



Příručka dobré praxe
Inspirace pro sociální začleňování:

B

Bydlení





Publikaci vydal Odbor pro sociální začleňování (Agentura), MMR ČR
v rámci projektu Systémové zajištění sociálního začleňování
registrační číslo projektu: CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605.



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Příručka dobré praxe

Inspirace pro sociální začleňování:

Bydlení



Odbor pro sociální začleňování (Agentura) MMR ČR
2021



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Agentura
pro sociální začleňování

Publikace vznikla za finanční podpory Evropského sociálního fondu prostřednictvím operačního programu Zaměstnanost v rámci projektu Systémové zajištění sociálního začleňování registrační číslo projektu: CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605


Autoři by tímto rádi poděkovali zástupcům všech organizací, jejichž dobré praxe mohou díky jejich vstřícnému přístupu a spolupráci v této příručce představit.


Autoři: Kristian Holan (Českobudějovická nábytková banka jako místo pro každého; Výkup bytů v Chomutově), Dana Kalistová (Českobudějovická nábytková banka jako místo pro každého), Jana Hronová (Výkup bytů v Chomutově), Veronika Aresta (Ostrava myslí i na krizové situace spojené se ztrátou bydlení; Co obvykle řeší různé úřady a další organizace, na Praze 7 mají vše o bydlení v jedné kanceláři; Kontaktní sociální práce v Liberci aneb „Když to víme hned, jde to vždy lépe...“), Marek Mikulec (Ostrava myslí i na krizové situace spojené se ztrátou bydlení), Martin Chochola (Kontaktní sociální práce v Liberci aneb „Když to víme hned, jde to vždy lépe...“).

Copyright © Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021
1. vydání 2021


www.socialni-zaclenovani.cz

Obsah

- 9  Bydlení
- 11 Českobudějovická nábytková banka jako místo pro každého
- 14 Ostrava myslí i na krizové situace spojené se ztrátou bydlení
- 18 Výkup bytů v Chomutově:
jak řešit bytovou nouzi při nedostatku levných bytů
- 22 Co obvykle řeší různé úřady a další organizace,
na Praze 7 mají vše o bydlení v jedné kanceláři
- 27 Kontaktní sociální práce v Liberci
aneb „Když to víme hned, jde to vždy lépe...“

- 30  Citované zdroje
- 30 Seznam zkratk

Bydlení

Podle odhadů Ministerstva práce a sociálních věcí (dále je  MPSV) žije v ČR cca 68,5 tisíce osob bez střechy, bez bytu, tedy na ulici, v ubytovnách, jiných než obytných prostorech, v pobytových sociálních službách apod. Dalších asi 119 tisíc lidí, kteří žijí v nejistém nebo nevhodném bydlení, např. u příbuzných, v přelidněných bytech či s příliš krátkými nájemními smlouvami, je ztrátou bydlení ohroženo. Na ubytovnách žije 17,9 tisíc domácností, bez střechy (tj. venku nebo v noclehárně) 16 600 domácností. Zvláště alarmující je 70% nárůst počtu domácností s osobami nad 65 let žijících na ubytovnách mezi lety 2015–2018. V závažné bytové nouzi v současnosti vyrůstá 20 tisíc dětí¹ (MPSV, 2020). Okolo 37 % dětí žije v domácnostech, které trpí nějakým problémem v oblasti bydlení (nedostatečné vytápění, vlhkost a zatékání, nedostatek místa, hluk, špína a vandalismus v okolí) (MPSV, 2019), z toho 5 tisíc na ubytovnách a 2 tisíce v azylových domech (Platforma pro sociální bydlení, 2019).

Důvodů, pro které bezmála 200 tisíc lidí žije dlouhodobě v domech a bytech, které neodpovídají jejich potřebám ani minimálnímu standardu, jenž je vyžadován na běžném trhu s byty, je celá řada, přičemž většina z nich spolu souvisí, a nelze na ně proto nahlížet odděleně: Mezi nejčastější důvody vzniku bezdomovectví patří zadlužení (90,0 %) (MPSV, 2015), zároveň ale i nepoměr mezi cenou bydlení (nájemního i vlastnického) a výší platů či diskriminace obyvatel na trhu s bydlením. Dlouhodobé bydlení v substandardním ubytování vytváří a reprodukuje specifické postoje jeho obyvatel, poskytuje ve srovnání s nájemním bytem výrazně nižší právní jistotu trvání/stability bydlení a celkově představuje zásadní překážku sociálního začleňování. Nevyhovující bydlení se negativně odráží na vzdělání dětí, zaměstnání, zdravotním stavu.

Historie hledání dobré praxe podpory bydlení je do značné míry historií velkorysých pokusů a zklamání. Nedůstojné chudobince v bohatých průmyslových zemích nahradily projekty moderního sociálního bydlení, aby se rychle ukázalo, že

1 Strategie sociálního začleňování 2021–2030 schválená vládou České republiky usnesením č. 55 dne 20. ledna 2020.

hygienické prostředí není všelék. Vyřešení technických aspektů bydlení odhalilo sílu segregace a past chudoby.

Současný systém podpory bydlení v České republice (jehož hlavním pilířem je příspěvek a doplatek na bydlení) je v principu podobný systému zavedenému v 70. letech v USA, jehož ambicí bylo nahradit segregované sociální bydlení finanční podporou chudých domácností na běžném trhu s bydlením. Takový systém si z různých důvodů oblíbili konzervativní i liberální politici, v praxi ale dlouhodobě selhává.

Samotná schopnost zaplatit vyšší nájem totiž nepřesvědčila majitele standardních bytů, aby své nemovitosti nabídli i sociálně slabým domácnostem. Příjemci dávek tak i s finanční podporou bydlí nadále tam, kde bydleli bez ní – na „špatných adresách“, v těch nejlevnějších bytech, často extrémně zchátralých anebo přelidněných. Státní pomoc jejich situaci zásadně neovlivňuje, zato majitelům takových bytů umožňuje vybírat neúměrně vysoké nájemné a pomocí těchto příjmů rozšiřovat a profesionalizovat svůj obchod s chudobou.

Uvedené příklady dobrých praxí nabízejí inspiraci různorodostí přístupů – od finančně i časově náročných projektů, které však svou ambicí i dosavadními výsledky představují příslib dlouhodobých a systémových změn, po zdánlivě drobné počiny zástupců občanské veřejnosti, které ale mění životy lidí v bytové nouzi a kultivují podnikatelské prostředí i atmosféru celé obce.

Českobudějovická nábytková banka jako místo pro každého

Poskytovatel: Kabinet CB, s. r. o. a Nábytková banka Jihočeského kraje, z. s.

Lokalita: České Budějovice a Kaplice

Kdo doma mění nábytek, většinou se zbavuje zašlých, ale celkem funkčních věcí. Pohledem výrobců nábytku trávíme s tím starým i tak příliš mnoho času a měli bychom ho měnit častěji, s módou. A pakliže bude naše společnost bohatnout, jejich přání se pravděpodobně splní.

Masové vyhazování funkčních věcí spořivé a ekologicky smýšlející lidi tíží, otevírá ale široké pole příležitostí k výhodným nákupům z druhé ruky. Internetové bazary jsou více než kdy dříve rájem pro drobné škulily i milovníky retro designu a lovce atypických kousků. Dává zároveň příležitost pomoci těm, pro koho jsou i inzeráty z rubriky „přenechám za odvoz“ příliš drahé – protože vyžadují čas, auto nebo internet.

