

KONCEPCE udržitelnosti a rozvoje bydlení v obci Staré Křečany 2025-2035

Obsah

1.1	Politika bydlení a vize koncepce	2
1.1.1	Motto a vize koncepce	2
1.1.2	Manažerské shrnutí	3
1.2	Trh s nájemním bydlením ve Starých Křečanech.....	29
1.2.1	Cílová skupina nájemního bydlení.....	29
1.2.2	Ceny nájmu na soukromém trhu s byty	29
1.2.3	Dostupnost vlastnického bydlení	30
1.2.4	Dostupnost a bariéry v nájemním bydlení	31
1.2.5	Energetická náročnost, energetická chudoba	32
1.2.6	Práva nájemníků a jejich ochrana	33
1.3	Bytová nouze v území	34
1.3.1	Souhrn dílčích analýz 2015-2023	Chyba! Záložka není definována.
2	Návrhová část.....	35
2.1	Sumarizace návrhové části	35
2.2	Podrobná návrhová část.....	36
2.2.1	Strategický cíl 1	36
2.2.2	Strategický cíl 2	44
2.2.3	Strategický cíl 3	47
3	Implementační část	49
3.1	Struktura implementace.....	49
3.1.1	Závaznost dokumentu	49
3.1.2	Procesy implementace	49
3.1.3	Interní a externí pracovní skupina bydlení.....	49
3.1.4	Koordinátor koncepce.....	50
3.2	Akční plány	50
3.2.1	Struktura akčních plánů	50
3.2.2	Indikátory koncepce.....	51
3.2.3	Návrh sady indikátorů systému podpory bydlení.....	51
3.3	Monitoring a evaluace	52
3.3.1	Monitoring koncepce.....	52
3.3.2	Průběžná a sumativní evaluace	52
3.4	Komunikace a PR.....	53
4	Zdroje:.....	53

Text zpracovatelského týmu

Text starosty obce (doplníme po schválení materiálu)

seznam zkratk:

AD(H)D – syndrom poruchy pozornosti a hyperaktivity (attention deficit and hyperactivity disorder)
AP – akční plán
ASZ – Agentura pro sociální začleňování
BF – bytový fond
BN – bytová nouze
CDZ – centrum duševního zdraví
ČSÚ – Český statistický úřad
DnB – doplatek na bydlení
HF – Housing First
IROP – Integrovaný regionální operační program
KPSS – Komunitní plánování sociálních služeb
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
NPO – národní plán obnovy
NRB – Národní rozvojová banka
OP+ - operační program zaměstnanost plus
OPŽP – Operační program životní prostředí
ORP – Obec s rozšířenou působností
OZ – občanský zákoník
PAQ – PAQ Research, s.r.o
PnB – Příspěvek na bydlení
PnŽ – Příspěvek na živobytí
PSB – Platforma pro sociální bydlení
SFPI – Státní fond podpory investic
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení (předchůdce SFPI)
SLDB – Sčítání lidí, domů a bytů
SPO – společně posuzované osoby
ÚP – Úřad práce
ZSJ – základní sídelní jednotka

1.1 Politika bydlení a vize koncepce

1.1.1 Motto a vize koncepce

Motto koncepce:

Zvyšujeme kvalitní dostupné bydlení ve Starých Křečanech

Vize koncepce 2025+

"V obci má každý důstojné bydlení, odpovídající jeho potřebám a možnostem. Bydlení je dostupné, udržitelné a sociálně spravedlivé. Obec efektivně spravuje svůj bytový fond a vytváří prostředí, kde se dobře žije všem generacím a sociálním skupinám."

1.1.2 Manažerské shrnutí

Obsah, cíle a návrhy koncepce

Koncepce udržitelnosti a rozvoje bydlení ve Starých Křečanech zpracovává komplexně problematiku bydlení v obci Staré Křečany ve vazbě na situaci bytového fondu obce. Koncepce vznikala v období 3/2024-10/2025, na jejím obsahu se podílely zástupci obecního úřadu i externí konzultanti. Diskutován byl stav bytového fondu, potřeba a možnosti pro rekonstrukce a novou výstavbu, pokrok v přípravě koncepce a dílčí projekty. Koncepce prošla sérií konzultací a upřesnění, a její současná verze je předkládána ke schválení.

Koncepce analyzuje a popisuje situaci na trhu s bydlením, bytovou nouzi a související sociální ukazatele. Popisuje a analyzuje stav bytového fondu obce s ohledem na technický stav bytových domů a nastavení nájemného. Popisuje deficit v oblasti financí i personálních kapacit. Navrhuje sadu cílů a opatření, které mají pomoci posílit svou vlastní pozici na trhu s nájemním bydlením. Návrhovou část koncepce lze shrnout do globálního cíle:

Globální cíl koncepce:

Posílit a zmodernizovat bytový fond obce pro cílové skupiny dostupného a podporovaného nájemního bydlení na úroveň až 100 bytů v roce 2035

Koncepce navrhuje systematické investice do dostupnosti bydlení zvyšující nejen kvalitu života obyvatel, ale také přinášející ekonomické benefity v podobě navýšení hodnoty majetku obce a zvýšeného výběru nájmu..

2. ZÁKON O PODPOŘE V BYDLENÍ

Níže text a další části koncepce se odkazují na zákon o podpoře v bydlení.

Texty budou doplněny, upravena na základě schválené podoby daného zákona, resp. ihned po uvedení zákona do praxe. Předpokládáme, že se změny promítnou do zpracovaného akčního plánu a podle rozsahu spolupráce s místně příslušným ORP.

Dle informací MMR a z dat k připravenému zákonu žije aktuálně v Česku asi 154 tisíc lidí v bytové nouzi (1/3 děti) a 1,6 milionu osob je ohroženo ztrátou bydlení (děti, senioři, samoživitelé, oběti domácího násilí atd.). Právě na tyto dvě skupiny se zákon zaměřuje s pomocí nejvíce.

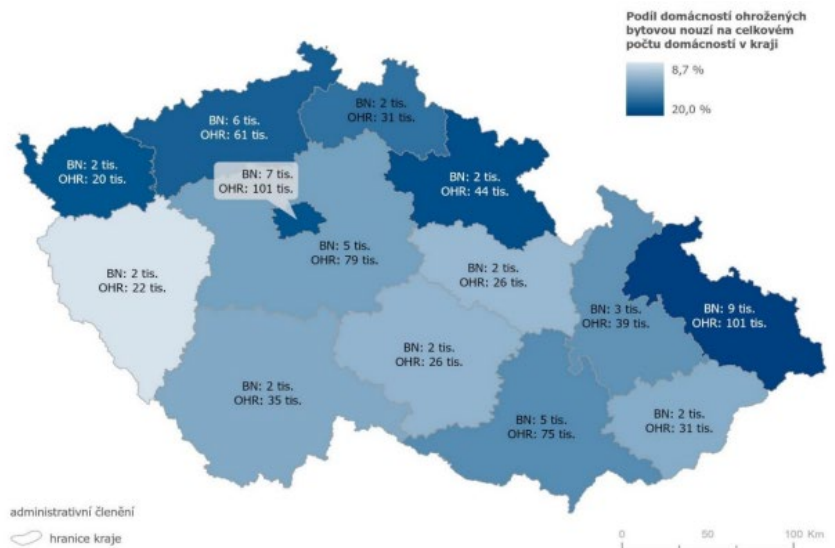
Celkový přehled bytové nouze, tak jak je popsána v Evropské typologizaci bezdomovství a vyloučení z bydlení (ETHOS), najdeme na stránkách MMR, konkrétně její zpracování pro české prostředí.

Grafy níže mapují počet domácností (=2,3 osoby) v bytové nouzi a ohrožených bytovou nouzí dle krajů, graf a), a počet domácností v bytové nouzi dle ORP, graf b).

Graf a)

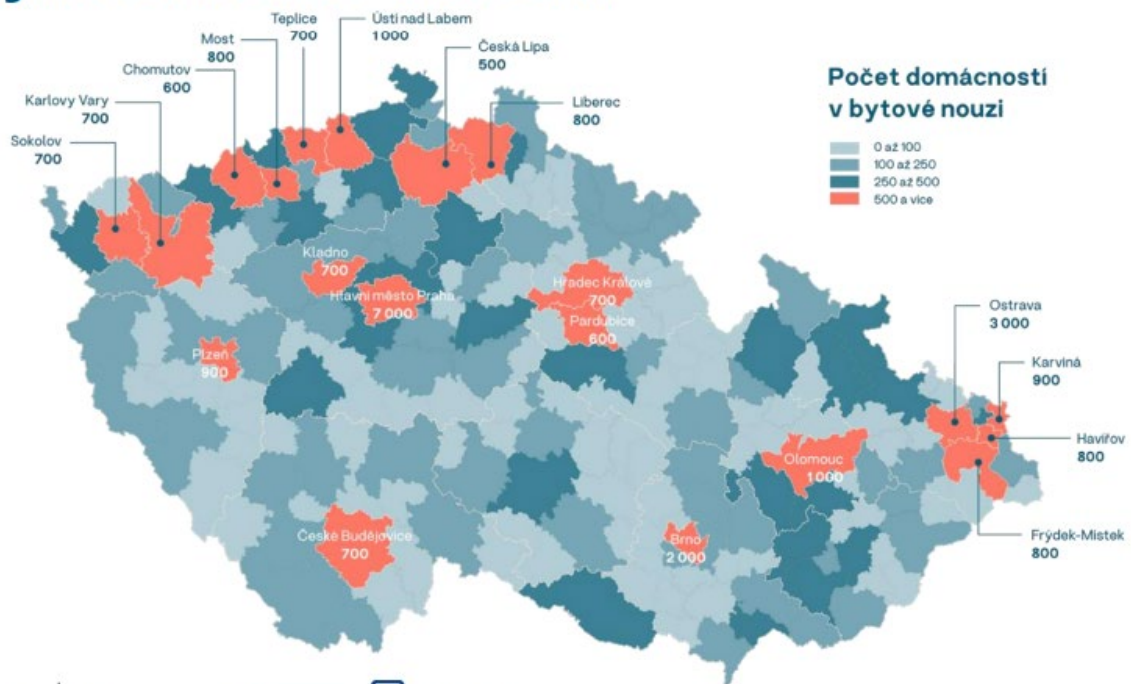
Přibližný počet domácností* v bytové nouzi a ohrožených bytovou nouzí dle krajů

* Domácnost = 2,3 osoby
 Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022);
 Zpráva o vyloučení z bydlení (2021);
 Výpočet MMR EU-SILC (2021);
 Data MPSV (2022); SLDB (2021).



Graf b)

Bytová nouze dle ORP

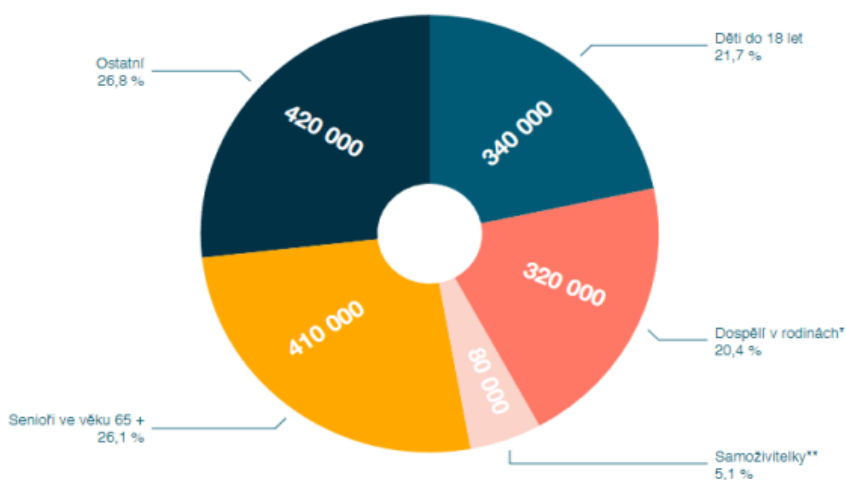


Zdroj: mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/zakon-o-podpore-bydleni
 (Zákon o podpoře bydlení – prezentace 2024, PDF)

Z grafu b) vychází pro ORP Rumburk, kam spadá i obec Staré Křečany, počet domácností v bytové nouzi v rozmezí 250 – 500, kdy při 2,3 osobách na domácnost je počet lidí v bytové nouzi v rámci ORP Rumburk od 575 osob do 1 150 osob, ohrožených bytovou nouzí pak může být až desetinásobek, dle grafu a) uvedeno pro Ústecký kraj.

Přidáváme i celkový přehled osob ohrožených ztrátou bydlení dle rozdělení na děti do 18 let, dospělí v rodinách, samoživitelé, seniory a ostatní.

Osoby ohrožené ztrátou bydlení, v energetické chudobě či s nadměrnými náklady na bydlení (1 570 000 osob)



* Mimo samoživitele
** Pouze dospělí v samoživitelských domácnostech

Zdroj: Výpočet MMR z dat EU-SILC.

Zdroj: mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/zakon-o-podpore-bydleni
(Zákon o podpoře bydlení – prezentace 2024, PDF)

2.1.1. HLAVNÍ CÍLE zákona o podpoře v bydlení

Cílem zákona je:

- snížení počtu lidí v bytové nouzi, což následně sníží i dopady s tím spojené (příkladem mohou být zdravotní problémy, negativní dopady na rodinný život, celospolečenské dopady v podobě vzrůstající kriminality atd.)
- předcházení bytové nouzi
- minimalizace doby, po kterou se osoby/domácnosti v bytové nouzi nacházejí
- zvýšení dostupnosti nájemního bydlení

Tím se sníží i počet dětí odebraných rodinám a končících ve státní péči. Omezí se obchod s chudobou, a to díky tak zvaným cenovým mapám a kontrolám standardu bytů v evidenci. Dalším předpokladem je uvolnění kapacit dočasného ubytování v azylových domech a obecních ubytovnách pro akutní potřeby CS. V neposlední řadě má zákon přinést dlouhodobé systémové řešení, díky kterému bude možné lépe nastavit potřebné investice do bydlení, bude možné průběžně sledovat bytovou nouzi, vyhodnocovat, analyzovat a ověřovat vhodnost nástrojů daného zákona.

Hlavní nástroje zákona by měly být tři:

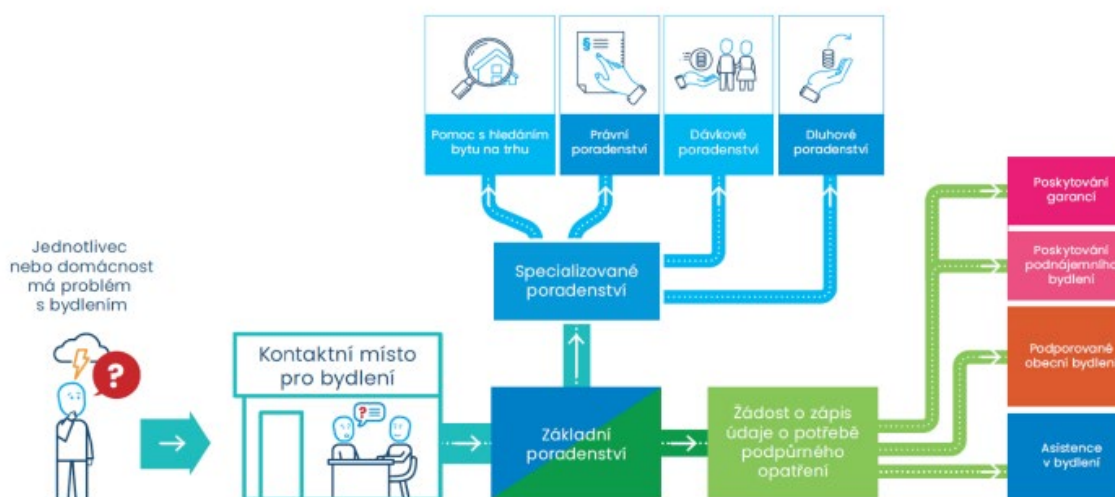
- 1) Kontaktní místa pro bydlení v každé obci s rozšířenou působností
- 2) Systém garancí pro majitele bytů a kompenzací pro obce (za vyčlenění bytu pro CS)
- 3) Asistence v bydlení – podpora nájemníků v bytech

Zdroj: mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/zakon-o-podpore-bydleni

Zároveň se navrhuje spojit jednotlivé nástroje do obecního integrovaného systému řešení bytové nouze, kdy by daný systém měl umožnit vzájemnou spolupráci a sdílení zdrojů mezi místní samosprávou, neziskovými organizacemi, státními úřady i soukromým sektorem ve městě.

Integrovaný systém řešení bytové nouze navrhovaný zákonem o podpoře v bydlení, který se přesouvá od krizového řešení k prevenci a poskytování bydlení s podporou.

Obrázek 14 Schéma nástrojů zákona



Zdroj: MMR vlastní zpracování

Níže jsou zároveň shrnuty očekávané přínosy nového zákona:

- ❖ Méně lidí v bytové nouzi
- ❖ Méně dětí ve státní péči
- ❖ Méně seniorů na ubytovnách
- ❖ Méně obchodu s chudobou
- ❖ Méně nezaměstnaných
- ❖ Méně kriminality
- ❖ Méně lidí s nedokončeným vzděláním
- ❖ Dlouhodobé systémové řešení pro obce

Zdroj: mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni

Níže pro zajímavost uvádíme přehled vyčíslených a nevyčíslených nákladů bytové nouze.

Tabulka 6 Přehled vyčíslených a nevyčíslených nákladů bytové nouze

Vyčíslené náklady bytové nouze	Nevyčíslené náklady bytové nouze
<ul style="list-style-type: none"> ● Zdravotní stav osob v bytové nouzi <ul style="list-style-type: none"> ○ Psychické zdraví ○ Fyzické zdraví ● Využívání zdravotnických služeb <ul style="list-style-type: none"> ○ Zdravotnická záchranná služba ○ Pohotovostní služby ○ Hospitalizace ● Náhradní rodinná péče 	<ul style="list-style-type: none"> ● Vzdělávání dětí ● Domácí násilí ● Kvalita života ● Vězeňství ● Kriminalita ● Participace na trhu práce ● Závislosti ● Stigmatizace a sociální koheze ● Kvalita veřejného prostoru

Zdroj: MMR zpracování na základě Zapletalová a kol. (2021)

*Zdroj: mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/zakon-o-podpore-bydleni
(Zákon o podpoře bydlení RIA, PDF)*

Z tabulky výše je zřejmé, že přínosy zákona v souvislosti se snížením výdajů veřejných rozpočtů budou mnohem vyšší. A to díky nevyčísleným nákladům bytové nouze, které nebyly v rámci studie hodnocení dopadů regulace (RIA) využity k výpočtu přínosů dané regulace.

