

## MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 29. 2. 2024

ZM 24 02 05 05

### Název:

Koncepce bydlení statutárního města Děčín 2024-2044

Mimořádný materiál:

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo předkládaný strategický dokument „Koncepce bydlení statutárního města Děčín 2024 – 2044“ a

Koncepci bydlení statutárního města Děčín 2024-2044 v plném znění.

### Stanovisko RM:

Rada města projednala Koncepci bydlení statutárního města Děčín 2024-2044 a usnesením č. RM 24 03 29 06 ze dne 6. 2. 2024 doporučuje zastupitelstvu města schválit předkládaný strategický dokument.

Cena:	0,00
Návrh postupu:	

### Důvodová zpráva:

Je předkládán strategický dokument města, a to „Koncepce bydlení statutárního města Děčín 2024 – 2044“. Tento dokument udává směr bytové politiky ve městě a zohledňuje demografickou prognózu, která je součástí dokumentu. Dokument má dvě přílohy, a to „Hlavní datový podklad“ a „Akční plán“.

Hlavní datový podklad byl vypracován analytiky z Agentury pro sociální začleňování (odbor Ministerstva pro místní rozvoj).

Akční plán stanovuje krátkodobé a střednědobé cíle naplňující obecné cíle Koncepce bydlení statutárního města Děčín. Akční plán bude jednou ročně vyhodnocován z hlediska úspěšnosti plnění, případně z hlediska potřeby revize stanovených cílů a opatření.

Koncepce bydlení byla průběžně konzultována se zástupci vedení města a byla prezentována s možností připomínkování zastupitelům města dne 15. ledna 2024.

Připomínky byly vypořádány a dokument s přílohami se tímto rozšířily o kapitoly: Hlavní datový podklad (6.1 Počty domů, obydlých domů a obydlých bytů), Koncepce bydlení (4.5.2.1 Příklady cílových skupin, 5.3 Podpora samostatné výstavby).

Vyjádření:

Příloha:

Komentář:

Příloha: **Koncepce  
bydlení\_vyznačené  
revize.pdf**

Komentář:

Příloha: **Hlavní datový  
podklad\_vyznačené  
revize.pdf**

Komentář:

Příloha: **Hlavní datový  
podklad.pdf**

Komentář:

Příloha: **Akční plán.pdf**

Komentář:

**Schvalovací cesta:**

<b>Zpracoval:</b>	PhDr. Petra Viktora	19.2.2024 10:53 podepsáno	
<b>Předkladatel:</b>	Ing. Bc. Anna Lehká	19.2.2024 10:56 podepsáno	



Koncepce bydlení  
statutárního města Děčín  
2024 – 2044

# Obsah

1	Úvodní slovo .....	4
2	Úvod .....	5
2.1	Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce .....	6
2.2	Související tematické dokumenty .....	6
2.3	Analýzy a výzkumy .....	6
2.4	Vypořádané připomínky a komentáře .....	7
2.5	Vymezení základních pojmů .....	7
3	Mise, vize a cíle .....	8
3.1	Mise .....	8
3.2	Vize .....	8
3.3	Cíle .....	8
4	Optimalizace systému bydlení .....	10
4.1	Demografický vývoj populace .....	10
4.1.1	Celkový vývoj populace .....	10
4.1.2	Populace 15-64 let .....	11
4.1.3	Děti a mladiství .....	11
4.1.4	Senioři 65+ celkem .....	11
4.1.5	Senioři 80+ celkem .....	12
4.2	Migrace a práce .....	12
4.3	Opatření zohledňující stárnutí populace .....	13
4.4	Udržitelnost bytového fondu města – podklad .....	14
4.5	Udržitelnost bytového fondu města .....	15
4.5.1	Pasportizace bytového fondu .....	15
4.5.2	Klasifikace bytového fondu .....	15
4.5.3	Udržitelnost bytového fondu .....	16
4.5.4	Pravidla pro přidělování městského bytu .....	16
5	Posílení role města v oblasti bydlení .....	17
5.1	Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji .....	19
5.1.1	Staré město .....	19
5.1.2	Podmokly .....	19
5.1.3	Boletice .....	19
5.2	Rozvoj infrastruktury městských částí .....	20
5.3	Podpora samostatné výstavby .....	20
5.4	Rozšiřování bytového fondu města .....	20

5.4.1	Akvizice nových bytů do majetku města.....	20
5.5	Kontroly objektů a vymáhání zákona .....	21
5.6	Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města .....	22
5.7	Etický kodex nájemního bydlení.....	23
6	Podpora v bydlení a zabydlování .....	24
6.1	Zabydlování a prevence ztráty bydlení.....	24
6.1.1	Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení.....	25
6.2	Prevence a řešení zadlužení nájemníků .....	26
6.2.1	Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků .....	26
6.3	Kontaktní místo pro bydlení .....	27
6.3.1	Struktura kontaktního místa bydlení.....	28
6.3.2	Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role .....	29
6.3.3	Ukázková agenda kontaktního místa bydlení .....	29
7	Seznamy.....	30
7.1	Seznam grafů .....	30
7.2	Seznam obrázků.....	30

# 1 Úvodní slovo

---

Vážení,

dokument, který nyní máte před sebou, se řadí mezi zásadní strategické dokumenty, jenž mohou ovlivnit fungování našeho města na dalších minimálně 20 let. Stanovuje podobu bytové politiky města, deklaruje záměry, jak zajistit dostupné bydlení všem vrstvám obyvatelstva. Pomocí každoročních akčních plánů bude konkretizovat opatření a jednotlivé úkoly, díky nimž bude předkládaná koncepce postupně realizována. V této podobě je koncepce zpracována poprvé v novodobé historii města. Jedná se o rozvojový dokument, který dlouhodobě městu chyběl.

Bydlení, jako takové, je jedním ze základních lidských práv zaručený ústavním pořádkem naší země. Právo na bydlení je uvedeno ve Všeobecné deklaraci lidských práv a v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, ke kterému je Česká republika zavázána.

Na závěr bych chtěla poděkovat všem, kteří se na celé koncepci podíleli. Na přípravě pracovalo mnoho odborníků, zaměstnanců samosprávy a státní správy, bylo analyzováno a zpracováno velké množství datových podkladů. V neposlední řadě bych ráda poděkovala zastupitelům města, bez jejichž podpory by koncepce nebyla schválena a následně realizována. Pěvně věřím, že se nám podaří uvést koncepci do života města a že se stane účelným a efektivním nástrojem nás všech.



Ing. Bc. Anna Lehká  
*náměstkyně primátora města  
pro sociální problematiku a životní prostředí*

## 2 Úvod

---

Koncepce bydlení ve městě Děčín je stanovena do roku 2044 a řeší politiku bydlení. Primárním důvodem pro její tvorbu je významná změna v demografickém vývoji populace, na kterou město musí reagovat.

Koncepce bydlení je v souladu se strategickými dokumenty města a zabývá se celkovou problematikou bydlení (tématem, které není systematicky pokryto ve schválených strategických dokumentech města). Především uspořádává podrobně bytovou politiku města a nakládání s jeho bytovým fondem města. Reaguje na přetrvávající potřebu společnosti téma bytové politiky v samosprávě řešit a též reaguje na vyvíjející se legislativu s tímto tématem spojenou.

Její cílem je optimalizovat systém bytové politiky statutárního města Děčína tak, aby občané byli schopni se zodpovědně o své bydlení postarat buď sami svými vlastními silami, nebo ku příkladu v tíživé životní situaci potřebné bydlení si zajistit za pomoci města. Současný stav v oblasti bydlení a demografického vývoje ve statutárním městě Děčín je zřejmý z analytické části koncepce, která je její přílohou. Součástí dokumentu je část návrhová, ve které jsou stanoveny obecné cíle a dlouhodobá koncepční opatření.

Současně s tímto dokumentem je předložen „akční plán“, který definuje střednědobá a krátkodobá opatření. Tento plán bude každoročně vyhodnocen.

## 2.1 Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce

Zainteresované strany měly možnost vyjádřit své potřeby a požadavky v rámci pracovních skupin a individuálních setkání. Koncepce byla konzultována s:

- Magistrát města Děčín
  - Odbor primátora
  - Odbor místního hospodářství
  - Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
  - Odbor ekonomický
  - Odbor stavební úřad
  - Odbor strategií a informačních technologií
  - Komunitní plánování města Děčín
- Lokální partnerství
  - Pracovní skupina bydlení
- Ministerstvo pro místní rozvoj
  - Odbor (Agentura) pro sociální začleňování
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje
- Úřad práce Děčín
- Finanční úřad Děčín
- Hasičský záchranný sbor Děčín

## 2.2 Související tematické dokumenty

Lokální dokumenty:

- Komunitní plán
- Plán rozvoje města
- Plán sociálního začleňování

Národní dokumenty:

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. Koncepce bydlení České republiky 2021+.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2015. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Strategie sociálního začleňování 2021–2030.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Akční plán Strategie sociálního začleňování 2021-2023.

## 2.3 Analýzy a výzkumy

- Hlavní datový podklad
- Místní akční plán rozvoje vzdělávání pro správní obvod obce s rozšířenou působností Děčín, PROGNOZA VÝVOJE OBYVATELSTVA Do roku 2040, č. projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/15\_005/0000297
- Index sociálního vyloučení 2022
- Situační analýza Děčín, Jan Hladík ([jan.hladik@mmr.cz](mailto:jan.hladik@mmr.cz)), Březen 2022



## 2.4 Vypořádané připomínky a komentáře

- V rámci procesu přípravy koncepce byla dána možnost podat připomínky a komentáře radě města, zastupitelům města, pracovní skupině bydlení (PS bydlení byla složena ze zástupců vedení města a magistrátu, lokálního partnerství a dotčených odborů magistrátu města) a Odboru pro sociální začleňování MMR ČR.
- PS bydlení podávala průběžné připomínky a komentáře v rámci setkání pracovní skupiny. Koncepce bydlení byla průběžně konzultována se zástupci vedení města a byla prezentována s možností připomínkování zastupitelům města dne 15. ledna 2024.
- Výstupy z jednání pracovní skupiny bydlení jsou zápisy. Výstup ze setkání se zastupiteli byl zaznamenán v zápisu a připomínkovém listu. Veškeré podklady jsou dostupné u lokální koordinátorky.

## 2.5 Vymezení základních pojmů

- Městský byt – standardní zkolaudovaný byt užívaný pro účely trvalého bydlení přidělovaný na základě pravidel. Městské byty se dělí do stupňů a podle účelu.
- Krizový byt – zajišťuje bydlení v krizové situaci jedince či rodiny. Je určen pro krátkodobé užívání (stabilizace krizové situace).
- Dostupné bydlení – bydlení s regulovaným nájemným.
- Podporované bydlení (sociální) – byt v systému sociálního bydlení je standardní, zkolaudovaný byt určený pro trvalé bydlení. Systém sociálního bydlení vymezuje cílovou skupinu, nastavuje pravidla přidělování a užívání bytu a rámec spolupráce mezi sociálním pracovníkem a domácností. Byty v systému sociálního bydlení musí být stavebně technicky a svým vybavením individuálně uzpůsobeny zdravotnímu stavu osob, které je užívají.
- Sociální byt – některé dotační programy vymezují sociální byty přísněji a často je maximální doba nájmu omezena. Cílem sociálních bytů v tomto kontextu je poskytnout dostupné a stabilizační bydlení. Nájemci sociálních bytů by se měli postupně přesouvat na standardní trh s bydlením. Podmínkou sociálních bytů je nabídka sociální práce.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pro více informací ohledně sociálního bydlení v rámci dotačních programů viz např. pravidla programu ESF+ IROP 2021-2027, dostupná na webu <https://irop.gov.cz/>. Pravidla programu se mohou měnit, vyhledejte vždy konkrétní program.

## 3 Mise, vize a cíle

---

### 3.1 Mise

Zlepšit podmínky pro bydlení a kvalitu života ve statutárním městě Děčín.

### 3.2 Vize

- 1) Město Děčín je žádaným místem pro život, práci, založení rodiny, ale i turistiku a rekreaci.
- 2) Město Děčín poskytuje adekvátní možnosti bydlení svým obyvatelům. Dostupné bydlení pro různé cílové skupiny znevýhodněné na trhu s bydlením. Zvláště pro občany, jejichž životní situace neumožňuje řešit svou potřebu bydlení bez pomoci města, kterými jsou zejména senioři, občané s nižší zdravotní způsobilostí, mladí dospělí a rodiny s dětmi.
- 3) Město Děčín zachovává sociálně rozmanitou skladbu obyvatelstva v sídelních celcích. To znamená, že město postupně snižuje míru segregace v izolovaných oblastech města, kde žijí ekonomicky slabší skupiny obyvatel.
- 4) Bytový fond města Děčín je ekonomicky udržitelný, v potřebné kvalitě a dobrém technickém stavu s co možná nejnížší energetickou náročností.

### 3.3 Cíle

Hlavní cíl **Optimalizace systému bytové politiky** je rozdělen do tří částí, které se dále dělí na dílčí cíle, jež jsou konkrétnější a zároveň naplňují smysl hlavního cíle.

#### 1) **Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín**

- a) Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- b) Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

#### 2) **Posílení role města v oblasti bydlení**

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.

- d) Implementace kodexu pronajímatele.
- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) Podpora samostatné výstavby.

### **3) Podpora v bydlení a zabydlování**

- a) Nastavení systému pro zabydlování a podporu v bydlení.
- b) Město vyčlení byty za účelem zabydlování osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučené.
- c) Město ve spolupráci s místními aktéry zajistí podporu v zabydlování, podporu v udržení bydlení a podporu pro osamostatnění a zplnomocnění klienta.
- d) Město vyčlení tzv. „startovací“ byty pro mladé jednotlivce či mladé rodiny za účelem podpory důstojného bydlení v podmínkách rostoucích cen.

## 4 Optimalizace systému bydlení

Struktura a udržitelnost bytového fondu reaguje na demografický vývoj ve městě Děčín, zaměřuje se na potřeby svých občanů a identifikuje cílové skupiny, pro které jsou jednotlivé stupně bydlení určeny. Z dostupných údajů je zřejmé, že kromě ekonomicky aktivních obyvatel, budou zaujímat největší poměrnou část obyvatelstva Děčína senioři.

1. Je potřeba, aby město společně se sociálními službami vytvářelo podmínky pro důstojné stáří svých občanů. Z toho vyplývá, že by město mělo mít ve svém bytovém fondu dostatek bytů tzv. „zvláštního určení“, které budou mít menší rozlohu, nízké náklady na energie a budou bezbariérové.

2. Zlepšení atraktivnosti života v Děčíně pro mladé rodiny, aby ve městě chtěly bydlet. Město Děčín vytvoří takové mechanismy, aby mladé rodiny měly možnost rozvoje, a to např. i poskytnutím adekvátního bydlení.

### V rámci obecného cíle jsou identifikovány dva konkrétní cíle:

- a) Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- b) Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

### 4.1 Demografický vývoj populace

Následující tabulky obsahují tzv. „střední variantu predikce“.

Kapitola se zabývá těmito otázkami:

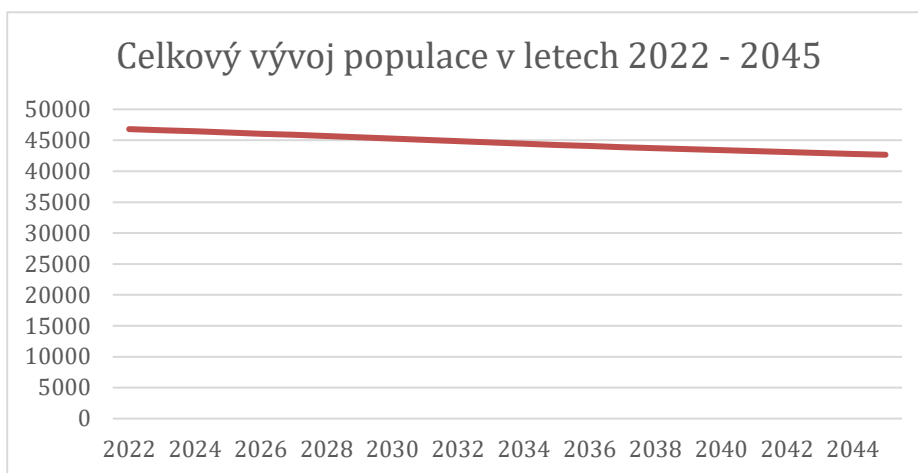
- *Jak se bude demografie vyvíjet?*
- *Jak na to musíme reagovat?*

#### 4.1.1 Celkový vývoj populace

Je zřejmé, že podle prognóz i podle posledních údajů počet obyvatel klesá a tento trend bude i nadále pokračovat. Vizí a misí města je tento trend zpomalit či zastavit.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
46807	46639	46461	46273	46077	45876	45671	45465	45259	45054	44851	44652
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
44456	44266	44081	43902	43730	43563	43400	43244	43091	42944	42801	42662

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace



Graf č. 1 - celkový vývoj populace

#### 4.1.2 Populace 15-64 let

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
29 099	29 001	28 939	28 946	28 937	28 933	28 840	28 698	28 449	28 218	28 034	27 895
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
27 693	27 470	27 183	26 891	26 562	26 200	25 740	25 355	25 005	24 724	24 507	24 277

Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let

#### 4.1.3 Děti a mladiství

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
7 350	7 218	7 092	6 988	6 882	6 794	6 744	6 703	6 699	6 665	6 659	6 599
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
6 610	6 594	6 617	6 653	6 663	6 674	6 686	6 698	6 706	6 711	6 709	6 702

Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí

#### 4.1.4 Senioři 65+ celkem

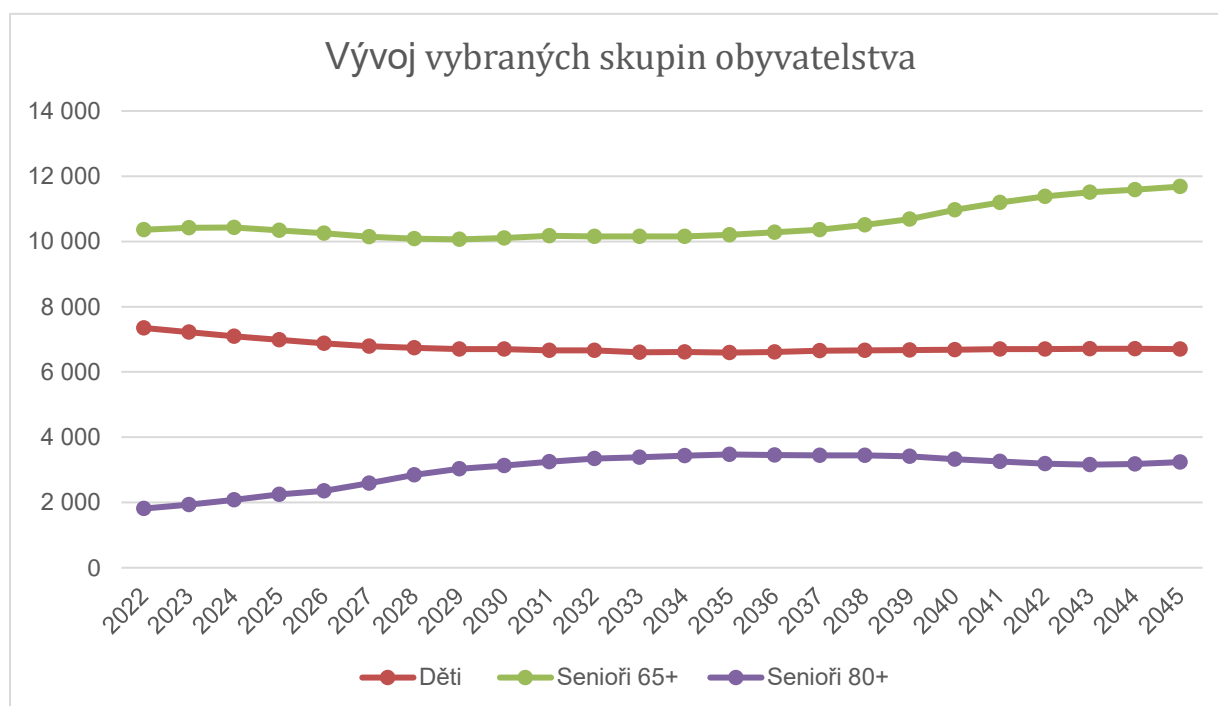
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
10 358	10 420	10 429	10 339	10 257	10 149	10 086	10 064	10 110	10 170	10 159	10 157
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
10 153	10 201	10 280	10 358	10 504	10 688	10 973	11 190	11 380	11 508	11 584	11 682

Tabulka č. 4 – senioři 65+

#### 4.1.5 Senioři 80+ celkem

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 814	1 931	2 077	2 243	2 354	2 591	2 846	3 031	3 129	3 245	3 347	3 385
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3 438	3 472	3 459	3 447	3 440	3 410	3 326	3 261	3 190	3 164	3 176	3 242

Tabulka č. 5 – senioři 80+



Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva

## 4.2 Migrace a práce

Na demografický vývoj populace má významný vliv migrace, zejména pak migrace za prací. Podle dat Úřadu práce ČR je k září 2023 v Děčíně nedostatek pracovních míst a přebytek uchazečů o zaměstnání. Poměr uchazečů vůči pracovním místům je v Děčíně 3,8, v Ústeckém kraji 2,7, v rámci republiky 0,9. Nezaměstnanost je 5,1 % v Děčíně, 6 % v Ústeckém kraji a 3,6 % v rámci republiky. Z toho důvodu nelze v dohledné době, nedejde-li k významné změně na místním trhu práce, očekávat významný vliv migrace do Děčína za prací. Naopak lze očekávat migraci za prací z Děčína, a to buď na území Ústeckého kraje, nebo do jiných krajů, kde je nabídka práce lepší.

Možným opatřením v této oblasti je rozvoj oblasti zaměstnanosti a zvyšování počtu pracovních míst, které by odpovídalo demografické struktuře nezaměstnaných. Klíčovými organizacemi

jsou statutární město Děčín, Úřad práce ČR a Okresní hospodářská komora. Toto téma nespadá do koncepce bydlení.

### 4.3 Opatření zohledňující stárnutí populace

Na základě predikce demografického vývoje v Děčíně a na Děčínsku lze předpokládat, že dojde v příštích letech k nárůstu počtu i podílu v populaci skupin seniorů 65+ a seniorů 80+. Zvláště senioři 80+ již často potřebují nějakou formu podpůrné služby a nízkoprahové a cenově dostupné bydlení. Nesmí se také opomíjet mentální zdraví seniorů a riziko osamělosti.

Je zásadní zabezpečit seniory důstojně v místě jejich bydliště, a to například pomocí terénní sociální služby.<sup>2</sup>

V oblasti pobytových služeb je aktuálně v městě Děčín poskytována péče v Domovech pro seniory, a to s celkovou kapacitou ve městě 87 lůžek a v Domovech se zvláštním režimem s kapacitou ve městě 59 lůžek. Z datové části koncepce je patrné, že je velký zájem o tyto služby a že kapacita je nedostačující.

Priority:

1. Dosáhnout a udržovat stav takový, kdy je zde ze strany města a případně i soukromých subjektů dostatečná nabídka malometrážních bytů s dostupným nájmem, nízkou energetickou náročností, zařízené nízkoprahově, s dostupnou pečovatelskou službou či terénní pečovatelskou službou a dobrou dopravní dostupností; zkrátka aby tyto byty nabízely příznivé podmínky pro bydlení pro seniory.
2. Pro občany, kterým zdravotní stav nedovoluje bydlet v samostatném bydlení, navýšit kapacitu v pobytových sociálních službách (především v domovech se zvláštním režimem)

Vypracování a realizace opatření pro stárnutí populace znamená dlouhodobou práci napříč odbory magistrátu, a znamená zapojení soukromého a neziskového sektoru. Opatření bude vypracováno v rámci akčního plánu.

---

<sup>2</sup> Pro důstojné stáří je potřeba, aby se v našem městě rozvíjela terénní pečovatelská služba. Tento úkol je delegován do Komunitního plánu města Děčín.

## 4.4 Udržitelnost bytového fondu města – podklad

### 4.4.1.1 Struktura bytového fondu města Děčín

	OTÁZKA		ODPOVĚD/ POČET		POZNÁMKA		
Základní parametry městského bytového fondu	Počet bytů ve vlastnictví města:		630		Včetně 36 obytných místností v objektu Krásnostudenecká 104A, Děčín VI.		
	Počet osob v bytech ve vlastnictví města:		850		K 9.10.2023		
	KATEGORIZACE BYTŮ:	POČET BYTŮ	POČET VOLNÝCH BYTŮ	POČET OBYVATEL	PLATNOST NÁJEMNÍ SMLOUVY	VÝŠE NÁJEMNÉHO	DOPLNĚNÍ (PROLONGACE; ROZLOŽENÍ BYTŮ VE MĚSTĚ; DŮVODY VEDOUcí K UVOLNĚNÍ BYTŮ AJ.)
	Byty v domech zvláštního určení	297	61	299	Viz tabulka č. 1	Viz tabulka č. 2-5	Domy s pečovatelskou službou již delší dobu neexistují. Je uveden počet bytů v domech zvláštního určení 9.10.2023. Platnost nájemní smlouvy je uvedena v tabulce č. 1. Výše nájemného je různá a je uvedena v tabulce č. 2-5. V tabulce č. 3 je uvedeno maximální nájemné které se skládá z nájemného za plochu + nájemné za inventář.
	Sociální byty	3	0	6	Viz tabulka č. 6	Viz tabulka č. 7	Údaje jsou uvedeny k 9.10.2023
	Další kategorie bytů zvláštního určení	14	1	29	Viz tabulka č. 8	Viz tabulka č. 9 12	
	Počet bytů, které jsou dlouhodobě volné (vč. neobyvatelných)?		1		Bývalý nájemce předal byt v dezolátním stavu		
	Počet uvolněných bytů za poslední období?		85		Důvodem skončení nájemního vztahu je obvykle úmrtí, stěhování, neprodloužení nájemního vztahu		
	Je zájem o městské byty?		ANO		Město již od r. 2019 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla		



## 4.5 Udržitelnost bytového fondu města

Tato podkapitola se zabývá návrhy opatření, která společně vytváří bytový fond města udržitelný.

### 4.5.1 Pasportizace bytového fondu

V rámci akčních plánů dojde k pasportizaci bytového fondu, která poskytne kompletní informace a umožní cílenou správu městských bytů, vč. nutných oprav a případných investic. Pasportizace je základem pro jakoukoli další práci s bytovým fondem.

### 4.5.2 Klasifikace bytového fondu

Na základě pasportizace budou jednotlivé byty roztríděny do stupňů. **Cílem** je vytvořit takovou strukturu, která umožní naplňovat potřeby obyvatel města Děčín v oblasti bydlení, umožní koncepční práci s bytovým fondem města a zajistí udržitelnost a rozvoj bytového fondu města.

Byty jsou rozděleny do čtyř stupňů od 1 (nejnižší) až do 4 (nejvyšší).

#### 1. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou intenzivní sociální práce
  - o dotované

#### 2. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou sociální práce
  - o dotované

#### 3. stupeň

- stabilizační bydlení
  - o "nulové"

#### 4. stupeň

- byty komerční
  - o výdělečné

#### 4.5.2.1 Příklady cílových skupin

##### 1. stupeň

V tomto stupni mohou být například občané bez domova, kteří participují a chtějí změnit svůj osobní, a i pracovní život, tato podpora může být využita v souběhu s aktivní politikou zaměstnanosti, kdy člověk vstupuje do prostupného zaměstnání a zároveň i do prostupného bydlení.

## 2. stupeň

V tomto stupni se mohou nacházet např. nízkopříjmoví, osamocení nízkopříjmoví senioři či matky samoživitelky.

## 3. stupeň

Tyto byty jsou určeny pro seniory nebo jako tzv. „startovací byty“ pro mladé jednotlivce či mladé rodiny.

## 4. stupeň

Standardní městské bydlení, pro běžné občany se stabilními příjmy, bez finančních a existenčních potíží.

Byty v majetku města Děčín můžeme rozdělit podle toho, zdali si byt “na sebe vydělá”, resp. jestli se na nájemném vybere tolik peněz dostačujících na údržbu a rekonstrukce bytu. V tomto se nabízí členění:

- Byty dotované - kde finance vybrané na nájmu nedostačují nákladům na údržbu.
- Byty “nulové” - kde finance vybrané na nájmu odpovídají nákladům na údržbu.
- Byty výdělečné - kde finance vybrané na nájmu přesahují náklady na údržbu.

### 4.5.3 Udržitelnost bytového fondu

Pro dlouhodobou udržitelnost je nutné mít plán oprav a investic, který popisuje také zdroje financování pro udržování bytového fondu. Není výlučně nutné, aby celkový zisk z nájmu pokryl celkové náklady na údržbu, je nutné mít přehled o tom, kolik peněz přebývá, či chybí. V případě nedostatku financí je potřeba hradit údržbu z jiné kapitoly městského rozpočtu a s těmito náklady počítat do budoucna. Zanedbání potřebné údržby může vést k celkově vyšším budoucím nákladům a úpadku bytového fondu.

### 4.5.4 Pravidla pro přidělování městského bytu

Pravidla pro přidělování městských bytů budou vycházet z kategorizace bytového fondu. **Cílem** je, aby pravidla byla nastavena spravedlivě, podle potřeb obyvatel města a zranitelných cílových skupin a v souladu se zákony. Pravidla budou konzultována s Ministerstvem vnitra ČR. Byty zvláštního určení pro seniory a zdravotně znevýhodněné budou mít odlišná pravidla než byty ekonomické, nebo byty podporované.

Pravidla pro přidělování městského bytu budou konkrétně definována na základě Akčního plánu.

## 5 Posílení role města v oblasti bydlení

---

Tato kapitola popisuje roli samosprávy a státní správy v bytové politice a identifikuje možnosti jejich konání.

Město se každou svou lokalitou zabývá tak, aby nevznikaly izolované městské části s vyšším sociálním zatížením a s infrastruktura, která by nespĺňovala zajištění potřeb obyvatel.

**V rámci obecného cíle je identifikováno šest konkrétních cílů:**

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.
- d) Implementace kodexu pronajímatele.
- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) Podpora samostatné výstavby.



Obrázek č. 1 – mapa města Děčín

## 5.1 Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji

Statutární město Děčín má fakticky dvě historická centra – Děčín (dnes Staré město) a Podmokly. Obě centra jsou propojena infrastrukturou a navzájem dobře dostupná. Tato centra jsou předmětem koncepce bydlení. Třetí městskou částí, na kterou bude zaměřena intenzivní pozornost, jsou Boletice nad Labem. Tato městská část je významně prostorově odloučená a vykazuje vyšší zatížení faktory sociálního vyloučení než jiné městské části.

### 5.1.1 Staré město

Historické centrum Děčína

Zatížení sociálním vyloučením - nízké.<sup>3</sup>

**Vize:** Staré město je dobrým místem pro život. Je zde dobrá infrastruktura a nabízí snadnou dostupnost služeb, kulturního vyžití, škol a zdravotnického zařízení, volnočasových aktivit a odpočinku.

### 5.1.2 Podmokly

Historické centrum Podmokel

Zatížení sociálním vyloučením – střední.

Zatížení je identifikováno zejména v ulici Teplická a v Rozbělesích. Tam se nachází průmyslové centrum s velkými výrobními podniky, nabízející zaměstnání početné části občanů města Děčína. Nevýhodou je sociální vyloučení v oblasti bydlení a existence tzv. mikrolokalit zatížených sociálním vyloučením. Lze konstatovat, že obecně tato lokalita není v hledáčku místních aktérů a není příliš diskutována.

**Vize:** Snížení míry sociálního vyloučení a zvýšení prestiže a kvality bydlení na levém břehu Labe. Poté co bude dokončena revitalizace dojde ke snížení sociálního vyloučení a ke zvýšení prestiže a kvality bydlení. Zachování lokality Rozbělesy jako průmyslové zóny, kde se do budoucna s výstavbou nových objektů určených k bydlení a odpočinku nepočítá.

### 5.1.3 Boletice

Periferní městská část

Zatížení sociálním vyloučením - vysoké.

Boletice dlouhodobě trpí špatnou pověstí. Z hlediska posuzování míry rezidenční segregace se jedná o městskou část s nejvyšším výskytem aspektů sociálního vyloučení. Je důležité upozornit, že v kontextu Děčína a Děčínska Boletice vyčnívají, v kontextu Ústeckého kraje nejsou Boletice výjimečné.

**Vize:** Snížení migrace, stabilizace populace, snížení míry sociálního vyloučení a normalizace Boletic na úroveň ostatních městských částí statutárního města.

---

<sup>3</sup> V rámci Starého města registrujeme tzv. mikrolokality. Tyto budeme nadále monitorovat a v případě potřeby se jim budeme věnovat v rámci Akčního plánu.

## 5.2 Rozvoj infrastruktury městských částí

Cílem je zlepšit občanskou vybavenost a infrastrukturu daných městských částí, aby odpovídala potřebám občanů města Děčín (např. dětská hřiště, zastávky městské hromadné dopravy, obchody apod.).

Touto problematikou se zabývá především strategický plán rozvoje města. Při rozvoji městských částí je žádoucí zapojit obyvatele žijící v daných lokalitách, jedním z možných nástrojů, jak naplnit potřeby místních komunit je participativní rozpočet města nebo například přímá participace formou komunitní práce.

