BYTOVÁ POLITIKA
MĚSTA VRCHLABÍ PRO OBDOBÍ 2022 - 2026

I. ANALYTICKÁ ČÁST – POPIS SOUČASNÉHO STAVU

A. Bytová politika

1. Obecné shrnutí

Bydlení představuje jednu ze **základních podmínek** zachování a rozvoje funkcí města a uspokojování potřeb jeho obyvatel. Město nese vedle státu hlavní tíhu zodpovědnosti za fungující systém bydlení. Zatímco stát vytváří základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, město zajišťuje podmínky pro naplňování záměrů státu na místní úrovni.

O jednotlivých směrech vývoje bytové politiky státu pojednává na obecné úrovni **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020**. Mezi její hlavní cíle patří především zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením, dále zvyšování kvality bydlení (včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu).

Základní tezí Koncepce bydlení ČR je, že zajištění bydlení zůstává především **osobní odpovědností jednotlivce**. Posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující tuto odpovědnost a podporovat motivaci občanů k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami, zároveň vytvářet vhodné podmínky a nástroje pomoci těm, kteří si své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami.

Východiskem pro vytvoření **Koncepce bytové politiky města Vrchlabí** jsou základní právní předpisy, zejména odst. 2 § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, kdy obec v samostatné působnosti pečuje v souladu s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů kromě jiných i potřeb bydlení.

Oblast bydlení je ovlivňována mnoha vnějšími faktory. Mezi hlavní patří demografické faktory, především počet obyvatel města, přírůstek počtu domácností a jejich struktura, změny věkových skupin, například zvyšování podílu starších lidí prodlužováním věku, či dřívější osamostatňování mladých lidí. Dále pak způsob zástavby, počet domů a bytů a jejich lokalizace, velikostní a vlastnická struktura, stav bytového fondu – velikost bytů, vybavenost, počet místností a další kvalitativní charakteristiky. Nezanedbatelným faktorem je také vývoj a změna životního stylu a změny v úrovni životního standardu. Dalším parametrem je situace na trhu práce ve městě a blízkém okolí, která ovlivňuje nesoulad mezi možností získat bydlení a možností nalézt pracovní uplatnění.

2. Situace ve Vrchlabí

Počet obyvatel Vrchlabí k 1. 1. 2021 činil 12 289. Město Vrchlabí (dále jen „Město") vlastní **762 bytů**, což je v porovnání s jinými městy České republiky ve srovnatelné velikosti nadprůměr. Například sousední Trutnov, který má více než 30 000 obyvatel vlastní cca 670 bytů, Hradec Králové (92.000 obyvatel) cca 1.350 bytů. Byty v majetku Města jsou rozmístěny po celém území obce a naprostá většina z nich je ve standardní kvalitě. Všechny byty, s výjimkou 49 vyžadujících zásadní rekonstrukci, jsou obsazené.

Přestože město disponuje poměrně rozsáhlým bytovým fondem, lze v posledních letech sledovat výraznou **stagnaci v jejich znovuobsazování**. V roce 2020 bylo přiděleno pouze 17 bytů (z toho 6 BZU), v roce 2021 16 bytů (z toho 5 BZU), přičemž zájemců o městský byt přibývá. Pro srovnání – město Trutnov přiděluje každý rok cca 60 bytů.

Výrazným trendem posledních měsíců je nejen narůstající počet zájemců, ale rovněž **výše jednorázové částky**, kterou zájemci nabízejí za možnost získat nájem bytu. Nezřídka se jedná o částky okolo 200.000 Kč, maximem je částka 500.000 Kč za byt 1+3.

Hlavní příčinou této situace je velmi výrazný **rozdíl mezi tržním nájemným a nájemným v městských bytech**. Zatímco do roku 2018 činilo nájemné v městském bytě základní kvality 51,59 Kč/m^2/měsíc a snížené nájemné v bytě zvláštního určení 35 Kč/m^2/měsíc, pohybovalo se ve Vrchlabí na základě informací od realitních makléřů tržní nájemné 100 – 120 Kč/m^2/měsíc ve starším bytě a 140 – 180 Kč/m^2/měsíc u bytů nových či nově zrekonstruovaných.

Svou roli ve výši tržního nájemného hraje fakt, že se Vrchlabí nachází v turisticky atraktivní lokalitě v blízkosti Krkonošského národního parku a část celkové bytové kapacity je tak užívána nebo má potenciál být užívána pro rekreační účely. Důsledky této situace jsou dvojí. Za prvé díky této propasti mezi tržním a městským nájemným vznikl stav, kdy prakticky **nedochází k uvolňování městských bytů** a řada nájemníků si byty ponechává, ačkoliv v nich aktuálně nebydlí. Fakt, že lidé nepouštějí byty zpět do oběhu po velmi dlouhá období zároveň následně zvyšuje náklady na rekonstrukci bytu po ukončení nájmu. Tato skutečnost koresponduje s druhým problémem, kterým je situace, kdy výnosy z nájemného nepokrývají náklady na správu bytového fondu a nedostává se tak prostředků na větší investiční akce.

V reakci na zhoršující se situaci došlo roku 2019 ke **zvýšení nájemného v městských bytech** v zákonné míře podle kritérií v nařízení vlády 453/2013 Sb. na 61,90 Kč/m^2/měsíc základní nájemné, 42 Kč/m^2/měsíc u bytů zvláštního určení. Tato úprava nájemného zvýšila roční výnos z nájmů bytů o cca 4 mil. Kč na cca 30 mil. Kč ročně. Další zvýšení nájemného je možné uskutečnit v roce 2022.

Cílem zvyšování nájemného je jednak zajištění prostředků na revitalizaci městského bytového fondu a zároveň snížení motivace nájemníků držet v užívání byty, které neobývají. Zvýšení nájemného je konzultováno s Úřadem práce, aby se tak zamezilo případným problémům s přiznáním příspěvku na bydlení.