Zároveň některé nevyčíslené náklady bytové nouze hodnotí studie (RIA) jako svým rozsahem pravděpodobně závažnější než ty, které jsou zahrnuty do vyčíslení nákladů bytové nouze.

Příkladem je dopad na vzdělávání, kdy bytová nouze zvyšuje pravděpodobnost školních absencí, horších studijních výsledků, případně může vytvářet tlak na nepokračování ve studiu po ukončení základní školy nebo dokonce přispívat k nedokončení školy.

Totéž platí i v případě domácího násilí navíc spolu s vyšší pravděpodobností nutnosti setrvání s násilníkem v jedné domácnosti.

V případě vězňů v bytové nouzi je uváděna možnost vyšší recidivy, z pohledu kriminality bytová nouze může zapříčinit nárůst kriminálního chování.

Získání standardního bydlení naopak může zvýšit pravděpodobnost stabilnější situace v domácnosti a následně pozitivně ovlivnit školní docházku, prospěch, nebo pomoci získat zaměstnání, pomoci v řešení závislostí atd. Bytová nouze je pravděpodobně významným problémem při vytváření životních vzorců.

Níže z analýzy dat pro Staré Křečany vyplynou oblasti, na které je dobré se více zaměřit s ohledem na již existující nebo možnou budoucí bytovou nouzi. Příkladem lze uvést ekonomicky aktivní osoby v evidenci ÚP, jejichž počet se od r. 2021 drží kolem 5% (cca 48 osob), zvyšující se počet seniorů, poměrně vysoký počet samoživitelů v obci (44 osob dle ČSÚ, SLDB 2021) a dále příkladem vysoký počet exekucí v poměru k ekonomicky aktivním občanům obce.

2.1.2 PRINCIPY zákona o podpoře v bydlení

- Důraz na prevenci
- Motivace a dobrovolnost pro majitele bytů
- Důraz na snížení existujících nákladů bytové nouze a zabránění jejich dalšímu růstu

Pro řešení bytové nouze jsou uplatňovány některé základní principy.

- Bydlení by mělo splňovat požadavky standardního bydlení. Zamezit tak pronájmu nevyhovujících prostor CS za nepřiměřené ceny (financované za pomoci veřejných rozpočtů)
- Snaha o maximální zkrácení doby, po kterou domácnost stráví v bytové nouzi, aby nedocházelo k adaptaci a prohloubení problémů.
- Zamezit koncentraci domácností CS do určitých lokalit a předcházet tak vzniku negativních společenských jevů.
- Odstupňování intervencí založené na jejich nákladnosti, prvně je domácnosti poskytnuta nejméně nákladná asistence nezbytná pro udržení bydlení (př. jednorázová pomoc s úhradou dluhu na nájmem), méně domácností potřebuje intenzivnější (dražší) služby.

2.1.3 CÍLOVÁ SKUPINA SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Za cílovou skupinu s nárokem na sociální bydlení je považována skupina v bytové nouzi, kdy bytová nouze bývá definována především absencí bydlení, ohrožením ztrátou bydlení a nevhodným bydlením (dle typologie ETHOS zpracované pro české prostředí)

zdroj: www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_sociálního_bydlení_CR_2015-2025.pdf

Nový zákon o bydlení by měl pomoci problémům s vymezením cílových skupin obyvatel (dále CS) pro sociální a dostupné bydlení. Dle pracovní skupiny NERV a jejich doporučení by toto vymezení CS mělo kromě výdajově-příjmového kritéria (například, domácnosti hradící více než 40 % svých příjmů na bydlení) zahrnovat i strop celkových příjmů a/nebo zbytkových příjmů domácností CS. Velký důraz je kladen na mladé domácnosti (18-35 let), které jsou aktuálně dostupností bydlení postiženy nejvíce.

zdroj: vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/Doporučení_hlavních_kriterií_pro_poskytování_veřejně_podpory_vystavby_dostupného_najemního_bydlení.pdf

Příloha č. 4 zákona bude definovat zvláště zranitelné osoby (MMR prezentace k zákonu, 2024)

- Ohrožené děti
- Zranitelní mladí dospělí
- Osoby se zdravotním postižením, nebo závažným onemocněním (vč. podskupiny osob se závažnou duševní poruchou nebo poruchou chování)
- Oběti domácího násilí
- Osoby samostatně pečující o dítě
- Osoby v domácnosti s více dětmi
- Osoby ve výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby a osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody nebo vazby
- Osaměle žijící osoby starší 65 let
- Osoby před opuštěním pobytového zařízení sociální služby nebo lůžkové péče ve zdravotnickém zařízení a osoby nedávno opustivší pobytové zařízení sociální služby nebo lůžkovou péči ve zdravotnickém zařízení
- Oběti trestného činu
- Váleční veteráni
- Osoby diskriminované na trhu s bydlením
- Osoby bez střechy a osoby bez bytu

- Osoby v dlouhodobé bytové nouzi
- Osoby v insolvenční

Pro vymezení cílových skupiny s nárokem na sociální / dostupné bydlení v obci Staré Křečany můžeme využít více nástrojů.

- 1) **Nový zákon o podpoře v bydlení** a již zmiňovanou **typologii ETHOS**, kdy pro obec Staré Křečany budou stěžejní pravděpodobně dvě kategorie ze čtyř: nejisté a nevyhovující bydlení.

Díky výzvě MPSV obec Staré Křečany od 1. 11. 2022 realizuje projekt s názvem „Podpora sociálního bydlení v obci Staré Křečany“, v rámci kterého vzniklo kontaktní místo pro bydlení (KMB – dle schváleného zákona o podpoře v bydlení bude KMB přesunuto na úřad ORP – v případě Starých Křečan se jedná o město Rumburk). KMB ve Starých Křečanech registrovalo celkem více jak 100 osob, kdy se většina domácností nachází v bytové nouzi, nebo jsou bytovou nouzí ohroženi. Od začátku projektu bylo zabydleno 23 domácností, z nichž 20 je s individuální podporou (klíčový pracovník + externí podpora specializované služby) a 3 v režimu Housing First (HF - komplexní podpora dle principů HF). Domácností, které získaly pronájem bytu ve vlastnictví obce, je 19.

V dané zprávě obec uvádí následující sociální složení domácností: rodiče samoživitelé s dětmi, rodiny s dětmi, jednotlivci; a časté doprovodné jevy: exekuce/insolvence, půjčky ve fázi před exekucí, zdravotní postižení a zdravotní problémy, nízké příjmy.

V rámci prevence ztráty bydlení jsou aktuálně pro obec primární cílovou skupinou stávající nájemníci obecních bytů ve Starých Křečanech.

- 2) Dalším ukazatelem pro vymezení cílové skupiny s nárokem na sociální / dostupné bydlení jsou **kategorie nájemního bydlení v obci**. Rozepsat dané kategorie v rámci obce?
- 3) V neposlední řadě bude pro obec důležitá **identifikace chybějících profesí v obci**, kdy nabídka dostupnějšího obecního bydlení může mít nemalý vliv na vytvoření nebo doplnění pracovních míst v rámci potřebných profesí.

Pro výše zmíněné potřebné profese, ale nejen pro ně, může být pro obec alternativou spolupráce se soukromým trhem, tj. nabírání bytů od vlastníků, kdy obec poskytne garanci nájemného a zajištění sociálních služeb dle potřeb nájemníka (CS) v bytě.

2.2 CÍL BYTOVÉ POLITIKY OBCE S VAZBOU NA SOCIÁLNÍ ASPEKTY

Koncepce sociálního / dostupného bydlení pro obec Staré Křečany vychází z místních souvislostí a je snahou co nejlépe zakomponovat i aktuální podobu Zákona o podpoře v bydlení.

Obec Staré Křečany se aktivně snaží řešit nevyhovující bytovou situaci svých obyvatel.

Cílem obce je prevence vzniku bytové nouze jejích obyvatel, a pokud již nastane, pak nastavení efektivního systému řešení bytové nouze, která je v ideálním případě krátkodobá a neopakující se.

V Programu rozvoje obce na období let 2021 – 2027 (*odkaz*), v jeho návrhové části, je popsána vize, jejíž snahou bylo určit základní směr rozvoje území obce a popsat stav, kterého chce být dosaženo. To vše pomocí naplnění strategických cílů a jejich dílčích opatření pro 3 prioritní oblasti (*odkaz*).

Priority a potřebnost v rámci jednotlivých opatření jsou vyjádřeny 3 stupni důležitosti (vysoká, střední a nízká důležitost).

Pod cílem „Kvalitní život v obci“, návrhová část dokumentu uvádí 2 dílčí opatření vztahující se k bytové a sociální politice obce, konkrétně:

1) Opatření: „3.4. Kvalitní a dostupné zdravotní a sociální služby“

(Zlepšení kvality dostupné sociální a zdravotní služby, podpora terénních a ambulantních služeb, nízkoprahová centra)

Kdy pro období let 2022 – 2025 přiřadila obec **vysokou důležitost** „Podpoře sociálních služeb v obci“, s předpokládanou investicí **500 tis. Kč** prostřednictvím vlastních a externích zdrojů.

2) Opatření: „3.5. Vytváření kvalitních podmínek pro bydlení v obci“

(Rozšíření nabídky dostupného a kvalitního bydlení, revitalizace současného bytového fondu, sociální bydlení)

Kdy pro období let 2021 – 2026 přiřadila obec **vysokou důležitost** „Rekonstrukci bytových domů v majetku obce“, s předpokládanou investicí **80 mil. Kč** prostřednictvím vlastních a externích zdrojů.

Aktuální stav a průběžné naplňování priorit v oblasti bytové a sociální politiky obce Staré Křečany.

Díky projektu obce „Podpora sociálního bydlení v obci Staré Křečany“ realizovaného od listopadu r. 2022 dochází v obci k systematickému poskytování podpory zabydleným klientům (vč. prevence ztráty bydlení, řešení dluhové problematiky atd.). V rámci udržitelnosti je a bude snaha zachovat v obci všechny dosavadní aktivity spojené s podporou v bydlení, nicméně jak zmíněno v monitorovací zprávě daného projektu, vše se bude odvíjet i od politické reprezentace obce.

Neméně důležité bude dlouho očekávané schválení zákona o podpoře v bydlení a prostřednictvím zákona nabízené nástroje k možnému zajištění návaznosti sociálních služeb v obci.

Co se týče financování aktivit v sociálním bydlení, obec vidí reálné zajištění v diverzifikaci zdrojů, ať už z krajské sítě sociálních služeb, prostřednictvím projektů ESF/OPZ+, případně z vlastních zdrojů.

Obec nemá možnost financovat nastavené aktivity bytové politiky plně ze svého rozpočtu, řada aktivit by bez projektu byla zcela určitě omezena.

Zákon o podpoře v bydlení pak umožní obcím čerpat příspěvek na obecní podporované bydlení. Daný příspěvek bude mít širší účelové určení, bude obsahovat jak částky na správu, tak garance. Pokud obec příspěvky nevyčerpá, bude je moci využít na jakékoli účely spojené s bytovým fondem (např. na opravu bytů).

Podporované obecní bydlení (dle MMR prezentace k zákonu)

= dobrovolné zapojení obcí podpořené finančním příspěvkem.

- ✓ Spočívá v pronájmu obecních bytů cílovým skupinám = samostatná působnost.
- ✓ Pokud obec svými standardními schvalovacími postupy a dle svých pravidel pronajme byt obyvateli daného ORP, který je v bytové nouzi a zvláště zranitelný, může čerpat od kraje příspěvek.
- ✓ Kontaktní místo napojuje klienta na poskytovatele asistence (tím může být i obec).
- ✓ Obec využívá příspěvek pro účely bytové politiky.
Byty musí projít kontrolou kontaktního místa.
- ✓ Zákon nezasahuje do pravidel pronájmu finální výběr klienta a pronájem bytu zůstává v kompetenci obce.

- ✓ Předpoklad trvání 3 roky, možnost prodloužení až o 2 roky; poté konec státních příspěvků.

Pro část cílové skupiny bude důležitou službou pro udržení si bydlení zajištění asistence v bydlení ze strany obce. Zákon by měl rovněž nastavit podporu při hrazení kaucí, výpadku příjmů apod. *(aktualizace dle schváleného zákona)*

Zdravotní služby?

Dle evaluační zprávy Rumburk a Staré Křečany (Mgr. Eva Čekalová, Leden 2022) měla obec Staré Křečany v r. 2022 30 obecních bytů v 8 bytových domech a zároveň před rekonstrukcí bývalého úřadu, tato rekonstrukce zvětšila bytový fond obce od dalších 18 bytových jednotek, určených převážně pro seniory. Aktuálně tedy 48 bytů. V roce 2026 se předpokládá rozšíření o další 2 byty díky rekonstrukci budovy vlakového nádraží.

Pro obec by nový zákon o podpoře v bydlení měl představovat i možnost podpory v rámci rekonstrukce obecních bytů, podporu pro případnou výstavbu bytů nových nebo jejich výkup. Takto pořízené byty budou obce muset vložit do Fondu podporovaného bydlení a ponechat je tam po dobu minimálně deseti let.

2.3. PROCES PŘÍPRAVY KONCEPCE SOCIÁLNÍHO / DOSTUPNÉHO BYDLENÍ Staré Křečany

Pro tvorbu dané koncepce sociálního bydlení byla sestavena pracovní skupina, která zahrnovala starostu obce, projektového manažera *vyjmenovat jednotlivé aktéry*

Pro omezenou časovou kapacitu a nedostupnost (př. nemoc) jednotlivých aktérů, byla zpočátku plánovaná setkání pracovní skupiny méně četná, první setkání proběhlo dne 6. 3. 2024, *další v říjnu 2024 ... k doplnění.*

Doplnit data setkání a ve zkratce popsat témata / cíle jednotlivých setkání – krátká definice potřeb, cílů a opatření v rámci koncepce, pravidel přidělování a pronájmu obecních bytů, rozdělení bytového fondu obce, hodnocení bytové nouze atd.

Stěžejní zdroje pro sestavování koncepce: strategické dokumenty obce, individuální rozhovory se zástupci obce atd.

Stanovit, po finalizaci koncepce, její případnou revizi do budoucna, dle potřeby, naplňování opatření a cílů, přidat odkazy na relevantní zákony, o obcích, občanský z., o státní sociální podpoře, o hmotné nouzi + existenčním minimu, strategie soc. začleňování, krajský plán rozvoje soc. služeb atd.

- *Revize koncepce a naplňování opatření a cílů – jednou za rok prostřednictvím k tomu vytvořeného dokumentu, př. „Aktualizace plnění opatření a cílů koncepce ..“*
- *Roční aktualizace přehledu bytové nouze v obci a rozsahu ohrožení bytovou nouzí*
- *Aktualizace výše uvedeného skrze web obce, vydávaný zpravodaj (je-li?) atd.*

Dávky na bydlení jsou upraveny v těchto právních předpisech:

- *zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (dávky pomoci v hmotné nouzi, vč. doplatku na bydlení);*

- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů, upravující rozhodné příjmy pro získání nároku na dávky a také okruh společně posuzovaných osob v domácnosti, do níž jsou vypláceny dávky;
- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů (příspěvek na bydlení)

3. ANALYTICKÁ ČÁST

3.1. ANALÝZA PROBLÉMŮ A RIZIK

Staré Křečany zažívají stejný trend jako jiné menší obce, kdy obyvatelé obce stárnou a obec se pomalu vysídluje. Z historického pohledu měla obec ještě v 30. letech minulého století kolem 6 tis. obyvatel, 2. světová válka a vylidnění Sudet pak zapříčinili velký pokles na 2 tis. obyvatel. Tento trend pokračoval a v současné době se pohybuje počet obyvatel kolem 1 200 a je stabilní od r. 1991.

Dle dat Ústavu územního rozvoje české příhraniční kraje, včetně Ústeckého, stále velmi zaostávají v konkurenceschopnosti za sousedními regiony Německa a Rakouska. Polské regiony pak vykazují obdobnou míru konkurenceschopnosti jako ty české.

Pro severozápadní Čechy je uvedeno:

Citace: „Již ve druhém desetiletí tohoto století dramaticky vzrostly vazby na přeshraničním trhu práce, který má samozřejmě asymetrické toky z Čech do Saska. Jak z českých sčítání lidu 2011 a 2021, tak i z dat Spolkové agentury práce vyplývá, že počet pendlerů z českého příhraničí do Saska vzrostl z cca 1 000 osob na více než 10 000 osob. Saský trh práce díky, v porovnání s českými, vysokým průměrným německým mzdám dodává českým příhraničním okresům mimořádnou atraktivitu. A díky velmi nepříznivému demografickému vývoji bude stále hladovější po zahraniční pracovní síle.“

zdroj: URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ – ROČNÍK XXVI – ČÍSLO 6/2023

Pro ústecký region je uváděn jeden z nejnižších indexů regionální konkurenceschopnosti, což nenahrává snaze o zvyšování počtu obyvatel v regionu a oslabení trendu migrace.

3. 1. 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE A JEJÍCH OBYVATEL

Staré Křečany je obec, která se nachází v okrese Děčín, ve střední části Šluknovského výběžku a je součástí ORP Rumburk vzdáleného cca 5 Km. Okresní město Děčín je vzdáleno zhruba 40 Km, Ústí nad Labem jako krajské město 64 Km.

Katastrální území obce: Brtníky, Kopec, Nové Křečany, Panský, Staré Křečany a Valdek

Obec samotná má 1235 obyvatel (k 31. 12. 2023).

Základní vybavenost obce: pošta, MŠ a ZŠ první stupeň, základní obchody, ostatní služby ve vzdálenosti do 10 km (Rumburk – jako ORP).

Počet obyvatel, průměrný věk, věková struktura obce Staré Křečany

Jak uvedeno v Programu rozvoje obce, celkový počet obyvatel ke dni 31. 12. 2019 činil 1232 osob, k datu 31. 12. 2023 je počet téměř stejný s navýšením na 1 235 osob, kdy opět mírně převažuje počet mužů nad ženami. Průměrný věk v obci v r. 2019 činil 43,0, ke konci r. 2023 je již 43,9, což představuje v porovnání s průměrem za ORP Rumburk (42,8) vyšší průměr. Dle dat ČSÚ v obci Staré Křečany

v čase přibývá obyvatel ve věku 65 a více let, kdy v r. 2014 bylo v této věkové skupině 205 obyvatel obce, v r. 2019 již 251 seniorů a v r. 2023 počet dále stoupl na 280.