Především jim jsou určeny nábytkové banky, které od dárců shromažďují starý nábytek a vybavení domácností, aby je předávaly dál. Zřizuje je například Liberecký kraj, statutární město Brno nebo hlavní město Praha. Nábytková banka Jihočeského kraje, z. s., v rámci základních služeb spolupracuje se sociálním podnikem s velkorysou paletou funkcí a doplňkových aktivit, jejichž pomocí se stává součástí společenského života širšího okruhu lidí.

Při přechodu do bydlení, ať už ze substandardu nebo z nebydlení, představují náklady na vybavení bytu další z řady překážek. Pokud domácnosti v sociální tísní získají vybavení zdarma, mohou být užívat běžným způsobem, aniž by se kvůli tomu předlžily. Význam vybavení nelze docenit. Například pro děti, které vyrostly na ubytovně nebo v azylových domech, znamená vybavený byt možnost pozvat si na návštěvu kamarády. Rozvoj běžných společenských vazeb je přitom klíčový pro únik z pasti chudoby, ale i posílení odolnosti domácnosti proti nepřízní osudu.

Jak ale zařídit, aby do nábytkové banky lidé darovali v co největší míře co nejkvalitnější věci? Materiál pro českobudějovickou banku shání sociální podnik Kabinet CB, který vychází dárcům aktivně vstříc a chytře při tom využívá vedlejší produkty svého provozu.

„Náš projekt vzniknul jako dobrovolnický projekt, kdy jsme jednou měsíčně s klienty českobudějovického azylového domu pro muže svázeli vybavení domácností, které nám lidé v průběhu doby nabídli, a obratem je rozvázeli do domácností potřebných,“ vzpomíná na začátky Dana Kalistová, předsedkyně Nábytkové banky Jihočeského kraje, a doplňuje: „Vzhledem k množství věcí, které se k nám dostávalo, jsme postupně rozšiřovali naši nabídku, až vznikl sociální podnik Kabinet CB. Výzva totiž nekončí tím, že nashromáždíme věci u nás ve skladu, ale teprve tehdy, když ten nábytek nebo další vybavení domácnosti vrátíme do oběhu.“

Veškerý nábytek a další vybavení domácnosti získává Kabinet od dárců. Kromě individuálních dárců je v kontaktu s místními realitními makléři, jejichž prostřednictvím nabízí vyklízení nemovitostí (bytů i komerčních prostor) jako placenou službu. Je to první z řady aktivit, jejichž prostřednictvím získávají znevýhodnění lidé nejen materiální pomoc, ale i pracovní příležitost.

Na cestě do nabídky nábytkové banky potom materiál často potřebuje opravu. K tomu je nezbytná poměrně drahá dílna, kterou ale Kabinet maximálně využívá. Do nábytkové banky putuje po základní opravě většina nábytku i dalšího vybavení. Zajímavé kousky jsou ale od základu zrestaurovány nebo přepracovány a prodány. Pro velký zájem renovuje Kabinet nábytek také na zakázku.

Tyto aktivity jsou hlavním zdrojem příjmů podniku, neméně důležité jsou ale i doplňkové aktivity, jejichž prostřednictvím Kabinet oslovuje veřejnost a potenciální klienty. Někteří z klientů se s Kabinetem seznámí díky účasti na některém z kurzů, které podnik pro veřejnost ve své dílně pořádá. Opatření proti šíření nového koronaviru to sice po většinu roku 2020 nedovolovala, za běžných okolností ale Kabinet pořádá každý měsíc dva velké kurzy základů renovace nábytku, čalounění a povrchových úprav dřeva a dále dva malé, méně náročné rukodělné kurzy, z nichž některé jsou určeny i dětem.

„Při realizaci těchto kurzů nám v začátku velmi pomohla pražská organizace Z pokoje do pokoje, která pro nás byla velkou inspirací a do dneška s ní spolupracujeme nejen v oblasti kurzů pro veřejnost, ale i v rozvojových tématech,“ dodává Dana Kalistová.

Kromě toho je ještě možné si z Kabinetu pronajmout nádobí na společenské akce. V neposlední řadě si potom mohou zájemci místo v dílně pronajmout za hodinovou sazbu. Dílna je příliš vytížená, než aby mohla fungovat jako plnohodnotná sdílená dílna, příležitostně je ale takto k dispozici kutilům a nadšencům, především z řad účastníků kurzů, kteří si zde dokončují své projekty.



Kabinet spolupracuje s organizací Fokus, podporující lidi se zkušeností s duševním onemocněním, která do současné sedmičlenné sestavy sociálního podniku doporučila čtyři zaměstnance pracující na poloviční úvazek, jednoho zaměstnance našel Kabinet na doporučení úřadu práce. Zaměstnávání lidí ze znevýhodněných skupin je jedním z principů fungování sociálního podniku. Dalšími jsou podpora místního společenského života a environmentální prospěch. V okamžiku, kdy se Kabinetu podaří dosáhnout zisku, poslední z principů fungování sociálního podniku bude velet jeho nadpoloviční část reinvestovat do jeho rozvoje nebo dalších společensky prospěšných cílů.

Otevření kavárny, která měla od ledna 2021 přiblížit projekt obyvatelům Českých Budějovic a sloužit jako prodejní showroom, sice překazila pandemie, i tak je ale výčet cílových skupin, s nimiž je projekt schopen pracovat, úctyhodný. Přestože primárně pomáhá lidem v nouzi, obrací se zároveň na klienty hledající kvalitní design. Je otevřený řemeslníkům i kutilům, dospělým i dětem, ekologům, umělcům aj.

Zakladatelé Kabinetu se obávali nezájmu dárců i nepochopení veřejnosti. Zvolený model nicméně v tomto ohledu zafungoval a 70 % nabídek na darování nábytku nyní podnik z kapacitních důvodů odmítá. Kabinet CB v roce 2020 zpracoval 50 tun nábytku a vybavení domácnosti, z toho většina byla použita v rámci nábytkové banky a 13 tun bylo po renovaci prodáno.

Zavřenou kavárnu plánuje Kabinet otevřít, až to opatření proti šíření nového koronaviru dovolí. Stejně tak plánuje obnovit kurzy a zvýšit jejich počet. Aktuálně je také zaměstnává otevření a rozjetí pobočky v Kaplici.

Ostrava myslí i na krizové situace spojené se ztrátou bydlení

Poskytovatel  Magistrát města Ostravy 

Lokalita: Ostrava

Krizové bydlení představuje nouzové a záchytné útočiště pro rodiny a jednotlivce, kteří se náhle ocitli bez bydlení, výrazně ohroženi na zdraví či životě. Jedná se o domácnosti, které se dostanou do krizové životní situace – např. po náhlé výpovědi z bytu, ohrožené domácím násilím apod. Cílem krizového bydlení je ohrožené rodině či jednotlivci zajistit stabilní standardní bydlení na maximálně 6 měsíců, tak aby měli možnost základní stabilizace a prostor řešit spolu se sociálním pracovníkem svou bytovou situaci z dlouhodobého hlediska. V případě rodiny s dětmi je žádoucí, aby rodina zůstala pohromadě i v případě ztráty bydlení a děti nemusely odcházet z původní rodiny ani na přechodnou dobu.

