



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Sociální bydlení: Zkušenosti ze čtyř měst Plzeňského kraje

Kol. autorů

Sociální bydlení: Zkušenosti ze čtyř měst Plzeňského kraje

Kol. autorů

Sociální bydlení: Zkušenosti ze čtyř měst Plzeňského kraje

Kol. autorů (Tereza Eberlová, Jan Martínek, Gabriela Šindlerová, Eduard Šišpela)
Plzeň, červenec 2018

Autorem použitých fotografií je Tomáš Princ. Fotografie byly vytvořeny v rámci kampaně Mít svůj domov (<http://mitsvujdomov.cz/>) a průběžně publikovány i na facebookovém profilu <https://www.facebook.com/praguehumans/>. Vybrané fotografie byly součástí výstavy „Humans of Prague: Mít svůj domov“, která poukazuje na různorodost osobních zkušeností lidí, kteří se v určité fázi svého života ocitli v bytové nouzi. Díky ochotě těchto jednotlivců je možné alespoň zčásti nahlédnout zkušenost s životem v nevhovujících podmínkách, neboť někteří z nich ještě dnes žijí bez jistoty, zda se budou mít kde vyspat následující den. Portréty těchto lidí jsou doplněné o jejich stručné biografie, vytvořené na základě rozhovorů Tomáše Prince s portrétovanými lidmi. Biografie vytvořil autorský tým kampaně Mít svůj domov, pod záštitou kurátorky výstavy Barbory Bírové a koordinátora kampaně, Jaromíra Máry.

Obsah

1.	Úvod	7
2.	Lidé a byty	9
2.1	Obyvatelstvo	10
2.2	Věková struktura a index stáří	11
2.3	Bydlení	12
2.4	Struktura městských bytů a výše nájmu	13
2.5	Ubytovny a sociálně vyloučené lokality	15
2.6	Přidělování městských bytů	20
2.7	Správa bytů a prevence vzniku dluhů	27
2.8	Zadluženost v městských bytech	28
3.	Pomoc v nouzi	31
3.1	Sociální odbor města	31
3.2	Poskytovatelé sociálních služeb působící ve městě	32
4.	System sociálního bydlení	36
4.1	Rokycany jako Brno?	36
5.	Zkušenosti osob v bytové nouzi	40
6.	Shrnutí problémů	49
7.	Podmínky úspěchu	51

1. Úvod

Sociální bydlení chápeme jako dostupné bydlení ve standardních nájemních bytech založené na principu neziskovosti s využitím veřejných financí a monitoringu veřejných orgánů. Jde o systém, který řeší selhání trhu s bydlením v případě lidí, u kterých nelze očekávat, že jsou (z různých důvodů) schopni nalézt přiměřené bydlení na soukromém trhu s bydlením. Tento systém by měl mít stanovená jasná pravidla pro přidělování bytů, která by měl v budoucnu stanovit připravovaný zákon o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení. V současnosti jsou pravidla stanovována individuálně na úrovni obcí, které sociální bydlení již na svém území realizují nebo se danou problematikou zabývají.

Cílem systému sociálního bydlení je zajištění dostupného standardního bydlení pro domácnosti ocitající se v bytové nouzi, aniž by došlo k sociálnímu či prostorovému vyloučení jednotlivých osob a zároveň byl umožněn jejich přístup k sociálním (návazným) službám dle individuálních potřeb a byla tak podpořena jejich schopnost udržet si bydlení.

Cílovou skupinou domácností pro systém sociálního bydlení jsou domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, sociální, zdravotní nebo finanční situace či z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím jsou ohroženy sociálním vyloučením. Do cílové skupiny patří v první řadě osoby bez domova, ohrožené ztrátou bydlení či žijící v nevyhovujících podmínkách a dále osoby či rodiny, které dávají na přiměřené bydlení přes 40 procent svých příjmů – přednostně osaměle žijící senioři, osoby zdravotně postižené, samoživitelé či mladí po odchodu z dětských domovů. Dále pak osoby či rodiny, které přiměřené bydlení mají a rády by v něm zůstaly, nestačí jim ale na ně příjem¹.

1 V úvodním textu vycházíme z vládou ČR schválené Koncepce sociálního bydlení 2015–2025 (viz <http://socialnibydleni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>).

V následujícím textu popíšeme zkušenosti získané během spolupráce při zavádění systémů sociálního bydlení ve čtyřech městech Plzeňského kraje². Jedná se o dvě obce s rozšířenou působností (ORP) – Klatovy a Rokycany, a dvě obce s pověřeným obecním úřadem (POU) – Nýrsko a Dobřany. Shrňme závěry z analýz mapujících situaci v těchto městech v oblasti bydlení, poznatky získané rozhovory s lidmi v bytové nouzi, na jejichž základě byla vytvořena modelová řešení sociálního bydlení a navazujícího systému sociálních služeb na území těchto měst.

Analýzy se zaměřovaly na zmapování situace v zapojených městech v oblasti bydlení, sociálních služeb, stavu obyvatelstva a potenciálních klientů sociálního bydlení, tj. osob v bytové nouzi nebo ohrožených ztrátou bydlení. Jejich cílem bylo najít odpovědi na otázky „Kolik je ve městě osob v bytové nouzi?“, „Kolik je tedy potenciálních klientů sociálního bydlení?“ a „Kolik sociálních bytů bude ve městě potřeba zajistit?“

2 Spolupráce probíhala v rámci projektu s názvem Podpora odborného partnerství – dostupné a sociální bydlení v Plzeňském kraji, CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_023/0000958, financovaného z prostředků OPZ. Jeho realizátorem bylo Centrum pro komunitní práci západní Čechy (www.cpkp-zc.cz) a podrobnější informace o něm naleznete na <http://plzenske-socialni-bydleni.cz/>.

2. Lidé a byty

Systémy sociálního bydlení, jak již bylo uvedeno výše, vznikaly ve 4 městech Plzeňského kraje. Struktura kraje je v rámci České republiky specifická, kromě krajského města Plzně s cca 171 000 obyvateli nenásleduje žádné další větší město. Ze zbylých 14 SO ORP jsou největšími městy Klatovy (22 378 obyvatel) následované Rokycany (14 014 obyvatel). Právě tato 2 města, která jsou zároveň obcemi s rozšířenou působností, byla do tvorby systémů sociálního bydlení zapojena³. Do projektu byla dále zapojena dvě města, která jsou obcemi s pověřeným obecním úřadem, a to Dobřany (6 218 obyvatel) a Nýrsko (4 945 obyvatel). Nýrsko je specifické svojí odlehlostí, leží v příhraniční oblasti Plzeňského kraje v SO ORP Klatovy a spravuje rozlehlé periferní území Šumavy. Dobřany se nachází v blízkosti krajského města Plzně (15 km, necelých 15 minut jízdy autem), což je do velké míry ovlivňuje. Zjednodušeně lze říci, že slouží jako zázemí pro pracující v Plzni.

3 Specifická byla situace Rokycan, které v roce 2015 zřídily 9 tzv. vstupních bytů. Spolupráce na projektu cílí na ukotvení a stabilizaci již vzniklého systému sociálního bydlení.

2.1 Obyvatelstvo

Město	Rok	Počet obyvatel	Počet obyvatel dle pohlaví (%)		Počet obyvatel dle věku (%)			Průměrný věk obyvatel	Index stáří
			Muži	Ženy	0–14	15–64	65 a více		
Dobřany	2010	6 198	49,69	50,31	16,60	70,68	12,71	38,8	76,58
	2015	6 199	49,60	50,40	17,83	66,28	15,89	40,0	89,14
	2016	6 218	49,58	50,42	18,14	65,09	16,77	40,1	92,46
	2017	6 175	49,46	50,54	17,99	64,16	17,85	40,7	99,19
Klatovy	2010	22 748	47,90	52,10	13,63	69,20	17,17	42,1	126,00
	2015	22 415	48,01	51,99	14,45	65,22	20,33	43,4	140,74
	2016	22 378	48,07	51,93	14,38	64,51	21,11	43,7	146,75
	2017	22 288	48,08	51,92	14,21	63,87	21,91	44,1	154,17
Nýrsko	2010	5 142	49,94	50,06	14,53	72,71	12,76	39,4	87,82
	2015	4 962	49,88	50,12	14,15	68,76	17,09	41,7	120,80
	2016	4 945	49,57	50,43	14,36	68,35	17,29	42,0	120,42
	2017	4 930	49,51	50,49	14,40	67,36	18,24	42,2	126,62
Rokycany	2010	13 821	48,98	51,02	13,41	70,14	16,45	41,6	122,60
	2015	13 969	48,97	51,03	14,77	66,69	18,54	42,5	125,55
	2016	14 014	48,77	51,23	14,88	66,25	18,87	42,6	126,86
	2017	14 074	48,88	51,12	14,85	65,79	19,36	42,8	130,38

Tabulka 1 Počet a struktura obyvatel, ČSÚ 2018

Ve všech analyzovaných městech, kromě Rokycan, můžeme sledovat, že počet obyvatel mezi lety 2010 a 2017 mírně klesal. Pokles byl nejvýraznější v Nýrsku, kde ubylo 212 obyvatel (tj. 4,12%) a v Klatovech – 460 obyvatel (2,0 %). V Dobřanech do roku 2016 obyvatelé přibývali, v roce 2017 došlo k poklesu obyvatel. Oproti roku 2010 zde žilo v roce 2017 o 23 obyvatel (0,4%) méně. Jediné město, kde došlo k nárůstu obyvatel mezi roky 2010 a 2017, jsou Rokycany – přibylo zde 253 obyvatel (tj. 1,83 %). Pro srovnání v Plzeňském kraji mezi lety 2010 a 2017 počet obyvatel vzrostl o 8 771 obyvatel (1,53 %).

2.2 Věková struktura a index stáří

V celé České republice je v posledních letech zřejmé, že populace obyvatel stárne. To dokládá nárůst průměrného věku obyvatel i indexu stáří, který je poměrem počtu obyvatel starších 64 let k počtu obyvatel mladších 15 let. Také v Plzeňském kraji obyvatelstvo stárne. Od roku 2010 do roku 2017 vzrostl průměrný věk obyvatel kraje ze 41,2 na 42,6 let. Index stáří v kraji vzrostl z 113,4 na 128,3, přičemž pro populaci a její rozvoj je ideální index stáří nižší než 100. V takovém případě početně převažují ve sledovaném území děti do 15 let nad seniory (obyvateli nad 64 let). Sledovaná města vykazují obdobný trend, obyvatelstvo v nich postupně stárne. Nejstarší populace je ve městě Klatovy, kde průměrný věk obyvatel mezi lety 2010 a 2017 vzrostl o 2 roky (ze 42,1 na 44,1 roku). Také index stáří zde narůstá a je poměrně nepříznivý, od roku 2010 vzrostl ze 126 na více než 154,17. Znamená to, že senioři ve městě o více než 50 % převažují nad dětmi do 15 let. V Rokycanech byl v roce 2017 průměrný věk obyvatel 42,8 let a index stáří byl také vyšší, než odpovídá kraji (130,38). Za příznivé lze považovat, že oproti Klatovům nejde o nárůst rychlý, ale jde o pozvolný trend, neboť v roce 2010 byl v Rokycanech index stáří 122,6. Naopak rychlé stárnutí populace je viditelné v Nýrsku, zatímco v roce 2010 byl index stáří příznivý (87,82), do roku 2017 vzrostl na 126,62. Obdobný nárůst byl u průměrného věku obyvatel ve městě, který vzrostl o 2,8 roku (z 39,4 na 42,2 let). Jediné město z výše sledovaných, které má příznivou věkovou strukturu obyvatel, jsou Dobřany, a to přesto, že i zde populace obyvatel postupně stárne. Je to pravděpodobně díky blízkosti města Plzně a jeho velmi dobré dostupnosti, stejně jako poměrně dobré vybavenosti města a možností výstavby nového bydlení, cenově dostupnějšího než v Plzni. V roce 2017 byl ve městě průměrný věk obyvatel 40,7 let (oproti 38,8 letům v roce 2010). Index stáří byl v roce 2017 v Dobřanech 99,17, je tedy oproti ostatním městům příznivý. Přesto je jeho nárůst poměrně velký oproti roku 2010 (76,58) a je pravděpodobné, že se bude postupně zvyšovat tak jako v celém Plzeňském kraji⁴.

4 V Plzeňském kraji tvořili k 1. 1. 2016 senioři (starší 65 let) 18,7% obyvatel a dle prognózy ČSÚ to bude v roce 2030 22,8%, tedy o 4,1% více (počet seniorů vzroste o 21% oproti roku 2015). V dlouhodobější prognóze pro Plzeňský kraj se předpokládá v horizontu příštích 30–35 let postupný úbytek obyvatel mladšího a produktivního věku a výrazný nárůst seniorů (do roku 2050 téměř o 50% oproti současnosti). Viz data ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/xp/projekce_obyvatelstva_v_plzenskem_kraji_do_roku_2050; <https://www.czso.cz/documents/10180/20552675/1300521405.pdf/5dfc079a-9419-49c1-8652-e9400d9a8ba6?version=1.0>, popř. i z nich vycházející Analýza dostupnosti a potřebnosti sociálních služeb v Plzeňském kraji, kapitola 4.2 (dostupná na <http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/analyza-dostupnosti-a-potrebnosti-socialnich-sluzeb-v-plzenskem-kraji>).