3. Struktura městského bytového fondu

Město Vrchlabí vlastní celkem 762 bytů. Z toho je celkem 734 bytů standardních (původní I. a II. kategorie) a 28 bytů se sníženou kvalitou (původně III. a IV. kategorie). Struktura městského bytového fondu dle velikosti je následující:

velikost bytu	počet bytů
garsoniera, 1+kk	66
1+1	217
2+1, 2+kk	243
3+1, 4+1	209
5+1 a větší	27

Struktura bytového fondu dle určení pro určitou skupinu obyvatel je následující:

typ bytu	počet bytů
standardní nájemní	652
BZU	86
vstupní byty sociální rehabilitace	4
sociální rehabilitace	6 pokojů (12 lůžek)

přenocování	6 lůžek
krizová lůžka	3 lůžka
sociální byty v čp. 595	8

4. Způsob vzniku nájmu

a. Výběrové řízení (tzv. „obálková metoda“)

Nájem volných městských bytů je ve Vrchlabí řešen formou **výběrového řízení** na základě zveřejněné nabídky. Informace o volných bytech jsou zveřejněny na úřední desce Městského úřadu Vrchlabí (nám. T.G.Masaryka a webové stránky Města) a k doptání na Majetkovém odboru MěÚ Vrchlabí (dále jen „MO“). O přidělení bytu rozhoduje Rada města Vrchlabí (dále jen „Rada města“) na základě doporučení Majetkové a bytové komise zřízené jako poradní orgán Rady města.

Přihláška do výběrového řízení je podávána na formuláři, který je k dispozici na MO nebo na webových stránkách Města, na adrese https://www.muvrchlabi.cz/majetkovy-odbor/ds-1053/p1=1651

Podmínkami pro přidělení bytu jsou:

- složení jednorázové nevratné částky, jejíž minimální výše se odvíjí od stavu nabízeného bytu a lokality, kde je umístěn. Tato částka může být žadatelem libovolně navýšena. Pokud je výše nabízené jednorázové nevratné částky žadatelů podobná, může bytová komise zohlednit sociální status žadatelů;
- složení vratné kauce dle velikosti bytu: do 40 m^2 – 5.000 Kč, do 60 m^2 – 7.000 Kč, nad 60 m^2 – 8.000 Kč;
- čestné prohlášení o :
    - příjmu (může být i důchod, dávky apod.),
    - neexistenci dluhů vůči Městu,
    - vlastnictví jiné nemovité věci k bydlení,

Nájemní smlouvy bývají sjednávány jako **automaticky se obnovující** po jednom roce, pokud nájemník řádně dodržuje podmínky smlouvy (zejména platí nájem, nenarušuje soužití v domě).

b. Byty v zájmu obce

Byty v této kategorii jsou určeny pro zástupce vybraných profesí, jimiž jsou pro účely tohoto dokumentu žadatelé, kteří jsou navrhováni státními orgány a organizacemi, orgány Města, organizacemi, jejichž je Město zřizovatelem, příp. jednotlivými odbory Městského úřadu Vrchlabí. O podmínkách přidělení takového bytu rozhoduje Rada města. Nájemní smlouvy budou sjednávány pouze na dobu trvání pracovního poměru k příslušnému zaměstnavateli. Podmínkou pro přidělení je zaplacení stanovené jednorázové nevratné částky (nesoutěží se její výše) a složení vratné kauce ve výši stanovené dle velikosti bytu.

c. Sociální bydlení

i. Přidělení městského bytu na základě doporučení

Jedná se o možnost přidělení městského bytu na základě doporučení oprávněného pracovníka **Odboru sociálního a zdravotního**. Tento institut je stěžejním nástrojem systému sociálního bydlení města Vrchlabí a řídí se Metodikou práce v oblasti bydlení. Na základě doporučení může být přidělen jakýkoliv vhodný byt v rámci bytového fondu města. V takovém případě je žadatel osvobozen od složení jednorázové nevratné částky. Povinnost složení vratné kauce zůstává, s nájemníkem je uzavřena první nájemní smlouva na období půl roku s možností prodloužení.

ii. Byty zvláštního určení v DPS (BZU)

Město vlastní dům s pečovatelskou službou na adrese Pražská 1343 („**Penzion s byty pro důchodce**"), kde má k dispozici 73 BZU. Přidělení těchto BZU slouží především k uspokojení potřeb starších obyvatel města, kteří již k samostatnému bydlení potřebují poskytnutí služeb nabízených Pečovatelskou službou. Pokud při nastěhování do takovéhoto BZU současně uvolňují městský byt (případně jej uvolnili v minulosti při odstěhování např. k dětem), jsou zproštěni placení daru na veřejnou zeleň ve výši 100.000 Kč. Pro ostatní zájemce mimo tento okruh je pronájem BZU spojen s ochotou výše zmíněný dar poskytnout.

Město je dále vlastníkem objektu v ulici Slovanská 1116, kde je vyčleněno 13 bytů pronajímaných podle pravidel Penzionu s byty pro důchodce jako BZU s přihlédnutím k **sociální situaci** zájemců. V těchto bytech odpadá povinnost poskytnout zmíněný dar městu.

