těchto 30 procent rozhodného příjmu v rodině není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Pro nárok a výši příspěvku se berou v úvahu průměrné náklady zaplacené za

předchozí kalendářní čtvrtletí. Normativní náklady na bydlení jsou pro obce velikosti Mělníka (10 000 – 49 999 obyvatel) stanoveny pro rok 2012 následovně (u menších obcí, jako je Spomyšl nebo Počaply, se pohybují v rozmezí od 4 053 do 11 466,-):

Tab. 13: Příspěvek na bydlení

Počet osob v rodině	Byty užívané na základě nájemní smlouvy	Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví
1	4 563	4 053
2	6 715	6 042
3	9 330	8 421
4 a více	11 862	10 699

Zdroj: MPSV

Nárok na **doplatek na bydlení** má vlastník nebo nájemce bytu, který užívá byt a jehož příjem resp. příjem společně posuzovaných osob je po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení nižší než částka jeho živobytí, resp. částka živobytí společně posuzovaných osob. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka živobytí. Zákon o pomoci v hmotné nouzi pamatuje i na specifické situace spojené s bydlením. V případech hodných zvláštního zřetele může orgán pomoci v hmotné nouzi rozhodnout, že za nájemce považuje pro účely doplatku na bydlení i osobu dlouhodobě užívající jinou než nájemní formu bydlení.

Úřad práce Mělník, který od letošního ledna veškerou agendu sociálních dávek spravuje, má celkově cca 700 klientů (vč. rodičovského příspěvku a dalších dávek státní sociální podpory). Podle velmi hrubého odhadu pracovníků ÚP má určité problémy s bydlením až polovina všech klientů. Ze 157 klientů, kteří v loňském roce pobírali příspěvek na bydlení, bylo průměrně 51 nájemců bytů, 57 členů družstva a 49 vlastníků. Mezi příjemci doplatku na bydlení **převažovala „jiná“ forma bydlení nad formou vlastnickou či nájemní**. Doplatek nebyl vyplácen žádnému vlastníkovi, byl vyplácen průměrně 15 příjemcům žijícím v nájemním bydlení a 24 v „jiné“ formě bydlení (tzn. například na ubytovnách). Podle informací ÚP žije zhruba sedm desítek klientů ÚP na ubytovnách a další dvě desítky v azylovém domě. V případě ubytoven se jedná převážně o jednotlivce, v případě azylového domu i o rodiny s dětmi.

Úřad práce se obdobně jako terénní pracovníci domnívá, že část **lidí, kteří žijí v bydlení nejnižšího standardu** (bydlení bez tekoucí vody, v některých případech i elektřiny či podlah, bez možnosti řádného vytopení v zimě apod.) **nepobírá žádné sociální dávky určené k úhradě nákladů za bydlení**. Toto v zásadě naznačuje i poměr mezi vyplacným počtem příspěvků na živobytí a doplatky a příspěvky na bydlení. Zatímco na celorepublikové úrovni je dlouhodobě vypláceno méně příspěvků na živobytí než příspěvků na bydlení, např. v roce 2010 bylo příspěvků na bydlení vypláceno průměrně měsíčně o téměř třetinu více, než příspěvků na živobytí³⁴, v Mělníku, Spomyšli a Horních Počaplech je tento poměr opačný. Měsíčně bylo v roce 2010 vypláceno v průměru o 80 % více příspěvků na živobytí než příspěvků na bydlení. Oproti celorepublikovému průměru je nižší také poměr vyplacených doplatků na bydlení vůči příspěvku na živobytí.

³⁴ Průměrný měsíční počet vyplacených příspěvků na živobytí činil 90 282, zatímco příspěvků na bydlení bylo vypláceno 119 500, doplatků na bydlení bylo vypláceno měsíčně průměrně 23 049.

Důvod, proč část občanů bez příjmů, kteří žijí v havarijních podmínkách, nepobírá žádné sociální dávky, určené na úhradu nákladů na bydlení, spočívá podle ÚP v nevyjasněných vlastnických vztazích. V jejich důsledku si tamní obyvatelé o dávky v některých případech ani nežadají. Mezi klienty, kteří pobírají sociální dávky, je podle informací ÚP minimum seniorů. Pokud mají senioři důchod, na dávky v hmotné nouzi nedosáhnou. Prozatím se nevyskytly případy, kdy by o dávky žádali senioři žijící v bytech s komerčním nájemným (podle názoru respondentů, vč. respondentky z ÚP, senioři v Mělníku v bytech s komerčním nájemným nežijí, viz výše). Mezi klienty je určitý počet těch, jejichž příjem ze zaměstnání je tak nízký, že pobírají dávky, přestože jsou zaměstnaní. Většina z nich má pouze dočasné krátkodobé brigády (např. práce konané na základě dohody o provedení práce). Pracující jednotlivci obvykle na dávky nedosáhnou, naopak pokud mají pracující s nejnižšími příjmy rodinu, část z nich dávky pobírá. Celkově mezi klienty převažují rodiny nad jednotlivci.

Průměrná výše vyplácených dávek na bydlení je mírně pod středočeským průměrem – průměrná výše příspěvku na bydlení v roce 2010 byla v Mělníku 2 270,- (středočeský průměr 2 456,-), u doplatku na bydlení pak 3 393,- (středočeský průměr 3 683,-). Výrazně nižší oproti středočeskému průměru je průměrná výše vyplaceného příspěvku na živobytí. Ta se v Mělníku v roce 2010 pohybovala okolo 1 670,- Kč, zatímco středočeský průměr odpovídal částce 2 380,-. Výše jednotlivých dávek se však výrazně liší v jednotlivých případech – např. u příspěvku na bydlení se pohybuje od několika stokorun až po několik tisíců korun.

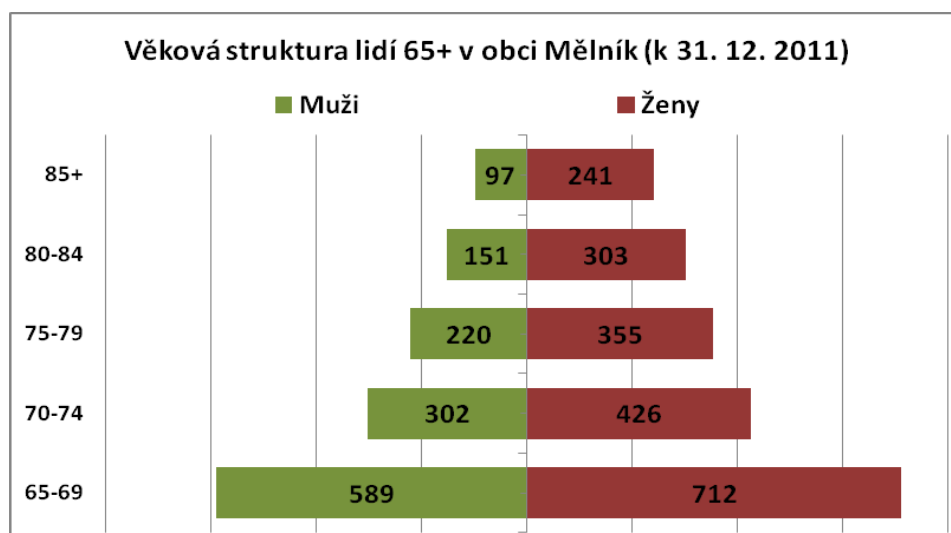
Úřad práce eviduje v rámci agendy sociálních dávek celkem cca 700 klientů. V roce 2011 bylo klientům, kteří mají trvalé bydliště v Mělníku, vyplaceno průměrně 223 příspěvků na živobytí (spolu se Spomyšlí a Horními Počaply se jednalo o téměř 300 domácností). Tento příspěvek je přitom vyplácen těm domácnostem, jejichž prostředky nedosahují po zaplacení nákladů na bydlení životního (příp. existenčního) minima. Ve stejném roce bylo vypláceno průměrně 157 příspěvků na bydlení a 39 doplatků na bydlení (klientům s trvalým bydlištěm v Mělníku, celkově mohlo být klientům ÚP Mělník žijícím aktuálně ve městě vypláceno dávek více). Sociálních dávek určených k hrazení nákladů na bydlení je v poměru k počtu vyplácených příspěvků na živobytí výrazně méně, než kolik by odpovídalo celorepublikovému průměru. Toto může být zapříčiněno tím, že část lidí, kteří žijí v bydlení nejnižšího standardu, nepobírá žádné sociální dávky určené k úhradě nákladů za bydlení (nevyjasněné nájemní vztahy). Jen výjimečně jsou mezi příjemci dávek lidé v důchodovém věku, dávky pobírá také několik lidí, kteří jsou zaměstnaní v nízkokvalifikovaných pozicích. Průměrná výše vyplácených dávek na bydlení se pohybuje mírně pod středočeským průměrem (2 270,- u příspěvku na bydlení, 3 393,- u doplatku na bydlení).

3.2. Domácnosti starobních důchodců

Z celkového počtu 19 532 obyvatel Mělníka bylo v roce 2011 3 396 starších 65 let (ČSÚ k 31. 12. 2011).³⁵ To představuje 17,3 % všech trvale žijících obyvatel. Občanů starších 80 let bylo ke konci loňského roku 792, 4 % z celku. Výrazně častěji jsou mezi lidmi nad 65 let zastoupeny ženy.

Graf 5: Věková struktura občanů starších 65 let v Mělníku

³⁵ Podle SLDB 2011 bylo v Mělníku 3 342 obyvatel starších 65 let, 840 osob nad 80 let. Podle SLDB 2001 bylo 3 944 nepracujících důchodců.



Zdroj: ČSÚ

V roce 2001 bydlela třetina domácností, v jejichž čele stál nepracující důchodce, v bytech ve vlastním domě (773 bytů), 16 % bytů (369 bytů) bylo v družstevním vlastnictví. Byt v osobním vlastnictví byl v roce 2001 spíše výjimkou (102 bytů), nicméně lze očekávat, že během následně proběhnuvší privatizace se do osobního či družstevního vlastnictví přesunula většina bytů, které byly v roce 2001 nájemní či ve vlastnictví člena družstva nájemců v průběhu privatizace. Takových bytů byla dohromady více než třetina (850 bytů).

Z hlediska otázky bydlení jsou důležité údaje o počtu samostatně žijících seniorů (jednočlenné bezdětné domácnosti, především pak domácnosti žen), kteří jsou nejvíce ohroženi na volném trhu s bydlením.³⁶ Pokud vyjdeme z celorepublikových statistik, můžeme dovozovat, že aktuálně v Mělníku žije cca 320 svobodných, rozvedených nebo ovdovělých mužů nad 65 let a 1 240 takových žen (tisíc z nich je ovdovělých). Starších 80 let je v této kategorii cca 90 mužů a cca 450 žen. Z těchto statistik však není zřejmé, kolik z nich žije osaměle a kolik s partnerem či s dětmi.

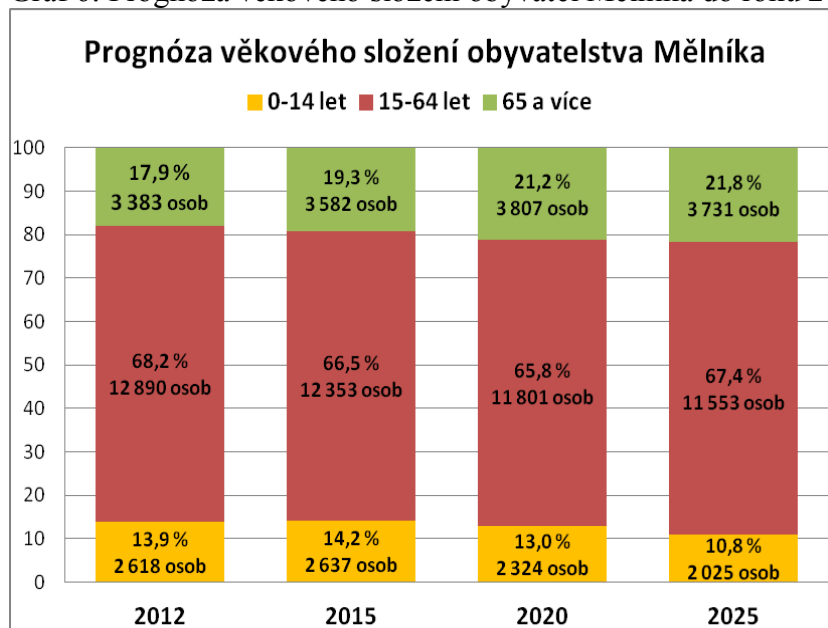
Domácností jednotlivců bylo v roce 2001 (SLDB 2001) v Mělníku 2 745. Toto číslo zahrnuje všechny věkové skupiny. Cenzových domácností nepracujících důchodců bylo v té době 2 455. Jednočlenné domácnosti důchodců tvoří dle SILC 2011 přibližně polovinu všech domácností důchodců. Podobná čísla ukázalo také SLDB 2001, kdy z 2 455 cenzových domácností nepracujících důchodců bylo 1 150 domácností jednotlivců (47 %). Nepracujících důchodců bylo v roce 2001 v Mělníku 3 944 (pracujících pak dalších 417), obyvatel starších 65 let bylo 2 652. **Osoby nad 65 let stály v čele více než 900 domácností jednotlivců, z toho 750 domácností bydlelo samostatně, z toho cca 600 bylo domácností žen.**

Věková prognóza pro obec Mělník, která byla zpracována v loňském roce (Sociálně demografická analýza města Mělník, 2011³⁷), ukazuje, že v souladu s celorepublikovým trendem bude i v Mělníku počet seniorů v budoucnu narůstat:

³⁶ Toto potvrzuje i studie ČSÚ (Kalmus 2012): „Z hlediska příjmové chudoby jsou nejohroženější skupinou domácností jednočlenné domácnosti žen – starobních důchodkyň. Tyto domácnosti rovněž nejhůře vycházely se svými příjmy a náklady na bydlení pro ně představovaly výraznější zátěž.“

³⁷ „Prognóza věkového složení obyvatelstva města Mělník je založena na propočtech živě narozených dětí na základě měr plodnosti zveřejňovaných ČSÚ pro Středočeský kraj a na výpočtech úmrtnosti obyvatelstva v jednotlivých věkových kategoriích s využitím úmrtnostních tabulek pro Středočeský kraj

Graf 6: Prognóza věkového složení obyvatel Mělníka do roku 2025

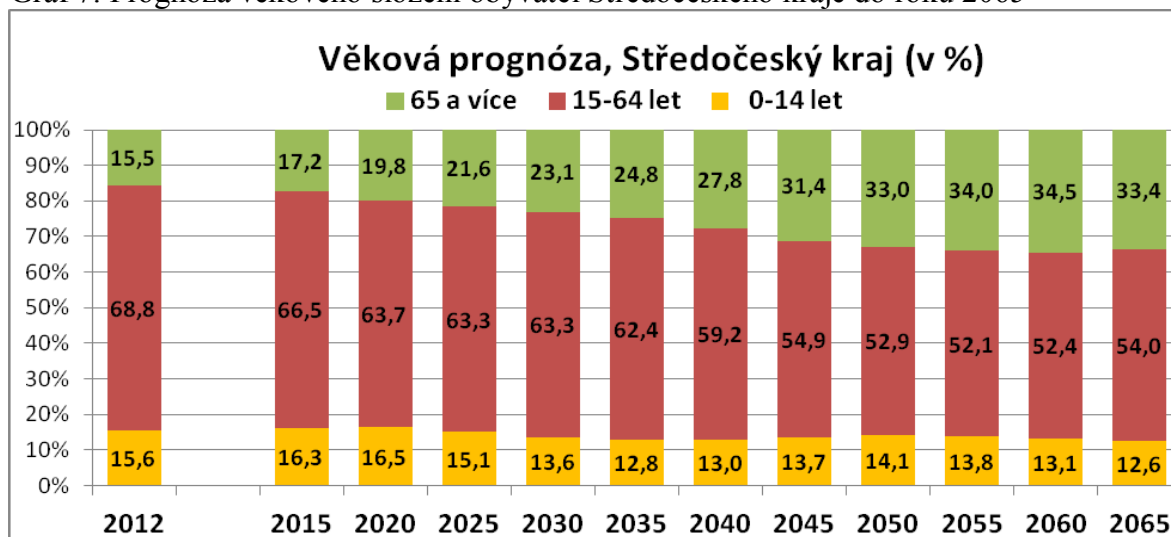


Zdroj: Sociálně demografická analýza města Mělník 2011

Pokud vyjdeme z této projekce a známých demografických dat, můžeme dovodit, že v tuto chvíli by v Mělníku mělo být cca 750 domácností samostatně bydlících žen starších 65 let (v roce 2001 jich dle SLDB bylo 600). V roce 2025 by pak těchto příjmovou chudobou a také neúnosnými náklady za bydlení nejvíce ohrožených domácností mělo být okolo 850.³⁸

K dlouhodobějšímu výhledu můžeme využít prognózu, kterou zpracoval Statistický úřad pro Středočeský kraj:

Graf 7: Prognóza věkového složení obyvatel Středočeského kraje do roku 2065



Zdroj: ČSÚ, Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065³⁹

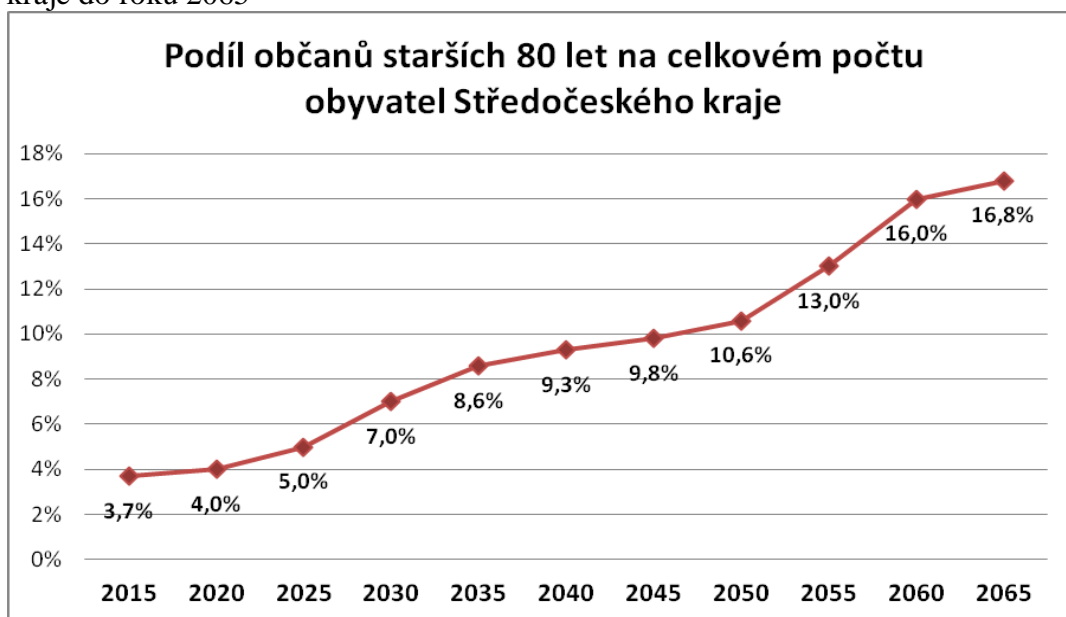
v členění na muže a ženy (zdroj opět ČSÚ).“ (Sociálně demografická analýza města Mělník, 2011). Tato prognóza, stejně jako dále představená prognóza pro SČ kraj, nezohledňuje migraci, jelikož její vývoj závisí na řadě faktorů a je obtížně předvídatelný zejména v případě menších územních celků.

³⁸ Výpočet předpokládá zachování stávající struktury domácností.

³⁹ <http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/4021-10>

Početní nárůst (v absolutních číslech) se bude týkat v podstatě všech věkových skupin seniorů. **Nejvýznamnější však bude nárůst u skupiny 80+, které se zároveň nejvíce týkají zvýšené náklady na sociální a zdravotní služby v oblasti bydlení.** Podíl této skupiny na celkovém počtu obyvatel vzroste ze stávajících necelých 4 % až na 17 % v roce 2065. V absolutních číslech to v případě Středočeského kraje (i s ohledem na klesající celkový počet obyvatel) znamená nárůst z letošních necelých 43 tisíc na více než 177 tisíc osob nad 80 let v roce 2065. **Nárůst však, jak ukazuje následující graf, bude v prvních letech pozvolnější, ještě v roce 2025 by neměl přesáhnout 5 %. Obce tedy budou mít nějaký čas se na tuto situaci připravit.**

Graf 7: Predikce podílu občanů starších 80 let na celkovém počtu obyvatel Středočeského kraje do roku 2065



Zdroj: ČSÚ, Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065⁴⁰

Kvantifikovanou predikci potřebného sociálního bydlení pro seniory s výhledem na delší časové období je prakticky nemožné učinit. Situaci bude ovlivňovat nejen nastíněná měnící se demografická struktura populace (známá proměnná), ale také celá řada dalších (hůře predikovatelných či zcela nepredikovatelných) proměnných.

