

KONCEPCE DOSTUPNÉHO A SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE NA ROKY 2021–2027



Schváleno Zastupitelstvem města Olomouce dne.....

Objednatel:
Statutární město Olomouc

Zpracovatelé:
SocioFactor, s. r. o.
Daliborova 631
709 00 Ostrava

Odbor sociálních věcí
Magistrátu města Olomouce

OBSAH

1 Úvod	4
2 Východiska a cíl koncepce	6
2.1 Bydlení v rozvojových a strukturálních dokumentech relevantních subjektů.....	7
2.2 Koncepce sociální bydlení České republiky 2015–2025.....	9
2.3 Dostupné bydlení dle koncepce Ministerstva pro místní rozvoj	10
3 Vymezení základních pojmů a právního rámce	12
3.1 Vymezení pojmů dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb.....	16
4 Analýza současného stavu bydlení a bytové nouze v České republice	18
5 Analýza dostupnosti bydlení ve městě Olomouci	23
5.1 Analýza vybraných sociálně–demografických aspektů.....	23
5.2 Demografický vývoj	31
5.3 Domovní a bytový fond v Olomouci	34
5.3.1 Domovní fond.....	34
5.3.2 Bytový fond	36
5.3.3 Shrnutí	50
5.4 Bytová politika města Olomouce	50
5.5 Bytový fond v majetku města Olomouce	52
5.5.1 Domy s byty zvláštního určení	56
5.5.2 Sociální byty	57
5.6 Pobytové sociální služby	59
5.6.1 Sociální služby pro osoby se zdravotním postižením.....	59
5.6.2 Sociální služby pro seniory.....	61
5.6.3 Sociální služby pro osoby ohrožené ztrátou bydlení	62
5.7 Ubytovny a jejich kapacita	65
6 SWOT analýza.....	69
7 Možnosti finančního zajištění.....	72
8 Shrnutí analytické části koncepce dostupného a sociálního bydlení statutárního města Olomouce na roky 2021–2027	76
9 Návrhová část	79
9.1 Strategický cíl č. 1: Prevence ztráty bydlení	83
9.2 Strategický cíl č. 2: Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení.....	88

10 Implementační část	101
10.1 Organizační nastavení a systém řízení.....	101
10.2 Harmonogram aktivit.....	104
10.3 Struktura akčních plánů	106
10.4 Kroky vedoucí k dosažení cílů a opatření	107
10.5 Monitorovací indikátory	110
10.6 Předpokládaná výše finančních nákladů a zdroje financování	136
10.7 Vyhodnocení naplňování Koncepce	141
10.7 Řízení změn a evaluace	142
11 PŘÍLOHY	143
Příloha č. 1: Lokality pozemků pro případnou výstavbu dostupného bydlení	143
Příloha č. 2: Alternativní možnosti získání dostupného bydlení pro občany Olomouce	145
Příloha č. 3: Příklady nástrojů prevence ztráty bydlení v ČR a ve světě.....	148
Příloha č. 4: Seznam členů pracovní skupiny.....	151
Seznam použitých zkratk	152
Použité prameny	153

1 ÚVOD

V Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights) z roku 1966, jehož je Česká republika smluvní stranou,¹ se v článku 11 uvádí, že smluvní státy Paktu uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek. Na podporu realizace závazků tohoto mezinárodního dokumentu byla Výborem OSN pro lidská práva vypracována četná doporučení, výklady a komentáře. Právo „na přiměřené bydlení“ je trvale předmětem mezinárodních komparací, pracovních jednání expertů apod.

Vnitrostátní legislativa České republiky, konkrétně čl. 10 Ústavy, stanoví bezprostřední závaznost mezinárodních smluv ratifikovaných Parlamentem ČR a jejich aplikační přednost před národními zákony. Právo vyjádřené ve čl. 11 Paktu svědčí tedy bez dalšího každému občanu České republiky. Samotná Ústava ani Listina základních práv a svobod² právo na bydlení, tím spíše na přiměřené bydlení explicitně neupravují. V širším smyslu by toto právo mohlo být obsaženo ve formulaci čl. 30 odst. 1 Listiny v rámci práva na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele, a v odst. 2 téhož článku, dle kterého každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek. Nicméně se ani v jednom případě nejedná o právo bezprostředně vymahatelné na státu, jelikož odst. 3 odkazuje na podrobnější úpravu těchto práv zákonem a teprve v mezích takové zákonné úpravy se lze těchto práv domáhat. I když by bylo možno výkladem dojít k tomu, že součástí shora zmíněných občanských (odst. 1) a lidských (odst. 2) práv je právo na zajištění důstojného bydlení aspoň v minimálním rozsahu, nutno zároveň na tomto místě říci, že zákon upravující problematiku sociálního bydlení v současném českém právním řádu neexistuje.³

¹ Publikován ve Sbírce zákonů společně s Mezinárodním paktem o občanských a politických právech pod č. 120/1976 Sb. jako závazný pro ČSSR, oznámením ze dne 22. 2. 1993 se stala Česká republika ke dni 1. 1. 1993 nástupcem závazků ČSSR plynoucích z Paktu.

² Ústava České republiky vyhlášena pod č. 1/1993 Sb. Dle jejího čl. 112 odst. 1 je součástí ústavního pořádku i Listina základních práv a svobod, vyhlášena pod č. 2/1993 Sb.

³ Srov. čl. 41 odst. 1 Listiny. Zákon explicitně upravující sociální bydlení ale v českém právním řádu neexistuje, příprava zákona zabývajícího se touto problematikou byla aktuálně ze strany vlády ukončena a vláda namísto něj přijala pouze nařízení č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů. Drobné záblesky úpravy sociálního bydlení můžeme tak vysledovat pouze v institutu nájmu bytů zvláštního určení (§ 2300 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, resp. v definování rozsahu samostatné působnosti obcí dle § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení

Jelikož na národní úrovni nemáme legislativní oporu, z níž bychom dovodili aspoň rámcové aspekty práva na přiměřené bydlení v prostředí České republiky, nezbývá než čerpat přímo z Paktu, resp. komentářů rozvíjejících jeho čl. 11, ve kterém je obsaženo právo každého na přiměřené bydlení. Z publikací Organizace spojených národů je právu na bydlení v rámci tohoto mezinárodního paktu věnován především Fact Sheet č. 21 (informační list), v němž jsou formulovány jednotlivé **aspekty práva na přiměřené bydlení**:

- **právní jistota vlastnictví** – zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku;
- **dostupnost služeb, potřebných materiálů a infrastruktury** – zahrnující přístup k přírodním zdrojům - tj. pitné vodě, kanalizaci, energii, vytápění, osvětlení apod.;
- **cenově dostupné bydlení** – zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné. Tato opatření se vztahují jak na vlastnické, tak na nájemní bydlení;
- **obyvatelné bydlení** – zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod. včetně zdravotní nezávadnosti bydlení;
- **dostupné bydlení** – zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.;
- **umístění** – zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst, zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí;
- **kulturně přiměřené bydlení** – definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika.⁴

ukládá obcím pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení.

⁴ MPSV: Koncepce bydlení České republiky 2015–2025.

2 VÝCHODISKA A CÍL KONCEPCE

Nejvýznamnější částí Koncepce je popis budoucího žádoucího stavu v oblasti dostupného bydlení a opatření, jejichž prostřednictvím by mělo být tohoto stavu dosaženo, povinnosti zúčastněných subjektů, postup sledování a vyhodnocování plnění plánu. Za účelem tvorby Koncepce byla vytvořena pracovní skupina, ve které jsou jako garanti procesu účastní náměstci primátora věcně odpovědní za bytovou a sociální oblast a jsou do ní zahrnuti zástupci všech dotčených odborů Magistrátu města Olomouce a odborných komisí Rady města Olomouce.⁵

Cílem této Koncepce je navrhnout systém řešení situace v oblasti bydlení v Olomouci směrem k osobám, které nemohou za tržních podmínek získat vyhovující nájemní bydlení, a navrhnout opatření k řešení dané problematiky. Potřeba sociálního a dostupného bydlení se týká celé řady specifických skupin obyvatel, jak již bylo zmíněno výše.

Koncepce dostupného a sociálního bydlení pro různé skupiny obyvatel Olomouce je zpracovávána na základě Programového prohlášení Rady města Olomouce na období 2018–2022 (schváleno 30. 1. 2019) a dále v návaznosti na cíl 4.4 Strategického plánu rozvoje města Olomouce na období 2018–2023. V sedmé části Programového prohlášení, která se věnuje sociální oblasti, je mimo jiné uvedeno, že bude

- zpracována Koncepce rozvoje dostupného bydlení na období 2019–2023 a budou realizována konkrétní opatření z ní vyplývající;
- rozšířena kapacita Azylového domu pro ženy a matky s dětmi;
- vybudováno minimálně 20 bytů v režimu dostupného bydlení a výstavba dalších bytů bude připravena v rovině projektové přípravy.

Cíle 4.4, řešit problematiku dostupnosti bydlení Strategického plánu rozvoje města Olomouce, má být dosaženo vytvořením komplexního udržitelného systému dostupného bydlení zahrnujícího možnosti důstojného bydlení zejména pro

- nízkopříjmové a chudobou ohrožené rodiny či jednotlivce;
- osoby se sníženou soběstačností z důvodu zdravotního postižení nebo chronického či duševního onemocnění;
- starobní či invalidní důchodce (byty v domech zvláštního určení, bezbariérové byty).

⁵ Seznam členů Pracovní skupiny – viz Příloha č. 4.

Cílem je také vybudovat startovací byty především pro mladé rodiny s dětmi.

Celá řada dokumentů uvádí jako jednu z hlavních výzev pro Českou republiku zajištění dostatečné kapacity dostupného (a sociálního bydlení), tak aby se snížily sociální nerovnosti a rizika sociálního vyloučení skupin obyvatel. **Národní koncepce realizace politiky soudržnosti po roce 2020** uvádí, že zajištění dostupného a sociálního bydlení (nedostatečné kapacity sociálního bydlení) je jednou ze slabých stránek České republiky.

Zastřešujícím dokumentem pro čerpání finančních prostředků z Evropských strukturálních a investičních fondů je **Dohoda o partnerství**. Dohoda o partnerství pro období 2021–2027 probíhá schvalováním. V první verzi je jedním z cílů „Sociálněji Evropa“ (cíl politiky 4). V odůvodnění cílů politiky je mimo jiné uvedeno, že „i nadále je nutné pokračovat v systematickém rozvoji přístupu všech skupin sociálně vyloučených osob ke službám sociální, zdravotní, veřejné a dlouhodobé péče, včetně rozvoje infrastruktury a poskytování potravinové a základní materiální pomoci. Socioekonomickou integrací sociálně vyloučených osob, včetně Romů, dojde k jejich intenzivnějšímu začlenění, i za využití inovovaného koordinovaného přístupu.“ Autoři dokumentu dále uvádějí, že „[m]íra chudoby je sice nízká, vzrůstá však osobní zadlužení některých skupin obyvatel a míra bezdomovectví. Nedostatek cenově dostupného a kvalitního či sociálního bydlení představuje dlouhodobý problém, který destabilizuje nejen znevýhodněné osoby, ale i osoby ve standardní příjmové hladině. Je tedy nutné podporovat řešení tohoto problému prostřednictvím dlouhodobé koncepce.“ Autoři dokumentu dále upozorňují, že „v souvislosti s demografickým vývojem se zvyšuje počet zdravotně znevýhodněných osob, které z důvodu nepříznivého zdravotního stavu a současně i nepříznivé sociální situace potřebují efektivní poskytování služeb dlouhodobé péče na sociálně-zdravotním pomezí. Zároveň bude potřeba v souvislosti s deinstitucionalizací rozvíjet podporu neformálně pečujících, asistenčních služeb a komunitního přístupu.“

2.1 Bydlení v rozvojových a strukturálních dokumentech relevantních subjektů

Na rozvoj bydlení, včetně bydlení sociálního a dostupného mají vliv další důležité aktéři, zejména Olomoucký kraj, Univerzita Palackého v Olomouci a Charita Olomouc. Všechny zmíněné subjekty se zabývají bydlením, cílové skupiny, na něž specificky míří, se však liší s ohledem na charakter instituce. Olomoucký kraj se zabývá problematikou bydlení jako celku, téma sociálního a dostupného bydlení a jejich různých forem je pro kraj důležité s ohledem na zajištění kvalitního života všem skupinám obyvatel s důrazem na rozvoj kraje. Univerzita Palackého v Olomouci se zaměřuje na zajištění odpovídajícího bydlení pro české i zahraniční studenty, tak aby byla univerzitou s kvalitním zázemím, a tudíž univerzitou vyhledávanou. Charita Olomouc se pak zaměřuje na podporu osob a domácností, které spadají

do cílových skupin jednotlivých služeb, a to s důrazem na minimalizaci rizika sociálního vyloučení a maximalizaci podpory pro sociální začlenění. Všechny tři instituce společně s městem tak hrají důležitou roli při tvorbě kvalitního životního prostoru, který vychází vstříc potřebám obyvatel a zajišťuje naplňování všech základních potřeb obyvatel.

Olomoucký kraj

V prioritní oblasti návrhové části *Strategie rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje 2021–2027 s výhledem do roku 2030*, D. Zdravotnictví a sociální služby, konkrétně v podoblasti D. 2 Zkvalitňování a rozvoj sítě sociálních služeb jsou uvedeny tyto strategické cíle (střednědobé priority):

D.2.1 Udržet systém sociálních služeb a jejich kvalitu

D.2.2 Optimalizovat síť sociálních služeb

Ve zdůvodnění cílů je zmiňován předpokládaný demografický vývoj, a tedy očekávané stárnutí populace. Roste tudíž poptávka po sociálních zařízeních pro seniory a po službách se speciálním režimem.

V prioritní oblasti D. Zdravotnictví a sociální služby, konkrétně v podoblasti D.3 Zmírňování sociálního vyloučení, jsou uvedeny tyto strategické cíle:

- D.3.1 – Minimalizovat počet obyvatel ohrožených sociálním vyloučením
- D.3.2 – Omezit výskyt sociálně vyloučených oblastí
- D.3.3 – Zvýšení kapacity a dostupného sociálního bydlení

Ve zdůvodnění cílů je mimo jiné uvedeno, že výše starobního důchodu v kraji patří mezi nejnížší v České republice, a senioři jsou tak značně ohroženou skupinou obyvatel. Priorita je rovněž zaměřena na zmírňování sociálního vyloučení, a to zejména v sociálně vyloučených lokalitách. Jedním z důvodů je skutečnost, že se v těchto lokalitách koncentruje větší míra sociálně-patologických jevů, jejichž výskyt je potřeba minimalizovat. Jedním ze zmíněných opáření je podpora budování sociálního bydlení v obcích

Univerzita Palackého v Olomouci

Univerzita je důležitým aktérem v oblasti bydlení. Ačkoliv v roce 2018 studovalo na Univerzitě 20 298 studentů, na kolejích jich bydlelo 4 787, tedy 23,5 % studentů. Je namístě předpokládat, že část studentů dojíždí za studiem z domova, ať už v rámci města Olomouce či celého Olomouckého kraje. I s přihlédnutím na tuto skutečnost je zřejmé, že studenti bydlí také v podnájmu v bytech v Olomouci, což má dopad na nabídku volných bytů a jejich cenu. Dle Dlouhodobého záměru Univerzity Palackého v Olomouci na období 2016–2020 je cílem navyšovat ubytovací kapacitu a rozvíjet diverzitu kapacit – ubytování rodinného typu, matek

s dětmi, sociální bydlení, ubytování pro studenty s omezením hybnosti, bydlení pro přijíždějící akademiky, nabídka bytů pro akademiky v trvalém pracovním poměru.

Studenti mají stále více zájem o kvalitní zázemí, soukromí. Proto se dá předpokládat, že budou, především v posledních ročnících preferovat ubytování v podnájmu, nikoliv na kolejích. Zároveň se budou muset studentské koleje přiblížit očekávanému standardu a snižovat počet studentů na pokojích. Důležité je také zaměřit se na navyšování dostupného bydlení, které by bylo pro absolventy motivačním prvkem pro dlouhodobé usazení v Olomouci, a to včetně trvalého bydliště. Dostupné bydlení by přitom mělo být natolik rozmanité, aby bylo možné jej nabízet jednotlivcům i mladým rodinám.

Charita Olomouc

Charita Olomouc je významným poskytovatelem sociálních služeb na území města. Zajišťuje služby pro lidi bez domova (noclehárny, azylové domy, denní centra, terénní službu), pečovatelské služby, podporu lidem v krizi a rodinám s dětmi. V oblasti sociálního bydlení organizace chce i nadále rozvíjet své kapacity. Ve strategickém plánu se orientačně počítá se zajištěním cca 15 bytů v následujících dvou až třech letech. Z ekonomického hlediska je však otevřenou otázkou, zda budou byty pořizovány v Olomouci či mimo Olomouc, jelikož byty v Olomouci jsou drahé.

S ohledem na omezenou možnost získat cenově dostupné bydlení v Olomouci je sociální bydlení zajišťováno především mimo území města. Z důvodu cenové nedostupnosti jiného typu bydlení jsou v rámci Azylového domu pro muže a Azylového domu pro ženy nabízena lůžka v sociálních bytech. Jedná se o možný, avšak nikoliv ideální koncept, klienti a klientky zůstávají nadále v podstatě v rámci služby. Navíc s ohledem na nedostatek volných a cenově dostupných bytů je velmi obtížné klienty a klientky úspěšně podpořit při hledání odpovídajícího bydlení mimo síť sociálních služeb. Tím ovšem dochází k dlouhodobému cyklení mezi službami.

2.2 Koncepce sociální bydlení České republiky 2015–2025

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 (MPSV, 2015) vymezuje cílovou skupinu prostřednictvím Evropské typologie bezdomovectví, resp. osob v bytové nouzi, vyloučených z bydlení (ETHOS). Cílová skupina je stanovena také na základě poměru příjmů osob a jejich výdajů spojených s bydlením. Autoři Koncepce vycházejí z předpokladu, že hlavním problémem v oblasti bydlení je vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení, ohroženy tak jsou především nízkopříjmové domácnosti, zejména pak domácnosti

s jedním příjmem a domácnosti jednotlivců, včetně seniorů a seniorek. Skupina definovaná prostřednictvím ETHOS je rozšířena o domácnosti, které vynakládají na bydlení více než 40 % svých disponibilních příjmů.

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 (MPSV, 2015) definuje prioritní cílové skupiny:

- senioři, zdravotně postižení, rodiny s dětmi, samoživitelky a samoživitelé, osoby nacházející se v situacích definovaných v ETHOS⁶ 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.

Jako prioritní skupina pro získání **formy sociálního bytu** byla stanovena tato skupina:

- rodiny s dětmi a osoby přežívající venku.

Jako prioritní skupina pro získání **krizového bydlení**⁷ byla stanovena tato skupina:

- osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě.

Další definice dostupného a sociálního bydlení a dalších základní pojmů, vycházející z definic koncepcí a výzev MMR, je uvedena v kapitole třetí.

2.3 Dostupné bydlení dle koncepce Ministerstva pro místní rozvoj

Revidovaná Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 se v řadě svých kapitol a podkapitol věnuje problematice dostupného bydlení jako jednoho z nástrojů prevence sociálního vyloučení a motivace občanů k tomu, aby si byli schopni zajistit bydlení vlastními silami. Za hlavní problém je označen místní nedostatek přiměřených a cenově dostupných bytů. Podmínkou pro naplnění stanoveného cíle Koncepce je vytvoření stabilního prostředí

⁶ Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR.

⁷ MPSV: Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025.

s důrazem na dostupnost bydlení zejména v malých a středních městech, a to především pro mladé domácnosti. Další podmínkou je schopnost reagovat na nově vznikající potřeby rozvojových regionů s nedostatkem volného bytového fondu.

Dostupné bydlení cílí rovněž na seniory a seniorky. Dle Koncepce mají být podporovány výstavba a pořízení tzv. pečovatelských bytů, ale také nového typu bydlení, tzv. komunitních domů seniorů. Stejně jako u bytů sociálních i zde je nezbytné, aby se dostupné byty nacházely v oblasti s dostatečnou občanskou vybaveností.

Další definice dostupného a sociálního bydlení a dalších základních pojmů vycházející z definic koncepcí a výzev MMR je uvedena v kapitole třetí.

3 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ A PRÁVNÍHO RÁMCE

Bydlení – obecný pojem pro standardní a běžné bydlení v bytě.

Bytová nouze – absence bydlení, ohrožení ztrátou bydlení či nevhodné bydlení. Roli nehraje jen fyzická podoba místa, ale také to, zda má domácnost uzavřenu platnou nájemní smlouvu. Dle Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025 se osoba nachází v bytové nouzi také, pokud žije v přeplněné domácnosti či pod stálou hrozbou domácího násilí.

Sociální vyloučení – dle § 3 odst. f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů se sociálním vyloučením rozumí vyčlenění osoby mimo běžný život společnosti a nemožnost se do něj zapojit v důsledku nepříznivé sociální situace. Dále Ministerstvo práce a sociálních věcí doplňuje, že za sociálně vyloučené se považují osoby či skupiny osob, které se nacházejí v situaci charakterizované trvalou nebo chronickou deprivací týkající se dosažitelnosti zdrojů, využití schopností, možností volby, bezpečí a moci, jež jsou nutné pro dosažení slušné životní úrovně a užívání si občanských, kulturních, hospodářských, politických a sociálních práv.

Osoby sociálně znevýhodněné – sociální znevýhodnění není v českém právním prostředí ukotveno, blíže není tento termín specifikován ani MPSV. Obecně je možno říci, že sociálním znevýhodněním se rozumí situace, kdy pro osobu či skupinu osob existují překážky limitující jejich sociální růst a zapojení do společnosti. Jedná se o stav, kdy jedinec či osoba má omezený přístup ke společenským a materiálním statkům.

Osoba v nepříznivé sociální situaci – dle § 3 odst. b) zákona č. 108/2006 Sb. se jedná o osobu v situaci, kdy dojde k oslabení nebo ztrátě z důvodu věku, nepříznivého zdravotního stavu, pro krizovou sociální situaci, životní návyky a způsob života vedoucí ke konfliktu se společností, sociálně znevýhodňující prostředí, ohrožení práv a zájmů trestnou činností jiné fyzické osoby nebo z jiných závažných důvodů řešit vzniklou situaci tak, aby toto řešení podporovalo sociální začlenění a ochranu před sociálním vyloučením. Pro potřeby této Koncepce se jedná o cílové skupiny: osoby s psychickým onemocněním, osoby se zdravotním postižením, seniory, osoby sociálně znevýhodněné (především rodiny s dětmi) a klienty tzv. startovacích bytů.

Sociální bydlení – je poskytováno osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně domácností, které na bydlení vynakládají nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení má nastavena jasná pravidla, jasně nastaveny smluvní podmínky nájmu, v případě potřeby je domácnostem poskytována sociální práce. Sociální bydlení může být třetím stupněm takzvaného prostupného bydlení (housing ready). Stejně tak může jít o sociální bydlení v systému housing first (bydlení především). Sociální bydlení je poskytováno vždy v bytech, které splňují stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení. Sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci cílové skupině, je v zástavbě s občanskou vybaveností a je zde zajištěna veřejná doprava.

Sociální byt – je standardním zkolaudovaným bytem, který svou lokalizací splňuje podmínky sociálního bydlení. Sociální byt je bytem ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí, má alespoň základní vybavení bez nábytku (dle nastavení IROP se základním vybavením rozumí umyvadlo, sprcha nebo vana, WC, kuchyňská linka, varná deska a trouba) a podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m². Sociální byt je domácnosti přidělován na základě posouzení bytové nouze, poskytování bydlení může být v případě nutnosti doprovázeno sociální prací, jejíž míra závisí na individuálních potřebách domácnosti.

Občanská vybavenost – dle nastavení IROP se občanskou vybaveností rozumí dostupnost školských zařízení (mateřská škola, základní škola v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality), zdravotní a sociální péče (služby praktického lékaře a sociální služby podporující sociální začlenění cílové skupiny v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality), dostupnost prodejen poskytujících základní potraviny a nepotravinové zboží a veřejná doprava v docházkové vzdálenosti.

Dostupné bydlení – představuje termín pro bydlení osob, které mají nízké příjmy a z tohoto důvodu nejsou schopny žít v komerčním bytě a zároveň je u nich vyloučeno, že mobilizací svých schopností jsou schopny si zvýšit příjem. Domácnosti v dostupném bydlení nepotřebují za účelem udržení si bydlení podporu ze strany sociálních pracovníků.

Krizové bydlení – rychlý nástroj pomoci v krizových situacích. Zpravidla se jedná o sociální službu azylový dům nebo speciálně vyčleněné byty, které podléhají zrychleným postupům při schvalování nájemní smlouvy či smlouvy o ubytování. Jde o krátkodobé formy

ubytování, zpravidla poskytované nejdéle na období do jednoho roku. Pro potřeby obětí domácího násilí je vhodné, ba dokonce nezbytné, aby bylo krizové bydlení zřízeno na anonymní adrese (tj. mimo azylové domy, městské ubytovny apod.).⁸

Prostupné bydlení – nazýváno také jako Housing Ready, je systémem víceetapového bydlení či bydlení „po přípravě“, vychází tedy z předpokladu, že některé osoby a skupiny osob je potřeba na samostatné bydlení postupně připravit. Prostupnost mezi jednotlivými stupni je vázána na získání konkrétních kompetencí potřebných k udržení si bydlení. Důraz je kladen na individuální přístup, zásluhovost a motivaci. Systém postupného bydlení je svázán s intenzivním poskytováním podpory ze strany sociálních pracovníků vedoucím k získání a nepozbytí kompetencí nezbytných pro udržení si bydlení, včetně finanční stabilizace. Bydlení je rozděleno do tří stupňů: krizové ubytování (okamžitá pomoc v bytové nouzi, sem patří například azylové domy či noclehárny), tréninkové bydlení (upevňování kompetencí a návyků samostatného bydlení), dlouhodobé sociální bydlení.

Housing First – neboli bydlení především. Přístup vychází z předpokladu, že stabilní bydlení je základním pilířem pro stabilizaci komplexní sociální situace domácnosti. Bydlení by tedy mělo mít nízký vstupní práh. Domácnosti by neměly procházet postupným bydlením. Bydlení v odpovídajících bytech je doprovázeno intenzivní sociální podporou. Díky jistotě bydlení získává domácnost postupně kompetence, motivaci a energii na řešení dalších záležitostí jako jsou rodinné vztahy, finanční a dluhová situace, sebezdravotní dospělých i dětí.

Startovací bydlení – celorepublikově platná definice startovacího bydlení neexistuje, pro potřeby této Koncepce startovacími byty rozumíme druh cenově zvýhodněného nájemního ubytování, které je poskytováno na dobu určitou především mladým rodinám s nízkými příjmy, jež zahajují samostatný život, osamostatňujícím se mladým dospělým a párům.

Chráněné bydlení – dle § 51 zákona č. 108/2006 Sb. je chráněné bydlení pobytová služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.

⁸ Srov. <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/>.

Azylové zařízení – dle § 57 zákona č. 108/2006 Sb. se jedná o pobytovou službu poskytovanou na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení.

Statutární město Olomouc postupuje při nakládání s majetkem především v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jehož § 38 stanoví městu jednoznačné podmínky pro toto nakládání:

„(1) Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.“⁹

Zákon o obcích také stanoví: „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku“.¹⁰

Vzhledem k požadavkům občanů na poskytování širokého okruhu služeb, které musí město Olomouc zajistit v souladu s výkonem své samosprávy a přenesených činností státní správy (dále služeb), novým trendům a v souvislosti s celkovým vývojem společnosti zákonitě stoupá tlak na veřejné rozpočty a rozšiřování počtu veřejných úkolů primárně zajišťovaných v podobě obligatorních a fakultativních veřejných a veřejně prospěšných služeb.

Za tzv. veřejné služby můžeme označit služby v obecném zájmu. Při poskytování těchto služeb občanům nemůže být, na rozdíl od běžného tržního prostředí, cílem zisk a rentabilita, ale kroky města vždy musí směřovat k tomu, aby veřejné služby zajišťovalo účelně a hospodárně dle možností svého rozpočtu. V rámci činnosti města musí být stále respektován veřejný zájem na poskytování služeb všem obyvatelům a především péče o osoby znevýhodněné, sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se od obcí očekává, aby v souladu s místními zvyklostmi vytvářely **podmínky pro uspokojování potřeb svých občanů, mezi něž na prvním místě patří zajištění bydlení**. Zároveň se však obcím ukládá, aby se o **svůj majetek staraly s péčí řádného hospodáře**.

⁹ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Srov. § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3.1 Vymezení pojmů dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb.

Nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů, vymezilo pro účely tohoto předpisu pojmy, týkající se problematiky sociálního a dostupného bydlení následovně:

Způsobilou domácností je společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení.

Společně hospodařící domácností je společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby; společně hospodařící domácností může být i jedna fyzická osoba.

Nízkým příjmem je započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu¹¹ všech členů společně hospodařící domácnosti, který nepřesáhne v případě

1. jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
2. dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
3. tříčlenné domácnosti 0,9násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
4. čtyřčlenné domácnosti hrubou průměrnou měsíční mzdu,
5. více než čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,

Hrubá průměrná měsíční mzda je nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství dosažená podle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu za minulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, nebo za předminulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června.

¹¹ Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

Nevyhovujícím bydlením je byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt za podmínek uvedených v příloze k tomuto nařízení.

Sociálním bytem je byt ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí, který má alespoň základní vybavení, určený k pronájmu způsobilé domácnosti, která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený s podporou podle tohoto nařízení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m².

Dostupným bytem je byt určený k pronájmu ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí pořízený s podporou podle tohoto nařízení, který není sociálním bytem, nebo byt v dostupném nebo smíšeném domě, který není sociálním bytem, a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m².

Sociálním domem je bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty a u domu s nejméně 6 sociálními byty také místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Dostupným domem je bytový dům s výhradně dostupnými byty.

Smíšeným domem je bytový dům s výhradně sociálními a dostupnými byty, ve kterém je z celkového počtu bytů v domě alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt, přičemž, je-li ve smíšeném domě

1. více než 12 bytů, může být sociálních bytů nejvýše tolik, kolik činí součet 12 bytů a 20 % ze zbývajících počtu bytů ve smíšeném domě, a
2. alespoň 12 sociálních bytů, musí být vybaven místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYDLENÍ A BYTOVÉ NOUZE V ČESKÉ REPUBLICE

Koncepce bydlení České republiky 2021+ uvádí, že ačkoliv se v letech 2011–2019 nepotvrdila prognóza zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností, závažným problémem zůstává poměrně vysoká zátěž nákladů na bydlení u osob nově vstupujících na trh s bydlením (zejména tedy mladých lidí) a u některých skupin obyvatel včetně seniorů v nájemním bydlení. Významným problémem zůstává rovněž prostorové a sociální vyloučení. Míra přelidněnosti dosahovala v ČR 15,7 % domácností, avšak u populace ohrožené chudobou se jednalo o 28,7 % domácností. Míra deprivace v oblasti bydlení zahrnuje kromě přelidněnosti rovněž další aspekty nevyhovujícího bydlení jako je absence vany/sprchy či toalety uvnitř bytu, prosakující střechu v bytě či nedostatek světla. V roce 2018 míra závažné deprivace v oblasti bydlení činila 2,3 %, u osob ohrožených chudobou pak 5,3 %.

Od roku 2010 do roku 2018 prodejní cena nemovitostí nepřetržitě rostla, vývoj cen závisel především na druhu nemovitosti a její lokalizaci. Rostly rovněž náklady na bydlení, avšak podíl nákladů na bydlení s ohledem na čistý peněžní příjem domácností stoupal „jen“ mezi roky 2010–2014, poté začal klesat. To bylo dáno především poměrně dobrou ekonomickou situací. Podíl domácností s vysokou zátěží nákladů na bydlení (vynakládajících více než 40 % z čistého příjmu, bez započítání dávek státní sociální pomoci, na bydlení) v roce 2018 činil 7,8 %. (Koncepce bydlení České republiky 2021+).

Současný stav v otázce vyloučení z bydlení v České republice velmi podrobně předkládá **Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018** (dále jen „Zpráva“), která vznikla v rámci spolupráce Platformy pro sociální bydlení a organizace LUMOS. Nezbytnou součinnost také poskytlo oddělení statistiky a centrálního reportingu odboru finančního řízení Ministerstva práce a sociálních věcí, a také poskytovatelé sociálních služeb.¹²

Autoři zprávy se zaměřují především na ty nejohroženější skupiny obyvatel z pohledu bydlení, konkrétně se jedná o jedince a domácnosti, které

¹² Srov. KLUSÁČEK, J. (ED) *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*. Praha: Platforma pro sociální bydlení, LUMOS, 2019. Dostupná z Internetu na <https://bit.ly/3yWVLdP>.

- jsou bez střechy nad hlavou nebo přežívají v provizorním přístřeší;
- žijí v azylových domech či na ubytovnách;
- žijí v ústavních zařízeních, ačkoli v případě poskytnutí podpory v oblasti bydlení (popřípadě komunitních služeb) by mohli žít v přirozeném prostředí;
- žijí ve vážně nevyhovujících bytech, kde chybějí základní služby a vybavení jako tekoucí či teplá voda, elektřina, záchod, koupelna či sprcha, kuchyň nebo kuchyňský kout;
- žijí v nejistých podmínkách přechodného bydlení u příbuzných či známých.