## 5.3 Podpora samostatné výstavby

Cílem této oblasti je podpořit občany, kteří mají zájem o samostatnou výstavbu v městě Děčín. Tato podpora může být zacílena např. na připomínkování územního plánu města nebo přímou podporou stavebníkovi, a to formou dotace<sup>4</sup>.

Město reaguje na trh s pozemky, které mohou být určeny k výstavbě s cílem bydlení.

V návrhu Územního plánu z roku 2017 (který je zpracovaný společností Atelier T-plan, s.r.o. a jeho platnost bude odvislá na schválení finální verze zastupitelstvem města), je navrhováno např. u rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech cca 130 ha poskytující prostor pro výstavbu bytů v počtu cca 1600, u rozvojové plochy v bytových domech cca 6 ha pro výstavbu cca 300 bytů.

Aktuální akční plán koncepce bydlení tuto problematiku řeší a bude řešit v rámci opatření např. *Návaznost na jiné strategické dokumenty města a soulad, Plán strategický investic* či *Rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí*.

## 5.4 Rozšiřování bytového fondu města

V současnosti má město ve vlastnictví 630 bytů. Strategií města je bytový fond rozšířit tak, aby bytovou politiku mohlo město ovlivňovat.

### 5.4.1 Akvizice nových bytů do majetku města

Město má za cíl za prvé vlastnit adekvátní počet dostupných bytů pro své občany, za druhé vykupovat byty ve strategických oblastech (jak v centru, tak i v oblastech s vyšším sociálním zatížením), aby významně ovlivňovalo trh s bydlením ve městě. A to tak, aby bydlení bylo v dostatečném množství a kvalitě jak pro současné obyvatele města, tak i pro zaměstnance v žádaných profesích např. policisté, lékaři, sociální pracovníci, technici aj.

V některých částech města je vyžadován specifický přístup. Celé objekty s početným bytovým fondem často vlastní tzv. "obchodníci s chudobou". Tyto objekty ve velkém případě nesplňují technicko-stavební, či hygienické standardy a často jsou předmětem budoucí rozsáhlé rekonstrukce. Indikujeme zde vysokou fluktuaci obyvatel, často bez jakéhokoliv vztahu

---

<sup>4</sup> Aktuálně město využívá této podpory, a to formou dvou dotačních výzev: 1) Podpora výstavby inženýrských sítí pro vlastníky obytných budov. 2) Podpora výstavby čistíren odpadních vod (ČOV). Zásady a žádost pro poskytnutí dotace jsou veřejné na stránkách: <https://www.mmdecin.cz/granty-a-dotace>

k místu. Proto by město chtělo v těchto částech města objekty do svého bytového fondu získat.

#### **Obecné přístupy řídicí akvizici nových bytů do majetku města:**

- příležitostné akvizice podle kritéria návratnosti (ROI)
- příležitostné akvizice podle cost-benefit analýzy (VFM)
- strategické akvizice

Kritérium návratnosti reálně reprezentuje schopnost bytového fondu dávat k dispozici prostor pro bydlení. Uplatnění jakéhokoliv jiného kritéria znamená, že potenciální nabídka městského bydlení se sníží ve prospěch jiné (třeba obdobně důležité) hodnoty.

Pokud město do bytového fondu nekládá prostředky nad rámec vybraného nájemného a přijatých dotací, potom je správné uplatňovat právě kritérium ROI: tím je zajištěno co nejrychlejší rozšiřování bytového fondu.

Při uplatňování kritéria návratnosti (ROI) je také potřeba stanovit si zásady, které celý záměr udrží v říši slušného nekomerčního bydlení. Ty zásady jsou:

- Část bytů je pronajímána prioritně potřebným domácnostem, a to za cenu odpovídající jejich disponibilním příjmům (tj. včetně sociálních dávek).
- Město nepronajímá substandardní byty, a to ani za sníženou cenu (tyto byty je potřeba rekonstruovat do standardu).
- Fond jako celek má limitovaný výnos.<sup>5</sup>

## **5.5 Kontroly objektů a vymáhání zákona**

V oblastech města s vyšším sociálním zatížením se často setkáváme s objekty, které neodpovídají stavebně-technickým standardům, nejsou zde dodržovány protipožární opatření a lidé zde mohou být ohroženi na zdraví. Majitelé vybírají neadekvátní částky na nájemném, a to s ohledem na lokalitu a stav poskytovaného bydlení.

Státní správa postupuje v městě Děčín koordinovaně v kontrolách objektů užívaných k bydlení, a to především u velkých poskytovatelů nájemního bydlení. Město svolává *Velkou koordinační skupinu*, do které jsou zapojeni jak odbory Magistrátu statutárního města Děčín, tak i externí aktéři, a koordinovaně postupují v kontrolách pojících se k nájemnímu bydlení.

- Při kontrolách se postupuje podle zákona 255/2012 Sb. o kontrole (kontrolní řád). Kontrolní orgán vždy při kontrole zjišťuje, jak kontrolovaná osoba plní povinnosti, které jí vyplývají z jiných právních předpisů, nebo které jí byly uloženy na základě těchto předpisů.
- Správní orgán též využívá zákona 500/2004 Sb. Správní řád. Tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (dále jen "správní orgán").
- Úřad práce vyplácí dávky na bydlení, a to „Příspěvek na bydlení“ a „Doplatek na bydlení“, které jsou definovány zákony 117/ 1995 Sb. o státní sociální podpoře

---

<sup>5</sup> Pro inspiraci: Neuruppin v bytovém fondu cílí na výnos 1-2 % ročně, rakouské bytové společnosti mají výnos zastropovaný na 3 %.

a 116/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi. Přímý vliv na kvalitu poskytovaného bydlení Úřad práce nemá.

- Stavební úřad provádí dozor podle zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.
- Krajská hygienická stanice dozoruje dodržování zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.
- Hasičský záchranný sbor vykonává státní požární dozor dle Zákona č. 133/1985 Sb., - Zákona o požární ochraně.

## 5.6 Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města

Město pravidelně informuje o rozvoji města a bytové politice pomocí svých dostupných nástrojů. Konkrétně rozpracováno v rámci Akčního plánu.

Nástroje komunikace města jsou:

- Zpravodaj města - čtrnáctidenní periodicitu, náklad 26 tis. Kč, distribuce zdarma do schránek občanů; formát A4, 16 stran, plnobarevný
- Webové stránky města
- Sociální sítě – Facebook Město Děčín, Twitter, YouTube město Děčín
- MUNIPOLIS (mobilní aplikace)
- Média – tiskové zprávy, odpovědi na dotazy, placená inzerce
- Setkání s občany k aktuálním tématům či rozvojovým záměrům



## 5.7 Etický kodex nájemního bydlení

Je souhrnem pravidel, ke kterým se dobrovolně zavazují majitelé nájemního bydlení vůči městu a nájemníkům nad rámec současné platné legislativy. Cílem etického kodexu nájemního bydlení je nastavení spravedlivých podmínek jak na straně majitele, tak i na straně nájemce.

Město vyjedná a uzavře dohodu se soukromými vlastníky nemovitostí, která splní následující cíle:

- zvýší jistotu vztahu nájemníka a pronajímatele
- zajistí včasné řešení dluhu na nájemném a usnadní smírné řešení sporů
- zajistí vzájemnou informovanost nájemníků, pronajímatelů a města
- zjednoduší výkup bytů městem

1. Pronajímatel respektuje nájemce jako partnera a chová se k němu ohleduplně.
2. Pronajímatel uzavírá nájemní smlouvy se všemi zákonnými náležitostmi. Pokud nájemce plní všechny své zákonné a smluvní povinnosti, automaticky pronajímatel prodlužuje nájemci nájemní smlouvu.
3. Pronajímatel umožňuje nájemci přepsání služeb spojených s bydlením přímo na nájemce od začátku nájmu a zpět neprodleně po skončení nájmu.
4. Pronajímatel předává nájemci vyúčtování přehledně a pravidelně.
5. Pronajímatel respektuje soukromí nájemce.
6. Pronajímatel po vzájemné dohodě s nájemníkem mu umožňuje úpravy pronajaté nemovitosti.
7. Pronajímatel udržuje svou nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, provádí opravy či odstraňuje závady bez zbytečného odkladu.
8. Pronajímatel předává nájemcům veškeré potřebné informace týkající se nemovitosti.
9. Pronajímatel v případě sporu s nájemníkem nebo nájemníka se sousedy využívá služeb mediátora (zajistí po zřízení Kontaktní místo pro bydlení).
10. Pronajímatel kontaktuje nájemníka v okamžiku prvního nezaplaceného nájmu a v případě potřeby s ním uzavírá splátkový kalendář.
11. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne ukončit nájem zranitelné domácnosti.
12. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne byt prodat.
13. Pronajímatel v případě, kdy nabízí byt k prodeji nebo pronájmu, oslovuje s nabídkou nejdříve město.

## 6 Podpora v bydlení a zabydlování

---

Dobré bydlení je základem. A to jak pro spokojený život, tak pro stabilitu zaměstnání, pro dobré zdraví, pro vzdělání dětí a další kapitoly života. Někteří lidé se v životě dostanou do situace, kdy je jejich bydlení ohroženo. A v tu chvíli je na místě podpora v bydlení. Pro některé se situace vyvine tak, že o své bydlení přijdou. Někteří dobré bydlení nikdy neměli. V tu chvíli jsou zde podpůrné služby pro nalezení adekvátního bydlení a v případě potřeby i služby podporující udržení bydlení (pokud to klient potřebuje).

**V rámci tohoto obecného cíle jsou identifikovány tři konkrétní cíle:**

- Navržení a zavedení systému a postupu pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – asistence v bydlení.
- Návrh a zavedení opatření pro prevenci a řešení zadlužení obyvatel bytů.
- Zavedení modelu kontaktního místa bydlení.

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

### 6.1 Zabydlování a prevence ztráty bydlení

#### **Základní principy podporovaného (sociálního) bydlení<sup>6</sup>**

Podporované bydlení je určeno zranitelným cílovým skupinám, pro které je obtížné najít adekvátní bydlení, případně si jej udržet. Podporované bydlení stojí na těchto pilířích a principech:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Princip solidarity</li><li>• Princip bydlení v bytě</li><li>• Princip potřebnosti</li><li>• Princip nediskriminace</li><li>• Individuální a diferencovaný přístup</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Princip nesegregace</li><li>• Princip posilování kompetencí</li><li>• Princip prevence</li><li>• Princip subsidiarity</li></ul> |
|---|---|

Nositeli dobré praxe v rámci podporovaného bydlení je přístup Housing First (MPSV ČR<sup>7</sup>) a Platforma pro sociální bydlení<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Principy vychází z *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025*, dostupné na <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>.

<sup>7</sup> Pod MPSV vznikl tým podpory pro projekty Housing first. V rámci tohoto týmu vznikají metodické a informační materiály a semináře na související témata. Tým Housing First nabízí podporu a materiály také mimo projekty MPSV.

Odkaz na web: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/housing-first-v-cr>.

<sup>8</sup> Platforma vznikla v roce 2013 a působí jako výzkumný, advokační a poradní tým zaměřený na problematiku bydlení a řešení bezdomovectví. Vytváří partnerství mezi ministerstvy, kraji, obcemi i neziskovými organizacemi. Cílí na změnu na systémové úrovni. Sdružují již desítky členských organizací i jednotlivců a koordinují společnou snahu v oblasti bydlení. Platforma nabízí pomoc obcím a neziskovým organizacím při zavádění systémů sociálního bydlení a realizaci projektů Housing First. V rámci Platformy vznikla série videí dostupná zde: <https://www.youtube.com/@projektpodporaSB>. Odkaz na web: <https://socialnibydeni.org/>.

## Domácnosti v bytové nouzi<sup>9</sup>

V kontextu zabydlování a asistence v bydlení je pro ilustraci problému zásadní termín “domácnosti v bytové nouzi”. Podle výzkumu MPSV “Největší počet osob v nevhodném bydlení žije v Ústeckém kraji, ve kterém jejich počet přesahuje 7 000 osob v bytové nouzi. Zde žije nejvíce osob v Ústí nad Labem (1 508), **Děčíně (1 052)**<sup>10</sup>, Mostě (1 018) a Chomutově (781).”<sup>11</sup>

<b>Osoby v bytové nouzi jsou definovány dle typologie ETHOS<sup>12</sup>:</b>	<b>Jako další zranitelné a ohrožené cílové skupiny jsou pro účely této koncepce definovány:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bez střechy</li><li>• Bez bytu</li><li>• Nejisté bydlení</li><li>• Nevyhovující bydlení</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Senioři</li><li>• Osoby zdravotně či mentálně postižené</li><li>• Osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené</li><li>• Oběti trestných činů a domácího násilí</li></ul>

### 6.1.1 Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení

**Bude navržen a zaveden systém a postup** pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – **asistence v bydlení**<sup>13</sup>. Asistence v bydlení pro zranitelné a ohrožené cílové skupiny je klíčový nástroj, který významně zvyšuje šance člověka na zabydlení a udržení bydlení (ať je čerstvě zabydlený, nebo čelí nenadálým problémům, které jeho bydlení ohrožují). Tento přístup je zároveň přínosný pro majitele bytů, protože díky podpoře nájemníků se snižuje riziko neplacení nájmu, poničení bytu a stížností sousedů. Nejekonomičtější a nejefektivnější je podpora ve fázi prevence – než nastane problém. Podpora v rámci již stávajícího problému je vždy náročnější než vyřešení problému v zárodku. Z toho důvodu bude podstatná část pozornosti věnována prevenci.

Pro dobré soužití je zásadní budování sousedských vztahů a prevence sousedských stížností. Město v rámci svého bytového fondu působí jako facilitátor sousedských stížností, zajišťuje informovanost obou stran. Výhledově bude tato role plněna ve spolupráci s kontaktní místem bydlení. V rámci *kodexu pronajímatele* tuto službu město nabízí též soukromým majitelům.

Klíčovým prvkem asistence v bydlení je vzdělávání a rozvoj kompetencí v oblasti zabydlování a prevence ztráty bydlení. A to z více stran: ze strany města a soukromých majitelů, jakožto poskytovatelů bytů, ze strany sociálních a podpůrných služeb a samozřejmě též ze strany nájemníků a potenciálních nájemníků (často klientů sociálních služeb).

<sup>9</sup> Pro více informací viz kapitola 11 Domácnosti v bytové nouzi, str. 25, Datový poklad.

<sup>10</sup> Zvýraznění doplněno ad hoc.

<sup>11</sup> Jedná se o kvalifikovaný odhad na základě aplikace intervalu založeného na terénním výzkumu. Pro více informací viz: str. 87 Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, SocioFactor s.r.o. 2022, dostupné na: [http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Souhrnn\\_zvren\\_zprva.pdf](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Souhrnn_zvren_zprva.pdf).

<sup>12</sup> Podrobnosti viz na webu MPSV: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/cilove-skupiny-sb>.

<sup>13</sup> Konkrétní opatření jsou zanesena v Akčním plánu. S ohledem na povahu Koncepce bydlení bude samotná služba, její financování a konkrétní činnosti předmětem Plánu sociálního začleňování, případně Komunitního plánu města.

V rámci Kontaktního místa bydlení, případně i mimo něj, je žádoucí vybudovat krizový a garanční fond. S tímto fondem počítá zákon o podpoře v bydlení, je však možné tyto fondy budovat již nyní, a to jak po vlastní ose, nebo na základě ESF+ projektů.

## 6.2 Prevence a řešení zadlužení nájemníků

Důležitou součástí městské bytové politiky je prevence a případné řešení zadlužení. Dluhy na nájemném bývají nejčastější příčinou ztráty bydlení, která vytváří bytovou nouzi a má negativní dopady na životy rodin i jednotlivců. Pro město má tato skutečnost závažné dopady na rozpočet.

Z celkového počtu 630 bytových prostor je v roce 2022 evidováno 70 dlužníků s průměrnou výší dluhu 13 408 Kč.<sup>14</sup>

Období	Počet dlužníků	Celková výše dluhu	Průměrný dluh
2020	74	1 127 638 Kč	15 238 Kč
2021	66	1 317 274 Kč	19 959 Kč
2022	70	938 537 Kč	13 408 Kč

Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů

### 6.2.1 Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků

Město již dnes samozřejmě spravuje dluhy nájemníků a aktivně vymáhá dlužné částky. V rámci koncepce chceme zlepšit tento systém, snížit riziko zadlužení nájemníka a zvýšit šance na uhrazení dlužné částky. Za tímto účelem zpracován systém pro práci s dluhy – prevence, včasná detekce a řešení případných dluhů.

**Cílem je za prvé, aby dluhy na bydlení nevznikaly, za druhé, pokud vzniknou, aby se řešily včas a za třetí, aby se vyřešily úspěšně.**

Prvním z nástrojů, který je zaměřen na prevenci vzniku dluhu, zvláště z důvodu poškození bytu či jeho vybavení, či neplacení nájmu, je vratná kauce. Město Děčín v současné době tento nástroj využívá. Pro klienty v nouzi je možné požádat o dávku tzv. mimořádnou okamžitou pomoc.

Druhým preventivním opatřením je včasný reporting nezaplaceného nájmu a systém upozornění nájemníka či doprovodné služby. Včasná komunikace může zabránit dalšímu zhoršování situace a může zabránit podstatné části potenciálních problémů.

Třetím preventivním opatřením, zvláště u nájemníků s nestabilním příjmem, nebo nájemníků v nestandardní životní situaci, kteří pobírají příspěvek na bydlení a případně také doplatek na bydlení, je možné využít tzv. institut přímé úhrady, který slouží k přímé úhradě nájemného či služeb přímo na účet pronajímatele. Tím předejdeme tomu, že by peníze určené na bydlení byly využity k jinému účelu a následně by vznikl dluh.

Čtvrtým nástrojem jsou služby dluhového poradenství. Tyto služby plní jak preventivní roli, tak také pomáhají s včasným řešením dluhu. Propojení městského bydlení na služby dluhové poradny je klíčové. Tento systém bude konkrétně vypracován v rámci akčního plánu.

---

<sup>14</sup> Pro více informací viz kapitola 2 Zadluženost nájemníků města, str. 4, Datový podklad.

Pátým nástrojem je pracovní poradenství – pomoc klientovi s nalezením zaměstnání, které by mu zajistilo adekvátní příjem pro nalezení, či udržení bydlení. Tuto službu poskytuje KoP Děčín ÚP ČR a místní neziskové organizace (často ve spolupráci). Ve městě zároveň působí Středisko městských služeb, které je významným startovacím místem pro ty, kteří mají problémy s uplatněním na otevřeném trhu práce.

### 6.3 Kontaktní místo pro bydlení

Kontaktní místo je předmětem návrhu zákona o podpoře v bydlení, který má celostátní působnost.<sup>15</sup> Některé obce již implementují principy kontaktního místa bydlení i bez účinnosti zákona. Stejnou cestou se vydává i statutární město Děčín – dojde k pilotu a vyzkoušení si principů kontaktního místa, ještě před účinností zákona.

**Cílem je etablovat v rámci Děčína KMB tak, aby byl funkčním prvkem v rámci místní sítě, který je schopen poskytovat koordinaci a poradenství v oblasti bydlení.**

Jednotné kontaktní místo pro bydlení (dále také jako *KMB*) představuje prostor, ve kterém mohou lidé řešit své problémy týkající se bydlení. S tím jim pomůže tým pracovníků, kteří se specializují na poradenství v oblasti bydlení a dalších sociálních problémů, které s bydlením souvisí. KMB pomůže zájemcům například při vyplňování žádostí o byt, nebo předáním informací o nabídce městských bytů a bytů na volném trhu. Výhodou kontaktního místa je, že se v něm občan dozví informace související s řešením svých problémů v oblasti bydlení na jednom místě a nemusí tak obcházet jednotlivé odbory magistrátu.

Kontaktní místo v rámci své činnosti úzce spolupracuje s dalšími aktéry v oblasti bydlení jak uvnitř úřadu (odbor sociálních věcí a zdravotnictví, odbor místního hospodářství), tak mimo něj (Úřad práce ČR, poskytovatelé sociálních služeb, soukromí vlastníci bytů). Spolupráce mezi *sociálním* a *bytovým* odborem je pro dobré a efektivní fungování kontaktního místa klíčová. Zásadní je také detailní znalost situace v terénu a všech platných zákonů a nařízení. Při řešení komplexních právních otázek souvisejících s bydlením může kontaktní místo využívat externích právních služeb.

Zkušenosti z praxe ukazují, že je vhodné mít zpracovaný „katalog“ dostupných řešení konkrétní bytové situace. Takový katalog vznikne i na našem kontaktním místě, zejména pro případy, kdy kapacita obecního bytového fondu byla již vyčerpána.<sup>16</sup>

---

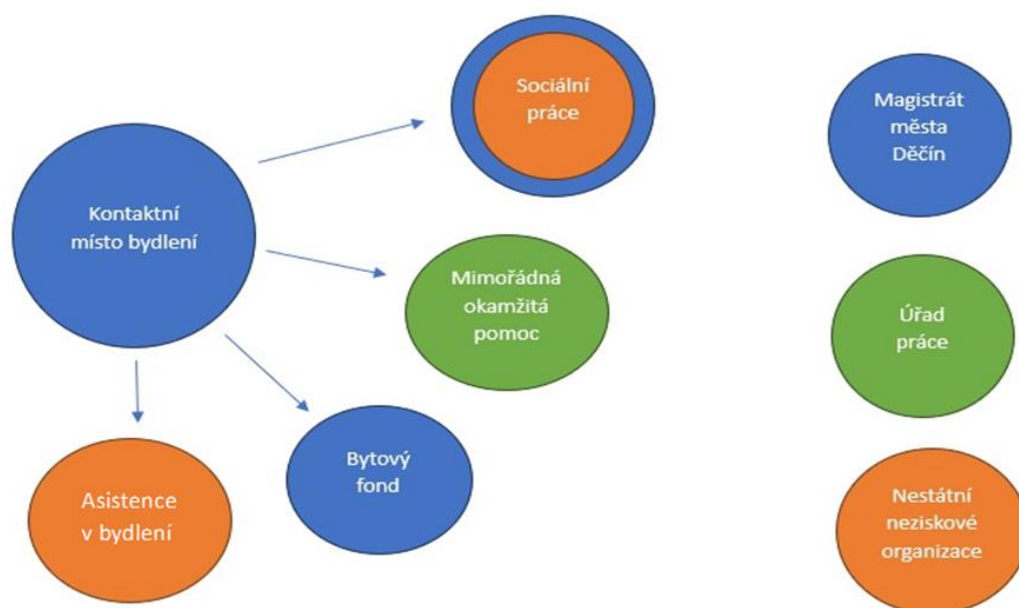
<sup>15</sup> V době psaní koncepce ještě nebyl zákon schválen. Předpokládaná účinnost 1.7.2024.

<sup>16</sup> Pro inspiraci viz leták –

[http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Ostatni/Let%C3%A1k\\_Informace\\_a\\_kontakty\\_pro\\_osoby\\_v\\_bytov%C3%A9m\\_nouzi.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Ostatni/Let%C3%A1k_Informace_a_kontakty_pro_osoby_v_bytov%C3%A9m_nouzi.pdf).

Pro více informací a zkušenosti jiných měst viz <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/priklady-dobre-praxe/2-uncategorised/102-kontaktni-misto-otevrena-kancelar>.

### 6.3.1 Struktura kontaktního místa bydlení



Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů

Kontaktní místo bydlení lze rozdělit na pět oblastí (viz obrázek výše):

1. První oblastí je fungování samotné **kanceláře kontaktního místa**. To tvoří jádro a komunikační uzel pro celý systém. Kontaktní místo je prvním *kontaktem* pro většinu klientů.
2. **Bytový fond** je páteří kontaktního místa. Bez robustního a udržitelného bytového fondu má kontaktní místo velmi omezené možnosti. V rámci budování kapacit je možné oslovit také soukromé majitele s poskytnutím bytů do systému.
3. Někteří klienti budou potřebovat odbornou pomoc s konkrétní zakázkou (např. dluhové poradenství). Na tyto klienty je zaměřena sekce **sociální práce**. Sociální práci poskytuje jak samotné město, tak ji poskytují specializované neziskové organizace působící ve městě.
4. Pro některé klienty bude obtížné najít si bydlení, případně si bydlení udržet. Pro tyto klienty je zde tzv. **asistence v bydlení**. Asistence v bydlení je služba dlouhodobějšího charakteru, zaměřená specificky na oblast bydlení. V případě speciálních potřeb mimo odbornost poskytovatele této služby se počítá se zapojením *sociální práce* (viz bod výše).
5. Posledním bodem je **intenzivní spolupráce s kontaktním pracovištěm Úřadem práce ČR Děčín**. Nejdůležitějším nástrojem, který je zásadní jak při zabydlování, tak i pro krizovou situaci ohrožující bydlení, je tzv. dávka mimořádné okamžité pomoci. Důležité jsou též ostatní dávky hmotné nouze, na které může mít klient nárok a které mu mohou pomoci překonat těžké období. Tyto záležitosti pomáhá klientovi vyřešit služba *sociální práce* či služba *asistence v bydlení*.

### 6.3.2 Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role

Kontaktní místo bydlení je ve své holé formě především schránkou a rozcestníkem. Jádro tvoří magistrát města. Aby kontaktní místo dobře fungovalo, je nutné zapojit do struktury i další aktéry, a to především místní neziskové organizace působící v oblasti bydlení a Úřad práce ČR. Každý z aktérů pak plní v rámci kontaktního místa specifickou roli:

- **Magistrát města Děčín:** plní koordinační roli a zajišťuje základní registraci a službu klientům kontaktního místa bydlení.
- **Úřad práce:** pomáhá finančně stabilizovat ohrožené obyvatele podle jejich nároku a ve spolupráci a s doporučením místních NNO.
- **Místní NNO:** poskytují služby sociální práce a asistenční služby. Mají know-how a vědí, jak konkrétně pomoci. Klíčové je propojení praxe NNO na praxi sociálního odboru města.

### 6.3.3 Ukázková agenda kontaktního místa bydlení

- Radí občanům v oblasti bydlení a bytové nouze.
- Informuje o možnostech řešení různých životních i krizových situací ve vztahu k bydlení (krizové ubytování, pobytové sociální služby, soukromé ubytovny, sociální dávky) a o dostupném bydlení.
- Poskytuje souhrnné informace o způsobu podávání žádosti o městský byt i o jiné typy městského bydlení (startovací byty, byty pro osamělé rodiče s dětmi, byty zvláštního určení, sociální byty...).
- Přijímá a eviduje žádosti o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory.
- Mapuje a vyhodnocuje rozsah bytové nouze na území města.
- Sítuje na sociální služby ve městě, je-li to potřeba (např. Dluhové poradenství, pobytové sociální služby, SAS).
- Posledním krokem v ustanovení konstantního místa je kompletní koordinace problematiky bydlení na území města.

# 7 Seznamy

## 7.1 Seznam grafů

Graf č. 1 - celkový vývoj populace .....	11
Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva .....	12

### Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace .....	10
Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let.....	11
Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí.....	11
Tabulka č. 4 – senioři 65+ .....	11
Tabulka č. 5 – senioři 80+ .....	12
Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů .....	26

## 7.2 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – mapa města Děčín .....	18
Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů ..	28





# Koncepce bydlení statutárního města Děčín 2024 – 2044

*Pozn.: Tento text neprošel jazykovou a grafickou korekturou, jsou v něm zvýrazněny změny, které byly zapracovány po semináři pro zastupitele města Děčín.*

## Obsah

1	Úvodní slovo .....	4
2	Úvod .....	5
2.1	Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce .....	6
2.2	Související tematické dokumenty .....	6
2.3	Analýzy a výzkumy .....	6
2.4	Vypořádané připomínky a komentáře .....	7
2.5	Vymezení základních pojmů .....	7
3	Mise, vize a cíle .....	8
3.1	Mise .....	8
3.2	Vize .....	8
3.3	Cíle .....	8
4	Optimalizace systému bydlení.....	10
4.1	Demografický vývoj populace .....	10
4.1.1	Celkový vývoj populace .....	10
4.1.2	Populace 15-64 let.....	11
4.1.3	Děti a mladiství .....	11
4.1.4	Senioři 65+ celkem .....	11
4.1.5	Senioři 80+ celkem .....	12
4.2	Migrace a práce .....	12
4.3	Opatření zohledňující stárnutí populace.....	14
4.4	Udržitelnost bytového fondu města – podklad.....	15
4.5	Udržitelnost bytového fondu města .....	16
4.5.1	Pasportizace bytového fondu.....	16
4.5.2	Klasifikace bytového fondu .....	16
4.5.3	Udržitelnost bytového fondu.....	17
4.5.4	Pravidla pro přidělování městského bytu.....	17
5	Posílení role města v oblasti bydlení .....	18
5.1	Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji.....	20
5.1.1	Staré město .....	20
5.1.2	Podmokly .....	20
5.1.3	Boletice.....	20
5.2	Rozvoj infrastruktury městských částí .....	21
5.3	Rozšiřování bytového fondu města .....	21

5.3.1	Akvizice nových bytů do majetku města.....	21
5.4	Kontroly objektů a vymáhání zákona .....	22
5.5	Etický kodex nájemního bydlení.....	24
5.6	Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města .....	25
6	Podpora v bydlení a zabydlování .....	26
6.1	Zabydlování a prevence ztráty bydlení.....	26
6.1.1	Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení.....	27
6.2	Prevence a řešení zadlužení nájemníků .....	28
6.2.1	Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků .....	28
6.3	Kontaktní místo pro bydlení .....	29
6.3.1	Struktura kontaktního místa bydlení.....	30
6.3.2	Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role .....	31
6.3.3	Ukázková agenda kontaktního místa bydlení .....	31
7	Seznamy.....	32
7.1	Seznam grafů .....	32
7.2	Seznam obrázků.....	32

# 1 Úvodní slovo

Vážení,

dokument, který nyní máte před sebou, se řadí mezi zásadní strategické dokumenty, jenž mohou ovlivnit fungování našeho města na dalších minimálně 20 let. Stanovuje podobu bytové politiky města, deklaruje záměry, jak zajistit dostupné bydlení všem vrstvám obyvatelstva. Pomocí každoročních akčních plánů bude konkretizovat opatření a jednotlivé úkoly, díky nimž bude předkládaná koncepce postupně realizována. V této podobě je koncepce zpracována poprvé v novodobé historii města. Jedná se o rozvojový dokument, který dlouhodobě městu chyběl.

Bydlení, jako takové, je jedním ze základních lidských práv zaručený ústavním pořádkem naší země. Právo na bydlení je uvedeno ve Všeobecné deklaraci lidských práv a v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, ke kterému je Česká republika zavázána.

Na závěr bych chtěla poděkovat všem, kteří se na celé koncepci podíleli. Na přípravě pracovalo mnoho odborníků, zaměstnanců samosprávy a státní správy, bylo analyzováno a zpracováno velké množství datových podkladů. V neposlední řadě bych ráda poděkovala zastupitelům města, bez jejichž podpory by koncepce nebyla schválena a následně realizována. Pěvně věřím, že se nám podaří uvést koncepci do života města a že se stane účelným a efektivním nástrojem nás všech.



Ing. Bc. Anna Lehká  
*náměstkyně primátora města  
pro sociální problematiku a životní prostředí*

## 2 Úvod

Koncepce bydlení ve městě Děčín je stanovena do roku 2044 a řeší politiku bydlení. Primárním důvodem pro její tvorbu je významná změna v demografickém vývoji populace, na kterou město musí reagovat.

Koncepce bydlení je v souladu se strategickými dokumenty města a zabývá se celkovou problematikou bydlení (tématem, které není systematicky pokryto ve schválených strategických dokumentech města). Především uspořádává podrobně bytovou politiku města a nakládání s jeho bytovým fondem města. Reaguje na přetrvávající potřebu společnosti téma bytové politiky v samosprávě řešit a též reaguje na vyvíjející se legislativu s tímto tématem spojenou.

Její cílem je optimalizovat systém bytové politiky statutárního města Děčína tak, aby občané byli schopni se zodpovědně o své bydlení postarat buď sami svými vlastními silami, nebo ku příkladu v tíživé životní situaci potřebné bydlení si zajistit za pomoci města. Současný stav v oblasti bydlení a demografického vývoje ve statutárním městě Děčín je zřejmý z analytické části koncepce, která je její přílohou. Součástí dokumentu je část návrhová, ve které jsou stanoveny obecné cíle a dlouhodobá koncepční opatření.

Současně s tímto dokumentem je předložen „akční plán“, který definuje střednědobá a krátkodobá opatření. Tento plán bude každoročně vyhodnocen.

## 2.1 Zapojení aktéři, kteří se účastnili jednání pracovní skupiny a tvorby koncepce

Zainteresované strany měly možnost vyjádřit své potřeby a požadavky v rámci pracovních skupin a individuálních setkání. Koncepce byla konzultována s:

- Magistrát města Děčín
  - Odbor primátora
  - Odbor místního hospodářství
  - Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
  - Odbor ekonomický
  - Odbor stavební úřad
  - Odbor strategií a informačních technologií
  - Komunitní plánování města Děčín
- Lokální partnerství
  - Pracovní skupina bydlení
- Ministerstvo pro místní rozvoj
  - Odbor (Agentura) pro sociální začleňování
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje
- Úřad práce Děčín
- Finanční úřad Děčín
- Hasičský záchranný sbor Děčín

## 2.2 Související tematické dokumenty

Lokální dokumenty:

- Komunitní plán
- Plán rozvoje města
- Plán sociálního začleňování

Národní dokumenty:

- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. Koncepce bydlení České republiky 2021+.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2015. Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Strategie sociálního začleňování 2021–2030.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2021. Akční plán Strategie sociálního začleňování 2021-2023.