Data k 31. prosinci 2023	Počet obyvatel	Počet obyvatel		Počet obyvatel			Průměrný věk
	celkem	pohlaví		věková skupina			
		muži	ženy	0 – 14	15 - 64	65 a více	celkem
SO ORP Rumburk, okres Děčín	32 222	16 000	16 222	5 043	20 325	6 854	42,8
Dolní Poustevna	1 655	840	815	256	1 106	293	41,3
Doubice	98	47	51	6	51	41	52,8
Jiříkov	3 538	1 771	1 767	505	2 307	726	43,1
Krásná Lípa	3 367	1 654	1 713	542	2 081	744	42,9
Lipová	579	287	292	85	371	123	43,7
Lobendava	256	149	107	34	165	57	45,4
Mikulášovice	2 077	1 041	1 036	293	1 282	502	44,5
Rumburk	10 861	5 297	5 564	1 648	6 921	2 292	43
Staré Křečany	1 235	646	589	182	773	280	43,9
Šluknov	5 698	2 881	2 817	1 071	3 465	1 162	41
Velký Šenov)	1 999	981	1 018	308	1 289	402	42,7
Vilémov	859	406	453	113	514	232	46,2

Zdroj: ČSÚ

Graf níže mapuje vývoj počtu obyvatel od r. 2019 do r. 2023, v rozdělení na muže a ženy a dle věkové kategorie, kdy u občanů starších 65 let vidíme výše zmíněnou vzrůstající tendenci.

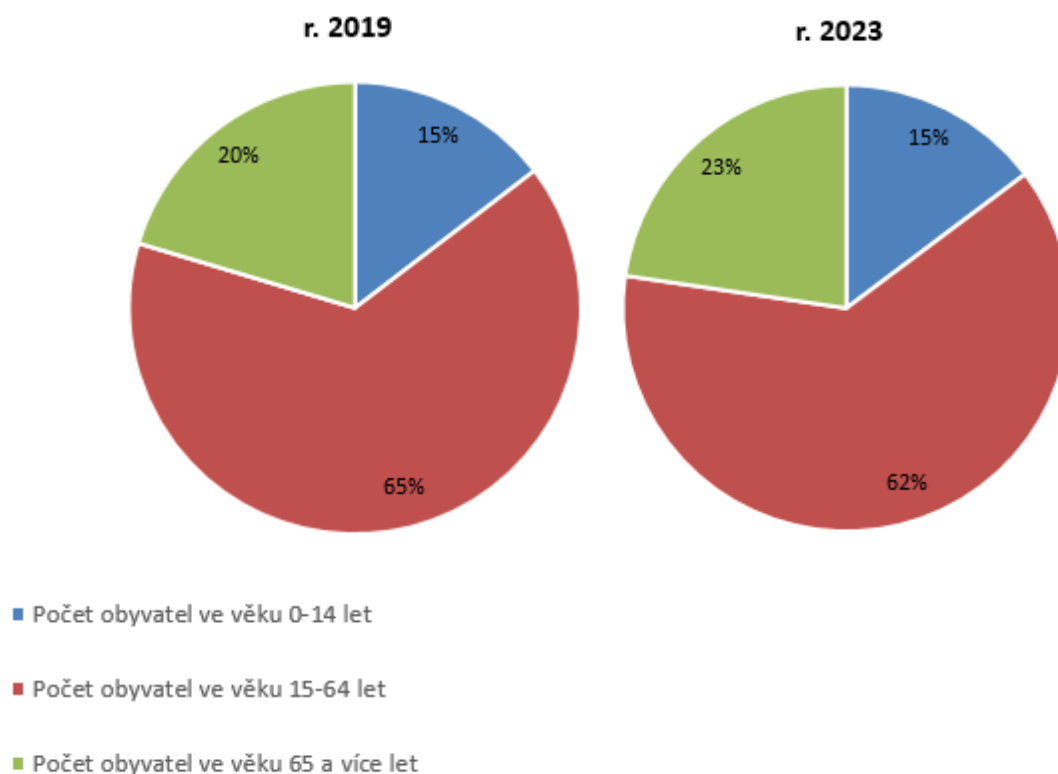
Za sledované období vývoj počtu obyvatel vykázal nejmenší hodnotu v r. 2021, a to 1 195 osob.

Stav obyvatel k 31.12.

		2019	2020	2021	2022	2023
Počet obyvatel celkem		1 232	1 231	1 195	1 218	1 235
v tom podle pohlaví	muži	641	643	634	647	646
	ženy	591	588	561	571	589
v tom ve věku (let)	0-14	180	183	172	173	182
	15-64	801	791	765	772	773
	65 a více	251	257	258	273	280
Průměrný věk		43,0	42,8	43,6	43,9	43,9

ZměZdroj: ČSÚ

Další grafické znázornění mapuje věkovou strukturu obyvatelstva obce, porovnání let 2019 a 2023, kdy od r. 2019 i nadále, ve srovnání s předešlými lety, trvale vzrůstá počet obyvatel nad 65 let.



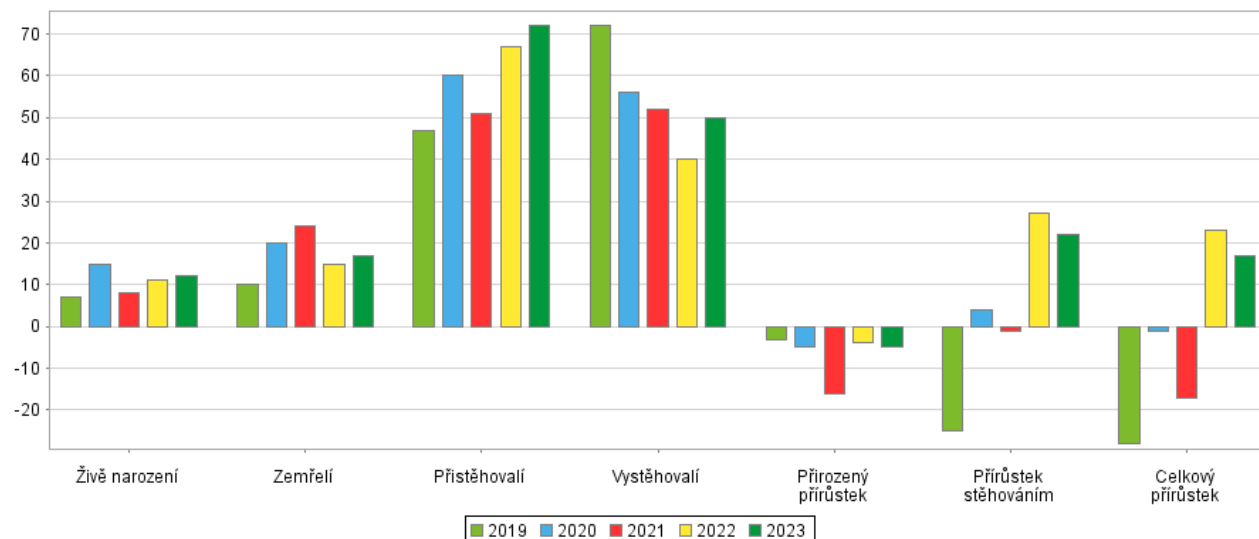
Přírůstek / úbytek obyvatelstva obce Staré Křečany

Tak jako do roku 2019, ještě do r. 2021 zaznamenává migrační saldo trvalý úbytek. To se mění s r. 2022, od kterého je patrný migrační přírůstek díky většímu počtu přistěhovaných osob. Změna trendu nastává v důsledku dokončené výstavby 18 bytů převážně určených pro seniory. V současné době je daných 18 bytů plně obsazeno. Senioři obce po přestěhování mohou uvolnit domy pro mladší generaci, případně přestěhováním umožnit prodej domu a tím i nastěhování nových obyvatel do obce. U mladých rodin pak více vyhovující bydlení může mít pozitivní vliv na založení rodiny nebo na její zvětšení. Z tabulky níže je v r. 2022 a r. 2023 patrný nárůst narozených dětí a nově přistěhovaných. Vzrůstající počet obyvatel pozitivně ovlivňuje i další rozvoj obce ve smyslu využití nebo rozšíření kapacity školky, školy, další vliv může mít na zřízení nových služeb pro obyvatele obce (praktický lékař, lékárna, sociální služba, zájmové činnosti atd.)

Pohyb obyvatel

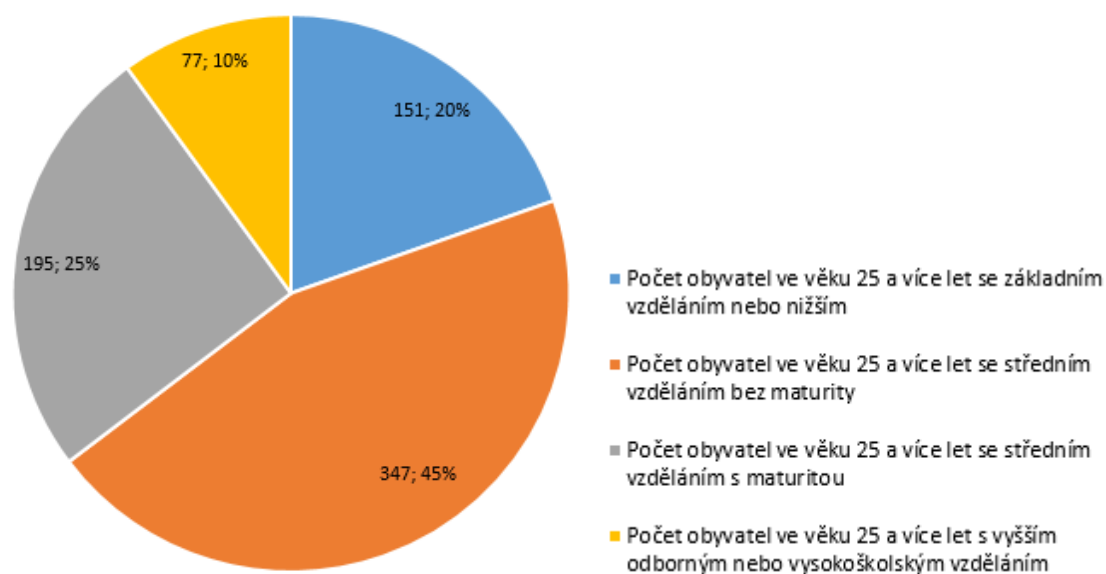
	2019	2020	2021	2022	2023	
Živě narození	7	15	8	11	12	
Zemřelí	10	20	24	15	17	
Přistěhovalí	47	60	51	67	72	
Vystěhovalí	72	56	52	40	50	
Přírůstek (úbytek)	přirozený	-3	-5	-16	-4	-5
	stěhováním	-25	4	-1	27	22
	celkový	-28	-1	-17	23	17

Zdroj: ČSÚ



Zdroj: ČSÚ

Vzdělanostní struktura obce Staré Křečany dle ČSÚ, SLDB z r. 2021



Dle vzdělání graf výše na základě Sčítání lidu, domů a bytů 2021 uvádí pro obec jako nejpočetnější skupinu obyvatele se středním vzděláním bez maturity ve věku 25 a více let, tj. 347 osob (45%).

Další data z tabulky níže (ČSÚ, SLDB z r. 2021) ukazují počet obyvatel obce ve věku 15+, kterých bylo celkem 963, z toho bez vzdělání je 42 obyvatel s obvyklým pobytem a základní vzdělání vč. osob, které základní vzdělání nedokončili, připadá na 169 obyvatel s obvyklým pobytem. Celkem bez vzdělání nebo se základním vzděláním bylo v r. 2021 v obci 211 obyvatel, tyto obyvatelé mohou vykazovat větší pravděpodobnost příjmové chudoby a následně být více ohroženi bytovou nouzí.

Období: 26. březen 2021		Staré Křečany (okres Děčín)	
Počet obyvatel s obvyklým pobytem	obyvatelstvo ve věku 15+	963	
	nejvyšší dosažené vzdělání	bez vzdělání	42
		základní vč. neukončeného	169
		střední vč. vyučení (bez maturity)	368
		úplně střední (s maturitou), vč. nástavbového a pomaturitního	216
		vyšší odborné, konzervatoř	8
		vysokoškolské	70
		nezjištěno	90

Struktura bydlících osob podle způsobu bydlení dle ČSÚ, SLDB z r. 2021

Pro Staré Křečany platily při Sčítání 2021 tyto údaje:

- Počet osob bydlících v bytech: **1025**
- Počet osob bydlících v zařízeních: **42**
(např. ubytovny, domovy pro seniory a studentské koleje)
- Počet osob bydlících mimo byty a zařízení: **74**
(v chatách, nezkolaudovaných domech, mobilních obydlích, ohlašovných pobytu apod.)

Výše uvedená data z SLDB r. 2021 uvádí 42 + 74 osob bydlících v zařízeních nebo mimo byty a zařízení, tj. 116 osob celkem, což v r. 2021 představovalo něco málo přes 10% obyvatel obce. Může se jednat o chalupáře, osoby žijící v nezkolaudovaných domech, mobilních obydlích, o seniory žijící v domech pro seniory, ale zrovna tak o osoby v bytové nouzi nebo bytovou nouzí ohrožené. Příkladem jsou osoby bez bytu před opuštěním pobytového zařízení sociální služby nebo lůžkové péče ve zdravotnickém zařízení, lidé dlouhodobě žijící v chatách, v nebytových prostorách atd.

Struktura domů podle druhu domu dle ČSÚ, SLDB z r. 2021

- Počet rodinných domů **530** (z toho obydlených 310 domů)
- Počet bytových domů **16** (z toho obydlených 16 domů)
- Počet ostatních budov **8** (z toho obydlených 6 budov)
- Průměrný počet osob v domě **3.2**

Z pohledu bydlení se v obci nachází velmi nízký počet bytových domů, jedním z opatření a cílem by mohlo a mělo být zvýšení počtu domů s více jak 3 bytovými jednotkami, příkladem zvýšení o 25 %, tj. zvýšení počtu bytových domů na 20-21. Více bude popsáno v návrhové části koncepce.

Počet domů a vývoj

Data k 26. březnu 2021			Staré Křečany (okres Děčín)
Počet domů	celkem		554
Počet domů	období výstavby nebo rekonstrukce	1919 a dříve	151
		1920-1945	98
		1946 - 1970	10
		1971-1980	22
		1981-1990	23
		1991-2000	21
		2001 - 2010	23
		2011 - 2015	12
		2016 a později nezjištěno	9
	celkem		185
Počet domů	typ vlastníka domu	fyzická osoba	531
		bytové družstvo	-
		spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	1
		obec, stát	12
		jiná právnická osoba	8
		kombinace vlastníků	1
		nezjištěno	1
			celkem

zdroj: ČSÚ, Sčítání lidu, domů a bytů 2021

Bytová výstavba

Staré Křečany (okres Děčín)		rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023
Počet dokončených bytů	celkem	6	1	1	14	3
Počet dokončených	v rodinných domech	6	-	1	1	3
	v bytových domech	-	-	-	-	-

Zdroj: ČSÚ

Trh práce a zaměstnanost

Poslední data ze SLDB z roku 2021 uvádějí pro obec Staré Křečany 518 osob (46%), u kterých je předpoklad ekonomické aktivity (pracovní síla). Oproti tomu 601 osob (54%) je mimo pracovní sílu. Ve srovnání s tím Ústecký kraj vykazoval 51,9 % obyvatel zahrnutých mezi pracovní sílu. V porovnání se SLDB z roku 2011 se v r. 2021 snížil počet nezaměstnaných téměř o 50%. Zároveň se snížil počet zaměstnavatelů o 50%, a naopak se zvýšil počet pracujících důchodců z 34 osob na 64, zvýšení zaznamenaly i osoby pracující na vlastní účet (ze 41 osob na 67).

Může tak docházet k vyšší kumulaci kapitálu v místě, kdy je pravděpodobné bohatnutí obyvatel obce za předpokladu, že „nedotují“ příbuzné domácnosti v jiných regionech ČR nebo příkladem senioři takto neumožňují své dluhy (23 seniorů dle podílu osob v exekuci pro Staré Křečany – r. 2024, v kapitole 3.1.2 níže)

6. Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

Staré Křečany		Celkem	muži	ženy	
Pracovní síla		518	296	222	
zaměstnaní		461	266	195	
v tom	z toho	pracující důchodci	33	31	
		osoby na mateřské dovolené	-	4	
	v tom podle postavení v zaměstnání	zaměstnanci	321	170	151
		zaměstnavatelé	4	4	-
		osoby pracující na vlastní účet	67	51	16
	nezaměstnaní		57	30	27
	Osoby mimo pracovní sílu		601	276	325
z toho	nepracující důchodci	310	144	166	
	osoby na rodičovské dovolené	22	-	22	
	žáci, studenti	165	80	85	
Nezjištěno		22	14	8	

Kód: PU-SLDB21-6/2

Zdroj: ČSÚ, SLDB z r. 2021

Období: 31. 12. 2023

Staré Křečany Podnikatelské subjekty podle právní formy	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Celkem	224	113
Fyzické osoby	187	96
Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	169	80
Fyzické osoby podnikající dle jiného než živnostenského zákona	2	2
Zemědělníci podnikatelé	16	14
Právníkové osoby	37	17
Obchodní společnosti	18	11
akciové společnosti	-	-
Družstva	1	1

Zdroj: ČSÚ

Hospodaření obce Staré Křečany

Staré Křečany (okres Děčín)		rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	
Příjmy veřejného rozpočtu (tis.Kč)	Souhrn rozpočtů krajů, obcí a krajské rozpočty	-	-	-	-	-	
	obecní rozpočty	34 720	47 873	52 563,8	53 011,3	56 118,6	
	rozpočty svazků obcí	-	-	-	-	-	
Příjmy veřejného rozpočtu (tis.Kč)	Obecní rozpočty	Daňové příjmy	20 790,3	19 133,8	21 231,4	26 130,6	29 165,3
		Nedaňové příjmy	5 035	5 397,6	16 828	10 785,5	9 434,8
		Kapitálové příjmy	3 020	4 738,1	1 909,2	268,2	182,8
		Přijaté transfery	5 874,7	18 603,5	12 595,2	15 827,1	17 335,7
Výdaje veřejného rozpočtu (tis.Kč)	Souhrn rozpočtů krajů, obcí a krajské rozpočty	-	-	-	-	-	
	obecní rozpočty	35 750,6	45 846,4	66 263,2	79 216	49 574,8	
	rozpočty svazků obcí	-	-	-	-	-	
Výdaje veřejného rozpočtu (tis.Kč)	Obecní rozpočty	Běžné výdaje	23 206,1	24 905,5	31 528,9	33 878,2	42 100
		Kapitálové výdaje	12 544,5	20 940,9	34 734,3	45 337,8	7 474,8
Saldo příjmů a výdajů veřejného rozpočtu (tis.Kč)	Souhrn rozpočtů krajů, obcí a krajské rozpočty	-	-	-	-	-	
	obecní rozpočty	-1 030,6	2 026,6	-13 699,3	-26 204,7	6 543,8	
	rozpočty svazků obcí	-	-	-	-	-	

Zdroj: ČSÚ

Z tabulky výše je patrné co pro malou obec znamená velká investice do opravy starého objektu a vybudování nových bytů, kdy v r. 2022 došlo k dokončení 18 bytů v budově bývalého úřadu obce. Rozpočtový schodek nelze dlouhodobě kumulovat a je třeba hledat různé možnosti financování. Přestože obec vykazuje zvyšující se daňové příjmy, v r. 2023 v porovnání s předešlými roky pak i velmi limitované kapitálové výdaje (tím i přesun ze schodku do rozpočtového přebytku).