V závažné bytové nouzi se nachází 83 tisíc osob žijících v 54 tisících domácnostech. Z toho v 10 tisících rodinách žije 20 tisíc dětí. Nejvíce lidí v bytové nouzi buď žije na ubytovnách, nebo jsou bez střechy nad hlavou. Alarmující je také 70% nárůst počtu domácností s osobami nad 65 let žijících na ubytovnách mezi lety 2015 a 2018. Autoři uvádějí, že města zpravidla nemají přehled o počtu rodin s dětmi v bytové nouzi žijících na jejich území, resp. nedochází k systematickému sběru dat a jejich interpretaci, a případná opatření tak nereagují na konkrétně zjištěnou situaci.

Tabulka 1 - Odhad počtu domácností v závažné bytové nouzi v České republice v roce 2018. Zdroj: Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.

	Celkem	Z toho		Celkem osob v dotčených domácnostech	Celkem dětí vyrůstajících v dotčených domácnostech
		Rodiny s dětmi	Bezdětné domácnosti celkem		
Celkem v závažné bytové nouzi	54 000	9 600	44 600	83 000	20 500
Z toho rodiny s dětmi a bezdětné domácnosti, které jsou aktuálně:					
V azylových domech	3 200	900	2 300	5 700	2 000
Na ubytovnách	17 900	2 300	15 700	25 300	5 000
V nevyhovujících bytech	4 900	4 000	1 000	14 700	8 300
U příbuzných, známých (nejisté, často přelidněné bydlení)	4 100	2 100	2 000	9 400	4 500
V jiných nevyhovujících formách bydlení (neschválené ubytovny)	1 700	300	1 400	2 600	700
Ohrožení uživatelé služby podpora samostatného bydlení	500	•	500	500	•
Bez střechy	16 600	•	16 600	18 400	•
Z toho lidé žijící v ústavní péči, kteří by mohli žít v komunitě:					
V rámci reformy psychiatrické péče	2 500	•	2 500	2 500	•
V domovech pro osoby se zdravotním postižením	2 600	•	2 600	3 900	•
• Tyto případy se vyskytují minimálně nebo vůbec.					
Spolehlivost odhadu*	Velmi vysoká	Poměrně vysoká	Spíše nízká		

Překážkou pro odpovědné a relevantní nastavení systému sociálního bydlení je nedostatek bytového fondu, kterým jednotlivé obce disponují. K sociálním bytům se dostane jen velmi omezené množství rodin, přičemž jen 15 % se nachází v závažné bytové nouzi. Autoři poukazují také na značnou regionální nerovnost v přístupu k řešení a prevenci ztráty bydlení/bydlení v nevyhovujících podmínkách. Celkem se během dvou let (2016–2017)

v dotazovaných 24 městech uvolnilo 7 113 bytů. Více než 500 uvolněných bytů za dva roky uvedla čtyři města: Ostrava (1 593), Brno (1 209), Havířov (974) a Praha (616). Mezi 250 a 500 byty se uvolnilo ve třech městech: v Kolíně (469), Plzni (381) a Liberci (273). Mezi 100 a 250 byty se uvolnilo v sedmi městech (Děčín, České Budějovice, Přerov, Kladno, Olomouc, Karviná a Příbram). Mezi 51 a 100 byty se uvolnilo ve třech městech (Česká Lípa, Most, Teplice) a méně než 50 uvolněných bytů za dva roky uvedlo celkem sedm měst (Chomutov – 0, Prostějov – 14, Louny – 15, Karlovy Vary – 16, Chrudim – 19, Litoměřice – 27, Hradec Králové – 50).

Z níže uvedené tabulky vyplývá, že v roce 2018 disponovalo statutární město Olomouc 1 520 byty ve svém vlastnictví. V režimu sociálního bydlení bylo v roce 2017 přiděleno pět bytů, rodinám s dětmi z azylových domů a ubytoven byly přiděleny čtyři městské byty. Celkový počet rodin s dětmi v bytové nouzi byl odhadován na 170 domácností, počet rodin s dětmi v azylových domech a na ubytovnách byl odhadován na 70 domácností, počet rodin s dětmi v nevyhovujících bytech na 90 domácností. V celém správním obvodu ORP Olomouc je odhadem 1 060 domácností v bytové nouzi. Při stávající rychlosti zabydlování autoři Zprávy odhadují, že doba potřebná k ukončení bytové nouze rodin s dětmi v azylových domech a na ubytovnách zabere 18 let.

Tabulka 2 - Bytový fond v dotazovaných městech, přidělené byty a počty rodin v bytové nouzi. Zdroj: Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018.

Město	Počet bytů v majetku města		Počet bytů přidělených v r. 2017		Podíl bytů přidělených rodinám z AD a ubytoven na počtu bytů přidělených v režimu SB	Celkový počet rodin s dětmi v bytové nouzi		Počet rodin s dětmi v azylových domech a ubytovnách		Počet rodin s dětmi v nevyhovujících bytech		Doba potřebná k ukončení bytové nouze rodin s dětmi v AD a ubytovnách (při stávající rychlosti zabydlování)
	Celkem	Na 1000 obyvatel	V režimu soc. bydlení	Rodinám s dětmi z AD nebo ubytoven		Náš výpočet	Údaj dodaný městem	Náš výpočet	Údaj dodaný městem	Náš výpočet	Údaj dodaný městem	
Ostrava	12 800	44	82	neevidují	neevidují	1000	neevidují	350	neevidují	650	neevidují	?
Brno	28 550	75	48	18	38 %	570	499	270	199	300	300	15 let
Praha (magistrát)	34 000 (8 130*)	26	27*	10*	37 %*	540	neevidují	200	neevidují	150	neevidují	20 let
Ústí nad Labem	630	7	nedodáno	neevidují	●	310	neevidují	130	neevidují	180	neevidují	?
Karviná	770	14	0	0	0 %	230	neevidují	80	48	150	neevidují	?
Haviřov	7 670	106	0	neevidují	●	200	neevidují	20	22	180	neevidují	?
Kladno	1 970	29	13	neevidují	●	220	neevidují	120	neevidují	100	neevidují	?
Most	250	4	8	3	38 %	170	neevidují	10	6	160	neevidují	3 roky
Olomouc	1 520	15	5	4	80 %	170	neevidují	70	neevidují	90	neevidují	18 let
Příbram	610	18	12	10	83 %	160	neevidují	140	neevidují	20	neevidují	14 let
Chomutov	280	6	10	0	0 %	130	1 022	30	22	100	1 000**	?
Liberec	1 220	12	98	3	3 %	130	87	40	22	90	65	13 let
Kolín	1 850	59	12	2	17 %	140	neevidují	100	43	40	neevidují	50 let
Plzeň	2 980	17	7	neevidují	●	130	neevidují	80	48	60	neevidují	?
Hradec Králové	1 240	13	7	3	43 %	130	72	60	57	70	15	20 let
Teplice	350	7	0	0	0 %	110	neevidují	10	neevidují	110	neevidují	?
Prostějov	1 150	26	24	3	13 %	120	neevidují	30	42	80	neevidují	10 let
Přerov	1 430	33	10	5	50 %	110	58	40	35	60	23	8 let
Děčín	650	13	0	0	0 %	100	83	10	9	90	74	?
České Budějovice	1 820	9	87	neevidují	●	100	neevidují	60	75	50	neevidují	?
Louny	150	8	0	0	0 %	90	neevidují	40	neevidují	50	neevidují	?
Karlovy Vary	200	4	0	0	0 %	90	neevidují	50	51	40	neevidují	?
Česká Lípa	440	12	0	7	●	80	neevidují	40	neevidují	40	neevidují	6 let
Chrudim	470	20	60	0	0 %	70	121	40	60	30	61	?
Litoměřice	220	9	0	neevidují	●	50	neevidují	30	49	20	neevidují	?
Celkem (25 měst)	69 060	21	466	68	15 %	5 130	●	2 050	●	2 890	●	●

* Údaj pouze za bytový fond ve správě magistrátu (bez bytů svěřených do správy městským částem).

** Informace poskytnutá městem se výrazně rozchází s odhady získanými od místních expertů a je velmi nepravděpodobná.

5 ANALÝZA DOSTUPNOSTI BYDLENÍ VE MĚSTĚ OLOMOUCI

Z hlediska tvorby Koncepce rozvoje sociálního a dostupného bydlení v Olomouci jsou důležité demografické údaje o počtu a charakteristice obyvatel žijících ve městě a v neposlední řadě také analýza ubytovacích kapacit v majetku města Olomouce. V následující kapitole kromě dále uvedených dokumentů vycházíme z Výstupů z dotazníku pro projekt OECD týkající se dostupnosti bydlení ve městech.

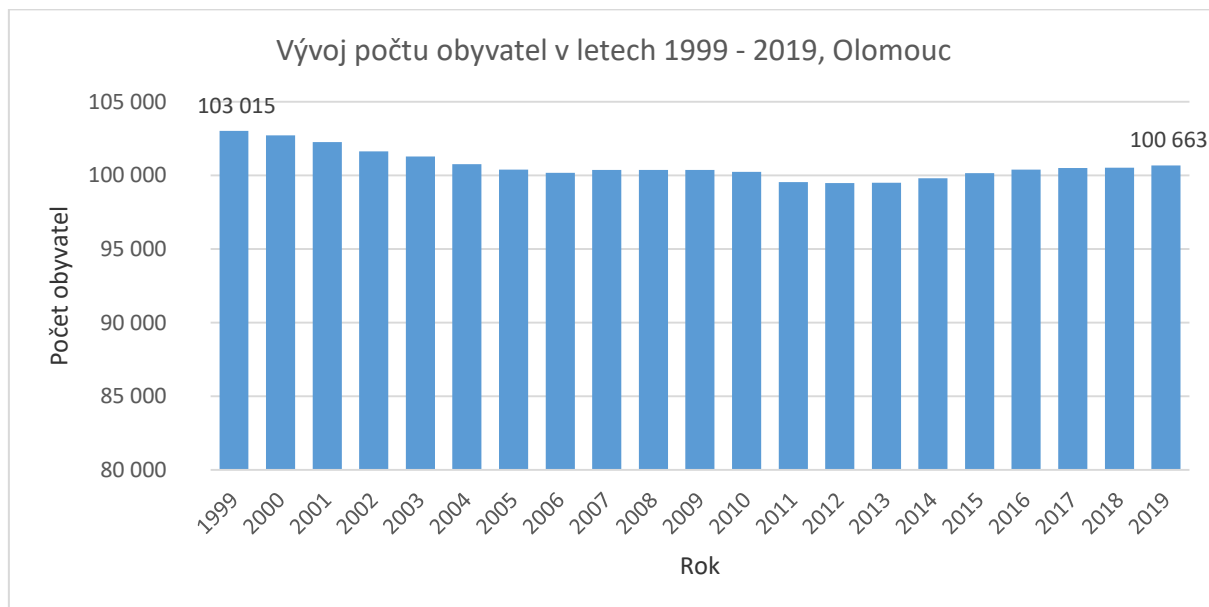
Olomouc je šestým největším městem v České republice. Ve středu Moravy zaujímá výrazné postavení jako silné kulturní a správní centrum. Samo středověké královské město bylo založeno před polovinou 13. století na základech starší řemeslnicko-kupecké osady v podhradí. Výhodná geografická poloha mu umožnila rychlý ekonomický rozvoj. Dnešní Olomouc se rozkládá na ploše 103 km² a žije zde zhruba 100 000 obyvatel. Historické jádro města bylo v roce 1971 prohlášeno městskou památkovou rezervací.

Na potřeby v oblasti bydlení odkazuje Strategický plán rozvoje města Olomouce 2018–2023. Zde je jako slabá stránka identifikována mj. vysoká tržní cena bytů v porovnání s jinými krajskými městy, čímž se pro určité skupiny obyvatel stává bydlení z ekonomického hlediska obtížně dostupné. Hrozbou je stárnutí obyvatelstva a nedostatek domů s pečovatelskou službou, dále nesoulad mezi poptávkou a nabídkou na trhu s bydlením a v neposlední řadě neschopnost mladých a sociálně slabých obyvatel řešit vlastní bytovou situaci v důsledku snižování jejich životní úrovně. Coby příležitost je uvedena zvyšující se úroveň bydlení ve městě (napojení na technickou infrastrukturu, zvyšování celkové i obytné plochy bytu na osobu) a postupná regenerace bytového fondu, stejně jako revitalizace veřejných prostranství v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Olomouce. Na potřeby v oblasti bydlení reaguje i tato Koncepce.

5.1 Analýza vybraných sociálně–demografických aspektů

Statutární město Olomouc nevytváří vlastní demografické prognózy, v případě potřeby vychází z demografické studie Českého statistického úřadu (ČSÚ). Město Olomouc obývalo na konci roku 2019 více než sto tisíc obyvatel, přesně 100 663, a následující graf a tabulka znázorňují vývoj počtu a věkové složení obyvatel města Olomouce.

Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel v letech 1999–2019 (k 31. 12.). Zdroj: ČSÚ, 2020.

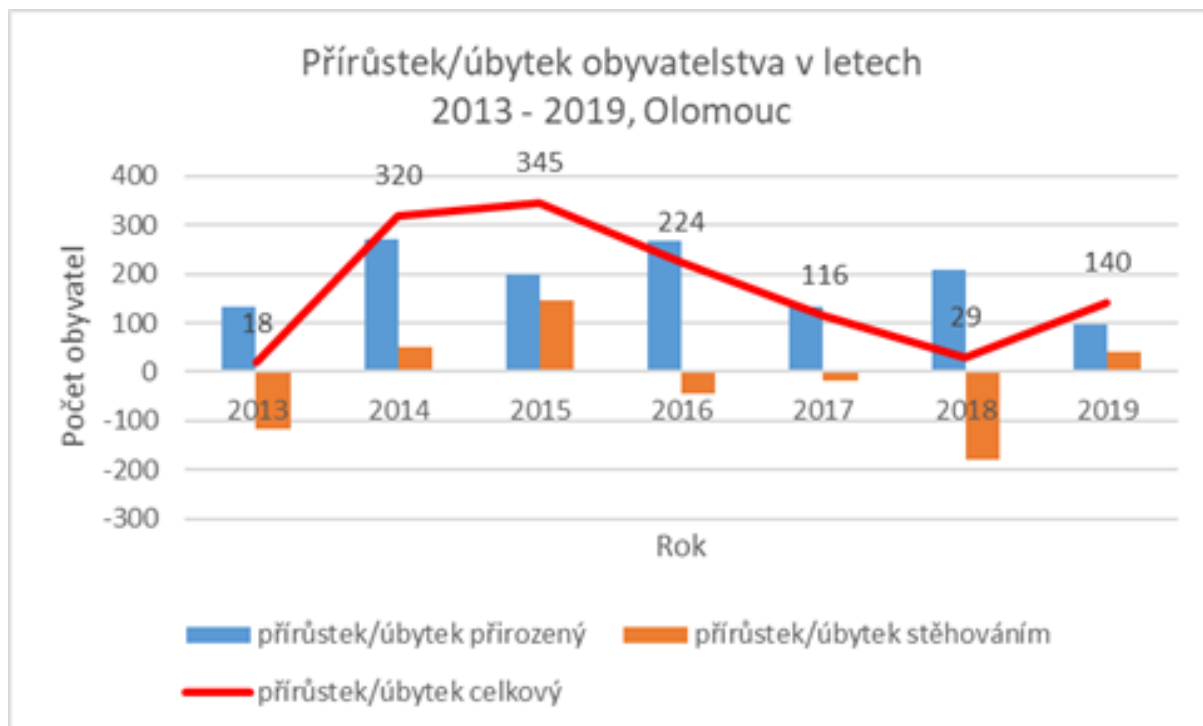


Tabulka 3 - Vývoj počtu obyvatel dle věkových kategorií v letech 2011–2019 (k 31. 12.). Zdroj: ČSÚ, 2020.

Věková skupina	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0–14	13 903	14 174	14 504	14 962	15 406	15 787	16 133	16 432	16 566
15–64	68 534	67 618	66 849	66 287	65 731	65 036	64 381	63 705	63 212
65+	17 092	17 679	18 136	18 560	19 017	19 555	19 980	20 386	20 885
Celkem	99 529	99 471	99 489	99 809	100 154	100 378	100 494	100 523	100 663

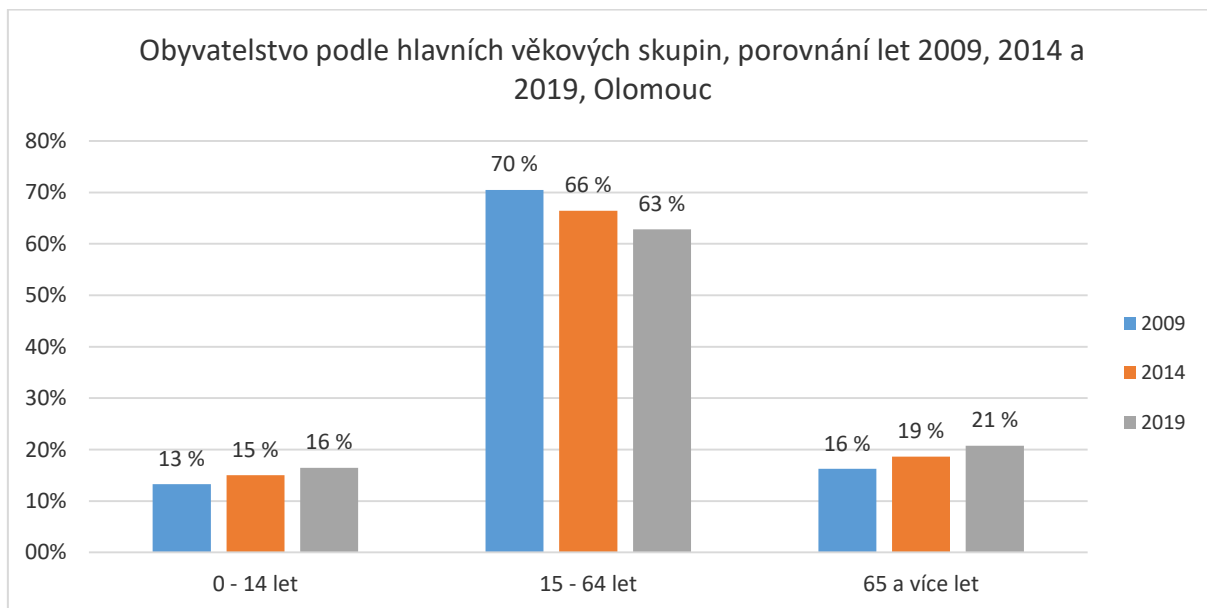
Přírůstek/úbytek obyvatel může být způsoben dvěma faktory – migrací obyvatel nebo jejich přirozenou výměnou. Jak zobrazuje graf č. 2, zatímco v období od roku 2013 do roku 2015 vidíme nárůst celkového přírůstku obyvatel ve městě, od roku 2015 byl zaznamenán pokles celkového přírůstku. V roce 2016 dochází ke zlomu, který je způsoben zápornými hodnotami migračního salda. Počet odchozích obyvatel převyšuje počet příchozích také v letech 2017 a 2018.

Graf 2 - Přírůstek/úbytek obyvatelstva v letech 2013–2019, Olomouc. Zdroj: ČSÚ, 2020.



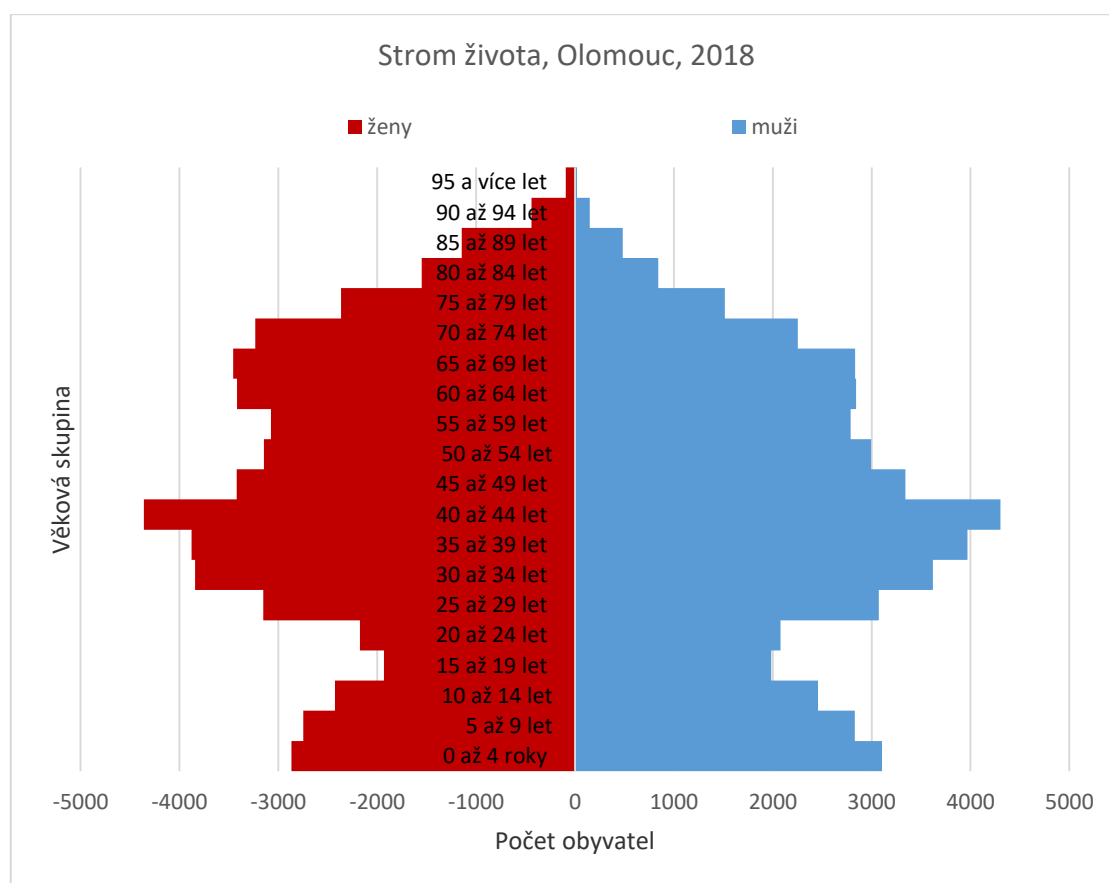
Následující graf č. 3 se věnuje srovnání věkového rozložení obyvatel města Olomouce podle tří hlavních věkových skupin v letech 2009, 2014 a 2019. Lze pozorovat, že narůstá počet obyvatel v neproduktivních věkových kategoriích – podíl dětí do 15 let se mezi lety 2009 a 2019 zvýšil o 3,2 %, podíl obyvatel ve věku 65 a více let o 4,5 %. Nejvíce zastoupenou skupinou jsou obyvatelé v produktivním věku. Klesá podíl obyvatel v produktivním věku, mezi roky 2009 a 2019 se jejich podíl snížil o 7,7 % ze 70,5 % na 62,8 %.

Graf 3 - Obyvatelstvo podle hlavních věkových skupin, porovnání let 2009, 2014 a 2019, Olomouc (k 31. 12.). Zdroj: ČSÚ, 2020.



Strom života na grafu č. 4 ukazuje zastoupení obyvatelstva v pětiletých věkových skupinách a podle pohlaví. Je zřejmé, že znatelně nejsilnější věkovou skupinou je obyvatelstvo ve věku 40–44 let (8 665 osob), následována obyvateli ve věku 35–39 let (7 845 osob). Ženy viditelně početně převyšují muže ve starších věkových kategoriích 55 let a více. Nejméně početné jsou věkové skupiny osob dosahujících 75 let a více (75 až 79 let – 3 884 osob; 80 až 84 let – 2 393 osob; 85 a více let – 2 330 osob). Mezi mladšími ročníky je nejméně zastoupena věková skupina 15–19 let, kterou reprezentuje 3 918 osob.

Graf 4 - Strom života, Olomouc 2018 (k 31. 12.). Zdroj: ČSÚ, 2020.



Demografické stárnutí je celorepublikovým trendem a Olomouc vykazuje tento trend stejně jako ostatní velká města. Index stáří v Olomouci vzrostl z hodnoty 113,0 v roce 2006 na 124,1 na konci roku 2018. Průměrný věk na konci roku 2019 dosahoval 42,7 let, což je o 1,9 roku více než v roce 2006. Podle obou těchto ukazatelů však vykazuje město Olomouc druhou nejnižší intenzitu demografického stárnutí oproti ostatním statutárním městům.¹³

Zaměstnanost ve městě Olomouci

Počet uchazečů o zaměstnání s bydlištěm na území města Olomouce se mezi lety 2017 a 2019 snížil o 939 osob (tj. o 35 %) a podíl nezaměstnaných osob klesl o 1,4 %. Na konci září 2020 však počet registrovaných nezaměstnaných osob dosahoval 2 460 osob a podíl

¹³ Srov. *Socioekonomickou analýzu statutárního města Olomouce* z r. 2017 dostupnou z Internetu na <https://bit.ly/3mo3tuj>.

nezaměstnaných osob 3,9 %. Pro srovnání uvádíme, že v rámci celého okresu Olomouc dosahoval na konci roku 2019 podíl nezaměstnaných osob 2,6 %.

Tabulka 4 - Počet nezaměstnaných v letech 2017–2020 (k 31. 12.), Olomouc.

Zdroj: Úřad práce ČR, krajská pobočka Olomouc, ČSÚ.

	Nezaměstnanost				
	2017	2018	2019	2020	Změna 2019/2020
Počet nezaměstnaných – Olomouc	2 697	1 934	1 883	2703	+ 820
Podíl nezaměstnaných osob (%)	4,2	3,0	2,8	4,1	+ 1,3

Počet uchazečů o zaměstnání s bydlištěm na území města Olomouce se mezi lety 2017 a 2020 prakticky nezměnil. Meziročně se však mezi lety 2019/2020 výrazně zvýšil o 820 osob (tj. o 30 % vzrostl), což lze s určitou mírou nejistoty interpretovat jako důsledek oslabení ekonomiky v souvislosti s pandemickou situací v roce 2020.

Dávky státní sociální podpory a pomoci v hmotné nouzi

Pokles počtu vyplacených sociálních dávek je zapříčiněn snížením meziroční míry nezaměstnanosti a tím zvýšením příjmů klientů (dávky jsou závislé na výši příjmu). Z toho pak vyplývá jejich menší závislost na dávkách. Dalším faktorem bylo nabytí účinnosti několika novel příslušných zákonů (o státní sociální podpoře, o pomoci v hmotné nouzi), které zpřísnily nároky na tyto dávky, a v souvislosti s tím i důsledné prověřování trvání nároku na dávky ze strany Úřadu práce ČR.

Tabulka 5 - Počet vyplacených sociálních dávek závislých na výši příjmu v letech 2017/2020 v Olomouci. Zdroj: Úřad práce ČR, krajská pobočka Olomouc.

	Vyplacené sociální dávky závislé na výši příjmu			
	2017	2018	2019	2020
Dávky pomoci v hmotné nouzi				
Příspěvek na živobytí	13 841	9 693	6 438	6 423
Doplatek na bydlení	6 213	4 713	3 732	3 731
Mimořádná okamžitá pomoc	982	497	318	216
Dávky státní sociální podpory				
Příspěvek na bydlení	27 528	23 840	22 465	20 560

Významné meziroční poklesy v letech lze vysvětlit výrazně zpřísněnými podmínkami Úřadu práce ČR pro poskytování dávek. U příspěvku na živobytí i příspěvku na bydlení se meziroční pokles v letech 2019/2020 již neprojevil, v tom se již patrně projevil dopad pandemické situace na nízkopříjmové rodiny, zejména rodičů samoživitelů.

Počty osob v neuspokojivé bytové situaci

Celkový počet níže uvedených osob vychází z interních evidencí Magistrátu města Olomouce a Správy nemovitostí Olomouc, a.s., a s vysokou přesností lze takto kvantifikovat počty osob v neuspokojivé bytové situaci.

**Tabulka 6 - Přehled o počtu žádostí a požadavků na ubytování v Olomouci
za roky 2018–2020**

	2018	2019	2020
Osoby žijící v dočasném ubytování	Počet osob	Počet osob	Počet osob
Osoby ubytované v azylových domech a noclehárně SMOI	294	316	253
- z toho matky s dětmi	65	131	95
Osoby ubytované v azylových domech a noclehárnách Charity Olomouc	561	560	485
Celková kapacita počtu míst v ubytovnách přijímajících osoby v hmotné nouzi	896	935	909
- z toho rodiny s dětmi	132	144	168
Žadatelé o nájemní či specifické nájemní bydlení			
Žádosti evidované Správou nemovitostí Olomouc, a.s. o nájemní bydlení	354	462	383
Žádosti evidované Správou nemovitostí Olomouc, a.s., o hotelový dům	99	117	92
Žádosti o byt pro seniory (BPS)	907	927	912
Žádosti o bezbariérové byty (BB)	58	57	63
Osoby, které navštívily oddělení SPP na OSV Magistrátu města Olomouce z důvodu řešení své bytové nouze	497	553	579
- z toho rodiny s dětmi	189	228	257

Ostatní faktory ovlivňující bytovou situaci v Olomouci

Dalším důležitým prvkem ovlivňujícím bytovou situaci v Olomouci je přítomnost Univerzity Palackého v Olomouci a jejích studentů. Dle statistických údajů Univerzity je na vysokoškolských kolejích ubytováno necelých 5 000 studentů a dle reálných odhadů existuje minimálně stejný počet studentů, kteří jsou ubytováni v nájemních bytech.

Tabulka 7 - Statistické údaje UPOL za rok 2018. Zdroj: Výroční zpráva UPOL za rok 2018

	Počet
Studenti v akreditovaných studijních programech	20298
Studenti samoplátcí	423
Zahraniční studenti	4045
Lůžka na koleji	4787
Podaných žádostí o ubytování	4809

5.2 Demografický vývoj

Demografický vývoj a jeho predikce je důležitým podkladem pro strategické plánování a tvorbu relevantních koncepcí. Umožňuje dopředu se dostatečně připravit na očekávané trendy, zajistit odpovídající infrastrukturu. V případě strategie bydlení je výchozím bodem pro plánování výstavby, typu výstavby a zamyšlením se nad tím, jakým způsobem zajistit odpovídající nabídku (podpůrného) bydlení.

Z hlediska celorepublikového platí, že počet obyvatel z dlouhodobého hlediska roste. Tento růst je však zapříčiněn především přistěhování obyvatel ze zahraničí, jejichž přirozený přírůstek zajišťuje nárůst obyvatel přibližně z desetiny. Přírůstek však není v rámci republiky pokryt rovnoměrně, v jednotlivých krajích se liší. Rozdíly mohou být zapříčiněny mnoha faktory, jako je situace na pracovním trhu, situace spojená se vzděláváním, bydlením, kvalitou životního prostředí, občanské vybavenosti apod. Olomoucký kraj nepatří ani ke krajům s největším přírůstkem, ale ani k těm s nejvýraznějším úbytkem počtu obyvatel, ačkoliv i zde mezi lety 2010 a 2019 byl přírůstek obyvatel záporný.

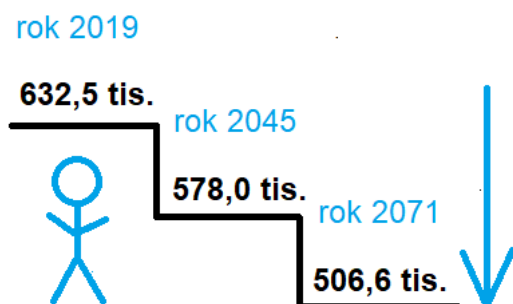
Celorepublikově se rovněž mění i demografická struktura obyvatelstva. Dochází ke stárnutí obyvatelstva. Zároveň se zvyšuje průměrná doba dožití. To vše se pojí s měnícími se potřebami bydlení. Je možno předpokládat, že mladé rodiny se přesunou do těch měst, kde je dobrá situace na pracovním trhu, ale kde je zároveň cenově dostupné a kvalitní, odpovídající bydlení. Zároveň lze předpokládat zvýšenou potřebu domů pro seniory, a to nejen s ohledem

na specifické potřeby spojené se zdravotním stavem, ale také s ohledem na finanční dostupnost odpovídajícího bydlení, včetně bydlení malometrážního. Mění se rovněž struktura domácností. Zvyšuje se počet domácností tvořených jednotlivci, počet domácností se třemi a více členy se naopak snižuje. Z toho se opět odvíjí předpoklad nutnosti zvýšit nabídku malometrážních, cenově dostupných bytů.

Nastínění možného demografického vývoje vychází z dat a analýzy Českého statistického úřadu. V rámci Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2070 se uvádí, že počet obyvatel do tohoto roku klesne na 506,6 tis. osob, přičemž hlavním důvodem bude pokles počtu obyvatel přirozenou měnou (o 130,1 tis.) doplněný o záporné vnitřní stěhování (22,6 tis.). Kladná balance je očekávána u stěhování zahraničního (o 26,8 tis.). Pokles pod šestisetisícovou hranici je při dosavadním vývoji očekáván již v roce 2037.

Obrázek 1 - Predikce vývoje počtu obyvatel do roku 2071, Olomoucký kraj.

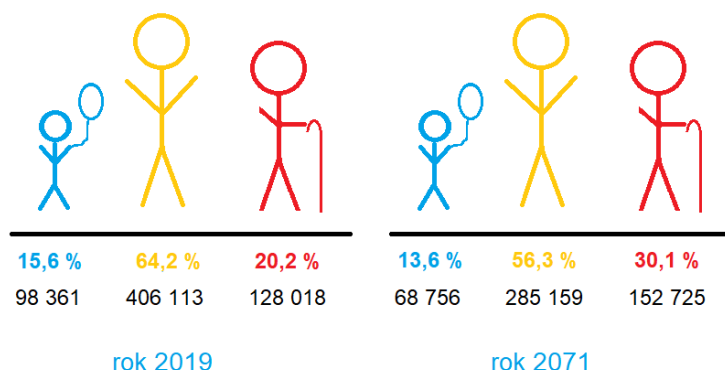
Zdroj: ČSÚ, 2020.



