



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Analytický podklad k lokalitě Liberec

únor 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Analytický podklad k lokalitě Liberec

Typ výstupu: Policy paper

Datum vyhotovení: únor 2025

Řešitelský tým: Bc. Pavel Pech

Ing. arch. Kristian Holan

a kolektiv ASZ

Obsah

1	Úvod.....	1
1.1	Cíle spolupráce	1
1.2	Výhledy a společné představy.....	2
2	Analytické vstupy	3
2.1	Obecný popis lokality	3
2.2	Urbanistické hledisko	7
2.3	Rešerše vzorové praxe	8
2.3.1	Metody „land-value capture“.....	8
2.3.2	Metody „Joint venture“	9
2.3.3	Metody facilitace společného postupu soukromých aktérů	9
3	Návrhy postupu.....	10
3.1	Přístupy dle motivace aktérů	10
3.2	Přístupy dle míry investice	11
3.3	Nástroje změny	12
4	Preference řešení ze strany města	13
5	Stakeholdeři.....	15
6	Harmonogram spolupráce.....	15
6.1	Negociační fáze.....	15
6.2	Uzavření memoranda o spolupráci.....	15
6.3	Analytická fáze desegregačního plánu.....	16
6.4	Strategická fáze desegregačního plánu	16
6.5	Implementační fáze desegregačního plánu.....	16
7	Zdroje.....	16

1 Úvod

Koncept desegregačního plánu vychází z úvodních rozhovorů mezi členy projektového týmu „Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území“ Agentury pro sociální začleňování a reprezentanty Statutárního města Liberec – náměstkem primátora pro městské bydlení a místní Agendu 21 Mgr. Janem Hruškou, Manažerem sociálního začleňování Mgr. Lukášem Jirotkou a koordinátorem a strategicko-analytickým pracovníkem Odboru sociální a bytové politiky Mgr. Martinem Chocholou, Ph.D.

Jedná se o dokument sdílený mezi Statutárním městem Liberec a Agenturou pro sociální začleňování (ASZ), který popisuje základní východiska pro proces desegregace sociálně vyloučené lokality (SVL), tvoří základ pro budoucí memorandum o spolupráci (MoS) a pokládá základní východiska pro sestavení plánu desegregace.

1.1 Cíle spolupráce

Statutární město Liberec si dle svých zástupců klade za cíl zlepšit kvalitu lokality Františkov/Jeřáb (popsané v přihlášce ke spolupráci) z několika aspektů. Patří sem například snaha o eliminaci tzv. obchodu s chudobou zejména s akcentem na rodiny s dětmi ubytované na zdejších ubytovnách, dále snaha o participaci místních majitelů nemovitostí, ale i zde žijících občanů na zlepšování podmínek pro společenské a komunitní setkávání či zkvalitnění veřejného prostoru.

Zástupci města chtějí aktivně jednat s vlastníky nemovitostí za účelem koordinace investičních aktivit týkajících se samotných domů a bytových jednotek, ale také prostranství v jejich okolí. Mezi navržené aktivity patří jak ty tzv. „tvrdé“ (investiční), tak i ty „měkké“ (například sociální služby, komunitní práce a podobně). V případě realizace měkkých aktivit se lze bavit o krátkodobém až střednědobém horizontu (1 až 3 roky), zatímco v případě těch tvrdých o střednědobém až dlouhodobém (3 až 10 let).

Zde je výčet návrhů ze strany města ze začátku spolupráce:

- Důkladné zmapování vlastnické i rezidenční struktury,
- vstup do jednání s vlastníky objektů,
- motivování nájemníků k zájmu o dění v domě a přilehlém okolí
- návrh výhod smíšeného modelu domácností majitelům
- nabídka o participaci na výběru nájemníků
- nabídka na preventivních aktivitách, spojených s objekty (domovníci, APK atd.)

- zatraktivňování okolí domů, svépomocí obyvateli domů (komunitní prací)
- zatraktivňování lokality, tak aby nebyla vnímána jako špatná adresa
- zlepšit mediální obraz lokality
- pomoc s řešením dlužníků, tak aby mohli setrvat v lokalitách
- řešení veřejných prostranství a zatraktivnění lokalit
- vznik NZDM nebo neformálního klubu pro děti a mládež v lokalitě
- návrh výkupů několika nemovitostí, tak aby město mohlo zrekonstruovat objekty a znovu zabydlovat nemovitosti dle principů sociální mixu (dostupné a sociální byty), v rámci rekonstrukcí objektů obyvatelům nabídnout jinou alternativu bydlení (dle příjmových možností a dle potřeb podpory),

1.2 Výhledy a společné představy

Rozvíjející se spolupráce mezi Agenturou a SML by měla vést primárně nejen ke zkvalitňování veřejného prostoru vymezené lokality a rozvoji podpůrných služeb (komunitních, sociálních, preventivních apod.), ale také k nastavení mechanismů a procesů spolupráce a partnerství s místními soukromými vlastníky nemovitostí a v širším měřítku rovněž s obyvateli lokality formou participativních procesů. Město by mělo být (s odbornou podporou Agentury) iniciativní v jednání s vlastníky, nabízet pobídky a facilitovat spolupráci, aby společně přispěli k rozvoji lokality a zlepšení podmínek bydlení v konkrétních nemovitostech.

