

Zpracováno v rámci projektu „Odpovědný zastupitel pro otevřenou a hospodárnou obec“, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00019:

Analýza potřeb / priorit měst a obcí

Sociální bydlení

Obsah

1. Úvod.....	5
2. Metodika.....	6
2.1. Rešerše.....	6
2.2. Dotazníkové šetření.....	7
2.3. Strukturované rozhovory.....	8
2.4. Fokussní skupina	8
3. Úvod do problematiky	10
3.1. Sociální bydlení.....	10
3.2. Současné formy podpory.....	13
3.3. Sociální bydlení v Evropské unii.....	14
3.4. Intervence současné kohezní politiky v obcích v oblasti sociálního bydlení a doporučení pro nastavení implementace ESI fondů v kohezní politice po roce 2013.....	16
4. Postavení obcí a měst v sídelní struktuře České republiky a z hlediska evropského kontextu	22
4.1. Sídelní systém České republiky v evropském kontextu.....	22
4.2. Současné trendy vývoje	24
4.3. Výhody a nevýhody sídelního systému Česka republiky	25
5. Analýza potřeb měst.....	30
5.1. Okruhy hlavních problémů a priority měst.....	30
5.2. Závěr	37
6. Analýza potřeb obcí	39
6.1. Okruh hlavních problémů a priorit obcí	39
6.2. Závěr	46
7. Závěr a doporučení.....	47
Zdroje dat a literatury.....	50
Přílohy.....	53

Seznam použitých zkratk

ČSÚ - Český statistický úřad

ESIF - Evropské strukturální a investiční fondy

EU – Evropská unie

IROP – Integrovaný regionální operační program

MF – Ministerstvo financí

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV - Ministerstvo práce a sociálních věcí

MVČR - Ministerstvo vnitra České republiky

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

SLDB - Sčítání lidí, domů a bytů

SMO ČR – Svaz měst a obcí České republiky

ÚAP - Územně analytické podklady

Seznam obrázků

Obrázek 1 Metodika analýz potřeb	6
Obrázek 2 Skladba obcí v České republice, 2014	24
Obrázek 3 Názory měst na definici sociálního bydlení (%).....	31
Obrázek 4 Potřebnost bytů pro jednotlivé skupiny obyvatel (počet bytů)	32
Obrázek 5 Kvalita bytového fondu měst (%)	33
Obrázek 6 Plány měst na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let – forma pořízení (%)	34
Obrázek 7 Plány měst na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let (počet bytů)	35
Obrázek 8 Nejvyšší míra spolufinancování měst v případě vyčlenění evropských prostředků z IROP na pořízení sociálních bytů (%).....	35
Obrázek 9 Přijatelná výše úroku pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%).....	36
Obrázek 10 Doba splatnosti úvěru pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%).....	37
Obrázek 11 Názory obcí na definici sociálního bydlení (%)	40
Obrázek 12 Potřebnost bytů pro jednotlivé skupiny obyvatel (počet)	40
Obrázek 13 Kvalita bytového fondu obce (%)	42
Obrázek 14 Plány obcí na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let – forma pořízení (%)	43
Obrázek 15 Plány obcí na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let (počet bytů)	43
Obrázek 16 Nejvyšší míra spolufinancování v případě vyčlenění evropských prostředků z IROP na pořízení sociálních bytů (%).....	44
Obrázek 17 Přijatelná výše úroku pro obec v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%).....	44
Obrázek 18 Doba splatnosti úvěru pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%).....	45

Seznam tabulek

Tabulka 1 Struktura oslovených obcí a měst.....	7
Tabulka 2 Výdaje státu na program Podpory výstavby podporovaných bytů v období 2005–2010, v mil. Kč (výdaje MMR).....	11
Tabulka 6 Rozdíly ITI a CLLD	19
Tabulka 3 Velikostní skladba obcí, Česká republika, 2014	23
Tabulka 4 SWOT analýza potřeb venkova	26
Tabulka 5 SWOT analýza měst.....	27

1. Úvod

Péče o bytové potřeby občanů s trvalým pobytem v obci a podpora zaměstnanosti občanů obce patří k nejaktuálnějším problémům, se kterými se obce a města musí vypořádat. Obě témata jsou spolu úzce provázána, jelikož nedostatek pracovních míst v obci může mít za následek dlouhodobou nezaměstnanost, která může být jedním z důvodů bytové nouze obyvatel. Současně jedním z řešení sociálního bydlení je pomoci lidem v obtížné životní situaci tvorbou a dostatečnou nabídkou pracovních míst (Veřejná správa 2014a) Právě příjmy jsou předpokladem dlouhodobé udržitelnosti bydlení. Proto je vhodné se těmito tématy zabývat a současně zjištěné poznatky využít například k získání dotací z plánovaných dotačních titulů nového programového období 2014–2020. Svaz měst a obcí České republiky usiluje o to být nápomocen samosprávám v ČR i v těchto oblastech.

Prvořadým cílem vedení každé obce je uspokojit potřeby občana, mezi něž patří i uspokojování potřeb bydlení. Tato povinnost vyplývá ze zákona o obcích (§ 35). Z tohoto důvodu předkládaná analýza mapuje současné problémy a priority měst a obcí v rámci jejich samostatné působnosti, a to v oblasti sociálního bydlení. Cílem je zjistit, jaké jsou rámcové potřeby sociálních bytů ve městech a obcích a zároveň zmapovat tzv. absorpční kapacitu pro využití Integrovaného regionálního operačního programu v programovém období 2014–2020.

Předkládaný dokument je členěn do sedmi kapitol. První kapitola je úvodní. Druhá kapitola popisuje jednotlivé metodologické postupy, které vedly ke zjištění potřeb a priorit měst a obcí. Obsahem třetí kapitoly je teoretická rešerše v oblasti sociálního bydlení, jejíž součástí je přehled dotačních příležitostí pro obce a města v kohezní politice 2007–2013 a 2014–2020. Čtvrtá kapitola popisuje současnou sídelní strukturu České republiky, její výhody, nevýhody, současné trendy a současně zasazuje sídelní systém Česka do evropského kontextu. Kapitoly 5 a 6 jsou stěžejními - jejich obsahem jsou analýzy potřeb, které jsou zpracovány s využitím jednotného metodického postupu, avšak členěny dle cílových skupin: měst¹ (kapitola 5) a obcí² (kapitola 6). Pro účely této analýzy jsou obcemi myšleny všechny obce, které nejsou dle zákona o obcích městy. Důvodem rozdělení analýz na dvě je dáno potenciálně rozdílnými potřebami a možnostmi obcí a měst. Každá z těchto analýz je členěna do dvou podkapitol. První obsahuje okruh hlavních problémů a priorit obcí / měst, které vyplynuly z výsledků dotazníkového šetření. Tyto výsledky jsou konfrontovány se zjištěními vycházejícími z využití dalších metod, a to hloubkových rozhovorů, fokusní skupiny a rešerše literatury. Druhá podkapitola shrnuje hlavní problémy a priority, které byly zmiňovanými metodami zjištěny. Závěrečná kapitola přináší doporučení pro města a obce v oblasti sociálního bydlení.

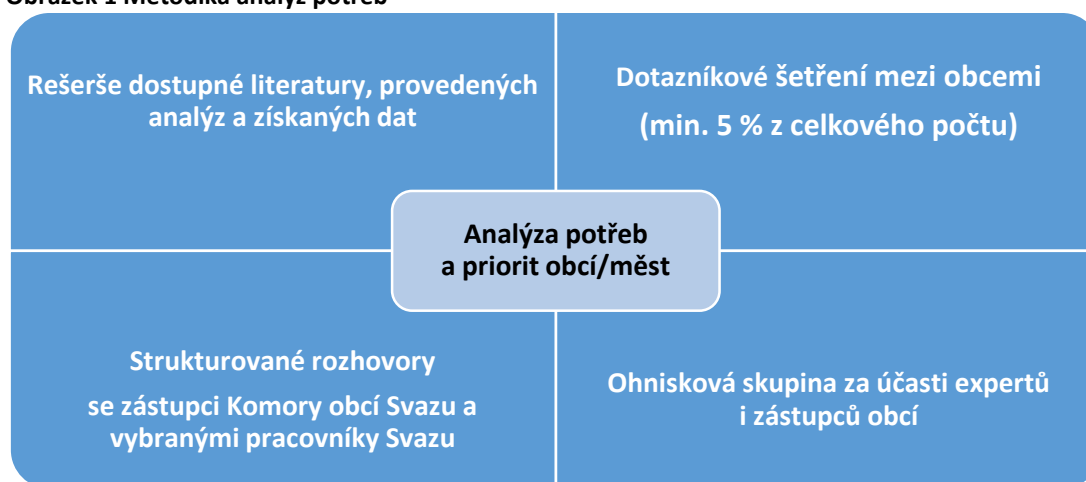
¹ pojem „město“ je definován zákonem o obcích, dle SLDB celkový počet měst dosahuje 602

² pojem „obec“ je definován zákonem o obcích, dle SLDB celkový počet obcí dosahuje 5648

2. Metodika

V rámci analýzy byly realizovány čtyři provázané aktivity – rešerše dostupné literatury a dat, dotazníkové šetření, strukturované rozhovory a ohnisková skupina (obrázek 1). Účelem tohoto souboru aktivit bylo vedle ověření klíčových témat pro obce také identifikování oblastí, které obce vnímají jako dosud nedostatečně řešené. Všechny zmiňované aktivity byly realizované v průběhu měsíce ledna v roce 2015, ačkoli přípravy na ně intenzivně probíhaly v závěru roku 2015.

Obrázek 1 Metodika analýz potřeb



Cílem analýz bylo podchytit předpokládané rozdíly v přístupu k dané problematice mezi městy a menšími obcemi. Proto jsou výsledky tam, kde je to relevantní, prezentovány ve dvou kategoriích: analýzy potřeb a priorit obcí a analýzy potřeb a priorit měst. Toto členění bylo využito především v případě dotazníkového šetření, kde byly jeho výstupy sbírány samostatně za města a menší obce. Počet obyvatel obce byl zohledněn i při diskusi ve fokusní skupině či hloubkových rozhovorech, ačkoli zde hranice nebyla již tak ostrá, neboť například někteří respondenti měli zkušenost za obě velikostní kategorie. To však umožnilo propojit souvislosti jednotlivých zjištění.

Analýzy obou velikostních kategorií mají stejnou strukturu a vycházejí ze stejných zdrojů, jejich zpracování probíhalo podobně. Města a obce byla v případě dotazníkového šetření oslovena prostřednictvím předsednictva Svazu měst a obcí České republiky (dále jen „Svazu“). Dotazník byl určen čelním představitelům měst.

2.1. Rešerše

Rešerše vychází z nejvíce relevantních dostupných zdrojů. Byla zohledněna legislativa, ale byly využity i dosud zpracované analýzy, publikace, odborná literatura, především odborné časopisy (Moderní obec, Obec a finance, Veřejná správa apod.), relevantní webové zdroje, ale i další zdroje (např. Analýzy potřeb obcí po roce 2013

z hlediska budoucí kohezní politiky a společné zemědělské politiky z r. 2010, zápisy z jednání komisí a pracovních skupin apod.). Pro rešerši dat jsou využity především veřejně dostupné statistiky (Český statistický úřad, Sčítání lidu, domů a bytů, územně analytické podklady apod.).

2.2. Dotazníkové šetření

Další užitou metodou v rámci projektu je dotazníkové šetření, které si kladlo za cíl zjistit potřeby měst a obcí v oblasti sociálního bydlení a současně zmapovat absorpční kapacity pro využití Integrovaného regionálního operačního programu. Respondenty byli představitelé obcí. Osloveno bylo 467 obcí a měst, přičemž pro reprezentativnost dat byly zohledněny jednotlivé velikostní kategorie obcí i jejich geografická poloha v rámci České republiky (tabulka 1). Šetření bylo provedeno v úzké součinnosti s Kanceláří Svazu, která oslovila cílové skupiny prostřednictvím průvodního dopisu v rámci e-mailové korespondence. Návratnost dotazníků byla 22 %.

Tabulka 1 Struktura oslovených obcí a měst

Kategorie	Velikostní kategorie obcí	Počet oslovených obcí
A	Statutární města	26
B	Všechna další města s počtem obyvatel nad 20 tisíc	37
C	Všechna další města s počtem obyvatel od 10 do 20 tisíc	68
D	Polovina měst a obcí s počtem obyvatel od 5 do 10 tisíc	140
E	Města a obce s počtem obyvatel od 2 do 5 tis	66
F	Obce s počtem obyvatel od 1 do 2 tis.	59
G	Obce s počtem obyvatel do 1 tis	71
	Celkem	467

Pozn. Vzorek obcí a měst z kategorií D až G stanovil Svaz měst a obcí ČR prostřednictvím Komory měst a Komory obcí.

Dotazník, jehož výsledná podoba byla schválena zadavatelem, se členil na tři základní okruhy:

1. vnímání tématu ze strany obce / města,
2. velikost a kvalita bytového fondu obce / města,
3. potenciál pořízení sociálních bytů.

Dotazník obsahoval dvanáct otázek (viz příloha č. 1). Šest otázek bylo uzavřených, z toho dvě byly kategoriální a čtyři tzv. baterie, které umožňují sjednotit více podobných otázek do jedné. V jedné baterii otázek mohli respondenti volit u každé položky otázky jen jednu odpověď, u zbývajících třech zadávali číselnou proměnnou. Pět otázek bylo otevřených, numerických, tj. sloužily k popisu přesných číselných hodnot (počet obecních

bytů, výše nákladů na údržbu obecních bytů apod.). Otevřené otázky poskytovaly respondentovi možnost sebevýjádření, ale jejich analýza a interpretace je složitější oproti ostatním typům otázek. Jedna otázka byla tzv. filtrační - umožňovala měnit „tok“ otázek podle odpovědi respondenta, tj. např. odpověděl-li respondent na otázku „ano“, následoval dotaz na přibližnou číselnou hodnotu daného jevu.

Výstupy dotazníkového šetření byly členěny na základě tematických okruhů dotazníku a byly zobrazeny především grafické podobě. U proměnných, u kterých to bylo možné, byl spočten průměr a medián. Medián na rozdíl od průměru není zatížen extrémně vysokými hodnotami, tj. nezkrsluje výsledky. Proto byl využit v souboru těchto dat, kde jsou velké rozdíly mezi hodnotami (rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou ukazuje variační rozpětí). Medián tedy poskytuje dobrou představu o objektivní poloze prostřední hodnoty.

2.3. Strukturované rozhovory

Na rešerši a dotazníkové šetření následně navazuje pět řízených rozhovorů se zástupci Komory obcí SMO ČR (dva respondenti) a vybranými pracovníky Kanceláře SMO ČR (tři respondenti). Počet a výběr jednotlivých respondentů byly schváleny ze strany Svazu měst a obcí ČR. Strukturované rozhovory jsou jednou ze základních metod kvalitativního výzkumu a jejich princip spočívá v řízené diskuzi na zvolené téma. Tímto krokem byly ověřeny zjištěné poznatky v rámci rešerše a také odezva potřeb měst a obcí v současných návrzích operačních programů ESIF.

Respondenti Komory obcí SMO ČR, resp. Kanceláře SMO ČR byli zvoleni na základě své specializace (sociální začleňování, legislativa apod.), tj. oblasti blízké zkoumanému tématu. Hlubkové rozhovory proběhly formou osobního setkání. Délka rozhovoru se pohybovala v rozpětí 60-90 minut.

Hlavní výhodou této metody byla možnost verifikovat zjištění získaná z dotazníkového šetření a ohniskových skupin, ačkoli některé získané informace nelze úplně jednoduše zobecnit.

2.4. Fokusní skupina

Pro verifikaci zjištění z rešerše, rozhovorů a šetření byla dále sestavena tzv. fokusní skupina ze zástupců jednotlivých velikostních kategorií obcí. Metoda byla využita s cílem získání kvalitativních dat od relativně úzké skupiny zainteresovaných zástupců obcí (7 osob) prostřednictvím společné diskuze, která byla strukturovaná a vedená zpracovatelem. Fokusní skupina tak umožnila hlouběji zjistit souvislosti identifikovaných problémů zjištěných předchozími metodami.

Výběr respondentů fokusní skupiny byl založen na regionálním rozmístění obcí a na základě zprostředkování ze strany zadavatele. Jednalo se o členy odborné komise, která je orgánem Svazu měst a obcí ČR. Členy skupin byli i zpracovatelé toho projektu, kteří vystupovali v roli facilitátorů, a zadavatel. Jednání fokusní skupiny nepřesáhlo dvě hodiny.

V rámci tohoto projektu byla provedena strukturovaná fokusní skupina, která umožňovala udržet základní směr diskuse a současně poskytovala dostatečný prostor pro

vyjádření účastníků. Výhoda metody spočívala v možnosti verifikovat zjištění získaná z dotazníkového šetření, a to i za účasti zadavatele.

3. Úvod do problematiky

Následující kapitola představuje přehled legislativních opatření a současných možností podpory pro cílové skupiny v oblasti sociálního bydlení. Dále je v kapitole komunikována role obcí a měst ve zřizování sociálních bytů v rámci jejich samostatné působnosti. Poslední částí je přehled zaměření relevantních nástrojů ze strany evropských strukturálních a investičních fondů pro podporu sociálního bydlení, které mohou obce a města využívat.

V rámci přípravy kapitoly byla provedena rešerše legislativy, dosud zpracovaných analýz, publikací či jiných podkladů, které se zabývají problematikou sociálního bydlení. Dále byly využity statistické zdroje a odborná literatura.

3.1. Sociální bydlení

V České republice stále **chybí jak zákon o sociálním bydlení, tak definice samotného pojmu**.³ Například Konceptce bydlení ČR do roku 2020 definuje sociální bydlení jako „funkční systém nástrojů sociální a bytové politiky, řešících problémy osob znevýhodněných v přístupu k bydlení.“ (Dvořáčková 2014, s. 1) Sociální bydlení by mělo představovat důstojné a dostupné bydlení, nikoliv ubytování. Řešením tedy nejsou ubytovny, ale standardní nájemní bydlení a podpůrné služby. (Veřejná správa 2014a) Docílit by se toho mělo prostřednictvím nové výstavby i využití stávajícího bytového fondu obcí a ostatních pronajímatelů. Zákon by měl pomoci lidem ohroženým sociálním vyloučením i ostatním osobám, kterým hrozí z jakéhokoli důvodu ztráta bydlení. (Habáň 2014a)

Příprava právního rámce pro politiku sociálního bydlení probíhá již několik let, avšak stále není jisté, kdy zákon opravdu skutečně vyjde. Na konferenci⁴ konané v červnu roku 2014 ministři slíbili, že zákon vejde v účinnost v roce 2017, a slíbili i hladké financování výstavby bytů. Na ministerstvu se proto sestavila meziresortní odborná komise, jejíž členy tvoří zástupci ministerstev (práce a sociálních věcí, pro místní rozvoj, vnitra, zdravotnictví, průmyslu) i zástupci z Asociace krajů České republiky, Svazu měst a obcí ČR a dalších občanských iniciativ a neziskových organizací. (Veřejná správa 2014b)

Příprava zákona spadá do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj⁵ (dále jen „MMR“, které má ve své kompetenci regionální politiku, politiku bydlení a rozvoj domovního a bytového fondu apod. Navíc toto ministerstvo spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje. Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“) je pak právnickou osobou v působnosti MMR zřízenou za účelem poskytování podpory bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky. (MMR 2011b).⁶ Nicméně na základě usnesení vlády

³ Výjimku tvoří daňové předpisy, kde je pojem vymezen pro účely nižšího zdanění sazbou daně z přidané hodnoty.

⁴ „Sociální bydlení – pravda a mýtus“

⁵ Vyplyvá tak z kompetencí jednotlivých ministerstev (podle kompetenčního zákona).

⁶ Na základě zákony č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů.

České republiky (ze dne 12. 3. 2014, č. 153) bylo touto oblastí pověřeno Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Bydlení podporují prostřednictvím svých programů i další resorty, např. Ministerstvo financí, ministerstvo životního prostředí, ministerstvo vnitra. V oblasti financování hraje dominantní roli ministerstvo financí. Správa programů podpory je rozdělena mezi MMR a SFRB, přičemž některé programy se překrývají. V detailnějším pohledu lze konstatovat, že největší objem finančních prostředků v oblasti bydlení ze strany státu jde do programu Podpory výstavby podporovaných bytů (tabulka 2). Avšak výše výdajů pro tuto oblast v roce 2010 činila méně než 75 % hodnoty z roku 2005.