## 2.3 Analýzy a výzkumy

- Hlavní datový podklad
- Místní akční plán rozvoje vzdělávání pro správní obvod obce s rozšířenou působností Děčín, PROGNOZA VÝVOJE OBYVATELSTVA Do roku 2040, Č. projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/15\_005/0000297
- Index sociálního vyloučení 2022
- Situační analýza Děčín, Jan Hladík ([jan.hladik@mmr.cz](mailto:jan.hladik@mmr.cz)), Březen 2022

## 2.4 Vypořádané připomínky a komentáře

- V rámci procesu přípravy koncepce byla dána možnost podat připomínky a komentáře radě města, zastupitelům města, pracovní skupině bydlení (PS bydlení byla složena ze zástupců vedení města a magistrátu, lokálního partnerství a dotčených odborů magistrátu města) a Odboru pro sociální začleňování MMR ČR.
- PS bydlení podávala průběžné připomínky a komentáře v rámci setkání pracovní skupiny. Koncepce bydlení byla průběžně konzultována se zástupci vedení města a byla prezentována s možností připomínkování zastupitelům města dne 15. ledna 2024.
- Výstupy z jednání pracovní skupiny bydlení jsou zápisy. Výstup ze setkání se zastupiteli byl zaznamenán v zápisu a připomínkovém listu. Veškeré podklady jsou dostupné u lokální koordinátorky.

## 2.5 Vymezení základních pojmů

- Městský byt – standardní zkolaudovaný byt užívaný pro účely trvalého bydlení přidělovaný na základě pravidel. Městské byty se dělí do stupňů a podle účelu.
- Krizový byt – zajišťuje bydlení v krizové situaci jedince či rodiny. Je určen pro krátkodobé užívání (stabilizace krizové situace).
- Dostupné bydlení – bydlení s regulovaným nájemným.
- Podporované bydlení (sociální) – Byt v systému sociálního bydlení je standardní, zkolaudovaný byt určený pro trvalé bydlení. Systém sociálního bydlení vymezuje cílovou skupinu, nastavuje pravidla přidělování a užívání bytu a rámec spolupráce mezi sociálním pracovníkem a domácností. Byty v systému sociálního bydlení musí být stavebně technicky a svým vybavením individuálně uzpůsobeny vzhledem ke zdravotnímu stavu osob, které je užívají.
- Sociální byt – některé dotační programy vymezují sociální byty přísněji a často je maximální doba nájmu omezena. Cílem sociálních bytů v tomto kontextu je poskytnout dostupné a stabilizační bydlení. Nájemci sociálních bytů by se měli postupně přesouvat na standardní trh s bydlením. Podmínkou sociálních bytů je nabídka sociální práce.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pro více informací ohledně sociálního bydlení v rámci dotačních programů viz např. pravidla programu ESF+ IROP 2021-2027, dostupná na webu <https://irop.gov.cz/>. Pravidla programu se mohou měnit, vyhledejte vždy konkrétní program.

## 3 Mise, vize a cíle

### 3.1 Mise

Zlepšit podmínky pro bydlení a kvalitu života ve statutárním městě Děčín.

### 3.2 Vize

- 1) Město Děčín je žádaným místem pro život, práci, založení rodiny, ale i turistiku a rekreaci.
- 2) Město Děčín poskytuje adekvátní možnosti bydlení svým obyvatelům. Dostupné bydlení pro různé cílové skupiny znevýhodněné na trhu s bydlením. Zvláště pro občany, jejichž životní situace neumožňuje řešit svou potřebu bydlení bez pomoci města, kterými jsou zejména senioři, občané s nižší zdravotní způsobilostí, mladí dospělí a rodiny s dětmi.
- 3) Město Děčín zachovává sociálně rozmanitou skladbu obyvatelstva v sídelních celcích. tzn., město postupně snižuje míru desegregace v izolovaných oblastech města, kde žijí ekonomicky slabší skupiny obyvatel.
- 4) Bytový fond města Děčín je ekonomicky udržitelný, v potřebné kvalitě a dobrém technickém stavu s co možná nejnižší energetickou náročností.

### 3.3 Cíle

Cíle jsou organizovány do třech hlavních cílů, které se dále rozpadají na dílčí cíle, které jsou konkrétnější a zároveň naplňují smysl hlavního cíle.

#### 1) **Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín.**

- a) Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- b) Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

#### 2) **Posílení role města v oblasti bydlení.**

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.
- d) Implementace kodexu pronajímatele.



- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) **Podpora samostatné výstavby.**

### **3) Podpora v bydlení a zabydlování.**

- a) Nastavení systému pro zabydlování a podporu v bydlení.
- b) Město vyčlení byty za účelem zabydlování osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučené.
- c) Město ve spolupráci s místními aktéry zajistí podporu v zabydlování, podporu v udržení bydlení a podporu pro osamostatnění a zplnomocnění klienta.
- d) **Město vyčlení tzv. „startovací“ byty pro mladé jednotlivce či mladé rodiny za účelem podpory důstojného bydlení v podmínkách rostoucích cen.**

## 4 Optimalizace systému bydlení

Struktura a udržitelnost bytového fondu reaguje na demografický vývoj ve městě Děčín, zaměřuje se na potřeby svých občanů a identifikuje cílové skupiny, pro které jsou jednotlivé stupně bydlení určeny. Z dostupných údajů je zřejmé, že kromě ekonomicky aktivních obyvatel, budou zaujímat největší poměrnou část obyvatelstva Děčína senioři.

1. Je potřeba, aby město společně se sociálními službami vytvářelo podmínky pro důstojné stáří svých občanů. Z toho vyplývá, město by mělo mít ve svém bytovém fondu dostatek bytů tzv. „zvláštního určení“, které budou mít menší rozlohu, nízké náklady na energie a budou bezbariérové.

2. Zlepšení atraktivnosti života v Děčíně pro mladé rodiny, aby ve městě chtěly bydlet. Město Děčín vytvoří takové mechanismy, aby mladé rodiny měly možnost rozvoje, a to např. i poskytnutím adekvátního bydlení.

### V rámci obecného cíle jsou identifikovány dva konkrétní cíle:

- a) Udržitelnost a pasportizace bytů (účelem je, aby bytový fond města byl udržitelný, aby o něm byl přehled a aby byl zpracován plán oprav a investic).
- b) Definice struktury bytového fondu, která bude reagovat na potřeby obyvatel (např. byty s nákladovým nájmem, byty před rekonstrukcí se sníženým nájemným, byty nabyté v rámci projektů podpory sociálního bydlení (s udržitelností), případně jiné byty).

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

### 4.1 Demografický vývoj populace

Následující tabulky obsahují tzv. „střední variantu predikce“.

Kapitola se zabývá těmito otázkami:

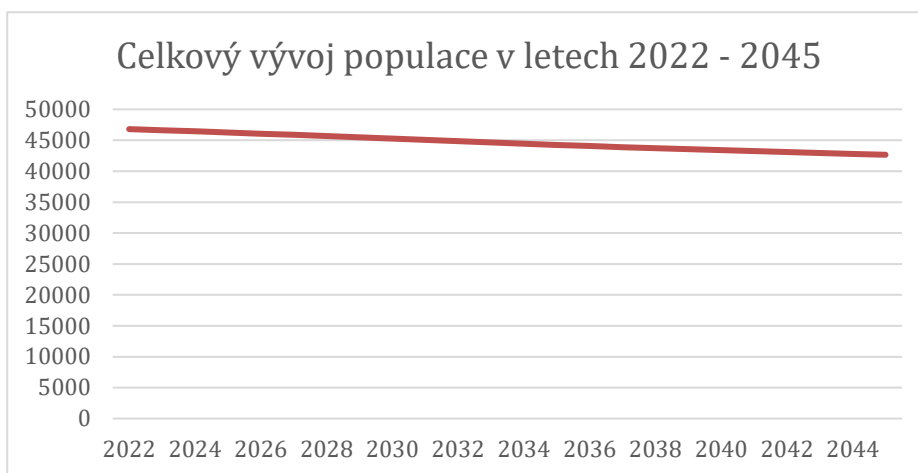
- *Jak se bude demografie vyvíjet?*
- *Jak na to musíme reagovat?*

#### 4.1.1 Celkový vývoj populace

Je zřejmé, že podle prognóz i podle posledních údajů počet obyvatel klesá a tento trend bude i nadále pokračovat. Vizí a misí města je tento trend zpomalit či zastavit.

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
46807	46639	46461	46273	46077	45876	45671	45465	45259	45054	44851	44652
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
44456	44266	44081	43902	43730	43563	43400	43244	43091	42944	42801	42662

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace



Graf č. 1 - celkový vývoj populace

#### 4.1.2 Populace 15-64 let

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
29 099	29 001	28 939	28 946	28 937	28 933	28 840	28 698	28 449	28 218	28 034	27 895
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
27 693	27 470	27 183	26 891	26 562	26 200	25 740	25 355	25 005	24 724	24 507	24 277

Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let

#### 4.1.3 Děti a mladiství

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
7 350	7 218	7 092	6 988	6 882	6 794	6 744	6 703	6 699	6 665	6 659	6 599
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
6 610	6 594	6 617	6 653	6 663	6 674	6 686	6 698	6 706	6 711	6 709	6 702

Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí

#### 4.1.4 Senioři 65+ celkem

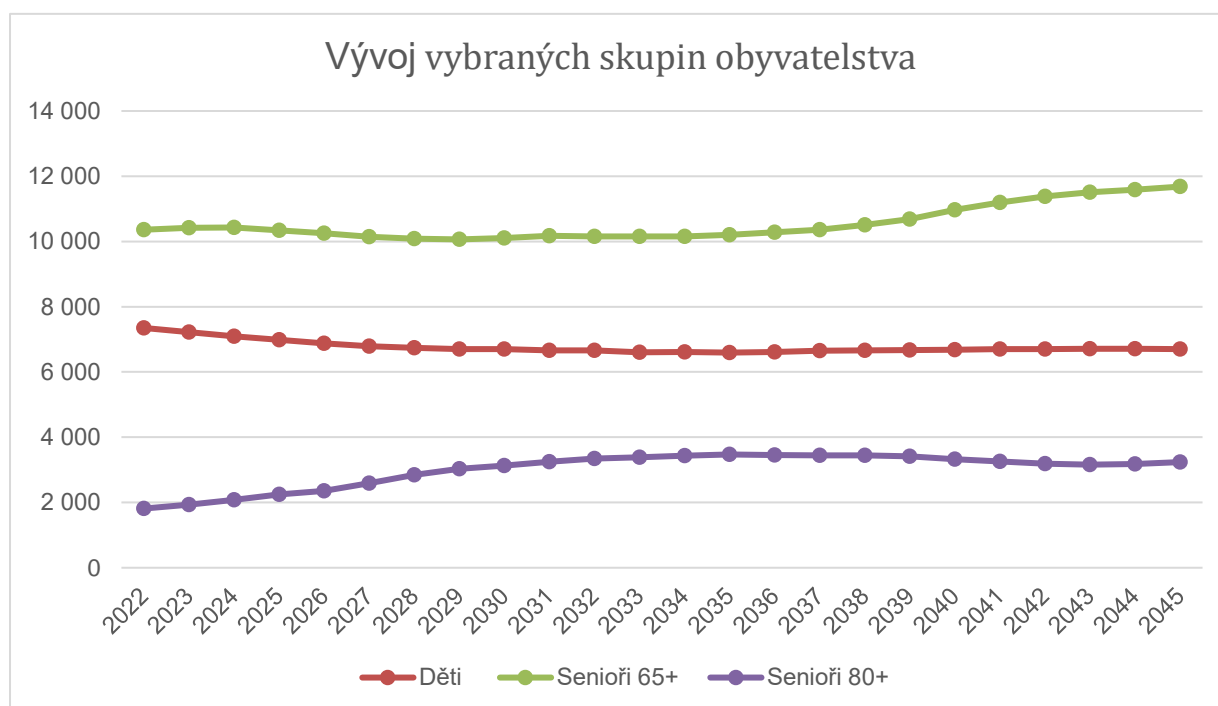
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
10 358	10 420	10 429	10 339	10 257	10 149	10 086	10 064	10 110	10 170	10 159	10 157
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
10 153	10 201	10 280	10 358	10 504	10 688	10 973	11 190	11 380	11 508	11 584	11 682

Tabulka č. 4 – senioři 65+

#### 4.1.5 Senioři 80+ celkem

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 814	1 931	2 077	2 243	2 354	2 591	2 846	3 031	3 129	3 245	3 347	3 385
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3 438	3 472	3 459	3 447	3 440	3 410	3 326	3 261	3 190	3 164	3 176	3 242

Tabulka č. 5 – senioři 80+



Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva

## 4.2 Migrace a práce

Na demografický vývoj populace má významný vliv migrace, zejména pak migrace za prací. Podle dat Úřadu práce ČR je k září 2023 v Děčíně nedostatek pracovních míst a přebytek uchazečů o zaměstnání. Poměr uchazečů vůči pracovním místům je v Děčíně 3,8, v Ústeckém kraji 2,7, v rámci republiky 0,9. Nezaměstnanost je 5,1 % v Děčíně, 6 % v Ústeckém kraji a 3,6 % v rámci republiky. Z toho důvodu nelze v dohledné době, nedojde-li významné změně na místním trhu práce, očekávat významný vliv migrace do Děčína za prací. Naopak lze očekávat migraci za prací z Děčína, a to buď na území Ústeckého kraje, nebo do jiných krajů, kde je nabídka práce lepší.

Možným opatřením v této oblasti je rozvoj oblasti zaměstnanosti a zvyšování počtu pracovních míst, které by odpovídalo demografické struktuře nezaměstnaných. Klíčovými organizacemi

jsou statutární město Děčín, Úřad práce ČR a Okresní hospodářská komora. Toto téma nespadá do koncepce bydlení.

### 4.3 Opatření zohledňující stárnutí populace

Na základě predikce demografického vývoje v Děčíně a na Děčínsku lze předpokládat, že dojde v příštích letech k nárůstu počtu i podílu v populaci skupin seniorů 65+ a seniorů 80+. Zvláště senioři 80+ již často potřebují nějakou formu podpůrné služby a nízkoprahové a cenově dostupné bydlení. Je také potřeba myslet na mentální zdraví seniorů a riziko osamělosti.

Je zásadní zabezpečit seniory důstojně v místě jejich bydliště, a to například pomocí terénní sociální služby.<sup>2</sup>

V oblasti pobytových služeb je aktuálně v městě Děčín poskytována péče v Domovech pro seniory, a to s celkovou kapacitou ve městě 87 lůžek a v Domovech se zvláštním režimem s kapacitou ve městě 59 lůžek. Z datové části koncepce je patrné, že je velký zájem o tyto služby a že kapacita je nedostačující.

Priority:

1. Dosáhnout a udržovat stav takový, kdy je zde ze strany města a případně i soukromých subjektů dostatečná nabídka malometrážních bytů s dostupným nájmem, nízkou energetickou náročností, zařízené nízkoprahově, s dostupnou pečovatelskou (či terénní pečovatelskou) službou a dobrou dopravní dostupností; zkrátka aby tyto byty nabízely příznivé podmínky pro bydlení pro seniory.
2. Pro občany, kterým zdravotní stav nedovoluje bydlet v samostatném bydlení, navýšit kapacitu v pobytových sociálních službách (především v domovech se zvláštním režimem)

Vypracování a realizace opatření pro stárnutí populace znamená dlouhodobou práci napříč odbory magistrátu, a znamená zapojení soukromého a neziskového sektoru. Opatření bude vypracováno v rámci akčního plánu.

---

<sup>2</sup> Pro důstojné stáří je potřeba, aby se v našem městě rozvíjela terénní pečovatelská služba. Tento úkol je delegován do Komunitního plánu města Děčín.

## 4.4 Udržitelnost bytového fondu města – podklad

### 4.4.1.1 Struktura bytového fondu města Děčín

	OTÁZKA		ODPOVĚD/ POČET		POZNÁMKA		
Základní parametry městského bytového fondu	Počet bytů ve vlastnictví města:		630		Včetně 36 obytných místností v objektu Krásnostudenecká 104A, Děčín VI.		
	Počet osob v bytech ve vlastnictví města:		850		K 9.10.2023		
	KATEGORIZACE BYTŮ:	POČET BYTŮ	POČET VOLNÝCH BYTŮ	POČET OBYVATEL	PLATNOST NÁJEMNÍ SMLOUVY	VÝŠE NÁJEMNÉHO	DOPLNĚNÍ (PROLONGACE; ROZLOŽENÍ BYTŮ VE MĚSTĚ; DŮVODY VEDOUcí K UVOLNĚNÍ BYTŮ AJ.)
	Byty v domech zvláštního určení	297	61	299	Viz tabulka č. 1	Viz tabulka č. 2-5	Domy s pečovatelskou službou již delší dobu neexistují. Je uveden počet bytů v domech zvláštního určení 9.10.2023. Platnost nájemní smlouvy je uvedena v tabulce č. 1. Výše nájemného je různá a je uvedena v tabulce č. 2-5. V tabulce č. 3 je uvedeno maximální nájemné které se skládá z nájemného za plochu + nájemné za inventář.
	Sociální byty	3	0	6	Viz tabulka č. 6	Viz tabulka č. 7	Údaje jsou uvedeny k 9.10.2023
	Další kategorie bytů zvláštního určení.	14	1	29	Viz tabulka č. 8	Viz tabulka 9-12	
	Počet bytů, které jsou dlouhodobě volné (vč. neobyvatelných)?		1		Bývalý nájemce předal byt v dezolátním stavu		
	Počet uvolněných bytů za poslední období?		85		Důvodem skončení nájemního vztahu je obvykle úmrtí, stěhování, neprodloužení nájemního vztahu.		
	Je zájem o městské byty?		ANO		Město již od r. 2019 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla.		

## 4.5 Udržitelnost bytového fondu města

Tato podkapitola se zabývá návrhy opatření, která společně vytváří bytový fond města udržitelný.

### 4.5.1 Pasportizace bytového fondu

V rámci akčních plánů dojde k pasportizaci bytového fondu, která poskytne kompletní informace a umožní cílenou správu městských bytů, vč. nutných oprav a případných investic. Pasportizace je základem pro jakoukoli další práci s bytovým fondem.

### 4.5.2 Klasifikace bytového fondu

Na základě pasportizace budou jednotlivé byty rozříděny do stupňů. **Cílem** je vytvořit takovou strukturu, která umožní naplňovat potřeby obyvatel města Děčín v oblasti bydlení, umožní koncepční práci s bytovým fondem města a zajistí udržitelnost a rozvoj bytového fondu města.

Byty jsou rozděleny do čtyř stupňů od 1 (nejnižší) až do 4 (nejvyšší).

#### 1. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou intenzivní sociální práce
  - o dotované

#### 2. stupeň

- pro účely sociálního a podporovaného bydlení, určené zejména občanům s nízkými příjmy, občanům s potřebou sociální práce
  - o dotované

#### 3. stupeň

- stabilizační bydlení
  - o "nulové"

#### 4. stupeň

- byty komerční
  - o výdělečné

Příklady cílových skupin:

#### 1. Stupeň

- V tomto stupni mohou být například občané bez domova, kteří participují a chtějí změnit svůj osobní, a i pracovní život, tato podpora může být využita v souběhu s aktivní politikou zaměstnanosti, kdy člověk vstupuje do prostupného zaměstnání a zároveň i do prostupného bydlení.

#### 2. Stupeň

- V tomto stupni se mohou nacházet např. nízkopříjmoví, osamocení nízkopříjmoví senioři či matky samoživitelky.



### 3. stupeň

- Tyto byty jsou určeny pro seniory nebo jako tzv. „startovací byty“ pro mladé jednotlivce či mladé rodiny.

### 4. stupeň

- Standardní městské bydlení, pro běžné občany se stabilními příjmy, bez finančních a existenčních potíží.

Byty v majetku města Děčín můžeme rozdělit podle toho, zdali si byt “na sebe vydělá”, resp. jestli se na nájemném vybere tolik peněz dostačujících na údržbu a rekonstrukce bytu. V tomto se nabízí členění:

- Byty dotované - kde finance vybrané na nájmu nedostačují nákladům na údržbu.
- Byty “nulové” - kde finance vybrané na nájmu odpovídají nákladům na údržbu.
- Byty výdělečné - kde finance vybrané na nájmu přesahují náklady na údržbu.

#### 4.5.3 Udržitelnost bytového fondu

Pro dlouhodobou udržitelnost je nutné mít plán oprav a investic, který popisuje také zdroje financování pro udržování bytového fondu. Není výlučně nutné, aby celkový zisk z nájmu pokryl celkové náklady na údržbu, je nutné mít přehled o tom, kolik peněz přebývá, či chybí. V případě nedostatku financí je potřeba hradit údržbu z jiné kapitoly městského rozpočtu a s těmito náklady počítat do budoucna. Zanedbání potřebné údržby může vést k celkově vyšším budoucím nákladům a úpadku bytového fondu.

#### 4.5.4 Pravidla pro přidělování městského bytu

Pravidla pro přidělování městských bytů budou vycházet z kategorizace bytového fondu. **Cílem** je, aby pravidla byla nastavena spravedlivě, podle potřeb obyvatel města a zranitelných cílových skupin a v souladu se zákony. Pravidla budou konzultována s Ministerstvem vnitra ČR. Byty zvláštního určení pro seniory a zdravotně znevýhodněné budou mít odlišná pravidla než byty ekonomické, nebo byty podporované.

Pravidla pro přidělování městského bytu budou konkrétně definována na základě Akčního plánu.

## 5 Posílení role města v oblasti bydlení

---

Tato kapitola popisuje roli samosprávy a státní správy v bytové politice a identifikuje možnosti jejich konání.

Město se každou svou lokalitou zabývá tak, aby nevznikaly izolované městské části s vyšším sociálním zatížením a kde by infrastruktura nesplňovala zajištění potřeb obyvatel.

**V rámci obecného cíle je identifikováno šest konkrétních cílů:**

- a) Výkup a rekonstrukce / demolice strategických objektů.
- b) Výkupy individuálních bytů za účelem posílení role města ve strategických oblastech.
- c) Vytvořený rámcový plán investic za účelem zabezpečení kontroly nad významnými objekty a pozemky; konkrétní plán může být náplní tzv. akčních plánů vycházejících z koncepce bydlení.
- d) Implementace kodexu pronajímatele.
- e) Monitoring dodržování stavebního zákona a dalších předpisů (působení pracovní skupiny pro kontrolu objektů, udržování seznamu problematických objektů).
- f) **Podpora samostatné výstavby.**



Obrázek č. 1 – mapa města Děčín

## 5.1 Klíčové městské části vyžadující specifické strategie k rozvoji

Statutární město Děčín má fakticky dvě historická centra – Děčín (dnes Staré město) a Podmokly. Obě centra jsou propojena infrastrukturou a navzájem dobře dostupná. Tato centra jsou předmětem koncepce bydlení. Třetí městskou částí, na kterou bude zaměřena intenzivní pozornost, jsou Boletice nad Labem. Tato městská část je významně prostorově odloučená a vykazuje vyšší zatížení faktory sociálního vyloučení než jiné městské části.

### 5.1.1 Staré město

Historické centrum Děčína

Zatížení sociálním vyloučením - nízké.<sup>3</sup>

**Vize:** Staré město je dobrým místem pro život. Je zde dobrá infrastruktura a nabízí snadnou dostupnost služeb, kulturního vyžití, škol a zdravotnického zařízení, volnočasových aktivit a odpočinku.

### 5.1.2 Podmokly

Historické centrum Podmokel

Zatížení sociálním vyloučením – střední.

Zatížení je identifikováno zejména v ulici Teplická a v Rozbělesích. Tam se nachází průmyslové centrum s velkými výrobními podniky, nabízející zaměstnání početné části občanů města Děčína. Nevýhodou je sociální vyloučení v oblasti bydlení a existence tzv. mikrolokalit zatížených sociálním vyloučením. Lze konstatovat, že obecně tato lokalita není v hledáčku místních aktérů a není příliš diskutována.

**Vize:** Snížení míry sociálního vyloučení a zvýšení prestiže a kvality bydlení na levém břehu Labe. Poté co bude dokončena revitalizace dojde ke snížení sociálního vyloučení a ke zvýšení prestiže a kvality bydlení. Zachování lokality Rozbělesy jako průmyslové zóny, kde se do budoucna s výstavbou nových objektů určených k bydlení a odpočinku nepočítá.

### 5.1.3 Boletice

Periferní městská část.

Zatížení sociálním vyloučením - vysoké.

Boletice dlouhodobě trpí špatnou pověstí. Z hlediska posuzování míry rezidenční segregace se jedná o městskou část s nejvyšším výskytem aspektů sociálního vyloučení. Je důležité upozornit, že v kontextu Děčína a Děčínska Boletice vyčnívají, v kontextu Ústeckého kraje nejsou Boletice výjimečné.

**Vize:** Snížení migrace, stabilizace populace, snížení míry sociálního vyloučení a normalizace Boletic na úroveň ostatních městských částí statutárního města.

---

<sup>3</sup> V rámci Starého města registrujeme tzv. mikrolokality. Tyto budeme nadále monitorovat a v případě potřeby se jim budeme věnovat v rámci Akčního plánu.

## 5.2 Rozvoj infrastruktury městských částí

Cílem je zlepšit občanskou vybavenost a infrastrukturu daných městských částí, aby odpovídala potřebám občanů města Děčín (např. dětská hřiště, zastávky městské hromadné dopravy, obchody apod.).

Touto problematikou se zabývá především strategický plán rozvoje města. Při rozvoji městských částí je žádoucí zapojit obyvatele žijící v daných lokalitách, jedním z možných nástrojů, jak naplnit potřeby místních komunit je participativní rozpočet města nebo například přímá participace formou komunitní práce.

## 5.3 Podpora samostatné výstavby

Cílem této oblasti je podpořit občany, kteří mají zájem o samostatnou výstavbu v městě Děčín. Tato podpora může být zacílena např. na připomínkování územního plánu města nebo přímou podporou stavebníkovi, a to formou dotace<sup>4</sup>.

Město reaguje na trh s pozemky, které mohou být určeny k výstavbě s cílem bydlení.

V návrhu Územního plánu z roku 2017 (který je zpracovaný společností Atelier T-plan, s.r.o. a jeho platnost bude odvislá na schválení finální verze zastupitelstvem města), je navrhováno např. u rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech cca 130 ha poskytující prostor pro výstavbu bytů v počtu cca 1600, u rozvojové plochy v bytových domech cca 6 ha pro výstavbu cca 300 bytů.

Aktuální akční plán koncepce bydlení tuto problematiku řeší a bude řešit v rámci opatření např.: *Návaznost na jiné strategické dokumenty města a soulad, Plán strategický investic či Rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí.*

## 5.4 Rozšiřování bytového fondu města

V současnosti má město ve vlastnictví 630 bytů. Strategií města je bytový fond rozšířit tak, aby bytovou politiku mohlo město ovlivňovat.

### 5.4.1 Akvizice nových bytů do majetku města

Město má za cíl za prvé vlastnit adekvátní počet dostupných bytů pro své občany, za druhé vykupovat byty ve strategických oblastech (jak v centru, tak i v oblastech s vyšším sociálním zatížením), aby významně ovlivňovalo trh s bydlením ve městě. A to tak, aby bydlení bylo v dostatečném množství a kvalitě jak pro současné obyvatele města, tak i pro zaměstnance v žádaných profesích např. policisté, lékaři, sociální pracovníci, technici aj.

V některých částech města je vyžadován specifický přístup. Celé objekty s početným bytovým fondem často vlastní tzv. "obchodníci s chudobou". Tyto objekty ve velkém případě nesplňují technicko-stavební, či hygienické standardy a často jsou předmětem budoucí rozsáhlé rekonstrukce. Indikujeme zde vysokou fluktuaci obyvatel, často bez jakéhokoliv vztahu

---

<sup>4</sup> Aktuálně město využívá této podpory, a to formou dvou dotačních výzev: 1) Podpora výstavby inženýrských sítí pro vlastníky obytných budov 2) Podpora výstavby čistíren odpadních vod (ČOV). Zásady a žádost pro poskytnutí dotace jsou veřejné na stránkách: <https://www.mmdecin.cz/granty-a-dotace>

k místu. Proto by město chtělo v těchto částech města objekty do svého bytového fondu získat.

#### **Obecné přístupy řídicí akvizici nových bytů do majetku města:**

- příležitostné akvizice podle kritéria návratnosti (ROI)
- příležitostné akvizice podle cost-benefit analýzy (VFM)
- strategické akvizice

Kritérium návratnosti reálně reprezentuje schopnost bytového fondu dávat k dispozici prostor pro bydlení. Uplatnění jakéhokoliv jiného kritéria znamená, že potenciální nabídka městského bydlení se sníží ve prospěch jiné (třeba obdobně důležité) hodnoty.

Pokud město do bytového fondu nevkládá prostředky nad rámec vybraného nájemného a přijatých dotací, potom je správné uplatňovat právě kritérium ROI: tím je zajištěno co nejrychlejší rozšiřování bytového fondu.

Při uplatňování kritéria návratnosti (ROI) je také potřeba stanovit si zásady, které celý záměr udrží v říši slušného nekomerčního bydlení. Ty zásady jsou:

- Část bytů je pronajímána prioritně potřebným domácnostem, a to za cenu odpovídající jejich disponibilním příjmům (tj. včetně sociálních dávek).
- Město nepronajímá substandardní byty, a to ani za sníženou cenu (tyto byty je potřeba rekonstruovat do standardu).
- Fond jako celek má limitovaný výnos.<sup>5</sup>

## **5.5 Kontroly objektů a vymáhání zákona**

V oblastech města s vyšším sociálním zatížením se často setkáváme s objekty, které neodpovídají stavebně-technickým standardům, nejsou zde dodržovány protipožární opatření a lidé zde mohou být ohroženi na zdraví. Majitelé vybírají neadekvátní částky na nájemném, a to s ohledem na lokalitu a stav poskytovaného bydlení.

Státní správa postupuje v městě Děčín koordinovaně v kontrolách objektů užívaných k bydlení, a to především u velkých poskytovatelů nájemního bydlení. Město svolává *Velkou koordinační skupinu*, do které jsou zapojeni jak odbory Magistrátu statutárního města Děčín, tak i externí aktéři, a koordinovaně postupují v kontrolách pojících se k nájemnímu bydlení.

- Při kontrolách se postupuje podle zákona 255/2012 Sb. o kontrole (kontrolní řád). Kontrolní orgán vždy při kontrole zjišťuje, jak kontrolovaná osoba plní povinnosti, které jí vyplývají z jiných právních předpisů nebo které jí byly uloženy na základě těchto předpisů.
- Správní orgán též využívá zákona 500/2004 Sb. Správní řád. Tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (dále jen "správní orgán").
- Úřad práce vyplácí dávky na bydlení, a to „Příspěvek na bydlení“ a „Doplatek na bydlení“, které jsou definovány zákony 117/ 1995 Sb. o státní sociální podpoře a

---

<sup>5</sup> Pro inspiraci: Neuruppin v bytovém fondu cílí na výnos 1-2 % ročně, rakouské bytové společnosti mají výnos zastropovaný na 3 %.

116/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi. Přímý vliv na kvalitu poskytovaného bydlení Úřad práce nemá.

- Stavební úřad provádí dozor podle zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu.
- Krajská hygienická stanice dozoruje dodržování zákona 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.
- Hasičský záchranný sbor vykonává státní požární dozor dle Zákona č. 133/1985 Sb., - Zákona o požární ochraně.

## 5.6 Etický kodex nájemního bydlení

Je souhrnem pravidel, ke kterým se dobrovolně zavazují majitelé nájemního bydlení vůči městu a nájemníkům nad rámec současné platné legislativy. Cílem etického kodexu nájemního bydlení je nastavení spravedlivých podmínek jak na straně majitele, tak i na straně nájemce.

~~V případě podpisu etického kodexu pronajímatelem nabízí město slevu na dani z nemovitosti.~~

Město vyjedná a uzavře dohodu se soukromými vlastníky nemovitostí, která splní následující cíle:

- zvýší jistotu vztahu nájemníka a pronajímatele
- zajistí včasné řešení dluhu na nájemném a usnadní smírné řešení sporů
- zajistí vzájemnou informovanost nájemníků, pronajímatelů a města
- zjednoduší výkup bytů městem

1. Pronajímatel respektuje nájemce jako partnera a chová se k němu ohleduplně.
2. Pronajímatel uzavírá nájemní smlouvy se všemi zákonnými náležitostmi. Pokud nájemce plní všechny své zákonné a smluvní povinnosti, automaticky pronajímatel prodlužuje nájemci nájemní smlouvu.
3. Pronajímatel umožňuje nájemci přepsání služeb spojených s bydlením přímo na nájemce od začátku nájmu a zpět neprodleně po skončení nájmu.
4. Pronajímatel předává nájemci vyúčtování přehledně a pravidelně.
5. Pronajímatel respektuje soukromí nájemce.
6. Pronajímatel po vzájemné dohodě s nájemníkem mu umožňuje úpravy pronajaté nemovitosti.
7. Pronajímatel udržuje svou nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu, provádí opravy či odstraňuje závady bez zbytečného odkladu.
8. Pronajímatel předává nájemcům veškeré potřebné informace týkající se nemovitosti.
9. Pronajímatel v případě sporu s nájemníkem nebo nájemníka se sousedy využívá služeb mediátora (zajistí po zřízení Kontaktní místo pro bydlení).
10. Pronajímatel kontaktuje nájemníka v okamžiku prvního nezaplaceného nájmu a v případě potřeby s ním uzavírá splátkový kalendář.
11. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne ukončit nájem zranitelné domácnosti.
12. Pronajímatel bez prodlení informuje město v případě, že se rozhodne byt prodat.
13. Pronajímatel v případě, kdy nabízí byt k prodeji nebo pronájmu, oslovuje s nabídkou nejdříve město.



