



Analýza
BYTOVÉ SITUACE
v Jilemnici





Spolufinancováno
Evropskou unií



Tento dokument byl vytvořen v rámci projektu Sociální bydlení v Jilemnici.

Číslo projektu: CZ.03.02.01/00/22_101/0001051

Projekt je financován z Evropského sociálního fondu (OPZ+), ze státního rozpočtu a z rozpočtu města Jilemnice.

Analýza BYTOVÉ SITUACE v Jilemnici

březen 2024

Autor: Mgr. Tereza Dvořáková



Obsah

Úvod	2
Seznam použitých zkratk.....	4
Metodologie	5
1. Pro koho má být dostupné sociální bydlení?.....	8
2. Charakteristika bydlení v obci.....	19
3. Pravidla přidělování bytů	30
4. Navrhovaná priority přípravy dostupného a sociálního bydlení.....	36
Závěr	38
Příloha A: mapy členění města	43
Příloha B: kategorie ETHOS.....	45
Příloha C: mapy exekucí.....	47

Úvod

Analýza bytové situace je dílčím výstupem projektu „Sociální bydlení v Jilemnici“, registrační číslo CZ.03.02.01/00/22_101/0001051, a je podkladem k naplnění jednoho z hlavních cílů projektu. Tím je tvorba koncepce rozvoje sociálního bydlení ve městě, a to dle zastřešující platné Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025.

V průběhu jara 2024 vznikne také studie aktuálních situací a potřeb cílových skupin, pro které je sociální bydlení určeno.

Z analytických závěrů pro město Jilemnice vyplývá několik klíčových bodů týkajících se dostupnosti bydlení. Přestože je na trhu s nájemním bydlením pouze výjimečně volný byt k pronájmu, ve městě se za posledních 20 let zdvojnásobil počet neobydlených bytů v rodinných domech. Část těchto neobydlených bytů je prázdná a lze tedy motivovat soukromé majitele k tomu, aby začali spolupracovat s městem a nabídli byty k pronájmu.

Město vlastní celkem 169 bytů, z nichž necelých 9 % tvoří sociální bydlení. Ostatní byty jsou pronajímány za běžné nájemné, nebo jde o byty zvláštního určení. Vyšší podíl městských bytů umožňuje Jilemnici částečně ovlivňovat, kdo a za jakých podmínek bude ve městě bydlet. Může 15 až 20 % městských bytů alokovat na sociální bydlení pro rodiny a samostatně žijící osoby, a to podle potřeb identifikovaných sociálním odborem města.

Celkový počet městských bytů v Jilemnici je ve srovnání s podobně velkými obcemi v ČR nižší. V praxi to znamená, že místo současných 169 bytů by Jilemnice mohla vlastnit o 20 bytů více. Zastupitelstvo města v minulosti schválilo záměr nabídnout některé z bytů k prodeji. Rozhodnutí lze revokovat, případně nabídnout byty současným nájemníkům či lokálním zaměstnavatelům. Vyšší počet bytů ale přináší městu finanční příjmy a umožňuje udržitelný chod sociálních bytů obývaných nízkopříjmovými obyvateli.

Analýza řeší ideální umístění sociálních bytů tak, aby ve městě nedocházelo k neúměrné koncentraci osob s nízkými příjmy.

V Jilemnici žije ve srovnání s ČR v průměru více lidí, kteří se potýkají s nízkými příjmy a po úhradě nákladů na bydlení a živobytí jim měsíčně zbývá přibližně 500 korun. Zároveň zde žije vyšší podíl osob, které deklarovaly, že s příjmy nevystačí, a tudíž budou mít nebo již mají problémy s udržení bydlení. Za poslední tři roky se zdvojnásobil počet domácností pobírajících příspěvek na bydlení (dávku určenou na částečné financování nákladů na bydlení) a zvýšil se z necelých 3 na přibližně 5 tisíc korun.

Budoucí koncepce sociálního bydlení by proto měla klást důraz na sadu preventivních opatření, aby nedocházelo k většímu výpadku domácností ze standardního bydlení.

V závěrečné části text seznamuje s daty získanými z evidence žádostí o městský byt. Ze získaných podkladů vyplývá, že více než polovinu žádostí podali lidé trvale žijící v Jilemnicích. Velká část žádostí byla urgentních, v některých případech šlo o osoby bez domova (dle evropské definice, viz příloha B). Více než v polovině případů žádali lidé z rodinných důvodů, nejčastěji kvůli rozvodu. Dvě třetiny lidí žádaly o byty velikosti 2+1, třetina o byty velikosti 3+1.

Posledním tématem analýzy je srovnání vybraných pravidel přidělování městských bytů. Součástí procesu přípravy koncepce sociálního bydlení bude debata nad pravidly přidělování sociálních bytů. Ze srovnání přístupu jiných měst a z rozhovorů s jilemnickými aktéry vyplývá, že dluh není překážkou pro přidělení bytu v případě, že žadatel o nájemní smlouvu své závazky pravidelně splácí.

Důležitým kritériem pro přidělení bytu je spolupráce žadatele s odborem sociálních věcí města a detailní znalost situace jedince ze strany odboru. Bez podpory sociální práce totiž není sociální bydlení tím, čím by mělo být. Novým a udržitelným startem pro lidi, kteří si nemohou nebo neumějí na trhu s bydlením pomoci sami.

Seznam použitých zkratk

ARES	Administrativní registr ekonomických subjektů
ČSÚ	Český statistický úřad
DPS	Dům s pečovatelskou službou
ETHOS	Mezinárodní klasifikace bytové nouze
IROP	Integrovaný regionální operační program. Podporuje investiční projekty na rozvoj bydlení
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MVČR	Ministerstvo vnitra České republiky
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
ORP	Obec s rozšířenou působností
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
OÚ	Obecní úřad
PnB	Příspěvek na bydlení
SPO PNŽ	Společně posuzované osoby příspěvku na živobytí
TP	Průkaz osoby se středně těžkým postižením pohyblivosti a orientace
ZŠ	Základní škola
ZTP	Průkaz osoby s těžkým zdravotním postižením pohyblivosti a orientace
ZTP/P	Průkaz osoby se zvláště těžkým zdravotním postižením
ZUŠ	Základní umělecká škola

Metodologie

Výzkum trval od května do konce roku 2023 a šlo převážně o zjišťování velikosti a struktury bytového fondu, nákladnosti bydlení ve městě a srovnávání podmínek přidělování bytů s jinými městy podobné velikosti z blízkého okolí. V rámci výzkumu jsem realizovala celkem 10 řízených polostrukturovaných rozhovorů. Mezi respondenty byli lidé zodpovědní za správu nemovitostí, zaměstnanci sociálního odboru a služeb a zástupci politické reprezentace obcí.

Dále probíhal *desk research* dostupných dokumentů, strategií a metodik rozvoje sociálního bydlení v ČR a zahraničí, aktivních nabídek na prodej a pronájem bytů v Jilemnici a v okolních městech ze sedmi realitních serverů¹⁾. Šlo o standardní analýzu sekundárních dat pro získání kontextuálního rámce.

Na podzim 2023 proběhlo online *dotazníkové šetření*, jehož cílem bylo zjistit, za jakých podmínek obyvatelé Jilemnice bydlí a aktuální ekonomickou situaci domácností. Otázky byly formulovány tak, aby bylo možné výstupy z šetření komparovat s výstupy Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 a s daty „Život k nezaplacení“ z roku 2022.

Osobám, kterým nevyhovovala webová forma dotazníků, jsme s kolegyní poskytli asistenci. Týkalo se to zejména seniorů ze sídliště Spořilov i starších osob oslovených při sběru dat v centru města.

Dotazníky vyplnilo celkem 156 osob. Zpracovala jsem vážený průměr z odpovědí pro každou věkovou skupinu obyvatel: do 30 let, 31-50 let, 51-64 let a 64 a více let. Váhy byly počítány jako podíl každého poměru o poměr, který je největší. V tomto případě byl největší poměr 0.045 pro věkovou kategorii do 50 let. Žádná skupina nebyla více než 2krát vážená. Pro zhodnocení odpovědí jsem využila následující váhový průměr:

do 30 let: Váha = $0.034 / 0.045 \approx 0.756$

do 50 let: Váha = $0.045 / 0.045 = 1$

do 64 let: Váha = $0.030 / 0.045 \approx 0.667$

více než 64 let: Váha = $0.019 / 0.045 \approx 0.422$

Výstupy z dotazníku jsou reprezentativní pro výše uvedené věkové kategorie. V textu jsou využity informace od zaměstnanců města Jilemnice, veřejně dostupné údaje z okolních měst, údaje o příjemcích dávek státní sociální podpory a hmotné nouze z MPSV, statistické výstupy Českého statistického úřadu a z dalších veřejných databází.

Členění městských částí navazuje na odbornou studii udržitelného rozvoje města Jilemnice (Atelier L, 2016) identifikující rozvojová území. Studie pracuje s osmi územními celky, které pojmenovává písmeny A – G ²⁾. Takto rozdělené území pouze částečně odpovídá geografickým mapám Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy (Sýkora et. al. 2020), které pracuje s šesti územními celky. Jsou to: Hrabačov, Spořilov I a II, Jilem, Kozinec a centrum města. Pro rozdělení dat a sociálního bydlení vycházím ze studie Sýkory a spol (2020). Ta je totiž podkladem pro investiční projekty a dotační tituly IROP na sociální bydlení (tedy na opravu a výstavbu sociálního bydlení). ³⁾

Související dokumenty národní úrovně:

Dostupnost bydlení ve městech České republiky (OECD, MMR, 2021)

Koncepce bydlení České republiky 2021+

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025

Sociální bydlení, příprava projektů. Certifikovaná metodika 2017 (ČVUT, 2017)

¹⁾ Šlo o servery Bazoš, Mapio, IDnes reality, Realigo, Byty-Semily, Remax, Sreality a Barabizny.

²⁾ Mapa rozdělení urbanistických celků dle Ateliéru L je uvedena v příloze A.

³⁾ Mapa rozdělení města do jednotlivých celků dle Sýkora et. al. je uvedena v příloze A.

1.

Pro koho má být dostupné sociální bydlení?

Sociální bydlení a jeho rozvoj se v České republice řídí strategickým dokumentem s názvem Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025. Je primárně určeno osobám, které se nacházejí v bytové nouzi. Definice osob v bytové nouzi vychází z evropské kategorizace ETHOS ⁴⁾, kde jsou mezi cílovými osobami uváděni lidé bez střechy nad hlavou, ale také ti, kdo mají nejisté nebo nekvalitní bydlení.

Česká koncepce sociálního bydlení proto počítá s širším pojetím obecně vnímaného termínu „osob bez domova“, které zahrnuje také osoby žijící v nevhodných bytových podmínkách, osoby nacházející se v momentální či dlouhodobě špatně udržitelné ekonomické situaci a osoby vynakládající více jak 40 % svých příjmů na úhradu bydlení (MPSV 2015).

Nevyhovující bydlení může být posuzováno podle fyzického stavu obývaných prostor. Zároveň také podle ETHOS zahrnuje výrazně nejisté sociálně právní situace osob v nouzi, jako jsou například absence nájemní smlouvy nebo skutečnost, že osobám chybí běžné psychosociální podmínky (soulad, bezpečí apod.). Zároveň za zranitelné Evropská unie a Česká republika považují osoby, které v případě výpadku příjmů mohou o bydlení rychle přijít (např. v případě nemoci, ztráty zaměstnání, náhlých zvýšených výdajů na bydlení apod.).

Obecně je hranice vhodných výdajů na bydlení stanovena do 40 % disponibilních příjmů domácností. V České republice existuje prvotní systém záchrany a udržení bydlení formou příspěvku na bydlení. Jde o institut dávek státní sociální podpory, který má do předem stanovené normativní výše hradit část nákladů na bydlení, které převyšují 30 % disponibilních příjmů domácnosti (MPSV, 2023).

⁴⁾ Kategorie ETHOS jsou dostupné na <https://www.feantsa.org/download/cz8621229557703714801.pdf>, nebo v příloze B této zprávy..

Výše uvedené kategorie jsou také prvotní podmínkou pro získání sociálního bydlení. Jde tedy o kritéria, podle kterých lze poskytnutí podpory formou sociálního bytu odůvodnit. Podpora v bydlení ze strany státní správy, městských samospráv a zřizovaných městských či neziskových institucí ale probíhá na několika úrovních a nejde vždy a pouze o přidělení bytu.

- Významnou úlohu v prevenci ztráty bydlení hrají informační aktivity směrem k širší veřejnosti. Jde zejména o destigmatizaci institutu dávek státní sociální podpory a informování veřejnosti o možnostech čerpání příspěvku na bydlení.
- Dále jde o sociální práci v celé její šíři – od jednorázových kontaktů a konzultací až po dlouhodobou práci s klienty s cílem pomoci udržet stávající bydlení či získat bydlení nové.
- Sociální práce je zároveň nedílnou součástí systému sociálního bydlení, kdy spolupráce se sociálním pracovníkem a postupné řešení individuálních obtíží je nezbytným předpokladem pro vstup do systému sociálního bydlení. Cílem sociální práce je pak poskytnout takovou adekvátní podporu, aby byly osoby co nejvíce nezávislé na vnější pomoci.

Koncepce sociálního bydlení zároveň stanovuje cílové skupiny, jejichž situace má být řešena přednostně a primárně. Jde o následující skupiny obyvatel (MPSV 2015):

- senioři, zdravotně postižení, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé nacházející se v situacích definovaných v ETHOS nebo splňující příjmovou podmínku (více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení),
- oběti domácího násilí,
- osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů),
- osoby opouštějící pěstounskou péči,
- ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny (MPSV 2015, s. 17).