Tabulka 2 Výdaje státu na program Podpory výstavby podporovaných bytů v období 2005–2010, v mil. Kč (výdaje MMR)

Program podpory	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Podpora výstavby podporovaných bytů	476,7	517,5	425,2	118,6	120,6	165,7

Zdroj: MMR 2011b

V důsledku úspor ve veřejných výdajích jsou některé programy zcela zrušeny nebo pozastavovány a z hlediska struktury poskytovaných podpor výrazně převažuje dotační charakter a jejich podíl mírně narůstá. (MMR 2011b)

Řešení dostupnosti sociálního bydlení by mělo být podle Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (MMR 2011b, Dvořáčková 2014) koncentrováno do výkonu státní správy na úrovni ORP v návaznosti na jeden z výkonů sociální práce, kterým bude zjišťování potřeb občanů v souvislosti s bydlením a jejich včasným řešením. Role jednotlivých subjektů / orgánů by mohla být následující: **stát definuje rámec sociálního bydlení a zajistí nutné finanční zdroje na pořízení bytů**, provoz sociálního bydlení a motivaci soukromých vlastníků k poskytnutí jejich bytů k využití pro účely sociálního bydlení, **obce by pak měly být zodpovědné za zjišťování potřebnosti sociálních bytů ve svém správním obvodu a garantovat jejich kapacitu**. (Platforma pro sociální bydlení 2014)

Obce tedy mají nezastupitelnou roli v oblasti sociálního bydlení. Obcím zákon (§ 35 zákona o obcích) ukládá pečovat v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů, mezi něž patří i uspokojování potřeb bydlení. Zmiňované patří do jejich samostatné působnosti a stát nemá nástroje, kterými by mohl vymoci uskutečnění centrálně přijímaných opatření. Navíc „stát v současné době ani nedisponuje uceleným a provázaným systémem podpor v oblasti bydlení, který by mohly obce využívat pro naplnění svého poslání.“ (MMR 2011b) Přesto se zástupci obcí již nyní obávají, že jim narostou povinnosti a hlavně finanční výdaje. Z tohoto důvodu jsou aktivní v přípravě zákona a účastní se jednání různých pracovních skupin. Například podepsali petici „apelující na vládu a obě parlamentní komory, aby se zasadily o lepší veřejný pořádek a sociální stabilitu v zemi.“ (SMO ČR 2014) Petici inicioval Svaz měst a obcí ČR a jedním z jejích požadavků bylo, aby finanční prostředky na sociální bydlení byly hrazeny z rozpočtu státu a současně, aby budoucí zákon o sociálním bydlení, ke kterému se současná vláda zavázala, nezasahoval do ústavně zaručené samostatné působnosti územní samosprávy.“ Důvodem tohoto požadavku je, že obce

nemohou suplovat roli státu, který dosud nepřipravil komplexní řešení sociálního bydlení, ačkoliv to bylo naplánováno v Konceptu bydlení ČR do roku 2020. (Veřejná správa 2014a)

Některé obce sociální bydlení poskytují i bez existence zákona. Některá zastupitelstva schválila dlouhodobější koncepci sociálního bydlení v obci a nabízejí např. systém vícestupňového sociálního bydlení. Podobně sociální bydlení poskytují i organizace, které jsou sdruženy v Platformě pro sociální bydlení, avšak jejich kapacity nejsou dostačující.⁷ Zajištění sociálního bydlení může být pro některé obce a města problematické, především pro ty, které nevlastnily anebo již nevlastní žádný bytový fond z důvodu ukončené privatizace bytů⁸, která se stala trendem po roce 1990, kdy stát na základě zákona převedl téměř 900 tisíc bytů ze státního bytového fondu do majetku obcí. Převod majetku však nebyl podpořen pro obce závaznými pravidly pro hospodaření s byty ani odpovídajícími finančními prostředky pro obecní rozpočty. Důsledkem bylo zbavování se obecních bytů prostřednictvím prodeje soukromníkům nebo jejich rekonstrukce a nabízení v ekonomickém pronájmu bez možnosti sociálního bydlení pro vystěhované. V důsledku to znamenalo vznik sociálně vyloučených lokalit a nemožnost obcí poskytovat sociální bydlení. (Veselá a kol. 2009)

Na druhou stranu se řada obcí snaží vyhnout problémům spojených se zajištěním bytů pro potřebné a raději sociální bydlení neposkytuje vůbec a obecní byty zůstávají paradoxně prázdné. (Kratochvílová 2014) Proto bude zásadní „vymezení podpory státu v oblasti sociálního bydlení a prosazení rozšíření finanční podpory obcím v oblasti sociálního bydlení s důrazem na odpovědnost a definování role obcí.“ (Kratochvílová 2014) Prozatím mohou obce využít např. odborné a administrativní zázemí ve všech územích správních obvodů obcí s rozšířenou působností, které je vytvářeno Svazem měst a obcí ČR v rámci projektu Systémová podpora rozvoje meziobecní spolupráce v ČR v rámci území správních obvodů obcí s rozšířenou působností⁹. Cílem projektu, jak už jeho název napovídá, je podpořit meziobecní spolupráci. Dále pak vytvořit ucelené materiály za jednotlivá území, které se stanou podkladem pro diskusi zástupců obcí, jak řešit např. dostupnost sociálních služeb apod.

V rámci Konceptu bydlení České republiky do roku 2020¹⁰ byly identifikovány následující problémy vztahující se k problematice sociálního bydlení: **nedostatek finančně dostupného bydlení pro cílovou skupinu, demografické změny** (zejména zvyšování podílu seniorů na populaci, rostoucí počet domácností starší generace)¹¹, **růst cen energií, tepla a vody.**¹²

⁷ Provozují více než 170 sociálních bytů v roce 2014.

⁸ V posledních letech dochází k významné změně vlastnictví bytového fondu, a to ve prospěch soukromého vlastnictví. Obce a města prodávají obecní byty nájemníkům do jejich soukromého vlastnictví a stavební bytová družstva převádějí byty do vlastnictví jednotlivým členům. (ČSÚ 2013)

⁹ Více zde: <http://www.obcesobe.cz/o-projektu/>

¹⁰ Schválena vládou v roce 2011.

¹¹ Zmiňované skutečnosti dokazují i výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Z nich vyplývá, že největší část příjmů na výdaje na bydlení z hlediska sociálních skupin vydávali jednotlivci senioři, dále pak samoživitelé s dětmi a ostatní domácnosti jednotlivců. Vzhledem ke stárnutí české populace, které má podle prognózy demografického vývoje nadále pokračovat, bude nadále přibývat osamělých seniorů.

¹² Po úplné deregulaci nájemného a nově vzniklé situaci na energetických trzích v roce 2013 se vliv růstu cen bydlení na růst nákladů na bydlení zmírnil, podobně se zmírnil růst cen elektřiny a tepla, které představují značné částky ve výdajích domácností. Výrazněji vzrostly jen ceny vodného, stočného a sběru odpadů. (MMR 2014b)

Proto je nutné realizovat potřebná opatření, která by pomohla vyřešit zvyšující se nedostupnost bydlení pro určité skupiny obyvatel. Nástroje, které chce Koncepce využít pro zvýšení dostupnosti bydlení, jsou následující:

- podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením,
- podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení,
- stavební předpisy,
- právní úprava sociálních služeb,
- sociální dávky v oblasti bydlení,
- institut „bytové nouze“ a
- nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení.

Jedním z řešení je i rozšíření nabídky sociálních služeb, které **by měly řešit jak příčiny, tak důsledky nedostupnosti bydlení** některých občanů. Jedná se především o následující služby: protidluhové poradenství, sociálně aktivizační služby pro rodiny z vyloučených lokalit, rozšířená činnost a terénní program pro lidi se závislostmi, služby prevence atd. Klíčová bude v této oblasti vzájemná komunikace a předávání informací mezi zapojenými institucemi a organizacemi. (Andrt 2014)

3.2. Současné formy podpory

V současné době lze v České republice čerpat následující finanční formy podpory v oblasti sociálního bydlení. Stát pomáhá osobám, které nemají dostatečné finanční příspěvky na zajištění bydlení, především dávkami. Osoby nadměrně zatížené výdaji na bydlení z důvodu nedostatečných příjmů mohou využít sociálních dávek určených k pokrytí výdajů na bydlení - **doplatek na bydlení¹³ ze systému pomoci v hmotné nouzi¹⁴, nebo příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory.** (Veřejná správa 2014c)

Stát od roku 2003 poskytuje obcím **dotace na výstavbu bytů** pro osoby s nízkými příjmy. Podpora je realizována Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem pro místní rozvoj. Nicméně je již na samotné obci, zda takové byty postaví. Nájemní byty si lze pronajmout na základě smluvního vztahu mezi dvěma subjekty, nikoliv na základě „nároku“. ¹⁵ Pokud se jedná o obecní byty, může osoba, která je v „nouzi“, jednat pouze s obcí, jelikož hospodaření s nemovitostmi ve vlastnictví obce patří do její samostatné působnosti (podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů). **Obec si pak v souladu s právními předpisy stanovuje vlastní pravidla či postupy**

¹³ Platí i v případě, že bydlí v nájemním bytě soukromého majitele a platí smluvní nájemné. Posouzení sociální situace každé osoby spadá do kompetence Úřadu práce ČR od 1. ledna 2012.

¹⁴ Jde o pomoc osobám s nedostatečnými příjmy, například v souvislosti se ztrátou zaměstnání nebo s mimořádnými situacemi, které občané nejsou schopni překonat vlastním přičiněním nebo s pomocí své rodiny. Systém pomoci v hmotné nouzi je jedním z opatření, kterými stát bojuje proti sociálnímu vyloučení. V rámci pomoci v hmotné nouzi existují tři typy dávek: příspěvek na živobytí, doplatek na bydlení (obě vyplácí obec s pověřeným obecním úřadem) a mimořádná okamžitá pomoc (vyplácí obec s rozšířenou působností).

¹⁵ Pronájem lze sjednat pouze s vlastníkem bytu.

pro hospodaření s obecními byty. Nejčastěji se smluvní vztah uzavírá na dobu určitou, jeden rok, a na základě platební morálky nájemce a dodržování smluvních podmínek se následně rozhoduje o prodlužování smlouvy. Systém přidělování bytů v České republice tedy neexistuje a pronajímatelé si stanovují pravidla samostatně. (MMR 2011) Nicméně obec by měla upřednostnit osoby s nízkými příjmy.

Další z forem podpory, které se týká sociálního bydlení a je poskytována MMR, je **podpora výstavby podporovaných bytů** (pečovatelský a vstupní byt). Přesněji je podporována „výstavba, nástavba, přestavba a koupě nájemních bytů, které musí následujících dvacet let sloužit jako sociální bydlení). Podpora je členěna na byty pečovatelské (slouží jako sociální bydlení pro seniory ve věku 70+ a osoby se zdravotním postižením) a vstupní (určené osobám, jejichž průměrný čistý měsíční příjem v období 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl stanovený limit). Podmínky pro poskytování státních dotací na tuto činnost stanovuje Podprogram „Podpora výstavby podporovaných bytů“. Nájemci mají být senioři a osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. (MMR 2014a)

Jedním z nástrojů je i dotace na výstavbu sociálních bytů, kterou poskytuje Státní fond rozvoje bydlení. Dotace je určena všem investorům. Nájemci státem podporovaných sociálních nájemních bytů by měly být osoby, jejichž příjem za poslední rok nepřekročil zákonem daný limit v závislosti na velikosti domácnosti. Nicméně žádosti o tuto formu podpory nejsou SFRB v současné době přijímány vzhledem k nedostatku finančních prostředků. (MMR 2011b, s. 19)

Stát tedy poskytuje obcím metodickou a finanční pomoc (státní dotace). Dotace jsou poskytovány jednotlivými ministerstvy v různých oblastech: MMR - bydlení, MV - prevence kriminality, integrace azylantů, MPSV - terénní sociální služby na podporu schopnosti udržet či získat odpovídající bydlení, která bude doručována osobám z cílové skupiny. Přičemž příjemci dotace jsou vybíráni na základě dostatečné znalosti místních potřeb a podmínek v obci, které se týkají cílové skupiny. (Platforma pro sociální bydlení 2014)

3.3. Sociální bydlení v Evropské unii

V současné době **neexistuje žádná obecně platná definice sociálního bydlení**, která by platila pro všechny státy Evropské unie. V jednotlivých členských zemích EU existuje různý výklad tohoto pojmu, takže lze konstatovat, že ani v evropských poměrech není definice pojmu, ani jednotný přístup k jeho vymezení. Proto ani neexistuje forma podpory bydlení z veřejných zdrojů v zemích EU. Jedinou výjimkou je Rozhodnutí Evropské komise č. 2005/842/ES z konce roku 2005, které pojem „sociální bydlení“ definuje jako „bydlení poskytované znevýhodněným občanům nebo příslušníkům sociálně méně zvýhodněných skupin, kteří nejsou schopni z důvodů omezené solventnosti získat bydlení za tržních podmínek.“ (Platforma pro sociální bydlení 2014)

Nicméně „všechny členské státy Evropské unie se při vymezení sociálního bydlení shodují na třech prvcích: smyslem SB je obecný zájem, účelem je zvýšení nabídky cenově dostupného bydlení a konkrétní cíle SB se týkají sociálně-ekonomického statusu nebo přítomnosti rizikových faktorů.“ (Sociální bydlení v EU, s. 10)

Charakteristické vlastnosti sociálního bydlení v rámci celé Evropské unie lze shrnout následovně:

- ve většině zemí se sociální bydlení poskytuje **formou nájemního bydlení**,
- **okruh poskytovatelů** sociálního bydlení je velmi **široký** (místní orgány veřejné správy, neziskové organizace, družstva, soukromí developři apod.),
- příjemci služeb sociálního bydlení nejsou všude vymezeni stejně, v některých zemích je sociální bydlení univerzální službou a naopak v jiných zemích jde o cílovou službu,
- konečně charakter financování je stejně variabilní – v některých zemích je tento sektor dokonce výhradně financován z veřejných prostředků.

Zjednodušeně řečeno lze v Evropě rozlišit dva základní modely sociálního bydlení:

1. **„Masový“ model SB** – rozsáhlé programy sociálního nájemního bydlení, určené relativně široké vrstvě populace, vysoká míra zásahů státu do sféry bydlení (např. Nizozemí, Švédsko),
2. **„Reziduální“ model SB** – užší programy, zaměřeny na domácnosti s nižšími příjmy, velká role soukromého sektoru (např. Belgie).

Každý z modelů je spojen s určitými problémy. „Příliš široké pojetí, nijak neomezující možnost užívání sociálního bydlení, je málo efektivní, protože jeho prostřednictvím jsou podporovány domácnosti, které pomoc ve skutečnosti vůbec nepotřebují. Úzké pojetí sociálního bydlení má také své negativní stránky. Důsledné a průběžné uplatňování výběrového principu vede totiž k tomu, že v sociálním nájemním sektoru dochází ke koncentraci nejchudších vrstev obyvatelstva.“ (Novotný 1998)

Možnosti jednotlivých států v oblasti sociálního bydlení jsou dány do značné míry strukturou vlastnictví bytového fondu, což platí ve zvýšené míře v období po hospodářské krizi v roce 2008. Obecně platí, že státy jižní a východní Evropy mají vyšší podíl bytů v osobním vlastnictví, než státy západní a severní Evropy. V některých transformujících se zemích je nyní více než 90 % bytového fondu v soukromých rukou (Slovinsko, Estonsko, Bulharsko), naopak v některých zemích střední Evropy byl proces privatizace relativně pomalý a méně rozsáhlý (Česká republika, Slovensko, Polsko). Proto se ve většině transformujících se zemích sociální bydlení stalo velmi naléhavou potřebou a byl zaveden státní program nájemního bydlení, který má podpořit výstavbu sociálního bydlení. (Veřejná správa 2003)

Filozofií Evropské unie je také neřešit problematiku sociálního bydlení izolovaně, ale jako součást většího souboru opatření – tzv. komplexní přístup¹⁶. Podpora sociálního bydlení je chápána jako jeden z faktorů, který přispívá k řešení sociálně vyloučených

¹⁶ Se sociálním bydlením je spojeno i bezdomovectví a sociální vyloučení, jimiž se zabývá Strategie sociální ochrany a začleňování EU. Evropská federace národních sdružení pracujících s bezdomovci vytvořila typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení, tzv. ETHOS. Typologie člení osoby bez domova podle jejich životní situace nebo situace jejich bydlení. Více viz: < http://www.mpsv.cz/files/clanky/17082/strategie_soc_zaclenovani_2014-20.pdf>

(deprivovaných) lokalit. Samotné investice do sociálního bydlení by (bez dalších návazných investic) neměly patrně velký dopad na zlepšení sociální situace cílových skupin.

Diskuze o potřebě komplexních řešení se promítla také do podoby kohezní politiky v období 2014–2020¹⁷, kdy jsou zejména v prostředí největších měst realizovány tzv. **Integrované území investice** (Integrated Territorial Investment; ITI), které mají za cíl propojit více na sebe navazujících investic (více viz kapitola 7).

3.4. Intervence současné kohezní politiky v obcích v oblasti sociálního bydlení a doporučení pro nastavení implementace ESI fondů v kohezní politice po roce 2013

Podkapitola předkládá možnosti podpory sociálního bydlení, které mohou obce a města získat prostřednictvím dotací z evropských fondů, které představují významnou příležitost pro jejich rozvoj (především v oblasti modernizace infrastruktury, rozšíření nabídky poskytovaných služeb a tím zajištění vyšší kvality života jejich občanů).

Podpora rozvoje venkova i měst byla původně součástí regionální politiky. Časem se rozvoj venkova stal součástí 2. pilíře Společné zemědělské politiky, kam patří dodnes. Přístup k podpoře měst a venkova se liší, je to dáno participací aktérů, jejich provázaností a dostupností finančních zdrojů. (Mátl, Srnová 2012) Jelikož klíčovým činitelem regionálního rozvoje (ekonomického, sociálního i environmentálního) jsou města, je třeba zajistit harmonizovaný rozvoj center, širších měst i příměstských oblastí. (Dostálová a kol. 2009) Model, který by efektivně řešil problematiku urbánní politiky na úrovni celé Evropy, se stále hledá. (MMR 2010) A nejen podpora na úrovni měst, ale i venkova je dlouhodobě řešena členskými státy EU i Evropskou komisí.

Dokumenty EU zaměřené na podporu rozvoje venkova se často opírají o tzv. místní rozvoj, který nejlépe vystihují pojmy „zdola nahoru“, „participace“ apod. Jde tedy o aktivní zahrnutí aktérů v území do procesu rozvoje území. (Srnová, Mátl 2009). Místní rozvoj může mít následující formy: podporu aglomeračních vazeb měst (např. Integrované plány rozvoje měst) nebo podporu venkovských komunit prostřednictvím metody LEADER (přes místní akční skupiny). Nástroje na podporu místního rozvoje se tak staly iniciativy LEADER a URBAN.

Nové programové období s sebou přináší mnohé změny. Například zvýšený důraz na tzv. územní dimenzi kohezní politiky, která bude uplatňována prostřednictvím dvou nástrojů:

- a. specializované výzvy určené konkrétním typům území¹⁸ - zde je patrný posun od důrazu na rozvoj v rámci katastrální hranice měst v programovém období 2007–2013 na pokrytí území většího než jedna obec,
- b. integrované nástroje - pro ČR - ITI, IPRÚ a CLLD. (více viz níže)

Prostřednictvím územní dimenze by mělo být dosaženo polycentrického a vyváženého územního rozvoje, podpory integrovaného rozvoje měst, venkova

¹⁷ Diskuze o formě podpory sociálního bydlení se staly intenzivnějšími zejména po vypuknutí finanční krize v období 2008–2009, kdy se větší množství osob posunulo do kategorie ohrožených chudobou.