Pronájem všech BZU opět podléhá schválení Radou města a je podmíněn doporučením Pečovatelské služby Vrchlabí a ošetřujícího lékaře.

iii. Bezbariérové byty Na Výšině

Město je nájemcem 4 bezbariérových bytů v bytových domech Na Výšině. Tyto byty jsou přidělovány na základě zdravotního stavu a doporučení lékaře osobám, jejichž zdravotní stav vyžaduje používání kompenzačních pomůcek (vozík apod.).

iv. Vstupní byty Sociální rehabilitace Vrchlabí

V rámci dotačního titulu MMR Vstupní byty byly roku 2016 vybudovány 4 bytové jednotky v objektu na Pražské 1343. Tyto byty jsou určeny klientům služby **Sociální rehabilitace**. Pronájem je zde na dobu určitou 1 roku, s možností prodloužení na 2 roky. Byty jsou vedeny jako BZU (podmínky užívání bytů jsou stanoveny pravidly dotačního titulu).

v. Sociální byty – Českých Bratří 595

V objektu Města na adrese Českých bratří 595 byla v červenci 2020 dokončena rekonstrukce, v jejímž rámci vzniklo 8 **sociálních bytů** určených především pro matky/otce samoživitele a děti opouštějící dětské domovy. Na realizaci záměru Město získalo dotaci z výzvy MMR č. 79 Sociální bydlení II. Byty jsou pronajímány bez vratné kauce na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení (výše nájmu i podmínky užívání bytů jsou stanoveny pravidly dotačního titulu).

vi. Lánovská 602

V části objektu na adrese Lánovská 602 vzniklo zázemí **Služeb sociální prevence**. V 1. NP objektu je zázemí služby sociální rehabilitace, 3 pokoje ubytovny pro klienty služby a 1 pokoj se 3 krizovými lůžky Odboru sociálního a zdravotního MěÚ Vrchlabí. V přízemí objektu je místnost pro přenocování, která funguje v zimním období od listopadu do dubna a pokoje nouzového ubytování pro osoby sociálně vyloučené, kterým věk, zhoršený zdravotní stav a další překážky neumožňují získat jinou formu dostupného bydlení a zároveň se pro ně nedaří zajistit přijetí v zařízení typu domov pro seniory. Uvažováno je zřízení noclehárny.

vii. Krizové bydlení/ubytování

Představuje podkategorii sociálního bydlení, je cenným a rychlým nástrojem pomoci občanům, kteří se náhle ocitli v krizových situacích spojených se ztrátou bydlení. Město má speciálně vyčleněná 3 krizová lůžka, která podléhají zrychlenému postupu při schvalování smlouvy o ubytování. Jde o krátkodobou formu ubytování (zpravidla na 3 měsíce) spojené s poskytováním intenzivní sociální práce na řešení krizové situace jednotlivce či rodiny a hledání návazného dlouhodobého bydlení.[1]

---

[1] „Sociální bydlení v ČR" – projekt MPSV „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend", s. 12, www.socialnibydleni.mpsv.cz

5. Změna nájmu

Požádá-li si nájemce městského bytu o jeho výměnu za jiný městský byt, je jeho žádost zanesena do evidence žadatelů o výměnu a je-li k dispozici vhodný byt, je žadateli nabídnut. Podmínkou pro realizaci výměny je řádné plnění povinností nájemce a bezdlužnost ve vztahu k Městu. Na výměnu není právní nárok. Přesto se Město snaží vyjít žadatelům vstříc, zejména jedná-li se např. o seniory s velkým bytem a vysokými náklady na provoz, pro které je výměna bytu za menší řešením svízelní životní situace.

6. Ukončení nájmu

V případě, že nastanou důvody pro předčasné ukončení nájemní smlouvy - za takový se zpravidla považuje nezaplacení nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu 3 měsíců (dle občanského zákoníku), příp. jiné hrubé porušení ustanovení nájemní smlouvy - je buď podána **výpověď z nájmu** nebo, pokud nastal konec platnosti nájemní smlouvy, resp. jejího automatického obnovení, je zaslána **výzva k opuštění bytu**. Toto vše se děje automaticky v případě, že nájemník nereaguje na urgence o zaplacení ani se nijak nesnaží o řešení své situace.

Mezi možnosti řešení neplacení nájemného patří žádost o **splátkový kalendář** na dluh, který schvaluje Rada města a pokud jej schválí, tak zpravidla za podmínky, že standardní nájemní smlouva je nahrazena smlouvou krátkodobou, z důvodu možnosti kontroly, zda splácení dluhu bude fungovat.

Dlužné nájemné ze všech nájemních bytů Města se dlouhodobě pohybuje v rozmezí 800.000 Kč – 1.000.000 Kč, z toho většina jsou dluhy do 2 měsíců po splatnosti, kdy si nájemci „hlídají" tuto úroveň. Nedochází k výraznému nárůstu dluhu na nájemném.

Nájem je možné též ukončit dohodou smluvních stran k určitému datu, ke kterému bude vyklizený byt předán pronajímateli.

Jedním z nástrojů pro předcházení vzniku situací směřujících k ukončení nájmu jsou pravidelné schůzky majetkového odboru s odborem sociálním a zdravotním, ze kterých může vzejít **podpora vůči nájemcům** s nabídkou sociální práce.

B. Pozemky pro individuální výstavbu

Město v letech 2013 – 2020 realizovalo zasíťování a prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Liščí kopec. Pozemky byly prodávány formou veřejné soutěže - „obálkovou metodou", kdy uchazeč nabízel cenu za m^2 pozemku. S vítězným uchazečem byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí na koupi pozemku, ve které se zavázal do tří let od podpisu této smlouvy dokončit výstavbu svého RD. Výstavba byla regulována prostřednictvím podmínek stanovených odborem RMÚP.

Tato praxe se ne zcela osvědčila a s ohledem na vznikající konfliktní situace město přistoupí k úpravě smluvních podmínek tak, aby byly jednoznačnější.

Zájem o pozemky byl zejména v poslední, třetí etapě značný, cena za $1m^2$ pozemku se pohybovala v rozmezí 1.100 – 1.300 Kč + DPH.

Vzhledem k nedostatku vlastních rozvojových lokalit pro rodinné bydlení, město naváže užší spolupráci s vlastníky jednotlivých pozemků a stanoví jednotná pravidla pro individuální i developerskou výstavbu. Tlak na pozemky pro výstavbu je enormní, proto je třeba přípravu lokalit a koordinační roli obce, urychlit a prohloubit.

Město by mělo rozhodnout, zda je ochotno finančně i organizačně přispět na přípravu i soukromých lokalit, aby se nabídka pozemků pro individuální i skupinovou výstavbu RD zvýšila.