Spolupráce města se soukromými vlastníky může mít následujících podob:

1. **Jednání s vlastníky nemovitostí:** Město by mělo aktivně jednat s vlastníky za účelem koordinace investičních aktivit a zlepšení podmínek pro nájemníky.
2. **Motivace vlastníků:** Nabídka výhod smíšeného modelu domácností, participace na výběru nájemníků a preventivních aktivitách.
3. **Společné projekty:** např. Založení společného podniku mezi městem a soukromými vlastníky pro revitalizaci oblasti, sdílení nákladů a výnosů.
4. **Kontribuce při změně územního plánu:** Výměnou za zhodnocení pozemků se vlastníci zavazují investovat do veřejné vybavenosti.

Kromě partnerského přístupu pak bude nevyhnutelné vůči těm vlastníkům, s nimiž se nepodaří uzavřít dohodu a kteří zároveň naplňují kritéria tzv. obchodu s chudobou, zvolit nátlakové strategie např. spoluprací s Krajskou hygienickou stanicí a Stavebním úřadem (a dalších aktérů) za účelem zlepšení technického a hygienického stavu problematických nemovitostí.

2 Analytické vstupy

2.1 Obecný popis lokality

Území:

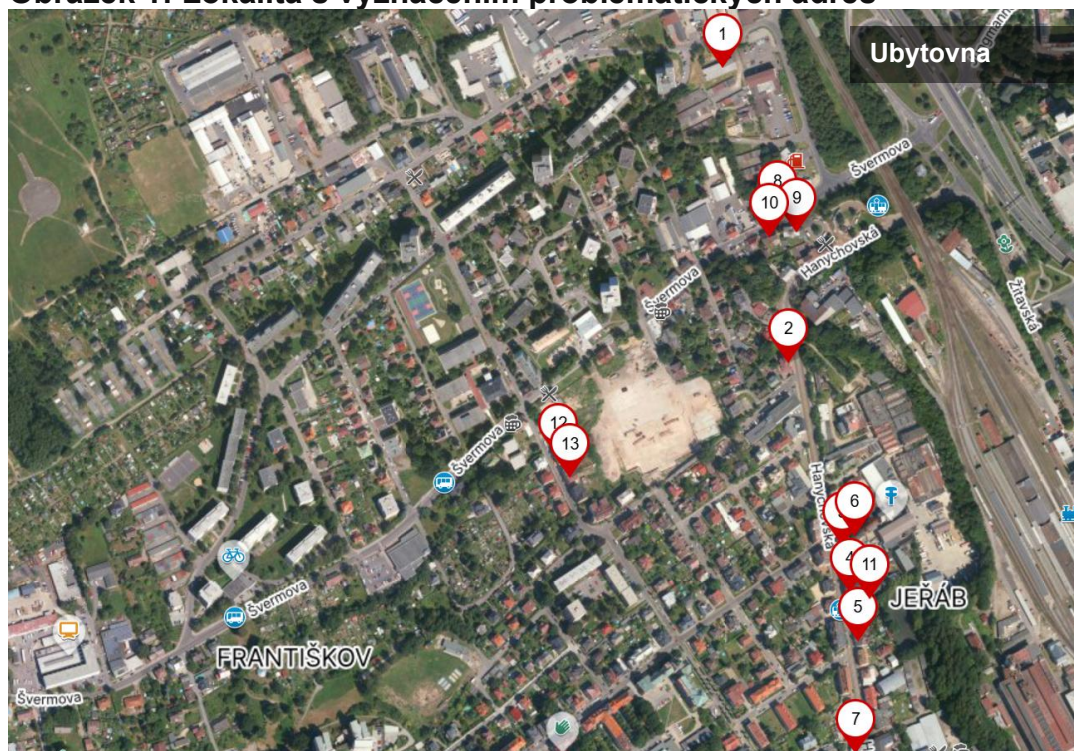
- Jedná se o poměrně rozlehlé území městské části Jeřáb podél ulice Hanychovská a přilehlých ulic (od zastávky tramvaje Viadukt po zastávku Staré pekárny), kde se nacházejí převážně bytové domy ze 40. a 50. let 20. století a mezi nimi je několik rozptýlených adres, které lze považovat za sociálně vyloučené domy – resp. v nich žijí sociálně vyloučené domácnosti. Na okolí Hanychovské navazuje panelové sídliště Františkov v okolí ulice Švermova, kde nejsou domy ve stavebně technicky nejlepším stavu a vzhledem k pověsti sousedství je třeba je považovat za potenciálně ohrožené prohlubováním koncentrace sociálního vyloučení.
- Celoměstsky mimořádně významné místo s koncentrací sociálně vyloučených domácností je ubytovna „Mydlák“ ve Vilové ulici. Další vyloučené domy jsou na adresách Hanychovská 123/41, Hanychovská 416/24, Hanychovská 596/22, Hanychovská 904/22d, Hanychovská 447/18b, Americká 527/7, Husitská 463/11, Švermova 113/6, Švermova 91/3, Švermova 93/5, Vojanova 135/10, Vojanova 133/6: viz mapu lokality níže.