¹⁸ Aktuální seznam výzev lze nalézt na <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Kalendar-akci?t=4#Tabs>.

a specifických regionů, dále územní přeshraniční integrace a zlepšení územní propojenosti pro jedince, komunity a podniky. Je patrné, že právě městsko-venkovská spolupráce je jednou z jejich priorit. (Sršeň 2014)

Programové období 2007–2013

Posilování významu urbánní dimenze se promítlo do základních nařízení politiky soudržnosti a jeho základní principy byly realizovány prostřednictvím Národního strategického referenčního rámce a některých Operačních programů.

„Za způsobilé pro financování z Evropského fondu pro regionální rozvoj byly uznány intervence prováděné v rámci integrovaného rozvoje měst určené na obnovu bydlení v oblastech, ve kterých dochází, nebo by mohlo docházet k fyzickému chátrání staveb a sociálnímu vyloučení, a které se nacházejí v členských státech, jež přistoupily k Evropské unii 1. 5. 2004 nebo později“. (MMR 2010, s. 23). Příspěvek na výdaje na bydlení se týkal poskytování kvalitního ubytování osobám s nižšími příjmy a poskytování bydlení zranitelným sociálním skupinám. Na základě dobrých zkušeností z realizace iniciativy „URBAN“ bylo rozhodnuto o posílení udržitelného rozvoje měst pomocí plného začlenění opatření do operačních programů financovaných z ERDF s důrazem na pomoc lokálnímu rozvoji. Opatření byla potřeba podpořit projekty založených na strategiích, které byly vypracovány pro řešení problémů sociálních, hospodářských a environmentálních. Strategie pak byly následně podpořeny prostřednictvím činností, jako například podpory podnikání, lokální zaměstnanost, rozvoj komunit a poskytování služeb obyvatelstvu s ohledem na měnící se demografickou strukturu. (MMR 2010)

Operační programy, jejichž zaměření se v tomto programové období týkalo sociálního bydlení, byly především Integrovaný operační program, Operační program lidské zdroje a zaměstnanost a Program rozvoje venkova.

V Integrovaném operačním programu se této problematice věnovala prioritní osa 2: Zvýšení kvality a dostupnosti veřejných služeb, specifický cíl 2.1 Služby v oblasti sociální integrace investiční podpora poskytovatelům soc. služeb a dalším subjektům a prioritní osa 3: Národní podpora územního rozvoje, specifický cíl 3.3 Zlepšení prostředí problémových panelových sídlišť. V jejich rámci byla podporovanou aktivitou například regenerace bytových domů v problémových lokalitách, rekonstrukce technického vybavení domů, zajištění moderního sociálního bydlení při renovacích stávajících nebytových budov.

Operační program lidské zdroje a zaměstnanosti podporoval sociální bydlení v rámci prioritní osy 3: Sociální integrace a rovné příležitosti, specifický cíl 3.1 Podpora sociální integrace – podporovanými aktivitami bylo poskytování sociálních služeb a podpora dalších nástrojů, které vedou k sociálnímu začleňování cílových skupin osob a k prevenci jejich sociálního vyloučení.

Jednou z forem podpory byl i Program rozvoje venkova, především metoda LEADER, které byla vyhrazena celá IV. osa programu. Metoda je v České republice aplikována a dotována již od roku 2004 s účelem zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, posílení ekonomického potenciálu a zhodnocení přírodního a kulturního dědictví venkova, spolu s posílením řídicích a administrativních schopností na venkově. (Deník Veřejné správy 2010) Hlavními aktéry jsou Místní akční skupiny (MAS), které působí v oblastech o velikosti 10–100 tisíc obyvatel a účastnit se jich mohou města do 25 tisíc obyvatel.

Jeho prostřednictvím bylo podporováno 112 Místních akčních skupin.¹⁹ Na konci roku 2013 se počet rozšířil na více než 170 MAS, které dnes pokrývají devět desetin území ČR.

Programové období 2014–2020

Jak již bylo zmíněno výše, nové programovací období 2014-2020 chce vynaložit finanční prostředky na skutečné potřeby českých měst a obcí. V českém prostředí má být dle schválené Dohody o partnerství územní dimenze uplatňována prostřednictvím dvou nástrojů:

- a) specializované výzvy určené konkrétním typům území,
- b) integrované nástroje.

Hlavními principy integrovaných nástrojů je (a) pokrytí území většího než jedna obec a vytvoření uceleného rozvojového plánu pokrývající celé funkční území dané oblasti (zde je patrný posun od důrazu na rozvoj v rámci katastrální hranice měst v programovém období 2007-2013) a (b) zapojení všech relevantních aktérů regionálního rozvoje v daném území. V kontextu integrovaných nástrojů je také často používán pojem synergie, tedy hledání takových aktivit, které vzájemně doplňují (navazují na sebe) a přispívají tak k většímu celkovému dopadu daných investic i ke zvýšení efektivity veřejných investic.

V českém prostředí budou použity integrované nástroje, přičemž každý je zaměřen na jiný typ území:

- ITI (Integrated Territorial Investment; Integrované územní investice) – na největší české aglomerace, tj. 6+1 metropolitních oblastí,
- IPRÚ (Integrované plány rozvoje území) – ostatní krajská města,
- CLLD (Community-led local development; Komunitně vedený lokální rozvoj) – na zbylé území České republiky, především pak na venkovské oblasti, tj. realizace projektů v rámci schválených integrovaných strategií Místních akčních skupin.²⁰

Rozdíly mezi integrovanými nástroji jsou zásadní, jak ukazuje tabulka 6. ITI je možné využít především pro městské strategie a jde o přístup „shora“. CLLD, jak vyplývá z jeho názvu, má vycházet z iniciativ místních aktérů a je určen menším oblastem.

¹⁹ subjekty pracující na principu mezisektorového partnerství (tripartity veřejného, podnikatelského a neziskového sektoru, kdy žádná z jednotlivých zájmových skupin nesmí představovat více než 49 % hlasovacích práv

Tabulka 3 Rozdíly ITI a CLLD

Integrované územní investice (ITI)	Komunitně vedený místní rozvoj (CLLD)
- Článek 99 navrhovaného Nařízení o společných ustanoveních (Common Provisions Regulation) „Balíček“ opatření, které je nutno realizovat k plnění tematických cílů prioritních os - Operační programy (EFRR/ESF) k zajištění integrovaných územních investic (kombinace „měkkých“ nástrojů s investicemi do infrastruktury) Pro městské a ostatní územní strategie Přístup „shora“, z veřejného sektoru Větší území a investice, pro metropolitní oblasti - Nelze použít financování ze zemědělského fondu (EZFRV)	- Články 28–31 navrhovaného Nařízení o společných ustanoveních Založený na metodě Leader - Usnadňuje rozvoj iniciativ zezdola nahoru - Možnost financování z jednoho či více fondů - Založena na subregionálních, multisektorových strategiích Menší oblasti a projekty menšího rozsahu (měkké) Implementované místními lidmi (silná role neveřejných aktérů) - Inovativní přístup - Síťování, spolupráce - Povinných minimálně 5 % ze zemědělského fondu (EZFRV) - Volitelný pro fondy EFRR, ESF a ENRF

Zdroj: Vojtíšková 2014

Podpora sociálního bydlení i místní zaměstnanosti je přitom s integrovanými nástroji v období 2014–2020 úzce spojena. Samotná podpora sociálního bydlení problém sociálně vyloučených lokalit či sociálního vyloučení jako takového neřeší. Výstavba sociálních bytů by měla být spojena s následnými aktivitami – například právě i podporou místní zaměstnanosti, apod.

CLLD, tedy Komunitně vedený místní rozvoj byl v ČR dosud představován téměř výhradně jako cesta pro venkovské oblasti a byl znám především díky metodě LEADER (viz podkapitola 7.1), na kterou přímo navazuje. Tento nástroj však umožňuje EU využívat také v městských aglomeracích. (Vojtíšková 2014)

V rámci CLLD jsou hlavními tématy spojenými se sociálním začleňováním, tedy i se sociálním bydlením a zaměstnaností, následující:

- Řešení vysoké nezaměstnanosti ve venkovských oblastech,
- Stabilizace obyvatelstva zvyšováním a změnami jejich kvalifikace a zajištěním pracovních příležitostí na venkově.
- Podpora podnikatelských příležitostí, podpora zakládání nových podnikatelských subjektů v součinnosti místních aktérů. Zastavení odlivu kvalifikované a mladé pracovní síly do lukrativnějšího nezemědělského podnikání mimo venkovské oblasti.
- Podpora rozvoje lokální ekonomiky (vč. sociálních podniků) ve venkovském prostoru
- Podpora rozvoje vzájemné spolupráce firem, firem a škol.

- Zvýšení funkční vybavenosti venkova, vytváření podmínek pro spolupráci při zlepšování kvality a dostupnosti sítí služeb (sociálních, zdravotních a návazných). (ČÁP 2014)

Témata by měla být řešena prostřednictvím rozvoje aktivní politiky zaměstnanosti, podporou sociálních podniků a malého a středního podnikání, dále podporou zvyšování kvality a flexibility sociálních služeb (včetně preventivních programů a dostupnosti nájemního bydlení). Cílovými skupinami jsou obyvatelé, kteří jsou ohroženi sociálním vyloučením a chudobou.²¹

Dále jsou popsány jednotlivé operační programy, jejichž prostřednictvím lze čerpat prostředky na podporu sociálního bydlení.

A. Integrovaný regionální operační program

V červenci 2014 byl Vládou ČR schválen programovaný dokument Integrovaného regionálního operačního programu pro období 2014–2020, který bude financován z Evropského fondu regionálního rozvoje. Tento operační program bude významným nástrojem pro realizaci sociálního bydlení. Klade důraz na jeho podporu vzhledem k současnému nedostatečnému počtu bytů pro sociální bydlení určených různým skupinám obyvatel v souvislosti s jejich sociálním statutem a závislostí v důsledku snížené schopnosti péče o sebe sama. Pokud bude programový dokument schválen Evropskou komisí, lze očekávat vyhlášení výzev ve druhé polovině roku 2015.

Pro oblast sociálního bydlení je cílem podpora nákupu, výstavby nových bytů, i rekonstrukce a obnovy bytů určených k sociálnímu bydlení s doprovodnými aktivitami sociální práce a sociálních služeb s cílem dosáhnout počtu alespoň 5000 bytových jednotek jako minimální výstup z investičních aktivit podpořených z IROPu. Současně jsou Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo pro místní rozvoj připraveni (v případě vyšších nároků na realizaci) výši alokace upravit, tak aby odpovídala absorpční kapacitě. Lze předpokládat, že realizace nových sociálních bytů zasáhne až 70 % území České republiky. (Habáň 2014) Z tohoto zdroje by bylo možné postavit či rekonstruovat cca 5000 bytů po celé republice. Díky tomu by obce na sociální byty nemusely nic doplácet. (Kratochvílová 2014)

V rámci programu se sociální bydlení dotýká specifických cílů 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi a 2.2 Vznik nových a rozvoj existujících podnikatelských aktivit v oblasti sociálního podnikání. Specifický cíl 2.1 je zaměřen na optimalizaci infrastruktury sociálních služeb. Výsledkem by měla být vyšší dostupnost a kvalita služeb vedoucích k sociální inkluzi včetně výkonu sociální práce, dostupnému bydlení pro potřebné a snížení počtu osob sociálně vyloučených a ohrožených sociálním vyloučením a chudobou. Podobně je tomu u specifického cíle 2.2, který se zabývá rozvojem sociálního podnikání. (Habáň 2014)

²¹ Tj. nízkopříjmové skupiny obyvatel, dlouhodobě nezaměstnaní, v nepříznivé sociální situaci žijící rodiny, děti, mládež, osoby žijící v sociálně vyloučených lokalitách a v jejich okolí, lidé bez domova, senioři, osoby se zdravotním postižením, etnické menšiny, osoby ohrožené závislostí nebo závislé a návykových látkách a osoby opouštějící ústavní zařízení nebo výkon trestu. (ČÁP 2014)

Předběžný harmonogram plánovaných výzev je již k dispozici a předpokládaná doba vyhlášení výzev pro tyto dva specifické cíle je září roku 2015²². Podporovanými aktivitami budou ve specifickém cíli 2.1 investice do deinstitucionalizované péče humanizace pobytových služeb a ve specifickém cíli 2.2 sociální podnikání v ORP, na jejichž území se nachází sociálně vyloučená lokalita. Okruh příjemců je velmi široký, např. nestátní neziskové organizace, organizační složky státu a jejich příspěvkové organizace, obce, církve, dobrovolné svazky obcí, malé a střední podniky a další.²³ Z hlediska veřejné správy mohou být příjemci: obce, organizace zřizované nebo zakládáné obcemi, dobrovolné svazky obcí nebo organizace zřizované nebo zakládáné dobrovolnými svazky obcí.

B. Operační program zaměstnanost

Tento program řídí Ministerstvo práce a sociálních věcí. Vyhlášení prvních výzev by mělo proběhnout v průběhu 1. pololetí 2015. S podporou sociálního bydlení počítá Operační program Zaměstnanost v prioritní ose 2 – Sociální začleňování a boj s chudobou, specifickém cíli 2.3 Zvýšit kvalitu a udržitelnost systému sociálních služeb, služeb pro rodiny a děti a dalších navazujících služeb podporujících sociální začleňování.

Jako příjemci finančních prostředků jsou vymezeni: poskytovatelé služeb, kraje, obce a jimi zřizované organizace, svazky obcí, OSS (MPSV, MZ., MS, MV, MO a jimi řízené/zřízené organizace, Úřad vlády ČR), NNO, zaměstnavatelé, sociální podniky, školy a školská zařízení, výzkumné a vzdělávací instituce atd.

Závěrem lze konstatovat, že nové programové období skýtá poměrně rozsáhlé možnosti pro čerpání dotací na sociální bydlení z evropských strukturálních fondů, ačkoliv operační programy na období 2014–2020 ještě nebyly schváleny. Nicméně jejich tematické zaměření je již více méně definováno – jakkoliv může ještě dojít ke změnám v průběhu vyjednávání s Evropskou komisí.

Místní samosprávy jsou významnými subjekty z hlediska zřizování sociálního bydlení, zejména díky komplexní znalosti místního prostředí. Proto jsou ve většině případů uváděny jako příjemci dotací. Pro větší čerpání dotací z jejich strany je třeba především větší informovanost o možnostech podpory v této oblasti, spolu s prezentováním příkladů dobré praxe. Spolu s tím je třeba snížit administrativní náročnost spojenou s přípravou a realizací projektů kladenou na obce, jejíž náročnost je v současné době významným demotivačním faktorem.

²² Finální podoba harmonogramu výzev na rok 2015 se ještě může měnit v návaznosti na výsledky vyjednávání s EK, připomínky NOK a ŘO navazujících OP k návrhu harmonogramu výzev, dále pak doporučení Národní stálé konference a názor věcných gestorů. Z průzkumu absorpční kapacity pak vyplynou vhodné alokace pro jednotlivé výzvy v roce 2015 a délka trvání výzev podle náročnosti přípravy projektů.

²³ Více viz <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Dokumenty?refnodeid=729681>

4. Postavení obcí a měst v sídelní struktuře České republiky a z hlediska evropského kontextu

Následující kapitola je rozdělena do 3 podkapitol, které jsou vzájemně provázané. První popisuje současný sídlení systém České republiky a dává ho do souvislosti s evropským kontextem. Obsahem druhé podkapitoly jsou současné trendy vývoje struktury osídlení Česka. Třetí podkapitola je věnována výhodám a nevýhodám sídelního systému Česka republiky s důrazem na rozdělení postavení venkovského a městského prostoru.

4.1. Sídelní systém České republiky v evropském kontextu

Struktura osídlení České republiky z hlediska hierarchického uspořádání sídel je velmi odlišná od ostatních zemí Evropské Unie, částečně srovnatelná jen se situací ve Francii a na Slovensku. Opačným extrémem jsou pak především severské státy – například v Dánsku existuje po reformě veřejné správy v roce 2007 jen 98 obcí.

Český sídelní systém se vyznačuje nejnižším průměrným počtem obyvatel na obec (1640 obyv./obec) a velikostně je na tom podobně (průměrná velikost obce činí 13 km²). Hustota obyvatelstva venkovských oblastí, která je jedním z kritérií pro vymezení venkovské oblasti, je v České republice na úrovni obcí vyšší než v ostatních zemích EU, tzn. 75 % celkové rozlohy státu tvoří venkovské osídlení s hustotou zalidnění nižší než 100 obyvatel na 1 km². (Srnová, Mátl 2009).

V roce 2014 existovalo v České republice více než 6 tisíc obcí. Měst bylo celkem 602. Některé z obcí přitom mají statut města.²⁴ Pro účely členění této analýzy je tato skupina oddělena od zbylé skupiny obcí (kterých je 5 648). Obecně platí, že v tomto členění jsou města takové jednotky, kde se koncentrují aktivity s vyšší přidanou hodnotou (terciární a kvartérní), zatímco obce lze ztotožnit spíše s pojmem venkov. S těmito vstupními hypotézami bude v analýze dále pracováno.

Vždy je však třeba brát v potaz, že i tyto jednotky jsou vnitřně heterogenní. V souboru měst existují výrazné rozdíly v jejich velikosti, struktuře obyvatelstva i tempu růstu. Ve skupině měst jsou při aktuálně platné definici také jednotky spíše venkovské a periferní (do kategorie měst spadá také 27 s počtem obyvatel menším než 1000) a naopak ve skupině obcí takové, které úzce sousedí s velkými metropolitními regiony a vytváří s nimi funkční regiony.

Sídelní strukturu České republiky lze charakterizovat jako velmi rozdrobenou. Jedná se o následek několikasetletého historického vývoje. Struktura osídlení byla formována cílenými i spontánními aktivitami. Nicméně její zásadní proměnu způsobil příchod průmyslové revoluce. Ta s sebou přinesla proces přeměny venkovských oblastí na oblasti městské a proměnu venkovské společnosti na společnost městskou. Urbanizační proces tedy začal pronikat i do menších sídelních útvarů, ve kterých se výrazněji začaly uplatňovat

²⁴ Dle zákona o obcích (128/2000 Sb., §3) je obec, která má alespoň 3 000 obyvatel městem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády. Městy jsou zároveň ty obce, které měly statut města před 17. květnem 1954, pokud o to požádají předsedu Poslanecké sněmovny.

nezemědělské funkce. (UUR 2006) Vlivem těchto skutečností došlo k proměně velikostní struktury sídel i změně koncentrace obyvatel. Základní rysy struktury osídlení na našem území lze definovat takto: vysoká míra rozdrobenosti venkovských sídel, relativně nízký podíl velkoměst a významná role malých a středních měst. V České republice jsou kromě Prahy jen dvě města s více než 300 tisíci obyvateli – Brno, Ostrava – a tři další města s více než 100 tisíci obyvateli (Liberec, Plzeň, Olomouc).²⁵

V roce 2014 existovalo v České republice více než 6 tisíc obcí, přičemž jejich struktura dle počtu obyvatel nebyla rovnoměrná. Dominovaly velikostní kategorie obcí do 999 obyvatel, které tvořily 77 % všech obcí, ale žilo v nich jen 17 % obyvatel (tabulka 3 a obrázek 2). Nejvíce obcí (2001) se nalézalo v kategorii 200-499 obyvatel. Celkem existovalo 602 měst, 214 městysů a 5651 obcí.

