



Zápis ze semináře na téma prostupné bydlení v Rokycanech

Přítomni: dle prezenční listiny

Dne: 30. 11. 2017, 10.00 – 14.00 hod.

Program:

- 1) Prostupné sociální bydlení v Rokycanech
- 2) Diskuze
- 3) Příběh z praxe

Ad 1) Prostupné sociální bydlení v Rokycanech (prezentace, PhDr. Kohoutová)

Vedoucí Odboru sociálního a zdravotního MěÚ v Rokycanech (dále jen OSZ) PhDr. Blanka Kohoutová prezentovala společně s místostarostou Ing. Tomášem Radou systém prostupného bydlení ve městě Rokycany (viz příložená prezentace).

- Prostupné bydlení je v Rokycanech realizováno díky dotaci, v rámci které byl rekonstruován městský objekt (Voldušská 591). V domě je nyní 9 vstupních bytů s povinnou sociální službou (rekonstruovaných z dotačního titulu) a 8 běžných městských bytů pro nízkopříjmové obyvatele (u kterých není povinná sociální služba). Kromě vstupních bytů jsou ve městě ještě obytné místnosti (8 místností v jednom objektu, dříve tzv. „holobyty“).
- Dotace, ze které byly realizovány vstupní byty, byla dobře nastavena a má dobu udržitelnosti 20 let. Po tuto dobu musí město dodržovat dotací stanovená pravidla pro vstupní byty, v opačném případě by hrozilo vrácení dotace.
- Podnětem k realizaci vstupních bytů byla analýza bytové situace organizace Člověka v tísní (ČvT), která zjistila vysoký práh pro žadatele o městské nájemní byty - nedostupnost pro nízkopříjmové domácnosti (kauce ve výši tří nájmů, plná bezdlužnost vůči městu minimálně 3 roky).
- Sociální bydlení ve městě je zároveň jeden z cílů komunitního plánování sociálních služeb (dále jen KPSS).
- Aktuálně je realizován projekt, v rámci něhož bude zpracovaná koncepce sociálního bydlení ve městě.
- Vstupní byty se ve městě osvědčily, hodilo by se jich mít i více, ale problematický je prostup nájemníků do běžných městských bytů. Dle dotace musí nájemníci ze vstupních bytů nejdéle do 2 let odejít a je problém mít dostatek městských bytů, navíc vždy vhodných co se týče velikosti. Město přiděluje cca 25 bytů za rok, z toho 9 nájemníkům ze vstupních bytů (tedy více jak třetinu bytů).

Vstupní byt

- Cílovou skupinou pro vstupní byty jsou osoby v tíživé sociální situaci; osoby, u nichž hrozí nebo došlo k odebrání dětí; žijí v sociálně vyloučené, často romské lokalitě. Upřednostňovány jsou rodiny a matky s dětmi, klienti azylového domu. Díky tomu však do vstupních bytů přichází více lidí, kteří nepocházejí z Rokycan. Proto jsou v poslední době upřednostňováni místní občané, se vztahem k městu.

- Nájem ve vstupních bytech je uzavírán vždy na 1 rok, max. ho lze prodloužit o další rok.
- Praxe je taková, že většinou se nájemníci do roka dostávají ze vstupních bytů do běžných městských bytů. Někdy rada města přistoupí v případě některých žadatelů ze vstupních bytů k uzavření smlouvy na běžný městský byt na kratší dobu, než je běžné (např. 6 měsíců), a pokud nejsou problémy, tak se následně smlouva prodlouží na běžnou dobu (1 rok).
- Byty přiděluje pracovní skupina (dále jen PS), kterou tvoří zástupci města, OSZ, odbor rozvoje, správce městských bytů Inzula, poskytovatelé sociálních služeb (ČvT, Diakonie, Domus, Oblastní charita). PS se schází dle potřeby. PS nejprve vytvořila pravidla, systém přidělování bytů, který zabezpečoval prostupnost. V tomto ohledu má velký význam dodatek č. 5 (zde je vytvořen závazný rámec, který zajišťuje prostupnost). Určuje, že při uvolnění městského bytu jde přednostně informace na OSZ, zda ho nepotřebuje pro své klienty ze vstupních bytů. Pokud ne, přechází následně informace na odbor rozvoje a byt je uvolněn ostatním žadatelům o městský byt - volný běžný městský byt se vyvěsí a žadatelé se přihlašují ke konkrétnímu bytu. Při přidělování bytu se pak posuzuje počet osob na byt a příjmy žadatelů o byt.