Vlastnictví zájmových nemovitostí:

- Ubytovna „Mydlák“ v ulici Vilová (cca 50 lůžek) a dále domy v ul. Vojanova jsou v majetku R. Urbana.
- Pan Komárek a jím vlastněná firma KP plus vlastní „Komárkovy byty“ (v několika domech rozptýlených po vymezené lokalitě); tyto jsou často rozdělené na jednotlivé pokoje a bydlí v nich tak několik domácností či jednotlivců, kteří se vzájemně neznají – slouží jako ubytovna; Dále p. Komárek vlastní několik ubytoven – zejména pro zahraniční dělníky.
- V místě je rovněž jeden brownfield soukromých vlastníků – jedná se o bývalé dílny a výroby či sklady – částečně je využíváno, částečně chátrá – občas se tam squatuje.
- Město zde nevlastní žádné nemovitosti – pouze veřejné prostranství.
- Aktuálně město jedná o případném odkupu se Správou železnic o pozemku (parcelní číslo 548/1) mezi ulicemi Švermova

a Hanychovská. V novém územním plánu je parcela zalesněných pozemků vedena jako silnice, nicméně aktuálně není plánována výstavba komunikace; Na návrh nám. J. Hrušky je možné uvažovat o kultivaci lesních ploch (prořez, kácení dřevin apod. včetně vybudování pěší cesty).

Obrázek 1: Lokalita s vyznačením problematických adres



Obrázek 2: Ubytovna „Mydlák“ ve Vilové ulici



Sociální problémy:

- Vysoká míra sociálního vyloučení a špatné renomé lokality.
- Přítomnost ubytoven pro dělníky a konflikty mezi místními obyvateli a dělníky.
- Problémy s kriminalitou, drogami a hygienou (např. nálezy injekčních stříkaček).

Intervence a aktivity:

- Snahy o intervenci prostřednictvím asistentů prevence kriminality.
- Město v lokalitě připravuje realizaci několika rozvojových projektů. Chystá se zásadní proměna Americké a Švermovy ulice, v přípravě je projekt na rekonstrukci tramvajové tratě a ulice Hanychovská.
- Potřeba nízkoprahového zařízení pro mládež, které v lokalitě chybí. Kraj uzavřel síť, takže město aktuálně nemůže zřizovat na svém území nové sociální služby – nicméně komunitní či volnočasové ano...
- Potřeba komunitní práce a dalších služeb.

Tabulka 1: Přehled vlastníků objektů vytipovaných městem Liberec v lokalitách Františkov a okolí ul. Americká

Městská čtvrť	ulice	Číslo popisné	Majitel jednotky/ domu	Typ vlastníka	Dispozice (1+kk, 2+kk, atd.)	Počet bytů, pater	List vlastnictví	Poznámky
Františkov	Švermova	113/6	KP plus, s.r.o.	PO	Není dosud rozděleno na bytové jednotky. Dokud majitel oficiálně nerozdělí bytové jednotky, tak není Prohlášení vlastníka kde bych zjistila rozměry jednotlivých místností a dispozice.	Počet bytů: 6, Počet podlaží: 4 (z RÚIAN)	1388	podlahová plocha není napsána, vedeno jako objekt k bydlení
Františkov	Švermova	91/3	Janovský Jiří Ing.	FO	-II-	Počet bytů: 9 Počet podlaží: 3	745	podlahová plocha není napsána, vedeno jako bytový dům

