

# **Odborná analýza sociálního prostředí v IPRÚ Mladá Boleslav**

## **ANALÝZA ABSORPČNÍ KAPACITY BYTOVÉHO FONDU OBCÍ V RÁMCI IPRÚ**

ČERVENEC 2021





## OBSAH

Hlavní zjištění .....	4
Cíle a metodologie .....	7
CÍLE .....	7
ŠETŘENÍ POČTU A CHARAKTERU BYTOVÉHO FONDU V OBCÍCH IPRÚ MLADÁ BOLESLAV .....	7
METODOLOGIE ŠETŘENÍ POČTU OSOB V BYTOVÉ NOUZI VE SLEDOVANÉM ÚZEMÍ .....	7
Limity realizovaného sběru informací a dat o počtech osob v bytové nouzi (zejména limity vybrané metodologii sběru dat prostřednictvím typologie ETHOS) .....	9
ZPRACOVATELSKÝ TÝM .....	10
Analýza bytového fondu území IPRÚ Mladá Boleslav .....	11
CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO FONDU .....	11
BYTOVÁ POLITIKA A BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚST A OBCÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV .....	13
CENA BYDLENÍ NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV .....	16
Analýza počtu osob v bytové nouzi na území IPRÚ Mladá Boleslav dle klasifikace ETHOS .....	19
BEZ STŘECHY .....	19
Osoby přežívající venku .....	19
Osoby v noclehárně .....	20
BEZ BYTU/BEZ DOMOVA .....	21
Osoby v ubytovnách pro bezdomovce .....	21
Osoby v pobytových zařízeních pro ženy .....	23
Osoby v ubytovnách pro migranty .....	24
Osoby před opuštěním instituce .....	25
NEJISTÉ BYDLENÍ .....	28
Osoby žijící v nejistém bydlení .....	28
Osoby ohrožené vystěhováním .....	29
Osoby ohrožené domácím násilím .....	30
NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ .....	31
Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách .....	31
Osoby žijící v nevhodném bydlení .....	32
Osoby žijící v přelidněném bytě .....	32
SOUHRN STÁVAJÍCÍ SITUACE A POTŘEB OSOB V BYTOVÉ NOUZI NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV .....	34
Návrh možných směrů bytové politiky na území IPRÚ Mladá Boleslav .....	36

### SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Přehled zjištěných dat o počtech osob ohrožených bezdomovectvím na území IPRÚ Mladá Boleslav	4
Tabulka 2: Přehled subjektů zapojených do šetření počtu osob v bytové nouzi na území IPRÚ Mladá Boleslav	8
Graf 3: Bytový fond IPRÚ Mladá Boleslav – celkem k 31.12.2019	11
Tabulka 4: Bytový fond v jednotlivých obcích IPRÚ Mladá Boleslav k 31.12.2019	11



Tabulka 5: Vznik nových bytových jednotek v jednotlivých obcích IPRÚ Mladá Boleslav za období 2012-2019..	12
Tabulka 6: Přehled bytů ve vlastnictví obcí na území IPRÚ Mladá Boleslav .....	13
Tabulka 7: Výše nájmu bytů ve vlastnictví obcí na území IPRÚ Mladá Boleslav .....	14
Tabulka 8: Srovnání nákladů na pořízení bytů a nájmu ve vybraných městech.....	16
Graf 9: Srovnání průměrných nákladů na pořízení bytů ve vybraných městech (2018) .....	17
Graf 10: Srovnání průměrných nájmu ve vybraných městech (2018).....	17
Tabulka 11: Počet osob bez střechy .....	20
Tabulka 12: Počet osob bez bytu .....	28
Tabulka 13: Počet osob v nejistém bydlení.....	31
Tabulka 14: Počet osob v nevyhovujícím bydlení .....	33



## HLAVNÍ ZJIŠTĚNÍ

V rámci této kapitoly uvádíme kromě zásadních zjištění i odpovědi na položené výzkumné otázky:

### JAKÝ JE POČET A CHARAKTER BYTOVÉHO FONDU V OBCÍCH IPRÚ MLADÁ BOLESLAV?

- Na základě dostupných dat (ČSÚ) bylo zjištěno, že se na území IPRÚ Mladá Boleslav nachází celkem 26,5 tis. bytů. Z toho je 17,3 tis. bytů v bytových domech, 8,7 tis. bytů v rodinných domech.
- Nejvíce bytů se nachází v Mladé Boleslavi (20,7 tis. bytů). Mladá Boleslav se tedy podílí více jak 78 % na celkovém bytovém fondu na území IPRÚ Mladá Boleslav. S výjimkou města Kosmonosy (cca 7,5 % podíl) se jednotlivé obce z území IPRÚ Mladá Boleslav podílejí na celkovém bytovém fondu maximálně 2 %.
- Nejvýznamnější přírůstek v počtu bytů za období 2012-2019, při porovnání s celkovým počtem bytů v obci, zaznamenaly obce Písková Lhota (24,29 %), Kolomuty (22,97 %), Dolní Stakory (12,38 %), Bradlec (11,09 %), Židněves (10,97 %) a Březno (10,07 %).
- Celkem 9 obcí z území IPRÚ disponuje byty ve svém vlastnictví. Největší počet bytů ve svém vlastnictví má město Mladá Boleslav (1 254 bytů, z toho 589 družstevních s podílem města). Největší podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v obci má Josefův Důl (více jak 9 %). Celkově mají obce ve svém vlastnictví (případně družstevní podíl) 5 % z celkového bytového fondu na území IPRÚ Mladá Boleslav.
- Území POU Mladá Boleslav patří z hlediska průměrné ceny nájmu bytů k nejdražším lokalitám v ČR. Dražší jsou pouze nájmy v Praze, POU Hostivice, Jesenice a Říčany u Prahy. Při porovnání s dalšími vybranými referenčními POU (Kladno, Jihlava a Plzeň) je průměrná cena nájmu vždy vyšší.
- Ze zjištěných dat lze konstatovat, že se zkoumané území extrémně citelně potýká s vysokými náklady na bydlení. Tuto situaci, zejména pro cílové skupiny osob, které jsou, nebo mohou být ohroženy bytovou nouzí, ještě dále komplikují další náklady spojené s pořízením, zejména nájemního bydlení (vstupní kauce).

### JAKÉ JSOU POČTY OSOB OHROŽENÝCH BEZDOMOVSTVÍM V CELÉ ŠKÁLE TYPOLOGIE ETHOS NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV?

**Tabulka 1: Přehled zjištěných dat o počtech osob ohrožených bezdomovectvím na území IPRÚ Mladá Boleslav**

Koncepční kategorie	Operační kategorie	Životní situace dle ETHOS	Zjištění
Bez střechy	Osoby přežívající venku	Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	200-250 osob
	Osoby v noclehárně	Noclehárny	
Bez bytu	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	Azylové dům pro bezdomovce	345 osob + minimálně 1500 osob v ubytovnách, + minimálně dalších 6000 osob – cizinci s vydaným
		Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním	



Koncepční kategorie	Operační kategorie	Životní situace dle ETHOS	Zjištění
		Ubytovny obecní	pracovním povolením hlášení na Úřadu práce Mladá Boleslav
		Bezdomovci v přechodném bydlení se sociální podporou	
	Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	Ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím	
	Osoby v ubytovnách pro migranty	Azylová zařízení pro žadatele o azyl	
		Ubytovny pro migrující dělníky	
	Osoby před opuštěním instituce	Věznice a vazební věznice	
		Zdravotnická zařízení	
		Zařízení pro děti a pěstounská péče	
Nejisté bydlení	Osoby žijící v nejistém bydlení	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Minimálně 140 osob
		Bydlení bez právního nároku	
		Nezákonné obsazení pozemku	
	Osoby ohrožené vystěhováním	Výpověď z nájemního bytu	
		Ztráta vlastnictví bytu	
	Osoby ohrožené domácím násilím	Policejně zaznamenané domácí násilí	
Nevyhovující bydlení	Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	Mobilní obydlí	Minimálně 162 osob + další nekvantifikovaná skupina osob v přelidněných bytech
		Neobvyklá stavba	
		Provizorní stavba	
	Osoby žijící v nevhodném bydlení	Obydlené neobyvatelné byty	
	Osoby žijící v přelidněném bytě	Přelidněné byty	

Zdroj: zpracování vlastní

Celkem na území IPRÚ Mladá Boleslav žije 2345-8400 osob ohrožených bezdomovstvím v celé škále typologie ETHOS.

## JAKÝM ZPŮSOBEM REALIZOVAT ROZVOJ SOCIÁLNÍ BYTOVÉ POLITIKY V LOKALITĚ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV?

- Vznik strategie, či koncepce v oblasti bydlení, která bude zacílena na celé spektrum bytových potřeb a cílových skupin (senioři, mladé rodiny s dětmi, krizové bydlení, azylové bydlení atd.). Nezbytné je, aby tato strategie/koncepce pracovala s nejnovějšími trendy v oblasti bytové politiky (jde například o zapojení developerů do sdílení kapacit bytů například pro účely sociálního bydlení, rozvoj nájemního bydlení, vytváření bytových družstev s účastí obcí,



využívání dotačních/grantových prostředků, které jsou zacíleny na vznik sociálního a dostupného bydlení, spolupráce s velkými zaměstnavateli v regionu atd.).

- Předcházení sociálnímu vyloučení osob, které dosud neparticipují na bohatnutí regionu, tak aby nedocházelo k vytváření situací, které ohrožují sociální smír a soudružnost na území IPRÚ Mladá Boleslav.
- Vytvoření dlouhodobě udržitelného řešení ubytování zaměstnanců průmyslových podniků v území.
- Posílení kapacit služeb sociální prevence zacílených na podporu osob v bytové nouzi (azylové domy, noclehárny, terénní programy atd.). Současně rovněž posilovat kapacity sociální práce na obcích.
- Pokračovat v realizaci projektů zacílených na podporu osob v bytové nouzi („Dobré bydlo“), pilotně otestovat metodu „housing first“.



## CÍLE A METODOLOGIE

### CÍLE

Cílem této analýzy bylo získat přehled o absorpční kapacitě bytového fondu obcí v rámci území IPRÚ Mladá Boleslav a odpověď na následující otázky:

- a) Jaký je počet a charakter bytového fondu v obcích IPRÚ Mladá Boleslav?
- b) Jaké jsou počty osob ohrožených bezdomovstvím v celé škále typologie ETHOS na území IPRÚ Mladá Boleslav?
- c) Jakým způsobem realizovat rozvoj sociální bytové politiky v lokalitě IPRÚ Mladá Boleslav?

### ŠETŘENÍ POČTU A CHARAKTERU BYTOVÉHO FONDU V OBCÍCH IPRÚ MLADÁ BOLESLAV

Proběhlo dotazníkové a následně telefonické šetření mezi obcemi, které bylo zacíleno na následující okruhy otázek:

- Počet bytů na území obce a jejich struktura
- Charakteristika bytového fondu ve vlastnictví obce
- Strategie v oblasti bydlení na území obce

Výstupy z dotazníkového a telefonického šetření byly porovnány a doplněny o údaje ČSÚ (zejména s daty o počtech bytů a jejich struktuře SDLB 2011 a údaji o nové výstavbě – každoroční statistika ČSÚ).

### METODOLOGIE ŠETŘENÍ POČTU OSOB V BYTOVÉ NOUZI VE SLEDOVANÉM ÚZEMÍ

Základní informace k postupu a metodologii zjišťování počtu osob v bytové nouzi:

- Jako základní rámec pro zjišťování údajů a kvantifikovatelných počtů osob v bytové nouzi byla vybrána a zadavatelem studie schválena typologie ETHOS<sup>1</sup>. Jde o Evropskou typologii bezdomovectví a vyloučení z bydlení, která popisuje 13 kategorií osob v bytové nouzi.
- Pro jednotlivé kategorie byly jako klíčový zdroj informací a dat vytipovány subjekty, které na území IPRÚ Mladá Boleslav s osobami v bytové nouzi v dané kategorii buď přímo pracují (jako subjekt jim poskytují například odborné zdravotní nebo sociální služby) nebo se při výkonu svých aktivit a činností s lidmi ze sledované kategorie setkávají.
- Jako další zdroj informací a dat byla využita a sekundárně zpracována veřejně dostupná data (veřejně dostupné statistiky) shromažďována například Českým statistickým úřadem, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem práce a sociálních věcí, a dalšími.
- Šetření bylo realizováno v období březen až květen 2021, k tomuto období se tedy váží všechna dále uvedená a popsána zjištění.
- V rámci šetření bylo osloveno 10 subjektů registrovaných jako poskytovatel sociálních služeb, s působností v území IPRÚ Mladá Boleslav. Dále byli osloveni 2 poskytovatelé zdravotní péče, zástupce Městské policie Mladá Boleslav, zástupci Odboru sociálních věcí Magistrátu Mladá Boleslav, zástupce Úřadu práce Mladá Boleslav a zástupci všech obcí na území IPRÚ Mladá Boleslav (Přehled oslovených subjektů – viz tabulka č. 2).
- Pro následnou práci s daty a zejména jejich interpretaci a vyvozování závěrů je třeba mít na zřeteli, že získaná data nelze brát jako vyčerpávající, přesné a konečné údaje o sledovaných kategoriích osob v bytové nouzi. Data nebo zkušenosti potřebné pro popis některých z kategorií osob v bytové nouzi jsou v praxi obtížně sledovatelná a získatelná, případně úplně chybí. Informace o některých sledovaných kategoriích nemají místní subjekty vůbec nebo pouze částečně k dispozici. Významně například chybí data o fungování komerčních

<sup>1</sup> Typologie ETHOS dostupná například zde: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-osb/cilove-skupiny-sb>



ubytoven a dalších způsobech ubytování cizinců/dělníků, kteří přichází do území za prací. Významně se liší počty cizinců evidovaných k pobytu na sledovaném území a vyčíslené a dohledatelné kapacity ubytování (a to v komerčních ubytovnách nebo i v jiné formě nájemního bydlení). Stejně tak metodologicky obtížné bylo uchopit další kategorie osob v bytové nouzi, zejména pak:

- osoby žijící v nejistém bydlení
  - osoby ohrožené vystěhováním
  - osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách
  - osoby žijící v nevhodném bydlení
  - osoby žijící v přelidněném bytě.
- Pro doplnění a zpřesnění dat byly zpracovatelem na konci měsíce dubna 2021 osloveny ještě Agentury práce, jejichž seznam poskytli zpracovateli pracovníci Magistrátu města Mladá Boleslav. Seznam obsahoval celkem 35 subjektů, přičemž s žádostí o poskytnutí dat bylo osloveno 26 subjektů (na celkem 9 subjektů se nepodařilo zpracovateli sehnat aktuální a funkční kontaktní údaje). Požadované údaje poskytlo celkem 11 subjektů (agentur práce), tj. 31,4 % z celkového počtu, resp. 42,3 % z reálně oslovených agentur.