## 5.7 Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města

Město pravidelně informuje o rozvoji města a bytové politice pomocí svých dostupných nástrojů. Konkrétně rozpracováno v rámci Akčního plánu.

Nástroje komunikace města jsou:

- Zpravodaj města - čtrnáctidenní periodická, náklad 26 tis. Kč, distribuce zdarma do schránek občanů; formát A4, 16 stran, plnobarevný.
- Webové stránky města
- Sociální sítě – Facebook Město Děčín, Twitter, YouTube město Děčín
- MUNIPOLIS (mobilní aplikace)
- Média – tiskové zprávy, odpovědi na dotazy, placená inzerce
- Setkání s občany k aktuálním tématům či rozvojovým záměrům

## 6 Podpora v bydlení a zabydlování

---

Dobré bydlení je základem. A to jak pro spokojený život, tak pro stabilitu zaměstnání, pro dobré zdraví, pro vzdělání dětí a další kapitoly života. Někteří lidé se v životě dostanou do situace, kdy je jejich bydlení ohroženo. A v tu chvíli je na místě podpora v bydlení. Pro některé se situace vyvine tak, že o své bydlení přijdou. Někteří dobré bydlení nikdy neměli. V tu chvíli jsou zde podpůrné služby pro nalezení adekvátního bydlení a v případě potřeby i služby podporující udržení bydlení (pokud to klient potřebuje).

**V rámci tohoto obecného cíle jsou identifikovány tři konkrétní cíle:**

- Navržení a zavedení systému a postupu pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – asistence v bydlení.
- Návrh a zavedení opatření pro prevenci a řešení zadlužení obyvatel bytů.
- Zavedení modelu kontaktního místa bydlení.

Tyto cíle, jejich popis a podkladové materiály naleznete v následujících podkapitolách. Konkrétní opatření jsou předmětem akčního plánu.

### 6.1 Zabydlování a prevence ztráty bydlení

#### **Základní principy podporovaného (sociálního) bydlení<sup>6</sup>**

Podporované bydlení je určeno zranitelným cílovým skupinám, pro které je obtížné najít adekvátní bydlení, případně si jej udržet. Podporované bydlení stojí na těchto pilířích a principech:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Princip solidarity</li><li>• Princip bydlení v bytě</li><li>• Princip potřebnosti</li><li>• Princip nediskriminace</li><li>• Individuální a diferencovaný přístup</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Princip nesegregace</li><li>• Princip posilování kompetencí</li><li>• Princip prevence</li><li>• Princip subsidiarity</li></ul> |
|---|---|

Nositeli dobré praxe v rámci podporovaného bydlení je přístup Housing First (MPSV ČR<sup>7</sup>) a Platforma pro sociální bydlení<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Principy vychází z *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025*, dostupné na <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>.

<sup>7</sup> Pod MPSV vznikl tým podpory pro projekty Housing first. V rámci tohoto týmu vznikají metodické a informační materiály a semináře na související témata. Tým Housing First nabízí podporu a materiály také mimo projekty MPSV.

Odkaz na web: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/housing-first-v-cr>.

<sup>8</sup> Platforma vznikla v roce 2013 a působí jako výzkumný, advokační a poradní tým zaměřený na problematiku bydlení a řešení bezdomovectví. Vytváří partnerství mezi ministerstvy, kraji, obcemi i neziskovými organizacemi. Cílí na změnu na systémové úrovni. Sdružují již desítky členských organizací i jednotlivců a koordinují společnou snahu v oblasti bydlení. Platforma nabízí pomoc obcím a neziskovým organizacím při zavádění systémů sociálního bydlení a realizaci projektů Housing First. V rámci Platformy vznikla série videí dostupná zde: <https://www.youtube.com/@projektpodporaSB>. Odkaz na web: <https://socialnibydeni.org/>.

## Domácnosti v bytové nouzi<sup>9</sup>

V kontextu zabydlování a asistence v bydlení je pro ilustraci problému zásadní termín “domácnosti v bytové nouzi”. Podle výzkumu MPSV “Největší počet osob v nevhodném bydlení žije v Ústeckém kraji, ve kterém jejich počet přesahuje 7 000 osob v bytové nouzi. Zde žije nejvíce osob v Ústí nad Labem (1 508), **Děčíně (1 052)**<sup>10</sup>, Mostě (1 018) a Chomutově (781).”<sup>11</sup>

<b>Osoby v bytové nouzi jsou definovány dle typologie ETHOS<sup>12</sup>:</b>	<b>Jako další zranitelné a ohrožené cílové skupiny jsou pro účely této koncepce definovány:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bez střechy</li><li>• Bez bytu</li><li>• Nejisté bydlení</li><li>• Nevyhovující bydlení</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Senioři</li><li>• Osoby zdravotně či mentálně postižené</li><li>• Osoby sociálně vyloučené či sociálním vyloučením ohrožené</li><li>• Oběti trestných činů a domácího násilí</li></ul>

### 6.1.1 Navržená opatření v zabydlování a prevenci ztráty bydlení

**Bude navržen a zaveden systém a postup** pro zabydlování a prevenci ztráty bydlení – **asistence v bydlení**<sup>13</sup>. Asistence v bydlení pro zranitelné a ohrožené cílové skupiny je klíčový nástroj, který významně zvyšuje šance člověka na zabydlení a udržení bydlení (ať je čerstvě zabydlený, nebo čelí nenadálým problémům, které jeho bydlení ohrožují). Tento přístup je zároveň přínosný pro majitele bytů, protože díky podpoře nájemníků se snižuje riziko neplacení nájmu, poškození bytu a stížností sousedů. Nejeekonomičtější a nejefektivnější je podpora ve fázi prevence – než nastane problém. Podpora v rámci již stávajícího problému je vždy náročnější než vyřešení problému v zárodku. Z toho důvodu bude podstatná část pozornosti věnována prevenci.

Pro dobré soužití je zásadní budování sousedských vztahů a prevence sousedských stížností. Město v rámci svého bytového fondu působí jako facilitátor sousedských stížností, zajišťuje informovanost obou stran. Výhledově bude tato role plněna ve spolupráci s kontaktní místem bydlení. V rámci *kodexu pronajímatele* tuto službu město nabízí též soukromým majitelům.

Klíčovým prvkem asistence v bydlení je vzdělávání a rozvoj kompetencí v oblasti zabydlování a prevence ztráty bydlení. A to z více stran: ze strany města a soukromých majitelů, jakožto poskytovatelů bytů, ze strany sociálních a podpůrných služeb a samozřejmě též ze strany nájemníků a potenciálních nájemníků (často klientů sociálních služeb).

<sup>9</sup> Pro více informací viz kapitola 11 Domácnosti v bytové nouzi, str. 25, Datový poklad.

<sup>10</sup> Zvýraznění doplněno ad hoc.

<sup>11</sup> Jedná se o kvalifikovaný odhad na základě aplikace intervalu založeného na terénním výzkumu. Pro více informací viz: str. 87 Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, SocioFactor s.r.o. 2022, dostupné na: [http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Souhrnn\\_zvren\\_zprva.pdf](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Souhrnn_zvren_zprva.pdf).

<sup>12</sup> Podrobnosti viz na webu MPSV: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/cilove-skupiny-sb>.

<sup>13</sup> Konkrétní opatření jsou zanesena v Akčním plánu. S ohledem na povahu Koncepce bydlení bude samotná služba, její financování a konkrétní činnosti předmětem Plánu sociálního začleňování, případně Komunitního plánu města.

V rámci Kontaktního místa bydlení, případně i mimo něj, je žádoucí vybudovat krizový a garanční fond. S tímto fondem počítá zákon o podpoře v bydlení, je však možné tyto fondy budovat již nyní, a to jak po vlastní ose, nebo na základě ESF+ projektů.

## 6.2 Prevence a řešení zadlužení nájemníků

Důležitou součástí městské bytové politiky je prevence a případné řešení zadlužení. Dluhy na nájemném bývají nejčastější příčinou ztráty bydlení, která vytváří bytovou nouzi a má negativní dopady na životy rodin i jednotlivců. Pro město tato skutečnost má závažné dopady na rozpočet.

Z celkového počtu 630 bytových prostor je v roce 2022 evidováno 70 dlužníků s průměrnou výší dluhu 13 408 Kč.<sup>14</sup>

Období	Počet dlužníků	Celková výše dluhu	Průměrný dluh
2020	74	1 127 638 Kč	15 238 Kč
2021	66	1 317 274 Kč	19 959 Kč
2022	70	938 537 Kč	13 408 Kč

Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů

### 6.2.1 Navržená opatření v prevenci a řešení zadlužení nájemníků

Město již dnes samozřejmě spravuje dluhy nájemníků a aktivně vymáhá dlužné částky. V rámci koncepce chceme zlepšit tento systém, snížit riziko zadlužení nájemníka a zvýšit šance na uhrazení dlužné částky. Za tímto účelem zpracován systém pro práci s dluhy – prevence, včasná detekce a řešení případných dluhů.

**Cílem je za prvé, aby dluhy na bydlení nevznikaly, za druhé, pokud vzniknou, aby se řešily včas a za třetí, aby se vyřešily úspěšně.**

Prvním z nástrojů, který je zaměřen na prevenci vzniku dluhu, zvláště z důvodu poškození bytu či jeho vybavení, či neplacení nájmu, je vratná kauce. Město Děčín v současné době tento nástroj využívá. Pro klienty v nouzi je možné požádat o dávku tzv. mimořádnou okamžitou pomoc.

Druhým preventivním opatřením je včasný reporting nezaplaceného nájmu a systém upozornění nájemníka či doprovodné služby. Včasná komunikace může zabránit dalšímu zhoršování situace a může zabránit podstatné části potenciálních problémů.

Třetím preventivním opatřením, zvláště u nájemníků s nestabilním příjmem, nebo nájemníků v nestandardní životní situaci, kteří pobírají příspěvek na bydlení a případně také doplatek na bydlení, je možné využít tzv. institut přímé úhrady, který slouží k přímé úhradě nájemného či služeb přímo na účet pronajímatele. Tím předejdeme tomu, že by peníze určené na bydlení byly využity k jinému účelu a následně by vznikl dluh.

Čtvrtým nástrojem jsou služby dluhového poradenství. Tyto služby plní jak preventivní roli, tak také pomáhají s včasným řešením dluhu. Propojení městského bydlení na služby dluhové poradny je klíčové. Tento systém bude konkrétně vypracován v rámci akčního plánu.

---

<sup>14</sup> Pro více informací viz kapitola 2 Zadluženost nájemníků města, str. 4, Datový podklad.

Pátým nástrojem je pracovní poradenství – pomoc klientovi s nalezením zaměstnání, které by mu zajistilo adekvátní příjem pro nalezení, či udržení bydlení. Tuto službu poskytuje KoP Děčín ÚP ČR a místní neziskové organizace (často ve spolupráci). Ve městě zároveň působí Středisko městských služeb, které je významným startovacím místem pro ty, kteří mají problémy s uplatněním na otevřeném trhu práce.

### 6.3 Kontaktní místo pro bydlení

Kontaktní místo je předmětem návrhu zákona o podpoře v bydlení, který má celostátní působnost.<sup>15</sup> Některé obce již implementují principy kontaktního místa bydlení i bez účinnosti zákona. Stejnou cestou se vydává i statutární město Děčín – dojde k pilotu a vyzkoušení si principů kontaktního místa, ještě před účinností zákona.

**Cílem je etablovat v rámci Děčína KMB tak, aby to byl funkční prvek v rámci místní sítě, který je schopen poskytovat koordinaci a poradenství v oblasti bydlení.**

Jednotné kontaktní místo pro bydlení (dále také jako *KMB*) představuje prostor, ve kterém mohou lidé řešit své problémy týkající se bydlení. S tím jim pomůže pracovníků, kteří se specializují na poradenství v oblasti bydlení a dalších sociálních problémů, které s bydlením souvisí. KMB pomůže zájemcům například při vyplňování žádostí o byt, nebo předáním informací o nabídce městských bytů a bytů na volném trhu. Výhodou kontaktního místa je, že se v něm občan dozví informace související s řešením svých problémů v oblasti bydlení na jednom místě a nemusí tak obcházet jednotlivé odbory magistrátu.

Kontaktní místo v rámci své činnosti úzce spolupracuje s dalšími aktéry v oblasti bydlení jak uvnitř úřadu (odbor sociálních věcí a zdravotnictví, odbor místního hospodářství), tak mimo něj (Úřad práce ČR, poskytovatelé sociálních služeb, soukromí vlastníci bytů). Spolupráce mezi *sociálním* a *bytovým* odborem je pro dobré a efektivní fungování kontaktního místa klíčová. Zásadní je také detailní znalost situace v terénu a všech platných zákonů a nařízení. Při řešení komplexních právních otázek souvisejících s bydlením může kontaktní místo využívat externích právních služeb.

Zkušenosti z praxe ukazují, že je vhodné mít zpracovaný „katalog“ dostupných řešení konkrétní bytové situace. Takový katalog vznikne i na našem kontaktním místě, zejména pro případy, kdy kapacita obecního bytového fondu byla již vyčerpána.<sup>16</sup>

---

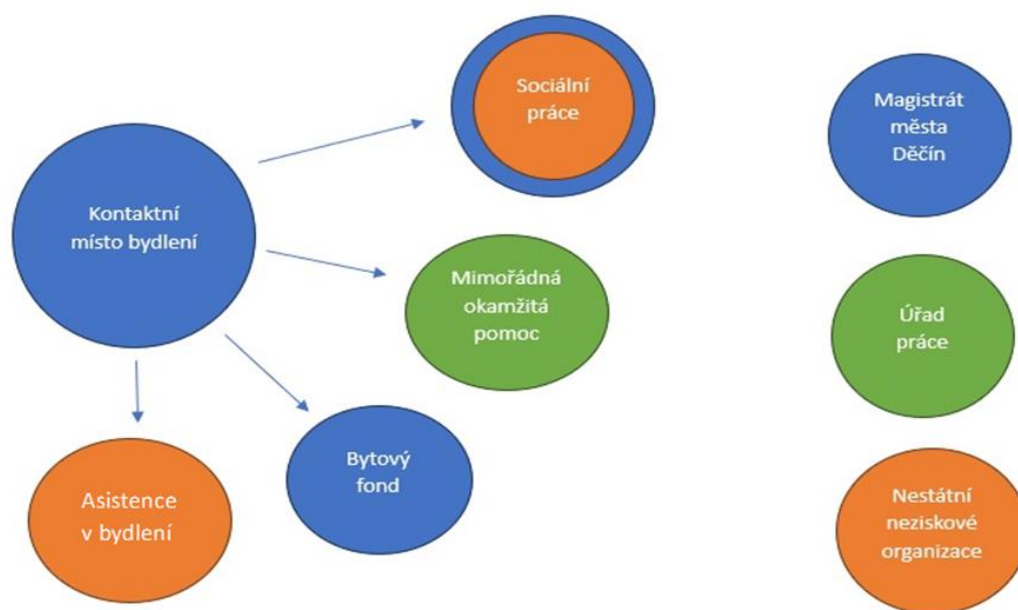
<sup>15</sup> V době psaní koncepce ještě nebyl zákon schválen. Předpokládaná účinnost 1.7.2024.

<sup>16</sup> Pro inspiraci viz leták –

[http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Ostatni/Let%C3%A1k\\_Informace\\_a\\_kontakty\\_pro\\_osoby\\_v\\_bytov%C3%A9m\\_nouzi.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Ostatni/Let%C3%A1k_Informace_a_kontakty_pro_osoby_v_bytov%C3%A9m_nouzi.pdf).

Pro více informací a zkušenosti jiných měst viz <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/priklady-dobre-praxe/2-uncategorised/102-kontaktni-misto-otevrena-kancelar>.

### 6.3.1 Struktura kontaktního místa bydlení



Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů

Kontaktní místo bydlení lze rozdělit na pět oblastí (viz obrázek výše):

1. První oblastí je fungování samotné **kanceláře kontaktního místa**. To tvoří jádro a komunikační uzel pro celý systém. Kontaktní místo je prvním *kontaktem* pro většinu klientů.
2. **Bytový fond** je páteří kontaktního místa. Bez robustního a udržitelného bytového fondu má kontaktní místo velmi omezené možnosti. V rámci budování kapacit je možné oslovit také soukromé majitele s poskytnutím bytů do systému.
3. Někteří klienti budou potřebovat odbornou pomoc s konkrétní zakázkou (např. dluhové poradenství). Na tyto klienty je zaměřena sekce **sociální práce**. Sociální práci poskytuje jak samotné město, tak ji poskytují specializované neziskové organizace působící ve městě.
4. Pro některé klienty bude obtížné najít si bydlení, případně si bydlení udržet. Pro tyto klienty je zde tzv. **asistence v bydlení**. Asistence v bydlení je služba dlouhodobějšího charakteru, zaměřená specificky na oblast bydlení. V případě speciálních potřeb mimo odbornost poskytovatele této služby se počítá se zapojením *sociální práce* (viz bod výše).
5. Posledním bodem je **intenzivní spolupráce s kontaktním pracovištěm Úřadem práce ČR Děčín**. Nejdůležitějším nástrojem, který je zásadní jak při zabydlování, tak i pro krizovou situaci ohrožující bydlení, je tzv. dávka mimořádné okamžité pomoci. Důležité jsou též ostatní dávky hmotné nouze, na které může mít klient nárok a které mu mohou pomoci překonat těžké období. Tyto záležitosti pomáhá klientovi vyřešit služba *sociální práce* či služba *asistence v bydlení*.

### 6.3.2 Hlavní aktéři kontaktního místa a jejich role

Kontaktní místo bydlení je ve své holé formě především schránkou a rozcestníkem. Jádro tvoří magistrát města. Aby kontaktní místo dobře fungovalo, je nutné zapojit do struktury i další aktéry, a to především místní neziskové organizace působící v oblasti bydlení a Úřad práce ČR. Každý z aktérů pak plní v rámci kontaktního místa specifickou roli:

- **Magistrát města Děčín:** plní koordinační roli a zajišťuje základní registraci a službu klientům kontaktního místa bydlení.
- **Úřad práce:** pomáhá finančně stabilizovat ohrožené obyvatele podle jejich nároku a ve spolupráci a s doporučením místních NNO.
- **Místní NNO:** poskytují služby sociální práce a asistenční služby. Mají know-how a vědí, jak konkrétně pomoci. Klíčové je propojení praxe NNO na praxi sociálního odboru města.

### 6.3.3 Ukázková agenda kontaktního místa bydlení

- Radí občanům v oblasti bydlení a bytové nouze.
- Informuje o možnostech řešení různých životních i krizových situací ve vztahu k bydlení (krizové ubytování, pobytové sociální služby, soukromé ubytovny, sociální dávky) a o dostupném bydlení).
- Poskytuje souhrnné informace o způsobu podávání žádosti o městský byt i o jiné typy městského bydlení (startovací byty, byty pro osamělé rodiče s dětmi, byty zvláštního určení, sociální byty...).
- Přijímá a eviduje žádosti o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory.
- Mapuje a vyhodnocuje rozsah bytové nouze na území města.
- Síťuje na sociální služby ve městě, je-li to potřeba (např. Dluhové poradenství, pobytové sociální služby, SAS)
- Posledním krokem v ustanovení konstantního místa je kompletní koordinace problematiky bydlení na území města.

# 7 Seznamy

## 7.1 Seznam grafů

Graf č. 1 - celkový vývoj populace .....	11
Graf č. 2 - vývoj vybraných skupin obyvatelstva .....	12

### Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – celkový vývoj populace .....	10
Tabulka č. 2 – populace 15 – 64 let.....	11
Tabulka č. 3 – vývoj počtu dětí.....	11
Tabulka č. 4 – senioři 65+ .....	11
Tabulka č. 5 – senioři 80+ .....	12
Tabulka č. 6 – zadlužení nájemních bytů .....	28

## 7.2 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – mapa města Děčín .....	19
Obrázek č. 2 – struktura kontaktního místa bydlení a formy zapojení jednotlivých aktérů ..	30





Příloha Koncepce bydlení  
statutárního města Děčín  
2024 – 2044  
Hlavní datový podklad

# Obsah

<b>1</b>	Základní přehled bytového fondu statutárního města Děčín .....	3
<b>2</b>	Zadluženost nájemníků města.....	5
<b>3</b>	Demografická prognóza .....	6
3.1	Obecná demografie.....	6
3.2	Odhad vývoje počtu obyvatel celkem .....	7
3.3	Vývoj počtu dětí a seniorů .....	8
3.4	Migrace a práce .....	10
<b>4</b>	Půda na území obce .....	11
<b>5</b>	Výstup z rozhovorů s realitními makléři a kanceláři .....	12
5.1	Průzkum cen realit.....	12
<b>6</b>	Domy a byty v Děčíně .....	20
6.1	Počty domů, obydlených domů a obydlených bytů .....	20
6.2	Zahájené a dokončené byty .....	20
6.3	Struktura bydlení .....	21
6.4	Struktura domácností .....	23
<b>7</b>	Domácnosti dle příjmových skupin 2022 .....	25
<b>8</b>	Důchody a mzdy.....	26
8.1	Důchody.....	26
8.2	Mzdy .....	27
<b>9</b>	Domácnosti v bytové nouzi.....	28
<b>10</b>	Sociální služby pobytové, ambulantní a terénní v kontextu bydlení a jiné kapacity ....	30
10.1	Pobytové sociální služby .....	30
10.2	Ambulantní sociální služby .....	35
10.3	Terénní sociální služby.....	37
10.4	Jiné kapacity v kontextu bydlení .....	39
<b>11</b>	Seznam obrázků, grafů a tabulek.....	40

## 1 Základní přehled bytového fondu statutárního města Děčín

	OTÁZKA		ODPOVĚĎ/ POČET		POZNÁMKA		
Základní parametry městského bytového fondu	Počet bytů ve vlastnictví města:		630		Včetně 36 obytných místností v objektu Krásnostudenecká 104A, Děčín VI.		
	Počet osob v bytech ve vlastnictví města:		850		K 9.10.2023		
	KATEGORIZACE BYTŮ:	POČET BYTŮ	POČET VOLNÝCH BYTŮ	POČET OBYVATEL	PLATNOST NÁJEMNÍ SMLOUVY	VÝŠE NÁJEMNÉHO	DOPLNĚNÍ (PROLONGACE; ROZLOŽENÍ BYTŮ VE MĚSTĚ; DŮVODY VEDOUcí K UVOLNĚNÍ BYTŮ AJ.)
	Byty v domech zvláštního určení	297	61	299	Viz tabulka č. 1	Viz tabulka č. 2-5	Domy s pečovatelskou službou již delší dobu neexistují. Je uveden počet bytů v domech zvláštního určení 9.10.2023. Platnost nájemní smlouvy je uvedena v tabulce č. 1. Výše nájemného je různá a je uvedena v tabulce č. 2-5. V tabulce č. 3 je uvedeno maximální nájemné které se skládá z nájemného za plochu + nájemné za inventář.
	Sociální byty	3	0	6	Viz tabulka č. 6	Viz tabulka č. 7	Údaje jsou uvedeny k 9.10.2023
	Další kategorie bytů zvláštního určení.	14	1	29	Viz tabulka č. 8	Viz tabulka 9-12	
	Počet bytů, které jsou dlouhodobě volné (vč. neobyvatelných)?		1		Bývalý nájemce předal byt v dezolátním stavu		
	Počet uvolněných bytů za poslední období?		85		Důvodem skončení nájemního vztahu je obvykle úmrtí, stěhování, neprodloužení nájemního vztahu.		
	Je zájem o městské byty?		ANO		Město již od r. 219 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla.		
	Převyšuje poptávka o městské byty její nabídku?		Asi ANO				

	Využívá se institut zvláštního příjemce?	NE	V minulosti město využívalo, nebyly s tím však dobré zkušenosti, a proto od toho město upustilo.
	Využívá se institut přímé platby?	ANO	
	Platí se městu i za energie?	ANO	Nájemníci zpravidla platí zálohy na služby, a to včetně záloh na energie (teplo, ohřev teplé vody, osvětlení společných prostor, náklad na elektriku pro výtah.
	Jak probíhá vyúčtování plateb (nájem/poplatky/energie)?	Nájem se nevyúčtovává. Služby se vyúčtovávají dle platné vyhlášky. Energetická náročnost: El. Energie – 977 838 Kč/r. 2022, Teplo 11 811 921Kč/r. 2022 Vytápění je většinou ústřední dálkové. Výjimečně přímotopy a plyn.	
	Provádí se pravidelný samoodečet energií?	ANO	
	Jakým způsobem jsou řešeny přeplatky?	Přeplatky se vrací nájemci.	
	Jakým způsobem jsou řešeny nedoplatky?	Nedoplatky jsou vymáhány dle zákona.	
<b>Správa městských bytů</b>	Kdo má správu bytů v gesci?	Odbor místního hospodářství	
	Jak probíhá údržba? Jak probíhají opravy?	Průběžně	
	Jak probíhá odevzdání bytu?	Protokolárně: přítomen je technik nebo domovník. Stavby jsou zapsány do předávacího protokolu, který podepisuje nájemník.	
	Jak komunikují nájemci se správou/s odborem? A opačně?	Osobně, telefonicky i písemně. Každý nájemník komunikuje, jak mu vyhovuje, město nemá preferovaný kanál.	
<b>Přidělování městských bytů</b>	Jakým způsobem se informuje o volných bytech veřejnost?	Nájem volného bytu je řeše dle pravidel, tj. „Oznámení o konání dohodovacího řízení“ je zveřejněno na úřední desce, na webových stránkách města a na internetových stránkách Sreality	
	Jakým způsobem odbor eviduje zájemce o bydlení?	Město již od r. 219 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla.	

	Kolik bylo podaných žádostí o byt?	2020	2021	2022	2023 (nyní)
	Jaké jsou podmínky přidělování? (navazuje otázka 3.3)	Formou dohadovacího řízení – viz příložená pravidla.			
	Kde jsou podmínky přidělování bytů popsány?	Viz příložená pravidla.			
	Jak probíhá a jak dlouho trvá proces přidělení bytu (přihlášení na prohlídku-podání žádosti-obdržení klíčů)?	Nelze přesně odpovědět, záleží na situaci, doby se liší kvůli různým okolnostem. Statutární město zveřejňuje oznámení o dohadovacím řízení na dobu minimálně 15 dnů. Následně se musí sejít komise pro výběrové řízení která projedná každou přijatou žádost. Je nutné sladit čas konání výběrového řízení 4 členů komise (cca 10 dní). Poté jsou žadatelé o zařazení do dohadovacího řízení písemně pozváni (cca 5 dní na zpracování zvacích dopisů + minimálně 12 dní na převzetí dopisů – zasílá se doporučeně s dodejkou. Po dohodě s vítězem dohadovacího řízení je uzavřena nájemní smlouva (cca 10 dní). Vzhledem k tomu že je vždy nutné řešit osazení elektroměru dodavatelem je nutné smlouvu uzavírat s předstihem. ČEZ má na osazení elektroměru až 30 dní. Byty zvláštního určení se řídí vlastními pravidly.			
	Jsou vybírány kauce? (navazuje otázka 3.5)	ANO	Kauce činí dvojnásobek vyhododovaného nájmu.		
	Jaká je praxe KoP ÚP ČR s vyplácením příspěvků/doplátků na bydlení a dalších dávek?	Bez praxe.			

## 2 Zadluženost nájemníků města

Z celkového počtu 630 bytových prostor je v roce 2022 evidováno 70 dlužníků s průměrnou výší dluhu 13 408 Kč.

Období	Počet dlužníků	Celková výše dluhu	Průměrný dluh
2020	74	1 127 638 Kč	15 238 Kč
2021	66	1 317 274 Kč	19 959 Kč
2022	70	938 537 Kč	13 408 Kč

Tabulka 1 - Zadluženost nájemníků města

### 3 Demografická prognóza

Demografická prognóza je výsledkem nástroje za využití střední varianty vývoje.

Prvním významným faktorem je, že z dlouhodobého hlediska dle této prognózy bude počet obyvatel města klesat. Zejména bude docházet k poklesu osob ve středním věku.

Druhým významným faktorem je stárnutí populace. Seniorů bude přibývat, budou se dožívat vyššího věku a bude méně lidí, kteří se o ně budou starat. Zajistit se na důchod bude komplikovanější: odcházet se bude později, důchody budou nižší, příležitostí ke spoření méně. Osamění seniorů bude problematické ve stárnoucím, rozlehlejší městě.

Třetím faktorem je počet dětí a mladistvých, který bude mírně klesat či stagnovat.

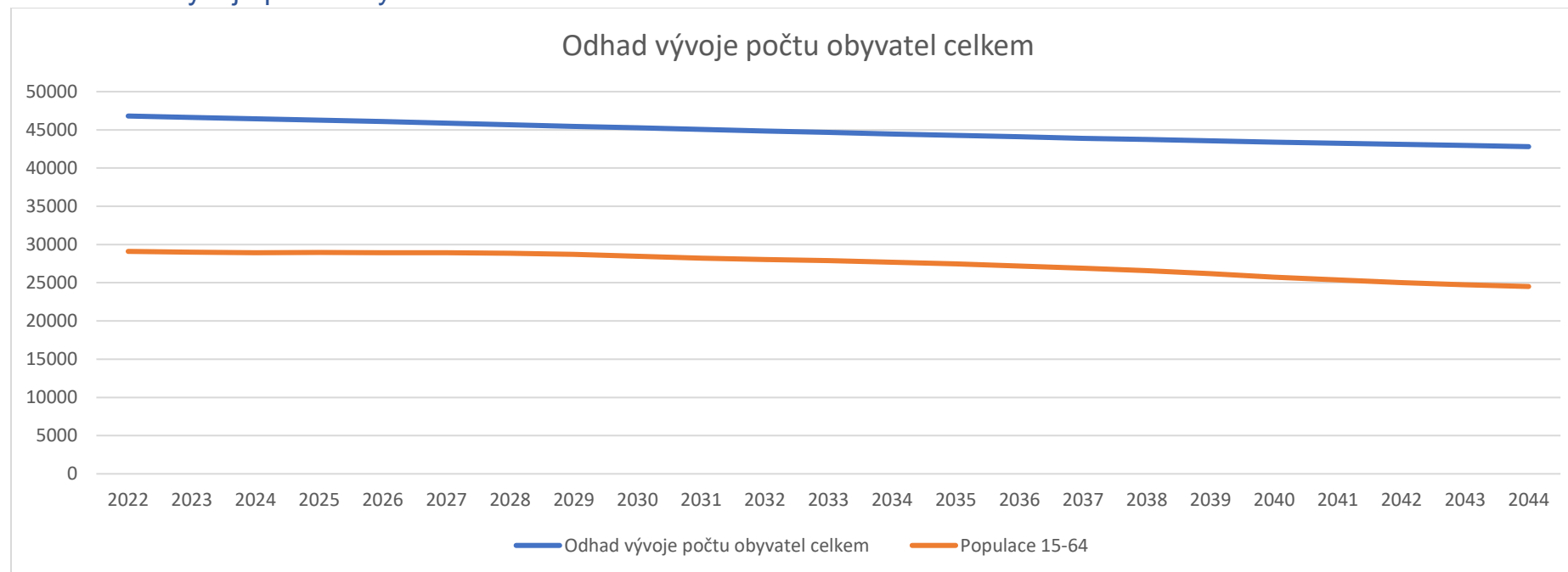
#### 3.1 Obecná demografie<sup>1</sup>

2022					
Region	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Celkový přírůstek
ČR	101 299	120 219	349 548	19 806	310 822
Ústecký kraj	7 886	9 879	22 948	6 887	13 439
Okres Děčín	1 098	1 584	2 993	1 532	975
Obec Děčín	403	585	1 328	995	151
2021					
Region	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Celkový přírůstek
ČR	111 793	139 891	69 201	19 232	21 871
Ústecký kraj	7 886	11 775	8 305	7 104	-2 688
Okres Děčín	1 171	1 934	1 521	1 584	-826
Obec Děčín	422	706	874	1 030	-440

Tabulka 2 - Obecná demografie

<sup>1</sup> Zdroj: Vše o území, ČSÚ 2023, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/shortUrl?su=f7c5f0aa>.