V první řadě to bude měnící se struktura forem bydlení. Jak naznačují známá data ze SLDB 2001 a informace o proběhlé privatizaci bytového fondu, a jak potvrdili ze své zkušenosti i relevantní respondenti, domácnosti mělnických důchodců žijí dnes v podstatě všechny v sektoru vlastnického bydlení (v družstevních bytech, ve vlastních bytech nebo v bytech ve vlastních domech) nebo, ve výrazně menším množství, v nájemních bytech s regulovaným, resp. nízkým nájemným (tedy zejména v bytech v domech s pečovatelskou službou). Jejich zastoupení v sektoru nájemního bydlení je velmi nízké. Tyto domácnosti v tuto chvíli nemají výraznější problémy s finanční dostupností bydlení. Nicméně, jak potvrdila výše zmíněná studie Sunegy (2010), pokud by se domácnosti nepracujících důchodců ocitly na volném trhu s byty, stalo by se pro tuto relativně velmi početnou skupinu domácností nájemní bydlení finančně nedostupným.

⁴⁰ <http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/4021-10>

Privatizace bytového fondu proběhla v Mělníku teprve nedávno a proto je nyní obtížné usuzovat v této oblasti na dlouhodobé trendy. Je však pravděpodobné, že lidí, kteří prožijí svůj produktivní věk v nájemních bytech s komerčním nájemným, bude přibývat. Dle výběrového šetření SILC 2011 hradilo tržní nájemné v bytech již 11 % domácností důchodců. V důchodovém věku, po ztrátě příjmu ze zaměstnání a případně také ztrátě partnera, je možné, že část těchto lidí bude mít problém si své nájemní byty udržet. Vzhledem k relativně vysokým cenám nájemného v malometrážních bytech a také jejich relativnímu nedostatku (v Mělníku ještě výraznějším než čemu odpovídá průměrná situace v obdobně velkých obcích) by nemuselo být ve všech případech možné řešit tuto situaci přestěhováním do menšího (a levnějšího) nájemního bytu. Otázkou je v této souvislosti vývoj tržních cen bydlení. Odborníci se shodují na tom, že s koncem regulovaných cen nájmu by se měl zastavit (někteří říkají, že již zastavil) růst cen komerčního nájemného a mělo by dojít naopak k jeho poklesu. Konkrétní dlouhodobé prognózy v tomto směru však nejsou dostupné.

Podle výpovědí respondentů jsou v tuto chvíli čistě ekonomicky motivované žádosti o místo v domově seniorů nebo v domě s pečovatelskou službou spíše výjimkou, objevují se až v posledních letech především u seniorů mladších ročníků, kterým byl čerstvě přiznán důchod. U těchto důchodců se také objevuje problém zadlužení. Důvodem podání žádosti není v jejich případě horší zdravotní stav, ale snaha zlepšit svou bytovou situaci získáním levného a relativně snadno dostupného nájemního bydlení. Pro některé seniory je jejich dosavadní bydlení na hranici dostupnosti, pro jednotlivce a seniory žijící ve velkých bytech a především domech v některých případech i za hranicemi možností. Sociální dávky určené na bydlení pobírají senioři pouze výjimečně (na dávky buď vzhledem k výši důchodu nedosáhnou, nebo o ně ani nežadají).

Toto se také může do budoucna změnit. Ekonomicky motivovaných žádostí o bydlení pro seniory pravděpodobně přibude, a to jak v souvislosti s výše uvedenou změnou struktury bydlení z hlediska právního důvodu užívání bytu, tak v souvislosti se změnou demografické struktury a také změnou reálné výše starobních důchodů. Reálná výše starobních důchodů bude ovlivněna jak demografickým vývojem, tak budoucí ekonomickou situací země – vývoj HDP, vývoj zaměstnanosti a nezaměstnanosti, vývoj ekonomické aktivity, vývoj cen a reálných mezd, inflace.... Očekávání odborníků nejsou v tomto ohledu, zejména vzhledem k již zmíněnému stárnutí populace a rostoucímu indexu závislosti (počet osob ve věku 65 a více let na 100 osob ve věku 15-64 let), bohužel příliš optimistická.

Za neméně důležitý faktor, než makroekonomickou situaci, je pak třeba považovat oblast mezilidských a rodinných vztahů. I zkušení pracovníci v oblasti sociálních služeb hovoří o tom, že je obtížné rozklíčovat skutečné motivace klientů, stojící za jejich žádostmi o místa v domovech seniorů. Ekonomický vývoj může mít i v tomto ohledu velmi rozdílné dopady na různé sociální skupiny.

Stávající bytová infrastruktura určená pro seniory, kteří – nejčastěji ze zdravotních důvodů – nejsou schopni dále bydlet ve svém dosavadním bytě (39 bytů v domech s pečovatelskou službou a 3 pobytové služby pro seniory, které však nejsou určeny výhradně obyvatelům Mělníka), je místními aktéry považována za spíše nedostatečnou. Hovoří však o ní jakožto o takové spíše s vědomím dalšího demografického vývoje. V současné chvíli není nedostatek míst akutním problémem s plošnými dopady, dotýká se spíše několika jednotlivců. Např. čekací lhůty na místo v domovech seniorů v Mělníku jsou nižší, než kolik odpovídá průměru v České republice. Odborníci v místě se také shodují na tom, že pro naprostou většinu seniorů je prioritou zůstat co nejdéle ve vlastním bytě. S rostoucím počtem seniorů a zejména lidí

starších 80 let bude tedy stoupat také poptávka po terénní sociální práci.⁴¹ Tato služba může být přitom výhodnější i z hlediska veřejných rozpočtů (pobytové služby jsou výrazně dražší) a podle oslovených odborníků bude tímto směrem stále více směřováno i financování z rozpočtu MPSV.

V loňském roce bylo v Mělníku 3 396 osob starších 65 let, což představuje cca 17,3 % všech trvale žijících obyvatel. Tento poměr by měl v souladu s celorepublikovými trendy narůstat. V roce 2025 by mělo být v Mělníku cca 3 700 osob nad 65 let. Počet osob nad 80 let by se měl v roce 2025 pohybovat na úrovni 5 % všech obyvatel, tedy zhruba okolo 870 osob (oproti dnešním 790). Příjmovou chudobou a také neúnosnými náklady za bydlení nejvíce ohrožených domácností samostatně žijících žen důchodkyň by mělo být okolo 850, tedy zhruba o 100 víc než dnes. Strmější nárůst počtu seniorů i počtu osob nad 80 let by měl následovat po roce 2025, přičemž okolo roku 2065 by se počet lidí nad 65 let měl dostat až k jedné třetině celkové populace (lidí nad 80 let by v té době mělo být cca 17 %). V současné době jsou hlavním důvodem poptávky po bydlení v této cílové skupině zdravotní problémy, objevují se spíše ojedinělé případy lidí, kteří mají celoživotní problémy s nezaměstnaností, nízkými příjmy a dluhy, které v důchodovém věku ústí v bezprizornost, nulový důchod a problémy s bydlením. Vzhledem k očekávanému vývoji (změna bytové vlastnické struktury, demografický vývoj, atd.) lze předpokládat, že v budoucnu bude narůstat podíl seniorů, kteří nebudou schopni financovat své vlastní bydlení, především v komerčním nájemním sektoru. Tito senioři budou potřebovat asistenci v bytové oblasti dříve a v jiné formě, než jaká je nyní poptávána na základě zhoršeného zdravotního stavu.

3.3. Domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných

V prosinci 2011 bylo v Mělníku jako obci 908 nezaměstnaných, což představovalo 8,7 % míru nezaměstnanosti. Současně bylo úřadem práce evidováno 140 volných pracovních míst (tzn. 15 uchazečů na jedno pracovní místo). V mikroregionu Mělnicko⁴², který spravuje úřad práce Mělník, byla nezaměstnanost 10,5 % (2 202 osob), s 238 volnými pracovními místy. **Konečně v celém okrese Mělník byla ke konci loňského roku nezaměstnanost ve výši 8,0 % (4 684 osob), evidováno bylo 412 volných pracovních míst (největší počet míst, 162, byl určen pro uchazeče se středoškolským vzděláním, 96 míst pak pro uchazeče se základním vzděláním). 8%ní byla míra nezaměstnanosti v okrese Mělník i podle nejaktuálnějších údajů k 31. 10. 2012, počet volných míst klesl na 364. Největší skupinu, 27 % z celkového počtu uchazečů, tvořili pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (KZAM 9), druhou největší pak pomocní pracovníci ve službách (KZAM 5), 24 %. Obdobnou strukturu uchazečů vykazují i ostatní okresy SČ kraje.**

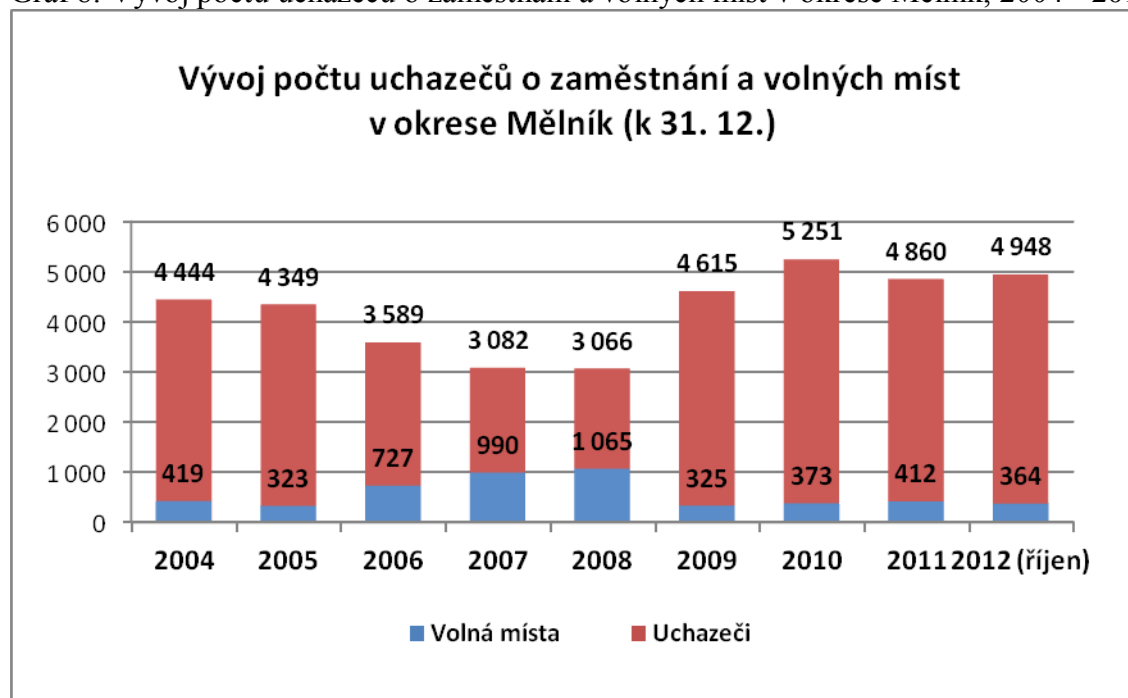
Počet uchazečů výrazněji narostl během roku 2009, vrcholu dosáhl v roce 2010 a od té doby se ustálil a drží se setrvale okolo hranice pěti tisíc uchazečů (4 700 – 5 100), počet volných míst se pohybuje okolo čtyř set. Jako „setrvalý stav bez větších výkyvů“ hodnotí situaci na trhu práce nejen čísla, ale i relevantní místní aktéři. Situaci výrazně neovlivňuje ani migrace zahraniční pracovní síly, v poslední době nedošlo ani k zavření významných velkých podniků. Většina z nich ukončila svou činnost nebo byla transformována již v předchozích letech. Ve

⁴¹ V současnosti vedle obce poskytuje terénní sociální služby Centrum seniorů Mělník, sociálně aktivizační služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením Maltézská pomoc, o.p.s.

⁴² Odpovídá obci s rozšířenou působností, jedna ze tří částí okresu Mělník, ten dále zahrnuje Neratovicko a Kralupsko.

městě nyní převažují malé a střední podniky.⁴³ Počet cizích státních příslušníků na místním pracovním trhu je relativně nízký. **Nezaměstnanost v Mělníku jako takovém v zásadě odpovídá celkové míře nezaměstnanosti v České republice, na Mělnicku se pohybuje mírně nad republikovým průměrem, naopak v celém okrese Mělník je mírně pod celorepublikovou úrovní.**

Graf 8: Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání a volných míst v okrese Mělník, 2004 - 2012



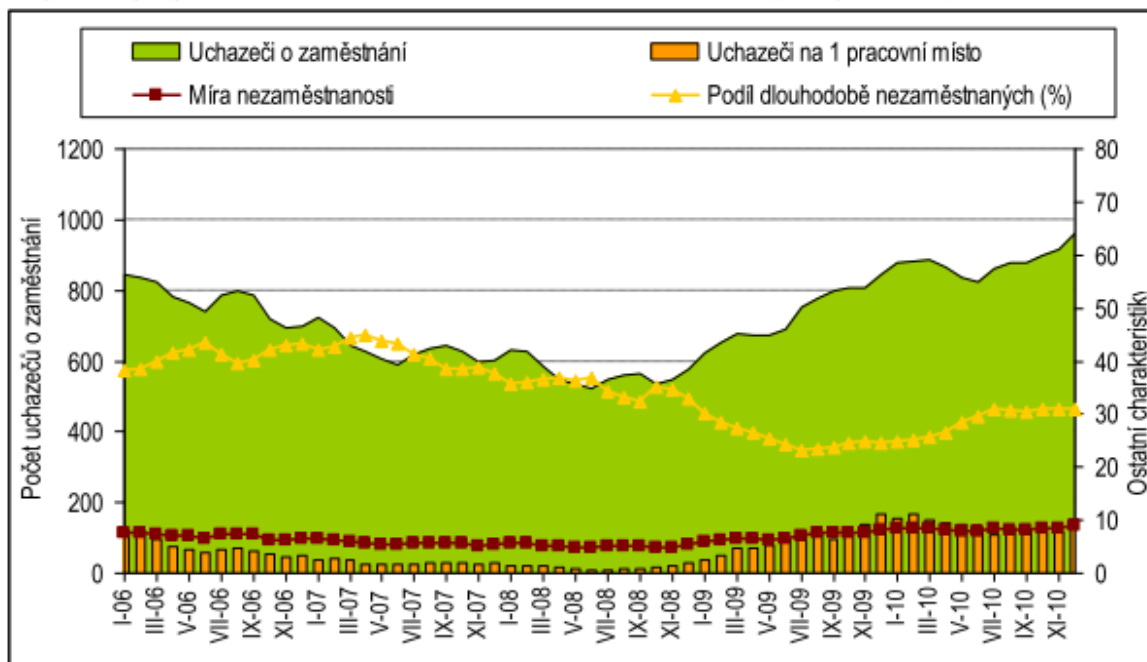
Zdroj: MPSV

K vývoji počtu pracovních míst je třeba dodat vysvětlení. V roce 2009 stojí za poklesem počtu volných míst ekonomická krize, v roce 2012 pak zrušení povinnosti zaměstnavatelů hlásit úřadům práce uvolněná pracovní místa. Tato legislativní změna se projevila téměř okamžitě v praxi a odrazila se pochopitelně i ve statistikách.

Obdobný trend v oblasti nezaměstnanosti jako na okresní úrovni je možné pozorovat také přímo v obci Mělník. Na následujícím grafu vidíme také to, co nás bude zajímat dále především, a sice **vývoj podílu dlouhodobě nezaměstnaných.**

⁴³ V největším počtu zaměstnavatelů v okrese Mělník v roce 2010 (2 172) jsou zastoupeny menší firmy s počtem pracovníků do 49 (zaměstnávající 13 131 zaměstnanců). Středně velkých organizací zaměstnávajících od 50 do 199 pracovníků je 74 (celkem 6 890 zaměstnanců). Organizací zaměstnávajících 200 až 499 pracovníků je na okrese 9 (2 708 zaměstnanců). Dále zde působí 4 organizace zaměstnávajících více než 500 pracovníků (2 534 zaměstnanců). Velcí zaměstnavatelé ČEZ a.s., Česká rafinérská a.s., Tesco Stores ČR a.s., Česká pošta s.p., České dráhy, a.s. zaměstnávají celkem 1 388 zaměstnanců. Přímo v regionu Mělnicko patří mezi největší zaměstnavatele (nad 200 zaměstnanců) Mělnická zdravotní, a.s., ČEZ, a.s., Erwin Junker Grinding Technology, a. s., VITANA, a. s. a DANZER BOHEMIA-DÝHÁRNA, s. r. o. (Roční zpráva ÚP, 2010)

Graf 9: Vývoj nezaměstnanosti v letech 2006 – 2010, Mělník (Zdroj: MPSV)



Zdroj: Situační analýza, MPSV

Míra dlouhodobé nezaměstnanosti vyjadřuje podíl počtu nezaměstnaných jeden rok a déle na celkové pracovní síle. Podíl dlouhodobě nezaměstnaných v celorepublikovém měřítku výrazně poklesl kolem roku 2009, kdy došlo jak k úbytku dlouhodobě nezaměstnaných v absolutních číslech, tak především k výraznějšímu nárůstu krátkodobě nezaměstnaných a tím k poklesu relativního počtu dlouhodobě nezaměstnaných na celkovém počtu nezaměstnaných. Od té doby opět postupně narůstá, výrazný nárůst nastal během roku 2011 a 2012. **Ke konci letošního září byl podíl dlouhodobě nezaměstnaných na celkovém počtu nezaměstnaných v ČR 37,4 %, v okrese Mělník to bylo 36 % všech nezaměstnaných (1 678 osob).** Přesné údaje o Mělníku jakožto městě v této oblasti jsou dostupné jen k 31. 10. 2010, ale jak na základě těchto dat, tak analogicky vůči okresu můžeme nyní přímo v Mělníku hovořit o **necelých třech stovkách nezaměstnaných déle než jeden rok, z toho přibližně polovina je nezaměstnaná déle než 24 měsíců. Dlouhodobě nezaměstnané jsou častěji ženy než muži (mezi nezaměstnanými jako celkem je podíl přibližně stejný, mezi nezaměstnanými déle než 24 měsíců je výrazně více žen /40:60/).**

S ohledem na možná kritéria výběru klientů k zařazení do systému prostupného bydlení jsme se zajímali také o zkušenosti úřadu práce s aktivní politikou zaměstnanosti. Podle vedoucí příslušného odboru ÚP Mělník je situace v této oblasti výrazně vázaná na dostupné prostředky ze státního rozpočtu a případně dalších zdrojů (projekty hrazené ze strukturálních fondů EU). V případě jejich dostatku je zkušenost úřadu s veřejně prospěšnými pracemi a společensky prospěšnými místy poměrně dobrá. Počet zřízených míst v oblasti veřejně prospěšné práce však již od roku 2006 postupně klesal (podobně jako počet uzavřených dohod na společensky účelná pracovní místa) – v roce 2005 bylo vytvořeno 170 míst VPP a 140 společensky účelných pracovních míst, v roce 2010 18 míst VPP a 70 společensky účelných pracovních míst (okres Mělník). V roce 2010 bylo však dalších 138 míst na VPP a 74 společensky účelných pracovních míst vytvořeno v rámci Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost (OP LZZ). V roce 2011 pak nastal v oblasti VPP nárůst, bylo vytvořeno 118 míst v rámci aktivní politiky zaměstnanosti a dalších 127 míst v rámci OP LZZ.

V letošním roce bylo v prvních třech čtvrtletích vytvořeno 54 míst ve VPP. Relativně fungující systém podle ÚP do určité míry nabouralo zavedení veřejné služby (v polovině listopadu letošního roku bylo do veřejné služby aktuálně zařazeno 101 klientů). Ani veřejně prospěšné práce však z hlediska ÚP nemohou sloužit jako nástroj k obnově (vytvoření) pracovních návyků dlouhodobě nezaměstnaných uchazečů, pro které je toto z hlediska jejich zaměstnatelnosti klíčové. Zaměstnavatelé si, vzhledem k převisu poptávky po těchto pozicích, mohou vybírat a také vybírají ty uchazeče, s nimiž mají předchozí zkušenost. Spíše než veřejně prospěšné práce by tuto roli mohly dle vedoucí příslušného odboru ÚP plnit svého druhu chráněné pracovní dílny. V současné době se ve spolupráci s městem připravuje zřízení sociální firmy, která by zajišťovala úklid veřejných prostranství (přibližně 15 pracovních míst pro lidi znevýhodněné na běžném trhu práce).