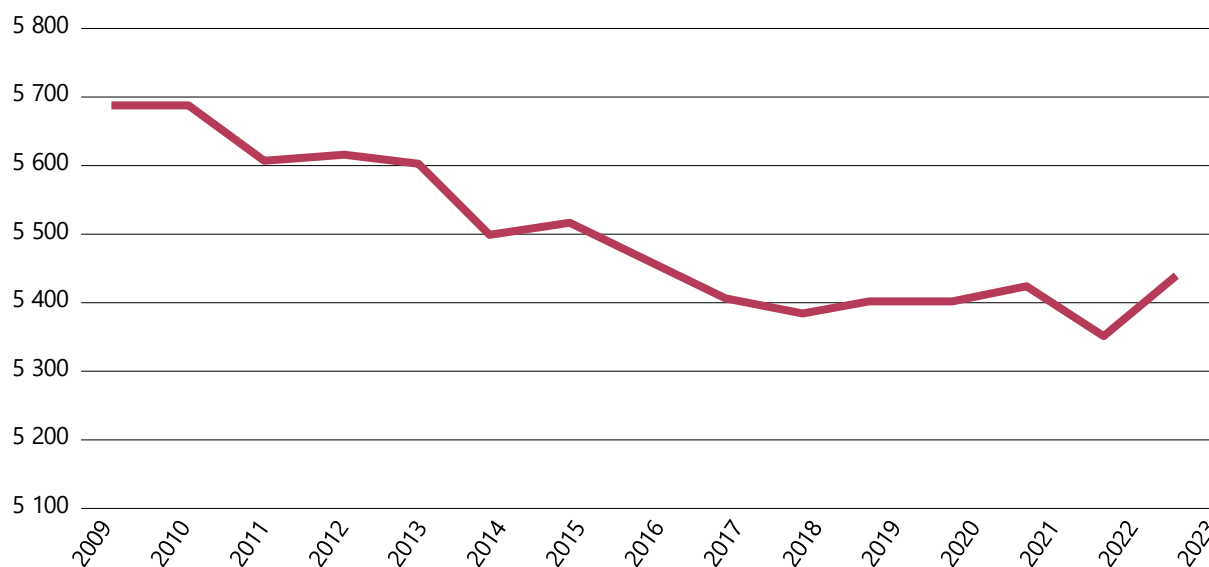
Přednost by podle koncepce měly mít především rodiny s dětmi a osoby přežívající venku a tzv. krizové (dočasné) bydlení by mělo sloužit osobám, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví nebo životě (typicky oběti domácího násilí apod.).

Vývoj počtu obyvatel v Jilemnici

Ve městě žilo v roce 2023 celkem 5439 obyvatel (ČSÚ 2023). Počtem obyvatel je srovnatelné s Lomnicí nad Popelkou, lze je ale srovnávat i s většími městy jako jsou Semily. Nachází se totiž shodně v kategorii měst s počtem obyvatel od 5 do 10 tisíc (MMR 2019, PROCES 2016). Město Vrchlabí s přibližně dvojnásobným počtem obyvatel v analýze uvádím jako referenční ze tří důvodů. Není od Jilemnice daleko, má zpracovanou koncepci bydlení a probíhají zde soukromé investiční záměry a rozvoj bydlení. Poslední z obcí je Rokytnice nad Jizerou, s počtem obyvatel o polovinu menším, ovšem s výrazným developerským rozvojem bydlení pro rekreaci.

Město Jilemnice se potýká s postupným stěhováním lidí do větších měst či do vesnických sídel v okolí. Mezi lety 2009 až 2023 město přišlo o více než 250 osob. Snižování počtu obyvatel není ale tak výrazné jako v okolních obcích.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel mezi lety 2009-2023



Zdroj: ČSÚ 2019, 2021, 2022, 2023

Nejvyšší pokles populace byl v obci Semily, kde se počet obyvatel snížil o necelých 800 osob, dále Vrchlabí a Rokytnice nad Jizerou s poklesem cca 500 obyvatel. V okolních obcích je pokles populace dán měnící se strukturou pracovního trhu (zrušením či přesunem výroby) a odchodem studentů za vzděláním a pracovními příležitostmi.

Tabulka 1: Srovnání úbytku obyvatel v jednotlivých městech mezi lety 2009-2023

město	počet obyvatel v roce 2009	počet obyvatel v roce 2023	rozdíl počtu obyvatel mezi lety 2009-2023	% pokles za období 2009-2023
Jilemnice	5681	5439	-250	- 4 %
Rokytnice nad Jizerou	3012	2599	-413	- 14 %
Semily	8830	8163	-767	- 8 %
Lomnice nad Popelkou	5855	5585	-270	- 5 %
Vrchlabí	12710	12205	-505	- 4 %

Zdroj: ČSÚ 2019, 2023

Pokles populace v Jilemnici je dán více faktory. Do jisté míry má vliv nabídka pracovního trhu i chybějící nabídka kvalitního a dostupného bydlení pro mladé rodiny s dětmi. Tyto se tak podle oslovených lokálních aktérů stěhují do přilehlých vesnic, kde je bydlení dostupnější. Populace Jilemnice tak v průběhu minimálně posledních 10 let stárne.

Ekonomická struktura domácností a zvyšující se náklady na bydlení

Z celkového počtu obyvatel bylo v roce 2021 celkem 23,7 % nepracujících a 6 % pracujících seniorů. Z dalších 26, 5 % rodinných domácností bylo celkem 5,5 % neúplných rodin s dětmi. Míra nezaměstnanosti mírně převyšovala celorepublikový průměr a dosahovala 3,7 %. Celkem bylo v roce 2021 registrováno 126 nezaměstnaných⁵⁾.

Osob dlouhodobě vedených v evidenci úřadu práce a pobírajících dávky hmotné nouze (konkrétně příspěvek na živobytí) žilo v Jilemnici v roce 2023 celkem 34 (včetně 4 společně posuzovaných nezaopatřených dětí). Průměrná výše příspěvku na živobytí těmito lidem činila částku 3972 korun (MPSV, 2023).

Tabulka 2: Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity, pohlaví, základních věkových skupin a podle obcí vybraného SO ORP

Území	celkem	v tom podle ekonomické aktivity *									
		pracovní síla	v tom				mimo pracovní sílu	z toho			nezjištěno
			zaměstnaní	z toho		nepracující důchodci		osoby na rodičovské dovolené	žáci, studenti		
				pracující důchodci	osoby na mateřské dovolené						
ORP Jilemnice	21 225	10 753	10 271	1 103	80	482	10 332	5 271	415	3 100	140
Jilemnice	5 247	2 743	2 617	323	25	126	2 474	1 242	91	778	30

* Mezi zaměstnané jsou počítány i osoby samostatně výdělečně činné. Mezi osoby mimo pracovní sílu se dle ČSÚ počítají i osoby na rodičovské dovolené (tedy pečující) přes to, že jich část může být aktivní na trhu práce.

Zdroj: SDLB 2021

⁵⁾ Aktuální údaje za rok 2023 nejsou dostupné za jednotlivé obce..

Ve městě se nachází také osoby se zdravotním znevýhodněním, které mohou mít specifické potřeby bydlení. Celkem 12 osob je mladších 30 let a jejich potřebou může být například osamostatnění se od rodičů. Další osoby jsou spíše staršího a seniorského věku (jde o celkem 139 osob), které mohou mít specifické potřeby v oblasti péče.

Tabulka 3: Počet osob se TP, ZTP, ZTP/P podle věku, září 2023*

typ průkazu	věková skupina				
	1-18 let	19-30 let	31-60	61-80	81 a více
TP	0	0	7	12	3
ZTP	6	0	20	54	43
ZTP/P	2	4	13	12	15

* TP, ZTP a ZTP/P jsou různé průkazy vydávané pro osoby s různou mírou zdravotního postižení od středně těžkého postižení po osoby se zvláště těžkým funkčním postižením.

Zdroj: MPSV, září 2023

V posledních třech letech se zdvojnásobil počet osob pobírajících příspěvek na bydlení. Ten je úřadem práce distribuován osobám (domácnostem), jejichž náklady na bydlení převyšují 30 % čistého příjmu za poslední čtvrtletí. Zároveň tento čistý příjem domácnosti není vyšší, než částka normativních nákladů na bydlení (MPSV, 2023).

Celkem tak k červnu 2023 bylo 135 domácností (čítající 235 osob), jejichž příjmy byly natolik nízké a náklady na bydlení natolik vysoké, že jim čisté příjmy nestačily na zaplacení stanovených více než 30 % nákladů na bydlení. Zvýšila se zároveň průměrná výše příspěvku na bydlení a to z 2885 korun na 4883 korun v roce 2023. Počet příjemců dávek hmotné nouze, tzv. doplatku na bydlení, se naopak snížil.

Tabulka 4: Příspěvek na bydlení vyplácený domácnostem žijícím v Jilemnici za roky 2021, 2022 a k červnu 2023

Období	Počet domácností	z toho domácnosti					Celkový počet SPO	z toho nezaop. děti	Průměrné náklady na bydlení ¹⁾	Průměrná výše
		jednotlivců	bez nezaop. dětí	s jedním nezaop. dítětem	se dvěma nezaop. dětmi	se třemi a více nezaop. dětmi				
prosinec 2021	76	43	47	13	14	2	132	47	x	2 885
prosinec 2022	109	61	71	17	20	1	188	60	x	3 927
červen 2023 ²⁾	139	79	93	22	22	2	235	72	x	4 883

¹⁾ údaje nejsou pro statistické účely k dispozici

²⁾ údaje za září 2023 nejsou zatím k dispozici, jako alternativa uvedena data za červen 2023

Zdroj: MPSV, září 2023

Tabulka 5: Doplatek na bydlení vyplácený domácnostem žijícím v Jilemnici za roky 2021, 2022 a k červnu 2023

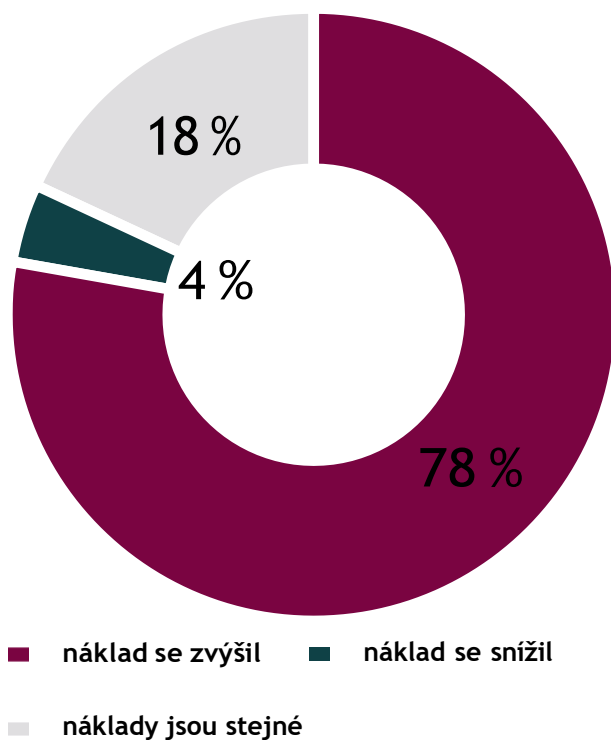
Období	Počet domácností	z toho domácnosti					Celkový počet SPO	z toho nezaop. děti	Průměrná výše	Průměrné náklady na bydlení ¹⁾
		jednotlivců	bez nezaop. dětí	s jedním nezaop. dítětem	se dvěma nezaop. dětmi	se třemi a více nezaop. dětmi				
prosinec 2021	17	13	14	3	0	0	21	3	2 666	x
prosinec 2022	23	17	21	1	1	0	30	3	3 802	x
září 2023	6	6	6	0	0	0	6	0	5 508	x

¹⁾ údaje nejsou pro statistické účely k dispozici

Zdroj: MPSV, září 2023

Zhoršenou ekonomickou situaci lze předpokládat i v roce 2024 ⁶⁾. Náklady na bydlení se budou nyní zvyšovat i většímu počtu lidí žijících na sídlištích. Tlak na snížení nákladů za teplo a teplou vodu vede jednotlivé domy k hledání alternativních zdrojů energie. Snaží se zajistit energetickou nezávislost, zároveň tak dochází a bude docházet k pozvolnému výpadku spotřebitelů tepla závislých na dodávkách městské společnosti. Se vzrůstajícími náklady na energie tak hrozí další ekonomický propad domácností a jejich zvýšenou potřebu peněžní, či jiné podpory k udržení bydlení. Již v roce 2023 lidé deklarovali zvýšené platby za bydlení, viz graf níže.

Graf 2: Deklarované zvýšení nákladů na bydlení v posledních dvou letech (N=107)



Zdroj: dotazníkové šetření, Jilemnice, listopad 2023

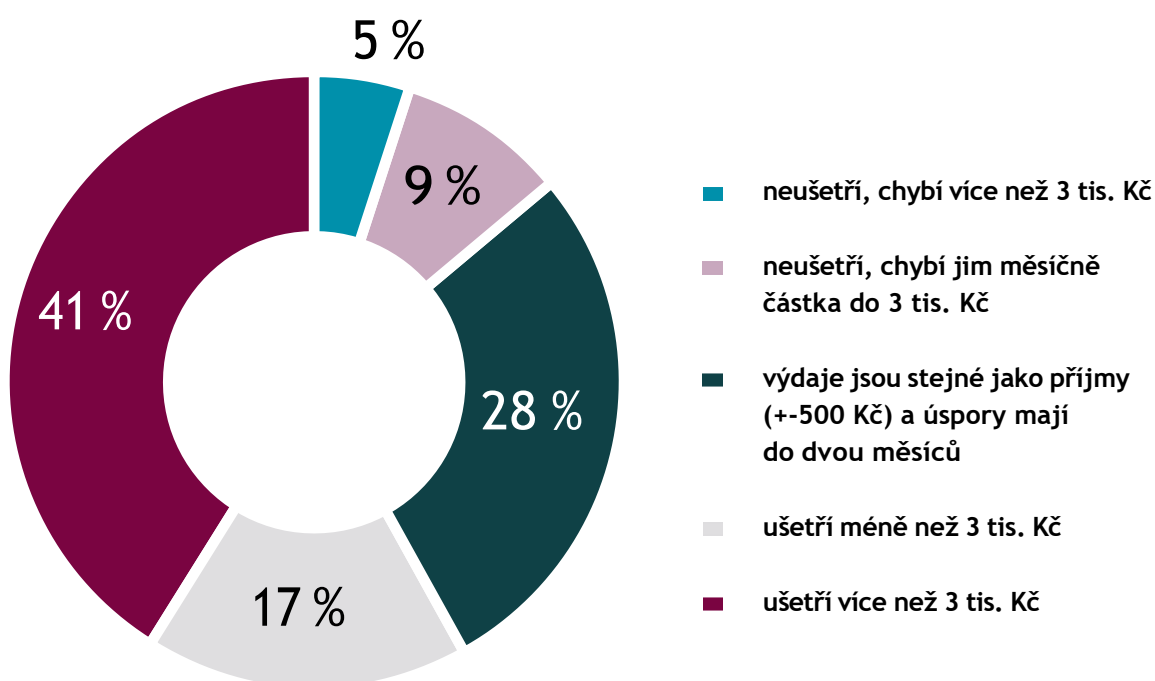
⁶⁾ Městská společnost Zásobování teplem Jilemnice s.r.o. měla na rok 2022 smluvně domluvenou cenu na většinu dodávek plynu, kterou potřebovaly domácnosti. **Zdražování energií** se tak většině nájemníků a vlastníků nemovitostí napojených na městskou teplárnu v roce 2022 výrazně nedotkla. Sjednaná cena za 1 GJ byla 950 korun. Oproti tomu cena tepla v blízkém Vrchlabí byla 1200-1300 korun za 1 GJ (správce bytů, červenec 2023). Sídlíště na tom byla ekonomicky lépe než domy například na Kozinci, kde se zvýšily náklady na energie v průběhu roku i na trojnásobek (jako příklad byl v rozhovoru uváděn dům s náklady 30 tisíc v roce 2021, které vzrostly meziročně na 103 tisíc korun). Majitelům bytů v menších domech tak ke konci zúčtovacího období vznikaly vyšší nedoplatky (správce bytů, červenec 2023).