3.1.2 POPIS AKTUÁLNÍ SITUACE Z HLEDISKA BYTOVÉ NOUZE

Za osoby s nárokem na vstup do systému sociálního / dostupného bydlení jsou uváděni jednotlivci a domácnosti s dlouhodobě nízkými příjmy, dále domácnosti vynakládající neúměrně velké náklady na bydlení a další prioritní skupiny pro jednotlivé formy sociálního bydlení dle typologie ETHOS.

Jednotlivci a domácnosti s dlouhodobě nízkými příjmy

Dle dat ČSÚ čisté příjmy českých domácností vzrostly v roce 2022 meziročně o 7,7 %, reálně však poklesly o 6,5 %.

Níže tabulka mapuje míru ohrožení **příjmovou chudobou**, která v roce 2023 dosáhla na území ČR úrovně 9,8 % (materiálně a sociálně deprivovaných domácností bylo 6,3 %).

Příjmová chudoba území: Česká republika	Hranice příjmové chudoby 60% mediánu ekvivalizovaného disponibilního příjmu										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Počet osob pod hranicí příjmové chudoby (v tis.)	885,9	1 002,3	1 006,2	1 000,5	947,8	996,2	1 057,3	992,6	901,2	1 046,4
Míra příjmové chudoby (v %)	8,6	9,7	9,7	9,7	9,1	9,6	10,1	9,5	8,6	10,2	9,8
Hranice příjmové chudoby (Kč)	116 093	118 817	122 637	128 287	134 334	143 555	153 811	163 680	168 655	186 847	201 283

Zdroj: ČSÚ

Příkladem jsou pracující chudí, kdy jednou kombinací problémů může být i drahé dojíždění za prací přestože je využíváno bydlení s nižšími náklady na bydlení.

Dle uvedených dat v kapitolách níže může být v rámci obce Staré Křečany v ohrožení příjmovou chudobou:

- 159 osob, které představují počet osob v exekuci starších 15 let, z toho je 136 lidí ekonomicky aktivních a 23 seniorů (r. 2023)
- 47- 48 osob v evidenci úřadu práce (cca 5% obyvatel obce stabilně v letech 2021 - 2023)
- 44 osob – samoživitelů (SLDB 2021)

Uvedené počty výše se mohou prolínat nebo z části sčítat, tzn. minimální počet obyvatel obce v ohrožení příjmovou chudobou lze stanovit na 159 osob a více (min. 15,1% z celkového počtu 1053 osob ekonomicky aktivních a seniorů).

Jedním již z výše zmíněných ukazatelů domácností s **nedostatečnými příjmy** je podíl **osob v exekuci**. Dle mapy zadlužení je v obci Staré Křečany 159 osob starších 15 let v exekuci (1q r. 2024). To představuje 15,1% obyvatel obce (starších 15 let), s průměrným počtem exekucí 5,2 na osobu a průměrnou vymáhanou částkou cca 420 tis. Kč.

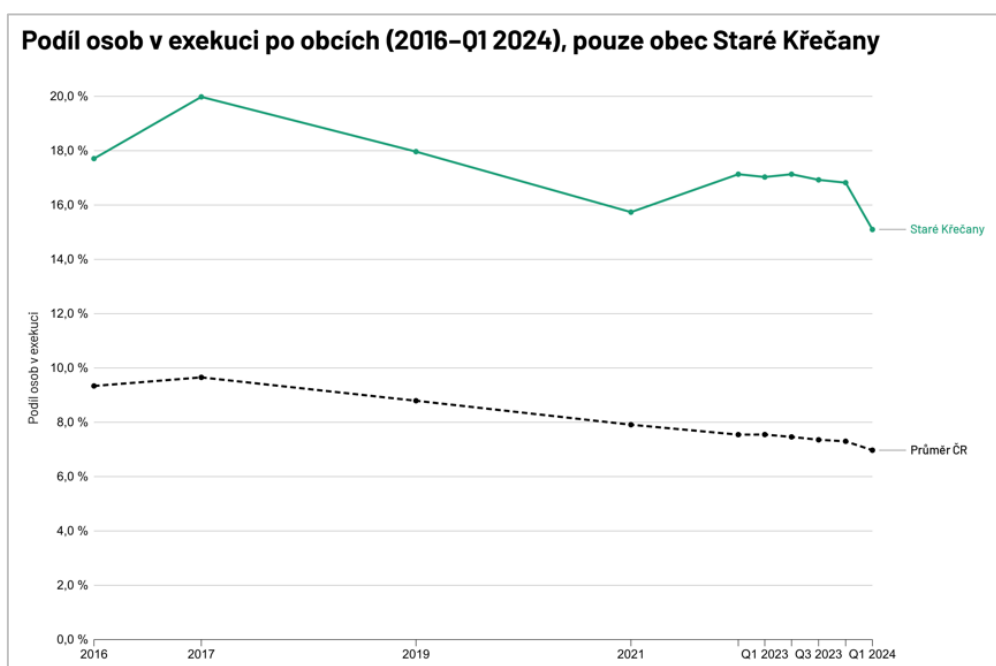
23 osob z celkového počtu 159 osob v exekuci představují obyvatelé ve věku 65 a více let, 136 osob je ve věku 15 až 64 let, tzn. osoby ekonomicky aktivní.

Poslední data ze SLDB z roku 2021 uvádějí pro obec Staré Křečany 518 osob (46%), u kterých je předpoklad ekonomické aktivity (pracovní síla).

Pokud uvažujeme celkový počet ekonomicky aktivních osob v obci kolem 46% (tak jako v r. 2021) a v poměru s tím uvažujeme **136 osob** ekonomicky aktivních v **exekuci** (r. 2023), pak poměr **ekonomicky aktivních obyvatel v exekuci** k celkovému počtu ekonomicky aktivních může **vycházet pro obec i přes 20%**! Těchto 20% a více ekonomicky aktivních v exekuci může být vysokou měrou **ohroženo v bydlení**, s tím mohou být spojené další negativní dopady v rámci obce, státní politiky jako dlouhodobé čerpání sociálních dávek a současně nízká motivace pracovat.

Staré Křečany ORP Rumburk	
ve čtvrtletí Q1 2024	
Podíl osob v exekuci	15,1 %
Počet osob v exekuci z počtu osob starších 15 let (2023)	159 z 1 053
Průměrná vymáhaná částka na osobu	419 533 Kč
Celkový počet exekucí	829
Průměrný počet exekucí na osobu	5,2
Osoby v exekuci podle věku	
Děti a mladiství	0 osob 0 %
15 až 29 let	24 osob 15 %
30 až 39 let	32 osob 20 %
40 až 49 let	43 osob 27 %
50 až 64 let	37 osob 23 %
65 a více let	23 osob 14 %

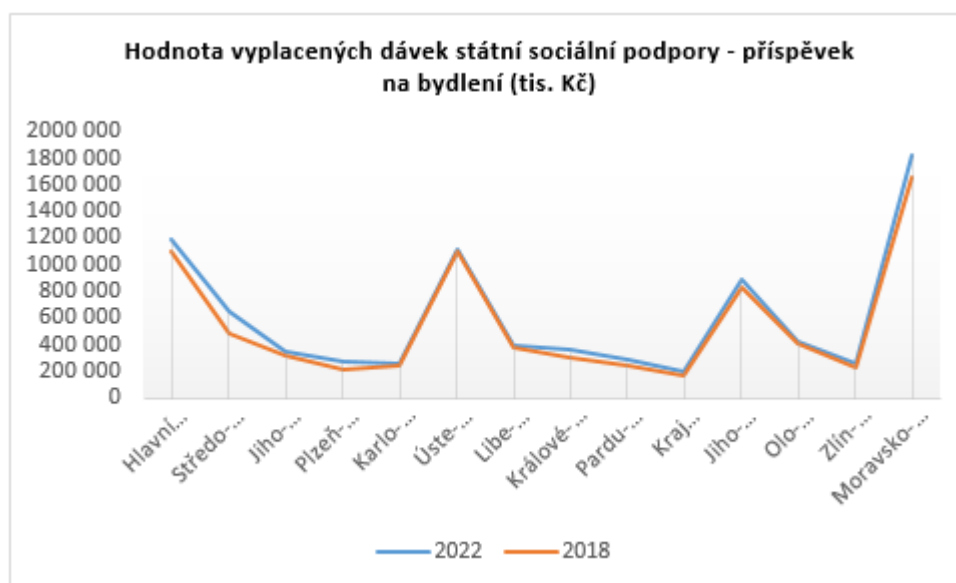
Níže graf ukazuje vývoj podílu osob v exekuci v čase mezi lety 2016 a 2024. Nejvíce osob v exekuci (20%) v obci bylo v r. 2017, počet následně klesal do r. 2021 (15,7%), aby následně kolísal okolo 17% do konce roku 2023, v r. 2024 (1q – 15,1%) má opět počet osob v exekuci klesající tendenci.



Zdroj: <http://mapazadluzeni.cz>

Další skupinou osob s nárokem na vstup do systému sociálního /dostupného bydlení jsou **domácnosti vynakládající neúměrně velké náklady na bydlení**.

V tomto případě jedním z dalších ukazatelů, kromě nízkopříjmových obyvatel v obci, může být počet lidí pobírajících dávky na náklady spojené s bydlením, případně osoby sankčně vyřazené z evidence úřadu práce. Z dat ČSÚ (graf níže) vychází v mezikrajském srovnání ústecký kraj jako třetí těsně za hlavním městem a za moravskoslezským krajem v hodnotě vyplacených dávek sociální podpory, konkrétně ve vyplaceném příspěvku na bydlení. Níže srovnání mezi roky 2018 a 2022.



Zdroj: ČSÚ

Stejně třetí místo ve vyplaceném příspěvku na bydlení vychází pro ústecký i v r. 2023.

Vyplacené dávky státní sociální podpory a péstounské péče - územní srovnání

Období: 2023

v tis. Kč	Dávky státní sociální podpory	z toho					Dávky péstounské péče
		přídavek na dítě	příspěvek na bydlení	rodičovský příspěvek	porodné	pohřebné	
Česká republika	54 650 484	5 513 710	17 865 873	31 172 189	87 001	11 710	4 931 716
Hlavní město Praha	6 994 513	279 488	2 663 021	4 044 343	6 806	855	359 818
Středočeský kraj	6 455 906	568 138	1 613 773	4 262 768	9 747	1 480	524 333
Jihočeský kraj	2 955 885	343 388	776 476	1 829 800	5 416	805	269 467
Plzeňský kraj	2 460 526	227 406	585 998	1 642 566	4 051	505	287 296
Karlovarský kraj	1 371 350	159 084	526 939	681 894	3 088	345	207 485
Ústecký kraj	4 811 721	562 216	2 073 644	2 163 616	11 325	920	525 792
Děčín	810 671	100 946	385 218	322 622	1 695	190	98 883
Chomutov	717 362	84 471	310 230	320 814	1 737	110	53 397
Litoměřice	547 218	62 133	158 287	325 523	1 190	85	73 997
Louny	495 181	58 413	184 208	251 346	1 094	120	67 327
Most	767 016	92 962	390 812	281 107	2 029	105	85 581
Teplice	743 674	80 139	319 560	341 915	1 896	165	68 709
Ústí nad Labem	730 599	83 152	325 328	320 290	1 684	145	77 899
Liberecký kraj	2 339 634	254 831	850 853	1 229 599	3 896	455	246 655
Královéhradecký kraj	2 644 445	298 300	798 768	1 542 253	4 450	675	245 095
Pardubický kraj	2 443 291	285 547	638 838	1 514 483	3 798	625	236 164
Kraj Vysočina	2 255 941	285 562	470 812	1 495 794	3 173	600	179 877
Jihomoravský kraj	6 182 877	577 034	2 011 071	3 584 519	9 079	1 175	438 726
Olomoucký kraj	3 096 729	369 233	918 484	1 802 785	5 477	750	271 275
Zlínský kraj	2 581 792	314 616	634 587	1 628 476	3 359	755	204 074
Moravskoslezský kraj	7 416 278	869 566	3 242 376	3 290 028	12 598	1 710	932 841
Ostatní [3]	639 594	119 302	60 234	459 265	739	55	2 817

Zdroj: ČSÚ

Dle tabulky výše je tomu obdobně i v případě dávek na pěstounskou péči, kdy osoby vycházející z pěstounské péče mohou být oprávněni pro vstup do systému sociálního bydlení jako osoby v bytové nouzi.

Dalšími prioritními skupinami pro jednotlivé formy sociálního bydlení jsou osoby bez přístřeší, osoby žijící v azylových domech, na ubytovnách, přechodně u příbuzných nebo přátel, osoby bydlící bez právního nároku, s výpovědí z nájemního bytu, oběti domácího násilí, osoby opouštějící instituce - např. děti odcházející z dětských domovů, osoby opouštějící věznice, dále ohrožené domácnosti s dětmi nebo ty, kde je nutné zajistit sloučení rodiny. Ostatní prioritní skupiny musí splňovat podmínku více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení.

Prioritní skupinu osob se zdravotním postižením, případně seniorů a seniorek, je možné mapovat prostřednictvím počtu osob pobírajících dávku pro osoby závislé na pomoci jiné fyzické osoby - příspěvek na péči, tabulka níže ukazuje strukturu příjemců příspěvku na péči za 12/2023 za ústecký kraj, barevně vyznačen je Rumburk (5 km vzdálený od Starých Křečan). Pro Rumburk je za prosinec 2023 počet příjemců příspěvku na péči v případě mužů 457 a v případě žen 599. Pro koncepci obce Staré Křečany bylo možné zajistit data pouze v rámci ORP Rumburk.

Struktura příjemců příspěvku na péči za prosinec 2023

Počet příjemců příspěvku na péči

pohlaví		muž																								celkem
		0-17 let				18-64 let				65-74 let				75-84 let				85-94 let				95 a více let				
věk		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	
stupeň závislosti		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	
Kraj	Územní obvod POÚ																									
ÚSTECKÝ	Děčín	63	60	41	19	112	135	106	45	62	71	59	21	64	88	49	27	22	39	37	18	0	2	5	0	1 145
	Rumburk	21	19	15	8	44	68	40	28	20	36	27	17	27	29	24	9	8	7	3	6	0	0	0	1	457
	Šluknov	12	14	6	3	38	52	49	28	19	24	13	5	16	14	11	5	8	4	8	3	0	0	0	0	
	Štětí	13	14	5	3	16	13	20	17	12	17	12	3	16	11	19	4	7	8	4	2	0	0	0	0	
	Teplice	71	73	29	44	131	123	94	70	73	84	75	22	60	111	85	58	37	27	43	26	1	5	1	3	
	Ústí nad Labem	101	73	48	31	157	175	102	59	71	108	51	27	97	107	79	18	38	67	33	14	1	6	3	2	
	Ústěk	8	5	5	1	9	15	14	26	8	7	3	3	5	6	10	4	1	2	1	1	0	0	1	0	
	Varnsdorf	19	18	3	6	25	35	22	9	13	17	9	7	24	16	6	3	10	8	9	4	1	0	1	0	

pohlaví		žena																								
věk		0-17 let				18-64 let				65-74 let				75-84 let				85-94 let				95 a více let				
stupeň závislosti		I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	celkem
Kraj	Územní obvod POÚ																									
ÚSTĚCKÝ	Děčín	40	36	14	17	102	125	81	34	82	92	41	24	150	175	81	48	72	121	82	56	3	8	9	10	1 503
	Rumburk	17	8	1	4	39	62	33	40	35	26	19	17	62	58	43	20	20	30	34	17	1	5	6	2	599
	Šluknov	9	9	3	3	26	32	29	25	28	30	13	5	36	31	25	12	20	19	23	12	0	0	2	0	
	Štětí	5	5	2	1	10	18	11	11	17	14	16	3	45	23	20	10	13	18	13	9	0	1	1	0	
	Teplice	49	31	16	26	113	101	84	39	98	118	64	40	182	201	146	95	75	114	117	101	5	8	11	22	
	Ústí nad Labem	62	55	20	16	140	149	96	39	97	98	53	23	239	201	136	65	161	183	118	65	11	19	24	16	
	Úštěk	6	9	0	0	2	7	8	5	7	7	6	2	19	21	4	2	7	15	7	4	0	0	1	0	
	Varnsdorf	15	5	4	5	29	21	15	11	22	12	12	8	37	35	22	8	22	36	19	10	1	1	5	4	

Další prioritní skupinou pro formu sociálního / dostupného bytu jsou samoživitelé. Níže údaje poskytují data ze **SLDB 2021 pro obec Staré Křečany**, kdy samoživitelé představují 44 osob (40 matek a 4 otce):

Hospodařící domácnosti podle typu					
Hospodařící domácnosti celkem				519	
v tom	tvořené jednou rodinou			268	
		úplné rodiny	manželské páry	165	
	faktická manželství		59		
	registrovaná partnerství		-		
	faktická partnerství		-		
	neúplné rodiny	osamělý otec	4		
		osamělá matka	40		
	tvořené 2 a více rodinami				14
	domácnosti jednotlivců				229
	vícečlenné nerodinné domácnosti				8

Počet neúplných rodin je pro obec Staré Křečany vysoký, dle evidence obce žije v neúplných rodinách cca 30 dětí. Samoživitelé představují jednu z možných významných cílových skupin podpory v bydlení.

Jako početně největšími skupinami osob ohrožených vyloučením z bydlení se dají označit senioři a seniorky, osoby se zdravotním postižením a pracující chudí.

Dalšími ukazateli rizika chudoby nebo sociálního vyloučení jsou tak zvaná materiální deprivace a nízká pracovní intenzita.