2.3 Bydlení

V Klatovech bylo od roku 2007 do roku 2012 do soukromého vlastnictví odprodáno 552 městských bytů. V roce 2012 byl bytový fond města tvořen 833 byty, od roku 2012 do roku 2015 bylo odprodáno dalších 147 bytů. Přednostně a za zvýhodněnou cenu byly byty odprodávány stávajícím nájemníkům, ostatní pak přes realitní kanceláře. Město Rokycany mezi lety 2008–2012 odprodalo do soukromého vlastnictví 65 bytů. Ke konci roku 2012 město vlastnilo celkem 555 bytů⁵. Byty ve vlastnictví města byly do roku 2012 průběžně nabízeny k odprodeji, ale v letech 2012–2015 naopak počet bytů ve vlastnictví města vzrostl na 569 (tj. o 14 bytů).

Město	Počet obydlených bytů ve městě	Nově dokončené byty	Počet bytů ve vlastnictví města	
			Počet	% z celkového počtu bytů ve městě
		2010–2015		
Dobřany	2 535	82	355	13,6
Klatovy	9 100	129	686	7,4
Nýrsko	1 962	47	400	19,9
Rokycany	5 755	134	569	9,6

Tabulka 2 Počet bytů ve městě, SLBD 2011, vlastní šetření 2016

V rámci projektu analyzovaná města se kromě velikosti a počtu obyvatel liší i procentuálním počtem bytů ve vlastnictví města. Počet obydlených bytů v jednotlivých lokalitách vychází z šetření ČSÚ v rámci Sčítání lidí, bytů a domů z roku 2011, novější data nejsou bohužel dostupná. Tabulka výše obsahuje také údaje o nově dokončených bytech v letech 2010–2015 dle statistik ČSÚ. Z analyzovaných měst se na realizaci nových bytů podílely pouze Rokycany (17 bytů) a Nýrsko (2 byty). Největší procento bytů v rámci bytového fondu ve městě vlastní Nýrsko (téměř pětina ze všech bytů) a Dobřany (13,6 %). Rokycany vlastní 9,69 % bytů ve městě a Klatovy jen 7,4 %.

5 Zdrojem dat je Analýza bytové politiky a souvisejících potřeb vybraných obcí Plzeňského kraje s tzv. sociálně vyloučenými lokalitami zpracovaná pro Plzeňský kraj organizací Člověk v tísni, o.p.s., viz <http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/analiza-bytove-politiky-a-souvisejících-potreb-vybraných-obci-plzenskeho-kraje-s-tzv-socialne>.

2.4 Struktura městských bytů a výše nájmu

Byty ve vlastnictví města	Dobřany		Klatovy		Nýrsko		Rokycany		
	Počet	Nájem (Kč/m ²)	Počet	Nájem (Kč/m ²)	Počet	Nájem (Kč/m ²)	Počet	Nájem (Kč/m ²)	
Celkem	355	–	686	–	400	–	569	–	
Z toho	Běžných	241	52	421	70	356	34	427	67,5
	Pro nízkopříjmové obyvatele	26	52	35	45,46	21	33	48	30,4
	Pro seniory a OZP/DPS	88	35/523	193	45,46	23	34	76	30,4
	Vstupní sociální byty							9	30,4
	Obytné místnosti							8	25
	Ubytovna – sociální			37	55				

Tabulka 3 Byty ve vlastnictví města, vlastní šetření, 2016

Všechna sledovaná města mají svůj bytový fond diverzifikovaný na různé typy bytů, největší procento bytů tvoří obvykle běžné městské byty. Výše nájmu se v jednotlivých typech bytů liší, stejně jako pravidla pro jejich přidělování.

Město Dobřany má z celkového počtu 355 bytů, které vlastní, 241 bytů v režimu běžných městských bytů. Výše nájmu je v těchto bytech stanovena na 52 Kč/m², což je s ohledem na ceny pronájmů v rámci komerčního bydlení ve městě velmi přijatelná cena⁶. Město dále vlastní 26 malometrážních bytů pro nízkopříjmové obyvatele a 88 bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením (dále OZP)

6 Pronájmy běžných nájemních bytů se ve městě pohybují podle velikosti bytu a jeho stavu (panelový, cihlový dům, rekonstruovaný, nový) od 6 500 Kč v případě malých bytů (1+1 a garsoniéry) až po 12 000 Kč v případě bytů větších (3+1, 4+1). Ceny pronájmů jsou bez provozních nákladů. Nájem se tedy pohybuje mezi 130–160 Kč/m². Zdrojem dat jsou údaje realitních kanceláří a internetový průzkum nabídek bytů z listopadu 2016.

ve 2 objektech (dříve DPS). Byty pro nízkopříjmové obyvatele a část bytů pro seniory má vymezenou stejnou výši nájmu jako běžné byty. S ohledem na to, že se jedná o malometrážní byty, je ale celková výše pronájmu nižší než v běžném bytě. Ve druhém objektu s byty pro seniory a OZP je nájem snížený a to na 35 Kč/m². Město navíc plánuje v blízké budoucnosti vytvořit rekonstrukci dvou objektů v centru města 14 nových sociálních bytů.

Ve městě Klatovy je z 686 městských bytů 421 běžných, výše nájemného je v nich 70 Kč/m², což zhruba odpovídá spodní hranici nájmu v komerčním bydlení ve městě (ta se pohybuje cca od 80 do 150 Kč za m²). Pro seniory a OZP je vyhrazeno 193 bytů v domech zvláštního určení s malometrážními byty, pronájem je zde snížený na 45,46 Kč/m². Stejná cena pronájmu je i v 35 bytech pro nízkopříjmové obyvatele, pro něž je zároveň určena i sociální ubytovna města s 37 byty. V sociální ubytovně je cena pronájmu 55 Kč/m². Senioři žijící v běžném městském bytě mohou navíc po dosažení 75 let požádat o snížení výše nájemného a zůstat tak ve svém stávajícím bytě.

Z 596 bytů ve vlastnictví města Rokycany je běžných 427. Cena pronájmu je stanovena ve výši 67,5 Kč/m², což je zhruba poloviční cena oproti komerčním nájemním bytům. Pro seniory a OZP je určeno 76 bytů zvláštního určení s nájmem ve výši 30,4 Kč/m². Rokycany upřednostnily v oblasti sociálního bydlení model prostupného bydlení. Provozují 9 vstupních sociálních bytů s podporou sociální služby (s nájmem 30,4 Kč/m²) a mají nastavena pravidla pro přidělování běžných bytů tak, aby byla zajištěna prostupnost ze vstupních bytů s podporou do bytů běžných (upřednostnění žadatelů ze sociálních bytů). Mimo to město vlastní byty dostupné (48 bytů se sníženým nájemným ve výši 30,4 Kč/m² pro nájemce s nízkými příjmy) a také 8 obytných místností, které vznikly transformací tzv. holobytů. Jejich postavení v systému sociálního bydlení není zcela zřejmé. Slouží jako bydlení pro obyvatele, kteří nedokážou dostát podmínkám nastaveným ve vstupních bytech (předluženost, neuzavření splátkového kalendáře s městem, podmínky spolupráce se sociální službou). Zde je výše nájemného 25 Kč/m² a jedná se o bydlení s výrazně sníženým standardem (vytápění na tuhá paliva, v místnostech je k dispozici jen studená voda, okolí objektu bez zpevněných ploch, prostoru pro hraní dětí apod.).

Procentuálně nejvyšší počet bytů v rámci bytového fondu vlastní město Nýrsko. Ze 400 městských bytů je 356 běžných, přičemž výše pronájmu je v nich velmi

příznivá, a to 34 Kč za metr čtvereční⁷. V komerčních bytech je výše nájmu dvojnásobná i vyšší. Město dále vlastní 23 malometrážních bytů pro seniory (výše nájmu 34 Kč/m²) a 21 bytů pro obyvatele s nízkými příjmy (výše nájmu 33 Kč/m²). Mimo to, s ohledem na stárnutí populace obyvatel v území, v současné době realizuje město vlastním nákladem výstavbu dalších cca 25 malometrážních bytů pro seniory a OZP a zvažuje i vyčlenění několika bytů jako sociálních.

2.5 Ubytovny a sociálně vyloučené lokality

Ve všech sledovaných městech se vyskytují ubytovny, většina z nich je ale zaměřena na ubytování agenturních dělníků a neubytovává sociálně potřebné. Obvykle tyto ubytovny nemají souhlas obce s vyplácením doplatku na bydlení⁸. V Nýrsku ani v Dobřanech se nenachází žádné ubytovny se souhlasem obce s vyplácením doplatku na bydlení. V Klatovech bylo v roce 2017 ubytoven 12, pouze 4 přijímají obyvatele s nízkými příjmy, osoby v krizi a zároveň splňují podmínky pro vyplácení doplatku na bydlení. Jedna z nich je ve vlastnictví města, ostatní 3 jsou v soukromém vlastnictví. V Rokycanech se nacházelo 8 ubytoven, z nichž 4 jsou ubytovny se schválenou možností výplaty doplatku na bydlení pro osoby splňující definici tzv. „hmotné nouze“.

Výskyt sociálně vyloučených lokalit ve městech dle tzv. Gabalovy analýzy⁹ je doplněn o podněty z území, které vyplynuly z rozhovorů s pracovníky veřejné správy a s poskytovateli sociálních služeb působících v daných městech.

Dle studie se v Dobřanech nachází 1 sociálně vyloučená lokalita (dále SVL), kde žije do 50 obyvatel. Tato lokalita zahrnuje 1 třípodlažní dům v blízkosti centra města, který je plně obydlený. Dle názorů z území se v obci nachází 3 domy, které vykazují některé znaky sociálně vyloučených lokalit. Jeden z nich je ve vlastnictví města, ostatní jsou v soukromém vlastnictví.

7 V roce 2017 došlo ke zvýšení nájmu na 36 Kč za 1 m².

8 O souhlas mohly od roku 2015 (po novelizaci zákona o hmotné nouzi návrhem poslance za ODS Zbyňka Stanjury) žádat pouze ubytovny splňující standardy bydlení stanovené v zákoně č. 111/2006 Sb. Od poloviny roku 2017 již tato povinnost neplatí (viz např. <https://zpravy.tiscali.cz/bezdoplatkove-zony-slechety-boj-proti-spekulatum-nebo-sikana-socialne-slabych-305050>).

9 Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR, GAC, s.r.o., 2015



Hodně sil a odvahy mi dodávají děti. Holce je dnes osmnáct, klukovi šestnáct. Všechno, co jsem prožila, ony prožily se mnou. Všechno, co jsem vytrpěla, jsem vytrpěla pro ně. Ony to vědí. Teď bydlím u kamarádek, ale od ledna bych snad měla mít vlastní pokoj.

Jako dítě jsem měla domov. Měla jsem se kam vrátit, měla jsem rodiče, měla jsem sourozence. Teď z toho nemám nic. Táta mi umřel, když mi bylo patnáct, dostal infarkt. Ale pořád jsem měla mámu, pořád jsem se měla na koho obrátit. Až do mých pětadvaceti, kdy po nemoci zemřela. Tím se všechno změnilo. Doma jsem nemohla zůstat, protože tam tehdy žil můj nevlastní brácha, který mě chtěl zneužívat.

Můj první manžel si měsíc po svatbě našel jinou. Vyhodil mě i s malými dětmi na ulici. Synovi bylo šest let, holčičce šest měsíců. Týden jsme přežívali venku, ale pak už jsem se na to už nemohla koukat. Vdala jsem se podruhé, žili jsme v rodinném domku za Prahou. Druhý manžel měl děti rád, ale byl alkoholik, byl gambler, byl mi nevěrný. Dokázal mi zlomit kost, jednou se mě snažil utopit, jindy mě hodil do jámy, že mě zaživa zakope. Nakonec ho nějaký kamarád z vesnice vzal do Prahy do práce a pak jsem se ale od známých dozvěděla, že už nepracuje, že upadl do drog a že chodí vybírat popelnice. Jeho máma ho dala ho zavřít na psychiatrii, přišla za mnou a řekla, že žádná cizí ženská u něj v domě bydlet nebude. Dala mi pět minut na to, abych se vystěhovala. Děti si stačily vzít jen školní batohy.

Pak se objevil „spasitel“, se kterým jsem žila posledních osm let. Ze začátku bylo všechno dobré. Oba dva jsme měli práci, měli jsme kde bydlet, měli u sebe děti, moji dceru a nejmladšího syna - nejstarší syn už byl u svého otce. Byli jsme normální rodina. Jenomže on měl takového zaměstnavatele, který ho například šest měsíců nevyplatil. Neměli jsme na to zaplatit ubytovnu. Její majitel nás ale i tak nechával bydlet - z lítosti, že u sebe máme děti. Po roce jsme ale sami odešli a poslední roky bydleli v jedné garáži. Už předtím jsme se ale začali víc a víc hádat, občas jsem i dostala facku. Takže jsem opět utíkala. Pak mě ale jednoho dne přejelo auto a byla jsem tři měsíce na vozíku. Nemohla jsem chodit do práce a on také ne, protože se o mě musel starat. Hodně se staraly i děti. V noci samy od sebe vstávaly, držely mě za ruku a ptaly se: „Mami, jsi v pořádku?“ Bylo to hodně těžké období.