Podle celorepublikového šetření IRozhlasu (2022) vzrostl během jednoho roku počet domácností, které se po zaplacení všech výdajů na bydlení a živobytí ocitají na nule nebo jim vzniká dluh. V lednu roku 2022 to bylo již 37 % domácností. Vyšší výdaje, než příjmy mělo pak 10 % domácností. Ze 13 % na 22 % k roku 2022 narostla skupina nestabilních domácností, které mají výdaje stejné jako příjmy a úspory maximálně na dva měsíce. Inflace a její dopad pocítují i středně příjmové domácnosti ⁷⁾.

Mezi ohrožené domácnosti patří rodiny s dětmi (14 % extrémně ohrožených a 32 % nestabilních domácností), samostatně žijící důchodci a samoživitelky. Domácnostem, kterým po uhrazení všech výdajů zůstává přes 3 tisíce korun bylo celorepublikově 45 %. (IRozhlas 2022).

Oproti celorepublikovému šetření bylo celkem 14 % jilemnických domácností, kterým chybělo měsíčně více než 3 tisíce korun, nebo do 3 tisíc korun. Celkově 28 % domácností, tedy o 6 % více než je český průměr, mělo v Jilemnici výdaje stejné jako příjmy (+- 500 Kč). Takovým domácnostem stačí nenadálá událost, aby se dostaly do platebních potíží. O 4 % body méně domácností v Jilemnici deklarovalo, že ušetří měsíčně do 3 tisíc korun.

Graf 3: Kolik korun domácnosti v Jilemnici uspoří za měsíc ze svého celkového příjmu. (N=114)

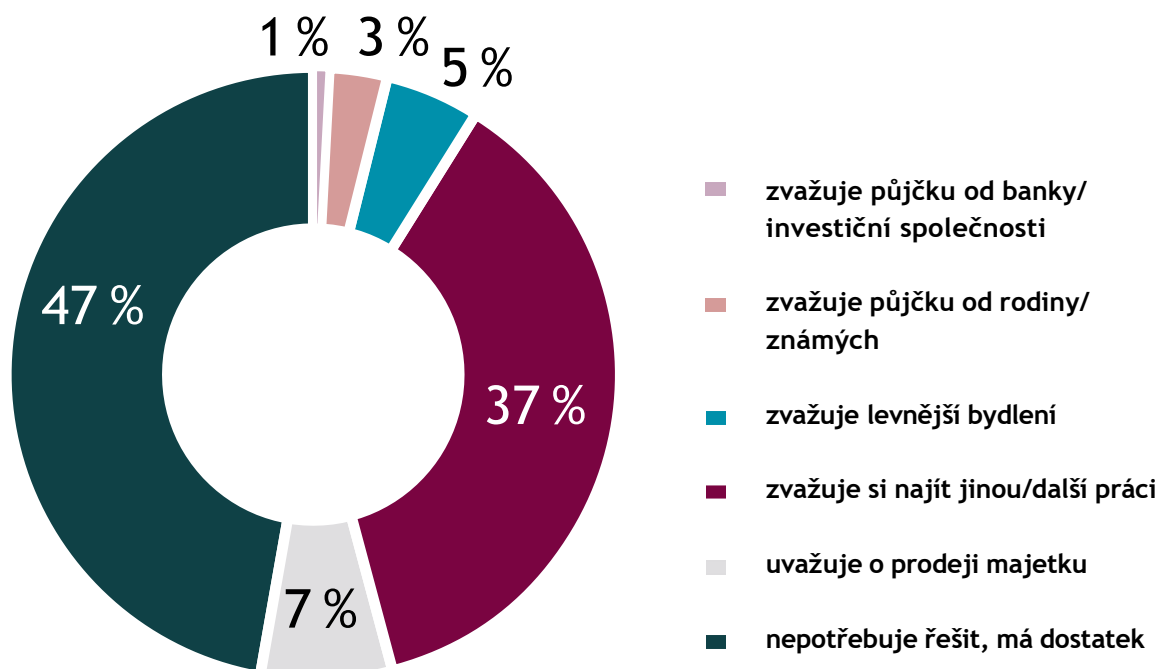


Zdroj: dotazníkové šetření, Jilemnice, listopad 2023

⁷⁾ „Mezi nadstandardně příjmovými (domácnosti s příjmy mezi 101-150 % mediánu) téměř třetině nestačí její měsíční úspory na doplňování toho, o co reálnou hodnotu úspor připravuje inflace.“ (IRozhlas 2022). Extrémně ohrožené domácnosti jsou ty, jejichž měsíční výdaje jsou vyšší než příjmy a úspory jim stačí na maximálně 2 měsíce. Hrozí jim zadlužení. Nestabilní domácnosti jsou ty, jejichž výdaje jsou stejné jako příjmy a disponují úspory do 2 měsíců. Výrazně by je ohrozil jakýkoliv další propad příjmů či nárůst inflace a nečekané události.

Deklarované strategie, jak se domácnosti plánují vyrovnat s nedostatečnými příjmy jsou poměrně shodné s celorepublikovým šetřením až na dvě výjimky. V Jilemnici je výrazně nižší počet domácností, které pro zajištění příjmů uvažují o půjčce od rodiny nebo od bankovní instituce (13 % celorepublikově/ 4 % v Jilemnici), viz graf níže.

Graf 4: Zvažovaná řešení nedostatečných příjmů domácností (N=106)



Zdroj: dotazníkové šetření, Jilemnice, listopad 2023

Vyšší procento je naopak těch domácností, které uvažují o zlepšení svých příjmů tím, že si najdou další či lépe placenou práci (13 % celorepublikově / 37 % v Jilemnici). To odpovídá i skutečnosti, že v Jilemnici je daleko méně obyvatel s exekucemi (5 %), než je tomu v Libereckém kraji (9,4 %) či na celorepublikové úrovni (7,6 %) ⁸⁾. V rozhovorech při obcházení domácností na sídlišti Spořilov jsme se nejednou setkaly s odpověďmi typu „když nemám, tak se uskromním a mám jen housku nebo nic“ nebo „když není, tak není, co jiného zbývá“ (říjen 2023).

⁸⁾ Institut prevence a řešení předlužení (2023), <https://www.institut-predluzeni.cz/mapy-a-statistiky/exekuce/> a www.mapaexekuci.cz. Mapu procentuální míry exekucí za rok 2022 viz příloha textu.

Kdo je v Jilemnici cílovou skupinou pro dostupné sociální bydlení?

Jako potřebné definujeme (nízkopříjmové) domácnosti, jejichž výdaje na bydlení jsou vyšší než 30 % disponibilních příjmů a neobejdou se bez vnější podpory. Mají problém si udržet nebo nalézt stabilní a standardní bydlení a potřebují k tomu více či méně intenzivní spolupráci s poskytovateli péče.

Z analýzy statistických ukazatelů, dotazníkového šetření a z rozhovorů s lokálními aktéry jsou mezi cílové ohrožené skupiny obyvatel ve městě zahrnuti především lidé spadající podle MPSV do první kategorie ohrožených skupin.

- Neúplné rodiny s dětmi - ve městě žilo v roce 2021 celkem 288 těchto rodin, z nichž 35 tvořilo domácnost s osamělým otcem a 253 domácnost s osamělou matkou.
- Nízkopříjmoví obyvatelé - celkem 135 domácností (a celkem 235 osob) je příjemců dávek státní sociální podpory určených na úhradu vysokých nákladů na bydlení prostřednictvím tzv. příspěvku na bydlení. Ve městě bylo v roce 2021 celkem 126 nezaměstnaných, z nichž 34 domácností pobíralo v roce 2023 dávky hmotné nouze ve formě příspěvku na živobytí. Každý sedmý občan deklaroval v dotazníkovém šetření, že mu měsíčně chybí částka do 3 tisíc korun.
- Osoby 18+, které opouštějí ústavní výchovu a osoby mající nějaké psychosociální potíže - jde o jednotlivce. Ve městě žije podle oslovených aktérů do 10 osob závislých na návykových látkách, část z nich bydlí a část není podle aktérů připravena na samostatné bydlení. Pro udržení bydlení potřebují psychiatrickou péči či psychosociální dlouhodobou podporu.
- Osoby se zdravotním znevýhodněním - jde o celkový počet 191 osob s průkazem TP, ZTP a ZTP/P v roce 2023, z nich 12 osob je mladších 30 let a mohou být v situaci, kdy se chtějí osamostatnit. Ostatní osoby jsou převážně seniorského věku a mohou vyžadovat specifické formy péče.
- Samostatně žijící senioři - jejich počet není nijak statisticky sledován. Celkový počet nepracujících seniorů byl přes 1200 osob v roce 2021 ⁹⁾.

Další skupinou hledající ve městě bydlení jsou mladé rodiny s dětmi. Ty ale mohou často hradit komerční nájemné. Stačí tedy pouze, aby město vytvářelo více příležitostí pro středně příjmové rodiny tak, aby se i tyto mohly dostat ke standardnímu bydlení ve městě.

⁹⁾ Údaje jsou získány ze sčítání lidí, domů a bytů z roku 2021 (ČSÚ 2021).

2.

Charakteristika bydlení v obci

Ve městě je podle posledního sčítání lidí, domů a bytů z roku 2021 **celkem 2304 obydných bytů**. Nejčastěji jde o byty velikosti mezi 60-79 m² (tvořily 32 % fondu), méně časté je zastoupení bytů velikosti 40-59 m² (ty tvořily 16 % obydných bytů). Nejčastěji obývají byt jedna či dvě osoby. **Průměrně vychází, že jeden byt v ORP Jilemnice obývají 2,4 osoby** (ČSÚ 2021).

Nejpočetnější jsou v Jilemnici podle období výstavby či rekonstrukce byty a domy staré 30-50 let (jde o 45 % fondu), 33 % tvoří byty a domy starší 50 let a 22 % tvoří domy a byty vystavěné či rekonstruované po roce 1991 (ČSÚ 2021, vlastní výpočet). V místě je celkem 55 společenství vlastníků bytových jednotek (ARES 2023) a podle správců nemovitostí není žádné z SVJ v prodlení se splácením závazků.

Oproti roku 2001 poklesl počet obydných bytů do roku 2021 o 3,5 % bodů (ČSÚ 2013, ČSÚ 2021). **Zdvojnásobil se počet trvale neobydných bytů v rodinných domech. Z počtu 178 bytů se zvýšil na 313 neobydných bytů v roce 2021.** Mírně vzrostl počet trvale neobydných bytů (ze 146 na 156 bytů v roce 2021). Podle studie z roku 2001 bylo přitom využívání těchto bytů k rekreaci o 10 % nižší, než tomu bylo v celorepublikovém průměru¹⁰⁾. Lze se domnívat, že větší část bytového fondu zůstává nevyužita. Ve městě jsou volné byty převážně v rukou soukromých majitelů.

Pokud se podíváme na strukturu bytového fondu **podle vlastnictví**, pak nejvyšší počet obydných bytů byl ve vlastním domě (809 bytů), dále v osobním vlastnictví (728 bytů), 429 nájemních bytů (ČSÚ 2021). **Přibližně tedy 78 % bytového fondu je v soukromých rukách, pouze přibližně 7,3 % je v majetku města a cca 18,6 % bytů je nájemních** (včetně městských bytů). To odpovídá neblahým statistickým ukazatelům OECD z roku 2021, kde autoři shrnují rozdíly mezi tuzemskými a jinými OECD regiony.

¹⁰⁾ Za rok 2021 nelze tuto informaci již ověřit, neboť sčítání lidí, domů a bytů již neneviduje stejné údaje, jako tomu bylo v předchozích letech.

V České republice, a Jilemnice není výjimkou, totiž převažuje vlastnické bydlení (v ČR jde o 75 % domácností, v Jilemnicích je to o 3 % více). Průměrně je v Evropě na trhu s byty pouze 45 % vlastnického bydlení. V zemích OECD zároveň tvoří nájemné bydlení přibližně 25 % trhu s byty. V českém prostředí a také v Jilemnicích je to ale pouze 18 % bytového fondu. Trendem v zahraničí (Holandsko, Francie, Německo, Rakousko aj.) je, aby dostupné nájemní bydlení tvořilo minimálně 20 % celkového bytového fondu v obci¹¹⁾.

Trh s nájemním bydlením je žádoucí rozšiřovat i v Jilemnicích. Do roku 2011 bylo město jedno z míst s nejnižší bytovou výstavbou v ČR (ČSÚ 2013, str. 43). Jednou z variant podpory rozvoje bydlení by mohly být pobídky na soukromou či družstevní výstavbu. Vznik institutu družstevního bydlení v Jilemnicích by mohl zajistit přísun soukromého kapitálu například na opravu a přestavbu budov, které lze proměnit na tržní, ale i dostupné sociální bydlení.

Městské byty

Jilemnice, i přes veškeré výše uvedené informace, disponuje početným **bytovým fondem** s celkovým počtem 169 bytů (červen 2023). Ten je sice v současné době z většiny obsazen, ročně se podle zainteresovaných aktérů uvolní 1-2 byty (v druhé polovině roku 2023 se uvolnilo bytů více). Byty potřebují alespoň částečnou rekonstrukci (například výmalbu), než budou znovu nabídnuty k pronájmu. Většinou jde ale o jednotky, které nejsou svou velikostí vždy vhodné pro startovací bydlení pro rodiny s dětmi nebo pro jednotlivce. Pro tyto účely by se musely upravit.

Obec by se neměla zbavovat vlastnického práva k bytům, protože v současné době s počtem 169 bytů vlastní 7,3 % celkového bytového fondu ve městě. Průměrné procentuální zastoupení obecních bytů v obcích od 5 do 10 tisíc obyvatel totiž v ČR podle analýzy z roku 2016 činilo celkem 8,2 %, průměrně 266 bytových jednotek, s mediánem 192 obecních bytů. Jilemnice tak momentálně disponuje nižším počtem bytů, než je celorepublikový průměr v obcích stejné nebo podobné velikosti (PROCES 2016, s. 30).

Ve srovnání s okolními obcemi ale Jilemnice disponuje s poměrně vysokým počtem městských bytů. Okolní města a obce z Libereckého či Královéhradeckého kraje jsou na tom z pohledu vlastnického práva někde i hůře.

