
Prevence ztráty bydlení

– příklad Brno

28. únor 2017, Plzeň

Karel A. Novák

Prevence bezdomovectví

Primární: aktivity snižující riziko bezdomovectví v široké populaci.

Na této úrovni se jedná především o celkové nastavení bytových politik a dávkových systémů směřujících na podporu dostupnosti bydlení.

Sekundární: intervence cílené na populaci výrazně ohroženou bezdomovectvím pro své specifické charakteristiky, jako jsou lidé opouštějící institucionální péči nebo lidé v krizové situaci, jež velice pravděpodobně povede k vystěhování.

Terciární: zaměřuje se na lidi aktuálně ohrožené bezdomovectvím.

Do tohoto souboru opatření lze zařadit nástroje jako „harm reduction“ nebo nástroje rychlého návratu do bydlení.

Principy

- Ztrátě bydlení lze předcházet, pokud je intervence včasná a koordinovaná.
- V ČR existují účinné nástroje prevence ztráty bydlení, jež jsou efektivní, pokud jsou vhodně kombinované.
- Preventivní opatření jsou efektivní, pokud má nájemník důvod bydlení udržet (jedná se o adekvátní a dlouhodobé bydlení). Těchto je naprostá většina.
- Preventivní opatření musí být součástí bytových politik a risk-managementu pronajímání bytů – podnikání.
- **Primární je vůle pronajímatele (města) udržet lidi v bydlení**

Nástroje

Předpokladem prevence ztráty bydlení je dlouhodobá udržitelnost a důstojnost bydlení, jehož ztrátou je daný člověk ohrožen – působit preventivně je možné tam, kde existuje shoda, že současné bydlení je důstojné.

Case management: koordinace jednotlivých aktérů, kteří mají kompetence podpořit člověka ohroženého ztrátou bydlení. Koordinovaná spolupráce jednotlivých aktérů a budování jejich podpůrné sítě v krizových situacích je v již ČR poměrně obvyklá zejména v případech SPOD.

Nástroje - příklady

- Splátkový kalendář
- Odpuštění příslušenství
- Zvláštní příjemce sociální dávky
- Dobrovolný přímý převod dávek na bydlení pronajímateli
- Sledování finanční stability domácností – finanční plánování
- Sledování spotřeb energií a včasná úprava záloh
- Zlepšení kvality bydlení včetně úspornosti
- Podpora v nefinančních kompetencích užívání bytu –
sousedské vztahy, technická údržba bytů, využívání
„správných“ kontaktů

Aktéři

Nájemce: Je klíčovým aktérem, jehož spolupráce je zjevně nezbytná.

Majitel/Pronajímatel/Správce nemovitosti: Aktér, který rozhoduje o zachování nebo prodloužení nájemní smlouvy je klíčovým prvkem spolupráce.

Sociální odbor ORP: Představuje ve struktuře ORP jediný formální článek určený k řešení problematiky sociálního vyloučení.

OSPOD: v současnosti v podceňované roli – žádný vliv na bydlení

Aktéři

Poskytovatelé sociálních služeb: Často se o dluzích na nájemném a obdobných problémech dovídají jako první.

Zdravotnické služby (psychiatrické léčebny, LDN apod.): Mohou se o informaci ohrožení ztrátou bydlení dovídat jako první.

Policie/ vězeňská služba: Situace, kdy nájemník nastupuje výkon trestu, bývají rizikové, jelikož pronajímatelé o tomto nebývají informovaní.

Soudy: Mohou navrhnout mediaci stran.

Současné nedostatky

Case management není dostatečně využíván v situacích ohrožení ztrátou bydlení, přestože se velice často jedná o případy, do nichž je angažována rozsáhlá síť aktérů, kteří však o sobě často nevědí a velice často volí postupy, jež mohou být protichůdné.

Jednání jednotlivých aktérů není rámováno společným cílem: udržení bydlení a předejití bezdomovectví u ohrožené domácnosti.

Neexistuje legislativní rámec, který by aktéry ke společnému cíli vedl.

MČ Brno střed – prevence ztráty bydlení - projekt

Žadatel/realizátor – MČ, partneři - DROM, IQRS – poskytování sociální práce

Zaměření především na finanční stránku bydlení

Hlavní cíl: podpora sociální integrace obyvatel, ohrožených sociálním vyloučením

Dílčí cíle:

- prevence ekonomické nestability rodin
- podpora návratu na trh práce
- nastavení a ověření modelu spolupráce obecní samosprávy a poskytovatelů sociálních služeb

Předpokládané dopady:

- Snížení počtu výpovědí z důvodů zadlužení

- Snížení výše dluhů při podání výpovědi
- Zvýšení příjmů města z nájmu
- Zvýšení příjmu rodin

Realizace projektu na MČ Brno-střed – obecný rámec

- MČ spravuje v lokalitě ohrožené soc. Vyloučením cca 50 bytových domů (celkem téměř 5000 bytů)
- MČ zřídila správcovskou firmu jako vlastní příspěvkovou organizaci (snížení nákladů oproti původní správě soukromými společnostmi na základě mandátních smluv)
- Správce spolupracuje se všemi odbory MČ, nejen bytovým a právním, ale také sociálním, OSPOD, ŽP a dalšími
- Administraci projektu řeší správce

Principy fungování

Včasnost – nájemník je kontaktován již při první nebo druhé nezaplacené splátce

Komplexnost – nabídnutá pomoc zahrnuje poradenství ve všech oblastech (finance, soc. dávky, zaměstnání, rodinné problémy atd.)