Materiální deprivace

Za materiálně deprivované se zde považují domácnosti, které uvedly nedostatek u 3 a více položek z celkového počtu 9 stanovených. Pro hodnocení míry deprivace dané položky zahrnují předměty dlouhodobé spotřeby, př. telefon, barevný televizor, pračku, automobil atd.

Nízká pracovní intenzita

Dalším důležitým faktorem sociálního vyloučení je nízká pracovní intenzita, dlouhodobá nezaměstnanost. Počet nezaměstnaných osob Šluknovského výběžku patří dlouhodobě mezi nejvyšší v Ústeckém kraji a totéž platí i v rámci celé České republiky, tabulka níže.

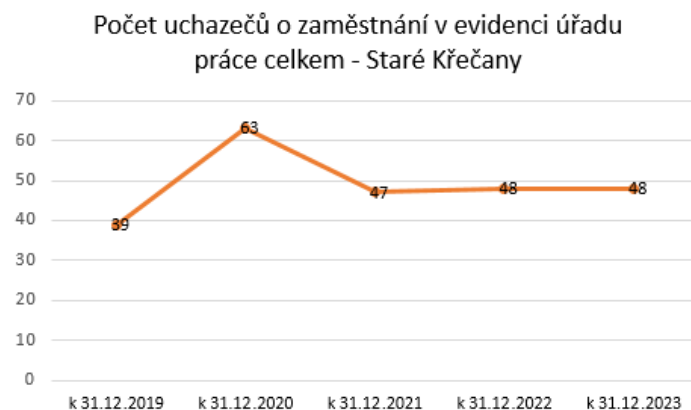
Obecná míra nezaměstnanosti v krajích - roční průměr

Měřicí jednotka: %	2019	2020	2021	2022	2023
Česká republika	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6
Kraj					
Hlavní město Praha	1,3	2,3	2,3	1,6	2,1
Středočeský kraj	1,3	1,9	2,5	1,2	1,7
Jihočeský kraj	1,8	1,8	1,8	1,4	1,7
Plzeňský kraj	1,3	2,2	3,1	2,1	2,1
Karlovarský kraj	4,2	4,7	5,7	4,0	4,3
Ústecký kraj	2,5	3,7	3,7	3,0	4,0
Liberecký kraj	1,8	2,9	2,6	2,0	3,3
Královéhradecký kraj	1,6	2,6	2,3	2,7	3,2
Pardubický kraj	1,6	1,6	2,3	1,8	1,9
Kraj Vysočina	1,4	2,2	2,1	1,6	1,5
Jihomoravský kraj	2,1	2,3	2,5	1,8	2,5
Olomoucký kraj	2,4	3,1	2,6	3,4	2,8
Zlínský kraj	2,0	1,9	1,8	2,0	2,3
Moravskoslezský kraj	3,7	3,6	4,6	4,0	3,9

Zdroj: ČSÚ

Tabulka níže pak zobrazuje % přehled podílu nezaměstnaných osob v obci Staré Křečany vždy k 31. 12. v letech 2019-2023. Graf pod tabulkou udává za stejné období počet osob v evidenci ÚP (ekonomicky aktivní lidé).

Staré Křečany (okres Děčín)		k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2023
Podíl nezaměstnaných osob (v %)	celkem	3,8	7,1	5,2	4,8	5,1



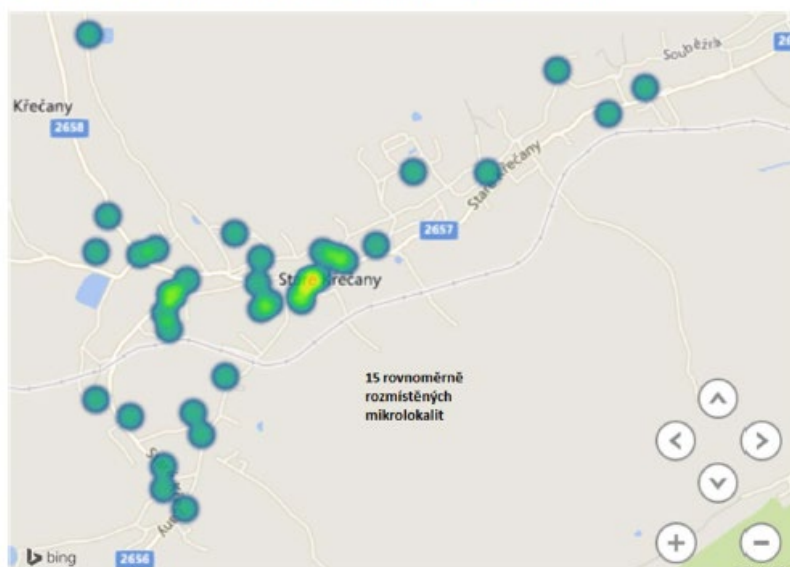
Zdroj: ČSÚ

Velký výkyv zaznamenal r. 2020, kdy prudký nárůst nezaměstnaných byl dán především pandemickou situací v ČR. Od r. 2021 se počet nezaměstnaných v obci pohybuje kolem 47-48 osob. V případě dlouhodobě nezaměstnaných se nabízí otázka, nakolik jsou osoby zaměstnatelné bez uzpůsobených pracovních podmínek. Jejich problémem může být znevýhodnění na běžném trhu práce (zdravotní, sociální nebo kulturní znevýhodnění). Důležitou roli v místním rozvoji pak může sehrát založení sociálního podniku, vytvoření chráněného trhu práce (zaměstnání více než 50 % osob se zdravotním postižením z celkového počtu zaměstnanců v podniku).

Sociálně vyloučené lokality

Dle evaluační zprávy pro Rumburk a Staré Křečany (Mgr. Eva Čekalová, Leden 2022) se na území Starých Křečan nachází zhruba 15 sociálně vyloučených lokalit. Jde převážně o domy umístěné na okraji obce. Domy jsou zpravidla ve špatném technickém stavu a žije zde velká část nezaměstnaných se závislostmi nebo trestnou minulostí. To vše má velmi pravděpodobně další negativní dopady na udržení si zaměstnání, na zdraví nebo fungování rodiny a rozvoj dětí.

Obrázek 3: Sociálně vyloučené lokality – Staré Křečany



Zdroj: Vstupní analýza, ASZ, 2016

Upravit identifikaci skupin osob s nárokem na vstup do systému sociálního / dostupného bydlení po finalizaci zákona o podpoře v bydlení.

3.1.3. TRENDY A PROGNÓZY Z HLEDISKA OSOB BYTOVÉ NOUZE A OSOB OHROŽENÝCH ZTRÁTOU BYDLENÍ.

Nejzásadnější trend v obci pro definování potřeby sociálního bydlení se dá označit ... zvyšování průměrného věku v obci, vyšší předpoklad příjmové chudoby a další ... k doplnění.

3. 2. SÍŤ SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A JINÝCH PODPŮRNÝCH SLUŽEB VYUŽÍVANÝCH OBYVATELI OBCE

Využívání sociálních služeb bývá často anonymní a obec nemá možnost skrze oznamovací povinnost využívání služeb plně sledovat.

V obci SK dlouhodobě chybí sociální práce realizovaná prostřednictvím case manažera a aktuálně obec řeší převážně problémy s bydlením a to prostřednictvím projektů OPZ.

Přímo ve Starých Křečanech se nachází Domov pro osoby se zdravotním postižením Brtníky, p. o. Přestože domov disponuje 66 pobytovými lůžky, služby s tím spojené jsou především pro vlastní potřebu samotného ústavu, služby nelze využít pro širší veřejnost (př. terénní služby). Další nejbližší sociální služby jsou umístěny v 5 km vzdáleném Rumburku nebo v 7 km vzdálené Krásné Lípě.

Níže z tabulek určit, které služby jsou pro obyvatele S.K. dostupné, které ne, a jednoduchý komentář proč.

Přehled sociálních služeb – Staré Křečany, Rumburk, Krásný Lída

Název zařízení	Adresa textově - Z	IČ	Druh služby	Pobyt. forma	Ambul. forma	Teren. forma	Poskytová na od	Kapac. pob. lůž.	Kapac. amb. kli	Kapac. amb. int.	Kapac. ter. kli	Kapac. ter. int.
Kostka Krásná Lída p.o.	Masarykova 1094/4, 407 46 Krásná Lída u Rumburka	75139090	terénní programy			ano	1.11.2012				1	
Domov Brtníky, příspěvková organizace	Brtníky 118, Staré Křečany, 407 60 Brtníky	47274484	domovy pro osoby se zdravotním postižením	ano			1.1.2007	66				
Kostka Krásná Lída p.o.	Masarykova 1094/4, 407 46 Krásná Lída u Rumburka	75139090	sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi		ano	ano	1.2.2011		1		5	
Podpora samostatného bydlení	Vrchlického 32/4, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	26537788	podpora samostatného bydlení			ano	1.2.2009				5	
Domov Brtníky, příspěvková organizace	V Podhájí 240/8, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	47274484	chráněné bydlení	ano			1.1.2013	61				
Agentura KROK, o.p.s.	Palackého 205/4, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	27323498	osobní asistence			ano	1.1.2012				2	
Poradna v kostce	Masarykova 1094/4, 407 46 Krásná Lída u Rumburka	75139090	odborné sociální poradenství		ano	ano	1.2.2011			1		1
Zavináč	Náměstí Dobrovského 379/11, Rumburk 1, 408 01	62231294	nízkoprahová zařízení pro děti a mládež		ano		1.1.2007		30			
"Občanská poradna Rumburk"	Sukova 1055/24, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	46797572	odborné sociální poradenství		ano		1.1.2007		1			

Azylový dům	Pekařská 699/1, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	26590735	azylové domy	ano		1.8.2009	22			
Domov se zvláštním režimem Krásná Lípa	Čelakovského 40/13, 407 46 Krásná Lípa u Rumburka	70872741	domovy se zvláštním režimem	ano		1.1.2007	135			
Kostka Krásná Lípa, p.o.	Masarykova 1094/4, 407 46 Krásná Lípa u Rumburka	75139090	osobní asistence		ano	1.1.2019		8		
Agentura Pondělí - sociální rehabilitace - tréninkový byt	2. polské armády 1094/27, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	26537788	sociální rehabilitace	ano	ano	ano	1.1.2007	1	6	3
Asistenční služba pro rodiny s dětmi	Sukova 1055/24, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	46797572	sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi		ano	ano	1.1.2007		1	1
Nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Amari klub	Masarykova 1094/4, 407 46 Krásná Lípa u Rumburka	75139090	nízkoprahová zařízení pro děti a mládež		ano	ano	1.8.2013	28		7
Terénní programy	Pekařská 699/1, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	26590735	terénní programy			ano	1.4.2010			6
Žijeme spolu - nízkoprahové zařízení pro děti a mládež	Sukova 1055/24, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	46797572	nízkoprahová zařízení pro děti a mládež		ano	ano	1.1.2007	14		14
Agentura KROK, o.p.s.	Palackého 205/4, Rumburk 1, 408 01 Rumburk	27323498	sociální rehabilitace		ano	ano	1.1.2009	2		1

Zdroj: MPSV, 9.2.2023

1.2 Trh s nájemním bydlením ve Starých Křečanech

V této části analytiky mapujeme situaci na trhu s bydlením ve Starých Křečanech. Mapování obsahuje velikost a strukturu celkového bytového fondu, popisuje nájemní bydlení jako specifický segment, včetně cenové analýzy a měkkých ukazatelů. Okrajově se zabývá cenami vlastnického bydlení, které vypovídají o celkové situaci (ne)dostupnosti bydlení pro určité skupiny obyvatel).

1.2.1 Cílová skupina nájemního bydlení

Dle dat zpracovaných MMR (2023)¹ žije v nájemním bydlení 20 % českých samostatně hospodařících domácností. Tyto domácnosti představují 1,8 milionu obyvatel ČR, z toho zhruba polovina, tedy 900.000, jsou domácnosti s dětmi. Děti bydlících v domácnostech v nájmu je cca 400.000, seniorů starších 65 let je 240.000. Z toho plyne, že zbylých cca 600.000 lidí v nájmu žije buď individuálně, nebo v partnerském či jiném spolubydlení bez dětí.

V rámci Ústeckého kraje vidíme velké rozdíly mezi jednotlivými obcemi. Obecně platí, že čím menší obec tím menší podíl nájemního a vyšší podíl soukromého/vlastnického bydlení.

Nájemníci jsou z výrazné většiny lidé, kteří nevlastní nemovitost vhodnou k bydlení, z velké části pak mají jen velmi omezené vyhlídky na to, že si v budoucnu vlastní nemovitost pořídí, protože pro získání úvěru na bydlení nemají dostatečné finance, ať už se jedná o naspořený základ, nebo o celkové příjmy. Významná část nájemníků jsou mladí lidé, kteří spoří na hypotéku, nebo mají vyhlídky na generační transfer bydlení a v budoucnu mohou dědit nemovitost. Z šetření MMR nicméně vyplývá, že nájemníci ve velkých městech (nad 50.000 obyvatel) jsou nejčastěji mladí lidé (do 40 let) se středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním a nadprůměrnými příjmy. Šetření rovněž uvádí, že v městech pod 50.000 obyvatel žije v nájmu výrazně menší podíl mladých lidí (23 %) z celkového množství obyvatel ČR v nájmu (MMR 2023: 4). Tato fakta vypovídají o vážné krizi bydlení v naší zemi a zejména ve velkých městech, kde mladí, vzdělaní lidé s dobrými příjmy nedosáhnou na vlastnické bydlení. Velká města přitahují nájemníky pracovními a jinými příležitostmi, města univerzitní pak přitahují studenty z jiných obcí, měst a krajů, kteří následně stanou nájemníky v daném městě.

Cílovou skupinou nájemního bydlení jsou dále dvě speciální skupiny lidí. Na jedné straně jsou zde lidé, kteří potřebují nájemní bydlení, ale aktuálně se nacházejí v bytové nouzi mimo nájemní byty, ať už v dočasném ubytování (ubytovny, azylové domy, pobytové služby), nebo v bezdomovectví (na ulici, noclehárnách, v přístřešcích apod.). Na straně druhé jsou zde lidé, kteří vlastní nemovitost vhodnou k bydlení, ale z nějakého důvodu ji nevyužívají, ať už proto, že jejich nemovitost využívá blízká osoba, nebo si například pronajímají byt v jiné lokalitě z pracovních důvodů.

1.2.2 Ceny nájmu na soukromém trhu s byty

Ačkoliv v ČR dosud neexistuje kompletní a přesná analýza cen nájmu, jsou k dispozici zdroje, které o cenách mohou relativně spolehlivě vypovídat. Jedná se o analýzy realitních kanceláří, analýzy konzultantských firem, cenové mapy nájemného (MFČR) doplněné o dílčí rešerši. Z dostupných zdrojů vyplývá, že průměrná cena nájmu bytu za metr čtvereční v poslední dekádě setrvale plošně rostla.

¹ Nájemní bydlení v Česku, MMR 2023. Uvedená data pocházejí ze Sčítání (SLBD 2021) a z výběrových šetření EU-SILC (2022)

Nejmenší byty z analýzy vycházejí jako relativně nejdražší. Následuje přehled jednotlivých dat dle zdrojů, odkud pocházejí.

Cenová mapa nájemného

Interaktivní projekt MFČR Cenová mapa nájemního bydlení poskytuje informace o tržních cenách nájemného na území ČR. Využívá data dostupná na realitních portálech, vychází tedy z nabídkových cen u konkrétních bytů, matematickou modelací dochází k průměrným nájmům za typizované dispozice nájemních bytů na daném území. Nejedná se tedy o vyčerpávající zdroj informací, ale spíše o rámcový obraz o cenách nájmu tak, jak jsou nabízeny na trhu s byty.

Tabulka Ceny nájmu bytu za metr čtvereční ve Starých Křečanech, zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>, vlastní zpracování, navštíveno 18.3.2025

Horní mez intervalu nájemného u referenčního bytu za m ² v Kč za 1 měsíc	Nájemné referenčního bytu novostavby za m ² v Kč za 1 měsíc	Minimální hodnota nájemného za m ² v Kč	Maximální hodnota nájemného za m ² v Kč	Mediánová hodnota nájemného za m ² v Kč
292	181	60	292	147

Tabulka vyžaduje interpretativní komentář. Metodika cenové mapy nájemného počítá s tzv. referenčními byty (starší byt bez vybavení, byt v novostavbě bez vybavení – v našem případě byt 2 + kk) a je realizována pravidelným scrapováním dat z realitních serverů. Za reprezentativní lze považovat mediánovou hodnotu 147 Kč za metr čtvereční, která vypovídá o významném zastoupení této ceny na trhu s nájemními byty ve Starých Křečanech.

1.2.3 Dostupnost vlastnického bydlení

Česká republika má silnou tradici vlastnického bydlení. Vlastnické bydlení je chápáno jako jistota a je jednou z důležitých hodnot obyvatelstva ČR. Přes 75% obyvatel naší země bydlí ve vlastnickém bydlení, ať už zatíženém hypotékou, či nikoliv. Krize dostupnosti bydlení posledních let zasáhla ovšem i tento segment, kde můžeme pozorovat několik vzájemně propojených faktorů. Přejmenším od covidové pandemie (2020 a dál) zaznamenáváme významný růst cen stavebních materiálů. Souběžně rostou ceny nemovitostí, ať už novostaveb, nebo bytů ve starší zástavbě. Inflační krize způsobila nárůst úrokových sazeb u hypoték, které se staly nedostupnějšími zejména pro tu část středních vrstev, která by za nižších úroků na hypotéku dosáhla. Vzhledem k vyšším úrokovým sazbám části zadlužených domácností významně vzrostly měsíční splátky, které uvedené domácnosti více finančně zatěžují. Bydlení se v posledních letech stalo významnou investicí pro české občany s vyššími příjmy nebo uspořebeným kapitálem. Tak, jak v období 2010-2023 klesaly výnosy ze spořicíh účtů, stoupaly investice do nemovitostí. Vyšší příjmové vrstvy obyvatel získávaly hypotéky na tzv. investiční byty se záměrem tyto byty pronajímat, a splácet tak uvedenou hypotéku. Část kupujících kupovala byty bez hypotéky, tedy za vlastní kapitál. Může se jednat o byty spekulativní, kdy majitel nemá potřebu byt pronajmout a pouze spoléhá na růst ceny majetku. To vyvolává další růst cen nemovitostí, který kulminoval v letech 2021-2022 významným rozšířením nákupu bytů a domů formou dražeb organizovaných realitními

makléři. Následoval velmi mírný pokles cen nemovitostí (2022-2023), v současné době (2024-2025) ceny bytů opět mírně rostou. Zpřísnění pravidel pro hypotéky a růst cen bytů způsobil, že část středních vrstev, zejména mladých lidí, kteří chtějí vlastní bydlení, na hypotéky nedosáhne, nebo by pro ně znamenaly vysokou zátěž. Bez pomoci příbuzných je pro ně vlastnické bydlení nedostupné. Tito lidé budou směřovat do nájemního bydlení. Úrokové sazby na hypotéky zůstaly během roku 2024 stále velmi vysoké (kolem 5-5,5 %), nicméně jejich další mírné zlevňování v první polovině roku 2025 (průměrná sazba hypotéky byla 4, 59%) vedlo k nárůstu čerpání hypotečních úvěrů². Je otázkou, kdo jsou lidé, kteří hypotéky čerpali, zda se jedná o nákupy prvního bydlení, nebo o hypotéky na investiční byty pro občany, kteří již jedno vlastní bydlení mají.

