



Spolufinancováno
Evropskou unií

Závěrečná zpráva z realizace poradenského města Žďár nad Sázavou Poradenský program 5

Rozvoj a adaptace politiky sociálního a dostupného bydlení



Tento materiál vznikl v rámci realizace projektu „Rozvoj systémů pro sociální začleňování“ r. č. projektu CZ.03.02.02/00/22_004/0000366.



Agentura
pro sociální začleňování

ČÁST 1 - INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN.....	3
OBDOBÍ REALIZACE	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ	3
ANOTACE PROGRAMU	3
VÝCHODISKA VÝBĚRU PORADENSKÉHO PROGRAMU A ZÁKLADNÍ POPIS PROBLÉMŮ A JEJICH PŘÍČIN, KTERÉ MÁ PROGRAM ZA CÍL ŘEŠIT	4
CÍLE PORADENSKÉHO PROGRAMU	4
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM REALIZACE	5
POPIS VÝSTUPŮ PROGRAMU.....	7
POPIS VÝCHOZÍHO STAVU LOKALITY V KONTEXTU PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	7
ČÁST 2	9
PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU	9
.....	15
ČÁST 3	15
VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU	15
VYHODNOCENÍ PLNĚNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ	15
VYHODNOCENÍ NAPLNĚNÍ VÝSTUPŮ A CÍLŮ PROGRAMU	17
VYHODNOCENÍ A SHRNUÍ CELKOVÉHO PŘÍNOSU PROGRAMU NA LOKALITU, DLE ZÁVĚREČNÉHO POSOUZENÍ NAPLŇOVÁNÍ KRITÉRIÍ SOCIÁLNÍHO ZAČLEŇOVÁNÍ DANÉHO PROGRAMU	19
DALŠÍ MOŽNÝ PLÁN SPOLUPRÁCE	20
SEZNAM ZKRATEK	21

ČÁST 1 - INFORMACE O NASTAVENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU A LOKALITĚ, NA NÍŽ JE PROGRAM ZACÍLEN

Období realizace

Květen 2023 až srpen 2024

Základní údaje o lokalitě

Město Žďár nad Sázavou se nachází v Kraji Vysočina, 31 km severovýchodně od krajského města Jihlava a zhruba 80 km severozápadně od Brna. Leží na důležité železniční trati mezi Prahou a Brnem a zhruba 40 km od hlavního dálničního tahu D1. Žďár nad Sázavou je správním centrem ORP, které zahrnuje 48 obcí a má 43 058 obyvatel. Ve městě je problémem nedostatek městských bytů mimo SVL. Proměna vlastnických forem je především u bytových domů významně spjata s privatizací obecního bytového fondu. Město Žďár nad Sázavou je v současné době vlastníkem 607 bytů, což představuje zhruba 7 % ze všech bytových jednotek na území města. Všechny tyto bytové jednotky jsou soustředěny na jednom místě a tvoří rozsáhlé sídliště.

Anotace programu

Jde o podporu územního celku při komplexní adaptaci komunální politiky bydlení (a případně dalších relevantních politik, procesů či ad hoc záměrů) na globální trendy ohrožující dostupnost bydlení a rozvoj nástrojů politiky bydlení ve spolupráci s dalšími místními aktéry.

Ve spolupráci s ÚC bude OSZ především:

- zavádět monitoring projevů aktuálních trendů v lokalitě
- připravovat koncepční a strategickou rozvahu směřující k udržitelnosti sociální bytové politiky do budoucna
- zavádět systémové postupy a zásady ad hoc rozhodnutí
- zaškolovat pracovníky územního celku při implementaci inovací bytové politiky a podporovat je při uplatňování systematických nástrojů a implementaci dílčích opatření
- podporovat územní celek při adaptaci na případné změny v legislativě směřující k dostupnému bydlení

Východiska výběru poradenského programu a základní popis problémů a jejich příčin, které má program za cíl řešit

Ve městě je problémem nedostatek městských bytů mimo SVL. Proměna vlastnických forem je především u bytových domů významně spjata s privatizací obecního bytového fondu. Město Žďár nad Sázavou je v současné době vlastníkem 607 bytů, což představuje zhruba 7 % ze všech bytových jednotek na území města. Všechny tyto bytové jednotky jsou soustředěny na jednom místě a tvoří rozsáhlé sídliště.

Ve strategických dokumentech je doposud zmíněna primárně potřeba podpory obyvatel SVL. Za SVL je považována místní část Žďár nad Sázavou 3, konkrétně 7 bytových domů pro svobodné dělníky, tzv. svobodárny, do kterých se v 90. letech 20. století v důsledku privatizace bytového fondu města koncentrovali sociálně ohrožení obyvatelé.

Ve městě Žďár nad Sázavou je zároveň prostor k nastavení a zlepšení komplexní adaptace komunální politiky bydlení na globální trendy ohrožující dostupnost bydlení a rozvoj nástrojů politiky bydlení. Dokument Koncepce bydlení.

V rámci koncepce bude mimo jiné řešena sociálně vyloučená lokalita „Stalingrad“. Místostarosta má zájem o revitalizaci lokality, kde již probíhá rekonstrukce. Budovy, ve kterých jsou ubytováni z větší části sociálně ohrožení, však na rekonstrukci čekají. Ze sídliště byl také přesunut prostor azylového domu, tudíž je nyní v jednání, jakým způsobem využít vzniklé prostory. Právě nastavení vhodného sociálního mixu obyvatel sídliště bude jedním z cílů poradenského programu.