Františkov	Švermova	93/5	Nedvídek Vladislav Mgr. 1/3 (podíl) Nejedlý Petr Ing. 1/3 SJM Nejedlý Jindřich a Nejedlá Denisa 1/3	FO	-II-	Počet bytů: 6 Počet podlaží: 3	768	Podlahová plocha [m2]: 440, vedeno jako bytový dům
Františkov	Vojanova	135/10	Škudrnová Lubomíra	FO	-II-	Počet bytů: 6 Počet podlaží: 3	1234	podlahová plocha není napsána, vedeno jako objekt k bydlení
Františkov	Vojanova	133/6	Medek Petr	FO	-II-	Počet bytů: 6 Počet podlaží: 4	1182	podlahová plocha není napsána, vedeno jako objekt k bydlení
Františkov	Vilová	409	Lepešková Simona	FO	-II-	Počet podlaží: 2 počet bytů: 0	1830	Podlahová plocha [m2]: 987 Vedeno jako ubytovací zařízení
Jeřáb	Hanychovská	123/4						
Jeřáb	Hanychovská	416/24	Branišová Dominika	FO	-II-	Počet bytů: 8, Počet podlaží: 4	10296	podlahová plocha není napsána, vedeno jako bytový dům
Jeřáb	Hanychovská	596/22	KP plus, s.r.o.	PO	-II-	Počet bytů: 17, Počet podlaží: 4	3164	podlahová plocha není napsána, vedeno jako bytový dům
Jeřáb	Hanychovská	904/22d	KP plus, s.r.o.	PO	X	Počet podlaží: 2 Počet bytů: 0	3164	Podlahová plocha [m2]: 316, stavba občanského vybavení

Jeřáb	Hanychovská	447/18b	SJM Černý Jiří Ing. a Černá Olga	FO	-II-	Počet bytů: 3 Počet podlaží: 1	2581	podlahová plocha není napsána, vedeno jako rodinný dům
Jeřáb	Hanychovská	123/41	Đo Thi Kim Oanh Lé Vãn Chí	FO	-II-	Počet bytů: 8 Počet podlaží: 4	1179	podlahová plocha není napsána, vedeno jako objekt k bydlení
Jeřáb	Americká	517/7						
Jeřáb	Americká	527/7	SJM Snížek Vlastimil a Snížková Romana	FO	-II-	Počet bytů: 6 Počet podlaží: 3	13147	podlahová plocha není napsána, vedeno jako bytový dům
Jeřáb	Husitská	463/11	Slovíková Hana	FO	-II-	Počet bytů: 0 Počet podlaží: 2	13163	podlahová plocha není napsána, stavba ubytovacího zařízení

2.2 Urbanistické hledisko

Pro charakter lokality (zejména její část Františkov) je určující těsné sousedství starých vil a panelových bytových domů, které mají až 12 podlaží. Tento stav nevznikl zcela záměrně, lze předpokládat, že původním záměrem při výstavbě bytových domů bylo jimi postupně zcela nahradit původní vilovou zástavbu. K tomu ovšem nedošlo. Současná struktura proto nemá ani kvality typické pro sídliště zakládaná na zelené louce (zejména velkorysý veřejný prostor a sdílenou vybavenost), ani poklidný charakter vilové čtvrti.

V lokalitě je zjevně příležitost pro transformaci charakteru její struktury: Vedle problematických objektů popsaných výše je i mezi ostatními panelovými bytovými domy a staršími vilami řada objektů ve zjevně špatném technickém stavu, v jejichž případě by bylo možné uvažovat o demolici či radikální přestavbě. Jakýkoliv takový zásah by měl být ale připraven participativně, neboť je to svým způsobem precedent pro budoucí pokračování historicky zmražené transformace čtvrti.

V lokalitě je potenciál zapojit do transformace soukromý kapitál. Aktuálně zde probíhá výstavba bytových domů pod názvem Bytový projekt Zahrada Gallas¹ prodávaných za ceny 90-100 tis. Kč/m², která probíhá na revitalizovaném brownfieldu. Tento konkrétní

¹ <https://www.zahradagallas.cz/o-projektu/>

development je nicméně ryze pragmatický a problematiku sousedství bytových a rodinných domů nijak neřeší.

Obrázek 3: Rozestavěný projekt „Zahrada Gallas“



2.3 Rešerše vzorové praxe

Klíčem k řešení situace v lokalitě je navázání spolupráce mezi městem a těmi vlastníky nemovitostí, kteří mají nebo mohou mít vlastní zájem (ať už osobní, nebo komerční) na zastavení chátrání, nastavení solidnějšího způsobu využití nemovitostí a obnově lokality. Byla proto provedena základní rešerše různých organizace vztahů mezi městem a vlastníky nemovitostí při investicích do území.

2.3.1 Metody „land-value capture“

Termín doslova přeložitelný jako „zachycení hodnoty půdy“ není zatím v České republice příliš známý nicméně postupně se i do našeho prostředí dostává – zatím nejčastěji v podobě smluv o kontribucích při změně územního plánu, které začala řada měst (za všechny jmenujme Prahu²) s vlastníky pozemků uzavírat, a s nimiž nově počítá i stavební zákon.

Pro veřejnou správu je zvyšování ceny pozemku mimořádně zajímavé: cena půdy se typicky zvyšuje bez přičinění jejího vlastníka, obvykle v důsledku rozhodnutí nebo investic veřejné správy. Místní samosprávy, které za těmito rozhodnutími a investicemi často stojí, logicky usilují o podíl na hodnotě, kterou vytvořily pro jimi dotčené

² https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/metodika_kontribuce_investoru.pdf

soukromníky. Bez zajímavosti není ani to, že zvyšování ceny neproduktivních aktiv (mezi které vlastnictví půdy patří) je významný makroekonomický problém a právě metodami „land-value capture“ lze část těchto prostředků vrátit do produktivní ekonomiky zvyšující životní úroveň obyvatel.