Uvedená data dokládají zvýšenou nedostupnost vlastnického bydlení ve Starých Křečanech, což se odráží v potřebě zajistit veřejně kontrolované dostupné nájemní bydlení na území obce. Jistou alternativou, zejména pro ekonomicky stabilní domácnosti se středními příjmy, může být i družstevní bydlení (bohužel zatím mimo hranice obce). V lokalitě bohužel chybí nabídka více druhů vlastnického bydlení, na území obce je možné pořídit pouze celou nemovitost ve formě rodinného domu, případně rekreačního objektu vhodného k trvalému bydlení.

1.2.4 Dostupnost a bariéry v nájemním bydlení

Následující informace představují kvalitativní vhled do trhu s nájemním bydlením v obci. Zatímco v cenové oblasti pozorujeme průběžně postupné zdražování nájemního bydlení a vidíme větší či menší rozdíly v kvalitě bydlení a stále narůstajícímu významu energetické náročnosti bytů a budov, pak v reálných procesech pronajímání pozorujeme zvyšování vstupní práhu do bydlení ze strany pronajímatelů a realitních společností³. Nedostupnost nájemních bytů a přetlak poptávky nad nabídkou způsobuje, že majitelé a realitní společnosti hledají pouze a jedině ideálního nájemníka, tedy takového či takovou, kdo bude řádně platit a kdo nevykazuje žádná skutečná či domnělá potenciální rizika. V současné době (2025) může být při pronajmutí problém opravdu cokoliv, ať už se jedná o domácího mazlíčka, vysoký věk zájemce, zdravotní postižení, skutečnost, že zájemkyně je rodič samoživitel nebo fakt, že jste nedokončil či nedokončila vysokou školu. Běžnou praxí je dnes vyplňování vstupního dotazníku pro účely majitele bytu nebo realitní společnosti, která pak ze zájemců vybírá užší okruh akceptovatelných.

Důvodů diskriminace může být celá řada a budou i velmi rozmanité, zde uvádíme nejčastější bariéry:

- etnicita
- věk
- samoživitelství
- domácí mazlíček
- zdravotní omezení člena nebo členů domácnosti
- nestabilní zaměstnání nebo jeho absence
- přijímání dávek na bydlení / nízké příjmy domácnosti

Ideální nájemce z pohledu majitele bytu:

² Souhrnně k vývoji hypoték za minulý rok viz Česká bankovní asociace: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-objem-novych-hypotek-vzrostl-loni-na-228-miliard-kc>, navštíveno 7.3.2025

- pracující jednatel nebo pár
 - ne moc mladý, ne moc starý
 - pracovní smlouva na dobu neurčitou
 - bez domácích mazlíčků
 - bez dětí
- Co je pro majitele problém:**
- děti
 - fakt, že zájemce je samoživitel
 - vysoký věk žadatele
 - zdravotní omezení (jakákoliv)
 - nízké příjmy, problém složit kauci
 - zvláštní vzhled
 - nedostatečné komunikační dovednosti

1.2.5 Energetická náročnost, energetická chudoba

U nájemního bydlení ovlivňuje koncovou cenu nájmu pro nájemníka energetická náročnost bydlení. Většina z nabízených nájmu v obci nejsou příliš vysoké, respektive nedosahují průměrné ceny holého nájmu, vysoká energetická náročnost ale způsobuje, že koncová cena za bydlení je pro domácnost vysoká. Náklady na služby a energie tak mohou tvořit až více jak polovinu nákladů na bydlení, zejména v případě starší zástavby s nevyhovující formou vytápění. Zejména se jedná o byty v domech s vysokými stropy a nedokonalými izolacemi, kde se topí elektřinou. Platí to i o části bytů ve vlastnictví obce.

Energetická chudoba je relativně nový socioekonomický pojem, který v posledních letech nabývá na významu. Aktuálně je k dispozici analýza MPSV (Klusáček, J., Kalenda, S. 2024) za rok 2023. Analýza dokládá alarmující nárůst energetické chudoby v ČR (str. 40).

Tabulka: energetická chudoba v ČR (2020-2023)

rok	počet domácností v energetické chudobě	počet osob v energetické chudobě	Děti do 18 let	senioři ve věku 65 a více let
2020	440 000	770 000	160 000	220 000
2023	690 000	1 330 000	310 000	390 000

Dle uvedené analýzy spadají do energetické chudoby nižší příjmové skupiny obyvatel (do 5. příjmového decilu), které zároveň uvádějí, že si nemohou dovolit dostatečně vytápět bydlení, nebo mají dluhy na energiích, anebo vydávají na energie více než 20 % svých měsíčních příjmů, přičemž zároveň se nacházejí v příjmové chudobě (Klusáček, J., Kalenda, S. 2024:2). Z hlediska vztahu k bydlení je 2/3 domácností v energetické chudobě v nájemním bydlení, 1/3 má bydlení vlastnické. Sociologicky jsou v energetické chudobě rodiče samoživitelé (majoritně samoživitelky), nízkopříjmové rodiny s dětmi, invalidní důchodci a osamělé seniorky/senioři. U vlastnického bydlení jsou energetickou chudobou ohroženi senioři, kteří mají jen omezenou kapacitu pro investice do úsporných opatření, nebo senioři chudí, kteří nemají potřebné zdroje na implementaci opatření.

Analýza uvádí základní indikátory energetické chudoby (str. 9):

1. (Ne)možnost dostatečně vytápět bydlení
2. Dluhy na energiích
3. Vysoké výdaje na energie (spolu)způsobující chudobu

Pro energetickou chudobu je důležité rozlišit nízké příjmy a neúsporná energetická zařízení nebo neúsporné chování. Domácnosti s nízkými příjmy mohou úsporným chováním ušetřit, bez zvýhodněného nájmu (např. v sociálním bytě) ale stále zůstávají v energetické chudobě. Jiné domácnosti mají vysoké náklady na energie téměř výhradně z důvodu neúsporného chování. Pro uvažování nad nastavením bytového fondu vzhledem k energetické chudobě je zásadní tyto situace odlišit. Lidé s nízkými příjmy mohou žít důstojný život pouze a jedině v případě, že nájem bude zvýhodněný, tedy za situace, kdy si příjmy nemohou z objektivních důvodů zvýšit. Domácnosti s nižšími, ale ne vyložené nízkými příjmy je naopak nutné kvalitně edukovat v oblasti spotřeby tak, jak to činí pilotní projekt MPSV⁴.

Pro potřeby naší analýzy energetické chudoby je nutné zohlednit následující:

- domácnosti v energetické chudobě jsou cílovými skupinami sociálního bydlení, mají často nízké příjmy, žijí v substandardním bydlení a vydávají vysoké náklady na energie v případě, že nežijí ve standardním bytě s adekvátním vytápěním; tyto skupiny korespondují s analýzou bytové nouze v území, kde vidím rodiče samoživitele, seniory a nízkopříjmové skupiny obyvatel (viz analýza bytové nouze)
- nejen, ale především u klientely sociálního bydlení je nutné téma energií zohledňovat a systematicky edukovat a podporovat nájemníky směrem k úspornému chování

Z obecného hlediska bydlení je nutné **budovat kapacity energeticky úsporného sociálního a dostupného bydlení**, posílit čerpání příspěvků na bydlení tam, kde lidé mají nárok, ale nečerpají, stejně jako zacílit modernizační investice do úspor tam, kde lidé ve vlastnickém bydlení například z důvodu věku nemají osobní kapacity řešit dotační žádosti na nové vytápění nebo rekuperace.

1.2.6 Práva nájemníků a jejich ochrana

Pronajímání bytů je regulováno Občanským zákoníkem, konkrétně § 2200-2234 v obecné rovině a §2235-2301 speciálně k nájmu bytu a nájmu domu. Nájemníci mají své povinnosti a práva, stejně jako pronajímatelé. Dle zkušeností kontaktního místa bydlení ve Starých Křečanech vyplývá, že cílová skupina nájemního bydlení velmi často nemá dostatečné informace ve věci svých práv a povinností, nebo s nimi neumí pracovat. Problémy se týkají samotného nastavení nájemních smluv, jejich prodlužování, navyšování nájmu, vyúčtování energií nebo oprav v bytě. Není výjimkou, že nájemník nerozumí rozdílu mezi dohodou o skončení nájmu a výpovědí z nájmu. Soukromí majitelé nájemního bydlení také často ohýbají či vyloženě porušují zákon, a nájemníci se neumí bránit. Tématem se zabývá Sdružení na ochranu nájemníků, z. s. (dále SON), dle zkušenosti organizace nemají lidé potřebné právní

povědomí, a pokud ho mají, nemají vůli s majitelem bytu vyjednávat nebo se soudit. Reálně se tak zvyšuje množství lidí, kteří díky pochybnému právnímu jednání ze strany majitele o bydlení přicházejí, nebo se jim zvyšují náklady na bydlení, ale situaci nejsou schopní řešit. Je zjevné, že ve věci nájemního práva je potřeba široká osvěta jak nájemníků, tak pronajímatelů.

1.3 Bytová nouze v území

Analýza bytové nouze v území vychází z několika zdrojů. Na jedné straně jsou zde dílčí místní analýzy sociálního vyloučení a bytové nouze realizované v letech 2015-2020. Dále využíváme zdrojů, které byly vytvořené na centrální úrovni, především Zprávy o bydlení (PSB/Lumos 2019, PSB/Za bydlení 2021, 2024) a výstupy Sčítání bytové nouze (MPSV/Sociofaktor 2022) a RIA k Zákonu o podpoře bydlení (MMR 2022). Problém tkví právě v neustálené metodologii sběru dat o bytové nouzi v ČR. Následující exkurz má za cíl ukázat, že kritickým porovnáním lze dojít ke skutečně relevantnímu kvalifikovanému odhadu bytové nouze v území, a že dále můžeme určit směry budoucí analýzy pro upřesnění. V každém případě je zásadní nejen datové poznání situace, ale především následná práce s daty, která by měla vést ke zlepšení bytové situace většiny obyvatel města.

4 PEST analýza

Pro tyto účely použijeme PEST analýzu zaměřující se na čtyři faktory okolního prostředí - politický, ekonomický, sociokulturní a technologický faktor. Případně můžeme analýzu rozšířit i o ekologický faktor. Dané faktory mohou ohrozit nebo naopak pomoci „organizaci“, v rámci této koncepce půjde o analýzu uvedených faktorů ve vztahu k obci Staré Křečany a k její bytové politice.

PEST analýza by měla být vstupní částí každého zpracovaného akčního plánu naplňování koncepce, aby se reflektovali aktuální faktory prostředí realizace. Předpokládáme, že by se zpracoval vždy 1 akční plán na max. 2 roky. S platností pro tuto koncepci do roku 2035 (tedy cca 5 akčních plánů).

2 Návrhová část

2.1 Sumarizace návrhové části

Globální cíl koncepce:

Posílit a zmodernizovat bytový fond Starých Křečan pro cílové skupiny dostupného a podporovaného nájemního bydlení na úroveň až 100 bytů v roce 2035

Strategický cíl	Text cíle	rámcový obsah
Strategický cíl 1	Rozvoj bytových kapacit a správy bytového fondu SML	navyšování BF různými způsoby, modernizace bytového fondu, modernizace technické a administrativní správy, digitalizace, rychlost oprav
Strategický cíl 2	Zvyšování dostupnosti bydlení pro ohrožené skupiny obyvatel (=snižování míry bytové nouze na území města) (Housing-led systém)	cíle a opatření rozvíjející sociální/podporované bydlení, modelace programů jak pod městem, tak při NNO, sociálně-realitní činnost, HF program, kapacity sociální práce, adaptace na zákon, krizové bydlení a mnoho dalšího
Strategický cíl 3	Posílení participativních forem bydlení a urbanistického přístupu k rozvoji bydlení	participativní bydlení, komunitní energetika, snižování energetická náročnosti budov, zapojení veřejnosti, spolupráce s developery atd.

2.2 Podrobná návrhová část

2.2.1 Strategický cíl 1

Strategický cíl 1: Rozvoj bytových kapacit a správy bytového fondu SML	
stupeň	text cíle/opatření
specifický cíl 1.1	Navýšení bytového fondu pro dostupné a sociální/podporované bydlení na 100 bytů do roku 2035 v přímém vlastnictví obce
opatření 1.1.1	Průběžně realizovat novou bytovou výstavbu na vhodných pozemcích a lokalitách v obci Staré Křečany
činnosti	plánování, koordinace a realizace stavebních záměrů: územní studie, projektové záměry, architektonické studie, studie proveditelnosti, projektové dokumentace, projektové žádosti a management projektů, realizace stavby, kontroly, kolaudace, převzetí do užívání;
odpovědnost/garance	obec (interní PS bydlení, jednotlivé odbory)
předpoklady	mapa vhodných pozemků, politická shoda, personální a finanční zdroje
financování/zdroje	MMR-SFPI, NPO, národní rozvojová banka (NRB), ESF/IROP, EIB, vlastní zdroje
indikátory	počet dokončených bytových jednotek, počet dokončených bytových domů, počet dostupných bytů, počet sociálních bytů
argumentace	Bytový fond obce pracuje se 48 byty, a to včetně bytů zvláštního určení; cílový stav 100 bytů (85 vlastních a 15 přes podporu developerských projektů neb sociálně-realistní činnost) umožní zvýšení dostupnosti bydlení v obci, a to v kombinaci dostupného bydlení pro nižší střední vrstvy obyvatel a sociálního bydlení pro domácnosti ohrožené na trhu s bydlením; v tuto chvíli není možné vyčíslit přesný poměr sociálních a dostupných bytů, protože obecný směr bytového fondu je prosociální, zatímco chybí dostupné bydlení, část nájemníků stávajícího bytového fondu ale není cílovou skupinou sociálního bydlení; cílem je tedy navýšovat kapacity dostupného bydlení a pokračovat v budování kapacit sociálních bytů tak, aby celkový bytový fond dosáhl alespoň shora uvedených kapacit;
opatření 1.1.2	Průběžně realizovat akvizice/výkupy bytových domů, bytů a vhodných stavebních pozemků, včetně výkupů lokalit sociálního vyloučení
činnosti	mapování situace na trhu s bydlením a pozemky, komunikace s majiteli bytových domů, jednání, zasmluvnění
odpovědnost/garance	Obec, vedení obce, obecní úřad

předpoklady	personální kapacity – vyhledávání pozemků, jejich vyhodnocení a komunikace ceny; finanční zdroje
financování/zdroje	MMR-SFPI, národní rozvojová banka, IROP, vlastní zdroje
indikátory	počet vykoupených bytů, počet vykoupených bytových domů
argumentace	Výkupy bytových kapacit jsou jedním ze způsobů, jak navyšovat kapacity bytového fondu obce, vhodné zejména v lokalitách s nízkou mírou sociálního zatížení, případně naopak v lokalitách zatížených s cílem narušovat rezidenční segregaci; Klíčovým předpokladem výkupů je dobrá znalost trhu s nemovitostmi a kvalitní vyhodnocení kupovaného nemovitého majetku, v případě bytových domů znalost technická (podrobná znalost stavu domu a bytů) a právní (břemena, nájemníci atd.);
opatření 1.1.3	Od roku 2025 ve výstavbě i rekonstrukcích důsledně aplikovat zásady pro sociální mix (procentuální zastoupení dostupných a sociálních/podporovaných bytů v daném domě), desegregaci a širší urbanistické souvislosti
činnosti	průběžné mapování rezidenční segregace (metodika a mapa segregace, analýzy sociálního vyloučení ASZ), design složení bytových domů, zajištění adekvátních kapacit občanské vybavenosti (odpadové hospodářství, školy, školky, hřiště, obchodní a sociální služby), propojení stavebních prvků v obci, a to již na úrovni projektových záměrů a plánování staveb
odpovědnost/garance	interní skupina bydlení při obci, spolupráce ASZ/MMR
předpoklady	spolupráce všech aktérů, finanční zdroje, aktualizace mapy segregace
financování/zdroje	MMR-SFPI, národní rozvojová banka, IROP, vlastní zdroje
indikátory	počty sociálních a dostupných bytů v jednotlivých domech, procentuální podíly, počty domů sociálního mixu
argumentace	Sociální mix je zastoupení různých socioekonomických vrstev v rámci nájemního bydlení, konkrétních lokalit nebo bytových domů. V praktické rovině znamená vhodnou kombinaci podporovaných a dostupných bytů v bytovém domě. Nejedná se pouze o počty bytů, ale i jejich rozložení v domě, rozložení dispozic a optimalizování sousedství vzhledem ke specifikům nájemníků. Nezbytné je zajištění občanské dostupnosti. Desegregace je postavená na identifikaci segregovaných lokalit a hledání řešení. Identifikace lokalit segregace se zakládá na kvantitativních datech a kvalitativním vyhodnocení. Zásady pro sociální mix a desegregaci jsou součástí analytické části koncepce.
opatření 1.1.4	Prověřit zřízení kapacit krizového bydlení a ubytování na úrovni obce, případně v neziskovém sektoru (městská/sociální ubytovna)
činnosti	rozpracováno v dalších opatřeních