Ačkoliv je téma bydlení významným tématem v rámci sociálního začleňování a aktéři považují problematiku bydlení jako klíčovou, v posledních letech panovala v oblasti bydlení značná nekoordinovanost aktérů.

Cíle poradenského programu

Dlouhodobý cíl 1: Posílit nástroje bytové politiky města s ohledem na existenci substandardního bydlení ve městě

Specifický cíl 1.1 Do poloviny roku 2024 zjistit rozsah bytové nouze a ohrožení ztrátou bydlení

Specifický cíl 1.2 Do konce roku 2023 zjistit priority města v bytové politice

Specifický cíl 1.3 Během roku 2023 založit koordinační platformu pro spolupráci v oblasti bydlení

Specifický cíl 1.4 Do poloviny 2024 podpořit vznik koncepčního materiálu města v oblasti dostupného a sociálního bydlení

Dlouhodobý cíl 2: Postupná desegregace sociálně vyloučené lokality

Specifický cíl 2.1 Do konce 2023 zprostředkovat kampaň ke zlepšení mínění o sociálně vyloučené lokalitě (tzv. Stalingrad) mezi obyvateli Žďáru nad Sázavou

Specifický cíl 2.2 Do konce roku 2024 rozšířit nabídku možností bydlení města s cílem rozšíření skladby obyvatel sociálně vyloučené lokality o domácnosti bez sociální zátěže

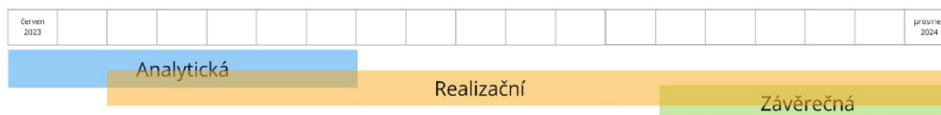
Specifický cíl 2.3 Do konce roku 2024 otestovat možnost realizace garancí v bydlení

Předpokládaný harmonogram realizace

Harmonogram poradenského programu byl rozdělen do mezi sebe se prolínajících tří fází: analytickou (květen–prosinec 2023), realizační (srpen 2023–prosinec 2024), závěrečné (červenec–prosinec 2024).

Harmonogram poradenského programu lze rozdělit do tří fází:

- **Analytická** (červen–prosinec 2023);
- **Realizační** (srpen 2023–prosinec 2024);
- **Závěrečná** (červenec–prosinec 2024).



Poradenský program byl rozdělen do třech hlavních oblastí dle stanovených cílů programu. U každé oblasti byla při zahájení PP uvedena navržena forma/metoda, kterou ji plánujeme naplnit. Složení tematických pracovních skupin bylo předmětem domluvy.

Popis programu byl orientační, bylo přihlíženo ke kapacitám a potřebám místních aktérů i potřebných expertů z ASZ.

Oblast 1: Aktualizace Koncepte bydlení

Hlavním účelem této oblasti je posílení města v bytové politice.

Předpokládá se pravidelné setkávání pracovní skupiny min. jednou za 6 týdnů s ohledem na aktualizaci koncepčního materiálu. Koncepte bydlení je silně spjata s politickou reprezentací obce – z toho důvodu je nutné získat konkrétní definici zakázky koncepte s politickou podporou (po celou dobu plnění poradenského programu).

Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> • Podkladová analýza pro tvorbu koncepte bydlení (kvantitativní i kvalitativní data) 	ASZ / Žďár nad Sázavou	Analytická
Pracovní skupina A	<ul style="list-style-type: none"> • Přenos místní terénní znalosti do rozvahové části koncepte – silné a slabé stránky současného nastavení systému • Tvorba strategické / návrhové části 	Žďár nad Sázavou	Realizační

	<ul style="list-style-type: none"> Odborná podpora při vzniku koncepce (doporučení, tipy z jiných koncepcí) 	ASZ	Realizační
	<ul style="list-style-type: none"> Vyhodnocení dosavadní práce na koncepci Tvorba akčního plánu koncepce 	Žďár nad Sázavou, ASZ	Závěrečná
Akční tým koncepce	<ul style="list-style-type: none"> Tvorba závazných rozhodnutí směřující k úspěšné tvorbě koncepce (např. rozhodnutí ohledně vize koncepce, způsobu jejího zpracování, gestora koncepce, časového plánu) 	Žďár nad Sázavou (politická reprezentace)	Analytická
Vzdělávací aktivity	<ul style="list-style-type: none"> Workshopy na konkrétní témata v oblasti bydlení Fórum sociálního začleňování (2024) Konference, Platformy 	ASZ	Realizační
Exkurze	<ul style="list-style-type: none"> Zprostředkování praxe jiné obce 	ASZ	Realizační

Oblast 2: Vyhledávání investičních příležitostí k navýšení bytového fondu

Hlavní náplní této oblasti je konzultace tvorby projektového záměru a hledání dalších potenciálních zdrojů pro financování bytového fondu.

Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> Vyhodnocení území města pro rozvoj dostupného bydlení (urbanistická rozvaha s ohledem na navýšování bytového fondu) Identifikace vhodných dotačních příležitostí 	ASZ	Analytická
Pracovní skupina B /individuální konzultace	<ul style="list-style-type: none"> Zpracování rozvahy územního rozvoje Informování o připravovaných dotačních titulech Podpora při přípravě projektů výstavby/výkupů/rekonstrukce bytů 	ASZ, Žďár nad Sázavou	Realizační
	<ul style="list-style-type: none"> Zprostředkování zpětné vazby od obce k ministerstvu 	Žďár nad Sázavou	Závěrečná
Vzdělávací aktivity	<ul style="list-style-type: none"> Investiční fórum sociálního začleňování (6/2023) 	ASZ	Realizační

Oblast 3: Prevence sociálního propadu „Stalingradu“

Hlavní náplní této oblasti je:

- posilování pozitivního vztahu a motivace žadatelů o bydlení
- zlepšování jména lokality
- v synergii s dalšími opatřeními vytvoření optimálního sociálního mixu

Návrh výstupu je komunikační plán a část koncepce bydlení zaměřena na řešení SV ve městě.

Forma/metoda	Agenda/účel	Odpovědnost	Fáze
Analýza	<ul style="list-style-type: none"> Anketa, terénní šetření (obsah bude navržen na PS) 	ASZ, Žďár nad Sázavou	Analytická
Pracovní skupina /Individuální konzultace	<ul style="list-style-type: none"> Hledání nástrojů pro nastavení vhodného sociálního mixu Tvorba informační, komunikační kampaně Projektové poradenství 	ASZ, Žďár nad Sázavou	Realizační
	<ul style="list-style-type: none"> Evaluace navržených opatření 	ASZ	Závěrečná
Workshopy	Dle potřeby aktérů	ASZ	Realizační
Exkurze	<ul style="list-style-type: none"> Sdílení z jiné lokality 	ASZ	Realizační

Popis výstupů programu

- Analytický podklad k mapování cílových skupin pro městské bydlení
- Analytický podklad zaměřený na současné podmínky přidělování městského bydlení
- Mapování současných procesů řešení sousedských konfliktů
- Mapování současných procesů řešení dluhů v bydlení
- Doporučení k nastavení procesů řešení sousedských konfliktů
- Doporučení k nastavení procesů řešení dluhů v bydlení
- Doporučení pro zpracovatele koncepce bydlení

Popis výchozího stavu lokality v kontextu plnění kritérií sociálního začleňování

Název kritéria: Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec zabydluje ohrožené domácnosti do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách, případně facilituje jejich zabydlování do soukromých bytů prostřednictvím garančních mechanismů (např. garanční fond, sociálně realitní zprostředkování aj.).	NE – Obec má segregovaný BF, kam zabydluje CS.

Název kritéria: Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení

Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)

Obec umí předávat informace o možnostech čerpání dávek na bydlení všem zranitelným cílovým skupinám. Má zaveden včasný reporting dluhů v obecním bydlení provázaný na poskytování sociální práce.	NE – Existují neformální dohody mezi aktéry, není metodicky ukotveno.
Název kritéria: Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území	
Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.	NE
Obec systematicky spolupracuje s partnerskými organizacemi na PS bydlení a facilituje předávání informací. Zejm. koordinuje spolupráci specializovaných služeb podpory v obci, které motivuje k těsnějšímu propojení, např. pomocí tvorby společných procesů case managementu.	NE
Pracovní skupina má pravidelný plán setkávání a je profesionálně facilitována. Koordinace jednotlivých aktérů je popsána v metodice spolupráce v území v oblasti bydlení (může být součástí Strategického dokumentu viz bod. 4). S metodikou jsou seznámeni všichni aktéři v území. Je zajištěna reflexe systému ze strany CS.	NE
Název kritéria: Obec mapuje bytovou nouzi na svém území	
Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec umí základně mapovat bytovou nouzi, zná odhad počtu osob v bytové nouzi dle kvalifikovaného odhadu např. místních aktérů.	NE
Název kritéria: Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky	
Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec otevírá interní diskusi ohledně budoucího postupu při zvyšování možnosti bydlení pro lidi v bytové nouzi.	NE
Obec má zpracované zadání (vize, teze a principy, předpokládané limity a zdroje) strategického dokumentu (ev. dokumentů) formulujícího lokální politiku bydlení směřující k ukončování bytové nouze.	NE
Obec má schválenou komplexní politiku bydlení, která vedle řešení problémů dostupnosti bydlení a bytové nouze rovněž reaguje na nové výzvy zejm. z oblasti financionalizace bydlení, změny klimatu nebo stárnutí populace. Obec tuto politiku formuluje s důrazem udržitelné hospodaření s vnitřními zdroji obce.	NE
Název kritéria: Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	
Ukazatel	Popis výchozí situace v lokalitě (obec)
Obec umí realizovat ad hoc projekty na podporu bydlení (měkké i investiční) podle momentálních možností financování.	NE – Obec neví, co by mělo být designováno za projekt.