Podíl obcí tedy činil více než 90 %, ale žilo v nich jen 28,2 % obyvatel. V městysích žilo pouze 2,4 % obyvatel. Míra urbanizace na našem území činila 69,4 %. Průměrný počet obyvatel na obec dosahoval téměř 1700. Na venkovskou obec to již bylo jen okolo 500 obyvatel, vlivem jejich průměrně velikosti (11 km²). (ČSÚ 2009)

Tabulka 4 Velikostní skladba obcí, Česká republika, 2014

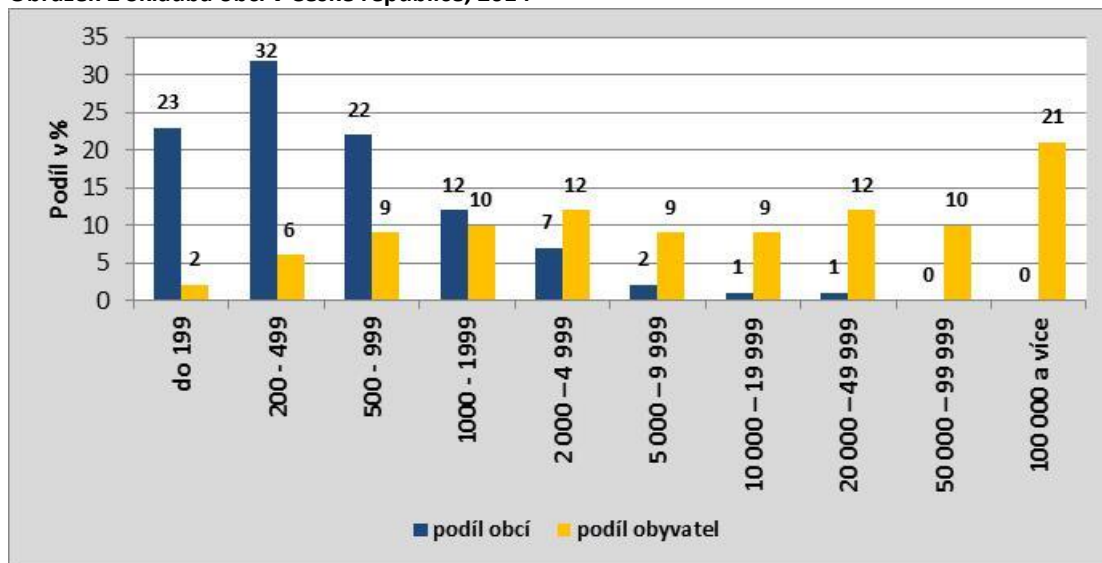
Velikostní kategorie obce	Počet obcí			Počet obyvatel		
	abs.	podíl v %	kumulovaný podíl v %	abs.	podíl v %	kumulovaný podíl v %
do 199	1455	23	23	180 685	2	2
200 - 499	2001	32	55	651 677	6	8
500 - 999	1369	22	77	962 432	9	17
1000 - 1999	745	12	89	1 038 124	10	27
2 000 – 4 999	412	7	96	1 250 829	12	39
5 000 – 9 999	140	2	98	960 028	9	48
10 000 – 19 999	68	1	99	950 621	9	57
20 000 – 49 999	43	1	100	1 252 935	12	69
50 000 – 99 999	15	0	100	1 078 391	10	79
100 000 a více	5	0	100	2 186 697	21	100
Celkem	6253	100	/	10 512 419	100	/

Zdroj: ČSÚ 2014 – Malý lexikon obcí 2014 (http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/publ/320199-14-r_2014)

Důsledkem struktury obcí, tj. převahy obcí o malé populační velikosti, je pak nedostatek financí, jelikož každá obec musí financovat služby a infrastrukturu ze svého rozpočtu. Přitom efektivnější by bylo zajistit služby a infrastrukturu v populačně větších obcích.

²⁵ V porovnání s populačně srovnatelnými zeměmi Evropské Unie (Nizozemsko má 25 velkoměst, Maďarsko 9 apod.) se řadí k zemím s velmi nízkým počtem velkoměst a současně ke státům s nejvyšším zastoupením malých obcí.

Obrázek 2 Skladba obcí v České republice, 2014



Zdroj: ČSÚ 2014 – Malý lexikon obcí 2014 (http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/publ/320199-14-r_2014)

4.2. Současné trendy vývoje

V současné době lze v České republice rozlišit čtyři základní tendence v rozvíjení hierarchie středisek: 1) zvyšování počtu měst, při současném zvyšování jejich diferenciaci, 2) zužování souboru regionálních středisek a jejich výrazné rozrůžňování, 3) formování hierarchie omezeného počtu nadodálních center/metropolitních areálů a 4) prohlubování hierarchické diferenciaci na nejnižších úrovních – vylidňování malých sídel²⁶. (Hampl 2005) Mohlo by se zdát, že obce do 500 obyvatel v posledním desetiletí obyvatelstvo ztrácely, avšak právě tyto obce relativně nejvíce obyvatel získaly a tím se přesunuly do vyšší velikostní kategorie. Venkovské obce rostly v období 2001–2011 intenzivněji než obce nad 3000 obyvatel, a tak se jejich podíl na obyvatelstvu Česka mírně zvýšil. (Veřejná správa 2012)

Regionálně nejvíce získávaly obce v zázemí metropole a v blízkosti velkých (zejména krajských) měst. Současná struktura osídlení je tedy ovlivňována především procesem suburbanizace, který se v českých poměrech projevuje od poloviny 90. let 20. století, avšak největší intenzity dosahuje až v posledním desetiletí. Nejprve byl proces patrný u velkých měst (Praha, Brno) a časem se projevil i u měst nižších velikostních kategorií.²⁷ Suburbanizační trendy navazují na dřívější vývoj nebo rozvíjejí zcela nová území. Řada venkovských obcí se poměrně živelně rozrůstá vlivem trendu bydlení na venkově a v příměstských oblastech. (Mátl, Srnová 2012) Suburbánní sídla představují přechod mezi sídly venkovskými a městskými.

²⁶ Vylidňování venkova lze pozastavit například růstem pracovních příležitostí v drobných provozovnách na venkově, vliv má i nedostatečná bytová výstavba ve městech a naopak zvýšení rozsah výstavby rodinných domů v zázemí měst a ve venkovském prostoru. (UUR 2006)

²⁷ Více se lze dočíst v Atlasu obyvatelstva – suburbanizace. <<http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/suburbanizace>>, nebo na stránkách výzkumného týmu URRIlab Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy <www.suburbanizace.cz>.

Suburbanizační procesy vedou k obrátu vývoje obyvatelstva jednotlivých velikostních skupin obcí, tj. od roku 2000 ubývá obyvatel v městském prostoru ve prospěch venkova a dochází ke zmenšování rozdílů mezi městským a venkovským prostorem v ekonomické oblasti, které se projevuje v zázemí velkých měst, kde probíhá intenzivní bytová výstavba. (ČSÚ 2009) Největší úbytky zaznamenávají města nad 50 tisíc obyvatel a naopak migračně nejatraktivnější jsou menší a střední obce (500-5000 obyvatel), zejména v zázemí velkých měst. Působením tohoto procesu tedy došlo ke změně vztahu mezi městy a venkovem, tzn. obrácení tradičního migračního vztahu mezi nimi.

S procesem jsou spojeny i rozdíly v rámci samotného venkovského prostoru, který již není homogenní. Z toho vyplývají rozdílné problémy obcí a možnosti jejich řešení. Diferenciace mezi jednotlivými venkovskými obcemi jsou dány řadou faktorů, např. jejich vertikální i horizontální polohou. Existují výrazné rozdíly mezi suburbánními prostory a oblastmi periferie. (ČSÚ 2009) V této souvislosti lze definovat dvě skupiny obcí:

- obce, které leží v okolí velkých měst a jsou migračně atraktivní,
- obce, které jsou dlouhodobě migračně ztrátové. Jedná se především o obce lokalizované v oblasti vnitřní periferie, tj. především v pásech hranic podél krajů, které mají nižší dostupnost do center regionů. (Mátl, Srnová 2012)

První skupina obcí vlivem velkého nárůstu počtu obyvatel řeší problémy se zajištěním odpovídajících kapacit občanské vybavenosti apod. (dáno proměnou vzdělanostní a věkové struktury obyvatelstva v suburbanizovaných územích, kam se stěhují především mladší osoby s vyšším sociálním statutem). Druhá skupina obcí se naopak potýká s problémem zcela opačným, a to odlivem obyvatelstva, což sebou nese zvýšené finanční náklady na udržení chodu mateřských a základních škol a dalších služeb. Současně v této skupině obcí bydlí především starší obyvatelé, kteří vyvíjí tlak na sociální a zdravotní služby.

Potřeby a problémy obcí jsou spojeny i s vývojem po roce 1990, kdy v České republice k dezintegračním procesům, které znamenaly osamostatnění převážně malých obcí. S tím je spojen ztížený výkon státní správy a samosprávy spolu s omezenou soběstačností v plnění potřebného rozsahu uložených funkcí.

4.3. Výhody a nevýhody sídelního systému Česka republiky

Velký počet obcí je na jednu možné brát jako pozitivní – například větší možnost demokratické participace na správě věcí veřejných, či blízkost samosprávy občanům, na druhou stranu však fragmentována sídelní struktura přináší také některé problémy. Jedná se především o limitované ekonomické možnosti malých obcí (neschopnost provádět velké investiční projekty), možnou slabou kvalitu veřejných služeb, případně neschopnost úřadu zajistit základní služby – např. veřejnou dopravu nebo sběr odpadu a jeho likvidaci (Blažek 2002; Hampl a Dostál 2007).

Všechny obce vykonávají samosprávu a přenesenou státní správu, přičemž 380 z nich jsou obce s pověřeným obecním úřadem a 205 obce s rozšířenou působností. Obce

malé populační velikosti mohou mít potíže se zajišťováním základních služeb pro své občany. (Kašparová, Půček a kol. 2009) Přičemž právě dostupnost občanské vybavenosti (mateřské školy apod.) v obci je jedním z klíčových faktorů kvality života v obci, která byla v minulosti dána spíše možností připojení na technickou infrastrukturu. Problém (ne) dostupnosti občanské vybavenosti nespočívá jen v oblasti financování služeb, ale i v přeneseném výkonu státní správy a neuvolněnost funkcí starosty na malých obcích. Navíc se na venkově nalézá méně pracovních příležitostí (dáno ústupem zemědělství, které dříve v ekonomické činnosti dominovalo), což má za následek dojížděku obyvatel za prací mimo své bydliště. Tato a další fakta shrnují následující tabulky 4 a 5, které ukazují slabé a silné stránky venkovských obcí / měst a jejich příležitosti a rizika. Jak je patrné, postavení a možnosti měst jsou jiné než obcí. Pro obce je charakteristická malá diverzifikace pracovních míst a jejich rychlý úbytek spolu s rostoucí převahou obytné funkce nad funkcí ekonomickou a obslužnou, nedostatek finančních prostředků atd. Proti tomu ve městech dochází např. k vysídlování trvale bydlícího obyvatelstva, obsazování center měst administrativními prostory a zhoršování kvality životního prostředí. Přes rozdílné výchozí podmínky a charakteristické prvky je u měst i obcí pro řešení jejich problémů nutné: zlepšit možnost čerpání dotací a financí z evropských fondů, zlepšit výkon místní správy a zvýšit vzájemnou spolupráci různých subjektů.²⁸

Tabulka 5 SWOT analýza potřeb venkova

Silné stránky	Slabé stránky
• Ekologické kvality života na venkově • Kulturní dědictví umožňující rozvoj turistiky a volnočasových aktivit • Přírodní potenciál • Velká intenzita, koncentrace a diverzifikace zemědělské produkce	• Nedostatečná dostupnost a obslužnost veřejnou dopravou, • Nedostatek pracovních příležitostí, • Vyšší zadluženost některých obcí • Absence integrovaného přístupu v řešení venkovské problematiky na straně místních aktérů i na straně dotčených státních orgánů • Nedostatečné personální zajištění moderní a efektivní místní správy • Nedostatečné a nerovnoměrné pokrytí sítí služeb • Špatná ekonomická situace v marginálních oblastech • Nepříznivá věková a vzdělanostní struktura obyvatelstva ve většině venkovských obcí
Příležitosti	Hrozby
• Zlepšení možnosti čerpání dotací a financí z fondů EU a tuzemských zdrojů • Zjednodušení a modernizace	• Bariéry v podnikání způsobené nepřehlednou a komplikovanou legislativou a obecně nepříznivými podmínkami pro rozvoj

²⁸ Malé obce mají menší úspěšnost při čerpání dotací z různých státních a evropských fondů.

veřejné správy - Využití potenciálu partnerských venkovských sítí - Rozvoj podnikání v malých obcích pro udržení lokálních ekonomických aktivit - Zajištění v přístupu k základním službám zejména pro znevýhodněné skupiny obyvatel - Rozvoj cestovního ruchu přinášející značné množství financí do venkovských oblastí	podnikatelského prostředí - Oslabení vztahu obyvatel k místu jejich bydliště - Neudržitelnost rozsahu a kvality veřejných služeb v důsledku jejich neprovázanosti a nedostatku financí - Střet zájmů různých skupin obyvatelstva v nárocích na služby a ve využívání a ochraně krajiny - Rozšiřování hospodářsky problémových oblastí v důsledku slabé ekonomické výkonnosti venkovských regionů
--	---

Zdroj: Analýza potenciálních potřeb obcí po roce 2013 z hlediska budoucí kohezní politiky, upraveno

Tabulka 6 SWOT analýza měst

Silné stránky	Slabé stránky
- Koncentrace ekonomických aktivit ve vazbě na pozitivní růst měst. - Vyšší dostupnost některých služeb a kvalitnější občanská vybavenost. - Vyšší vzdělanost obyvatel. - Kvalifikovaná pracovní síla. - Dopravní dostupnost v zázemí měst a relativně vysoká hustota silniční a železniční sítě. - Dobrá úroveň telekomunikačních a energetických sítí. - Útlum průmyslové výroby v centrech měst a tím nižší negativní vliv na životní prostředí - Kvalitní správa území a odpovědné řízení orgány veřejné správy.	- Negativní populační vývoj a zhoršující se demografická struktura obyvatelstva. - Značné socioekonomické rozdíly mezi městy. - Nižší míra využívání přírodního a kulturního a ekonomického potenciálu. - Obsazování center měst administrativními prostory a vysídlování trvale bydlících obyvatel. - Kapacitně nedostatečná a technicky nevyhovující dopravní infrastruktura. - Technický stav bytového fondu. - Zhoršující se kvalita životního prostředí. - Nedostatečná sociální infrastruktura a občanská vybavenost některých lokalit, především sídlišť.
Příležitosti	Hrozby
- Integrovaný přístup k rozvoji měst a přilehlých regionů. - Využití zdrojů z evropských fondů. - Podpora spolupráce města, venkova a regionu. - Využití nových nástrojů územního plánování k lepšímu funkčnímu	- Neefektivní využití podpory z EU vlivem nekoordinovaného přístupu. - Nedostatečná koncentrace a využívání vlastních finančních zdrojů. - Stárnutí populace a úbytek obyvatel ve velkých městech a s tím

využití ploch měst a jejich zázemí. • Posilování konkurenceschopnosti měst. • Rozšiřování spolupráce měst. • Nové využití brownfields. • Zabraňování sociálnímu vyloučení ohrožených skupin obyvatel ve vybraných lokalitách vytvořením speciálních programů. • Zapojování veřejnosti do strategického a komunitního plánování a rozhodování o rozvoji měst.	související nedostatek sociálních i jiných služeb pro starší obyvatele. • Nežádoucí změna sociálního prostředí a sociální struktury ve velkých městech a vytváření novodobých ghett. • Další nárůst automobilové dopravy bez její koordinace a vazby na další sektory. • Neefektivní využívání brownfields. • Narůstající deficit ve financování infrastruktury a oprav bytového fondu. • Netransparentní rozhodování některých orgánů veřejné správy. • Neúčast partnerů a veřejnosti na rozhodování o důležitých aspektech rozvoje města. • Dlouhodobě nedostatečná integrace specifických skupin obyvatelstva a s tím související hrozby, jako jsou kriminalita, předluženost, nevzdělanost apod. • Omezená možnost řešit problémy aglomerace i napříč administrativními hranicemi města. • Nepřipravenost na dopady ekonomických a finančních krizí a s tím související zajištění větší poptávky po službách občanům.
---	--

Zdroj: Zásady urbánní politiky – MMR 2010, upraveno

V minulosti se města stávala centry rozvoje a akumulovalo se v nich bohatství. Nicméně i mezi městy existují významné rozdíly. Větší města mají větší finanční prostředky, které mohou dále investovat do svého rozvoje. V Česku představují nejvýznamnější póly rozvoje krajská města, především hlavní město Praha. (Kašparová, Půček a kol. 2009) Avšak pozice krajských center je ve srovnání se zahraničními městy slabší. Střední a malá města plní stabilizační funkci v oblasti sídelní struktury, tj. poskytují pracovní a obslužné služby pro své blízké okolí. Přičemž hustá síť malých a středních měst, charakteristická pro Českou republiku, „nevytváří předpoklady pro vznik silnějších rozvojových pólů mimo pražské metropolitní území.“ (Kašparová, Půček a kol. 2009, s. 50) Navíc na základě mezinárodních standardů lze označit za města jen velmi malou část obcí v České republice.

Podle Strategie regionálního rozvoje (dále jen „SRR“) České republiky 2014–2020 je typologie českých regionů následující:

1. Rozvojová území:

- Metropolitní oblasti (oblasti s koncentrací nad 300 000 obyvatel)
- Sídlní aglomerace (území s koncentrací 100 000–300 000 obyvatel)
- Regionální centra a jejich zázemí (území s koncentrací 25 000 – 100 000 obyvatel)

SRR pak všechny výše zmíněné velikostní kategorie spadající mezi Rozvojová území řadí mezi taková území, která lze označit za vysoce urbanizovaná. V těchto územích tak budou převažovat problémy související s urbánním rozvojem.

2. Stabilizovaná území,

3. Periferní území.

Stabilizovaná a periferní území jsou dle SRR území s podprůměrnou hustotou zalidnění (pod 100 obyvatel na km²) a lze je zahrnout do kategorie venkov.

5. Analýza potřeb měst

Analýza potřeb měst obsahuje souborné představení výsledků realizovaných metod v rámci této práce. Výsledky dotazníkového šetření, zobrazené především v grafické podobě a interpretující odpovědi respondentů, jsou osnovou této kapitoly. Následně jsou konfrontovány se závěry z rešerše literatury, fokusní skupiny a strukturovaných rozhovorů. První podkapitola je členěna na tři části na základě okruhů zjišťovaných v dotazníkovém šetření, a to na: a) vnímání tématu ze strany obce, b) velikost a kvalita bytového fondu obce a c) potenciální dostupnost sociálních bytů do budoucna. V závěru analýzy potřeb měst jsou diskutována hlavní zjištění.

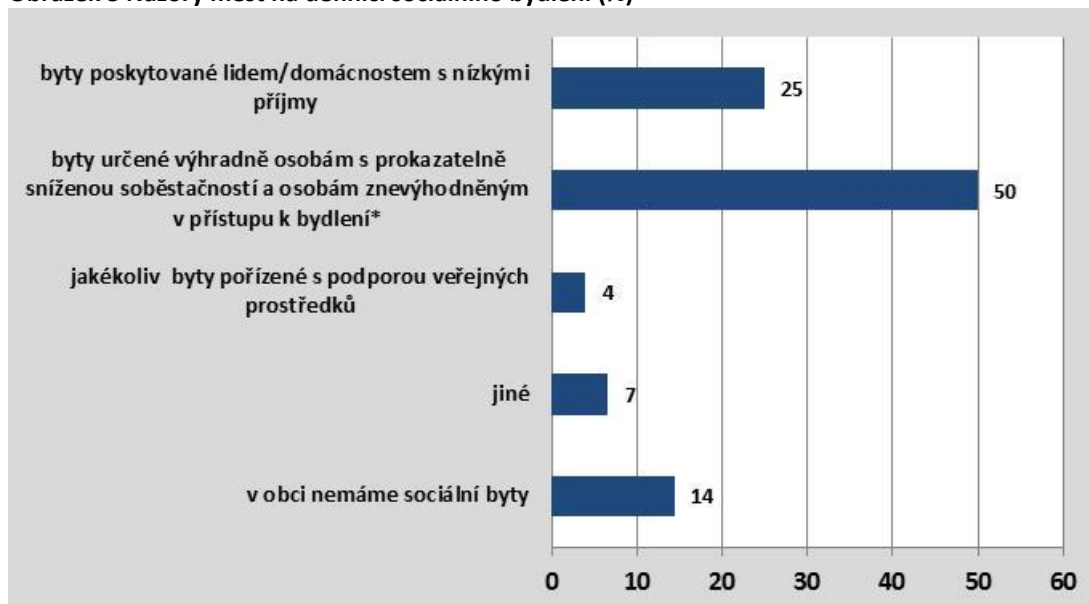
5.1. Okruhy hlavních problémů a priority měst

V ČR dosud chybí centrální vymezení pojmu sociálního bydlení, stejně jako výraznější státní podpora zaměřená na tento segment bydlení. Neexistence zákona a definice má za následek nejednotné lokální chápání sociálního bydlení z hlediska rozsahu i jeho obsahu (zejména zahrnutí cílových skupin).