**Tabulka 2: Přehled subjektů zapojených do šetření počtu osob v bytové nouzi na území IPRÚ Mladá Boleslav**

Zapojené subjekty	
<b>Registrovaní poskytovatelé sociálních služeb s působností na území IPRÚ Mladá Boleslav</b>	FOKUS Mladá Boleslav z.s.
	Laxus z.ú.
	LUMA MB, z.s.
	NADĚJE
	Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s.
	Proxima Sociale o.p.s.
	R-Mosty, z.s.
	Respondeo, z.s.
	SEMIRAMIS z.ú.
	Centrum pro integraci cizinců, o.p.s.
<b>Zdravotnická zařízení</b>	Psychiatrická nemocnice Kosmonosy
	Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s.
<b>Subjekty veřejné správy</b>	Odbor sociálních věcí Magistrátu Mladá Boleslav
	Městská policie Mladá Boleslav
	Úřad práce Mladá Boleslav
<b>Obce na území IPRÚ Mladá Boleslav (mající ve vlastnictví byty)</b>	Březno
	Bukovno
	Dalovice
	Dolní Stakory
	Josefův Důl
	Kosmonosy
	Krnsko
	Mladá Boleslav





Zapojené subjekty	
	Písková Lhota
	Víneč

Zdroj: zpracování vlastní

## Limity realizovaného sběru informací a dat o počtech osob v bytové nouzi (zejména limity vybrané metodologii sběru dat prostřednictvím typologie ETHOS)

Typologie ETHOS jakožto nepůvodní tuzemský nástroj byla sice přizpůsobována prostředí České republiky, přesto obsahuje kategorie (resp. způsoby pomoci lidem), které se v praxi v naší republice nevyskytují. Jedná se zejména o tyto situace:

- Bezdomovci v přechodném bydlení se sociální podporou,
- Pobytová péče pro starší bezdomovce,
- Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce.

Tyto tři kategorie pak v rámci realizovaného šetření v území IPRÚ Mladá Boleslav také nebyly zjišťovány, resp. žádná taková pomoc není na území poskytována.

V praxi sociálních služeb, ani v praxi sociální práce v území IPRÚ Mladá Boleslav (realizované na obci, ve zdravotnických zařízeních apod.) se s typologií ETHOS aktivně nepracuje, případně není pracovníkům známa. Nicméně, všechny oslovené subjekty byly schopny k vymezeným, vybraným a popsaným kategoriím poskytnout buď:

- **přesné počty osob**, při jejichž stanovování vycházely ze svých interních záznamů a statistik;
- **kvalifikované odhady**, při jejichž stanovování vycházely ze svých pozorování a odborných zkušeností;
- nebo **popis vlastních zkušeností** se sledovanou kategorií osob, aniž by tento popis obsahoval jakoukoliv či dokonce přesnou kvantifikaci.

Tento fakt (že se s vybranou typologií v praxi nepracuje) omezil možnost popsat jednotlivé sledované kategorie osob v bytové nouzi v přesných počtech (případně kvalifikovaných odhadech).

Kvalifikované odhady u jednotlivých sledovaných kategorií se napříč oslovenými subjekty liší (leckde i významně).

Jednotlivé sledované kategorie typologie ETHOS se v praxi území IPRÚ Mladá Boleslav ještě mnohdy slučují, resp. je zcela běžné, že lidé se do stavu bytové nouze dostávají hned z více důvodů najednou. Pracovníci oslovených subjektů mají zkušenosti a v rámci provedeného šetření popisovali například tyto kombinace problémů a situací:

- Lidé, kteří se přistěhují ke svým příbuzným (žijí zde bez právního titulu) patří do kategorie „**nejisté bydlení**“. Zároveň pak ale tito lidé spolu se svými příbuznými žijí v „**přelidněných bytech**“, protože sestěhováním se několika rodin do minimálních prostor jsou překročeny prostorové parametry předpokládající minimálně 8m<sup>2</sup> (viz dále kapitola Osoby žijící v přelidněném bytě) na jednu osobu. Navíc ještě takové bydlení může splňovat parametry „**nevhodného bydlení**“ protože je funkčně nezpůsobilé k obývání (například bez elektřiny, tekoucí vody, toalety, koupelny, bez topení apod.). S kombinací těchto situací mají mimo jiné zkušenost pracovníci Odboru sociálních věcí Magistrátu Mladá Boleslav i pracovníci organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s. Podle zkušenosti oslovených pracovníků



se kombinace těchto bytových problémů týká v oblasti území IPRÚ Mladá Boleslav často klientů romského etnika.

- Situace „**nejistého bydlení (bez jakéhokoliv právního titulu) v přelidněných bytech**“, která se týká zahraničních dělníků, kterým je spolu s prací poskytováno (agenturami práce) i ubytování. V jednom bytě, kde oficiálně bydlí například 6 osob, se ale „točí“ další velké množství lidí, kteří sdílí ve vícero osobách například jedno lůžko (tzv. „teplá postel“).
- Kombinace „**nejisté bydlení**“ formou nezákonně obsazené nemovitosti (tzv. squaty) a „**provizorní a neobvyklé stavby**“.

## ZPRACOVATELSKÝ TÝM

Analýza byla zpracována těmito autory:

- Bc. Ladislav Marek – vedoucí řešitelského týmu
- Mgr. Zuzana Skříčková

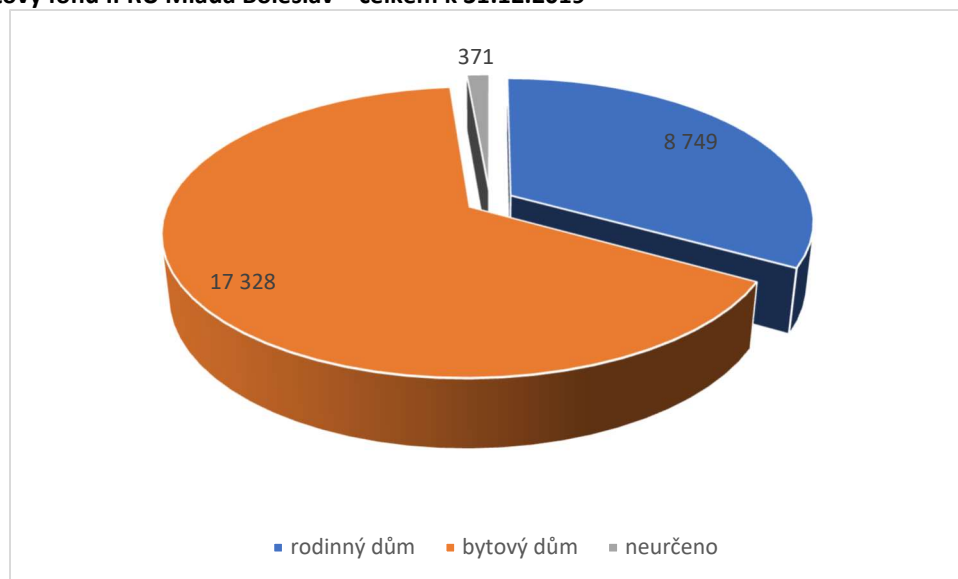


## ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV

### CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO FONDU

Na základě dostupných dat (ČSÚ) se na území IPRÚ Mladá Boleslav nachází celkem 26,5 tis. bytů. Z toho je 17,3 tis. bytů v bytových domech, 8,7 tis. bytů v rodinných domech. Ze statistických dat rovněž vyplývá, že 371 bytů nelze zařadit do žádné z těchto kategorií (jedná se například o apartmány v penzionech a hotelích, služební byty v budovách škol atd.). Lze tedy konstatovat, že na území převládají byty v bytových domech, které tvoří téměř 2/3 celkového bytového fondu v území.

Graf 3: Bytový fond IPRÚ Mladá Boleslav – celkem k 31.12.2019



Zdroj: ČSÚ, zpracování vlastní

Nejvíce bytů se nachází v Mladé Boleslavi (20,7 tis. bytů). Mladá Boleslav se tedy podílí více jak 78 % na celkovém bytovém fondu na území IPRÚ Mladá Boleslav. S výjimkou města Kosmonosy (cca 7,5 % podíl) se jednotlivé obce IPRÚ Mladá Boleslav podílejí na celkovém bytovém fondu maximálně 2 %. Z hlediska struktury bytů v rodinných domech a bytových domech v jednotlivých obcích lze konstatovat, že pouze v Mladé Boleslavi a obci Josefův Důl převládají byty v bytových domech. Ve zbývajících obcích naopak převažují byty v rodinných domech.

Tabulka 4: Bytový fond v jednotlivých obcích IPRÚ Mladá Boleslav k 31.12.2019

Obec	Počet bytů v rodinných domech	Počet bytů v bytových domech	Neurčeno	Podíl bytového fondu obce na celkovém počtu bytů v IPRÚ v %	Celkem
Bradlec	457	67	8	2,01 %	312
Březno	364	33	10	1,54 %	532
Bukovno	270	40	2	1,18 %	104
Dalovice	98	4	2	0,39 %	104
Dolní Stakory	105	0	0	0,40 %	105
Hrdlořezy	295	7	6	1,16 %	308



Obec	Počet bytů v rodinných domech	Počet bytů v bytových domech	Neurčeno	Podíl bytového fondu obce na celkovém počtu bytů v IPRÚ v %	Celkem
Josefův Důl	8	187	1	0,74 %	196
Kolomuty	143	2	3	0,56 %	148
Kosmonosy	1 324	557	93	7,46 %	1 974
Krnsko	204	33	8	0,39 %	245
Mladá Boleslav	4 191	16 313	231	78,38 %	20 735
Nepřevázka	168	0	0	0,64 %	168
Písková Lhota	372	10	0	1,46 %	387
Plazy	163	18	3	0,70 %	184
Rokytovec	73	0	1	0,28 %	74
Řepov	252	39	1	1,10 %	292
Vinec	110	16	1	0,48 %	127
Židněves	152	2	1	0,59 %	155
<b>Celkem</b>	<b>8 749</b>	<b>17 328</b>	<b>371</b>		<b>26 453</b>

Zdroj: ČSÚ, zpracování vlastní

Nevíce nových bytů přibýlo mezi lety 2012-2019 v Mladé Boleslavi (604 bytů) a Kosmonosech (99 bytů). Z hlediska struktury nových bytů v Mladé Boleslavi mírně převažují byty v bytových domech, ve zbývajících obcích jde naopak téměř výhradně o byty v rodinných domech. Nejvýznamnější přírůstek počtu bytů, při porovnání s celkovým počtem bytů v obci, zaznamenaly obce Písková Lhota (24,29 %), Kolomuty (22,97 %), Dolní Stakory (12,38 %), Bradlec (11,09 %), Židněves (10,97 %) a Březno (10,07 %). Jedná se o obce, které zažívají nejdynamičtější rozvoj bytové výstavby na území IPRÚ Mladá Boleslav v poslední dekádě. Jde však o téměř výhradně o byty v rodinných domech.

Počet bytů na území celého IPRÚ Mladá Boleslav za období 2012-2019 vzrostl o 1 048 (cca 4 % podíl na celkovém počtu bytů). Podíl nově vzniklých bytů na území města Mladá Boleslav na celkovém počtu nově vzniklých bytů v území IPRÚ činí cca 58 %.

**Tabulka 5: Vznik nových bytových jednotek v jednotlivých obcích IPRÚ Mladá Boleslav za období 2012-2019**

Obec	Počet nových bytů v rodinných domech	Počet nových bytů v bytových domech	Neurčeno	Podíl nově vzniklého bytového fondu obce na celkovém počtu bytů v obci v %	Celkem
Bradlec	59	0	0	11,09 %	59
Březno	41	0	0	10,07 %	41
Bukovno	10	0	0	3,21 %	10
Dalovice	8	0	0	7,69 %	8
Dolní Stakory	13	0	0	12,38 %	13
Hrdlořezy	20	0	1	6,82 %	21
Josefův Důl	1	0	0	0,51 %	1
Kolomuty	34	0	0	22,97 %	34



Obec	Počet nových bytů v rodinných domech	Počet nových bytů v bytových domech	Neurčeno	Podíl nově vzniklého bytového fondu obce na celkovém počtu bytů v obci v %	Celkem
Kosmonosy	87	4	8	5,02 %	99
Krnsko	3	0	0	1,22 %	3
Mladá Boleslav	238	302	64	2,91 %	604
Nepřevázka	8	0	0	4,76 %	8
Písková Lhota	94	0	0	24,29 %	94
Plazy	12	0	0	6,52 %	12
Rokytovec	6	0	0	8,11 %	6
Řepov	11	0	0	3,77 %	11
Vinec	7	0	0	5,51 %	7
Židněves	17	0	0	10,97 %	17
<b>Celkem</b>	<b>669</b>	<b>306</b>	<b>73</b>		<b>1 048</b>

Zdroj: ČSÚ, zpracování vlastní

## BYTOVÁ POLITIKA A BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚST A OBCÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV

Celkem 9 obcí z území IPRÚ disponuje byty ve vlastnictví obce. Největší počet bytů ve svém vlastnictví má město Mladá Boleslav (1 254 bytů z toho 589 družstevní s podílem města). Největší podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v obci má Josefov Důl (více jak 9 %). Obce mají ve svém vlastnictví, případně družstevní podíl na 5 % celkového bytového fondu na území IPRÚ Mladá Boleslav.