ČÁST 2 PRŮBĚH REALIZACE PORADENSKÉHO PROGRAMU

Období	Název a typ realizovaných aktivit	Uveďte vazbu aktivity na plnění cíle či kritéria (číslo cíle či kritéria)	Stručný popis aktivity a jejího přínosu. Je-li to relevantní, uveďte konkrétní výstupy, či výsledky aktivity
květen 2023 až září 2023	PS/MDT	<p>Dlouhodobý cíl 1</p> <p>Specifický cíl 1.3</p> <p>Kritérium: Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území</p>	<p>S ohledem na aktivity PP byla intervence v lokalitě zahájena PS. Začátek PP v lokalitě probíhal dynamicky s ohledem na témata vybraná vedením obce při sjednávání PP. V červnu 2023 se uskutečnila první PS, na které aktéři vyjádřili skepsi vůči obsahu PP. Nenaladění aktérů bylo třeba ošetřit na dalším jednání, které s ohledem na letní prázdniny proběhlo až na podzim 2023. V mezidobí také onemocněl vedoucí sociálního odboru na městě, jež se významně podílel na formulaci zakázky pro PP.</p>
	MDT Garantované bydlení	<p>Dlouhodobý cíl 2</p> <p>Specifický cíl 2.2</p> <p>Specifický cíl 2.3</p> <p>Kritérium: Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení</p>	<p>V září proběhlo jednání MDT, jehož tématem bylo garantované bydlení. Aktérům byly vysvětleny principy fungování garantovaného bydlení, představeny silné a slabé stránky a navrženy další kroky k možné implementaci v území. Zároveň byly poskytnuty metodické podklady k nástroji. Bohužel téma garantovaného bydlení následně nebylo projednáváno na základě rozhodnutí místostarosty R. Dvořáka.</p> <p>V období léta 2024 byla na základě poptávky starosty obce obnovena spolupráce na možnosti pilotáže nástroje městské nájemní agentury.</p>

Komentář experta:

Spolupráce se soukromým trhem se jeví jako jedna z cest řešení omezených kapacit bytového fondu ve městě. Město bylo seznámeno s nástrojem garantovaného bydlení a byly mu představeny současné možnosti jeho využití v aktuálních legislativních podmínkách. Město očekávalo podporu kraje v oblasti bydlení, která však na podzim 2023 byla zaměřena na jiné téma. Na základě dalších procesních proměnných tak město odstoupilo od možné pilotáže a cíl PP byl tak odstraněn. Předpokládá se však ještě diskuse o možnosti jeho uplatnění v rámci návrhové části koncepce bydlení.

říjen 2023 až září 2024	PS bydlení (koncepte bydlení)	Dlouhodobý cíl 1 Specifický cíl 1.1 Specifický cíl 1.2 Specifický cíl 1.3 Specifický cíl 1.4 Kritérium: Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky	PS bydlení byla ustanovena s ohledem na potřebu revize stávající koncepce bydlení. První setkání se věnovalo vyhodnocení PSZ v oblasti bydlení, kdy aktéři během jednání také popisovali problémy, s nimiž se v území potýkají. Pracovní skupiny byly vedeny poradkyní pro oblast bydlení, aktéři byly také seznámeni s používanou terminologií. Další pracovní skupina byla věnována mapování a kvantifikaci CS pro potřeby sociálního bydlení, a to nejen pro koncepci bydlení, ale také pro možnost využití plánovaných dotačních výzev z IROP a NPO. Lednové PS skupiny se zúčastnil také pan starosta Mrkos, který zarámoval dosavadní jednání PS vizí koncepce bydlení, nanominoval také gestorku koncepce a přednesl základní představu o harmonogramu zpracování. Během PS vznikl analytický podklad (souhrn) CS pro sociální bydlení, který byl zaslán vedoucímu oddělení strategií a rozvoje ve městě. V mezičase také proběhla změna ve fungování správy bytového fondu, kdy byla přenesena odpovědnost z realitních kanceláří na město. V závislosti na tomto kroku tak starosta zavedl tzv. workshopy k facility managementu, kterých se poradkyně oblasti bydlení pravidelně zúčastňovaly. Témata těchto workshopů byly v souladu s činností PP v oblasti koncepce bydlení a prevence ztráty bydlení. Více v následujícím odstavci k tématu prevence ztráty bydlení.
	Individuální konzultace	Dlouhodobý cíl 1 Specifický cíl 1.2	Od nástupu gestorky koncepce Kateřiny Navrátilové byla průběžně poskytována metodická podpora při tvorbě koncepčního

		<p>Specifický cíl 1.3</p> <p>Specifický cíl 1.4</p> <p>Kritérium: Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky</p>	<p>materiálu. Schvalování koncepce bydlení je plánováno na září 2024 v orgánech města.</p>
	<p>Analytické šetření (desk research)</p>	<p>Dlouhodobý cíl 1</p> <p>Specifický cíl 1.1</p> <p>Kritérium: Obec mapuje bytovou nouzi na svém území</p>	<p>V červnu 2024 byl vytvořena výzkumná zpráva pro analytickou část koncepce.</p>

Komentář experta:

Aktivita PP k tématu koncepce bydlení byla od aktérů přijata lépe než téma garantovaného bydlení, ačkoliv také přetrvával skepse z předchozích zkušeností s vedením obce. Na prvních jednáních PS se postupně rozkrývaly přetrvávající problémy a potřeba jasného vyjádření vize rozvoje bydlení v obci. Po zapojení pana starosty do PS se téma rozhybalo, jmenování gestorky bylo pro naplnění cíle PP klíčové. Provazba mezi koncepčním materiálem, prevencí ztráty bydlení a možnosti posílení kapacit sociální práce přispěly k diskusi a rozvoji oblasti bydlení ve městě. S ohledem na odchod LK v době realizace PP byl poradenský tým složen z více expertů.