Zásadně se promění také struktura obyvatelstva Olomouckého kraje. Předpokládá se pokles obyvatelstva ve věku 0–14 a 15–64 let a oproti tomu nárůst obyvatelstva ve věku 65 let a více. Snižování podílu a počtu obyvatel v produktivním věku a nárůst podílu starší populace nad 65 let sledujeme také v rámci města Olomouce. Počet osob v produktivním věku (15–64 let) poklesne ze 406,1 tis. v roce 2019 na 285,2 tis. v roce 2071. Počet obyvatel ve věku 65 a více let se oproti tomu navýší ze 128 tis. v roce 2019 na 152,7 tis. v roce 2071. Podobné věkové složení obyvatelstva lze předpokládat také ve městě Olomouci, kde by se při aplikaci této predikce mohl na počátku roku 2071 podíl dětí do 15 let na obyvatelstvu pohybovat okolo 15 %, produktivní populace přibližně 55 % a podíl seniorů by mohl dosahovat 30 %.

Obrázek 2 - Věková struktura v letech 2019 a 2071, Olomoucký kraj (k 1. 1.).

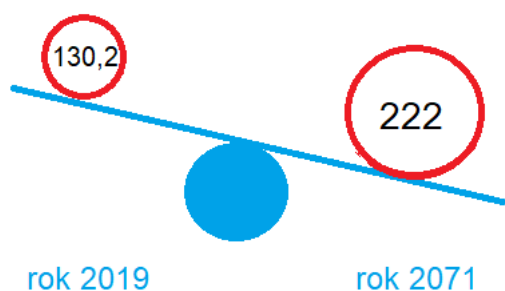
Zdroj: ČSÚ, 2020.



Index stáří, tj. počet osob ve věku 65 a více let na 100 osob ve věku 0 až 14 let, poukazuje na vzájemný poměr nejstarší a nejmladší složky populace. K 1. lednu 2019 činil index stáří v Olomouckém kraji 130,2. Na počátku roku 2071 bude podle predikcí index stáří v Olomouckém kraji dosahovat hodnoty 222, tedy na 100 dětí do 15 let bude připadat 222 osob ve věku 65 a více let. Pokud bychom stejný nárůst aplikovali na město Olomouc, pak by index stáří, který na konci roku 2018 dosahoval 126,1, mohl na počátku roku 2071 přesahovat hodnotu 200 (na 100 osob ve věku mladších 15 let by připadalo více než 200 osob ve věku 65 a více let).

Obrázek 3 - Index stáří v letech 2019 a 2071, Olomoucký kraj (k 1. 1.).

Zdroj: ČSÚ, 2020.



Tyto předpoklady podporují deklarovanou potřebu zaměřit se na zajištění dostupného bydlení pro seniory. Zároveň je to však také podklad pro vymýšlení relevantních strategií cílících na zajištění dostupných či startovacích bytů pro rodiny s dětmi a osoby opouštějící ústavní výchovu, stejně jako bytů sociálních pro ty domácnosti, jež příjem a sociální situace limituje v možnosti získat adekvátní a kvalitní bydlení.

Trend stárnutí je charakteristický pro celou Českou republiku. S tím se pojí nutnost strategického plánování rozvoje měst tak, aby odpovídalo na očekávané změny a zajišťovalo a nabízelo dostatečně kvalitní zázemí pro všechny skupiny obyvatelstva. Dlouhodobá nezaměstnanost a vyrůstání v nestandardním prostředí má velký vliv na další životní dráhu jednotlivce. Tzv. sociální a kulturní kapitál jsou důležitým faktorem pro úspěch na trhu práce a schopnost samostatně řešit každodenní záležitosti. Sociální a kulturní kapitál jednotlivců a domácností žijících v nevyhovujících podmínkách je však často nižší, protože (dlouhodobý) život v substandardních podmínkách s sebou přináší mnohá omezení v přístupu ke kvalitnímu vzdělání, bydlení i zaměstnání, přičemž tyto kategorie jsou úzce propojeny. Z toho vyplývá potřeba zajištění odpovídajícího podporovaného bydlení pro domácnosti v bytové nouzi, ať už jednotlivce, či domácnosti s dětmi. Získání odpovídajícího bydlení je základním předpokladem stabilizace životní a následně finanční situace domácnosti, včetně nalezení zaměstnání, řešení dluhové situace a zvýšení vzdělanostních aspirací dětí.

5.3 Domovní a bytový fond v Olomouci

5.3.1 DOMOVNÍ FOND

V roce 2011 bylo na území města Olomouce evidováno celkem 10 657 domů, což je o 1 173 domů více (tj. 12,4 %) než v roce 2001. Ve srovnání se stavem před deseti lety byl zaznamenán nárůst absolutního počtu obydlených domů (celkem o 1 011), na druhou stranu si je ale třeba všimnout relativního poklesu obydlených domů, a to o 0,9 % (z 94,3 % na 93,4 %).

Tabulka 8 - Domovní fond ve vybraných regionech v letech 2001 a 2011. Zdroj: ČSÚ.

Obec, region		Celkem	Obydlené domy			Neobydlené domy	
			Celkem	z toho		Celkem	%
				Rodinné domy	Bytové domy		
Olomouc	2001	9 484	8 941	6 114	2 614	543	5,7
	2011	10 657	9 952	6 858	2 816	705	6,6
Okres Olomouc	2001	40 312	35 929	31 026	4 347	4 383	10,9
	2011	44 423	39 747	34 480	4 663	4 676	10,5

Olomoucký kraj	2001	127 680	111 193	98 122	11 220	16 487	12,9
	2011	137 345	118 882	105 081	11 961	18 463	13,4
ČR	2001	1 969 018	1 630 705	1 406 806	195 270	338 313	17,2
	2011	2 158 119	1 800 075	1 554 794	211 252	358 044	16,6

Pozn.: Obydlenost domů (i bytů) v roce 2011 je odvozena od počtu skutečně bydlících osob na rozdíl od roku 2001, kdy byl určující počet trvale bydlících osob.

Největší podíl obydlí domů je ve vlastnictví fyzických osob (72,5 %), což přibližně odpovídá podílu rodinných domů z celkového počtu obydlí domů (ten činí 68,9% podíl). Obecně se u měst v porovnání s vyššími územními celky jedná o podprůměrnou hodnotu, naopak vyšších hodnot ve městech dosahuje spoluvlastnictví vlastníků bytů (SVB).

Tabulka 9 - Obydlí domy podle vlastnictví v r. 2011. Zdroj: ČSÚ.

Obec, region		Vlastnictví domů			
		Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	SVB
Olomouc	n _i	7 220	247	171	1 549
	P _i *	72,5 %	2,5 %	1,7 %	15,6 %
Okres Olomouc	n _i	33 537	997	424	3 313
	P _i *	84,4 %	2,5 %	1,1 %	8,3 %
Olomoucký kraj	n _i	101 294	2 767	1 473	9 109
	P _i *	85,2 %	2,3 %	1,2 %	7,7 %
ČR	n _i	1 499 512	48 948	31 509	137 687
	P _i	83,3 %	2,7 %	1,8 %	7,6 %

Pozn.: SVB – spoluvlastnictví vlastníků bytů. Obydlenost domů (i bytů) v roce 2011 je odvozena od počtu skutečně bydlících osob na rozdíl od roku 2001, kdy byl určující počet trvale bydlících osob.

* V tabulce nejsou uvedeny počty a podíly bytů, které v rámci statistického šetření spadaly do kategorie „neuvedeno/nezjištěno“ – z tohoto důvodu jednotlivé procentní podíly nedávají v součtu 100 %.

Průměrné stáří olomouckých domů je nadprůměrných 52,2 let a neustále dochází k jeho zvyšování. V porovnání s velikostně stejnými městy jsou na tom hůře pouze severočeská města – Liberec a Ústí nad Labem.

Tabulka 10 - Průměrné stáří obydlených domů v letech 2001 a 2011. Zdroj: ČSÚ.

Rok	Olomouc	Liberec	České Budějovice	Ústí nad Labem	Hradec Králové	Okres Olomouc	Olomoucký kraj	ČR
2001	49,7	55,6	46,4	51,1	45,3	47,6	46,5	46,9
2011	52,2	57,5	48,4	56,5	48,3	50	50,2	49,8

5.3.2 BYTOVÝ FOND

Převažující současné kapacity městského bydlení jsou realizovány v bytových domech sídlištní zástavby, v prvorepublikové zástavbě bytových domů městského typu, popř. v nízkopodlažní městské zástavbě rodinného bydlení. V příměstských vesnických obcích přičleněných do správního území města převažuje bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, doplněných novodobou rodinnou zástavbou předměstského charakteru.

Zastavěná plocha města Olomouce zabírá rozlohu 3 380 ha z 10 333 ha, tj. 32,7 % celkové plochy města. Stabilizované plochy B se strukturou jinou než areálovou s doplněním ploch B zastavěných od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (tedy stabilizované plochy bydlení bez vymezených ploch dopravy, veřejných prostranství (včetně parčíků v sídlištích) mají rozlohu 1050 ha tj 10,2 % rozlohy správního území. Plocha určená pro obytnou zástavbu, avšak nezastavěná, tvoří 257 ha. K územím intenzivně zastavěným bytovou zástavbou patří v Olomouci především rozsáhlá panelová sídliště soustředěná zejména na jižním a západním okraji města (mezi nejintenzivněji zastavěné patří sídliště Úzké Díly v Neředíně či sídliště Povel) a také historické centrum Olomouce. Podíl panelových bytů v bytových domech na území města Olomouce představuje 42,78 % a ve srovnání s velikostně podobnými sídly je zatížení panelovou výstavbou v Olomouci společně s Hradcem Králové na nejnižší úrovni.

V současné době se na území města **nenachází žádné panelové sídliště s hrozícími či hromadícími se sociálně ekonomickými problémy obyvatel** jako je zvýšená kriminalita,

dlouhodobá nezaměstnanost apod. Ve městě jsou přesto negativně vnímány lokality jako sociální byty na Holické ulici,¹⁴ ubytovna v Riegrově ulici, částečně také sídliště Černá cesta. Jedná se o lokality s vyšším výskytem osob pobírajících doplatek či příspěvek na bydlení. Zároveň se jedná o lokality s vyšší fluktuací obyvatel a horší občanskou vybaveností.

Územní plán statutárního města Olomouce považuje za zásadní problém panelových sídlišť jejich monofunkčnost stejně jako deficit statické dopravy a s ním související kvalitu veřejných prostranství. Z tohoto důvodu je v posledních letech pozornost soustředěna mj. na regeneraci těchto lokalit s cílem vytvořit atraktivní polyfunkční městské části.

Podle dat ČSÚ se na území města Olomouce v roce 2011 nacházelo celkem 46 680 bytů. Z těchto bytů bylo v porovnání s vyššími územními celky obydleno nadprůměrných 43 070 bytů (92,3 %). U obydlených bytů (OB) lze pozorovat stejné charakteristiky jako u obydlených domů. Zatímco ve srovnání se stavem před deseti lety došlo k nárůstu jejich absolutního počtu, a to o 2 703 bytů, u jejich podílu (z celkového bytového fondu) došlo k nepatrnému poklesu (o 0,01 p. b.).

¹⁴ K tomu blíže srov. *Socioekonomickou analýzu statutárního města Olomouce* z r. 2017 dostupnou z Internetu na <https://bit.ly/3mo3tuj>. Tyto byty jsou městem vedeny jako byty sociální, a to i přesto, že jejich lokalizace ani prostorová a sociálně-ekonomická segregace obyvatel neodpovídá výše definovanému sociálnímu bydlení/sociálnímu bytu. Rekonstrukce bytů proběhla za finanční podpory z IROP.

Tabulka 11 - Bytový fond ve vybraných regionech v letech 2001 a 2011. Zdroj: ČSÚ.

Obec, region		Celkem	Obydlené byty			Neobydlené byty	
			Celkem	z toho		Celkem	% z celkového počtu bytů
				v rodinných domech	v bytových domech		
Olomouc	2001	43 744	40 367	7 808	32 279	3 377	7,7
	2011	46 680	43 070	8 685	34 038	3 610	7,7
Okres Olomouc	2001	92 496	83 720	36 867	46 143	8 776	9,5
	2011	100 719	90 054	40 761	48 510	10 665	10,6
Olomoucký kraj	2001	259 240	232 048	115 080	114 731	27 192	10,5
	2011	279 323	243 624	122 522	118 373	35 699	12,8
ČR	2001	4 366 293	3 827 678	1 632 131	2 160 730	538 615	12,3
	2011	4 756 572	4 104 635	1 795 065	2 257 978	651 937	13,7

Pozn.: Obydlenost domů (i bytů) v roce 2011 je odvozena od počtu skutečně bydlících osob na rozdíl od roku 2001, kdy byl určující počet trvale bydlících osob.

Nadpoloviční většina bytů (celkem 24 871, tj. 57,7 %) je v osobním vlastnictví, z toho 7 107 vlastníků (16,5 %) bydlí ve vlastním domě. Největší podíl na bytovém fondu tvoří v Olomouci byty s více než třemi místnostmi (celkem 72,6 %). Naopak za posledních deset let výrazně poklesl počet i podíl jedno- a dvoupokojových bytů (o 10 192 bytů, tj. 54,4 %), které jsou ale na trhu s byty stále velmi poptávány. Za tímto poklesem lze mj. spatřovat odlišné vymezení obytné místnosti. Podle mezinárodních doporučení byla v SLDB 2011 do počtu obytných místností bytu zahrnuta i kuchyň, pokud splňovala velikostní parametry obytné místnosti (tj. pokud měla plochu 8 m² a větší). V SLDB 2001 byla kuchyň považována za obytnou místnost pouze v případech, kdy byla jedinou místností bytu (tzv. obytná kuchyň).

Podíl bytů postavených před rokem 1970 je v Olomouci více než 2/5 (přesně se jedná o 44,3 %), což bude v budoucnu představovat zvýšené nároky na jejich obnovu, rekonstrukci nebo zajištění náhrady např. formou nové bytové výstavby. Nejintenzivnější výstavba zde probíhala v 60. až 80. letech minulého století, a to v souvislosti s výstavbou panelových sídlišť, čímž byla z architektonického hlediska negativně ovlivněna tvář města.

Tabulka 12 – Skladba bytového fondu v Olomouci v roce 2018. Zdroj: RUIAN.

1 pokoj	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 a více pokojů	Nezjištěno	Celkem
2 723	7 420	11 936	14 742	5 724	3 250	45 795

Z jednotlivých ukazatelů úrovně bydlení v letech 2001 a 2011 je patrné, že ve městě Olomouci se postupně zvyšuje celková úroveň bydlení. Ve sledovaném období byl zaznamenán pokles průměrného počtu osob na jeden obydlený byt (z 2,51 na 2,28) i na jednu obydlenou místnost nad 8 m² (z 1,00 na 0,71). Za hlavní příčinu tohoto jevu lze považovat nárůst celkového počtu obydlených domů i bytů, který ale nekoresponduje s poklesem počtu obyvatel mezi r. 2001 a 2011. Na druhou stranu došlo ke zvýšení celkové (z 69,7 na 78,2 m²) i obytné plochy bytu (z 45,4 na 59,4 m²), stejně jako obytné plochy na jednu osobu (z 17,9 m² na 23,7 m²).

Tabulka 13 - Vybrané ukazatele úrovně bydlení ve městě Olomouci v letech 2001 a 2011. Zdroj: ČSÚ.

Rok	Průměrný počet osob na byt	Počet osob na obytnou místnost 8+ m ²	Průměrná celková plocha bytu (v m ²)	Průměrná obytná plocha bytu (v m ²)	Obytná plocha na osobu (v m ²)
2001	2,51	1,00	69,7	45,4	17,9
2011	2,28	0,71	78,2	59,4	23,7

Pozn.: Při sčítání 2011 byla oproti sčítání 2001 rozdílná definice obytné plochy bytu. V roce 2011 byla obytná plocha bytu součtem plochy všech obytných místností a kuchyně, pokud měla plochu minimálně 8 m², v roce 2001 se započítávala do obytné plochy bytu z kuchyně pouze plocha přesahující 12 m².

S kvalitou úrovně bydlení také souvisí velikost domácností žijících v jednom bytě. Ve městě Olomouci bylo v roce 2011 zaznamenáno celkem 43 070 bytových domácností. Bytové domácnosti jsou z 96,1 % tvořeny jednou hospodařící domácností a 3,9 % dvěma a více hospodařícími domácnostmi (celkový počet hospodařících domácností: 45 410). Největší počet bytů je ve městě Olomouci obydlen jednou (v r. 2011 se jednalo o 33,7 %) nebo dvěma (30,9 %) osobami, což lze na jednu stranu spojovat s kvalitou bydlení, na druhou stranu je to spojeno s demografickým trendem stárnutí populace a společenským trendem „singles“. Počet jednočlenných domácností se od r. 2001 zvýšil o 6,7 p. b., počet dvoučlenných domácností o 2,8 p. b. S poklesem průměrné velikosti domácností v bytech a se

zvyšujícím se počtem i podílem jednočlenných domácností roste ve městě poptávka po menších a levnějších bytech.

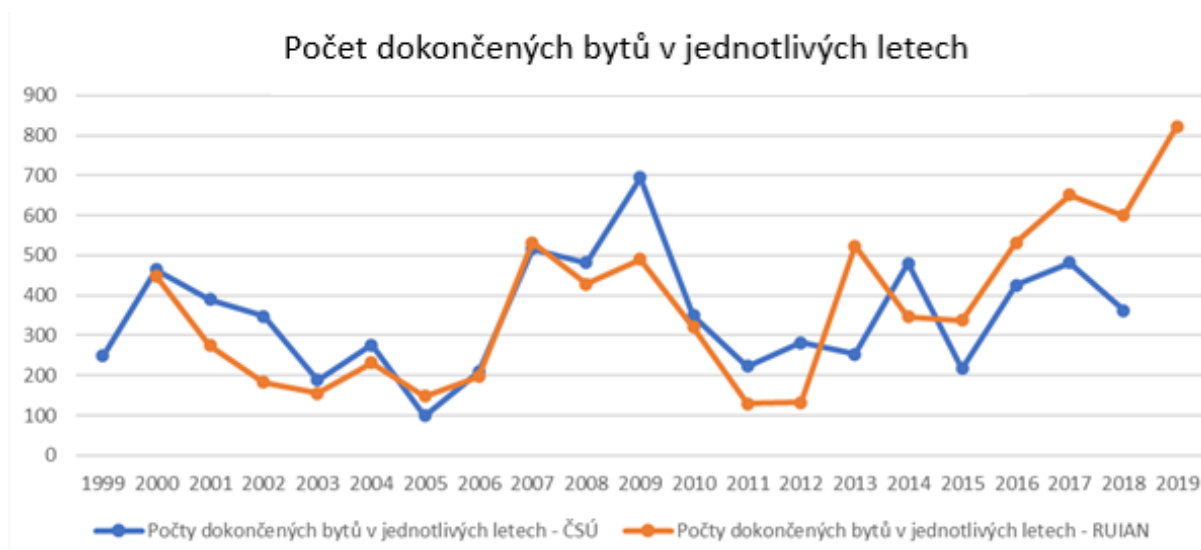
Tabulka 14 - Bytové domácnosti podle počtu členů ve vybraných regionech v letech 2001 a 2011. Zdroj: ČSÚ.

Obec, region		Jedno- členné	Dvoučlenné	Tříčlenné	Čtyřčlenné	Vícečlenné	Celkem
Olomouc	2001	10 915	11 326	8 074	7 678	2 374	40 367
	2011	14 510	13 293	7 594	5 616	2 057	43 070
Okres Olomouc	2001	19 653	22 019	16 418	18 084	7 546	83 720
	2011	25 327	26 548	16 853	14 713	6 613	90 054
Olomoucký kraj	2001	53 646	60 938	44 885	50 295	22 284	232 048
	2011	67 911	71 744	44 587	40 426	18 956	243 624
ČR	2001	957 757	1 049 211	743 672	746 289	330 749	3 827 678
	2011	1 214 201	1 211 977	737 515	629 420	311 522	4 104 635

Bytový fond a výstavba

Nová bytová výstavba je ve městě Olomouci realizována soukromými developerskými společnostmi, statutární město Olomouc se již na této výstavbě aktivně nepodílí. Počet dokončených bytů nemá žádný jasný trend, tyto informace nemají jednotný charakter a liší se dle dat ČSÚ a RUIAN. Dle dat ČSÚ se mezi roky 1999 až 2018 postavilo 6 991 bytů, dle dat RUIAN se v Olomouci během let 2000 až 2019 postavilo 7 486 bytů.

Graf 5 – Počty dokončených bytů v jednotlivých letech dle ČSÚ a RUIAN



Dle dat RUIAN (2000–2019) se v nově dokončených stavebních objektech typu bytového domu (způsoby využití stavebního objektu je bytový dům nebo objekt bydlení s více než třemi bytovými jednotkami) nachází 5 711 bytů. Dle ČSÚ bylo v období 1999–2018 dostavěno 4 820 bytů v bytových domech (byty v nových objektech i dostavby ve stávajících). Na zelené louce bylo postaveno 3 413 bytových jednotek (RUIAN), 787 bytových jednotek ve stavebních objektech dokončených dle RUIAN v letech 2000–2019 bylo v plochách průmyslu dle stavu ÚPnSÚ 1999, 2 430 bytových jednotek ve stavebních objektech dokončených dle RUIAN v letech 2000–2019 bylo v plochách obytného území (bydlení, smíšené a městská zeleň) dle stavu ÚPnSÚ 1999. **Statutární město Olomouc nedisponuje informacemi o tom, u kolika nově dokončených bytových jednotek se jedná o pronájmy, včetně případného sociálního bydlení.**

Tabulka 15 - Počet dokončených bytů ve vybraných regionech v letech 1997–2019.
Zdroj: ČSÚ.

	1997 ¹⁾	1998 ¹⁾	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Olomouc	90	261	249	465	389	348	189	276	99	209	516	482
Okres Olomouc	201	495	491	864	783	731	631	637	470	588	891	973
Olomoucký kraj	814	1 332	1 738	1 813	1 753	1 675	1 413	1 481	1 118	1 307	1 766	1 839
Česká republika	15 159	20 027	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Olomouc	694	350	223	282	253	480	217	425	482	363	701	
Okres Olomouc	1 156	887	652	708	603	893	534	733	860	897	1 135	
Olomoucký kraj	2 026	1 648	1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	
Česká republika	38 473	36 442	28 630	29 467	25 238	23 954	25 095	27 322	28 569	33 850	36 406	

Pozn.: V letech 1997 a 1998 bez bytů v domovech pro seniory a domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

Správu a provoz městských bytových a nebytových prostor zajišťuje od r. 2002 společnost Správa nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a. s.) založená statutárním městem Olomouc zakladatelskou listinou ze dne 22. 11. 2001. Počet těchto prostor v závislosti na jejich odprodeji postupně klesá. Také v budoucnu bude docházet k jejich poklesu, a to na základě schválené „Dlouhodobé koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Olomouce na období r. 2019–2022“, která mj. obsahuje seznam nemovitých věcí, zejména objektů s nebytovými prostory, které jsou určeny k prodeji, směně nebo darování. V Koncepci se mimo jiné uvádí: „**V rámci schváleného Strategického plánu města v kapitole Řešení problematiky dostupnosti bydlení je cílem další rozšiřování bytového fondu určeného pro účely dostupného bydlení. Danou záležitostí se zabývá ustanovená pracovní skupina pro vytvoření koncepčního materiálu zahrnující problematiku dostupného a sociálního bydlení a projektové přípravy investičních projektů.**“ Pozemky uvedené v této Koncepci byly dále specifikovány usnesením Rady

města Olomouce ze dne 23. 11. 2020. Tento orgán schválil k dalšímu rozpracování a projektové činnosti pro dostupné bydlení následující lokality, které by měly zůstat v majetku: a) Horova – Mrazírny I. – k. ú. Hodolany, b) Černá cesta – Pasteurova – k. ú. Klášterní Hradisko, c) Lidická – U Sokolovny – k. ú. Nemilany, d) Brněnská – Jánského – k. ú. Povel, e) Vrchlického – k.ú. Hodolany, f) Před Lipami– k. ú. Nová Ulice. V roce 2020 Správa nemovitostí Olomouc, a.s. spravovala celkem 1 527 bytů a 343 nebytových prostor ve 142 domech vlastněných statutárním městem Olomouc. **V okamžiku přechodu ze státu na obec (r. 1991) město Olomouc mělo ve svém vlastnictví celkem 16 578 bytů, na konci 90. let 20. století (r. 1999) vlastnilo již o cca polovinu méně – 8 359 obecních bytů.**

Tabulka 16 - Městské bytové a nebytové prostory spravované Správou nemovitostí Olomouc, a.s. v letech 2007–2020. Zdroj: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Domy	169	171	163	147	150	143	143	141	158
Byty	2 255	2 246	2 095	1 912	1 863	1 844	1 819	1 643	1 516
Byty v prodaných domech	114	76	92	44	26	22	20	10	19
Nebytové prostory v prodaných domech	25	16	19	9	6	5	4	1	4
Nebytové prostory	417	409	378	342	342	332	322	319	394
Městské zahrádky	247	241	231	263	239	237	223	219	216

	2016	2017	2018	2019	2020
Domy / objekty	137	133	132	137	142
Byty	1 513	1 517	1 517	1 518	1 523
Byty v prodaných domech	12	8	4	4	4
Nebytové prostory v prodaných domech	4	4	4	4	3
Nebytové prostory	336	338	338	339	340

	2016	2017	2018	2019	2020
Městské zahrádky	216	193	192	181	184

Město Olomouc má vypracován platný územní plán, regulační plány pro část území (historické jádro, sídliště, některé rozvojové lokality) a územní studie pro podstatnou část rozvojových území. Výzvou je naplňování těchto dokumentů a zpracování regulačních plánů a územních studií pro rozvojová území, pro která doposud zpracovány nejsou.

Za posledních 20 let vydal stavební úřad Magistrátu města Olomouce celkem 15 560 stavebních povolení, přičemž většina staveb je zahajována do šesti měsíců od vydání povolení. U rodinných domů je povolení vydáno do jednoho měsíce, u bytových domů přibližně do dvou měsíců. V případě námitek účastníků řízení se stavební řízení prodlužuje. Bytové jednotky jsou povolovány jako součást rodinného domu nebo bytového domu, případně jako vestavby do stávajících staveb. Stavbu je třeba umístit a povolit, a to buď jedním územním souhlasem spojeným s ohlášením stavby, nebo územním rozhodnutím a následným stavebním povolením, přičemž dnes se preferuje forma společného povolení. K povolení je potřeba doložit žádost, dokumentaci stavby, závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru, krajské hygienické stanice, orgánů na úseku životního prostředí, stanovisko úřadu územního plánování, stanovisko vlastníků inženýrských sítí v místě stavby.¹⁵ Běžný správní poplatek činí 1000 Kč, u větších bytových staveb může být jeho výše až 10 000 Kč. Nejčastějším důvodem zamítnutí vydání povolení je nesoulad s územním plánem, nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu.

Ceny bytů a stavebních pozemků

Z porovnání **průměrných cen prodaných bytů** (zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv) v jednotlivých krajských městech za poslední rok je patrné, že statutární město **Olomouc** se v rámci České republiky **řadí k nejdražším městům**. Po Praze, Brně a Hradci Králové tu jsou v průměru čtvrté nejvyšší tržní ceny bytů a tyto byty se pro určité skupiny obyvatel (zejména pro mladé rodiny, skupiny obyvatel s nižšími příjmy či sociálně slabé) stávají z ekonomického hlediska čím dál tím méně dostupné.

¹⁵ Seznam požadovaných dokumentů je k dispozici na internetových stránkách statutárního města Olomouce - <https://bit.ly/3m97Ysl>.

**Tabulka 17 - Průměrné tržní ceny bytů v krajských městech (v Kč/m²)
v období Q4 2015 – Q4 2019*. Zdroj: Deloitte v České republice (www.cenovamapa.org).**

	Q4 2015	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017
Brno	41 200	42 500	46 100	46 800	49 100	49 200	50 700	52 100	52 000
České Budějovice	28 900	28 300	27 900	31 700	32 600	31 800	33 700	36 600	37 600
Hl. město Praha	56 400	57 700	60 300	61 500	62 200	64 200	65 700	66 900	70 800
Hradec Králové	31 200	31 300	32 700	37 100	35 700	36 600	36 900	40 800	39 000
Jihlava	23 000	24 700	23 900	26 500	27 900	27 800	29 000	29 400	31 600
Karlovy Vary	22 400	21 300	23 600	22 100	23 500	22 300	22 700	24 300	24 500
Liberec	23 300	26 200	26 100	25 000	28 700	27 500	28 500	29 600	31 600
Olomouc	29 100	31 400	33 400	32 000	34 300	33 500	33 600	36 800	39 100
Ostrava	17 300	16 200	17 300	18 400	17 600	18 600	19 600	20 700	20 700
Pardubice	28 400	28 900	31 700	31 900	32 900	34 400	35 500	34 500	36 200
Plzeň	29 400	29 500	33 800	32 100	34 800	34 900	35 100	36 700	36 000
Ústí nad Labem	10 000	10 400	11 400	10 700	11 100	11 900	11 800	13 100	13 800
Zlín	25 800	28 800	28 200	27 500	28 000	28 500	28 900	32 900	31 800

	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Průměr Q3 2016/ Q4 2015	Index Q3 2016/ Q4 2015
Brno	54 200	53 500	55 800	56 600	59 700	60 500	58 200	62 400	52 388	51,46%
České Budějovice	37 500	34 800	36 700	38 600	44 200	42 200	41 300	46 600	35 941	61,25%
Hl. město Praha	76 500	71 800	76 500	77 400	77 700	84 200	85 400	86 200	70 671	52,84%
Hradec Králové	39 200	42 300	39 800	45 300	43 600	42 700	45 100	43 900	39 012	40,71%
Jihlava	33 100	33 800	32 400	34 000	34 400	34 900	36 100	37 800	30 606	64,35%
Karlovy Vary	23 600	26 700	26 500	26 600	25 600	27 300	29 800	28 900	24 806	29,02%
Liberec	32 600	34 300	34 300	35 700	39 000	35 500	36 500	43 300	31 629	85,84%
Olomouc	37 400	37 900	40 200	40 900	42 200	42 600	42 700	42 400	37 029	45,70%
Ostrava	25 300	22 100	22 200	23 600	24 100	24 300	24 800	25 600	21 082	47,98%
Pardubice	36 800	37 300	39 100	38 500	39 500	40 300	38 400	41 800	35 725	47,18%
Plzeň	39 200	38 000	39 300	40 100	41 400	42 300	44 500	40 100	36 894	36,39%
Ústí nad Labem	14 700	15 300	15 300	16 300	16 000	17 000	17 700	18 100	13 800	81,00%
Zlín	31 800	37 000	34 900	35 800	34 200	35 500	41 500	42 400	32 559	64,34%

Pozn.: * Vychází ze skutečných prodejních cen nemovitostí evidovaných katastrálními úřady.

O ceně za m² bytové jednotky rozhoduje zejména lokalita, velikost bytového domu, skladba bytů, architektonická a stavební kvalita projektu. Cena novostavby bytu stavěného na „zelené louce“ může být nižší než novostavba stavěná na místě průmyslového areálu a jindy

může být zase cena takového bytu vyšší. Průměrná cena bytu v novostavbě se aktuálně pohybuje v rozmezí 45000–65000 Kč/m². Průměrné ceny novostaveb se v roce 2019 pohybovaly okolo 50000 Kč/m². Cena bytu za m² nezávisí jen na velikosti bytu, ale také na stáří – viz tabulku.

Tabulka 18 - Prodej bytů v Olomouci v Kč v roce 2018. Zdroj: Hanácká realitní kancelář

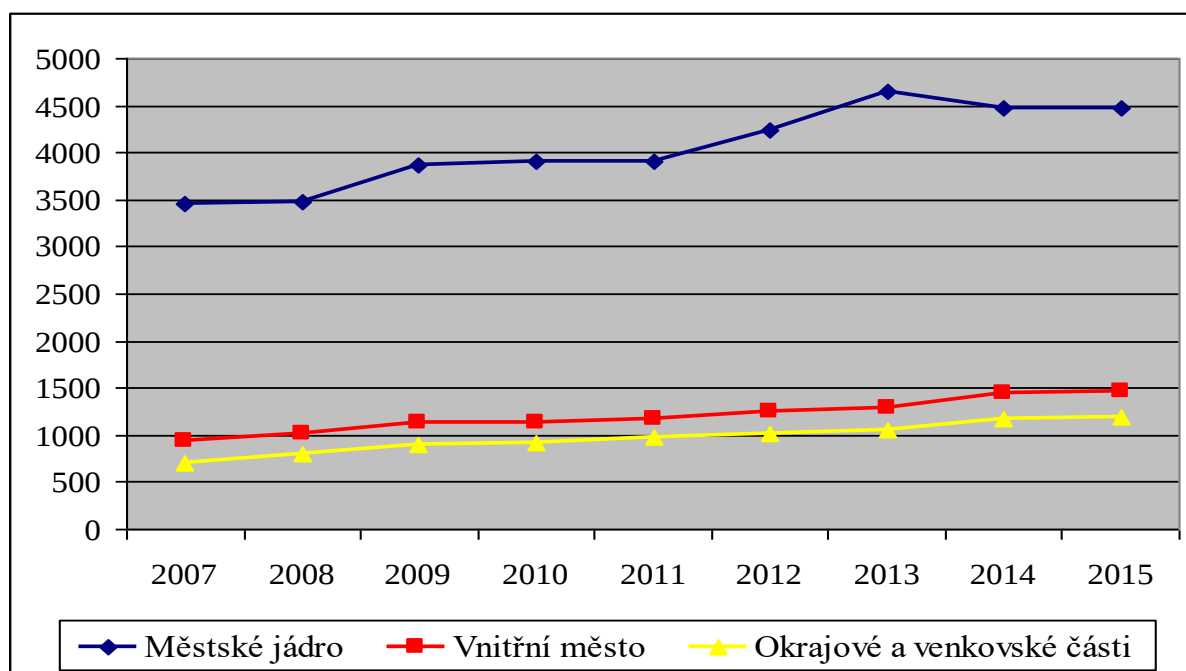
Velikost bytu / Metráž bytu (m ²)	Cena novostavby (Kč)	Původní zástavby – panel (Kč)	Původní zástavby – cihla (Kč)
1 + 0 / 27–40	1 350 000 – 1 750 000	1 200 000 – 1 350 000	1 300 000 – 1 500 000
1 + 1 / 35–40	1 550 000 – 1 850 000	1 250 000 – 1 550 000	1 350 000 – 1 650 000
2 + 1 / 45–65	1 900 000 – 2 900 000	1 500 000 – 2 000 000	1 750 000 – 2 400 000
3 + 1 / 57–95	2 600 000 – 4 500 000	2 000 000 – 2 800 000	2 300 000 – 3 500 000
4 + 1 / 85–120	3 800 000 – 6 000 000	2 300 000 – 3 300 000	2 700 000 – 4 600 000

Cenová hladina stavebních pozemků v Olomouci klesá směrem od městského jádra (městské památkové rezervace) k okrajům města. Přestože od roku 2007 dosáhly nejvyššího nárůstu průměrných cen pozemky v okrajových a venkovských částech města (o 66,0 %, a to převážně v nových rozvojových lokalitách), došlo ve sledovaném období k rozevření cenových nůžek mezi těmito pozemky a pozemky v městském jádru (u nich došlo k nárůstu průměrných cen o 29,3 %). Nutno ovšem podotknout, že se samostatnými pozemky v městském jádru (tzn. s pozemky bez objektu) se prakticky neobchoduje.