Největší počet deklarovaných bytů určených po účely sociálního bydlení má město Mladá Boleslav (13 sociálních bytů a dále 22 lůžek v městské ubytovně). Dále pouze obec Bukovno deklaruje, že disponuje třemi sociálními byty, které byly vybudovány z prostředků IROP. Fakticky však většina obcí, konkrétně Bukovno, Josefov Důl, Písková Lhota a Vinec nakládají s většinou bytů ve svém vlastnictví, jako s byty určenými pro řešení bytové nouze osob v nepříznivé sociální situaci. Jedná se zejména o podporu seniorů, osob v nepříznivé sociální situaci, mladých rodin, samoživitelů atd. Obce rovněž využívají byty ve svém vlastnictví pro bydlení osob, které mají s obcí uzavřený služební, nebo pracovní poměr.

Město Mladá Boleslav dále disponuje byty, které jsou určeny pro mladé rodiny, jako tzv. startovací byty (52 bytů) a byty v domovech s pečovatelskou službou (222 bytů).

**Tabulka 6: Přehled bytů ve vlastnictví obcí na území IPRÚ Mladá Boleslav**

Obec	Celkový počet bytů ve vlastnictví obce (včetně bytů s podílem obce v družstvu)	Podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů	Počet deklarovaných sociálních bytů	Počet deklarovaných služebních bytů/bytů v domovech s pečovatelskou službou	Počet deklarovaných startovacích bytů
Březno	2	0,49 %	0	1	0
Bukovno	9	2,88 %	3	0	0



Obec	Celkový počet bytů ve vlastnictví obce (včetně bytů s podílem obce v družstvu)	Podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů	Počet deklarovaných sociálních bytů	Počet deklarovaných služebních bytů/bytů v domovech s pečovatelskou službou	Počet deklarovaných startovacích bytů
Josefův Důl	18	9,18 %	0	0	0
Kosmonosy	21	1,06 %			
Krnsko	10	4,08 %	0	0	0
Mladá Boleslav	1 254 (z toho 589 družstevní s podílem města)	6,05 %	13 (+ 22 lůžek na ubytovně)	222	52
Písková Lhota	2	0,52 %	0	0	0
Rokytovec	2	2,70 %	0	0	0
Vinec	4	3,15 %	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 322</b>	<b>5,00 %</b>	<b>16</b>	<b>223</b>	<b>52</b>

Zdroj: telefonické dotazování, ČSÚ, zpracování vlastní

Žádná z oslovených obcí IPRÚ nemá zpracovaný koncepční, či strategický dokument, který by řešil problematiku bydlení. Obce, které vlastní bytový fond, však minimálně při uzavírání nájemních smluv postupují dle formálních i neformálních postupů a pravidel, které lze rovněž definovat, jaké bytová politika těchto obcí. Město Mladá Boleslav se řídí dle pravidel uvedených ve schválené směrnici<sup>2</sup>.

Kromě Mladé Boleslavi i obce Bukovno, Josefův Důl, Písková Lhota a Vinec uplatňují při výběru osob, se kterými uzavřou nájemní smlouvu kritéria zacílená na zkoumání životních situací zájemců. Obce často uzavírají nájemní smlouvy na dobu určitou (například Bukovno, Mladá Boleslav a Písková Lhota) a při obnovování/prodlužování nájemních smluv opět zkoumají životní situaci nájemníků.

Dalším důležitým nástrojem bytové politiky obcí je výše nájmu. Obce při nastavování výše nájemného vycházejí ze samotné kvality bytů (například Vinec disponuje pouze byty III. kategorie), cílové skupiny pro, které jsou byty určeny (sociální bydlení vybudované z dotačních prostředků má stanovenou maximální výši nájemného definovanou příslušným dotačním programem) a rovněž potřebou obcí do bytů investovat a případně zvyšovat jejich kvalitu.

**Tabulka 7: Výše nájmu bytů ve vlastnictví obcí na území IPRÚ Mladá Boleslav**

Obec	Výše nájmu v Kč na m2 (nespecifikované obecní byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (sociální byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (služební byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (byty v domě s pečovatelskou službou)	Výše nájmu v Kč na m2 (startovací byty)
Březno	66,00	-	-	-	-
Bukovno	61,10	80,00 – 100,00	-	-	-
Josefův Důl	40,00	-	-	-	-
Kosmonosy					
Krnsko	45,00	-	-	-	-
Mladá Boleslav	63,00	50,00	63,00	50,00	50,00
Písková Lhota	60,00	-	-	-	-

<sup>2</sup> Směrnice č. QS 72-01 Uzavírání NS na byty a smluv o ubytování na ubytovací prostory v majetku města Mladá Boleslav



Obec	Výše nájmu v Kč na m2 (nespecifikované obecní byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (sociální byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (služební byty)	Výše nájmu v Kč na m2 (byty v domě s pečovatelskou službou)	Výše nájmu v Kč na m2 (startovací byty)
Rokytovec					
Vinec	10,00 - 15,00	-	-	-	-

*Zdroj: telefonické dotazování, zpracování vlastní*

Obce rovněž se snaží ovlivňovat rozvoj bytové výstavby a bytovou politiku na jejich území prostřednictvím různých kroků. Jde například o vydávání nesouhlasných stanovisek pro výstavbu a vznik ubytoven (obec Vinec), projekty výstavby obecních bytů (obec Písková Lhota), hrazení nákladů spojených s budování přípojek kanalizace, sítí, či prodej stavebních parcel (obec Březno a Krnsko).

O výstavbě sociálních bytů uvažují Bukovno, Mladá Boleslav a Písková Lhota. Chtějí využít národních, či evropských dotačních zdrojů, které jsou určeny na výstavbu sociálních bytů. Často se však potýkají s nedostatkem vhodných pozemků, či nemovitých objektů.



## CENA BYDLENÍ NA ÚZEMÍ IPRŮ MLADÁ BOLESLAV

Ze srovnání cen za bydlení na zkoumaném území (k dispozici jsou data MMR za jednotlivé obce s pověřeným obecním úřadem, dále jen POU) se čtyřmi vybranými referenčními POU (2 krajská města: Plzeň a Jihlava, dále Kladno a Praha) jednoznačně vyplývá, že ve všech sledovaných parametrech (transakční/prodejní cena za m<sup>2</sup> a nabídková cena pronájmu za m<sup>2</sup>) je cena bydlení na území POU Mladá Boleslav vždy vyšší, kromě srovnání s hlavním městem Prahou.

Ze srovnání parametrů sledujících objem nabídky bydlení lze konstatovat, že roční průměrný počet nabízených bytů k pronájmu a prodeji přibližně odpovídá nabídce POU Jihlava (menší krajské město), ale zdaleka nedosahuje počtu nabízených bytů například v POU Kladno (zhruba o třetinu lidnatější území ležící rovněž v zázemí hlavního města Prahy), či POU Plzeň (středně velké krajské město).

Z těchto dat a jejich srovnání vyplývá, že POU Mladá Boleslav z hlediska množství nabízených bytů k prodeji a pronájmu dosahuje parametrů obdobně velkých měst, ale nabídková cena bydlení je vyšší než ve středně velkých krajských městech.

**Tabulka 8: Srovnání nákladů na pořízení bytů a nájmu ve vybraných městech**

Obec	Počet obyvatel <sup>3</sup>	Počet transakcí <sup>4</sup>	Průměrná transakční cena bytů za m <sup>2</sup> podlažní plochy	Mediánová transakční cena bytů za m <sup>2</sup> podlažní plochy	Počet nabídek <sup>5</sup>	Průměrná nabídková cena nájmu bytů za m <sup>2</sup>	Mediánová nabídková cena nájmu bytů za m <sup>2</sup>
Mladá Boleslav	44 506	453	36 599	36 408	624	219	217
Kladno	68 896	657	33 312	33 212	1 103	201	200
Jihlava	51 125	375	29 350	29 406	614	168	167
Plzeň	175 219	1 419	36 298	35 443	3 498	177	174
Praha	1 335 084	8 619	71 623	68 283	3 498	287	266

Zdroj: MMR (Analýza nájemného v ČR – Deloitte 2019), ČSÚ, zpracování vlastní

Cena průměrných nákladů na pořízení bytu v POU Mladé Boleslavi odpovídá ceně na pořízení bydlení ve středně velkém krajském městě (POU Plzeň) a je vyšší než v POU Kladno, či POU Jihlava. Jde však stále o více jak 1/3 nižší cenu, než činí cena v Praze.

<sup>3</sup> Počet obyvatel na území obcí k 31.12.2020

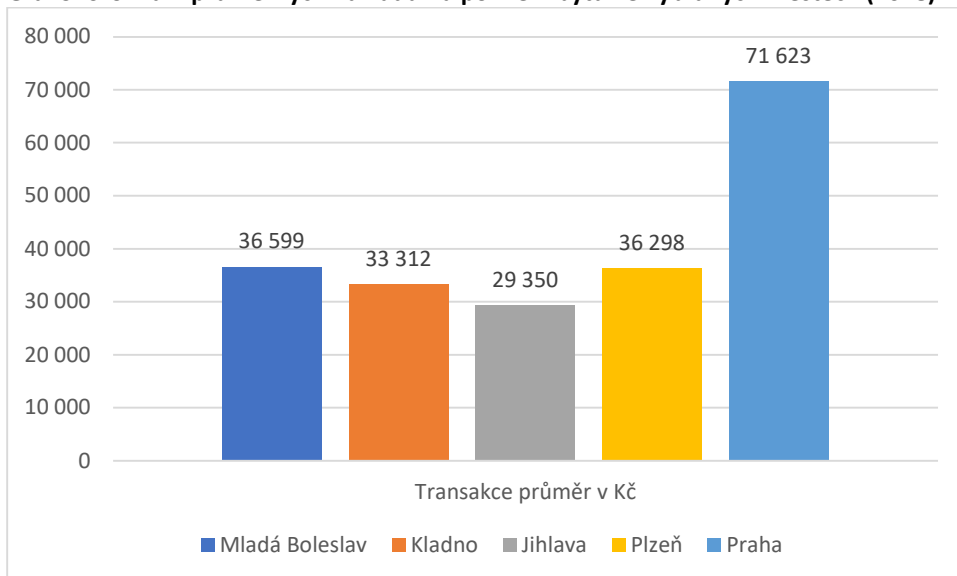
<sup>4</sup> Počet zaznamenaných tržních transakcí bytů ve sledovaném období od pololetí 2017 do pololetí 2018

<sup>5</sup> Počet zaznamenaných nabídek bytů na realitních portálech ve sledovaném období od pololetí 2017 do pololetí 2018





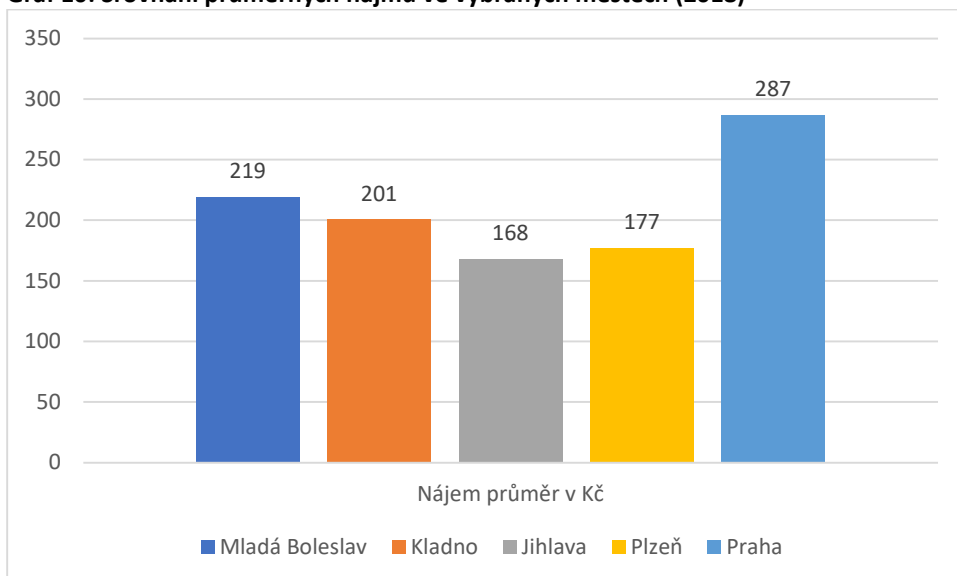
**Graf 9: Srovnání průměrných nákladů na pořízení bytů ve vybraných městech (2018)**



Zdroj: MMR (Analýza nájemného v ČR – Deloitte 2019)

Území POU Mladá Boleslav patří z hlediska průměrné ceny nájmu bytů k nejdražším lokalitám v ČR. Dražší jsou pouze nájem v Praze, POU Hostivice, Jesenice a Říčany u Prahy (jedná se výlučně o lokality v těsném sousedství hlavního města). Při porovnání s dalšími vybranými referenčními POU (Kladno, Jihlava a Plzeň) je průměrná cena nájmu vždy vyšší.