### 3.2 Odhad vývoje počtu obyvatel celkem



Obrázek 1 - Odhad vývoje počtu obyvatel celkem

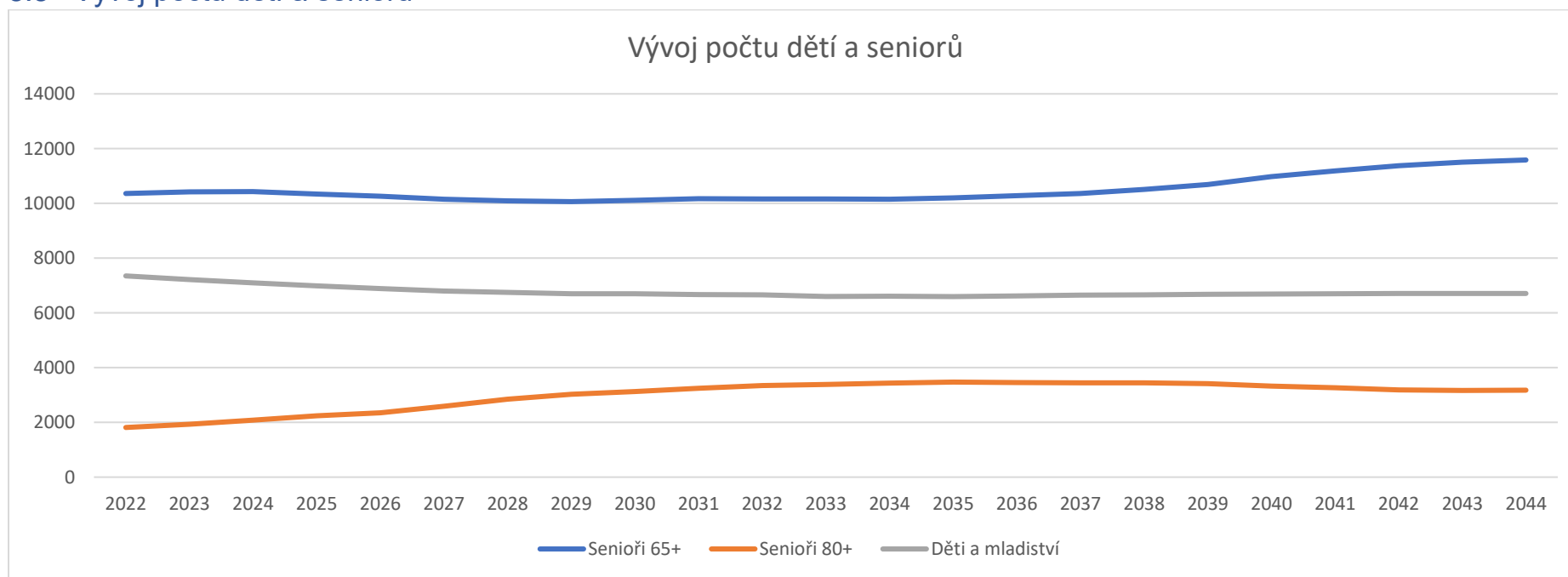
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
46807	46639	46461	46273	46077	45876	45671	45465	45259	45054	44851	44652
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
44456	44266	44081	43902	43730	43563	43400	43244	43091	42944	42801	42662

Tabulka 3 Celkový vývoj populace

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
29099	29001	28939	28946	28937	28933	28840	28698	28449	28218	28034	27895
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
27693	27470	27183	26891	26562	26200	25740	25355	25005	24724	24507	24277

Tabulka 4 Vývoj populace 15-64

### 3.3 Vývoj počtu dětí a seniorů



Obrázek 2 - Vývoj počtu dětí a seniorů



Vývoj počtu dětí

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
7 350	7 218	7 092	6 988	6 882	6 794	6 744	6 703	6 699	6 665	6 659	6 599
<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>
6 610	6 594	6 617	6 653	6 663	6 674	6 686	6 698	6 706	6 711	6 709	6 702

Tabulka 5 Vývoj počtu dětí

Vývoj počtu seniorů +65

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
10 358	10 420	10 429	10 339	10 257	10 149	10 086	10 064	10 110	10 170	10 159	10 157
<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>
10 153	10 201	10 280	10 358	10 504	10 688	10 973	11 190	11 380	11 508	11 584	11 682

Tabulka 6 Vývoj počtu seniorů 65+

Vývoj počtu seniorů 80+

<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>

1814	1931	2077	2243	2354	2591	2846	3031	3129	3245	3347	3385
<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>
3438	3472	3459	3447	3440	3410	3326	3261	3190	3164	3176	3242

Tabulka 7 Vývoj počtu seniorů 80+

### 3.4 Migrace a práce

Na demografický vývoj populace má významný vliv migrace, zejména pak migrace za prací. Podle dat Úřadu práce ČR je k září 2023 v Děčíně nedostatek pracovních míst a přebytek uchazečů o zaměstnání. Poměr uchazečů vůči pracovním místům je v Děčíně 3,8, v Ústeckém kraji 2,7, v rámci republiky 0,9. Nezaměstnanost je 5,1 % v Děčíně, 6 % v Ústeckém kraji a 3,6 v rámci republiky. Z toho důvodu nelze v dohledné době, nedojde-li významné změně na místním trhu práce, očekávat významný vliv migrace do Děčína za prací. Naopak lze očekávat migraci za prací z Děčína, a to buď na území Ústeckého kraje, nebo do jiných krajů, kde je nabídka práce lepší.

## 4 Půda na území obce<sup>2</sup>

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)</b>	24,3	24,3	24,4	24,4	24,4
<b>Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)</b>	28,4	28,4	28,1	28,0	28,0
Podíl chmelnic ze zemědělské půdy (%)	-	-	-	-	-
Podíl vinic ze zemědělské půdy (%)	-	-	-	-	-
Podíl zahrad ze zemědělské půdy (%)	18,5	18,6	19,1	19,5	19,5
Podíl ovocných sadů ze zemědělské půdy (%)	4,2	4,2	3,8	3,7	3,7
<b>Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)</b>	48,9	48,9	48,9	48,8	48,8
Podíl orné půdy z celkové výměry (%)	6,9	6,9	6,9	6,8	6,8
Podíl chmelnic z celkové výměry (%)	-	-	-	-	-
Podíl vinic z celkové výměry (%)	-	-	-	-	-
Podíl zahrad z celkové výměry (%)	4,5	4,5	4,7	4,7	4,7
Podíl ovocných sadů z celkové výměry (%)	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
<b>Podíl trvalých travních porostů z celkové výměry (%)</b>	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
Podíl nezemědělské půdy z celkové výměry (%)	75,7	75,7	75,6	75,6	75,6
<b>Podíl lesních pozemků z celkové výměry (%)</b>	60,5	60,5	60,5	60,5	60,5
<b>Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)</b>	2,3	2,4	2,4	2,3	2,3
<b>Podíl zastavěných ploch a nádvoří z celkové výměry (%)</b>	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
<b>Podíl ostatních ploch z celkové výměry (%)</b>	10,0	10,0	9,9	9,9	9,9
Celková výměra (ha)	11 770	11 770	11 770	11 770	11 770
Zemědělská půda (ha)	2 858	2 858	2 870	2 868	2 867
<b>Orná půda (ha)</b>	812	811	808	804	804
Chmelnice (ha)	-	-	-	-	-
Vinice (ha)	-	-	-	-	-
<b>Zahrady (ha)</b>	529	531	547	559	558
<b>Ovocné sady (ha)</b>	119	119	110	105	105
<b>Trvalé travní porosty (ha)</b>	1 398	1 396	1 404	1 400	1 400
Nezemědělská půda (ha)	8 912	8 912	8 900	8 901	8 902
<b>Lesní pozemky (ha)</b>	7 119	7 118	7 118	7 120	7 121
<b>Vodní plochy (ha)</b>	276	277	277	276	276
<b>Zastavěné plochy (ha)</b>	343	342	339	339	338
<b>Ostatní plochy (ha)</b>	1 174	1 175	1 166	1 167	1 167
<b>Koeficient ekologické stability</b>	4,05	4,06	4,09	4,10	4,10

Tabulka 8 - Půda na území obce

<sup>2</sup> Zdroj: Vybrané ukazatele pro ÚAP za obec - časová řada, území: obec Děčín.

## 5 Výstup z rozhovorů s realitními makléři a kanceláři

O nájemní bydlení v Děčíně je zájem, poptávka mírně roste. Byt se pronajme zhruba do měsíce. U pronájmů převis poptávky. Nejvíce v nabídce je investičních 1+1, větší byty se pronajímají nejrychleji (v řádu dní) a chybějí (3+1, 4+1), k pronájmu se tyto vyskytnou méně často než jednou měsíčně. Ve stigmatizovaných lokalitách trvá pronajmout i prodat byt déle (podstatnou roli u nájmu hraje výběr nájemníka, u prodeje pak představy majitele o ceně). Cílové skupiny jednotlivých lokalit města jsou stabilní.

Majitelé byty „nedrží“, snaží se je aktivně pronajmout. Co se týká prodejů, je zde převis nabídky a poptávky klesá. Byty se neprodávají a jedním z faktorů je vysoká cena („nafouklá“). Prodeje v Boleticích jsou komplikované, zejména představy majitelů o ceně. Jinak místní rozdíly nevidí jako významné.

Neobsazené byty v Děčíně: týká se především neobyvatelných budov v centru města, z důvodu nevyhovujícího technického stavu (např. byt koupený ve stavu před rekonstrukcí bez funkčního zázemí a nezrekonstruován). Jinak vše volné je nabízeno (je důležité upozornit, že realitní kanceláře nemají příliš dobrý přehled o tom „co se neprodává“).

V Děčíně se téměř nestaví. Problém územního plánu.

Migrace do Děčína:

- především z větších měst (Praha, Liberec) za účelem koupě bytů (relativně nižší ceny) a zájem je i o pronájmy.
- Zkušenosti RK se velmi různí. Děčín hodně zdražil v porovnání s jinými regiony kraje, firemní investoři odchází do levnějších měst (Most, Chomutov), ovšem někteří se vrací, protože Děčín má lepší skladbu obyvatelstva.
- S Ukrajinci se setkali všichni oslovení, ale nejedná se o zásadní míru (jednotky případů za makléře).
- Místní podnikající Vietnamci kupují byty častěji než dříve.
- Některé RK mají čistě místní klienty „Do Děčína se nikdo nestěhuje, spíše lidé Děčín opouští“.

### 5.1 Průzkum cen realit

Byty – pronájem

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	168,00 Kč	172,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	32	47	47 %
počet aktivních nabídek	475	677	43 %
počet nových nabídek	448	611	36 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	185,00 Kč	192,00 Kč	4 %
průměrná doba inzerce (d)	52	50	-4 %
počet aktivních nabídek	832	827	-1 %
počet nových nabídek	736	735	0 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	164,00 Kč	185,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	46	36	-22 %
počet aktivních nabídek	763	785	3 %
počet nových nabídek	682	739	8 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	179,00 Kč	183,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	30	39	30 %
počet aktivních nabídek	64	114	78 %
počet nových nabídek	61	106	74 %
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	189,00 Kč	175,00 Kč	-7 %
průměrná doba inzerce (d)	43	71	65 %
počet aktivních nabídek	94	110	17 %
počet nových nabídek	84	92	10 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	179,00 Kč	180,00 Kč	1 %
průměrná doba inzerce (d)	23	31	35 %
počet aktivních nabídek	43	66	53 %
počet nových nabídek	43	60	40 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	150,00 Kč	149,00 Kč	-1 %
průměrná doba inzerce (d)	33	55	67 %
počet aktivních nabídek	82	113	38 %
počet nových nabídek	74	103	39 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	162,00 Kč	178,00 Kč	10 %
průměrná doba inzerce (d)	17	30	76 %
počet aktivních nabídek	70	100	43 %
počet nových nabídek	69	95	38 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	134,00 Kč	152,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	43	51	19 %
počet aktivních nabídek	8	23	188 %
počet nových nabídek	8	22	175 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	161,00 Kč	178,00 Kč	11 %
průměrná doba inzerce (d)	37	50	35 %
počet aktivních nabídek	42	58	38 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
počet nových nabídek	39	54	38 %
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	185,00 Kč	192,00 Kč	4 %
průměrná doba inzerce (d)	16	37	131 %
počet aktivních nabídek	5	10	100 %
počet nových nabídek	5	9	80 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	143,00 Kč	152,00 Kč	6 %
průměrná doba inzerce (d)	45	50	11 %
počet aktivních nabídek	33	25	-24 %
počet nových nabídek	32	22	-31 %

Tabulka 9 - Průzkum cen realit – byty – pronájem

#### Rodinné domy – pronájem

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	107,00 Kč	206,00 Kč	93 %
průměrná doba inzerce (d)	9	57	533 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	2	4	100 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	105,00 Kč	258,00 Kč	146 %
průměrná doba inzerce (d)	109	7	-94 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	2	3	50 %
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	170,00 Kč	162,00 Kč	-5 %
průměrná doba inzerce (d)	21	27	29 %
počet aktivních nabídek	3	10	233 %
počet nových nabídek	3	10	233 %
<b>Děčín I-Děčín</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín II-Nové Město</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín III-Staré Město</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	0	0	
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	72,00 Kč	249,00 Kč	246 %
průměrná doba inzerce (d)	9	74	722 %
počet aktivních nabídek	2	2	0 %
počet nových nabídek	1	2	100 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	0	145,00 Kč	
průměrná doba inzerce (d)		40	
počet aktivních nabídek		2	
počet nových nabídek		2	
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			

Tabulka 10 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – pronájem

## Byty prodej

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	40 267,00 Kč	37 702,00 Kč	-6 %
průměrná doba inzerce (d)	59	110	86 %
počet aktivních nabídek	350	413	18 %
počet nových nabídek	321	324	1 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	28 696,00 Kč	28 242,00 Kč	-2 %
průměrná doba inzerce (d)	54	98	81 %
počet aktivních nabídek	788	806	2 %
počet nových nabídek	702	634	-10 %
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	31 628,00 Kč	30 780,00 Kč	-3 %
průměrná doba inzerce (d)	59	92	56 %
počet aktivních nabídek	935	1059	13 %
počet nových nabídek	826	850	3 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	44 847,00 Kč	39 747,00 Kč	-11 %
průměrná doba inzerce (d)	56	68	21 %
počet aktivních nabídek	51	60	18 %
počet nových nabídek	49	45	-8 %
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	43 028,00 Kč	43 839,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	67	127	90 %
počet aktivních nabídek	60	80	33 %
počet nových nabídek	56	64	14 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	41 202,00 Kč	38 723,00 Kč	-6 %
průměrná doba inzerce (d)	49	104	112 %
počet aktivních nabídek	26	41	58 %
počet nových nabídek	26	36	38 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	39 227,00 Kč	33 956,00 Kč	-13 %
průměrná doba inzerce (d)	70	140	100 %
počet aktivních nabídek	59	54	-8 %
počet nových nabídek	51	40	-22 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	43 096,00 Kč	42 392,00 Kč	-2 %



	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
průměrná doba inzerce (d)	46	93	102 %
počet aktivních nabídek	50	61	22 %
počet nových nabídek	46	48	4 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	47 115,00 Kč	26 954,00 Kč	-43 %
průměrná doba inzerce (d)	68	425	525 %
počet aktivních nabídek	3	1	-67 %
počet nových nabídek	3	0	-100 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	40 223,00 Kč	36 769,00 Kč	-9 %
průměrná doba inzerce (d)	49	120	145 %
počet aktivních nabídek	35	38	9 %
počet nových nabídek	29	30	3 %
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	42 142,00 Kč	40 507,00 Kč	-4 %
průměrná doba inzerce (d)	28	90	221 %
počet aktivních nabídek	22	24	9 %
počet nových nabídek	22	18	-18 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	24 812,00 Kč	25 597,00 Kč	3 %
průměrná doba inzerce (d)	35	115	229 %
počet aktivních nabídek	34	43	26 %
počet nových nabídek	33	33	0 %

Tabulka 11 - Průzkum cen realit – Byty – pronájem

#### Rodinné domy prodej

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	26 191,00 Kč	30 229,00 Kč	15 %
průměrná doba inzerce (d)	130	156	20 %
počet aktivních nabídek	62	83	34 %
počet nových nabídek	51	61	20 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	41 564,00 Kč	38 128,00 Kč	-8 %
průměrná doba inzerce (d)	90	96	7 %
počet aktivních nabídek	32	64	100 %
počet nových nabídek	24	51	113 %
<b>Tepllice-obec</b>			

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	39 967,00 Kč	45 291,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	106	123	16 %
počet aktivních nabídek	77	87	13 %
počet nových nabídek	65	61	-6 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	0,00 Kč	21 846,00 Kč	
průměrná doba inzerce (d)	0	42	
počet aktivních nabídek	0	2	
počet nových nabídek	0	2	
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	29 490,00 Kč	25 899,00 Kč	-12 %
průměrná doba inzerce (d)	58	152	162 %
počet aktivních nabídek	5	7	40 %
počet nových nabídek	5	4	-20 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	33 931,00 Kč	30 925,00 Kč	-9 %
průměrná doba inzerce (d)	114	110	-4 %
počet aktivních nabídek	2	2	0 %
počet nových nabídek	1	1	0 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	25 639,00 Kč	35 336,00 Kč	38 %
průměrná doba inzerce (d)	112	222	98 %
počet aktivních nabídek	5	13	160 %
počet nových nabídek	4	10	150 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	27 912,00 Kč	36 768,00 Kč	32 %
průměrná doba inzerce (d)	139	118	-15 %
počet aktivních nabídek	8	8	0 %
počet nových nabídek	6	7	17 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	33 625,00 Kč	29 259,00 Kč	-13 %
průměrná doba inzerce (d)	157	153	-3 %
počet aktivních nabídek	3	6	100 %
počet nových nabídek	2	6	200 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	33 477,00 Kč	29 495,00 Kč	-12 %
průměrná doba inzerce (d)	144	160	11 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	3	2	-33 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	21 875,00 Kč	19 609,00 Kč	-10 %
průměrná doba inzerce (d)	0	0	
počet aktivních nabídek	1	1	0 %
počet nových nabídek	1	0	-100 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	41 266,00 Kč	33 448,00 Kč	-19 %
průměrná doba inzerce (d)	0	221	
počet aktivních nabídek	1	4	300 %
počet nových nabídek	1	3	200 %

Tabulka 12 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – prodej

## 6 Domy a byty v Děčíně

### 6.1 Počty domů, obydlených domů a obydlených bytů

Data pro domy a byty v Děčíně vychází ze sčítání lidu v roce 2021.<sup>3</sup>

Počet domů	počet obydlených bytů	v tom		
		rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
6 440	6 023	4 409	1 474	140

Počet obydlených bytů	v tom		
	v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
21 783	5 821	15 582	380

Tabulka 13 - Počet domů a bytů v Děčíně k 2021

### 6.2 Zahájené a dokončené byty

Zahájené a dokončené byty na území ČR<sup>4</sup>:

	Byty celkem	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v rodinných domech nová výstavba	v bytových domech nová výstavba	v nebytových budovách
2011	28630	.	.	17385	6487	618
2012	29467	.	.	17442	7095	581
2013	25238	.	.	15469	6049	414
2014	23954	.	.	13992	6422	451
2015	25095	.	.	13890	7356	589
2016	27322	.	.	14567	8998	681
2017	28569	.	.	15170	9264	355
2018	33850	29906	3944	19152	10305	658
2019	36406	32340	4066	19229	12716	659
2020	34412	30375	4037	19218	10895	671
2021	34581	30243	4338	18998	10973	574
2022	39398	34631	4767	20151	14203	617

Tabulka 14 - Zahájené a dokončené byty na území ČR

<sup>3</sup> Pro více informací viz Základní údaje podle obcí vybraného okresu (Děčín), podle obvyklého pobytu, Období: SLDB 2021, dostupné na: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21043-OB-OK&z=T&f=TABULKA&skupId=4690&katalog=33475&pvo=SLD21043-OB-OK&pvoc=101&pvoch=40452#w=:>

<sup>4</sup> Kód: BYT10-B/1.

Základní údaje o dokončených bytech na území ČR:

Rok		Počet bytů	náklady na 1 m <sup>2</sup> užité plochy (tis. Kč)
2018	<b>Celkem</b>	<b>33 850</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 152	25,9
	Bytové domy	10 305	33,0
2019	<b>Celkem</b>	<b>36 406</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 229	26,6
	Bytové domy	12 716	33,3
2020	<b>Celkem</b>	<b>34 412</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 218	28,0
	Bytové domy	10 895	40,3
2021	<b>Celkem</b>	<b>34 581</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	18 998	30,4
	Bytové domy	10 973	44,3
2022	<b>Celkem</b>	<b>39 398</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	20 151	33,4
	Bytové domy	14 203	45,8

Tabulka 15 - Základní údaje o dokončených bytech

Dokončené byty v Děčíně:

	Děčín obec			ČR		
	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech
2018	28	28	-	33 850	19 152	10 305
2019	36	20	-	36 406	19 229	12 716
2020	16	13	-	34 412	19 218	10 895
2021	23	23	-	34 581	18 998	10 973
2022	11	7	4	39 398	20 151	14 203

Tabulka 16 - Dokončené byty v Děčíně

### 6.3 Struktura bydlení

Obyvatelstvo podle způsobu bydlení<sup>5</sup>

	bydlící osoby celkem	v bytech	v zařízeních	mimo byty a zařízení	osoby bez domova
Okres Děčín	124 003	119 299	1 752	2 952	23
Děčín - obec	46 323	45 196	400	727	14
Ústecký kraj	788 789	754 677	14 676	19 436	309
Česká republika	10 520 441	10 104 385	187 578	228 478	3 726

Tabulka 17 - Obyvatelstvo podle způsobu bydlení

<sup>5</sup> Zdroj: SLDB 2021.

Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu - všechny druhy domů

Území	Obydlené byty celkem	1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990
Okres Děčín	54 644	<b>11 459</b>	8 581	5 793	9 533	8 379
Děčín - obec	21 783	3 788	3 716	3 289	3 586	<b>4 291</b>
Ústecký kraj	353 285	39 185	40 003	<b>73 177</b>	71 150	62 535
Česká republika	4 480 139	361 069	530 998	<b>926 599</b>	818 932	617 148
Území	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2015	2016 a později	nezjištěno	
Okres Děčín	3 563	3 488	1 139	946	1 763	
Děčín - obec	1 032	1 123	315	187	456	
Ústecký kraj	20 771	21 224	9 391	7 122	8 727	
Česká republika	337 880	453 489	149 759	175 125	109 140	

Tabulka 18 - Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu

Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín

Období: 31.12.2021	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních
Domovy pro seniory	3	82
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	1	18
Azylové domy	1	29
Chráněná bydlení	3	45
Denní stacionáře	1	-
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	3	-
Sociální poradny	9	-

Tabulka 19 - Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín

Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení

obec Děčín	2019	2020	2021	2022
počet zařízení	21	22	24	25
hosté	41 749	22 511	26 529	34 530
_z toho nerezidenti	17 036	6 929	7 367	15 770
přenocování	74 788	45 293	59 133	71 372
_z toho nerezidenti	30 429	12 662	15 358	12 957
průměrný počet přenocování	1,8	2	2,2	2,1

Tabulka 20 - Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení

## 6.4 Struktura domácností<sup>6</sup>

Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti a podle obcí vybraného okresu (podle obvyklého pobytu)

Území	Hospodařící domácnosti celkem	v tom hospodařící domácnosti s počtem členů							Počet členů hospodařících domácností celkem	Průměrný počet členů hospodařící domácnosti
		1	2	3	4	5	6	7 a více		
Okres Děčín	58 649	24 434	17 252	8 181	6 351	1 609	492	330	122 480	2,09
Děčín	22 918	10 106	6 808	2 993	2 258	491	158	104	45 972	2,01
Ústecký kraj	377 305	159 495	110 631	54 003	39 479	9 500	2 631	1 566	776 290	2,06
ČR	4 813 103	1 880 336	1 421 003	701 829	602 503	151 123	39 219	17 090	10 359 900	2,15

Tabulka 21 - Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti

Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou podle typu domácnosti a podle obcí vybraného SO ORP (podle obvyklého pobytu)

Území	Rodinné domácnosti celkem	úplné rodiny					neúplné rodiny		
		celkem	v tom				celkem	v tom	
			manželské páry	faktická manželství	registrovaná partnerství	faktická partnerství		osamělý otec	osamělá matka
SO ORP Děčín	19 568	15 717	11 903	3 763	9	42	3 851	589	3 262
Děčín	12 249	9 598	7 166	2 395	6	31	2 651	367	2 284
Ústecký kraj	207 583	163 922	121 069	42 303	143	407	43 661	6 138	37 523
ČR	2 773 930	2 265 340	1 748 068	509 535	1 964	5 773	508 590	77 060	431 530

Tabulka 22 - Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou

<sup>6</sup> Období: SLDB 2021.

Obydlené byty podle počtu osob v bytě, druhu domu a podle obcí vybraného okresu (podle obvyklého pobytu, bytové domy)

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle počtu osob v bytě						Počet bydlících osob	
		1	2	3	4	5	6 a více	celkem	průměr na 1 byt
Okres Děčín	29 779	14 054	8 422	3 822	2 494	614	373	58 006	1,95
Děčín	15 582	7 310	4 526	1 950	1 336	286	174	30 202	1,94
Ústecký kraj	228 215	104 279	65 852	31 838	19 425	4 560	2 261	447 396	1,96
ČR	2 431 918	1 078 617	724 778	338 900	229 748	44 862	15 013	4 787 762	1,97

Tabulka 23 - Obydlené byty podle počtu osob v bytě



## 7 Domácnosti dle příjmových skupin 2022

### Domácnosti dle příjmových skupin 2022

	Domácnosti celkem	Ústecký kraj
<b>Domácnosti dle příjmových skupin 2022</b>		
Počet domácností, absol.	4 490 188	342 184
Počet osob, absol.	10 261 354	772 048
Skupiny podle čistého měsíčního příjmu na osobu (Kč)		
Podíl domácností ve skupině		
do 6000	1,2 %	2,3 %
6001 - 8000	1,4 %	1,6 %
8001 - 10000	3,4 %	4,3 %
10001 - 12000	4,9 %	5,9 %
12001 - 15000	16,0 %	16,7 %
15001 - 20000	30,9 %	29,1 %
20001 - 30000	26,3 %	26,9 %
30001 - 50000	12,9 %	11,0 %
50001 a více	3,0 %	2,4 %

Tabulka 24 - Domácnosti dle příjmových skupin 2022

### Výdaje na bydlení domácností za Ústecký kraj<sup>7</sup>

	Ústecký kraj					ČR
	2018	2019	2020	2021	2022	2022
Celkové měsíční náklady domácnosti na bydlení (Kč)	6 163	6 116	6 387	6 597	7 180	6 820
z toho (%) nájemné, úhrada za užívání bytu	28,4	28,1	28,6	28,2	27,0	24,4
z toho (%) elektřina	23,7	24,1	23,4	23,4	25,2	28,9
z toho (%) plyn z dálkového zdroje	13,0	11,9	12,5	11,8	13,2	15,0
z toho (%) teplo a teplá voda	12,9	14,2	13,7	13,5	12,5	9,8
z toho (%) vodné a stočné	11,3	10,8	11,4	11,8	11,3	9,7

Tabulka 25 - Výdaje na bydlení domácností

<sup>7</sup> Zdroj dat: Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností. Šetření Životní podmínky (SILC 2022) (údaje o domácnostech jsou platné k roku šetření, o příjmech za předchozí rok).

## 8 Důchody a mzdy

### 8.1 Důchody

Průměrný důchod

1.1.2022-31.12.2022			Česká republika	Ústecký kraj	Děčín
<b>Průměrný důchod celkem</b>			17 320	16 797	16 394
v tom	starobní důchod (sólo) [2]	plný	18 098	17 819	17 230
		poměrný	7 114	7 298	7 246
	invalidní důchod (sólo) [3]	pro invaliditu 3. stupně	15 633	15 211	14 677
		pro invaliditu 2. stupně	10 444	10 225	9 940
		pro invaliditu 1. stupně	8 887	8 700	8 650
	vdovský důchod	sólo	11 681	11 370	11 169
		kombinovaný	19 260	19 132	18 739
	vdovecký důchod	sólo	10 537	10 011	9 672
		kombinovaný	22 036	21 885	20 971
	sirotčí důchod		9 365	8 688	8 486

Tabulka 26 - Průměrný důchod

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 - celkem (muži + ženy), v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	17 778	15 939	8 700	10 225	15 211	11 370	10 011	8 688
Děčín	17 200	15 600	8 650	9 940	14 677	11 169	9 672	8 486
Česká republika	18 061	16 245	8 887	10 444	15 633	11 681	10 537	9 365

Tabulka 27 - průměrná výše sólo důchodů

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 – ženy, v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	16 159	14 471	8 429	9 861	14 738	11 370	0	8 782
Děčín	15 820	14 348	8 438	9 680	14 298	11 169	0	8 599
Česká republika	16 484	14 760	8 620	10 101	15 166	11 681	0	9 362

Tabulka 28 - průměrná výše sólo důchodů ženy

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 – muži, v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	19 523	17 641	9 037	10 635	15 601	0	10 011	8 588
Děčín	18 680	16 991	8 914	10 241	14 994	0	9 672	8 373
Česká republika	19 755	17 866	9 220	10 804	16 025	0	10 537	9 368

Tabulka 29 - průměrná výše sólo důchodů muži

## 8.2 Mzdy

Průměrné mzdy dle hlavních tříd CZ-ISCO, 2022

	Česká republika	Ústecký kraj
<b>Hrubá měsíční mzda celkem</b>	43 413	40 223
Řídící pracovníci	95 345	84 460
Specialisté	62 497	55 559
Techničtí a odborní pracovníci	46 621	45 918
Úředníci	34 998	32 940
z toho mzda zaměstnanců podle hlavních tříd CZ-ISCO		
Pracovníci ve službách a prodeji	30 877	30 847
Kvalifikovaní pracovníci v zemědělství, lesnictví a rybářství	31 456	29 087
Řemeslníci a opraváři	36 435	36 014
Obsluha strojů a zařízení, montéři	34 926	35 465
Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci	25 198	24 474

Tabulka 30 - Průměrné mzdy

## 9 Domácnosti v bytové nouzi

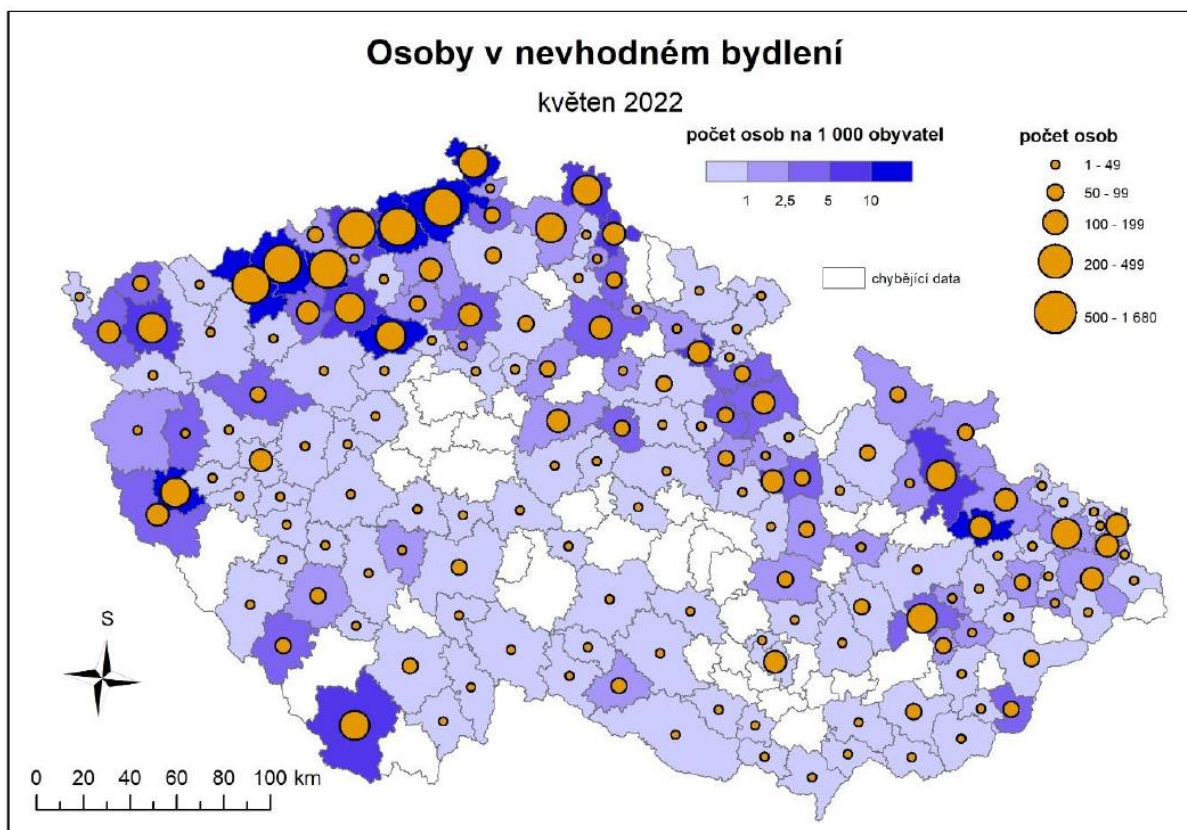
Tato kapitola je citací ze souhrnné výzkumné zprávy *Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“*, SocioFactor s.r.o. 2022.<sup>8</sup> Předmětem jsou osoby v nevhodném bydlení (byty, rodinné domy/domky, nebytové prostory a chaty), v mobilních zařízeních (maringotky, karavany, hausbóty) a chatkách v zahrádkářských koloniích. Za nevhodné bydlení jsou považovány byty, domy, chaty nebo nebytové prostory, které splňují alespoň jeden z následujících bodů:

- i. V bytě/příbytku není dostupná tekoucí voda;
- ii. V bytě/příbytku není dostupná teplá voda;
- iii. V bytě/příbytku není dostupná elektřina;
- iv. V bytě/příbytku není dostupný záchod;
- v. V bytě/příbytku není dostupná koupelna/sprcha;
- vi. V bytě/příbytku není dostupná kuchyň/kuchyňský kout s dřezem;
- vii. V chladných dnech je v bytě/příbytku zima, ale domácnost nemá možnost si zatopit;
- viii. Okna nebo vstupní dveře do bytu/příbytku díky silnému a trvalému poškození již neplní svou funkci, případně zcela chybí;
- ix. V obývaném prostoru je trvale a silně rozšířená plíseň, která se vyskytuje z důvodu celoroční vlhkosti (nejde o plísně v zimním období způsobené nevhodným užíváním bytu, např. nedostatečným větráním);
- x. Statika/konstrukce domu je natolik narušená, že výrazně omezuje či ohrožuje obyvatele (např. rozpadající se střecha či rozpadající se schodiště na chodbě).