Už rok pracuji jako sociální pracovníce v organizaci Jako doma, která pomáhá ženám. Těm, které jsou na ulici nebo třeba v podobné situaci, jako jsem někdy byla já. Vzhledem k tomu, co jsem všechno prožila, s nimi dokážu mluvit. A někdy jde opravdu jen o to vytáhnout chleba a najíst se s nimi, dát si s nimi cigaretu. Normálně si s nimi promluvit, to na úřadech nedělají. Snažím se je přesvědčit, že se jim můžeme pokusit pomoci, že každý problém má řešení.

V Klatovech se dle studie nachází jedna dlouhodobě existující SVL tvořená 2 činžovními domy na periferii města, kterou obývá asi 40 lidí. Obyvateli Klatov jsou však jako sociálně vyloučené („nedobré adresy“) vnímány i další lokality či objekty (ubytovny a městská krizová pobytová zařízení).

V Nýrsku podle studie není žádná SVL. Z pohledu města jsou zde vyloučené lokality jen minimálně. Lze za ně považovat pouze některé jednotlivé domy, které nejsou v dobrém technickém stavu a jsou obydleny nájemníky.

V Rokycanech jsou dle výše zmíněné studie 2 SVL v jižní okrajové části města, v nichž žije odhadem 200–250 obyvatel. Nezaměstnanost je v těchto lokalitách 70–80%. Negativně jsou v území vnímány zejména lokality v okolí ubytoven. Pozornost části veřejnosti se od roku 2017 začíná upírat i na objekt se vstupními byty a jeho obyvatele.

Z dosavadního textu je zřejmé, že populace ve všech sledovaných městech stárne a tento trend bude pokračovat. Opatření, která umožní starší populaci co nejdéle žít v přirozeném prostředí – bytech, budou stále potřebnější. Může se jednat o výstavbu malometrážních bezbariérových bytů pro seniory a OZP, které umožní přestěhování se v rámci daného města (z rodinných domů, větších bytů) – viz přístup města Nýrska. Pro efektivitu tohoto přístupu je potřeba přidělovat byty postupně skutečně potřebným osobám a ne např. všem zájemcům v seniorském věku. Dalším vhodným opatřením je přístup uplatňovaný v Klatovech, a to možnost snížení nájmu pro osoby starší 75 let. Potřebná bude zřejmě i kombinace obou opatření.

Při zpracování analýz byla sledována i data týkající se průměrných platů, která jsou však dostupná pouze pro celý Plzeňský kraj¹⁰. V Plzeňském kraji byl v roce 2015 průměrný hrubý měsíční plat 27 013 Kč, u mužů byl o čtvrtinu vyšší (29 748 Kč) než u žen (23 724 Kč). Čistý průměrný plat byl tedy 20 681 Kč. Medián průměrné mzdy je 24 135 Kč – to znamená, že polovina platů v Plzeňském kraji je nižší než tato částka. Nejnížší mzdy mají ženy do 29 let se základním vzděláním, podprůměrný plat má asi 60% zaměstnanců a 10% mezd je pod hranicí chudoby. Ze šetření pro celou ČR vyplývá, že v roce 2015 byl příjem domácností v ČR na osobu

10 Data za Plzeňský kraj jsou dostupná díky statistickému šetření MPSV, Regionální statistika ceny práce, Plzeňský kraj, 2015.

157 609 Kč. Na bydlení vydá průměrná domácnost 21,1% příjmů, domácnost v čele se seniorem 28,8%. Pod hranicí chudoby je celkem 10% obyvatel ČR. Chudobou je ohroženo 45% nezaměstnaných, 7,4% seniorů, 4% zaměstnanců a 15% dětí do 15 let. Nejohroženějšími/nejzranitelnějšími osobami jsou nezaměstnaní, senioři a chudí zaměstnaní (samoživitelé s dětmi). Poměrným převedením těchto údajů na situaci v jednotlivých městech vycházela potřebnost bytů pro seniory, OZP i osoby s nízkými příjmy několikanásobně vyšší, než byly reálné možnosti jednotlivých měst (nikoliv z hlediska velikosti bytového fondu – jednalo se řádově o desítky bytů¹¹, ale z hlediska politické podpory takové změny i kapacit sociální práce – viz následující kapitola).

Z provedených analýz vyplynulo, že sociální či dostupné bydlení na úrovni jednotlivých obcí je a bude (vzhledem k počtu osob, které si nebudou moci dovolit bydlení za tržní ceny) stále potřebnější.

Rozdíly v množství městem vlastněných bytů ukazují, že nelze přesně stanovit, kolik bytů musí obec vlastnit, aby mohla zavést systém sociálního bydlení. Jako příklad lze uvést město Most, které, přestože nevlastní prakticky žádné běžné nájemní byty, navázalo spolupráci se soukromými majiteli bytů a daří se mu zprostředkovávat nájem lidem v bytové nouzi¹².

Nicméně existence bytového fondu ve vlastnictví obce výrazným způsobem usnadňuje zavedení systému sociálního bydlení a umožňuje vykonávat aktivní bytovou politiku, včetně ovlivňování cenové hladiny nájmu soukromých bytů. S ohledem na potřebu udržovat bytový fond v dobrém stavu a udržitelně s městskými byty hospodařit tak, aby jejich provoz nebyl prodělečný, lze doporučit, aby města vlastnila spíše vyšší procento bytů. Lze akceptovat doporučení Platformy pro sociální bydlení, aby obce vlastnily alespoň 10% svého původního bytového fondu¹³.

11 Podrobné závěry z analýz za všechna čtyři zapojená města jsou k dispozici na <http://plzenske-socialni-bydleni.cz/analyzy/>.

12 Podrobnější informace viz <http://www.mesto-most.cz/socialni-bydleni/ds-5110>.

13 Viz https://www.socialnibydeni.org/sites/default/publicFiles/SOUBORY/2015/01/20/21-20-53/pozicni_dokument_psb_140917.pdf, s. 19.

Že se nemusí jednat o politiku, která přinese městům a obcím jen zvýšené náklady, ukazuje město Nýrsko, jehož hospodaření s bytovým fondem je i při postupných rekonstrukcích bytových domů a udržení nízké ceny nájmu (nyní 36 Kč za 1 m²), ziskové. Město na nájmech každoročně vybere cca 12–13 mil. Kč, 7–8 mil Kč si vyžádá renovace bytového fondu a cca 5 mil. Kč představuje zisk. Díky vlastnictví bytů tak mohou každoročně opravit jednu komunikaci. Samozřejmě se jedná o místní, specifickou situaci, jejíž příčinou je i struktura a relativní novost bytového fondu města.

Čím méně bytů město vlastní, tím hůře je navíc systém sociálního bydlení udržitelný a bude pravděpodobně vyžadovat nutnost dostatečného množství dalších krizových služeb (azylové domy, sociální ubytovny, ubytovny, noclehárny). Krizové služby by však měly být krátkodobým řešením okamžité krizové situace a nemohou nahradit běžné bydlení.

2.6 Přidělování městských bytů

Z výše uvedených dat je zřejmé, že všechna sledovaná města si dokázala udržet ve svém vlastnictví alespoň minimální počet bytů potřebný pro aktivní bytovou politiku a usnadňující zavedení systému sociálního bydlení. Výše nájmů městských bytů je ve všech městech nižší než komerční nájemní bydlení a je o ně proto také poměrně velký zájem. Nespornou výhodou je i to, že města poskytují nájemníkům ve většině případů dostatečnou jistotu, že pokud bude nájemník plnit podmínky nájemní smlouvy, byt si může dlouhodobě udržet. Všechna města z těchto důvodů evidují žadatele o městský byt, přičemž každé město potvrzuje i to, že všechny žadatele nedokáže uspokojit.

V Klatovech v roce 2015 evidovali 65 žadatelů, z nichž 48 uspokojili. V současné době ve městě upřednostňují u běžných bytů systém nabídky jednotlivých uvolněných bytů všem, kteří o jeho pronájem projeví zájem. Dochází tak k „soutěži“ o každý volný byt a neúspěšní žadatelé se vždy znovu musí hlásit o další uvolněný byt. Nepochází tak k evidenci všech žadatelů o městské byty. Žadatelé jsou dlouhodobě evidováni jen u bytů pro seniory a OZP. Tyto žadatele eviduje Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Klatovy. K listopadu 2016 evidoval celkem 217 dlouhodobých žadatelů o byty pro seniory a OZP, z nichž 20 bylo akutních, 5 žadatelů byly osoby se zdravotním postižením.

V ostatních sledovaných městech jsou byty přidělovány zájemcům zaregistrovaným v seznamu žadatelů o byt.

V Dobřanech musí každý žadatel podat písemnou žádost o byt, nesmí vlastnit nemovitost určenou k trvalému bydlení ani její část a nesmí mít právo užívání bytu v územním obvodu města Dobřany. Žadatel musí být starší 18 let a žádost o přidělení bytu musí každoročně obnovovat (do 30. 4.). Při přidělení bytu se zároveň přihlíží k finančním možnostem žadatele a k tomu, zda žadatel nemá finanční či jiné nesplněné závazky vůči městu. Přihlíží se také k době podání žádosti (délce žádosti) a k tomu, zda žadatel je přímo z města Dobřany. Zohledňují se i požadavky žadatele na byt uvedené v žádosti a počet osob, které by byt společně s žadatelem užívaly. Bezdlužnost vůči městu není formálním kritériem, byť se k němu při výběru nájemníků fakticky přihlíží. Dalším z kritérií, ke kterým obec při výběrů nájemníků do městských bytů přihlíží, je případné insolvenční řízení žadatele, které je překážkou pro schválení žádosti. V případě osob v insolvenčním nebo exekučním řízení znamená tato praxe města aktuálně nepřekonatelnou podmínku, neboť zaplacení dluhu v rámci exekučního/insolvenčního řízení může trvat několik let.

O přidělení bytu rozhoduje rada města Dobřany na základě žádosti a podkladů, které radě připraví odpovědný referent MěÚ. Rada města si může jako podklad pro rozhodnutí vyžádat i stanovisko sociálního odboru, bytová komise zde není zřízena. Ve většině případů se na procesu přidělování bytů sociální odbor nepodílí, jen výjimečně, v případě svých klientů, dává radě stanovisko, kdo z nich potřebuje bydlení a z jakých sociálních důvodů. U městských bytů není v případě uzavření nájemní smlouvy vyžadována kauce. Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, a to na jeden rok s možností prodloužení na další rok.

Město Dobřany v roce 2015 evidovalo 53 žadatelů o byt a 43 z nich bylo uspokojeno (z toho 13 žádostí se týkalo bytu pro seniory v DPS), v roce 2016 evidovalo město 56 žadatelů a 11 z nich bylo uspokojeno.

Zájemci o byt ve vlastnictví města Nýrsko musí podat písemnou žádost na MěÚ. Žádost o byt je nutno obnovovat každý rok (do 30. 4.). Žadatel nesmí mít dluhy vůči městu, vlastnit nemovitost určenou k bydlení ani mít nájemní smlouvu k bydlení na dobu neurčitou. Žadatelé nemusí dokládat své příjmy. O přidělení bytu rozhoduje bytová komise na základě podaných žádostí. Komise je čtyřčlenná, tvoří jí 2 zastupitelé, zástupce sociálního odboru a zástupce Technických služeb města Nýrsko (správce

Přelívalo se to z práce domů a zpět. Permanentní a dlouhé hádky s manželkou, série chybných rozhodnutí v práci, prodlužující se termíny ... Byl březen, zima, takže zbývaly tramvaje a obchody. Ocitnout se najednou v takové situaci pro mě byla šupa. Cítíte se být mimo, jste outsider, lůzr. A jakmile to z vás někdo vycítí, tak vám to dá najevo. Jsi bezdomovec? Odchod! Jdi si mezi svý.

Se spolužákem z architektury jsme hned na přelomu osmdesátého devátého a devadesátého roku založili firmu - navrhovali jsme, dělali design a architekturu. Pracovali jsme tehdy i dvacet hodin denně, šest a půl dne v týdnu, a já tomu svému společníkovi bezmezně důvěřoval. Měli jsme spolu takové profesní manželství, trávili v práci víc času než doma. Což si po pár letech začalo vybírat svou daň. Ale to jednou nestihnete termín, podruhé, a už od vás klienti utíkají. Nakonec to skončilo profesním bankrotem, zavinil jsem si ho sám.

S manželkou jsme se v polovině devadesátých let začali rozvádět. To bylo nejtěžší období. Rozvod nakonec trval asi pět let, ale dalších pět let jsme spolu dále žili, s dětmi. Neměli jsme prostředky, abychom se rozštěhovali a každý šel do svého. Manželka s dětmi našla řešení přes obecní úřad a mně, jelikož jsem nakonec skončil na úřadě práce, po letech nezbylo nic jiného, než jeden večer zazvonit na noceležnu. Tím jsem vstoupil do úplně jiného světa.

Měl jsem za ta léta tři exekuce, z první mi pomohli přátelé. Když se dostanete do takových sraček, tak se to společenství okolo vás opravdu rozdělí na známé, kamarády a přátele. Oni si lidé rádi poslechnou váš smutný příběh, ale nedej bože, abyste po nich něco chtěli. Ten vějíř uplatnění je zároveň v takové situaci strašně úzký. Pokud nebydlíte, tak skoro nemáte šanci pracovat. A pokud nepracujete, nemáte možnost bydlet.