Vedle výše zmíněných smluv o finančních kontribucích při změně územního plánu a hypotetických daňových nástrojů (které ale české samosprávy k dispozici nemají) jmenujme další příklady dobré praxe: V Hamburku při revitalizaci brownfields po přesunutém nádraží Altona³ byla provedena souhrnná kalkulace nákladů a zisků všech zainteresovaných aktérů (včetně města a soukromých investorů) a tyto byly proporcionálně rozděleny. Curych si v rámci větších změn územního plánu vymíňuje, že získá část zastavitelných pozemků pro své vlastní potřeby. Vídeň při změnách územního plánu umožňujících soukromý bytový development vyžaduje, aby část bytů byla trvale určena pro nekomerční sociální bydlení.

Přestože výše uvedené příklady se týkaly výstavby, analogicky lze vytvořit i dohodu pro případ, kdy veřejné investice zvýší komerční potenciál existující pronajímatelné nemovitosti.

2.3.2 Metody „Joint venture“

Partnerstvím soukromého a veřejného sektoru ve smyslu společného podnikání není v ČR obvyklé a není proto (na rozdíl od jiných zemí) ošetřeno zvláštní právní úpravou. Je nicméně možné a má své výhody: Zejména větší veřejnou kontrolu nad projektem a férovější sdílení zdrojů, benefitů a rizik.

Cílem spolupráce je využít silných stránek obou sektorů: Veřejný sektor obvykle poskytuje administrativní zázemí a regulační podporu, přístup k infrastruktuře a k veřejným zdrojům, zatímco soukromý sektor přináší investice, inovace a provozní know-how. Za všechny příklady této praxe uveďme společný podnik Westminster City Council a Linkcity⁴ pro development Luton street, kde společně vystaví 171 nových bytů.

2.3.3 Metody facilitace společného postupu soukromých aktérů

Specifikem české situace (přičemž řešená lokalita není výjimkou) je fragmentované vlastnictví bytového fondu. Mezi negativní důsledky tohoto fenoménu patří např. slabost SVJ nebo situace na trhu s nájemním bydlením. V obou případech je problém,

³ <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/projekte-und-kampagnen/diebsteich-mitte-altona/mitte-altona/mitte-altona-english-284606>

⁴ <https://www.local.gov.uk/case-studies/westminster-city-council-joint-venture-linkcity>

že vlastníci jednoho či několika málo bytů mají často příliš omezené know-how a zdroje, než aby dokázali úspěšně sledovat svůj nejlepší zájem nebo efektivně a profesionálně pronajímat byt.

Bohužel neznáme příklad, kde by veřejný sektor úspěšně systematicky facilitoval koordinovaný postup drobných vlastníků bytů. Užitečnou analogií ale mohou být aktivity některých měst na podporu drobné místní komerce: Podobně jako v případě našich drobných vlastníků, i zde jde o podnikatele jejichž know-how a prostředky nestačí na to, aby v komplikované současné situaci udrželi prosperující obchod, což snižuje úroveň dříve významných obchodních ulic. Řešením je koordinovaná marketingová strategie většího množství místních obchodníků, kterou ovšem musí někdo facilitovat. Za všechny příklady takové praxe jmenujme město Neuruppin, které prostřednictvím své společnosti Inkom⁵ podporuje místní obchodníky při domlouvání a tvorbě společné podnikatelské strategie.

Obdobně může město poskytnout administrativní, odbornou a facilitační podporu skupině drobných pronajímatelů, jejichž podnikatelský model by bylo vhodné postavit na udržitelnější základy.

3 Návrhy postupu

3.1 Přístupy dle motivace aktérů

Klíčem k řešení situace v lokalitě bude primárně Jednání s majiteli nemovitostí. Majitele lze rozdělit do třech základních kategorií dle jejich motivací na základě:

- **vlastního zájmu** solidních vlastníků (**CS1**), kteří chtějí v lokalitě bydlet nebo pronajímat byty (a nemají přitom žaludek na obchod s chudobou);
- **oportunismu** investorů (**CS2**), jejichž současná praxe má charakter obchodu s chudobou, ale zároveň by mohli mít zájem přeorientovat se na standardní development;
- **strachu** „těžařů“ (**CS3**) kteří plánují provozovat v lokalitě obchod s chudobou, dokud to půjde, a na jinou klientelu se orientovat nebudou

Přitom: **CS1 jsou partneři**, s nimiž se musí město dohodnout na základním rámci přístupu a dělbě práce; **CS2 jsou potenciální partneři**, kteří by se mohli ke spolupráci nechat přesvědčit a **CS3 partnery pro jednání nejsou** a intervence je možná pouze

⁵ <https://www.inkom-neuruppin.de/>

formou vymáhání stavebně technických, bezpečnostních a hygienických standardů zejména prostřednictvím orgánů veřejné správy.