Kooperace – klient musí být aktivní a problémy řešit sám –ovšem s podporou, poradou či doprovodem

Výchozí situace (rok 2011)

- Nadprůměrné zadlužení nájemníků ve vyloučené lokalitě
- Velký počet podávaných výpovědí z nájmu, vedených soudních sporů, exekucí atd.
- Průměrná výše dluhu při vystěhování dlužníka 165.000,-Kč na jistině (bez příslušenství)
- Očekávané další zvýšení zadluženosti v souvislosti s plošnou deregulací nájemného
- Výrazná devastace bytového fondu
- Špatné celkové životní podmínky obyvatel lokality

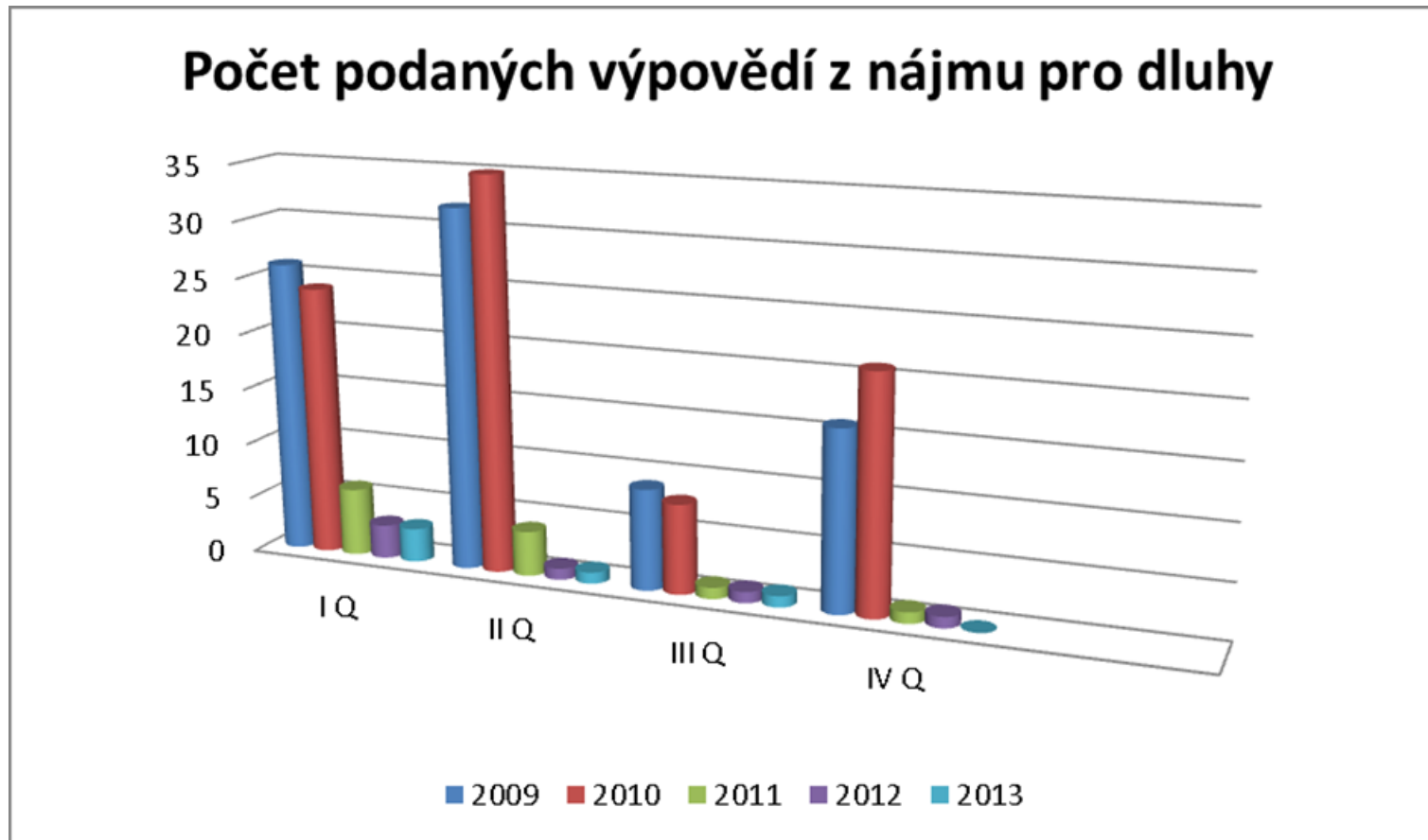
Situace po 2,5 letech fungování projektu (2012-2014)