Měl jsem štěstí a mám teď práci, dokonce na neurčito. A už více než dva roky bydlím na ubytovně. Tam si spolubydlícího nevybíráte, takže už tam mám za tu dobu osmého člověka. Na dvanácti metrech čtverečních. Nejhorší je, že nevíte, kdo přijde příště. Ze dne na den se vám tam vystřídají lidé. Takže se pořád musíte hlídat. Jenže člověk má svoje problémy, v soukromí či v práci, a potřebuje si od toho odpočinout. Je to unavující. Nezažívám takový ten pocit úlevy, kdy jste unavený a osprchujete se. Jsem pořád v napětí. Sice dnes mám vyšší stupeň soukromí, než jsem měl na místech v minulosti - můžu přijít kdykoliv, mám své klíče -, ale pořád to není ‚doma‘. Jak říkal Werich, doma je tam, kde si můžete odložit klobouk. Já říkám, že doma jsem tam, kde se můžu psychicky vysvěct a nikdo to proti mě nepoužije. Jenže tak jsem se naposledy cítil snad před třiceti lety.





Snažím se dnes začlenit do normálního života, i když je to těžké. Ale už jedenáct měsíců jsem bez drog a říkám si, že to bez nich snad už vydržím. Jenže když člověk opakovaně padne do bezdomovectví, tak už ani nemá chuť a energii se z toho vyhrabávat. I dnes si občas říkám, proč to dělám, když vím, že se mi jednou nepodaří zaplatit nájem a jsem v tom zpátky.

V šestnácti jsem se poprvé ocitla na ulici. Byla jsem nechtěné dítě, maminka byla alkoholička a od mala mě mlátila. Dostala jsem se do Prahy, ale v šestnácti jsem nemohla najít žádnou práci, ani brigádu. Somrovat jsem neuměla, krást jsem nikdy nechtěla, a tak mi nezbylo nic jiného, než se začít prodávat. Brzo si mě na Hlaváku vyhlídli takoví idioti. Nabídlí mi přespaní, ale místo toho jsem se dočkala pár facek. Odvezli mě do Teplic a prodali mě místním pasákům. Ti mě tři měsíce drželi na bytě a v noci jsem musela s ostatními holkama stát u silnice. Bylo půl roku od chvíle, kdy jsem utekla z domu. Nakonec si mě jednou klient zaplatil na celou noc a já ho poprosila, jestli by mě neodvezl na nádraží. Takhle jsem v podstatě žila devatenáct let, se čtyřletou pauzou v době, kdy jsem se vdala. Když jsme se s bývalým manželem poznali, tak to bylo půl roku dobré a pak mě jednoho dne postavil před hotovou věc: Nejsou prachy, zkus je někde sehnat. Věděl, co jsem dřív dělala. Takže to postupně bylo, jako bych žila s pasákem a ne s přítelem. Pak jsem ale otěhotněla a vzali jsme se. Chvilí to bylo zas v klidu, ale po narození dcery to začalo nanovo. Přes den jsem se starala o dítě, v noci dělala prostitutku. Dnes žije se svým tátou.

Bojím se, jak se k tomu postavím, až přijde nějaký další zlom. Ale bydlím teď na ubytovně, mám normálního přítele se kterým se nehádáme a mám i práci. Není na plný úvazek, ale je to práce. Už nějakou dobu spolupracuji s organizací Jako doma, s Kuchařkami bez domova, a také dnes přes Pragulic provádím lidi po městě. Lidé z těch organizací mi hodně pomohli, včetně toho, že mi zaplatili první nájem na ubytovně. Co bych chtěla, je najít si normální podnájem. Na ubytovně je málo místa, společná koupelna, společná kuchyň. Mám štěstí, že mám svůj plynový sporák, protože v té kuchyni je strašný bordel. Přitom za ty peníze co platíme bychom možná i podnájem sehnali. Jenomže většinou chtějí kauce, dva až tři nájemy, a to se pro nás dává těžko dokopy. A rozhodně bych se kvůli tomu nechtěla zadlužit.

bytového fondu). Rozhodnutí bytové komise může v opodstatněných případech zrušit či pozměnit starosta města. Přidělení bytu je podmíněno složením jistiny ve výši 5 000 Kč. Bytová komise se schází obvykle jednou za 2 měsíce, případně častěji dle potřeby. Obecní byty mají různou velikost a jsou určeny pro různé skupiny obyvatel, např. pro seniory, rodiny s dětmi. Podle charakteru uvolněného bytu jsou ze seznamu žadatelů vybíráni 3 potenciální nájemci a jim je postupně byt nabídnut.

Smlouva o nájmu je roční a lze ji prodloužit o další rok, není-li žádný problém s průběhem nájmu. Od roku 2005 se uzavírají nájemní smlouvy jen na dobu určitou, a to na 1 rok (v případě dlužníků na kratší období, např. 3 měsíce). V současnosti je ve městě 40 % nájemních smluv na dobu neurčitou (byly uzavřeny před rokem 2005). Zároveň město zvažuje uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou v případě seniorů.

Nýrsko v roce 2015 evidovalo 55 nových žadatelů o byt, přičemž 24 žadatelů bylo uspokojeno, v roce 2016 bylo pak evidováno 37 nových žadatelů o byt a 17 z nich bylo uspokojeno. Ke konci roku 2016 město celkem dlouhodobě eviduje 126 žádostí o byt (77 jednotlivců, 40 rodin a 9 seniorů).

V Rokycanech musí být žadatelé o běžný městský byt starší 18 let a písemnou žádost o byt každý rok (do 31. 3.) obnovovat. Podmínky uzavření nájmu jsou, že žadatel nemá za poslední 3 roky finanční závazky vůči městu, není v nájmu v městském bytě, nevlastní nemovitost a složí kauci (nájem za 3 měsíce). Volné byty jsou zveřejňovány na úřední desce, zájem o konkrétní byty mohou projevit jen osoby zapsané v seznamu žadatelů. Žadatel dokládá také potvrzení o zaměstnání a výši příjmů za poslední 3 měsíce, nebo jakou formou bude hradit náklady spojené s bydlením.

Pravidla pro žadatele o městský byt jsou nastavena poměrně přísně, takže obyvatelé s nízkými příjmy (kauce ve výši tří měsíčního nájmu), případně ti, kteří městu za poslední 3 roky dluží jakoukoliv částku, o byt žádat nemohou. O přidělení bytů rozhoduje dle doporučení a podkladů bytové komise Rada města Rokycany. Bytová komise se schází dle potřeby obvykle jednou až dvakrát za měsíc. Bytová komise automaticky nezohledňuje při přidělování běžných bytů vyjádření sociálního odboru, ale může si vyžádat vyjádření tohoto odboru ke konkrétnímu žadateli.

Rokycany v roce 2015 evidovaly celkem 245 žadatelů o byt města Rokycany, uspokojeno jich bylo pouze 26. V roce 2016 již bylo evidováno celkem 270 osob, z nichž 33 byli senioři, asi 10 OZP, 100 rodin a 127 jednotlivců.

2.7 Správa bytů a prevence vzniku dluhů

Jedním z důležitých faktorů, který ovlivňuje bytovou politiku města, je forma správy bytů. I ve sledovaných městech jsou byty spravovány různými způsoby.

Od konce roku 2015 si v Dobřanech byty spravuje samo město prostřednictvím svých úředníků – zajišťuje technickou správu, evidenci i účetnictví. Správa bytů zde zároveň řeší i dluhy na nájemném a jejich včasné podchycení, komunikaci s nájemníkem, bezodkladné zjištění důvodů pro nezaplacení nájmu a řešení nápravy (splátkové kalendáře, sociální podpora – sociální odbor, poskytovatelé sociálních služeb apod.). Městu se toto nastavení osvědčuje jako lepší a zejména v řešení zadluženosti pružnější ve srovnání se zajištěním správy bytů prostřednictvím vnějšího subjektu, externí firmy, jak tomu bylo dříve.

V Klatovech správu městských bytů a veškerou agendu s ní spojenou vykonává bytový podnik Správa nemovitostí Klatovy, s. r. o. (dále SNK). Jedná se o samostatný subjekt, společnost s ručením omezeným, jejímž zakladatelem je ale město Klatovy. Ta kromě bytových prostor spravuje i městské nebytové prostory (včetně známých klatovských katakomb), zajišťuje kompletní správu společenstev vlastníků bytových jednotek ve městě (cca 100 společenstev) a prodej městských bytů dle schválených zásad prodeje městských bytů. S výjimkou evidence žádostí o byty pro seniory, kterou má na starosti sociální odbor města, přijímá a eviduje žádosti o pronájem/prodej městských bytů a zástupce SNK je také členem bytové komise Klatovy.

Město Nýrsko je dominantním vlastníkem bytů v Nýrsku a daří se mu byty spravovat bez problémů včetně pravidelných oprav. Přes nízké nájemné je v Nýrsku hospodaření s byty ziskové. Město si spravuje své obecní byty samo prostřednictvím své příspěvkové organizace (Technické služby města Nýrsko), která také vede evidenci žadatelů o byt.

V Rokycanech je správa bytů zajišťována na základě mandátní smlouvy soukromým subjektem, který je v případě potřeby vybrán v rámci výběrového řízení. V roce 2016 bytový fond města již dlouhodobě spravovala externí firma, která řešila i dluhy na nájemném.

2.8 Zadluženost v městských bytech

Jedním ze sledovaných ukazatelů analýzy byla i zadluženost nájemníků v městských bytech, kterou se z pochopitelných důvodů snaží města různými formami řešit a minimalizovat.

Město Dobřany evidovalo k 31. 12. 2015 v městských bytech celkem 63 dlužníků, kteří dlužili celkem 340 000 Kč. Průměrný dluh byl 5 400 Kč na dlužníka. K 23. 11. 2016 byla aktuální výše dluhů na nájemném v bytech města 66 311 Kč. Po bývalých nájemnících za období 1/2009 do 10/2016 byl ale celkový dluh 1 669 425,24 Kč. Bytový fond si spravuje město Dobřany od konce roku 2015 samo a samo řeší i dluhy na nájemném. Snaží se o včasné podchycení a řešení dluhu. Město prostřednictvím správy bytů a evidence plateb hlídá platby nájemného a v případě prodlení situaci okamžitě řeší s nájemníkem úředník města (zjišťuje důvod nezaplacení a osobně s nájemníkem komunikuje). Tento postup se městu osvědčil a dluhy na nájemném se daří udržet v nízké výši.

V Klatovech bylo v roce 2015 evidováno v běžných bytech města 65 dlužníků, přičemž jejich průměrný dluh byl 25 673 Kč, a v bytech pro seniory, OZP a pro obyvatele s nízkými příjmy 15 dlužníků s průměrným dluhem 11 351 Kč. Po bývalých nájemnících je evidována celková výše dluhu 5,5 mil. Kč. Dluhy eviduje a řeší správce bytového fondu města. Zadlužování se předchází upomínkami, dohodami o posečkání, splátkovým kalendářem. Dle zkušeností správce se každý měsíc opozdí s platbou nájmu cca 100 rodin (15% nájemníků). Aktuálně je sjednáno zhruba 20 splátkových kalendářů, minimální možná splátka je 500 Kč měsíčně. Dřívější praxí bylo předávat informace o dlužnících sociálnímu odboru, ale nyní se to již nedělá. Dle správy bytů byla tato metoda neefektivní. Dluhový management tak není ve městě provázán s cílenou sociální prací.

Přes příznivé ceny nájemného také město Nýrsko k 31. 12. 2015 evidovalo 65 dlužníků v bytech města s průměrným dluhem 18 600 Kč (celkem 1 210 000 Kč), po bývalých nájemnících zbyl dluh 110 000 Kč. Dluhy na nájemném eviduje správce bytů (Technické služby města). Zadlužování se předchází upomínkami, splátkovým kalendářem, informováním o možnostech řešení, kontaktem na sociální poradenství. Systém je sice nastaven, ale nejeví se jako příliš pružný, dochází zejména k časovému prodlení – v případě, že nájemce dluží za nájem, je mu nejprve zaslána upomínka, nenastane-li změna a po 3 měsíce není nájem uhrazen, je vše předáno

právníkovi města. Zároveň je upozorněn sociální odbor a nájemce je informován o možnostech sociálního poradenství, vč. předání kontaktu na sociální odbor a organizace poskytující sociální poradenství (nejčastěji poskytovatel sociálních služeb Člověk v tísni).

V Rokycanech bylo k 31. 12. 2015 evidováno 65 dlužníků, kteří dlužili celkem 1 723 574 Kč (průměrně tedy 26 517 Kč). V 9 bytech evidovalo město dluh po předchozím nájemníkově v celkové výši 443 280 Kč. Tyto byty s „dluhem po předchozím nájemníkově“ jsou nabízeny k pronájmu s tím, že budoucí nájemník dluh převezme (je mu postoupen). Dluhy na nájemném u městských bytů řeší správce nemovitostí (externí firma). Pro předcházení zadluženosti v městských bytech se uplatňuje snaha o včasné podchycení a řešení dluhu, v tomto smyslu je nastavena spolupráce mezi sociálním odborem, odborem rozvoje a správcem nemovitostí (včasné hlášení o nezaplacení nájmu, možnost spolupráce se sociálním pracovníkem/službou, možnost včasného uzavření splátkových kalendářů apod.). Někdy však dochází k pozdnímu předání informací, což komplikuje situaci klientů a zhoršuje sociální práci.