¹¹⁾ V některých státech k zavádění politiky přistupují direktivně prostřednictvím zákona (Francie, Švédsko), jinde mají možnost města ovlivňovat velikost a strukturu bytového fondu pomocí městských vyhlášek a podmínek vyjednaných s developery (Německo, Rakousko, Holandsko), viz Dvořáková T. (2022). Studie OECD uvádí jako příklad Frankfurt, kde při jakékoliv bytové výstavbě musí vzniknout 30 % dostupného nájemního bydlení (OECD 2021: 15). Termíny „dostupné“, „sociální“ a „nájemní“ bydlení mají v různých zemích odlišný význam. „Sociální bydlení“ je obecně ale určeno osobám s nízkými příjmy. Hranici pro nízké příjmy mají také v odlišných státech stanovenou jinak. Obecně lze podle evropské kategorizace ETHOS považovat za sociální bydlení takovou výši nájmu, která nepřevyšuje 40 % disponibilních příjmů domácností.

Tabulka 6: Srovnání velikosti a struktury bytových fondů Jilemnice a dalších měst z okolí.

obec	počet bytů v majetku města	byty zvláštního určení	z nich bezbariérové byty	ubytovna*	krizová lůžka	sociální bydlení	služební byty	běžné nájemné	k privatizaci (běžné nájemné)	koefficient (počet obyvatel: počet městských bytů)**	běžné nájemné mb cena/m ²	pravidla přidělení bytů jsou srozumitelná a dostupná
Semily	578	49	.	40	2	.	.	.	.	13,8	74	ano
Lomnice nad Popelkou	94	47	5	.	.	2	.	45	.	52	60-76	ano
Jilemnice	169	68	5	.	.	11	8	82	46	30,7	101	.
Rokytnice	8	.	.	.	.	.	.	.	.	310,2	76	.
Vrchlabí	762	86	4	6	3	8	.	652	.	15,6	85	ano

* Jde pouze o ubytovny v městském majetku.

** Koefficient 10 znamená, že město má byt/každého 10. občana. Vzhledem k zvyšující se chudobě obyvatel (9,5 % v roce 2020, ČSÚ) je ideální vlastnit, nebo disponovat s cca 10 % bytového fondu.
údaje nejsou relevantní případně nejsou k dispozici

Zdroj: ČSÚ, veřejné informace měst, odbory majetku

K 1. červnu 2023 pronajímala Jilemnice celkem 82 městských bytů v režimu běžného nájemného, 8 bytů služebních, 68 bytů tzv. zvláštního určení, 11 v režimu sociálního bydlení a v rámci projektu přípravy „Sociální bydlení v Jilemnici“ jsou plánovány další minimálně 4 byty určené na sociální bydlení (září 2023). V listopadu 2023 bylo nově volných celkem 12 bytů. Z těchto volných bytů správa majetku rezervovala celkem 5 bytů k veřejné dražbě na sídlišti Spořilov I. Další dva byty z bývalé DPS na sídlišti Spořilov I čekala částečná rekonstrukce. Uvolnily se také byty v oblasti Kozince a Hrabačova. Jeden z nich je s vytápěním na pevná paliva.

Ideální procentuální podíl městských bytů určených pro nízkopříjmové skupiny obyvatel se v různých obcích liší. Ve městech do 5 tisíc obyvatel tvoří sociální byty průměrně 15,7 % městského bytového fondu (MMR 2019: 50). V Jilemnici by to znamenalo z celkového počtu městských bytů vyčlenit cca 25 bytů na sociální bydlení. Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu obyvatel, kteří mají problémy s náklady na bydlení, je vhodné do budoucna uvažovat o uvolnění až 20 % bytů ze současného městského bytového fondu na sociální bydlení ¹²⁾. Pro Jilemnici by to znamenalo maximálně celkem 34 bytů

¹²⁾ V případě Jilemnice návrh počítá s hranicí 20 % bytů ze současného majetku města. V zahraničí naopak využívají 20 % z celkového bytového fondu (jde tedy o výrazně vyšší počet bytů, než jaký je v návrhu tohoto textu). Pokud by byl návrh přepočítán na procento z celkového bytového fondu v Jilemnici, sociální bydlení by v návrhu tvořilo pouhé 1,5 %.

dostupného sociálního bydlení (tedy méně než polovinu bytů, které v současné době město pronajímá jako byty zvláštního určení). Vzhledem k aktuální výši nájemného by vyčlenění až 34 bytů nemělo pro město a správu nemovitostí vážný ekonomický dopad. Ostatní byty mohou být přidělovány buď v režimu DPS nebo zpřístupněny veřejnou soutěží.

S kvalitou a režimem bydlení souvisí i **výše nájmu**. V době výzkumu mělo město tři varianty nájemného za metr čtvereční: sociální bydlení (od 60 do 85 Kč/m²), běžné nájemné (101,4 Kč/m²) a ostatní nájemné (86,89 Kč/m²). **Nájemní bydlení v Jilemnici je dražší než v okolních obcích, kde je cena za běžné nájemné v městském bytě v průměru za 85 Kč/m².**

Geografické rozložení městských bytů

Nejvyšší počet bytů vlastní město na sídlišti Spořilov I, jde o celkem 143 bytů, z nichž 76 v červnu 2023 patřilo pod Pečovatelskou službu Jilemnice jako byty „zvláštního určení“. Jsou přednostně nabízeny seniorům a osobám se zdravotním znevýhodněním. Podle zástupců poskytovatelů sociálních služeb není ale potřeba tak vysokého množství bytů určených seniorům. Byty ve vyšších patrech proto město pronajímá v režimu sociálního bydlení. Tato praxe se zatím osvědčila. V Domě s pečovatelskou službou jsou nyní čtyři sociální byty v budově bez výtahu. Níže je tabulka zobrazující počty městských bytů v jednotlivých městských částech.

Tabulka 7: Seznam městských bytů, červen 2023

č. p.	ulice	bytů	poznámka	lokalita
41	Dolení	11	byty a nebyty (bývalý okres)	Hrabačov
64	Dolení	5	byty a sociální služby (původní počet 12)	Hrabačov
70	Komenského	4	sociální byt	Kozinec
103	Komenského	1	byt školníka (ZŠ 2)	Kozinec
216	Valdštejská	1	byt školníka (ZUŠ)	Jilemnice střed
232	Zámecká	1	byt školníka (MŠ Zámecká)	Kozinec
259	Kostelní	1	byt školníka (bývalé gymnázium)	Jilemnice střed
328	J. Havlíčka	4	DPS (také nebyty - zázemí DPS)	Spořilov I
381	Roztocká	11	byty	Spořilov I
382	Žižkova	8	byty	Spořilov I
476	Poštovní	12	DPS	Spořilov I
477	Poštovní	12	DPS (v tom 4 byty sociální)	Spořilov I
482	J. Havlíčka	14	DPS (v tom 3 byty sociální, 1 běžný nájemní)	Spořilov I
500	Roztocká	1	služební byt	Jilem
483	J. Havlíčka	14	DPS	Spořilov I
716	Valteřická	1	byt školníka (MŠ Hrabačov)	Hrabačov
985	J. Buchara	22	DPS	Spořilov I
994	Roztocká	1	byt školníka (MŠ Spořilovská)	Spořilov II
1000	Roztocká	6	část určena k privatizaci	Spořilov I
1001	Roztocká	9	část určena k privatizaci	Spořilov I
1207	Ambrožova	8	část určena k privatizaci	Spořilov I
1208	Ambrožova	3	část určena k privatizaci	Spořilov I
1210	Ambrožova	4	část určena k privatizaci	Spořilov I
1211	Ambrožova	3	část určena k privatizaci	Spořilov I
1212	Ambrožova	5	část určena k privatizaci	Spořilov I
1213	Ambrožova	7	část určena k privatizaci	Spořilov I
Celkem		169		

Zdroj: městský úřad Jilemnice, červen 2023

Autoři Sýkora et. al. 2020 na základě údajů o společně posuzovaných domácnostech, počtech obyvatel a geografickém rozložení příjemců dávek hmotné nouze vykreslují tzv. míru segregace.

Tabulka 8: Rozdělení bytů v majetku města Jilemnice podle městských částí.

část obce	rezidenční segregace 2020				počet městských bytů, červen 2023			
	segregace 2020	absorpční kapacita (25%)	podíl SPO PNZ v %	počet SPO celkem, 2020	celkem městských bytů	z toho běžné nájemné	z toho dps	z toho počet sociálních bytů
Část A, B - Hrabačov	nízká	31	0,56	1	17	17	.	.
Část C - Kozinec	nízká	37	0	0	6	2	.	4
Část D, E - Jilemnice střed	nízká	25	0,52	1	2	2	.	.
Část E - Spořilov I	nízká	89	0,68	14	142	65	70	7
část G - Spořilov II	nízká	28	0	0	1	1	.	.
část F, G - Jilem	nízká	31	0,69	1	1	1	.	.

Zdroj: Sýkora et. al. 2020, vlastní zpracování, odbor majetku

Výsledky jsou pro Jilemnici velmi příznivé. Absorpční kapacita území Jilemnice je vyšší. To jinými slovy znamená, že v každé sledované městské části může žít průměrně o 40 nízkopříjmových osob více, aniž by přítomnost těchto osob měla vliv na socio-ekonomický rozvoj městské části.

Tabulka 9: Výpočet ideálního počtu sociálního bydlení v jednotlivých částech města.

část obce	celkem městských bytů	absorpční kapacita počtu osob pobírajících příspěvek na živobytí*	Přepočet absorpční kapacity na počet bytů**	absorpční kapacita 10 % SPO na počet bytů v režimu sociálního bydlení
část A, B - Hrabačov	17	31	10	5
část C - Kozinec	6	37	12	6
část D, E - Jilemnice střed	2	25	8	4
část E - Spořilov I	142	89	29	15
část G - Spořilov II	1	28	9	4
část F, G - Jilem	1	31	10	5

* Absorpční kapacita je vypočítána Sýkorou et. al. 2020 odpovídá 25 % obyvatel SPO.

** průměr na domácnosti je počítáno 2,4 osoby a zaokrouhleno nahoru (ČSÚ 2021)

Zdroj: Sýkora et. al. 2020, ČSÚ 2021, vlastní výpočty

Výše uvedená tabulka obsahuje již přepočtená data absorpční kapacity stanovené pouze na 10 % domácností pobírajících příspěvek na živobytí. Počet vhodných bytů pro sociální bydlení v jednotlivých částech obce je vyšší, než má momentálně město k dispozici ve svém bytovém fondu. Zvýšení počtu bytů určených na sociální bydlení v některých lokalitách lze tak zajistit potenciální spoluprací se soukromými majiteli nemovitostí, kteří momentálně neví, jak se svou nemovitostí naložit a zda byt pronajímat.

Jiný majetek potenciálně využitelný na rozvoj bydlení

Město disponuje také 27 **nebytovými prostory**, v listopadu 2023 bylo celkem 5 volných, zejména kancelářských prostor v Dolení ulici č. p. 41. Nevyužité a částečně využité budovy, jejichž adaptace na bydlení by byla vysoce nákladná jsou budova č.p. 332 (bývalého kojeneckého ústavu) a budova bývalého gymnázia v centru města. Zároveň má město zpracovaný plán na výstavbu řadových domů v blízkosti centra (bytový soubor Buben).

Vedle městského majetku jsou ve městě další objekty soukromých vlastníků. Řada rozsáhlých budov v soukromém vlastnictví není částečně nebo zcela využívána. V rozhovoru se zástupcem realitní společnosti zaznělo, že ve městě jsou přibližně 4 prázdné domy zvažované k prodeji, případně ke smysluplnému investičnímu záměru - například budova bývalé pošty v centru města nebo také žlutý dům v ulici Jana Harracha, nádraží v Hrbačově. Ani soukromí vlastníci ale nemají investiční prostředky, případně zatím nezvažují záměr na rozvoj dostupného nájemního a/či sociálního bydlení (rozhovor, RK srpen 2023). Dotazníky z podzimu 2023 vyplnilo celkem 10 majitelů nemovitostí. Z nich polovina byt pronajímá a neplánuje to měnit, další polovina majitelů zatím není rozhodnuta, jak s bytem naloží a byt není obsazen.

Zapojování soukromých vlastníků nemovitostí do rozvoje dostupného a sociálního bydlení je přitom podle OECD vhodnou strategií, jak získat vnější kapitál na opravu či výstavbu budov. Investory nemusí být vždy pouze komerční subjekty, ale také neziskové organizace a v případě Jilemnice se jimi mohou stát i například větší zaměstnavatelé (nemocnice apod.).

Kdo jsou žadatelé o městský byt

O městský byt od roku 2011 do poloviny roku 2023 požádalo celkem 91 osob, z nichž 60 bylo žadatelů s trvalých bydlištěm v Jilemnici. Mezi lety 2019-2022 žádali o byt pouze 4 lidé, kteří zůstali v evidenci. Zároveň 12 nových domácností získalo sociální bydlení a v evidenci žádostí již nejsou. Celkem 49 osob uvedlo, že jsou zaměstnání, 8 žadatelů bylo OSVČ, 14 nezaměstnaných, 13 seniorů a 5 na mateřské či rodičovské dovolené.

V evidenci je celkem 16 žádostí tzv. urgentních - lidé jako důvod žádosti uváděli končící nájemní či podnájemní smlouvu. Celkem 20 žadatelů přiznalo, že jsou bez domova, jsou v provizorním bydlení nebo na ubytovně a 17 osob uvedlo jako důvod žádosti nevyhovující bydlení (např. malý byt, velký byt či nevhodné podmínky pro bydlení). Dalších

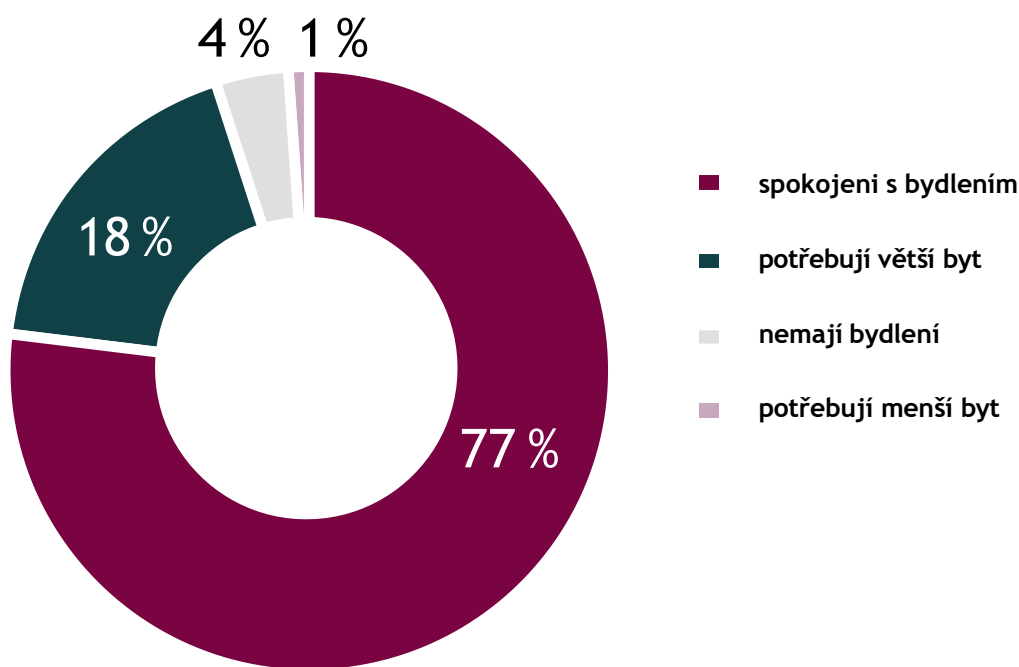
9 osob bylo mladších a chtěly se osamostatnit od rodiny, 27 osob po rozvodu, rozchodu, případně uváděly jiné důvody stěhování do Jilemnice.