Bez této role města se některé velké lokality budou obtížně rozjíždět, protože jejich otevření se váže na nákladné přeložky sítí, sběrné komunikace, základní řady vodovodní, kanalizační a energetické sítě. Jedná se např. o Liščí kopec, lokality v Hartě, Kalvárie - Lánovská, Lánovská, Za nemocnicí.

Soukromí vlastníci jdou cestou developerských projektů apartmánových domů, které jsou určeny spíše pro investory než pro místní obyvatele.

C. Objekty s byty určené k celkové rekonstrukci

Město je vlastníkem několika objektů, ve kterých se nachází volné byty, které nejsou pronajímány z důvodu špatného/havarijního stavu budov, příp. jejichž rekonstrukce si vyžaduje zvýšené náklady. Jedná se o objekty v ul. Jos. Šíra 380 a 561, Nádražní 100, U Zámku 1 a 2 (Harta).

II. NÁVRHOVÁ ČÁST – strategický výhled

A. Bytová politika

Město disponuje 762 byty, což je vzhledem k počtu obyvatel a situaci v jiných městech nadprůměrné číslo. Snahou města by mělo být počet bytů nesnižovat. Případné prodeje by měly být kompenzovány rekonstrukcemi stávajícího bytového fondu, novou výstavbou a důslednou kontrolou užívání jednotlivých bytů.

1. Kategorie bydlení

a. Byty soutěžené ve výběrovém řízení (tzv. „obálková metoda")

Stávající praxe výběrových řízení se jeví jako optimální způsob, jak obsadit uvolněné městské byty a měla by být nadále používána.

U nájemních smluv uzavíraných nově po 01.01.2022 se navrhuje stanovit nájemné ve výši 85 Kč/m^2/měsíc (tzv. „reálné nájemné"), přičemž by se nadále soutěžila výše jednorázové nevratné částky. U nově pronajímaných bytů zvláštního určení by nájemné zůstalo ve stávající cenové hladině. Rada města by měla možnost stanovit vždy na další kalendářní rok výši „reálného nájemného" u nově uzavíraných smluv, a to v závislosti na kvalitě bytového fondu a výši tržního nájemného v místě.

b. Dostupné bydlení

Dostupné bydlení je určeno pro širší střední vrstvu obyvatel, která má dostatečné kompetence k samostatnému bydlení a nepotřebuje podporu formou sociální práce, nicméně se nachází v bytové nouzi z důvodu nižších příjmů či diskriminaci na trhu s bydlením (např. nemá dostatečné příjmy na zakoupení vlastního bytu nebo městského bytu na základě výběrového řízení)[2] a je v zájmu Města nájem bytu poskytnout (např. žádoucí profese, zaměstnanecký vztah k Městu, příp. k organizacím, jejichž je Město zřizovatelem). Klasifikace bytové nouze je přílohou č. 2 tohoto dokumentu.

V tomto případě se nesoutěží jednorázová nevratná částka, ta je stanovena pevně rozhodnutím Rady města. Uchazeč je povinen hradit i vratnou kauci. V případě nájemce, jemuž byl byt přidělen z titulu jeho zaměstnání, je doba nájmu omezena na dobu trvání tohoto pracovního poměru.

<u>Společné ustanovení pro odst. „a." a „b."</u>:

Nový nájemce je povinen do 3 měsíců od dne vzniku nájmu přihlásit se k trvalému pobytu na adresu pronajaté bytové jednotky. Tento závazek bude uveden v dotazníku/přihlášce do výběrového řízení a do nájemní smlouvy.

c. Sociální bydlení

Sociální bydlení představuje kategorii bydlení, které je určené pro nejzranitelnější a finančně nejslabší skupiny obyvatel v bytové nouzi, zpravidla se značně nízkým příjmem a kumulací dalších znevýhodnění. Součástí tohoto typu bydlení je poskytování sociální

[2] „Sociální bydlení v ČR" – projekt MPSV „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend", s. 11, www.socialnibydleni.mpsv.cz

pomoci podle individuálních potřeb s cílem získání a udržení dlouhodobého stabilního bydlení v bytě. Nájemné je cenově únosné, jak pro nájemce, tak pro udržitelné hospodaření s bytovým fondem.[3] Klasifikace bytové nouze je přílohou č. 2 tohoto dokumentu.

Město má zpracovanou Koncepci sociálního bydlení pro období 2019-2022, na jejímž základě byla realizována řada opatření. Zatím nerealizovaná opatření, která přetrvávají, jsou obsažena v závěrečné části tohoto dokumentu. Oblast sociálního bydlení tak nadále nebude řešena samostatně.

V rámci sociálního bydlení se doporučuje používat dosavadní metody přidělování sociálních bytů.

2. Údržba stávajícího bytového fondu

Efektivní správa stávajícího bytového fondu = zajištění dobrého technického stavu domů a bytů, udržitelnost nájemního bytového fondu, rekonstrukce vybydlených bytů, vytvoření plánu údržby – MO zpracuje interní metodický materiál týkající se údržby a oprav v bytech, vč. úhrady nákladů s tím spojených (pronajímatel/nájemce), a stanovení standardu bytů určených k pronájmu.

3. Kontrola užívání stávajícího bytového fondu

Město, jakožto pronajímatel bytů, musí rovněž důsledně kontrolovat plnění povinností z uzavřené nájemní smlouvy, zejména, zda městské byty nejsou dále podnajímány. Tato nežádoucí praxe je bohužel rozšířená a je v zájmu obce tomuto zabránit.

Rovněž je vhodné pokračovat v prověřování uchazečů o získání městského bytu, zda nejsou vlastníky jiné nemovitosti určené k bydlení, aby nedocházelo ke spekulativnímu jednání, kdy nájemce městského bytu pronajímá za tržní nájemné svůj vlastní byt a sám bydlí v bytě s „regulovaným" nájemným. Stejně tak je potřebné tuto skutečnost postupně prověřovat u všech nájemců, pokud jim končí doba platnosti smlouvy (u obnovení se).