**Graf 10: Srovnání průměrných nájmů ve vybraných městech (2018)**



Zdroj: MMR (Analýza nájemného v ČR – Deloitte 2019)

Z výše uvedených dat lze tedy konstatovat, že se zkoumané území extrémně citelně potýká s vysokými náklady na bydlení. Tuto situaci, zejména pro cílové skupiny osob, které jsou, nebo mohou být ohroženy bytovou nouzí, ještě dále komplikují další náklady spojené s pořízením, zejména nájemního bydlení (vstupní kauce).



Pro příklad:

Dne 26.5.2021 byl v nabídce realitní kanceláře pronájem bytu 3+kk (65 m<sup>2</sup>) v panelovém domě v Mladé Boleslavi. Cena nájemného (včetně poplatků za služby) činí 18.000 Kč. Vstupní poplatky (finanční náklady), které musí mít zájemce o pronájem tohoto bytu v době podpisu smlouvy k dispozici:

- vratná kauce ve výši dvou nájmů, tj. 39.000 Kč
- rezervační poplatek, resp. poplatek za služby realitní kanceláře ve výši jednoho nájmu, tj. 18.000 Kč
- první nájemné, tj. 18.000 Kč.

Souhrnně tak zájemce o tento byt musí disponovat částkou 75.000 Kč. Ze zkušeností například pracovníků sociální služby terénní programy<sup>6</sup> jsou podobné částky pro jejich klienty nad jejich finanční možnosti a pronájmy bytů potom nedosažitelné.

Problematika nepřiměřených nákladů na bydlení se týká minimálně těchto skupin:

- Samoživitelé
- Nízkopříjmový senioři
- Mladé rodiny s nízkým příjmem
- Lidé se zdravotním znevýhodněním, příjemci invalidních důchodů (často bez výplaty, případně v minimální výši)
- Lidé s nízkým vzděláním a mizivou možností se uplatnit na trhu práce.

Celkové nastavení a problematika nepřiměřených nákladů spojených s bydlením je klíčově ovlivněna soustředěním průmyslu a výrobních podniků v území IPRÚ Mladá Boleslav, resp. výší mezd a mírou koupěschopnosti a solventnosti zaměstnanců těchto výrobních podniků.

---

<sup>6</sup> Služby organizace LUMA MB, z.s. nebo služby organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práce, z.s.



## ANALÝZA POČTU OSOB V BYTOVÉ NOUZI NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV DLE KLASIFIKACE ETHOS

### BEZ STŘECHY

#### Osoby přežívající venku

Dle typologie ETHOS tráví tito lidé své dny a noci na veřejných místech. Jde o taková místa, jako jsou ulice města, která jim neposkytují téměř žádnou ochranu. Případně vyhledávají další veřejné prostory, které poskytují alespoň minimum ochrany (například před povětrnostními podmínkami). Typicky jde o prostředky veřejné dopravy, nádraží, odstavené vagony, vraky aut, přístupné sklepy, půdy či jiné prostory domů, přístupné kanály či místa pod mostem.

Velikost skupiny osob, které žijí v území IPRM Mladá Boleslav venku, na ulici, nelze zjistit jinak než samotným sčítáním nebo přesnou znalostí situace v terénu. V rámci realizovaného šetření jsme využili zejména zkušenosti organizací, které pracují v terénu města, případně lidem bez domova poskytují své ambulantní služby.

Klíčovou organizací, která své veškeré služby a aktivity (nejen) v území IPRÚ Mladá Boleslav zaměřuje na pomoc lidem bez střechy nad hlavou je společnost Naděje. Podle kvalifikovaných odhadů pracovníků organizace žije **na ulici města Mladá Boleslav 200 až 250 osob (bez střechy nad hlavou)**. Zhruba polovina z tohoto počtu jsou dle odhadu pracovníků organizace občané s cizí státní příslušností (nejčastěji občané Slovenska a Polska).

Nejčastější scénář jejich fungování na území IPRÚ Mladá Boleslav je následující: přes služby personálních agentur přichází do území za prací. Jejich zaměstnání je navázáno (v různé míře legálnosti) i na ubytování. Ve chvíli, kdy pak z nejrůznějších příčin o práci přijdou, ztrácí – často bez jakéhokoliv odkladu – i ubytování. Z regionu nechtějí odcházet, vidí tu šanci se znovu uplatnit, znovu získat zaměstnání, zajistit si peníze. Pokud se jim nepodaří se bezprostředně uplatnit a sehnat ubytování, v tu chvíli končí, resp. začínají svoji pouť na ulicích města Mladá Boleslav. Jejich pobyt na ulici však nebývá dlouhodobý, podle odhadů pracovníků Naděje, značná část z nich brzy z Mladé Boleslavi odchází, ať již zpět do původního bydliště, případně „jdou zkusit štěstí“ do jiné průmyslové zóny v republice (například do Kolína).

Organizace Naděje pak konkrétně spolupracuje s cca **120 klienty bez střechy nad hlavou**, přičemž i zde platí, že větší část z nich jsou ve městě „náplava“ – do Mladé Boleslavi přišli z jiných regionů či z jiných zemí za prací. Když pak přijdou o práci a bezprostředně i o ubytování, končí na ulici a část z nich se stává klienty terénních či ambulantních sociálních služeb Naděje. Další část osob, kterým Naděje poskytuje služby, „přišli“ na ulici z nemocnic nebo psychiatrických léčeben (nemocnic). Naprostá většina z nich ale před léčbou na ulici žila, takže se sem v podstatě vrací.

Tento fakt potvrzují také zkušenosti pracovníků z Psychiatrické nemocnice Kosmonosy. Syndrom „otáčivých dveří“ se podle nich týká hlavně mladých lidí, kteří přichází na léčbu právě po pobytu na ulici. Po залéčení bohužel nemají šanci získat vhodné bydlení a jsou propouštěni opět do původního prostředí, tj. zpět na ulici. Zde je ale obtížné dodržovat podmínky léčby (režimová opatření, dodržování předepsané medikace atd.), dochází k dekompenzaci nemoci a opětovné hospitalizaci v psychiatrickém zařízení. Tento cyklus se pak u některých osob pravidelně opakuje.

Podobné zkušenosti mají i pracovníci mladoboleslavské nemocnice. I přes velkou snahu sociálních pracovníků nemocnice, není některé pacienty kam propouštět, resp. jsou (zejména mladší lidé) propuštěni s doporučením na služby Naděje a na pomoc terénních pracovníků Magistrátu města.



## Zkušenosti Městské policie Mladá Boleslav

Strážníci Městské policie Mladá Boleslav přichází s lidmi bez domova do kontaktu při realizaci svých aktivit. Jako průměrný dlouhodobý stav **evidují cca 80 osob**, kteří žijí ve městě bez střechy nad hlavou. Zcela shodně s údaji organizace Naděje konstatují, že polovina z těchto osob jsou občané z jiných zemí (Polsko, Slovensko, Ukrajina, Rumunsko, a další). Konkrétně jde o osoby, které žijí na ulicích města minimálně po dobu 3 měsíců, v podstatě jde o osoby, které zde žijí stabilně. To opět potvrzuje zkušenosti pracovníků Naděje, že velká část lidí, kteří se objeví na ulici Mladé Boleslavi, z města brzy migruje pryč.

Je běžné, že u lidí žijících na ulici se kumulují další problémy a další situace, které ještě více komplikují možnosti pomoci a možnosti návratu zpět „pod střechu“. Velmi častý jev spojený s životem na ulici je užívání návykových látek (drogová závislost). Často se také mezi lidmi bez domova vyskytují lidé, kteří trpí nějakou duševní či jinou chorobou. Z těchto důvodů pak mohou hledat pomoc u dalších poskytovatelů sociálních a dalších služeb v regionu.

V praxi území IPRÚ Mladá Boleslav se lidé, kteří trpí nějakým duševním onemocněním obrací na služby organizace FOKUS Mladá Boleslav z.s. V době realizace šetření poskytovala organizace podle interních evidencí služby celkem **6 lidem**, kteří žili v té době na ulici.

Organizace SEMIRAMIS z.ú., která poskytuje v Mladé Boleslavi mimo jiné terénní programy a kontaktní centrum pro uživatele drog, v době realizace šetření pracovala se **17 klienty**, kteří byli bez střechy nad hlavou. Většina z nich občasně využívá i služeb organizace Naděje (služby denního centra, případně noclehárny), což potvrzují i pracovníci Naděje. Stejně tak pracovníci SEMIRAMISu reportují o společných klientech s organizací Fokus Mladá Boleslav z.s.

## Osoby v noclehárně

Na území IPRÚ Mladá Boleslav poskytuje ambulantní sociální službu Noclehárna organizace Naděje. Kapacita je 20 míst. Službou projde za jeden měsíc cca 30 až 40 jednotlivců, naprostá většina z nich pak využívá i další ambulantní službu organizace, a to je Denní centrum.

Zkušenosti pracovníků Naděje z posledních let potvrzují, že o službu noclehárny je enormní zájem, kapacita služby dávno nestačí počtu zájemců. Neplatí zde ani zkušenost o nižším zájmu o službu v tzv. mimosezónních měsících (tj. v období roky, kdy je teplé počasí). Služba je naplněna celoročně a klientů nikterak neubývá.

Vzhledem k tomu, že kapacita „kamenné“ noclehárny ve městě Mladá Boleslav dlouhodobě nestačí, zřizuje již několik let Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav v areálu Poplužního dvora v sezónních (tj. zimních) měsících **vytápěný stan**, ve kterém mohou mrazivé noci přečkat další lidé bez domova. Stan poskytne nocleh pro 17 osob, v případně naplněné kapacity nabídne ještě tzv. „teplé židle“ (možnost přečkat noc sice pouze vsedě, ale v teple). Zkušenosti pracovníků Magistrátu města ze zimních měsíců roku 2021 (leden, únor, březen) dokládají, že i o tuto formu pomoci je zájem převyšující nabízenou kapacitu.

**Tabulka 11: Počet osob bez střechy**

Lidé bez střechy nad hlavou (žijící na ulici) v území IPRÚ Mladá Boleslav	
Celkem <sup>7</sup>	Z toho

<sup>7</sup> Vychází z odhadu organizace Naděje (odhad maximální počtu osob žijících na ulici v území IPRÚ Mladá Boleslav)



Lidé bez střechy nad hlavou (žijící na ulici) v území IPRÚ Mladá Boleslav						
	Dlouhodobě na ulici (více jak 3 měsíce) <sup>8</sup>	Drogově závislí čerpající sociální služby <sup>9</sup>	Lidé, kteří spolupracují s pracovníky organizace Naděje	Lidé s duševní nemocí čerpající sociální služby <sup>10</sup>	Lidé s cizí státní příslušností <sup>11</sup>	Využívající služeb noclehárny a denního centra <sup>12</sup>
200 - 250	80	17	120	6	100 - 125	40

Zdroj: zpracování vlastní

## BEZ BYTU/BEZ DOMOVA

### Osoby v ubytovnách pro bezdomovce

Z pobytových **sociálních služeb azylového typu** je na území IPRÚ Mladá Boleslav zastoupeno pouze jedno azylové zařízení pro osoby bez domova. Tím je zařízení **Azylový dům pro matky s dětmi**<sup>13</sup>, které provozuje organizace R-Mosty, z.s. Ubytování na přechodnou dobu zde mohou najít rodiče s dětmi (ženy, muži, celé rodiny) nebo těhotné ženy. Kapacita zařízení je 44 lůžek. Za období 1. kvartálu roku 2021 využilo služeb azylového domu celkem 21 uživatelů<sup>14</sup>. Konkrétně šlo o:

- **19 matek** samoživitelek (s dětmi),
- **2 úplné rodiny** (s dětmi),
- dohromady s celkem **46 dětmi**<sup>15</sup>.

Sociální služba azylového domu pro jednotlivce (muže nebo ženy) na území zastoupena není. Není zde ani další pobytová sociální služba domy na půl cesty. Ze zkušeností mnoha pracovníků (například nemocnic, psychiatrické nemocnice, terénních sociálních služeb) je evidentní, že klienti z území IPRÚ odchází do služeb azylových zařízení do jiných obcí v blízkém i vzdálenějším okolí. Dá se tedy předpokládat, že blíže neurčitý počet osob z území IPRÚ využívalo v době realizace šetření služby azylových zařízení a ubytoven mimo území.

### Veřejné komerční ubytovny jako přechodné ubytování pro osoby, které nemají jinou možnost bydlení

Informace o počtech veřejných komerčních ubytoven, natož údaje o kapacitách těchto ubytoven nejsou ve sledovaném území souhrnně k dispozici. Území IPRÚ disponuje významnou kapacitou objektů, které lze považovat za objekty poskytující službu ubytoven. I zde však ovlivňuje účel těchto ubytovacích zařízení místní průmysl a jeho potřeby. Pro ubytovací zařízení typu ubytoven je na území IPRÚ zcela typické a charakteristické, že poskytují ubytování pro pracovníky, kteří přišli do území za prací v průmyslových podnicích. Řada z nich jsou občané jiných zemí, než je ČR. Nemalé procento z nich má či vlastní v místě odkud přišli vlastní bydlení. Nejde tedy veskrze o osoby, které by neměly jinou

<sup>8</sup> Vychází z evidencí Městské policie Mladá Boleslav (dlouhodobá evidence osob na ulici)

<sup>9</sup> Vychází z evidence organizace Semiramis, z.s. (interní evidence poskytování služeb)

<sup>10</sup> Vychází z evidence organizace Fokus Mladá Boleslav, z.s. (interní evidence poskytování služeb)

<sup>11</sup> Vychází z odhadu organizace Naděje i z evidence Městské policie Mladá Boleslav

<sup>12</sup> Vychází z evidence organizace Naděje (interní evidence poskytování služeb)

<sup>13</sup> Cílová skupina tohoto zařízení jsou: „matky s nezletilými dětmi a těhotné ženy. Ve výjimečných případech lze službu poskytnout i mužům s nezletilými dětmi či celým rodinám.“ (Zdroj: <http://www.r-mosty.cz/azylový>, cit. 2021)

<sup>14</sup> Za rok 2020 vykazala služba azylového domu celkem 52 klientů (dospělé osoby) a 105 dětí do věku 18ti let.