Krizové bydlení pomáhá i rodinám či jednotlivcům, kteří jsou v situaci krize odkázáni na využití pobytových sociálních služeb. Vzhledem k jejich kapacitě a dlouhodobému vytížení tak Magistrát města Ostravy reaguje na místní potřebnost zajištění bydlení pro své občany.

Jak to všechno začalo?

V případě, který zde představujeme, se, jak se říká, vše potkalo ve správnou chvíli. Magistrát města Ostravy se právě potýkal s limity služby „krizová pomoc“ poskytované prostřednictvím sociálních služeb, městu citelně chyběly především kapacity pro rodiny s dětmi. Potřeba vyplnit mezeru mezi sociální službou krizového bydlení a azylovým domem rezonovala pracovními skupinami v rámci komunitního plánování sociálních služeb. Ve stejné době vláda schválila Koncepti sociálního bydlení ČR na období let 2015–2025, která mj. akcentuje právě krizové bydlení.

Magistrát se tak rozhodl bydlení ve městě Ostrava řešit komplexně. „Víme, že změny v oblasti bydlení nebudou vidět hned,“ říká Marek Mikulec, metodik v oblasti sociálního bydlení Magistrátu města Ostravy, který stál u rozjezdu projektu. „Tím spíš nám ale bylo jasné, že není důvod se zahájením těchto změn otálet,“ dodává. Magistrát v roce 2016 využil možnosti projektových aktivit podpořených finančními prostředky programu OPZ, které nabízela spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování, a připravil projekt Koncepte bydlení a její pilotní ověření ve městě Ostrava. V souladu se zmíněnou koncepcí se projekt zaměřil na budování systému sociálního a krizového bydlení na území Ostravy, s cílem do budoucna učinit z projektové aktivity stabilní nástroj sociální politiky města.

V období od března 2017 do února 2021 bylo v krizových bytech zabydleno celkem 14 domácností.

Pro zahájení realizace krizového bydlení bylo významné, že Magistrát města Ostravy od počátku intenzivně spolupracoval s městskými obvody, které mají k dispozici

byty – do budoucna by magistrát rád disponoval vlastním krizovým bytovým fondem s působností v rámci celé Ostravy. Dva nejlidnatější městské obvody, Ostrava-Jih a Poruba, poskytly magistrátu pro zajištění krizového bydlení za ujednaných podmínek celkem tři byty, první o dispozici 3+1 a dva řešené jako 2+1. Magistrát na vybavení každého bytu vyčlenil 50 000 Kč, které umožnily byty vybavit kuchyňskou linkou, základními spotřebiči – ledničkou, pračkou, nábytkem i lůžkovinami. Podmínkou výběru bytu pro projekt bylo, aby se nacházel mimo sociálně vyloučenou lokalitu a splňoval požadované dispoziční uspořádání i pro početnější rodinu, minimálně tedy 2+1.

Jak vypadá krizové bydlení v Ostravě?

V současné době je ohroženým domácnostem k dispozici jeden byt 2+1 v Porubě, ve kterém se v průběhu roku vystřídaly dvě domácnosti. Do krizového bytu pravidelně dochází klíčová sociální pracovnice, která se tak i pro ostatní nájemníky postupně stala známou tvář.

„Velkým oříškem“ se za dobu několikaleté realizace ukázaly přepisy energií, jež jsou navázány na krizové bydlení v jednom z městských obvodů. Do budoucna se tak jeví praktičtější, aby byly platby za energie ponechány na vlastníkovu bytu (v tomto případě na městském obvodu), přičemž nájemníkovi by byly vypočítány měsíční zálohy k pravidelné měsíční úhradě.

V případě, kdy se rodině, která úhrady za krizový byt řádně platí, nepodaří ani po šesti měsících najít návazné bydlení na běžném trhu s byty, může v rámci projektu plynule přejít do sociálního bytu. Přestože situace rodin v krizových bytech jsou velmi proměnlivé, v Ostravě již při ubytování rodiny do krizového bydlení uvažují nad tím, kam bude rodina pokračovat. Hned na počátku spolupráce s rodinou započínají také vyjednávání s městskými obvody s cílem rodinu zabydlet do vhodného sociálního bytu. Domluvy nejsou vždy jednoduché, dispozice bytů, které se vyčleňují do segmentu sociálních, nemusí odpovídat potřebám rodiny v krizovém bytě, vše tedy záleží na komunikaci a koordinaci mezi magistrátem a městským obvodem.

Klienti a sociální pracovnice v krizovém bydlení

A jak se vlastně někdo do krizového bytu dostane? Ve většině případů rodině krizové bydlení doporučí pracovník orgánu sociálně-právní ochrany dětí z městského obvodu Ostravy, který s ní možnosti řešení krizové situace probere. Pokud je rodina v urgentní bytové nouzi, žádost o krizový byt pomohou klientovi následně sepsat sociální pracovníci magistrátu, do jehož gesce spadá posouzení žádostí. Hlavní podmínkou získání bytu je naléhavá ohrožující situace. Byt je poté pro rodinu připraven do pěti pracovních dnů. V případě, že domácnost potřebuje ubytovat okamžitě, existují v Ostravě dvě sociální služby s krizovými lůžky, jedna i pro rodiny

s dětmi, jedna pro dospělé, které dokážou krizové lůžko nabídnout hned, a rodině tak poskytnout základní zázemí do doby, než se může nastěhovat do bytu.

Rozhodování o přidělení bytu je rychlé, kompetence k rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy jsou delegovány na vedoucí bytových odborů. Následně rodina získá na období tří měsíců nájemní smlouvu ke krizovému bytu, na kterou po jejím uplynutí navazuje další. Rodina může v krizovém bytě strávit maximálně 6 měsíců. Při nastěhování přichází do rodiny klíčová sociální pracovnice, se kterou po dobu trvání smlouvy domácnost intenzivně spolupracuje.

Setkání probíhají nejčastěji v krizovém bytě, potřeba intenzivní spolupráce se vždy odvíjela od potřeb dané domácnosti, frekvence návštěv byla v průměru 3× týdně. Projekt počítal s úvazkem 0,2 sociálního pracovníka na jednu domácnost v krizovém bytě. Sociální pracovnice doprovází domácnost při jednáních na úřadech, pomáhá s přípravou všech formulářů, žádostí atd. Pomáhá také zajistit plynulý přechod dávek na bydlení na současné bydliště rodiny tak, aby nedošlo ke zpoždění výplaty. Následně s domácností pracuje na jejich dalších potřebách – často spojených s dluhy, se zajištěním lékaře, školní docházkou dětí atd. Asi po šesti týdnech v bydlení se při konzultacích začíná více pracovat s tématem bydlení, hledají se možnosti v okolí klienta – sociální bydlení, bydlení v obecním bytovém fondu a u soukromých vlastníků. Tyto možnosti jsou klientům postupně představovány, klienti sami rozhodují, kterým směrem se vydají. Ve spolupráci se sociálním pracovníkem mohou absolvovat prohlídky bytů, vyřizovat telefonáty s majiteli atd.

Po půlroční spolupráci odcházejí klienti z krizového bytu nejčastěji do sociálního bytu, některé rodiny se odstěhovaly k příbuzným, dvě z domácností, které měly problémy se spoluprací a následně i dluhy na nájemném, odešly do azylového domu a spolupráci s magistrátem definitivně ukončily.