Tabulka 19 - Ceny stavebních pozemků ve městě Olomouci (v Kč/m²) v závislosti na jejich poloze v letech 2007–2015. Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce.

Poloha		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Index 2015/2007
Městské jádro	Průměrná cena	3 452	3 484	3 863	3 903	3 906	4 246	4 643	4 466	4 464	29,3 %
	Minimální cena	550	750	750	750	750	750	750	750	750	36,4 %
	Maximáln í cena	9 770	9 770	9 770	10 270	10 270	10 270	12 520	12 520	12 520	28,1 %
Vnitřní město	Průměrná cena	935	1 024	1 127	1 138	1 176	1 253	1 286	1 451	1 474	57,6 %
	Minimální cena	100	100	120	120	120	120	120	120	120	20,0 %
	Maximáln í cena	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	0,0 %
Okrajové a venkovské části	Průměrná cena	712	792	907	920	971	1 025	1 053	1 169	1 182	66,0 %
	Minimální cena	120	150	150	150	150	150	150	150	150	25,0 %
	Maximáln í cena	1 610	1 610	2 100	2 220	2 400	3 000	3 000	3 000	3 000	86,3 %

Graf 6 - Průměrné ceny stavebních pozemků ve městě Olomouci (v Kč/m²) v závislosti na jejich poloze v letech 2007–2015. Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce.



Z tabulky dále je zřejmé, že dražší stavební pozemky jsou na území rodinných domů než domů bytových, stejně jako v lokalitách živnostenských provozů než u výrobních areálů.

Tabulka 20 - Průměrné ceny stavebních pozemků podle druhu území ve městě Olomouci (v Kč/m²) v letech 2007–2015. Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce.

Druh území	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Index 2015/2007
Území rodinných domů	865	1 029	1 171	1 320	1 332	1 400	1 458	.	1 701	96,60 %
Území bytových domů	868	921	1 008	1 229	1 247	1 274	1 312	.	1 611	85,60 %
Výrobní areály	505	505	649	672	691	749	832	.	846	67,50 %
Živnostenské provozy	608	620	751	788	783	768	893	.	907	49,20 %

Tabulka 21 - Vývoj cen stavebních pozemků podle jejich zařazení dle územního plánu města 2018. Vývoj cen stavebních pozemků podle jejich zařazení dle územního plánu města 2018.

Poloha	Průměrná jednotková cena 2018 (Kč/m ²)	Průměrná jednotková cena 2019 (Kč/m ²)	Růst v %
Plochy smíšené obytné	1 805	1 902	5,37
Plochy smíšené výrobní	1 061	1 102	3,86
Plochy veřejné rekreace	787	831	5,59

Průměrné měsíční nájemné v bytových jednotkách v roce 2018 činil 165 Kč/m² (bez záloh na poskytované služby). Výše nájemného pak opět závisí na velikosti a typu bytu.

Tabulka 22 - Obvyklé tržní nájemné bytů v Olomouci v Kč/měsíc v roce 2018.

Zdroj: Hanácká realitní kancelář.

Velikost bytu	Standardní vybavení (nájemné včetně služeb, Kč)	Novostavba (nájemné včetně služeb, Kč)
1 + 1	6 500 – 8 000	8 000 – 10 000
2 + 1	7 000 – 10 000	10 000 – 14 000
3 + 1	9 500 – 16 000	12 000 – 16 000
4 + 1	10 000 – 18 000	15 000 – 25 000

Bydlení v sousedních obcích je většinou výrazně levnější – v okolí obcí převažuje nabídka rodinných domů. V obcích v nejbližším okruhu Olomouce s dobrou dopravní dostupností se ceny pozemků i ceny novostaveb rodinných domů blíží cenám v Olomouci. Některé městské části Olomouce (např. Svatý Kopeček, Lošov, Chomoutov, Topolany nebo Nedvězí) mají charakter samostatných obcí. V okruhu do 15 km, s horší dopravní obsluhností jsou ceny rodinných domů výrazně nižší než v Olomouci. V obecné rovině lze uvést, že bydlení v sousedních obcích je zpravidla výrazně levnější než přímo v Olomouci. Podrobnější srovnání je z více důvodů obtížné. V okolních obcích zcela převažuje nabídka

rodinných domů, nabídka bytů je velmi omezená. V obcích v nejbližším okruhu Olomouce s dobrou dopravní dostupností (např. Dolany, Hněvotín, Horka, Velká Bystřice) se ceny pozemků i ceny novostaveb rodinných domů téměř blíží cenám v Olomouci. Některé městské části Olomouce mají charakter samostatných, sousedních obcí, což srovnání komplikuje. V obcích mimo nejbližší okruh Olomouce, v okruhu do 15 km, s horší obslužností veřejnou dopravou (např. Majetín, Drahanovice, Pohořany) jsou ceny starších rodinných domů výrazně levnější než v Olomouci. Z vývoje cen stavebních pozemků vyplývá, že meziročně jejich cena stoupá.

5.3.3 SHRnutí

V Olomouci se podle jednotlivých ukazatelů bydlení v letech 2001 a 2011 postupně zvyšuje celková úroveň bydlení. Mezi posledními lety Sčítání lidí domů a bytů (SLDB) rostl počet obydlených domů i bytů, vyšší počet byl zaznamenán ale i u neobydlených domů a bytů. Stáří olomouckých domů je nadprůměrných 52,2 let a neustále dochází k jeho zvyšování. V porovnání s velikostně stejnými městy jsou na tom hůře pouze severočeská města – Liberec a Ústí nad Labem. Vysoký je v Olomouci podíl bytů postavených před rokem 1970 (více než 2/5), což bude v budoucnu představovat zvýšené nároky na jejich obnovu, rekonstrukci nebo zajištění náhrady např. formou nové bytové výstavby. Mezi lety 2007–2015 v Olomouci probíhala intenzivní bytová výstavba prováděná zejména developerskými společnostmi. Ve srovnání s velikostně podobnými sídly byl v Olomouci (společně s Hradcem Králové) zaznamenán nejnižší podíl panelových bytů v bytových domech. Územní plán Olomouce považuje za zásadní problém panelových sídlišť jejich monofunkčnost stejně jako deficit statické dopravy a s ním související kvalitu veřejných prostranství. Při porovnání mezi krajskými městy se Olomouc řadí co do průměrné ceny prodaných bytů k nejdražším městům v rámci České republiky. Po Praze, Brně a Hradci Králové jsou tu v průměru čtvrté nejvyšší tržní ceny bytů.

5.4 Bytová politika města Olomouce

Politika bydlení v Olomouci nebyla jasně nastavena, což mimo jiné napravuje tato Koncepce. Hlavní překážkou komplexního řešení je omezený vliv SMOI na celkovou dostupnost bydlení v Olomouci: k 31. 12. 2019 mělo SMOI ve vlastnictví 1 527 bytů, což jsou 3 % z celkového bytového fondu. Dalším problémem v oblasti bydlení je skutečnost, že i přes nadprůměrný (ve srovnání s celou ČR) roční přírůstek nových bytů a minimální počet nevyužívaných bytů přesahuje poptávka velmi výrazně nabídku – což se odráží v rychlém nárůstu cen bytů i jejich nájemného. Významným faktorem ovlivňujícím dostupnost bytů je mimo jiné Univerzita Palackého v Olomouci, jejichž minimálně 5 000 studentů je ubytováno v nájemních bytech. V neposlední řadě se město potýká ze strany soukromých pronajímatelů s diskriminačním přístupem vůči Romům, osobám pobírajícím doplatek na bydlení,

příjemcům starobního důchodu a rodinám s dětmi. Tyto skupiny obyvatel pak následně mají ztížený přístup na trh s byty, jsou nuceny přijmout nekvalitní bydlení, včetně bydlení na ubytovnách či mimo město Olomouc.

V Olomouci jsou momentálně dostupné tyto byty spadající dle SMOI do režimu sociálního bydlení:

- byty zvláštního určení s nájemným 63–83 Kč/m² měsíčně; nájemné je rozdílné dle kvality a stáří bytu. Celkem se jedná o 623 bytů, z toho 555 pro seniory a 68 pro osoby se zdravotním postižením (bezbariérové byty – přednostně pro osoby na vozíku a nevidomé);
- sociální byty v domě Holická 51 – celkem 26 bytů, nájemné je stanoveno na 64,70 Kč/m² měsíčně. Tyto byty byly zrekonstruovány v roce 2013 ze zdevastovaného bytového domu, který byl částečně prázdný, částečně obýván a měl statut sociálního ghetta. Byty jsou vedeny jako sociální i přesto, že neodpovídají výše uvedené definici parametrů sociálního bydlení/bytu (pravidlo desegregace, minimální plocha 23 m²).

Výběr zájemců o sociální bydlení probíhá následujícím způsobem:

- Běžný bytový fond – rozhoduje Rada města Olomouce na návrh bytové komise. K žádosti o nájem bytu žadatel doloží potvrzení, že nemá žádné dluhy vůči SMOI ani městem zřízeným či vlastněným právnickým osobám; totéž platí i pro manžela žadatele. Nedoložení takového potvrzení k žádosti není důvodem pro nepřijetí a neprojednání žádosti. Správnost a pravdivost údajů uvedených v žádosti o nájem bytu v režimu běžného bydlení prověřuje bytové oddělení Správy nemovitostí Olomouc, a.s. V případě oprávněné či důvodné pochybnosti nebo zjištění nesouladu údajů uvedených v žádosti se skutečností je žadatel vyzván k doložení listin prokazujících uváděné skutečnosti (např. potvrzení od zaměstnavatele apod.). Následně je žádost předložena bytové komisi RMO k posouzení. Podobně je žádost prověřena (včetně místního šetření) bezprostředně před případným uzavřením nájemní smlouvy k bytu. Posouzení následně probíhá na základě bodovacího systému, který zjišťuje především trvalý pobyt ve městě a zaměstnání žadatele. Podmínkou pro uzavření smlouvy je složení jistoty ve výši 10 – 15 000 Kč dle velikosti bytu.
- Byty v režimu sociálního bydlení – rozhoduje Rada města Olomouce na návrh odboru sociálních věcí MMOL a bytové komise RMO. Podmínkou pro podání žádosti v režimu sociálního bydlení je, že měsíční příjem žadatele a příjem osob žijících s ním ve společné domácnosti (uvedených na žádosti o nájem bytu) sledovaný za tři měsíce předcházející měsíci, kdy žadatel podal žádost o nájem bytu, nesmí přesáhnout trojnásobek částky životního minima společně posuzovaných osob. Výběr žadatelů

probíhá rovněž na základě bodovacího systému, který má však pouze podpůrný význam.

Nájemné v bytech zvláštního určení je stanovováno rozhodnutím Rady města Olomouce, je aktualizováno zpravidla jednou za její funkční období. Při rozhodování o výši nájemného v bytech zvláštního určení je zohledňován růst tržního nájemného, vývoj starobních důchodů a kvalita (případně zhoršená kvalita) bytového fondu. Nájemné v běžném městském bytě (104–120 Kč/m² měsíčně) zohledňuje zejména velikost bytu (104 Kč ve větších bytech, 120 Kč v menších bytech). Nájemné v bytech zvláštního určení zohledňuje velikost i stáří bytu (nájemné 63–83 Kč/m² měsíčně). Nájemné v sociálních bytech v domě Holická 51 je stanoveno vyhláškou MMR na 64,70 Kč/m² měsíčně. Byty zvláštního určení a sociální byty jsou pronajímány městem za 37–50 % podílu tržního nájemného.

Zajištění dostupného bydlení s ohledem na národní politiky brání především neexistence jednotného legislativního rámce, který by zakotvoval kompetence a povinnosti obcí ve vztahu k dostupnému a sociálnímu bydlení. Problematická je také resortní roztržičnost přístupů k bydlení (odlišný přístup MPSV a MMR). Obce mají omezené kompetence v procesu územního plánování, po developerech nemohou u velkých bytových projektů žádat, aby část výstavby byla provozována v režimu dostupného bydlení. Limitující je rovněž neexistence dlouhodobých dotačních programů na sociální bydlení (SFPI Výstavba je plánována vždy jen na jeden rok).

5.5 Bytový fond v majetku města Olomouce

Počet bytů v majetku statutárního města Olomouce a výši nájemného znázorňuje následující přehled zpracovaný dle údajů Správy nemovitostí Olomouc, a.s., k 31. 12. 2019:

Tabulka 23 - Počet bytů v majetku statutárního města Olomouce (k 31. 12. 2019).
Zdroj: Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

Počet <u>všech</u> bytů v majetku SMOI	1 527
- z toho bytů pro seniory (BPS)	557
- z toho bezbariérových bytů v majetku SMOI (BB)	62
- z toho v domě Holická 51	26
- z toho zůstatkové byty v prodaných domech	4
- z toho byty v režimu běžného nájemního bydlení	878

Počet bytů v <u>podílovém spoluvlastnictví</u> SMOI a Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova	457
- z toho bytů v nájmu, bez BKS	19
- z toho bezbariérových bytů (BB), bez BKS	6
- z toho bytů v domě Peškova 2, bez BKS	56
- z toho bytů s uzavřenou BKS	376 ¹⁶
Počet bytů v majetku Správy nemovitostí Olomouc, a.s.	66
- z toho bytů v domě Přichystalova 70 (byty pro seniory)	53
- z toho bytů v domě Přichystalova 70 (BB)	6
- z toho bytů v domě Školní 2	7

SMOI nemá k dispozici informace o tom, jaký podíl celkového bytového fondu v Olomouci je pronajímán za tržní nájemné. Bydlení pod tržní cenou je poskytováno ve všech bytech v majetku SMOI, celkem se jedná o 1 527 bytů, tedy 3 % bytového fondu ve městě. Pro osoby v hmotné nouzi a nízkopříjmové rodiny je vyčleněno 26 bytů, pro nízkopříjmové seniory a osoby se zdravotním postižením 619 bytů.

Tabulka 24 - Přehled o dispozicích bytů v majetku SMOI (mimo byty BPS a BB)

Velikost bytu	Počet bytů
1+0, 1+kk	76 bytů
1+1, 2+0, 2+kk	268 bytů
2+1, 3+kk	250 bytů
3+1	305 bytů
4+1	9 bytů
Celkem	908 bytů

¹⁶ Nájemci mají uzavřeny Smlouvy o budoucí Smlouvě o převodu vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku (BKS).

Tabulka 25 - Výše nájemného u bytů v majetku SMOL. Zdroj: Správa nemovitostí Olomouc

Základní nájemné u městských bytů - do 55 m ²	110 Kč/m ² /měsíc
Základní nájemné u městských bytů - nad 55 m ²	104 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v domě I. P. Pavlova 62 u bytů o vel. 3+1	84 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v domě Dolní náměstí 47 (dům po rekonstrukci)	120 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v domě Holická 51 (sociální bydlení)	64,70 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v domě Přichystalova 70 (byty pro seniory + bezbariérové byty)	7 800 Kč/měsíc (2+1) 7 200 Kč/měsíc (2+kk, nad 50 m ²) 5 300 Kč/měsíc (2+kk, do 50 m ²) 4 000 Kč/měsíc (1+kk)

Pozn.: Ze všech bytů (tedy včetně BPS a BB bytů) je z dřívějších dob stále 228 bytů se smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou. Z nich ve 43 bytech je sazba 35,65 Kč/m² měsíc. Ostatní byty se smlouvou na dobu neurčitou mají běžné sazby nájemného.

Tabulka 26 - Výše komerčního nájemného v Olomouci (2019). Zdroj: Úřad práce ČR, krajská pobočka Olomouc

Nájemné v bytech – do 40 m²	od 166,66 do 229,17 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v bytech – od 40 m² do 70 m²	od 116,66 do 121,42 Kč/m ² /měsíc
Nájemné v bytech – nad 70 m²	od 87,21 do 125,67 Kč/m ² /měsíc

Tabulka 27 - Výše nájemného u bytů pro seniory + bezbariérových bytů usnesením Rady města Olomouce

BPS Peškova 1	68 Kč/m ² /měsíc
BPS Ostatní (Přichystalova 64, 66, 68, Příčná 2, 4, 6, 8, Politických vězňů 4, Erenburgova 26, Holečkova 9, Handkeho 1, Fischerova 2,4,6)	63 Kč/m ² /měsíc
BB Družební 4, Rooseveltova 90	63 Kč/m ² /měsíc

U nově přidělených zrekonstruovaných bytů je sazba nájemného navýšena o 15 Kč/m²/měsíc.

Tabulka 28 - Výše nájemného u bytů v podílovém spoluvlastnictví SMOl a Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova, které jsou určeny pouze k nájmu (nájemce nemá uzavřenou budoucí kupní smlouvu)

Byty (Družstvo Olomouc, Jižní a Družstvo Olomouc, Jiráskova)	40 a 50 Kč/m ² /měsíc
---	----------------------------------

Tabulka 29 - Výnosy z nájemného opravy a údržbu, částka odvedená do rozpočtu SMOl a prostředky mimo bytové hospodaření za posledních pět let (tis. Kč)

Příjmy	2015	2016	2017	2018	2019
Nájemné z bytů	67 129	64 645	65 937	66 798	78 680
Nájemné z nebytových prostor	15 279	15 861	16 178	16 056	14 692
Ostatní	1 261	1 405	5 276	5 401	6 337
Příjmy celkem	83 669	81 911	87 391	88 255	99 709
Náklady na opravy hrazené z výnosů nájmu	22 675	20 466	18 541	31 366	38 243
Odvody do rozpočtu města:	58 700	70 501	56 800	56 000	72 500
- z toho hrazené investice zajišťované Správou nemovitostí Olomouc, a.s. a smluvní odměna Správy nemovitostí Olomouc, a.s.	15 384	40 490	33 162	42 042	40 217
- prostředky v rozpočtu města	43 316	30 011	23 638	13 958	32 283

Pozn.: Příjmy celkem se rovnají celkovým příjmům z nájmu v daném roce. Odvody do rozpočtu města se rovnají celkové částce v daném roce, která byla odvedena do rozpočtu města, z této částky byly následně hrazené investice zajišťované Správou nemovitostí Olomouc, a.s. a smluvní odměna Správy nemovitostí Olomouc, a.s. v daném roce. Řádek „Náklady na opravy hrazené z výnosů nájmu“ jsou výdaje v daném roce, které jsou však hrazeny z prostředků v rozpočtu města za všechna období (nejsou tedy odečítány z výnosů pouze konkrétního roku).

5.5.1 DOMY S BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

Byty zvláštního určení se rozumí „byty pro seniory“ (BPS) a „bezbariérové byty“ (BB). Byty pro seniory (dříve byty v domech s pečovatelskou službou) jsou určeny pro bydlení občanů se zdravotním postižením – invalidní důchod 3. stupně - a seniorům, tj. příjemcům starobního důchodu. Bezbariérové byty jsou také byty zvláštního určení a jsou zvlášť upraveny pro bydlení osob se zdravotním postižením. Postižení těchto osob spočívá především v postižení nosného a pohybového aparátu nebo se jedná o osoby nevidomé. Přednostně jsou tyto byty určeny pro osoby, které se pohybují na vozíku, nebo pro osoby s omezenou hybností – viz tabulku níže.

Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a Pravidly pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce schválenými Radou města Olomouce. Smlouvy o nájmu s konkrétními nájemci uzavírá a prodlužuje v zastoupení SMOI Správa nemovitostí Olomouc, a. s., na základě usnesení Rady města Olomouce o schválení nájmu bytů. Jedná se většinou o malometrážní a nízkonákladové bydlení. Nájemné je stanoveno ve výši 63 a 68 Kč/m². U nově a zcela zrekonstruovaných bytů je výše nájmu 78, resp. 83 Kč/m².

Tabulka 30 - Přehled o počtech BPS v majetku statutárního města Olomouce

Dům	Velikost bytu				
	0 + 1	1 + 1	0 + 2	1 + 2	celkem
Přichystalova 64, 66, 68	79		79		158
Fischerova 2, 4, 6		115		9	124
Holečkova 9		26			26
Politických vězňů 4		79			79
Erenburgova 26	18				18
Příčná 2, 4, 6, 8	46	45			91
Peškova 1		47	12		59
Celkem	143	312	91	9	555

Tabulka 31 - Přehled o počtech BB v majetku statutárního města Olomouce

Dům	0+1	1+1	0+2	1 + 2	1 + 3	celkem
Rooseveltova 90	0	0	0	8	4	12
Družební 4	0	0	0	8	4	12
Handkeho 1	0	0	0	16	8	24
Topolova 7	0	1	0	1	0	2
Peškova 2	0	0	1	0	0	1
Peškova 1	0	8	0	0	0	8
Balbínova 3, 5, 7, 9	4	0	0	0	0	4
Sladkovského 1e, 1d	0	3	0	0	0	3
Přichystalova 64	0	0	1	0	0	1
Příčná 2	0	0	0	1	0	1
Celkem	4	4	1	33	16	68

5.5.2 SOCIÁLNÍ BYTY

Sociální byty – Holická 51

Objekt je situován poblíž průmyslové zóny, stranou běžné zástavby. Jedná se o budovu se třemi patry, která je vlastnictvím města. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2013 a z původních holobytů zde byly vybudovány obecní byty I. kategorie s vlastním sociálním zařízením a kuchyní. Byty jsou standardně vybaveny umyvadlem, sprchou/vanou, WC, elektrickým bojlerem, kuchyňskou linkou. Město Olomouc vlastní a spravuje prostřednictvím správce v tomto domě celkem **26 bytů**. Tyto bytové jednotky jsou vedeny jako sociální, za tímto účelem došlo v roce 2013 k jejich rekonstrukci z dotací IPRM. Důvodem rekonstrukce byl stav objektu, který byl značně zdevastován. Tyto byty však nejsou v souladu s výše uvedenou definicí sociálního bydlení a bytu dle MMR/MPSV, s ohledem na velikost ani dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb. (pravidlo desegregace, minimální plocha 23 m²). Byty jsou žadatelům nabízeny na základě podané žádosti o nájem bytu a bodového hodnocení této žádosti.

V domě je 26 bytových jednotek, 12 o velikosti 1+kk, 13 o velikosti 2+kk a jeden o velikosti 3+kk. Nejmenší byty jsou o rozloze 22,30 m² a největší byt má 77,60 m². Skladba

obyvatel je různorodá jak sociálním statusem, věkem i etnicky. Bydlí zde samostatné osoby, pracující, ženy na rodičovské dovolené, rodiny s dětmi, nezaměstnaní, důchodci a také osoby omezené ve svéprávnosti.

Byty jsou přidělovány v režimu žádosti o přidělení bytu ze sociálních důvodů (posuzování sociální situace žadatele, snížené nájemné, vyjádření OSV MMOL). Při uzavírání smlouvy se sleduje výše příjmů za tři měsíce předcházející měsíci, kdy žadatel podal žádost o nájem bytu, nesmí přesáhnout trojnásobek částky životního minima společně posuzovaných osob. Výše nájemného je stanoveno a Radou města Olomouce schváleno na 64,70 Kč/m² a nájemní smlouva je uzavírána bez povinnosti složení peněžitě jistoty na byt. S obyvateli domu na zlepšení jejich sociálně nepříznivé situace pracují sociální pracovníci OSV Magistrátu města Olomouce.

Bytový dům – Klášterní Hradisko, Na Hrázi 4

Statutární město Olomouc a soukromý investor uzavřeli dne 17. 5. 2012 kupní smlouvu na pozemek parc. č. 51/1 ost. pl. v k. ú. Klášterní Hradisko, obec Olomouc. Soukromý investor se v této smlouvě zavázal nejpozději do 30. 6. 2017 předložit statutárnímu městu Olomouc kolaudační souhlas na 1 bytový dům o celkové kapacitě 12 bytových jednotek vybudovaný na předmětném pozemku. V tomto bytovém domě se po dobu šesti let od vydání kolaudačního souhlasu (tj. do 27. 6. 2023) zavázal uzavírat nájemní smlouvy výlučně se žadateli schválenými Radou města Olomouce, a to za podmínek stanovených Pravidly pro poskytování bydlení v nájemních bytech statutárního města Olomouce. Výše nájemného bude odpovídat sazbě volného nájemného stanoveného Radou města Olomouce.

V rámci jednání bytové komise dne 31. 1. 2017 proběhl výběr zájemců o byty v tomto domě, a to na základě doporučení OSV MMOL. Celkem se jednalo o 12 bytových jednotek. Bylo vybráno 12 zájemců a k 1. 7. 2021 zde stále bydlí 10 z nich.

Byty v majetku SMOL pronajímané neziskovým organizacím

Osm bytů v majetku města Olomouce je pronajímáno za účelem poskytování sociálních služeb.

Tabulka 32 - Byty v majetku SMOL pronajímané neziskovým organizacím

Poskytovatel	Adresa
ISIS – občanské sdružení pro pomoc náhradním rodinám, z. s.	Horní nám. 21, Olomouc
Heřmánek, z.s.	Náves Svobody 41, Olomouc

Charita Olomouc	Černá cesta 11, Olomouc Černá cesta 14, Olomouc Černá cesta 19, Olomouc Družební 4, Olomouc U letiště 4, Olomouc Přichystalova 62, Olomouc
-----------------	---

5.6 Pobytové sociální služby

5.6.1 SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM

Podle Výběrového šetření zdravotně postižených osob za rok 2007¹⁷ žije v ČR celkem 1 015 548 lidí se zdravotním postižením, což představuje 9,87 % celé populace. Na základě tohoto údaje lze dovodit, že v Olomouci žije přibližně 10 tis. osob se zdravotním postižením. Posláním sociálních služeb pro zdravotně postižené je zejména pomoc a podpora těmto osobám ve zvládání života a nalézání možností seberealizace v souladu s mírou jejich postižení. Celková kapacita těchto služeb v Olomouci je **58 lůžek**.

Tabulka 33 - Sociální služby pro osoby se zdravotním postižením

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
JITRO Olomouc, o.p.s.	Chráněné bydlení	osoby s kombinovaným postižením (osoby s kombinovaným postižením, z něhož určující pro poskytovanou podporu je postižení mentální) a osoby s mentálním postižením (s lehkým až středně těžkým mentálním postižením)	5 lůžek
Klíč – centrum sociálních služeb, příspěvková	Chráněné bydlení	osoby ve věku od 18 let (bez omezení horní věkové hranice), které mají sníženou soběstačnost z důvodu	16 lůžek

¹⁷ Výsledky Výběrového šetření jsou dostupné z Internetu na <https://bit.ly/3z0GAQM>.

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
organizace		mentálního postižení lehkého až středního stupně, popř. kombinovaného s tělesným či smyslovým postižením	
	Domov pro osoby se zdravotním postižením	osoby ve věku od 7 do 64 let, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu mentálního postižení středního až hlubokého stupně, popř. kombinovaného s tělesným, smyslovým postižením či s poruchou autistického spektra	19 lůžek
	Týdenní stacionář	osoby ve věku od 7 do 64 let, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu mentálního postižení středního až hlubokého stupně, popř. kombinovaného s tělesným, smyslovým postižením či s poruchou autistického spektra	6 lůžek
	Podpora samostatného bydlení (terénní forma)	osoby ve věku od 18 let (bez omezení horní věkové hranice), které mají sníženou soběstačnost z důvodu lehkého až středního mentálního postižení, popř. kombinovaného s tělesným či smyslovým postižením, žijící v domácnosti (bytě či domě) na území města Olomouce, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby	7 uživatelů
Charita	Podpora samostatného bydlení (terénní forma)	dospělé osoby s duševním onemocněním, jež mají zajištěno bydlení a mají zájem o podporu s vedením vlastní domácnosti	5 uživatelů
Celkem			58 lůžek

5.6.2 SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO SENIORY

Ve městě Olomouci žije aktuálně kolem 20 000 osob starších 65 let. Průměrná výše starobního důchodu v ČR se ke konci roku 2020 dostala na částku 14 502 Kč (15 898 Kč průměr u mužů, 13 221 Kč u žen). V posledních letech se prosazuje trend, aby senioři zůstávali co nejdéle doma za podpory terénních služeb. Pro tyto seniory je nutné mít na území města Olomouce připraven dostatečnou kapacitu dostupného bydlení, která by odpovídala jejich zdravotnímu stavu a finančním možnostem. Pokud již senior nemůže kvůli svému zdravotnímu stavu zůstat v domácím prostředí, jsou na území města k dispozici pobytové služby (domov pro seniory, domov se zvláštním režimem). Posláním sociálních služeb pro seniory je odborně poskytovat pomoc, podporu a péči lidem se sníženou soběstačností zejména z důvodu věku či zdravotního stavu a vytvořit jim důstojné prostředí s důrazem na individuální potřeby, kvalitu a úctu. Celková kapacita těchto služeb v Olomouci je **587 lůžek**.

Tabulka 34 - Sociální služby pro seniory

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
Domov seniorů POHODA Chválkovice, příspěvková organizace	Chráněné bydlení	senioři – osoby s chronickým onemocněním, věková kategorie dospělí (50–64 let) - mladší senioři (65–80 let) - starší senioři (nad 80 let)	34 lůžek
	Domov pro seniory	senioři (osoby starší 60 let) se ztrátou soběstačnosti způsobenou věkem, změnou zdravotního stavu, případně se syndromem poruch intelektu získaným v průběhu stáří, kteří z těchto důvodů nemohou žít ve své vlastní domácnosti a potřebují podporu a pomoc druhé osoby	334 lůžek
Sociální služby pro seniory Olomouc, příspěvková organizace	Chráněné bydlení	dospělé osoby od 50 let věku s chronickým onemocněním, které mají sníženou soběstačnost, jsou závislé na pomoci jiné fyzické osoby, ale současně jsou schopny alespoň částečné soběstačnosti a mobility ve vlastní domácnosti	77 lůžek

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
SeneCura SeniorCentrum MOPT a.s.	Domov pro seniory	osoby, které dosáhly 55 let věku nebo věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu, jejichž potřeba sociální a zdravotní podpory je taková, že jim neumožňuje pobyt v domácím prostředí.	32 lůžek
	Domov se zvláštním režimem	osoby, které dosáhly 55 let věku nebo věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu, jejichž potřeba sociální a zdravotní podpory způsobené Alzheimerovou chorobou, stařeckou demencí nebo ostatních typů demencí je taková, že jim neumožňuje pobyt v domácím prostředí	80 lůžek
Hospic na Svatém Kopečku	Odlehčovací služby	osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu chronického onemocnění. Jsou to osoby v jakémkoliv věku v posledním stádiu nevyléčitelného onemocnění, kdy není v silách rodiny či jiných osob zajistit těmto nemocným po přechodnou dobu odpovídající péči	30 lůžek
Celkem			587 lůžek

5.6.3 SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO OSOBY OHROŽENÉ ZTRÁTOU BYDLENÍ

Do kategorie sociálních služeb pro osoby ohrožené ztrátou bydlení se řadí především azylové bydlení, noclehárny, dům na půli cesty či služby následné péče, tedy služby zaměřené zejména na osoby bez přístřeší, osoby ohrožené závislostí nebo závislé, osoby v krizi či osoby ohrožené sociálním vyloučením či sociálně vyloučené. Posláním těchto služeb je podpořit prostřednictvím ubytování na přechodnou dobu a individuální sociální práce osoby v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení v jejich ukotvení, stabilizaci, začlenění do společnosti, rozvoji schopnosti pro hledání vhodných východisek a aktivním řešení jejich životní situace a zvládání nároků každodenního života. Celková kapacita těchto služeb v Olomouci je **269 lůžek**.