<sup>15</sup> Údaje vychází z interní evidence organizace R-Mosty, z.s.



možnost bydlení a životem na ubytovně by tak řešili bytovou nouzi. Naprostá většina ubytoven v území IPRÚ tak neposkytuje prostor pro řešení bytové nouze, a to z důvodu zaměření se na zcela jinou klientelu (lidé přicházející za prací), která plně pokryje jejich kapacity a je maximálně solventní a zaručuje bezproblémové hrazení nájemného.

### Zařízení městské ubytovny

Ve městě Mladá Boleslav funguje jedno **zařízení městské ubytovny**, která je zaměřena na osoby, které přechodně nemají jinou možnost bydlení. Městská ubytovna, která funguje na adrese U Cukrovaru 27, Čejetický, má **kapacitu 28 lůžek**<sup>16</sup>. Nabízí ubytování pro muže i ženy. Cena jedné noci je 80 Kč a podmínkou získání ubytování v tomto městském zařízení je trvalý pobyt na území města Mladá Boleslav nebo práce v Mladé Boleslavi, prokázaná bezdlužnost vůči městu Mladá Boleslav a prokázaný pravidelný příjem<sup>17</sup>.

Podmínky pro přidělení lůžka na městské ubytovně jsou podle pracovníků některých sociálních služeb častou bariérou a důvodem, proč jsou jejich klienti ve snaze získat ubytování na městské ubytovně neúspěšní. Další bariérou je trvale **naplněná kapacita ubytovny a dlouhá čekací doba**. V krizových situacích nebo situacích, kdy se například po hospitalizaci osoba nemá kam vrátit, nebývá nabídka ubytování na městské ubytovně řešením.

Zkušenosti s nedostatečnou kapacitou městské ubytovny mají také pracovníci organizace Naděje. Klienti, kteří využívají služeb noclehárny nebo nízkoprahového denního centra a jsou motivovaní svoji situaci řešit, mají přirozeně zájem o získání nájmu na městské ubytovně. Podle pracovníků organizace však často musí velmi dlouho čekat, než se uvolní kapacita ubytovny, a to není vždy na ulici možné nebo vhodné. Zkušenosti s trvale obsazenou městskou ubytovnou potvrzují také pracovníci Poradny pro občanství/Občanská a lidská práva. z.s., pracovníci organizace SEMIRAMIS, z.s., LUMA MB, z.s. a další.

Zkušenosti s ubytovnami nebo klientelou na ubytovnách mají také pracovníci z místních sociálních služeb. S celkem **6 osobami**, které využívali k bydlení městskou nebo jiné ubytovny v regionu, spolupracovala v prvním kvartálu roku 2021 organizace FOKUS Mladá Boleslav, z.s.

Město Mladá Boleslav a zaměstnání a ubytování získané přes agenturu je častou volbou pro osoby, které před propuštěním z výkonu trestu odnětí svobody nemají žádné nebo jen velmi nejisté bydlení. Zkušenosti pracovníků organizace Laxus z.ú. dokládají, že bydlení (resp. spolubydlení) na dělnických ubytovnách není vhodné prostředí pro „nový“ začátek po návratu z výkonu trestu odnětí svobody (nejen) u lidí se zkušeností užívání návykových látek. Ubytovaní na dělnické ubytovně je jednoznačně rizikovým faktorem, který spouští následné selhání v práci i opakované znovu užívání návykových látek. Podle pracovníků služby však vhodná alternativa k bydlení na ubytovně pro jejich cílovou skupinu<sup>18</sup> v regionu Mladé Boleslavi není.

<sup>16</sup> Údaje poskytnuté pracovníky Odboru správy majetku města. Údaje na webových stránkách města Mladá Boleslav uvádí kapacitu 16 pokojů po 2 lůžkách (zdroj: <https://m.mb-net.cz/ubytovny-mesta-mlada-boleslav/ms-1022/p1=1012>)

<sup>17</sup> Přesná definice podmínek, které musí žadatel o přidělení městské ubytovny splnit:

- a) není vlastníkem, spoluvlastníkem nebo nájemcem bytu ani bytového nebo rodinného domu a není členem bytového družstva (platí i pro společně posuzovanou osobu),
- b) není nájemcem startovacího bytu,
- c) nemá žádné dluhy vůči statutárnímu městu Mladá Boleslav (platí i pro společně posuzovanou osobu),
- d) žadatel prokáže pravidelný příjem,
- e) je hlášen k trvalému pobytu (je trvale bydlící) ve statutárním městě Mladá Boleslav nebo má pracoviště ve správním obvodu statutárního města Mladá Boleslav jako obce s rozšířenou působností (platí i pro společně posuzovanou osobu).

Zdroj: webové stránky města Mladá Boleslav (<https://m.mb-net.cz/ubytovny-mesta-mlada-boleslav/ms-1022/p1=1012>)

<sup>18</sup> Lidé navracející se z výkonu trestu odnětí svobody se zkušeností s užíváním návykových látek.



Pracovníci organizace SEMIRAMIS z.s. měli aktuálně informace o cca **11 svých klientech**, kteří využívali bydlení v komerčních ubytovnách (ubytovny Pod Hradem a Na Bezděčíně). Podle pracovníků však pobyt jejich klientů na komerčních ubytovnách je značně nestabilní a často se z důvodu porušení pravidel ubytovny opouštějí.

### Osoby v pobytových zařízeních pro ženy

Pobyťová zařízení pro ženy, které jsou zde krátkodobě ubytovány z důvodu ohrožení domácím násilím, jsou zařízení sociálních služeb v podobě azylových domů nebo pobytových intervenčních centrech. Tato zařízení navíc z důvodu ochrany mohou být ještě neveřejná, resp. jejich místo poskytování je utajeno (skrytá adresa).

Na území IPRÚ Mladá Boleslav jsou **pobyťové služby pro ženy** ohrožené domácím násilím poskytovány v **azylovém domě** organizace R-Mosty, z.s., resp. o služby tohoto zařízení mohou žádat zájemkyně mimo jiné i z důvodu domácího násilí a následných obtíží spojených s bydlením. V 1. kvartále roku 2021 to byly **3 zájemkyně**, které mimo jiné jako důvod žádosti o poskytnutí služeb azylového domu uvedly domácí násilí<sup>19</sup>. O **2 klientkách**<sup>20</sup>, které aktuálně z důvodu domácího násilí odešly do azylového domu R-Mosty, z.s. referují také pracovníci Oddělení sociálně právní ochrany dětí z Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav.

Krizovou situaci vyhozeného domácího násilí a akutní potřebu zajištění ubytování však služby azylového domu primárně neřeší a ani řešit nejsou schopny. V případě, že je naplněna kapacita zařízení, případně jsou v pořadníků dřívější zájemci, jsou služby azylového domu jako řešení bezprostřední krize neodpovídající.

Cílenou pomoc týkající se potřeby bydlení obětí domácího násilí pomáhají řešit služby intervenčních center. Pobyťová forma této služby však není na území IPRÚ Mladá Boleslav poskytována. K dispozici je pomoc formou ambulantní a terénní. Je poskytována organizací Respondeo, z.s. Ta v březnu 2021 evidovala **1 zájemce**, který měl z důvodu domácího násilí zájem o náhradní ubytování<sup>21</sup>. Ze zkušenosti pracovníků Respondeo, z.s. však vyplývá, že klienti, kteří se na služby intervenčního centra obrací a potřebují pomoc s náhradním ubytováním, ubytování v azylových domech veskrze odmítají. Důvodem je jakási bariéra ve vztahu k azylovým službám, kdy „skončit“ v azylovém domě je pro týrané osoby často nepřijatelné a nese sebou pocit, že bydlení v azylovém domě ještě více potvrdí či zvýší stigma týraných osob a zhorší jejich už tak náročnou situaci. Pracovníci intervenčního centra pak mají zkušenost, že klienti si chtějí najít bydlení jinou cestou než azylu, což je však v území IPRÚ Mladá Boleslav nesmírně obtížné. Stejně tak potvrzují malou ochotu klientů využívat utajené byty, které jsou k dispozici nejblíže v Hlavním městě Praha. Pro klienty náhlý odchod z regionu znamená další komplikace a problémy – změna zaměstnání, změna školských institucí pro děti, změna okruhu známých či sítě podpory.

Neochotu žen využít služby azylového domu potvrzují také zkušenosti pracovníků Centra pro integraci cizinců, o.p.s. I podle jejich zkušeností jsou služby azylového domu spojeny s dalším stigmatem a z tohoto důvodu řada žen službu azylového domu odmítne využít.

<sup>19</sup> V roce 2020 evidovalo zařízení celkem 5 zájemkyň, které jako důvod žádosti o poskytnutí služby v azylovém domě uvedly domácí násilí.

<sup>20</sup> Data, která poskytl Oddělení sociálně právní ochrany dětí Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav se vází na kauzy, které orgán sociálně právní ochrany dětí řeší. Tzn. že jde o případy, kde je vždy přítomno ohrožené dítě. Data jsou tedy úzce spjata pouze s touto agendou.

<sup>21</sup> Za rok 2020 odhadují pracovníci intervenčního centra cca 6 případů, kde vznikla akutní potřeba náhradního ubytování z důvodu ohrožení domácím násilím.





Situace, které vedou týrané ženy k využití služeb azylových zařízení se v praxi často kryjí se situacemi, kdy v rodinách dochází k domácímu násilí, u kterých často zasahuje i policie. V typologii ETHOS se jedná o „osoby ohrožené domácím násilím“ (viz dále).

## Osoby v ubytovnách pro migranty

„Boleslav je jedna velká ubytovna.“<sup>22</sup>

Zjištění přesného počtu osob, resp. dělníků (včetně zahraničních pracovníků), kteří přicházejí do území za prací a využívají jako bydlení komerční ubytovny, je bez cíleného sběru dat v terénu v podstatě nezjistitelné. Veřejně dostupné informace, statistické údaje a další zdroje jsou v této oblasti nekompletní. Navíc, pronajímání bytů a zajištění bydlení pro cizince, je bez nejmenších pochyb předmětem řady ilegálních aktivit a „nečistých podnikatelských“ záměrů. Pro takové aktivity je tedy nanejvýše žádoucí přesné údaje neposkytovat a veškeré činnosti držet mimo jakýkoliv veřejný zájem. Situaci ještě dále komplikuje praxe, kdy cizinci mají například místo trvalého pobytu evidováno mimo sledované území (klidně i na druhém konci naší republiky), fakticky však žijí, bydlí a pracují v území IPRÚ Mladá Boleslav.

Již samotné stavení toho, jaká nemovitost je v území ubytovna, se ukazuje jako velmi obtížné. Často nejde o klasické ubytovny, ale byty na sídlištích, které jsou pronajímány (nebo přímo vlastněny) personálními agenturami, které pak kromě práce zajišťují i bydlení. Přímo v Mladé Boleslavi existují panelové domy, které celé mají ráz ubytovny.

Kromě oficiálních ubytoven je v Mladé Boleslavi a okolí běžné soukromé ubytovávání dělníků (včetně jejich rodin). Příkladem může být Severní sídliště (tzv. Habeš), kde stojí panelové domy s byty v soukromém vlastnictví. Zkušenosti ukazují, že majitelé bytu ve svém bytě nebydlí, ale pronajímají ho například pracovním agenturám, která pak často zahraničním pracovníkům zajišťují sloučeně práci i s ubytováním. Obdobná situace jako je ve městě, je i v okolních obcích, kde jsou pro účely ubytování agenturních zaměstnanců pronajímány celé rodinné domy. Ubytovaní v soukromí občas vykazuje známky nestandardního bydlení – byty jsou přelidněné, chybí právní ukotvení nájemního (či jiného) vztahu. Velkým rizikem pro osoby v takto nejistém ubytování je pak okamžitá ztráta bydlení bez možnosti situaci předcházet či ji včas řešit. Tyto a podobné zkušenosti popisují pracovníci společnosti LUMA MB, z.s., pracovníci Poradny pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s., pracovníci Centra pro integraci cizinců, o.p.s. a další.

Ubytovací kapacity pro pracovní síly řeší mimo jiné i územně rozvojová studie „Integrovaný rozvoj území Mladoboleslavska“<sup>23</sup>. Studie uvádí, že v únoru 2019 bylo v rámci Mladé Boleslavi **757 lůžek určených výhradně zaměstnancům Škoda auto** (162 lůžek v Hotýlku, 595 lůžek v ubytovnách při třídě Václava Klementa). V okrese Mladá Boleslav bylo podle údajů Ministerstva vnitra ČR<sup>24</sup> k 30.4.2021 **celkem 14 180 cizinců** se zaevidovaným pobytem. S trvalým pobytem zde k tomuto datu žilo 5 239 osob, s povolením k přechodnému pobytu zde žilo celkem 8 941 osob.

Úřad práce v Mladé Boleslavi evidoval ke stejnému datu **cca 6 tisíc pracovních povolení** udělených pro cizince.

<sup>22</sup> Konstatování mnoha dotazovaných pracovníků.

<sup>23</sup> Studie zpracovaná v období srpen 2018 až únor 2019 pro Nadační fond Škoda Auto.