4. Postupné přizpůsobení městského nájemného tržnímu nájemnému

V roce 2022 je možné uskutečnit další zvýšení nájemného, opět o zákonem dovolenou míru 20%, což by znamenalo, že hodnota základního nájemného by činila 74,28 Kč/m^2/měsíc, v případě bytů zvláštního určení by nájemné činilo 50,40 Kč/m^2/měsíc.

5. Předcházení a řešení rizikového chování nájemců (dluhy, sociální vyloučení apod.)

Nástroje: monitoring dluhů, spolupráce se sociálními pracovníky, Úřadem práce, využití přímé platby dávek na bydlení na účet pronajímatele, nabídka uznání dluhu a sjednání splátkového kalendáře, vyhledávání zdrojů pro garanční fondy k bydlení (např. obdobné výzvy jako v minulosti vyhlášená výzva MPSV č. 108 Housing First), event. vznik a využití krizového fondu města (půjčky apod.)

6. Obnova stávajícího nevyužitého bytového fondu

Dalším opatřením je vytipování objektů v majetku města vyžadujících rozsáhlou rekonstrukci, jejichž opravou by mohly být „vráceny zpět do oběhu" byty, které jsou dnes neobsazené. Takových bytů má město ve vlastnictví cca 50 (zejména: Nádražní čp.100, Josefa Šíra čp. 380 a 561, U zámku čp. 1 a 2).

Vzhledem současné situaci, kdy dochází k masivní výstavbě apartmánových domů na území města, dochází i ke zvyšování cenové hladiny nájmů, čímž se pro řadu obyvatel stává nájemní bydlení v soukromém sektoru nedostupné. Ačkoliv je Město vlastníkem velkého počtu bytů, je zcela nepochybné (i s ohledem na množství uchazečů výběrových řízení), že by nebyl problém obsadit daleko více městských bytů.

---

[3] „Sociální bydlení v ČR" – projekt MPSV „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend", s. 11, www.socialnibydleni.mpsv.cz

Objekty určené k celkové rekonstrukci

a. Bytový dům Šírova čp. 380 a čp. 561

Oba objekty se nacházejí na levém břehu řeky Labe a vytvářejí blok staveb v lukrativní zóně města. Jejich současný stav je dožilý a je zapotřebí provést kompletní rekonstrukce obou objektů. Přístupové cesty k objektům vedou nad opěrnou stěnou koryta řeky a jako obslužné cesty jsou z důvodu šířky a přístupu nevhodné. Drobnou změnou dispozice se nabízí využití přilehlých prostranství vnitrobloku pro vybudování zázemí případným nájemníkům, jako je parkování, dětské hřiště nebo parková zóna. Tímto způsobem by byl přístup k objektům z ulice Vančurova (okolo kina). Tyto objekty nabízejí zřízení nových lukrativních bytových jednotek v centru města, minimální docházkovou vzdálenost na Krkonošskou ulici, která tvoří páteř našeho města a nabízejí i možnost kulturního vyžití, které se nachází v bezprostřední blízkosti těchto objektů.
Objekt č.p. 380 Josefa Šíra
Odhad na rekonstrukci objektu činí cca 60.000.000 Kč.
Objekt č.p. 561 Josefa Šíra
Odhad na rekonstrukci objektu činí cca 60.000.000 Kč.

b. Bytový dům Nádražní čp. 100

Objekt se nachází v blokové zástavbě Kozího plácku, která je téměř v centru města Vrchlabí a zároveň se jedná o památkově chráněný objekt. Objekt slouží jako bytový dům a v přízemí je umístěn i nebytový prostor. V docházkové blízkosti se nachází úplná občanská vybavenost v podobě školských, sportovních, kulturních, zdravotnických a obchodních zařízení. Objekt tvoří hlavní třípodlažní budova s mansardovou střechou, na kterou je kolmo napojená dvoupodlažní budova se sedlovou střechou. Objekty jsou postaveny z cihelného zdiva s dřevěnými špaletovými okenními výplněmi. Svojí dispozicí tyto objekty utvářejí uzavřený vnitroblok, na kterém jsou vystavěny kůlny pro jednotlivé byty. K objektu též náleží zahrada. Stávající bytové jednotky jsou převážně druhé kategorie se sociálním zázemím umístěným na chodbě.
Odhad na rekonstrukci objektu činí cca 40.000.000 Kč.

c. Zámeček v Hartě – U zámku čp. 1 a čp. 2

Jedná se o komplex budov, které svým postavením a dominantou nabízí široké spektrum využití. Do tohoto komplexu musíme zahrnout i budovy č.p. 14 a 62 U Zámku, které dotvářejí celkový vzhled a využití této dominanty v Podhůří. Historie objektu sahá do 16. století, kdy byly vybudovány objekty č.p. 1 a č.p. 2, následně v 18 století byly přistavěny hospodářské objekty, které dnes nesou označení č.p. 14 a č.p. 62. V současnosti tento komplex budov slouží k bytovým účelům a nabízí celkem 19 bytových jednotek. V objektu se dále nachází značná část nevyužitých prostor, které nabízejí možnosti zřízení bytových, nebytových nebo společenských prostor. Vytvořením zázemí pro občanskou vybavenost by v zámečku vzniklo pomyslné centrum Podhůří. Přilehlými stavbami jsou objekty mateřské školy a první stupeň základní školy, které doplňují tuto lokalitu.

Odhadovaná cena rekonstrukce cca 80.000.00 až 120.000.000 Kč dle využití.

V návrhu výše se navrhuje investovat do 4 objektů až cca 260 mil. Kč a získat tak 50 nových bytových jednotek tj. 5,2 mil. Kč /1 b. j.

S ohledem na nedostatek finančních zdrojů města by se v nejbližší době mělo investovat tam, kde bude největší a nejrychlejší efekt při zapojení soukromých i dotačních finančních prostředků. Tím není zpochybněna potřeba výše uvedené objekty modernizovat. Je však třeba již v zárodku příprav důkladně zvážit rozsah úprav, získaný počet bytových jednotek, jejich kvalitu a náklady na jednu bytovou jednotku.