- ***Povinnosti nájemníků vstupních bytů:***

1. musí platit pravidelně nájem
2. povinně spolupracovat se soc. službou, a to již min. 2 měsíce před vstupem do bytu. Po přechodu do běžného městského bytu již se službou nemusí spolupracovat, ale někteří nájemníci ze vstupních bytů následně „padají zpět“, proto je nyní snaha zajistit, aby spolupráce se soc. službou zpočátku pokračovala i po přechodu nájemníka do běžného bytu. Hodně se osvědčila spolupráce s poskytovateli terénních služeb (ČvT, Domus, Diakonie) – spolupráce s poskytovateli je nezbytná, bez nich by nebylo možné prostupné bydlení realizovat.
3. dodržovat nájemní smlouvu
4. v případě dluhů vůči městu musí mít uzavřený splátkový kalendář a plnit jej. V případě žádosti o běžný městský byt nesmí mít žadatel 3 roky dluh vůči městu. Ze vstupního bytu, pokud žadatelé plní pravidla ve vstupních bytech a plní splátkový kalendář, mohou získat nájem v městském bytě i s dluhem.

Obytné místnosti, dříve „holobyty“

- Kromě vstupních bytů město vlastní objekt ve Žďárské cestě 1118, původně holobyty pro lidi vystěhované z městských bytů z jejich viny (pro dluhy, nedodržování smlouvy - dříve byla povinnost při vystěhování nájemníků mít pro ně náhradní bydlení). Dnes jsou zde byty pro lidi, pro které by byly vstupní byty „vysokým schodem“ (např. již vybydleli několik bytů, mají velké dluhy, byli vícekrát vystěhováni apod.), na vstupní byty by těžko dosáhli. Jedná se především o lidi s velkými problémy, vysokými dluhy. Někteří z nich jsou zde spokojeni, mají nízké náklady na bydlení. Objekt není v dobrém stavu, ale teď ho město plánuje opravit, dovést teplou vodu, řešit topení.
- Výše nájmu je 25 Kč/m².
- Nájemní smlouva je v obytných místnostech uzavírána na základě schválení radou města na dobu 3 měsíce a následně se v případě bezproblémového nájmu smlouva prodlužuje.
- Topí se zde pevnými palivy, pálí se kdeco, což někdy vyvolává konflikty s okolím. Také se řeší, že je v okolí objektu někdy nepořádek. Sociální pracovníci se snaží nájemníkům vysvětlovat, že je to problém, že tím ohrožují svoji nájemní smlouvu. Chodí sem častěji také městská policie.

- Není zde povinná spolupráce s poskytovateli soc. služby. Většinou nájemníci obytných místností spolupracují s OSZ a OSPODEM.
- Do obytných místností je méně žádostí, žijí zde svéráznější nájemníci, početnější rodiny, je zde více problémů, těžší domluva, problémy s dodržováním pravidel.
- Z holobytů zatím pouze jedna domácnost přešla do vstupního bytu. Teď je vytipovaná druhá rodina.
- Rok trvalo, než se „rozpohybovaly“ vstupní byty, zajistila se prostupnost, snaha je teď rozpohybovat „holobyty“.

DPS (Dům s pečovatelskou službou)

- Dům se nachází v centru. Aktuálně je cca 70 žádostí o umístění. Někdy si žadatelé podávají žádosti předčasně, zdaleka ne všechny žádosti jsou aktuální a akutní.
- Pečovatelskou službu zde klienti nemusí mít povinně, ale jsou upřednostňováni senioři, kteří ji potřebují. V případě uvolnění bytů se nejprve obvolávají zájemci, kteří pečovatelskou službu již pobírají. Pak se obvolávají žadatelé dle stáří žádosti, je běžné, že ne vždy již do DPS chtějí.

Aktuální statistiky ke vstupním bytům k listopadu 2017:

Od listopadu 2015:

- vstupními byty prošlo 18 nájemníků vč. stávajících
- 11 z nich byl přidělen běžný městský byt
- 5 nájemníků je nyní v 1. roce nájmu (ještě jim nevypršela první roční nájemní smlouva)
- 2 byty jsou nyní volné, Inzula je připravuje pro nové nájemníky, budou se cca v lednu 2018 přidělovat
- 1 nájemník čeká na prodloužení smlouvy
- Za dobu provozování bytů nastaly 2 excesy - 1x nebyla prodloužena smlouva, ani přidělen městský byt (klientka přestala spolupracovat se službou, porušila nájemní smlouvu) a 1x byla klientka vystěhována (přes upozorňování neplnila podmínky smlouvy).
- V současné době uzavírají nájemníci společně s nájemní smlouvou i notářskou doložku přímé vykonatelnosti, kterou platí město (cca 5 000 Kč). Předchází se tím případným komplikacím spojeným s uvolněným bytu (soudní vystěhování může trvat léta). Městu se vyplatí doložku zaplatit, předchází se tím zablokování bytů i příp. dluhům z nájmu.
- Přínos pro město z provozování bytů je i finanční - dle finančního odboru nájemníci vstupních bytů splatili městu cca 250 000 Kč ze svých dluhů, mají větší motivaci řešit svou situaci, řešit zadlužení.
- Stížnosti na nájemníky:
 - Nejčastěji stížnosti na děti – hlučí, běhají (často ve vstupních bytech žijí vícečetné rodiny)
 - Některé stížnosti nejsou adresné, jsou obecnější (někdo někomu řekl, že.....)
 - Pokud jsou problémy, tak by to měl nahlásit přímo postižený, aby se to mohlo řešit
 - Některé problémy se týkají také chování nájemníků k majetku města
 - Problémy kolem vstupních bytů jsou negativně vnímány veřejností a ovlivňují pohled na sociální byty

Ad 2) Diskuze

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Jak plní nájemníci ze vstupních bytů, kteří přešli do městských bytů, své povinnosti?

p. Kohoutová (OSZ): Nyní je v městských bytech 11 nájemnic ze vstupních bytů. Jedna z nich měla po přechodu do běžného bytu velké finanční problémy (dluh, který ale nakonec celý zaplatila). Zatím tedy všechny nájemnice, které úspěšně prošly vstupními byty, jsou v nájmech v běžných městských bytech. Nyní zástupce OSZ (p. Kohoutová) chodí i na porady správce bytů Inzuly, kde se řeší problémy s nájemníky v běžných městských bytech. A hlídá, zda a jak tyto bývalé nájemnice vstupních bytů fungují. Také se nyní projednává možnost zavedení spolupráce nájemnic ze vstupních bytů se soc. službou i dál po přechodu do běžných bytů.

p. Rada (místostarosta Rokycan): V systému prostupného bydlení je zejména nutné, aby se neustále předávaly informace mezi dotčenými úřady/orgány/pracovníky, aby fungoval tok informací. Pro to je nezbytné, aby nájemníci vstupních bytů podepsali zproštění/souhlas s poskytováním informací (aby si mohlo město, správce bytů, poskytovatelé i úřad práce vyměňovat informace).

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Kolik pracovníků má systém prostupného bydlení ve městě na starosti? A mají tito pracovníci v náplni práce pouze sociální bydlení?

p. Kohoutová (OSZ): Sociální bydlení řeší 1 pracovník – řeší žádosti o byty, agendu kolem vstupních bytů, hlídá i termíny (data ukončení nájemních smluv a upozorňuje nájemníky na končící platnost smlouvy). Tento pracovník řeší ještě DPS a parkovací karty. Je to sociální pracovník dle zákona, který ve velké míře řeší sociální bydlení. A dále má soc. bydlení na starosti p. Kohoutová, která svolává a organizačně zajišťuje PS. Zapojen je také OSPOD, který sleduje situaci v některých rodinách z důvodu vývoje dětí.

V souvislosti se sociální prací poskytovatelů soc. služeb je třeba zmínit, že poskytovatelé služeb pracují s klienty na základě dobrovolnosti. U vstupních bytů je ale spolupráce povinná, což není úplně v souladu s filosofií poskytovatelů sociálních služeb.

V rámci systému také došli k tomu, že je dobré dělat vstupní a výstupní pohovor s nájemníky vstupních bytů, při kterých je přítomen pracovník sociálního odboru, poskytovatele služeb a klient (nájemník). V rámci pohovorů se vysvětlují pravidla ve vstupních bytech a před vstupem do běžného městského bytu je snaha zjistit, zda žadatelé o běžný městský byt jej zvládnou zaplatit, jaké mají možnosti. Zároveň soc. odbor chce, aby poskytovatelé v rámci práce s klienty kladli důraz na hospodaření s penězi, co se musí platit a kdy.