Z předchozího textu je zřejmé, že ani bytový fond o velikosti pětiny z celkového počtu bytů ve městě, jako v případě Nýrsko, není dostatečný a že poptávka po bytech i v tomto případě převyšuje nabídku. Je to pochopitelné i vzhledem ke struktuře bytového fondu v celé ČR, ve které chybí dostupné byty vlastněné družstvy či obecně prospěšnými společnostmi založenými za účelem výstavby a udržování bytových objektů, které v zahraničí tvoří 20–35% celkového bytového fondu¹⁴. Tento sektor bydlení byl v ČR po roce 1989 výrazně zredukován (především odprodejem bytů do soukromého vlastnictví) a stávající bytový fond obcí nemůže potřebu dostupného bydlení uspokojit.

Ani vlastní bydlení v městských nájemních bytech není nízkoprahové (některá města požadují složení kauce, dále u zájemce o byt řeší absenci dluhů vůči městu – i po dobu několika let do minulosti, či si zájemci o konkrétní byt bezprostředně

14 Viz příspěvek JUDr. Ivana Příkryla (Družstevní marketingové sdružení) „Zahraniční praxe v oblasti sociálních bytových družstev (Rakousko, Norsko, Velká Británie) a možnosti využití v České republice“ přednesený na Workshopu – Bytová družstva a jejich role v sociálním bydlení pořádaného MPSV ČR v Plzni 21. 6. 2017; dostupné na: https://www.mpsv.cz/files/clanky/31817/Prezentace_-_Druzstva_a_neziskovy_sektor.pdf 21. 6. 2017.

konkurují, jako v případě Klatov). I pokud se podaří městský byt získat, není jeho udržení samozřejmostí, což dokládají uváděná data o výši dluhů na nájemném.

Ukazuje se, že není až tak podstatné, kdo správu bytů a management dluhů vykonává – zda externí firma, společnost zřízená městem či přímo zaměstnanci města. Podstatné je nastavení toku informací, včasné upozornění na vznikající dluh, nabídnutí splátek apod. Tedy provádění aktivních kroků, které zabrání nárůstu dlužné částky do pro nájemce neřešitelné výše. Zkušenosti ze zapojených měst ukazují, že nastavení takového toku informací a spolupráce může být snadnější mezi zaměstnanci města než mezi pracovníky města a externí společností. Pokud se management dluhů řídí heslem „všichni jsou to dospělí lidé a musí se starat sami o sebe“ a po upozornění na dluh nenásledují žádné další aktivní kroky, bude přibývat lidí opouštějících městské byty kvůli dlužnému nájomu. Zřetelně to ukazuje příklad Dobřan, kdy se pracovníkům města podařilo během jednoho roku snížit dluh stávajících nájemců městských bytů z 340 000 Kč na 66 311 Kč. Klíčem k tomuto posunu bylo aktivní připomínání dluhu, domluva splátek či předávání kontaktů a zprostředkování spolupráce se sociální pracovníci města. O efektivitě tohoto přístupu svědčí i zkušenosti z města Brna – výsledky nového přístupu ke správě dluhů, které v roce 2012 zavedla MČ Brno střed¹⁵.

O důležitosti prevence ztráty bydlení a aktivním přístupu k managementu dluhů svědčí i další příklad z Brna. Při zavádění tamního systému sociálního bydlení proběhl průzkum mezi rodinami s dětmi v bytové nouzi v Brně. Z něho vyplynulo, že po první ztrátě stabilního bydlení ho již nikdy nemělo 67% z nich a 22% pouze jednou. Celkem jde tedy o 89% rodin s dětmi, které ho po první ztrátě bydlení již nikdy nenašly, či se jim do něj podařilo pouze jednou přechodně vrátit. Pro naprostou většinu rodin s dětmi je tedy první epizoda bezdomovectví fatální a šance, že se vrátí zpět do bydlení, je minimální.

¹⁵ Podrobněji viz prezentace Karla A. Nováka „Prevence ztráty bydlení – příklad Brno“, přednesená v Plzni 28. 2. 2017 a dostupná na: http://plzenske-socialni-bydleni.cz/wp-content/uploads/2017/05/Prevence_ztraty_bydleni_priklad_Brno.pdf.

3. Pomoc v nouzi

3.1 Sociální odbor města

Město	Počet osob ohrožených ztrátou bydlení za rok 2016				
	Celkem	Z toho			
		Dospělých jednotlivců	Seniorů	OZP	Rodin
Dobřany	13	7	–	–	5
Klatovy	125	90	10	10	15
Nýrsko	10	–	–	–	–
Rokycany	100	35	15	5	45

Tabulka 4 Počet osob ohrožených ztrátou bydlení, vlastní šetření 2016

Dvě z analyzovaných měst (Klatovy, Rokycany) jsou zároveň obcemi s rozšířenou působností, proto jejich pracovníci zajišťují jak sociální práci přímo ve městě, tak v přenesené působnosti i pro SO ORP. V Klatovech tuto činnost zajišťují 2 sociální pracovníci celkem na 1,5 úvazku¹⁶. V rámci své činnosti řešil odbor města ztrátu bydlení nebo ohrožení ztrátou bydlení v roce 2016 se 125 klienty, z nichž 90 bylo jednotlivých dospělých, 10 seniorů, 10 osob se zdravotním postižením a 15 rodin. Také v Rokycanech jsou na odboru města 2 sociální pracovníci celkem na 1,7 úvazku. Ztrátu nebo ohrožení ztrátou bydlení řešil odbor v roce 2016 se 100 klienty (45 rodin, 35 jednotlivců, 15 seniorů, 5 OZP). V Nýrsku řeší ztrátu nebo ohrožení ztrátou bydlení průměrně ročně s 10 klienty a sociální práci zde vykonává 1 sociální pracovník na 0,9 úvazku, přičemž zajišťuje sociální práci i v rámci širšího území, neboť Nýrsko je obec s pověřenou působností (POU). Stejná situace je pak v Dobřanech, kde sociální práci zajišťuje 1 sociální pracovník (1,0 úvazku). V roce 2016 tento pracovník řešil ztrátu nebo ohrožení ztrátou bydlení se 13 klienty (5 rodin a 7 jednotlivců).

Lze tedy konstatovat, že počet osob ohrožených ztrátou bydlení víceméně koreponduje s velikostí obce. U Dobřan a Nýrska odpovídají klienti sociálního odboru

¹⁶ Uvedené počty nezahrnují sociální pracovníky OSPOD.

v bytové nouzi cca 0,2 % celkové populace, u Klatov a Rokycan se jedná o 0,6, resp. 0,7%. Svou roli zde však kromě většího počtu obyvatel hraje i spádovost větších měst a existence krizových pobytových služeb.

3.2 Poskytovatelé sociálních služeb působící ve městě

Všeobecně je více dostupných služeb, sociální nevyjímaje, ve větších městech. Čím jsou navíc tato města blíže k správnímu centru (krajské město), tím jsou možnosti sociální podpory větší a rozmanitější. Nejinak je tomu i ve sledovaném území. Více dostupných sociálních služeb je především v Rokycanech a Klatovech.

V Dobřanech mají pobočky pouze 2 poskytovatelé sociálních služeb a to Diakonie ČCE – středisko západní Čechy a Občanská poradna Plzeň, o.p.s. Oba poskytovatelé zajišťují především ambulantní služby, Diakonie navíc i terénní. Terénní služby v Dobřanech navíc poskytují organizace Člověk v tísni, o.p.s. Ledovec, z.s. a Domus – Centrum pro rodinu, z.s. sídlící v Plzni. S ohledem na blízkost krajského města Plzně je řada sociálních služeb dostupná v Plzni. Přímo v Dobřanech je poskytovateli zajištěno celkem 14 sociálních služeb: Nízkoprahový klub, Krizová pomoc, Sociálně aktivizační služby, Pečovatelská služba, Odborné sociální poradenství, Terénní programy a Sociální rehabilitace.

Na území Klatov působí 7 poskytovatelů sociálních služeb, kteří zajišťují ambulantní a terénní služby a zároveň 2 z nich poskytují i služby pobytové (celkem 30 sociálních služeb). 5 poskytovatelů je z řad neziskových organizací, 1 je příspěvkovou organizací města (Městský ústav sociálních služeb – MěÚSS) a zřizovatelem Centra pro integraci cizinců pro Plzeňský kraj je Ministerstvo vnitra ČR. Sídlo či prostory ve městě mají následující poskytovatelé: Člověk v tísni, o.p.s., Oblastní charita Klatovy, Diakonie ČCE – středisko západní Čechy, Domus – Centrum pro rodinu, z.s. a MěÚSS. V Klatovech jsou poskytovány tyto sociální služby: Nízkoprahový klub, Krizová pomoc, Sociálně aktivizační služby, Pečovatelská služba, Odborné sociální poradenství, Terénní programy, Denní stacionář, Centrum denních služeb, Osobní asistence, Sociální rehabilitace, Azylový dům, Noclehárna, Sociální ubytovna, Domov pro seniory a Domov pro osoby se zdravotním postižením.

V Nýrsku dle registru poskytovatelů sociálních služeb působí 3 poskytovatelé, z nichž jen 2 zde mají i sídlo, a to Pečovatelská služba města Nýrsko (příspěvková

organizace zřizovaná městem) a Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) v Bystřici nad Úhlavou, která je jednou z přidružených obcí Nýrska. Do Nýrska zajíždí v případě potřeby také terénní pracovníci organizace Člověk v tísni, o.p.s. z pobočky Klatovy či pracovníci organizace Domus – Centrum pro rodinu, z.s. z Klatov. Ve městě jsou tak dostupné následující sociální služby: Domov pro osoby se zdravotním postižením, Sociálně aktivizační služby, Odborné sociální poradenství, Pečovatelská služba a Terénní programy.

Ve městě Rokycany působí 6 poskytovatelů sociálních služeb, kteří poskytují celkem 18 sociálních služeb, zastoupeny jsou jak terénní, tak ambulantní a pobytové sociální služby: Odborné sociální poradenství, Sociálně aktivizační služby, Osobní asistence, Terénní programy, Nízkoprahový klub, Krizová pomoc, Pečovatelská služba, Domov pro seniory, Azylový dům a Noclehárna. Služby zajišťují Centrum pro zdravotně postižené Plzeňského kraje, o.p.s., Diakonie ČCE – středisko západní Čechy, Člověk v tísni, o.p.s. (dále ČVT), Pečovatelská služba města Rokycany, Domus – Centrum pro rodinu, z.s. a Oblastní charita Rokycany. Terénní služby ČVT, Domusu a Diakonie ČCE poskytují intenzivní podporu nájemníkům ve vstupních bytech.

Ve všech spolupracujících městech se sociální pracovníci setkávají s problémy osob i celých rodin v bytové nouzi. Ostatně zkušenosti s těmito reálnými problémy daná města vedly k potřebě začít sociální či dostupné bydlení řešit. Jako výrazný limit možností měst pro aktivní přístup v sociálním bydlení se jeví nedostatečné kapacity sociálních pracovníků. Zkušenosti ze zahraničí i organizací, které komplexní podporu v bydlení v ČR realizují (R-Mosty, z.s., IQ Roma servis z. s. a další), ukazují optimální poměr 1 úvazek sociálního pracovníka na 10–12 domácností přecházejících z bytové nouze do standardního bydlení (resp. 8–10 v případě domácností s komplexními problémy).

Ze zkušeností zapojených měst (i z jiných měst v ČR – např. Brno) se jako efektivní jeví spolupráce sociálních pracovníků měst a poskytovatelů terénních sociálních služeb. Díky tomu dochází k intenzivnímu kontaktu přímo v domácnostech klientů a nikoliv v prostorách poskytovatele ambulantních služeb. Díky tomu je možné řešit vše v kontextu fungování celé domácnosti – problémy rodičů, dětí, sousedské vztahy apod. Jako nejvhodnější pro spolupráci v sociálních bytech se ukazují služby terénní programy, sociálně aktivizační služby či sociální rehabilitace.

Když mi bylo čtrnáct, tak nás navštívil jeden rodinný kamarád, který mě asi dva roky neviděl. Řekl: „Nelíbí se mi, jak chodíš. Měl by sis někam zajít.“ Jelikož se moje nemoc projevovala postupně, tak já jsem tolik nevnímal, že se můj pohyb zhoršuje. Když mi doktoři řekli, že mi odumírají nervy a že jednou skončím na vozíku, tak to bylo těžký. V té době jsem také přestupoval ze základky na střední, byl najednou v jiném prostředí.

Chodil jsem hůř a hůř a v jednadvaceti skončil na tom vozíku. Ty roky předtím jsem se na to už vyložené těšil. Protože jsem byl závislý na mamě, musel se jí držet, kdykoliv jsem někam šel. Tím, že jsem skončil na vozíku, jsem paradoxně získal samostatnost. Hledal jsem, jaké jsou možnosti bezbariérového bydlení v Praze. Navštívil jsem Svaz tělesně postižených, kde jsme s jednou paní vyplnili žádost na Magistrát o přidělení jednoho z jejich bytů. Řekla mi, že těch bytů je málo, že je možné, že na to budu čekat několik let. Vyplnili jsme to a já to dál neřešil. Kontaktoval jsem Paraple, kde mají sociální bydlení pro začínající vozíčkáře. Tam mi ale žádost zamítli s tím, že nejsem člověk po úraze, pro které oni ty byty mají. Hledal jsem dál. Nakonec jsem se po několika měsících usilovného hledání dostal do Jedličkova ústavu. Strávil jsem tam dva roky a hodně mi to dalo. Ale pořád jsem věděl, že jednou budu muset odejít.