To, zda ve městech existuje sociální bydlení, závisí zcela na rozhodnutí měst. Dosavadní investiční podpora vzniku sociálních bytů není účinná z důvodu nejednoznačně deklarované potřeby sociálního bydlení v lokalitě a pouze plošně stanoveným kritériem (limit výše příjmů osoby) pro nájem sociálních bytů. Podmínkou zvýšení její účinnosti je specifikace potřeby sociálního bydlení v jednotlivých lokalitách a způsobu jeho užívání (podle individuálního posouzení situace osoby). Vhodně nastavená investiční podpora rozvoje sociálního bydlení by mohla omezit stávající nevyhovující praxi spekulací na trhu se sociálním bydlením spojených se zneužíváním sociálních doplatků a příspěvků na bydlení.

Vnímání tématu ze strany měst

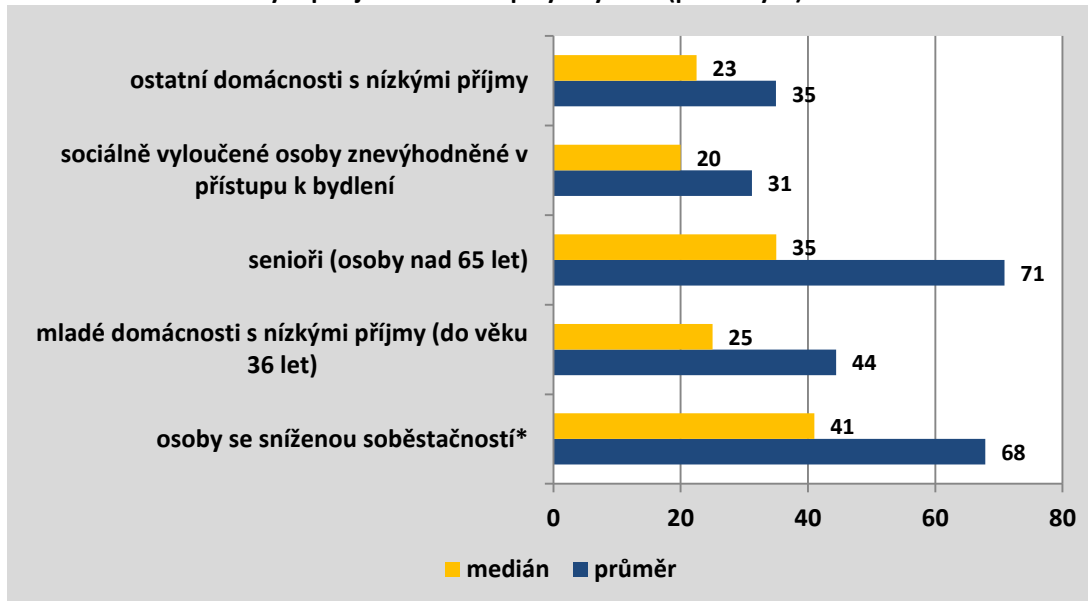
Z dotazníkového šetření vyplynulo, že polovina zástupců měst považuje sociální bydlení v jejich obci za bydlení poskytované výhradně osobám s prokazatelně sníženou soběstačností a osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení, např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením (obrázek 3). Čtvrtina zástupců měst definuje sociální byty jako byty určené osobám nebo domácnostem s nízkými příjmy. V téměř 15 % měst nemají žádné sociální byty. Těmto zjištění odpovídají i názory respondentů z fokusní skupiny, kteří nejčastěji zmiňovali jako cílovou skupinu seniory.

Obrázek 3 Názory měst na definici sociálního bydlení (%)

Pozn. Znění otázky: „Jaké byty považujete ve Vaši obci za sociální?“, *např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením, pouze jedna možná odpověď

Zastupitelé měst považují za nejvíce potřebné sociální byty pro seniory a osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, což koresponduje s aktuálně poskytovanými byty městy podle cílových skupin (viz výše – obrázek 3 a 4). Respondenti hloubkových rozhovorů, kteří reagovali na výstupy dotazníkového šetření, se domnívají, že těmito odpověďmi se města vědomě vyhnula tématu, které by mohlo přenést budoucí odpovědnost za řešení problémů spojených se způsobem života nejproblematictějších skupin obyvatel do jejich působnosti. Tito respondenti dále uvedli i fakt, že ačkoliv za cílovou skupinu sociálního bydlení lze označit i sociálně vyloučené a problematické skupiny obyvatel, jejich podpora je převážnou většinou občanů odmítána. Občané argumentují tím, že výše jmenované skupiny obyvatel dostanou ze strany města (nebo státu) „vše“ zdarma, zatímco ostatní občané musí za „vše“ zaplatit.

Obrázek 4 Potřeba bytů pro jednotlivé skupiny obyvatel (počet bytů)



Pozn. Znění otázky: „Kolik bytů potřebujete pro osoby ... ?“, *z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení

Velikost a kvalita bytového fondu měst

Řada měst disponuje malým nebo dokonce žádným bytovým fondem. Početnost městských bytů závisí především na velikostní kategorii města. V průměru je v majetku každého města 592 bytů (mediánová hodnota 307). Města do 10 tisíc obyvatel mají průměrně do 100 obecních bytů, města od 10 tisíc do 20 tisíc se pohybují okolo hodnoty 200 a bytové fondy měst nad 20 tisíc čítají okolo 400 bytů.

Z bytů ve vlastnictví města je určeno k užíváním osobami z cílové skupiny²⁹ v průměru 151 bytů (medián ukazuje na nižší hodnotu, tj. 100 bytů). To značí, že této skupině osob je určena přibližně ¼ (resp. 1/3 dle mediánu) bytového fondu měst. V některých případech je to dokonce 100 %, na druhou stranu v některých městech je to jen 5 %. Pro zajištění sociálního bydlení musí města zahájit jejich výstavbu nebo uzavřít smlouvy s neziskovými organizacemi a soukromými vlastníky. U jiných vlastníků než měst se průměrně nachází 63 sociálních bytů.

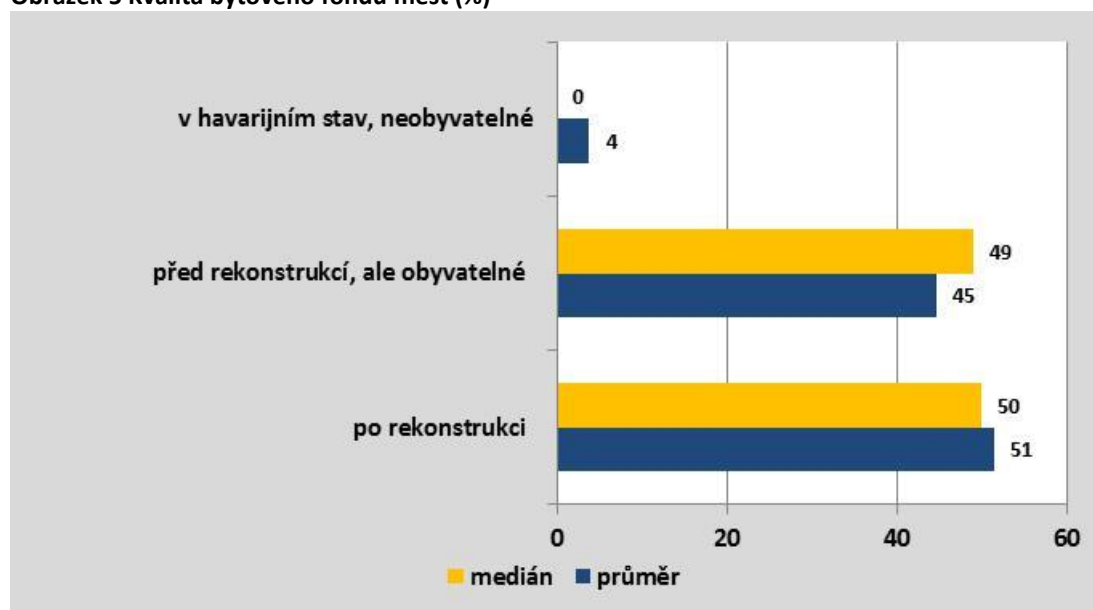
Respondenti fokusní skupiny dále rozvedli problematiku poskytování sociálního bydlení. Uvedli, že města by ráda poskytovala více sociálních bytů potřebným skupinám obyvatel. Nicméně k zajištění dostatečného počtu sociálních bytů jim chybí především finanční prostředky. Z tohoto důvodu je kapacita i kvalita sociálních bytů nedostačující. Pro plánování potřeby těchto bytů potřebují i průběžně aktualizovaná data o cílových skupinách sociálního bydlení.³⁰

²⁹ senioři (osoby nad 65 let), mladé domácnosti s nízkými příjmy (do věku 36 let), osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, sociálně vyloučené osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení, ostatní domácnosti s nízkými příjmy

³⁰ Některé potřebné údaje a informace o obecním bytovém fondu lze získat z každoročně realizovaného dotazníkového šetření ve vybraných městech (poslední v roce 2012) a z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů – nejnovější výsledky jsou z roku 2011. Dalším zdrojem dat mohou být vybraná demografická data (např. ze Sčítání lidu, domů a bytů) nebo data o sociálních službách (mapování jejich dostupnosti).

Kvalita bytového fondu je poměrně dobrá. Polovina bytů ve vlastnictví měst je po rekonstrukci a necelá polovina je před rekonstrukcí, ale je obývatelná (obrázek 5). V havarijním stavu, tj. neobývatelném stavu, nejsou téměř žádné byty. Poměrně kvalitní stav bytového fondu měst je podle účastníků hloubkových rozhovorů výslednicí alespoň základní záchovné údržby ze strany měst nebo rekonstrukcí bytů, které byly realizovány díky státním dotacím (Státní fond životního prostředí - na šetření energiemi, Ministerstvo pro místní rozvoj aj.). Významný vliv měla i samotná privatizace městského bytového fondu. Právě privatizace a kvalita městského bytového fondu jsou limitujícími faktory existence sociálního bydlení ve městech.

Obrázek 5 Kvalita bytového fondu měst (%)



Pozn. Znění otázky: „Prosím odhadněte podíly obcí vlastněných bytů ve vztahu k jejich stavu.“

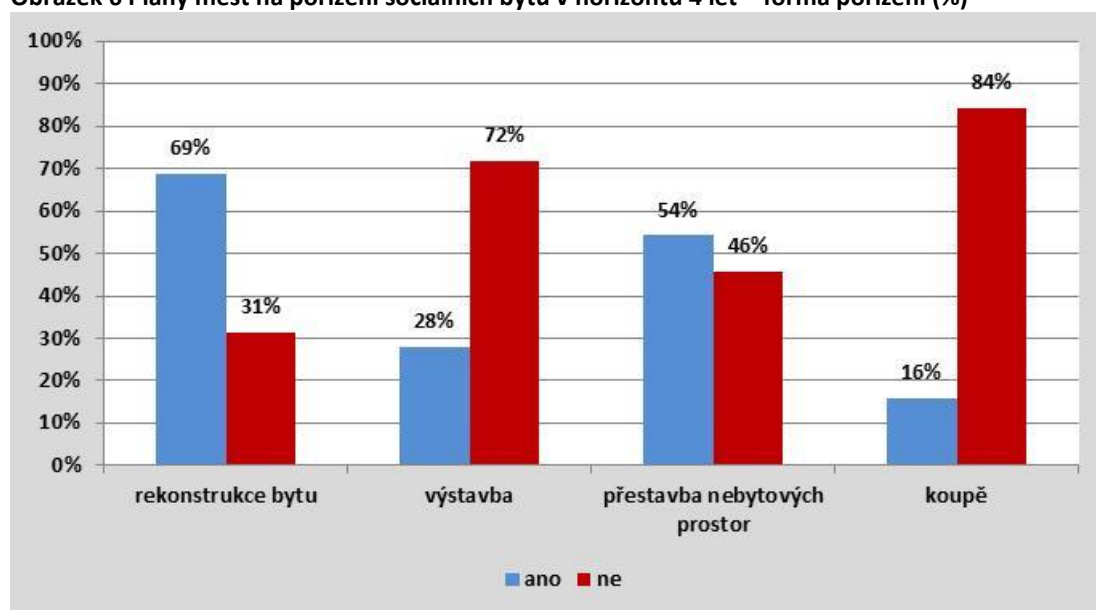
Současná kapacita bytů určených k sociálnímu bydlení pro cílové skupiny není v některých městech dostačující, jak se potvrdilo prostřednictvím všech realizovaných metod. Podle názoru zastupitelů měst by bylo v ideálním případě potřeba získat ještě 125 sociálních bytů, a to jak v majetku města, tak u jiných vlastníků. Hodnota mediánu však ukazuje o více než polovinu nižší potřebu (50), což značí, že v uvedených hodnotách je velké rozpětí. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší uvedenou hodnotou je ovlivněn především velikostí měst. V rámci fokusní skupiny bylo dále zjištěno, že někteří zástupci měst se snaží nedostatek sociálních bytů nahradit formou azylových domů pro matky s dětmi (kde mohou pobývat maximálně po dobu 3 let) a domů s pečovatelskou službou.

Při realizaci sociálního bydlení ve městech je nutno brát zřetel i na náklady, které je třeba vynaložit na jejich provoz a údržbu. Průměrné roční náklady za období 2011–2013 činí 4,1 mil. Kč. Vzhledem k velkému rozpětí hodnot je hodnější charakteristikou medián, který ukazuje na mnohem nižší náklady – 1,7 mil. Kč. Přesto je patrné, že v rozpočtu měst se jedná o významnou položku. Z tohoto důvodu, jak se domnívají respondenti hloubkových rozhovorů, nelze u měst předpokládat vyšší aktivitu v této oblasti. Města jsou už tak dosti finančně i administrativně zatížena a není v jejich silách rozvíjet další aktivitu.

Potenciál dostupnosti sociálních bytů ve městech

Téměř dvě třetiny měst z dotazníkového šetření uvedly, že disponují pozemky nebo brownfieldy pro výstavbu sociálních bytů. V návaznosti na to města plánují pořídit sociální byty v horizontu čtyř let převážně formou rekonstrukce bytů (69 %), dále pak přestavbou nebytových prostor (54 %). Naopak koupě pro účely vytvoření sociálních bytů je nejméně plánována (16 %). Výstavbu sociálních bytů plánuje necelá třetina měst (obrázek 6). V rozporu s těmito zjištěními jsou poznatky z fokusní skupiny, z jejíž diskuze vyplynul naprostý „nezájem“ pořízení sociálních bytů. Představitelé měst argumentovali, že na to jsou až příliš limitováni rozpočtem a musí řešit více kritické situace a snažit se o rozvoj měst, např. formou podpory podnikání, která následně povede i ke zlepšení životní situace obyvatel měst.

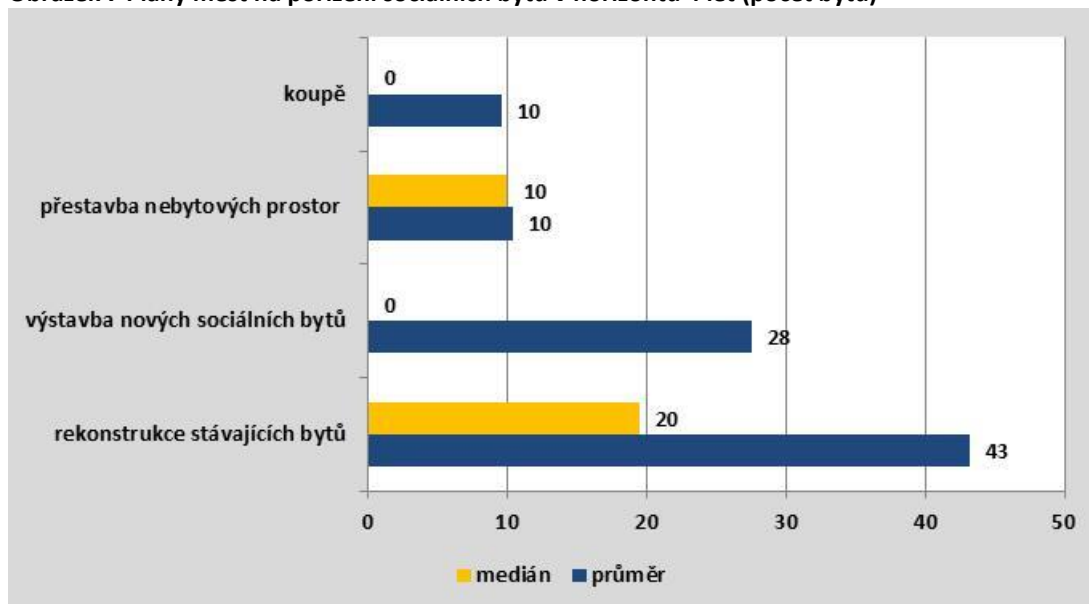
Obrázek 6 Plány měst na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let – forma pořízení (%)



Pozn. Znění otázky: „Plánuje Vaše obec v horizontu 4 let pořízení nových sociálních bytů jednou z následujících forem.“, možno více odpovědí

V návaznosti na to, města kvantifikovala počet bytů, který plánují pořídit z hlediska jednotlivých forem. Je patrné, že pro města je nejpřijatelnějším řešením rekonstrukce bytů. Limitujícím faktorem u tohoto způsobu nadále zůstává velikost bytového fondu v majetku měst. Touto cestou chtějí města získat průměrně 43 bytů, výstavbou 28 bytů a přestavbou (resp. koupí) 10 bytů (obrázek 7). Mediánový počet bytů u rekonstrukce stávajících bytů dosahuje více než poloviční hodnoty a u výstavby a koupě dokonce 0.

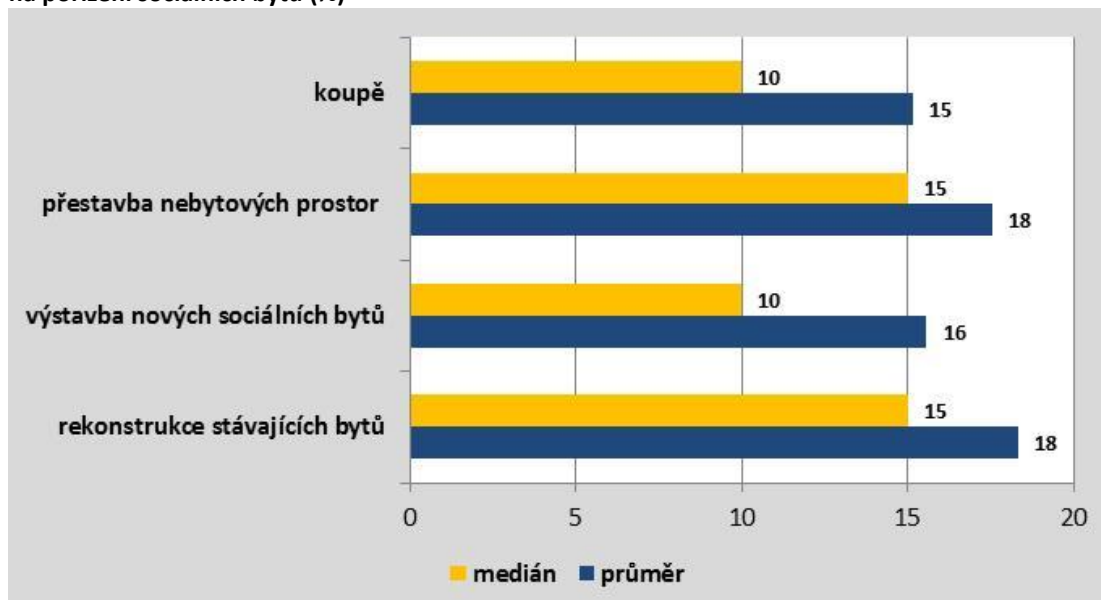
Obrázek 7 Plány měst na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let (počet bytů)



Pozn. Znění otázky „Pokud byla označena odpověď „Ano“ v předešlé otázce, prosíme o přibližný počet bytů.“

Pokud by byly vyčleněny evropské prostředky z Integrovaného regionálního operačního programu na pořízení sociálních bytů, města jsou ochotná spolufinancovat pořízení sociálních bytů až do 18 % v případě rekonstrukce stávajících bytů a přestavby nebytových prostor (obrázek 8). Míra spolufinancování se nepatrně snižuje u výstavby nových sociálních bytů a koupě (16 % a 15 %). Medián u všech zmíněných forem udává o něco nižší hodnoty, cca o 3-5 p. b.