Lucáková (OSVZ MěÚ Klatovy): Je stanoveno, kolik může žadatel maximálně dlužit nebo minimální výše splátky dluhu?

p. Kohoutová (OSZ): Soc. odbor se doví pouze, zda klient (nájemce) dluží a zda splácí, ale ne konkrétní výši dluhu, pouze jestli je výše dluhu malá/velká.

p. Adamová (SNK Klatovy): Inzula je správce bytů? Je to organizace města?

p. Kohoutová (OSZ): Ano, je to správce bytů, vybírá nájemné. Není to ale organizace města, je to správce bytů města na základě mandátní smlouvy.

p. Adamová (SNK Klatovy): Stížnosti na nájemníky řeší správce?

p. Rada (místostarosta Rokycan): Stížnost obvykle přijde na město a řeší to město – sociální odbor.

p. Štásta (bytová komise, zastupitel města Nýrsko): Kolik je nájem ve vstupních bytech?

p. Kohoutová (OSZ): Ve vstupních bytech i DPS je nájem 45 Kč/m², v běžných městských bytech cca 65 Kč/m².

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Jak velké jsou vstupní byty?

p. Kohoutová (OSZ), p. Rada (místostarosta Rokycan): 1+kk a 2+kk (25-60 m²), topení je centrálním kotlem.

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Nekumulují se ve vstupních bytech problematické rodiny?

p. Rada (místostarosta Rokycan): Ani ne. Problém je spíš kolem Armádní ulice, zde jsou také byty pro lidi s nízkými příjmy. Stížnosti přicházejí na celou lokalitu – je to téměř sociálně vyloučená lokalita, je to onálepkované, jsou tu i ubytovny. Přichází sem i lidé ze vstupních bytů, ale ti získávají městské byty i jinde ve městě.

p. Kanická (OSVZ MěÚ Klatovy): Jak je stanoveno, že musí žadatelé o vstupní byt spolupracovat s poskytovatelem?

p. Kohoutová (OSZ): Dříve museli mít žadatelé o vstupní byt razítko, že spolupracují se sociální službou. Stávalo se, že často chtěli od poskytovatele jen razítko, že spolupracují, ale pak již nedocházeli – nejvíce to bylo u poradny Diakonie, což je ambulantní služba. Nyní musí žadatelé o vstupní byt spolupracovat s poskytovatelem služby minimálně 2 měsíce před vstupem do bytu a musí se jednat o terénní sociální službu (terénní program, SAS pro rodiny s dětmi).

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Setkali jste se s tím, že poskytovatelé sociálních služeb nemohli z kapacitních důvodů přijmout klienta, a proto si nemohl požádat o byt?

p. Kohoutová (OSZ): Ne, v systému prostupného bydlení se to ještě nestalo. Stalo se to v rámci jiné spolupráce. Žadatelé o vstupní byty se většinou rekrutují ze stávajících klientů poskytovatelů.

p. Kavalír (ČvT): Pro organizaci je sociální bydlení v Rokycanech prioritou. Může to být na úkor jiných obcí v rámci spádovosti, ale pro organizaci je to důležité a upřednostňuje to.

p. Rada (místostarosta Rokycan): Vstupní byty dávají šanci lidem v nevyhovujícím bydlení na změnu – klienti mohou něčeho dosáhnout, mají šanci se zvednout. Vidina možnosti takového posunu pro klienty je příjemná i pro poskytovatele.

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Podporuje město poskytovatele?

p. Rada (místostarosta Rokycan): Podpora poskytovatelů ze strany města je možná a děje se. Dříve byla podporována zejm. Diakonie, která zde působí dlouhodobě. Nyní je již pravidelně podporován i Člověk v tísni, který zde působí cca 7 let.

Ad 3) Příběh z praxe – zástupce OSPOD (Bc. Ivana Jirásková, Dis.)

- Klientka žila v azylovém domě (AD), měla dluhy společně s bývalým přítelem (ale ne vůči městu). Syn je v pěstounské péči babičky. Paní skončila téměř na ulici.
- Na AD se dala dohromady, našla si práci, začala splácet dluh a spolupracovat s ČvT.
- Urovnaly se i rodinné vztahy (vztah s matkou, babičkou syna).
- Chtěla získat syna zpět do péče, snažila se, hledala aktivně práci.

- Šla do vstupního bytu, teď po 9 měsících je v městském bytě (přes klasickou žádost – neměla dluhy vůči městu), snížila své dluhy, chce získat syna zpět k sobě, do své péče.

p. Rada (místostarosta Rokycan): Velké plus je u klientů, když najdou práci, pak je posun často velký. Ve vstupních bytech je navíc domovník, jeden z nájemníků městských bytů pro nízkopříjmové obyvatele (z 1. patra domu). Je s ním uzavřena DPP (dohlíží na úklid, na situaci v domě, zajišťuje rychlý kontakt se správcem, když je problém, hned se to ví).

p. Adamová (SNK Klatovy): U nás je problém s klienty z AD, dostanou se do městského bytu a dále nejsou podporováni, pomoc z AD končí, nikdo s nimi dál nepracuje.