3.2 Přístupy dle míry investice

Varianty řešení závisí primárně na míře ochoty města a klíčových soukromých partnerů investovat do desegregačních aktivit, přičemž možnosti města jsou cca následující:

- **minimální:** facilitace dohody mezi soukromými vlastníky a administrativní podpora jejich aktivit (např. zpracování žádostí o dotace, územní studie aj.);
- **střední:** zvýšené investice do veřejného prostoru a občanské vybavenosti;
- **vysoká:** výkupy nemovitostí a investice do bydlení (samostatně nebo ve formě společného podniku s partnery);

a možnosti soukromých vlastníků:

- **minimální:** pomoc s komunikací, přesvědčováním ostatních vlastníků; monitoring dění v lokalitě apod.; například zapojením do Místní komise
- **střední:** uzavření a dodržování dohody o způsobu pronajímání bytů (např. obsazování, reinvesticích nájemného aj.)
- **vysoká:** investice do společného projektu s městem (viz v kapitole 4.3.)

Příklad variant podle míry investice:

	Město – min.	Město – střední	Město – vysoká
Partneři – min	(nerealizovatelné)		VB1 – výkupy nesolidních vlastníků
Partneři – střední		VA2 – dohoda o investicích	
Partneři – vysoká	VB2 – podpora solidních vlastníků		VA1 – dohoda o společném podniku

Varianta A předpokládá celkovou revitalizaci lokality: zvýšení standardu bydlení (jak samotných bytů a domů, tak jejich sdíleného zázemí ve veřejném prostoru a vybavenosti) a development brownfieldů. V maximalistické variantě **(A1)** se město se soukromými vlastníky dohodne na zřízení společného podniku do nějž všechny strany vloží určitý kapitál tak, aby se spravedlivě podělily o náklady a výnosy gentrifikace. Ústupová varianta **(A2)** předpokládá, že každý aktér bude investovat sám na svém, uzavřou ale dohodu o koordinovaném postupu (např. formou smlouvy o spolupráci) tak, aby jednotlivé investice měly předpokládaný efekt.

Varianta B se zaměřuje spíše na zmírňování problémů než rozvoj příležitostí. V klasické variantě **(B1)** je město investorem a nositelem aktivit, přičemž soukromí partneři mu asistují zejména v oblastech komunikace a monitoringu. Alternativně **(B2)** by bylo možné přesvědčit solidní vlastníky, aby část vlastních zisků společně investovali do lokality, zejm. do vypuzení problematických vlastníků (např. výkupy a demolice ubytoven)

3.3 Nástroje změny

- 1) **Koordinace s KHS a Stavebním úřadem** (rozšířená o spolupráci s příslušnou Místní komisí a v místě působících NNO) – podněty na řešení technického a hygienického stavu nemovitostí – zejména v objektech ve Vojanově ul., nebo na ubytovně „Mydlák“ ve Vilové ul.; lze například jednat o zamezení ubytování rodin s dětmi na ubytovně, koordinaci sociálních služeb apod.
- 2) **Posílení činnosti APK a domovníků preventistů** (zdroj: MVČR, možná OPZ+ opět plus kofinancování SML);
- 3) **Posílení sociální a komunitní práce či rozvoj sociálního podnikání:**
 - vznik NZDM: vytipování vhodného místa a zajištění zázemí (zdroje: NPO – infrastruktura služeb soc. prevence + kofinancování SML) + projektová žádost na realizaci služby, zařazení do krajské sítě soc. služeb apod. (zdroj OPZ+),
 - vznik komunitního centra (může sdílet objekt s NZDM; zdroj OPZ+ s kofinancování SML), terénní sociální práce, nebo SAS pro rodiny s dětmi (zdroj: OPZ+, nebo ÚV ČR, obojí s kofinancováním SML).
- 4) **Úpravy veřejného prostoru:** osvětlení, zeleň, mobiliář, hrací prvky (dětská hřiště, workout, basketbalový koš, boulder atp.); zapojení místních obyvatel do participace při návrhu řešení zásahu do veřejného

prostoru (Místní komise – zde: <https://liberec-jerab.cz/>, <https://liberec-frantiskov.cz/>, Dolní Hanychov - <https://www.liberec.cz/mistnikomise/>) participativní setkání s občany, participativní rozpočet); zdroje: např. fond Prevence kriminality MVČR + kofinancování SML, financování z participativního rozpočtu;

5) Jednání o partnerství (situace, kdy majitel nechce prodat, nebo město nechce/nemůže vykoupit)