Vedle již zmíněných cca 300 dlouhodobě nezaměstnaných je z hlediska možností fungování na otevřeném bytovém trhu potřeba považovat za ohroženou skupinu občanů také ty, kteří v evidenci nezaměstnaných vůbec nefigurují, přestože reálně žádnou legální placenou práci nevykonávají. Jedná se jednak o ty, kteří byli z evidence úřadu práce vyřazeni, jednak o ty, kteří o zařazení do evidence z různých důvodů vůbec nepožádali a nakonec také o ty, kteří sice nejsou nezaměstnaní dlouhodobě, ale jsou nezaměstnaní opakovaně, přičemž mezi jednotlivými obdobími nezaměstnanosti vždy pouze krátkodobě pracují. Tito lidé čelí v některých ohledech obdobným problémům jako dlouhodobě nezaměstnaní. Přesná kvantitativní data jsou k dispozici pouze pro kategorii vyřazených z evidence úřadu práce. **Měsíčně je z evidence ÚP vyřazeno okolo jednoho a půl procenta uchazečů** (v mikroregionu Mělnicko se jednalo každý měsíc o průměrně 30 – 40 vyřazených uchazečů /registrovaných bylo ke konci roku 2 200/, v okrese Mělník pak průměrně o 60 – 70 vyřazených uchazečů /registrovaných bylo 4 686/). Hlavním důvodem sankčního vyřazení z evidence je dle informací z úřadu práce nedodržení oznamovací povinnosti, uchazeči např. hlásí opožděně, nesprávně či vůbec nehlásí nástup na nekolidující zaměstnání (možný přívýdělek do výše 4 000 hrubého). Vyřazení v důsledku toho, že klient nedochází na úřad práce ve stanovených termínech, je podle informací od úřadu práce méně častý, zcela výjimečné je vyřazení z důvodu odmítnutí zaměstnání. Většina uchazečů se po 3 či 6 měsíční sankci do evidence vrací. U druhých dvou skupin – tedy těch, kteří v evidenci nefigurují buď vůbec, nebo se objevují opakovaně v kategorii krátkodobě nezaměstnaných – není možné učinit přesnou kvantifikaci, je však třeba počítat s tím, že skupina lidí, kteří mají dlouhodobě problém s nalezením a udržením stabilního zaměstnání je početnější, než kolik jsou schopny zachytit statistiky úřadu práce.

Pokud jde o Spomyšl a Horní Počaply, nejnovější data jsou k dispozici ke konci loňského roku. V té době byla ve Spomyšli nezaměstnanost 28,2 %; nebylo evidováno žádné volné místo (nárůst z 25,7 % + 0 volných míst z prosince 2010 a 18,8 % + 0 volných míst z prosince 2009). V Horních Počaplech pak byla v prosinci 2011 nezaměstnanost na úrovni 10,8 %, evidováno bylo 6 volných pracovních míst (nezaměstnanost v prosinci 2010 byla 10,8 % + 2 volná místa, v prosinci 2009 10,6 % + 6 volných míst). V Horních Počaplech je více než 40 % nezaměstnaných dlouhodobě (v absolutních číslech se jedná o cca tři desítky osob, celkově bylo ke konci roku 2011 620 ekonomicky aktivních obyvatel), ve Spomyšli pak 27 % dlouhodobě nezaměstnaných z celku nezaměstnaných (cca 15 osob, celkově bylo ke konci roku 2011 202 ekonomicky aktivních obyvatel). Vzhledem k počtu nepracujících obyvatel SVL Spomyšl je pravděpodobné, že část z nich buď nebyla v evidenci úřadu práce, nebo byla vždy po krátkém pracovním poměru nezaměstnaná opakovaně nebo sankčně vyřazována z úřadu práce a z některého z těchto důvodů nespádala do kategorie dlouhodobě nezaměstnaných (osoby v evidenci ÚP bez přerušení po dobu delší než 12 měsíců). Z obou

obcí je relativně dobré dopravní spojení do Mělníka, umožňující denní dojížděku do zaměstnání.

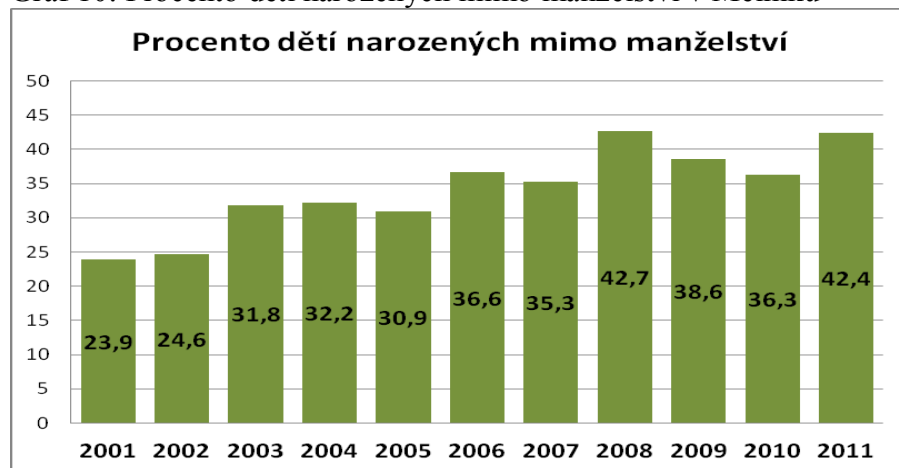
Nezaměstnanost v Mělníku jako takovém v zásadě odpovídá celkové míře nezaměstnanosti v České republice, v celém okrese Mělník je mírně pod celorepublikovou úroveň, aktuálně dosahuje 8 %. Přímo v Mělníku je bez práce zhruba 900 lidí, na jedno volné pracovní místo evidované úřadem práce připadá cca 15 uchazečů. Zhruba čtvrtinu z celkového počtu uchazečů tvoří pomocní a nekvalifikovaní pracovníci, další necelou čtvrtinu pak pomocní pracovníci ve službách. Zhruba třetina všech nezaměstnaných je v evidenci úřadu práce bez přerušení déle než jeden rok – přímo v Mělníku se tedy dlouhodobá nezaměstnanost týká cca 300 lidí, přičemž přibližně polovina z nich je nezaměstnaná déle než dva roky. Dlouhodobě nezaměstnané jsou častěji ženy než muži. Z hlediska omezených možností fungování na otevřeném bytovém trhu je třeba uvažovat také o těch, kteří v evidenci nezaměstnaných nefigurují, přestože reálně žádnou legální placenou práci nevykonávají. Jedná se jednak o ty, kteří byli z evidence úřadu práce vyřazeni (několik desítek osob), dále o ty, kteří o zařazení do evidence z různých důvodů vůbec nepožádali a nakonec také o ty, kteří sice nejsou nezaměstnaní dlouhodobě, ale jsou nezaměstnaní opakovaně, přičemž mezi jednotlivými obdobími nezaměstnanosti vždy pouze krátkodobě pracují (u těchto skupin nelze učinit přesnou kvantifikaci).

V obci Spomyšl byla ke konci loňského roku nezaměstnanost 28,2 %; nebylo evidováno žádné volné místo, v Horních Počaplech pak 10,8 %, evidováno bylo 6 volných pracovních míst. V Horních Počaplech je více než 40 % nezaměstnaných dlouhodobě (cca tři desítky osob), ve Spomyšli pak 27 % dlouhodobě nezaměstnaných z celku nezaměstnaných (cca 15 osob). Vzhledem k počtu nepracujících obyvatel SVL Spomyšl je pravděpodobné, že část z nich buď nebyla v evidenci úřadu práce, nebo byla vždy po krátkém pracovním poměru nezaměstnaná opakovaně nebo sankčně vyřazována z úřadu práce a z některého z těchto důvodů nespádala do kategorie dlouhodobě nezaměstnaných. Z obou obcí je relativně dobré dopravní spojení do Mělníka, umožňující denní dojížděku do zaměstnání.

3.4. Domácnosti samoživitelů (samoživitelek)

Podle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 žilo v Mělníku celkem 693 neúplných rodin se závislými dětmi, v čele sta z nich stál otec, v ostatních případech to byla žena, matka. Toto představuje zhruba čtvrtinu všech domácností se závislými dětmi. **Z hlediska postavení na trhu s byty jsou nejohroženější skupinou samoživitelů/lek ti, kteří mají jedno dítě a jsou buď na rodičovské dovolené, nezaměstnaní nebo nízkokvalifikovaní zaměstnaní.** Jedno dítě žilo v roce 2001 **ve 454 neúplných rodinách** (ve 196 rodinách žily dvě děti, ve 43 rodinách tři či více dětí). Je pravděpodobné, že v současnosti bude neúplných rodin více. Podíl dětí, které se rodí mimo manželství, setrvale stoupá. V roce 2001 se mimo manželství narodilo 38 ze 159 živě narozených dětí, v loňském roce se již z 217 dětí narodilo mimo manželství 92.

Graf 10: Procento dětí narozených mimo manželství v Mělníku



Zdroj: ČSÚ

Počet sňatků dlouhodobě klesá, naopak stoupá počet manželství, která jsou rozváděna – v roce 2010 bylo uzavřeno necelých 47 tisíc manželství, rozvedeno téměř 31 tisíc. Jelikož však zároveň přibývá rodičů, kteří své děti vychovávají v nesezdaném soužití (o nichž přesná data k dispozici nejsou), není na základě těchto čísel možné dovodit, kolik samoživitelů či samoživitelek ve skutečnosti v Mělníku je.

Úřad práce deklaruje obecně snížený zájem zaměstnavatelů o osoby pečující o dítě do 15 let věku, zejména vzhledem k jejich častější absenci v práci z důvodu péče o nemocné děti. Upozorňuje dále na fakt, že v této skupině jde mnohdy o kombinaci handicapů (pracovní doba školek, nemožnost hlídání, problém s dojížděním, nemožnost pracovat na zkrácený úvazek a v poslední době i velký nedostatek míst pro děti ve školkách atd.). Tuto skutečnost potvrzuje i ČSÚ, podle něhož jsou matky samoživitelky skupinou, jež je nejvíce ohrožena příjmovou chudobou. Pod hranicí příjmové chudoby (příjem menší než 60 procent mediánu národního ekvivalizovaného disponibilního příjmu)⁴⁴ se pohybuje polovina českých neúplných domácností s minimálně jedním závislým dítětem. Problematické je udržení se na trhu s byty i pro ty samoživitele, kteří sice pracují, ale na nízkokvalifikovaných pozicích (typicky např. prodavačky, viz dále).

V roce 2001 žilo v Mělníku celkem 693 neúplných rodin se závislými dětmi, v čele sta z nich stál otec, v ostatních případech to byla žena, matka. Ve 454 z těchto rodin žilo jedno dítě. Právě samoživitelé/ky s jedním dítětem, kteří jsou buď na rodičovské dovolené, nezaměstnaní nebo nízkokvalifikovaní, nedosahují podle výše představeného modelu na bydlení na otevřeném trhu. Od roku 2001 setrvale narůstá počet dětí, které se rodí mimo manželství, což ovšem samo o sobě automaticky neznamená narůstající počet neúplných rodin.

3.5. Domácnosti tvořené nekvalifikovanými pracujícími

Mezi skupinami, jejichž zbytkový příjem se pohybuje v minusových hodnotách, se nacházejí i domácnosti, jejichž dospělí členové pracují, pakliže se jedná o pracovníky na nejhůře placených pomocných pozicích. Jedná se konkrétně o jednočlenné domácnosti lidí, kteří jsou zaměstnaní na pozicích provozních pracovníků ve službách či obchodě, zemědělců či

⁴⁴ V roce 2010 byla hranice příjmové chudoby stanovena ve výši 111 953 Kč (roční příjem připadající na jednu spotřební jednotku v domácnosti).

pomocných dělníků (z hlediska klasifikace zaměstnání tzv. KZAM se jedná o skupiny 5, 6 a 9), samoživitele/ky s jedním dítětem pracující na stejných pozicích a dále pak domácnosti tvořené dvěma dospělými, pracujícími na pozici pomocných dělníků a jedním, dvěma či čtyřmi a více nezaopatřenými dětmi. Osob pracujících na pozici pomocných a nekvalifikovaných pracovníků bylo dle sčítání v roce 2001 v Mělníku 591 (aktuálně zaměstnaných i nezaměstnaných dohromady), z toho bylo 64 % žen.

Nástupní mzda u těchto nízkokvalifikovaných pozic se dle mělnického úřadu práce pohybuje na úrovni minimální mzdy, tedy 8 000 Kč, a jen výjimečně překračuje hranici 8 900 Kč. Nejnižší mzdy se často týkají např. žen na pozicích prodavaček. Experti přitom zdůrazňují, že i v případě, kdy jsou v pracovním inzerátu uvedeny vyšší částky, zaměstnavatelé často reálně vyplácí méně, případně pracovníci dostávají část platu přímo v hotovosti „na černo“.

Podle našich informací se v mělnickém regionu příliš neobjevuje problém s tzv. agenturním zaměstnáváním.⁴⁵ Důvodem je zřejmě neexistence velkých zahraničních zaměstnavatelů.

Minusový zbytkový příjem indikující zásadní problémy se zajištěním bydlení na volném trhu mohou mít i lidé, kteří jsou sice zaměstnaní, ale pracují na nejnižší kvalifikovaných pozicích. Jejich nástupní plat se nepohybuje výše, než v okolí minimální mzdy, tedy 8000 Kč. Jedná se zejména o pomocné dělníky. V jejich případě je problematické dosáhnout na tržní nájemné i v případě, kdy se jedná o úplnou rodinu se dvěma pracujícími na této pozici a dětmi. Problémy se dále týkají i provozních pracovníků ve službách či obchodě a zemědělců, v tomto případě pouze pokud jde o jednočlenné domácnosti a samoživitele. Osob pracujících na pozici pomocných a nekvalifikovaných pracovníků bylo dle sčítání v roce 2001 v Mělníku 591.

3.6. Obyvatelé sociálně vyloučených lokalit

Přímo ve městě Mělník se vyskytují tři sociálně vyloučené lokality: Českolipská, Na Oboře a Na Staré cestě. Do výzkumu byly dále zahrnuty dvě lokality z okolních obcí: Křivenice, které jsou součástí obce Horní Počaply, a lokalita v obci Spomyšl. Celkový počet osob ve jmenovaných lokalitách lze odhadnout na **190 – 230 včetně dětí**. Všechny objekty jsou v soukromém vlastnictví, na všechny je uvalena exekuce. Jednotlivé lokality se kvalitou bydlení výrazně odlišují, od jejich stavu se odvíjí také jiný typ problémů, kterým v současné chvíli jejich obyvatelé čelí, i možné alternativy řešení.

Stručný popis lokalit

Českolipská

Lokalitu Českolipská tvoří jeden historický objekt (chráněná památka) v průmyslové části města. **Objekt je v havarijním stavu.** Konstrukce stavby byla bezprostředně po povodních improvizovaně vyztužena, do dalších oprav nebylo investováno. Dům je v osobním vlastnictví, v současné chvíli probíhá dědické řízení. Na polovinu nemovitosti je uvalena exekuce. **Žije zde 7 domácností, celkem 43 osob včetně dětí, dům ale není rozdělen na bytové jednotky, jeho obyvatelé tedy nepobírají žádné sociální dávky určené na úhradu nákladů na bydlení.** Vzhledem ke stavu objektu je překvapivé, že nikdo z expertů nehovořil o možné asanaci stavby. Důvodem může být patrně i zájem ze strany památkářů o její

⁴⁵ Zaměstnanci nemají přímý pracovní poměr se zaměstnavatelem, ale se zprostředkující agenturou. Smlouva s agenturou je nastavená tak, že agentura má větší volnost při případném přesunu těchto zaměstnanců na jiné pozice či pouze na částečný úvazek jen několik dní v týdnu.

zachování. Hygienické a bezpečnostní podmínky se nicméně zdají být pro obyvatele ohrožující. Ti si také vážnost situace uvědomují a vítali by možnost standardního finančně dostupného bydlení.

Na Oboře

Ve stejné části města jako předchozí lokalita se nachází i bytový dům v ulici Na Oboře. Stav objektu odpovídá nižšímu standardu kvality, je nicméně pro bydlení přijatelný. **Žije zde 30 osob v sedmi domácnostech (z toho 13 – 14 dětí).** Polovina domu má jednoho majitele, o druhou polovinu se dělí sedm vlastníků, dům je v exekuci. Podle informací jedné z terénních sociálních pracovníků **zde dochází k relativně velké migraci osob.** Odcházejí domácnosti, které nejsou schopny platit poměrně vysoký nájem. S pomocí sociálního odboru se řeší dlouhodobý dluh na vodném, kvůli kterému byla do objektu přerušena ze strany společnosti Veolia Voda Česká Republika, a.s. dodávka vody. Splátka dluhu tak navyšuje částku požadovanou za nájemné, což se ukazuje jako problém ve chvíli, kdy do objektu přicházejí noví nájemníci, kteří jsou nuceni splácet již vzniklý dluh. Někteří z obyvatel jsou podle zkušeností terénních sociálních pracovníků s bydlením v této lokalitě velmi nespokojeni, v současné chvíli ale nemají alternativu jiného finančně dostupného bydlení.

Na Staré cestě

Poslední sociálně vyloučená lokalita uvnitř města se nachází ve vilové čtvrti, v objektu bývalé polikliniky. Ještě začátkem roku 2012 **zde žilo přibližně 30-40 osob, které ovšem lokalitu postupně opustily. V době řešení projektu, na podzim 2012, zde zůstávalo pouze pět osob, které plánují, resp. jsou okolnostmi nuceny, lokalitu také opustit.** Přestože by mohlo jít o důsledek pravidelné sezónní migrace (obyvatelé před zimou odjíždějí do Slaného, na jaře se do lokality opět vrací), dotazované terénní sociální pracovníce považují odstěhování za trvalé, vnímají ho jako důsledek přerušení dodávky vody a elektřiny z důvodu dluhů na těchto službách. I tento dům je v osobním vlastnictví jednoho z obyvatel (tuto informaci se nám nepodařilo ověřit v katastru nemovitostí) a je na něj uvalena exekuce. Město se v současné době hlásí do již stanovené dražby objektu a v případě úspěchu zřejmě přistoupí k jeho zbourání. Na místě by pak pravděpodobně vznikla parcela pro rodinnou výstavbu nebo parková zóna.

Horní Počaply – místní část Křivenice

Lokalita v Křivenicích se co do stavu obytného prostoru podobá objektu v Českolipské. Jedná se o zděný dům **v havarijním stavu**, velkou část objektu tvoří provizorní přístavky. Podle obyvatel lokality a terénních sociálních pracovníků **zde žije 40 osob v sedmi rodinách, 25 dospělých a 12 – 15 dětí.** Trvale je v obci k pobytu hlášeno 21 osob. Dům je ve společném vlastnictví manželského páru, je na něj uvalena exekuce. Stejně jako v ostatních lokalitách nemají obyvatelé prostředky na opravy objektu. Vzhledem k jeho stavu je ze strany města a obce **výhledově plánována asanace** nelegálních přístavků, nehovoří se ale o asanaci celého objektu (Strategie pro sociální začleňování lokálního partnerství Mělnicko, dlouhodobý cíl 2). I tento cíl částečné asanace je ale z pozice expertů zatím vnímán jako nereálný – problémem jsou podle nich finanční prostředky nutné pro demolici a také neexistence náhradního bydlení pro obyvatele této lokality. Z rozhovoru s obyvateli lokalit i terénními sociálními pracovníci vyplynulo, že obyvatelé by vítali jiný typ bydlení přímo v obci Horní Počaply nebo v Mělníku. V případě vystěhování by se podle terénních sociálních pracovníků rozhodně nechtěli stěhovat směrem k tzv. ústeckému pásu (Roudnice nad Labem, Litoměřice, Ústí nad Labem, Děčín). Pokud by ze strany obce nebo města nedošlo k zajištění vhodného náhradního bydlení, lze vzhledem k rodinným vazbám (Situační analýza Mělnicko 2011, str. 57) předpokládat i možnost sestěhování části obyvatel do některé z mělnických sociálně

vyloučených lokalit, což by pro ně pravděpodobně znamenalo jen další eskalaci problému s bydlením.

Spomyšl

Lokalita příslušící k obci Spomyšl je výrazně prostorově vyloučena. Nachází se asi 30 minut chůze od obce, jde o dva, resp. tři (jeden z domů má dva vchody s odlišnými popisnými čísly) rozlehlé bytové domy s prostorným dvorem, sevřené mezi železnicí a rychlostní komunikací. Veškeré služby jsou dostupné až v obci Spomyšl. Situační analýza z roku 2011 popisuje situaci v lokalitě jako velmi nepřehlednou, uvádí, že zde dochází k velké migraci, některé expertní odhady počtu obyvatel se pohybují až kolem 150 osob.⁴⁶ Naši respondenti naopak hovořili o lokalitě jako o stabilní, sociální pracovnice, které sem pravidelně docházejí, odhadovaly **počet zde žijících osob na 80 – 100 včetně dětí.**⁴⁷ Lokalitu tvoří dva domy, první je ve společném vlastnictví manželů – vlastník je zároveň neformálním vůdcem komunity. Tento dům je v poměrně dobrém stavu, majitelé ho postupně rekonstruují. Druhý objekt je v soukromém vlastnictví 14 majitelů, jeho stav je horší, nicméně zde také probíhají opravy (aktuálně nové rozvody elektřiny). Oba objekty jsou v exekuci. Obyvatelé lokality i příslušní sociální pracovníci se shodují na třech aktuálních problémech, které bezprostředně ohrožují kvalitu bydlení v této lokalitě: není sem zavedena pitná voda, obyvatelům chybí dostatek finančních prostředků na nutné opravy, standard bydlení zhoršuje i přístupová cesta přes frekventovanou silnici. Jak shrnuje Evaluace lokálního partnerství Mělnicko z roku 2011, ve hře jsou tři možná řešení problému s dodávkou pitné vody. První možností je napojení na vodní řád ve Spomyšli, tato alternativa je ale finančně nákladná (dle Evaluační zprávy okolo 2 mil. korun), další možnost představuje méně nákladné, ale pro obyvatele přesto finančně nedostupné vybudování vrtu, poslední variantou je vyčištění, resp. pravidelné čištění stávající studny. To proběhlo naposledy v červenci 2012, bohužel s rozporupnými výsledky (viz Evaluační zpráva). V dlouhodobém výhledu se jako nejvýhodnější varianta jeví zavedení vodovodu, které, přes počáteční velkou investici, nevyžaduje žádné další intervence. Vyhledání vhodného dotačního titulu by také mohlo umožnit navázat na stavbu vodovodu vytvoření nových pracovních míst pro obyvatele lokality. Případnou stavbu ale komplikují exekuce nemovitostí a pozemků. Nabízí se i možnost propojit s případnou dostavbou této infrastruktury potřebu dalších oprav objektů. Obyvatelé mají k lokalitě silný vztah, který se projevuje i v jejich výrazné motivaci pokračovat v rekonstruování svých domovů. Mezi obyvateli jsou vyučení zedníci, na budovách jsou patrné dobré výsledky oprav svépomocí. Překážkou v rychlejším tempu rekonstrukcí je nedostatek prostředků na nákup materiálu. Obyvatelé lokality jsou zadlužení, zároveň nepobírají žádné dávky určené k úhradě nákladů na bydlení (ke struktuře zadlužení i pokusům o nastavení systému soukromé správy viz níže). Poslední výrazný nedostatek se týká bezpečnosti přístupu do lokality – zde by pomohlo alespoň umístění dopravního zrcadla. Přestože jeho pořizovací cena představuje pro obec relativně nízké náklady (zhruba od 3 do 10 tisíc korun), nepodařilo se zastupitelům Spomyšle dosud návrh na jeho pořízení prosadit.