Tabulka 35 - Sociální služby pro osoby ohrožené ztrátou bydlení

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
Statutární město Olomouc	Azylový dům pro ženy a matky s dětmi	ženy, matky s nezletilými dětmi a těhotné ženy starší 18 let, pokud se ocitnou v mimořádně obtížené sociální situaci spojené se ztrátou bydlení (oběti domácího násilí, osoby v krizi, rodiny s dítětem/děťmi)	65 lůžek (23 lůžek pro matky a 42 lůžek pro děti)
	Azylový dům pro muže	muži ve věku od 18 let, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci související se ztrátou bydlení.	48 lůžek
	Noclehárna pro muže (ambulantní forma)	služba je poskytována mužům bez přístřeší starším 18 let, kteří jsou fyzicky soběstační a mají zájem o přenocování a využití hygienického zařízení	10 lůžek
Charita	Azylový dům pro ženy	osoby v nouzi – žena starší 18 let nemající dítě ve vlastní péči v obtížné sociální situaci a bez přístřeší	15 lůžek
	Azylový dům pro muže	osoby v nouzi – muži starší 18 let v obtížné sociální situaci a bez přístřeší	46 lůžek
	Azylový dům pro osoby se sníženou soběstačností	nesoběstačná osoba starší 18-ti let, která nemůže svou nepříznivou soc. situaci řešit vlastními silami, ani s pomocí svého okolí či	30 lůžek

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
		běžných soc. služeb, přičemž je tato osoba ohrožena stavem bez přístřeší a v důsledku toho může dojít k ohrožení na zdraví a životě	
	Noclehárna pro ženy (ambulantní forma)	služba je určena ženám od 18 let, v obtížné sociální situaci a bez přístřeší.	10 lůžek
	Noclehárna pro muže (ambulantní forma)	služba je určena mužům od 18 let, v obtížné sociální situaci a bez přístřeší.	18 lůžek
	Krizová pomoc	pro osoby starší 18 let, párům nebo rodinám s dětmi, které jsou oběťmi domácího násilí (případně jiného typu násilí), nebo přišli akutně o bydlení z důvodu exekuce či jiných právních komplikací, nejedná se o dlouhodobou ztrátu bydlení; nebo se ocitli v akutní krizi a potřebují bezpečný prostor ke zvládnutí své situace, aby nedošlo k jejímu zhoršení	6 lůžek
Diakonie ČCE – středisko v Sobotíně	Dům na půli cesty	osoby do 26 let opouštějící školská zařízení pro výkon ústavní péče, osoby do 26 let, které nemají uspokojivé zázemí (narušené vztahové a rodinné vazby, nevhodné podmínky pro dokončení	2 byty o dispozici 4+1 a 5+1

Provozovatel	Druh služby	Cílová skupina	Kapacita
		vzdělání, ztráta bydlení, týrání, domácí násilí apod.) a současně potřebují podporu a jsou motivováni k řešení své situace	
P – Centrum	Služby následné péče	osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách ve věku nad 18 let (podmínkou je předchozí minimálně 3měsíční rezidenční léčba závislosti a nastoupení bezprostředně po léčbě)	12 lůžek
Celkem			269 lůžek

5.7 Ubytovny a jejich kapacita

Ve městě Olomouci funguje řada komerčních ubytoven. Přehled dlouhodobých ubytovacích zařízení, která mají schválený provozní řád na území města, je uveden v tabulce č. 35. Přehled dalších ubytovacích zařízení na území města Olomouce uvádíme v tabulce č. 36. Celková kapacita těchto zařízení je **926 lůžek a 216 bytů a ubytovacích jednotek**.

Tabulka 36 - Přehled ubytovacích zařízení se schváleným provozním řádem na území města Olomouce

Název	Provozovatel	Adresa	Kapacita	Rodiny s dětmi	Osoby v hmotné nouzi
Ubytovna Riegrova	Ing. Bedřich Mrázek	Riegrova 377/14, Olomouc Riegrova 378/16, Olomouc	96 lůžek	ANO	ANO

Ubytování U Malínků	Ladislav Malínek	Petříkova 10/14, Olomouc	14 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Olomouc – Černovír	Ing. Josef Hron	Jablonského 86/112, Olomouc	80 lůžek	NE	ANO
Ubytovna U botanické zahrady	Leona Skopalíková	U botanické zahrady 794/6, Olomouc	26 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Sokolka	Miroslav Sekanina	Rooseveltova 127/34, Olomouc	30 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Libušina	Marek Toul	Libušina 342/97, Olomouc	42 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Na Zákopě	Moravská doprava, s.r.o.	Na Zákopě 443/2, Olomouc	11 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Chodská	Moravská doprava, s.r.o.	Chodská 293/18, Olomouc	11 lůžek	NE	ANO
Penzion Bellis	Miroslav Pospíšil	Šemberova 46/2, Olomouc	25 lůžek	NE	NE
Penzion a ubytovna MORELLO, s.r.o.	MORELLO, s.r.o.	Holická 1099/31, Olomouc	93 lůžek	NE	NE
Penzion Barborka	Ladislav Staněk	Tovární 1304/36, Olomouc	56 lůžek	NE	NE
Ubytovna Železniční	Dagmar Ministrová	Železniční 590/4c, Olomouc	28 lůžek	NE	ANO
Ubytovna U cukrovaru	Karel Marek	U cukrovaru 825/3c, Olomouc	40 lůžek	NE	ANO
Penzion U Sempry	Sergo-Dag, s.r.o.	Šlechtitelů 630/8, Olomouc	110 lůžek	NE	ANO
Penzion Janza	Róza-West, s.r.o.	U cukrovaru 724/3D, Olomouc	96 lůžek	NE	NE

Penzion Pupek	Liběna Malá	Řepčinská 322/40a, Olomouc	27 lůžek	ANO	ANO
Ubytovna Hodolany	BEST Factor, s.r.o.	Pavelkova 1089/20a, Olomouc	42 lůžek	NE	ANO
Ubytovna Eva	BEST Factor, s.r.o.	Klimeckého 1259/24, Olomouc	40 lůžek	NE	ANO
Ubytovna MEMAJA, s.r.o.	MEMAJA, s.r.o.	Hodolanská 600/53, Olomouc	20 lůžek	NE	ANO
Ubytování – Šlechtitelů	Jindřich Skládal	Šlechtitelů 419/10, Olomouc	9 bytů	ANO	ANO
Ubytovna Klášterní Hradisko	EOS Group, s.r.o.	Klášterní Hradisko 146	30 lůžek	ANO	ANO
Celkem			926 lůžek		

Tabulka 37 - Přehled dalších ubytovacích zařízení na území města Olomouce

Název	Provozovatel	Adresa	Kapacita	Rodiny s dětmi	Osoby v hmotné nouzi
Dům Českého červeného kříže	ČČK	tř. Míru 626/133L, Olomouc	22 bytů	ANO	ANO
Dům Českého červeného kříže	ČČK	Střední novosadská 356/52, Olomouc	41 bytů	ANO	ANO
Dům Českého červeného kříže	ČČK	Sokolská 32, Olomouc	6 bytů	ANO	ANO

Hotelový dům Olomouc ^{*)}	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.	Velkomoravská 325/8, Olomouc	121 ubytovacích jednotek	ANO	ANO
Ubytování – Náves Svobody	Jindřich Skládal	Náves Svobody 57/3, Olomouc	26 ubytovacích jednotek	ANO	ANO
Celkem			216 bytů a ubytovacích jednotek		

**) Pozn.: celková kapacita Hotelového domu je 212 ubytovacích jednotek, z toho 44 využívají studenti a 36 je vedeno jako běžný hotel. Zbývá tedy 121 ubytovacích jednotek, které jsou využívány pro dlouhodobé ubytování jednotlivců a rodin v nepříznivé sociální situaci.*

6 SWOT ANALÝZA

SWOT analýza byla vytvořena členy pracovní skupiny SDB, ve které jsou zastoupeni zástupci všech dotčených odborů Magistrátu města Olomouce a odborných komisí Rady města Olomouce. SWOT analýza odráží individuální pohledy, názory a návrhy řešení jednotlivých odborníků a odbornic, kteří jsou členy a členkami pracovní skupiny, a vychází z dat sesbíraných v první polovině roku 2020.

Tabulka 38 - SWOT analýza

S – Silné stránky	W – Slabé stránky
1. kontinuální nárůst počtu obyvatel města v posledních letech 2. zvyšující se úroveň bydlení ve městě (napojení na technickou infrastrukturu, zvyšování celkové i obytné plochy bytu na osobu...) 3. vysoká intenzita bytové výstavby v Olomouci (za posledních 10 let dokonce nejvyšší v porovnání s vyššími územními celky i velikostně podobnými sídly) 4. snižování míry nezaměstnanosti v regionu a s tím související zvyšování příjmů obyvatel a pokles počtu vyplacených sociálních dávek 5. rozmanitost a dostupnost sociálních služeb ve městě; podpora činnosti klubů pro seniory, mateřských a rodinných center, komunitních center 6. intenzivní spolupráce veřejnoprávního a neziskového sektoru při podpoře rodin stejně jako v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů 7. možnosti ve využití komunikačních prostředků – internet, intranet, interní tiskoviny, veřejnoprávní média apod. 8. politická vůle 9. kvalitní síť sociálních služeb	1. nevýhodná demografická struktura (hlavně v důsledku stárnutí populace) a s tím související zvýšená poptávka po městských bytech 2. nárůst počtu a také podílu neobydlených domů i bytů ve městě 3. zastaralý domovní fond; vysoká hodnota průměrného stáří bytového fondu (52,2 let), ke všemu neustále dochází k jeho zvyšování 4. vysoké tržní ceny bytů (v porovnání s ostatními městy ČR), které se pro určité skupiny obyvatel stávají z ekonomického hlediska čím dál tím méně dostupné 5. zvýšení nájemného v posledních letech v soukromé sféře 6. statutární město Olomouc nedisponuje potřebným bytovým fondem ani nevychleňuje potřebné množství bytů pro potřeby sociálního bydlení 7. nedostatečná kapacita sociálního bydlení ve městě ve vztahu k poptávce (mj. nízký počet bytů zvláštního určení včetně bytů pro seniory) 8. přetrvávající problematika bezdomovectví a narůstající počet osob ohrožených bezdomovectvím, včetně absence azylových domů pro celé rodiny

10. komunitní plánování 11. dostatečný počet kvalifikovaných a erudovaných zaměstnanců 12. znalost prostředí, dat o sociálním vyloučení 13. malá míra sociálního vyloučení (sociálně vyloučené lokality, ubytovny, osoby bez střechy) 14. aktivní role Magistrátu města Olomouce v oblasti dostupného a sociálního bydlení	9. nedostatek finančních prostředků vyčleněných z rozpočtu města na komplexní opravy a modernizaci stávajícího bytového fondu 10. snížená návratnost vybraného nájemného zpět do oblasti bydlení, čímž chybějí prostředky na financování nezbytných rekonstrukcí a modernizací městského bytového fondu 11. chybějící dlouhodobý plán oprav městského bytového fondu 12. malá kapacita domovů pro seniory 13. chybějící startovací bydlení 14. zadluženost obyvatel
O – Příležitosti	T – Hrozby
1. podpora dalšího rozvoje kvality života ve městě s cílem omezení suburbanizace 2. výstavba nových bytových domů přispívající k celkovému omládnutí bytového fondu; využití brownfields a nezastavěných proluk ve městě k nové bytové výstavbě 3. pokračující rekonstrukce a modernizace staršího bytového fondu vč. zlepšování jejich energetické bilance 4. zvyšování kapacity dostupného bydlení 5. realizace preventivních opatření v oblasti sociálního vyloučení 6. využití externích zdrojů (národních, evropských) za účelem nové bytové výstavby či na opravy a regeneraci bytového fondu 7. novelizace zákonů (o státní sociální podpoře, o pomoci v hmotné nouzi), které zpřísní nároky na dávky 8. posilování zaměstnatelnosti na základě růstu a rozšiřování kvalifikace a motivace obyvatel	1. nárůst bytové potřeby seniorů, obyvatel sociálně slabých a znevýhodněných skupin obyvatelstva vs. nedostatek bytů zvláštního určení 2. neschopnost mladých a sociálně slabých obyvatel řešit vlastní bytovou situaci v důsledku snižování životní úrovně 3. pokračující stárnutí bytového fondu; hromadný konec životnosti panelových konstrukcí bytových domů, např. v důsledku chemické koroze betonu či jiných nepředvídaných jevů 4. přetrvávající pokles bytového fondu ve vlastnictví statutárního města Olomouce 5. rostoucí podíl domácností přijímajících příspěvky na živobytí i bydlení 6. nárůst počtu domácností dlouhodobě žijících v prostředí sociálního vyloučení (osoby bez střechy, sociálně vyloučené lokality, ubytovny) jako důsledek dlouhodobě neřešených problémů 7. omezení činnosti sítě služeb v oblasti

9. aktivní spolupráce města s investory v rámci developerských projektů a bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby bytů pro specifické skupiny obyvatel 10. vyšší zapojení poskytovatelů sociálních služeb do systému bydlení 11. diverzifikovat nájemné ve vybraných bytech v majetku SMOI podle ekonomických možností uživatelů 12. schválení zákona o sociálním bydlení	preventivních aktivit 8. postupné zvyšování nákladů na bydlení z důvodu růstu cen energií, služeb či DPH 9. negativní postoj obyvatel a vlastníků nemovitostí k jakékoliv nové výstavbě v okolí jejich bydliště bránící rozvoji výstavby 10. riziko spojené s hypotékami z důvodu nedostatečné schopnosti splácet u nedostatečně ekonomicky silných domácností; vzrůstající zadluženost domácností a rozšiřování skryté chudoby 11. nepřípravenost města na dopady legislativních změn, např. zákona o hmotné nouzi 12. pokračující stárnutí populace 13. riziko snížení příjmů z veřejných financí 14. nezájem některých poskytovatelů sociálních služeb o spolupráci 15. předsudky k cílové skupině a sociálnímu bydlení
--	---

7 MOŽNOSTI FINANČNÍHO ZAJIŠTĚNÍ

Níže je uveden velmi stručný výčet možných zdrojů finančního zajištění za podpory státu. Dotační programy jsou vyhlašovány průběžně a jejich dílčí zaměření a podmínky se mohou lišit. Je však potřeba v rámci pravidelné práce multioborové skupiny věnující se sociálnímu a dostupnému bydlení (viz návrhová část) myslet na nutnost pravidelného sledování výzev, ale také průběžné analýzy možností.

Programy vyhlášené Ministerstvem pro místní rozvoj

- *Podprogram Odstraňování bariér v budovách domů s pečovatelskou službou a v budovách městských a obecních úřadů*
 - Podprogram je určen na podporu akcí zaměřených na:
 - odstraňování bariér při vstupu do budov a výstupu z budov,
 - odstraňování bariér uvnitř budov,
 - bezbariérové úpravy WC a sociálních zařízení ve veřejných prostorách,
 - pořizování a aplikace zdvižných a transportních technologií a systémů.
- *Podprogram Bytové domy bez bariér pro rok* (podmínky platné pro rok 2020, může dojít k dílčím změnám a úpravám)
 - Míra dotace max. 50 % nákladů na realizaci akce, maximálně však:
 - 200 tis. Kč v případě bezbariérových úprav přístupu do bytového domu a k výtahu,
 - 800 tis. Kč v případě výstavby výtahu pro jeden vchod do bytového domu.
 - V případě odstraňování bariér v bytovém domě s více vchody a více nepropojenými schodišti lze do jednoho projektu a jedné žádosti zahrnout úpravy více vchodů – v takovém případě se limit dotace násobí počtem upravovaných vchodů / instalovaných výtahů.
 - Bytový dům je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví žadatele. Bytový dům, ve kterém bude zřizován výtah nebo budován bezbariérový přístup, byl zkolaudován před více než 10 lety.
 - Typy podporovaných aktivit:
 - odstranění bariér v bytových domech při vstupu do domu a do výtahu,
 - výstavba výtahu v bytových domech, které jím nejsou vybaveny a nikdy nebyly a u kterých
 - jsou k tomu stavebně-technické předpoklady.

- *Podprogram Podporované byty*
 - DT 1 Pečovatelský byt
 - Míra dotace zpravidla maximálně 600 000 Kč na jeden byt.
 - Typy podporovaných aktivit:
 - výstavba bytů pro seniory ve věku 65+ nebo pro osoby s takovým zdravotním stavem, který způsobil závislost na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl. zákona o sociálních službách,
 - podpora výstavby pečovatelských bytů k zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně umožnění efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.
 - Výstavbou se myslí:
 - novostavba bytového domu,
 - stavební úpravy, kterými vznikne nový byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě;
 - nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě;
 - stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy,
 - stavební úpravy, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům.
 - Stavebně-technické uspořádání všech pečovatelských bytů musí splňovat technické požadavky upravitelného bytu (vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb). Podlahová plocha pečovatelského bytu nesmí překročit 50 m². V pečovatelských bytech nelze poskytovat pobytové sociální služby.
- DT 3 Komunitní dům seniorů
- Míra dotace zpravidla max. 600 000 Kč na jeden byt.
- Typy podporovaných aktivit:
 - výstavba domů pro osoby ve věku 60+. Zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince.
- Výstavbou se myslí:
 - novostavba bytového domu,

- stavební úpravy, kterými vznikne nový byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě,
 - nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě,
 - stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy,
 - stavební úpravy, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům tak, aby tvořil funkčně jednotný,
 - prostorově ucelený a provozně a technicky samostatný bytový dům.
- V Komunitním domě seniorů musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů. Komunitní dům seniorů musí splňovat technické parametry bezbariérového užívání staveb (vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb). Podlahová plocha bytu v Komunitním domě seniorů nesmí překročit 45 m². Plocha sdílených prostor musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel komunitního domu seniorů, minimálně však musí činit 40 m² (doporučeno 4 m²/byt). V komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby.

Programy vyhlášené Státním fondem podpory investic

- Nájemní byty
- Program Výstavba pro obce
 - Dotace až do výše způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin podlahové plochy sociálních bytů a průměrné ceny stavebních prací zveřejněné Českým statistickým úřadem za rok předcházející. (výstavba 31.702 Kč/m²; přístavba, nástavba 24.328 Kč/m²; modernizace 15.851 Kč/m². V září budou vyhlášeny průměrné ceny pro další období).
 - Nízkoúročený úvěr může být poskytnut až do výše 100 % celkových způsobilých nákladů na výstavbu dostupných bytů.
 - Podpora může být poskytnuta na pořízení:
 - sociálního domu formou dotace na sociální byty,
 - sociálního bytu formou dotace na sociální byt,
 - smíšeného domu formou dotace na sociální byty,
 - smíšeného domu formou dotace na sociální byty a úvěru na dostupné byty,
 - dostupného domu formou úvěru na dostupné byty.

- Typ pořízení:
 - novostavba,
 - stavební úprava nebytových prostor ve vlastnictví obce,
 - stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení ve vlastnictví obce,
 - modernizace nevyužívaného bytového domu,
 - koupě bytového domu (bez stavebních úprav),
 - záměr může již obsahovat i výdaj na koupi nemovitosti, ke které došlo do jednoho roku před účinností smlouvy o dotaci.
- Minimální podlahová plocha nájemního bytu 23 m², maximální 120 m². Pozemek mimo záplavová území, vlastněný obcí. Byty musí být využívány jako sociální/dostupné po celou dobu určenou v podmínkách podpory, nejméně však 20 let. Práce na projektu nebo činnosti nesmí být zahájeny před podáním úplné žádosti o podporu.

Integrovaný regionální operační program

Momentálně jsou všechny výzvy na sociální bydlení ukončeny. V harmonogramu na příští rok se s vyhlášením těchto výzev nepočítá. V dalším programovacím období 2021–2027 bude z IROP možno řešit sociální bydlení a infrastrukturu sociálních služeb.

V této souvislosti je třeba zmínit připravovanou integrovanou územní strategii Olomoucké aglomerace na období 2021+, kde by měla být obě témata obsažena. Subjekty z Olomoucké aglomerace tak budou mít možnost požádat o dotaci na projekty na sociální bydlení.

Operační program Zaměstnanost

V současné době je možné podpořit pouze plánování sociálních služeb. V dalším programovacím období 2021–2027 bude z OPZ možno řešit sociální bydlení – klientsky orientované sociální služby.

8 SHRNU TÍ ANALYTICKÉ ČÁSTI KONCEPCE DOSTUPNÉHO A SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE NA ROKY 2021–2027

Demografická data

Město Olomouc obývalo na konci roku 2018 více než sto tisíc obyvatel, přesně 100 523. Více než 20 % jeho obyvatel je starších 65 let (srovnáním let 2013 a 2017 nárůst o 1,7 %), oproti tomu skupina 0–15 let je na cca 16 % (srovnáním 2013 a 2017 nárůst o 1,5 %). V rámci Projekce obyvatel v Olomouckém kraji do roku 2070 se uvádí, že počet obyvatel do roku 2070 klesne na 506,6 tis. osob, přičemž hlavním důvodem bude pokles počtu obyvatel přirozenou měnou (o 130,1 tis.) doplněné o záporné vnitřní stěhování (22,6 tis.). Kladná bilance je očekávána u stěhování zahraničního (o 26,8 tis.). Pokles pod šestisettisícovou hranici je při dosavadním vývoji očekáván již v roce 2037.

Na území ORP Olomouc se v roce 2018 nacházelo cca 1 060 osob v závažné bytové nouzi (cca 0,65 % obyvatel), což je mírně nadprůměrná hodnota (v celé ČR to je 54 000 osob, tj. průměr celé ČR je 0,54 % obyvatel v závažné bytové nouzi). Bude doplněn konkrétní počet osob v ubytovnách na základě aktualizované tabulky – viz výše.

Bytový fond

Na území statutárního města Olomouce existovalo v roce 2011 **celkem 46 680 bytů**, z nichž bylo v porovnání s jinými vyššími územními celky obydleno nadprůměrných 43 070 bytů (92,3 %). Nadpoloviční většina bytů (celkem 24 871, tj. 57,7 %) byla v osobním vlastnictví, z toho 7 107 vlastníků (16,5 %) bydlelo ve vlastním domě. Počet neobydlených domů vzrostl z 5,7 % na 6,6 %. Olomouc patří co do ceny bytů k jednomu z nejdražších měst v České republice.

Podíl panelových bytů v bytových domech na území města Olomouce představuje 42,78 % a ve srovnání s velikostně podobnými sídly je zatížení panelovou výstavbou v Olomouci společně s Hradcem Králové na nejnižší úrovni. Na území města se **nenachází žádné panelové sídliště s hrozícími či hromadícími se sociálně ekonomickými problémy obyvatel** jako je zvýšená kriminalita, dlouhodobá nezaměstnanost apod. Ve městě jsou přesto negativně vnímány lokality jako jsou sociální byty na Holické, ubytovna v Riegrově ulici, částečně také sídliště Černá cesta.

Počet bytů v majetku statutárního města Olomouce dle zprávy Správy nemovitostí Olomouc, a.s., zpracované ke dni 31. 12. 2019 znázorňuje následující přehled:

Počet <u>všech</u> bytů v majetku SMOL	1 527
- z toho bytů pro seniory (BPS)	557
- z toho bezbariérových bytů v majetku SMOL (BB)	62
- z toho Holická 51	26
- z toho zůstatkové byty v prodaných domech	4
- z toho byty v režimu běžného nájemního bydlení	878
Počet bytů ve <u>podílovém spoluvlastnictví</u> SMOL a Družstva Olomouc, Jižní a Družstva Olomouc, Jiráskova	457
- z toho bytů v nájmu, bez BKS	19
- z toho bezbariérových bytů (BB), bez BKS	6
- z toho bytů v domě Peškova 2, bez BKS	56
- z toho bytů s uzavřenou BKS	376 ¹⁸
Počet bytů v majetku Správy nemovitostí Olomouc, a.s.	66
- z toho bytů v domě Přichystalova 70 (byty pro seniory)	53
- z toho bytů v domě Přichystalova 70 (BB)	6
- z toho bytů v domě Školní 2	7

¹⁸ Nájemci mají uzavřeny Smlouvy o budoucí Smlouvě o převodu vlastnického práva k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku (BKS).

Další možnosti ubytování

V Olomouci existuje rozvětvená síť poskytovatelů sociálních služeb včetně služeb pobytových, jako jsou azylové domy, domovy pro seniory a domovy pro osoby se zdravotním postižením. Aktuální kapacita sítě sociálních služeb je hodnocena jako postačující, s ohledem na demografický vývoj a možné zhoršení sociální situace obyvatel (nárůst nezaměstnanosti apod.) je ale nutné do budoucna plánovat rozšíření kapacit. Závažným problémem je finanční udržitelnost sítě služeb z důvodů nedostatečného financování ze strany MPSV.

Ve městě Olomouci je provozována řada soukromých ubytoven. Na území města je celkem 896 lůžek na ubytovnách se schváleným provozním řádem, z toho na 132 lůžkách je možné ubytování i rodin s dětmi. Kromě toho je v dalších ubytovacích zařízeních (Hotelový dům na Velkomoravské ulici, domy Českého červeného kříže a další) dalších 295 bytů a 30 lůžek, z nichž všechny umožňují ubytování i rodinám s dětmi.

Ubytování v sociálních službách či na ubytovnách však není možné vnímat jako bydlení standardní. Bydlení na ubytovnách neodpovídá standardům pro dlouhodobé bydlení, bydlení v těchto podmínkách se pojí s rozvojem řady negativních jevů a je zcela nevyhovující pro rodiny s dětmi. Ubytování v sociálních službách je pak pouze krátkodobým, krizovým řešením, které se však pro řadu domácností stává s ohledem na nedosažitelnost standardního bydlení dlouhodobou záležitostí. Domácnosti či jednotlivci tak využívají bydlení v sociálních službách dlouhodobě, cyklují. Tato situace není přijatelná, řada domácností se tak dostává do pastí sociálního vyloučení.

9 NÁVRHOVÁ ČÁST

V rámci této části Koncepce jsou navrženy možnosti realizace dostupného a sociálního bydlení ve městě Olomouci. Jedná se o typy bydlení, které není možné vnímat zcela samostatně, navzájem se doplňují a nabízejí komplexní řešení obtížné bytové situace domácnosti, včetně jednotlivců. Argumenty pro podporu tohoto typu bydlení navíc vycházejí i z předpokladu, že bytová situace má nezanedbatelný vliv na další sféry života členů domácnosti, ať už se jedná o zdravotní stav, vztahy uvnitř domácnosti, vzdělanostní aspirace, řešení dluhové situace či finanční stabilizaci včetně nalezení zaměstnání. Sociální a dostupné bydlení je interdisciplinárním systémem, a proto je pro dosažení očekávaných dopadů (stabilizace bytové a širěji celkové sociální situace domácností spadajících do cílových skupin) potřeba realizovat celou řadu dalších opatření. Předpokládá využití stávajících nástrojů sloužících k zajištění bydlení, jejich zefektivnění a zlepšení jejich účinnosti. K naplnění vize sociálního bydlení by mělo docházet průběžně, současně s důkladnou analýzou možností a rizik. Na národní úrovni je klíčové přijetí zákona o sociálním bydlení, který by jasně definoval jednotlivé typy bydlení, formu podpory, povinnosti na straně jednotlivých obcí včetně zajištění udržitelnosti prostřednictvím financování celého systému. Neexistence zákona však není překážkou pro tvorbu koncepcí a realizaci dostupného a sociálního bydlení na území jednotlivých obcí, jelikož se jedná o nástroj řešení a prevence bezdomovectví, sociálního vyloučení či ztráty bydlení, ale také podpory bydlení mladých rodin a jednotlivců na území daného města.

Koncepce dostupného a sociálního bydlení se proto v návrhové části zaměřuje na:

- prevenci ztráty bydlení,
- vytvoření dostupného bydlení (startovací byty pro mladé rodiny, dostupné byty pro seniory a osoby se zdravotním znevýhodněním),
- vytvoření prostupného bydlení
- vytvoření systému sociálního bydlení,
- nastavení podpory domácností ohrožených ztrátou bydlení prostřednictvím sociální práce, metodiky sociální práce s danou cílovou skupinou a pravidelného setkávání multidisciplinárního týmu,
- nastavení pravidelného ověřování relevantnosti nastavených kroků prostřednictvím evaluace dílčích cílů.

Jednotlivé cíle spolu úzce souvisejí, prolínají se a komplexně vedou k vytvoření funkčního, dlouhodobě udržitelného systému dostupného a sociálního bydlení.

Návrhová část představuje stěžejní část celého strategického dokumentu a je členěna do tří základních úrovní – na vizi, strategické cíle a opatření, které mají dlouhodobý a střednědobý charakter a tvoří její základní strukturu. Zastřešujícím rámcem celé koncepce je vize, která určuje základní směřování města Olomouce v oblasti dostupného a sociálního bydlení a popisuje budoucí stav, jehož chce město dosáhnout. Ke stanovené vizi bude město směřovat prostřednictvím plnění dvou strategických cílů, v rámci kterých bylo specifikováno sedm opatření. Sociální a dostupné bydlení bude krom standardů definovaných Koncepcí sociálního bydlení České republiky 2015–2025 a nařízením vlády č. 112/2019 Sb. splňovat standardy odpovídající aktuálním potřebám v souladu se společenskými trendy. V případě výstavby či zajišťování nových sociálních a dostupných bytů tak bude standardem také **kočárkárna** a zajištění připojení k Internetu. **Připojení k Internetu** se týká především bytů sociálních. Jak ukázala probíhající pandemie a s ní zavedená distanční výuka, je internetové připojení považováno za všeobecný standard, kterým disponuje každá domácnost. Již v prvních měsících distanční výuky se však ukázalo, že ne všechny domácnosti disponují připojením k Internetu, kvůli čemuž se zvyšuje bariéra v přístupu ke vzdělání. Dobré vzdělání je přitom základním předpokladem sociální mobility.¹⁹

Výstavba, stejně jako případná rekonstrukce domů a bytů bude probíhat v souladu se zjištěními vyplývajícími z tzv. **energetické chudoby**. Ta není přímo spojena s výší příjmů, ale především s výší výdajů, které domácnost vynakládá za energie. Vysoké náklady přitom nejsou primárně spojeny s plýtváním, ale především s technickým stavem budovy a cenou energií. Energetickou chudobou jsou nejvíce ohroženy domácnosti seniorů, domácnosti s jedním příjmem, domácnosti jednočlenné a také neúplné rodiny. Ohroženy jsou i domácnosti v nájemním bydlení, pokud vlastník objektu nemá zájem či motivaci pro zlepšení technického stavu domu. V České republice není sice definice energetické chudoby doposud legislativně ukotvena, dle návrhu Ministerstva průmyslu a obchodu by mohla znít následovně: „*Domácnost je považována za energeticky chudou, pokud domácnosti, po odečtení nákladů na bydlení, zbude méně než 1,5násobku životního minima, a zároveň vynakládá více než 10 % svého disponibilního příjmu na energetické služby (vytápění, osvětlení atd.)*.“²⁰ Sociální a dostupné byty by proto měly být zateplené, s odpovídajícími okny, s ekologicky a ekonomicky efektivním vytápěním.

¹⁹ K tomu srov. např. PROKOP, D. *Slepé skvrny: o chudobě, vzdělávání, populismu a dalších výzvách české společnosti*. 2., rozš. vyd. Brno: Host, 2020. ISBN 978-80-275-0308-7.

²⁰ Srov. KARÁSEK, J. A KOL. *Opatření proti energetické chudobě v ČR*. Praha: SEVEN, Středisko pro efektivní využívání energie, o.p.s., 2016. – dostupné z Internetu na <https://bit.ly/3k7cIfg>.

Důležitou součástí systému dostupného a sociálního bydlení je **sociální práce**. Sociální práce zaměřená na bydlení je poměrně novou oblastí, její konkrétní podoby (efektivní metody, intenzita a míra podpory) jsou ověřovány a diskutovány. V rámci této Koncepce se počítá se zapojením již existující sítě podpory ze strany odboru sociálních věcí MMOI a poskytovatelů sociálních služeb na území města. Intenzivní sociální práce bude probíhat především s domácnostmi akutně ohroženými ztrátou bydlení a domácnostmi v bydlení prostupném. Díky včasnému informování a úzké spolupráci jednotlivých subjektů bude možno včas poskytnout podporu domácnosti, které by hrozilo neprodloužení či předčasné ukončení nájemní smlouvy, ať už z důvodu neplacení nájemného, sousedských sporů či jiných příčin. Úkolem sociálních pracovníků bude v první řadě zjistit příčiny vedoucí k neplacení nájemného, sousedským sporům apod. Následně bude domácnosti poskytnuta taková intenzita a způsob podpory, který povede k nápravě situace a dlouhodobé minimalizaci rizika ztráty bydlení.

Domácnostem v krizovém a startovacím bydlení bude rovněž poskytována intenzivní podpora, a to alespoň dvakrát týdně. Individuální plán se bude zaměřovat na zvyšování kompetencí nezbytných pro udržení si bydlení, zároveň bude s domácností spolupracováno na stabilizaci životní situace (zajištění dokumentů, finanční stabilizace, zajištění lékařské péče, včetně péče psychoterapeutické, pokud je to potřeba, apod.). Sociální pracovník poskytne domácnosti rovněž informace o dalších relevantních službách či organizacích, popř. zajistí doprovod či pomůže domácnosti navázat spolupráci při řešení problému (např. sociální asistenci pro rodiny s dětmi, dluhové poradny, služby pro osoby závislé na návykových látkách apod.). S domácnostmi v sociálním bydlení se bude intenzita spolupráce odvíjet od potřeb konkrétní domácnosti. Jednotlivé cíle individuálního plánu se budou zaměřovat především na rozvoj kompetencí souvisejících s dlouhodobým udržením si bydlení a s celkovou stabilizací domácností. U části domácností v sociálním bydlení je možné předpokládat, že potřeba podpory bude minimální. I tyto domácnosti však budou informovány o tom, že v případě jakékoliv potřeby, krize apod. je možné se obrátit na sociálního pracovníka. Podpora v dostupném bydlení bude poskytována na základě individuálních potřeb domácností. Především v dostupném bydlení pro seniory bude pravidelně realizována depistáž, sloužící jako nástroj pro včasnou prevenci.