odpovědnost/garance	Obecní úřad, neziskový sektor
předpoklady	finanční zdroje, personální kapacity, kvalitní koncept ubytovny
financování/zdroje	ESF, NPO, vlastní zdroje
indikátory	existence nové služby/ubytovacího zařízení, počet bytů/pokojů/lůžek
argumentace	rozpracováno ve strategickém cíli 2
vazba na další cíle a opatření	Strategický cíl 2, Specifický cíl 2.5 (Modernizace krizových a harm reduction služeb), Opatření 2.5.1 (Městská ubytovna), 2.5.2 (Krizový byt), 2.5.3 (Noclehárna a nízkoprahové denní centrum), 2.5.4 (Wet House), 2.5.5 (Azylové domy)
specifický cíl 1.2	Zvýšení technické kvality bytového fondu SML
opatření 1.2.1	Průběžně zvyšovat technickou úroveň bytových domů dle nastavené prioritizace (plán nejpozději k Q3.2026) a dále dle potřeby
činnosti	příprava a realizace rekonstrukcí
odpovědnost/garance	Obecní úřad, vedení obce
předpoklady	zpracovaný pasport a definovaný investiční dluh bytového fondu, finanční zdroje, zpracovaná projektová dokumentace, kapacity přípravy projektů, kapacity technické správy
financování/zdroje	IROP (ITI), MMR-SFPI, národní rozvojová banka, vlastní zdroje (kofinancování)
indikátory	počet dokončených rekonstrukcí domů, počet bytových jednotek
argumentace	Jedná se o bytové domy, které byly identifikovány jako prioritní vzhledem k jejich aktuálnímu špatnému technickému stavu a zároveň jejich stav ještě stále umožňuje rekonstrukci (vyhodnocení dle rozpracování tohoto bodu nejpozději k datu 7/2026)
opatření 1.2.2	Od roku 2027 reinvestovat do infrastruktury bytového fondu finance ve výši nejméně 2,5 % rozpočtu obce (vlastní zdroje města jako základ pro údržbu a další investice do rozvoje bytového fondu)
činnosti	úprava rozpočtu, návrh směrnice
odpovědnost/garance	Vedení obce
předpoklady	politické rozhodnutí, úprava rozpočtu úprava výše nájemního tak, aby překročilo reprodukční cenu v bydlení, tedy výše vybraného nájemného nejen pokryje náklady správy a údržby, ale dlouhodobě umožní i investiční rozvoj bytového fondu
financování/zdroje	samotné opatření nevyžaduje financování
indikátory	objem vybraného nájmu za daný rok převedený do investic

argumentace	<p>Nájem z nájemních bytů není jako zdroj určený na reinvestice, jde do rozpočtu obce, odkud se čerpají peníze na technickou a administrativní správu bytových domů bez přímých vazeb;</p> <p>bytový fond obce je dlouhodobě podfinancovaný a reinvestice mají spíše udržovací charakter, je důležité provést seriózní výpočet reprodukční cenu nájemního tak, aby bylo možné v rámci bytového fondu efektivně hospodařit a zajistit dlouhodobou udržitelnost</p> <p>z uvedených důvodů je nutné alokovat uvedený podíl rozpočtu na systematický rozvoj bydlení; uvedené procento chápeme jako minimální komplex zahrnující údržbu a finanční spoluúčast na rozvojových projektech rekonstrukcí a výstavby;</p>
opatření 1.2.3	Provádět energeticky úsporné a environmentálně šetrné rekonstrukce bytových domů obce
činnosti	kvalitní výběr zhotovitelů staveb, odborné posouzení udržitelnosti, požadavek některé z uznávaných certifikací ve fázi přípravy rekonstrukcí
odpovědnost/garance	Obecní úřad dle organizační struktury
předpoklady	energetický audit bytových domů SML, kvalitní příprava projektů, personální kapacity, finanční zdroje
financování/zdroje	MMR-SFPI, národní rozvojová banka, IROP, sociálně-klimatický fond, vlastní zdroje
indikátory	energetické štítky, certifikace udržitelnosti
argumentace	Opatření koresponduje se závazkem budoucí klimatické neutrality, potřebou snižovat energetickou náročnost budov i vzhledem k potřebě snižovat nákladnost bydlení a bojovat s energetickou chudobou; opatření rovněž koresponduje s konceptem tzv. spravedlivé transformace (agenda MŽP)
specifický cíl 1.3	Posílení a zefektivnění technické právy bytového fondu obce
opatření 1.3.1	Dokončit pasportizaci bytového fondu obce a digitalizovat evidenci stavu bytů, včetně fotodokumentace předávek bytů mezi vlastníkem a nájemníky
činnosti	zpracování projektových dokumentací, zakreslení stavu objektů, zanesení dat do databází, narovnání reálného stavu ve vztahu k úřadům, pořizování fotodokumentace
odpovědnost/garance	Obecní úřad, vedení obce
předpoklady	personální kapacity, technická řešení, spolupráce MMR
financování/zdroje	vlastní zdroje
indikátory	dokončená pasportizace, postup tvorby a evidence fotodokumentace

argumentace	Pasportizace znamená ověření skutečného stavu stavby a zadokumentování tohoto stavu. Pasportizace se pořizuje v případě, že původní stavební dokumentace již není k dispozici, a tato povinnost je daná zákonem (§245 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Slouží jako dokumentace výchozího stavu nemovitosti pro jakékoliv další stavební změny, stejně jako poskytuje informace obci o skutečném stavu jeho majetku. Nedokončená pasportizace představuje dluh vůči hospodárnosti užívání majetku obce
opatření 1.3.2	Na základě pasportizace definovat investiční dluh obce vůči stávajícímu bytovému fondu (= kolik chybí do optimálního stavu) a potřebný kapitál pro rozvoj (vytvořit ekonomický plán bytového fondu)
Činnosti	zpracování podrobné pasportizace a kalkulace investičního dluhu
odpovědnost/garance	Obecní úřad, externí partner
Předpoklady	kvalitní pasport, elektronické nástroje (kalkulačky) a naplnění daty; na základě praxí jiných obcí a měst lze realizovat z vlastních kapacit; další možností je najmutí externí firmy
financování/zdroje	vlastní zdroje, externí spolupráce
Indikátory	kalkulace investičního dluhu ve třech rovinách: 1. aktuální stav bytového fondu (nutné investice v horizontu do 10 let; 2. kalkulace nákladů na investice pro rozvoj (navýšení bytového fondu dle cílů výše); 3. kalkulace vyšších výběrů nájemného v čase (minimální reprodukční cena)
Argumentace	Bytové domy obce jsou udržovány nutnými opravami a dílčími investicemi, některé bytové domy byly zrekonstruovány s pomocí dotačních výzev. Celková správa měla v poslední dekádě spíše udržovací charakter. Vzniká tak investiční dluh, který je nutné definovat.
opatření 1.3.3	Průběžně zvyšovat příjmovou stránku bytového fondu obce (nájemné) a to s ohledem na zákonný rámec, kvalitu bydlení, možnosti cílových skupin a dotační pravidla u jednotlivých kategorií bytů
Činnosti	průběžné vyhodnocování výše nájmu, sledování zákonných možností, vazba na kvalitu bydlení, práce s konceptem nákladového nájemného
odpovědnost/garance	Obecní úřad
Předpoklady	zvyšující se kvalita bytů, komunikace zvyšování nájmu nájemníkům, rámec daný OZ
financování/zdroje	opatření bez nároku na financování
Indikátory	zvyšování sazeb, zvýšený výběr nájmu

Argumentace	Bytový fond/jeho část je pronajímána pod hladinou nákladového (reprodukčního) nájemného, část bytového fondu limitována dotačními pravidly; pro zvýšení příjmové stránky je nutné průběžně uměřeně navyšovat nájemné, protihodnotou by mělo být zvyšování kvality bydlení a dobrá komunikace s nájemníky; zvyšování nájmu je upraveno v zákoně 89/2012 Sb., Občanský zákoník, zejména paragrafy 2248 a 2249
specifický cíl 1.4	Posílení a zefektivnění administrativní správy bytového fondu SML
opatření 1.4.1	Do konce Q1 / 2026 schválit nová pravidla pro přidělování bytů (dostupné a sociální/podporované bydlení)
Činnosti	Dokončení přípravy nových pravidel, jejich diskutování a schválení v ZO (zajištění implementace zákona o podporovaném bydlení)
odpovědnost/garance	Obecní úřad, vedení obce
Předpoklady	personální kapacity pro dokončení návrhu, politická shoda
financování/zdroje	bez nároků na finance
Indikátory	platný dokument schválený v ZO
argumentace/popis	Nová pravidla jsou nutná pro uchopení aktuálního procesu přidělování bytů (registrace, místní šetření, párování dle potřeby bytové a potřeby podpory sociální práce), je nutné zahrnout nový koncept dostupného nájemního bydlení a pravidla sladit s legislativou ČR;
opatření 1.4.2	Zefektivnit prodlužování nájemních smluv (včetně možnosti autoprolongace) dle jednotlivých kategorií nájemních bytů (do 12/2026)
Činnosti	příprava pravidel pro autoprolongaci, propojení s pravidly pro přidělování bytů
odpovědnost/garance	Obecní úřad
Předpoklady	personální kapacita, technické a právní posouzení
financování/zdroje	bez finančních nároků
Indikátory	funkční systém autoprolongace – odraz v Pravidlech pro přidělování
argumentace/popis	Autoprolongace může snížit administrativní stránku správy bytů, pouze u dotačních bytů je nutné zohlednění dotačních podmínek;
opatření 1.4.3	Od roku 2026 systematicky sledovat míru udržení bydlení u všech nájemníků v bytech obce, u dostupného a podporovaného/sociálního bydlení, rozvíjet práci s daty o bytové nouzi a sociálním vyloučení

Činnosti	příprava sady indikátorů a způsobů jejich sledování, pravidelný sběr dat a vyhodnocování, sběr dat o bytové nouzi, pravidelný reporting veden obce (min. 1 x ročně)
odpovědnost/garance	Obecní úřad, případně spolupráce s ASZ
Předpoklady	jednotná sada indikátorů a způsobů sledování, technická implementace
financování/zdroje	bez nároků na finance
Indikátory	jednotná sada indikátorů, každoroční zpráva o bydlení v obci
argumentace/popis	Data je nutné průběžně aktualizovat a upřesňovat vzhledem k dynamice nájemních vztahů domácností; výsledkem je přehled o vývoji systému podpory bydlení, který je možné vyhodnocovat a dále vhodně upravovat politiku bydlení na úrovni obce; míra udržení bydlení po 1. roce od zabydlení je indikátorem výkonu systému podpory bydlení; vypovídá o kvalitě nastavení systému, o domácnostech nájemníků i problémech, které jsou s realizací podporovaného/sociálního a dostupného bydlení spojené;
specifický cíl 1.5	Rozvoj struktury bytového fondu dle potřeb cílových skupin
opatření 1.5.1	Do konce roku Q2 2027 nastavit nový koncept systému startovacích bytů pro mladé (dostupné bydlení do věku 40 let a s limitem 8. či 9. příjmového decilu) založený na zvýhodněném nájmu na omezenou dobu max. 10 let v rozsahu nejméně 12 bytů
činnosti	tvorba nového konceptu, nastavení pravidel, tvorba dotazníku, mechanismus výběru domácností
odpovědnost/garance	Obecní úřad, vedení města
předpoklady	kvalitní koncept startovacích bytů, schválení nových pravidel pro přidělování bytů, vstupní a průběžné sociologické šetření
financování/zdroje	vlastní zdroje, tvorba konceptu nepředpokládá vysoké finanční nároky;
indikátory	nový koncept startovacích bytů, vyčleněné byty s novými pravidly pro přidělování
argumentace/popis	Koncept startovacího bydlení byl původně navržen jako způsob, jakým si mladé domácnosti mohou našetřit na vlastní bydlení (základ pro hypotéku) tím, že budou např. po dobu 10 let ve zvýhodněném nájmu. V současné době je tento koncept přežitý, protože při omezení na 6. příjmový decil není reálně možné si na potřebný základ pro hypotéku našetřit. Pokud má být koncept zachován, je nutné jej znovu promyslet; nový koncept startovacích bytů počítá s tím, že si domácnosti díky zvýhodněnému nájmu šetří na něco jiného – další profesní vzdělávání, automobil nebo spoří sobě a dětem na cokoli v budoucnu, včetně např. zahrady; případně mají vyšší příjmy, a mohou si našetřit na vlastní bydlení; před vstupem do systému je s domácností vyplněn dotazník a následně opakován např. každé 2 roky; po uplynutí maximální doby

	nemusí domácnost byt opustit, dochází ale k postupné indexaci nájemného až na úroveň dostupného nájemného; klíčovou otázkou je nastavení příjmových limitů (u bytů, které nejsou financované z dotací) a způsobu změny po uplynutí časové lhůty; v ČR existuje několik praxí startovacího bydlení, z nichž je možné vycházet ⁵ .
opatření 1.5.2	Udržet a posilovat systém sociálního/podporovaného bydlení včetně podpory nájemníkům bytů ze sociálně-realistní činnosti
činnosti	tvorba plánů udržitelnosti, individuální jednání, zajištění finančních prostředků, adaptace na podmínky Zákona o podpoře bydlení, rozvoj systémů podpory, koordinace
odpovědnost/garance	různí aktéři: obec, neziskový sektor (sociální služby), příp. externí partneři
předpoklady	schválení koncepce, Zákon o podpoře bydlení, finanční zdroje
financování/zdroje	ESF (OPZ+), financování dle Zákona o podpoře bydlení, vlastní zdroje SML
indikátory	existence systému podpory bydlení, úvazkové kapacity, postupy spolupráce
argumentace/popis	Toto opatření vyjadřuje potřebu a vůli nadále udržet systém podpory obecního bydlení, který představuje osvědčené praxe navázané na pronajímání bytů cílovým skupinám;

⁵ Pro příklad uvádíme Pardubice, které mají startovací bydlení omezené na 4 roky, podmínku věku do 30 let a s domácnostmi provádějí jednoduché vstupní šetření, které průběžně opakují. Pardubický systém v popisu dostupný zde: <https://pardubice.eu/startovaci-bydleni> (navštíveno 20.2.2025)

2.2.2 Strategický cíl 2

Strategický cíl 2: Zvyšování dostupnosti bydlení pro ohrožené skupiny obyvatel (=snižování míry bytové nouze v území) (Housing-led systém)	
Stupeň	text cíle/opatření
specifický cíl 2.1	Rozvoj podporovaného bydlení (Housing-Led různé přístupy/asistence v bydlení) při obci i v neziskovém sektoru pro nejméně 15 potřebných domácností
poznámka k cílové hodnotě	Termín Housing-led ⁶ označuje sociální/podporované bydlení (FEANTSA 2013); kvantifikace 15 domácností vychází z analýzy bytové nouze a z připravovaných projektů sociálního/podporovaného bydlení s výhledem na rozšíření portfolia sociálních bytů obce a ze soukromého trhu; 15 domácností individuální podpora; jedná se o minimální číslo, které může být v čase navýšeno;
specifický cíl 2.2	Rozvoj doprovodných aktivit v oblasti bydlení
opatření 2.2.1	Udržet, příp. posílit kapacity domovníků na uvažovanou kapacitu 2,0 úvazku, realizace preventivních opatření a prevence ve všech bytových domech obce včetně dalších opatření
Činnosti	udržení týmu, průběžná koordinace, práce v terénu, mentoring a vyhodnocování
odpovědnost/garance	Obecní úřad, vedení obce
Předpoklady	financování, personální kapacity
financování/zdroje	ESF (OPZ+), MVČR, vlastní zdroje
Indikátory	existence týmu, obsazení úvazků, koordinační porady
argumentace/popis	Projekt Domovníci funguje od začátku roku 2023. Domovníci zajišťují monitoring a základní technickou podporu v bytových domech obce, čímž dochází ke stabilizaci sociální situace v domech s vyšším podílem sociálních bytů zejména v SVL. tým domovníků pomáhá edukovat nájemníky a regulovat vzájemné konflikty, které v některých bytových domech vznikají a současně dohlížejí na technický stav všech objektů;
opatření 2.2.2	Rozvíjet stávající seberealizační a volnočasové aktivity pro dospělé a děti (nájemníci bytů SML)

⁶ V rámci výzvy 007 OPZ+, ze které jsou financovány projekty sociálního bydlení, bylo jasně rozdělené Housing-led jako nižší podpora a Housing-First jako speciální přístup, pod Housing-led byly další přístupy jako CTI nebo Floating support, v rámci nové výzvy OPZ+ 64 se mluví o Housing-led jako o zastřešujícím konceptu, v jehož rámci se odlišují přístupy/metody Housing First, Critical time intervention a další. Z uvedených důvodů používáme v této koncepci obdobný přístup.