S ohledem na zadání se v této studii podrobně věnujeme pouze situaci v „mikroregionu Mělnicko“ (Mělník, Spomyšl, Horní Počaply). V okolí Mělníka se nicméně nacházejí další sociálně vyloučené lokality, které by přirozeně také měly být brány v potaz při navrhování vhodných opatření bytové politiky. Podle výpovědí našich respondentů sem patří soukromý objekt v sociálně vyloučené lokalitě ve **Vliněvsi**, další sociálně vyloučená lokalita vznikla ve **Strážovicích** – do soukromého objektu se nastěhovalo několik mělnických občanů, kteří přišli

⁴⁶ Situační analýza Mělnicko (Mělník, Horní Počaply, Spomyšl) 2011, str. 60.

⁴⁷ Minimálně ve dvou ubytovnách jsme však během našeho dotazování zaznamenali přítomnost ubytovaných původně právě ze SVL Spomyšl.

o ubytování následkem povodní v roce 2002. Podle slov jedné ze sociálních pracovníček jde o velmi nekvalitní bydlení v bývalých nebytových prostorách. Mezi lokality, ve kterých je situace sledována, patří **Cítov** – objekt, v němž žije asi deset obyvatel, jde z důvodu dluhů do dražby, má o něj zájem obec a soukromý zájemce z okolí, další vývoj je v tuto chvíli nejasný. Další lokalitou je **Rymář v obci Vysoká** – zde žije zhruba 20 – 30 osob včetně dětí na rozsáhlém rozpadajícím se statku, který není v jejich vlastnictví. Cílem obyvatel je přestěhovat se do vlastního bydlení nebo jiného podnájmu. Jako příklad dobré praxe v oblasti bydlení lze naopak zmínit lokalitu v **Mělnickém Vtelně**. Obyvatelé jsou vlastníky nemovitosti, na kterou nejsou uvaleny žádné exekuční příkazy, objekt svépomocí zrekonstruovali. Žije zde přibližně 50 osob. V dostupných dokumentech i v rozhovorech s místními respondenty byly dále zmíněny lokality v obcích **Želízy** a **Býkev**.

Největší **bariérou v dostupnosti standardního bydlení pro obyvatele SVL** je problém dlouhodobé nezaměstnanosti (v „lepší“ případě neplacené práce na černo) a s ním spojené rostoucí dluhy. Z výpovědí obyvatel vyplynulo, že se při hledání pracovních pozic setkávají s předsudky a otevřenými projevy rasismu, jsou i velmi hrubě odmítáni. V každé z lokalit jsou trvale zaměstnání pouze zhruba 2 – 3 obyvatelé. Nedostatek pracovních pozic je ovlivněn celkovou situací na pracovním trhu, dopad má např. převis zájmu nezaměstnaných o veřejně prospěšné práce, zaměstnavatelé navíc často vybírají pouze zájemce, kteří pro ně pracovali v minulosti.⁴⁸ Zajištění práce přitom chápou oslovení respondenti z Odboru sociálních věcí a zdravotnictví i obyvatelé SVL jako nutný předpoklad pro udržení případného nájemního bydlení.

V tuto chvíli žijí všechny osoby v sociálně vyloučených lokalitách v domech, které jsou v osobním vlastnictví některých z nich. Dlouhodobým cílem terénních sociálních pracovníček je proto nastavení systému soukromé správy ve všech těchto objektech. Na všechny nemovitosti je **uvalena exekuce**. Řeší se nejčastěji dluhy vůči obci (ve Spomyšli na stočném a odvozu komunálního odpadu dluh ve výši cca 300 tisíc korun), dále na pojistkách motorových vozidel (Spomyšl), na vodném (Obora, Českolipská), u mobilních operátorů. Problém zadlužení se město snaží – v mnoha případech úspěšně – snižovat prostřednictvím terénní sociální práce. Využívány jsou především splátkové kalendáře, slučování půjček, strhávání dluhu přímo z dávek hmotné nouze. Ke splátkovému kalendáři přistoupila nyní i obec Spomyšl, poté, co se v minulosti opakovaně neúspěšně pokusila řešit situaci prostřednictvím exekutorů.

Situace obyvatel je dále významně komplikována tím, že v objektech nejsou právně ošetřeny vlastnické a nájemní vztahy, domy nejsou rozděleny na bytové jednotky. To je podle terénních sociálních pracovníček důvodem, proč obyvatelé nemají nárok na získání příspěvku na bydlení (počet společně posuzovaných osob je příliš velký na to, aby byla splněna podmínka maximální výše příjmu pro získání dávky). Podle dostupných dat většina těchto obyvatel nepobírá ani doplatek na bydlení, přestože jsou evidováni na úřadu práce a pobírají příspěvek na živobytí případně i jiné dávky. Prvním krokem v plánovaném nastavení systému správy je proto rekolaudace objektů a jejich rozdělení na jednotlivé bytové jednotky. Po získání nároku na příspěvek a/či doplatek na bydlení by byl na základě souhlasu majitelů nemovitostí zřízen zvláštní fond, který by spravovala sociální pracovníčky působící v dané lokalitě, resp. organizace sociální pracovníčky zaměstnávající.⁴⁹ Vzniklý fond by mohl

⁴⁸ Podrobně se problematice nezaměstnanosti věnujeme v kapitole 3.2.3. Domácnosti (dlouhodobě nezaměstnaných).

⁴⁹ Po rekolaudaci objektů by ve většině lokalit vznikla povinnost platit nájemné mezi rodinnými příslušníky (v SVL Spomyšl např. rodičům ze strany dětí). Přestože takovou možnost zákon

sloužit jednak k umořování dluhů, jednak jako fond oprav. Tento systém se zatím opakovaně nedaří nastavit. Překážkou je např. chybějící stavební dokumentace k nemovitostem, ale roli mohou hrát, jak vyplynulo z rozhovorů s obyvateli sociálně vyloučených lokalit, i obavy majitelů z možných nákladů, které by byly spojeny s rekolaudací a následným vznikem povinnosti hradit daň z příjmů (po smluvním ošetření nájemních vztahů).

Významná část terénních aktivit je zaměřena na vzdělávací (doučování) a volnočasové aktivity dětí v sociálně vyloučených lokalitách. V současné době je z prostředků Služeb prevence města Mělníka pořizováno zázemí ve formě maringotky pro provozování těchto aktivit v SVL Spomyšl. Toto zařízení má zároveň sloužit i dospělé klientele.

MIGRACE

Migrace v sociálně vyloučených lokalitách je relativně nízká. Respondenti hovořili o ustálení v posledních zhruba dvou letech. K výraznějším přesunům vně sledovaného regionu dochází pouze v lokalitách Na Staré cestě a Na Oboře. V první se jedná o sezónní migraci všech osob mezi Mělníkem a Slaným, v případě Oboře o dílčí migraci několika jednotlivců nebo rodin mezi Mělníkem a oblastmi severočeského regionu. V lokalitě na Oboře je od nájemníků vybírán nájem, proto dochází k migraci spíše (v případě neschopnosti nájem hradit), než v případě lokalit, kde nájem vybírán není, resp. není vybírán důsledně (Spomyšl, Křivenice, Českolipská). V lokalitě Křivenice je pobyt několika lidí hodnocen jako dlouhodobá návštěva (samotnými obyvateli). K dalším přesunům dochází v rámci Mělníku, někteří jednotlivci se dočasně stěhují především na ubytovny a opět se vracejí, případně se stěhují mezi několika ubytovnami. Důvodem stěhování jsou především reakce na problémy s narůstajícími dluhy vedoucí k neprodlužování smluv na ubytovnách, dále stanovená pravidla v délce možného využívání konkrétního zařízení (možnost ubytování v azylovém domě by neměla přesáhnout rok), případně rušení ubytoven (zrušení ubytovny Agrostav). „Místní“ migrace je v řadě případů zapříčiněná také změnou osobní situace (rozchody, nová partnerství), případně i získáním práce v jiné obci.

V sociálně vyloučených lokalitách v Mělníku, Spomyšli a Horních Počaplech žije aktuálně cca 190 – 230 obyvatel včetně dětí. Nemovitosti ve všech těchto lokalitách jsou ve vlastnictví některých z obyvatel, majitelům chybí zdroje na opravy, na většinu nemovitostí jsou z důvodu zadlužení uvaleny exekuce. Za akutně nevyhovující a zdraví ohrožující lze označit bytovou situaci obyvatel sociálně vyloučených lokalit v Mělníku na Českolipské (43 osob včetně dětí) a v Horních Počaplech v Křivenicích (cca 40 osob včetně dětí). Oba objekty jsou v havarijním stavu, v případě Křivenic je uvažováno o asanaci, zatím bez konkrétního plánu. V lokalitě Obora platí obyvatelé nájem, v místě je dlouhodobý dluh na vodném. Lokalita Na Staré cestě je aktuálně téměř opuštěná (může se jednat o důsledek sezónní migrace, ale vystěhování je považováno za definitivní, město usiluje o to, získat nemovitost do vlastnictví a zbourat). Ve Spomyšli, Křivenicích a na Českolipské obyvatelé nájem neplatí, nepobírají také žádné sociální dávky na bydlení. Největší lokalita v obci Spomyšl je stabilní, obyvatelé mají zájem v lokalitě setrvat. Velkým problémem je chybějící přívod pitné vody a také velký dluh vůči obci (cca 300 tisíc, v minulosti neúspěšné pokusy o exekuce, aktuálně řešeno splátkovým kalendářem). Ve Spomyšli, v Křivenicích, na Oboře i na Českolipské je realizována terénní sociální práce, která se významně soustředí na řešení dluhových problémů obyvatel. Jedním z cílů je také pomoci obyvatelům zajistit skrze dávky na bydlení prostředky na opravu

nevyklučuje, je možné, že by při posuzování nároku na dávky byla rekolaudace objektů klasifikována jako podvodné jednání za účelem získání sociálních dávek.

nemovitostí (systém soukromé správy). Obyvatelstvo lokalit je relativně stabilizované, k migraci vně regionu dochází pouze u lokality Na Staré cestě (sezónní migrace všech osob mezi Mělníkem a Slaným), a v případě Obory (dílní migrace několika jednotlivců nebo rodin mezi Mělníkem a severočeským regionem). V ostatních případech se jedná spíše o lokální migraci mezi lokalitami a ubytovnami, případně mezi jednotlivými ubytovnami (tedy mimo sociálně vyloučené lokality).

3.7. Ostatní⁵⁰

Potřeba sociálního bydlení se týká i dalších specifických skupin obyvatel, jejichž příslušníci jsou však do značné míry součástí už výše popsanych skupin:

Mladé rodiny s dítětem/děťmi

U mladých rodin se potřeba sociálního bydlení odvíjí od výše příjmu. Jak jsme již zmínili výše, má podle našich předpokladů naprostá většina úplných rodin, v nichž alespoň jeden z dvojice pracuje na trvalý pracovní poměr, šanci získat byt na volném trhu. Jiná je situace v případě, že se jedná o nejméně kvalifikované pracovníky, příp. o neúplné rodiny či dvojice nezaměstnaných. Takové domácnosti však bezesbytku spadají do výše uvedených skupin. Kvantifikace skupiny mladých rodin jako celku (příslušnost pouze na základě věku a počtu dětí bez ohledu na výši příjmu) není tedy z hlediska určení bytových potřeb relevantní. Specifika této skupiny osob (mladé rodiny s dětmi) je tedy třeba uvažovat i ve vztahu k získání tzv. startovacího bytu nebo (v budoucnu) bydlení sociálního. Z dostupných údajů vyplývá, že tzv. startovací byty v tuto chvíli využívají jak mladé rodiny, které by bez problémů dosáhly na tržní nájemní bydlení, tak rodiny, u kterých je našetření na vlastní bydlení během pěti let nereálné. Mísí se tak funkce startovacího a dlouhodobého nájemního sociálního bydlení.

Osoby se zdravotním postižením

Podle Výběrového šetření zdravotně postižených osob za rok 2007 žije v ČR 1 015 548 lidí se zdravotním postižením, což představuje 9,87 procenta celé populace. Na základě tohoto údaje lze odvodit, že v Mělníku žije přibližně 1 900 osob se zdravotním postižením, odhad kompetentních pracovníků sociálního odboru se pohyboval až kolem 3 500 lidí se zdravotním postižením. Podíl zdravotně postižených je výrazně vyšší u vyšších věkových kategorií (např. u věkových kategorií do 44 let je zdravotně postižených maximálně 4 procenta, u lidí nad 75 let je zdravotně postižených více než 40 procent), kategorie zdravotně postižených se tedy do značné míry překrývá s kategorií starobních důchodců, jejichž situaci z hlediska bydlení se podrobně věnujeme v předchozích kapitolách.

U mladších věkových skupin nepředstavuje podle kompetentních zaměstnanců sociálního odboru otázka bydlení zásadní problém. V obci či okolí jsou dostupné vhodné pobytové služby (viz kapitola 2.4.2. Pobytové sociální služby). Vedle nich je možné využít služeb osobní asistence poskytovaných Maltézskou pomocí, o.p.s. a v pracovních dnech také služeb Denního stacionáře Slunečnice pro osoby s mentálním a kombinovaným postižením (poskytovatel Sdružení zajišťující budoucnost postižených dětí Mělník). Problémy s bydlením se objevují v ojedinělých případech, jednak u klientů, kteří potřebují celodenní péči, ale

⁵⁰ Některé obecné pasáže následující kapitoly jsou vzhledem ke shodné situaci ve zkoumaných obcích převzaty z dokumentu **Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská (2011)**, na kterém se podílela jedna z autorek této studie.

pomoc ze strany rodiny z různých důvodů nedostačuje – zde je v jednom konkrétním případě řešen nedostatek vhodného chráněného bydlení umístěním do Domu s pečovatelskou službou.

Skupinově jsou ohroženi lidé s různým stupněm psychického postižení, které nevyžaduje celodenní péči v psychiatrickém zařízení, ale zároveň svým charakterem neumožňuje využít služeb chráněného bydlení nabízeného sdružením Fokus. Tito klienti jsou často dlouhodobě ubytováni v azylovém domě, na ubytovnách, nebo žijí (dle zkušeností sociálních pracovníků) v často nevyhovujících podmínkách ve vlastním či nájemném bydlení. Problém se týká např. části osob, které jsou v opatrovnictví města Mělník, tedy osob zbavených způsobilosti k právním úkonům, nebo těch, jejichž způsobilost k právním úkonům byla rozhodnutím soudu omezena. Aktuálně je město opatrovníkem 16 klientů, z toho přibližně 5 se týká problém bydlení v bytech velmi nízkého standardu s vysokým tržním nájmem, nebo ve vlastních chátrajících nemovitostech, k jejichž opravě chybí jejich obyvatelům finanční prostředky i potřebné sociální kompetence (vzhledem k typu psychického postižení). Právě tyto osoby představují další vhodnou cílovou skupinu pro ubytování v sociálních bytech.

Lidé bez domova, lidé v životní krizi

Jak jsme už uvedli v úvodních kapitolách popisujících dosavadní bytový fond a služby související s bydlením, město disponuje rozsáhlou záchytnou sítí bydlení pro osoby, které se ocitnou v náhlé životní krizi. Krizové ubytování poskytuje Azylový dům Mělník, Domov pro matky s dětmi Mělník a Noclehárna Mělník, podporu mladistvým v tíživé životní situaci nabízí Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Mělník (Služby prevence města Mělník) a Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Kontakt (o. s. Babylon). Dostupné jsou dále služby sociálního poradenství. Podle některých oslovených aktérů chybí zařízení typu domu na půli cesty, kam by bylo možné umístit na přechodnou dobu mladistvé, kteří se vracejí z dětských domovů, výchovných zařízení, případně aktuálně řeší výrazné neshody v rodině. Tento problém se nicméně týká relativně ojedinělých případů klientů, využívány jsou kapacity Domu na půli cesty v Kralupech nad Vltavou (Arcidiecézní charita Praha).

Další specifickou skupinou jsou osoby v péči sociální kurátorky. V průměru se jedná o přibližně 150 klientů ročně, jde o osoby bez přístřeší, osoby ve výkonu trestu nebo ve vazbě a čerstvě propuštěné, osoby propuštěné z psychiatrických léčeben, ze závislostních léčení, oběti domácího násilí nebo jiných trestných činů. Převážnou většinu klientů (více než 70 %) tvoří lidé ve výkonu trestu/ve vazbě, nebo lidé odtud čerstvě propuštění, přibližně 20 % představují osoby bez přístřeší a 10 % zbývající (psychiatricky nemocní, lidé propuštění ze závislostních léčení nebo oběti trestných činů). Přibližně 35 klientů v současné chvíli pobírá dávky v hmotné nouzi. U osob vracejících se z výkonu trestu je nejčastější bariérou pro získání (a udržení) důstojného bydlení problém zadlužení, sociální kurátorka poskytuje pomoc s umořováním dluhů prostřednictvím splátkových kalendářů, slučování půjček, obecně pomoc při komunikaci s exekutory. Převládají dluhy vůči vězeňské službě, dále na zdravotním pojištění, půjčky. Pokud se nepodaří navázat kontakt s rodinou, končí většina těchto klientů na ubytovnách, které se pro ně de facto stávají trvalým bydlením.

Osob bez domova se podle informací sociální kurátorky nachází ve městě 25. Častým problémem těchto klientů, z nichž někteří projevují i zájem o získání bydlení trvalejšího charakteru, je, že se i přes soustavnou terénní sociální práci často ocitnou mimo evidenci úřadu práce a v tuto chvíli ztrácejí nárok na sociální dávky. Situaci řeší sociální kurátorka se svolením klienta s úřadem práce, kdy je, zvláště v zimních měsících klientovi poskytnuta dávka mimořádné okamžité pomoci (dávka do maximální výše 1000 Kč), ze které mu je uhrazen pobyt v noclehárně.

Příslušníci většiny uvedených cílových skupin se v řadě případů překrývají. Z toho nevyplývá jen metodologická komplikace pro stanovení celkového počtu lidí, kteří mohou mít problém získat a udržet si bydlení na volném trhu s byty, ale má to především závažné praktické dopady na situaci těch, kteří do více cílových skupin spadají. Současná příslušnost k cílovým skupinám (např. sociální vyloučení, nezaměstnanost, nízká kvalifikace) totiž vede ke kumulaci problémů, které musí tito lidé řešit a kumulaci bariér, které musí lidé na bytovém trhu překonávat.

Na základě dostupných dat lze kvalifikovaně odhadovat, že ve špatné bytové situaci se v současné době v Mělníku nachází především několik jednotlivců, kteří se vrací z výkonu trestu a několik osob v opatrovnictví města (momentálně 16 osob, 5 osob s akutními bytovými problémy). Tito jednotlivci žijí trvale na komerčních ubytovnách nebo v bytech s nevyhovujícím standardem bydlení. Jako takoví představují cílovou skupinu pro sociální bydlení. V péči sociálního odboru je také 25 osob zcela bez přístřeší, které v případě potřeby využívají služby Noclehárny Mělník. Úplné rodiny, kde aspoň jeden z manželů pracuje na trvalý pracovní poměr, dosáhnou na tržní nájemné, výjimkou jsou rodiny nejméně kvalifikovaných pracovníků. Tuto skutečnost by bylo dobré zohlednit při úpravě pravidel pro získání tzv. startovacích bytů a vytváření pravidel pro přidělování sociálních bytů.