Nejvíce osob žádalo o byt velikosti 2+1 či ekvivalent (celkem 42 žádostí), dále o byt 3+1 apod. (celkem 22 žádostí). Nejméně lidé chtěli byt velikosti 1+1 či 1+KK (celkem 18). Jde o historické žádosti o městské byty, nejaktuálnější byla evidována v roce 2022.

Podobně uváděli ideální velikost bytu v Jilemnicích i respondenti v dotazníkovém šetření z listopadu 2023. Celkem 14 osob uvedlo, že shání v Jilemnicích byt. Pouze 6 osob by uvažovalo o získání městského bytu, ale zatím přihlášku na městský byt nepodaly. Pokud analyzujeme specifické požadavky na velikost bytu, **7 domácností by chtělo byt 3+1, 3+KK. Dalších 5 respondentů uvedlo ideální velikost bytu „větší“ nebo 2+1, 2+KK.** Velikost bytu 1+1 a 4+1 uvedla vždy pouze jedna domácnost.

Ze všech respondentů dotazníkového šetření **celkem 4 % lidí uvedla, že nemají bydlení** (bydlí na ubytovně, u rodičů, u kamaráda, bez nájemní smlouvy apod.). Jde o obyvatele města, kteří nějaký druh dočasného přístřešku pravděpodobně mají, ale v blízké budoucnosti potřebují sehnat finančně dostupné bydlení.

Graf 5: Spokojenost respondentů se současným bydlením (N=107)



Zdroj: dotazníkové šetření listopad 2023

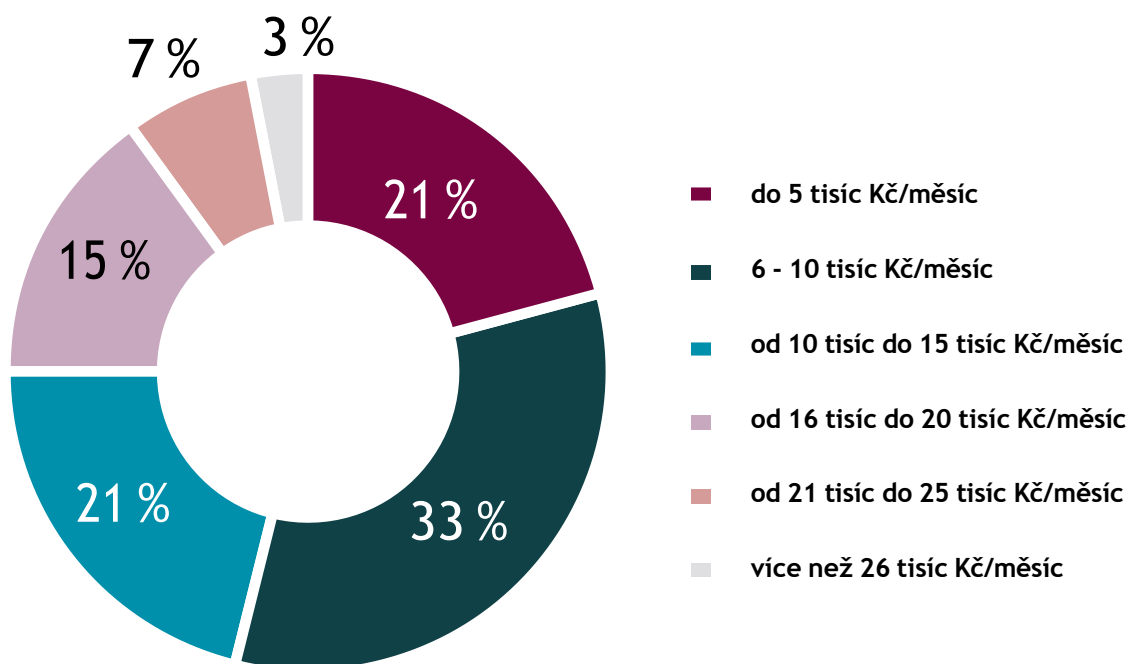
Podle zástupce realitní kanceláře se objeví ročně max. deset mladých rodin, které se chtějí po studiích do Jilemnice vrátit a hledají zde bydlení (realitní kancelář, srpen 2023). Mezi zájemci o bydlení tak nejsou pouze lidé nacházející se v nelehké životní situaci, ale také ekonomicky etablované mladé rodiny, které mohou platit vyšší nájemné. Všichni respondenti v dotazníku uvedli **ideální výši nákladů za bydlení do 15 tisíc korun.**

Průměrné náklady na bydlení v obci

V současné době se zvyšují náklady na bydlení, zejména kvůli cenám energií, vody, tepla nebo vlivem zvýšených odvodů do fondu oprav v jednotlivých SVJ. Dopady to má na osoby s nízkými příjmy stejně jako na střední příjmovou skupinu obyvatel. Z výše uvedeného grafu č. 3 je patrné, že větší část obyvatel Jilemnice vychází se svými příjmy, aniž by se museli zadlužit. Je ale jasné, že za mimořádné situace (nemoc, ztráta zaměstnání, zvýšené platby za energie apod.) se řada z nich začne potýkat s nedostatečným příjmem.

Průměrné měsíční výdaje za bydlení (včetně všech nákladů na energie, teplo, nájem, splátku hypotéky apod.) byly v roce 2023 pouze mírně podprůměrné (10.400 Kč) vůči celorepublikovému průměru (11.119 Kč) (ČSÚ 2023). Nejčastější náklady na bydlení v Jilemnici byly do 15 tisíc korun (vlastní šetření, dotazníky 2023). Nájemníci často nemohou hradit více. Nabídky na pronájmy bytů od soukromých majitelů se kvůli kupní síle pohybují maximálně kolem hranice 13.000 Kč (realitní makléř, srpen 2023).

Graf 6: Deklarovaná výše nákladů na bydlení (N=122)



Zdroj: dotazníkové šetření, listopad 2023

Z analýzy reálních nabídek aktivních v období září-listopad 2023 jasně vyplývá, že pořízení bytu či domu v Jilemnici je výrazně levnější, než je tomu v Rokytnici nad Jizerou¹³⁾ nebo ve Vrchlabí¹⁴⁾. Z celkového počtu 97 aktivních nabídek (v Jilemnici, Rokytnici nad Jizerou a Vrchlabí) jich pouze 34 nabízelo nájemní bydlení. **Průměrná cena za nájem v Jilemnici byla v online prostředí inzerována ve výši 193 korun/m²** (v Rokytnici 269 Kč/m², ve Vrchlabí 196 Kč/m²). **Průměrná cena za prodávané nemovitosti v Jilemnici byla 49 350 Kč/m²**. V Rokytnici nad Jizerou stejně jako ve Vrchlabí to ale bylo již přes 82.000 Kč/m² za prodávanou nemovitost, tedy v podstatě dvojnásobek.

¹³⁾ Rokytnice nad Jizerou vlastní pouze malý bytový fond a je zde silný tlak na investiční bydlení a novou výstavbu bytů, které ale nejsou pro místní obyvatele cenově dostupné.

¹⁴⁾ Vrchlabí sice vlastní bytový fond, ale také zde sílí zájem investorů, kteří např. postavili zcela nové sídliště.

Nabídek na nákup bytu či nájemní smlouvu na byt v Jilemnici nebylo mnoho. Za celé období tří měsíců se na inzertních portálech¹⁵⁾ objevilo pouze pět nabídek nájemního bydlení (tři se týkaly bytu velikosti 1+1 a dvě velikosti 3+1) a vstupní požadavky (nebo předpokládané náklady na energie) byly poměrně vysoké. Majitelé požadovali kauci ve výši dvou nájmu a předpokládané náklady na energie činily vedle nájemného další výdaje od tří do sedmi tisíc korun. Výše nájmu za byt velikosti 3+1 byla 13.000 korun bez záloh. Předpokládaný nájem za byt 1+1 se pohyboval mezi 7-9 tisíci korunami měsíčně bez záloh.

Nabídka bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel či pro rodiny s dětmi tak na volném trhu zcela chybí. Podobná situace je i ve Vrchlabí. V Rokytnici nad Jizerou je nabízených nájmu více, ale cenově se nejčastěji realitní nabídky pohybují mezi 13-15 tisíci korunami měsíčně za byt velikosti 1+1 a bez záloh na energie.

¹⁵⁾ Nabídky bydlení jsem sledovala na www.bazor.cz, www.mapio.cz, www.idnesreality.cz, www.realigo.cz, www.byty-semily.cz, www.remax.cz, www.sreality.cz a www.barabizny.cz.

3.

Pravidla přidělování bytů

Způsoby přidělování bytů obcemi mohou být následující:

- pořadník žádostí,
- vyhlášení výběrového řízení na konkrétní volný byt,
- licitace (aukce),
- mimořádné přidělení, např. ze sociálních důvodů,
- u služebních bytů projednání potřebnosti (lékař, policista, hasič, zaměstnanec obce atd.),
- u bytů zvláštního určení projednání s poskytovatelem dotace (většinou obecný souhlas vyplývající z dohody o poskytnutí dotace).

Obec nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání některé žádosti podané obyvatelem obce nebo vlastníkem nemovitosti na území obce. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 16 odst. 2 a § 17 zákona o obcích. Z tohoto důvodu doporučuje ministerstvo vnitra obcím všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat.

V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly obcí sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči obci) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví obce. Právo občana nelze nahradit výjimkou.

Co mají pravidla obsahovat podle MVČR

- ✓ název obce a název orgánu obce, který Pravidla vydal,
- ✓ číslo usnesení a den, kdy byla Pravidla vydána,
- ✓ kam se podává žádost o byt, popř. jakým způsobem,
- ✓ jaké minimální informace má žádost obsahovat,
- ✓ kdo vede seznam žádostí a který orgán obce rozhoduje o přidělení nebo o nepřidělení bytu ve vlastnictví obce,
- ✓ k jakým skutečnostem orgán obce přihlíží při výběru žadatele,
- ✓ jakým způsobem a kdy je žadatel vyrozuměn obcí o stavu žádosti,
- ✓ zveřejňuje-li obec seznam volných bytů - jakým způsobem a kde,
- ✓ kdo je za obec oprávněn uzavřít nájemní smlouvu (nevyplývá-li to ze zákona, organizační řád OÚ není tímto dotčen),
- ✓ na jakou dobu se byty přidělují (neurčitá, určitá - 1 rok, 2 roky),
- ✓ zrušení stávajících Pravidel, účinnost Pravidel.

Příklady pravidel přidělování bytů z jiných měst

Jičín

Město disponuje byty pro dvě cílové skupiny 1) sociální byty pro nezaopatřené rodiny s dětmi, 2) byty zvláštního určení DPS. Pravidla přidělování reflektují strukturu doporučenou MVČR.

Ad 1) O přidělení bytu rozhoduje Rada města Jičína na doporučení Komise sociální a bytové nebo na doporučení sociálního odboru města. Byty jsou přidělovány na dobu 1 roku a nájemní smlouvy mohou být opětovně uzavřeny na 1 rok v případě, že nájemník plní povinnosti smlouvy. Evidenci žadatelů vede odbor sociálních věcí a 1x za rok aktualizuje údaje.

Podmínky pro přidělení bytu jsou: 1) žadatel má trvalé bydliště v místě delší než 5 let, 2) je bez dluhů vůči městu a jeho institucím (stejně tak všichni členové domácnosti), 3) vyplnil vstupní dotazník a nemá v místě další nemovitost či nájem. Sociální odbor žádost zamítne v případě, že není splněna jedna z podmínek přidělení bytu. V případě složitějšího případu, postoupí žádost nesplňující všechny podmínky dál k jednání Komise. Výše nájemného činí 61 Kč/ m².

V dotazníku se ptají na osobní údaje všech společně posuzovaných osob, na výši jejich ekonomických příjmů a informace o typu sociálních dávek, které osoba/y pobírají. Žadatel také zaškrtně bytové poměry, ve kterých se nachází (zda jde o provizorního bydlení, jsou v nájmu atd.). Důvody potřeby dále nezjišťují.

Ad 2) V druhém případě o přidělení bytu rozhoduje Rada města na doporučení sociálního odboru či Komise sociální a bytové. Žadatel k žádosti o byt přiloží potvrzení od lékaře. Žadatel nesmí mít žádný dluh vůči městu či městským institucím. Sociální odbor může žádost o DPS byt odmítnout v případě, že žadatel nesplnil všechny podmínky.

Lomnice nad Popelkou

Město má stanovená pravidla nájmu městských bytů zvláštního určení ve směrnici č. 8/2018. O byt v DPS může žádat osoba, pokud doloží výši důchodu na městský úřad (k rukám sociálního pracovníka). Pokud žadatel nesplní některou z podmínek, je vyzván k návštěvě praktického lékaře. V podmínkách není bezdlužnost vůči městu a městským institucím.

Evidenci žadatelů a pořadník vede sociální pracovník města a přihlíží k sociální situaci, zdravotnímu stavu a podmínkám současného bydlení žadatele bez ohledu na datum podání žádosti. Žádost je vyřazena, pokud podmínky již neplatí, pokud osoba odmítne uzavřít nájemní smlouvu. Smlouva se uzavírá na dobu 12 měsíců s možností prodloužení.

Semily

Pravidla schválila Rada města dne 10. 8. 2022. O přidělení bytu rozhoduje Rada města a rozhoduje o „režimu“, ve kterém je byt pronajímán. Jde o byty 1) služební, 2) zvláštního určení, 3) byty sociální, 4) pronajímáné na základě soutěže, 5) byty ostatní. Minimální stanovené nájemné bytů menších 40 m² je 63,6 korun/m², velikosti 41-80 m² činí 59,7 korun/m² a u větších bytů činí pouhých 53,5 korun/m².