<p>leden 2024</p> <p>až</p> <p>prosinec 2024</p>	<p>Polostrukturované rozhovory (Prevence ztráty bydlení)</p>	<p>Dlouhodobý cíl 1</p> <p>Specifický cíl 1.1.</p> <p>Specifický cíl 1.4</p> <p>Kritérium: Obec mapuje bytovou nouzi na svém území</p>	<p>Úvodní mapování k procesům prevence ztráty bydlení bylo zahájeno v lednu 2024 s těmito účastníky: p. Müllerová (předsedkyně BK) – Pravidla přidělování bytů a jejich procesy, zejména činnost a provázanost Bytové komise s ostatními složkami rozhodování – s ohledem na prostupnost osob ohrožených (sociálním vyloučením do městského bytového fondu) a faktory snižující rizika ztráty bydlení. P. Kodysová (zájem o účast za Odbor strategických investic a rozvoje (OSIR). p. Dvořák, místostarosta (nakonec si k našemu jednání přizvali další skupinu osob zejména z OSIR (zápis)</p> <p>V lednu 2024 proběhly rozhovory za účelem analýzy procesů prevence ztráty bydlení s p. Bencová, pověřená vedením soc. odboru (SO), místo vedoucího p. Krábka, p. Řičanová SO – obsazování bytů a procesy prevence v segmentu DPS; p. Popelková OSIR (správa bytového fondu, předávání bytů, opravy).</p>
--------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Služba Terénní programy (TP): p. Křesťanová, p. Kociánová: tématem byla činnost služby (Cíle, zakázky) v souvislosti s procesy prevence ztráty bydlení, případně podpora při jeho ztrátě a exit-strategiích. Dále zkušenosti se zabydlováním domácností v bytové nouzi. Šlo také o mapování vnímaných oblastí rozvoje, na které by bylo možné zacílit projektem ve výzvě 65.</p> <p>Navazovaly rozhovory v únoru 2024 se zástupkyní správní firmy SATT p. Karáskovou (témata: převzetí správy bytů po předchůdcích od 1/2024, nové nastavení, procesy zasmlouvání, monitoring a řešení situací narušení povinností v nájemce), a týmem služby TP (p. Křesťanová a p. Kociánová) - návazně na již diskutovaná témata se dále řešil zejména objem klientů ročně a struktura činnosti v oblasti bydlení a bytové potřeby klientů (221 kl. /ročně, předjednáno že mohou doplnit podrobnější rozbor dle definovaných situací týkajících se (ohrožení) bydlení).</p> <p>Finalizace výstupu a formulace návazných doporučení dle časových možností expertního týmu, nejpozději od konce roku 2024.</p>
	<p>Workshopy svolané starostou obce</p>	<p>Dlouhodobý cíl 1 Specifický cíl 1.1. Specifický cíl 1.4 Kritérium: Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky Obec mapuje bytovou nouzi na svém území</p>	<p>Od února 2024 začaly workshopy svolávané starostou města na téma facility managementu. Tato jednání byla vztahována k různým tématům, následně se setkávaly také menší týmy nad dílčími tématy. V červnu 2024 byl svolán poslední workshop. Podněty ze setkávání byly zapracovány také gestorkou koncepce do strategického dokumentu.</p>

Komentář experta:

Téma prevence ztráty bydlení bylo do PP zařazeno především s ohledem na cíl koncepce bydlení. V době nastavování obsahu nebylo ještě zřejmé, že se bude měnit odpovědnost za správu bytového fondu, což naopak celé záležitosti velmi pomohlo. Díky přesunu agendy na město se otevřela řada témat, která se dala během workshopů řešit a revidovat snadněji než za existence zajištěného systému. Významně k přenastavování procesů přispěl starosta obce, který podpořil věcnou diskusi a aktivní přístup všech zapojených členů.

Mapování v rámci polostrukturovaných rozhovorů před prvními workshopy přispělo k detailní znalosti procesů a možnosti tvorby doporučení pro zlepšení zavádění procesů do praxe. Doporučení k prevenci ztráty bydlení budou předána k zapracování do koncepce bydlení.

duben 2023	Polostrukturované rozhovory s vedeními obcí a vedoucími relevantních odborů na téma investičních příležitostí do bydlení	Dlouhodobý cíl 1 Specifický cíl 1.2 Kritérium: Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	Na jaře 2023 byl proveden sběr zájmu o investiční příležitosti pro výzvy z NPO na podporu nájemního bydlení. Cílem bylo zjistit motivaci obcí investovat v následujících letech do bytového fondu, včetně jejich priorit (výstavba, rekonstrukce, výkup). Dále se zjišťovaly také bariéry, se kterými obce při správě bytového fondu bojují a také jejich potenciál pro spolupráci s developery na investičních projektech. Výstupy ze sběru dat sloužily pro potřeby investičního poradenství v rámci PP a také pro centrální úroveň veřejné správy, v jejíž gesci je příprava nástrojů z NPO.
	Individuální konzultace na téma investic do bydlení	Dlouhodobý cíl 1 Specifický cíl 1.2 Kritérium: Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	S ohledem na zájem o investiční příležitosti bylo téma investic do bydlení probíráno velmi detailně. V listopadu jsme uspořádali pro zástupce města speciální online setkání k novinkám v připravovaných výzvách. Obci byla poskytnuta kontinuální podpora při rozhodování ohledně výběru výzev atd. V červnu 2024 jsme také získaly soupis plánovaných projektů v oblasti dostupného i sociálního bydlení, který je mj. součástí Koncepce bydlení. V rámci podpory byla také nabídnuta konzultace výkupů bytů z výzvy IROP se zástupci města Chomutov. Dále byly poskytnuty odborná stanoviska k tématu startovacího bydlení přímo starostovi obce.