Když jsem odcházel z Jedličkova ústavu, tak jsem si říkal: Proč se mi ještě neozval magistrát s tou nabídkou bytu? Kontaktoval jsem je a oni mi řekli, že tam tu moji žádost vůbec nemají. Půl roku na to jsem nakonec byl zpátky u mámy. Zjistil jsem, že člověk může zažádat o bezbariérový byt na své městské části. Pocházím z Radotína, takže jsem zažádal na Praze 16. Řekli mi, že žádný bezbariérový byt nemají, ale ať si zkusím zažádat v místním domově důchodců, že tam mají některé byty upravené pro vozíčkáře.

Byl jsem tak zoufalý, že jsem se opravdu šel dívat na byt do domova důchodců. Přestože ten byt byl celý bezprahový, tak jeho koupelna nebo záchod nebyly vůbec pro vozíčkáře uzpůsobené. V Praze je vůbec takových bytů málo. Realitky často jako „bezbariérové“ nabízejí byty, které pro vozíčkáře nejsou nijak uzpůsobené, jen jsou v domě, kde je výtah. V té době jsem z toho už byl fakt zoufalý. Když už jsem něco našel, tak to bylo strašně drahé. Začal jsem hledat bydlení i v různých městech mimo Prahu, jen abych už někde bydlel. Nakonec mi loni, po dvou letech od chvíle, kdy jsem podal druhou žádost, napsali z magistrátu a nabídli mi pronájem jejich bytu. Už tedy nemusím věčně řešit, v jaké organizaci dostanu krátkodobé chráněné bydlení. Už mám své místo, které si můžu zabydlet.



4. Systém sociálního bydlení

Po zmapování situace v oblasti obyvatel, bytů, bytové politiky a kapacit a dostupnosti sociální práce byl ve spolupráci se zástupci jednotlivých měst, v místě působících sociálních služeb a kontaktních pracovišť Úřadu práce ČR vytvořen popis systému sociálního bydlení.

V Klatovech, Dobřanech a Nýrsku došlo kromě nadefinování popisu systému sociálního bydlení i k zpracování návrhu směrnice pro přidělování sociálních bytů, která byla v Dobřanech a v Nýrsku v létě 2018 schválena. Nýrsko vzhledem k dostatečnému počtu bytů upřednostnilo přístup housing first a ve směrnici stanovilo postup pro vyčlenění sociálních bytů z běžného fondu města a jejich zpětné začlenění, pokud nájemce již nebude sociální práci potřebovat. Změní se tak pouze kategorie bytu, ale nebude třeba, aby se nájemce z jednoho bytu stěhoval do jiného. Toto řešení je logické i vzhledem k celkové nízké hladině nájemného v městských bytech (z hlediska výše nájmu jsou všechny městské byty sociální).

Dobřany s využitím zdrojů z EU plánují rekonstrukci dvou objektů v centru města a vytvoření 14 sociálních bytů. Podmínky nájmu se tak budou muset řídit pravidly daného dotačního titulu a změna kategorií bytu nebude možná. Nájemci budou moci v daných bytech bydlet do té doby, dokud bude jejich sociální situace nepříznivá. V případě zvýšení jejich příjmů budou muset nájemní byty opustit – v tomto případě jim budou nabídnuty městské byty.

V obou městech došlo ke zřízení pracovní skupiny složené ze zástupců všech relevantních aktérů (vedení města, sociální odbor, správa nemovitostí, poskytovatelé sociálních služeb působící ve městě, Úřad práce ČR), která bude hlavním činitelem v systému sociálního bydlení. Bude doporučovat nájemce sociálních bytů a koordinovat jim poskytovanou pomoc.

4.1 Rokycany jako Brno?

Jak již bylo uvedeno výše, Rokycany jako jediné měly ze spolupracujících měst již systém sociálního bydlení vytvořený. V roce 2015 vzniklo rekonstrukcí objektu ve vlastnictví města 9 vstupních bytů (5 o velikosti 2+KK a 4 o velikosti 1+KK). Zároveň byla ustanovena pracovní skupina pro sociální bydlení složená ze zástupců

města (politické vedení města, sociální odbor, odbor rozvoje města), správce bytového fondu, úřadu práce a v místě působících poskytovatelů sociálních služeb. Pracovní skupina slouží jako poradní orgán sociálního odboru.

Systém prostupného bydlení v Rokycanech funguje následujícím způsobem: Po podání žádosti o vstupní byt žadatel čeká na uvolnění bytu. V době od podání žádosti do přidělení bytu naváže spolupráci s některým z poskytovatelů sociálních služeb, kteří působí ve městě. Na jednání pracovní skupiny, která probíhá cca jednou za 1,5 měsíce, je průběžně probírána sociální situace jak žadatelů o vstupní byty, tak jejich stávajících nájemců i nájemců, kteří již vstupní byty opustili (informace o vzniklých nedoplatcích apod.). Díky tomuto permanentnímu seznamování se s aktuální situací klientů je možné včas reagovat na vznikající problémy (nedoplatky, sousedské vztahy...) a při uvolnění vstupního bytu většinou dochází ke snadnému konsensu ohledně toho, komu uvolněný byt přidělit – i když žadatelů je vždy více.

Po dobu nájmu ve vstupních bytech spolupracují nájemci povinně se sociální službou. Vstupní byty jsou přidělovány nájemcům, kteří spoluprací se službou skutečně potřebují a nikoliv osobám, které mají dostatečné kompetence k samostatnému bydlení a bydlení nemohou získat z jiných důvodů (např. z důvodu dluhu vůči městu, který dříve měli, a nyní čekají na uplynutí tříleté lhůty, po kterou musí být žadatel o běžný městský byt vůči městu bezdlužný¹⁷). Přestože jsou v bytové nouzi a jejich životní osudy jsou často velice bolestivé, nemůže jim pracovní skupina pomoci a do vstupních bytů doporučuje nájemce, kteří pro řešení své sociální situace skutečně potřebují asistenci. Díky spolupráci se sociální službou předcházející přidělení bytu se ukáží skutečně potřební klienti, ti, kterým je poskytovaná pomoc nejvíce potřebná a spolupráce s těmi, kteří službu nepotřebují je postupně ukončena.

V současné době jsou všechny vstupní byty obsazené. Nájem v nich se uzavírá na jeden rok s možností jeho prodloužení maximálně o rok další. V případě uvolnění běžného městského bytu je tento nejdříve nabídnut sociálnímu odboru k obsazení nájemcem ze vstupních bytů a až v případě, že se vhodný nájemce nenajde

¹⁷ U vstupních bytů je tato podmínka „prolomena“ a pokud má žadatel či nájemce vůči městu dluhy, platí, že musí uzavřít a dodržovat splátkový kalendář. Pokud ho dodržuje, může mu být po odchodu ze vstupního bytu přidělen i běžný městský byt.

(o městský byt může nájemce vstupních bytů požádat až po 10 měsících nájmu), jsou byty nabízeny ostatním čekatelům.

Do běžných městských bytů v Rokycanech z bytů vstupních k 30. 6. 2018 přešlo již 10 rodin nájemců. Jedná se tedy v průměru o 5 rodin ročně. Celkový počet bytů přidělených ročně v Rokycanech je 25–30. Pokud tedy uvažujeme, že průměrně 5 z nich je přiděleno nájemcům odcházejícím ze vstupních bytů, docházíme k tomu, že 17–20 % bytů ve městě je přidělováno lidem přicházejícím z bytové nouze (ukončené předchozím ročním či dvouletým bydlením ve vstupních bytech). Rokycany tak v poměrných, nikoli v absolutních hodnotách překonávají pravděpodobně většinu města řešící v současné době sociální bydlení.

V této oblasti se samozřejmě nejedná o soutěž, ale o snahu pomoci potřebným, ale je užitečné si tuto skutečnost uvědomit. I 5 přidělených bytů ročně je pro menší města „velké číslo“. Jako takové je vnímáno i částí politické reprezentace města a zaznívá i kritika skutečnosti, že dochází k přidělování bytů zadluženým osobám. Objekt, ve kterém se byty nachází, je rovněž sledován pozorněji než jiné objekty a vyskytují se stížnosti ze strany veřejnosti z důvodu nepořádku v jeho okolí apod.). O udržení stávajícího systému tak pravděpodobně rozhodnou komunální volby konané na podzim 2018. Zdaleka ne všichni političtí představitelé – nejen Rokycan – jsou přesvědčeni o potřebnosti a celkové prospěšnosti dostupného či sociálního bydlení. Ani data o přínosech ukončování bezdomovectví pro celou společnost (snížené náklady na krizové pobytové sociální služby, pohotovostní lékařskou péči, státní příspěvky na bydlení apod.) je nepřesvědčí, či dosud nepřesvědčila.

Ale již tříleté fungování vstupních bytů v Rokycanech přináší zajímavé údaje. Finanční odbor města potvrzuje, že za dva roky existence vstupních bytů bylo jen na místním poplatku za odpady (včetně úhrady dříve nesplácených dluhů) zapláceno cca 200 000 Kč. Jedná se o částku, která by bez existence vstupních bytů pravděpodobně zaplácena nebyla (k splácení dluhů v předchozích letech v takové výši nedocházelo). Další zajímavý údaj pochází od Úřadu práce ČR a týká se doplatků na bydlení. Kontaktní pracoviště ÚP Rokycany vyplácelo v roce 2014 průměrně 217, v roce 2015 pak 210 a v roce 2016 průměrně 183 doplatků na bydlení měsíčně. V roce 2014 činily vyplácené dávky průměrně 978 562 Kč za měsíc, obdobná průměrná dávka byla vyplácena i v roce 2015 (978 562 Kč). V roce 2016 došlo k úspoře v rámci vyplácených doplatků na bydlení (po zohlednění úbytku celkového počtu vyplácených doplatků) ve výši cca 80–100 000 Kč měsíčně (průměrně byly vypláceny

doplatky na bydlení ve výši 823 681 Kč měsíčně¹⁸). Dle názoru pracovníků daného ÚP je příčinou této úspory pravděpodobně právě vznik vstupních bytů a ukončení bytové nouze devíti rodin. Tato skutečnost může sloužit jako zajímavý příspěvek k diskuzi o obchodu s chudobou.

18 Zdrojem dat byl podklad poskytnutý Kontaktním pracovištěm ÚP Rokycany za roky 2014–2016, podrobnější informace jsou k dispozici v textu analýzy, viz <http://plzenske-socialni-bydleni.cz/analyzy/>.

5. Zkušenosti osob v bytové nouzi

V rámci projektu byly také mapovány zkušenosti osob v bytové nouzi v jednotlivých zapojených městech prostřednictvím anonymní diskuze respondentů nad připravenými otázkami (metoda fokus group). Respondenty byli klienti 2 azylových domů a noclehárny, nájemníci 2 ubytoven a komplexu obytných místností a 2 skupiny osob v jiném nevyhovujícím bydlení (městské byty nižší kategorie a bydlení v malém bytě u soukromníka), celkem se diskuzí zúčastnilo 41 respondentů. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o názory lidí, které nebývají často slyšet, věnujeme jim v tomto příspěvku poměrně větší prostor.

Příčinou bytové nouze respondentů byla nejčastěji nevládnutá tíživá sociální a/nebo ekonomická situace, která byla v daný moment nad jejich síly (např. problematické rodinné, partnerské vztahy, rozvod či rozchod s partnerem, domácí násilí, ztráta zaměstnání, výpadek dávek, nízké příjmy atd.). Respondenti se díky tomu propadli do systému azylového nebo jinak nestandardního či nevhodného bydlení a od té doby se jim jen obtížně daří svoji situaci změnit.

U většiny respondentů z ubytoven převládají víceleté pobyty, respondenti často na ubytovně zůstávají, protože není kam dál jít. Klienti krizového bydlení se cyklicky do zařízení vrací. Je to dáno roční lhůtou, po kterou mohou pobývat v azylovém domě, a skutečností, že spíše málokdy se podaří bytovou nouzi klientů po tuto dobu vyřešit, a tak klienti po roce odchází nejčastěji do jiného azylového domu či ubytovny a po dalším roce se vrací zpět, pokud je volné místo, nebo odchází do dalšího zařízení, v blízkosti či kdekoliv, kde volné místo je. Klienti tak poměrně často zažívají velkou nejistotu ohledně toho, kde v následujících dnech, týdnech či měsících „složí hlavu“.

Většina respondentů má k daným městům zřetelnou vazbu (trvalý pobyt, dlouhodobě zde žijí nebo pracují či zde děti navštěvují školu), kromě klientů noclehárny, z nichž většina byla bez vazby na dané město. U většiny respondentů jsme zaznamenali vysokou míru mobility, všichni zažili dosud několik stěhování, starší respondenti i desetkrát. Překvapující bylo věkové složení respondentů v krizovém bydlení, kdy převládali klienti ve věkové kategorii 35–50 let, poté v kategorii 50–65 let, nejméně klientů bylo ve věku pod 35 let. Noclehárnu využívali také klienti se středoškolským a dokonce i vysokoškolským vzděláním (dle vyjádření respondentů). V posledních letech přibývá mužů samostatně pečujících o děti, kteří se dostávají do bytové

nouze, což potvrzují také poskytovatelé sociálních služeb. V této souvislosti je třeba zmínit, že v Plzeňském kraji není provozováno mnoho zařízení krizového bydlení zaměřených na pomoc úplným rodinám. Obvykle převládají zařízení pro matky s dětmi, kde ale nebývá otcům umožňováno se se svými dětmi ubytovat, což velmi často vede k rozdělení rodin či k rozdělení dětí a jejich pečujícího rodiče – otce¹⁹.