V rámci spolupráce s domácnostmi počítá projekt také s možností zapojení dalších odborníků, například dluhového poradce či psychologa.

Na sociální pracovníci projektu se obrátila maminka se čtyřmi dětmi, která se musela urgentně odstěhovat z dosavadního bydlení kvůli prodeji nemovitosti. Možnosti zajištění náhradního bydlení byly obtížné a nedostupné z důvodů nedostatečných finančních prostředků na kauci a také existujícího dluhu na nájemném u největšího soukromého vlastníka bytů ve městě. Vzhledem k početnému složení domácnosti zde nebyla ani možnost využít azylový dům.

Rodině byl nabídnut krizový byt připravený k rychlému zabydlení. Součástí podpory byla i intenzivní spolupráce se sociální pracovnicí, kdy se jako první řešily záležitosti spojené se stěhováním. Situace domácnosti se postupně stabilizovala. Klientka nastoupila do zaměstnání. Krizové bydlení opustila domácnost po 6 měsících a přestěhovala se do sociálního bytu, který představuje dlouhodobou možnost bydlení a umožňuje pokračovat ve spolupráci se sociální pracovnicí.

Pandemie a krizové bydlení

Sociální pracovníci chodí do krizového bytu ve stejném režimu jako v době před pandemií. Pro ubytované klienty měla k dispozici ochranné pomůcky, tak aby všichni mohli dodržovat pandemická a režimová opatření. Zvýšila se poptávka po potravinové pomoci, a to nejen u krizového, ale také sociálního bydlení.

Co si z Ostravy půjčit?

Ostrava přistupuje k tématu zajištění bydlení pro sociálně vyloučené již několik let koncepčně a systematicky. Proměny v bytové politice nejsou vidět ze dne na den, skutečné dopady se podle odborníků projeví během sedmi až deseti let. Magistrát města Ostravy vnímá, že je důležité se tématem bydlení domácností v bytové nouzi systematicky zabývat. Proto pilotně ověřoval a stále ověřuje řadu aktivit, které se postupně mění ve standard: Díky projektům se zažil nespočet organizačních procesů souvisejících se zajištěním krizového bydlení, ale i s celým systémem sociálního bydlení. Krizové bydlení je dílčí aktivitou, která však pro několik rodin znamenala životní záchranu, děti nebyly ohroženy odloučením od rodičů, rodiče dokázali s pomocí města stabilizovat celou situaci a rodiny bydlí v sociálních bytech.

Ostrava mj. zabydluje domácnosti v sociálních bytech s pohyblivým statutem – při zlepšení situace domácnosti a zakončení spolupráce se sociálním pracovníkem zůstává domácnost ve stejném bytě, který se ale stává běžným obecním. Díky tomuto nastavení se nemusí domácnost stěhovat a trhat vazby, které v lokalitě má. I tyto další aspekty, jež jsou místními aktéry diskutovány a nastavovány, mají pozitivní dopady na životy rodin v bytech.

Záměrem je z projektové aktivity krizového bydlení učinit stabilní nástroj inkluzivních a podpůrných aktivit města. Posun Ostravy v bytové politice si zaslouží obdiv především v možnostech zajistit bydlení pro širokou skupinu obyvatel v různých životních situacích.

Výkup bytů v Chomutově: jak řešit bytovou nouzi při dostatku levných bytů

Poskytovatel  tutární město Chomutov

Lokalita: Chomutov


Když se mluví o „nedostupnosti bydlení“ či „krizi bydlení“, nejprve se člověku vybaví vysoké nájemné a nedostatek bytů na trhu. Krize bydlení má ale i druhou, v řadě ohledů zákeřnější tvář. Ta se ukazuje v chudších regionech, které jejich obyvatelé postupně opouštějí.

Z minulosti tu zbývá bytů dost a do budoucna jich bude čím dál více prázdných. I proto nejsou drahé. Obyvatelé Chomutova mají sice nízké průměrné příjmy, ale pěkný byt tu lze koupit i za polovinu stavebních nákladů nového bytu. V čem je tedy problém?

V tom, že všechno stárne. Při šetrném zacházení samozřejmě pomaleji. Ale i nepoužívanou věc postupně dožene neúnavné sluneční záření, střídání teplot, vlhkost, rez a také pokrok okolního světa. O nemovitostech uvažujeme jako o něčem skoro věčném, mnohé domy se ale dožívají nižšího věku než lidé. Velké drahé rekonstrukce střech, kotelen a rozvodů lze očekávat cca po padesáti letech, menší modernizace kuchyní a koupelen v pětadvacetiletém taktu.

Cena staveb a rekonstrukcí je po celé republice celkem srovnatelná. V Chomutově jsou oproti Praze levnější byty a chudší obyvatelé. Cihly a agenturní brigádníci tu ale stojí zhruba stejně. Když se cena bytů nachází hluboko pod stavebními náklady a komerční nájemné nevydělá na rekonstrukci, opouštějí trh důležití aktéři – seriózní investoři. Tomu, kdo má zájem nemovitost zodpovědně udržovat a pronajímat za standardních podmínek, se v Chomutově dařit pravděpodobně nebude.

Uprázdňené místo zaujímají „obchodníci s chudobou“. Protože se zaměřují na klienty s omezenou možností volby, mají oproti odpovědným pronajímatelům dvojnásobnou výhodu: Nemusí o nemovitost pečovat (čímž snižují výdaje) a mohou ji obsadit neúměrně velkým množstvím platících lidí (čímž zvyšují příjmy). Bez toho zde ale komerčně pronajímat nemovitosti prakticky nelze.

Nepříznivá ekonomická situace ohrožuje občany-nájemníky i občany-vlastníky a destabilizuje území obce jako takové. Město Chomutov zareagovalo tím, že začalo v roce 2019 za pomoci dotace **z Integrovaného regionálního operačního programu**  (dále jen IROP) byty samo vykupovat pro účely sociálního bydlení.

Zastupitelům šlo hlavně o to, aby z trhu s nemovitostmi stáhli byty, které by jinak mohly skončit u obchodníků s chudobou. Ve srovnání se snahou odříznout obchodníka od klientů jde o přímočařejší řešení. Ukazuje se totiž, že nedostupnost bydlení je dostatečně velká, aby se i v bezdoplatkových zónách našlo dost nájemníků, kteří nemají jinou možnost než bydlet v těchto podmínkách.

První krok k výkupu bytů od soukromých majitelů byl učiněn na jaře 2019, kdy zastupitelstvo rozhodlo o sestavení pracovní skupiny složené ze zástupců všech

politických uskupení a z odborníků zabývajících se zejména sociální oblastí. Tato skupina navrhla pravidla pro výkup bytů, která následně schválilo zastupitelstvo města.

Svůj zájem o koupi existujících bytů v osobním vlastnictví prezentovalo město veřejnosti poprvé v květnu 2019. Potenciální prodejce město oslovovalo na svých webových stránkách, v tisku a prostřednictvím Facebooku, a to opakovaně od května do září 2019.