4. SHRUTÍ – AKTUÁLNĚ DOSTUPNÉ A CHYBĚJÍCÍ KAPACITY

1. Kapacity bydlení pro znevýhodněné skupiny

a) kapacita zařízení krátkodobého ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší:

- noclehárna: 12 lůžek
- azylový dům pro rodiny s dětmi a dospělé bez domova: dohromady 62 lůžek
- dům pro matky s dětmi: 15 lůžek
- chráněné bydlení Fokus: 8 lůžek

Na tyto pobytové služby jsou navázány i další sociální služby, včetně terénní sociální práce. Ta je aktuálně směřována zejména do mělnických sociálně vyloučených lokalit a do dvou lokalit v okolních obcích (spadajících do mělnické rozšířené působnosti) – ve Spomyšli a v Horních Počaplech – Křivenicích;

b) město Mělník je dále zřizovatelem Centra seniorů Mělník, které v rámci tří samostatných pobytových služeb nabízí celkem 220 – 230 lůžek;

c) městský bytový fond, určený pro dlouhodobé bydlení osob, které nejsou z různého důvodu schopné zajistit si bydlení na komerčním bytovém trhu, zahrnuje:

- 39 bytů v domech s pečovatelskou službou
- 64 bytů, které jsou určené pro dlouhodobé nájemní bydlení, v současné době jsou však všechny využívány jako tzv. startovací byty;

d) město nevlastní žádnou ubytovnu ani dlouhodobé nájemní bydlení pro sociálně znevýhodněné občany (s výjimkou zmíněných bytů v DPS).

Město dále vlastní 10 tzv. školních bytů (pronajímány v závislosti na potřebách škol), 18 tzv. povodňových bytů (pronajímány dlouhodobě obětem povodní), a cca 20 bytů pronajímá běžným nájemníkům (z většiny tzv. obálkovou metodou nejvyšší nabídky).

2. Bytové potřeby

a) ve sledovaných sociálně vyloučených lokalitách žije celkem 190 – 230 obyvatel, včetně dětí. Z toho cca 80 osob žije ve zcela technicky i hygienicky nevyhovujících podmínkách, přibližně polovina v Mělníku, polovina v Horních Počaplech – Křivenicích. Ve zbývajících dvou lokalitách jsou jednotlivé rodiny, které by měly zájem o odchod z lokalit;

b) dlouhodobí obyvatelé ubytoven, příp. lidé žijící v dlouhodobě nevyhovujících podmínkách mimo sociálně vyloučené lokality – rekrutují se zejména z lidí navracejících se z výkonu trestu, lidí, kteří přišli o bydlení z důvodu neplatičství, navrátilců z krizových pobytových sociálních zařízení (včetně zařízení Služeb prevence) apod. Jedná se celkově o několik desítek osob, resp. domácností;

c) osob bez přístřeší, žijících mimo veškerá zařízení, přechodně využívajících noclehárnu, je celkově cca 25, nicméně většina z nich neusiluje o dlouhodobé řešení své bytové situace;

d) desítky osob jsou v tuto chvíli dlouhodobě, bez naděje na uspokojení v relevantní lhůtě, na čekacích listinách domů s pečovatelskou službou. Příslušníků právě skupiny seniorů, kteří nejsou schopni zajistit si vlastní bydlení z jiných, než zdravotních důvodů, bude pravděpodobně přibývat.

5. NÁVRHY MOŽNÝCH OPATŘENÍ V OBLASTI BYDLENÍ NA STRANĚ MĚSTA

Následující doporučení vychází jednak z naší znalosti situace v Mělníku, jednak z domácích i zahraničních studií a příkladů dobré praxe. V doporučeních se odrážejí preference a praxe Agentury pro sociální začleňování v jiných městech. Vzhledem k situaci, v které se nyní obec nachází, pokud jde o možnosti investic, navrhuje tři sady opatření – (1) strategická opatření, zejména formulace bytové politiky, (2) opatření, která je možné začít realizovat již v rámci stávající bytové a ubytovací infrastruktury, a (3) dlouhodobá opatření, která budou vyžadovat větší investice, případně dlouhodobější přípravu. Vycházíme přitom z informace, že obec může realizovat první investiční záměry v horizontu 5 – 7 let.

5.1. Příprava bytové politiky

1. Je třeba vypracovat **ucelenou koncepci bydlení a mezi hlavní cíle bytové politiky zahrnout bytovou politiku jako nástroj sociální (integrační) politiky**. V dokumentu je třeba vymezit soubor konkrétních nástrojů poskytujících pomoc domácnostem, jež by samostatně nebyly schopny uspokojit své bytové potřeby. Nástroje mohou zahrnovat různé formy sociálního bydlení (využití stávajícího bytového fondu, budoucí výstavbu a její financování, vazbu na územní rozvoj a nový územní plán /viz dále/), rozvoj návazných sociálních služeb, podporu získávání vlastního bydlení či bydlení na otevřeném trhu pro sociálně znevýhodněné občany, podporu spolupráce se soukromým sektorem, církví apod. Není třeba vypracovávat složitý dokument, ale především stanovit jasné dlouhodobé cíle (minimálně na 10 či spíše více let) a dílčí nástroje jejich dosahování. Bytová politika by měla být prostorově integrační a měla by být navázána na další složkové politiky (vzdělávání, zaměstnanost, bezpečnost, apod.). Jako podklady pro formulaci bytové politiky bude možné využít i výstupy z některých níže popsaných procesů.

2. Do procesu přípravy koncepce bydlení je třeba **zahrnout širokou veřejnost**. Metody zapojení veřejnosti se mohou pohybovat na škále od včasného informování ke konzultačním procedurám, které vyžadují aktivnější zapojení veřejnosti do plánování. Dotčení občané i široká veřejnost by měla získat možnost vyjádřit se (být spoluvůrcem) plánovaných kroků v okamžiku, kdy obec začíná problém řešit, tak, aby se již v budoucnu neopakovaly problémy spojené s výstavbou bytů na sídlišti Slovany či s vybudováním nízkoprahového centra v lokalitě Pšovka – Mlázice⁵¹. Principy občanské participace se dají shrnout do těchto kroků:

- oznámení o plánovaných krocích prostřednictvím místních médií – úřední deska (nelze počítat s tím, že ji občané sledují pravidelně), zpravodaj, místní a regionální tisk (možnost oslovení prostřednictvím tiskové konference nebo tiskové zprávy – nicméně je nutné počítat s rizikem špatné interpretace či nevhodných zásahů editorů), letáky a brožury, reklamy, inzeráty, internet, výstavy a vizualizace na veřejně přístupných místech, informační setkání;
- všechny materiály, které se poskytují veřejnosti, by měly být jasné, srozumitelné, bez zbytečných odborných termínů, veřejnost by měla mít přístup ke všem informacím – v rané fázi rozhodování uspořádat předběžné konzultace jako neformální schůzky odborníků a zainteresovaných subjektů, v rámci kterých budou diskutovány zásadní otázky;
- uvědomit si, že občané jsou také odborníci – proto jsou podněty a připomínky každého významné, mohou např. vyzdvihnout negativa a skrytá rizika;

⁵¹ Mobilizaci místních obyvatel proti záměru výstavby nízkoprahového centra podrobně popisuje analýza Evaluace lokálního partnerství (Kučera, Hurrle, Trlifajová, 2012). Od záměru bylo posléze upuštěno. Diskuse a protesty proti výstavbě bytového domu na sídlišti Slovany stále probíhá.

- informační setkání s občany by se měla konat v hodinách po pracovní době, měla by být předem připravena a facilitována zkušeným moderátorem, odpovídat na otázky občanů by měli jak zastupitelé, tak odborníci z řad pracovníků městského úřadu;
- spektrum konzultačních procedur je dobré rozšířit o elektronickou diskusi na stránkách města (diskuse by měla být průběžně spravovaná a mít jasná pravidla /viz kodexy běžných diskusních fór/).

3. Povinnost obce realizovat sociální bydlení vyplývá ze zákona o obcích. K dosažení jeho dlouhodobé udržitelnosti je třeba uvažovat o zdrojích financování tohoto systému, jdoucích nad rámec výnosů z nájemného v sociálních bytech. Analýzy provedené v souvislosti s nastavením systému sociálního bydlení v MČ Prahy 2 totiž ukázaly, že „zavedení sektoru sociálního bydlení s nájemným pod úrovní tržního nájemného by při zohlednění všech druhů nákladů spojených s provozem, údržbou a investicemi do bytového fondu vedlo vždy ke ztrátě (tj. výnosy by byly nižší než náklady)“. Vedle běžných rozpočtových zdrojů obce je možné na financování sociálního bydlení **fixovat i např. výnosy z pronájmu nebytových prostor a prodeje (pronájmu) městských pozemků** či v budoucnu případné zisky z komerčních pronájmů dalších městských bytů. Podrobná finanční rozvaha dlouhodobé udržitelnosti systému by měla být součástí přípravy bytové koncepce (zejména vzhledem k další výstavbě nájemního bydlení).

5.2. Opatření v rámci stávající bytové infrastruktury

1. Za hlavní prioritu v tento okamžik považujeme **udržení relativně funkční sítě krátkodobého ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší**. Veškeré pobytové sociální služby (a v zásadě i všechny ostatní sociální služby) jsou momentálně poskytovány městem či jeho organizačními složkami. To umožňuje dlouhodobější plánování v této oblasti, na druhou stranu z toho vyplývají i jisté limity, zejména pro financování poskytovaných služeb. **Město by proto mělo kromě pokračující podpory svých organizačních složek také aktivně vyhledávat příležitosti k podpoře vzniku soukromých (neziskových) poskytovatelů sociálních služeb.**

2. Město má v tento okamžik poměrně dobře fungující systém tzv. krizového ubytování. Toto ubytování je poskytováno v rámci sociálních služeb podle zákona o sociálních službách. Za zásadní nedostatek je však možné považovat **zcela absentující (dlouhodobé) sociální bydlení doprovázené různě intenzivní sociální prací**, a to jak jakožto bydlení návazné na předchozí krizové ubytování, tak jakožto samostatně stojící bydlení, dostupné nízkopříjmovým domácnostem, které neprošly krizovým ubytováním.

3. Domníváme se, že navzdory malému počtu městských bytů by bylo vhodné vyčlenit část z nich pro účely dlouhodobého sociálního nájemního bydlení. Za tímto účelem bude potřeba provést **podrobnou technickou pasportizaci městských bytů** (kvalita, velikost, umístění v obci i v rámci budov /potenciál bezbariérovosti přístupu/, apod.) **a rozhodnout, které byty využívat pro kterou cílovou skupinu sociálního bydlení** – seniory, nízkopříjmové domácnosti, mladé rodiny s dětmi, apod. Zásadou by přitom měla být snaha o vytváření smíšené funkce jednotlivých domů, která by umožnila předcházet segregaci určitých skupin.

4. V tuto chvíli považujeme za nejvhodnější **pracovat především s tzv. startovacími byty**. K této funkci je v tuto chvíli vyčleněna téměř polovina všech městských bytů. Je přitom zřejmé, že ne ve všech případech slouží opravdu k „nastartování“ svých uživatelů směrem k vlastnické formě bydlení. Za vhodné proto považujeme nejen přepracování pravidel jejich přidělování, ale především reformulaci samotného jejich určení. Část tzv. startovacích bytů

doporučujeme, v souladu s pravidly přidělení dotace, s jejíž pomocí byly byty rekonstruovány, **vyčlenit pro dlouhodobější (viz dále) nájemní bydlení** pro občany znevýhodněné na komerčním trhu s byty. Součástí tohoto řešení musí být i **zajištění návazných sociálních služeb**.

5. Ubytování v městských sociálních bytech by mělo být pouze jedním z nástrojů sociální bytové politiky města. V rámci sociálních služeb, které jsou poskytovány nízkopříjmovým domácnostem, jsou individuálně stanovovány konkrétní cíle a v návaznosti na ně i vhodné nástroje řešení. Je zřejmé, že **v případě některých klientů bude nejvhodnějším řešením dlouhodobé nájemní bydlení v sociálním bytě, doprovázené dlouhodobě systematickou sociální prací. V případě jiných klientů je možné (po určité době či okamžitě) usilovat o jejich vstup na komerční trh s byty (viz také dále), u dalších zase podporovat možnost získání vlastnického bydlení.** Celý systém (jemuž se někdy říká **prostupné bydlení**⁵²) by měl být v každém případě opřen o nabízené sociální služby, které budou zahrnovat terénní sociální práci, pracovní a protidluhové poradenství, podporu vzdělávání apod.

6. Nájemní smlouvy v bytech by měly být uzavírány na základě pravidel připravených komisí, která bude k tomuto účelu sestavena. Jejimi členy by se v každém případě měly stát terénní sociální pracovnice. Komise (ať již ve stejném nebo obměněném složení) by pak měla mít rozhodující (doporučení pro radu města) slovo i při přidělování uvolněných bytů. Pravidla je třeba nastavit tak, aby **nevytvářela bariéru pro vstup** do nájemního vztahu těm klientům, kterým jejich dlouhodobá sociální situace neumožňuje zajistit si bydlení na otevřeném trhu s byty. Pravidla by měla být **transparentní a jednoznačná**, měla by brát v úvahu **ekonomickou a sociální situaci klienta**. Pravidla by naopak neměla striktně vyřazovat klienty, kteří mají vůči městu určitý dluh, za podmínky jeho systematického řešení. Podmínkou vstupu do nájemního vztahu by nemělo být ani předchozí využití některé z forem „krizového“ bydlení, které poskytuje město. Přípravu pravidel je třeba konzultovat také s **úřadem práce** – vzhledem k aktuální situaci na pracovním trhu by např. podmínka aktuálního zaměstnání (příp. dokonce zaměstnání v posledním roce) ze systému vyřadila velkou část potenciálních uživatelů. Toto riziko hrozí také v případě zahrnutí kauce (bez možnosti udělení výjimky) do podmínek získání bytu. Možné je v pravidlech definovat maximální obsazenost bytu a také omezit okruh žadatelů dosavadním místem pobytu. Pravidla je třeba nastavit tak, aby umožňovala komisi **individuální přístup a upravovat diskusi nad žádostmi jednotlivých žadatelů**.

7. V tzv. startovacích bytech je v souladu s účelem, k němuž jsou byty určeny, nastaveno nájemné nižší, než jaké by v rámci pravidel dotace mohlo být. Domníváme se, že v bytech určených k dlouhodobému nájemnímu bydlení by bylo možné nastavit nájemné vyšší, než jaké je v současné době v tzv. bytech startovacích. Rozdílným způsobem by bylo vhodné nastavit také dobu pronájmu. U startovacích bytů jsou smlouvy uzavírány na 5 let, bez možnosti prodloužení. Smlouvy u sociálních bytů by bylo vhodné, minimálně zpočátku, obnovovat po kratší době, bydlení v nich **by však mělo mít potenciálně charakter trvalého nájemního bydlení**. Doba, na níž je smlouva uzavírána, by se měla v čase proměňovat, v případě plnění podmínek prodloužovat.

8. Individuální by měly být také **podmínky užívání bytu z hlediska nastavení spolupráce s poskytovateli sociálních služeb**. Tato spolupráce sice může být podmínkou užívání bytu, měla by však být přizpůsobená potřebám jednotlivých klientů (rozsah, forma, místo

⁵² Více viz <http://www.socialni-zaclenovani.cz/vytvoreni-systemu-prostupneho-bydleni>.

poskytování apod.). Je také pravděpodobné, že se její potřeba (a povinnosti klientů) budou proměňovat v čase.

9. Město jako majitel má v souladu se zákonem ve všech svých bytech možnost kontrolovat, zda jsou tyto užívány řádným způsobem. Musí tak však – ve všech bytech, včetně „sociálních“ – činit způsobem přiměřeným a odůvodněným, což mimo jiné zahrnuje i povinnost na kontrolu s dostatečným předstihem upozornit.

10. Při **stanovení počtu bytů**, které by bylo vhodné vyčlenit k dlouhodobému nájemnímu bydlení sociálně znevýhodněných občanů, **doporučujeme vyjít jednak z hlediska aktuální potřeby, jednak z dostupné kapacity návazných sociálních služeb**. Na základě našeho šetření soudíme, že pro úvodní nastartování systému by mělo být realistické vyčlenit přibližně **desítku bytů ze stávajících tzv. startovacích bytů, s výhledem na dalších deset až dvacet bytů v rámci stávající bytové infrastruktury**. Toto je však třeba ověřit a podmínit podrobnou diskusí, ideálně opět v rámci zmiňované komise, a také provedenou pasportizací městského bytového fondu. Důležité je přitom brát v úvahu i ty potenciální uživatele, kteří v minulosti nebyli ani v současnosti nejsou v „síti“ terénních sociálních služeb zachyceni (zejména někteří obyvatelé ubytoven).

11. Dalším podkladem k určení počtu bytů a nastavení systému by se mohlo stát jednoduché **dotazovací šetření** zaměřené na **evaluaci „startovací“ funkce bytů** – šetření mezi bývalými nájemníky tzv. startovacích bytů.⁵³ Výsledky šetření by bylo možné využít i k aktualizaci pravidel přidělování vlastních tzv. startovacích bytů. Na toto šetření pak doporučujeme navázat zavedením **systematického sledování daných oblastí u budoucích nájemníků** tzv. startovacích bytů.

12. Součástí pasportizace městských bytů by samozřejmě měly být i tzv. „zbytkové“ **byty z privatizace** a také **byty v centru města, které jsou v současné chvíli pronajímány tzv. obálkovou metodou**. Je potřeba vyhodnotit, a to v kontextu sociální bytové politiky, jakým způsobem s byty naložit. „Zbytkové“ byty, které se postupně „odbydlují“ (vystěhovávají se nájemníci, kteří mají dluh na nájemném) a prodávají. Přestože je pro město časově i finančně náročné se o jednotlivé byty rozmístěné v různých částech města starat, právě **jejich individuální rozmístění by mohlo být z hlediska integrační politiky velmi výhodné**. Doporučujeme proto zvážit, zda by, alespoň některý z těchto bytů, nebylo vhodné využít k účelům sociálního bydlení. V opačném případě doporučujeme fixovat výnos z prodeje těchto bytů právě na účely sociálního bydlení (nákup jiných bytů, budoucí výstavba, rekonstrukce, apod.).

13. Obdobně je třeba učinit rozhodnutí, jakým způsobem do budoucna nakládat s **byty v centru města**. Informace o jejich technickém stavu se poněkud rozcházejí. Nejsme na základě nám dostupných informací schopni říct, k jakému účelu by bylo vhodné tyto byty využít, zda by bylo např. vhodné využít je po nezbytných úpravách pro některý typ sociálního bydlení, ať již pro seniory, nebo jako startovací byty, či byty k dlouhodobému nájemnímu bydlení... V opačném případě by bylo možné zvážit i variantu využití bytů (opět po nezbytné rekonstrukci) jako jednoho ze zdrojů příjmu financování systému sociálního bydlení.

⁵³ Oblasti šetření: získání tzv. startovacího bytu (tehdejší ekonomická a sociální situace, délka čekání na byt), průběh nájemního období, řešení bydlení po skončení nájmu, aktuální bytová, ekonomická a sociální situace. Vzhledem k tomu, že byty během 10 let jejich existence prošly řádově desítky nájemníků, nebyly by náklady na takové šetření vysoké a přitom by mohlo poskytnout zajímavé informace.

Současnou situaci nepovažujeme za dlouhodobě ideální řešení (o byty, přestože se jedná o byty v centru města, není příliš zájem, „vysoutěžený“ nájem se pohybuje pod úrovní průměrného komerčního nájmu ve městě).

14. Součástí hodnocení využití městských bytů by se mělo stát i **zhodnocení spolupráce města s firmou Koncept FAST**. Tato spolupráce byla ustavena již před řadou let, v době, kdy mělo město poměrně rozsáhlý a s dneškem co do objemu nesrovnatelný bytový fond. Je otázkou (na kterou v tuto chvíli nikdo nezná odpověď), do jaké míry je externí zajištění správy bytového fondu výhodné pro město ve chvíli, kdy vlastní pouze 150 bytů. Vzhledem ke klesajícím nákladům z rozsahu, které lze u firmy předpokládat (firma spravuje i celou řadu dalších bytů jak v Mělníku, tak dalších městech), nelze vyloučit, že externí správa může být pro město finančně výhodná, nicméně je třeba toto ověřit. Zhodnotit je přitom třeba i efektivitu dalších aktivit firmy, zejména těch spojených s investicemi do oprav městských bytů.

15. Přestože město již vlastní pouze několik bytů, v jejichž případě aktuálně řeší problémy s **dluhy na nájemném a službách**, na seznamu dlužníků města jsou stále desítky (bývalých) nájemníků. Bytový odbor přitom v současné době žádným způsobem nespolupracuje s odborem sociálním. Doporučujeme proto provést „inventuru“ dluhů a v případě potřeby obnovit systematickou spolupráci mezi těmito dvěma odbory. Vzhledem k počtu dlužníků doporučujeme také zvážit možnost (částečné) dluhové amnestie.

16. Podstatnou cílovou skupinu sociální bytové politiky tvoří **obyvatelé sociálně vyloučených lokalit** (Českolipská, Na Oboře, Na Staré cestě, Křivenice, Spomyšl a dalších). Objekty v sociálně vyloučených lokalitách jsou ve špatném technickém stavu, v osobním vlastnictví, všechny čelí exekučním nařízením. V současné chvíli není v případě většiny lokalit právně ošetřeno rozdělení domů na bytové jednotky, obyvatelé nepobírají sociální dávky určené na úhradu nákladů bydlení.