Ad 1) byty jsou pronajímány zaměstnancům města, případně zaměstnancům institucí sloužících veřejnému zájmu. Nájemní smlouva je uzavírána na 1 rok a prodlužována nejdéle na dobu zaměstnaneckého poměru. Pokud nájemce ukončí zaměstnanecký poměr, končí nájemní smlouva do dvou let od data ukončení pracovního poměru. Výše nájemného je o 25 % vyšší než minimální stanovené nájemné.

Ad 2) byty DPS přiděluje Rada města na doporučení sociálního odboru a k žádosti se přikládá vyjádření lékaře.

Ad 3) sociální byty pro osoby, jejichž příjmy jsou nižší než dvojnásobek životního minima. Žadatel dokládá výši příjmů domácnosti, potvrzení od zaměstnavatele v Semilech a nesmí mít po dobu 6 měsíců závazky vůči městu po době splatnosti. Žadatelé tedy mohou dlužit, pokud prokážou pravidelné splácení závazků. Žádosti eviduje finanční odbor ve spolupráci se správou majetku. O přidělení bytu rozhoduje sociální komise. Byty jsou přidělovány v poměru 1:3 (sociální byt: soutěžní).

Ad 4) soutěžní byty jsou pronajímány na dobu 2 let a smlouva může být opakovaně prodlužována. Byty jsou zveřejněné na úřední desce po dobu 20 dnů, výše jistiny je 2000 korun, minimální výše nájemného je základní vyvolávací cena. Minimální příhoz je 0,50 korun/m²/měsíc. Soutěž se koná v divadelním sále za přítomnosti 3 zástupců města. Jistotu ve výši tří nájmů skládá nový nájemce do 30 dnů. Soutěže se může účastnit žadatel s trvalým pobytem či se zaměstnáním ve městě či ORP Semily.

Ad 5) ostatní byty přiděluje Rada města v případě mimořádné události (např. vyhoření apod.).

Vrchlabí

Město přiděluje byty rozhodnutím Rady města a záměr pronájmu zveřejňuje prostřednictvím 1) veřejné nabídky „obálkovou metodou“, dále přiděluje 2) byty v zájmu obce a 3) sociální bydlení různého typu. Pravidla přidělení sociálních bytů jsou různorodá. O přidělení bytu rozhoduje majetkový odbor, sociální byty se přidělují na doporučení sociálního odboru.

Ad 1) Zájemce skládá vratnou kauci 5, 7 a 8 tisíc dle velikosti bytu. Dále dokládá výši svých příjmů a doklad o bezdlužnosti vůči městu. Nájemní smlouva se automaticky prodlužuje po roce v případě, že nájemce plní povinnosti dané smlouvou.

Ad 2) jde o byty pro zaměstnance města, které jsou přidělovány na dobu zaměstnaneckého poměru. Zájemce musí složit nevratnou částku a zároveň složit vratnou kauci.

Ad 3) sociální byty se přidělují na základě doporučení sociálního odboru, zájemce je osvobozen od nevratné částky, ale skládá vratnou kauci. Nájemní smlouva se uzavírá na 0,5 roku.

Dále se rozdělují byty do DPS a v případě zájmu o byt skládá zájemce nevratný „dar na veřejnou zeleň“ 100 tisíc korun. Bezbariérové byty jsou osvobozeny od nevratného daru a přidělení je podmíněné využíváním kompenzačních pomůcek. Sociální byty (dotace MMR) jsou přidělovány na 1 rok a bez vratné kauce. Krizové bydlení podléhá zrychlenému postupu při schvalování smlouvy o nájmu. Smlouva se uzavírá na 3 měsíce.

MČ Praha 7

Městská část a bytová komise rozdělují byty a Rada města schvaluje jejich přidělení. Byty nabízí v režimu 1) tzv. podporovaného bydlení, 2) jako služební byty a 3) byty zvláštního určení. Jsou přidělovány jednotlivcům, osobám s 1-2 dětmi a vícečetným domácnostem.

Ad 1) jde o byty se sníženým nájmem a jsou primárně určeny osobám s nízkými příjmy. Součástí žádosti je i osobní dotazník s detailním popisem ekonomických příjmů a mírou problémů, se kterými se osoba potýká. Detailní bodové hodnocení upřednostňuje přidělování bytů osobám, které jsou dlouhodobě v bytové nouzi, osoba musí mít v místě trvalé bydliště déle než 3 roky, nebo v místě pobývat. Výše nájemného je stanovena na 183, 98 korun/m²/měsíc.

Ad 2) jde o byty určené zaměstnancům města a městských institucí, zaměstnancům působícím v oblasti „veřejného zájmu“. Vedle žádosti o byt musí žadatel doložit bezdlužnost vůči městské části. Součástí je i doporučení tajemníka úřadu městské části. Služební byt může získat pouze 10 % zaměstnanců městských organizací. Žadatel může jeden byt odmítnout a dostává druhou nabídku. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu 1-5 let s možností prodloužení po dobu pracovního poměru.

Ad 3) O byt v DPS může požádat osoba s trvalým pobytem delším 2 let v místě. V žádosti je uvedeno i doporučení lékaře.

Příklad nevhodné praxe přidělování bytů

(dle MPSV a MVČR)

- Znemožnění podání žádosti pro přidělení bytu - nejčastěji s udáním těchto nevhodných důvodů: žadatel nemá v obci hlášený trvalý pobyt; je naplněná kapacita bytů; existence dluhu žadatele vůči obci (bez dalšího individuálního posouzení); trestní a přestupková bezúhonnost apod. Obce však nemohou znemožnit žádným osobám podat žádost o obecní/sociální bydlení. Obec je povinna každou žádost přijmout a zaevidovat.
- Automatické vyřazování žádostí o pronájem bytů z evidence žádostí - obce nemohou automaticky vyřazovat žádosti z evidence. O případném vyřazení žadatele ze seznamu žádostí musí rozhodnout orgán obce, který rozhoduje o nakládání s bytovým fondem.
- Stanovení pravidel a povinností pro jiné osoby, než je žadatel o byt a osoby, kterým spolu s žadatelem vznikne společný nájem (např. manžel/ka). Podmínky nemohou být vztaženy na všechny osoby, které s žadatelem žijí nebo budou žít ve společné domácnosti.
- Vyžadování informací a dokladů nad míru nezbytně nutnou (např. doložení výpisu z rejstříku trestů, doporučení předchozího majitele apod.) i vyžadování nadbytečných dokumentů pro doložení skutečností, které si obec může ověřit sama.
- Zkoumání obce, zda si za sociálně špatnou situaci žadatel může sám, je stereotypizující - je potřeba individuálně posoudit situaci žadatele.
- Zavedení jistoty (kauce) - zavedení jistoty není protizákonné, a to ani u sociálních bytů,-jistota představuje vysoký práh dostupnosti bydlení pro osoby v bytové nouzi.
- Vyžadování nenávratného vkladu za přidělení bytu či poplatek za podání žádosti.
- Soutěžení o byt s nejvyšší nabídkovou cenou - stejně jako u zavedení jistoty se nejedná o nezákonný postup, dle MPSV to zcela vylučuje z bydlení ty, kteří mají nízké příjmy, a proto nemůže být realizováno v případě sociálních bytů. V bytech pro osoby v bytové nouzi by měla cena nájmu odpovídat příjmovým možnostem domácností.

4.

Navrhovaná priority přípravy dostupného a sociálního bydlení

1. Prevence ztráty bydlení zaměřená na širší veřejnost města - prevence má řadu variant a nuancí, od individuální pomoci, přes systematickou sociální práci až po marketingové aktivity a informování široké veřejnosti o možnostech, jak řešit případné zvyšující se náklady na bydlení. MPSV navrhuje institucionalizovat tzv. kontaktní centrum pro bydlení, které funguje již řadu let v některých krajských městech zapojených do pilotního programu rozvoje sociálního bydlení (cílem center je podpora bydlení, vyřizování žádostí o byty, pomoc při vyřízení příspěvku na bydlení apod.).
2. Aktualizace pravidel přidělení bytů a aktualizace žádostí o městský byt - pravidla mají být otevřená nízkopříjmovým skupinám. To znamená, že dluh nemá být překážkou, ale výzvou pro jeho řešení. Konzultace se sociálním pracovníkem je nedílnou součástí spolupráce v systému sociálního bydlení. O přidělení bytu rozhoduje RM na doporučení Bytové pracovní skupiny.
3. Kauce (jistina) není požadována - výše kauce bývá pro nízkopříjmové skupiny obyvatel překážkou pro získání nájemního bydlení. Sociální bydlení by mělo být bez platby jistiny, lze se také domluvit na složení kauce např. po časovém období 2 let, kdy je osoba již ekonomicky stabilizovaná. Složení kauce by zároveň znamenalo vyjmutí bytu z režimu sociálního bydlení a nastavení běžné výše nájemného.
4. Ideální velikost sociálního bydlení je 2+1, 2+KK, případně menší byty. Větší byty mohou být naopak nabízeny široké veřejnosti ve veřejné soutěži.
5. Udržení vyššího počtu bytů v majetku města je důležité pro rozvoj a udržitelnost bytového fondu. Vyšší podíl městských bytů totiž umožňuje nízkopříjmovým domácnostem a domácnostem s průměrnými příjmy získat ve městě nájemní bydlení. Při současném počtu bytů (169) lze navyšovat počet sociálních bytů až na 20 % podílu městského fondu. Minimální počet sociálních bytů by však neměl být nižší 15 % (cca 25 bytů). V lednu 2024 činí počet sociálních bytů necelých 9 % bytového fondu (tedy 12 bytů).
6. Rozmístění sociálního bydlení ve městě se zdá být ideální pro maximální počet cca 10 % absorpční kapacity osob pobírajících příspěvek na živobytí (procento neodpovídá hranici, kterou stanovuje Sýkora a spol. na 25 %). Hranice odpovídá reálně nižšímu počtu nízkopříjmových a sociálně potřebných osob pobývajících v Jilemnici.

7. Udržitelná výše nájemného pro dostupné sociální bydlení. Oproti jiným městům v okolí je cena nájemného v Jilemnici stanovena nejvýše (celkem 101 Kč/m² za běžné nájemné). Cena za sociální byt by měla zůstat pod touto hranicí (aktuálně se jedná o výši od 60 do 85 Kč/m². Okolní obce mají cenu za běžné nájemné v městském bytě stanovenu v průměru na 85 Kč/m².
8. Koordinace a otevřené jednání ze strany města se soukromými vlastníky nemovitostí je důležitou součástí bytové politiky. Část soukromníků není zatím rozhodnuta o pronajímání volného bytu. Koordinace a spolupráce s městem může být nástrojem, jak na trhu „rozhybat“ tyto volné byty a umožnit tak více lidem sehnat ve městě nájemní bydlení. Spolupráce může být iniciována několika způsoby (od politické výzvy, přes individuální jednání mezi městem a soukromými vlastníky až po institut kontaktního centra).
9. Upřednostňovat rekonstrukce bytů nad novou výstavbou může být v řadě případů (zejména při využití dotačních titulů IROP na sociální bydlení) pro město ekonomicky výhodnější. Do významných oprav celých domů, případně do nové výstavby lze zahrnout více investorů (jednou z variant může být rozvoj družstevního bydlení).
10. Pokud bude probíhat výstavba bytů, ekonomicky efektivnější je stavět bytové domy (sdílí náklady na energie) nad těmi rodinnými. Také je výhodnější využívat stávající sítě a rozvody tepla (tedy zahušťovat město, sídliště) oproti budování sítí a rozvodů nových. V případě investorských projektů lze do smlouvy o spolupráci mezi městem a investorem zahrnout například vybudování základní infrastruktury z peněz investora apod.

Závěr

Kvalita bydlení a jeho dostupnost, vzrůstající náklady za bydlení a nízký počet nájemního bydlení se v Jilemnici stává aktuální pro širší skupinu obyvatel. Za poslední tři roky se zdvojnásobil počet osob, kterým vzrostly náklady na bydlení natolik, že jim na jejich hrazení nestačí 30 % jejich disponibilních příjmů. Zároveň je oproti celorepublikovému průměru vyšší procento těch domácností, které deklarují, že jim na konci měsíce po odečtení nákladů na bydlení a živobytí moc nezbývá (pouze +- 500 korun). Tato skupina obyvatel se může kdykoliv dostat do nepředvídatelných potíží a v tu chvíli budou mít problém s udržení bytové situace.

Velkou devizou obyvatel Jilemnice je přitom jejich pocit odpovědnosti za vlastní život. Z dotazníkového šetření (graf 3 a 4) je patrné, že obyvatelé Jilemnice dávají přednost uskromnění se před zadlužením a stále převažuje snaha se o sebe postarat. Samostatnost domácností, jejich případná informační podpora a zajištění dostupného nájemního bydlení by mělo město dále podporovat a pro rozvoj dostupného bydlení vytvářet i příhodné podmínky.

Ve městě žije řada neúplných rodin (celkem 288), obyvatel s přiznaným průkazem pro osoby se zdravotním postižením (celkem 191), 139 domácností pobírá příspěvek na bydlení. Dále v roce 2023 bylo v evidenci úřadu práce celkem 126 nezaměstnaných jednotlivců, v místě žijí lidé bez domova (včetně závislých na návykových látkách, do 10 osob) a všichni ti, kteří jsou mezinárodní klasifikací ETHOS rozpoznáni jako osoby v bytové nouzi.

S nedostatkem dostupného bydlení se potýkají také mladé rodiny s dětmi, a to kvůli velmi omezené místní nabídce bydlení.

Komerční výše nájemného ve městě se pohybuje kolem 13 tisíc korun za měsíc a byt a je oproti okolním obcím nízká. Pokud by byly volné (soukromé) byty nabízeny k pronájmu, byly by i finančně dostupné pro širokou skupinu obyvatel (nikoliv již pro nízkopříjmové občany). Výše nájmu v městských bytech je v Jilemnici stanovena naopak nejvýše ve srovnání s okolními obcemi. Náklady za sociální bydlení by měly být ponechány na takové úrovni, aby byly nájmy finančně dostupné nízkopříjmovým osobám.

Jilemnice disponovala v době výzkumu 169 byty. Tyto by měla radnice přinejmenším zachovat. V minulosti zastupitelstvo města rozhodlo část bytového fondu naopak privatizovat. Minulá usnesení zastupitelstva lze ale také revokovat.

Mezi žadateli o byt bylo evidováno celkem 60 osob s trvalým bydlištěm v Jilemnici, 16 dlouhodobě evidovaných žádostí bylo tzv. urgentních (lidé se ocitli v situaci, kdy měli stanovené datum, do kdy se mají ze stávajícího bytu vystěhovat). Další 20 žádostí bylo od lidí nacházejících se bez domova (zejména osob žijících v dočasném bydlení, na ubytovně, u kamarádů apod.). Většina žadatelů o městský byt uvedla, že je schopna ze svých příjmů hradit velikost bytu 2+1. Žádosti o městský byt byly na úřadě evidovány několik let. Mezi lety 2019-2023 přitom žádost podalo 12 osob, které získaly sociální byt.