Kontaktní osobou pro zájemce o prodej byla vedoucí Centra komunitního plánování statutárního města Chomutova. Pokud některý majitel městu byt nabídl, město do bytu vyslalo znalce k vyhotovení posudku s cenou obvyklou. Znalecké posudky byly poté předány na Odbor majetku města Magistrátu města Chomutova, jehož zaměstnanci dokončili proces výkupu bytů přípravou a podepsáním kupních smluv, vkladem do katastru nemovitostí a zajištěním předání bytů správci, což je Chomutovská bytová, a. s.

Při výkupu bytů se neobjevily žádné neřešitelné komplikace. Průběžně byla řešena očekávatelná rizika: Například na skutečnost, že nabízený byt je v exekuční zástavě, se přišlo neprodleně po nahlédnutí do katastru nemovitostí a proces výkupu od těchto konkrétních vlastníků bytů byl okamžitě zastaven.

Rozsah projektu byl omezen maximální výší dotace 7 milionů Kč, která tvořila 90% podíl financování. V první vlně výkupu v roce 2019 získal Chomutov touto cestou 14 bytů. Město nyní disponuje celkem 28 sociálními byty (14 bylo vykoupeno, 6 zrekonstruováno a 8 zajistila městská společnost Chomutovská bytová, a. s., z vlastních zdrojů). Protože je ale potenciálně rizikových bytů řádově více, je třeba zmínit i další přínosy této praxe:

Nájemní bydlení poctivě a udržitelně

I v lokalitách s nízkou cenou bytů je řada domácností, které potřebují nájemní bydlení. Například si nemohou dovolit koupit ani levný byt nebo zaplatit jeho rekonstrukci, obávají se vlastnictví bytu, případně nechtějí být svázáni s bytem v lokalitě s nejistou perspektivou aj. Možných důvodů je na výběr, nájemních bytů ale nikoliv.

V situaci, kdy seriózní pronajímatelé pro nerentabilitu opouštějí trh, se město stává klíčovým poskytovatelem nejen sociálního, ale i nájemního bydlení. Zároveň ale i ono musí přemýšlet o tom, z jakých zdrojů bude financovat blížící se rekonstrukce. Dotace na sociální bydlení představují v tomto směru vítanou injekci, jakkoliv se nejedná o systémové řešení situace.

Přehled a vliv na situaci společenství vlastníků jednotek (SVJ) a v sousedství

Prostřednictvím správy bytů má vedení města úzkou vazbu a přehled o situaci v lokalitě. O případných problémech v sousedství či správdому se tak může dozvídat rychleji a přímo. „Výkup sociálních bytů a jejich obsazování nájemníky, nad kterými dohlíží město, vítají i členové společenství vlastníků jednotek. Pokud totiž nastane problémová situace, mají se na koho obrátit. To je rozdíl oproti tomu, pokud byt vlastní neznámý majitel, který s ostatními členy SVJ nekomunikuje,“ říká Jana Hronová, vedoucí Centra komunitního plánování v Chomutově.

Sociální bydlení jde ruku v ruce se sociální prací, kterou město Chomutov zajišťuje ve všech bytech v tomto režimu. Kapacita sociálních pracovníků v sociálním bydlení je zajištěna z projektu Agentury pro sociální začleňování. Pro 28 sociálních bytů jsou k dispozici 3 terénní sociální pracovníci. Město postupuje při poskytování sociální práce v sociálních bytech dle předem stanoveného modelu, ve kterém by mělo na 1 sociálního pracovníka připadat max. 10 sociálních bytů. Městská terénní práce tak může řešit nejen krizové, ale i dlouhodobé potíže nájemníků. Pracovníci řeší s nájemníky finanční, rodinné, pracovní i právní problémy. V případě nenadálé události, například ztráty práce jednoho ze členů rodiny, nacházejí cesty k tomu, aby se rodina nepropadla do dluhů nejen na nájemném, ale i dalších službách spojených s bydlením. Sociální práce v bydlení má tedy řadu přidaných hodnot nejen pro obyvatele sociálních bytů, ale i vlastníky bytů, v našem případě města, které se může spolehnout na spolehlivost, včasnost a řádné soužití v jeho bytech.

Jako majitel nemovitosti má město zároveň větší možnost ovlivňovat situaci ve společenství bytových jednotek, zasazovat se o adekvátní správu a případně vahou svého vlivu působit na problematiku spolumajitele.

Redukce bytového fondu s rozmyslem

Pokud se nezmění trend úbytku obyvatel, je pravděpodobné, že i v Chomutově bude do budoucna potřeba přestat investovat do rekonstrukcí některých budov, nechat je dožít a zdemolovat je. Lze to ale provést dobře nebo hůře.

Při nekoordinovaném postupu budou plošně chátrat celé lokality. Nakonec budou demolovány nikoliv domy, které jsou k tomu nejvhodnější, ale ty v nejhorším stavu, ty nejméně obydlené, případně ty s příhodnou vlastnickou strukturou.

Čím více bytů bude vlastnit město, tím lépe může proces organizovat. Pokud s ostatními majiteli dohodne, které budovy se rekonstruovat budou a které ne, zabrání tak plošné degradaci. Zároveň se může zasadit o to, aby byly demolovány budovy, jejichž odstranění může mít nějaký přínos – například úspora při údržbě infrastruktury nebo uvolnění využitelného prostoru.

Město Chomutov plánuje ve výkupu pokračovat i v následujících letech. Od ledna 2021 bylo v Chomutově spuštěno druhé kolo výkupu bytů, jehož vyhlášení je

postaveno na totožných principech jako kolo první. Město Chomutov může v roce 2021 prostřednictvím dotace IROP vyčerpat částku limitovanou podporou de minimis ve výši cca 5 900 000 Kč.

Překážkou při pořizování sociálních bytů na území obce je pro statutární město Chomutov limitovaná veřejná podpora. Obec jako žadatel provozující službu obecného hospodářského zájmu je limitována podporou de minimis (při pořizování sociálních bytů lze vyčerpat 500 000 € za 3 účetní roky) nebo vyrovnávací platbou (rozdíl mezi náklady na úhradu SOHZ a souvisejícími příjmy SOHZ), kterou obce povětšinou při pořizování sociálních bytů nevyužívají např. vzhledem k nepřesné výši konečné dotace². *„Obce zabývající se systematickou podporou sociálního bydlení spojenou se zamezením obchodu s chudobou, s podporou místních obyvatel a se zajištěním bydlení potřebným by uvítaly podporu státu při pořizování sociálních bytů ve větším měřítku,“* dodává Jana Hronová.

Další informace jsou k nalezení na webu projektu: www.vykupbytuchomutov.cz.



2 Ta je určena modelovým výpočtem ve výši 50–70 % ze způsobilých výdajů, zatímco u podpory de minimis je výše dotace pevná ve výši 90 % ze způsobilých výdajů v dotačním období 2014–2020.

Co obvykle řeší různé úřady a další organizace, na Praze 7 mají vše o bydlení v jedné kanceláři


Poskytovatel   ha 7

Lokalita: Praha 7

Příležitosti pro nájemní bydlení se liší, možnosti, kdy a jak žádat o obecní bydlení, mají také různá specifická pravidla, což je pro řadu lidí nepřehledné. Pokud k informacím o bytových možnostech získá klient také základní formu sociálního poradenství, může získat naději, že situaci zvládne, a motivaci ji řešit.