„Počty osob v nevhodném bydlení Střední hodnota odhadu celkového počtu osob žijících v nevhodném bydlení (včetně osob v mobilních obydlích a v chatkách v zahrádkářských koloniích) je 16 058 osob (při aplikaci příslušného intervalu spolehlivosti docházíme k rozmezí 12 850–19 270 osob). Průměrný počet osob v jedné domácnosti činí podle terénního výzkumu ve vybraných lokalitách 3,8 osoby. Celkový počet domácností, kterých se bydlení v nevhodném bydlení týká, čítá 4 215 domácností, ve kterých žije zmíněných 16 058 osob v bytové nouzi (při aplikaci příslušného intervalu spolehlivosti docházíme k rozmezí 3 160–5 270 domácností s 12 040–20 070 osobami). Největší počet osob v nevhodném bydlení žije v Ústeckém kraji, ve kterém jejich počet přesahuje 7 000 osob v bytové nouzi. Zde žije nejvíce osob v Ústí nad Labem (1 508), Děčíně (1 052), Mostě (1 018) a Chomutově (781). V těchto městech se nachází několik budov ve špatném stavu, které obývá vysoký počet osob v bytové nouzi. Byty v těchto domech jsou často přelidněné. Přes tisíc osob v nevhodném bydlení v rámci jednoho kraje žije ještě v Moravskoslezském kraji (1 663) a Středočeském kraji (1 129).“<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Viz Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, Souhrnná výzkumná zpráva, SocioFactor s.r.o., 2022.

<sup>9</sup> Viz tamtéž, str. 87.



Obrázek 3 - Osoby v nevhodném bydlení<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Viz tamtéž, str. 87.

## 10 Sociální služby pobytové, ambulantní a terénní v kontextu bydlení a jiné kapacity

### 10.1 Pobytové sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Domov pro seniory	Centrum sociálních služeb	Senioři 65 let a výše	<p>Kapacita: 55 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, společně s DZR pořadník čítá 400-500 osob.</li> <li>- poptávka několikanásobně převyšuje kapacitu, nárůst je v čase stabilní</li> <li>- výhled: přesun do nové budovy, snížení kapacity na 42 lůžek, záměr již schválen; zdokonalování služeb</li> </ul>
Domov pro seniory	Valerie-Homecare, s.r.o.	<p>Senioři 65 let a výše</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- služby nejsou poskytovány např. osobám, které trpí Alzheimerovou chorobou, závažnými psychiatrickými chorobami, nebo jejichž zdravotní stav vyžaduje poskytování péče ve zdravotnickém zařízení.</li> </ul>	<p>Kapacita: 16 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. Pořadník cca 60 osob, obsahuje žádosti preventivní i urgentní. Každodenní urgence k umístění ze strany rodin. Čekací doba zhruba měsíc až 2 roky</li> <li>- Nárůst poptávky</li> <li>- výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.</li> </ul>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predik ce
Domov pro seniory	ADP Anna s.r.o.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osoby s tělesným postižením</li> <li>- Osoby se zdravotním postižením</li> <li>- senioři</li> </ul> <p>60 let a výše</p>	<p>Kapacita 12 lůžek, naplněná;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stálý zájem o službu – veden pořadník (průběžně cca 15-20 osob)</li> </ul> <p>- výhled: zaznamenáván nárůst poptávky, ale rozšiřování není v plánu</p>
Domov se zvláštním režimem	Centrum sociálních služeb	<p>Osoby se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění tohoto typu: organické duševní poruchy včetně symptomatických (stařecká demence, Alzheimerova demence, ostatní typy demencí a deprese), jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.</p> <p>65 let a výše</p>	<p>kapacita 46 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, společně s DZR pořadník čítá 400-500 osob.</li> <li>- poptávka několikanásobně převyšuje kapacitu, nárůst je v čase stabilní</li> <li>- výhled: rozšíření kapacity na 91 lůžek (tj. dvojnásobek), záměr již schválen</li> </ul>
Domov se zvláštním režimem	Oblastní spolek ČČK	<p>Chronicky nemocní občané (muži i ženy) s duševním onemocněním trpící Alzheimerovou a stařeckou demencí od 45 let, kteří svým stavem mají omezenou míru soběstačnosti a jsou plně odkázáni na pomoc druhé osoby vymezené zákonem č.108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p>Kapacita 13 lůžek, 6 pokojů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapacita naplněná, pořadník v řádu vyšších desítek</li> <li>- nárůst poptávky ne</li> <li>- výhled do budoucna: rozšíření budovy o dalších 13 lůžek ve fázi projektu</li> </ul>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Domov pro osoby se zdravotním postižením	Centrum sociálních služeb	Dospělí lidé s mentálním nebo kombinovaným postižením, u kombinovaného postižení musí být vždy zastoupeno postižení mentální)	Provozovna Krásnostudenecká 1525/30, 405 02 Děčín VI (platí od 24.2.2021 po dobu rekonstrukce objektu v Boleticích)  kapacita je 18 lůžek, naplněná; pořadník v řádu jednotek osob. Poptávka stabilní.  - výhled: původní budova v demolici, dle nového projektu na stávající adrese (Boletice) bude kapacita 18 lůžek zachována. Otevření odhadováno na rok 2026. - Propustnost se službou chráněného bydlení
Chráněné bydlení	Centrum sociálních služeb Služby pro osoby se zdravotním postižením - úsek Chráněné bydlení	dospělým lidem se zdravotním, mentálním nebo kombinovaným postižením <ul style="list-style-type: none"> <li>dospělá osoba v nepříznivé sociální situaci</li> <li>je z Ústeckého kraje,</li> <li>má zdravotní, mentální nebo kombinované postižení,</li> <li>potřebuje částečnou podporu (necelodenní péče), zvládá základní</li> </ul>	27 lůžek na adresách  - kapacita naplněna, poptávka je relativně stabilní (větší část klientů dlouhodobí), většina seniorů. - pořadník v řádu jednotek. Proměna povahy požadované služby – zvyšuje se zájem o jednolůžkové pokoje.  - výhled: kapacita stabilní, rozšíření není v plánu z důvodu nákladnosti služby.



Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predik ce
		<p>sebeobslužné dovednosti,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nemá kde bydlet, nemůže nebo nechce bydlet v současném bydlišti.</li> </ul>	<p>U části klientů průběžně přesun do DZP (důvodem stárnutí a větší potřeba péče)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>propustnost se službou DOZP</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Jurta, o.p.s.</p> <p>Adresy domácností: Pěší 9, Tyršova 1096/1, Kamenická 645/56, Litoměřická 183/51</p>	<p>Podpora samostatného bydlení je určena dospělým lidem se zdravotním postižením ve věku 18 až 80 let.</p>	<p>KAPACITA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 lůžek (rozptýlené po městě, jeden byt 2+1), naplněná, klientela poměrně stabilní, pořadník do 10 osob.</li> <li>- nárůst poptávky, i s potřebou vyšší míry podpory</li> <li>- výhled: rozšíření přítomnosti pracovníka na 24/7 (v současnosti přítomnost do 18.00, poté akutní situace telefonický kontakt)</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Domov pro osoby se zdravotním postižením Oleška - Kamenice, p.o.</p>	<p>- Osoby s mentálním a kombinovaným postižením od 18 let věku. Osobám ve věkové kategorii nad 60 let je služba poskytována pouze v případě, že smlouva o poskytování sociální služby s nimi byla uzavřena před dosažením věku 60 let (tj. že tyto osoby žily v zařízení ještě před dosažením této věkové hranice).</p>	<p>počet lůžek 13 (2 adresy)</p> <p>kapacita naplněná</p> <p>pořadník o několika osobách, klienti se ale rekrutují i z DOZP stejného poskytovatele (cvičné domácnosti)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výhled: rozšíření kapacity služby o 10 míst v novém objektu (ul. Přírodní, Boletice) – projekt hotový, plán otevření 1. 1. 2027</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Charita Česká Kamenice</p> <p>adresy v Děčíně: Na Pěšině 284, Děčín IX-Bynov</p>	<p>Osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách</p>	<p>kapacita celkem 47 lůžek, ale v Děčíně 2 byty (3 lůžka)</p> <p>kapacita je naplněná</p>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
	Klostermannova 508/8, Děčín VI-Letná	Osoby s chronickým duševním onemocněním  (specifická CS, ChČK jediný poskytovatel služeb pro tuto CS v kraji) - byty nejsou bezbariérové - 18 let a výšet  (Klienty jsou bývalí obyvatelé Domova se zvláštním režimem, nebo žadatelé kteří jsou naší cílovou skupinou a mají dostatečné schopnosti pro bydlení ve vlastní domácnosti.)	Zájemců o službu cca 25 a více  - výhled: ačkoli je skupina prioritizovaná pro rozvoj sítě služeb, organizace rozšíření neplánuje
Azylový dům	Centrum sociálních služeb, Azylový dům pro muže a matky s dětmi	Matky s nezletilými dětmi a těhotné ženy od 17 let věku, otcové s nezl. dětmi a muži od 18 do 64 let v nepříznivé sociální situaci spojené zejména se ztrátou bydlení.	kapacita 29 lůžek - kapacita permanentně naplněná  - výhled: v budoucnu možné přestěhování do objektu bývalého internátu v Benešovské ulici, zvýšení kapacity na 33 lůžek
Odlehčovací služba	Valerie-Homecare, s. r. o. Pobytová služba	seniorům a dospělým zdravotně postiženým občanům, kteří z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení nemohou zůstat sami ve svém domácím prostředí bez pomoci jiné fyzické osoby i za předpokladu zajištění pečovatelské služby (občané propuštění z nemocničního	2 lůžka  kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. Pořadník cca 60 osob, obsahuje žádosti preventivní i urgentní. Každodenní urgence k umístění ze strany rodin. Čekací doba zhruba měsíc až 2 roky

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
		zařízení, léčebny dlouhodobě nemocných, čekatelé na umístění v domově pro seniory atd.).	- Nárůst poptávky ano  - výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.
Odlehčovací služba	ADP Anna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osoby s kombinovaným postižením</li> <li>- Osoby s tělesným postižením</li> <li>- Osoby se zdravotním postižením</li> <li>- Senioři (tvoří cca 75 % klientů)</li> </ul>	<p>odlehčovací služba – kapacita 16 lůžek ve vícelůžkových pokojích</p> <p>- kapacita naplněná, služba vede pořadník, ale aktivně pracuje s plánováním péče (např. během nepřítomnosti doma pečujících) a snaží se poptávce co nejvíce vyhovět</p> <p>- výhled: rozšiřování není v plánu</p>

Tabulka 31 - Seznam pobytových sociálních služeb

## 10.2 Ambulantní sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Noclehárna	Centrum sociálních služeb	Věková struktura 18 let a výše, muži bez přístřeší, kteří mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování, v nepříznivé sociální situaci spojené zejména se ztrátou bydlení.	Kapacita: 8 lůžek aktuálně, po možném přestěhování do objektu v Benešovské ulici by se kapacita zvýšila na 10. Nyní dostatečná, variuje sezónně. Bariérou pro část klientů je umístění budovy v kopci. Klientela je stabilní, cca 1-2 klienti v seniorním věku. V zimním období (mrazy) nedostačuje.

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
			Výhled: potenciálně rozšíření kapacity o 2 místa a zkvalitnění zázemí (společenská místnost, kuchyňka).
Poradna pro osoby ohrožené domácím násilím	Centrum krizové intervence v Ústí nad Labem	Osoby bez přístřeší, osoby v krizi, ohrožené sociálním vyloučením, nezaměstnaní	Kapacita v kontaktním pracovišti Děčín: 1 Kapacita pobytové služby: 5 (Ústecký kraj)
Pečovatelská služba	Centrum sociálních služeb Děčín	Osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služby jsou poskytovány klientům bez omezení věku.  Cca 60 % klientů tvoří senioři	Kapacita ambulantní formy – dle individuálních potřeb ve vymezených časech ve střediscích osobní hygieny (3 bezbariérové koupelny)  Kapacita služby: společně s terénní formou stabilně cca 120 většinou dlouhodobých klientů, veškerá poptávka průběžně uspokojována (pořadník není). V období před Covid19 až 180 klientů.  Výhled: nárůst klientely ne, ale vzhledem k stárnutí klientů nárůst počtu úkonů u jednotlivců.

Tabulka 32 - Seznam ambulantních sociálních služeb

### 10.3 Terénní sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Terénní pečovatelská služba	Centrum sociálních služeb Děčín	osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služby jsou poskytovány klientům bez omezení věku. Cca 60 % klientů tvoří senioři.	Kapacita služby: 15 terénních pracovníků.  Společně s terénní formou stabilně cca 120 většinou dlouhodobých klientů, veškerá poptávka průběžně uspokojována (pořadník není veden). V období před Covid19 až 180 klientů.  Vývoj/výhled: nárůst klientely ne, ale vzhledem k stárnutí klientů nárůst počtu úkonů u jednotlivců
Terénní pečovatelská služba	Prosapia, z.ú., společnost pro rodinu	Osoby s chronickým duševním onemocněním  Osoby s chronickým duševním onemocněním  Rodiny s dítětem/děťmi  Senioři	Okamžitá kapacita 2 klienti, aktuálně (září 2023) volná kapacita  Poptávka pokrytá; stabilní, dlouhodobí klienti (obměna minimální)  Rozšiřování kapacity ne, pouze rozšiřování služeb u jednotlivých klientů dle jejich potřeb.
Terénní pečovatelská služba	Oblastní spolek ČČK	osoby s kombinovaným postižením osoby s mentálním postižením osoby s tělesným postižením osoby se sluchovým postižením osoby se zdravotním postižením osoby se zrakovým postižením osoby s chronickým onemocněním senioři	Kapacita okamžitá 6 osob (ráno a večer pouze 1 pečovatelka)  Měsíčně cca 50 klientů, v roční evidenci až 95 klientů  Pořadník cca 10-15 osob, nárůst poptávky ne  Výhled: potřeba rozšiřovat nepociťována, funguje spolupráce

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
			s dalšími poskytovateli
Terénní asistenční služba	Agentura osobní asistenční služby z. ú.	Pro osoby se zdravotní postižením. Pro osoby s kombinovaným postižením. Pro osoby s chronickým zdravotním postižením. Pro osoby s mentálním postižením. Pro seniory. Osoby s Alzheimerovou chorobou a demencí	okamžitá maximální kapacita 11 klientů, kapacita je naplněná  Výhled: rozšiřování ne
Terénní pečovatelská služba	ADP Anna	Osoby s kombinovaným postižením - Osoby s tělesným postižením - Osoby se zdravotním postižením - Senioři (tvoří cca 75 % klientů)	pečovatelská služba – okamžitá kapacita 5 klientů  kapacita naplněná, služba vede pořadník  - výhled: rozšiřování není v plánu
Terénní odlehčovací služba	Valerie-Homecare, s. r. o.	seniorům a dospělým zdravotně postiženým občanům, kteří z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení nemohou zůstat sami ve svém domácím prostředí bez pomoci jiné fyzické osoby i za předpokladu zajištění pečovatelské služby (občané propuštění z nemocničního zařízení, léčebny dlouhodobě nemocných,	Okamžitá kapacita 3 lůžka  kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. - nárůst poptávky ano  - výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
		čekatelé na umístění v domově pro seniory atd.).	

Tabulka 33 - Seznam terénních sociálních služeb

#### 10.4 Jiné kapacity v kontextu bydlení

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Byty zvláštního určení pro seniory a zdravotně postižené	MM Děčín Město spravuje byty zvláštního určení (velikosti 1+0 pro jednotlivce, 1+1 a 2+1 pro manželské dvojice) na adresách: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krásnostudenecká 1525/30, Děčín VI,</li> <li>• Krásnostudenecká 1362/104A, Děčín VI (ubytovna pro seniory),</li> <li>• Jindřichova 337, Děčín IX,</li> <li>• Přímá 397 a 398, Děčín XXXII.</li> </ul>	Senioři a zdravotně postižení	Kapacita 297 bytů, 61 volných, aktuálně obývá 299 osob. - Aktuální kapacita obyvatelných bytů je naplněná. - Do budoucna není v plánu rozšiřování. - Poptávka převyšuje nabídku.  Je zde bodový systém a komise. OSV doporučí a OMH přiděluje byt. Pořadník v řádu jednotek zájemců.

Tabulka 34 - Jiné kapacity kontextu bydlení

## 11 Seznam obrázků, grafů a tabulek

### Obrázky a grafy

Obrázek 1 - Odhad vývoje počtu obyvatel celkem .....	7
Obrázek 2 - Vývoj počtu dětí a seniorů .....	8
Obrázek 3 - Osoby v nevhodném bydlení .....	29

### Tabulky

Tabulka 1 - Zadluženost nájemníků města .....	5
Tabulka 2 - Obecná demografie .....	6
Tabulka 3 Celkový vývoj populace .....	7
Tabulka 4 Vývoj populace 15-64 .....	8
Tabulka 5 Vývoj počtu dětí .....	9
Tabulka 6 Vývoj počtu seniorů 65+ .....	9
Tabulka 7 Vývoj počtu seniorů 80+ .....	10
Tabulka 8 - Půda na území obce .....	11
Tabulka 9 - Průzkum cen realit – byty – pronájem .....	14
Tabulka 10 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – pronájem .....	15
Tabulka 11 - Průzkum cen realit – Byty – pronájem .....	17
Tabulka 12 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – prodej .....	19
Tabulka 13 - Počet domů a bytů v Děčíně k 2021 .....	20
Tabulka 14 - Zahájené a dokončené byty na území ČR .....	20
Tabulka 15 - Základní údaje o dokončených bytech .....	21
Tabulka 16 - Dokončené byty v Děčíně .....	21
Tabulka 17 - Obyvatelstvo podle způsobu bydlení .....	21
Tabulka 18 - Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu .....	22
Tabulka 19 - Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín .....	22
Tabulka 20 - Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení .....	22
Tabulka 21 - Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti .....	23
Tabulka 22 - Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou .....	23
Tabulka 23 - Obydlené byty podle počtu osob v bytě .....	24
Tabulka 24 - Domácnosti dle příjmových skupin 2022 .....	25
Tabulka 25 - Výdaje na bydlení domácností .....	25
Tabulka 26 - Průměrný důchod .....	26
Tabulka 27 - průměrná výše sólo důchodů .....	26
Tabulka 28 - průměrná výše sólo důchodů ženy .....	26
Tabulka 29 - průměrná výše sólo důchodů muži .....	27
Tabulka 30 - Průměrné mzdy .....	27
Tabulka 31 - Seznam pobytových sociálních služeb .....	35
Tabulka 32 - Seznam ambulantních sociálních služeb .....	36
Tabulka 33 - Seznam terénních sociálních služeb .....	39
Tabulka 34 - Jiné kapacity kontextu bydlení .....	39





Příloha Koncepce bydlení  
statutárního města Děčín  
2024 – 2044  
Hlavní datový podklad

# Obsah

<b>1</b>	Základní přehled bytového fondu statutárního města Děčín .....	3
<b>2</b>	Zadluženost nájemníků města.....	5
<b>3</b>	Demografická prognóza .....	6
3.1	Obecná demografie.....	6
3.2	Odhad vývoje počtu obyvatel celkem .....	7
3.3	Vývoj počtu dětí a seniorů .....	8
3.4	Migrace a práce .....	10
<b>4</b>	Půda na území obce .....	11
<b>5</b>	Výstup z rozhovorů s realitními makléři a kanceláři .....	12
5.1	Průzkum cen realit.....	12
<b>6</b>	Domy a byty v Děčíně .....	20
6.1	Počty domů, obydlených domů a obydlených bytů .....	20
6.2	Zahájené a dokončené byty .....	20
6.3	Struktura bydlení .....	21
6.4	Struktura domácností .....	23
<b>7</b>	Domácnosti dle příjmových skupin 2022 .....	25
<b>8</b>	Důchody a mzdy.....	26
8.1	Důchody.....	26
8.2	Mzdy .....	27
<b>9</b>	Domácnosti v bytové nouzi.....	28
<b>10</b>	Sociální služby pobytové, ambulantní a terénní v kontextu bydlení a jiné kapacity ....	30
10.1	Pobytové sociální služby .....	30
10.2	Ambulantní sociální služby .....	35
10.3	Terénní sociální služby.....	37
10.4	Jiné kapacity v kontextu bydlení .....	39
<b>11</b>	Seznam obrázků, grafů a tabulek.....	40

## 1 Základní přehled bytového fondu statutárního města Děčín

	OTÁZKA		ODPOVĚĎ/ POČET		POZNÁMKA		
Základní parametry městského bytového fondu	Počet bytů ve vlastnictví města:		630		Včetně 36 obytných místností v objektu Krásnostudenecká 104A, Děčín VI.		
	Počet osob v bytech ve vlastnictví města:		850		K 9.10.2023		
	KATEGORIZACE BYTŮ:	POČET BYTŮ	POČET VOLNÝCH BYTŮ	POČET OBYVATEL	PLATNOST NÁJEMNÍ SMLOUVY	VÝŠE NÁJEMNÉHO	DOPLNĚNÍ (PROLONGACE; ROZLOŽENÍ BYTŮ VE MĚSTĚ; DŮVODY VEDOUcí K UVOLNĚNÍ BYTŮ AJ.)
	Byty v domech zvláštního určení	297	61	299	Viz tabulka č. 1	Viz tabulka č. 2-5	Domy s pečovatelskou službou již delší dobu neexistují. Je uveden počet bytů v domech zvláštního určení 9.10.2023. Platnost nájemní smlouvy je uvedena v tabulce č. 1. Výše nájemného je různá a je uvedena v tabulce č. 2-5. V tabulce č. 3 je uvedeno maximální nájemné které se skládá z nájemného za plochu + nájemné za inventář.
	Sociální byty	3	0	6	Viz tabulka č. 6	Viz tabulka č. 7	Údaje jsou uvedeny k 9.10.2023
	Další kategorie bytů zvláštního určení.	14	1	29	Viz tabulka č. 8	Viz tabulka 9-12	
	Počet bytů, které jsou dlouhodobě volné (vč. neobyvatelných)?		1		Bývalý nájemce předal byt v dezolátním stavu		
	Počet uvolněných bytů za poslední období?		85		Důvodem skončení nájemního vztahu je obvykle úmrtí, stěhování, neprodloužení nájemního vztahu.		
	Je zájem o městské byty?		ANO		Město již od r. 219 neeviduje žádosti – viz příložená pravidla.		
	Převyšuje poptávka o městské byty její nabídku?		Asi ANO				

	Využívá se institut zvláštního příjemce?	NE	V minulosti město využívalo, nebyly s tím však dobré zkušenosti, a proto od toho město upustilo.
	Využívá se institut přímé platby?	ANO	
	Platí se městu i za energie?	ANO	Nájemníci zpravidla platí zálohy na služby, a to včetně záloh na energie (teplo, ohřev teplé vody, osvětlení společných prostor, náklad na elektriku pro výtah.
	Jak probíhá vyúčtování plateb (nájem/poplatky/energie)?	Nájem se nevyúčtovává. Služby se vyúčtovávají dle platné vyhlášky. Energetická náročnost: El. Energie – 977 838 Kč/r. 2022, Teplo 11 811 921Kč/r. 2022 Vytápění je většinou ústřední dálkové. Výjimečně přímotopy a plyn.	
	Provádí se pravidelný samoodečet energií?	ANO	
	Jakým způsobem jsou řešeny přeplatky?	Přeplatky se vrací nájemci.	
	Jakým způsobem jsou řešeny nedoplatky?	Nedoplatky jsou vymáhány dle zákona.	
<b>Správa městských bytů</b>	Kdo má správu bytů v gesci?	Odbor místního hospodářství	
	Jak probíhá údržba? Jak probíhají opravy?	Průběžně	
	Jak probíhá odevzdání bytu?	Protokolárně: přítomen je technik nebo domovník. Stavby jsou zapsány do předávacího protokolu, který podepisuje nájemník.	
	Jak komunikují nájemci se správou/s odborem? A opačně?	Osobně, telefonicky i písemně. Každý nájemník komunikuje, jak mu vyhovuje, město nemá preferovaný kanál.	
<b>Přidělování městských bytů</b>	Jakým způsobem se informuje o volných bytech veřejnost?	Nájem volného bytu je řeše dle pravidel, tj. „Oznámení o konání dohodovacího řízení“ je zveřejněno na úřední desce, na webových stránkách města a na internetových stránkách Sreality	
	Jakým způsobem odbor eviduje zájemce o bydlení?	Město již od r. 219 neeviduje žádosti – viz přiložená pravidla.	

	Kolik bylo podaných žádostí o byt?	2020	2021	2022	2023 (nyní)
	Jaké jsou podmínky přidělování? (navazuje otázka 3.3)	Formou dohadovacího řízení – viz příložená pravidla.			
	Kde jsou podmínky přidělování bytů popsány?	Viz příložená pravidla.			
	Jak probíhá a jak dlouho trvá proces přidělení bytu (přihlášení na prohlídku-podání žádosti-obdržení klíčů)?	Nelze přesně odpovědět, záleží na situaci, doby se liší kvůli různým okolnostem. Statutární město zveřejňuje oznámení o dohadovacím řízení na dobu minimálně 15 dnů. Následně se musí sejít komise pro výběrové řízení která projedná každou přijatou žádost. Je nutné sladit čas konání výběrového řízení 4 členů komise (cca 10 dní). Poté jsou žadatelé o zařazení do dohadovacího řízení písemně pozváni (cca 5 dní na zpracování zvacích dopisů + minimálně 12 dní na převzetí dopisů – zasílá se doporučeně s dodejkou. Po dohodě s vítězem dohadovacího řízení je uzavřena nájemní smlouva (cca 10 dní). Vzhledem k tomu že je vždy nutné řešit osazení elektroměru dodavatelem je nutné smlouvu uzavírat s předstihem. ČEZ má na osazení elektroměru až 30 dní. Byty zvláštního určení se řídí vlastními pravidly.			
	Jsou vybírány kauce? (navazuje otázka 3.5)	ANO	Kauce činí dvojnásobek vyhododovaného nájmu.		
	Jaká je praxe KoP ÚP ČR s vyplácením příspěvků/doplátků na bydlení a dalších dávek?	Bez praxe.			

## 2 Zadluženost nájemníků města

Z celkového počtu 630 bytových prostor je v roce 2022 evidováno 70 dlužníků s průměrnou výší dluhu 13 408 Kč.

Období	Počet dlužníků	Celková výše dluhu	Průměrný dluh
2020	74	1 127 638 Kč	15 238 Kč
2021	66	1 317 274 Kč	19 959 Kč
2022	70	938 537 Kč	13 408 Kč

Tabulka 1 - Zadluženost nájemníků města

### 3 Demografická prognóza

Demografická prognóza je výsledkem nástroje za využití střední varianty vývoje.

Prvním významným faktorem je, že z dlouhodobého hlediska dle této prognózy bude počet obyvatel města klesat. Zejména bude docházet k poklesu osob ve středním věku.

Druhým významným faktorem je stárnutí populace. Seniorů bude přibývat, budou se dožívat vyššího věku a bude méně lidí, kteří se o ně budou starat. Zajistit se na důchod bude komplikovanější: odcházet se bude později, důchody budou nižší, příležitostí ke spoření méně. Osamění seniorů bude problematické ve stárnoucím, rozlehlejších městě.

Třetím faktorem je počet dětí a mladistvých, který bude mírně klesat či stagnovat.

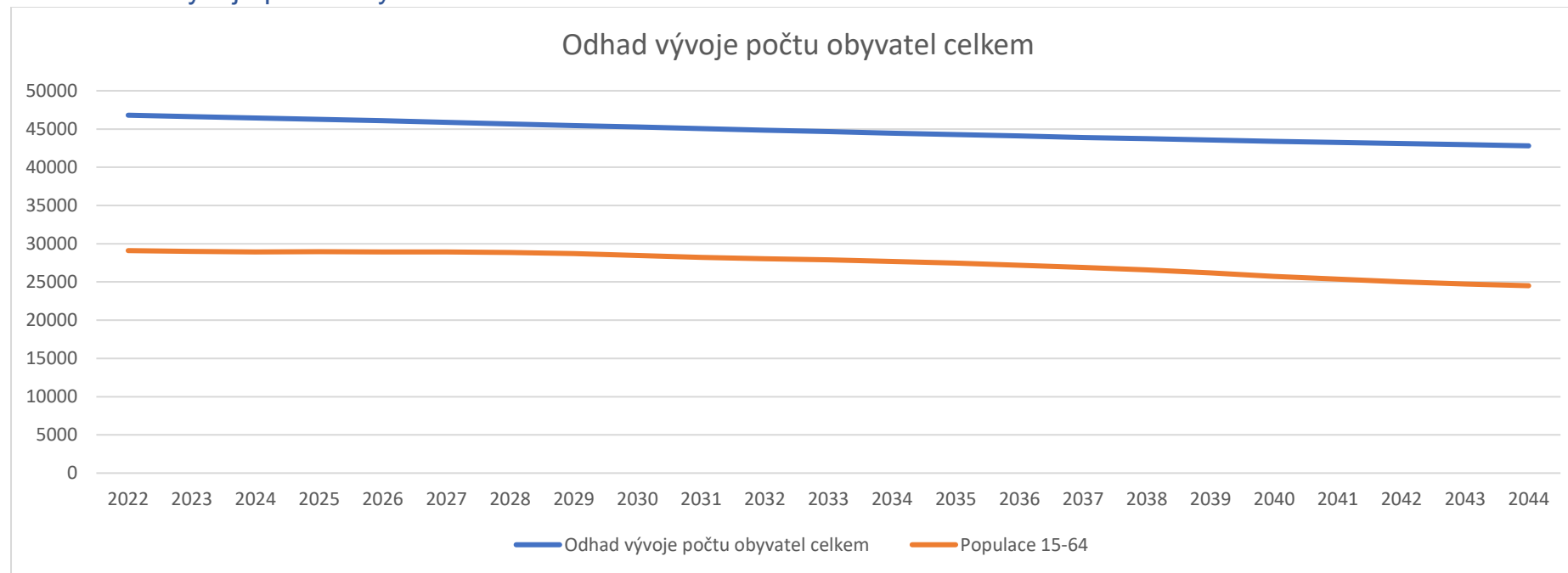
#### 3.1 Obecná demografie<sup>1</sup>

2022					
Region	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Celkový přírůstek
ČR	101 299	120 219	349 548	19 806	310 822
Ústecký kraj	7 886	9 879	22 948	6 887	13 439
Okres Děčín	1 098	1 584	2 993	1 532	975
Obec Děčín	403	585	1 328	995	151
2021					
Region	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Celkový přírůstek
ČR	111 793	139 891	69 201	19 232	21 871
Ústecký kraj	7 886	11 775	8 305	7 104	-2 688
Okres Děčín	1 171	1 934	1 521	1 584	-826
Obec Děčín	422	706	874	1 030	-440

Tabulka 2 - Obecná demografie

<sup>1</sup> Zdroj: Vše o území, ČSÚ 2023, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/shortUrl?su=f7c5f0aa>.