Plánování rozvoje sociálního bydlení je nedílnou součástí zodpovědné obecní politiky a Jilemnice se otevřeně k této politice hlásí. Do konce roku 2024 bude připravena koncepce sociálního bydlení určená pro závazný rozvoj dostupného sociálního bydlení pro osoby s nízkými příjmy. Se současným projektem na sociální bydlení budou mít ke konci roku 2024 zaměstnanci města zkušenost s úspěšným zabydlováním již 14 sociálních bytů. Podmínkou pro přidělení sociálního bytu je přitom povinná spolupráce žadatele o byt s pracovníky sociálního odboru.

Absorpční kapacita nízkopříjmových domácností v jednotlivých městských částech je vysoká. Nikde ve městě nedochází k rezidenční segregaci či vyšší koncentraci chudých lidí. V případě akutní potřeby ubytovat více nízkopříjmových obyvatel v městských bytech nehrozí ve městě vznik rezidenční segregace. Z analytických výstupů vyplývá, že město může disponovat až 20 % sociálních bytů ze současné velikosti bytového fondu, aniž by to mělo vliv na sociální propad čtvrti či snížení kvality života v městských částech.

V praxi by to znamenalo postupné navyšování počtu bytů určených na sociální bydlení, a to dle aktuálních potřeb reflektovaných sociálním odborem města. V současné chvíli je necelých 9 % městských bytů určeno na sociální bydlení. V částech města, kde obec nevlastní dostatečný počet bytů je vhodné navázat spoluprací se soukromými majiteli.

Literatura

CEO 2008, Strategický plán města Jilemnice 2008-2025. https://www.mestojilemnice.cz/modules/file_storage/download.php?file=b1d7fdb6%7C3493&inline=1

ČSÚ 2013, Bytová výstavba v územích České republiky v letech 1997-2011. Dostupné na <https://www.czso.cz/documents/10180/20567463/820913t.pdf/a432e863-1381-490c-a70c-1e6a20bebd67?version=1.0>

ČSÚ 2019, Databáze demografických údajů za obce ČR.

ČSÚ 2021, Sčítání lidu, domů a bytů. <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>

ČSÚ 2022, Malý lexikon obcí České republiky 2022. <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2022>

ČSÚ 2023, Malý lexikon obcí České republiky 2023. <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2023>

ČVUT 2017, Sociální bydlení, příprava projektů. Certifikovaná metodika 2017. <https://www.mpsv.cz/metodika-socialni-bydleni-priprava-projektu>

Dvořáková T. 2022, *Kam umístit sociální bydlení? Analýza ideálního počtu sociálních bytů v obci i v domě: zahraniční zkušenosti a přenositelnost dobré praxe do ČR.* https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/22-soc_mix_fin.pdf

Jandurová K., Mohrová L. 2018, Komunitní plán rozvoje sociálních služeb na Jilemnicku 2018-2026. https://www.mestojilemnice.cz/modules/file_storage/download.php?file=6187323c%7C3512&inline=1

Jičín n.d., Dotazník k žádosti o přidělení bytu ve vlastnictví města Jičína ze sociálního hlediska. <https://www.mujiicin.cz/pridelovani-bytu-obcanum-mesta-jicina/ds-29592>

Jičín n.d., Informace k přidělování bytů ze sociálního hlediska rodinám s nezaopatřenými dětmi. <https://www.mujiicin.cz/pridelovani-bytu-obcanum-mesta-jicina/ds-29592>

Jičín n.d., Informace k přidělování bytů zvláštního určení seniorům a zdravotně postiženým osobám v domech s pečovatelskou službou Jičín. <https://www.mujiicin.cz/pridelovani-bytu-obcanum-mesta-jicina/ds-29592>

Jičín n.d., Žádost o přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města Jičína ze sociálního hlediska. <https://www.mujiicin.cz/pridelovani-bytu-obcanum-mesta-jicina/ds-29592>

Jilemnice 2023, dotazníkové šetření na téma bydlení ve městě.

Jilemnice n.d., Dotazník k žádosti o byt, výměnu bytu z bytového fondu města Jilemnice.

Lomnice nad Popelkou 2016, Strategie rozvoje města Lomnice nad Popelkou. <https://lomnicenadpopelkou.cz/strategie-rozvoje-mesta-lomnice-nad-popelkou/d-10341>

MČ Praha 7 z 2023, Žádost o byt podporovaného bydlení MČ Praha 7. <https://www.praha7.cz/temata/pomahame/kontaktni-misto/>

MČ Praha 7 z 5. 3. 2023, Osobní dotazník - finanční situace žadatele o byt podporovaného bydlení. <https://www.praha7.cz/temata/pomahame/kontaktni-misto/>

MMR 2019, Analýza nájemného v České republice. <https://mmr.gov.cz/getmedia/64d1fb1f-7672-426c-a3ac-1d6c2ea9127e/MMR-MTR-Analyza-najemneho.pdf.aspx?ext=.pdf>

MMR 2021, Koncepce bydlení České republiky 2021+. <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/8888888888888888>

MPSV 2015, Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>

MPSV 2021, Co je sociální bydlení? Kritéria pro přidělování sociálních bytů - pravidla a rizika z pohledu sociální politiky.

MVČR n.d., Pravidla přidělování obecních bytů. Prezentace.

OECD (MMR) 2021, Dostupnost bydlení ve městech České republiky. <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/dostupnost-bydleni-ve-mestech-ceske-republiky>

PROCES 2016, Analýza struktury obecních bytů v ČR. <http://rozvoj-obce.cz/analyza-struktury-obecnich-bytu-v-cr/>

Semily 2021, Komunitní plán sociálních služeb v obci s rozšířenou působností Semily 2021-2025. Dostupné na https://www.semily.cz/assets/File.ashx?id_org=14724&id_dokumenty=14867

Semily 2022, Pravidla pro pronájem městských bytů v Semilech platná od 10. 8. 2022.

Semily 23.1. 2023, Usnesení

Semily n.d., Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Semily na základě soutěže. <https://www.semily.cz/pravidla-pro-pronajem-bytu-ve-vlastnictvi-mesta-semily-na-zaklade-souteze/d-16486>

Směrnice Rady města Lomnice nad Popelkou č. 8/2018, Postup při pronájmu bytů zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou v Lomnici nad Popelkou. https://www.lomnicenadpopelkou.cz/assets/File.ashx?id_org=8675&id_dokumenty=15650

Sýkora et. al. 2018, *Pilotní ověření metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace v obcích ČR*. Dostupné na https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Pilotni_overeni_Metodiky_identifikace_lokalit_rezidencni_segragace_v_obcich_CR.pdf/6f65c549-d397-2c16-4241-96022b44e72e

Sýkora et. al. 2020, *Lokality sociálního vyloučení a segregace*. <https://web.natur.cuni.cz/segregace/aplikace/lokality/>

Vrchlabí 2022, *Bytová politika města Vrchlabí pro období 2022-2026*.

Internetové zdroje:

<https://data.irozhlas.cz/zivot/typologie/>

www.ares.cz

www.barabizny.cz

www.bazos.cz

www.byty-semily.cz

www.databaze-strategie.cz

www.idnesreality.cz

www.mapio.cz

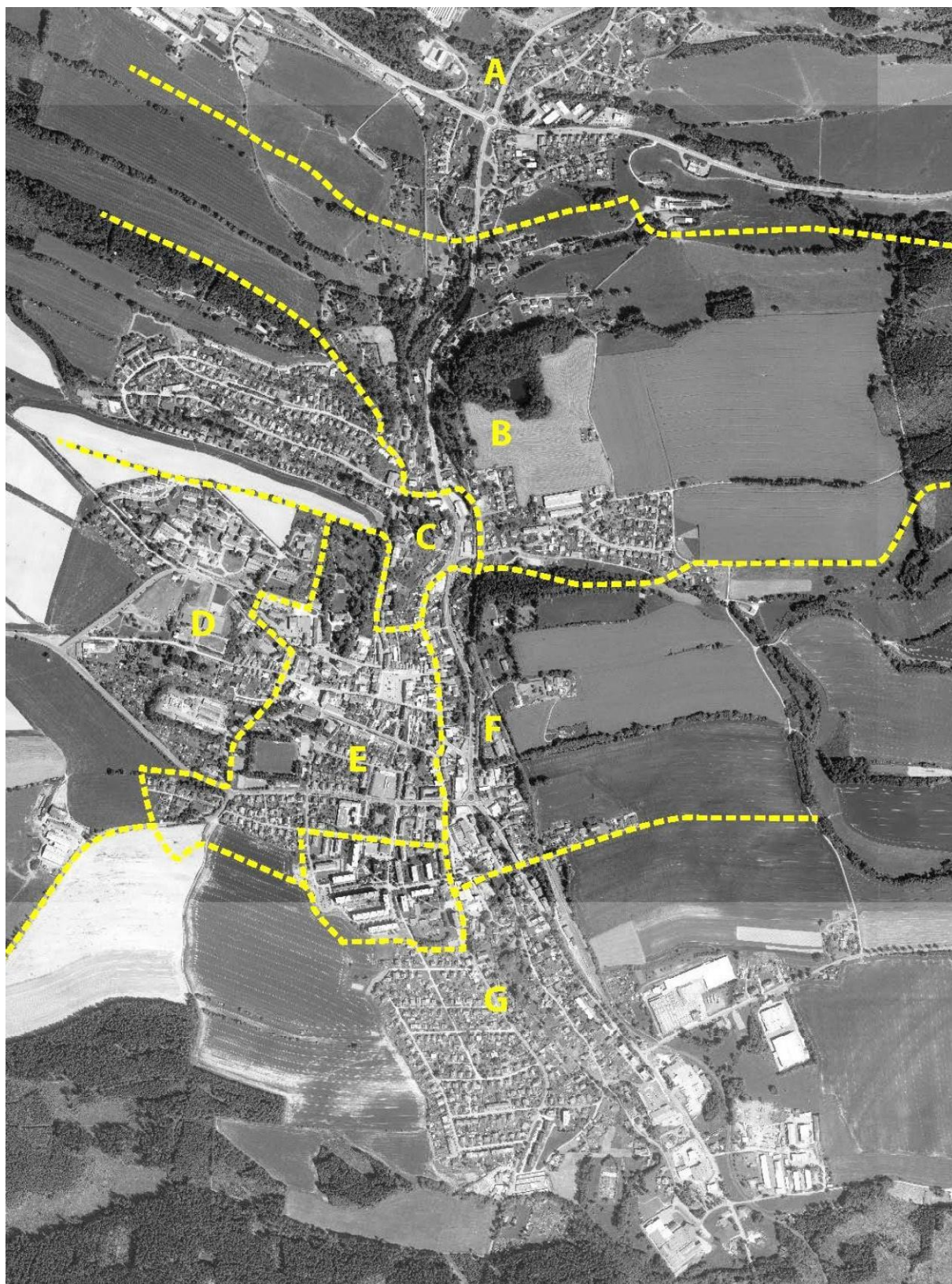
www.realingo.cz

www.remax.cz

www.sreality.cz

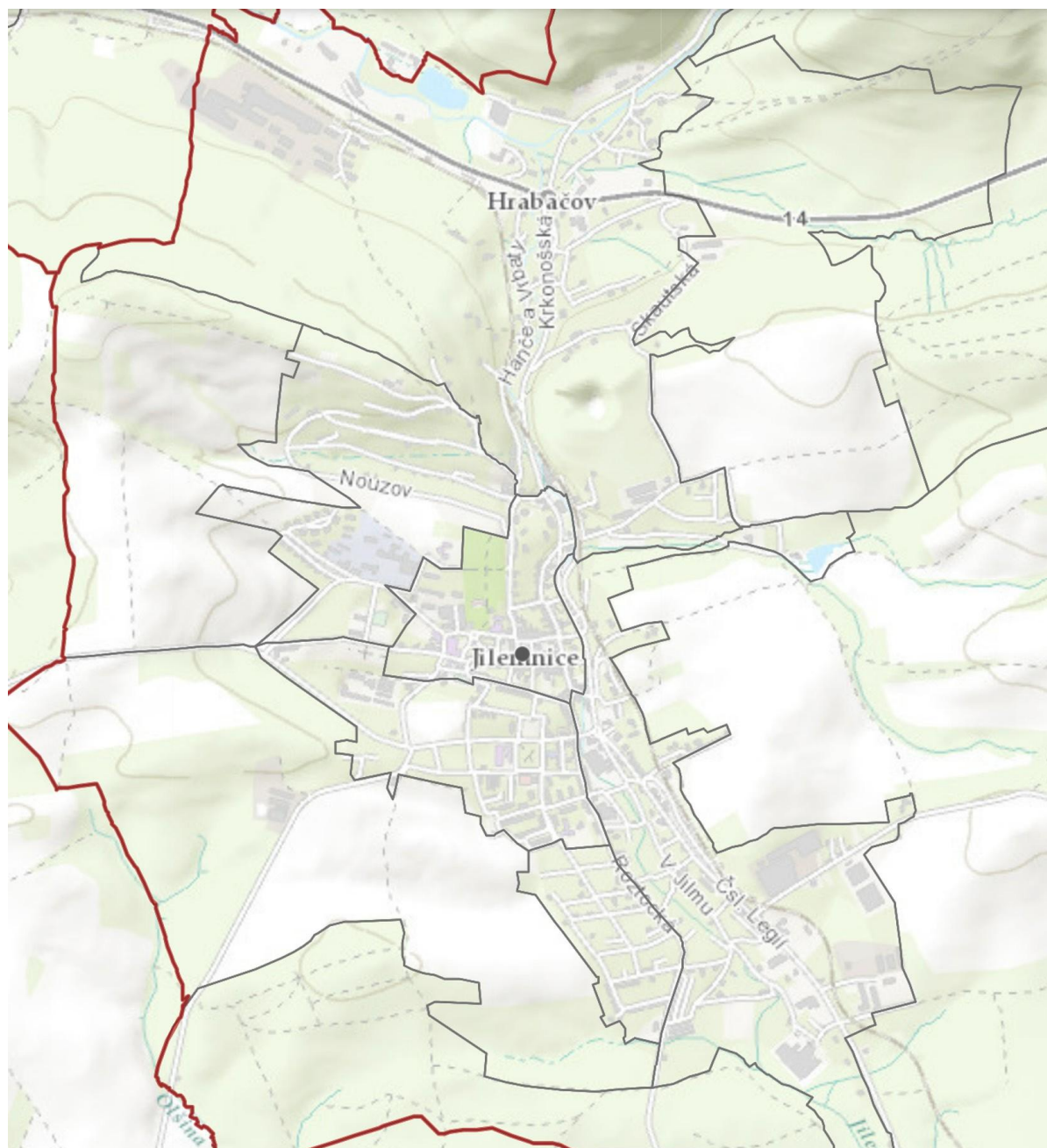
Příloha A: mapy členění města

Mapa 1: Členění města podle architektů z Ateliéru L, 2016



Zdroj: Ateliér L, 2016

Mapa 2: Členění města podle mapy rezidenční segregace, Sýkora et. al. 2020



Zdroj: Sýkora et. al. 2020,

Příloha B: kategorie ETHOS

ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR

1/2

Bezdomovství, sociální vyloučení spojené s absencí bydlení, je jedním z problémů, kterého se týká Strategie sociální ochrany a začleňování EU. Prevence bezdomovství a reintegrace osob bez domova jsou otázkami, které vyžadují dobré pochopení procesů a mechanismů, které vedou do situací absence nebo ztráty domova.