B. Vytvoření podmínek pro individuální bytovou výstavbu

Město má vytipováno několik vhodných pozemků pro výstavbu rodinných a bytových domů na pozemcích ve svém vlastnictví. Tyto pozemky je třeba postupně připravovat a nabízet občanům Města.

Ve Vrchlabí je také množství pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů, které jsou dle územního plánu určeny pro výstavbu bytů a rodinných domů. Výstavbu na těchto pozemcích je třeba podporovat.

Město nemá zájem na rozvoji apartmánového bydlení na zelených plochách ve městě a jeho okolí. Výjimku tvoří projekty, které vznikají na místech bývalých továren (tzv. brownfieldech)

1. **Kalvárie III. – pozemky pro výstavbu RD**

a. **návrh 14 atriových domů – „TREPKA“**

Ověření možnosti výstavby v atypickém prostoru. Z pohledu využití území se jedná o návrh efektivního intenzivního zastavění 14ti podobnými objekty.

b. **návrh 14 individuálních RD**

Pro skupinu domů A – H se předpokládá max.velikost RD 12 x 16 m s pultovou střechou, integrovanou garáží a 2 parkovacími stáními (variantně dvojgaráž), pro skupinu domů CH – M je definována max. velikost RD 15x16, se sedlovou střechou, je počítáno se vstupním podlažím částečně zapuštěným do terénu s možností využití pro garáž. Pro RD je vypracován katalog s upřesněním závazných parametrů rodinných domů jako hlavních staveb, vč. dalších souvisejících staveb na pozemku (oplocení, terénní úpravy).

c. **veřejná infrastruktura**

Parcely pro RD budou připraveny k prodeji po vybudování veřejné infrastruktury městem, předpokládá se v roce 2023. Součástí veřejné infrastruktury je vodovod, kanalizace, dešťová/drenážní kanalizace, plynovod, rozvody NN, příprava pro optické sítě, veřejné osvětlení a komunikace vč. chodníků a sjezdů na parcely. V roce 2022 by mělo být vydáno stavební povolení na jednotlivé stavební objekty veřejné infrastruktury a příprava veřejné zakázky na realizaci veřejné infrastruktury.

2. **ul. Dělnická (Harta)** – pozemky pro výstavbu RD - ve fázi ideového záměru, probíhá příprava zadání

3. V případě možnosti **získat od soukromého vlastníka** pozemky vhodné pro budoucí výstavbu, by Město mělo mít snahu tyto pozemky vykoupit. Vždy však bude záležet na bonitě pozemků a finančních možnostech Města.

C. Výstavba nových bytových domů

Ve vlastnictví města se nachází rovněž několik pozemků vhodných pro bytovou výstavbu. Je třeba je postupně připravovat, aby bylo i v budoucnu možné uspokojovat bytové potřeby obyvatel našeho Města.

1. **možnosti realizace**

a. zcela v režii města – vznik nájemního bydlení

b. družstevní výstavba – podíl města ve výši hodnoty vloženého pozemku, členské vklady družstevníků (základní při vstupu do družstva, další členský vklad – postupné splácení úvěru, který by si na výstavbu bralo družstvo/město) s cílem zabezpečit financování výstavby ze zdrojů mimo městský rozpočet, přenést přípravu a realizaci na družstevníky a snížit celkové náklady na výstavbu.

Podmínkou prodeje družstevního podílu by mělo být minimálně pětileté trvalé bydliště ve Vrchlabí a převod družstevního podílu v případě odstěhování (praktické vyloučení přechodného ubytování v těchto domech).

c. investorská výstavba

d. stanovit podmínky pro nové developery – převod části nově vybudovaných bytových jednotek na město pro vytvoření předpokladů k zajištění služeb, které navazují na navyšování počtu bytů/apartmánů a znamenají nárůst nákladů města

(péče o veřejná prostranství, sítě a komunikace, předškolní a školní zařízení apod.), např. 10% z bytové plochy (poučení z okolních obcí) a zvýšit nároky na jednotlivé přicházející investory.

2. **lokality**

   a. ul. Bělopotocká, vedle domu čp. 944, 945 - ve fázi ideového záměru, probíhá příprava zadání

   b. ul. Vančurova – vedle domu čp. 408 - ve fázi ideového záměru, probíhá příprava zadání (podmínkou je nutné vykoupení a demolice garáží)

   c. ul. U Kamenky (v zatáčce silnice III/2956) - ve fázi ideového záměru, probíhá příprava zadání (předpokládá se realizace max. 4 BJ v součinnosti se soukromým investorem vedlejšího záměru)

   d. ul. Dukelská (sídliště LK) ve fázi ideového záměru, probíhá příprava zadání

   e. ul. U Nemocnice, ul. Kpt. Jaroše a další

D. Nájem prostor určených k podnikání

Město je vlastníkem prostor určených k podnikání. Část je umístěna v bytových domech, část tvoří samostatné areály/objekty. Seznam objektů je uveden v příloze č. 1.

Nebytové prostory jsou pronajímány na základě výběrového řízení, zveřejňovaného na úřední desce města. Smlouvy jsou uzavírány na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní dobou.

Výše nájemného je stanovena samostatným dokumentem (Ceník města Vrchlabí). V současné době jsou téměř všechny prostory pronajaty a cenová úroveň nájemného odpovídá tržnímu nájemnému.

V případě, že nájemce provádí úpravy předmětu nájmu (na své náklady), má možnost bezplatné výpůjčky prostoru po dobu rekonstrukce; dle výše nákladů nájemce až 9 měsíců.

E. Závěr – cíle politiky

1. **snaha udržet trvale žijící obyvatele a přilákat nové**

   S dostupností bydlení úzce souvisí i demografická politika Města. Je-li cílem nalákat k trvalému bydlení ve městě obyvatele, musí k tomu být vytvořeny podmínky. Jednou z takových podmínek je bezesporu i co nejširší dostupné bydlení.