<sup>24</sup> Cizinci 3. země se zaevidovaným povoleným pobytem na území České republiky a cizinci země EU + Islandu, Norska, Švýcarska a Lichtenštejnska se zaevidovaným pobytem na území České republiky k 30. 4. 2021, zdroj: <https://www.mvcr.cz/clanek/cizinci-s-povolenym-pobytem.aspx>





Ze zkušeností Centra pro integraci cizinců, o.p.s. vyplývá, že na Úřad práce v Mladé Boleslavi je ale hlášena pouze část ze skutečného počtu cizinců, kteří v území pracují. Další osoby, které pracují v průmyslových podnicích v území IPRÚ Mladá Boleslav, jsou hlášeny pod jinými úřady práce po celé ČR, v místech, kde mají cizinci zaevidován pobyt. Fakticky však velká část z nich nejen pracuje, ale i žije v území IPRÚ nebo v blízkém okolí. Podle odhadu pracovníků Centra další stovky lidí (mužů i žen) žijí a pracují v oblasti „na černo“, přičemž řada z nich například čeká na vyřešení pracovního povolení.

Podle zkušeností Centra pro integraci cizinců mají personální agentury, zprostředkovávající práci cizinců, nasmlouvány ubytovny nejen v dalším městech mladoboleslavského regionu, ale i v dalších okresech Středočeského kraje (například v okrese Jičín – města Jičín a okolí, Libáň atd.). Agentury práce nejen ubytovny nasmlouvají, ale aktivně také kupují byty. V nich bývá stanovený počet osob ubytováno zcela legálně. Postupně však do bytu přibývají další obyvatelé, kteří už k bytu nemají žádný právní/legální vztah. Byty se tak stávají přelidněnými, obyvatelé v nich nejsou evidováni a žijí v potencionálním riziku okamžité ztráty bydlení.

Jako první často přijíždějí do území IPRÚ cizinci – muži (dělníci), kteří nejprve bydlí na společné ubytovně. Když za nimi přijede rodina (často v rámci procesu slučování rodin), přesouvají se do bytů.

V rámci doplňkového šetření mezi agenturami práce bylo zpracovatelem zjišťováno, kolika osobám zajišťují agentury i ubytování. Na dotaz však odpověděla pouze třetina oslovených. Podle poskytnutých odpovědí zajišťují agentury ubytování **693 osobám**, z čehož je **474 cizinců**.

Pracovníci Centra pro integraci cizinců konstatovali, že v rámci poradenství pro své klienty zaznamenali nelegální či v různé míře „nečisté“ praktiky fungování u téměř všech agentur práce. Vysoké riziko vnímají tam, kde agentura slučuje práci s ubytováním. Mimo jiné řeší pracovníci Centra pro integraci cizinců i časté problémy se zákonným pojištěním zaměstnanců, odlišnou výší mezd, ubytováním cizinců bez nájemní či podnájemní smlouvy, neoprávněné srážky ze mzdy, „klausule“ o nemožnosti změnit práci během prvního půl roku v zaměstnání, vzdání se veškerých práv ve prospěch najatých právníků, a další podobné situace.

Nedobrou spolupráci s agenturami práce konstatovali i další pracovníci. Sociální pracovníci mladoboleslavské nemocnice mají zkušenost, že v případě zdravotních obtíží a následné léčby u agenturních zaměstnanců, dávají agentury od zaměstnance „ruce pryč“, situaci nepomáhají vyřešit, nechtějí mít se svými dělníky nic společného. V případě potřeby pak delší hospitalizaci či následnou péči řeší pracovníci nemocnice, často i s dopomocí ambasad příslušných států.

Zkušenost s léčbou zahraničních pracovníků mají také v Psychiatrické nemocnici Kosmonosy. Mezi touto skupinou je velké množství narkomanů – lidí užívajících návykové látky. Do Psychiatrické nemocnice přijdou ve stavu silné intoxikace, projdou oddělením detoxu a obvykle se vrací zpět na ubytovny. Není výjimkou, že se tento postup u stejných jedinců neustále opakuje.

## Osoby před opuštěním instituce

### Věznice a vazební věznice

Ze zkušeností pracovníků Magistrátu města Mladá Boleslav a pracovníků organizace Laxus z.ú. vyplývá, že lidé vracející se z výkonu trestu odnětí svobody mají téměř vždy zájem se do území Mladoboleslavska vracet. Věří, že v území najdou pracovní uplatnění, vydělají si peníze. Někteří se vracejí zpět ke svým rodinám. Řada osob jde z věznic přímo na ubytovnu, která je jim zajištěna zprostředkující agenturou spolu se zaměstnáním. Zkušenosti jak pracovníků Magistrátu, tak pracovníků Laxusu potvrzují, že místní ubytovny nejsou dobré místo pro „nový start“.

V době realizace šetření bylo ve věznicích celkem **90 osob** ze sledovaného území.



## Zdravotnická zařízení

Pracovníci Magistrátu města aktuálně neevidují ve zdravotnických zařízení žádné osoby, které zde zůstávají hospitalizovány z důvodu absence návazného bydlení (tzv. sociální hospitalizace). S nemocnicemi, včetně psychiatrické nemocnice pravidelně spolupracují.

Pracovníci FOKUSU Mladá Boleslav z.s. referují o **7 osobách**, které zůstávají ve zdravotnickém zařízení z důvodu absence návazného bydlení.

Ze zkušeností pracovníků Psychiatrické nemocnice Kosmonosy vyplývá, že dlouhodobě jsou hospitalizováni pacienti, kteří nemají zajištěny odpovídající bytové podmínky po návratu z hospitalizace. Kritickou podmínkou je také zajištění adekvátní a nezbytné následné péče. Situací, kdy není možné pacienta propustit pro nesplnění těchto podmínek, je celá řada. Jedná se zejména o:

- Případy pacientů, kteří po ukončení hospitalizace potřebují služby a péči pobytových zařízení služeb sociální péče (domova pro seniory, domova se zvláštním režimem);
- Případy pacientů s diagnózami demence, kteří vyžadují specializovanou péči (typu domova se zvláštním režimem); Obzvláště obtížné je sehnat vhodné zařízení pro mobilního (chodícího) pacienta s diagnózou demence;
- Případy pacientů s nařízenou ochranou léčbou; V těchto případech o propuštění z Psychiatrické nemocnice rozhoduje soud, který chce znát přesné podmínky, kam pacient odchází a vyžaduje, aby tyto podmínky (mimo jiné i bytové) byly maximálně vhodné pro udržení příznivého zdravotního stavu a aby poskytovaly záruku ochrany. Pro pacienty s ochranou léčbou se pak velmi obtížně shání bydlení, neboť například komerční ubytovna určená pro dělníky není soudem uznaná jako místo zaručující dobré podmínky;
- Případy pacientů v mladém věku, kteří přišli do Psychiatrické nemocnice například již z ulice nebo z azylového zařízení nebo z jiného zdravotnického či sociálního zařízení; Tito pacienti nemají žádné zázemí. Jejich propuštění bývá téměř vždy problematické a často se stává, že se vrací zpět na ulici, případně do nějakého azylového zařízení. Pravidelně se pak opakuje situace, kdy dojde – z důvodu nedodržování režimových opatření či předepsané medikace – k dekompenzaci nemoci a pacient se vrací zpět do hospitalizace.
- Případy pacientů s organickým poškozením mozku, jejichž situace vyžaduje následnou speciální péči, často včetně fyzické dopomoci; Tito pacienti nejsou často cílovou skupinou zařízení sociálních služeb, resp. vždy mají nějakou kontraindikaci, pro kterou nemohou být přijati do zařízení sociálních služeb (například do chráněného bydlení);
- Případy pacientů v produktivní (neseniorském) věku, kteří potřebují pobytové služby sociální péče; Pro tuto skupinu pacientů téměř neexistuje pomoc;
- Případy pacientů s kombinací diagnóz – duální diagnózy, kombinace zdravotního postižení a duševního onemocnění;
- Případy pacientek – žen/matek samoživitelek, pro které je v regionu Mladoboleslavska téměř nesehnatelné slušné a finančně dostupné bydlení.

Z poskytnutých evidencí vyplývá, že k datu 31.3.2021 bylo v Psychiatrické nemocnici Kosmonosy celkem:

- **10 osob, které nemají žádné bytové zázemí** (do nemocnice přišli z ulice; přišli o byt; bydleli po známých) **a nemají se po hospitalizaci kam vracet;**
- **11 osob, která jako nezbytnou podmínku pro ukončení hospitalizace musí mít zajištěnu následnou péči v některém z pobytových zařízení sociálních služeb** (například domov pro seniory, domov se zvláštním režimem, chráněné bydlení).

Zkušenosti sociálních pracovníků z mladoboleslavske nemocnice také potvrzují skutečnost, že v občasných případech v hospitalizaci zůstávají lidé ze sociálních, nikoliv zdravotních důvodů.



Pacienti, kteří se nemají kam vrátit a nelze je propustit na ulici nebo do azylového zařízení, odchází na oddělení následné péče (která jsou vždy mimo město Mladá Boleslav, například v Brandýse nad Labem, Mnichově Hradišti). Přesunem na tato oddělení vzniká prostor pro hledání další vhodné formy pomoci.

Za první kvartál roku 2021 eviduje nemocnice **3 osoby**, které neměli zajištěné bydlení po propuštění.

### **Zařízení pro děti**

Pracovníci Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav aktuálně evidují **9 osob** ve věku 16 a více let, které jsou umístěny v pěstounské péči. Dalších **13 osob** ve věku 16 a více let je umístěno v ústavní výchově. Celkem 2 osoby za méně než rok dosáhnou 18ti let a ústavní výchovu a pěstounskou péči budou opouštět.

Podle zkušenosti pracovníků Odboru sociálních věcí městská ubytovna ani městské startovací byty nejsou cestou, kudy se mladí lidé vydávají po ukončení ústavní výchovy (případně po odchodu z pěstounské péče). Většina z nich se vrací do Mladé Boleslavi, a to kvůli pracovním možnostem. Nejčastěji se vrací zpět do svých původních rodin.



**Tabulka 12: Počet osob bez bytu**

Lidé bez bytu (bez domova) v území IPRÚ Mladá Boleslav										
Z toho										
Uživatelé sociální služby azylový dům <sup>25</sup>	Městská ubytovna MB <sup>26</sup>	Lidé, kteří čerpají sociální služby organizace SEMIRAMIS z.s. <sup>27</sup> (minimální počet)	Lidé s duševní nemocí čerpající sociální služby <sup>28</sup>	Pracovníci průmyslových podniků, kteří pravděpodobně žijí v nějakém ubytovacím zařízení/ubytovnách/pronajatých bytech v území IPRÚ MB nebo okolí, z toho				Osoby před propuštěním z instituce		
				Lidé s cizí státní příslušností <sup>29</sup> v okrese MB	Ubytovací kapacity (lůžka) pro pracovní síly ve městě MB v roce 2019 <sup>30</sup>	Pracovní povolení vydaná pro cizince v evidenci Úřadu práce MB <sup>31</sup> (minimální počet)	Minimální počet osob, pro které agentury práce zajišťují ubytování <sup>32</sup>	Počet osob ve věznicích a vazebních věznicích <sup>33</sup>	Minimální počet osob ve zdravotnických zařízeních z důvodu absence následného bydlení <sup>34</sup>	Počet dětí před opuštěním ústavní výchovy nebo pěstounské péče <sup>35</sup>
69	28	11	6	14 180	757	6 000	693 (z toho 474 cizinců)	90	31	22

Zdroj: zpracování vlastní

## NEJISTÉ BYDLENÍ

### Osoby žijící v nejistém bydlení

Osoby žijící v nejistém bydlení jsou lidé, kteří žijí například u přátel, rodiny, příbuzných či jiných blízkých osob, a to proto, že nemají jinou možnost, jak bydlení získat. Nejisté bydlení je také velmi často spojeno s nulovým právním ukotvením nájmu (podnájmu), lidé pak žijí v bytech, domech nebo jiných prostorách bez jakéhokoliv právního titulu (tj. nemají nájemní či jinou smlouvu, případně mají smlouvy v rozporu s platnými právními předpisy, často mají také nájemní smlouvy na nesmyslně krátké doby, smlouvy bez jakýchkoliv ochranných lhůt, nemají žádná potvrzení o platbách za ubytování či služby, nemají potvrzení o vyúčtování služeb, atd.).

Organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s. uvádí, že ze 60 klientů, se kterými v území pracují, jich má **40 problémy s bydlením** a dají se označit jako osoby, které trvale žijí v nejistém bydlení (případně v kombinaci dalších nevyhovujících situacích spojených s bydlením). Organizace pracuje s klienty převážně **romského etnika**, pro které je podle zkušeností pracovníků v Mladé Boleslavi a okolí bydlení v podstatě nesehnatelné. Několik generací rodin tak žije trvale v nejistých

<sup>25</sup> Vychází z evidencí organizace R-Mosty, z.s., údaj za 1. kvartál roku 2021, jsou započítány dospělé osoby (23 osob) a 46 dětí.

<sup>26</sup> Je uvedena kapacita městské ubytovny (dle sdělení pracovníků Odboru správy majetku města)

<sup>27</sup> Vychází z evidence organizace SEMIRAMIS z.s. (interní evidence poskytování služeb)

<sup>28</sup> Vychází z evidence organizace Fokus Mladá Boleslav, z.s. (interní evidence poskytování služeb)

<sup>29</sup> Cizinci 3. zemí se zaevidovaným povoleným pobytem na území České republiky a cizinci zemí EU + Islandu, Norska, Švýcarska a Lichtenštejnska se zaevidovaným pobytem na území České republiky k 30. 4. 2021, zdroj: <https://www.mvcr.cz/clanek/cizinci-s-povolenym-pobytem.aspx>

<sup>30</sup> Zdroje údajů – Územně rozvojová studie „Integrovaný rozvoj území Mladoboleslavská“, zpracovaná společností SPF Group, s.r.o. (únor 2019), část B.1.3 Bydlení a rezidenční potenciál.