p. Kohoutová (OSZ): Pokud klient opouští AD, přestává být klientem AD a ten mu již nemůže poskytovat službu. V Rokycanech AD doporučuje klienty do vstupních bytů a zajišťuje, aby po odchodu z AD navázali spolupráci s terénní službou (s jiným poskytovatelem).

p. Kavalír (ČvT): Prakticky hned na počátku zavedení systému sociálního bydlení je třeba zajistit přístup do běžných městských bytů (stanoví dodatek č. 5) – pokud přístup ze vstupních bytů do běžných městských není zajištěn, je to velmi demotivační pro klienty i poskytovatele (docházelo by k „ucpání“ vstupních bytů a navíc by se klienti museli vracet zpět na ubytovny, azylové domy apod.).

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Do systému sociálního bydlení se musí zapojit vedení města.....

p. Kavalír (ČvT): Ano, to je nutné.

p. Adamová (SNK Klatovy): Máte zkušenosti se sháněním bytů od soukromých vlastníků?

p. Kohoutová (OSZ): Problém je u vícečetných rodin ve vstupních bytech, neboť město nemá příliš velkých městských bytů vhodných pro velké rodiny. Zvažuje se proto pro tyto rodiny shánět byty na soukromém sektoru, do budoucna bude třeba to nějak řešit. Přístupnost do městských bytů je stěžejní, ale ne jediná.

p. Rada (místostarosta Rokycan): Byla tu i snaha navýšit počet vstupních bytů, ale s ohledem na to, že ročně přidělují Rokycany cca 25 běžných městských bytů a z toho 9 pro lidi ze vstupních bytů, tak je to nereálné. Na druhé straně Evropa vždy stála na pomoci bližnímu, nemůžeme říct, ať se stará každý o sebe, měla by tu být určitá sociální soudržnost, solidarita.

p. Lucáková (OSVZ MěÚ Klatovy): Byty dáváte jen občanům pocházejícím z Rokycan?

p. Kohoutová (OSZ): Snahou je upřednostnit „rokycanské“ občany anebo lidi z blízkého okolí s vazbou na Rokycany (škola, práce, kořeny).

p. Rada (místostarosta Rokycan): Dříve to podmínka nebyla – hodně matek, které šly do vstupních bytů z azylového domu, nebylo z Rokycan. Nyní se přistupuje k tomu upřednostňovat místní občany. Systém v současnosti funguje dva roky a průběžně se pořád ladí a i dál bude - ideální je, když se úpravy systému řeší v rámci pracovní skupiny.

p. Holá (MěÚSS Klatovy): Jakou kapacitu má Domus v Rokycanech? Případně v Klatovech?

p. Škodová (Domus): V Rokycanech je kapacita 21 klientů a nyní není zcela naplněná (je možné ještě přijímat klienty). Co se týče kapacity v Klatovech, je třeba se obrátit přímo na místní pracovnice.

p. Kohoutová (OSZ): Na závěr - za soc. odbor jsou vstupní byty přínosné. Umožňují klienty motivovat (když se budete snažit, máte šanci) a nabídnout nějakou možnost řešení. Jinak by soc. odbor obvolával ubytovny a sháněl volná místa pro klienty, přičemž spolupráce majitelů není nijak dobrá. V Rokycanech je dobrá spolupráce s úřadem práce, který např. pomáhá s kaucemi, je velmi vstřícný, snaží se žadatelům pomoci. Někdy dá půjčku i sociální odbor. Pracovnice soc. odboru se snaží individuálně pracovat s každým, ale také chtějí, aby i sami žadatelé (klienti) měli snahu.

p. Rada (místostarosta Rokycan): Při přípravě zavedení systému soc. bydlení je třeba zohlednit i politické hledisko, aby byl čas systém zavést (ideálně začít problematiku řešit co nejdříve po volbách, ne před volbami). V Rokycanech se vstupní byty zprovoznily hned v prvním roce po volbách, dotace na rekonstrukci objektu byla schválena před volbami.

Tereza Eberlová (CpKP západní Čechy): V současné době se na Rokycansku realizuje KPSS a i v rámci plánování služeb bude řešena oblast sociálního bydlení. Nyní jsou oslovovány obce v ORP, zda mají potřebu a zájem řešit sociální bydlení, aby vše nebylo jen na rokycanských vstupních bytech.

Zapsala: Gabriela Šindlerová, CpKP ZČ

Ověřila: PhDr. Blanka Kohoutová, MěÚ Rokycany

Dne: 6.12.2017