17. Považujeme za důležité pokračovat ve snaze o **nastavení systému soukromé správy**. Základem tohoto procesu je odstranění překážek pro získání sociálních dávek na bydlení, s jejichž pomocí by se mohly nemovitosti v lokalitách postupně opravovat. Je třeba především vyřešit rozdělení objektů na bytové jednotky (rekolaudace). Pozornost je ale třeba věnovat také např. otázce příbuzenských vztahů mezi majiteli a dalšími pronajímateli, která může komplikovat přiznání nároku na dávky. **V tomto bodě doporučujeme konzultovat s Agenturou sociálního začleňování možnosti postupu**. Sociální dávky by pak po dohodě s vlastníky směřovaly do fondu oprav, jehož správcem by se stala organizace zajišťující terénní sociální práci v lokalitě. V prvních třech měsících po předložení žádostí o dávky, tedy než bude možné začít dávky na bydlení vyplácet, doporučujeme nahradit tyto dávky dávkami okamžité mimořádné pomoci. Problém nastavení soukromého systému správy řeší či řešily terénní sociální pracovníci ve všech lokalitách. Doporučujeme zvážit vyčlenění jednoho sociálního pracovníka na splnění krátkodobého cíle spočívajícího v propočtení nákladů potřebných na rekolaudaci, možných zdrojů financování, zjištění nákladů pro majitele (daň z příjmu dle výše nájemného), získání potřebné dokumentace k nemovitostem u majitelů a na příslušných úřadech atd. **Pokud by se možnost zřízení takto nastaveného systému soukromé správy ukázala z dlouhodobého hlediska jako neprůchodná, doporučujeme zvážit možnost odkupu zadlužené nemovitosti**, např. prostřednictvím spolupracující neziskové organizace, která by následně převzala správu nemovitosti a případně i terénní sociální práci s obyvateli lokality.

18. Objekty v Křivenicích a Českolipské jsou v havarijním stavu, obyvatelům je třeba v krátkodobém horizontu **poskytnout možnost náhradního bydlení. Je nutné pokud možno ihned učinit závazné rozhodnutí o případné asanaci těchto lokalit.** V návaznosti na to je pak i třeba plánovat další postup, včetně např. nastavování zmíněného systému soukromé správy. **Provizorním řešením je třeba se vyhnout, na druhou stranu je situace v obou lokalitách natolik vážná, že jejich stávající stav ohrožuje zdraví jejich obyvatel.** Obec Horní Počaply disponuje relativně rozsáhlým fondem vlastního nájemního bydlení, včetně sociálních bytů. Uvolněné byty by měly být prioritně nabídnuty obyvatelům sociálně vyloučené lokality v Křivenicích. Probíhající terénní sociální práce v těchto lokalitách umožňuje vzhledem ke znalosti situace jednotlivých rodin zvolit individuální přístup. Využit lze do určité míry také stávající kapacity pro přechodné bydlení (azylový dům, dům pro matky s dětmi).

19. Z hlediska získání a dalšího udržení nájemního bydlení **doporučujeme směřovat podporu k již probíhající terénní práci zaměřené na prevenci a umořování dluhů,** posílena by mohla být aktivní pomoc při zprostředkovávání zaměstnání – zahrnující mimo jiné i monitoring diskriminačních praktik některých zaměstnavatelů a zviditelňování těchto případů. Výhledovým cílem by mělo být posílení kapacit terénní sociální práce (přibližně dva další pracovníci v terénu), která v oblasti sociální politiky bydlení i přes relativně malé náklady, přináší dobré výsledky.

20. Prioritou v oblasti bydlení u lokality **ve Spomyšli by se mělo stát zajištění dodávky pitné vody.** V dlouhodobém výhledu se jako nejvýhodnější varianta jeví zavedení vodovodu, které, přes počáteční velkou investici, nevyžaduje žádné další intervence. Nalezení vhodného dotačního titulu by umožnilo navázat na stavbu vodovodu také vytvoření nových pracovních míst pro obyvatele lokality. Podmínkou možné výstavby by ale pravděpodobně bylo odstranění exekuce na nemovitosti v lokalitě (viz výše zmiňovaná možnost odkupu nemovitosti).

21. Sociálně vyloučenou lokalitu v objektu bývalé polikliniky, známou jako lokalitu Na Staré cestě, aktuálně opustila většina jejích obyvatel. Je stanoven termín dražby nemovitosti, do které se hlásí i město. V případě úspěchu v dražbě doporučujeme zvážit zachování pozemku pro možnou budoucí výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obce (při plánované klasifikaci pozemku jako parcely pro rodinnou výstavbu fixací výnosu z prodeje na sociální bydlení).

22. Na soukromých mělnických ubytovnách žije podle našich odhadů (údaje od majitelů a obyvatel ubytoven a od úřadu práce) cca šest až sedm desítek obyvatel v podstatě trvale. Ubytovnu opouštějí většinou pouze v případě, kdy se stěhují na jinou ubytovnu, případně odcházejí krátkodobě do nájemního bydlení (např. v situaci, kdy mají partnera/ku), nicméně na ubytovnu se po čase většinou vrací. Obyvatelé ubytoven nejsou v tuto chvíli zahrnuti do žádné terénní sociální práce (s výjimkou péče sociální kurátorky pro dospělé a jednoho klienta v opatrovnictví města). **Doporučujeme provést místní šetření a zjistit, kdo na ubytovnách konkrétně žije a jaké jsou potřeby obyvatel ubytoven z hlediska sociálních služeb.** Následně zahrnout občany trvale žijící na ubytovnách do zvažovaného řešení sociálního bydlení. Za jednu z možných cest považujeme také prohloubení již (neformálně) fungující spolupráce s některou z ubytoven ve smyslu systematictější terénní sociální práce s ubytovanými klienty.

23. Jednou z možností, jak zajistit byty k dlouhodobému sociálnímu nájemnímu bydlení v případě, že jimi sama obec nedisponuje, je využít byty soukromých pronajímatelů v režimu

tzv. **garantovaného bydlení**. Pronájem bytů vlastněných soukromými osobami, kterým je za to, že svůj byt pronajímají klientům systému sociálního bydlení, poskytována garance – úhrada případných škod plynoucích z neuhrazení nájmu či poškození. Nájemní smlouva v případě garantovaného bydlení je uzavírána mezi pronajímatelem a domácností, která bude byt obývat. Pronajímatel i nájemce navíc uzavřou ještě zvláštní smlouvy o podmínkách garance s tím, kdo garanci poskytuje (obec, nezisková organizace, pojišťovna apod.). V rámci garantovaného bydlení může být nabízen pouze byt, který splňuje dané kvalitativní požadavky a výše nájemného je pod úrovní obvyklého tržního nájemného. U části klientů, jejichž jedinou bariérou pro vstup na trh s byty je výše požadované kauce, lze zvážit možnost poskytnutí bezúročných půjček na složení kauce v komerčně pronajímaných bytech (obdobně pak v případě technicky nevyhovujícího vlastnického bydlení /viz výše/). Pokud by se nepodařilo získat ke spolupráci některého z vlastníků většího bytového fondu, je možné – ba dokonce vhodné – realizovat garantované bydlení v jednotlivých bytech, rozmístěných v různých částech města. Obec by tak mohla navázat spolupráci i s majiteli jednotlivých bytových jednotek. Podle informací z místních realitních kanceláří se již v současné době objevují problémy na straně pronajímatelů, kdy jsou nuceni snižovat ceny nájmu z důvodu nezájmu ze strany nájemníků, a to zejména u větších bytů (Lux, Mikeszová, Sunega 2010).

5.3. Dlouhodobá opatření

1. Cíle bytové politiky města je třeba promítnout do procesu přípravy nového územního plánu. Do zadání pro zpracovatele je třeba zpracovat požadavek na zachování ploch vhodných pro bytovou výstavbu. Je třeba vyhodnotit, kde bude v budoucnu nejvhodnější realizovat vlastní bytovou výstavbu. Znovu v této souvislosti připomínáme princip neakumulace jednotlivých typů bydlení. Vhodnými postupy, kombinujícími vlastní bytovou výstavbu s pronájmy (nákupy) jednotlivých bytů v dalších domech a systémem návazných sociálních služeb je možné vytvářet funkční **sociální i ekonomický bytový mix**. Pokud u některých dalších městských pozemků bude rozhodnuto o jejich prodeji, doporučujeme fixovat zisky z prodeje právě na sociální bydlení. V případě, že budou pozemky prodávány za účelem soukromé bytové výstavby, lze se prostřednictvím podmínek prodeje pokoušet o postupné rozšiřování městského bytového fondu.

2. Pokud přetrvá dnes vysoký zájem o tzv. startovací byty, doporučujeme zohlednit i tuto kategorii při plánování další bytové výstavby. Budou-li ceny nemovitostí nadále spíše klesat, je možné, že „startovací“ funkce bytů bude plošněji využitelná. Nové byty by tak mohly být pronajímány ke krátkodobějšímu „startovacímu“ bydlení, zatímco existující byty, v současnosti využívané jako startovací, by mohly sloužit k trvalejšímu sociálnímu nájemnímu bydlení. **Je třeba zdůraznit, že tzv. startovací byty mají v systému sociálního bydlení své pevné místo.**

3. **Klíčovou skupinou z hlediska dlouhodobého řešení bytové politiky bude skupina seniorů.** Náš výzkum neukázal, že by se v tuto chvíli jednalo o záležitost, která vyžaduje zásadní a okamžitou systémovou změnu. Akutní bytové problémy ve městě neřeší senioři jako skupina, ale týkají se několika jednotlivců, kteří se nacházejí v tíživé životní situaci. Jako s takovými je s nimi třeba pracovat v rámci systému sociálních služeb. V delším časovém horizontu však hrozí, jak ukazuje výše nastíněná demografická projekce, že stávající bytová infrastruktura, určená primárně občanům v důchodovém věku, nebude vzhledem k narůstajícímu počtu seniorů dostatečná. Nárůst počtu seniorů, zejména pak lidí nad 80 let, bude nicméně relativně pozvolný.

4. Jedním z hlavních trendů bytových politik posledních let je **snaha umožnit seniorům zůstat co nejdéle v jejich stávajícím bydlení** – v prostředí, na které jsou zvyklí. To vyžaduje zabezpečení standardního a ekonomicky dostupného bydlení doplňovaného o služby a sociální a zdravotní péči podle aktuální situace seniorů.

5. Velká část seniorů v Mělníku žije ve vlastních domech. Ve snaze **prodloužit dobu, jakou mohou být ve svém domácím prostředí**, je proto dobré soustředit pozornost především na terénní sociální službu. Zvážit je dále možné také úpravy bytů a případně i domů, které senioři obývají. Úpravy mohou zahrnovat řešení problémů s vlhkostí, nedostatečným zateplením, prevencí zranění a pádů či bezbariérovosti. Ve vztahu k samostatně žijícím starším osobám se osvědčují i **vzdálené komunikační služby**, kontroly zdravotního stavu a instalace technických zařízení, které podporují jejich nezávislost.

6. Zvláštní cílovou skupinou jsou senioři žijící v rodinách svých potomků. Potenciální poptávku po domech s pečovatelskou službou výrazným způsobem snižuje podpora tzv. **odlehčovacích služeb** tedy služby pro **rodiny, které pečují o osoby v seniorském věku**. Jejich součástí může být i tzv. dobrovolnická služba, zprostředkovaná ve spolupráci s neziskovými organizacemi. Odlehčovací služby by měly být pevnou součástí komunitního plánu sociálních služeb. Představují totiž relativně ekonomickou a pro klienty velmi přívětivou službu, která může velmi významně prodloužit dobu, kterou prožijí v domácím prostředí.

7. Pozornost je třeba věnovat také specifickému bydlení pro **osoby, které žijí samostatně v nájemném bydlení a v důsledku výrazného snížení vlastního příjmu (odchod do důchodu) či ztráty partnera mají nadále problém financovat své bydlení**. Jednou z možností, jež odborníci doporučují, je zavádění takzvaného **ústupového bydlení** (Valachová, Pösl 2009). Jde o bydlení, které je nabízeno lidem, kteří v blízké budoucnosti nebudou schopni sami zvládnout své závazky, ale v tento okamžik ještě řádně platí nájemné. Pro tento typ bydlení jsou vhodné **malometrážní byty ideálně v běžných domech s heterogenní skladbou obyvatelstva**. V zásadě se jedné o **byty obdobného typu, které se dnes v Mělníku nacházejí v domech s pečovatelskou službou**, s tím rozdílem, že by ideálně neměly být kumulovány v jednom domě pouze tyto byty. Vzhledem k tomu, že cílová skupina seniorů žijících v komerčně pronajatých bytech se bude v následujících dekádách rozrůstat, doporučujeme diskutovat zavádění ústupových bytů jako jeden z dlouhodobých cílů bytové politiky. Pro zhodnocení vhodnosti zařazení stávajících (či nově nakupovaných) bytů do systému ústupového bydlení **je možné využít řadu komplexních nástrojů evaluující vhodnost určitého bytu pro seniory**. Velmi komplexní dotazník byl například vyvinut univerzitou v britském Sheffieldu.⁵⁴ Možné je v některých případech přistoupit také k rozdělování větších bytů na několik bytových jednotek. Ústupové bydlení (či bydlení typu bytů v domech s pečovatelskou službou) není součástí systému sociálních služeb (ty mohou být, tak jako je tomu dnes, individuálně navázány v podobě terénní sociální služby či služby podporovaného bydlení u zdravotně postižených seniorů). To dává městu relativně volnou ruku při stanovování pravidel jejich obsazování a využívání.

8. Pro město by mohlo být užitečné provést jednoduché **zmapování potřeb a potenciálního zájmu seniorů o tyto typy služeb** – terénní sociální práce, odlehčovací služby, dobrovolnická služba, ústupové bydlení. Bylo by možné k tomuto účelu využít pravidelné kontakty, které se seniory má Městský úřad.

⁵⁴ <http://www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Design/DesignGuides/?parent=6594&child=7997>

9. Systém bydlení pro seniory lze obohatit také o **tzv. chráněné bydlení**. Chráněné bydlení je dlouhodobá pobytová služba poskytovaná osobám se zdravotním postižením, kterých je mezi seniory významné procento. Chráněné bydlení má formu individuálního nebo skupinového bydlení; osobě se poskytuje podle potřeby podpora osobního asistenta a celá řada dalších sociálních služeb.

10. V neposlední řadě bude potřeba soustředit pozornost také na **rozvoj rezidenčních služeb typu domova pro seniory či domova pro osoby se zdravotním postižením**. Klíčová je však jejich návaznost na ostatních formy bydlení tak, aby rezidenční služby tohoto typu byly využívány až v opravdu nezbytných situacích. Při budování nových center je pak třeba uvažovat i o možnosti jejich využití pro komunitní funkce, jak pro ostatní seniory, tak pro širokou veřejnost (kavárny, obchody, tělocvičny či rehabilitační centra, knihovny apod.).

11. Vedle současných a budoucích dotačních programů a vlastního rozpočtu obce se z hlediska financování jednotlivých typů nájemního sociálního bydlení a návazných služeb nabízejí i další možnosti. Jedná se především o různé formy **spolupráce s komerčními vlastníky a soukromými developery nebo církevními institucemi**. Pro města s malým objemem vlastních bytů jde o jednu z klíčových možností, jak sociální bydlení zajistit. **Je ovšem nezbytné zajistit v podmínkách těchto projektů finanční dostupnost takového bydlení pro cílové skupiny** (viz aktuálně probíhající prodej pozemků na výstavbu domova pro seniory) **a zároveň i dodržování popsanych principů.**

PŘÍLOHY:

(1) SHRNU TÍ

Ptáčková, Frantová (2012): Podkladová analýza pro formulaci Koncepte bydlení města Mělník

Zadavatel: Agentura pro sociální začleňování, město Mělník

Shrnutí

Cílem analýzy bylo především **popsat ubytovací a bytové kapacity na území města, identifikovat skupiny obyvatel, pro něž je nedostupné bydlení na otevřeném trhu** (příp. jsou ohrožení ztrátou bydlení) a **navrhnout možná opatření v oblasti bytové politiky města Mělník**. Analýza vychází z rozhovorů s relevantními místními aktéry, dostupných kvantitativních dat a v minulosti zpracovaných dokumentů a studií. Kromě vlastního Mělníka se analýza zaměřila také na sociálně vyloučené lokality v obcích Spomyšl a Horní Počaply.

Obec by se na základě zákona o obcích měla v souladu s místními podmínkami zabývat řešením bytové situace svých občanů. Tzv. **sociálním bydlením** je třeba rozumět nejen **neziskové nájemní bydlení** v nově postavených nebo stávajících bytech, ale také **systém sociálních dávek** určených na bydlení a **schémata usnadňující nízkopříjmovým domácnostem získat vlastnické bydlení či nájemní bydlení** na komerčním trhu s byty. Klíčovými pilíři sociálního bydlení jsou také **návazné sociální služby**.

Bytové a ubytovací kapacity

V obci Mělník se nachází téměř 7 800 obydlených bytů, 600 bytů bylo postaveno v posledních 11 letech. Mělnický realitní trh nevykazuje v současné době nedostatek volných bytů. Největší zájem je o byty malometrážní, kterých je v obci méně, než kolik tvoří průměr v obdobně velkých obcích (8,5 % oproti průměrným 14 % ve stejně velkých obcích). Naopak do bytů větších (3+1) se nájemníci hledají spíše obtížně. Počet obecních bytů klesl od roku 2000 z cca 2500 na dnešních 156, což odpovídá zhruba 2 % všech obydlených bytů. Průměrný podíl obecních bytů v obcích srovnatelné velikosti je cca 11 %. Horní Počaply disponují relativně nadstandardním bytovým fondem, obec vlastní 44 z celkového počtu 499 všech obydlených bytů (z toho 9 bytů je vyčleněno explicitně pro tzv. sociální účely).

Běžné tržní nájemné se pohybuje od zhruba 110 Kč/m² u velkých bytů až po zhruba 160 Kč/m² u malých bytů, průměrná výše je okolo 134 Kč/m². Náklady v městských bytech jsou výrazně nižší. Nejnižší nájemné, 17,18 Kč/m², se vybírá v tzv. startovacích bytech, nejvyšší v městských bytech v centru města, které jsou pronajímány tzv. obálkovou metodou. I v těchto bytech se však nájemné pohybuje pod úrovní nájemného tržního.

Město v současné době nemá pro oblast nakládání s bytovým fondem ucelenou koncepci. Hlavní politikou města je využívání téměř poloviny zbytkového městského bytového fondu k účelu tzv. startovacích bytů. U části nájemníků se však toto „nastartování“ k vlastnímu bydlení nedaří (není systematicky sledováno) a tato část bytů je fakticky využívána k dočasnému finančně dostupnému bydlení. Stávající pravidla přidělování bytů vylučují nejnižší příjmové skupiny obyvatel. Za ideální není možné považovat ani stávající využití bytového fondu v centru města. V současné době nefunguje systematická spolupráce mezi sociálním a bytovým odborem (resp. správcovskou firmou) v oblasti přidělování uvolněných městských bytů, ani v oblasti protidluhové prevence a práce s dlužníky.

Město disponuje poměrně rozsáhlou a funkční sítí krátkodobého ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší (noclehárna, azylový dům, domov pro

matky s dětmi). Jejich lůžková kapacita je v současné chvíli dostatečná, potřeby jsou pocítovány spíše v oblasti kapacit sociální práce a návazného sociálního bydlení. Obec je dále zřizovatelem Centra seniorů s celkovou kapacitou cca 220 lůžek, čekací lhůty se pohybují okolo 1 až 2 let. Pro potřeby bydlení mělnických seniorů je vyčleněno 39 městských bytů ve dvou domech s pečovatelskou službou. Ročně jsou uzavírány smlouvy zhruba se dvěma až třemi novými nájemníky, na pořadnících jsou zapsány desítky lidí (aktuálně 50, resp. 100). Město nevlastní ani neprovozuje žádnou ubytovnu ani dlouhodobé nájemní bydlení pro sociálně znevýhodněné (s výjimkou DPS). V obci se nachází řada ubytoven soukromých, na nichž desítky ubytovaných žijí de facto trvale. Za část z nich jsou poplatky spojené s ubytováním hrazeny přímo sociálními dávkami prostřednictvím institutu zvláštního příjemce, aktuálně se jedná o cca 70 osob.

Cílové skupiny sociální bytové politiky

Při stanovení okruhu cílových skupin sociálního bydlení jsme vyšli ze studie Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., z roku 2010. Tato studie identifikovala **typy domácností, pro které je finančně nedostupné tržní nájemní bydlení**, tzn. jejich celkový čistý měsíční příjem – měsíční výdaje na bydlení v bytě přiměřené velikosti na otevřeném bytovém trhu – 1,5 * životní minimum domácnosti = záporné číslo. Jedná se především o:

- (1) **jednočlenné domácnosti starobních důchodců** (nejvyšší zátěž představují výdaje na bydlení pro domácnosti jednotlivců starších 65 let, kteří žijí v nájemním bydlení);
- (2) **domácnosti samoživitelů/lek**, kteří jsou buď na **rodičovské dovolené, nebo pracují na nízkokvalifikovaných pozicích nebo jsou nezaměstnaní**;
- (3) **domácnosti s alespoň jedním dlouhodobě nezaměstnaným** (s dětmi i bez dětí);
- (4) **zaměstnanci pracující na nízkokvalifikovaných pozicích, zejména pomocní dělníci**.