Sociální pracovníci se budou zaměřovat, jak je v textu již několikrát uvedeno, především na rozvoj kompetencí souvisejících se schopností dlouhodobého udržení si standardního a odpovídajícího bydlení. S tím souvisí také práce s komunitou, podpora zapojení do občanského života, eliminace pocitu samoty (například prostřednictvím poskytnutí informací o organizacích zajišťujících podporu ze strany dobrovolníků, místních zájmových sdružení apod.). Úspěšné nastavení systému sociálního a dostupného bydlení se ostatně neobejde bez **spolupráce s komunitou, tedy veřejností**. O sociálním a dostupném bydlení, cílové skupině

tohoto bydlení a přínosech (ekonomických, sociálních) panuje ve společnosti řada stereotypů, je zde patrná nedůvěra, strach ze zhoršení kvality života v konkrétní lokalitě apod. V průběhu implementace dílčích cílů Koncepce proto bude intenzivně spolupracováno s veřejností. Veřejnost bude pravidelně informována o jednotlivých krocích, předpokládaných i dosažených cílech a příkladech dobré praxe. Informace budou veřejnosti poskytovány na webových stránkách města, v místním tisku apod.

Tabulka 39 - Struktura návrhové části

Koncepce dostupného a sociálního bydlení statutárního města Olomouce na roky 2021–2027		
Vize	Dostupnost důstojného bydlení každému za rovných podmínek.	
Strategické cíle	1. Prevence ztráty bydlení	2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení
Opatření	1.1. Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	2.1. Vytvoření systému prostupného bydlení
	1.2. Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	2.2. Vytvoření systému sociálního bydlení
	1.3. Spolupráce hlavních aktérů v oblasti dostupného a sociálního bydlení	2.3. Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny
		2.4. Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory
		2.5. Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení
		2.6. Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení

9.1 Strategický cíl č. 1: Prevence ztráty bydlení

Prevence ztráty bydlení má více rovin. První úrovní je pravidelné mapování a sběr dat o situaci týkající se domácností ohrožených ztrátou bydlení. Druhou úrovní je pak nastavení systému včasné podpory těch domácností, u nichž aktuálně ztráta bydlení hrozí. Pro obě úrovně je nezbytná spolupráce napříč institucemi, tedy spolupráce mezi SMOL, Správou nemovitostí Olomouc, a.s., sociálními službami, neziskovými organizacemi, krajskou pobočkou Úřadu práce ČR a vlastníky nemovitostí. Kromě toho je v rámci pravidelného mapování a vytváření strategií vhodná spolupráce s experty, např. ze strany Univerzity Palackého v Olomouci. Účelem je pravidelná spolupráce ve formě setkávání a nastavování společného postupu, jež je nezbytným předpokladem pro vedení dialogu a hledání porozumění a vhodných kompromisů (s důrazem na potřeby cílové skupiny) mezi jednotlivými aktéry. Základem je podpora domácností při udržení si stávajícího (standardního) bydlení. Včasná intervence snižuje riziko ztráty bydlení a negativních jevů, které z této ztráty plynou. S tímto úzce souvisí také podpora při udržení si dostupného a sociálního bydlení, která je podrobněji specifikována ve druhém strategickém cíli, kam s ohledem na systémovost také patří.

Název opatření	1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení
Popis opatření	Vznikne multioborová pracovní skupina, jejímiž členy budou zástupci sociální a bytové komise RMO, zástupci Správy nemovitostí Olomouc, a.s., a Magistrátu města Olomouce, sociální pracovníci MMOL a neziskových organizací působících na území města, zástupci úřadu práce, významní vlastníci nemovitostí a další relevantní aktéři. Členy skupin budou také zástupci dalších relevantních institucí věnujících se problematice bydlení či spolupracující s konkrétními cílovými skupinami. V expertní rovině budou členy další relevantní odborníci. V první fázi realizace dostupného a sociálního bydlení se bude pracovní skupina scházet intenzivněji, a to minimálně jednou za tři kalendářní měsíce. Následně budou setkání probíhat alespoň jednou za šest měsíců. V první fázi bude cílem nastavit relevantní systém spolupráce, a to především s ohledem na potřeby cílových skupin, ale také možnosti jednotlivých aktérů, především vlastníků nemovitostí, sociálních pracovníků a SMOL. V rámci pracovních skupin budou rovněž sbírány podněty a podklady pro tvorbu Metodiky prevence ztráty bydlení, která bude následně připomínkována všemi zastoupenými aktéry.

Název opatření	1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení
	Jednotlivá setkání pracovní skupiny budou mít jasnou strukturu a budou vedena zkušeným facilitátorem, bude z nich vytvořen zápis rozesílaný všem členům pracovní skupiny. V rámci aktivit skupin bude docházet také k mapování aktuální situace ve městě ve vztahu k bydlení. Bude nastaven způsob sběru dat od všech relevantních aktérů (poskytovatelé sociálních služeb, Správa nemovitostí Olomouc, a.s., úřad práce). Za tímto účelem bude vytvořen jednotný formulář pro poskytovatele sociálních služeb a neziskových organizací orientujících se na podporu domácnosti s důrazem na řešení bytové situace. Formulář bude pravidelně distribuován také zástupcům (relevantních) ubytovacích zařízení. Sběr dat bude probíhat s důrazem na zachování anonymity domácností. V rámci mapování bude nastavena spolupráce rovněž s pracovníky a pracovníci úřadu práce, kteří mohou předávat informace například o zvýšení počtu domácností pobírajících doplatek či příspěvek na bydlení.
Cílová skupina	Osoby ohrožené ztrátou bydlení, osoby v bytové nouzi
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOI
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOI, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Relevantní NNO působící na území města
Kroky vedoucí k realizaci	• Zapojení relevantních aktérů (z řad pracovníků Magistrátu města Olomouce, Správy nemovitostí Olomouc, a.s., Olomouckého kraje, úřadu práce, neziskového sektoru, spolu se zástupci developerů a vlastníků nemovitostí, relevantních NNO a dalších subjektů působících na území města Olomouce). • Sestavení pracovní skupiny, určení facilitátora setkání, harmonogramu setkávání a tvorby programu. • Vytvoření Metodiky prevence ztráty bydlení coby dokumentu systematicky zaznamenávajícího postup vedoucí k minimalizaci

Název opatření	1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení
	ohrožení ztrátou bydlení, včetně systému monitorování a včasné intervence. • Vytvoření systému pravidelného mapování aktuální situace ve městě ve vztahu k bydlení.
Monitorovací indikátory	• Počet setkání pracovních skupin. • Vypracování a schválení Metodiky prevence ztráty bydlení.

Název opatření	1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů
Popis opatření	Cílem opatření zaměřeného na prevenci ztráty bydlení je nastavit systém umožňující včasnou intervenci v domácnosti ohrožené ztrátou bydlení. Zde je potřeba uvažovat o dvou úrovních – akutní a dlouhodobé. V případě akutní roviny se jedná o dluh vzniklý z důvodu konkrétní události, ať už na začátku bydlení v městském bytě či po nějaké době od zabydlení. Dlouhodobým rizikem ztráty bydlení je míněna situace, kdy dochází ke vzniku dluhu opakovaně, přičemž příčiny nejsou na straně jiné instituce, především úřadu práce (např. pozdní výplata doplatku či příspěvku na bydlení). Dlouhodobým rizikem mohou být taktéž opakované stížnosti ze strany sousedů, které mohou být důvodem pro neprodloužení či předčasné ukončení nájemní smlouvy. V rámci opatření bude vylepšen (zefektivněn) systém včasného informování ze strany Správy nemovitostí Olomouc, a.s., o opožděné úhradě nájemného (a služeb) či o hrubém porušení nájemní smlouvy. Přičemž včasným informováním se myslí doba umožňující sociálním pracovníkům a pracovnícím zjistit příčinu vzniku dluhu a navrhnout možné intervence vedoucí k urovnání dluhu, včetně dohody se Správou nemovitostí Olomouc, a.s., a domácností o splátkovém kalendáři. Součástí opatření je navržení systému spolupráce s poskytovateli sociálních služeb na území města. V případě dlouhodobého rizika ztráty bydlení z důvodu opakujícího se dluhu či častých stížností ze strany sousedů, bude domácnosti nabídnuta možnost intenzivní podpory ze strany sociálního pracovníka, cílem bude stabilizovat životní a finanční situaci domácnosti. Sociální pracovník zde může vystupovat

Název opatření	1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů
	rovněž jako case manager v případě, kdy je vhodné, aby do podpory domácnosti byly zahrnuty další relevantní instituce (například sociální asistence, dluhová poradna apod.). V případě potřeby bude probíhat rovněž úzká spolupráce s pracovníky OSPOD. Nastavení každého kroku a formy spolupráce bude předcházet důkladné mapování situace domácnosti, s důrazem na zjištění jejich potřeb, možností a případných limitů. V rámci prevence ztráty bydlení budou probíhat rovněž případové konference za účasti domácnosti, sociálních pracovníků relevantních sociálních služeb a Magistrátu města Olomouce, OSPOD a zástupců sociální a bytové komise RMO. Podpurným materiálem opatření bude Metodika prevence ztráty bydlení (viz opatření 1.1). Součástí prevence ztráty bydlení je také uzavření nájemní smlouvy na kratší dobu (3 měsíce), což je však nástrojem spíše represivního, kárného charakteru, který bude použit jen na základě důkladného zmapování situace v případě, že žádný jiný způsob podpory nezafungoval. Součástí prevence ztráty bydlení bude rovněž zřízení účtu zvláštního příjemce (pro doplatek a příspěvek na bydlení). Tento nástroj bude využit jen u domácností s opakujícím se dluhem, pokud nebylo možné využít jiné odpovídající intervence. Bude předem jasně stanoveno, po jakou dobu bude nástroje využíváno (jak bude měřeno dosažení cíle) a jaké další formy podpory budou využity tak, aby byl kladen důraz na zvyšující se samostatnost a odpovědnost klienta. Obě opatření (zkrácení délky nájemní smlouvy a účet zvláštního příjemce), možnost jejich užití a vyhodnocování účinnosti budou popsány v Metodice prevence ztráty bydlení.
Cílová skupina	Nájemci městských bytů, a to včetně tréninkového, sociálního a dostupného bydlení
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.

Název opatření	1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů
realizátoři	
Partneři	ne
Kroky vedoucí k realizaci	• Vylepšení (zefektivnění) systému včasného informování ze strany Správy nemovitostí Olomouc, a.s., o opožděné úhradě nájemného. • Vytvoření systému vzájemné spolupráce mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., Magistrátem města Olomouce a poskytovateli sociálních služeb za účelem prevence ztráty bydlení. • Ověření návaznosti a efektivnosti jednotlivých navržených postupů – evaluace.
Monitorovací indikátory	• Metodické ukotvení procesu včasného informování o riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy či jejím neprodloužení. • Počet realizovaných případových konferencí. • Počet domácností, u nichž se díky včasné intervenci předešlo ztrátě bydlení.

Název opatření	1.3 Spolupráce hlavních aktérů v oblasti dostupného a sociálního bydlení
Popis opatření	Toto opatření úzce navazuje na opatření 1.2 a blíže specifikuje spolupráci mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce a zástupci sociálních služeb, bytovou a sociální komisí RMO. Cílem opatření je koordinace aktivit minimalizujících riziko ztráty bydlení u domácnosti v bytech Správy nemovitostí Olomouc, a.s. V rámci opatření bude na základě výstupů z pracovních skupin, které budou tvořit zástupci výše zmíněných institucí (opatření 1.1), nastaven způsob spolupráce, který bude následně zapracován do Metodiky prevence ztráty bydlení. Bude nastaven postup pro: • monitoring a včasnou pomoc při potížích s hrazením nájemného, • nastavení spolupráce mezi bytovou a sociální komisí RMO a sociálními službami na území města, především ukotvení přítomnosti zástupce sociální komise RMO a sociálních služeb na

	jednáních bytové komise RMO, • předkládání návrhů zástupců sociální komise RMO a sociálních služeb zástupcům bytové komise RMO na přednostní uzavření smlouvy k městskému bytu v případech závažné sociální situace zájemce o bydlení (úzké propojení s pravidly a opatřeními Strategického cíle č. 2).
Cílová skupina	Pracovníci institucí, cílové skupiny jednotlivých opatření, zájemci o sociální či dostupné bydlení
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce
Kroky vedoucí k realizaci	• Nastavení pravidel informování, společného postupu a spolupráce mezi Správou nemovitostí Olomouc, a. s., sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce a sociálních služeb na území města, bytové a sociální komise RMO.
Monitorovací indikátory	• Formální ukotvení spolupráce jednotlivých aktérů včetně nastavení předávání informací a spolupráce v souladu s relevantními právními předpisy. • Počet domácností, se kterými byla přednostně uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu z důvodu závažné sociální situace.

9.2 Strategický cíl č. 2: Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení

Druhý strategický cíl je zaměřen na využití již stávajícího městského bytového fondu a jeho rozšíření (formou výstavby, odkupu nebo pronájmu) pro účely sociálního a dostupného bydlení. Součástí možných návrhů řešení je také navržení spolupráce mezi soukromými vlastníky nemovitostí a statutárním městem Olomouc a mezi Magistrátem města Olomouce a neziskovým sektorem zaměřujícím se na poskytování podpory lidí z cílové skupiny.

Strategického cíle č. 2 bude v dlouhodobém horizontu dosahováno rekonstrukcí, stavebními úpravami, přístavbami či nástavbami stávajících bytových domů, výstavbou nových bytových domů nebo podporou alternativních možností získávání dostupného bydlení pro občany města Olomouce, jež jsou uvedeny v příloze č. 2. Strategické cíle č. 1 a 2 spolu úzce souvisejí, prevence ztráty bydlení a Metodika prevence ztráty bydlení je nezbytným opatřením pro dosažení cílů sociálního a dostupného bydlení, respektive podpory domácností při udržení si bydlení. V tomto směru se tak opatření ve strategickém cíli č. 2 doplňují s těmi uvedenými ve strategickém cíli č. 1.

Název opatření	2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení
Popis opatření	Prostupné bydlení je určeno osobám bez domova – v rámci této Koncepce se jedná o domácnosti, které pobývají zcela bez střechy, v improvizovaných přístřeších, u svých známých či příbuzných, na ubytovnách či v ubytovacích zařízeních sociálních služeb (azylové domy, noclehárny). Opatření vychází z předpokladu, že domácnosti s (dlouhodobou) zkušeností s bezdomovectvím je potřeba na samostatné bydlení „připravit“ tak, aby došlo k minimalizaci neúspěchu, návratu zpět do situace bezdomovectví a tím prohlubování negativní zkušenosti. Tento přístup pojímá bezdomovectví jako dlouhodobý a složitý proces, nikoliv jako stav. Cílem je pomoci lidem bez domova uvedeným v cílové skupině opatření. Při každé žádosti je potřeba individuálně posoudit situaci každého jednotlivce či domácnosti – v zařízeních sociálních služeb aktuálně končí také domácnosti, které o bydlení přišly z mnoha důvodů, včetně odchodu od partnera, odchodu ze situace domácího násilí, ukončení ústavní výchovy či výkonu odnětí svobody. Jejich zkušenost se situací bez domova tudíž není dlouhodobá, přičemž dlouhodobé setrvání v této situaci má negativní dopad na jejich další životní cesty. Pro tyto domácnosti není prostupné bydlení vždy vhodné a mohou patřit do cílové skupiny sociálního či dostupného bydlení. Posouzení každé žádosti by proto mělo předcházet dostatečné sociální šetření v domácnosti, zmapování možností a rizik. Součástí prostupného bydlení bude intenzivní sociální práce zaměřující se na komplexní stabilizaci domácnosti na základě individuálního plánu. V rámci opatření žadatelé prostupně projdou třemi patry – typy bydlení, třetím patrem bude sociální byt (viz opatření 2.2), vyčleněný k tomuto

Název opatření	2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení
	účelu z bytů Správy nemovitostí Olomouc, a.s.: 1) <u>Krizové bydlení (azylové bydlení, noclehárny)</u> - azylové domy a noclehárny provozované statutárním městem Olomouc a Charitou Olomouc. 2) <u>Tréninkové bydlení</u> v ubytovacích prostorách Hotelového domu, v sociální službě chráněné bydlení, ve sdílených bytech pronajímaných poskytovateli sociálních služeb klientům a v bytech v bytovém domě Holická 51. V Hotelovém domě budou vyčleněny ubytovací prostory určené k tréninkovému bydlení. Odbor sociálních věcí MMOL navrhne k uvedené formě bydlení domácnosti, které bezproblémově zvládly jeden rok v prvním stupni prostupného bydlení a byly doporučeny sociálním pracovníkem jako osoby vhodné do druhého stupně prostupného bydlení. Tréninkové bydlení bude mít délku maximálně jednoho roku s automatickou prolongací v případě: a) závažného odůvodnění ze strany sociálního pracovníka o nepřipravenosti domácnosti na vstup do sociálního bydlení (dokument musí jasně specifikovat důvody takového rozhodnutí a možné kroky ke zlepšení situace), b) nedostatku volných sociálních bytů či jiných dostupných bytů – je však potřeba pečlivě dbát na to, aby z těchto důvodů domácnosti dlouhodobě nesetrvávaly v druhém stupni bydlení; v tom případě by nebylo opatření 2.1 naplněno. 3) <u>Sociální bydlení</u> (viz opatření 2.2).
Cílová skupina	Osoby bez střechy, jednotlivci a rodiny bez domova, jednotlivci a rodiny v nejistém bydlení
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce
Kroky vedoucí k realizaci	• Vytvoření systému prostupného bydlení – vyčlenění bytových jednotek, analýza krátkodobých a dlouhodobých kapacit.

Název opatření	2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení
	- Nastavení pravidel pro vstup do prostupného bydlení včetně individuálního posouzení situace domácnosti, tak aby do systému nepřicházely ty domácnosti, které jsou cílovou skupinou sociálního či dostupného bydlení. - Nastavení spolupráce mezi jednotlivými aktéry (sociální pracovníci Magistrátu města Olomouce a sociálních služeb na území města Olomouce, pracovníků Správy nemovitostí Olomouc, a.s., vlastníků nemovitostí (provázanost s opatřením 2.5).
Monitorovací indikátory	- Počet krizových bytů/lůžek. - Počet bytů v kategorii tréninkového bydlení za rok. - Počet domácností v krizovém bydlení. - Počet uzavřených nájemních smluv k bytům v režimu tréninkového bydlení za daný rok. - Počet domácností, které za daný rok přejdou do sociálního nebo běžného nájemního bytu.

Název opatření	2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení
Popis opatření	Cílovou skupinou opatření jsou domácnosti ohrožené ztrátou bydlení, domácnosti žijící v nevyhovujících podmínkách (včetně ubytoven), osoby v sociálních službách, jednotlivci opouštějící ústavní výchovu či výkon trestu odnětí svobody, domácnosti, které byly zařazeny do podpory v rámci prostupného bydlení. V rámci tohoto opatření dojde k postupnému navýšení počtu sociálních bytů ve městě. Za tímto účelem bude využito jak stávající kapacity městských bytů, tak možností nové výstavby či spolupráce se soukromými vlastníky a sociálními službami, které již sociálními byty disponují. Již nyní je možno volné byty Správy nemovitostí Olomouc, a.s., využít jako byty sociální (aktuálně nazývané jako byty přidělované ze sociálních důvodů). V rámci opatření dojde k prohloubení vzájemné spolupráce mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., a sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce a NNO. V rámci opatření budou učiněny základní kroky vedoucí k výstavbě (zpracování investičních záměrů, vytipování vhodných lokalit) nových sociálních bytů, které budou respektovat pravidlo nesegregace, a zajištění

Název opatření	2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení
	dostatečné občanské vybranosti. Byty budou disponovat základním vybavením (sociální zařízení, kuchyňská linka včetně sporáku). Budou vytvořeny minimální standardy sociálního bydlení. V rámci opatření budou analyzovány možnosti spolupráce se soukromými vlastníky nemovitostí a stávající bytové kapacity za účelem rozšíření nabídky sociálních bytů. Jednotlivé sociální byty budou přiřazovány na základě bodovacího systému, sociálního šetření provedeného sociálním pracovníkem. Přednostně budou vybírány domácnosti, které se nacházejí v akutní bytové nouzi, bydlí v nevyhovujících či nejistých podmínkách včetně ubytoven. Cílem je minimalizovat riziko vzniku bezdomovectví či dlouhodobého pobytu v nevyhovujících podmínkách včetně ubytoven. Součástí sociálního bydlení bude intenzivní sociální práce na základě vytvořeného a pravidelně aktualizovaného individuálního plánu vedoucího k dlouhodobé stabilizaci domácností. Sociální pracovník bude úzce spolupracovat s pracovníky Správy nemovitostí Olomouc, a.s. (či jiným vlastníkem nemovitostí), bytovou a sociální komisí RMO. Pracovník SNO, a.s. (nebo jiný vlastník) sociálního pracovníka ihned informuje v případě neuhrazení nájemného ze strany domácnosti či v případě obdržení stížnosti ze strany sousedů. První nájemní smlouva na sociální bydlení je uzavřena na 3 měsíce. V případě dodržování nájemních podmínek s automatickou prolongací na 6 měsíců a pak na 1 rok. Případný záměr neprodloužit nájemní smlouvu domácnosti ze strany vlastníka nemovitosti bude včas sdělen příslušnému sociálnímu pracovníkovi, tak aby mohla proběhnout včasná intervence vedoucí k udržení si bydlení (viz také opatření 1.2). Možnost bydlení v sociálním bytě nebude časově ohraničena, domácnost zde bude moci bydlet i nadále po finanční i sociální stabilizaci. Sociální pracovník bude každé tři měsíce posuzovat situaci domácnosti, plnění dílčích cílů v individuálním plánu a nutnou intenzitu podpory. Cílem je, aby domácnost fungovala bez nutnosti (pravidelné) intervence zvenčí. Jednou ročně bude ze strany sociálního pracovníka probíhat šetření v domácnosti zaměřené na možnost samostatného udržení si bydlení. Pokud již domácnost funguje zcela samostatně, dojde ke změně statutu bytu ze sociálního na dostupný (tzn. s minimální či žádnou mírou podpory ze strany sociální práce, avšak se sníženou výší nájemného).

Název opatření	2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení
	Do sociálního bydlení budou zařazeny stávající byty Správy nemovitostí Olomouc, a.s., které jsou nyní přidělovány „ze sociálních důvodů“. Každoročně bude k tomuto účelu vyčleněno 10 % z nově přidělovaných bytů. Tyto byty zůstanou i do budoucna jako sociální. Do systému sociálního bydlení budou zahrnuty také byty dalších soukromých subjektů na základě smlouvy o spolupráci.
Cílová skupina	Domácnosti (jednotlivci, samoživitelé, vícečetné domácnosti) ohrožené ztrátou bydlení, domácnosti (jednotlivci, samoživitelé, vícečetné domácnosti) žijící v nevyhovujících či nejistých podmínkách, osoby v nepříznivé sociální situaci, osoby sociálně znevýhodněné, osoby v bytové nouzi, osoby v situaci latentního bezdomovectví (osoby žijící u příbuzných a známých); cílová skupina zapojená do prostupného bydlení.
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Partneři	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce, vlastníci nemovitostí, developeři.
Kroky vedoucí k realizaci	• Navýšení kapacity sociálního bydlení na území města Olomouce (byty Správy nemovitostí Olomouc, a.s., byty soukromých vlastníků, výstavba). • Vyjednání a nastavení podmínek pro využití dostupných bytů soukromých vlastníků pro účely sociálního bydlení. • Vyjednání a nastavení podmínek pro spolupráci s relevantními developery na území města za účelem výstavby a zvýšení kapacity sociálního bydlení. • Nastavení minimálních technických standardů sociálních bytů. • Reagování na dotační programy a výzvy umožňující finanční podporu pro navýšení kapacity sociálního bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro účel výstavby sociálního bydlení.

Název opatření	2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení
	• Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů. • Vytvoření pravidel pro vstup do sociálního bydlení a pro jeho udržení, včetně sociální práce (viz opatření 2.5).
Monitorovací indikátory	• Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových obecních bytů v režimu sociálního bydlení. • Přírůstek bytových jednotek do fondu sociálního bydlení za rok. • Podíl bytů vyčleněných každoročně z běžného volného bytového fondu SMOl a Správy nemovitostí Olomouc, a.s. na sociální bydlení. • Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu sociálního bydlení za příslušný rok.

Název opatření	2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé páry a začínající rodiny
Popis opatření	Cílovou skupinou tohoto opatření jsou: • osamostatňující se mladé páry, • začínající rodiny. V rámci opatření dojde k vytvoření systému startovacího bydlení určeného pro mladé páry a začínající rodiny, pro které s ohledem na aktuální příjmy a výši ceny nemovitostí není ve městě Olomouci dostupné bydlení. Jako startovací byty v rámci tohoto opatření nejsou vnímány konkrétní byty, jimž by byl určen status startovacích, ale zvýhodněné nájemní smlouvy do již existujících nebo nově vystavěných bytů. Cílem tohoto opatření je tedy zajistit cenově zvýhodněné nájemní ubytování, které bude poskytováno na dobu určitou. Navržené podmínky jsou pouze orientační a budou se odvíjet v závislosti na konkrétních dotačních titulech a společenských (sociálně-ekonomických) trendech: Podmínkou získání startovacího bytu bude bezdlužnost žadatelů vůči městu a příjem v určité minimální a maximální výši vztažený k minimální mzdě (bude upřesněno v navazujících dokumentech). Věk žadatelů (páry a manželé) nesmí v součtu překročit hranici 65 let, přičemž jeden z nich musí být mladší 30 let, nesmějí vlastnit dům nebo byt ani být jeho nájemcem (nebo musejí

Název opatření	2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé páry a začínající rodiny
	prokázat, že je toto bydlení vzhledem k jejich finanční či sociální situaci nevyhovující). SMOL startovací byty pronajme žadatelům za zvýhodněnou cenu na dobu max. 3 let (pokud žadatel nepečuje o nezaopatřené dítě) nebo 5 let (pokud žadatel pečuje o nezaopatřené dítě). Po této době může být smlouva prodloužena, nebude však již mít parametry startovacího bydlení. Podmínky mohou být upraveny nebo aktualizovány v souladu s vyhlášeným programem (dotačním titulem) pro startovací byty. V rámci startovacích bytů nebude poskytována sociální podpora ze strany sociálních služeb.
Cílová skupina	Mladé rodiny, páry, začínající rodiny.
Správce opatření	Mgr. Matouš Pelikán
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí, odbor investic, odbor dotačních projektů MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Odbor strategie a řízení MMOL, útvar hlavního architekta
Kroky vedoucí k realizaci	• Vytvoření jasných pravidel pro přidělování startovacích bytů vycházející především z ekonomické analýzy (výše minimální mzdy, příjmového mediánu a výše nájmu v místě obvyklé). • Vytvoření pravidel užívání dostupného bydlení (především výše nájemného, minimální standard startovacího bydlení). • Nastavení spolupráce s vlastníky nemovitostí. • Analýza možnosti výstavby a dalších možných způsobu navyšování počtu startovacího bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro účel výstavby startovacího bydlení. • Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů.
Monitorovací indikátory	• Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových obecních bytů v režimu startovacího bydlení. • Počet uzavřených nájemních smluv k bytům v režimu startovacího bydlení za příslušný rok.

Název opatření	2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory
Popis opatření	V rámci tohoto opatření budou ze stávajícího bytového fondu vyčleněny vhodné byty (dostatečná občanská vybavenost, bezbariérovost, základní vybavení, popřípadě další nezbytné vybavení). Vhodnost jednotlivých bytů bude konzultována s odborníky ze sociálních služeb zaměřených na tuto cílovou skupinu, které ve městě působí. Zvolené byty budou přenechány do nájmu žadatelům či organizacím, které budou potřebné služby pro tyto rodiny schopné poskytovat, případně zajišťovat. Bydlení ve zvolených bytech bude doprovázeno podporou ze strany relevantních organizací dle individuálních potřeb jednotlivých domácností. V majetku města Olomouce jsou aktuálně evidovány byty zvláštního určení – bezbariérové byty v celkovém počtu 68, které jsou pronajímány za zvýhodněných podmínek, kdy cena za m² plochy činí 63–68 Kč. Cílem opatření je také rozšíření nabídky dostupného bydlení pro seniory. V krátkodobém horizontu se jedná o využití již existujících kapacit bytového fondu, který bude pronajímán za zvýhodněné nájemné. V dlouhodobém horizontu se jedná o výstavbu nových bytů, které budou dostatečně různorodé pro pokrytí potřeb široké škály seniorů, především v kontextu nutné míry podpory. Cílem opatření je také, aby senioři mohli co možná nejdéle zůstat v bytě, tedy nenastupovat do sociálních služeb. Cílem je také minimalizace vzniku (latentního) bezdomovectví u seniorů. Dostupné bydlení pro seniory bude doprovázeno nabídkou sociální služby, která bude poskytována na základě individuálních potřeb. S ohledem na charakteristiky cílové skupiny bude pravidelně ověřována ne-potřebnost podpory.
Cílová skupina	Osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě, senioři
Správce opatření	Mgr. Matouš Pelikán
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání	Odbor sociálních věcí, odbor investic, odbor dotačních projektů MMOL,

Název opatření	2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé páry a začínající rodiny
realizátoři	Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Odbor strategie a řízení MMOI, útvar hlavního architekta
Kroky vedoucí k realizaci	• Vyčlenění vhodných bytů dle výstupů odborné diskuze s poskytovateli služeb pro cílovou skupinu, případě se zástupci cílové skupiny. • Vytvoření pravidel pro užívání dostupného bydlení včetně výše nájemného a minimálního technického standardu dostupného bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro účel výstavby startovacího bydlení. • Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů.
Monitorovací indikátory	• Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových obecních bytů v režimu dostupného bydlení. • Přírůstek bytových jednotek do fondu dostupného bydlení za rok. • Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu dostupného bydlení za rok.

Název opatření	2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení
Popis opatření	V rámci všech typů bydlení, kromě bydlení startovacího, bude aktivně nabízena a na základě zmapování individuálních potřeb poskytována podpora ze strany sociálních pracovníků (jednotlivé typy bydlení se v tomto směru liší – viz jednotlivá opatření). Sociální práce bude poskytována sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce či sociálních služeb, které působí na území města Olomouce. Cílem sociální práce bude prevence ztráty bydlení a podpora při udržení bydlení. V případě, kdy bude sociální práce poskytována neziskovými organizacemi, bude stanoven způsob (spolu)financování. Zástupci jednotlivých služeb budou také součástí pracovní skupiny (viz opatření 1.1). Jednotlivé služby budou úzce spolupracovat s bytovou komisí RMO a zástupci Správy nemovitostí Olomouc, a.s., tak aby mohlo

	dojít k včasné intervenci v případě rizika ztráty bydlení. Spolupráce bude také probíhat s pracovníky krajské pobočky Úřadu práce ČR. Tato spolupráce by měla napomoci např. při přiznávání mimořádné okamžité pomoci za účelem uhrazení kauce či nákupu nezbytného vybavení sociálních a dostupných bytů. Za účelem naplnění tohoto opatření a stanovení pravidel pro spolupráci mezi jednotlivými aktéry (pracovníci SMOL, Správy nemovitostí Olomouc, a.s., bytová a sociální komise RMO, ÚPČR, OSPOD, soukromí vlastníci nemovitostí a další relevantní poskytovatelé sociálních služeb, jako je například sociální asistence) bude vytvořena Metodika sociální práce s domácnostmi v prostupném sociálním a dostupném bydlení, která stanoví kompetence sociálních pracovníků a pravidla spolupráce, včetně případné finanční podpory poskytovatelů sociálních služeb. Sociální práce v jednotlivých typech bydlení bude mít odlišnou intenzitu, která bude vycházet především z charakteristik cílových skupin a nutné míry a formy podpory. Možnosti zapojení poskytovatelů sociálních služeb budou konzultovány v rámci pracovní skupiny, budou nastavena jasná pravidla, která zapojení umožní, tak aby nedošlo k přetížení personálních kapacit a časových možností jednotlivých poskytovatelů. V rámci metodiky bude stanoveno, kolik domácností a v jakém typu bydlení by mělo spadat na jednoho sociálního pracovníka.
Cílová skupina	Domácnosti v prostupném, sociálním a dostupném bydlení.
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce.
Kroky vedoucí k realizaci	• Domluva zapojení relevantních poskytovatelů sociálních služeb. • Nastavení způsobu zapojení poskytovatelů sociálních služeb do systému prostupného, sociálního a dostupného bydlení včetně možnosti finanční podpory. • Nastavení spolupráce mezi jednotlivými aktéry.