Obrázek 8 Nejvyšší míra spolufinancování měst v případě vyčlenění evropských prostředků z IROP na pořízení sociálních bytů (%)

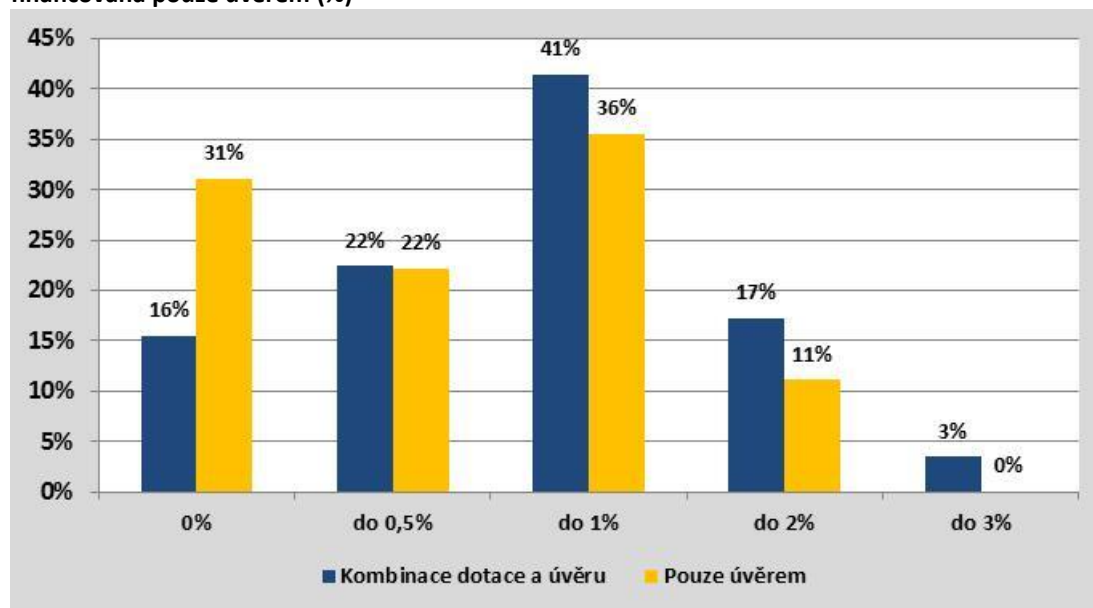


Pozn. Znění otázky: „Pokud by byly vyčleněny evropské prostředky z Integrovaného regionálního operačního programu na pořízení sociálních bytů, jaká nejvyšší míra spolufinancování obce je pro Vás ještě únosná?“

Více než 40 % měst uvádí, že pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem, pak by pro ně byla přijatelná výše úroku do 1 % (obrázek 9). Jedna pětina měst

uvedla úrok do 0,5 %. Úrok 0 % (resp. do 2 %) by za přijatelný považovalo 16 (resp. 17 %) měst. Podobné hodnoty města uvádí i v případě, kdy by měla financovat investici pouze z úvěru. V tom případě by za nejvíce přijatelný považovali úrok do 1 % (36 %), dále pak 0 % (31 %) a do 0,5 % (22 %). Úrok do 2 % by preferovala jen 11 % měst. Nejméně únosná by pro města byla míra úroku do 3 % u obou možností financování. Všichni zástupci měst, kteří se zúčastnili fokusní skupiny, i respondenti hloubkových rozhovorů se ztotožnili se zjištěnými výsledky v oblasti míry spolufinancování, výše úroku a doby splácení.

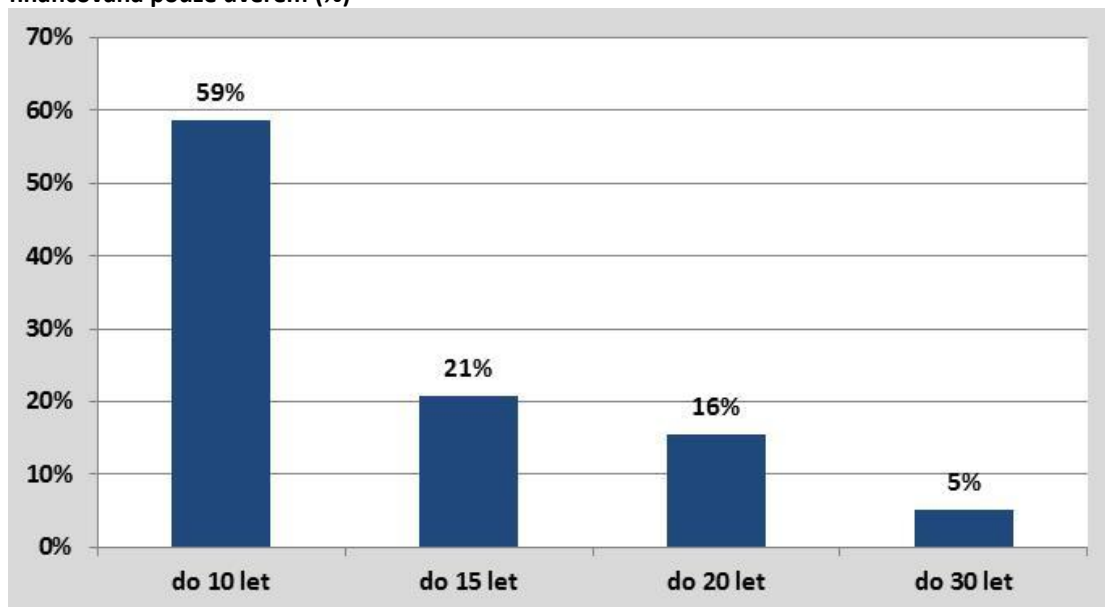
Obrázek 9 Přijatelná výše úroku pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%)



Pozn. Znění otázky: „Jaká je pro Vaši obec přijatelná výše úroku, pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem nebo pokud by investice byla financována pouze z úvěru?“, pouze jedna možná odpověď za každou kategorií

Preferovaná doba splatnosti v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financované pouze úvěrem je u měst do 10 let (obrázek 10). Uvedly tak téměř dvě třetiny měst a všichni účastníci fokusní skupiny. Doba splatnosti je přímo úměrná zájmu ze strany měst, tj. čím delší doba splatností, tím je pro města méně přijatelná. Pravděpodobně je to dáno výhodností úvěru, kdy s rostoucí dobou splatnosti se zvyšují náklady na úroky. Proto se obcím vyplatí splatit úvěr v kratší době, tj. do 10-15 let.

Obrázek 10 Doba splatnosti úvěru pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%)



Pozn. Znění otázky: „Jaká je pro Vaši obec přijatelná doba splatnosti úvěru, pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem nebo pokud by investice byla financována pouze z úvěru?“, pouze jedna možná odpověď

Přestože okruh příjemců pro čerpání finančních prostředků na sociální bydlení je v jednotlivých operačních programech široký, místní samosprávy ho využívají v malé míře. Podle účastníků hloubkových rozhovorů je důvodem velká administrativní zátěž a současné nemožnost dofinancování ze strany měst. Z toho vyplývá, že pro obce není snadné „dosáhnout“ na dotace. Jako jedno z možných řešení vidí účastníci hloubkových rozhovorů vznik projektu, v jehož rámci by existoval projektový manažer, např. na úrovni správního obvodu obce s rozšířenou působností. Tento manažer by byl k dispozici malým obcím, které by měly zájem o čerpání dotace, ale samy nejsou schopné posoudit dopad plánované investice na rozvoj obce, finanční zátěž pro rozpočet obce a samy zvládnou administrativní zátěž spojenou s pořízením žádosti o dotaci, resp. projektové dokumentace.

5.2. Závěr

Ve městech je sociální bydlení více dostupné než v obcích. Pouze 15 % měst uvedlo, že nemají žádné sociální byty. Města nejčastěji poskytují sociální byty osobám s prokazatelně sníženou soběstačností a osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení (např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením). Současně považují tuto skupinu za cílovou skupinu pro sociální bydlení i do budoucna.

Bytový fond v majetku měst je v relativně dobrém stavu, polovina těchto bytů je po rekonstrukci a minimum jich je v havarijním stavu. Poměrně dobrý stav bytů je výsledkem alespoň základní údržby ze strany měst a využitím státních dotací na jejich rekonstrukci. Průměrně města poskytují čtvrtinu svého bytového fondu osobám z těchto cílových skupin. Část sociálních bytů se nachází i u jiných vlastníků než měst. Přesto současný počet sociálních bytů není dostačující.

Jednou z překážek pro rozšíření počtu sociálních bytů jsou nedostatečné finanční prostředky měst na tento segment. Průměrná roční hodnota nákladů na provoz a údržbu sociálních bytů za období 2011–2013 přesahuje 4 mil. Kč za město. Přesto většina měst plánuje v horizontu 4 let zvýšení počtu sociálních bytů, především formou rekonstrukce bytů a dále pak přestavbou nebytových prostor. To je dáno i skutečností, že téměř 2/3 měst vlastní pozemky nebo brownfieldy vhodné pro výstavbu sociálních bytů.

Pokud by nový Integrovaný operační program vyčlenil finanční prostředky na pořízení sociálních bytů, města by je využila především na rekonstrukci stávajících bytů, kde jsou ochotna spolufinancovat až do výše 18 %. Pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem, pak by pro města byla přijatelná výše úroku do 1 %. Nejméně přijatelnou výší je pro ně úrok do 3 %. Obdobný přístup mají města i v případě, že by investici museli hradit pouze úvěrem. Úvěr by města měla nejraději splacen do 10 let.

Dokud nebude jasně definován pojem sociální bydlení, jeho cílové skupiny a forma jeho financování, není možné, aby města byla povinna zajistit tento druh bydlení. V současné době nejsou schopné nést takové břímě. Pro zlepšení situace v oblasti sociálního bydlení lze realizovat řadu opatření, která by řešila již samotné příčiny tíživé situace některých skupin osob, například lze rozšířit nabídku sociálních služeb (protidluhové poradenství, služby prevence apod.)

6. Analýza potřeb obcí

Obsahem následující kapitoly jsou výstupy, které byly zjištěny z realizovaných metod v rámci této práce. V první podkapitole jsou osnovou výsledky z dotazníkového šetření, zobrazené převážně v grafické podobě, které jsou konfrontovány s poznatky z hloubkových rozhovorů, fokusní skupiny a rešerše. Tato podkapitola je členěna na tři části na základě okruhů zjišťovaných v dotazníkovém šetření, a to na: a) vnímání tématu ze strany obce, b) velikost a kvalita bytového fondu obce a c) potenciální dostupnost sociálních bytů do budoucna. V druhé podkapitole analýzy potřeb obcí jsou diskutována hlavní zjištění.

6.1. Okruh hlavních problémů a priorit obcí

Obce se potýkají s podobnými problémy jako města, zejména s nedostatkem finančních prostředků. Avšak obce disponují s jejich mnohem menším objemem. Dále často nedisponují dostatečnými daty o situaci v jejich obci a chybí jim i zkušenosti v řešení těchto potíží.

Vnímání tématu ze strany obce

V téměř 40 % obcí se nenachází žádné sociální byty (obrázek 11). Tento stav může být dán absencí obecního bytového fondu (nebo jeho malou velikostí), nebo skutečností, že se v obcích „daří“ sociálně potřebným skupinám hůře, jelikož jsou vystaveni většímu veřejnému „dohledu“ (názor odborníků z hloubkových rozhovorů).

Pokud zástupci obcí uvedli, že jejich obec disponuje sociálními byty, pak více než 30 % z nich je poskytuje výhradně osobám s prokazatelně sníženou soběstačností a osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení (např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením). Lidem nebo domácnostem s nízkými příjmy poskytuje bydlení 16 % obcí. Sociální byty považuje za byty pořízené s podporou veřejných prostředků jen 3 % obcí. Jeden z účastníků fokusní skupiny uvedl, že se v jeho obci snaží nejen o samotné sociální bydlení, ale i o jeho „prostupnost“.

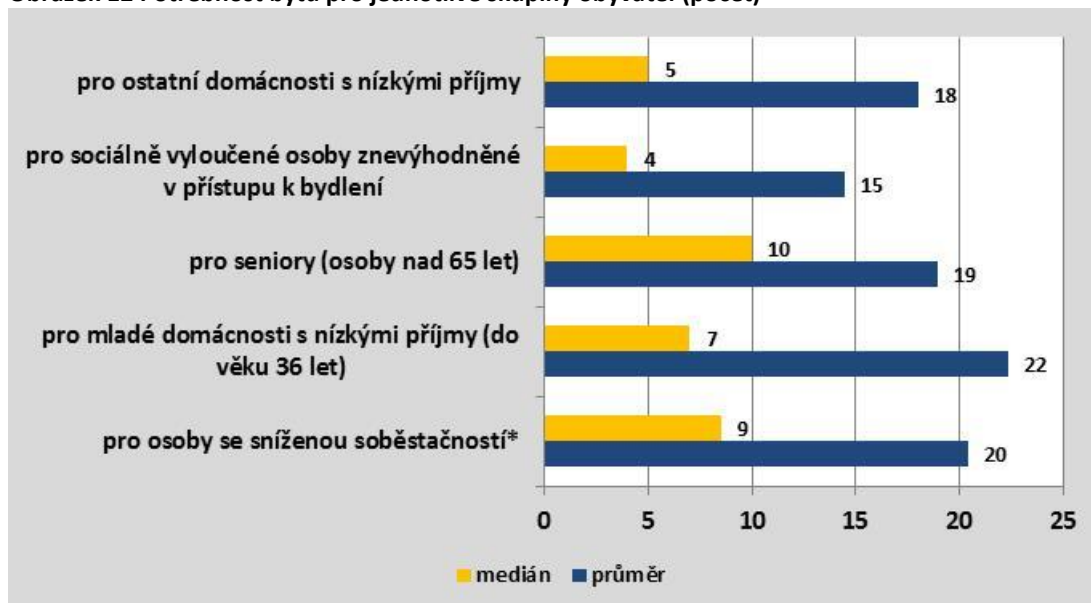
Obrázek 11 Názory obcí na definici sociálního bydlení (%)



Pozn. Znění otázky: „Jaké byty považujete ve Vaší obci za sociální?“, *např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením

Podle názorů zástupců obcí jsou cílovou skupinou pro sociální byty především senioři, pro ně by potřebovala každá obec 10 bytů dle mediánu (obrázek 12). Druhou skupinou z hlediska potřeby jsou osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení (9 bytů) a následně mladé domácnosti s nízkými příjmy (7 bytů). Počet bytů pro sociálně vyloučené osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení je nejnižší – 4 byty.

Obrázek 12 Potřeba bytů pro jednotlivé skupiny obyvatel (počet)



Pozn. Znění otázky: „Kolik bytů potřebujete pro osoby ...?“, *z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení

Velikost a kvalita bytového fondu obce

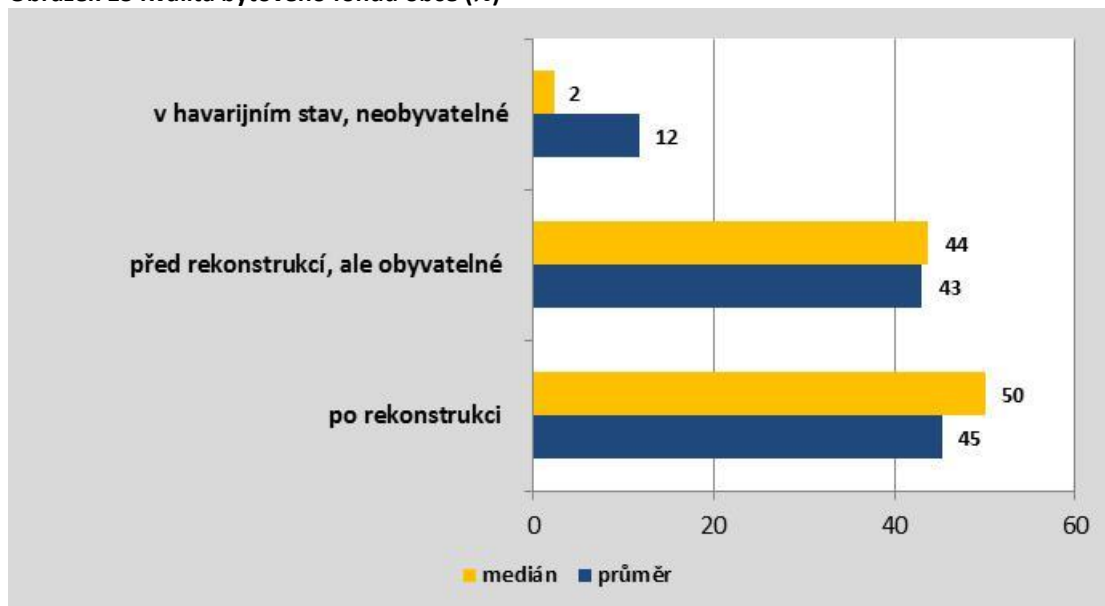
Řada obcí nedisponuje vlastním bytovým fondem, nebo je jeho rozsah minimální. Dotazované obce disponují přibližně (dle mediánu) 40 byty v obecním majetku (průměr 96), z nichž přibližně polovina je určena k užívání osobami z cílové skupiny. Tento poměrně vysoký podíl je podle respondentů fokusní skupiny dán samotným chápáním pojmu sociální bydlení ze strany obcí, kdy obce pod něj zahrnují převážně bydlení pro seniory, tj. např. domy s pečovatelskou službou (DPS). Proto v obcích, které disponují menším bytovým fondem, mohou DPS tvořit vyšší podíl sociálních bytů než u měst.

Pokud obce chtějí zajistit sociální bydlení, musí nové byty buď vystavět, nebo uzavřít smlouvy s neziskovými organizacemi a soukromými vlastníky (u jiných vlastníků je v obci k dispozici 6 sociálních bytů). Navíc, jak uvedli respondenti fokusní skupiny, obce nemají prostory k vybudování sociálních bytů – musely by vystěhovat stávající nájemníky. V důsledku toho velká část obcí deklarovala neexistenci sociálního bydlení. Prakticky nikde není jeho kapacita a často i kvalita dostatečná. Proto některé obce nahrazují existenci sociálních bytů azylovými domy pro matky s dětmi, ubytovnami nebo domovi s pečovatelskou službou.

Obce by v průměru potřebovaly 37 dalších sociálních bytů určených k užívání osobami z cílové skupiny, a to jak obecních, tak u jiných vlastníků. Nicméně hodnota mediánu ukazuje, že potřeba těchto bytů je o více než polovinu nižší (18). Otázkou zůstává, zda je tomu tak reálně, vzhledem k tomu, že obce obecně mají nižší dostupnost k datům potřebným k zhodnocení potřeby sociálních bytů. Vliv na počet potřebných sociálních bytů v obci mají i mezilidské vztahy, jak uvedli účastníci podle fokusní skupiny, tzn. o osoby, které by byli potenciálními zájemci o sociální bydlení, se v mnohých případech postará rodina, resp. příbuzní.

Kvalita bytového fondu obcí je obdobná kvalitě městského bytového fondu. Téměř 95 % těchto bytů je obyvatelných, z toho 50 % je po rekonstrukci a 44 % před rekonstrukcí (obrázek 13). V havarijním stavu se nachází pouze 2 % všech bytů. Stav obecních bytů z hlediska průměru ukazuje na nižší kvalitu, udává až 12 % bytů v havarijním stavu. Lze tedy konstatovat, že byty v majetku obcí jsou poměrně kvalitní, což může být výsledkem státních dotací (např. Ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu životního prostředí), které byly pro obce pobídkou k rekonstrukci bytů.