Další ohroženou skupinou jsou pak **obyvatelé sociálně vyloučených lokalit** (někteří z nich spadají i do některých z předchozích kategorií) a **lidé nacházející se akutně v krizové životní situaci**. Řada domácností, spadajících do naznačených kategorií, pobírá sociální dávky. Příjemců dávek určených k úhradě nákladů na bydlení je v Mělníku relativně (ve srovnání s průměrem ČR i ve vztahu k dalším vypláceným sociálním dávkám) málo. Jedním z důvodů jsou pravděpodobně nevyjasněné nájemní vztahy v sociálně vyloučených lokalitách, které jejich obyvatelům brání v přístupu k těmto dávkám (byť by na ně z hlediska svých nízkých příjmů měli nárok).

V případech, kdy to bylo možné, jsme příslušníky ohrožených skupin ve zprávě kvantifikovali. **Problémy s fungováním na otevřeném bytovém trhu se potenciálně týkají stovek mělnických domácností. Naprostá většina z nich v současné době bytové problémy akutně neřeší, protože se aktuálně nepohybují na komerčním nájemním trhu.**

Akutní problémy s bydlením se naopak týkají cca 190 – 230 obyvatel sociálně vyloučených lokalit v Mělníku, Spomyšli a Horních Počaplech – Křivenicích, zejména pak **zhruba 80 z nich, kteří žijí ve zcela technicky i hygienicky nevyhovujících podmínkách** v mělnické lokalitě na Českolipské a v Horních Počaplech – Křivenicích. Ve zbývajících lokalitách jsou pak jednotlivé rodiny, které by měly zájem o odchod z lokalit. Nemovitosti v sociálně vyloučených lokalitách jsou ve vlastnictví některého z jejích obyvatel, nemovitosti jsou ve většině případů zatížené exekucemi.

Další skupinou, která se nalézá v akutní bytové nouzi, jsou **dlouhodobí obyvatelé ubytoven**, příp. lidé žijící v dlouhodobě nevyhovujících podmínkách mimo sociálně vyloučené lokality,

kteří se rekrutují zejména z lidí navracejících se z výkonu trestu, lidí, kteří přišli o bydlení z důvodu neplatičství, navrátilců z krizových pobytových sociálních zařízení (včetně zařízení Služeb prevence) apod. Jedná se celkově o několik desítek osob, resp. domácností. Předposlední skupinou jsou **osoby bez přístřeší**, žijících mimo veškerá zařízení, přechodně využívajících noclehárnu, je celkově cca 25, nicméně většina z nich neusiluje o dlouhodobé řešení své bytové situace.

Poslední významnou skupinou, které je třeba věnovat nyní pozornost, je skupina několika desítek osob, které jsou dlouhodobě, bez naděje na uspokojení v relevantní lhůtě, zapsáni na čekacích listinách domů s pečovatelskou službou. Ve **skupině seniorů** se nyní objevují spíše ojedinělé případy lidí, kteří mají celoživotní problémy s nezaměstnaností, nízkými příjmy a dluhy, které v důchodovém věku ústí v bezprizornost, nulový důchod a problémy s bydlením. Vzhledem k budoucímu vývoji (změna bytové vlastnické struktury, demografický vývoj, atd.) lze očekávat, že **bude narůstat podíl seniorů, kteří nebudou schopni financovat své vlastní bydlení, především v komerčním nájemním sektoru**. Příjmovou chudobou a také neúnosnými náklady za bydlení nejvíce ohrožených domácností samostatně žijících žen důchodkyň by mělo být v roce 2025 okolo 850, tedy zhruba o 100 víc než dnes. Strmější nárůst počtu seniorů i počtu osob nad 80 let by měl následovat po roce 2025, přičemž okolo roku 2065 by se počet lidí nad 65 let měl dostat až k jedné třetině celkové populace (lidí nad 80 let by v té době mělo být cca 17 %). **Je pravděpodobné, že senioři budou potřebovat asistenci v bytové oblasti dříve a v jiné formě, než jaká je nyní poptávána na základě zhoršeného zdravotního stavu.**

Doporučení

(1) Strategická opatření, zejména formulace bytové politiky

1. **Vypracovat ucelenou koncepci bydlení** a mezi hlavní cíle bytové politiky zahrnout bytovou politiku jako nástroj sociální (integrační) politiky.
2. Do procesu přípravy koncepce bydlení **zahrnout širokou veřejnost**.
3. Povinnost obce realizovat sociální bydlení **vyplývá ze zákona o obcích**. Součástí přípravy bytové koncepce by se mělo stát zpracování podrobné **finanční rozvahy dlouhodobé udržitelnosti** systému. Vedle běžných rozpočtových zdrojů obce je možné na financování **fixovat i např. výnosy** z pronájmu nebytových prostor a prodeje (pronájmu) městských pozemků apod.

(2) Opatření, která je možné začít realizovat již v rámci stávající bytové infrastruktury

1. Soustředit se na **udržení relativně funkční sítě krátkodobého ubytování** pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší, včetně návazných služeb. Pokračovat v podpoře organizačních složek města a také aktivně vyhledávat příležitosti k podpoře vzniku soukromých (neziskových) poskytovatelů sociálních služeb.
2. Za zásadní nedostatek v současné chvíli považujeme **zcela absentující (dlouhodobé) sociální bydlení** doprovázené různě intenzivní sociální prací.
3. Vyčlenit **část z městských bytů pro účely dlouhodobého sociálního nájemního bydlení**. Za tímto účelem provést podrobnou technickou pasportizaci městských bytů a rozhodnout, které byty využívat pro kterou cílovou skupinu sociálního bydlení. Usilovat přitom o vytváření smíšené funkce jednotlivých domů, která by umožnila předcházet segregaci určitých skupin.

4. **Část tzv. startovacích bytů**, v souladu s pravidly přidělení dotace, s jejíž pomocí byly byty rekonstruovány, vyčlenit **pro dlouhodobější nájemní bydlení** pro občany znevýhodněné na komerčním trhu s byty. Součástí tohoto řešení musí být i zajištění návazných sociálních služeb.
5. Ubytování v městských sociálních bytech by mělo být pouze jedním z nástrojů sociální bytové politiky města. Celý systém by měl být opřen o **nabízené sociální služby**, které budou zahrnovat terénní sociální práci, pracovní a protidluhové poradenství, podporu vzdělávání apod.
6. Nájemní smlouvy v bytech by měly být uzavírány na základě pravidel připravených komisí, která bude k tomuto účelu sestavena. Komise by pak měla mít doporučující slovo i při přidělování uvolněných bytů. **Pravidla by měla být transparentní a jednoznačná**, měla by brát v úvahu **ekonomickou a sociální situaci klienta**, měla by umožňovat komisi **individuální přístup** a upravovat diskusi nad žádostmi jednotlivých žadatelů.
7. V bytech určených k dlouhodobému nájemnímu bydlení by bylo možné **nastavit nájemné vyšší**, než jaké je v současné době v bytech tzv. startovacích. Rozdílným způsobem by bylo vhodné nastavit také dobu pronájmu.
8. **Individuální by měly být také podmínky užívání bytu z hlediska nastavení spolupráce s poskytovateli sociálních služeb.**
9. Město jako majitel má v souladu se zákonem ve všech svých bytech **možnost kontrolovat**, zda jsou tyto užívány řádným způsobem.
10. Při stanovení počtu bytů, které by bylo vhodné vyčlenit k dlouhodobému nájemnímu bydlení sociálně znevýhodněných občanů, vyjít jednak z **aktuální potřeby**, jednak z **dostupné kapacity návazných sociálních služeb**. Na základě našeho šetření soudíme, že pro úvodní nastartování systému by mělo být realistické **vyčlenit přibližně desítku bytů ze stávajících tzv. startovacích bytů**, s výhledem na dalších **deset až dvacet bytů v rámci stávající bytové infrastruktury**.
11. Dalším podkladem k určení počtu bytů a nastavení systému by se mohlo stát jednoduché **dotazovací šetření zaměřené na evaluaci „startovací“ funkce bytů** – šetření mezi bývalými nájemníky tzv. startovacích bytů.
12. Součástí pasportizace městských bytů by měly být i tzv. **„zbytkové“ byty z privatizace a byty v centru města**, které jsou v současné chvíli pronajímány tzv. obálkovou metodou. Je potřeba vyhodnotit, a to v kontextu sociální bytové politiky, jakým způsobem s byty naložit.
13. **Současnou praxi pronájmu bytů v centru města obálkovou metodou nepovažujeme za dlouhodobě ideální řešení** (o byty, přestože se jedná o byty v centru města, není příliš zájem, „vysoutěžený“ nájem se pohybuje pod úrovní průměrného komerčního nájmu ve městě). **Je možné zvážit jejich využití v rámci systému sociálního bydlení.**
14. Součástí hodnocení využití městských bytů by se mělo stát i **zhodnocení spolupráce města s firmou Koncept FAST.**
15. Provést **„inventuru“ dluhů na nájemném a službách** a v případě potřeby **obnovit systematickou spolupráci mezi sociálním a bytovým odborem**. Vzhledem k počtu dlužníků doporučujeme také zvážit možnost (částečné) dluhové amnestie.
16. Podstatnou cílovou skupinu sociální bytové politiky tvoří **obyvatelé sociálně vyloučených lokalit**. Objekty v sociálně vyloučených lokalitách jsou ve špatném technickém stavu, v osobním vlastnictví, většina z nich čelí exekčním nařízením.

17. Pokračovat ve snaze o **nastavení systému soukromé správy** v objektech v lokalitách (konzultovat postup s Agenturou). Pokud by se tato možnost ukázala z dlouhodobého hlediska jako neprůchodná, doporučujeme zvážit **možnost odkupu zadlužených nemovitostí**, např. prostřednictvím spolupracující neziskové organizace, která by následně převzala správu nemovitosti a případně i terénní sociální práci s obyvateli lokality.

18. Objekty v Křivenicích a Českolipské jsou v havarijním stavu, obyvatelům je třeba v krátkodobém horizontu **poskytnout možnost náhradního bydlení**. Je nutné pokud možno ihned učinit závazné **rozhodnutí o případné asanaci těchto lokalit**. V návaznosti na to je pak i třeba **plánovat další postup**, včetně např. nastavování zmíněného systému soukromé správy. **Obec Horní Počaply** disponuje relativně rozsáhlým fondem vlastního nájemního bydlení, včetně sociálních bytů. Uvolněné byty by měly být **prioritně nabídnuty obyvatelům sociálně vyloučené lokality v Křivenicích**.

19. Z hlediska získání a dalšího udržení nájemního bydlení směřovat **podporu k již probíhající terénní práci** zaměřené na prevenci a umořování dluhů, posílena by mohla být aktivní pomoc při zprostředkovávání zaměstnání.

20. Prioritou v oblasti bydlení u lokality ve Spomyšli by se mělo stát **zajištění dodávky pitné vody**.

21. Aktuálně došlo k rozpadu sociálně vyloučené lokality Na Staré cestě v objektu bývalé polikliniky. Pokud obec objekt získá do vlastnictví, doporučujeme **zvážit zachování pozemku pro možnou budoucí výstavbu nájemních bytů** ve vlastnictví obce (při plánované klasifikaci pozemku jako parcely pro rodinnou výstavbu **fixaci výnosu** z prodeje na sociální bydlení).

22. Na **soukromých mělnických ubytovnách** žije podle našich odhadů (údaje od majitelů a obyvatel ubytoven a od úřadu práce) cca šest až sedm desítek obyvatel v podstatě trvale. Doporučujeme **provést místní šetření** a zjistit, kdo na ubytovnách konkrétně žije a jaké jsou potřeby obyvatel ubytoven z hlediska sociálních služeb.

23. Využít byty soukromých pronajímatelů v režimu tzv. **garantovaného bydlení**. Pronájem bytů vlastněných soukromými osobami, kterým je za to, že svůj byt pronajímají klientům systému sociálního bydlení, poskytována garance – úhrada případných škod plynoucích z neuhrazení nájmu či poškození. Podle informací realitních kanceláří mají již nyní někteří majitelé v Mělníku problém pronajmout své byty z důvodu nezájmu ze strany nájemníků, a to zejména u větších bytů. **Majitelé bytů by proto mohli mít o tento typ spolupráce zájem**.

(3) Dlouhodobá opatření, vyžadující větší investici, příp. dlouhodobější přípravu

1. **Promítnout cíle bytové politiky města do procesu přípravy nového územního plánu**, požadavek do zadání na zachování (identifikaci) ploch vhodných pro bytovou výstavbu, fixace zdrojů z prodeje pozemků do systému sociálního bydlení.

2. Pokud přetrvá dnes vysoký zájem o tzv. startovací byty, zohlednit i tuto kategorii při plánování další bytové výstavby.

3. Klíčovou skupinou z hlediska dlouhodobého řešení bytové politiky bude **skupina seniorů**. **Náš výzkum neukázal, že by se v tuto chvíli jednalo o záležitost, která vyžaduje zásadní a okamžitou systémovou změnu**.

4. Jedním z hlavních trendů bytových politik posledních let je snaha umožnit seniorům **zůstat co nejdéle v jejich stávajícím bydlení** – v prostředí, na které jsou zvyklí. To vyžaduje

zabezpečení standardního a ekonomicky dostupného bydlení doplňovaného o služby a sociální a zdravotní péči podle aktuální situace seniorů.

5. Velká část seniorů v Mělníku žije ve vlastních domech. Ve snaze prodloužit dobu, jakou mohou být ve svém domácím prostředí, je proto dobré soustředit pozornost především na **terénní sociální službu**. Zvážit je dále možné také úpravy bytů a případně i domů, které senioři obývají.

6. Zvláštní cílovou skupinou jsou senioři žijící v rodinách svých potomků. Potenciální poptávku po domech s pečovatelskou službou výrazným způsobem snižuje podpora **tzv. odlehčovacích služeb** tedy služby pro rodiny, které pečují o osoby v seniorském věku.

7. Pozornost je třeba věnovat také specifickému bydlení pro osoby, které žijí samostatně v nájemném bydlení a v důsledku výrazného snížení vlastního příjmu (odchod do důchodu) či ztráty partnera mají nadále problém financovat své bydlení. Jednou z možností je tzv. **ústupového bydlení**, bydlení, které je nabízeno lidem, kteří v blízké budoucnosti nebudou schopni sami zvládnout své závazky. V zásadě se jedná o byty obdobného typu, které se dnes v Mělníku nacházejí v domech s pečovatelskou službou, s tím rozdílem, že by ideálně neměly být kumulovány v jednom domě pouze tyto byty. Ústupové bydlení může být vzhledem k demografické projekci do budoucna klíčové.

8. Pro město by mohlo být užitečné provést jednoduché **zmapování potřeb a potenciálního zájmu seniorů o tyto typy služeb** – terénní sociální práce, odlehčovací služby, dobrovolnická služba, ústupové bydlení. Bylo by možné k tomuto účelu využít pravidelné kontakty, které se seniory má Městský úřad.

9. Systém bydlení pro seniory lze obohatit také o **tzv. chráněné bydlení**.

10. V neposlední řadě bude potřeba soustředit pozornost také na **rozvoj rezidenčních služeb typu domova pro seniory či domova pro osoby se zdravotním postižením**. Klíčová je však jejich návaznost na ostatních formy bydlení tak, aby rezidenční služby tohoto typu byly využívány až v opravdu nezbytných situacích.

11. Vedle současných a budoucích dotačních programů a vlastního rozpočtu obce se z hlediska financování nabízejí i **různé formy spolupráce s komerčními vlastníky** a soukromými developery nebo církevními institucemi. Je ovšem nezbytné **zajistit v podmínkách těchto projektů finanční dostupnost** takového bydlení **pro cílové skupiny** (viz aktuálně probíhající prodej pozemků na výstavbu domova pro seniory) a zároveň i **dodržování popsaných principů**.

(2) PASPORTIZACE UBYTOVEN

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	AXIA CK, s. r. o. Cukrovarská 2072/1, 276 01 Mělník (na této adrese sídlí firma, cestovní kancelář, sama ubytovna je na č. p. 645), nemá internetové stránky
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	majitel je pan Černý a paní Loučková, od nich si ubytovnu pronajímá paní Coufalová, která je správcovou, 724 817 429
	Kontaktní osoba, telefon, mail (je-li jiná osoba)	315 624 678, doprava@axia.cz (toto číslo je nejspíše na cestovní kancelář, nejsou ochotni se o ubytovně bavit, nechtějí s ní mít příliš společného)
	Přítomnost vrátného/správce (od kdy – do kdy)	paní Coufalová, denně cca 8 – 12, 13 nebo 14, všichni ubytovaní mají své klíče, paní je nabádá, ať zamykají a zavírají okna, ať se o své věci starají
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	uváděná: 102 lůžek, muži, dle paní Coufalové kapacita různá, podle toho, jak se lidé poskládají do pokojů, někdy je pár na 4lůžkovém pokoji a další lidi se tam nedávají, momentálně je tam 64 osob, což je považováno za plnou kapacitu (+ 6 pokojů volných, kde nefunguje topení, tam je asi 20 míst) jsou to 2 budovy, jedna původně pro firmy, druhá pro „sociálně slabé, ale je to promíchané
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² (uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové jednotky)	různě velké pokoje, 2, 3, 4, i 5 lůžkové
	Současná naplněnost (ke dni...)	plně obsazeno (ale kapacita je variabilní)
Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (uvést k jakému datu informace zjištěny)	Cena za ubytování/den či měsíc (v případě různé výše cen uvést rozmezí)	150/os/den, 4 500 – 4 650 za měsíc (platí se za každého jednotlivce), podle počtu dnů
	Další případné poplatky (např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.)	nic, pračka k dispozici není, na ubytovně někdo nějakou malou miniromku má, ta se dá půjčit. Když chce mít někdo televizi, může, ale musí si zřídit sám inkaso (na pokojích jsou anténní přípojky)
	Počet příjemců doplatku na	v zásadě všichni nefiremní, cca 40 lidí,

	bydlení	podle ÚP aktuálně cca 30 lidí
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	v rozmezí od 3 500,- Kč do 4 500,- Kč
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	platí se měsíčně, většinou podle toho, kdy dostávají ubytovaní výplatu nebo dávky, smlouvy se uzavírají na dobu neurčitou, ukončuje se, když ubytovaní chtějí odejít, ze dne na den, v případě „průsvihu“ okamžitý odchod také ze dne na den. Změna se následně hlásí sociálnímu úřadu, zaplatí se jen část měsíce. Na sociální úřad se vždy hlásí ubytovaní do 20. v měsíci.
	Počet nájemců, kteří mají na adrese ubytovny trvalé bydliště	jeden
Skladba ubytovaných osob (<i>odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob</i>)	Majorita / Romové / cizinci	12 Romů, dobré zkušenosti, snaží se udržovat pořádek.
	Zaměstnaní (<i>kde?</i>) / nezaměstnaní	firemní lidi, těch je nyní asi 25, ostatní jsou všichni na sociální podpoře
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	děti úplně výjimečně a pouze krátkodobě, např. na 14 dní, ale velmi neradi a jenom starší 14 let, mladší vůbec - poslední půlrok berou i ženy, ale paní se jim to snaží rozmlouvat, obzvláště těm, co vypadají slušně, protože to pro ně není (společné sprchy a WC)
	Dlouhodobě ubytovaní⁵⁵ / krátkodobě ubytovaní	některé firmy využívají už i 4 roky, ale střídají lidi a různě odchází a přichází (rezervují si místa např. měsíc dopředu), firemní ubytovaní tedy zůstávají krátkodoběji, ostatní dlouhodobě, odcházejí, když si najdou něco jiného (spíše ubytovnu, byt obvykle ne) nebo se s někým na ubytovně nepohodnou
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (<i>býv. okres</i>) / mimo region	velmi různorodé

⁵⁵ Déle než 6 měsíců.