Městská část Praha 7 se vyznačuje vysokými nájmy na komerčním trhu s bydlením. Ceny zde představují především pro nízkopříjmové domácnosti nepřekonatelnou bariéru vstupu do bydlení. Bytový fond městské části je významně omezený, disponuje přibližně 650 byty na 40 000 obyvatel. Městská část přiděluje každoročně odhadem přibližně pouze dvacet bytů ohroženým zranitelným domácnostem v bezprostřední bytové nouzi. Další žadatelé, kteří mají obdobné problémy, musejí čekat např. proto, že nesplňují tzv. příjmová kritéria.³ Vzhledem k narůstajícím cenám nájemného se však předpokládá i nárůst žadatelů ze střední příjmové vrstvy, pro kterou komerční nájemné nebude brzy únosné.

V roce 2017 vzniklo na Praze 7 první kontaktní místo pro bydlení⁴, jehož cílem je zjednodušit občanům způsob hledání odpovídajícího bydlení a zároveň jim pomoci i při řešení sociálních problémů, které s problematikou bydlení bezprostředně souvisejí, jako jsou například výpověď z nájmu, orientace v systému státní sociální pomoci či možnosti bydlení v obecních sociálních bytech. Jeho dominantní funkcí je předání prvotního poradenství a hledání možností bydlení nejen v rámci bytového fondu obce (ten je značně omezený), ale také na volném trhu s bydlením. Poradenství také zahrnuje hledání možností, jak si bydlení udržet v případě, že klientovi jeho ztráta teprve hrozí. Unikátním způsobem pomoci je tzv. humanitní fond pro účely řešení jednorázové finanční krize. Mezi občany, kteří využívají kontaktní místo, je celá řada zranitelných cílových skupin, například seniorů, osob se zdravotním postižením a sólo rodičů s dětmi.

Jak je kontaktní místo zařazeno v kanceláři úřadu městské části? 

Kam takový nástroj, útvar nebo kancelář zařadit, bylo dilematem, protože kontaktní místo má vazbu jak na bytový odbor, tak i na odbor sociální. Zpočátku bylo kontaktní místo na Praze 7 zařazeno pod projektové oddělení městské části. Vzhledem k profilování jeho aktivit a inklinaci k sociálnímu odboru bylo v roce 2019

3 Žádosti jsou vyhodnocovány transparentním bodovacím systémem, pořadníky s iniciály žadatelů jsou veřejně dostupné.

4 Jednotné kontaktní místo pro bydlení vzniklo jako součást projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v MČ Praha 7.“

převedeno do nově vzniklého odboru sociálního začleňování (zahrnující všechny samosprávné aktivity v sociální oblasti), kde svou agendu může jednoduše komunikovat a bezprostředně provázovat sociální pracovníky a klienty kontaktního místa. Příkladem může být efektivní propojení v případě zajištění krizového bydlení pro klienty kontaktního místa, jelikož sociální odbor má k dispozici krizový byt pro okamžité využití (např. i pro osoby ohrožené domácím násilím opouštějící společnou domácnost).

Součástí dobré praxe Prahy 7 je i úzká spolupráce kontaktního místa a bytové komise: Pracovnice kontaktního místa je mimo jiné také tajemnicí bytové komise. Tato kumulace rolí přináší několik výhod, protože tajemnice komise tak např. zná všechny žadatele o obecní bydlení osobně. Zároveň se s pracovníky sociálního odboru podílí na zajištění sociálních šetření a z titulu funkce tajemnice komise se účastní všech zasedání komise, kde představuje jednotlivé žádosti, a o procesu zpracování žádostí má stále přehled. Její cenné podněty významně přispívají ke znalosti situace žadatelů, a tak i ke vhodnému párování bytů s jejich budoucími nájemníky.

Kontaktní místo je také provázáno s poskytovateli sociálních služeb v Praze 7 a v přilehlých městských částech. Pravidelně spolupracuje s Centrem sociálních služeb, dluhovými poradnami Česko bez dluhů, Buď klíčem, Člověk v tísni a Lighthouse. Exekuce jsou častým tématem spolupráce mezi pracovníci kontaktního místa a klienty. Při podávání žádosti o podporovaný byt musí žadatel doložit, jak své finanční závazky řeší. V tomto případě jsou žadatelé přímo odkázáni na dluhové poradny.

Jaké jsou obvyklé situace, které pracovnice kontaktního místa řeší, a jaké má nástroje?

V rámci kontaktního místa Prahy 7 působí pracovnice, jejímž úkolem je poskytování poradenství v oblasti bydlení a případně i pomoc při řešení souvisejících sociálních problémů. Obvyklými situacemi k řešení jsou bytová nouze a pomoc při vyplňování žádostí o bydlení. V případě bytové nouze se rodina nebo jednotlivec může ocitnout v akutní bytové nouzi (bez bydlení nebo hrozící vystěhování) nebo se může potýkat s dlouhodobými problémy v bydlení (rodinné problémy, substandardní bydlení), nejistotou v bydlení ve formě tlaku na vystěhování, hrozby zvýšení nájmu, případně čelí finančním problémům, jež ohrožují bydlení. V takových případech se situace nevyřeší jednou konzultací, člen domácnosti je ale podpořen nejen službou kontaktního místa, ale také další návaznou sociální prací ze strany pracovníků obce nebo jiných sociálních služeb. Při jednorázové konzultaci může kontaktní místo klientovi nabídnout informační servis spojený se zpracováváním žádostí, např. o podporované bydlení (v kontextu Prahy 7 jde o sociální byty), služební byty (zaměstnanci správní firmy MČ Praha 7), domy s pečovatelskou službou nebo žádosti o prodlužování nájemních smluv v bytech MČ Prahy 7.

Klient získá informace nejen o nabídce obecních bytů, bytů neziskových organizací, ale také o bytech na volném trhu. Přínosem kontaktního místa je možnost získat veškeré informace související s řešením problémů v oblasti bydlení na jednom místě, bez nutnosti fyzicky obcházet jednotlivé odbory obecních úřadů. Například Praha 7 a Praha 10 mají zřízena svá kontaktní centra přímo v budovách úřadů.

Bariérou pro vstup klientů na otevřený trh s byty jsou často také kauce (jistiny) na byt. Systémově by měla tento problém řešit nenáročná dávka „mimořádná okamžitá pomoc“ poskytnutá na úhradu jistiny. Vzhledem k délce trvání přiznání a výplaty dávky však tato cesta není vždy efektivní, zejména pokud majitelé bytů mají dostatek zájemců a nejsou ochotni čekat na úhradu kaucí v řádu měsíců. Městská část Praha 7 v takové situaci nabízí svým občanům bezúročnou půjčku z humanitního fondu, který spravuje sociální odbor. Fond byl zřízen nezávisle na aktivitách kontaktního místa, v praxi na něj kontaktní místo klienty často odkazuje. Význam humanitního fondu pro osoby v bytové nouzi je zásadní. Počty lidí, kteří žádali o půjčku, nejsou zanedbatelné: Jen v roce 2019 získalo finance na kauci nebo na překlenutí nějaké krizové situace, která znamenala dočasnou neschopnost platit nájem, přibližně 10 domácností. Díky tomu se tak daří domácnosti udržet v bydlení a odklonit je od potřeby podat si žádost o obecní byt. Žádost o tuto půjčku rovněž pomáhá vyřídit pracovníce kontaktního centra.