Obrázek 13 Kvalita bytového fondu obce (%)



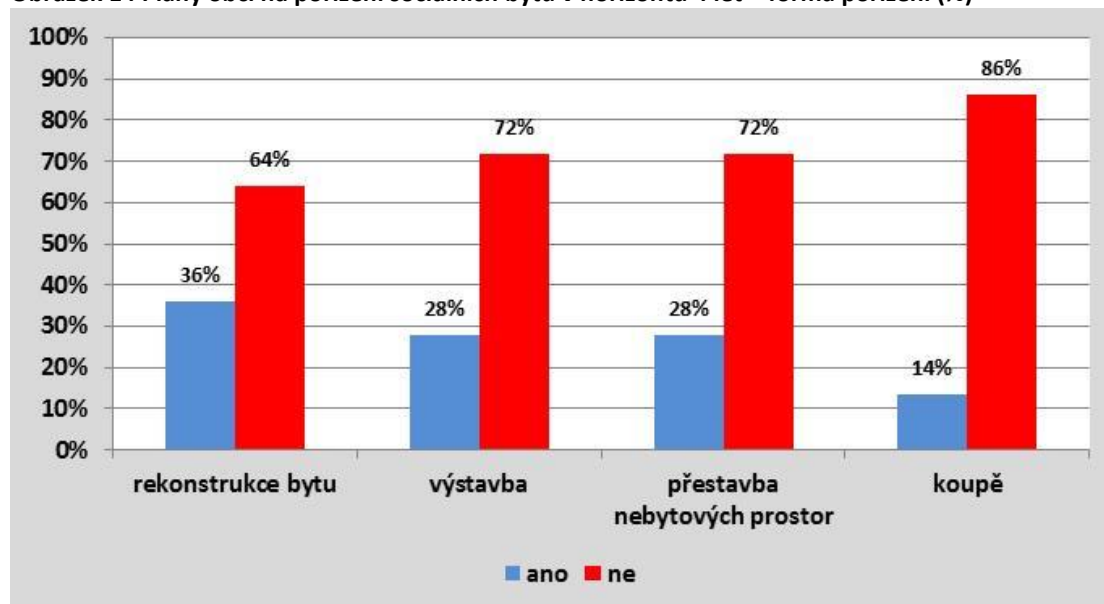
Pozn. Znění otázky: „Prosím odhadněte podíly obcí vlastněných bytů ve vztahu k jejich stavu.“

Průměrné roční náklady na provoz a údržbu obecního bytového fondu určeného k užívání osobami z cílové skupiny za období 2011–2013 činí téměř 700 tisíc Kč. Podíváme-li se na tento ukazatel z hlediska mediánu, dojdeme poněkud k nižší hodnotě (257 tisíc Kč). Výše nákladů je ovlivněna kvalitou a kapacitou obecního bytového fondu a rozpočtem obce.

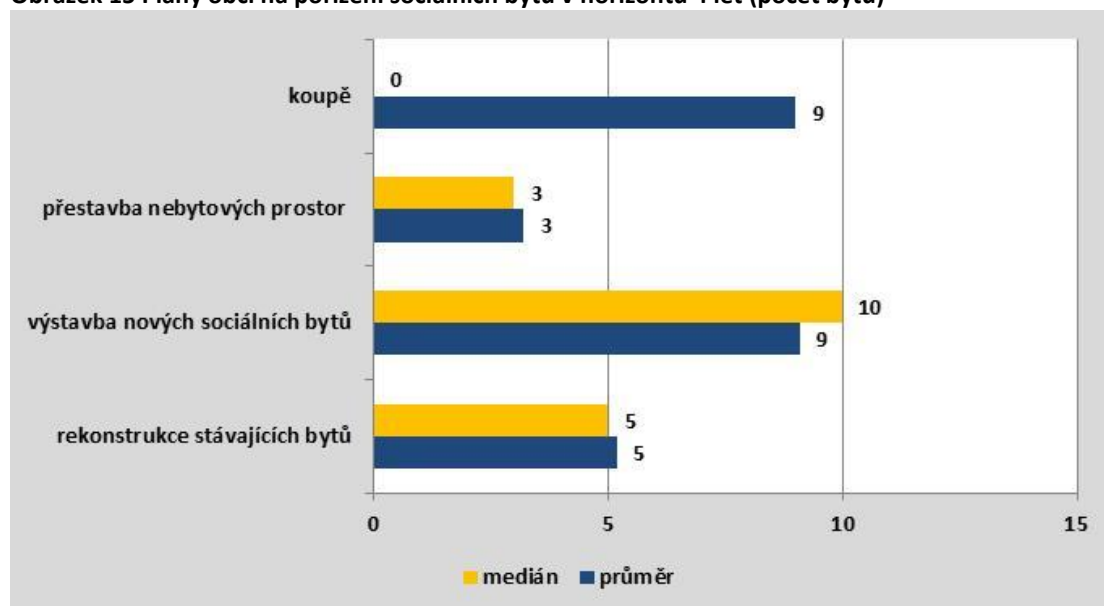
Potenciál dostupnosti sociálních bytů v obcích

Polovina obcí vlastní pozemky nebo brownfieldy, které by byly vhodné pro výstavbu sociálních bytů. V některých obcích tedy existuje potenciál pro novou výstavbu či přestavbu určenou pro sociální bydlení. Přesto převážná většina obcí neplánuje v horizontu 4 let výstavbu sociálních bytů. Zástupci obcí z fokusní skupiny jako důvod uváděli, že pro obce je prioritou spíše rozvoj infrastruktury a „své“ nemovitosti chtějí využít zejména na podporu podnikání, tj. vytváření nových pracovních míst. Poukazují tedy na to, že nemají vhodné prostory a dotace ze strany státu jsou nedostačující. Výstavbu sociálních bytů tak nelze realizovat především z finančních důvodů. To do jisté míry potvrzují i experti dotazovaní prostřednictvím strukturovaných rozhovorů, kteří uvedli, že pořízení sociálních bytů není pro obce úplná priorita. Na druhou stranu někteří z nich podotýkali, že při zajištění dostatečných finančních prostředků či vhodných prostor by obce rády poskytovaly sociální byty.

Pokud obce plánují do 4 let pořídit nové sociální byty, tak je to především formou nové výstavby, dále pak rekonstrukcí stávajících bytů (mediánové i průměrné hodnoty jsou vyrovnané) (obrázky 14 a 15).

Obrázek 14 Plány obcí na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let – forma pořízení (%)


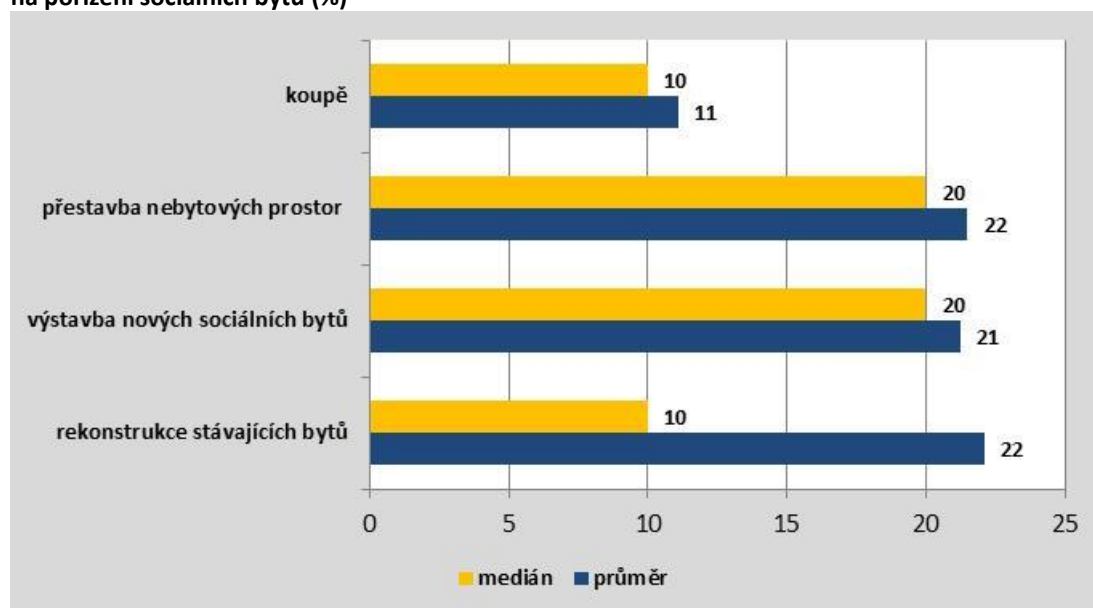
Pozn. Znění otázky: „Plánuje Vaše obec v horizontu 4 let pořízení nových sociálních bytů jednou z následujících forem.“

Obrázek 15 Plány obcí na pořízení sociálních bytů v horizontu 4 let (počet bytů)


Pozn. Znění otázky „Pokud byla označena odpověď Ano v předešlé otázce, prosíme o přibližný počet bytů.“

Integrovaný regionální operační program pro nové programové období 2014–2020 předběžně počítá s vyčleněním finančních prostředků na pořízení sociálních bytů. Pokud by se tak skutečně stalo, obce jsou schopny spolufinancovat pořízení sociálních bytů až do 20 %, a to v případě dotace do přestavby nebytových prostor a výstavby nových sociálních bytů. Spolufinancování koupě sociálních bytů ze strany obcí je možno jen z 10 %. Pokud bychom se na míru spolufinancování podívali z hlediska průměru, dojdeme k 2x vyšším hodnotám v případě rekonstrukce stávajících bytů, u ostatních forem se hodnoty průměru víceméně shodují s hodnotami mediánu.

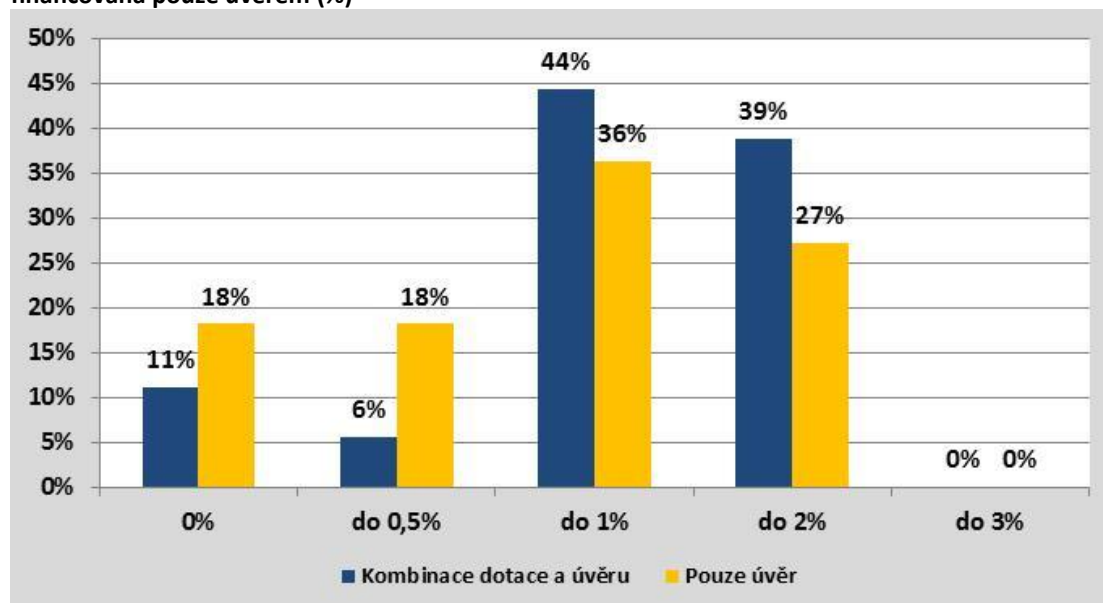
Obrázek 16 Nejvyšší míra spolufinancování v případě vyčlenění evropských prostředků z IROP na pořízení sociálních bytů (%)



Pozn. Znění otázky: „Pokud by byly vyčleněny evropské prostředky z Integrovaného regionálního operačního programu na pořízení sociálních bytů, jaká nejvyšší míra spolufinancování obce je pro Vás ještě únosná?“

Přijatelná výše úroku se u obcí neliší v závislosti na skutečnosti, zda bude investice financována pouze úvěrem nebo v kombinaci dotace s úvěrem. U obou zmíněných možností mají stejné preference ohledně výše úroku, a to v následujícím pořadí: na prvním místě do 1 % (36 % kombinace, 44 % pouze úvěr), do 2 % (27 %, 39 %), 0 % (18 %, 11 %), do 0,5 % (18 %, 6%) a do 3 % (0 % obě varianty). Nejvíce by obce tedy preferovaly úrok do 1 % a nejméně úrok do 3 %. Naproti tomu se respondenti strukturovaných rozhovorů vyslovili pouze pro kombinaci dotace s úvěrem, samotný úvěr pro ně představuje velkou zátěž. Dále uvedli, že i dotace pro ně často není řešením, vzhledem k tomu, že v mnohých případech nejsou obce schopny dofinancovat dotaci.

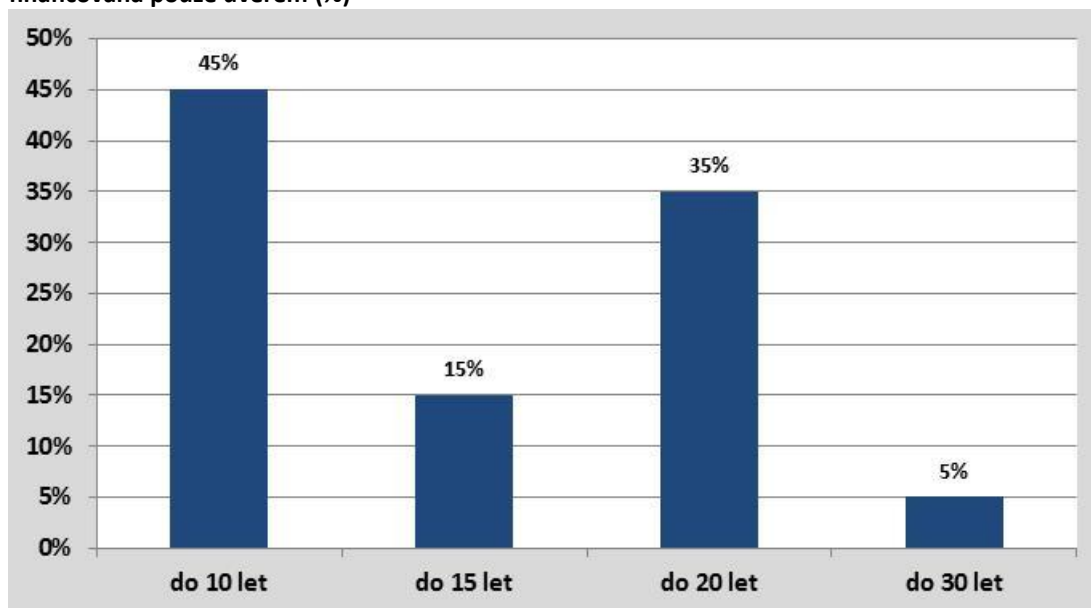
Obrázek 17 Přijatelná výše úroku pro obec v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financována pouze úvěrem (%)



Pozn. Znění otázky: „Jaká je pro Vaši obec přijatelná výše úroku, pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem nebo pokud by investice byla financovaná pouze z úvěru?“

Preferovaná doba splatnosti úvěru obcemi je do 10 let, uvedlo tak 45 % dotazovaných obcí a všichni zástupci obcí z fokusní skupiny. Na druhém místě označili dobu splatnosti do 20 let (35 %). Dobu splatnosti do 15 let zvolilo 15 % obcí. Nejméně preferovanou byla doba do 30 let, zvolilo ji pouhých 5 % obcí. Jak potvrdili experti zpovídání prostřednictvím hloubkových rozhovorů, jedná se o běžnou dobu splácení (tj. 5 let je málo, 20 let je příliš).

Obrázek 18 Doba splatnosti úvěru pro město v případě kombinace dotace s úvěrem nebo investice financovaná pouze úvěrem (%)



Pozn. Znění otázky: „Jaká je pro Vaši obec přijatelná doba splatnosti úvěru, pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem nebo pokud by investice byla financovaná pouze z úvěru?“

Přestože okruh příjemců pro čerpání finančních prostředků na sociální bydlení je v jednotlivých operačních programech široký, obce ho využívají v malé míře. Podle účastníků hloubkových rozhovorů je důvodem velká administrativní zátěž a současné nemožnost dofinancování ze strany obcí. Z toho vyplývá, že pro obce není snadné „dosáhnout“ na dotace. Jako jedno z možných řešení vidí účastníci hloubkových rozhovorů vznik projektu, v jehož rámci by existoval projektový manažer, např. na úrovni správního obvodu obce s rozšířenou působností. Tento manažer by byl k dispozici malým obcím, které by měly zájem o čerpání dotace, ale samy nejsou schopné posoudit dopad plánované investice na rozvoj obce, finanční zátěž pro rozpočet obce a samy zvládnou administrativní zátěž spojenou s pořízením žádosti o dotaci, resp. projektové dokumentace.

6.2. Závěr

Zjištění pro obce pocházející z fokusní skupiny jsou obdobná zjištěním pro města. Základním problémem obcí je, že v téměř 40 % z nich nemají žádné sociální byty. V případě, že obce disponují sociálními byty, jsou určené především osobám s prokazatelně sníženou soběstačností a osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení, např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením. Nejvíce by obce potřebovaly byty pro seniory, osoby se sníženou soběstačností a pro mladé domácnosti s nízkými příjmy.

Nedostatek sociálních bytů je dán velikostí a kvalitou bytů v majetku obcí. Jejich kvalita je poměrně dobrá – téměř 50 % z nich je po rekonstrukci, v havarijním stavu jich je minimum. Podíl sociálních bytů z celkového počtu obecních bytů je téměř 50 %. Zastoupení sociálních bytů u jiných vlastníků v obci je oproti obecním bytům nízké.

Nejvíce obce zatěžují náklady na provoz a údržbu obecního bytového fondu - jejich průměrná roční hodnota za období 2011–2013 je necelých 700 tis. Kč, z hlediska mediánu téměř 260 tisíc Kč na obec.

Do budoucna nelze u obcí příliš počítat s rozšířením počtu sociálních bytů – není to pro ně prioritou, daly by přednost rozvoji infrastruktury, která je pro ně klíčová. Na tomto tvrzení se shodli jak respondenti strukturovaných rozhovorů, tak účastníci fokusní skupiny. Ačkoliv 50 % obcí disponuje pozemky nebo brownfieldy vhodnými pro výstavbu sociálních bytů, v převážné většině obce neplánují v horizontu 4 let pořízení těchto bytů. Pokud by se tak stalo, nejvíce preferovanou formou pořízení je rekonstrukce stávajících bytů, případně novou výstavbou.

Pokud by nový Integrovaný regionální operační program vyčlenil finanční prostředky na pořízení sociálních bytů, jsou obce ochotné (schopné) spolufinancovat až do výše 20 % dle mediánu, a to formou rekonstrukce stávajících bytů. Nejméně jsou ochotné spolufinancovat koupi sociálních bytů (11 %). Podle dotazovaných expertů je to dáno objemem finančních prostředků, kterým obce disponují, a velikostí a kvalitou bytového fondu obce.

S pořízením sociálních bytů souvisí i výše úroku. Obce mají stejné preference ohledně výše úroku, ať už se jedná o kombinaci dotace s úvěrem nebo financování investice pouze úvěrem. V obou zmíněných případech je pro ně nepřijatelnější úrok ve výši do 1 %. Nejméně přijatelný je úrok do 3 %. Úvěr by obce nejraději splatily do 10 let nebo do 20 let.

7. Závěr a doporučení

Vytvoření zákona upravujícího obecně závazná pravidla pro sociální bydlení se zdá jako nutné. Na základě takové právní úpravy by stát plnil funkci materiální a metodicky-kontrolní. To znamená, že stát by měl zajišťovat finanční prostředky na zřízení a provoz sociálního bydlení v obcích a současně by měl stanovit principy, které by obce měly dodržovat (transparentnost, prevenční povinnost apod.). Povinnosti obcí by pak spočívaly v zajištění ubytovací kapacity pro sociálně potřebné skupiny obyvatel, tzn. zajistit dostupné bydlení na svém území a mít i případnou alternativu pro každého, kdo ji bude potřebovat. Při bližším seznámení s danou problematikou se ukazuje, že zákon bude muset zahrnout tak široký okruh cílových skupin, že se s velkou pravděpodobností mnohým z nich bydlení stejně nestane dostupné.