Kvalita ubytovny a jejího okolí	Typ budovy, její stav	dvě budovy, jedna na první pohled v lepším stavu (více nezjišťováno), jedna přízemní, jedna patrová (v té je recepce)
	Poloha ubytovny v rámci obce (centrum / vnitřní město / periferie)	hranice vnitřního města a periferie, to okrajová čtvrť, kde ale je veškeré vybavení, okolo jsou rodinné domky, o ulici vedle sídliště
	Stručná charakterizace okolního prostředí	viz předchozí
	Dostupnost infrastruktury (škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.)	vše
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (jak daleko na zastávku, jak často jezdí)	docházka z centra tak 15 minut, autobusová zastávka v blízkosti
	Vybavení ubytovacích jednotek (vypsát)	standardní: postel, skříň, lednice
	Nabídka služeb na ubytovně (vypsát)	
	Kvalita bydlení (oznámkovat 1 – 5 jako ve škole)	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	
	Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (oznámkovat 1 – 5)	s městem jsou v kontaktu, občas je soc. odbor přemlouvá ke krátkodobému umístění rodin, pravidelně řeší placení
Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	jeden velký problém před 3 lety, ale výjimka, jinak se spíš někdo s někým občas popere, volá se policie, pak se ukončí ubytování, ale nestává se to často, tak jednou za 3 měsíce maximálně, paní si pamatuje, že za 4 roky takhle ukončila ubytování asi 4 lidem
	Pověst ubytovny	spíše horší
Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsát)	žádnou změnu neplánují, pokud ubytovnu ovšem nezavře hygiena, podle které je nevyhovující stav budov (jsou „vyžilé“), přestože podle paní je to pro sociálně slabé v podstatě nadstandard

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	Ubytovna Mělník (PRIMA) Italská 2494, Mělník
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	pí Cholkovská? (domluva přes telefon, nesrozumitelné)
	Kontaktní osoba, telefon, mail (je-li jiná osoba)	tel/fax: 312 522 501
	Přítomnost vrátného/správce (od kdy – do kdy)	non-stop
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	111 dle soc. odboru, snižuje se podle konkrétních ubytovaných, páry bydlí na 3lůžkových pokojích obvykle samy
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² (uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové jednotky)	3lůžkové pokoje, velikost cca 12-15 m ²
	Současná naplněnost (ke dni...)	plno
Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (uvést k jakému datu informace zjištěny)	Cena za ubytování/den či měsíc (v případě různé výše cen uvést rozmezí)	136,-/os./den, děti platí stejně; 4 500,- měsíčně vč. poplatků za další služby (vaření, praní apod.)
	Další případné poplatky (např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.)	viz výše
	Počet příjemců doplatku na bydlení	podle ÚP aktuálně cca 20 lidí
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	v rozmezí od 3 500,- Kč do 4 500,- Kč
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	dlouhodobě ubytování měsíčně, ostatní podle toho, za kolik zaplatí, na tolik je to domluvené (1 den – měsíc)
	Počet nájemců, kteří mají na	

	adrese ubytovny trvalé bydliště	
Skladba ubytovaných osob (<i>odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob</i>)	Majorita / Romové / cizinci	několik „slušných“ Romů ubytováno, ale spíše výjimka, další cizinci krátkodobě
	Zaměstnaní (<i>kde?</i>) / nezaměstnaní	cca ½ dělníci
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	ženy, muži, páry a výjimečně i rodiny s dětmi, v dolním patře
	Dlouhodobě ubytovaní⁵⁶ / krátkodobě ubytovaní	cca 30 dlouhodobě ubytovaných
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (<i>býv. okres</i>) / mimo region	
Kvalita ubytovny a jejího okolí	Typ budovy, její stav	jedna budova, po rekonstrukci
	Poloha ubytovny v rámci obce (<i>centrum / vnitřní město / periferie</i>)	hranice vnitřního města a periferie, okrajová čtvrť, kde ale je veškeré vybavení, okolo jsou rodinné domky, o ulici vedle sídliště
	Stručná charakterizace okolního prostředí	viz předchozí
	Dostupnost infrastruktury (<i>škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.</i>)	vše
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (<i>jak daleko na zastávku, jak často jezdí</i>)	docházka z centra tak 15 minut, autobusová zastávka v blízkosti
	Vybavení ubytovacích jednotek (<i>vypsát</i>)	základní – stůl, židle, postele, skříň, někde lednice
	Nabídka služeb na ubytovně (<i>vypsát</i>)	pračka, možnost grilování na dvorku
	Kvalita bydlení (<i>oznámkovat 1 – 5 jako ve škole</i>)	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	několik dotázaných spokojeno
Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (<i>oznámkovat 1 – 5</i>)	podle soc. pracovníků dobrá spolupráce	

⁵⁶ Déle než 6 měsíců.

Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	majitelka si stěžovala na vandalismus ubytovaných, občasné projevy agrese
	Pověst ubytovny	velmi dobrá; problematické ubytované majitelka/správce nechťejí ubytovávat, resp. jim ubytování po větším incidentu ukončují
Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsat)	žádné zásadní změny nejsou plánovány

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	Klub veslařů mělnických - ubytovna, Mělník Rybáře 743
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	
	Kontaktní osoba, telefon, mail (je-li jiná osoba)	774 586 685, správce, kvm1881@seznam.cz
	Přítomnost vrátného/správce (od kdy – do kdy)	všichni mají svoje klíče, nikdo tam nebývá (navštíveno kolem poledne, nebyl tam nikdo přítomen)
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	10 lůžek, kapacita se snižuje podle toho, kdo tam je a kdo může být s kým, když více než dva cizí lidé na pokoji spolu, něco si ukradnou nebo se poperou (dle správce), když jsou tam lidé dlouhodobě, kapacita se snižuje až na polovinu
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² (uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové jednotky)	podle internetu: jeden pokoj 5 lůžkový, dva pokoje čtyřlůžkové, 1 pokoj se třemi lůžky a jeden pokoj s dvěma lůžky. Celkem 18 lůžek.
	Současná naplněnost (ke dni...)	Plno
Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (uvést k jakému datu informace zjištěny)	Cena za ubytování/den či měsíc (v případě různé výše cen uvést rozmezí)	150/osobu/den, platí se za každého jednoho
	Další případné poplatky (např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.)	Ne
	Počet příjemců doplatku na	k tomu se pán odmítl vyjádřit, ale nejspíš tam podle reakce taková bývají

	bydlení	
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	smlouva se neuzavírá na měsíc nebo tak, ale spíše podle toho, za kolik ubytování zaplatí, na tolik je to domluvené (dva dny – měsíc)
	Počet nájemců, kteří mají na adrese ubytovny trvalé bydliště	Nikdo
Skladba ubytovaných osob (<i>odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob</i>)	Majorita / Romové / cizinci	majorita a cizinci, romové nyní již ne
	Zaměstnaní (<i>kde?</i>) / nezaměstnaní	ti, kdo jsou tam dlouhodobě (momentálně všichni) spíše ne, ale jak kdo (takže někdo asi ano)
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	i rodiny s dětmi, ale teď momentálně žádné děti
	Dlouhodobě ubytovaní (nad 6 m) / krátkodobě ubytovaní	všichni co tam teď jsou, jsou nad 6 měsíců
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (<i>býv. okres</i>) / mimo region	různí, trvalé bydliště leckde, „ <i>jsou to pořad titíž lidé, putují mezi různými ubytovnami, nemají zaměstnání, často neplatí. Někdy jsou tam dělníci, z UK, Slováci, ale to je tak, že mají nad sebou nějakého „mafíána“, co se na nich snaží co nejvíc ušetřit, tak je dá k nám</i> “
Kvalita ubytovny a jejího okolí	Typ budovy, její stav	turistická ubytovna u řeky, ve stejné budově veslařský klub, nyní dost opuštěné, v létě tam asi spíše někdo bývá
	Poloha ubytovny v rámci obce (<i>centrum / vnitřní město / periferie</i>)	kousek od centra, ale prostorově oddělené, součást zástavby asi 10 domů dole u řeky (pod zámekem, tedy pod centrem), z centra je to cca 10 minut pěšky
	Stručná charakterizace okolního prostředí	viz předchozí
	Dostupnost infrastruktury	vše v docházkové vzdálenosti

	<i>(škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.)</i>	
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (jak daleko na zastávku, jak často jezdí)	nejbližší autobusová zastávka 5 minut
	Vybavení ubytovacích jednotek (vypsát)	na pokoji lednice
	Nabídka služeb na ubytovně (vypsát)	
	Kvalita bydlení (oznámkovat 1 – 5 jako ve škole)	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	
	Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (oznámkovat 1 – 5)	
Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	
	Pověst ubytovny	
Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsat)	žádná změna

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	Krings Verbau Inc. S.r. o. (bývalý LIAZ) Strážnická 1522
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	315 650 549
	Kontaktní osoba, telefon, mail (je-li jiná osoba)	Alena Danielová, 739 935 118
	Přítomnost vrátného/správce (od kdy – do kdy)	cca 8:00 - 15:00
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	65
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² (uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové)	jedna budova 10 bytů 2+kk s vlastním příslušenstvím, kapacita až 5 os.; druhá budova pokoje, kapacita 15 osob, společné příslušenství

	<i>jednotky)</i>	
	Současná naplněnost (<i>ke dni...</i>)	65 os. (k 26.11.2012)
Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (<i>uvést k jakému datu informace zjištěny</i>)	Cena za ubytování/den či měsíc (<i>v případě různé výše cen uvést rozmezí</i>)	muži, ženy 145/os./den ve 2+kk; 110/os./den v pokoji; děti poloviční cena
	Další případné poplatky (<i>např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.</i>)	
	Počet příjemců doplatku na bydlení	12-15
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	
	Počet nájemců, kteří mají na adrese ubytovny trvalé bydliště	0 (přihlašují se jen na město Mělník)
Skladba ubytovaných osob (<i>odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob</i>)	Majorita / Romové / cizinci	10/8/47 (Bulhaři, Ukrajinci, Poláci, Rumuni)
	Zaměstnaní (<i>kde?</i>) / nezaměstnaní	50/15
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	0/50 (děti ubytovávají jen ve výjimečných případech, max. na 3 měsíce)
	Dlouhodobě ubytování ⁵⁷ / krátkodobě ubytování	15/50
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (<i>býv. okres</i>) / mimo region	15/50
Kvalita	Typ budovy, její stav	2 cihlové budovy: jednopodlažní a dvoupodlažní, nerekonstruováno od roku

⁵⁷ Déle než 6 měsíců.

ubytovny a jejího okolí		1983
	Poloha ubytovny v rámci obce (centrum / vnitřní město / periferie)	periferie
	Stručná charakterizace okolního prostředí	vedle bývalého závodu Liaz (nyní Krings Verbau?)
	Dostupnost infrastruktury (škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.)	pouze hromadnou dopravou
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (jak daleko na zastávku, jak často jezdí)	zastávka před ubytovnou
	Vybavení ubytovacích jednotek (vypsát)	kuchyňský kout, WC, sprcha, lednice (umakartové jádro, stav odpovídající stáří)
	Nabídka služeb na ubytovně (vypsát)	úklid pokojů v ceně
	Kvalita bydlení (oznámkovat 1 – 5 jako ve škole)	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	
	Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (oznámkovat 1 – 5)	
Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	
	Pověst ubytovny	
Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsát)	nejasné

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	TJ EME Mělník Pražská 417, 276 01 Mělník
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	pí Helena Jelínková (bývá odpoledne), 315 623 776, 737 706 381, tjeme@quick.cz , www.web.quick.cz/tjeme
	Kontaktní osoba, telefon, mail	

	<i>(je-li jiná osoba)</i>	
	Přítomnost vrátného/správce <i>(od kdy – do kdy)</i>	jako „správce“ funguje jeden z dlouhodobě ubytovaných, stará se o drobné opravy, hrabe listí apod. (je v důchodu)
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	dle webu: 3+kk, 2 x dvojlůžák/4.000 měsíc, 1 x jednolůžák/2.500 měsíc, nebo celý byt 10.000,- 8 lidí ve 4 pokojích (dle informace od ubytovaného)
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² <i>(uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové jednotky)</i>	
	Současná naplněnost (ke dni...)	pořád plno (dle informace od ubytovaného), k 20. 11. 2012
Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (uvést k jakému datu informace zjištěny)	Cena za ubytování/den či měsíc (v případě různé výše cen uvést rozmezí)	měsíčně 4 500,- komplet na osobu (dle informace od ubytovaného x informace na webu)
	Další případné poplatky (např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.)	nic (dle informace od ubytovaného)
	Počet příjemců doplatku na bydlení	5 lidí (dle informace od ubytovaného)
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	jde to přímo na účet, ale neví, jak je to ošetřeno (dle informace od ubytovaného)
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	
	Počet nájemců, kteří mají na adrese ubytovny trvalé bydliště	
Skladba	Majorita / Romové / cizinci	majorita x Romové neví, ale občas jsou tam cizinci, teď aktuálně někdo z Polska

ubytovaných osob (odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob)		(dle ubytovaného)
	Zaměstnaní (kde?) / nezaměstnaní	většina na sociálních dávkách, ale sem tam někdo pracuje, jeden člověk dojíždí do Neratovic (dle informace od ubytovaného)
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	muži i ženy, ale děti ne (dle informace od ubytovaného)
	Dlouhodobě ubytovaní⁵⁸ / krátkodobě ubytovaní	většina dlouhodobě, pán sám je tu 10 let (dle informace od ubytovaného), lidé odcházejí buď, že seženou jiné bydlení, moc ne v bytech, na to nemají, ale spíš na jinou ubytovnu, třeba proto, že seženou někde jinde práci, nebo třeba někoho zavřou (dle informace od ubytovaného)
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (býv. okres) / mimo region	TB nikdo nemá na ubytovně, jsou tu jak Mělničtí, tak mimo (někdo z Polska, někdo z Prahy, ale už před tím třeba na Mělníku byli) (dle informace od ubytovaného)
Kvalita ubytovny a jejího okolí	Typ budovy, její stav	budova slouží jako zázemí tělovýchovné organizace (dole jsou šatny, sprchy, restaurace [asi se otvírá jen při zápase, nyní každopádně zavřená]), stav budovy vypadá ok
	Poloha ubytovny v rámci obce (centrum / vnitřní město / periferie)	vnitřní město
	Stručná charakterizace okolního prostředí	vedle hřiště, z druhé strany park kolem řeky, v sousedství školka
	Dostupnost infrastruktury (škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.)	ok, všechno v docházkové vzdálenosti
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (jak daleko na zastávku, jak často jezdí)	ok, městská doprava není až tak relevantní, v Mělníku 2 linky, ale docházková vzdálenost
	Vybavení ubytovacích jednotek (vypsat)	dřív to byly byty, postel, skříň, sprcha, záchod, lednice, vše na pokoji (dle informace od ubytovaného)
	Nabídka služeb na ubytovně (vypsat)	společná kuchyň
	Kvalita bydlení (oznámkovat 1 –	

⁵⁸ Déle než 6 měsíců.

	<i>5 jako ve škole)</i>	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	„celkem to jde, jen se občas hádáme s majitelem (kvůli různým věcem?)“ (dle informace od ubytovaného)
	Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (oznámkovat 1 – 5)	
Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	-
	Pověst ubytovny	-
Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsát)	o žádné změně se neví (dle informace od ubytovaného)

Základní informace, kontakty	Název ubytovny, adresa	WETEST, pan. Nenadál Nádražní 1980
	Majitel nemovitosti, kontaktní telefon, mail	p. Nenadál, tel.:777 850 425
	Kontaktní osoba, telefon, mail (je-li jiná osoba)	
	Přítomnost vrátného/správce (od kdy – do kdy)	budova nemá vrátnici, lidé mají svoje klíče, během dne tam bývá majitel, má tam kancelář a firmu, a další zaměstnanci firmy
Kapacita a naplněnost	Kapacita ubytovny (celkový počet lůžek)	nejedná se v zásadě o ubytovnu, je to budova firmy (truhlárna), kde dolní patro je pronajaté obchodu (automobilové potřeby), zadní trakt je truhlárna, horní patro jsou kanceláře, z nichž část se pronajímá na bydlení. Majitel preferuje pronájem na původní účel (teď má zrovna zájemce o dvě kanceláře, kterému je upravuje)
	Počet a přibližná velikost ubytovacích jednotek v m² (uvést zvlášť za jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové jednotky)	6 kanceláří
	Současná naplněnost (ke dni...)	9 lidí, z toho 2 rodiny s dětmi, ne všechny kanceláře jsou pronajaté (jsou pronajaté 3)

Náklady spojené s ubytováním, využívání doplatku na bydlení (uvést k jakému datu informace zjištěny)	Cena za ubytování/den či měsíc (v případě různé výše cen uvést rozmezí)	4 500 za kancelář (tzn. když rodina, platí pořád 4 500)
	Další případné poplatky (např. za užití pračky, za užití sprchy, za možnost použití vlastní elektroniky, za přijetí návštěvy atd.)	
	Počet příjemců doplatku na bydlení	není možné, nejde o ubytovnu
	Počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli ubytovny jako zvláštnímu příjemci a počet doplatků na bydlení vyplácených majiteli přímo na účet dodaný klientem (nikoli jako zvláštnímu příjemci)	
	Maximální vyplácená výše doplatku na bydlení	
	Doba, na niž jsou uzavírány ubytovací smlouvy	měsíc
	Počet nájemců, kteří mají na adrese ubytovny trvalé bydliště	nikdo
Skladba ubytovaných osob (odhad procentuálních podílů jednotlivých kategorií osob)	Majorita / Romové / cizinci	Romové i majorita, ale všechno „sociálně vyloučení“, jedno je zaměstnanec (sociálně slabý, odebrali mu dítě)
	Zaměstnaní (kde?) / nezaměstnaní	nějaké občasné práce, brigády (majitel: „když tu někoho potkám v pracovní době, hned se ho ptám, co tu děláš, jak to, že nejsi v práci?“)
	Rodiny s dětmi / jednotlivci	jednotlivci i rodiny s dětmi (dochází tam za nimi sociálka)

	Dlouhodobě ubytování⁵⁹ / krátkodobě ubytování	lidé jsou tam řádově měsíce, než seženou něco jiného
	Trvalé bydliště ve městě / v regionu (býv. okres) / mimo region	jak kdo, asi víc mělničtí, jedna paní teď původně ze Spomyšle
Kvalita ubytovny a jejího okolí	Typ budovy, její stav	budova není ubytovnou, ale obchodem a truhlárnou
	Poloha ubytovny v rámci obce (centrum / vnitřní město / periferie)	vnitřní město/periferie, naproti vlakovému nádraží, čtvrť (rodinné domky) je oddělená potokem od autobusového nádraží
	Stručná charakterizace okolního prostředí	prašná, hlučná silnice podél kolejí, jsou tam sklady a velké firmy, vede tam sice chodník, ale většinou kolem jezdí auta, spíš než chodí lidi
	Dostupnost infrastruktury (škola, úřad, obchod s potravinami, lékárna atd.)	ok, v docházkové vzdálenosti
	Dosažitelnost veřejnou dopravou (jak daleko na zastávku, jak často jezdí)	
	Vybavení ubytovacích jednotek (vypsat)	jedná se o kanceláře, které jsou upraveny k bydlení, jsou tam vybudované malé kuchyňské kouty, v každé kanceláři je samostatný sprchový kout a záchod
	Nabídka služeb na ubytovně (vypsat)	
	Kvalita bydlení (oznámkovat 1 – 5 jako ve škole)	
	Spokojenost ubytovaných s bydlením / majitelem	
	Ochota majitele ke spolupráci z hlediska města / poskytovatelů sociálních služeb (oznámkovat 1 – 5)	
Problémy a pověst	Problémy spojené s ubytovnou (popsat)	Občas, spíše výjimečně, nějaká bitka se zásahem policie
	Pověst ubytovny	

⁵⁹ Déle než 6 měsíců.

Budoucnost	Záměry majitele do budoucna (stručně popsat)	snaha pronajmout to spíše firmám
-------------------	---	----------------------------------

ZDROJE:

Agentura sociálního začleňování, webové stránky: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/oblasti-podpory-bydleni>

Čada, K., Ptáčková, E. Valouchová. 2011. Návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových obyvatel města Kutná Hora ve vztahu k využití objektů bývalých kasáren v ulici Kouřimská. Praha.

Český statistický úřad, www.czso.cz, zejména výsledky Sčítání lidí, domů a bytů 2001, 2011, dále šetření SILC 2011, časové řady, demografické ročenky, projekce a výběrová šetření ČSÚ

Kalmus Jaromír, ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností starobních důchodců, Kulatý stůl, Praha, 15. 3. 2012

Komunitní plán sociálních služeb města Mělník. 2007.

Kučera, P., J. Hurrle, L. Trlifajová. 2012. Evaluace lokálního partnerství Mělnicko provedená v rámci zakázky Evaluace v lokálních partnerstvích v lokalitách z roku 2011.

Lux, M. (ed.). 2002. Bydlení – věc veřejná. Praha: SLON.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostelecký, D. Čermák, P. Košinár 2004. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., M. Mikeszová, P. Sunega 2010. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením - mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. Lux, M. a kol. 2011. Odhad potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050. Praha.

MěÚ Mělník, Zápisy z Lokálního partnerství Mělníka a další zápisy z jednání orgánů města Mělník

MMR, webové stránky: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Medialni-reakce/Reseni-socialniho-bydleni-nebude-formou-zakonu>

MPSV a ÚP Mělník (vč. Roční zprávy ÚP Mělník 2010), data týkající se nezaměstnanosti a vyplácených sociálních dávek

Ripka, Š. 2012. Analýza fungování existujících „sociálních ubytoven“ a návrhy řešení bytových potřeb nízkopříjmových skupin obyvatel s využitím těchto zařízení jako součásti systému sociálního bydlení. Lokalita Bílina. Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011

Situační analýza Mělnicko (Mělník, Horní Počaply, Spomyšl). 2011. Praha: Demografické informační centrum, o.s.

Sociálně demografická analýza města Mělník. 2011.

Strategický plán rozvoje města Mělníka. 2004.

Sunega, P. 2010. Zhodnocení finanční dostupnosti bydlení, kvantifikace sociálně potřebných domácností a návrhy na zavedení systému propustného (podporovaného) bydlení v Roudnici nad Labem – podkladová studie.

Usnesení ze zasedání Zastupitelstva města Mělníka, konaného dne: 19. 11. 2012

Ústav územního rozvoje pro MMR: Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011), dostupné z <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

Ústav územního rozvoje pro MMR: Vybrané údaje o bydlení 2011, dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/df4e55c7-10d8-48ba-8100-f4f5f00c3092/Publikace-bydleni-2011>

Valachová, K., T. Pösl. 2009. Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení. Praha: Ministerstvo vnitra a Kancelář veřejného ochránce práv – Brno.

Zákon č. 108/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o sociálních službách