- Město se snaží vstoupit do jednání s majitelem (nikoliv o výkupu, ale o win-win dealu vedoucím ke zkvalitnění bydlení);
- Úvaha o založení společnosti (development, družstvo aj.): mezi městem a soukromými vlastníky pro revitalizaci oblasti:

6) Jednání o odkupu nemovitostí

- Zahájit jednání s vlastníky nemovitostí – zejména s firmou KP Plus, s R. Urbanem a také s majiteli průmyslového objektu v ul. Hanychovská – o odkupu alespoň části nemovitostí;
- V případě bytových domů a ubytoven KP Plus by bylo cílem navýšení bytového fondu SML; v případě průmyslového objektu by se mohlo jednat o potenciální zázemí pro NZDM, komunitní centrum, chráněné dílny či sociální podnik apod.);
- Zdroje: NPO – dostupné bydlení (dotace + zvýhodněný úvěr + kofinancování SML), IROP – sociální bydlení + infrastruktura služeb sociální prevence.
- Majitel má dům obsazený „seriózními“ nájemníky + nájemníky se zárukou města – tedy nadále (možná ještě lépe) profituje z nájemného.

4 Preference řešení ze strany města

V této sekci jsou uvedeny pouze scénáře, kterými se chce město nadále v rámci spolupráce na desegregaci území zabývat. SML aktuálně nemá finance na investice, a tedy veškeré navržené aktivity investičního charakteru jsou závislé na dotačních zdrojích.

- **Zvyšování standardu veřejného prostoru a občanské vybavenosti (B1, B2):** realistický a relativně snadno dosažitelný scénář (krátkodobý až střednědobý horizont); na základě jednání s vlastníky nemovitostí se město chce pokusit zapojit do participace nejen místní vlastníky nemovitostí, ale také

místní obyvatele – opět Místní komise, participativní rozpočet; s využitím dotačních titulů vytvořit prostředí pro společenský a komunitní život, investovat do úpravy zeleně, vytvoření mobiliáře, či například zlepšit osvětlení, stav chodníků apod.

- **Město uvažuje o zřízení NZDM a komunitního či společenského centra** a pokusí se vyjednat s vlastníky (např. KP plus; objekt na zastávce tram. Krkonošská – v suterénu se dříve provozovala diskotéka, nyní tam nic není) vhodných nemovitostí zajištění adekvátních prostor. Samotná činnost by byla realizována např. OPZ+;
 - **Posílení činnosti APK a domovníků preventistů**; posílení služeb sociální prevence v lokalitě (TP, SAS).
 - **Koordinace města (facilitační činnost)**, v místě působících organizací a participujících vlastníků nemovitostí a místních obyvatel v tlaku na obchodníky s chudobou a provozovatele ubytoven.
- **Jednání s majiteli nemovitostí**: vyvolat jednání se všemi výše popsányi CS (na základě zjištěných údajů z katastru nemovitostí k vytipovaným objektům v přihlášce) dle motivací (CS1,2,3) a přizpůsobit cíle a způsob jednání daným CS - **podpořit CS1 v jejích aktivitách** ve prospěch rozvoje bytového fondu, objektů a prostranství (například s využitím Místní komise, podporou v administraci, koordinací, facilitací, podporou participace apod.); **jednat s CS2 a podpořit ji ke změně orientace jejich byznysu** (pobídky ve formě dotačních titulů na rozvoj dostupného či sociálního bydlení); **přesvědčovat CS3 ke zlepšení podmínek** pro nájemníky a ubytované s odkazem na problém porušování platných předpisů (koordinace relevantních aktérů: KHS, Stavební úřad, sociální služby apod.);
- **Založení developerské činnosti (A1)**: jedná se o vizi (spíše dlouhodobého horizontu), kterou by se město chtělo snažit naplnit, ale potřebuje: a) **znalost dobrých praxí a popřípadě stáž v místě, kde takový model funguje**; b) podmínkou je najít zdroj financování samotných developerských (investičních) aktivit – např. NPO, IROP; c) najít kapacity přechodného či trvalého bydlení pro nájemníky vystěhované v důsledku rekonstrukce bytového fondu a k zajištění sociálního mixu.
 - **Koordinace investičních akcí (A2)**: realističtější scénář (ve střednědobém horizontu), kterým se chce město vydat, aniž by ztrácelo ze zřetele vizi A1;

5 Stakeholderi

- Statutární město Liberec – samospráva;
- Magistrát SML: Odbor sociální a bytové politiky, Odbor sociální péče, Odbor správy veřejného majetku, Odbor ekologie a veřejného prostoru, Kancelář architektury města, Odbor strategického rozvoje a dotací a další;
- Agentura pro sociální začleňování;
- Platforma pro sociální bydlení;
- Místní komise a jejich členové; <https://liberec-jerab.cz/>, <https://liberec-frantiskov.cz/>, Dolní Hanychov - <https://www.liberec.cz/mistnikomise/>
- Stavební úřad;
- Krajská hygienická stanice;
- Krajský úřad Libereckého kraje;
- Vlastníci nemovitostí;
- NNO – zejména služby sociální prevence;
- Městská policie Liberec a APK;
- Úřad práce ČR, KoP Liberec;
- Aktivní veřejnost.