FEANTSA (Evropská federace národních sdružení pracujících s bezdomovci) vytvořila typologii bezdomovství a vyloučení z bydlení, nazvanou ETHOS.

Typologie ETHOS vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovství. Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina vylučně

užívat (fyzická oblast); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (sociální oblast); mít právní důvod k užívání (právní oblast). Z toho vyplývají čtyři formy vyloučení z bydlení: bez střechy, bez bytu, nejisté bydlení, nevyhovující bydlení – všechny tyto situace ukazují na absenci bydlení. ETHOS tedy člení osoby bez domova podle jejich životní situace nebo situace jejich bydlení. Tyto konceptní kategorie se dále člení na 13 operačních (pracovních) kategorií, v rámci realizovaného národního projektu Strategie sociální inkluze bezdomovců v ČR byl vytvořen soubor národních subkategorií. Typologie tak může být využita pro monitoring bezdomovství, pro vytváření politik a jejich rozvoj a vyhodnocování.

Koncepční kategorie	Operační kategorie	Životní situace	Generická (druhová) definice	Národní subkategorie	*	
BEZ STŘECHY	1	Osoby přežívající venku	Osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách bez možnosti ubytování	1.1.1	Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jaskyně, odstavené vany, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	
	2	Osoby v noclehárně	Noclehárna	2.1.1 2.1.2	Osoby v nízkoprahové noclehárně Osoby sezonně užívací k přenocování prostory zařízení bez lůžek	
	3	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	Azylový dům pro bezdomovce	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.4 3.1.5 3.1.6	Muži v azylovém domě Ženy v azylovém domě Matky s dětmi v azylovém domě Otcové s dětmi v azylovém domě Úplné rodiny v azylovém domě Osoby v domě na půli cesty	
BEZ BYTU	4	Osoby v obytných zařízeních pro ženy	3.2	Přechodná ubytovna	3.2.1	Osoby ve veřejných komerčních ubytovnách (nemají jinou možnost bydlení)
			3.3	Přechodně podporované ubytování	3.2.2	Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu
	5	Osoby v ubytovnách pro imigranty	4.1	Pobytové zařízení pro ženy	4.1.1	Ženy ohrožené domácími násilím pobývající na skryté adrese
			5.1	Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	4.1.2	Ženy ohrožené domácími násilím pobývající v azylovém domě
	6	Osoby před opuštěním instituce	5.2	Ubytovny pro migrující pracovníky	5.1.1	Žadatelé o azyl v azylových zařízeních
			6.1	Věznice a vazební věznice	5.2.1	Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)
			6.2	Zdravotnická zařízení	6.1.1	Osoby před opuštěním věznice
7	Uživatelé dlouhodobější podpory	6.3	Zařízení pro děti	6.2.1	Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	
		7.1	Pobytová péče pro starší bezdomovce	6.3.1 6.3.2	Osoby před opuštěním dětské instituce Osoby před opuštěním péčovské péče	
		7.2	Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	7.1.1	Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě	
				7.2.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	

* Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení: a – ohrožené osoby, b – bezdomovci

ETHOS - Evropska typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR

Konceptní kategorie	Operační kategorie	Zivotní situace	Generická (druhová) definice	Nírovní subkategorie	*
NEJISTI: BYDLENÍ	8 Osoby žijící v nejistém bydlení	8.1 Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	8.1.1 Osoby přechodné bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení) 8.1.2 Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)	a a
		8.2 Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.2.1 Osoby bydlící v byte bez právního důvodu 8.2.2 Osoby nezákonné obsazené budovy	a b
		8.3 Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1 Osoby na nezákonné obsazeném pozemku (zahradkářské kolonie, zeměnice)	b
	9 Osoby ohrožené vystěhováním	9.1 Vypovězení z nájemního bytu	Vypovězení z nájemního bytu	9.1.1 Osoby, které dostaly vypovězení z nájemního bytu	a
		9.2 Ztráta vlastnictví bytu	Ztráta vlastnictví bytu	9.2.1 Osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu	a
	10 Osoby ohrožené domácími násilím	10.1 Policie je zaznamenána domácími násilím	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečnosti domácího násilím	10.1.1 Osoby ohrožené domácími násilím - policie je zaznamenána případy - oběti	a
	NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	11 Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1 Mobilní bydlení	Mobilní bydlení, které není určeno pro obvyklé bydlení	11.1.1 Osoby žijící v mobilním bydlení, např. marigotka, karavan, hausboot (nemají jinou možnost bydlení)	a
11.2 Neobvyklá stavba			Nouzový přístřešek, bouda, chatka, barak	11.2.1 Osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele	a
11.3 Provizorní stavba			Provizorní stavba	11.3.1 Osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách např. bez kolaudace	a
12 Osoby žijící v nevhodném bydlení		12.1 Obydlitelné neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národních legislativ jako nevhodné k bydlení	12.1.1 Osoby žijící v nevhodném objektu - obydlí se stalo nezpůsobilým k obyvatelnosti (dříve mohlo být obyvatelné)	a
13 Osoby žijící v předstíraném byte		13.1 Nejvyšší národní norma definující předstírané	Definováno jako překračující nejvyšší národní normu podle rozměru nebo početnosti	13.1.1 Osoby žijící v předstíraných bytech	a

* Použití zkratk v posledním sloupci: Stupně ohrožení: a- ohrožené osoby, b-bezdomovci



FEANTSA is supported financially by the European Commission. The views expressed herein are those of the author(s) and the Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained herein.

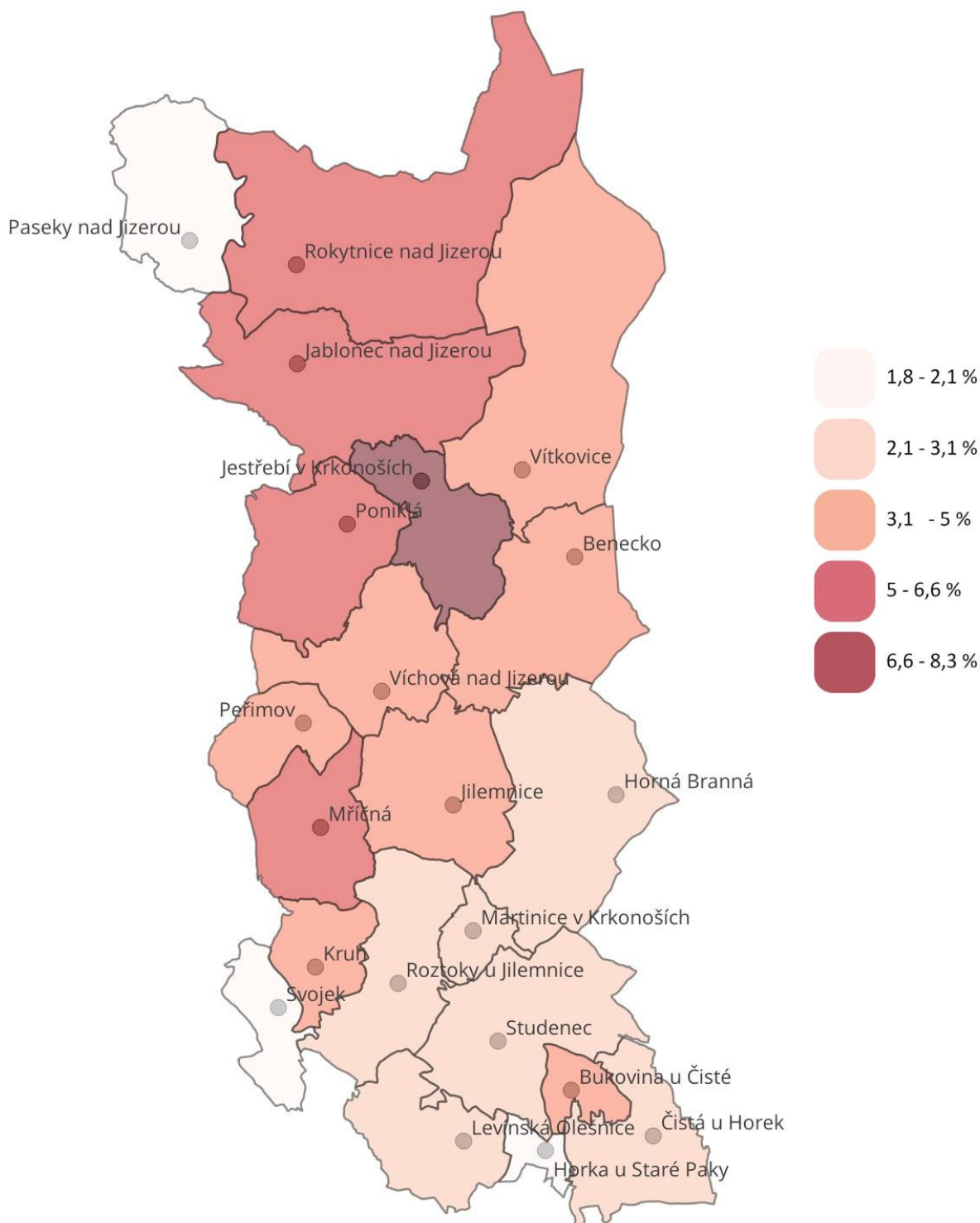
European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL

FEANTSA Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri AISBL

194, Chaussée de Louvain ■ 1210 Brussels ■ Belgium ■ Tel.: +32 2 538 66 69 ■ Fax: +32 2 539 41 74 ■ ethos@feantsa.org ■ www.feantsa.org

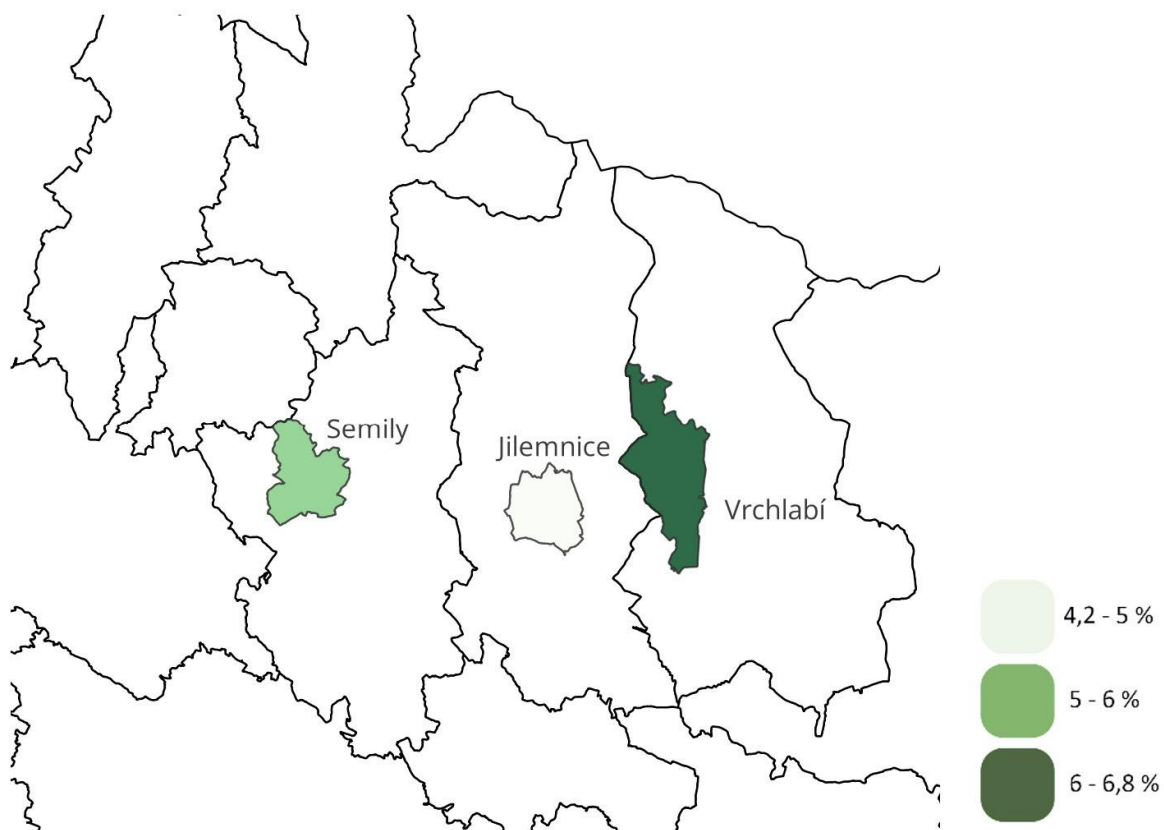
Příloha C: mapy exekucí

Kartogram 1: Mapa procentuálního zatížení exekucemi na Jilemnicku v roce 2022



Zdroj: Tereza Dvořáková (výpočet), www.mapaexekuci.cz 2023, QGIS.
Mapové podklady od ČÚZK licencovány pod CC BY 4.0

Kartogram 2: Mapa procentuálního zatížení exekucemi ve vybraných městech v roce 2022



Zdroj: Tereza Dvořáková (výpočet), www.mapaexekuci.cz 2023, QGIS.
Mapové podklady od ČÚZK licencovány pod [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Analýza bytové situace v Jilemnici

březen 2024, Jilemnice

Autor: Mgr. Tereza Dvořáková

Fotografie: Shutterstock/hornyak (str. 3)

Analýza bytové situace v Jilemnici © 2024 by Město Jilemnice je licencováno pod CC BY 4.0.
Pro zobrazení kopie této licence navštivte <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Spolufinancováno
Evropskou unií



Tento dokument byl vytvořen v rámci projektu Sociální bydlení v Jilemnici.

Číslo projektu: CZ.03.02.01/00/22_101/0001051

Projekt je financován z Evropského sociálního fondu (OPZ+), ze státního rozpočtu a z rozpočtu města Jilemnice.