### 3.2 Odhad vývoje počtu obyvatel celkem



Obrázek 1 - Odhad vývoje počtu obyvatel celkem

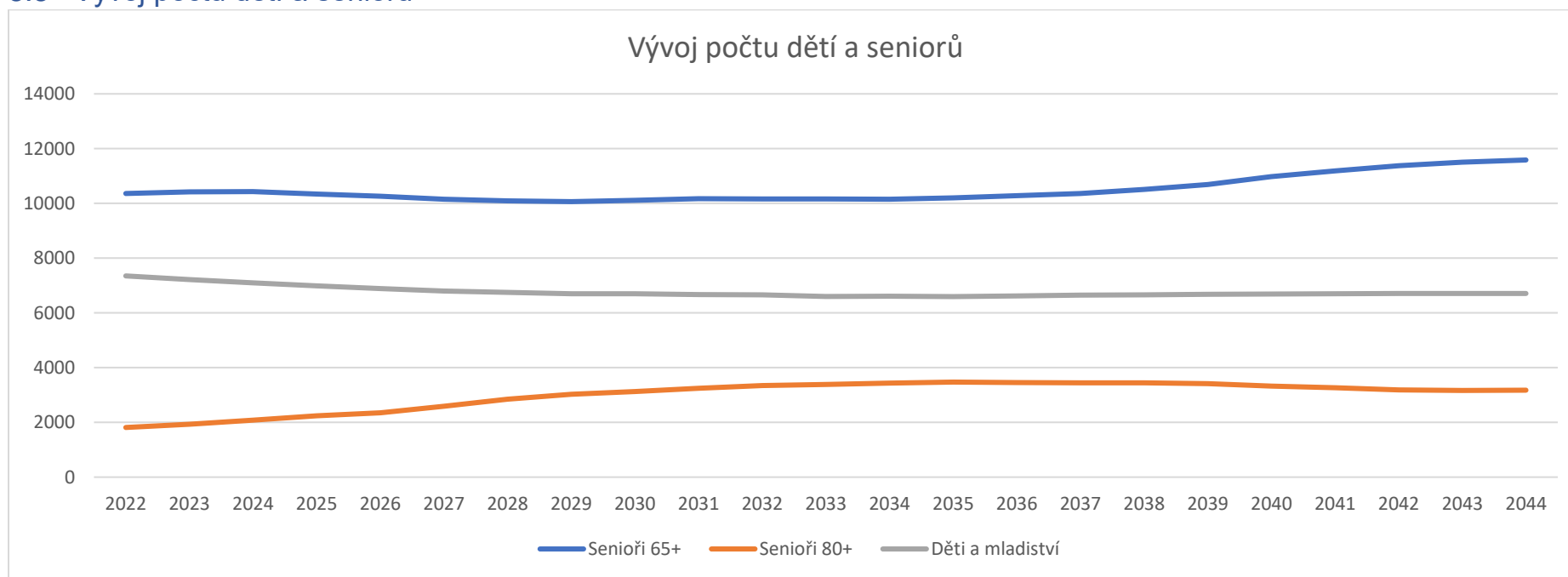
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
46807	46639	46461	46273	46077	45876	45671	45465	45259	45054	44851	44652
<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>
44456	44266	44081	43902	43730	43563	43400	43244	43091	42944	42801	42662

Tabulka 3 Celkový vývoj populace

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
29099	29001	28939	28946	28937	28933	28840	28698	28449	28218	28034	27895
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
27693	27470	27183	26891	26562	26200	25740	25355	25005	24724	24507	24277

Tabulka 4 Vývoj populace 15-64

### 3.3 Vývoj počtu dětí a seniorů



Obrázek 2 - Vývoj počtu dětí a seniorů



Vývoj počtu dětí

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
7 350	7 218	7 092	6 988	6 882	6 794	6 744	6 703	6 699	6 665	6 659	6 599
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
6 610	6 594	6 617	6 653	6 663	6 674	6 686	6 698	6 706	6 711	6 709	6 702

Tabulka 5 Vývoj počtu dětí

Vývoj počtu seniorů +65

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
10 358	10 420	10 429	10 339	10 257	10 149	10 086	10 064	10 110	10 170	10 159	10 157
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
10 153	10 201	10 280	10 358	10 504	10 688	10 973	11 190	11 380	11 508	11 584	11 682

Tabulka 6 Vývoj počtu seniorů 65+

Vývoj počtu seniorů 80+

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

1814	1931	2077	2243	2354	2591	2846	3031	3129	3245	3347	3385
<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>
3438	3472	3459	3447	3440	3410	3326	3261	3190	3164	3176	3242

Tabulka 7 Vývoj počtu seniorů 80+

### 3.4 Migrace a práce

Na demografický vývoj populace má významný vliv migrace, zejména pak migrace za prací. Podle dat Úřadu práce ČR je k září 2023 v Děčíně nedostatek pracovních míst a přebytek uchazečů o zaměstnání. Poměr uchazečů vůči pracovním místům je v Děčíně 3,8, v Ústeckém kraji 2,7, v rámci republiky 0,9. Nezaměstnanost je 5,1 % v Děčíně, 6 % v Ústeckém kraji a 3,6 v rámci republiky. Z toho důvodu nelze v dohledné době, nedojde-li významné změně na místním trhu práce, očekávat významný vliv migrace do Děčína za prací. Naopak lze očekávat migraci za prací z Děčína, a to buď na území Ústeckého kraje, nebo do jiných krajů, kde je nabídka práce lepší.

## 4 Půda na území obce<sup>2</sup>

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)</b>	24,3	24,3	24,4	24,4	24,4
<b>Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)</b>	28,4	28,4	28,1	28,0	28,0
Podíl chmelnic ze zemědělské půdy (%)	-	-	-	-	-
Podíl vinic ze zemědělské půdy (%)	-	-	-	-	-
Podíl zahrad ze zemědělské půdy (%)	18,5	18,6	19,1	19,5	19,5
Podíl ovocných sadů ze zemědělské půdy (%)	4,2	4,2	3,8	3,7	3,7
<b>Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)</b>	48,9	48,9	48,9	48,8	48,8
Podíl orné půdy z celkové výměry (%)	6,9	6,9	6,9	6,8	6,8
Podíl chmelnic z celkové výměry (%)	-	-	-	-	-
Podíl vinic z celkové výměry (%)	-	-	-	-	-
Podíl zahrad z celkové výměry (%)	4,5	4,5	4,7	4,7	4,7
Podíl ovocných sadů z celkové výměry (%)	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
<b>Podíl trvalých travních porostů z celkové výměry (%)</b>	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9
Podíl nezemědělské půdy z celkové výměry (%)	75,7	75,7	75,6	75,6	75,6
<b>Podíl lesních pozemků z celkové výměry (%)</b>	60,5	60,5	60,5	60,5	60,5
<b>Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)</b>	2,3	2,4	2,4	2,3	2,3
<b>Podíl zastavěných ploch a nádvoří z celkové výměry (%)</b>	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
<b>Podíl ostatních ploch z celkové výměry (%)</b>	10,0	10,0	9,9	9,9	9,9
Celková výměra (ha)	11 770	11 770	11 770	11 770	11 770
Zemědělská půda (ha)	2 858	2 858	2 870	2 868	2 867
<b>Orná půda (ha)</b>	812	811	808	804	804
Chmelnice (ha)	-	-	-	-	-
Vinice (ha)	-	-	-	-	-
<b>Zahrady (ha)</b>	529	531	547	559	558
<b>Ovocné sady (ha)</b>	119	119	110	105	105
<b>Trvalé travní porosty (ha)</b>	1 398	1 396	1 404	1 400	1 400
Nezemědělská půda (ha)	8 912	8 912	8 900	8 901	8 902
<b>Lesní pozemky (ha)</b>	7 119	7 118	7 118	7 120	7 121
<b>Vodní plochy (ha)</b>	276	277	277	276	276
<b>Zastavěné plochy (ha)</b>	343	342	339	339	338
<b>Ostatní plochy (ha)</b>	1 174	1 175	1 166	1 167	1 167
<b>Koeficient ekologické stability</b>	4,05	4,06	4,09	4,10	4,10

Tabulka 8 - Půda na území obce

<sup>2</sup> Zdroj: Vybrané ukazatele pro ÚAP za obec - časová řada, území: obec Děčín.

## 5 Výstup z rozhovorů s realitními makléři a kanceláři

O nájemní bydlení v Děčíně je zájem, poptávka mírně roste. Byt se pronajme zhruba do měsíce. U pronájmů převis poptávky. Nejvíce v nabídce je investičních 1+1, větší byty se pronajímají nejrychleji (v řádu dní) a chybějí (3+1, 4+1), k pronájmu se tyto vyskytnou méně často než jednou měsíčně. Ve stigmatizovaných lokalitách trvá pronajmout i prodat byt déle (podstatnou roli u nájmu hraje výběr nájemníka, u prodeje pak představy majitele o ceně). Cílové skupiny jednotlivých lokalit města jsou stabilní.

Majitelé byty „nedrží“, snaží se je aktivně pronajmout. Co se týká prodejů, je zde převis nabídky a poptávky klesá. Byty se neprodávají a jedním z faktorů je vysoká cena („nafouklá“). Prodeje v Boleticích jsou komplikované, zejména představy majitelů o ceně. Jinak místní rozdíly nevidí jako významné.

Neobsazené byty v Děčíně: týká se především neobyvatelných budov v centru města, z důvodu nevyhovujícího technického stavu (např. byt koupený ve stavu před rekonstrukcí bez funkčního zázemí a nezrekonstruován). Jinak vše volné je nabízeno (je důležité upozornit, že realitní kanceláře nemají příliš dobrý přehled o tom „co se neprodává“).

V Děčíně se téměř nestaví. Problém územního plánu.

Migrace do Děčína:

- především z větších měst (Praha, Liberec) za účelem koupě bytů (relativně nižší ceny) a zájem je i o pronájmy.
- Zkušenosti RK se velmi různí. Děčín hodně zdražil v porovnání s jinými regiony kraje, firemní investoři odchází do levnějších měst (Most, Chomutov), ovšem někteří se vracejí, protože Děčín má lepší skladbu obyvatelstva.
- S Ukrajinci se setkali všichni oslovení, ale nejedná se o zásadní míru (jednotky případů za makléře).
- Místní podnikající Vietnamci kupují byty častěji než dříve.
- Některé RK mají čistě místní klienty „Do Děčína se nikdo nestěhuje, spíše lidé Děčín opouští“.

### 5.1 Průzkum cen realit

Byty – pronájem

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	168,00 Kč	172,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	32	47	47 %
počet aktivních nabídek	475	677	43 %
počet nových nabídek	448	611	36 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	185,00 Kč	192,00 Kč	4 %
průměrná doba inzerce (d)	52	50	-4 %
počet aktivních nabídek	832	827	-1 %
počet nových nabídek	736	735	0 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	164,00 Kč	185,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	46	36	-22 %
počet aktivních nabídek	763	785	3 %
počet nových nabídek	682	739	8 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	179,00 Kč	183,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	30	39	30 %
počet aktivních nabídek	64	114	78 %
počet nových nabídek	61	106	74 %
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	189,00 Kč	175,00 Kč	-7 %
průměrná doba inzerce (d)	43	71	65 %
počet aktivních nabídek	94	110	17 %
počet nových nabídek	84	92	10 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	179,00 Kč	180,00 Kč	1 %
průměrná doba inzerce (d)	23	31	35 %
počet aktivních nabídek	43	66	53 %
počet nových nabídek	43	60	40 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	150,00 Kč	149,00 Kč	-1 %
průměrná doba inzerce (d)	33	55	67 %
počet aktivních nabídek	82	113	38 %
počet nových nabídek	74	103	39 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	162,00 Kč	178,00 Kč	10 %
průměrná doba inzerce (d)	17	30	76 %
počet aktivních nabídek	70	100	43 %
počet nových nabídek	69	95	38 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	134,00 Kč	152,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	43	51	19 %
počet aktivních nabídek	8	23	188 %
počet nových nabídek	8	22	175 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	161,00 Kč	178,00 Kč	11 %
průměrná doba inzerce (d)	37	50	35 %
počet aktivních nabídek	42	58	38 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
počet nových nabídek	39	54	38 %
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	185,00 Kč	192,00 Kč	4 %
průměrná doba inzerce (d)	16	37	131 %
počet aktivních nabídek	5	10	100 %
počet nových nabídek	5	9	80 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	143,00 Kč	152,00 Kč	6 %
průměrná doba inzerce (d)	45	50	11 %
počet aktivních nabídek	33	25	-24 %
počet nových nabídek	32	22	-31 %

Tabulka 9 - Průzkum cen realit – byty – pronájem

#### Rodinné domy – pronájem

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	107,00 Kč	206,00 Kč	93 %
průměrná doba inzerce (d)	9	57	533 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	2	4	100 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	105,00 Kč	258,00 Kč	146 %
průměrná doba inzerce (d)	109	7	-94 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	2	3	50 %
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	170,00 Kč	162,00 Kč	-5 %
průměrná doba inzerce (d)	21	27	29 %
počet aktivních nabídek	3	10	233 %
počet nových nabídek	3	10	233 %
<b>Děčín I-Děčín</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín II-Nové Město</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m2)			
průměrná doba inzerce (d)			

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín III-Staré Město</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	0	0	
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	72,00 Kč	249,00 Kč	246 %
průměrná doba inzerce (d)	9	74	722 %
počet aktivních nabídek	2	2	0 %
počet nových nabídek	1	2	100 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	0	145,00 Kč	
průměrná doba inzerce (d)		40	
počet aktivních nabídek		2	
počet nových nabídek		2	
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>	0	0	
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )			
průměrná doba inzerce (d)			
počet aktivních nabídek			
počet nových nabídek			

Tabulka 10 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – pronájem

## Byty prodej

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	40 267,00 Kč	37 702,00 Kč	-6 %
průměrná doba inzerce (d)	59	110	86 %
počet aktivních nabídek	350	413	18 %
počet nových nabídek	321	324	1 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	28 696,00 Kč	28 242,00 Kč	-2 %
průměrná doba inzerce (d)	54	98	81 %
počet aktivních nabídek	788	806	2 %
počet nových nabídek	702	634	-10 %
<b>Teplice-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	31 628,00 Kč	30 780,00 Kč	-3 %
průměrná doba inzerce (d)	59	92	56 %
počet aktivních nabídek	935	1059	13 %
počet nových nabídek	826	850	3 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	44 847,00 Kč	39 747,00 Kč	-11 %
průměrná doba inzerce (d)	56	68	21 %
počet aktivních nabídek	51	60	18 %
počet nových nabídek	49	45	-8 %
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	43 028,00 Kč	43 839,00 Kč	2 %
průměrná doba inzerce (d)	67	127	90 %
počet aktivních nabídek	60	80	33 %
počet nových nabídek	56	64	14 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	41 202,00 Kč	38 723,00 Kč	-6 %
průměrná doba inzerce (d)	49	104	112 %
počet aktivních nabídek	26	41	58 %
počet nových nabídek	26	36	38 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	39 227,00 Kč	33 956,00 Kč	-13 %
průměrná doba inzerce (d)	70	140	100 %
počet aktivních nabídek	59	54	-8 %
počet nových nabídek	51	40	-22 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	43 096,00 Kč	42 392,00 Kč	-2 %



	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
průměrná doba inzerce (d)	46	93	102 %
počet aktivních nabídek	50	61	22 %
počet nových nabídek	46	48	4 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	47 115,00 Kč	26 954,00 Kč	-43 %
průměrná doba inzerce (d)	68	425	525 %
počet aktivních nabídek	3	1	-67 %
počet nových nabídek	3	0	-100 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	40 223,00 Kč	36 769,00 Kč	-9 %
průměrná doba inzerce (d)	49	120	145 %
počet aktivních nabídek	35	38	9 %
počet nových nabídek	29	30	3 %
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	42 142,00 Kč	40 507,00 Kč	-4 %
průměrná doba inzerce (d)	28	90	221 %
počet aktivních nabídek	22	24	9 %
počet nových nabídek	22	18	-18 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	24 812,00 Kč	25 597,00 Kč	3 %
průměrná doba inzerce (d)	35	115	229 %
počet aktivních nabídek	34	43	26 %
počet nových nabídek	33	33	0 %

Tabulka 11 - Průzkum cen realit – Byty – pronájem

#### Rodinné domy prodej

	08/2021 - 07/2022	08/2022 - 07/2023	změna
<b>Děčín-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	26 191,00 Kč	30 229,00 Kč	15 %
průměrná doba inzerce (d)	130	156	20 %
počet aktivních nabídek	62	83	34 %
počet nových nabídek	51	61	20 %
<b>Chomutov-obec</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	41 564,00 Kč	38 128,00 Kč	-8 %
průměrná doba inzerce (d)	90	96	7 %
počet aktivních nabídek	32	64	100 %
počet nových nabídek	24	51	113 %
<b>Tepllice-obec</b>			

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
průměrná cena (Kč/m2)	39 967,00 Kč	45 291,00 Kč	13 %
průměrná doba inzerce (d)	106	123	16 %
počet aktivních nabídek	77	87	13 %
počet nových nabídek	65	61	-6 %
<b>Děčín I-Děčín</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	0,00 Kč	21 846,00 Kč	
průměrná doba inzerce (d)	0	42	
počet aktivních nabídek	0	2	
počet nových nabídek	0	2	
<b>Děčín II-Nové Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	29 490,00 Kč	25 899,00 Kč	-12 %
průměrná doba inzerce (d)	58	152	162 %
počet aktivních nabídek	5	7	40 %
počet nových nabídek	5	4	-20 %
<b>Děčín III-Staré Město</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	33 931,00 Kč	30 925,00 Kč	-9 %
průměrná doba inzerce (d)	114	110	-4 %
počet aktivních nabídek	2	2	0 %
počet nových nabídek	1	1	0 %
<b>Děčín IV-Podmokly</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	25 639,00 Kč	35 336,00 Kč	38 %
průměrná doba inzerce (d)	112	222	98 %
počet aktivních nabídek	5	13	160 %
počet nových nabídek	4	10	150 %
<b>Děčín VI-Letná</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	27 912,00 Kč	36 768,00 Kč	32 %
průměrná doba inzerce (d)	139	118	-15 %
počet aktivních nabídek	8	8	0 %
počet nových nabídek	6	7	17 %
<b>Děčín VII-Chrochvice</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	33 625,00 Kč	29 259,00 Kč	-13 %
průměrná doba inzerce (d)	157	153	-3 %
počet aktivních nabídek	3	6	100 %
počet nových nabídek	2	6	200 %
<b>Děčín IX-Bynov</b>			
průměrná cena (Kč/m2)	33 477,00 Kč	29 495,00 Kč	-12 %
průměrná doba inzerce (d)	144	160	11 %
počet aktivních nabídek	3	4	33 %
počet nových nabídek	3	2	-33 %

	<b>08/2021 - 07/2022</b>	<b>08/2022 - 07/2023</b>	<b>změna</b>
<b>Děčín XXVII-Březiny</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	21 875,00 Kč	19 609,00 Kč	-10 %
průměrná doba inzerce (d)	0	0	
počet aktivních nabídek	1	1	0 %
počet nových nabídek	1	0	-100 %
<b>Děčín XXXII-Boletice n. L.</b>			
průměrná cena (Kč/m <sup>2</sup> )	41 266,00 Kč	33 448,00 Kč	-19 %
průměrná doba inzerce (d)	0	221	
počet aktivních nabídek	1	4	300 %
počet nových nabídek	1	3	200 %

Tabulka 12 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – prodej

## 6 Domy a byty v Děčíně

### 6.1 Počty domů, obydlených domů a obydlených bytů

Data pro domy a byty v Děčíně vychází ze sčítání lidu v roce 2021.<sup>3</sup>

Počet domů	počet obydlených bytů	v tom		
		rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
6 440	6 023	4 409	1 474	140

Počet obydlených bytů	v tom		
	v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
21 783	5 821	15 582	380

Tabulka 13 - Počet domů a bytů v Děčíně k 2021

### 6.2 Zahájené a dokončené byty

Zahájené a dokončené byty na území ČR<sup>4</sup>:

	Byty celkem	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v rodinných domech nová výstavba	v bytových domech nová výstavba	v nebytových budovách
2011	28630	.	.	17385	6487	618
2012	29467	.	.	17442	7095	581
2013	25238	.	.	15469	6049	414
2014	23954	.	.	13992	6422	451
2015	25095	.	.	13890	7356	589
2016	27322	.	.	14567	8998	681
2017	28569	.	.	15170	9264	355
2018	33850	29906	3944	19152	10305	658
2019	36406	32340	4066	19229	12716	659
2020	34412	30375	4037	19218	10895	671
2021	34581	30243	4338	18998	10973	574
2022	39398	34631	4767	20151	14203	617

Tabulka 14 - Zahájené a dokončené byty na území ČR

<sup>3</sup> Pro více informací viz Základní údaje podle obcí vybraného okresu (Děčín), podle obvyklého pobytu, Období: SLDB 2021, dostupné na: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21043-OB-OK&z=T&f=TABULKA&skupId=4690&katalog=33475&pvo=SLD21043-OB-OK&pvoc=101&pvoch=40452#w=.](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21043-OB-OK&z=T&f=TABULKA&skupId=4690&katalog=33475&pvo=SLD21043-OB-OK&pvoc=101&pvoch=40452#w=)

<sup>4</sup> Kód: BYT10-B/1.

Základní údaje o dokončených bytech na území ČR:

Rok		Počet bytů	náklady na 1 m <sup>2</sup> užité plochy (tis. Kč)
2018	<b>Celkem</b>	<b>33 850</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 152	25,9
	Bytové domy	10 305	33,0
2019	<b>Celkem</b>	<b>36 406</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 229	26,6
	Bytové domy	12 716	33,3
2020	<b>Celkem</b>	<b>34 412</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	19 218	28,0
	Bytové domy	10 895	40,3
2021	<b>Celkem</b>	<b>34 581</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	18 998	30,4
	Bytové domy	10 973	44,3
2022	<b>Celkem</b>	<b>39 398</b>	<b>x</b>
	Rodinné domy	20 151	33,4
	Bytové domy	14 203	45,8

Tabulka 15 - Základní údaje o dokončených bytech

Dokončené byty v Děčíně:

	Děčín obec			ČR		
	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech
2018	28	28	-	33 850	19 152	10 305
2019	36	20	-	36 406	19 229	12 716
2020	16	13	-	34 412	19 218	10 895
2021	23	23	-	34 581	18 998	10 973
2022	11	7	4	39 398	20 151	14 203

Tabulka 16 - Dokončené byty v Děčíně

### 6.3 Struktura bydlení

Obyvatelstvo podle způsobu bydlení<sup>5</sup>

	bydlící osoby celkem	v bytech	v zařízeních	mimo byty a zařízení	osoby bez domova
Okres Děčín	124 003	119 299	1 752	2 952	23
Děčín - obec	46 323	45 196	400	727	14
Ústecký kraj	788 789	754 677	14 676	19 436	309
Česká republika	10 520 441	10 104 385	187 578	228 478	3 726

Tabulka 17 - Obyvatelstvo podle způsobu bydlení

<sup>5</sup> Zdroj: SLDB 2021.

Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu - všechny druhy domů

Území	Obydlené byty celkem	1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990
Okres Děčín	54 644	<b>11 459</b>	8 581	5 793	9 533	8 379
Děčín - obec	21 783	3 788	3 716	3 289	3 586	<b>4 291</b>
Ústecký kraj	353 285	39 185	40 003	<b>73 177</b>	71 150	62 535
Česká republika	4 480 139	361 069	530 998	<b>926 599</b>	818 932	617 148
Území	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2015	2016 a později	nezjištěno	
Okres Děčín	3 563	3 488	1 139	946	1 763	
Děčín - obec	1 032	1 123	315	187	456	
Ústecký kraj	20 771	21 224	9 391	7 122	8 727	
Česká republika	337 880	453 489	149 759	175 125	109 140	

Tabulka 18 - Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu

Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín

Období: 31.12.2021	Počet zařízení	Počet míst v zařízeních
Domovy pro seniory	3	82
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	1	18
Azylové domy	1	29
Chráněná bydlení	3	45
Denní stacionáře	1	-
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	3	-
Sociální poradny	9	-

Tabulka 19 - Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín

Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení

obec Děčín	2019	2020	2021	2022
počet zařízení	21	22	24	25
hosté	41 749	22 511	26 529	34 530
_z toho nerezidenti	17 036	6 929	7 367	15 770
přenocování	74 788	45 293	59 133	71 372
_z toho nerezidenti	30 429	12 662	15 358	12 957
průměrný počet přenocování	1,8	2	2,2	2,1

Tabulka 20 - Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení

## 6.4 Struktura domácností<sup>6</sup>

Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti a podle obcí vybraného okresu (podle obvyklého pobytu)

Území	Hospodařící domácnosti celkem	v tom hospodařící domácnosti s počtem členů							Počet členů hospodařících domácností celkem	Průměrný počet členů hospodařící domácnosti
		1	2	3	4	5	6	7 a více		
Okres Děčín	58 649	24 434	17 252	8 181	6 351	1 609	492	330	122 480	2,09
Děčín	22 918	10 106	6 808	2 993	2 258	491	158	104	45 972	2,01
Ústecký kraj	377 305	159 495	110 631	54 003	39 479	9 500	2 631	1 566	776 290	2,06
ČR	4 813 103	1 880 336	1 421 003	701 829	602 503	151 123	39 219	17 090	10 359 900	2,15

Tabulka 21 - Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti

Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou podle typu domácnosti a podle obcí vybraného SO ORP (podle obvyklého pobytu)

Území	Rodinné domácnosti celkem	úplné rodiny					neúplné rodiny		
		celkem	v tom				celkem	v tom	
			manželské páry	faktická manželství	registrovaná partnerství	faktická partnerství		osamělý otec	osamělá matka
SO ORP Děčín	19 568	15 717	11 903	3 763	9	42	3 851	589	3 262
Děčín	12 249	9 598	7 166	2 395	6	31	2 651	367	2 284
Ústecký kraj	207 583	163 922	121 069	42 303	143	407	43 661	6 138	37 523
ČR	2 773 930	2 265 340	1 748 068	509 535	1 964	5 773	508 590	77 060	431 530

Tabulka 22 - Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou

<sup>6</sup> Období: SLDB 2021.

Obydlené byty podle počtu osob v bytě, druhu domu a podle obcí vybraného okresu (podle obvyklého pobytu, bytové domy)

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle počtu osob v bytě						Počet bydlících osob	
		1	2	3	4	5	6 a více	celkem	průměr na 1 byt
Okres Děčín	29 779	14 054	8 422	3 822	2 494	614	373	58 006	1,95
Děčín	15 582	7 310	4 526	1 950	1 336	286	174	30 202	1,94
Ústecký kraj	228 215	104 279	65 852	31 838	19 425	4 560	2 261	447 396	1,96
ČR	2 431 918	1 078 617	724 778	338 900	229 748	44 862	15 013	4 787 762	1,97

Tabulka 23 - Obydlené byty podle počtu osob v bytě



## 7 Domácnosti dle příjmových skupin 2022

### Domácnosti dle příjmových skupin 2022

	Domácnosti celkem	Ústecký kraj
<b>Domácnosti dle příjmových skupin 2022</b>		
Počet domácností, absol.	4 490 188	342 184
Počet osob, absol.	10 261 354	772 048
Skupiny podle čistého měsíčního příjmu na osobu (Kč)		
Podíl domácností ve skupině		
do 6000	1,2 %	2,3 %
6001 - 8000	1,4 %	1,6 %
8001 - 10000	3,4 %	4,3 %
10001 - 12000	4,9 %	5,9 %
12001 - 15000	16,0 %	16,7 %
15001 - 20000	30,9 %	29,1 %
20001 - 30000	26,3 %	26,9 %
30001 - 50000	12,9 %	11,0 %
50001 a více	3,0 %	2,4 %

Tabulka 24 - Domácnosti dle příjmových skupin 2022

### Výdaje na bydlení domácností za Ústecký kraj<sup>7</sup>

	Ústecký kraj					ČR
	2018	2019	2020	2021	2022	2022
Celkové měsíční náklady domácnosti na bydlení (Kč)	6 163	6 116	6 387	6 597	7 180	6 820
z toho (%) nájemné, úhrada za užívání bytu	28,4	28,1	28,6	28,2	27,0	24,4
z toho (%) elektřina	23,7	24,1	23,4	23,4	25,2	28,9
z toho (%) plyn z dálkového zdroje	13,0	11,9	12,5	11,8	13,2	15,0
z toho (%) teplo a teplá voda	12,9	14,2	13,7	13,5	12,5	9,8
z toho (%) vodné a stočné	11,3	10,8	11,4	11,8	11,3	9,7

Tabulka 25 - Výdaje na bydlení domácností

<sup>7</sup> Zdroj dat: Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností. Šetření Životní podmínky (SILC 2022) (údaje o domácnostech jsou platné k roku šetření, o příjmech za předchozí rok).

## 8 Důchody a mzdy

### 8.1 Důchody

Průměrný důchod

1.1.2022-31.12.2022			Česká republika	Ústecký kraj	Děčín
<b>Průměrný důchod celkem</b>			17 320	16 797	16 394
v tom	starobní důchod (sólo) [2]	plný	18 098	17 819	17 230
		poměrný	7 114	7 298	7 246
	invalidní důchod (sólo) [3]	pro invaliditu 3. stupně	15 633	15 211	14 677
		pro invaliditu 2. stupně	10 444	10 225	9 940
		pro invaliditu 1. stupně	8 887	8 700	8 650
	vdovský důchod	sólo	11 681	11 370	11 169
		kombinovaný	19 260	19 132	18 739
	vdovecký důchod	sólo	10 537	10 011	9 672
		kombinovaný	22 036	21 885	20 971
	sirotčí důchod		9 365	8 688	8 486

Tabulka 26 - Průměrný důchod

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 - celkem (muži + ženy), v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	17 778	15 939	8 700	10 225	15 211	11 370	10 011	8 688
Děčín	17 200	15 600	8 650	9 940	14 677	11 169	9 672	8 486
Česká republika	18 061	16 245	8 887	10 444	15 633	11 681	10 537	9 365

Tabulka 27 - průměrná výše sólo důchodů

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 – ženy, v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	16 159	14 471	8 429	9 861	14 738	11 370	0	8 782
Děčín	15 820	14 348	8 438	9 680	14 298	11 169	0	8 599
Česká republika	16 484	14 760	8 620	10 101	15 166	11 681	0	9 362

Tabulka 28 - průměrná výše sólo důchodů ženy

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR k 31. 12. 2022 – muži, v Kč

Území	Starobní důchody sólo	z toho předčasné důchody sólo	Invalidní důchody sólo pro invaliditu			Vdovské důchody sólo	Vdovecké důchody sólo	Sirotčí důchody
			I. stupně	II. stupně	III. stupně			
Ústecký kraj	19 523	17 641	9 037	10 635	15 601	0	10 011	8 588
Děčín	18 680	16 991	8 914	10 241	14 994	0	9 672	8 373
Česká republika	19 755	17 866	9 220	10 804	16 025	0	10 537	9 368

Tabulka 29 - průměrná výše sólo důchodů muži

## 8.2 Mzdy

Průměrné mzdy dle hlavních tříd CZ-ISCO, 2022

	Česká republika	Ústecký kraj
<b>Hrubá měsíční mzda celkem</b>	43 413	40 223
Řídící pracovníci	95 345	84 460
Specialisté	62 497	55 559
Techničtí a odborní pracovníci	46 621	45 918
Úředníci	34 998	32 940
z toho mzda zaměstnanců podle hlavních tříd CZ-ISCO		
Pracovníci ve službách a prodeji	30 877	30 847
Kvalifikovaní pracovníci v zemědělství, lesnictví a rybářství	31 456	29 087
Řemeslníci a opraváři	36 435	36 014
Obsluha strojů a zařízení, montéři	34 926	35 465
Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci	25 198	24 474

Tabulka 30 - Průměrné mzdy

## 9 Domácnosti v bytové nouzi

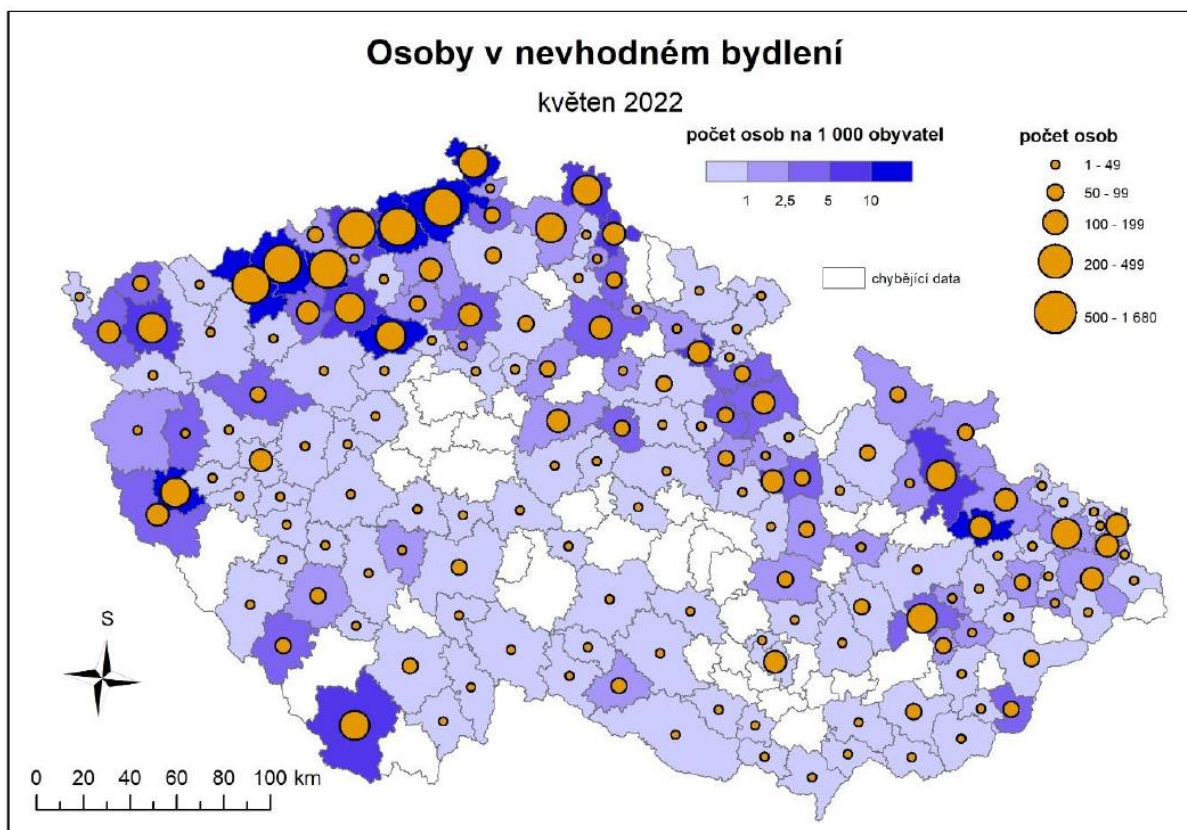
Tato kapitola je citací ze souhrnné výzkumné zprávy *Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS „Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“*, SocioFactor s.r.o. 2022.<sup>8</sup> Předmětem jsou osoby v nevhodném bydlení (byty, rodinné domy/domky, nebytové prostory a chaty), v mobilních zařízeních (maringotky, karavany, hausbóty) a chatkách v zahrádkářských koloniích. Za nevhodné bydlení jsou považovány byty, domy, chaty nebo nebytové prostory, které splňují alespoň jeden z následujících bodů:

- i. V bytě/příbytku není dostupná tekoucí voda;
- ii. V bytě/příbytku není dostupná teplá voda;
- iii. V bytě/příbytku není dostupná elektřina;
- iv. V bytě/příbytku není dostupný záchod;
- v. V bytě/příbytku není dostupná koupelna/sprcha;
- vi. V bytě/příbytku není dostupná kuchyň/kuchyňský kout s dřezem;
- vii. V chladných dnech je v bytě/příbytku zima, ale domácnost nemá možnost si zatopit;
- viii. Okna nebo vstupní dveře do bytu/příbytku díky silnému a trvalému poškození již neplní svou funkci, případně zcela chybí;
- ix. V obývaném prostoru je trvale a silně rozšířená plíseň, která se vyskytuje z důvodu celoroční vlhkosti (nejde o plísně v zimním období způsobené nevhodným užíváním bytu, např. nedostatečným větráním);
- x. Statika/konstrukce domu je natolik narušená, že výrazně omezuje či ohrožuje obyvatele (např. rozpadající se střecha či rozpadající se schodiště na chodbě).