Činnosti	
odpovědnost/garance	Obecní úřad, spolupráce neziskový sektor, škola
Předpoklady	finanční zdroje, personální kapacity
financování/zdroje	ESF (OPZ+), vlastní zdroje
Indikátory	počet realizovaných aktivit
argumentace/popis	Bytový fond SML je z části poskytován rodinám s dětmi nebo rodičům samoživitelům. Domácnosti s dětmi mají obtíže se zajištěním financí, velmi často nevyužívají možnost placených volnočasových aktivit; děti z těchto domácností se často realizují přímo v okolí domů, jejich čas je vhodné strukturovat poskytnutím nabídky volnočasových aktivit; u dospělých jednotlivců v sociálním bydlení je významným tématem samota;
vazba na další cíle a opatření	opatření 2.2.1 (domovníci)
opatření 2.2.3	Navázat spolupráci s nábytkovou a potravinovou bankou v rámci sociálního/podporovaného bydlení (dle dostupnosti)
Činnosti	zajištění materiální pomoci účastníkům programu sociálního/podporovaného bydlení
odpovědnost/garance	Obecní úřad, Nábytková banka Ústeckého kraje, z. s., Potravinová banka v Ústeckém kraji, z. s.
předpoklady	financování, materiální sbírky, personální kapacity
financování/zdroje	vícezdrojové: SML, ESF (OPZ+), Ústecký kraj, národní dotace
indikátory	existence bank pomoci, objem dodaného materiálu, počty vybavených bytů, počty podpořených domácností
argumentace/popis	Potravinová a nábytková pomoc jsou klíčové doplňkové služby pro socioekonomicky znevýhodněné domácnosti podporovaného bydlení; potravinová pomoc v rámci prevence ztráty bydlení má pozitivní efekt na schopnost placení nájmu; část pomoci je dočasná, u některých domácností průběžná a dlouhodobá; nábytková materiální pomoc umožňuje zabydlovat i velmi chudé domácnosti;
vazba na další cíle a opatření	
opatření 2.2.4	Rozvíjet praktickou edukaci skupin v oblastech: dezinfekce, energetická hospodárnost, finanční gramotnost a právní minimum
činnosti	příprava edukačních materiálů, praktické nácvičky
odpovědnost/garance	Obecní úřad, neziskový sektor
předpoklady	personální kapacity, metodiky

financování/zdroje	ESF (OPZ+)
indikátory	počet domácností, u nichž edukace probíhá
argumentace/popis	<p>téma 1: dezinfekce – obzvláště výskyt štěnic je v posledních letech vysoký, což je způsobené rizikovým chováním nájemníků i zvýšenou odolností hmyzu, kterému vyhovuje klimatická změna; některé domácnosti porušují doporučené preventivní i akční kroky; zásadní je průběžná edukace nájemníků a praktické nácviky kontrol bytu; dezinfekce jsou finančně velmi náročné, možnost rozpuštění nákladů na dezinfekce do poplatků za služby je právně neobhajitelná;</p> <p>téma 2: energetická hospodárnost – energetická chudoba je způsobena nejen nízkými příjmy a nevhodným vytápěním, může být pozitivně redukována pomocí zvýšení hospodárnosti spotřeby; současně je třeba systematicky pracovat na snižování energetické náročnosti bytových domů (celých objektů).</p> <p>téma 3: finanční gramotnost a právní minimum – je z dlouhodobého pohledu jeden ze zásadních problémů, protože chybějící znalosti v těchto oblastech způsobují nájemníkům především s nižším vzděláním a nízkými příjmy další sekundární problémy a zhoršují jejich už tak komplikovanou situaci</p>
specifický cíl 2.5	Modernizace krizových a harm reduction služeb spojených s řešením bytové nouze
opatření 2.5.1	Do Q1 / 2026 pilotovat první krizový byt a postupně zřídit až 3 krizové byty v rámci bytového fondu SML
Činnosti	vytipování bytů, příprava konceptu, realizace, vyhodnocení
odpovědnost/garance	Odbor SB, spolupráce Odbor MS
Předpoklady	příprava konceptu, schválení nových pravidel pro přidělování bytů
financování/zdroje	vlastní zdroje
Indikátory	vyčleněný počet bytů
argumentace/popis	Krizový byt je standardní byt určený pro osoby v akutní krizi, zejména rodiče samoživitele, který je možné zabydlet velmi rychle (1-5 dní) na omezenou dobu (maximálně 3 měsíce) s intenzivní podporou sociální práce a s jasným plánem na další řešení situace; režim smlouvy: ubytovací; vybavení, energie a služby: zajištěno městem

2.2.3 Strategický cíl 3

Strategický cíl 3 - Posílení participativních forem bydlení a urbanistického přístupu k rozvoji bydlení	
Stupeň	text cíle/opatření
specifický cíl 3.1	Rozvoj participativních forem bydlení
opatření 3.1.2	Realizovat PPP projekt , případně projekt družstevního bydlení
Činnosti	vyjednávání, příprava projektů, realizace
odpovědnost/garance	obec, externí partneři
Předpoklady	příprava projektů po právní a ekonomické stránce
financování/zdroje	vlastní zdroje, družstevní podíly
Indikátory	vznik nového družstva, vznik bytového domu
Argumentace	Družstevní bydlení jako doplněk portfolia řešení dostupnosti bydlení
specifický cíl 3.2	Plánování bytové výstavby jako součásti urbanistického řešení města a spolupráce s developery
opatření 3.2.1	Do konce roku 2025 zavést systematický monitoring vlastnické struktury celkového bytového fondu obce
činnosti	mapování aktérů, budování evidence a kontaktů
odpovědnost/garance	Obecní úřad
předpoklady	personální kapacity, datové zdroje a jejich zpracování
financování/zdroje	vlastní zdroje, ESF
indikátory	existence analýzy, pravidelné výstupy
argumentace	potřeba reagovat na vlastnické změny a předcházet destabilizaci nájemního bydlení v obci a regionu, kdy může dojít k významným majetkovým transferům s potenciálem dopadu na obyvatele bydlící v bytech. Jedná se o soubor rizik, kdy na jedné straně hrozí prohloubení tzv. obchodu s chudobou, na straně druhé může docházet k revitalizaci bytových domů a ohrožení stávajících nájemníků. Znalost vlastnické struktury bytového fondu na území obce přináší potenciál pro výkupy bytových domů a sociálně-reální činnost;
opatření 3.2.2	Nastavit specifické podmínky pro developery v oblasti bydlení
činnosti	nastavení pravidel, komunikace s developery, uplatňování pravidel
odpovědnost/garance	Obecní úřad
předpoklady	politická shoda, design pravidel

financování/zdroje	bez finančních nároků
indikátory	vznik pravidel
argumentace	V západní Evropě je běžné, že developer budující bytové domy na území města se zavazuje část nově vzniklých bytů převést na obec/město. Tato praxe dosud nebyla v ČR testována, je nicméně důležité o ni, z hlediska potřeb města, usilovat.

3 Implementační část

Implementační část koncepce řeší cestu k jejímu naplňování. Navrhuje řídicí strukturu koncepce, garance a odpovědnosti, akční plány, monitoring naplňování koncepce, sledované indikátory a rámec pro její průběžnou a závěrečnou evaluaci.

3.1 Struktura implementace

Implementační část postupuje od závaznosti dokumentu přes řídicí strukturu a akční plány až k evaluaci. Jednotlivé kapitoly rámuji celkové nastavení implementace.

3.1.1 Závaznost dokumentu

Výchozím bodem implementace je datum schválení Koncepce v orgánech obce: zastupitelstvo obce

3.1.2 Procesy implementace

Implementace koncepce je postavena na interní skupině bydlení, akčních plánech a indikátorech koncepce. Implementace rovněž zahrnuje a zohledňuje standardní interní řídicí a schvalovací procesy obce, řídicí strukturu obecního úřadu, porady vedení, harmonogram ZO a správu rozpočtu obce.

3.1.3 Interní a externí pracovní skupina bydlení

Interní skupina bydlení je složena ze zástupců obecního úřadu a vedení obce v oblasti rozvoje bydlení:

Pracovní skupina bude mít na úrovni obce maximálně 5 členů, z toho 3 zástupci obecního úřadu (investice, bytové správa, ekonomika) a 2 zástupci vedení obce (dle nominace za ZO). Skupina usiluje o konsensuální rozhodování, v případě potřeby může o obsahu a formě výstupu hlasovat. V případě hlasování má každý zastoupený člen jeden hlas. Pracovní skupina se schází pravidelně 4 x ročně, jednání svolává manažer koncepce (určená osoba na obecním úřadě). V případě potřeby je skupina svolána ad hoc. Do agendy pracovní skupiny spadá zejména:

- a) diskuze záměrů a jejich přípravy
- b) hodnocení přípravy a pokroku v jednotlivých záměrech
- c) tvorba doporučení a argumentace pro porady vedení a ZO
- d) schvalování aktualizace akčního plánu pro bydlení
- e) monitoring/hodnocení plnění strategie
- f) tvorba komunikačních aktivity směrem k veřejnosti

Interní skupina průběžně informuje vedení obce o své činnosti. Vzhledem k návaznosti na další prvky fungování obce navrhujeme setkávání v uvedených měsících roku:

březen	červen	září	prosinec
--------	--------	------	----------

Součástí implementace je i „externí“ **pracovní skupina bydlení**, která sdružuje obec, neziskové organizace pracující v oblasti podporovaného bydlení a harm reduction či krizových služeb, úřady a další aktéry. Tato pracovní skupina má monitorovací, poradní a participativní charakter (bude sestavena po schválení samotné koncepce). Tato skupina může přinášet podněty do interní pracovní skupiny, je zřizována obcí a organizována koordinátorem koncepce. Frekvence setkávání je minimálně 1 x ročně s možností ad hoc setkání.

3.1.4 Koordinátor koncepce

Koordinátor Koncepce a rozvoje bydlení ve Starých Křečanech výkonnou osobou zajišťující především následující agendu:

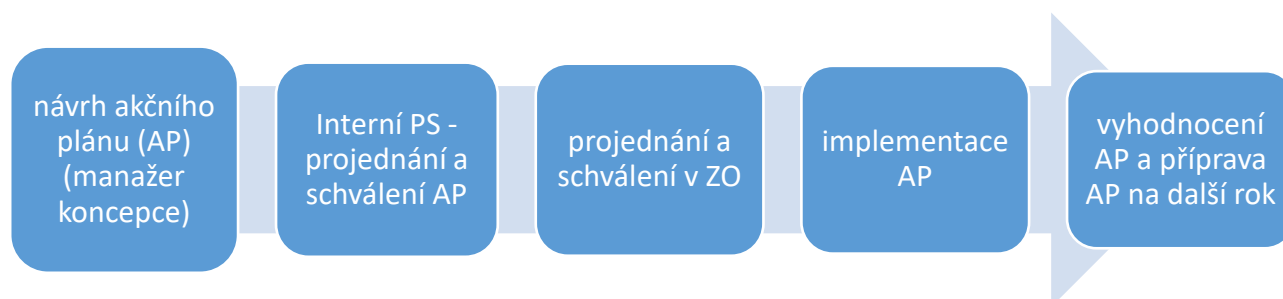
- a) svolávání schůzek interní pracovní skupiny
- b) svolávání externí pracovní skupiny bydlení
- c) iniciace dalších jednání
- d) řízení přípravy investičních projektů bydlení
- e) shromažďování dat, zpracování monitoringu a koordinace evaluace koncepce
- f) přenos informací od externích partnerů
- g) monitoring všech finančních možností projektů
- h) prezentace stavu naplňování koncepce, zpracování aktualizace koncepce

3.2 Akční plány

Akční plány určují prioritní cíle a opatření koncepce pro daný rok. Akční plán popisuje podrobně realizaci konkrétních kroků, které vedou k naplňování vybraných cílů a opatření koncepce. Akční plány mají přímou vazbu na přípravu rozpočtu města na příslušný rok. Akční plán uvádí realizátory opatření, konkrétní odpovědnosti i rizika, která mohou v realizaci vyplynout.

Akční plán vznikne nejpozději do 12 měsíců od schválení koncepce v ZO. Akční plán tvoří a schvaluje interní skupina bydlení, následně pak ZO bere tento materiál na vědomí. Priority akčního plánu jsou odvozené od návrhové části koncepce.

Obrázek: schéma procesního fungování akčních plánů



3.2.1 Struktura akčních plánů

Akční plán Koncepce a rozvoje bydlení ve Starých Křečanech obsahuje přinejmenším:

- manažerské shrnutí
- aktuální plán prioritních opatření a kroků k naplnění pro daný rok
- detaily naplnění opatření – konkrétní kroky, podmínky, odpovědnosti a termíny
- indikátory naplnění akčního plánu
- další souvislosti

3.2.2 Indikátory koncepce

Návrhová část koncepce obsahuje velké množství indikátorů různých úrovní a priorit, které bude nutné sledovat. Zde nabízíme návrh výběru „TOP 10“ indikátorů, které jsou zjednodušením velkého přehledu indikátorů (tabulka č. 34). Všechny indikátory je možné rozpracovat do podrobnější podoby a časově ohraničit (počet dokončených bytů za daný rok apod.). Průběžné, zejména roční vyhodnocování indikátorů, bude mít na starosti koordinátor koncepce a interní pracovní skupina bydlení.

Tabulka: Návrh sady „TOP 10“ indikátorů koncepce

<ul style="list-style-type: none"> • počet nových bytů • počet rekonstruovaných bytů • počet revitalizovaných bytových domů města • počet bytů získaných ze soukromého trhu sociálně-reálností • počet a specifikace nových úvazků – technická správa a administrativa • počet a specifikace nových úvazků – podpora sociálního bydlení a samostatný HF tým • existence nových pravidel pro přidělování • stanovení investičního dluhu města a navázání výběru nájmu na investice • vznik a obsazení stabilní pozice koordinátora bydlení • míra navýšení výběru nájemného
--

3.2.3 Návrh sady indikátorů systému podpory bydlení

Na základě dosavadní zkušenosti navrhujeme pro systém podpory bydlení ve Starých Křečanech následující indikátory (sledování prostřednictvím KMB), které nejsou konečným přehledem, ale spíše odrazovým můstkem pro konkrétní nastavení evaluace systému podpory bydlení ve Starých Křečanech.

- kontaktní místo bydlení – počet anonymních kontaktů za obec SK (není indikátor podpory)
- kontaktní místo bydlení – počet registrací / rok za obec SK (není indikátor podpory)
- míra bytové nouze – vyhodnocení databáze obce (není indikátor podpory)
- počet přidělených bytů s podporou sociální práce celkový (roční indikátor)
- počet přidělených bytů v programu Housing First (roční indikátor)
- počet přidělených bytů s podporou sociální práce, mimo HF program
- celkový podíl domácností s podporou sociální práce

- míra udržení bydlení po 1 roce od zabydlení (celkový indikátor, průběžný)
- míra udržení bydlení po 2 letech od zabydlení
- míra udržení bydlení po 3 letech od zabydlení
- HF program – míra udržení bydlení po 1, 2, 3 letech
- počet bytů s podporou sociální práce, kde byla podpora ukončena pro nepotřebnost
- počet písemně podaných stížností na sousedství / rok
- počet případů prevence ztráty bydlení – dluhy, výše 1 nájmu
- počet případů prevence ztráty bydlení – dluhy, 2 nájmy a výše
- počet výpovědí či neprodloužení nájemní smlouvy z důvodu dluhů na nájmu
- měkká evaluace – spokojenost s bydlením, životem, volný čas, zdraví, seberealizace
- počet neprodloužení/výpovědi z nájmu ze strany nájemníka

3.3 Monitoring a evaluace

V rámci této koncepce rozlišujeme monitoring jako průběžné vzájemné informování o krocích, které vedou k implementaci cílů a opatření, a evaluaci jako systematictější vyhodnocení plnění konkrétních indikátorů, případně vyhodnocení, proč nebyly naplněny. Monitoring má tak blíže k průběžné evaluaci, od níž se odlišuje akcentem na procesní kontrolu. Evaluace vyhodnocuje především stav naplňování indikátorů průběžnou a sumativní formou. Monitoring probíhá průběžně a je pravidelně reportován v interní PS i vně (externí PS bydlení). Evaluace koncepce je realizována ke konkrétním datům (viz níže).

3.3.1 Monitoring koncepce

Koncepce je průběžně monitorována určeným koordinátorem koncepce a interní pracovní skupinou. Koordinátor koncepce zjišťuje data z určených zdrojů, příspěvky jednotlivých odborů i dalších aktérů, a monitoring komunikuje pravidelně na setkání interní PS.

3.3.2 Průběžná a sumativní evaluace

Průběžná evaluace vyhodnocuje aktuální naplňování jednotlivých kroků, dílčích cílů a vyhodnocuje vývoj indikátorů. Probíhá kontinuálně prostřednictvím vyhodnocování dostupných dat, výstupy průběžné evaluace jsou komunikovány 1 x ročně. Průběžná evaluace zahrnuje tvrdá data i dílčí kvalitativní vyhodnocení procesů.

Sumativní evaluace vyhodnotí koncepci jako celek, tedy to, zda byly splněny cílové indikátory, do jaké míry bylo dosaženo cílového stavu, případně kde a proč cílového stavu dosaženo nebylo. Sumativní koncepce využije informace z průběžné evaluace. Vzhledem k delšímu horizontu koncepce (10 let) proběhne sumativní evaluace dvakrát v období 2025-2030 (zveřejnění Q2 2031) a 2031-2035 (zveřejnění Q4 2035).

Evaluace má rovněž formativní charakter, určí další možné cíle a opatření, a vyhodnotí bariéry, které blokovaly dosažení cílů.

3.4 Komunikace a PR

Naplňování takto rozsáhlé koncepce bydlení vyžaduje zvláštní péči v oblasti komunikace. Ta by měla obsahovat přinejmenším následující oblasti.

- komunikace hlavních cílů koncepce směrem k odborné i laické veřejnosti
- komunikace se stávajícími i budoucími nájemníky, např. i ve věci navyšování nájmu
- komunikace jednotlivých projektů výstavby a rekonstrukcí
- komunikace dostupného nájemního bydlení, včetně profesních skupin
- komunikace dobré praxe v oblasti podporovaného bydlení
- komunikace programu Housing First a prevence ztráty bydlení
- destigmatizace cílové skupiny nejohroženějších, komunikace krizových služeb

Pro komunikaci koncepce lze využít různé kanály a formáty, je nicméně zásadní, aby PR bylo vedeno jako komunikace jednotné bytové politiky obce Staré Křečany.

4 Zdroje:

- Jan Malý Blažek, J. M., Kubcová, J. Samec, T.H. ,Vinklárková, A., Houser, L. (2023). *Metodická příručka participativního bydlení*, MU Brno
- Klusáček, J., Kalenda Vávrová, S. (2024). *Česko na křižovatce – zpráva o vyloučení z bydlení 2024*, Praha, Platforma pro sociální bydlení, z.s. a Ostravská Univerzita
- Kohout, M., Dobrucká, L., Hudeček, T., Peňázová, V., Prostějovská, Z., Tencar, J., Tichý, D. (2024). *Investujeme do nájemního bydlení: Příručka pro inspiraci veřejným investorům*. Praha: MMR
- Kushel, M., Moore, T., et al. (2023). *Toward a New Understanding: The California Statewide Study of People Experiencing Homelessness*. UCSF Benioff Homelessness and Housing Initiative
- Prokop, D. (2019). *Slepé skvrny: O chudobě, vzdělávání, populismu a dalších výzvách české společnosti* (První vydání.). Brno: Host.
- Sýkora, L. (2023). *Metodika identifikace a hodnocení lokalit segregace: hodnocení vhodnosti lokalit pro pořizování sociálního bydlení z hlediska prevence rezidenční segregace*. Praha, Univerzita Karlova
- Taftová, P. (2019). *Vídeňské sociální bydlení*. In: Časopis stavebnictví, dostupné zde: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-videnske-socialni-bydleni.html>, navštíveno 10.3.2025
- Vališová, H. (2018). *Typologie lokalit, ve kterých žijí sociálně vyloučení. Agentura pro sociální začleňování*. 40 s.

internetové zdroje:

- What causes homelessness, <https://endhomelessness.org/homelessness-in-america/what-causes-homelessness/>
- Feantsa, <https://www.feantsa.org/en/about-us/faq>
- <https://sancedetem.cz/bezdomovectvi-jevy-kttere-ho-provazeji-predchazeji>
- *Social Housing in Vienna: Is it as good as it seems?* (Euronews 2024), dostupné zde: <https://www.youtube.com/watch?v=Sba0-eM9SHQ> ,
- <https://www.wien.gv.at/wohnen/> - oficiální webové stránky města Vídně k tematice bydlení
- <https://tacr.gov.cz/>
- <https://www.mpsv.cz/prevence-energeticke-chudoby-prostrednictvim-socialnich-inovaci>
- <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>
- <https://mpo.gov.cz/cz/energetika/uspory-energie/dotace-a-setreni-energie/energeticka-chudoba/energeticka-chudoba--283379/>
- mmr.gov.cz/getmedia/6fcf210-612f-47df-861a-2a72732e8e08/RIA.pdf.aspx?ext=.pdf (Hodnocení dopadů regulace (RIA) k Zákonu o podpoře v bydlení)