Komentář experta:

Obec se průběžně informovala o dílčích podmínkách výzev, aktivně naslouchala možnostem a potenciálu jednotlivých dotačních programů. Díky úzkému propojení mezi vedoucími OSRI, starostou, manažerkou sociálního začleňování a expertkami ASZ se podařilo městu připravit plán projektů do koncepce bydlení s cílem zvyšovat dostupnost bydlení.

květen 2023 až listopad 2024	Individuální konzultace	Dlouhodobý cíl 2 Specifický cíl 2.1	Díky možnostem konzultace s dalšími pracovníky ASZ bylo do PP vloženo také téma asistence při desegregaci tzv. Stalingradu a diskuse možností, jak na to s ohledem na sociální
-------------------------------------------------	-------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky	mix, zlepšení veřejného mínění atd. Město nakonec ustoupilo a odsunulo tuto poptávku na neurčito s ohledem na vytížené kapacity v jiných tématech PP.
květen 2023 až srpen 2024	Webináře/Semináře/ Konference/ Fóra	Dlouhodobý cíl 1 Kritérium: Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky	Součástí realizace PP v obcích byla také nabídka osvětových a vzdělávacích seminářů a workshopů. Byli zváni relevantní aktéři z obcí, jimž bylo téma nejbližší. Některé akce se pořádaly v regionech mimo Prahu, tak aby byla zajištěna dopravní dostupnost a podpořeno síťování aktérů přes hranice ORP s ohledem na sdílení praxe. Akce probíhaly také online. Témata byla různorodá od investic do bydlení až po konkrétní nástroje řešení bytové nouze. Během realizace PP proběhly tyto akce: Prevence energetické chudoby, Fokus: bydlení, Základy místní (nejen) obecní solidarity pro osoby v bytové nouzi, Kontaktní místo na bydlení a jeho potenciál pro řešení sociálního vyloučení v území, Podpora sousedského soužití, Sousedské soužití v sociálním bydlení, Investice do bydlení, Platforma středních měst s tématem kontaktních míst pro bydlení a série webinářů na téma Jak na strategické dokumenty v oblasti bydlení (4. díly).
Komentář experta:			
Obec se aktivně účastnila pořádaných akcí s ohledem na své časové kapacity. O novinkách v legislativě se aktivně zajímala i prostřednictvím ad hoc emailové komunikace.			

ČÁST 3

VYHODNOCENÍ PORADENSKÉHO PROGRAMU

Vyhodnocení plnění kritérií sociálního začleňování

Název kritéria: Bytový fond je využíván pro řešení sociálního vyloučení	
Ukazatel	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
Obec zabydluje ohrožené domácnosti do obecního bytového fondu v nesegregovaných lokalitách, případně facilituje jejich zabydlování do soukromých bytů prostřednictvím garančních mechanismů (např. garanční fond, sociálně realitní zprostředkování aj.).	Částečně , obec má ve výstavbě byty mimo SVL, zároveň řeší výkupy bytů mimo SVL.
Název kritéria: Obec zajišťuje systém prevence ztráty bydlení	
Ukazatel	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
Obec umí předávat informace o možnostech čerpání dávek na bydlení všem zranitelným cílovým skupinám. Má zaveden včasný reporting dluhů v obecním bydlení provázaný na poskytování sociální práce.	Částečně , téma dávek bylo během pracovních jednání diskutováno. Celkově prevence ztráty bydlení není metodicky ukotvena a v praxi funguje ad hoc.
Název kritéria: Na systému podpory v bydlení se koordinovaně podílejí relevantní aktéři v území	
Ukazatel	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě
Obec pro oblast bydlení organizuje pracovní skupinu s cílem nastavení dohod o spolupráci v území.	ANO – Pracovní skupina byla zavedena, následně se stýkala po určité období.
Obec systematicky spolupracuje s partnerskými organizacemi na PS bydlení a facilituje předávání informací. Zejm. koordinuje spolupráci specializovaných služeb podpory v obci, které motivuje k těsnějšímu propojení, např. pomocí tvorby společných procesů case managementu.	ANO – Plán setkávání různých pracovních týmů je součástí implementační části Koncepce bydlení.
Název kritéria: Obec mapuje bytovou nouzi na svém území	
Ukazatel	Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě

<p>Obec umí základně mapovat bytovou nouzi, zná odhad počtu osob v bytové nouzi dle kvalifikovaného odhadu např. místních aktérů.</p>	<p>ANO, kvalifikovaný odhad sloužil pro práci v PS. Dále bude aktualizován v pracovních jednáních k implemetaci Koncepce. Do budoucna se také zvažuje zřízení živé evidence osobách v BN nebo s potřebou městského bydlení.</p>
<p>Název kritéria: Obec koncepčně plánuje rozvoj bytové politiky</p>	
<p>Ukazatel</p>	<p>Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě</p>
<p>Obec otevírá interní diskusi ohledně budoucího postupu při zvyšování možnosti bydlení pro lidi v bytové nouzi.</p>	<p>ANO, řešení bytové nouze je jednou z priorit města.</p>
<p>Obec má zpracované zadání (vize, teze a principy, předpokládané limity a zdroje) strategického dokumentu (ev. dokumentů) formulujícího lokální politiku bydlení směřující k ukončování bytové nouze.</p>	<p>ANO, vedení obce deklaruje principy alokace městských bytů pro potřeby lidí v BN prostřednictvím spolupráce se sociálními službami.</p>
<p>Obec má schválenou komplexní politiku bydlení, která vedle řešení problémů dostupnosti bydlení a bytové nouze rovněž reaguje na nové výzvy zejm. z oblasti financionalizace bydlení, změny klimatu nebo stárnutí populace. Obec tuto politiku formuluje s důrazem udržitelné hospodaření s vnitřními zdroji obce.</p>	<p>ANO, Koncepce reaguje na základní problémy v oblasti bydlení pro svou obec.</p>
<p>Název kritéria: Obec dokáže zajistit zdroje pro financování bytové politiky</p>	
<p>Ukazatel</p>	<p>Vyhodnocení závěrečného posunu v lokalitě</p>
<p>Obec umí realizovat ad hoc projekty na podporu bydlení (měkké i investiční) podle momentálních možností financování.</p>	<p>ANO, obec vytváří projektové záměry do výzvy 65 na posílení sociální práce na obci a posílení terénních služeb (Městské služby) a IROP na Sociální bydlení.</p>

Vyhodnocení naplnění výstupů a cílů programu

Dlouhodobý cíl 1: Posílit nástroje bytové politiky města s ohledem na existenci substandardního bydlení ve městě

Název cíle	Stav	Ukazatel	Slovní komentář
Specifický cíl 1.1: Do poloviny roku 2024 zjistit rozsah bytové nouze a ohrožení ztrátou bydlení	Splněno	Tabulka kvalifikovaného odhadu aktérů dle typologie ETHOS Situační analýza 2024	Rozsah bytové nouze a ohrožení ztrátou bydlení byl vyhodnocován pouze na základě kvalifikovaného odhadu. Město díky plánovaným investičním záměrům potřebuje znát charakteristiku bytových potřeb svých obyvatel, do budoucna tak zvažuje zavedené živé evidence žádostí (není tím myšlen poradník). Kvalifikovaný odhad PS jsme doplnili ještě o kvantitativní data o rozsahu SV zpracovaná v Situační analýze pro revizi PSZ v roce 2024.
Specifický cíl 1.2: Do konce roku 2023 zjistit priority města v bytové politice	Splněno	Formulovaná vize města pro potřeby tvorby koncepce	V lednu 2024 byly priority města formulovány starostou obce na PS. Dále byly také představeny jako podklad pro práci na workshopech Městské byty.
Specifický cíl 1.3 Během roku 2023 založit koordinační platformu pro spolupráci v oblasti bydlení	Splněno	Existence pracovní skupiny a dalších pracovních týmů	Od podzimu 2023 byla činná pracovní skupina bydlení svolaná ASZ, následně byl vytvořen také pracovní tým pro workshopy Městské byty, který následně také připomínkoval Koncepci bydlení. V implementační části Koncepce jsou pro další fázi práci předem určené pracovní týmy. Počítá se s účastí ASZ.
Specifický cíl 1.4 Do poloviny 2024 podpořit vznik koncepčního materiálu města v	Splněno	Pracovní verze Koncepce bydlení	Koncepce bydlení byla v srpnu 2024 odeslána k internímu připomínkování, během září bude předložena vybraným výborům města. Do konce roku

oblasti dostupného a sociálního bydlení			2024 se předpokládá její schválení.
Dlouhodobý cíl 2: Postupná desegregace sociálně vyloučené lokality			
Specifický cíl 2.1: Do konce 2023 zprostředkovat kampaň ke zlepšení mínění o sociálně vyloučené lokalitě (tzv. Stalingrad) mezi obyvateli Žďáru nad Sázavou	Zrušeno na základě požadavku města		K tomuto cíli bylo svoláno pracovní jednání s dalšími experty ASZ na téma komunikace. Město vyhodnotilo, že v daném období není toto téma prioritou. Do budoucna o tom budeme jednat.
Specifický cíl 2.2: Do konce roku 2024 rozšířit nabídku možností bydlení města s cílem rozšíření skladby obyvatel sociálně vyloučené lokality o domácnosti bez sociální zátěže	Stále probíhá	Nové bytové kapacity města, jako první bude dokončena výstavba služebních bytů, probíhá příprava na výkup bytů z výzvy IROP	Město bylo podpořeno investičním poradenstvím dle potřeb. Zároveň se expertka podílela také na tvorbě doporučení pro obsazování služebních bytů z projektu Sázavská. Město v Koncepti bydlení deklaruje rozšíření nabídky bytů mimo SVL.
Specifický cíl 2.3 Do konce roku 2024 otestovat možnost realizace garancí v bydlení	Stále probíhá	Navržený model garantovaného bydlení k pilotáži	

Souhrn výstupů a jejich plnění:

Analytický podklad k mapování cílových skupin pro městské bydlení ® splněno prostřednictvím Situační analýzy a tabulky kvalifikovaného odhadu aktérů.