   Město postupuje v oblasti bytové politiky tak, aby **lidé z Města neodcházeli a další se do něj chtěli přistěhovat.**

2. **údržba a obnova stávajícího bytového fondu**

   V minulých letech byly podhodnoceny náklady na údržbu bytového fondu města. S touto situací se potýkáme dodnes a její náprava by měla být **prioritou bytové politiky.**

3. **opatření:**

   a. urychlení projektové přípravy a následné rekonstrukce objektů s byty, které jsou v současné době v havarijním stavu a neobsazené - zpracovat ekonomické posouzení potřebných investičních nákladů na jednotlivé projekty, posouzení navrhované skladby bytů, předložit návrh na zapracování do plánu projektové přípravy a investičního plánu města. Zadat studii.

   Z: RMÚP, FO, MO T: průběžně

b. finanční prostředky vybrané z nájemného vracet v co nejvyšší míře zpět do údržby a obnovy bytového fondu

Z: ZM *T: ročně*

c. zajištění důsledné kontroly užívání městských bytů

Z: MO *T: průběžně*

d. spolupráce majetkového odboru a odboru sociálního a zdravotního v oblasti sociálního, případně dostupného bydlení a při zjištění rizikového chování nájemců městských bytů

Z: OSZ, MO *T: průběžně*

e. pravidelné zvyšování nájemného v bytech v míře připuštěné zákonem a ve vazbě ke kvalitě bytového fondu a výši komerčního nájemného; u bytů po celkové rekonstrukci přejít na výběr budoucích nájemců dle II.A.1.a. U nově budovaných bytů výši nájemného soutěžit.

Z: RM *T: ročně*

f. příprava lokalit pro individuální bytovou výstavbu - zahrnout do plánu projektové přípravy a investičního plánu města rozvoj lokalit, u nichž je reálná perspektiva dohody na společném postupu s jednotlivými vlastníky pozemků

Z: RMÚP *T: ročně*

g. příprava lokalit vhodných pro výstavbu bytových domů na městských pozemcích a pracovat s možností variabilního budoucího vlastnictví, správy i způsobu financování.

Z: RMÚP *T: ročně*

h. vyhledávání dotačních možností.

Z: referent dotací T: průběžně

i. zpracovat návrh na úpravu daně z nemovitostí pro byty a apartmány sloužící k přechodnému ubytování, získané prostředky zahrnout do plánu na rozvoj bytové výstavby ve městě, případně zabezpečení služeb souvisejících s rozvojem bytové výstavby

Z: FO *T: 31.9.2022*

Vrchlabí, 09.03.2022

Ing. Jan Sobotka, v.r.

starosta

Příloha č. 1 – Seznam domů ve vlastnictví města Vrchlabí

Příloha č. 2 – Ethos – Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení v prostředí ČR

SEZNAM DOMŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA VRCHLABÍ - STAV K 01.01.2022

DOMY S BYTY	
čp. 5	Zámecká ul.
čp. 18	Krkonošská ul.
čp. 19	Krkonošská ul.
čp. 22	Krkonošská ul.
čp. 25	Krkonošská ul. + garáž
čp. 31	Krkonošská ul.
čp. 41	Krkonošská ul.
čp. 45	Krkonošská ul. + garáž
čp. 100	Nádražní ul.
čp. 101	Slovanská ul.
čp. 140	Krkonošská ul.
čp. 162	Krkonošská ul. + 2 garáže
čp. 183	Krkonošská ul.
čp. 189	Krkonošská ul.
čp. 193	Krkonošská ul.
čp. 203	Krkonošská ul.
čp. 204	Krkonošská ul.
čp. 210	Nám. Míru
čp. 220	Nám. Míru
čp. 226	Krkonošská ul.
čp. 380	ul. Jos. Šíra
čp. 561	ul. Jos. Šíra
čp. 405	Vančurova ul.
čp. 407	Vančurova ul.
čp. 408	Vančurova ul.
čp. 451	Jihoslovanská ul.
čp. 471	Nádražní ul.
čp. 476	Lánovská ul.
čp. 484-6	Lánovská ul.
čp. 595	ul. Českých bratří
čp. 602	ul. Lánovská
čp. 670	Letná
čp. 719	Tkalcovská ul.
čp. 720	Tyršova ul.
čp. 838-40	ul. P. J. Šafaříka
čp. 841-2	Pražská ul.
čp. 872-4	Fügnerova ul. + 6 garáží
čp. 875-6	Pražská ul.
čp. 943-4	Bělopotocká ul.
čp. 1116	Slovanská ul.
čp. 1184-6	Nerudova ul.
čp. 1187-9	Nerudova ul.
čp. 1343	Pražská ul. (DPS)
čp. 1325-6	Dukelská ul.
čp. 1387	Školní ul.
čp. 1395-9	Školní ul.
čp. 1615	Krkonošská ul.
čp. 233	Horská ul., Hořejší Vrchlabí
čp. 236	Horská ul., Hořejší Vrchlabí
čp. 288	Horská ul., Hořejší Vrchlabí
čp. 1	U Zámku, Podhůří
čp. 2	U Zámku, Podhůří
čp. 14	U Zámku, Podhůří
čp. 62	U Zámku, Podhůří
čp. 15	Lipová ul., Podhůří
čp. 103	Poštovní ul., Podhůří

BYTOVÉ JEDNOTKY		
BJ 185/1	Krkonošská ul.	nebytový prostor
BJ 185/2	Krkonošská ul.	nebytový prostor
BJ 185/4	Krkonošská ul.	probíhá převod
BJ 185/5	Krkonošská ul.	
BJ 185/6	Krkonošská ul.	
BJ 185/7	Krkonošská ul.	nebytový prostor
BJ 185/9	Krkonošská ul.	
BJ 185/10	Krkonošská ul.	
BJ 185/11	Krkonošská ul.	
BJ 1530/2	ul. Na Výšině	bezbariérový
BJ 1531/2	ul. Na Výšině	bezbariérový
BJ 1532/2	ul. Na Výšině	bezbariérový
BJ 1533/2	ul. Na Výšině	bezbariérový