Monitorovací indikátory	Počet jednotlivců a domácností využívajících podporu ze strany sociálních služeb za rok.
-------------------------	--

Název opatření	2.6 Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení
Popis opatření	Cílem opatření je vytvořit krizový fond pro domácnosti vstupující či bydlicí v jednotlivých typech bydlení. Účelem krizového fondu je a) pokrytí (mimořádných) finančních výdajů či vzniklých dluhů, a to na základě pečlivého posouzení situace domácnosti a příčin finanční nestability, b) podpora udržení si bydlení v bytech soukromých vlastníků. Opatření je určeno především pro domácnosti seniorů, osob se zdravotním postižením a pro nízkopříjmové rodiny s dětmi. Finance krizového fondu mohou sloužit k zaplacení kauce, uhrazení vzniklého dluhu či zaplacení (části) nájemného v případě, kdy domácnost včas informuje, že z finančních důvodů nedojde k zaplacení nájemného. Domácnost může (spolu se sociálním pracovníkem) žádat o finanční podporu nejvýše dvakrát za dobu bydlení. Domácnost i sociální pracovník uvede v žádosti příčiny vzniklé situace. V odůvodnění přiznání či nepřiznání finanční podpory z krizového fondu bude jasně uvedeno, z jakého důvodu došlo k přijetí konkrétního stanoviska. Finance do fondu budou vyhrazeny z rozpočtu města vždy na následující kalendářní rok na základě návrhu sociální komise RMO. a) Krizový fond jako nástroj prevence ztráty bydlení: - v případě neočekávaného výpadku příjmu domácnosti (z důvodu ztráty zaměstnání, úmrtí partnera, dlouhodobé nemoci) mohou být domácnosti uhrazeny až tři měsíční nájem; - v případě vstupu do prostupného či sociálního bydlení může být z fondu uhrazena kauce; - mimořádné poskytnutí financí na základě indiv. posouzení žádosti v případě nemožnosti hradit nájemné či vzniku dluhu. b) Krizový fond jako nástroj pro podporu udržení si bydlení v bytech soukromých vlastníků

	• v odůvodněných případech může být z fondu uhrazena kauce soukromému vlastníkovu nemovitosti; • jedna z možností nastavení spolupráce se soukromými vlastníky nemovitostí. Na základě individuálního posouzení, smluvní dohody s vlastníkem nemovitostí a rozhodnutí bytové a sociální komise RMO může být vlastníkovu nemovitosti po dobu jednoho roku doplácena část tržního nájemného (rozdíl mezi stanoveným nájemným v sociálních bytech a v bytech soukromých vlastníků). Za tímto účelem bude v písemné podobě vyhotoven dokument nastavující pravidla financování, který bude zohledňovat další aspekty jako je přiznávání doplatku na bydlení či příspěvku na bydlení. Zároveň budou nastavena pravidla financování tak, aby se tímto způsobem jen nepodporoval ze strany soukromých vlastníků tzv. trh s chudobou.
Cílová skupina	Domácnosti v prostupném, sociálním a dostupném bydlení
Správce opatření	Eva Kolářová, DipMgmt
Administrátor opatření	Odbor sociálních věcí MMOL
Předpokládání realizátoři	Odbor sociálních věcí MMOL, Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
Partneři	Ne
Kroky vedoucí k realizaci	• Finanční analýza možností (zdrojů) zajištění financování krizového fondu. • Nastavení pravidel pro využití krizového fondu pro podporu domácností a) v bytech Správy nemovitostí Olomouc, a.s., b) v bytech soukromých vlastníků, a to s důrazem na minimalizace rizika podporování tzv. trhu s chudobou. • Analýza právních možností doplácení finančního rozdílu mezi stanoveným nájemným v sociálních bytech a v bytech soukromých vlastníků – výstupy analýzy a odborného posouzení budou následně zapracovány do Pravidel pro využívání krizového fondu.
Monitorovací indikátory	• Metodika pro poskytnutí podpory z krizového fondu. • Počet domácností podpořených z krizového fondu za rok.

10 IMPLEMENTAČNÍ ČÁST

10.1 Organizační nastavení a systém řízení

Proces implementace Koncepce bude řídit odbor sociálních věcí Magistrátu města Olomouce jako administrátor jednotlivých opatření. Jeho hlavním úkolem bude:

- věcné plnění dílčích cílů jednotlivých opatření;
- určení realizátora dílčích opatření, včetně případných partnerů;
- spolupráce s relevantními aktéry;
- koordinace komunikace mezi jednotlivými aktéry;
- vyjednávání se zástupci relevantních institucí zapojených do realizace jednotlivých opatření;
- zpracování a kontrola vypracování analýz, studií, podkladů pro získání finanční podpory a dalších dokumentů a podkladů potřebných pro dosažení jednotlivých opatření;
- svolávání setkání pracovních skupin a účast na nich, na základě podnětů členů pracovních skupin a správců opatření navrhopat jednotlivá témata pracovních skupin;
- zpracování ročního Akčního plánu a jeho předložení ke schválení Radě města Olomouce;
- vytvoření (spolu se správcem opatření) Zprávy o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení a její předložení Radě města Olomouce;
- evaluace jednotlivých opatření Koncepce dostupného a sociálního bydlení.

Jednotlivá opatření budou zaštiťovat **správci opatření**. Úkolem každého z nich bude:

- úzce spolupracovat s administrátorem (odborem sociálních věcí MMOL);
- účastnit se práce a jednání jednotlivých pracovních skupin a určovat jejich facilitátory,
- podílet se na tvorbě Akčního plánu, koordinovat naplňování jednotlivých aktivit realizovaných v rámci opatření dle Akčního plánu;
- analyzovat finanční a materiální potřeby jednotlivých kroků vedoucích k zajištění naplnění opatření;
- odpovídat za zařazení finančních prostředků na přípravu a realizaci jednotlivých aktivit opatření do návrhu rozpočtu města a rozpočtového výhledu;
- průběžně kontrolovat dosahování dílčích cílů v souladu s Akčním plánem;
- vyjednávat se zástupci relevantních institucí zapojených do realizace jednotlivých opatření;
- poskytovat informace o stavu plnění opatření, jejich prezentace navenek.

Při plnění jednotlivých opatření bude odbor sociálních věcí spolupracovat s dalšími odbory Magistrátu města Olomouce (především odborem stavebním, odborem investic, odborem dotačních projektů) a Správou nemovitostí Olomouc, a. s. Do plnění jednotlivých opatření budou dílčím způsobem zahrnuti také metodik a pracovní skupina.

Role metodika:

- vytváření jednotlivých metodických dokumentů;
- úzká spolupráce s jednotlivými aktéry při tvorbě metodických dokumentů a ověřování jejich relevantnosti.

Role pracovní skupiny:

- expertní skupina sociálního a dostupného bydlení;
- úzká spolupráce při tvorbě jednotlivých dokumentů a nastavování dílčích pravidel nutných pro dosažení jednotlivých cílů.

Rozhodující kompetence náleží Radě města Olomouce. Jejím úkolem bude především:

- schválení Koncepce dostupného a sociálního bydlení včetně její implementační části;
- každoroční schvalování Akčního plánu Koncepce dostupného a sociálního bydlení včetně rozhodnutí o zařazení projektů do Akčního plánu;
- projednání Zprávy o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení.

Tabulka 40 - Nastavení odpovědnosti za administraci cílů Koncepce dostupného a sociálního bydlení

Název opatření	Administrátor opatření	Správce opatření	Předpokládání realizátoři	Partneři
1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	Odbor sociálních věcí MMOI	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOI Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Relevantní NNO působící na území města
1.2 Program prevence ztráty	Odbor sociálních věcí MMOI	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOI	Ne

Název opatření	Administrátor opatření	Správce opatření	Předpokládání realizátoři	Partneři
bydlení cílený na nájemce městských bytů			Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	
1.3 Spolupráce hlavních aktérů v oblasti dostupného a sociálního bydlení	Odbor sociálních věcí MMOL	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce
2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	Odbor sociálních věcí MMOL	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	NNO působící v sociální oblasti
2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	Odbor sociálních věcí MMOL	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce, vlastníci nemovitostí, developři
2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny	Odbor sociálních věcí MMOL	Mgr. Matouš Pelikán	Odbor sociálních věcí Odbor investic Odbor dotačních projektů MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Odbor strategie a řízení MMOL, útvar hlavního architekta
2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním	Odbor sociálních věcí MMOL	Mgr. Matouš Pelikán	Odbor sociálních věcí Odbor investic Odbor dotačních	Odbor strategie a řízení MMOL, útvar hlavního architekta

Název opatření	Administrátor opatření	Správce opatření	Předpokládaní realizátoři	Partneři
postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory			projektů MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.,	
2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení	Odbor sociálních věcí MMOL	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Poskytovatelé sociálních služeb na území města Olomouce
2.6 Krizový fond pro podporu domácností v krizovém, sociálním a dostupném bydlení	Odbor sociálních věcí MMOL	Eva Kolářová, DipMgmt	Odbor sociálních věcí MMOL Správa nemovitostí Olomouc, a. s.	Ne

10.2 Harmonogram aktivit

Harmonogram jednotlivých aktivit Koncepce dostupného a sociálního bydlení se bude odvíjet od ročního Akčního plánu. Takto bude možné každoročně reagovat na aktuální stav jednotlivých opatření, ale také na možnosti a limity prostoru, ve kterém je Koncepce realizována. Akční plán bude každoročně vytvářen odborem sociálních věcí Magistrátu města Olomouce společně se správcí jednotlivých opatření. Akční plán bude rovněž projednáván s pracovní skupinou sociálního a dostupného bydlení. Jednotlivé projekty a aktivity Akčního plánu budou směřovat k dosažení cílů a opatření Koncepce, což bude ověřováno prostřednictvím plnění stanovených indikátorů. Finální podoba Akčního plánu bude předložena Radě města Olomouce po schválení rozpočtu města. Součástí plánu budou takové investiční projekty a jiné aktivity vyžadující finanční krytí, které budou součástí rozpočtu města nebo rozpočtového výhledu.

Tabulka 41 - Harmonogram implementace

Měsíc	Dílčí část implementace	Aktivity v implementaci Koncepce dostupného a sociálního bydlení
Průběžně	Koordinace jednotlivých aktivit	Koordinace plnění Akčního plánu, sledování dosažení indikátorů, analyzování rizik, komunikace a koordinace komunikace s aktéry, setkávání pracovních skupin
Průběžně	Vyhledávání vhodného zdroje financování	Vyhledávání vhodného externího zdroje financování pro dílčí aktivity, především výstavbu
Únor, březen	Vyhodnocení plnění Akčního plánu a Koncepce dostupného a sociálního bydlení	Vyhodnocení plnění dílčích cílů a indikátorů Akčního plánu, analýza případných změn oproti Akčnímu plánu. Vyhodnocení plnění Koncepce, vytvoření Zprávy o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení
Duben, květen		Projednání Zprávy o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení s relevantními aktéry a v rámci pracovních skupin
Červen		Předložení Radě města Olomouce ke schválení
Srpen, září, říjen	Projednání financování dílčích aktivit	Analýza zdrojů financování, sladění potřeb financování dílčích aktivit a možností aktivit s ohledem na rozpočet města a další relevantní zdroje financování
Listopad	Akční plán pro následující rok	Tvorba Akčního plánu na další kalendářní rok
Prosinec	Schvalování Akčního plánu pro následující rok	Předložení ročního Akčního plánu Radě města Olomouce

10.3 Struktura akčních plánů

Akční plán je strukturovaným přehledem konkrétních projektů a aktivit, které v daném roce budou směřovat k naplnění jednotlivých opatření Koncepce. Jednotlivé roční Akční plány tvoří komplexní celek na sebe navazujících projektů a aktivit. Z důvodu nutnosti financování dílčích projektů bude Akční plán sestavován v souladu s rozpočtem města. V Akčním plánu tudíž budou jen ty investiční projekty, jejichž financování je odsouhlaseno orgány města, popřípadě jsou hrazeny z běžných výdajů odboru sociálních věcí MMOI. V Akčním plánu budou také ty projekty, jež bude možné financovat z dalších podpůrných programů a dotačních titulů (Externí zdroje).

Akční plán bude obsahovat následující údaje o projektu/aktivitě:

- číslo opatření, které projekt/aktivita naplňuje;
- název a popis aktivit projektu;
- předpokládané náklady projektu/aktivity celkem v tis. Kč;
- náklady statutárního města Olomouce v tis. Kč, u víceletých projektů rozložení financování v letech;
- externí zdroje financování – název a výše v tis. Kč;
- období realizace u víceletých projektů;
- odpovědnost;
- stupeň rozpracovanosti;
- monitorovací indikátor – název a předpokládaná dosažená hodnota.

Tabulka 42 - Struktura Akčního plánu

Číslo opatření	Název projektu	Popis aktivit projektu	Předpokládané náklady (v tis. Kč)						
			Celkem	Náklady SMOI				Externí zdroje	
				Celkem	2021	2022	2023	Výše dotace	Dotační titul
Období realizace	Odpovědnost			Stupeň rozpracovanosti				Monitorovací indikátor	
								Kód MI	Předpokládaná hodnota

Administrátor jednotlivých opatření, tedy odbor sociálních věcí MMOL, **disponuje zásobníkem projektových záměrů, který je součástí dlouhodobého investičního plánu (DIP)**. Jedná se o soubor aktivit či projektů, které byly vyhodnoceny jako zásadní pro dosažení cílů Koncepce dostupného a sociálního a bydlení, avšak není je možné či relevantní realizovat v aktuálním kalendářním roce. Informace o těchto projektových záměrech jsou zpracovány ve struktuře formuláře DIP a slouží mj. jako podklad pro průběžné vyhledávání vhodných dotačních titulů.

10.4 Kroky vedoucí k dosažení cílů a opatření

Tabulka 43 – Kroky vedoucí k dosažení cílů a opatření

Opatření	Kroky vedoucí k realizaci
1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	• Identifikování relevantních aktérů z řad pracovníků Magistrátu města Olomouce, Správy nemovitostí Olomouc, a.s., Olomouckého kraje, krajské pobočky Úřadu práce ČR, neziskového sektoru, spolu se zástupci developerů a vlastníků nemovitostí, relevantních NNO a dalších subjektů působících na území města Olomouce. • Sestavení pracovní skupiny, určení facilitátora setkávání, harmonogramu setkávání a tvorby programu. • Vytvoření Metodiky prevence ztráty bydlení jako dokumentu systematicky zaznamenávajícího postup vedoucí k minimalizaci ohrožení ztrátou bydlení včetně systému monitorování a včasné intervence. • Vytvoření systému pravidelného mapování aktuální situace ve městě ve vztahu k bydlení.
1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	• Vylepšení (zefektivnění) systému včasného informování ze strany Správy nemovitostí Olomouc, a.s. o opožděné úhradě nájemného. • Vytvoření systému vzájemné spolupráce mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., Magistrátem města Olomouce a poskytovateli sociálních služeb za účelem prevence ztráty bydlení. • Ověření návaznosti a efektivnosti jednotlivých navržených postupů – evaluace.

Opatření	Kroky vedoucí k realizaci
1.3 Spolupráce Správy nemovitostí Olomouc, a.s., se sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce a zástupci sociálních služeb působících na území města Olomouce, spolupráce bytové a sociální komise RMO	• Nastavení pravidel informování, společného postupu a spolupráce mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., sociálními pracovníky Magistrátu města Olomouce a sociálních služeb na území města, bytové a sociální komise RMO.
2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	• Vytvoření systému prostupného bydlení – vyčlenění bytových jednotek, analýza krátkodobých a dlouhodobých kapacit. • Nastavení pravidel pro vstup do prostupného bydlení včetně individuálního posouzení situace domácnosti, tak aby do systému nepřicházely ty domácnosti, které jsou cílovou skupinou sociálního či dostupného bydlení. • Nastavení spolupráce mezi jednotlivými aktéry (sociální pracovníci Magistrátu města Olomouce a sociálních služeb na území města Olomouce, pracovníků Správy nemovitostí Olomouc, a.s., vlastníků nemovitostí (propojeno s opatřením 2.5).
2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	• Navýšení kapacity sociálního bydlení na území města Olomouce (byty Správy nemovitostí Olomouc, a.s., a SMOL, byty soukromých vlastníků, výstavba). • Vyjednání a nastavení podmínek pro využití dostupných bytů soukromých vlastníků pro účely sociálního bydlení. • Vyjednání a nastavení podmínek pro spolupráci s relevantními developery na území města za účelem výstavby a zvýšení kapacity sociálního bydlení. • Nastavení minimálních technických standardů sociálních bytů. • Reagování na dotační programy a výzvy umožňující finanční podporu pro navýšení kapacity sociálního bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro

Opatření	Kroky vedoucí k realizaci
	účel výstavy sociálního bydlení. • Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů. • Vytvoření pravidel pro vstup do sociálního bydlení a pro jeho udržení, včetně sociální práce (viz opatření 2.5).
2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny	• Vytvoření jasných pravidel pro přidělování startovacích bytů vycházejících především z ekonomické analýzy (výše minimální mzdy, příjmového mediánu a výše nájmu v místě obvyklé). • Vytvoření pravidel užívání dostupného bydlení (především výše nájemného, minimální standard startovacího bydlení). • Nastavení spolupráce s vlastníky nemovitostí. • Analýza možnosti výstavby a dalších možných způsobů navyšování počtu startovacího bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro účel výstavby startovacího bydlení. • Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů.
2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory	• Vyčlenění vhodných bytů dle výstupů odborné diskuse s poskytovateli služeb pro cílovou skupinu, příp. se zástupci cílové skupiny. • Výstavba a další možnosti navýšení kapacity dostupného bydlení. • Vytvoření pravidel pro užívání dostupného bydlení včetně výše nájemného a minimálního technického standardu dostupného bydlení. • Vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro účel výstavby startovacího bydlení. • Zpracování investičních záměrů a projektových dokumentací ve vazbě na možnosti dotačních programů.
2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení	• Identifikování, oslovení a domluva zapojení relevantních poskytovatelů sociálních služeb. • Nastavení způsobu zapojení poskytovatelů sociálních služeb do systému prostupného, sociálního a dostupného

Opatření	Kroky vedoucí k realizaci
	bydlení včetně možnosti finanční podpory. Nastavení spolupráce mezi jednotlivými aktéry.
2.6 Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení	- Finanční analýza možností (zdrojů) zajištění financování krizového fondu. - Nastavení pravidel pro využití krizového fondu pro podporu domácností a) v bytech Správy nemovitostí Olomouc, a.s., b) v bytech soukromých vlastníků, a to s důrazem na minimalizaci rizika podpory tzv. trhu s chudobou. - Analýza právních možností doplácení finančního rozdílu mezi stanoveným nájemným v sociálních bytech a v bytech soukromých vlastníků – výstupy analýzy a odborného posouzení budou následně zapracovány do Pravidel pro využívání krizového fondu.

10.5 Monitorovací indikátory

Pro ověření dosažení cílů Koncepce dostupného a sociálního bydlení jsou ke každému cíli stanoveny monitorovací indikátory. Indikátory slouží jako zpětná vazba o dosahování stanovených cílů, ale také jako průběžná kontrola harmonogramu plnění.

Monitorovací indikátory jsou stanoveny tak, aby byly v čase a místě dosažitelné. Zároveň musí vést k předpokládaným změnám/dopadům, které Koncepce zamýšlí. Cílová hodnota monitorovacího indikátoru je ideálním stavem (na základě expertního odhadu), kterého by mělo být dosaženo. Tohoto stavu nemusí být z objektivních důvodů dosaženo, je však potřeba pečlivě analyzovat všechna možná rizika a minimalizovat jejich vznik a dopad. Důvody nedosažení indikátorů budou dostatečně popsány ve Zprávě o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení.

Číslo indikátoru: 1	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení				Opatření: 1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	
Název indikátoru:	Počet setkání pracovních skupin					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		↑	0	1	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Indikátor sleduje počet setkání pracovních skupiny sociálního a dostupného bydlení v kalendářním roce. Setkání by měla probíhat pravidelně v návaznosti na aktivity ročního harmonogramu.					
Indikátor je ovlivněn:	Zájem o problematiku sociálního a dostupného bydlení; kvalita pracovních skupin (facilitace, zpětná vazba, témata, participace); omezení z důvodu pandemie.					
Metodika a výpočet:	Za setkání se považuje setkání svolané alespoň měsíc dopředu, s jasnou strukturou a zápisem ze setkání. Setkání by se měla zúčastnit alespoň ½ členů pracovní skupiny.					
Zdroj čerpání dat:	Zápisy ze setkání.					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 2	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení				Opatření: 1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	
Název indikátoru:	Vypracování a schválení Metodiky prevence ztráty bydlení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výstup	počet		A/N	0	1	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	V rámci setkávání pracovní skupiny bude vypracována Metodika, která popíše strategie vedoucí k minimalizaci definovaných rizik vedoucích ke ztrátě bydlení. Metodika bude živým materiálem reagujícím na zjištěné skutečnosti v průběhu implementace jednotlivých opatření Koncepce. Bude vycházet z odborné debaty jednotlivých členů pracovní skupiny a dílčích šetření mezi relevantními poskytovateli sociálních služeb, organizacemi spolupracujícími s cílovou skupinou a zástupci cílových skupin. Součástí Metodiky bude manuál pro pravidelné mapování situace domácností ohrožených ztrátou bydlení a v bytové nouzi ve městě Olomouc. Tento metodický manuál bude obsahovat strategii pravidelného sběru kvantitativních a kvalitativních dat ve spolupráci s relevantními subjekty (NNO).					
Indikátor je ovlivněn:	Odbornost členů pracovní skupiny; odbornost facilitátorů pracovní skupiny; odbornost metodika/metodičky					
Metodika a výpočet:	Počet vypracovaných a schválených metodických výstupů.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL					

Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně
---	----------

Číslo indikátoru: 3	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení				Opatření: 1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	
Název indikátoru:	Metodické ukotvení procesu včasného informování o riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy či jejím neprodloužení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výstup	počet		A/N	0	1	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Bude vypracován závazný metodický postup pro včasné předávání informací o riziku neprodloužení nájemní smlouvy či předčasném ukončení nájemní smlouvy. Dojde k vytvoření systému spolupráce a předávání si nezbytných informací mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s., Magistrátem města Olomouce a poskytovateli sociálních služeb. Cílem je nastavení spolupráce mezi vlastníky nemovitostí a sociálními pracovníky tak, aby byla možná včasná intervence vedoucí k odstranění příčin, které jsou důvodem pro ukončení/neprodloužení nájemní smlouvy. Budou také vypracována pravidla definující případy a podmínky, za nichž je možné přistoupit ke snížení nájemného u domácnosti. Pravidla budou reflektovat životní kontext zástupců cílové skupiny a nejčastější příčiny vedoucí k omezené schopnosti platit výši nájemného běžnou v bytech Správy nemovitostí Olomouc, a.s.					

Indikátor je ovlivněn:	Ochota jednotlivých aktérů ke spolupráci; vnímání potřeby společného postupu; koordinace spolupráce.
Metodika a výpočet:	Počet vypracovaných a schválených metodických výstupů.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 4	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení				Opatření: 1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	
Název indikátoru:	Počet realizovaných případových konferencí					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		monitorovat	0		
Plán ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Případové konference jsou jednou z metod spolupráce s domácností ohroženou ztrátou bydlení. Jedná se o metodu, která do procesu plánování jednotlivých aktivit zahrnuje domácnosti a zástupce dalších institucí, kteří se mohou aktivně podílet na podpoře domácnosti. V rámci					

	implementace bude ověřena funkčnost této metody. Bude vyhodnocován nejen počet proběhlých konferencí, ale také jejich pozitivní dopad na bytovou situaci domácností.
Indikátor je ovlivněn:	Odborná znalost svolávání a vedení případových konferencí; ochota domácností účastnit se případových konferencí; schopnost domácností plnit přijaté kroky; ochota zástupců relevantních aktérů účastnit se případových konferencí a vzájemně spolupracovat.
Metodika a výpočet:	Počet realizovaných případových konferencí.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 5	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení				Opatření: 1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	
Název indikátoru:	Počet domácností, u nichž se předešlo díky včasné intervenci ztrátě bydlení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		↑	0	200	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Popis indikátoru:	Cílem opatření je minimalizovat riziko ztráty bydlení. Toho bude dosaženo prostřednictvím odpovídající strategie a spolupráce jednotlivých aktérů. Opatření by měla vést nejen k udržení si bydlení prostřednictvím podpory „zvenčí“, ale také díky aktivizaci vlastních zdrojů domácností (empowerment).
Indikátor je ovlivněn:	Odpovídající strategie vedoucí k minimalizaci rizika ztráty bydlení.
Metodika a výpočet:	Počet domácností (jednotlivých případů, každá domácnost je započítávána jen jednou), u nichž se podařilo předejít ztrátě bydlení.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 6	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení			Opatření: 1.3 Spolupráce Správy nemovitostí Olomouc, a.s., se sociálními pracovníky MMOI a zástupci sociálních služeb působících na území města, spolupráce bytové a sociální komise RMO	
Název indikátoru:	Formální ukotvení spolupráce jednotlivých aktérů včetně nastavení předávání informací a spolupráce v souladu s relevantními právními předpisy				
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt				
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:	Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):

výstup	počet		A/N	0	1	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Bude nastaven způsob spolupráce včetně předávání informací, která bude spočívat ve společném koordinování aktivit vedoucích ke snižování počtu domácností ohrožených ztrátou bydlení, a to včetně předávání informací o domácnostech v bytech Správy nemovitostí Olomouc, a.s., v bytech krizových, tréninkových, sociálních a dostupných. Spolupráce bude mít také formu společného postupu při přidělování bytů cílové skupině. Taktéž bude nastaven postup předkládání návrhů zástupců sociální komise RMO a sociálních služeb zástupcům bytové komise RMO na přednostní uzavření smlouvy k obecnímu bytu v případech závažné sociální situace zájemce o bydlení.					
Indikátor je ovlivněn:	Bytovou situací obyvatel města Olomouce; počet uvolněných bytů ve vlastnictví Správy nemovitostí Olomouc, a.s.					
Metodika a výpočet:	Počet vypracovaných a schválených dokumentů.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 7	Strategický cíl: 1. Prevence ztráty bydlení	Opatření: 1.3 Spolupráce Správy nemovitostí Olomouc, a.s., se sociálními pracovníky MMOL a zástupci sociálních služeb působících na území města Olomouce, spolupráce bytové a sociální komise RMO
----------------------------	--	--

Název indikátoru:	Počet domácností, se kterými byla přednostně uzavřena smlouva k městskému bytu z důvodu závažné sociální situace					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:	Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):	
dopad	počet	monitorovat				
Plán ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Cílem je nastavit transparentní pravidla pro přidělování bytů ve správě Správy nemovitostí Olomouc, a.s. a SMOL (včetně zamítnutí), relevantních důvodů pro ukončení či neprodloužení nájemní smlouvy. Transparentnost a jasné definování pravidel umožňuje minimalizovat riziko diskriminace. Zároveň je tím zvyšována možnost podpory domácností zásadně ohrožených ztrátou bydlení.					
Indikátor je ovlivněn:	Mírou a kvalitou spolupráce jednotlivých aktérů; legislativou.					
Metodika a výpočet:	Počet domácností (každá domácnost se započítá pouze jednou), se kterými byla přednostně uzavřena smlouva z důvodu závažné sociální situace.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 8	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	
Název indikátoru:	Počet krizových bytů/lůžek					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		±	270	300	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Prvním stupněm prostupného bydlení je bydlení krizové, jež slouží především pro jedince s dlouhodobými zkušenostmi s bezdomovectvím, u nichž sociální pracovníci na základě expertního posouzení vyhodnotí, že je pro ně optimální postupné zabydlování doprovázené intenzivní podporou. Krizový byt či lůžko může sloužit jako krátkodobé ubytování také v případě krizové situace spojené se ztrátou bydlení, pokud jiné bydlení není pro domácnost dostupné.					
Indikátor je ovlivněn:	Dostupnost vhodných prostor pro vytvoření krizových bytů/lůžek; dostupnost odpovídajících finančních prostředků nutných pro vytvoření a udržení krizových bytů.					
Metodika a výpočet:	Výpočet bude prováděn prostřednictvím pravidelného sběru dat o krizových bytech/lůžkách na území města Olomouce					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 9	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	
Název indikátoru:	Počet bytů v kategorii tréninkového bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Druhým patrem prostupného bydlení jsou tréninkové byty. Půjde o byty v objektu Hotelového domu, v nichž budou domácnosti bydlet nejvýše po dobu jednoho roku s možností automatické prolongace, pokud sociální pracovník na základě expertního posouzení kompetencí domácností vyhodnotí, že domácnost potřebuje vyšší míru podpory po delší dobu. K automatické prolongaci dojde také tehdy, není-li dostupný sociální byt či jiný vhodný byt. Prolongace bude mít jasná pravidla.					
Indikátor je ovlivněn:	Dostatek volných tréninkových bytů; dostupnost odpovídajících financí nutných pro vytvoření a udržení tréninkových bytů.					
Metodika a výpočet:	Výpočet bude prováděn prostřednictvím pravidelného sběru dat o tréninkových bytech na území města Olomouce.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 10	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	
Název indikátoru:	Počet domácností v krizovém bydlení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:	Optimální směr:		Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet	↓		0	Odvíjí se dle aktuální sociální a bytové situace	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Domácnosti v krizovém bydlení získají dostatek kompetencí pro přechod do tréninkového bydlení či jiného standardního bydlení.					
Indikátor je ovlivněn:	Počet volných tréninkových bytů; charakteristika domácností v cílové skupině; sociální práce a další formy podpory.					
Metodika a výpočet:	Každá nová domácnost přecházejí do tréninkového bydlení či jiného standardního bydlení.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 11	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření 2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	
Název indikátoru:	Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu tréninkového za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:	Optimální směr:		Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Počet domácností, které přestoupí z krizového do tréninkového bydlení, bude díky navyšování kompetencí domácností stoupat. Domácnosti se budou schopny do jednoho roku přesunout do bydlení sociálního.					
Indikátor je ovlivněn:	Počet volných sociálních bytů; počet tréninkových bytů; charakteristika domácností v cílové skupině; sociální práce a další formy podpory.					
Metodika a výpočet:	Každá nová domácnost zapojená v tréninkovém bydlení.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 12	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	
Název indikátoru:	Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových městských bytů v režimu sociálního bydlení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výstup	monitorovat		A/N			
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Cílem Koncepce je vytvořit podmínky pro výstavbu nových sociálních bytů, které rozšíří stávající kapacitu a umožní vytvořit komplexní systém sociálního bydlení odpovídající potřebám města Olomouce - Jednotlivé dokumenty budou vypracovány ve vazbě na Dlouhodobou koncepci hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví SMOI na období 2019–2022. - Dojde k vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro výstavbu bytových domů s majetkovou účastí města. - Budou vypracovány investiční záměry a projektová dokumentace s vazbou na aktuální dotační programy.					
Indikátor je ovlivněn:	Dotační programy a tituly; volné plochy; finanční situace; spolupráce s jednotlivými aktéry.					
Metodika a výpočet:	Každý vypracovaný dokument podmiňující a vedoucí k výstavbě nových obecních sociálních bytů.					

Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí, odbor strategie a řízení MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 13	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	
Název indikátoru:	Přírůstek bytových jednotek do fondu sociálního bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	S ohledem na stávající bytovou situaci je potřeba zaměřit se na výstavbu nových sociálních bytů či na nastavení spolupráce se soukromými vlastníky nemovitostí a motivovat/podpořit je pro poskytnutí bytů do fondu sociálního bydlení. Tyto byty budou splňovat pravidla desegregace, budou v místě s dostatečnou občanskou vybaveností a budou svým charakterem odpovídat potřebám cílových skupin.					
Indikátor je ovlivněn:	Dotační programy a tituly; volné plochy; finanční situace; spolupráce s jednotlivými aktéry.					
Metodika a výpočet:	Každý nový byt zahrnutý do fondu sociálního bydlení.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					

Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně
-----------------------------------	----------

Číslo indikátoru: 14	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	
Název indikátoru:	Podíl bytů vyčleněných každoročně z běžného volného bytového fondu SMOI na sociální bydlení					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	% za rok		↑	0	10 %	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Každoročně bude z běžného volného bytového fondu SMOI vyčleněno 10 % bytů jako sociálních.					
Indikátor je ovlivněn:	Volné byty					
Metodika a výpočet:	Procento bytů každoročně vyčleněných jako sociálních bytů.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 15	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	
Název indikátoru:	Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu sociálního bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		±	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Dostatečná dostupnost sociálních bytů umožní zajistit odpovídající bydlení pro cílovou skupinu. Do sociálního bytu budou přicházet domácnosti z tréninkového bydlení stejně jako další domácnosti z cílové skupiny. Podmínky pro získání sociálního bytu budou jasně formulovány v příslušném dokumentu.					
Indikátor je ovlivněn:	Odbornost zpracovatelů; opora ve formě zákona o sociálním bydlení.					
Metodika a výpočet:	Každá nová domácnost, která získá bydlení v sociálním bytě.					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně					

Číslo indikátoru: 16	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny	
Název indikátoru:	Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových městských bytů v režimu startovacího bydlení					
Správce indikátoru:	Mgr. Matouš Pelikán					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výstup	monitorovat		A/N			
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Cílem Koncepce je vytvořit podmínky pro výstavbu nových sociálních bytů, které rozšíří stávající kapacitu a umožní vytvořit komplexní systém sociálního bydlení odpovídající potřebám města. - Jednotlivé dokumenty budou vypracovány ve vazbě na Dlouhodobou koncepci hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví SMOI na období 2019–2022. - Dojde k vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro výstavbu bytových domů s majetkovou účastí města. - Budou vypracovány investiční záměry a projektová dokumentace s vazbou na aktuální dotační programy.					
Indikátor je ovlivněn:	Dotační programy a tituly; volné plochy; finanční situace; spolupráce s jednotlivými aktéry.					
Metodika a výpočet:	Každý vypracovaný dokument podmiňující a vedoucí k výstavbě nových obecních sociálních bytů.					

Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí, odbor strategie a řízení MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 17	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jedince, páry a začínající rodiny	
Název indikátoru:	Počet uzavřených nájemních smluv k bytům v režimu startovacího bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Mgr. Matouš Pelikán					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:	Optimální směr:		Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Startovací byty budou přiděleny domácnostem za předpokladu splnění charakteristik cílové skupiny za snížené nájemné a na přesně časově ohraničenou dobu. Napomohou k finanční stabilizaci domácností a umožní postupné získání dostatečných finančních prostředků na pokrytí odpovídajícího bydlení.					
Indikátor je ovlivněn:	Volné byty určené jako startovací; počet zájemců z cílové kategorie (demografický vývoj města).					
Metodika a výpočet:	Každá jedna nová domácnost, která získala startovací byt					
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI					

Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně
---	----------

Číslo indikátoru: 18	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdr. postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory	
Název indikátoru:	Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových obecních bytů v režimu dostupného bydlení					
Správce indikátoru:	Mgr. Matouš Pelikán					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výstup	monitorovat		A/N			
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Cílem Koncepce je vytvořit podmínky pro výstavbu nových sociálních bytů, které rozšíří stávající kapacitu a umožní vytvořit komplexní systém sociálního bydlení, který odpovídá potřebám města. - Jednotlivé dokumenty budou vypracovány ve vazbě na Dlouhodobou koncepci hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví SMOI na období 2019–2022. - Dojde k vymezení pozemků ve vlastnictví města vhodných pro výstavbu bytových domů s majetkovou účastí města. - Budou vypracovány investiční záměry a projektová					

	dokumentace s vazbou na aktuální dotační programy.
Indikátor je ovlivněn:	Dotační programy a tituly; volné plochy; finanční situace; spolupráce s jednotlivými aktéry.
Metodika a výpočet:	Každý vypracovaný dokument podmiňující a vedoucí k výstavbě nových obecních sociálních bytů.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí, odbor strategie a řízení MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 19	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory	
Název indikátoru:	Přírůstek bytových jednotek do fondu dostupného bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Mgr. Matouš Pelikán					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
výsledek	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Cílem města je vytvoření komplexního udržitelného systému dostupného bydlení zahrnujícího možnosti důstojného bydlení zejména rodiny či jednotlivce, osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu					

	zdravotního postižení nebo chronického či duševního onemocnění, starobní či invalidní důchodce (byty v domech zvláštního určení, bezbariérové byty).
Indikátor je ovlivněn:	Bytový fond; volné byty; kapacita sociálních služeb, rozpočet města, dotační tituly.
Metodika a výpočet:	Každý nový byt, který přibude do fondu dostupného bydlení.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 20	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory	
Název indikátoru:	Počet uzavřených nájemních smluv k bytům v režimu dostupného bydlení za rok					
Správce indikátoru:	Mgr. Matouš Pelikán					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		↑	0	20	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Popis indikátoru:	Každá domácnost, která spadá do cílové skupiny a které se podařilo získat dostupný byt. Počet těchto domácností by měl s ohledem na demografickou analýzu stoupat.
Indikátor je ovlivněn:	Bytový fond; volné byty; kapacita sociálních služeb, zájem cílových skupin o dostupné bydlení.
Metodika a výpočet:	Každá domácnost, která získala dostupný byt.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 21	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení	
Název indikátoru:	Počet jednotlivců a domácností využívajících podporu ze strany sociálních služeb za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		↑	0	100	
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	V každém typu bydlení bude jiná intenzita podpory, avšak konkrétní spolupráce bude reflektovat měnící se potřeby domácnosti. Cílem					

	sociální práce je podpořit domácnost při udržení si bydlení a zvyšování kompetencí k samostatnému bydlení.
Indikátor je ovlivněn:	Kapacity sociálních služeb; počet zapojených domácností; ekonomická situace; situace na trhu práce.
Metodika a výpočet:	Počet domácností (každá domácnost se započítává jen jednou), které bydlí déle než rok a mají uzavřenou návaznou nájemní smlouvu.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 22	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.6 Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení	
Název indikátoru:	Metodika pro poskytnutí podpory z krizového fondu					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		A/N	0	1	1
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Metodika bude obsahovat podmínky pro získání podpory, maximální možnou výši získané podpory a další způsob spolupráce s domácností, která podporu získala. Jelikož má krizový fond nabízet finanční podporu přímo domácnostem jednorázově či dlouhodobě (v případě bydlení v bytě soukromého vlastníka), bude součástí metodiky podrobná					

	finanční analýza.
Indikátor je ovlivněn:	Odbornost zpracovatelů; spolupráce relevantních aktérů.
Metodika a výpočet:	Počet zpracovaných a schválených dokumentů.
Zdroj čerpání dat:	Odbor sociálních věcí MMOL
Perioda vyhodnocování indikátoru:	1× ročně

Číslo indikátoru: 23	Strategický cíl: 2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení				Opatření: 2.6 Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení	
Název indikátoru:	Počet domácností podpořených z krizového fondu za rok					
Správce indikátoru:	Eva Kolářová, DipMgmt					
Druh indikátoru:	Měrná jednotka:		Optimální směr:	Výchozí stav:	Cílová hodnota (ideální stav):	Cílová hodnota (skutečný stav):
dopad	počet		monitorovat			
Plán (dle ročních Akčních plánů):	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Popis indikátoru:	Krizový fond je novým nástrojem, který má sloužit jako finanční podpora udržení si bydlení pro domácnosti z cílových skupin. Tento indikátor tudíž bude pouze monitorován, bude zjišťována relevantnost zvoleného nástroje, resp. jeho nastavení.					

Indikátor ovlivněn:	je	Odbornost zpracovatelů; spolupráce relevantních aktérů.
Metodika a výpočet:		Každá podpořená domácnost (domácnost se započítává jen jednou při schválení výše a délky podpory).
Zdroj čerpání dat:		Odbor sociálních věcí MMOI
Perioda vyhodnocování indikátoru:		1× ročně

Optimální směr – Optimální směr by měl odpovídat tendenci hodnoty indikátoru, ke které by mělo dojít splněním jednotlivých opatření:

- ↑..... vzrůstající tendence
- ↓..... klesající tendence
- ⊥..... nepoklesnout pod stanovenou mez
- ⌊..... nepřekročit stanovenou mez
- ↔..... udržet stávající hodnotu
- A/N..... splněno/nesplněno
- Monitorovat..... indikátor bude pouze monitorován

10.6 Předpokládaná výše finančních nákladů a zdroje financování

Strategický cíl	Opatření	Indikátor	Předpokládaná výše finančních nákladů	Zdroje financování
1. Prevence ztráty bydlení	1.1 Vytvoření a činnost pracovní skupiny pro sociální a dostupné bydlení	Počet setkání pracovních skupin	Bez přímých nákladů.	-
		Vypracování a schválení Metodiky prevence ztráty bydlení	Bez přímých nákladů.	-
	1.2 Program prevence ztráty bydlení cílený na nájemce městských bytů	Metodické ukotvení procesu včasného informování o riziku předčasného ukončení nájemní smlouvy či jejím neprodloužení	Bez přímých nákladů.	-
		Počet realizovaných případových konferencí	Bez přímých nákladů.	-
		Počet domácností, u nichž se předešlo díky včasné intervenci ztrátě bydlení	Bez přímých nákladů.	
	1.3 Spolupráce Správy nemovitostí Olomouc, a.s., se sociálními pracovníky MMOI a zástupci sociálních služeb působících na území města Olomouce, spolupráce bytové	Formální ukotvení spolupráce jednotlivých aktérů, včetně nastavení předávání informací a spolupráce v souladu s relevantními právními předpisy	Bez přímých nákladů.	-
		Počet domácností, se kterými byla	Bez přímých nákladů.	-

	a sociální komise RMO	přednostně uzavřena smlouva k obecnímu bytu z důvodu závažné sociální situace		
2. Rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení	2.1 Vytvoření systému prostupného bydlení	Počet krizových bytů/lůžek	Bez přímých nákladů. Krizové bydlení bude zajištěno využitím již stávajících kapacit azylových domů a nocleháren provozovaných SMOI a Charitou Olomouc.	-
		Počet bytů v kategorii tréninkového bydlení za rok	Bez přímých nákladů. Krizové bydlení bude zajištěno využitím již stávajících kapacit: Hotelový dům, sociální byty sociálních služeb, Holická 51.	-
		Počet domácností v krizovém bydlení	Bez přímých nákladů.	-
		Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu tréninkového za rok	Bez přímých nákladů.	
	2.2 Vytvoření systému sociálního bydlení	Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových městských	Cca 4 000 000 Kč - náklady na zpracování	Statutární město Olomouc

		bytů	všech stupňů projektové dokumentace a inženýrskou činnost vedoucí k získání stav. povolení	
		Přírůstek bytových jednotek do fondu sociálního bydlení za rok	Nelze jednoznačně určit – částka se bude odvíjet od aktuálně vyhlášených dotačních titulů na výstavbu nových sociálních bytů. Konkrétní rozpočet bude součástí aktualizace akčního plánu, a to v souladu s rozpočtem města Olomouce.	Statutární město Olomouc, SFPI, MMR, EU
		Podíl bytů vyčleněných každoročně z běžného volného bytového fondu SMOI na sociální bydlení	Bez přímých nákladů.	
		Počet uzavřených nájemních smluv k bytům v režimu sociálního bydlení za rok	Bez přímých nákladů.	
	2.3 Vytvoření startovacího bydlení pro mladé jednotlivce,	Vytvoření podmínek pro investiční	Cca 4 000 000 Kč - náklady na zpracování	Statutární město

	páry a začínající rodiny	přípravu a realizaci nových obecních bytů	všech stupňů projektové dokumentace a inženýrskou činnost k získání stav. povolení	Olomouc
		Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu startovacího bydlení za rok	Bez přímých nákladů.	
	2.4 Rozšíření nabídky dostupného bydlení pro osoby se zdravotním postižením, rodiny pečující o postižené dítě a seniory	Vytvoření podmínek pro investiční přípravu a realizaci nových obecních bytů	Cca 2 000 000 Kč - náklady na zpracování všech stupňů projektové dokumentace a inženýrskou činnost k získání stav. povolení	Statutární město Olomouc
		Přírůstek bytových jednotek do fondu dostupného bydlení za rok	Byty budou pro potřeby dostupného bydlení vyčleněny z již existujících kapacit (byty SMOL, Správy nemovitostí Olomouc, a.s., kapacity relevantních sociálních služeb). V případě výstavby nových bytových jednotek se budou náklady odvíjet	Statutární město Olomouc, SFPI, MMR, EU

			od aktuálně vyhlášených dotačních programů.	
		Počet uzavřených nájemních smluv na byty v režimu dostupného bydlení za rok	Bez přímých nákladů.	
	2.5 Sociální práce s domácnostmi v prostupném, sociálním a dostupném bydlení	Počet domácností (v prostupném, sociálním či dostupném bydlení) využívajících podporu ze strany sociálních služeb za rok	Bez přímých nákladů. Bude využita kapacita již existujících sociálních služeb.	Statutární město Olomouc
	2.6 Krizový fond pro podporu domácnosti v krizovém, sociálním a dostupném bydlení	Metodika pro poskytnutí podpory z krizového fondu	Bez přímých nákladů	
		Počet domácností podpořených z krizového fondu za rok	500 000 Kč/rok (vklad do Krizového fondu)	Statutární město Olomouc

10.7 Vyhodnocení naplňování Koncepce

Posuzovat plnění jednotlivých aktivit Akčního plánu, monitorovacích indikátorů a stanovených cílů bude každoročně vypracovávaná Zpráva o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení. Ta bude v červnu každého roku předložena ke schválení Radě města Olomouce a ještě předtím projde dílčím schválením pracovní skupinou. Zpráva vždy shrne proběhlé aktivity, zanalyzuje faktory, díky nimž se podařilo jednotlivé projekty/aktivity Akčního plánu naplnit, a určí, jaké faktory byly naopak limitující. Zpráva bude obsahovat doporučení k dalšímu postupu či návrhy relevantních změn, a bude tak sloužit jako podklad pro vytvoření ročního Akčního plánu. Vyhodnocování tedy nebude mít jen kvantitativní podobu ve formě sledování plnění indikátorů, ale také formu kvalitativní, která bude plnění dávat do širších souvislostí. Součástí hodnocení bude:

- vyhodnocení projektů/aktivit v Akčním plánu;
- vyhodnocení plnění monitorovacích indikátorů;
- podrobný komentář k jednotlivým kvantitativním zjištěním;
- doporučení, návrhy změn.

Tabulka 44 - Vyhodnocování plnění Akčního plánu

Číslo opatření	Název projektu	Náklady projektu		Popis aktuální fáze projektu
		celkem	V daném kalendářním roce	

Název opatření	Monitorovací indikátor	Jednotka	Hodnota				
			Výchozí stav	Optimální stav	2021	2022	Cílový stav

10.7 Řízení změn a evaluace

V rámci Koncepce dostupného a sociálního bydlení jsou stanoveny cíle, jejichž dosažení je vnímáno jako optimální. Tyto cíle však nejsou neměnné, jelikož jednotlivé Akční plány musejí reagovat na změny v prostředí implementace a změny potřeb cílových skupin, na něž se Koncepce zaměřuje. Důležitou součástí realizace Koncepce je tak pravidelná evaluace stanovených cílů a dílčích kroků k nim vedoucích. Pravidelná evaluace umožňuje analyzovat průběh, identifikovat příležitosti a bariéry a včas podchytit případná rizika.

Evaluace bude probíhat každoročně a bude součástí procesu vypracování Zprávy o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení. V rámci evaluace bude rovněž ověřována aktuální platnost předpokladů, z nichž Koncepce vychází. Podkladem pro evaluaci budou monitorovací indikátory, vyhodnocení plnění Akčního plánu, stanoviska členů pracovní skupiny, administrátora a správců jednotlivých opatření. Kvantitativním podkladem budou také výstupy mapování situace ve městě ve vztahu k bydlení.

Na základě evaluace budou navrženy dílčí změny, které budou zohledněny při tvorbě ročního Akčního plánu. Případné změny budou vyhodnoceny a projednány orgány města společně se Zprávou o naplňování Koncepce dostupného a sociálního bydlení.

Evaluace bude dvojího typu:

- procesní evaluace – vyhodnocení efektivnosti navržených procesů, projektů/aktivit při implementaci;
- dopadová evaluace - dosahování nastavených cílů a vyhodnocení jejich potřebnosti a předpokládaného přínosu pro cílové skupiny.

11 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Lokality pozemků pro případnou výstavbu dostupného bydlení

Rada města Olomouce schválila na své schůzi dne 23. 11. 2020 k dalšímu rozpracování a projektové činnosti pro dostupné bydlení lokality Horova, Jánského a Před Lipami. Jako rezervu do budoucna schválila lokality Černá cesta – Pasteurova, Nemilany (Lidická – U Sokolovny) a Vrchlického.

1. Horova – Mrazírny I

Pozemek parc. č. 1001 ostat. pl. o výměře 9993 m² v k. ú. Hodolany, obec Olomouc, ve vlastnictví statutárního města Olomouce. Předmětná část pozemku se nachází mezi ulicemi Horova a U Lávky a je z velké části užívána na základě nájemních a pachtovních smluv jako zeleninové zahrádky. Zbylá část je travnatá, částečně porostlá vzrostlou okrasnou zelení.

Maximální kapacita lokality při výstavbě bytového domu s malometrážními byty pro dostupné bydlení je 72 bytů s bytovou plochou 27 m² – 50 m².

2. Černá cesta – Pasteurova – rezerva do budoucna

Pozemky parc. č. 19/2 ostat. pl. o výměře 1926 m², parc. č. 17/5 ostat. pl. o výměře 5817 m², parc. č. st. 212 zast. pl. o výměře 529 m² a parc. č. st. 214 zast. pl. o výměře 534 m², vše v k. ú. Klášterní Hradisko, obec Olomouc, jsou vlastnictvím statutárního města Olomouce. Pozemky se nacházejí při ul. Černá cesta. Pozemky parc. č. st. 212 zast. pl., parc. č. st. 214 zast. pl. a předmětná část pozemku parc. č. 17/5 ostat. pl. jsou součástí oploceného areálu bývalých Jiskrových kasáren, předmětná část pozemku parc. č. 19/2 ostat. pl. je částí travnaté plochy s okrasnou zelení a chodníkem před vjezdem do areálu. Na pozemku parc. č. st. 212 zast. pl. se nachází budova č. p. 146, obč. vyb., ve vlastnictví společnosti EOS GROUP s.r.o. Na pozemku parc. č. st. 214 zast. pl. se nacházela budova č. p. 147, obč. vyb., ve vlastnictví společnosti Komunitní centrum Hradisko s.r.o., která však shořela v srpnu 2019.

Maximální kapacita lokality při výstavbě bytového domu s malometrážními byty pro dostupné bydlení je 92 bytů s bytovou plochou 26,5m² – 64 m².

3. Nemilany (Lidická – U Sokolovny) - rezerva do budoucna

Pozemek parc. č. 741/3 ostat. pl. o výměře 8832 m² v k. ú. Nemilany, obec Olomouc, je ve vlastnictví statutárního města Olomouce. Jedná se o oplocenou plochu s travnatým fotbalovým hřištěm při ul. U Sokolovny, část této plochy je zpevněna šterkem. Pozemek parc. č. 741/3 ostat. pl. je pronajat spolku Fotbalový klub Nemilany z.s., a to na dobu určitou do 31. 12. 2024.

Maximální kapacita lokality při výstavbě bytového domu s malometrážními byty pro dostupné bydlení je 16 bytů s bytovou plochou 30 m² – 60 m² a k tomu 6 rodinných domů s dispozicí 4+1.

4. Jánského

Pozemky parc. č. 442/1 orná půda o výměře 676 m², parc. č. 443/83 orná půda o výměře 1017 m², parc. č. 443/84 orná půda o výměře 1182 m² a parc. č. 443/5 orná půda o výměře 1567 m², vše v k. ú. Povel, obec Olomouc, jsou vlastnictvím statutárního města Olomouce. Předmětné pozemky se nachází na nároží ulic Brněnská a Jánského. Části pozemku parc. č. 442/1 orná půda o výměrách 370 m² a 194 m² jsou pronajaty za účelem zřízení a užívání zeleninové zahrádky, a to na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou.

Maximální kapacita lokality při výstavbě bytového domu s malometrážními byty pro dostupné bydlení je 32 malometrážních bytů a dále plocha 570 m² pro občanskou vybavenost.

5. Vrchlického – rezerva do budoucna

Pozemek parc. č. st. 1019/5 v k. ú. Hodolany, na kterém stojí objekt občanské vybavenosti bez čísla popisného nebo evidenčního (kotelná provozovaná spol. OLTERM & TD Olomouc, a.s., dále garáže). Výstavbou bytového domu na místě stávající stavby je možno získat 30 bytů s bytovou plochou 22 m² – 43m².

6. Před Lipami

Pozemky parc. č. 446/1 zahrada o výměře 1060 m², parc. č. 447/23 zahrada o výměře 506 m² a parc. č. 447/24 zahrada o výměře 312 m², vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, jsou vlastnictvím statutárního města Olomouce. Jedná se o oplocené zahrady za bytovými domy při ul. Před Lipami a Litovelská. Pozemky parc. č. 447/23 a parc. č. 447/24 jsou propachtovány za účelem užívání zahrádky na základě pachtovní smlouvy na dobu neurčitou s jednoměsíční výpovědní dobou. Pozemek parc. č. 446/1 zahrada není propachtován.

Příloha č. 2: Alternativní možnosti získání dostupného bydlení pro občany Olomouce

1. Vytvoření komunitního bydlení pro seniory, komunitní byty

Komunitní byty slouží k poskytování sociálního bydlení pro seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. Vhodné by bylo vytipovat např. velkometrážní byty, u kterých bývá sníženo nájemné za m², a to vzhledem k velikosti užitné plochy, popř. přebudovat nebytové prostory. V takto vybudovaném komunitním bytě by měl každý obyvatel vlastní obytnou místnost. Společně by byla sdílena kuchyně, jídelna a obývací pokoj. Podmínkou by bylo využívání sociální práce ze strany nájemců.

2. Stavba nových bytů formou družstevní výstavby

Města nově vzniklým bytovým družstvům za zvýhodněných podmínek prodají pozemek, na kterém si družstvo vlastními silami postaví bytový dům. Cena pozemku zpravidla tvoří až dvacet procent z celkových nákladů bytového projektu. Ve výsledku by měly být družstevní byty výhodnější ještě o dalších přibližně deset procent, protože je družstva na rozdíl od developerů nebudou stavět za účelem zisku. Družstva by totiž měla profitovat z následné správy budov.

Na takovém projektu se mohou města podílet například třetinovým podílem a jako protihodnotu získají třetinu postavených bytů. Ty následně využijí pro účely sociálního bydlení. Kromě nižší ceny bude výhodou družstevních bytů zejména fakt, že na vlastní bydlení dosáhnou i lidé, kteří by jinak neměli šanci na byt získat hypotéku. O úvěr si totiž v případě družstevní výstavby bude žádat přímo družstvo a jeho členové musí složit pouze základní jmění, aby v něm získali podíl. Zpravidla jde o 25 % celkové částky. Zbytek úvěru pak splácejí formou nájmu v dalších desetiletích.

Také pro města je takový způsob výstavby výhodnější, než kdyby se do budování bytových domů pustila sama, a to z důvodu nižších vstupních nákladů. Stejně jako ostatní členové družstva budou totiž muset města uhradit pouze vstupní vklad. Splátky úvěru pak uhradí z pronajímání bytu potřebným skupinám obyvatel. Nízké náklady umožní městům tímto způsobem vystavět nové byty.

3. Sociální realitní kancelář

V rámci dobré praxe v oblasti dostupnosti bydlení pro znevýhodněné skupiny obyvatel je nezbytné zmínit i existenci sociálních realitních kanceláří či agentur. Sociální realitní kanceláře jsou v současné době často realizovány zkušenými neziskovými organizacemi, které jsou zároveň i poskytovateli sociálních služeb. Organizace vyhledávají majitele bytů ochotné pronajmout svou nemovitost lidem z cílových skupin, na něž se sociální realitní kancelář zaměřuje. Nájemní smlouva je uzavřena přímo s nájemcem, kterému jsou zároveň po určitou dobu poskytovány odpovídající služby ze strany dané organizace. Ta působí mimo jiné i jako mediátor mezi pronajímatelem a nájemcem, hájí práva obou stran, angažuje se i v případě sousedských sporů a problémů týkajících se soužití.

V Moravskoslezském a Olomouckém kraji již probíhá projekt *Bydlení je základ* financovaný z Evropského sociálního fondu, který je realizován Společností Podané ruce o.p.s. a Romodrom o.p.s. Projekt je zaměřený na podporu bydlení osob žijících v sociálně vyloučených lokalitách nebo ohrožených sociálním vyloučením. Hlavním cílem je ubytovat osoby žijící v azylových domech, ubytovnách a jiných pro bydlení nepříznivých podmínkách v na trhu dostupných volných bytech a pomoci jim tyto byty udržet. Člověk má následně větší kompetence a motivaci k řešení ostatních nepříznivých životních situací, jako např. řešení dluhů, realizace na trhu práce apod.

4. Právo stavby

Možnost výstavby dostupného a sociálního bydlení na cizích pozemcích na základě práva stavby. Výhodou tohoto způsobu výstavby je pro stavebníka snížení nákladů o kupní cenu pozemku. Právo stavby je věcné právo k věci cizí a umožňuje stavebníkovi na cizím pozemku postavit stavbu, která se nestane součástí pozemku, ale bude součástí práva stavby ve vlastnictví stavebníka. Právo stavby může být zřízeno pouze jako dočasné a lze ho zřídit za úplatu nebo i bezúplatně. Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Po uplynutí doby trvání práva stavby se stavba stává součástí pozemku (tzn. jejím vlastníkem se stává vlastník pozemku), smlouvou však lze sjednat i povinnost stavbu odstranit. Není-li smluvně sjednáno jinak, má stavebník při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nárok na náhradu za stavbu. Z prodeje pozemku má město sice vyšší příjem, ale pozbyde vlastnické právo k pozemku a ztratí kontrolu nad jeho využitím. Pro město může být výhodnější zajistit generování stabilního a pravidelného zdroje cestou zřízení práva stavby s možností získání stavby po skončení doby trvání práva stavby do svého vlastnictví. S právem stavby jsou však spojeny četné právní problémy související s někdy protichůdnými zájmy účastníků práva stavby.

5. Společenská odpovědnost

Apel na společenskou odpovědnost firem. Na základě dohody se soukromým subjektem vlastnícím větší počet bytových jednotek by došlo k vyčlenění určitého počtu bytů se sníženým nájemným, které by bylo majiteli nemovitosti kompenzováno garancí sociální práce s nájemníky. Vyčleněné byty budou pronajímány po schválení bytové komise dohodnuté cílové skupině občanů města.

Strategie sociálního začleňování upozorňuje na nízké využívání existujících podpůrných nástrojů. Stát obce motivuje svými nástroji, nemůže jim však uložit povinnost tyto nástroje využít. Možností dotačních programů je pouze ekonomický stimul, jehož výše je však omezena pravidly stanovenými EU v oblasti poskytování veřejné podpory. ČR je jednou z nejvíce decentralizovaných zemí v EU, což se projevuje jak ve velkém počtu malých a finančně slabých samospráv, tak v absenci ucelené centrální strategie sociálního bydlení. Ačkoliv legislativa ukládá obcím povinnost zajišťovat potřeby svých občanů, a to včetně bydlení, podle řady obcí jsou sociální transfery (včetně sociálního bydlení) zodpovědností státu a měly by tak být financovány ze státního rozpočtu.

Příloha č. 3: Příklady nástrojů prevence ztráty bydlení v ČR a ve světě

1. Sociální práce a sociální služby

První z velkých kategorií nástrojů v oblasti prevence bezdomovectví jsou nástroje, které patří mezi základní a rozšířené v praxi sociálních služeb (tedy služeb poskytovaných podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách) a v sociální práci jako oblasti profesní činnosti zaměřené na změnu životních situací klientů obecně; jde zejména o: depistáž, posouzení situace klienta, individuální plánování, case management, poradenství, asistenci, mediaci a jednání v zájmu klienta.

2. Sociální a právní poradenství

Poskytování poradenství a informací o službách, které napomáhají k řešení náročných životních situací, s cílem zajištění nebo obnovení základních sociálních potřeb občana. Nepříznivá sociální situace je často spojena se špatnou orientací občana v právním systému. Nepříznivá sociální a finanční situace neumožňuje člověku zaplatit si právní služby a např. bezplatná právní poradna může být východiskem z této situace.

3. Zvýšení finanční gramotnosti

Seznámení se základními prvky finanční gramotnosti může být obvyklou součástí sociálního poradenství. Další možností je finanční edukace prostřednictvím přednášek či besed, které mohou být organizovány veřejným i neziskovým sektorem.

4. Dluhové poradenství

Posláním dluhového poradenství je poskytování odborné pomoci lidem, kteří svou situaci neumí nebo nemohou sami řešit, ať již z důvodu nízké vzdělanosti, chybějících kompetencí či nedostatku informací. Dluhová poradci poskytují podporu lidem, kteří jsou ohroženi finančními problémy a zároveň hledají řešení pro ty, kteří se již ve finanční krizi ocitli. Jejich činnost navazuje na práci terénních sociálních pracovníků.

5. Nizozemský vzor

Praxe prevence ztráty bydlení v souvislosti s dluhy na platbách spojených s bydlením v rámci bytových asociací probíhá standardně v režimu tzv. „včasné intervence“ („early warning“). Jedná se o včasnou identifikaci potřeb a poskytnutí adekvátní podpory. Nájemné

musí být uhrazeno k 1. dni v měsíci, pokud pronajímatel zjistí, že není zaplacen nájem, je první reakcí zpravidla odeslání SMS zprávy nájemci upozorňující na nezaplacené nájemné. V případě potřeby (pokud je známá okolnost, pro kterou není sms vhodnou komunikací) je proveden telefonát a zjišťuje se, co může být příčinou nezaplaceného nájemného a jak může být poskytnuta podpora. Pokud nájemce nereaguje, je bytová asociace povinna zaslat oficiální upomínku. Upomínající dopis musí být odeslán 2 týdny po prvním zaznamenání dlužného nájemného, tzn. 15. dne v měsíci musí být odeslány dopisy všem nájemcům, kteří nezaplatili nájemné. Pokud je nájemné zaplacen v této lhůtě, jsou nájemníci vyřazeni z evidence dlužníků. Není-li nájem zaplacen, je následně po týdnu znovu použit telefonní/sms kontakt dotazující se na postoj a postup nájemníka (například: „Dostali jste oficiální vyjádření k dluhu, co s tím budete dělat/potřebujete speciální podporu?“). Pokud se nepodaří kontaktovat nájemníka telefonicky, je domácnost navštívena osobně v místě bydliště. Některé bytové asociace najímají k účelu návštěv domácností externí partnerské organizace, které disponují větší časovou flexibilitou a více se přizpůsobí časovému rozvrhu domácnosti (tedy návštěvy po pracovní době, ve večerních hodinách apod.); cílem je tedy zastihnout domácnost za každou cenu. V případě, že se při osobní návštěvě v domácnosti zjistí kritická situace či je jinak identifikována potřeba intenzivnější nebo odbornější podpory, koordinuje se případová práce s profesionální službou (sociální pracovníci, dluhová poradci, služby pro osoby s mentálním handicapem, zdravotnické služby apod.).

Je-li zjištěno, že domácnost záměrně a svévolně nájem neplatí (jedná se však o velmi složité a kontroverzní téma), je přijat striktní postup při vystěhování. Ze zkušeností asociací plyne, že je vhodné rozlišovat mezi nájemníky podle jejich přístupu k situaci neplacení nájemného, tedy mezi těmi, kteří nejeví zájem a platit nechtějí, a těmi, kteří se prokazatelně snaží situaci řešit.

Některé asociace mají dlouhodobě (15, 20 let) zavedené systémy sledující platební morálku domácností a na základě toho dokáží identifikovat, zda se jedná o ojedinělé výpadky nebo o časté problémy indikující potřebu intenzivnější podpory. Asociace jsou tak schopné kategorizovat domácnosti podle rizika problémů dotýkajících se ztráty bydlení. U domácností s potížemi v minulosti se potíže předvídají a také se rovnou přistupuje k robustnějším intervencím.²¹

5. Housing first

Přístup vychází z předpokladu, že stabilní bydlení je základním pilířem pro stabilizaci komplexní sociální situace domácnosti. Bydlení by tedy mělo mít nízký vstupní práh.

²¹ Riziko ztráty bydlení a jeho prevence, 2016.

Domácnosti by neměly procházet prostupným bydlení. Bydlení v odpovídajících bytech je doprovázeno intenzivní sociální podporou. Díky jistotě bydlení získává domácnost postupně kompetence, motivaci a energii na řešení dalších záležitostí jako jsou rodinné vztahy, finanční a dluhová situace, sebezvoj dospělých i dětí.

Příloha č. 4: Seznam členů pracovní skupiny

Kolářová Eva, DipMgmt.	náměstkyně primátora SMOI
Pelikán Matouš, Mgr.	náměstek primátora SMOI
Kryl Václav	předseda bytové komise RMO
Majer Michal, Mgr.	vedoucí odboru sociálních věcí MMOI
Darek Roman, Mgr.	vedoucí odd. sociální práce a poradenství OSV MMOI
Doleček Zdislav, Mgr.	tajemník sociální komise RMO
Zelenka Roman, Ing.	ředitel Správy nemovitostí Olomouc, a.s., tajemník bytové komise RMO
Sečkařová Lucie, Ing.	vedoucí oddělení přípravy projektů, odbor dotačních projektů MMOI
Holoušová Hana, Ing.	vedoucí odd. přípravy investic, odbor investic MMOI
Kličková Michaela, Ing.	vedoucí oddělení majetkových řízení, odbor majetkoprávní MMOI
Struna Dušan, Mgr.	vedoucí oddělení strategického rozvoje, odbor strategie a řízení MMOI
Křenková Jana, Ing. arch.	vedoucí útvaru hlavního architekta, odbor strategie a řízení MMOI

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AD	azylový dům
BB	bezbariérové byty
BPS	byty pro seniory
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DpZMsD	domov pro ženy a matky s dětmi
EFRR	Evropský fond pro regionální rozvoj
EU	Evropská unie
HD	hotelový dům
IROP	Integrovaný regionální operační program
MMOl	Magistrát města Olomouce
MOP	mimořádná okamžitá pomoc
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NNO	nestátní nezisková organizace
ODP	odbor dotačních projektů
OI	odbor investic
OPZ	operační program zaměstnanost
ORP	obec s rozšířenou působností
OSV	odbor sociálních věcí
OZ	občanský zákoník
PB	prostupné bydlení
RMO	Rada města Olomouce
SFPI	Státní fond podpory investic
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SMOl	statutární město Olomouc
SNO	Správa nemovitostí Olomouc
SOHZ	služby obecného hospodářského zájmu
SR	státní rozpočet
SVB	spoluvlastnictví vlastníků bytů
SVL	sociálně vyloučená lokalita
SWOT	silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby
VOP	veřejný ochránce práv
ZMO	Zastupitelstvo města Olomouce

POUŽITÉ PRAMENY

Právní předpisy

- Mezinárodní pakt OSN o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1976-120>.
- Ústava České republiky. Dostupná z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-1>.
- Listina základních práv a svobod. Dostupná z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-2>.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>.
- Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-108>.
- Nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112>.

Strategie, koncepce, pracovní materiály

- Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení. Dostupné z: <https://bit.ly/3k12kG5>.
- Koncepce prarodinné politiky statutárního města Olomouce na roky 2019–2021. Dostupná z: <https://bit.ly/3xYiqVZ>.
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025. Dostupná z: <https://bit.ly/2Uqqd0S>.
- Prostupné bydlení. Dostupné z: <https://bit.ly/3mcjumF>.
- Riziko ztráty bydlení a jeho prevence. Dostupné z: <https://bit.ly/3AUe2Jc>.
- Strategický plán rozvoje města Olomouce. Dostupný z: <https://bit.ly/3iVZwL1>.
- Strategie sociálního začleňování 2014-2020. Dostupná z: <https://bit.ly/2W3LyxE>.
- Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018. Dostupná z: <https://bit.ly/2Xsjdli>.