„Počty osob v nevhodném bydlení Střední hodnota odhadu celkového počtu osob žijících v nevhodném bydlení (včetně osob v mobilních obydlích a v chatkách v zahrádkářských koloniích) je 16 058 osob (při aplikaci příslušného intervalu spolehlivosti docházíme k rozmezí 12 850–19 270 osob). Průměrný počet osob v jedné domácnosti činí podle terénního výzkumu ve vybraných lokalitách 3,8 osoby. Celkový počet domácností, kterých se bydlení v nevhodném bydlení týká, čítá 4 215 domácností, ve kterých žije zmíněných 16 058 osob v bytové nouzi (při aplikaci příslušného intervalu spolehlivosti docházíme k rozmezí 3 160–5 270 domácností s 12 040–20 070 osobami). Největší počet osob v nevhodném bydlení žije v Ústeckém kraji, ve kterém jejich počet přesahuje 7 000 osob v bytové nouzi. Zde žije nejvíce osob v Ústí nad Labem (1 508), Děčíně (1 052), Mostě (1 018) a Chomutově (781). V těchto městech se nachází několik budov ve špatném stavu, které obývá vysoký počet osob v bytové nouzi. Byty v těchto domech jsou často přelidněné. Přes tisíc osob v nevhodném bydlení v rámci jednoho kraje žije ještě v Moravskoslezském kraji (1 663) a Středočeském kraji (1 129).“<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Viz Sčítání osob z vybraných kategorií klasifikace ETHOS, Souhrnná výzkumná zpráva, SocioFactor s.r.o., 2022.

<sup>9</sup> Viz tamtéž, str. 87.



Obrázek 3 - Osoby v nevhodném bydlení<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Viz tamtéž, str. 87.

## 10 Sociální služby pobytové, ambulantní a terénní v kontextu bydlení a jiné kapacity

### 10.1 Pobytové sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Domov pro seniory	Centrum sociálních služeb	Senioři 65 let a výše	<p>Kapacita: 55 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, společně s DZR pořadník čítá 400-500 osob.</li> <li>- poptávka několikanásobně převyšuje kapacitu, nárůst je v čase stabilní</li> <li>- výhled: přesun do nové budovy, snížení kapacity na 42 lůžek, záměr již schválen; zdokonalování služeb</li> </ul>
Domov pro seniory	Valerie-Homecare, s.r.o.	<p>Senioři 65 let a výše</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- služby nejsou poskytovány např. osobám, které trpí Alzheimerovou chorobou, závažnými psychiatrickými chorobami, nebo jejichž zdravotní stav vyžaduje poskytování péče ve zdravotnickém zařízení.</li> </ul>	<p>Kapacita: 16 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. Pořadník cca 60 osob, obsahuje žádosti preventivní i urgentní. Každodenní urgence k umístění ze strany rodin. Čekací doba zhruba měsíc až 2 roky</li> <li>- Nárůst poptávky</li> <li>- výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.</li> </ul>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Domov pro seniory	ADP Anna s.r.o.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osoby s tělesným postižením</li> <li>- Osoby se zdravotním postižením</li> <li>- senioři</li> </ul> <p>60 let a výše</p>	<p>Kapacita 12 lůžek, naplněná;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stálý zájem o službu – veden pořadník (průběžně cca 15-20 osob)</li> </ul> <p>- výhled: zaznamenáván nárůst poptávky, ale rozšiřování není v plánu</p>
Domov se zvláštním režimem	Centrum sociálních služeb	<p>Osoby se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění tohoto typu: organické duševní poruchy včetně symptomatických (stařecká demence, Alzheimerova demence, ostatní typy demencí a deprese), jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.</p> <p>65 let a výše</p>	<p>kapacita 46 lůžek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita permanentně naplněná, společně s DZR pořadník čítá 400-500 osob.</li> <li>- poptávka několikanásobně převyšuje kapacitu, nárůst je v čase stabilní</li> <li>- výhled: rozšíření kapacity na 91 lůžek (tj. dvojnásobek), záměr již schválen</li> </ul>
Domov se zvláštním režimem	Oblastní spolek ČČK	<p>Chronicky nemocní občané (muži i ženy) s duševním onemocněním trpící Alzheimerovou a stařeckou demencí od 45 let, kteří svým stavem mají omezenou míru soběstačnosti a jsou plně odkázáni na pomoc druhé osoby vymezené zákonem č.108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p>Kapacita 13 lůžek, 6 pokojů</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapacita naplněná, pořadník v řádu vyšších desítek</li> <li>- nárůst poptávky ne</li> <li>- výhled do budoucna: rozšíření budovy o dalších 13 lůžek ve fázi projektu</li> </ul>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Domov pro osoby se zdravotním postižením	Centrum sociálních služeb	Dospělí lidé s mentálním nebo kombinovaným postižením, u kombinovaného postižení musí být vždy zastoupeno postižení mentální)	<p>Provozovna Krásnostudenecká 1525/30, 405 02 Děčín VI (platí od 24.2.2021 po dobu rekonstrukce objektu v Boleticích)</p> <p>kapacita je 18 lůžek, naplněná; pořadník v řádu jednotek osob. Poptávka stabilní.</p> <p>- výhled: původní budova v demolici, dle nového projektu na stávající adrese (Boletice) bude kapacita 18 lůžek zachována. Otevření odhadováno na rok 2026.</p> <p>- Propustnost se službou chráněného bydlení</p>
Chráněné bydlení	Centrum sociálních služeb Služby pro osoby se zdravotním postižením - úsek Chráněné bydlení	dospělým lidem se zdravotním, mentálním nebo kombinovaným postižením <ul style="list-style-type: none"> <li>• dospělá osoba v nepříznivé sociální situaci</li> <li>• je z Ústeckého kraje,</li> <li>• má zdravotní, mentální nebo kombinované postižení,</li> <li>• potřebuje částečnou podporu (necelodenní péče), zvládá základní</li> </ul>	<p>27 lůžek na adresách</p> <p>- kapacita naplněna, poptávka je relativně stabilní (větší část klientů dlouhodobí), většina seniorů.</p> <p>- pořadník v řádu jednotek. Proměna povahy požadované služby – zvyšuje se zájem o jednolůžkové pokoje.</p> <p>- výhled: kapacita stabilní, rozšíření není v plánu z důvodu nákladnosti služby.</p>



Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predik ce
		<p>sebeobslužné dovednosti,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nemá kde bydlet, nemůže nebo nechce bydlet v současném bydlišti.</li> </ul>	<p>U části klientů průběžně přesun do DZP (důvodem stárnutí a větší potřeba péče)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>propustnost se službou DOZP</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Jurta, o.p.s.</p> <p>Adresy domácností: Pěší 9, Tyršova 1096/1, Kamenická 645/56, Litoměřická 183/51</p>	<p>Podpora samostatného bydlení je určena dospělým lidem se zdravotním postižením ve věku 18 až 80 let.</p>	<p>KAPACITA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 lůžek (rozptýlené po městě, jeden byt 2+1), naplněná, klientela poměrně stabilní, pořadník do 10 osob.</li> <li>- nárůst poptávky, i s potřebou vyšší míry podpory</li> <li>- výhled: rozšíření přítomnosti pracovníka na 24/7 (v současnosti přítomnost do 18.00, poté akutní situace telefonický kontakt)</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Domov pro osoby se zdravotním postižením Oleška - Kamenice, p.o.</p>	<p>- Osoby s mentálním a kombinovaným postižením od 18 let věku. Osobám ve věkové kategorii nad 60 let je služba poskytována pouze v případě, že smlouva o poskytování sociální služby s nimi byla uzavřena před dosažením věku 60 let (tj. že tyto osoby žily v zařízení ještě před dosažením této věkové hranice).</p>	<p>počet lůžek 13 (2 adresy)</p> <p>kapacita naplněná</p> <p>pořadník o několika osobách, klienti se ale rekrutují i z DOZP stejného poskytovatele (cvičné domácnosti)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výhled: rozšíření kapacity služby o 10 míst v novém objektu (ul. Přírodní, Boletice) – projekt hotový, plán otevření 1. 1. 2027</li> </ul>
Chráněné bydlení	<p>Charita Česká Kamenice</p> <p>adresy v Děčíně: Na Pěšině 284, Děčín IX-Bynov</p>	<p>Osoby ohrožené závislostí nebo závislé na návykových látkách</p>	<p>kapacita celkem 47 lůžek, ale v Děčíně 2 byty (3 lůžka)</p> <p>kapacita je naplněná</p>

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
	Klostermannova 508/8, Děčín VI-Letná	Osoby s chronickým duševním onemocněním  (specifická CS, ChČK jediný poskytovatel služeb pro tuto CS v kraji) - byty nejsou bezbariérové - 18 let a výšet  (Klienty jsou bývalí obyvatelé Domova se zvláštním režimem, nebo žadatelé kteří jsou naší cílovou skupinou a mají dostatečné schopnosti pro bydlení ve vlastní domácnosti.)	Zájemců o službu cca 25 a více  - výhled: ačkoli je skupina prioritizovaná pro rozvoj sítě služeb, organizace rozšíření neplánuje
Azylový dům	Centrum sociálních služeb, Azylový dům pro muže a matky s dětmi	Matky s nezletilými dětmi a těhotné ženy od 17 let věku, otcové s nezl. dětmi a muži od 18 do 64 let v nepříznivé sociální situaci spojené zejména se ztrátou bydlení.	kapacita 29 lůžek - kapacita permanentně naplněná  - výhled: v budoucnu možné přestěhování do objektu bývalého internátu v Benešovské ulici, zvýšení kapacity na 33 lůžek
Odlehčovací služba	Valerie-Homecare, s. r. o. Pobytová služba	seniorům a dospělým zdravotně postiženým občanům, kteří z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení nemohou zůstat sami ve svém domácím prostředí bez pomoci jiné fyzické osoby i za předpokladu zajištění pečovatelské služby (občané propuštění z nemocničního	2 lůžka  kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. Pořadník cca 60 osob, obsahuje žádosti preventivní i urgentní. Každodenní urgence k umístění ze strany rodin. Čekací doba zhruba měsíc až 2 roky

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
		zařízení, léčebny dlouhodobě nemocných, čekatelé na umístění v domově pro seniory atd.).	- Nárůst poptávky ano  - výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.
Odlehčovací služba	ADP Anna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osoby s kombinovaným postižením</li> <li>- Osoby s tělesným postižením</li> <li>- Osoby se zdravotním postižením</li> <li>- Senioři (tvoří cca 75 % klientů)</li> </ul>	<p>odlehčovací služba – kapacita 16 lůžek ve vícelůžkových pokojích</p> <p>- kapacita naplněná, služba vede pořadník, ale aktivně pracuje s plánováním péče (např. během nepřítomnosti doma pečujících) a snaží se poptávce co nejvíce vyhovět</p> <p>- výhled: rozšiřování není v plánu</p>

Tabulka 31 - Seznam pobytových sociálních služeb

## 10.2 Ambulantní sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Noclehárna	Centrum sociálních služeb	Věková struktura 18 let a výše, muži bez přístřeší, kteří mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování, v nepříznivé sociální situaci spojené zejména se ztrátou bydlení.	Kapacita: 8 lůžek aktuálně, po možném přestěhování do objektu v Benešovské ulici by se kapacita zvýšila na 10. Nyní dostatečná, variuje sezónně. Bariérou pro část klientů je umístění budovy v kopci. Klientela je stabilní, cca 1-2 klienti v seniorním věku. V zimním období (mrazy) nedostačuje.

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
			Výhled: potenciálně rozšíření kapacity o 2 místa a zkvalitnění zázemí (společenská místnost, kuchyňka).
Poradna pro osoby ohrožené domácím násilím	Centrum krizové intervence v Ústí nad Labem	Osoby bez přístřeší, osoby v krizi, ohrožené sociálním vyloučením, nezaměstnaní	Kapacita v kontaktním pracovišti Děčín: 1 Kapacita pobytové služby: 5 (Ústecký kraj)
Pečovatelská služba	Centrum sociálních služeb Děčín	Osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služby jsou poskytovány klientům bez omezení věku.  Cca 60 % klientů tvoří senioři	Kapacita ambulantní formy – dle individuálních potřeb ve vymezených časech ve střediscích osobní hygieny (3 bezbariérové koupelny)  Kapacita služby: společně s terénní formou stabilně cca 120 většinou dlouhodobých klientů, veškerá poptávka průběžně uspokojována (pořadník není). V období před Covid19 až 180 klientů.  Výhled: nárůst klientely ne, ale vzhledem k stárnutí klientů nárůst počtu úkonů u jednotlivců.

Tabulka 32 - Seznam ambulantních sociálních služeb

### 10.3 Terénní sociální služby

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Terénní pečovatelská služba	Centrum sociálních služeb Děčín	osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služby jsou poskytovány klientům bez omezení věku. Cca 60 % klientů tvoří senioři.	Kapacita služby: 15 terénních pracovníků.  Společně s terénní formou stabilně cca 120 většinou dlouhodobých klientů, veškerá poptávka průběžně uspokojována (pořadník není veden). V období před Covid19 až 180 klientů.  Vývoj/výhled: nárůst klientely ne, ale vzhledem k stárnutí klientů nárůst počtu úkonů u jednotlivců
Terénní pečovatelská služba	Prosapia, z.ú., společnost pro rodinu	Osoby s chronickým duševním onemocněním  Osoby s chronickým duševním onemocněním  Rodiny s dítětem/děťmi  Senioři	Okamžitá kapacita 2 klienti, aktuálně (září 2023) volná kapacita  Poptávka pokrytá; stabilní, dlouhodobí klienti (obměna minimální)  Rozšiřování kapacity ne, pouze rozšiřování služeb u jednotlivých klientů dle jejich potřeb.
Terénní pečovatelská služba	Oblastní spolek ČČK	osoby s kombinovaným postižením osoby s mentálním postižením osoby s tělesným postižením osoby se sluchovým postižením osoby se zdravotním postižením osoby se zrakovým postižením osoby s chronickým onemocněním senioři	Kapacita okamžitá 6 osob (ráno a večer pouze 1 pečovatelka)  Měsíčně cca 50 klientů, v roční evidenci až 95 klientů  Pořadník cca 10-15 osob, nárůst poptávky ne  Výhled: potřeba rozšiřovat nepociťována, funguje spolupráce

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
			s dalšími poskytovateli
Terénní asistenční služba	Agentura osobní asistenční služby z. ú.	Pro osoby se zdravotní postižením. Pro osoby s kombinovaným postižením. Pro osoby s chronickým zdravotním postižením. Pro osoby s mentálním postižením. Pro seniory. Osoby s Alzheimerovou chorobou a demencí	okamžitá maximální kapacita 11 klientů, kapacita je naplněná  Výhled: rozšiřování ne
Terénní pečovatelská služba	ADP Anna	Osoby s kombinovaným postižením - Osoby s tělesným postižením - Osoby se zdravotním postižením - Senioři (tvoří cca 75 % klientů)	pečovatelská služba – okamžitá kapacita 5 klientů  kapacita naplněná, služba vede pořadník  - výhled: rozšiřování není v plánu
Terénní odlehčovací služba	Valerie-Homecare, s. r. o.	seniorům a dospělým zdravotně postiženým občanům, kteří z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení nemohou zůstat sami ve svém domácím prostředí bez pomoci jiné fyzické osoby i za předpokladu zajištění pečovatelské služby (občané propuštění z nemocničního zařízení, léčebny dlouhodobě nemocných,	Okamžitá kapacita 3 lůžka  kapacita permanentně naplněná, klientela stabilní. - nárůst poptávky ano  - výhled: vůle k rozšíření, pokud by byla možnost, ale aktuálně v plánu ne.

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
		čekatelé na umístění v domově pro seniory atd.).	

Tabulka 33 - Seznam terénních sociálních služeb

#### 10.4 Jiné kapacity v kontextu bydlení

Zařízení	Zřizovatel	Cílová skupina	Kapacita: ne/dostatečná? vývoj/trend/predikce
Byty zvláštního určení pro seniory a zdravotně postižené	MM Děčín Město spravuje byty zvláštního určení (velikosti 1+0 pro jednotlivce, 1+1 a 2+1 pro manželské dvojice) na adresách: <ul style="list-style-type: none"> <li>Krásnostudenecká 1525/30, Děčín VI,</li> <li>Krásnostudenecká 1362/104A, Děčín VI (ubytovna pro seniory),</li> <li>Jindřichova 337, Děčín IX,</li> <li>Přímá 397 a 398, Děčín XXXII.</li> </ul>	Senioři a zdravotně postižení	Kapacita 297 bytů, 61 volných, aktuálně obývá 299 osob. - Aktuální kapacita obyvatelných bytů je naplněná. - Do budoucna není v plánu rozšiřování. - Poptávka převyšuje nabídku.  Je zde bodový systém a komise. OSV doporučí a OMH přiděluje byt. Pořadník v řádu jednotek zájemců.

Tabulka 34 - Jiné kapacity kontextu bydlení

## 11 Seznam obrázků, grafů a tabulek

### Obrázky a grafy

Obrázek 1 - Odhad vývoje počtu obyvatel celkem .....	7
Obrázek 2 - Vývoj počtu dětí a seniorů .....	8
Obrázek 3 - Osoby v nevhodném bydlení .....	29

### Tabulky

Tabulka 1 - Zadluženost nájemníků města .....	5
Tabulka 2 - Obecná demografie .....	6
Tabulka 3 Celkový vývoj populace .....	7
Tabulka 4 Vývoj populace 15-64 .....	8
Tabulka 5 Vývoj počtu dětí .....	9
Tabulka 6 Vývoj počtu seniorů 65+ .....	9
Tabulka 7 Vývoj počtu seniorů 80+ .....	10
Tabulka 8 - Půda na území obce .....	11
Tabulka 9 - Průzkum cen realit – byty – pronájem .....	14
Tabulka 10 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – pronájem .....	15
Tabulka 11 - Průzkum cen realit – Byty – pronájem .....	17
Tabulka 12 - Průzkum cen realit – Rodinné domy – prodej .....	19
Tabulka 13 - Počet domů a bytů v Děčíně k 2021 .....	20
Tabulka 14 - Zahájené a dokončené byty na území ČR .....	20
Tabulka 15 - Základní údaje o dokončených bytech .....	21
Tabulka 16 - Dokončené byty v Děčíně .....	21
Tabulka 17 - Obyvatelstvo podle způsobu bydlení .....	21
Tabulka 18 - Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu .....	22
Tabulka 19 - Počet a kapacita zařízení sociální péče - obec Děčín .....	22
Tabulka 20 - Počet a návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení .....	22
Tabulka 21 - Hospodařící domácnosti podle počtu členů domácnosti .....	23
Tabulka 22 - Hospodařící domácnosti tvořené jednou rodinou .....	23
Tabulka 23 - Obydlené byty podle počtu osob v bytě .....	24
Tabulka 24 - Domácnosti dle příjmových skupin 2022 .....	25
Tabulka 25 - Výdaje na bydlení domácností .....	25
Tabulka 26 - Průměrný důchod .....	26
Tabulka 27 - průměrná výše sólo důchodů .....	26
Tabulka 28 - průměrná výše sólo důchodů ženy .....	26
Tabulka 29 - průměrná výše sólo důchodů muži .....	27
Tabulka 30 - Průměrné mzdy .....	27
Tabulka 31 - Seznam pobytových sociálních služeb .....	35
Tabulka 32 - Seznam ambulantních sociálních služeb .....	36
Tabulka 33 - Seznam terénních sociálních služeb .....	39
Tabulka 34 - Jiné kapacity kontextu bydlení .....	39





Příloha Koncepce bydlení  
statutárního města Děčín  
2024 – 2044  
Akční plán

## Obsah

Úvod k akčnímu plánu .....	2
Vyhodnocení Akčního plánu, revize cílů a definice nových cílů .....	3
Správa a rozvoj bytového fondu statutárního města Děčín.....	3
Opatření zohledňující stárnutí populace.....	4
Strategické plánování bydlení a bytová politika.....	5
Zabydlování a prevence ztráty bydlení.....	7

## Úvod k akčnímu plánu

Akční plán stanovuje krátkodobé a střednědobé cíle naplňující obecné cíle *Koncepce bydlení statutárního města Děčín*. Akční plán je jednou ročně vyhodnocován z hlediska úspěšnosti plnění, případně z hlediska potřeby revize stanovených cílů a opatření.

## Vyhodnocení Akčního plánu, revize cílů a definice nových cílů

<b>Obecný cíl</b>	-
<b>Specifický cíl 5.1</b>	<b>Vyhodnocení Akčního plánu, revize cílů a definice nových cílů</b>
<b>Opatření 5.1.1</b>	Vyhodnocení Akčního plánu, revize cílů a definice nových cílů
<b>Popis opatření</b>	Akční plán je vyhodnocen na úrovni pracovní skupiny bydlení a na úrovni lokálního partnerství. Dokument vyhodnocení je jednou ročně předložen radě města <i>na vědomí</i> .
<b>Indikátory</b>	Dokument vyhodnocení akčního plánu
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora ve spolupráci s ASZ
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín a ASZ
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín a ASZ
<b>Předpoklad realizace</b>	12/2024

## Správa a rozvoj bytového fondu statutárního města Děčín

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 1.1</b>	<b>Správa bytového fondu statutárního města Děčín</b>
<b>Opatření 1.1.1</b>	Pasportizace bytového fondu
<b>Popis opatření</b>	Naplněním opatření dojde ke kompletní pasportizaci bytového fondu – každý byt bude mít svůj pasport.
<b>Indikátory</b>	Kompletní pasportizace bytového fondu v systému OMH.
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OMH. Podpora ze strany odboru primátora.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 11/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 1.1</b>	<b>Správa bytového fondu statutárního města Děčín</b>
<b>Opatření 1.1.2</b>	Plán údržby a oprav bytového fondu
<b>Popis opatření</b>	Na základě pasportizace bytového fondu vznikne plán údržby a oprav bytového fondu (s ohledem na jednotlivé byty). Cílem je zajistit udržitelnost bytového fondu města.
<b>Indikátory</b>	Plán údržby a oprav bytového fondu
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OMH. Podpora ze strany odboru primátora.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 11/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 1.1</b>	<b>Správa bytového fondu statutárního města Děčín</b>
<b>Opatření 1.1.3</b>	Zvýšení kvality a modernizace bytového fondu s ohledem na potřebné cílové skupiny (například „chráněné bydlení“)
<b>Popis opatření</b>	Na základě pasportizace bytového fondu vznikne v rámci Plánu údržby a oprav zvláštní kapitola zaměřená na zvýšení kvality a modernizace bytového fondu s ohledem na zranitelné cílové skupiny. Byty určené těmto cílovým skupinám by měly být opraveny a modernizovány prioritně.
<b>Indikátory</b>	Zvláštní kapitola Plánu údržby a oprav bytového fondu
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor OHM ve spolupráci s OSV, CSS a odborem primátora.

<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 11/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 1.2</b>	<b>Systém bytového fondu statutárního města Děčín</b>
<b>Opatření 1.2.1</b>	Kategorizace bytů
<b>Popis opatření</b>	Na základě pasportizace bytů jsou jednotlivé byty rozděleny do kategorií.
<b>Indikátory</b>	Kompletní kategorizace bytového fondu a Systém kategorizace bytového fondu
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora ve spolupráci s OMH. Podpora ze strany ASZ a OSV
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 11/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 1.2</b>	<b>Systém bytového fondu statutárního města Děčín</b>
<b>Opatření 1.2.2</b>	Změna pravidel pro přidělování bytů podle kategorizace bytového fondu
<b>Popis opatření</b>	Na základě pasportizace a kategorizace bytového fondu jsou vytvořena pravidla pro přidělování bytů. Při návrhu pravidel pro přidělování bytů budou zohledněny potřeby zranitelných cílových skupin. Zároveň při návrhu pravidel bude brát zvláštní zřetel v prevenci segregace. Navržená pravidla budou konzultována s gesčním odborem Ministerstva vnitra ČR.
<b>Indikátory</b>	Pravidla pro přidělování městských bytů, podle jednotlivých kategorií bytů a cílových skupin
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OMH ve spolupráci s odborem primátora. Podpora ze strany ASZ.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 11/2024

## Opatření zohledňující stárnutí populace

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 2.1</b>	<b>Zajištění bytového fondu</b>
<b>Opatření 2.1.1</b>	Vytvoření plánu pro zajištění adekvátního bydlení
<b>Popis opatření</b>	Město vytvoří plán pro zajištění bytů, které by vyhovovaly potřebám stárnoucí populace.
<b>Indikátory</b>	Plán pro zajištění adekvátního bydlení pro seniory
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OSIT ve spolupráci s OMH, OSV a s odborem primátora.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 2.2</b>	<b>Zajištění služeb</b>
<b>Opatření 2.2.1</b>	<b>Zajištění adekvátních služeb pro podporu stárnoucí populace</b>
<b>Popis opatření</b>	Komunitní plánování má připravený plán pro zajištění adekvátních služeb, které bude potřebovat stárnoucí populace v Děčíně. Služby jsou připraveny navýšit své kapacity. Komunitní plánování a magistrát města komunikují své potřeby s krajským úřadem Ústeckého kraje.
<b>Indikátory</b>	Plán zajištění služeb pro stárnutí populace Zápisy z jednání komunitního plánování Zápisy z komunikace s KÚÚK.
<b>Odpovědný subjekt</b>	OSV, ve spolupráci s odborem primátora. Podpora ze strany ASZ.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

## Strategické plánování bydlení a bytová politika

<b>Obecný cíl</b>	<b>Optimalizace systému bydlení ve městě Děčín</b>
<b>Specifický cíl 3.1</b>	<b>Strategické plánování bytové politiky</b>
<b>Opatření 3.1.1</b>	<b>Návaznost na jiné strategické dokumenty města a soulad</b>
<b>Popis opatření</b>	Odbor primátora zmapuje strategické dokumenty města a uvede je do souladu se schválenou koncepcí bydlení statutárního města Děčín.
<b>Indikátory</b>	Dokument potvrzující soulad strategických dokumentů města
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora. Podpora ze strany ASZ.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Posílení role města v oblasti bydlení</b>
<b>Specifický cíl 3.1</b>	<b>Strategické plánování bytové politiky</b>
<b>Opatření 3.1.2</b>	<b>Plán strategických investic</b>
<b>Popis opatření</b>	OSIT zpracuje ve spolupráci s odborem primátora plán strategických investic, s ohledem na nabývání objektů ve strategických lokalitách města definovaných koncepcí bydlení.
<b>Indikátory</b>	Plán strategických investic
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OSIT, ve spolupráci s odborem primátora. Podpora ze strany ASZ a OMH.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 09/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Posílení role města v oblasti bydlení</b>
<b>Specifický cíl 3.1</b>	<b>Strategické plánování bytové politiky</b>
<b>Opatření 3.1.3</b>	<b>Rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí</b>
<b>Popis opatření</b>	Vznikne plán rozvoje infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí, který bude reflektovat potřeby obyvatel daných městských částí.
<b>Indikátory</b>	Plán rozvoje infrastruktury a občanské vybavenosti městských částí
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora ve spolupráci s OSIT.

<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Posílení role města v oblasti bydlení</b>
<b>Specifický cíl 3.2</b>	<b>Mapování soukromého sektoru bydlení</b>
<b>Opatření 3.2.1</b>	<b>Zmapování soukromého sektoru bydlení a jeho kapacit</b>
<b>Popis opatření</b>	Cílem je zmapování soukromého sektoru s bydlením. Kdo vlastní, kolik bytů, kde, jaké. Případně předběžně zjistit zájem soukromých majitelů o spolupráci v rámci tzv. garantovaného zabydlování.
<b>Indikátory</b>	Dokument mapující soukromý sektor s bydlením v Děčíně.
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora. Podpora ze strany ASZ.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 09/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Posílení role města v oblasti bydlení</b>
<b>Specifický cíl 3.2</b>	<b>Mapování soukromého sektoru bydlení</b>
<b>Opatření 3.2.2</b>	<b>Implementace kodexu pronajímatele</b>
<b>Popis opatření</b>	Byl definován kodex pronajímatele a tento kodex byl projednán s vybranými soukromými majiteli bytových objektů ve městě.
<b>Indikátory</b>	Dokument kodexu pronajímatele Zápisy z jednání se soukromými majiteli
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora. Podpora ze strany ASZ a OMH.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

<b>Obecný cíl</b>	<b>Posílení role města v oblasti bydlení</b>
<b>Specifický cíl 3.3</b>	<b>Komunikace s veřejností v oblasti rozvoje města</b>
<b>Opatření 3.3.1</b>	<b>Vznik komunikačního plánu</b>
<b>Popis opatření</b>	Vznikne komunikační plán pro informování veřejnosti ve věci posílení role města v oblasti bydlení. Veřejnost je pravidelně informována o aktuálních krocích města.
<b>Indikátory</b>	Vydané články v rámci komunikačních kanálů: 1 za čtvrtletí Veřejné setkání: 1 za rok
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje tiskové oddělení města. Podpora ze strany odboru primátora.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024

## Zabydlování a prevence ztráty bydlení

Obecný cíl	Podpora v bydlení a zabydlování
<b>Specifický cíl 4.1</b>	<b>Proces zabydlování</b>
<b>Opatření 4.1.1</b>	Konkrétní postup pro zabydlování (10 domácností)
<b>Popis opatření</b>	Na úrovni města vznikne konkrétní postup pro zabydlování osob a domácností v bytové nouzi, bez přístřeší a osob sociálně vyloučených, či sociálním vyloučením ohrožených.
<b>Indikátory</b>	Dokument postupu pro zabydlování ohrožených osob a domácností
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OSV ve spolupráci s ASZ, místní NNO a odborem primátora.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 06/2024

Obecný cíl	Podpora v bydlení a zabydlování
<b>Specifický cíl 4.2</b>	<b>Prevence ztráty bydlení z důvodů zadlužení</b>
<b>Opatření 4.2.1</b>	Opatření pro prevenci a řešení zadlužení obyvatel bytů
<b>Popis opatření</b>	Vznikne systém pro prevenci, včasný reporting a případně řešení zadluženosti nájemníků. Systém bude nastaven pro městský bytový fond, ale bude využitelný i pro komerční sektor. Nastavená procesy budou využitelné v rámci implementace kodexu pronajímatele.
<b>Indikátory</b>	Dokument popisující systém prevence a řešení zadlužení nájemníků.
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje OMH ve spolupráci s místní NNO. Podpora ze strany odboru primátora a ASZ.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín a místní NNO
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín a zdroje místní NNO
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 09/2024

Obecný cíl	Podpora v bydlení a zabydlování
<b>Specifický cíl 4.3</b>	<b>Kontaktní místo bydlení</b>
<b>Opatření 4.3.1</b>	Příprava na kontaktní místo pro bydlení
<b>Popis opatření</b>	Město se aktivně připravuje na implementaci kontaktního místa pro bydlení na městě. Vzniká dokument popisující postupnou implementaci prvků KMB a jsou pilotovány ty části KMB, které lze realizovat i bez účinnosti zákona.
<b>Indikátory</b>	Dokument popisující implementaci KMB Zápisy z jednání pracovní skupiny bydlení pro implementaci a pilotování prvků KMB
<b>Odpovědný subjekt</b>	Zpracuje odbor primátora. Podpora ze strany ASZ, ChSD a OSV.
<b>Předp. náklady</b>	Náklady v rámci výkonu práce zaměstnanců MM Děčín
<b>Zdroje financování</b>	MM Děčín
<b>Předpoklad realizace</b>	Do konce 12/2024