Analytický podklad zaměřený na současné podmínky přidělování městského bydlení ® Platná pravidla s připomínkami předané městu, Pravidla jsou dle požadavků MV ČR v pořádku, procesy, které spějí k netransparentnosti rozhodování byly pojmenovány opětovně v Koncepti bydlení 2025 skrze doporučení ASZ.

Mapování současných procesů řešení sousedských konfliktů ® provedeno během zimy 2023.

Mapování současných procesů řešení dluhů v bydlení ® provedeno během zimy 2023.

Doporučení k nastavení procesů řešení sousedských konfliktů ® sada doporučení bude finalizována během podzimu 2024, první sada doporučení byla představena v červnu 2024.

Doporučení k nastavení procesů řešení dluhů v bydlení ® sada doporučení bude finalizována během podzimu 2024, první sada doporučení byla představena v červnu 2024.

Doporučení pro zpracovatele koncepce bydlení ® zpracovávána průběžně během tvorby koncepce formou revizí do dokumentu.

Vyhodnocení a shrnutí celkového přínosu programu na lokalitu, dle závěrečného posouzení naplňování kritérií sociálního začleňování daného programu

PP realizovaný ve městě Žďár nad Sázavou byl zpočátku proměnlivý, jelikož se zakázkou vedení obce nebyli v souladu další zástupci města. První PS svolané ASZ k tématu Koncepce bydlení proběhly až na podzim 2023. Zpočátku se podpora zaměřila spíše na diskuse ohledně zavedení garantovaného bydlení. Velkou dynamiku do PP přineslo změna ve správě městského bytového fondu a zároveň zapojení starosty do pracovních jednání. Díky této iniciativě se tak nastartovala práce na koncepci, jež získala svou gestorku. Další pracovní jednání již probíhala pod taktovkou starosty a přispívala k nové systemizaci práce s městským bytovým fondem. Prostřednictvím probíhajícího mapování procesů prevence ztráty bydlení také mohly expertky aktivně vystupovat na workshopech s cennými praktickými podněty. Díky PP také došlo k vyhodnocení silných a slabých stránek systému prevence ztráty bydlení, což přineslo podněty pro posílení sociální práce na obci a terénních sociálních pracovníků. Financování těchto aktivit je plánováno z výzvy 65 OPZ+.

Celkový přínos PP stojí na již zapracovaných změnách systému městského bydlení v Koncepci bydlení, provázaný s posílením pracovních úvazků. Díky důvěře mezi poradkyní a vedením města se tak diskuse na téma bytové politiky posouvají zpět k tématu garantovaného bydlení. Došlo tak k významné aktivizaci lokality, která dokázala během krátkého časového období zavést řadu systémových změn a naplánovat projekty směřující k rozvoji a posílení prevence ztráty bydlení.

PP byl pro město Žďár nad Sázavou úspěšně naplněn.

Další možný plán spolupráce

Do konce roku 2024 se předpokládá ještě dopracování doporučení k prevenci ztráty bydlení ze strany poradkyň ASZ. Dále bude s vedením města diskutována možnost zavedení městské nájemní agentury, v srpnu 2024 byly poskytnuty opětovně metodické podklady k možnosti pilotování garantovaného bydlení.

Od roku 2025 s ohledem na projektové záměry, které jsou připraveny do výzvy 65 a posílení kapacit sociální práce na úrovni obce bude potřebné městu napomoci při nastavování spolupráce mezi neziskovými organizacemi a pracovníky města při poskytování poradenství (tzv. agenda poradce pro nájemníky) a řízení pracovních skupin.

Koncepcí bydlení také předpokládá alokaci bytů pro neziskové organizace, takže bude nezbytné nastavit mechanismy spolupráce při podnajíání bytů (např. po vzoru dispozičních bytů ve městě Krnově).

Do budoucí spolupráce poradkyně ještě doporučuje řešit stav tzv. holobytů, které jsou součástí bytového fondu, ale v Koncepci není ukotveno jejich využívání, ať již pro účely následného či jiného bydlení.

Nezrekonstruované byty je nezbytné zrekonstruovat a dále diskutovat jejich roli v systému městského bydlení, a to z hlediska kvality bydlení v těchto bytech.

S ohledem na původní dlouhodobý cíl 3 – Zlepšení veřejného mínění v lokalitě „Stalingradu“ by také bylo vhodné nastavit kritéria monitoringu stavu lokality a vybrat indikátory, které se budou dlouhodobě sledovat. Nyní je lokalita negativně vnímána zejména obyvateli města za SVL, ačkoliv v mapě segregace již není vyhodnocována jako území se zvýšenou mírou segregace.

Ve městě také chybí nezisková organizace, která by se specializovala na sociální práci v sociálním bydlení a dokázala pracovat s CS osob bez domova. Dlouhodobě chybí specializovaná služba, jejíž pracovníci by ovládali metody housing led či housing first.

Seznam zkratk

CS – Cílová skupina
IROP – Integrovaný regionální operační program
MNA – Městská nájemní agentura
ASZ – Agentura pro sociální začleňování
PS – Pracovní skupina
PP – Poradenský program
MDT – Multidisciplinární tým
NPO – Národní plán obnovy
KMB – Kontaktní místo pro bydlení
SVL – Sociálně vyloučená lokalita
ORP – Obec s rozšířenou působností
TP – Terénní programy