6 Harmonogram spolupráce

6.1 Negociační fáze

Tato fáze spolupráce aktuálně probíhá formou osobních a online jednání mezi týmem projektu desegregace a zástupci Statutárního města Liberec. Proběhla zde dohoda na základních tezí a cílech spolupráce včetně navrženého harmonogramu, a to v období od podání přihlášky 8. října 2024 do konce listopadu 2024. Jednání budou pokračovat do schválení Memoranda o spolupráci.

6.2 Uzavření memoranda o spolupráci

Jedná se o formální uzavření spolupráce v oblasti desegregace mezi Agenturou pro sociální začleňování a Statutárním městem Liberec. Obsah Memoranda o spolupráci bude vycházet z návrhů základních cílů a tezí v tomto dokumentu a dalších sjednaných dohod v rámci negociační fáze. Memorandum by mělo projít schvalovacím procesem v orgánech města a bude výchozím milníkem pro zahájení tvorby desegregačního plánu a konkrétních sjednaných desegregačních aktivit. Očekávaný termín uzavření memoranda je plánovaný na první čtvrtletí roku 2025.

6.3 Analytická fáze desegregačního plánu

Tato fáze již neformálně začala například mapováním vlastnické struktury nemovitostí ve vymezené lokalitě. V této etapě spolupráce by mělo dojít k získání relevantních dat např. o obyvatelích žijících v lokalitě, o stavu nemovitostí, o majetkové struktuře prostranství v okolí bytových domů a dalších nemovitostí. Zmapování by měli být také potenciální stakeholdeři, činnost sociálních a preventivních služeb a potenciály komunitní práce. Mělo by být zahájeno jednání s vlastníky nemovitostí, zjištění jejich záměrů a motivace na spolupráci s městem. Taktéž by mělo dojít ke zmapování plánovaných investičních aktivit města do veřejného prostoru ve vymezené lokalitě a případných zdrojů města na potenciální investiční aktivity a jejich kofinancování.

6.4 Strategická fáze desegregačního plánu

Samotná tvorba desegregačního plánu by měla probíhat se snahou co největší možné participace stakeholderů, ale také obyvatel z lokality. Využít k tomu lze například nástrojů v podobě Místní komise zde: <https://liberec-jeřab.cz/>, participativních setkání s občany a dalších již existujících platform města včetně Lokálního partnerství. Probíhat bude formálně od momentu uzavření Memoranda o spolupráci, reálně však již dříve. Na jednáních s vedením města bylo sjednáno, že Desegregační plán (minimálně v pre-finální verzi) bude hotov do konce 1. pololetí 2025.

Město Liberec obnoví činnost Pracovní skupiny pro bydlení, kde se ASZ bude účastnit v koordinační, facilitační roli a poradenské roli. Do procesu budou dále zapojeny existující místní komise Rady města.

6.5 Implementační fáze desegregačního plánu

Realizace opatření navržených v desegregačním plánu formálně začne po jeho schválení orgány města (2. pololetí 2025). Nicméně již v průběhu tvorby DSG plánu budou sledovány relevantní dotační příležitosti a je tedy pravděpodobné, že některé z navrhovaných aktivit budou připravovány ještě před dokončením strategického dokumentu.

Město Liberec svolá kulatý stůl ke koordinaci aktérů řešících stavebně technický stav budov, kde se ASZ bude účastnit facilitační roli a poradenské roli. Jednání s dalšími stakeholdery budou probíhat i ad hoc, individuálně.

7 Zdroje

Aktuálně nejsou alokovány žádné zdroje na přímé financování investičních aktivit. Realizace desegregačního plánu tak bude záviset na možnostech relevantních dotačních titulů

s tím, že bude nutné individuálně projednat s vedením města čerpání z městského rozpočtu na kofinancování daných projektů. To se týká především větších investičních akcí do rozvoje bytového fondu.

V případě menších investic – například do úpravy veřejného prostranství, vytváření hracích prvků a apod., bude možné čerpat z menších dotačních titulů, popřípadě je bude možné zařadit do participativního rozpočtu. Tzv. měkké aktivity pak bude možné financovat například z programů OPZ+.

Zde jsou uvedeny příklady možných zdrojů financování:

- IROP – sociální bydlení;
- NPO – dostupné bydlení, infrastruktura služeb sociální prevence;
- MŽP – Nová zelená úsporám;
- OPZ+;
- MVČR – Prevence kriminality;
- ÚVČR;
- Participativní rozpočet SML;
- Rozpočet SML – kofinancování projektů z dotačních titulů.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)

Fax.: +420 224 861 333 (centrální)

www.mmr.cz