OSTATNÍ NEMOVITOSTI	
čp. 1	Zámek
čp. 8	Krkonošská ul. - radnice
	klášterní kostel
čp. 96	ul. A. Dvořáka - MŠ
čp. 99	Slovanská ul. - ŠJ
čp. 196	Krkonošská ul. - Dům Kryštofa z Gendorfu
čp. 212	Husova ul. - DDM
čp. 214	Dobrovského ul. - smuteční síň
čp. 218	Husova ul. - bývalá stanice HZS
čp. 226	Krkonošská ul. - ZŠ Nám. Míru (družina)
čp. 283	Nám. Míru - ZŠ
čp. 284	Nám. Míru - ZŠ
čp. 230	Krkonošská ul. ZŠ
čp. 265	Krkonošská ul. SOU
čp. 270	Vančurova ul. - kino
čp. 272	Krkonošská ul. - ŠJ
čp. 338	Labská ul. - MŠ
čp. 378	Vančurova ul. - KD Střelnice
čp. 407	Vančurova ul. - Divadelní klub
čp. 572	Fügnerova ul. - Meritor
čp. 586	Komenského ul. - gymnázium
čp. 616	Komenského ul. - DDM (Oliver)
čp. 630	Krkonošská ul. - knihovna
čp. 721	Palackého ul. - Jesle
čp. 748	Jiráskova ul. - ZUŠ
čp. 926	Jiráskova ul. - MŠ
čp. 1248	Komenského ul. - MŠ
čp. 1249	Letná - MŠ
čp. 1288	Fügnerova ul. - Zimní stadion
čp. 1336	Školní ul. - ZŠ Školní
čp. 1379	Krkonošská ul. - "Papírák"
čp. 1527	Lánovská ul. - AUN
čp. 1627	Kačák - sociální zázemí + bufet
čp. 1655	Valteřická ul., fotbalový stadion
čp. 1659	Sukova ul, klubovna Junák
čp. 31	Tichá ul., Hořejší Vrchlabí - SOU
čp. 214	Horská ul., Hořejší Vrchlabí - MŠ
čp. 256	Horská ul., Hořejší Vrchlabí - ZŠ
čp. 30	U Zámku, Podhůří - ZŠ
čp. 74	Dělnická ul., Podhůří - MŠ
čp. 559	soc. zařízení hřiště Podhůří

objekty navržené k prodeji/demolici

v seznamu nejsou uvedeny objekty užívané měVaK aSMV

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

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 výlučně 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 koncepční 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	1.1	Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	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, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	b
	2	Osoby v noclehárně	2.1	Noclehárna	Osoby bez obvyklého bydliště, které využívají nízkoprahové noclehárny	2.1.1 2.1.2	Osoby v nízkoprahové noclehárně Osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek	b b
BEZ BYTU	3	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	3.1	Azylový dům pro bezdomovce	Osoby v azylových domech s krátkodobým ubytováním	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	b b b b b b
			3.2	Přechodná ubytovna	Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním, které nemají vlastní bydlení	3.2.1 3.2.2	Osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení) Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu	b b
			3.3	Přechodné podporované ubytování	Bezdomovci v přechodném bydlení se sociální podporou	3.3.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a
	4	Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	4.1	Pobytové zařízení pro ženy	Ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím	4.1.1 4.1.2	Ženy ohrožené domácím násilím pobývající na skryté adrese Ženy ohrožené domácím násilím pobývající v azylovém domě	a a
	5	Osoby v ubytovnách pro imigranty	5.1	Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	Imigranti v přechodných ubytovnách z důvodu imigrace	5.1.1	Žadatelé o azyl v azylových zařízeních	a
			5.2	Ubytovny pro migrující pracovníky	Osoby v ubytovnách pro migrující pracovníky	5.2.1	Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	a
	6	Osoby před opuštěním instituce	6.1	Věznice a vazební věznice	Bez možnosti bydlení po propuštění	6.1.1	Osoby před opuštěním věznice	a
			6.2	Zdravotnická zařízení	Zůstává déle z důvodu absence bydlení	6.2.1	Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	a
			6.3	Zařízení pro děti	Bez možnosti bydlení	6.3.1 6.3.2	Osoby před opuštěním dětské instituce Osoby před opuštěním pěstounské péče	a a
	7	Uživatelé dlouhodobější podpory	7.1	Pobytová péče pro starší bezdomovce	Senioři a osoby invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě	7.1.1	Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidé dlouhodobě ubytované v azylovém domě	b
			7.2	Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce	7.2.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a

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

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

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhová) definice	Národní subkategorie		*
NEJISTÉ 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 přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)	a
						8.1.2	Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)	a
			8.2	Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.2.1	Osoby bydlící v bytě bez právního důvodu	a
						8.2.2	Osoby v nezákonně obsazené budově	b
			8.3	Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1	Osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)	b
	9	Osoby ohrožené vystěhováním	9.1	Výpověď z nájemního bytu	Výpověď z nájemního bytu	9.1.1	Osoby, které dostaly výpověď 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 domácím násilím	10.1	Policejně zaznamenané domácí násilí	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečí oběti domácího násilí	10.1.1	Osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti	a
NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	11	Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1	Mobilní obydlí	Mobilní obydlí, které není určené pro obvyklé bydlení	11.1.1	Osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)	a
			11.2	Neobvyklá stavba	Nouzový přístřešek, bouda, chatrč, barák	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	Obydlené neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národní legislativy jako nevhodné k bydlení	12.1.1	Osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné)	a
	13	Osoby žijící v přelidněném bytě	13.1	Nejvyšší národní norma definující přelidnění	Definované jako překračující nejvyšší normu podle rozměru nebo počtu místností	13.1.1	Osoby žijící v přelidněných bytech	a

*** Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň 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.

FEANTSA

European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL

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