<sup>31</sup> Zdroj údajů – Úřad práce Mladá Boleslav, stav evidence pracovních povolení pro cizince v době realizace šetření.

<sup>32</sup> Zdroj údajů – Vlastní doplňkové šetření realizované zpracovatelem na konci dubna 2021; údaje poskytl celkem 11 z 35 agentur práce (více viz část Metodologie šetření počtu osob v bytové nouzi na sledovaném území)

<sup>33</sup> Zdroj údajů – Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav

<sup>34</sup> Zdroj údajů – FOKUS Mladá Boleslav, z.s. (interní evidence poskytování služeb), Psychiatrická nemocnice Kosmonosy (interní evidence)

<sup>35</sup> Zdroj údajů – Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav



a nestandardních bytových podmínkách. U svých klientů mají pracovníci zkušenost s problematickými majiteli (pronajímateli), bydlením bez nájemní smlouvy, příp. smlouvy v rozporu s právním pořádkem, okamžitým vystěhováním z bytu, neochotou vyúčtovat služby, rozdělování rodin (ubytování pouze pro muže nebo pouze pro ženy a děti).

S lidmi v nejistém bydlení pracují také sociální pracovníci Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav. Pracovníci Oddělení sociálně právní ochrany dětí v době realizace šetření byli v kontaktu s minimálně **14 případy klientů**, kteří byli nuceni žít u příbuzných a známých a pro které tato forma bydlení neposkytovala žádnou jistotu trvání. Situace nejistého bydlení se často týkají **matek samoživitelek, seniorů s nízkými příjmy, romských rodin**.

S dalšími případy lidí, jejichž bydlení je nejisté spolupracují pracovníci s Oddělení sociální služeb a terénní pracovníci projektu Dobré bydlo.

V praxi sledovaného území se nejisté bydlení často kombinuje s dalšími ohrožujícími podmínkami – se situací, kdy lidé žijí v nevyhovujících bytech a nevyhovujících podmínkách<sup>36</sup>, stejně jako se situací, kdy na malém prostoru žije velké množství lidí<sup>37</sup>.

Nejisté bydlení je podle typologie ETHOS také spojené s **nezákonným obsazením pozemku či nějaké budovy a jejím zabydlením** (tzv. squatting<sup>38</sup>). Na území města není squatting podle zkušenosti pracovníků SEMIRAMIS z.ú. vůbec neběžný způsob života. Přestože policie i zástupci města některé objekty řeší a případně i zajistí a znemožní přístup, budov vhodných pro zabránění a využití pro „bydlení“ lidí bez střechy nad hlavou je ve městě mnoho. Podle zkušenosti pracovníků jsou ve městě různé skupiny squatterů, které obývají různé stavby a prostory. V některých z nich žije pouze několik málo lidí, kteří si „své bydlení“ značně chrání, udržují v čistotě a v klidu a mají snahu, aby se nestali předmětem zájmu veřejnosti, policie nebo zástupců města. Naopak, jiné prostory jsou jakési „průchoďáky“, místa, kterého si jeho „nájemníci“ nevážejí, nestarají se o něj. Obvykle se v průběhu času stává takové místo smetištěm, zdrojem hluku a špíny a začne být problematické pro občany města.

Mezi klienty organizace SEMIRAMIS z.s. bylo minimálně **17 osob**, které aktuálně v době realizace šetření žili v obsazené budově (tj. ve squatu). Ze zkušenosti pracovníků vyplývá, že mezi lidmi, kteří žijí v Mladé Boleslavi ve squatech jsou často i dělníci, kteří přišli do Boleslavi za prací. Někteří z nich skončí na ulici či ve squatu a to i přesto, že v původním bydlišti mají dobré zázemí a mají tudíž možnost, kam se vrátit.

Oproti pracovníkům společnosti SEMIRAMIS z.s. reportuje Městská policie o pouze nárazových případech osob, které žijí v nezákonně obsazené budově. Podle zjištění Městské policie jde o cca **4 osoby**, které žijí v opuštěných, polorozpadlých objektech.

## Osoby ohrožené vystěhováním

Lidem, kterým hrozí vystěhování, se ocitají v situaci, kdy přichází buď o vlastní byt nebo jsou v situaci výpovědi z nájemního bydlení. V praxi Mladé Boleslavi je ještě nemalá skupina lidí, kteří žijí v bytech bez jakéhokoliv právního nároku (viz předchozí kategorie osoby žijící v nejistém bydlení) a kteří jsou vystěhováním (resp. požadavkem okamžitého opuštění bytu/prostoru) ohroženi víceméně trvale. Vzhledem k tomu, že mnoho zahraničních dělníků (včetně rodin), ale i mnoho místních obyvatel bydlí v bytech bez právního nároku, je tato praxe pronajímatelů ilegální a dobrat se ke konkrétním údajům a počtům lidí, kterých se to týká, je bez cíleného šetření prakticky nemožné.

<sup>36</sup> Kategorie „osoby žijící v nevhodném bydlení“

<sup>37</sup> Kategorie „osoby žijící v přelidněném bytě“

<sup>38</sup> „Squatting je obsazování opuštěných nebo neobývaných pozemků, budov a hotelových pokojíků, které squatter nevlastní, nemá v nájmu nebo nemá zákonné povolení k užívání.“ Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Squatting>



Že se nejedná o ojedinělé situace potvrzují zkušenosti pracovníků sociálních služeb i pracovníků další institucí. Pracovníci Oddělení sociálně právní ochrany z Odboru sociálních služeb Magistrátu města Mladá Boleslav identifikovali **minimálně 15 případů rodin**, kterým bezprostředně hrozí vystěhování. Jedná se především o romské rodiny, tedy rodiny mnohačlenné, které mají – dle zkušeností pracovníků – extrémně těžké podmínky pro získání ubytování. Podle zkušeností pracovníků, ve chvíli, kdy se potencionální pronajímatel dozví, že se jedná o romskou rodinu, téměř ze 100 % odmítá nájemní vztah uzavřít.

Stejně zkušenosti potvrzují pracovníci organizace LUMA MB, z.s. a organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s. Dle zkušeností pracovníků jsou romské rodiny v podstatě rády, když se jim podaří získat ubytování i ve zcela nevyhovujících prostorech (prostory, které nejsou určeny k bydlení, nezkolaudované prostory) nebo za zcela nelegálních nebo nevýhodných podmínek (ubytování bez nájemní smlouvy, bez ochranných lhůt, atd.). Pro romské mladoboleslavské rodiny se tak nejisté, nevhodné a přelidněné ubytování stává jediným možným řešením jejich bytové situace.

S dalšími případy klientů, kteří jsou ohroženi vystěhováním pracují pracovníci Oddělení sociálních služeb. Ve sledovaném čase spolupracovali minimálně s **6 případy** osob, kterým hrozila akutní ztráta bydlení. O **5 případech** svých klientů referují také pracovníci organizace FOKUS Mladá Boleslav, z.s. Další **3 případy** svých klientů reportují pracovníci organizace SEMIRAMIS z.s.

Ztrátou bydlení jsou také ohroženi klienti, pro něž Město Mladá Boleslav vykonává veřejné opatrovnictví. Pracovníci Odboru sociálních věcí Magistrátu města odhadují cca **20 případů**, u nichž je riziko ztráty bydlení, případně jiný vážný problém týkající se bydlení.

Ztrátou bydlení jsou také ohroženi senioři a lidé se zdravotním postižením. V ohrožení ztráty bydlení se ocitají z různých důvodů – akutně potřebují získat vhodnější, například bezbariérové bydlení nebo se jim nedostává finančních prostředků na to, aby si udrželi stávající bydlení. V území IPRÚ je pak pro ně obtížné (často přímo nereálné) sehnat finančně odpovídající bydlení. V případě potřeby bezbariérového či jinak upraveného bydlení, které nabízí některé městské nájemní byty (například byty v domech s pečovatelskou službou, byty zvláštního určení), se zase potýkají s dlouhou čekací dobou nebo obtížně splnitelnými podmínkami. Pracovníci Odboru sociálních věcí aktuálně řeší obdobnou situaci u cca **20 případů** seniorů a osob se zdravotním postižením.

## Osoby ohrožené domácím násilím

Jde o situace a případy, kdy k násilným situacím v rodinách byla přivolána policie, aby zajistili bezpečí pro oběti tohoto násilí. Ze zkušeností pracovníků intervenčního centra Respondeo, z.s. vyplývá, že na území města Mladá Boleslav nejsou zásahy police v případech domácího násilí vykazovány, resp. není používán institut vykazání násilné osoby ze společného obydlí<sup>39</sup>, o němž musí být veden úřední záznam. Podle statistik intervenčního centra Respondeo, z.s. bylo v roce 2019 v Mladé Boleslavi využito vykazání celkem 3x, což je statisticky hluboko pod běžným průměrem obdobných území<sup>40</sup>. V roce 2020, ani za období leden až březen 2021 neevidovalo intervenční centrum na území IPRÚ Mladá Boleslav žádný případ policií realizovaného úkonu vykazání násilné osoby ze společné domácnosti.

Pracovníci intervenčního centra se domnívají, že na území IPRÚ Mladá Boleslav dochází k případům domácího násilí, policie však řeší tyto situace jinou formou (například domluvou) a k vykazání násilné osoby ze společného obydlí nepřistupuje.

S ohledem na masivní přítomnost zahraničních dělníků a často i jejich rodin na území IPRÚ Mladá Boleslav, byly specificky dotazovány případy domácího násilí v rodinách cizinců. Podle pracovníků

<sup>39</sup> Vykazání dle zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky

<sup>40</sup> Jako referenční území lze pro srovnání užít město Kolín, které za stejné období reportovalo celkem 17 vykazání.





intervenčního centra k případům domácího násilí v rodinách cizinců dochází, v naprosté většině si však tyto situace řeší cizinci bez zásahu dalších osob (policie, pracovníků sociálních služeb apod.).

Intervenční centrum eviduje případy, kdy ženy – cizinky mají českého manžela (či partnera) a v případě domácího násilí se obrací na služby centra o pomoc. V takovýchto situacích bývají ženy na svém partnerovi extrémně závislé (zejména pokud spolu mají děti). Jejich závislost prohlubuje špatná nebo totální neznalost českého jazyka, neschopnost orientovat se v úředních záležitostech a domluvit se v místním prostředí, finanční a existenční závislost na partnerovi, absence známých, příbuzných či jakéhokoliv zdroje pomoci. Fakt, že nemají kam odejít, utvrzuje jejich maximální závislost a stává se častým důvodem, proč zůstávají ve vztahu s mužem, který je týrá.

Zkušenosti pracovníků intervenčního centra s domácím násilím v rodinách cizinců potvrzují i zkušenosti pracovníků Centra pro integraci cizinců, o.p.s. Podle pracovníků Centra pro integraci není běžná praxe, aby cizinci řešili domácí násilí mimo svoji rodinu či komunitu, například s cizími lidmi v sociálních službách. Potvrzují i další zkušenost, a to, že žena cizinka je v situacích domácího násilí mnohem více závislá na svém partnerovi, než je tomu u ženy češky. Pobyt ženy cizinky na území ČR je často vázán na vztah s partnerem.

Pracovníci Oddělení sociálně právní ochrany Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav aktuálně evidují **4 případy**, kde figurují oběti ohrožené domácím násilím. Podle zkušenosti pracovníků oddělení se situace často vyřeší odchodem partnera ze společné domácnosti, případně uspořádáním podmínek po rozvodu.

**Tabulka 13: Počet osob v nejistém bydlení**

Lidé v nejistém bydlení v území IPRÚ Mladá Boleslav				
Z toho				
Uživatelé sociální služby Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s. <sup>41</sup> žijící v nejistém bydlení	Případy klientů orgánu sociálně právní ochrany dětí Magistrátu města MB <sup>42</sup> žijící v nejistém bydlení	Minimální počet osob, které žijí na nezákonně obsazeném pozemku či budově ve městě MB <sup>43</sup>	Minimální počet případů lidí a rodin ohrožených vystěhováním či ztrátou bydlení <sup>44</sup>	Minimální počet případů domácího násilí <sup>45</sup>
40	14	17	69	4

Zdroj: zpracování vlastní

## NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ

### Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavebách

Tato skupina osob je dle zkušeností organizací působících na území IPRÚ Mladá Boleslav extrémně variabilní a je v podstatě často neoddělitelně propojena (promíchána) s lidmi, kteří žijí na ulici nebo využívají nízkoprahových služeb (noclehárna, nízkoprahové denní centrum).

<sup>41</sup> Vychází z evidencí organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s.

<sup>42</sup> Zdroj údajů – Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav

<sup>43</sup> Vychází z evidence organizace SEMIRAMIS z.s. (interní evidence poskytování služeb)

<sup>44</sup> Zdroj údajů – zkušenosti a interní evidence: Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav, FOKUS Mladá Boleslav, z.s., SEMIRAMIS z.s., zkušenosti dalších poskytovatelů sociálních služeb v území IPRÚ Mladá Boleslav

<sup>45</sup> Zdroj údajů – Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav



Na území města Mladá Boleslav odhaduje Městská policie zhruba **10 osob**, které žijí v provizorním či neobvyklém obydlí. Duplicitně se zde ale mohou prolínat lidé, kteří ale část dne tráví na ulici města.