Život na soukromé ubytovně je klienty negativně hodnocen zejm. z důvodu malých a přeplněných pokojů (omezení soukromého prostoru na jeden pokoj), dále z důvodu společného sociálního zázemí a absence soukromí a klidu (permanentní hluk z okolních místností), a to ve dne i v noci (pracující nemá prostor pro potřebný odpočinek). Ubytovna je pak zcela nevhodná pro rodiny s dětmi – větší rodiny musí obývat více pokojů, které nejsou propojené, děti nemají prostor na hraní v pokoji, a tak si hrají na chodbách, které jsou společné, větší děti nemají vůbec podmínky pro přípravu do školy. Na ubytovně také převládá nepořádek a nedaří se stanovit pravidla pro jeho udržování. V této souvislosti byl zmiňován také laxní přístup vedení ubytovny a správce objektu. Často není řešen technický stav ubytovny, její případná rekonstrukce je ale respondenty vnímána jako ohrožení v souvislosti s hrozícím vystěhováním.

Naopak prostředí ubytovny si chválí respondenti z městské ubytovny v jednom ze zapojených měst. Vzhledem k nedávné rekonstrukci je bydlení zde hodnoceno jako krásné, na úrovni, je zde ticho a klid (zejm. v porovnání s předchozími ubytovnami). Každá domácnost má zde svoji buňku se sociálním zařízením, společné jsou jen pračky. Respondenti negativně vnímají přísný režim na ubytovně, kdy jsou zde stanovené hodiny pro návštěvy, které se navíc musí nahlašovat (i rodinných příslušníků), pořádek má na starosti vrátný-hlídač. Respondenti uznávají, že s některými klienty ubytovny

19 V Plzeňském kraji je dle Analýzy dostupnosti a potřebnosti sociálních služeb v Plzeňském kraji, kterou zpracovala v únoru 2018 firma BDO Advisory, s.r.o. (viz <http://www.plzensky-kraj.cz/cs/clanek/analiza-dostupnosti-a-potrebnosti-socialnich-sluzeb-v-plzenskem-kraji>) i dle zdrojového Registru poskytovatelů sociálních služeb celkem 10 azylových domů, které provozuje 7 poskytovatelů. Všechny azylové domy jsou soustředěny ve 4 městech v kraji (2 v Domažlicích, 3 v Klatovech, 1 v Rokycanech a 4 v Plzni). Celková okamžitá kapacita všech azylových domů je 298 lůžek (148 lůžek v Plzni, 91 lůžek v Klatovech, 50 lůžek v Domažlicích a 9 v Rokycanech). Pouze 13% kapacity azylových domů je dostupných pro rodiny s dětmi. Ty jsou dle informací poskytovatelů přijímány ve 4 azylových domech (po jednom v Domažlicích a Klatovech a ve 2 azylových domech v Plzni). Zpracovatel výše uvedené analýzy na základě statistických dat a rozhovorů s poskytovateli doporučil navýšení současných kapacit azylových domů (počtu lůžek) o cca 90–100 na celý kraj a to o 30–40 lůžek pro cílovou skupinu rodiny s dítětem/děti, 10–15 lůžek pro cílovou skupinu osoby bez přístřeší a 10–15 lůžek pro ostatní cílové skupiny.



Od doby, co jsem od něj utekla, jsme se stěhovali třináctkrát ...

V dospívání jsem měla velké problémy s matkou a brzy se proto snažila osamostatnit. Nakonec jsem se od rodičů odstěhovala a zanedlouho se ocitla v cizině, nejprve v Anglii a poté v Portugalsku. Tam jsem se zamilovala do jednoho místního kolegy. Pracovali jsme spolu v hotelu a po sezóně si dál psali a volali. Další rok jsme se tam potkali znovu a pomalu spolu začali chodit. Bylo to hodně romantické - samé dárečky, pugety růží, večeře při svíčkách. On byl hrozně pozorný, ve všem jsme si rozuměli. A tak jsme spolu začali žít a rozhodli se založit rodinu.

Začalo to hned poté, co se narodili kluci - dvojčata. Namísto toho, aby šel s námi domů, podívat se na děti a na mě, tak šel do hospody. Tam od té doby býval skoro každý den. Začal mě obviňovat z nevěry, zakazoval mi líčit se a před druhými se ze mě snažil udělat blázna, člověka, který si vymýšlí. Neustále mě ponižoval, pohrdal mnou. Zbil mě před dětmi a v momentu, kdy odešel, jsme s dětmi utekli na policii a podala jsem trestní oznámení. Škoda všech těch let, co jsem tam byla. Měla jsem utéct dřív. Ne utéct, měla jsem normálně odejít. Ale vydržela jsem to s ním deset let.

Do Čech jsme se vrátili s třemi taškami. Od doby, co jsem od něj utekla, jsme se stěhovali třináctkrát - třikrát v Portugalsku, desetkrát v Česku. Na začátku mi pomohla organizace pro oběti domácího násilí a po příjezdu do Čech jsme pár měsíců bydleli u mé matky. Ale brzy se opět projevilo, že to zkrátka nejde. Já tehdy navíc neměla práci a nemohla ani nijak přispívat na domácnost. Za dobu, co jsem byla mimo republiku, jsem také ztratila české občanství a neměla zdravotní pojištění. Kluci také ne. Ti zpočátku neuměli ani jazyk. Nakonec to skončilo tak, že nás jednoho dne matka vyhodila.

Kluci se mě při stěhování vždy ptají, jestli už je to naposledy. Byli jsme chvíli u mé kamarádky, pak týden u sestry, pak dva měsíce v azylovém bytě. Sociálka nás následně posílala na ubytovnu, ale to jsem odmítla - jít s dvěma malými dětmi mezi chlapy, dělníky, to se mi opravdu nechtělo. Z toho jsem měla strach. Nakonec jsme se přes několik dalších míst dostali až do našeho současného bytu, kde jsme zatím nejdéle. Zajistila ho organizace Women for Women, která pomáhá samozhivitelům, například právě skrze podporované bydlení, na dobu tří let. Chtěla bych najít normální byt za rozumnou cenu. Byt, na kterém nikdo nevydělává.

jsou problémy a kvůli nim je tento přísnější režim zapotřebí. Zároveň by uvítali, aby zde byli ubytováni pouze bezproblémoví klienti. Problematické pro respondenty také je nemožnost získat zde trvalé bydliště, kvůli čemuž nemohou získat příspěvek na bydlení. Většina z respondentů by ráda na ubytovně zůstala, obzvláště pokud by se z ubytovny staly městské byty – vzhledem k nižším cenám nájmu je toto bydlení pro respondenty finančně dostupné na rozdíl od jiných, i městských bytů. Původním záměrem této městské ubytovny však bylo její fungování jako další stupeň bydlení pro lidi odcházející z ubytoven a azylových domů, ze kterého budou poté odcházet do městských či soukromých nájemních bytů. V současné době město řeší, zda tento záměr bude naplněn. Zároveň se ukazuje, že přechod z krizového bydlení či ubytoven do samostatného bydlení není pro domácnosti jednoduché zvládnout – několik domácností se již z této ubytovny vrátilo do krizového bydlení s novým dluhem za energie. Žadoucí by tedy bylo zajistit domácnostem přecházejícím do samostatného bydlení podporu pro jeho udržení. Chybějící poradenství na sociální ubytovně zmiňovali i samotní respondenti.

Jednou z forem bydlení v zapojených městech jsou obytné místnosti. Jsou určeny pro osoby a rodiny, které se nacházejí dlouhodobě v tíživé sociální situaci a které svoji bytovou situaci nemohou řešit jiným způsobem. Obytné místnosti představují zajištění nejzákladnějších bytových podmínek pro tyto osoby. Největší problém v tomto bydlení spatřují respondenti v chybějící teplé vodě a nemožnosti si upravit okolí domů. V objektu se nachází 8 obytných místností, z nichž každá má sociální zařízení (WC) a umyvadlo se studenou vodou, vytápěny jsou kamny na tuhá paliva. V okolí objektu není dlažba, proto při každém dešti se bláto z okolí objektu snadno zanesou i do místností. Zároveň chybí také hřiště pro děti. Klienti mají zájem si okolí objektu sami upravit, ale dosud nezískali souhlas správce či města. Zároveň není městem řešen technický stav objektu, již delší dobu je projednávána možnost zavedení teplé vody. Na nepořádku kolem objektu se dle respondentů podílí i další obyvatelé z nejbližšího okolí. Na základě tlaku města proběhne čas od času hromadný úklid okolí. Tento opakovaný tlak na zajištění úklidu v kombinaci s nezlepšováním technického stavu objektů a jejich okolí vnímají respondenti poměrně negativně.

Někteří respondenti z krizového bydlení upozorňovali na neslučitelnost některých podmínek pobytu v zařízení s dostupnou prací, kdy je např. azylový dům ve 22 hod. zamykán, což způsobuje komplikace při práci na směny. Stejně tak, pokud se domácnost po roce pobytu v azylovém domě musí přestěhovat do jiného zařízení v jiném městě, těžko pak finančně zvládne dojíždění za prací a do škol v případě dětí.

Respondentky z azylového domu pro matky s dětmi negativně vnímají prostředí zejm. z důvodu jeho vlivu na děti – děti zde nemají řád a trpí po psychické stránce. Za největší problém, který řeší, považují nedostatek peněz a chybějící bydlení. Tyto klientky, povětšinou samy pečující o malé děti, se potýkají s nedostatkem vhodných pracovních míst na částečné úvazky, pokud by jim péče o malé dítě vůbec práci na částečný úvazek umožnila. Systém bydlení a podpůrných sociálních dávek považují za složitý a ne zcela průhledný.

Pro klienty v bytech nižší kategorie je hlavním problémem kvalita bytů a jeho energetická náročnost. Situaci vystihuje následující vyjádření jednoho z respondentů: „Žádné problémy nemám, akorát s tím bytem, chci žít jako člověk a ne ve chlívě, platím nájem, všechno, proč mám žít v bytě samá plíseň.“ Město se snaží situaci řešit prostřednictvím plánované výměny oken a celkové rekonstrukce bytů.

Většina z respondentů žila z různých typů dávek státní sociální podpory a dávek hmotné nouze, nejnižší příjmy přitom byly zaznamenány u klientů noclehárny (někteří respondenti byli pouze na existenčním minimu z důvodu sankčního vyřazení z ÚP). Za problematické bylo respondenty označováno vyplácení části dávek ve stravenkách, což respondentům ještě více ztěžuje možnost našetřit potřebné finance na kaucy, které jsou vyžadovány zejm. u soukromých bytů. Někteří respondenti si také přivydělávali či pracovali (např. respondenty v azylovém domě byla také rodina, kde oba dospělí pracovali). Další bariérou pro vytvoření finanční rezervy na kaucy či ke splácení dřívějších dluhů jsou poměrně vysoké ceny za bydlení v zařízeních krizového bydlení či na ubytovnách, které často respondenti uváděli (např. 13 tis. Kč měsíčně za ubytování v azylovém domě pro rodinu či 12 tis. Kč měsíčně za ubytovnu). Vzhledem k cenám nájmu v městských i soukromých nájemních bytech v daných městech by tyto finance byly dostačující pro zajištění standardního bydlení v některém z městských či soukromých bytů. Bariérami pro získání standardního bydlení v rámci městského i soukromého bytového fondu pro respondenty jsou:

- Dluhy respondentů vůči městu, které jim neumožňují požádat o městský byt (jednou z podmínek pro podání žádosti o městský byt je často bezdlužnost žadatele vůči městu).

V této souvislosti zaznělo, že někdy je pro respondenty překážkou pro splácení dluhu minimální měsíční výše částky, která je městem stanovena a která je nad jejich finanční možnosti. Co se týče dluhů, někteří respondenti uváděli, že dluhy nemají, někteří

uváděli dluhy vůči městu v rozmezí několika tisíc či desetitisíc Kč a někteří respondenti přiznávali i dluhy v řádech statisíců či milionů k soukromým společnostem či státním institucím (jako např. správa sociálního zabezpečení). Zejm. u respondentů s vysokými dluhy byl patrný rezignovaný přístup k řešení dluhů, který vystihuje následující vyjádření jednoho z nich: „Celkovou částku (dluhu) nevím, je mi to jedno. V současné situaci nemám z čeho platit, abych s tím mohl něco dělat, ani pátrat, jak dluhy vznikly.“

- Způsob přidělování městských bytů v některých zapojených městech, kdy je uplatňován systém „soutěže“ o každý volný byt. Žadatelé se vždy znovu hlásí o jednotlivý byt, který je zveřejněn jako volný. O přidělení bytu poté rozhoduje rada města na základě doporučení bytové komise. V praxi při tomto způsobu přidělování bytů není příliš přihlíženo k sociální situaci a závažnosti případné bytové nouze žadatelů, městské byty se tak stávají špatně dostupné pro domácnosti s nízkými příjmy.
- Nízké příjmy respondentů, které jim neumožňují úhradu poměrně vysokých nájmů a kaucí vyžadovaných soukromými majiteli bytů a povětšinou ani úhradu standardní výše nájmů v městských bytech. Nízké příjmy mohou vyplývat z nízké výše starobních a invalidních důchodů, z nižší výše mezd v daném regionu (poskytovatelé soc. služeb v jednom z regionu vnímají, že problém získat bydlení začínají mít i pracující lidé), péče o malé dítě, která neumožňuje brigádu či zaměstnání, malá nabídka zaměstnání na částečné úvazky (pro pečující samoživitele či pro lidi se zdravotním handicapem), splácení dluhů a insolvence, nezaměstnanost, nesplnění podmínek pro výplatu důchodu či dávek státní sociální podpory či hmotné nouze, příp. další.
- Nedostupnost soukromých bytů z důvodů etnických předsudků – soukromý bytový fond není respondentům z řad etnických menšin prakticky otevřený. Přestože příslušnost k náboženství nebo etnicita nebyly v rozhovorech s respondenty nijak explicitně zjišťovány, bylo možné z pozorování a mimoděčné sebeidentifikace respondentů usoudit, že respondenty byli také romští občané. Ačkoliv někteří z nich pracovali a měli tedy finance na úhradu nájmu v soukromém bytě, jejich zkušenosti, často několikrát opakované, se získáním bytu od soukromých majitelů byly veskrze negativní.
- Neexistence podpory formou sociální práce při přechodu z krizového bydlení či ubytoven do samostatného bydlení (vyjma vstupních bytů v Rokycanech).