Pro správné právní zakotvení sociálního bydlení je třeba se vypořádat s řadou problémů. V první řadě se jedná o zkvalitnění české legislativy, v jejímž rámci je nutno jasné definovat pojem a cíl sociálního bydlení, charakterizovat cílové skupiny, rozdělit pravomoci a kompetence. Za bytovou politiku je zodpovědné MMR, ale jeho pravomoci jsou do velké míry omezeny působením dalších resortů. Navíc odpovědnost MMR není podpořena odpovídající mírou doprovodných finančních zdrojů. Proto je nutno vyčíslit náklady, které souvisí s podporou sociálního bydlení.

V neposlední řadě je pro oblast sociálního bydlení nutné mít k dispozici průběžná data o aktuálním územním rozčlenění potřebnosti bytů osob, které se neobejdou bez pomoci státu, a data o kapacitách obecních bytů. Dostatek informací o sociální situaci potřebných domácností je klíčový pro zajištění dostatečného počtu sociálních bytů. Předpokládá se, že města takovými informacemi disponují. U obcí může být situace jiná. Shromažďování aktuálních informací a koordinace činnosti v lokalitách by mělo být vymezeno v kompetencích obcí.

V řadě obcí a měst převyšuje poptávka po sociálních bytech jejich nabídku. Nová výstavba sociálních bytů na základě programů vyhlašovaných MMR SFRB je svým rozsahem zanedbatelná, jak potvrdili účastníci fokusní skupiny. Do budoucna by bylo vhodné maximálně využít stávající dotační tituly (např. Podpora výstavby podporovaných domů, dotační tituly v rámci Programu obnovy venkova) a současně zajistit dostupnost dotační podpory výstavby sociálních bytů pro města, obce, občanská sdružení a další subjekty, které se v této oblasti angažují.

Zástupci obcí a měst si jsou vědomi potřebnosti řešení této situace, která je v některých regionech neúnosná, ale obávají se nárůstu povinnosti a finančních výdajů. Obecně lze říci, že obce i města mají nedostatek finančních prostředků k zajištění široké škály činností, tj. údržba a zajištění kvalitní infrastruktury, občanskou vybavenost, prostranství pro trávení volného času apod. A povinnost zajistit sociální bydlení, které by případně musely financovat ze svého rozpočtu, by pro většinu z nich byla neúnosná. Z tohoto důvodu se všichni zástupci obcí vyslovili proti tvrzení, zda je v současné době prostor pro vyšší aktivitu v této oblasti ze strany obcí a měst za stávajících podmínek.

Účastníci hloubkových rozhovorů, kteří se zabývají danou tematikou, neviděli významné rozdíly v problémech měst a obcí. Pokud upozornili na odchylku, bylo to především v oblasti administrativy, financování a jiných priorit. Názory na problémy a

přístupy k řešení sociálního bydlení se lišily v závislosti na mnoha faktorech, například velikosti obce / města, demografické a sociální skladbě obyvatelstva, kvalitě bytového fondu, rozpočtu obce / města. Podstatnými vlivy mohou mít i podmínky samotné obce / města, u nichž platí přímá úměra: čím lepší podmínky, tím větší akumulace obyvatel těchto skupin. Výsledky za malé obce mohou být ovlivněny tím, že je u nich menší pravděpodobnost setkat se s frekventovanými sociálními problémy v malé obci. Současně lze říci, že v obcích se sociálně potřebným daří obecně hůře, jelikož jsou pod veřejným dohledem a také možnosti malých obcí z hlediska podpory těmto skupinám obyvatel jsou velmi omezené. Navíc se občané obrací s žádostmi o pomoc spíše na větší obce, tj. obce s přenesenou působností. Z toho vyplývá, že malé obce ani nemusí vědět o potřebě pomoci, jelikož na své úrovni žádost nevidují.

Obce a města jsou si vědomy významu existence sociálního bydlení na jejich území. Jejich vnímání významu sociálního bydlení se neliší. Obě skupiny považují sociální byty převážně za byty určené osobám se sníženou soběstačností. Tuto skupinu osob spolu se seniory považují za cílovou skupinu pro sociální bydlení, resp. pro tyto osoby uvádí nejvyšší potřebnost bytů. Obce oproti městům častěji uváděly, že nemají žádné sociální byty. Malé obce totiž obvykle nevlastní obecní bytový fond, pokud ano, tak jen v omezené míře.

Možnosti poskytovat sociální bydlení se významně liší, což je dáno kvalitou a kapacitou bytového fondu. Kvalita městského a obecního bytového fondu je srovnatelná, tj. více než 90 % bytů je obyvatelných, z toho je 50 % po rekonstrukci a v havarijním stavu jich je minimum. Tento stav je výsledkem alespoň základní záchovné údržby, anebo dokonce rekonstrukcemi bytových domů, pro něž byly velkou pobídkou státní dotace – především programy Státního fondu životního prostředí na šetření energiemi a Ministerstva pro místní rozvoj a jeho Státního fondu pro rozvoj bydlení. Velikostí se bytové fondy v majetku obcí a měst liší – obce disponují v průměru 96 byty, města téměř 600 byty. Přesto z celkového počtu obecních bytů obce poskytují téměř polovinu na sociální bydlení, města jen necelou čtvrtinu. Tento nepoměr je dán především chápáním samotného pojmu sociální bydlení, kdy obce pod něj zahrnují převážně bydlení pro seniory, tj. např. domy s pečovatelskou službou. Proto v obcích, které disponují menším bytovým fondem, může DPS tvořit vyšší podíl sociálních bytů než u měst.

Významná diference mezi obcemi a městy je patrná u roční výše nákladů na provoz a údržbu sociálních bytů, kdy města musí průměrně vynaložit cca 4 mil. Kč, zatímco obce „jen“ 700 tisíc Kč. Rozdíly ve výši těchto nákladů jsou ovlivněny více faktory, zejména velikostní a kvalitou bytového fondu. Města oproti obcím disponují větším počtem městských bytů, s čímž jsou logicky spojené i vyšší náklady na jejich provoz i údržbu. Cílové skupiny mají též do jisté míry vliv na náklady, např. pro osoby se zdravotním postižením je třeba zajistit bezbariérovost.

V horizontu 4 let města plánují zvýšit počet sociálních bytů, a to formou rekonstrukce stávajících bytů nebo přestavbou nebytových prostor. Převážná většina obcí naopak ve výhledu 4 let neplánuje rozšíření počtu těchto bytů. Tato skutečnost je podle zástupců obcí z fokusní skupiny i podle expertů dotazovaných v rámci hloubkových rozhovorů dána prioritami obcí, které preferují využít brownfieldy pro podporu vzniku nových pracovních míst pro své občany než vytvářet prostřední pro sociálně potřebné. Naopak na města je vyvíjen větší tlak, jelikož se do měst „stahují“ sociální případy, pro které je město poskytovatelem lepších existenčních příležitostí.

Obce a města, která plánují pořízení sociálních bytů, tak chtějí učinit formou rekonstrukce stávajících bytů. Koupě není oproti ostatním způsobům pořízení sociálních bytů natolik preferována, a to jak ze strany měst, tak i obcí. Právě na rekonstrukci by místní samosprávy nejraději čerpaly dotace z Integrovaného regionálního operačního programu. Přijatelná je pro ně pro tuto formu pořízení míra spolufinancování do 20 %. Obě skupiny preferují i stejnou výši úroku, tj. do 1 %, i kdyby musely investici financovat jen úvěrem. Úvěr by rádi splatily do 10 let. Přesto jsou zástupci obcí a měst skeptičtí k možnosti získat dotaci z IROP. Dle jejich názoru není pro malé obce snadné dosáhnout na dotace, což je dáno i velkou administrativní zátěží pro obce.

Na základě těchto skutečností lze konstatovat, že do budoucna je třeba provést revizi nástrojů bytové politiky (jejich zacílení, nastavení podpory a struktury) a zhodnotit celkovou výši prostředků s ohledem na možnost financování jak z veřejných rozpočtů, tak z evropských fondů. Významnou roli bude hrát Integrovaný regionální operační program. Je nutno hledat i jiné zdroje financování, jelikož oběma zkoumaným skupinám chybí především finanční prostředky k zajištění dostatečného počtu nájemních bytů určených pro potřeby sociálního bydlení. Dále je vhodné lépe koordinovat a hodnotit nástroje bytové politiky.

za stávajících podmínek rozhodně není prostor pro vyšší aktivitu obcí a měst v této oblasti. Dokud nebude jasně definován pojem sociální bydlení, jeho cílové skupiny a forma jeho financování, není možné, aby obce a města byla povinna zajistit tento druh bydlení. V současné době nejsou schopné nést takové břímě. Pro zlepšení situace v oblasti sociálního bydlení lze realizovat řadu opatření, která by řešila již samotné příčiny tíživé situace některých skupin osob, například lze rozšířit nabídku sociálních služeb (protidluhové poradenství, služby prevence apod.).

Zdroje dat a literatury

ANDRT, M. (2014): Prostupné obecní bydlení musí především motivovat. Moderní obec 7/2014, s. 37.

BLAŽEK, J. (2002): System of Czech local government financing as a framework for local development: 12 years of trial and error approach. Acta Universitatis Carolinae – Geographica, 37, 2, s. 157-173.

CENTRUM EP (2010): Analýza potenciálních potřeb obcí po roce 2013 z hlediska budoucí kohezní politiky, 40 s.

ČÁP, P. (2014): Sociální začleňování v CLLD s ohledem na synergii OP v ESIF 2014–2020. Dostupné z WWW: < <http://nsmascr.cz> > k 2. 12. 2014.

ČSÚ (2009): Postavení venkova v krajích ČR. Tisková zpráva. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/postaveni_venkova_v_krajich_cr>

ČSÚ (2013): Předběžné výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/slodb2011/redakce.nsf/i/predbezne_vysledky_scitani_lidu_domu_a_bytu_2011> k 31. 12. 2014.

DENÍK VEŘEJNÉ SPRÁVY (2010): IV. osa Programu rozvoje venkova ČR 2007–2013. Dostupné z WWW: < <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6421932> > K 1. 12. 2014.

DOSTÁLOVÁ, K. a kol. (2009): Naše města a evropské peníze. Potenciál městské dimenze strukturální a kohezní politiky Evropského společenství. Dostupné z WWW: < <http://www.vlasak.net/pool/ostatni/nase-mesta-a-evropske-penize.pdf> > k 12. 1. 2015.

DVOŘÁČKOVÁ, S. (2014): Návrh Koncepce sociálního bydlení počítá s větší rolí obcí. Moderní obec 1/2014, s.

HABÁŇ, P. (2014a): Startuje příprava zákona o sociálním bydlení. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6648560&ht=soci%E1ln%ED+bydlen%ED>> k 12. 1. 2014.

HABÁŇ, P. (2014b): Sociální bydlení bude financováno i z evropských fondů. Deník veřejné správy. Dostupné z WWW: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6658793> k 12. 1. 2014.

HAMPL, M. (2005): Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta, Univerzita Karlova, 138 s.

HAMPL, M., DOSTÁL, P. (2007): Geography and territorial administration in the Czech Republic: Issues of fragmentation and rescaling. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.

KAŠPAROVÁ, L., PŮČEK, M. a kol. (2009): Kohezní politika: osídlení v České republice. MMR a Ústav územního rozvoje, Praha, 91 s.

MÁTL, O., SRNOVÁ, E. (2012): Budoucnost venkova v České republice. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/publikace/analyza-potreb-venkova-ke-stazeni.aspx>> k 12. 1. 2014.

MMR (2010): Zásady urbánní politiky. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/getmedia/63d00d20-3a85-48f5-b112-1d3b003398dd/ZUP_tisk.pdf> k 19. 1. 2015.

MMR (2011a): Bytová politika. <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/FAQ/III-BYTOVA-POLITIKA#Soci_In_bydlen_> k 19. 1. 2015.

MMR (2011b): Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>> k 19. 1. 2015.

MMR (2014a): Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2015/Podprogram-Podpora-vystavby-podporovanych-bytu>> k 19. 1. 2015.

MMR (2014b): Vybrané údaje o bydlení 2013. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf>> k 19. 1. 2015.

MMR (2014c): Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020. Dostupné z WWW: <<https://www.mmr.cz/getmedia/08e2e8d8-4c18-4e15-a7e2-0fa481336016/SRR-2014-2020.pdf>> k 23.1.2015

MVČR (2009): Identifikace zásadních problémů v oblasti sociálního vyloučení. Dostupné z WWW: <www.mvcr.cz/.../dokumenty-cele-identifikace-zasadnich-problemu-pdf> k 1. 1. 2015.

KRATOCHVÍLOVÁ, S. (2014): Opravdu potřebujeme zákon o sociálním bydlení? Moderní obec 7/2014, s. 36.

NOVOTNÝ, J. (1998): Sociální bydlení v Evropě. Dostupné z WWW: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=1408&ht=probl%E9my+obc%ED>> k 1. 1. 2014.

PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (2014): Systém sociálního bydlení v České republice- Poziční dokument Platformy pro sociální bydlení. Dostupné z WWW:

<<http://www.socialnibydleni.org/clanky/tz-socialni-bydleni-pomuze-resit-bezdomovectvi-i-socialni-vyloucen-rika-platforma-pro>> k 19. 1. 2014.

SMO ČR (2014): Petice ve věci řešení problematiky veřejného pořádku a sociálních záležitostí. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/nase-akce/jine/petice-ve-veci-reseni-problematiky-verejneho-poradku-a-socialnich-zalezitosti.aspx>> k 19. 1. 2015.

SRŠEŇ, R. (2014): Možnosti implementace nástrojů integrovaného rozvoje v budoucím programovacím období (CLLD a ITI). Dostupné z WWW: <[www. http://nsmas.cz.](http://www.nsmas.cz)> k 10. 1. 2015.

UUR (2006): Principy a pravidla územního plánování. Dostupné z WWW: <http://www.uur.cz/principy/konference/KapitolaB%5CB21_UzemiOsidleni_20060919.pdf> k 19. 1. 2015.

VEŘEJNÁ SPRÁVA (2003): Sociální bydlení. Dostupné z WWW: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=5553258&ht=probl%E9my+obc%ED>> k 10. 1. 2015.

VEŘEJNÁ SPRÁVA (2012): Jak se změnil venkov za 10 let? Dostupné z WWW: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6546839&ht=probl%E9my+obc%ED>> k 10. 1. 2015.

VEŘEJNÁ SPRÁVA (2014a): Řešení sociálního bydlení? Dát lidem práci a víc peněz. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/tiskovy-servis/informovali-o-nas/verejna-sprava-reseni-socialniho-bydleni-dat-lidem-praci-a-vic-penez.aspx>> k 10. 1. 2015.

VEŘEJNÁ SPRÁVA (2014b): Zákon o sociálním bydlení patří mezi priority. Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/18062>> k 10. 1. 2015.

VEŘEJNÁ SPRÁVA (2014c): Rozhovor: Pomoc znevýhodněným osobám. Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/19689>> k 10. 1. 2015.

VESELÁ, M. a kol. (2009): Sociální vyloučení: Dobrá praxe a řešení. Manuál pro obce. Dostupné z WWW: <www.mvcr.cz/soubor/soc-vyloucen-obra-praxe-reseni-pdf.aspx> k 12. 12. 2014.

VOJTÍŠKOVÁ, K. (2014): Komunitně vedený místní rozvoj – mohl by být vhodným nástrojem čerpání evropských peněz pro česká města? Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6634416>> k 10. 1. 2015.

VOPÁLENSKÁ, L., ČIHÁK, O. (2014): Sociální bydlení v ČR? Obce a města zatím spíš spoléhají na mezigenerační výpomoc. Dostupné z WWW: <http://www.rozhlas.cz/plus/proaproti/_zprava/socialni-bydleni-v-cr-obce-a-mesta-zatim-spise-spolehaji-na-mezigeneracni-vypomoc--1372571> k 10. 1. 2015.

Přílohy

Příloha 1: Dotazník - Sociální bydlení

Účel sociálních bytů

1. Jaké byty považujete ve Vaši obci za sociální? Prosíme, zakroužkujte nejvýstižnější definici.
 - a/ byty poskytované lidem/domácnostem s nízkými příjmy
 - b/ byty určené výhradně osobám s prokazatelně sníženou soběstačností a osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení (např. senioři, osoby chronicky nemocné, osoby se zdravotním postižením, osoby ohrožené sociálním vyloučením)
 - c/ jakékoliv byty pořízené s podporou veřejných prostředků
 - d/ Jiná definice? Prosíme, vypište:
 - e/ V obci nemáme sociální byty.
2. Kolik bytů potřebujete pro následující cílové skupiny? Zakroužkujte 1-5 možností a pokuste se kvantifikovat velikost každé cílové skupiny:
 - a/ osoby se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení
 - b/ mladé domácnosti s nízkými příjmy (do věku 36 let)
 - c/ senioři (osoby nad 65 let)
 - d/ sociálně vyloučené osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení -
 - e/ ostatní domácnosti s nízkými příjmy

Velikost a kvalita bytového fondu

3. Kolika „obecními byty“ celkem disponuje Vaše obec (byty v obecním majetku)?
4. Kolik z bytů ve vlastnictví obce je určeno k užívání osobami z cílové skupiny podle bodu 2?
5. Kolik bytů určených k užívání osobami z cílové skupiny podle bodu 2 je k dispozici u jiných vlastníků?
6. Kolik by obec potřebovala dalších sociálních bytů určených k užívání osobami z cílové skupiny podle bodu 2, a to jak obecních, tak u jiných vlastníků?
7. Prosím odhadněte podíly obcí vlastněných bytů ve vztahu k jejich stavu:
 - a/ po rekonstrukci: ... % z celku
 - b/ před rekonstrukcí, ale obyvatelné: ... % z celku
 - c/ v havarijním stav, neobyvatelné: ... % z celku
8. Jaké byly průměrné roční náklady na provoz a údržbu obecního bytového fondu určeného k užívání osobami z cílové skupiny podle bodu 2 za období 2011-2013? Prosím uveďte celkové náklady v tis. Kč:

Potenciál pro zapojení obce do řešení sociálního bydlení

9. Disponuje Vaše obec pozemky nebo brownfieldy pro výstavbu sociálních bytů?
ANO-NE
10. Plánuje Vaše obec v horizontu 4 let pořízení nových sociálních bytů (výstavbou, přestavbou, rekonstrukcí, koupí) ?
 - a/ rekonstrukce bytu ANO-NE Pokud ano, uveďte přibližný počet bytů.
 - b/ výstavba ANO-NE Pokud ano, uveďte přibližný počet bytů.
 - c/ přestavba nebytových prostor- ANO-NE Pokud ano, uveďte přibližný počet bytů.
 - d/ koupě ANO-NE Pokud ano, uveďte přibližný počet bytů.

11. Pokud by byly vyčleněny evropské prostředky z Integrovaného regionálního operačního programu na pořízení sociálních bytů, jaká nejvyšší míra spolufinancování obce je pro Vás ještě únosná?

- a/ rekonstrukce stávajících bytů: .. % spolufinancování obce
- b/ výstavba nových sociálních bytů: .. % spolufinancování obce
- c/ přestavba nebytových prostor .. % spolufinancování obce
- d/ koupě .. % spolufinancování obce

12. Jaká je pro Vaši obec přijatelná výše úroku a doba splatnosti úvěru, pokud by dotace byla kombinována s úvěrovým produktem nebo pokud by investice byla financovaná pouze z úvěru ?

a/ financování kombinací dotace a úvěru

0%	do 0,5%	do 1%	do 2%	do 3%
----	---------	-------	-------	-------

b/ financování pouze úvěrem

0%	do 0,5%	do 1%	do 2%	do 3%
----	---------	-------	-------	-------

c/ doba splatnosti

do 10 let	do 15 let	do 20 let	do 30 let
-----------	-----------	-----------	-----------