Matěj Hon, metodik kontaktního místa Prahy 7, uvádí: *„Efektivním řešením pro největší část klientů kontaktního místa na Praze 7 by bylo zabydlet je ve volných sociálních bytech, ale dařilo se nám přispět dalšími intervencemi a ovlivnit situace klientů v bydlení a oddálit nebo překonat katastrofy v životě klienta.“*

Pracovník kontaktního místa je osoba disponující širokými praktickými znalostmi, komunikačními a organizačními dovednostmi. Pracovník by se měl rámcově orientovat v právní úpravě nájemních smluv, exekucí a insolvence, znát systém sociální podpory a sociální pomoci, měl by znát místní bytovou situaci. Jelikož se pracovní náplň zaměřuje na administrativu, pečlivost a práce s daty by mu neměla být cizí. Jak glosuje Matěj Hon: *„Pracovník kontaktního místa by měl mít vlastnosti takového supermana.“* Personálně je kontaktní místo Prahy 7 obsazeno jednou pracovnící, kvalifikovanou k výkonu sociální práce podle zákona o sociálních službách. V blízké budoucnosti se však plánuje kontaktní místo personálně posílit dalšími dvěma specialisty.

Kontaktní místo je bezbariérové, zajišťuje soukromí a bezpečí pro klienta i pracovníka. Zřizovatel hradí i personální náklady, které nyní představuje 1,0 úvazek sociálního pracovníka, v brzké budoucnosti se předpokládá navýšení o 2,0 úvazku.

Blízká budoucnost

Aktivity kontaktního místa ulevily bytovému odboru, sjednotily procesy komunikace uvnitř úřadu i navenek. Kontaktní místo se na Praze 7 osvědčilo jako dobrá praxe, a přestože vzniklo v rámci projektu, městská část Praha 7 se rozhodla jeho další činnost sama podpořit. Magistrát hl. města Prahy však nabídl podporu jednotlivým městským částem při vzniku a provozu kontaktních míst pro bydlení. Praha 7 tak využije i dalších zdrojů pro posílení personální kapacity kontaktního místa. Magistrátní projekt plánuje rozvoj některých doprovodných aktivit, které se na Praze 7 nedařilo realizovat, například zřízení sociální nájemní agentury na celopražské úrovni, což může rozhýbat řešení bytové nouze i v jednotlivých městských částech.

Kontaktní místo pro bydlení je variabilní nástroj

Potenciálu kontaktního místa si všimly další obce, které se inspirovaly a začlenily kontaktní místo do svých úřadů. Trend zakládání kontaktních míst může být pro někoho již zaběhlou praxí, ale napříč republikou se rozšiřuje pomalými krůčky. Dalšími průkopníky kontaktních míst jsou například Brno, Jihlava, Plzeň, Písek, Liberec, Praha 10, Magistrát hl. města Prahy a další města.

Nad založením kontaktního místa pro bydlení nemusí uvažovat jen velká obec, ba naopak iniciativa vedená k zřehlednění možností bydlení a podpory sociální práce na malých obcích by prospěla i současnému nastavení, kdy kapacity jedničkových obcí jsou minimální a agenda bydlení do budoucna stále poroste.

Nástroj kontaktního místa je možné modifikovat, vytvářet prostor pro sdílení, komunikaci a přenos informací mezi různými aktéry, posílení sociální práce, přidružení dalších nástrojů jako sociálních nájemních agentur, nábytkové banky atd.

Příběh pana Oty

Pan Oto je cizinec. Do ČR přijel se svou přítelkyní a její handicapovanou 10letou dcerou z důvodu nepokojů v jeho rodné zemi. V ČR nejprve bydleli na Moravě a později se přestěhovali do Prahy, kde si pronajali byt u soukromého majitele. Pan Oto měl už v té době řadu zdravotních problémů, na které bral velké množství léků. Ač vzděláním vysokoškolák, osobní život mu komplikuje duševní onemocnění, které zavinilo i narušení jeho sociálních vazeb a vztahů.

Postupem času se v rodině objevily závažné problémy. Přítelkyně začala pana Otu, společně s dcerou, která mezitím dospěla do teenagerovského věku, psychicky i fyzicky týrat. Nechávala ho spát na zemi, neměl dostatek jídla a chyběly mu peníze na léky, které nutně potřeboval. Schopnost platit si léky byla v tu chvíli pro pana Otu nejdůležitější. Ze zoufalství se vydal na úřad práce hledat řešení, s cílem získat alespoň finanční příspěvek na léky.

Pracovníci úřadu práce přesměrovali pana Otu na Úřad městské části Praha 7, aby se o své situaci poradil také s pracovníky odboru sociálního začleňování a následně odboru sociální práce. Ti v průběhu šetření zjistili, že pan Oto má těžké deprese, bere množství léků, odhalili domácí násilí a dlouhodobé týrání. Odbor sociálního začleňování ve spolupráci s Kontaktním místem pro bydlení zajistili panu Otovi obecní byt a dále spolupráci s organizací Acorus, která pomohla panu Otovi s psychologickou podporou. Pomoc poskytla také Armáda spásy, která mu zajišťovala podporu v udržení si bydlení. Městská část Praha 7 se podílela i na obnovení kontaktu pana Oty s jeho dětmi: Jeho syn přiletěl do ČR otce navštívit, po 17 letech tak znovu navázali kontakt.

V současné době je pan Oto bez depresí, bere pouze dva léky, má stabilní bydlení, práci a nevyžaduje intenzivní podporu jako dříve. S pracovníky úřadu je stále v kontaktu, ale spíše jako kamarád, který se přijde pozdravit a sdílet zážitky a novinky z každodenního života.

Kontaktní sociální práce v Liberci aneb „Když to víme hned, jde to vždy lépe...“

Poskytovatel:  útární město Liberec

Lokalita: Liberec

Vznik dluhu na nájmu představuje ohrožení ztrátou bydlení. Město Liberec se rozhodlo jít cestou včasné detekce dluhu na nájmem – s cílem udržet domácnosti v bytech, a předejít tak zhoršování situace nájemníků nejen sociálního, ale i městského bydlení. Včasným reportingem je umožněn rychlý adekvátní zásah (v prvním měsíci od vzniku dluhu) a navázání spolupráce s klientem. V dlouhodobé perspektivě město očekává snížení počtu výpovědí z nájmu z důvodu neplacení nájemného.

Jak to „nefungovalo“ dříve?

Před zahájením spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování byla komunikace v souvislosti se vznikem dluhu na nájmem omezena na kontaktování dlužníků ze strany referenta nájmu (bytový odbor), který na dluh po nějaké době upozornil. Snažil se v rámci svých omezených časových i profesních možností zjistit, proč nájemník dluží. Případně umožnil dlužníkům hradit vzniklý dluh pomocí splátkového kalendáře. Systém byl značně pomalý v evidování dluhu a zároveň postrádal návazné systematické kroky komunikace s nájemníkem (nabídnutí podpory sociální práce, díky které by bylo možné zjistit skutečnou příčinu neplacení nájmu, podpořit vznik realistického splátkového kalendáře atd.).

Novou cestou...