Ukazuje se, že podpora při přechodu do samostatného bydlení je pro některé domácnosti nezbytná. V opačném případě hrozí opětovné problémy s udržení nájemního bydlení, příp. až ztráta bydlení a návrat do bytové nouze.

Co se týče využití asistence či podpory při řešení své situace, někteří respondenti uváděli využití potravinové pomoci a zkušenosti s nadacemi, které poskytují finanční příspěvky využitelné pro bydlení (např. Nadace Agrofert, Nadace Terezy Maxové). Někteří respondenti mají také zkušenosti se sociální službou, část z nich ji oceňuje spíše jako možnost „vypovídání se“. Někteří dokonce vnímají možnou podporu ze strany sociálních pracovníků jako ohrožující (strach z odebrání dětí). Využívána je také podpora ze strany sociálních pracovníků azylových domů, která je některými respondenty hodnocena pozitivně, v některých zařízeních funguje také doučování dětí. Většina respondentů ji však vnímá jako nefunkční (kritizována byla míra či forma pomoci) – při řešení nejdůležitějších problémů, kterými jsou práce a bydlení, sociální pracovníci jen poskytnou vytištěné inzeráty a nabídky a další podpora chybí. Naopak pracovníci s klienty řeší neustále dodržování předpisů v zařízení – dle respondentů chybí na straně pracovníků skutečný zájem klientům pomoci. Nefunkčnost pomoci ze strany sociálních pracovníků způsobují také vnější limity řešení bytové nouze, na které naráží i sociální pracovníci v zařízeních. Někteří respondenti uváděli dobré zkušenosti s OSPODem, ale většina respondentů podporu a pomoc ze strany sociálních pracovníků obecních úřadů i sociálních služeb nevyužívá, ani nevyhledává. V očích respondentů nevede spolupráce se sociálním pracovníkem k řešení jejich sociální situace. Někteří z respondentů o možnostech pomoci z řad sociálních pracovníků ani nevědí. Výjimkou byli respondenti z jedné z obcí s pověřeným obecním úřadem, kteří dlouhodobě využívají pomoc poskytovanou sociálním pracovníkem obecního úřadu.

Z dalších organizací či institucí, které vstupují do řešení bytové nouze respondentů, byl často kritizován přístup úřadu práce – chybějící vstřícnost pracovníků úřadu, nevyužívání dávky mimořádně okamžité pomoci jako systematického nástroje pro řešení urgentních problémů nebo jako způsob jednorázového financování nákladů spojených s podstatným zlepšením situace klienta v souvislosti s bydlením, jako např. stěhování, kauce na nový byt apod., či zdržení výplaty příspěvku proto, že respondent na něj neměl nárok, a poté uznání nároku a zpětné vyplácení příspěvku.

U respondentů převažovala rezignace na řešení své situace, mnozí neviděli cestu k nalezení standardního bydlení a byli přesvědčeni, že se nemohou dovolat pomoci.

Nejvíce „smíření“ se svojí situací byli respondenti noclehárny, u některých z nich bylo i patrné, že si takový styl života „zvolili“ (rezignace na životní situaci vydávaná za svobodnou volbu životního stylu). Velkou motivací ke změně své situace jsme zaznamenali u klientek azylového domu pro matky s dětmi v tísní, ale i u nich byla patrná jistá skepse z dosavadních negativních zkušeností při shánění standardního zejm. městského bydlení. Největší rezignace byla patrná u respondentů z řad jednotlivců v azylovém domě, kteří opakovaně hovořili o bezvýchodnosti, neřešitelné situaci a pocitech „obklíčení“ institucemi. Jednu z mála možností řešení své situace spatřovali zejm. mladí respondenti v sociálních bytech, které od roku 2015 provozuje město Rokycany (více viz předchozí kapitola).

Jedním z principů, na kterých jsou postavené zahraniční úspěšné politiky ukončování bytové nouze je, že bydlení je základní lidské právo. Tyto politiky také vycházejí z přesvědčení, že teprve v momentě zajištění této základní potřeby může dotyčná osoba začít řešit další těžkosti a problémy ve svém životě, jako jsou zdravotní problémy, závislosti, nalezení práce a další. Toto také vystihuje výrok jednoho z respondentů: „Nic neplánuju. Bydlení je nejdůležitější. Pak už budu mít normální život, jako každý jiný.“

6. Shrnutí problémů

Z dat o bytovém fondu, bytové politice zapojených měst a ze zkušeností osob v bytové nouzi lze formulovat následující SWOT analýzu:

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • velmi nízká míra nezaměstnanosti • existující základní kapacita bytového fondu • vstřícná politika k seniorům • ochota/zájem politické reprezentace spolupracovat na sociálním bydlení v obci 	<ul style="list-style-type: none"> • nízká míra koordinace zúčastněných institucí • vysoký podíl klientů migrujících mezi zařízeními krizového bydlení • ceny krizového bydlení • náročné podmínky pro žadatele o běžný městský byt (bezdlužnost, kauce, „soutěže“ mezi žadateli...) • při absenci sociálního bydlení výrazně ztížené možnosti efektivní podpory ze strany soc. pracovníků při řešení bytové nouze občanů
Příležitosti	Ohrožení
<ul style="list-style-type: none"> • těsnější propojení sociálních pracovníků města s poskytovateli sociálních služeb a ÚP • rodiny připravené okamžitě bydlet • rozvoj sociálního bydlení v ČR (zkušenosti získává více zapojených obcí a měst, pilotní projekt MPSV) i přes absenci zákona o sociálním bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> • nedostatečné kapacity krizového bydlení pro otce s dětmi a pro celé rodiny • rizika vzniku SVL • nárůst počtu chudých seniorů a chudých pracujících • nedostatečná podpora sociálního bydlení z řad politické reprezentace

Z výše uvedeného shrnutí lze formulovat následující předpoklady pro řešení bytové nouze občanů:

- zajištění dostatečného počtu sociálních bytů pro osoby v bytové nouzi a jim odpovídající režim jejich určení, přidělování a využívání a zajištění související podpory formou sociální práce,
- zajištění dostatečného počtu dostupných bytů pro nízkopříjmové domácnosti (dostatečné počty bytů umožní co nejvíce zkrátit pobyt domácností

v nestandardním bydlení a umožní zachování co největší motivace domácností aktivně svoji situaci řešit),

- koordinace subjektů působících v oblasti řešící bytové nouze občanů, tedy zejm. obec, sociální pracovníci obecního úřadu a poskytovatelů sociálních služeb, správce bytů a úřad práce za účelem efektivního vyřešení situací bytové nouze jednotlivých občanů,
- realizovaná prevence ztráty bydlení, v rámci které se bude předcházet tomu, aby o bydlení přicházeli lidé, kteří bydlení ještě mají,
- motivace a oslovování soukromých majitelů za účelem otevření soukromého trhu s byty cílové skupině osob ohrožených bytovou nouzí.

7. Podmínky úspěchu

Na základě zkušeností získaných spoluprací s výše uvedenými městy lze pro úspěšné nastavení systému sociálního bydlení identifikovat následující základní prvky:

Územní jednotka – město, obec

Pro vznik a fungování systému sociálního bydlení je nezbytné, aby došlo k rozhodnutí na úrovni veřejné správy o jeho zavedení. Na počátku musí stát přesvědčený politik/politička nebo úředník/úřednice (ideálně oba), kteří v kooperaci s dalšími zainteresovanými subjekty dohodnou potřebné změny na úrovni města. Vyčlenění nebo vytvoření sociálních bytů samo o sobě nestačí. Je potřeba, aby došlo ke změně náhledu na situace bytové nouze občanů a možnosti jejich podpory a ke změně ve fungování a intenzivní kooperaci u řady odborů města a dalších subjektů. Počáteční změna a nastavení celého systému vyžaduje hodně energie. Je potřeba celý systém dobře popsat, pojmenovat roli jednotlivých aktérů v něm, ujasnit si jeho cílové skupiny a celý proces přidělování sociálních bytů potřebným nájemcům. V zásadě nezáleží na tom, zda vznikne celá strategie nebo bude vytvořena „jen“ vnitřní směrnice města.

Podstatní jsou přesvědčení a spolupracující lidé a základní písemně zachycený popis fungování daného systému.

Městský bytový fond

Čím větší má město bytový fond, tím je jeho role snadnější. Může ovlivňovat i celkovou bytovou politiku ve městě a přispívat k udržování celkově nižší hladiny nájmu. Rovněž mu to umožňuje sociální byty umisťovat v různých částech města, nevytvářet tzv. špatné adresy a snadno může měnit status jednotlivých bytů (aby se nájemci nemuseli stěhovat ze sociálních bytů do běžných) a tím snižovat zátěž pro jednotlivé domácnosti.

Zavádět sociální bydlení mohou však i města, která se svého bytového fondu prakticky zbavila. Ukazuje to příklad Mostu, jehož pracovníkům se díky intenzivní komunikaci se soukromými vlastníky bytů daří zapojovat soukromé byty do městské bytové politiky.

Koordinace subjektů

Klíčovým stavebním prvkem celého systému sociálního bydlení je komunikace a intenzivní spolupráce jak jednotlivých odborů města, tak dalších subjektů. Jako nejefektivnější se ukazuje zřízení pracovní skupiny²⁰. Skupina se schází dle potřeby a na společných jednáních řeší jak situaci dosud neuspokojených žadatelů o sociální byty, tak návrhy na přidělení uvolněných sociálních bytů, průběh nájmu a případné problémy nájemníků, kteří sociální bydlení opustili a bydlí již v běžných bytech. Ve skupině by neměl chybět představitel samosprávy (starosta, místostarosta, pověřený zastupitel), pracovník sociálního odboru (vedoucí, sociální pracovníci), správce bytového fondu, pracovníci příslušného kontaktního pracoviště úřadu práce a poskytovatelé sociálních služeb, kteří s nájemci sociálních bytů a žadateli o ně spolupracují.

Společná setkávání přispívají k intenzivní výměně potřebných informací a možné domluvě „společného postupu“, které umožní ideálně vyřešit problematickou situaci či případným problémům předcházet nebo alespoň zabránit jejich rozvinutí.

Prevence ztráty bydlení

Prevence ztráty bydlení je nedílnou součástí jakéhokoliv systému sociálního bydlení. Vytvářet sociální bydlení jako nástroj pomoci lidem v bytové nouzi a zároveň bytovou nouzi jiných lidí vyvolávat nedává příliš smysl. Základem je opět přenos informací – podstatné je, aby se informace o jakémkoliv vznikajícím nedoplatku či neplnění nefinančních závazků (úklid společných prostor, sousedské konflikty apod.) včas dostala od správce nemovitosti k sociálnímu odboru a aby oba tyto subjekty kooperovaly s nájemci při zamezení narůstání dlužné částky, např. včasnou domluvou splátkového kalendáře či při zamezení nevhodného chování.

20 Je jedno, jakou bude mít „administrativní“ podobu, zda půjde o pracovní skupinu sloužící jako poradní orgán např. sociálního odboru, či zda bude mít podobu komise, tedy poradního orgánu rady, apod.

Intenzivní asistence

Zejména v případech přechodu z nestandardního či krizového bydlení do běžných či sociálních bytů může být potřebná intenzivní asistence zaměřena na udržení si bydlení²¹. U nájemníků s nižšími kompetencemi k samostatnému bydlení je tato asistence nezbytná a může být také dlouhodobá. Její vynaložení se však vyplatí a je i (pro celou společnost) finančně méně náročné, než když nájemci opakovaně přichází o standardní bydlení a vrací se k němu dlouhou cestou krizových pobytových služeb a nejistého bydlení.

21 Opět lze uvést příklad Mostu, ale pravděpodobně i jiných měst, kde sociální pracovníce u některých nájemníků pravidelně sledují spotřebu energií a průběžně s nimi řeší změnu výše záloh, aby se předešlo vzniku velkých nedoplatků – ale i přeplatků.

Název: Sociální bydlení: Zkušenosti ze čtyř měst Plzeňského kraje
Autoři: Kolektiv autorů (Tereza Eberlová, Jan Martínek, Gabriela Šindlerová, Eduard Šišpela)
Počet výtisků: 500 kusů
Grafická úprava: Martin Bušek
Vydalo: Centrum pro komunitní práci
Vydání první, 2018
ISBN: 978-80-87809-59-4



Centrum pro komunitní práci západní Čechy

Americká 29, 301 38 Plzeň

Tel.: +420 377 329 558

e-mail: zapadni.cechy@cpkp.cz

www.cpkp-zc.cz