- Snížení celkového dluhu (zejména u bydlících nájemníků) (Podpořené osoby 849 tj. cca 250 domácností)
- Úhrada dluhu i u klientů na životním minimu, tedy dobrovolná úhrada např. na základě splátkového kalendáře
- Průměrná výše dluhu při vystěhování dlužníka klesla ze 165 na 45.000,-Kč
- Zlepšení celkových životních podmínek v lokalitě
- Dluhový poradce plně integrován do struktur MČ a jeho doporučení jsou součástí rozhodovacích procedur samosprávy) (v současnosti náklady na jeho práci hrazeny z prostředků MČ

Přínos pro obec (město)

- Výrazné snížení administrativy úřadu (zpracování výpovědí, materiálů do komisí a rady)
- Snížení nákladů (poštovné za dopisy do vlastních rukou, čas úředníků, následné soudní spory, zastupování před soudy, výkony rozhodnutí)
- Zefektivnění rozhodování samosprávy (maximální prověření relevantnosti navržených usnesení – dobrá znalost reálií)
- Zlepšený ekonomický výsledek hospodaření s bytovým fondem
- Udržení dostupného bydlení pro znevýhodněné osoby či jejich skupiny
- Zlepšení komunikace s nájemci/ občany města (aktivní vyhledávání služeb)

- Snížení počtu výpovědí pro neplacení a soudních sporů vůbec (90→ 20/rok)



Výsledky projektu / udržitelnost

- Zlepšení stavu bytového fondu – zvýšení investic, systém domovníků, zvýšení participace nájemců na údržbě a úklidu
- Zadávání přímé práce (návrhy nových klientů, dotazy a žádosti o analýzy) směrem k dluhovému poradci
- Postupný přesun kompetencí z MČ přímo na správcovskou organizaci (uzavírání splátkových kalendářů, krátkodobých nájemních smluv, uznání námitek promlčení pohledávky, návrhy k rozhodnutí o prominutí pohledávky atd.)
- Sjednocení cílů MČ a NNO (stabilizace finanční situace rodin v obecních bytech současně zlepšuje ekonomický profit vlastníka bytů)
- Zlepšená spolupráce MČ a NNO

Dluhový poradce

Klíčová pozice – přímá realizace projektu

Náplň práce

- Evidence dluhů – včasné zachycení, monitoring vývoje dluhů
- Finanční analýza situace nájemce
- Nastavování, domlouvání a monitoring splátkových kalendářů
- Komunikace s bytovým (a dalšími) odborem MČ (zvláště agenda nájemních smluv – prodlužování, změny, návrhy na ukončení + agenda zranitelných skupin – senioři, zdravotně handicap ...))
- Odpouštění příslušenství dluhů
- Case management
- Zprostředkování podpory (především NNO) – vytváření podpůrné sítě

Podmínky fungování:

- Přístup do databáze nájemců a evidence jejich předpisů a plateb
- Smluvně ošetřený vztah s NNO, poskytujícími terénní sociální práci (sdílení vybraných informací, rozdělení kompetencí, aktivní spolupráce)

Doprovodné aktivity

Program zaměstnávání dlužníků

Cos se daří: Zájem o domovníctví, Úklidová služba (zejména ženy)

Co se nepovedlo:

Zprostředkování práce u dodavatelů stavebních prací (malý zájem ze strany klientů)

Participace při udržování domů – spíš úspěšné

Jak dál – připravovaný projekt MMB

Vychází ze zkušeností realizovaného projektu Brna střed (části zaměřené na PZB – součást systému podpory bydlení v Brně

Zapojeno bude 8-12 MČ – na každé dluhový poradce

Koordinace MMB – sdílení praxe, vývoj nejlepších postupů

Navíc bude (na úrovni MMB)

- Specializovaný sociální pracovník na celý úvazek (okamžitá kapacita 30 domácností – nefinanční bariéry, posouzení životní situace, výběr nástrojů, vyjednávání s aktéry rozdílných zájmů - přímá práce a case management, vytváření podpůrné sítě)
- Sociální pracovník na částečný úvazek (zastupování, mimořádné situace doprovody)

Výzvy návaznosti

- Zajištění sítě podpůrných služeb
- Využití peer poradců
- Standardizace fungování sítí
- Posilování komunitní práce a návaznosti na grantové programy města v oblasti zlepšování veřejného prostoru
- Provázanost na další programy bydlení – efektivní využívání podpůrných služeb
- Úpravy pravidel přidělování bytů

Díky za pozornost!

Karel A. Novák, IQ Roma servis z. s.

Karel.novak@iqrs.cz; 775 867 366

Další zdroje:

Metodika prevence ztráty bydlení (MPSV)

http://www.mpsv.cz/files/clanky/23608/Metodika_prevence_ztraty_bydleni_def.pdf

Riziko ztráty bydlení a jeho prevence (monografie VÚPSV)

http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_415.pdf

Programy prevence ztráty bydlení (příručka pro obce ASZ)

http://www.socialni-zaclenovani.cz/03%20-%20Bydleni/03_05.pdf