Pracovníci organizace SEMIRAMIS z.ú. mají aktuálně ve službách zhruba **4 klienty**, kteří bydlí v zahradních domcích a unimobuňkách a další klienty, kteří se do nejrůznějších budov a staveb uchylují v době, kdy například dostanou z důvodu porušení pravidel zákaz pro využívání nízkoprahových sociálních služeb organizace Naděje. Podle zkušeností pracovníků SEMIRAMIS, z.s. se ale tato skupina osob (žijících v neobvyklých stavbách) plynule prolíná s lidmi, kteří žijí v tzv. squatech<sup>46</sup>, tzn. že jde osoby, které žijí v nezákonně obsazené budově či na nezákonně obsazeném pozemku<sup>47</sup> (viz skupina výše).

Do provizorních staveb nebo budov (prostor), které nejsou zkolaudovány pro účely bydlení (např. garáže) se pak na území města často dostávají romské rodiny, pro které získat takovéto „ubytování“ je často jedinou možností, jak se vyhnout rozdělení rodin (ženy s dětmi na azyl, muži jinam) nebo nucenému odchodu z města.

### Osoby žijící v nevhodném bydlení

Nevhodné bydlení definuje Platforma pro sociální bydlení<sup>48</sup> jako funkčně nevyhovující bydlení. Pro nevhodné bydlení platí, že vykazuje takové stavebně technické nedostatky jako je například absence tekoucí vody (včetně teplé vody), absence toalety, absence kuchyně, absence možnosti zatopit si, narušená statika domu, nefunkční okna a dveře.

S případy klientů, kteří žijí v bytech v katastrofálně havarijním stavu, přichází do kontaktu pracovníci Odboru sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav. V převážné většině případů se jedná o mnohačlenné romské rodiny, které žijí v naprosto přelidněných a zcela nevyhovujících bytech (viz též další kategorie). Pracovníci uvádí **minimálně 148 případů lidí**, kteří žijí ve zcela nevyhovujících podmínkách.

Podobné zkušenosti se stejnou klientelou mají i pracovníci organizace Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva, z.s. a pracovníci společnosti LUMA MB, z.s.

### Osoby žijící v přelidněném bytě<sup>49</sup>

Za přelidněné byty je například Platformou pro sociální bydlení<sup>1</sup> považován byt, kde je na jednu osobu (včetně dětí) počítáno méně než 8m<sup>2</sup>.

Z realizovaného šetření vyplývá, že život v přelidněných bytech se na území IPRÚ Mladá Boleslav týká těchto okruhů osob:

- 1) Byty a ubytovací zařízení (legálního i nelegálního rázu), kde žijí (často zahraniční) dělníci, kteří do území přišli za prací. Agentury, které zprostředkovávají jejich pobyt na území, často sloučeně zajišťují práci s ubytováním. Legalita a kvalita ubytování je „pestrá“. Nastávají pak případy, kdy v bytě, kde oficiální může bydlet určitý počet osob, reálně přebývá několikanásobně vyšší počet osob.

<sup>46</sup> „Squatting je obsazování opuštěných nebo neobývaných pozemků, budov a hotelových pokojíčků, které squatter nevlastní, nemá v nájmu nebo nemá zákonné povolení k užívání.“ Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Squatting>

<sup>47</sup> Dle typologie ETHOS jde o „osoby žijící v nejistém bydlení“.

<sup>48</sup> Odkaz na výzkumnou zprávu Platformy pro sociální bydlení, kde je definován pojem „nefunkční bydlení“: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/19/bytova-nouze-v-cr>.

<sup>49</sup> Odkaz na výzkumnou zprávu Platformy pro sociální bydlení, kde je definován pojem „přelidněný byt“: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/19/bytova-nouze-v-cr>.





- 2) V některých ubytovacích zařízeních (bytech) „systém“ ubytování vychází z předpokladu, že se všichni spolubydlíci v jednom čase v bytě nepotkají, neboť v systému pracovních směn je část z nich vždy v zaměstnání. Systém „teplé postele“ pak do bytů, kde může žít (resp. přespat) jen určitý počet osob, zvládne vtěsnat dvoj až trojnásobný počet nocležníků.
- 3) Rozsáhlé rodiny s dětmi romského etnika, které žijí ve vyloučených lokalitách, v katastrofálně nevyhovujících podmínkách.

Pracovníci Sociálního odboru Magistrátu města Mladá Boleslav referují o romských rodinách, které žijí v podmínkách sociálně vyloučené lokality. Záznamy pracovníků orgánu sociálně právní ochrany uvádí minimálně **148 případů osob**, kterých se problém nevyhovujícího bydlení v přelidněných bytech týká. Dalších minimálně **6 případů** eviduje Oddělení sociálních služeb.

**Tabulka 14: Počet osob v nevyhovujícím bydlení**

Lidé žijící v nevyhovujícím bydlení v území IPRÚ Mladá Boleslav		
Z toho		
Minimální počet lidí žijících v provizorních nebo neobvyklých stavbách <sup>50</sup>	Minimální počet zaznamenaných případů lidí žijících v nevhodném bydlení <sup>51</sup>	Počty osoby žijících v přelidněných bytech
14	148	Údaj nelze kvantifikovat, situace se týká různých cílových skupin, přičemž situace některých z nich není dostatečně zmapována

*Zdroj: zpracování vlastní*

<sup>50</sup> Zdroj údajů – zkušenosti pracovníků SEMIRAMIS z.s., strážníků Městské policie Mladá Boleslav

<sup>51</sup> Zdroj údajů – Odbor sociálních věcí Magistrátu města Mladá Boleslav



## SOUHRN STÁVAJÍCÍ SITUACE A POTŘEB OSOB V BYTOVÉ NOUZI NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV

- Problémy a potřeby osob v bytové nouzi na území IPRÚ Mladá Boleslav odpovídají svým rozsahem i spektrem spíše velkým metropolitním oblastem. Nástroje pomoci a řešení, kterými naopak území disponuje, neodpovídá na rozsah a spektrum těchto potřeb a problémů.
- Na území není dostatečná nabídka bytů<sup>52</sup> a možnosti ubytování.
- Nedostatek dostupných nájemních bytů ve vlastnictví města. Nedostatečná, v některých obcích zcela chybějící, je nabídka nájemného bydlení vlastněného obcemi. Obce a města na území IPRÚ nedisponují dostatečnou kapacitou bytového fondu, který by byl v jejich vlastnictví a který by nabídl pestrou a kapacitně odpovídající pomoc pro osoby v bytové či jiné životní nouzi.
- Trh s nemovitostmi je zcela modifikován existencí průmyslové zóny a poptávkou po ubytování dělníků přicházejících do území za prací. Běžné bydlení v území je těžko dostupné i pro středně příjmové kategorie osob.
- Nedostatek finančně dostupného bydlení. Na území je výrazný nedostatek finančně dostupného bydlení pro osoby, které se dostanou do bytové nouze a zároveň nedisponují dostatečnými příjmy (například matky samoživitelky, jednočlenné domácnosti seniorů, nízkopříjmové rodiny, nízkopříjmový jednotlivci, těžko uplatnitelné skupiny osob na trhu práce, osoby v náročné životní situaci bez zajištěných finančních prostředků, romské rodiny).
- Pronajímání bytů, působení komerčních ubytoven a nabídky celé řady agentur jsou v řadě případů ilegální a v rozporu s platnými právními normami. Jak rozsáhlý je to však problém pro území IPRÚ Mladá Boleslav, je dosud prakticky nedoloženo.
- Ná vazné dostupné/sociální/startovací bydlení nemá dostatečnou kapacitu a není nastaveno na potřeby osob v bytové nouzi. Dlouhé čekací doby na přidělení sociálního bydlení ohrožují motivaci osob v bytové nouzi a odvedená práce sociálních pracovníků tak často přichází vniveč.
- V obcích i městech chybí byty, které by bylo možné nabídnout bezprostředně/okamžitě pro řešení krizových životních situací.
- Služby sociální prevence určené pro osoby ohrožené sociálním vyloučením (například z důvodu bytové nouze) v území IPRÚ existují, ale jsou značně poddimenzované, případně nabízené služby nepokryjí celé spektrum cílových skupin.
- Některé služby sociální prevence na území IPRÚ nejsou k dispozici – azylový dům s cílovou skupinou jednotlivci (muži/ženy), domy na půl cesty.
- Pomoc a podpora ze strany sociálních pracovníků často naráží na absolutní nemožnost sehnat pro určité skupiny klientů odpovídající a legální bydlení. Bez zajištěného bydlení není možné dále pomáhat. Dlouhodobá práce bez pozitivních výsledků ohrožuje sociální pracovníky rizikem vyhoření.
- Sociálním pracovníkům chybí nástroje pomoci. Nemají své klienty kam posunout, případně jak zabraňovat prohlubujícímu se sociálnímu vyloučení. Často je musí posílat do zařízení mimo území IPRÚ Mladá Boleslav a vytrhnout je tak z místa, kde jsou zvyklí žít.

<sup>52</sup> Tento závěr konstatovala již v roce 2019 Územně rozvojová studie „Integrovaný rozvoj území Mladoboleslavska“, zpracovaná společností SPF Group, s.r.o. (únor 2019), část B.1.3 Bydlení a rezidenční potenciál.



- Specifickým problémem území jsou přelidněné byty, kde se navíc ještě vyskytuje fenomén „sdílených lůžek“ (případně též „teplé postele“).
- Velké množství cizinců, kteří přijíždějí do regionu za prací. Zvýšené riziko pro tyto osoby nastává tam, kde je jim agenturou zprostředkována práci i ubytování (sloučení práce s ubytováním).
- Neznalost organizací a sociálních pracovníků na poli pomoci cizincům – dobré víře se snaží pomoc cizincům k legalizaci pobytu na území ČR takovým způsobem, který je naopak poškozuje.
- V území chybí návaznost v pomoci. Lidé bez domova, kteří využívají nízkoprahové služby (noclehárna, nízkoprahové denní centrum) a mají motivaci řešit a měnit svoji nepříznivou situaci, nemají v místě další nejbližší stupně pomoci (azylový dům, sociální bydlení), nemají se bezprostředně (tedy bez dlouhé časové prodlevy) kam posunout.
- Chybí dostupná podpora pro (zejména mladé) lidi, kteří prošli psychiatrickou léčbou a nemají dostupné vlastní (nájemní) bydlení. Těchto lidí se pak často týká syndrom otáčivých dveří (tj. pobyt na ulici – dekompenzace nemoci – léčba v psychiatrické nemocnici – návrat na ulici – dekompenzace nemoci - léčba v psychiatrické nemocnici, atd.).
- Rizikovou skupinou se v území IPRÚ Mladá Boleslav stávají osamělí senioři, kteří nemají dostatečné příjmy, aby si udrželi nebo získali běžné komerční nájemní bydlení.



## NÁVRH MOŽNÝCH SMĚRŮ BYTOVÉ POLITIKY NA ÚZEMÍ IPRÚ MLADÁ BOLESLAV

Na základě zjištěných dat a jejich analýzy zpracovatelé doporučují pro řešení stávající situace v oblasti dostupnosti bydlení osob ohrožených bytovou nouzí soustředit se na komplexní soubor činností, které mohou zabránit negativním trendům v této oblasti:

- Vznik strategie, či koncepce v oblasti bydlení, která bude zacílena na celé spektrum bytových potřeb a cílových skupin (senioři, mladé rodiny s dětmi, krizové bydlení, azylové bydlení atd.). Nezbytné je, aby tato strategie/koncepce pracovala s nejnovějšími trendy v oblasti bytové politiky (jde například o zapojení developerů do sdílení kapacit bytů například pro účely sociálního bydlení, rozvoj nájemního bydlení, vytváření bytových družstev s účastí obcí, využívání dotačních/grantových prostředků, které jsou zacíleny na vznik sociálního a dostupného bydlení, spolupráce s velkými zaměstnavateli v regionu atd.).
- Vytvoření dlouhodobě udržitelného řešení ubytování zaměstnanců průmyslových podniků v území, včetně rozvíjení kvalitní, dostupné a udržitelné dopravní obslužnosti území hromadnou dopravou (autobusová doprava a železnice), tak aby nepokračoval tlak na navyšování kapacit bydlení zaměstnanců na ubytovnách.
- Soustředit se na začleňování osob ohrožených bytovou nouzí a sociálním vyloučením do většinové společnosti. Jde o nezbytnou podmínku zachování sociálního smíru a sociální soudružnosti regionu.
- Posílení a doplnění chybějících kapacit sociálních služeb zacílených na podporu osob v bytové nouzi, zejména se jedná o služby sociální prevence (azylové domy, noclehárny, terénní programy atd.).
- Důležité je rovněž věnovat pozornost postupnému navyšování kapacit sociální práce na obcích (nezbytné je, aby nedošlo v důsledku ukončení realizace projektu financovaného z prostředků ESF EU ke snížení počtu již tak poddimenzovaných úvazků sociálních pracovníků).
- Pokračovat v realizaci projektů zacílených na podporu osob v bytové nouzi (například projekt „Dobré Bydlo“, včetně zvážení využití implementace metody „housing first“ (například formou pilotního projektu).

Pro úspěšné řešení stávající situace je třeba, aby tyto popsané činnosti byly realizovány všemi aktéry, kteří mají jakoukoliv roli v oblasti bytové politiky na území IPRÚ Mladá Boleslav, tedy nejen obce, ale i soukromí investoři v oblasti bydlení (developeři), majitelé bytů (soukromí vlastníci, bytová družstva atd.), poskytovatelé krátkodobého a dlouhodobého komerčního ubytování, zaměstnavatelé a pracovní agentury, poskytovatelé sociálních a dalších návazných služeb, veřejná správa atd. Bez vzájemné spolupráce všech těchto aktérů není reálně možné dosáhnout změny.