V roce 2018 se začal ve městě realizovat projekt Kontaktní sociální práce Liberec 2018–2020, v rámci nějž vznikly pracovní kapacity sociálních pracovníků, kteří mimo jiné poskytují bezodkladnou podporu domácnostem, jež dluží na nájmem. Sociální pracovníci projektu jsou součástí odboru školství a sociálních věcí, resp. humanitního oddělení Magistrátu města Liberec.

V polovině roku 2019 začal magistrát úzce spolupracovat se sociálními pracovníky projektu Kontaktní sociální práce (nyní již Centra pro bydlení), nově všichni nájemníci v městských bytech podepisují informovaný souhlas s předáváním osobních informací těmto partnerům. Referentka nájmu, jež má k dispozici automatický reporting dluhů na nájmem umožňující automaticky identifikovat dluhy na nájmu v měsíci, kdy dluh vzniká, proto o dlužných domácnostech může informovat sociální pracovníky Kontaktní sociální práce (Centra pro bydlení). Sociální pracovníci bezodkladně navazují kontakt s domácnostmi, ve kterých vznikl dluh na nájmem, zjišťují důvody neuhrazeného nájmu a nabízejí podporu sociální práce. Zpětně pomáhají nastavit splátkový kalendář a poskytují poradenství.

Samotná informace o dluhu ještě nemusí znamenat sociální problém (někteří dlužníci pouze zapomenou zaplatit, ve výjimečných případech se jedná i o administrativní chybu). Většinu domácností s opakovanými dluhy na nájmu však tvoří předlužení obyvatelé, kteří čelí řadě potíží i v dalších oblastech, takže potřebují intenzivní podporu, zejména pak navázání na odbornou službu dluhového poradenství.

Tým sociálních pracovníků Kontaktní sociální práce byl složen ze 4 pracovníků – 1,0 úvazku sociálního pracovníka (přímá práce a metodické vedení) a 3,0 úvazků pracovníka v sociálních službách. Tyto kapacity umožňují pracovníkům centra docházet až do 850 bytů, které spadají do některé z kategorií městského nájemního bydlení v Liberci.

Při komunikaci s nájemníky ne vždy vše „klapne na první dobrou“. Nájemníka je nejprve nutné kontaktovat, ten ovšem nemusí zvednout telefon nebo být dosažitelný v místě bydliště. Nastaly také situace, kdy se nájemníci ozvali se svými problémy sociálním pracovníkům sami.

Kontaktní sociální práce však s obyvateli, kteří dluží na nájmem, neřeší jen úhradu dlužné částky. Nejčastěji řeší problémy s úhradou nájemného a obvykle tímto způsobem zjistí potřebu řešit problematické vztahy v rodinách. Jindy je potřeba zajistit sociální práci podporu osobám s duševním onemocněním, seniorům, sólo rodičům, osobám se zdravotním postižením. Jelikož jsou situace domácností opravdu různorodé, tým sociálních pracovníků si stále rozšiřuje své znalosti a dovednosti, mj. s metodou Housing First ve spolupráci s Platformou pro sociální bydlení. V rámci odborné spolupráce je tým provázán s dalšími dostupnými odborníky v regionu, především s psychiatry, službami harm reduction, orgánem sociálně-právní ochrany dětí, sociálními službami dluhové poradny a dalšími.

V Liberci se ale daří k ukončování bezdomovectví využívat i další fungující opatření – město zabydluje domácnosti metodou Housing First (v překladu Bydlení především), kdy se snaží v co nejkratší době lidem bez přístřeší či bezprostředně ohroženým bezdomovectvím zajistit bydlení v městském bytě. Klienti Housing First mohou využít podpory klíčových pracovníků, kteří jim pomáhají s vyřizováním dávek na bydlení, s vybavením domácnosti prostřednictvím nábytkové banky a komplexně řeší klientovu situaci od udržení si bydlení až po jeho zdravotní stav. V rámci sociálního bydlení (nejen Housing First) pracuje tým pracovníků se sólo rodiči, většími rodinami i jednotlivci s psychiatrickými diagnózami. *„Právě psychiatricky nemocní klienti sociálního bydlení patří mezi cílovými skupinami mezi ty, kteří s adekvátní podporou v bydlení nejlépe prospívají,“* vyhodnocuje zkušenosti se zabydlováním manažer Centra pro bydlení Martin Chochola.

Město nyní v návaznosti na Kontaktní sociální práci pilotuje aktivity Centra pro bydlení (návazný projekt v rámci koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám), mezi které patří hlavně registrace nových zájemců o městské bydlení,


jejich podpora při vstupu do bydlení (včetně programu Housing First), prevence před ztrátou bydlení a provádění depistáží v lokalitách na území města. K bytové politice se magistrát postavil systematicky a deklaruje své vize ve vlastní Koncepci bydlení statutárního města Liberec 2019–2022.

Spoluprací Magistrátu města Liberce s Centrem pro bydlení se podařilo nastavit účinný mechanismus záchytu situací, které by jinak v budoucnu mohly přerůst v mnohem závažnější problémy, včetně ztráty bydlení, a to hned v měsíci, kdy dluh vznikl. Zároveň se podařilo úspěšně etablovat tým sociálních pracovníků, kteří jsou nyní součástí Centra pro bydlení.

Díky zachycení dlužných domácností sociálními pracovníky může město sledovat také trendy v důvodech neplacení nájmu (příjmová chudoba u různých cílových skupin, exekuce anebo snaha udržet se v insolvenci, závislost, psychiatrické onemocnění, zneužívání nájemníků třetí osobou atd.), cíleně zavádět další podpůrná opatření a zároveň efektivně zajišťovat prevenci bezdomovectví.

Citované zdroje



MPSV. (2015). *Vyhodnocení průzkumu řešení bezdomovectví v obcích s rozšířenou působností*. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/> 

[Vyhodnoceni_pruzkumu_reseni_bezdomovectvi_v_obcich_s_rozsirenou_působností.pdf/4ce1887e-1ae4-3878-de5c-8b86db69687f](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Vyhodnoceni_pruzkumu_reseni_bezdomovectvi_v_obcich_s_rozsirenou_působností.pdf/4ce1887e-1ae4-3878-de5c-8b86db69687f)



MPSV. (2019). *Nevyhovující bydlení a možnosti jeho řešení: Odpovědi na časté otázky obcí*. Dostupné z: [http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Methodika_](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Methodika_Nevyhovujiciho_bydleni_A4_final.pdf)

[Nevyhovujiciho_bydleni_A4_final.pdf](http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Methodika_Nevyhovujiciho_bydleni_A4_final.pdf)




MPSV. (2020). *Strategie sociálního začleňování 2021–2030*. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/strategie-socialniho-zaclenovani-2021-2030>



Platforma pro sociální bydlení. (2019). *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*. Dostupné z: [https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpráva-o-vyloučení-z-bydlení-za-rok-2018.pdf](https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zprava-o-vyloučení-z-bydlení-za-rok-2018.pdf)


Seznam zkratk

IROP Integrovaný regionální operační program


MČ Městská část 

MPSV Ministerstvo práce a sociálních věcí

SOHZ Služby obecného hospodářského zájmu

s. r. o. Společnost s ručením omezeným 

SVJ Společenství vlastníků jednotek

z. s. Zapsaný spolek 





Publikaci vydal Odbor pro sociální začleňování (Agentura), MMR ČR
v rámci projektu Systémové zajištění sociálního začleňování
registrační číslo projektu: CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_030/0000605.

