



Agentura pro sociální začleňování
v romských lokalitách

System prostupného bydlení

2012, Jan Snopek, analytik pro oblast bydlení



Struktura prezentace

1. Úvod: Sociální bydlení v ČR
2. Systém prostupného bydlení – účel a principy
3. Stupně prostupného bydlení a jejich různé modely
4. Představení pilotního projektu garantovaného bydlení



Úvod: Sociální bydlení v ČR

- Sociální bydlení není dosud na centrální úrovni definováno.
- *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* stanovila jako jeden z úkolů pro rok 2012 přípravu komplexního návrhu.
 - Otázka, zda (a za jak dlouho) se následně podaří najít shodu nad zákonem o sociálním bydlení.
- Již nyní je sociální bydlení úspěšně provozováno v některých obcích (lze i bez legislativní úpravy).



Bariéry většího rozšíření sociálního bydlení v ČR

→ Existují významné bariéry pro větší rozšíření sociálního bydlení:

- **Neochota obcí** aktivně působit v této oblasti (kompetenční spor státu a obcí).
- **Nedostatečné zapojení NNO** v oblasti zajišťování bydlení či prostřednictvím (obavy z finančních rizik).
- Nejistota způsobená změnami dávkového systému.
- **Neexistence garančních schémat**, pojišťovacího mechanismu, cílené veřejné podpory – nemožnost uplatnění modelu prostřednictvím.



Co je systém prostupného bydlení?

- Komplexní, hierarchicky uspořádaný **systém různých forem sociálního bydlení**, jehož jednotlivé stupně se liší komfortem, režimem, podmínkami přidělení, typem smlouvy, a **jež jsou provázány s doprovodnými sociálními službami**.
- Podmínkou fungování systému je existence **prostředníka** (mezi pod/nájemníky a pronajímateli) → role pro NNO.
- **Cílem:** Zajištění nájemního bydlení pro domácnosti, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení.
- Systém ve výsledku napomáhá **sociální mobilitě** a **prostorové dekoncentraci** obyvatel sociálně vyloučených lokalit.
- Systém hospodárného a politicky zdůvodnitelného nakládání s obecními byty.



Komu je dostupné bydlení určeno?

System umožňuje aktivně a cíleně pracovat s nájemníky s ohledem na jejich **schopnosti řádně obývat pronajímané byty** a na jejich **finanční možnosti dlouhodobě si udržet bydlení**.

Vychází z rozlišení **dvou základních cílových skupin**:

1. domácnosti v akutní bytové nouzi, kterým z různých důvodů *chybí kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení*.
2. domácnosti, které jsou na trhu bydlení diskriminovány, avšak mají *dostatek kompetencí k bezproblémovému využívání nájemního bydlení*.



Základní principy fungování systému

- systém je individualizovaný, zásluhový a motivující,
→ čím vyšší stupeň, tím
 - „lepší“ smlouva,
 - komfortnější bydlení (vč. více soukromí),
 - méně přísný režim (vč. více autonomie),
 - méně kontroly a odborné sociální asistence,
 - přísnější podmínky přidělení atd.
- domácnost nemusí nutně projít všemi stupni,
- systém je prostupný obousměrně (plní roli „strašáka“ i prevence bezdomovectví),
- výhodou – nevyžaduje výstavbu bytů (využívá existujících kapacit).



System prostupného bydlení a jeho nastavení

Formy sociálního bydlení propojené do komplexního systému:

1. krizové (přechodné) ubytování

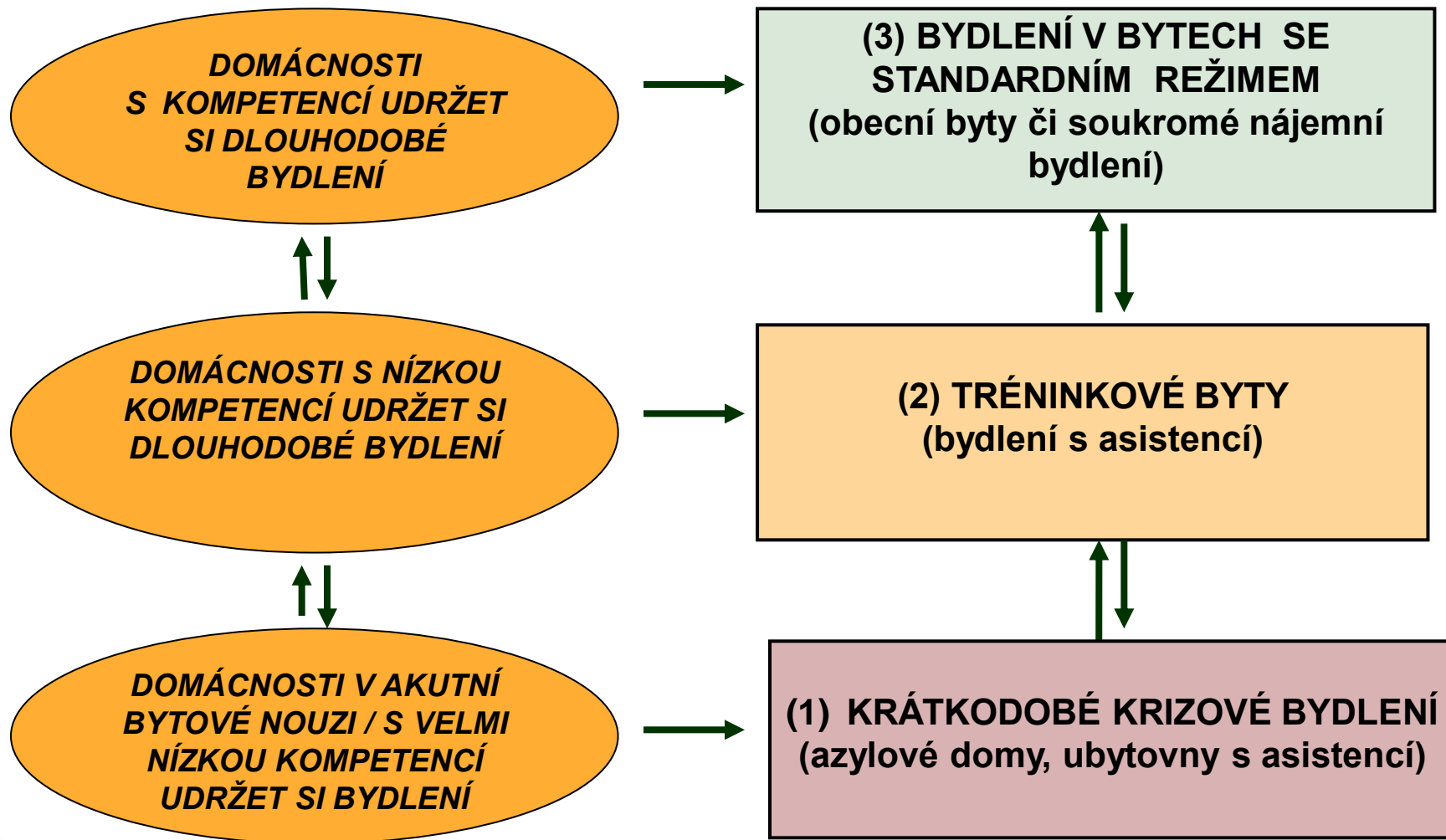
(okamžitá pomoc ve chvíli bytové nouze);

2. tréninkové bydlení

(pro domácnosti, které mají základní předpoklady k dlouhodobému udržení si nájemního bydlení, ale potřebují tyto kompetence a návyky za odborné asistence upevnit);

3. dlouhodobé sociální bydlení

(bydlení, jehož parametry jsou nastaveny tak, aby umožnilo zajištění dlouhodobého důstojného bydlení cílové skupině).





Procesní a administrativní stránka systému prostupného bydlení

- Klient do programu vstupuje dobrovolně. Před přidělením bydlení je podrobně seznámen se všemi podmínkami a podepíše smlouvu s NNO o poskytování doprovodných služeb.
- Klient nemůže žádat pouze o jeden ze stupňů prostupného bydlení. Žádá o ubytování v systému jako celku.
- **Komise** složená ze zástupců OSVZ a OMM MÚ a NNO (příp. ad hoc zástupců dalších poskytovatelů soc. sl.) **rozhodne o zařazení klienta do určitého stupně PB** na základě splnění kritérií pro ten který stupeň. Komise rozhoduje též o prodloužení smlouvy a o postoupení, popř. propadu v rámci systému.
- Rozhodující slovo má provozovatel systému (NNO).
- Pravidelně (minimálně čtvrtletně) bude Komise hodnotit výsledky – jak klient uspěl či neuspěl.



1. stupeň – krizové přechodné bydlení

- **Azylové domy** (v režimu dle zákona o sociálních službách),
- **Ubytovny** (s regulovanou cenou za ubytování a doprovodnou sociální asistencí).

Možno rozlišit **podstupně**:

- a) jen pro jedno pohlaví (znemožňující bydlení celé rodiny) s velmi základním vybavením pokojů,
- b) pro celé rodiny s kvalitnějšími a prostornějšími pokoji.



2. stupeň – tréninkové bydlení

- Tréninkové byty by měly být **ve standardních bytech**.
- **Podmínkou** zřízení tréninkového bydlení **nejsou volné byty**. Lze využít byty obývané příslušníky cílové skupiny, jimž např. hrozí vyklizovací žaloba. Vstup do programu prostupného bydlení (podmíněný uzavřením smlouvy o účasti v doprovodném sociálním programu) jako alternativa vystěhování.
- Klíčové pro fungování tréninkového bydlení je **aktivní zapojení poskytovatele sociálních služeb**.



Modely tréninkového bydlení

1. V bytech vlastněných NNO

→ Klient je nájemníkem, NNO je pronajímatelem a poskytovatelem doprovodných sociálních služeb. (Př.: Centrom, o.s.)

2. V bytech vlastněných jiným vlastníkem

→ Klient je nájemníkem, obec je pronajímatelem, NNO pouze poskytovatelem doprovodných sociálních služeb. (Př.: Liga v Bruntále)

3. V bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů

→ Klient je podnájemníkem, nájemníkem a poskytovatelem doprovodných sociálních služeb je NNO, pronajímatelem je obec nebo soukromý pronajímatel. (Př.: Armáda spásy v Ostravě a Centrom, o.s.)



Příklad kritérií uzavření / prodloužení pod/nájemní smlouvy na tréninkový byt

- **Rodiny či jedinci, kteří se osvědčili v prvním stupni nebo rodiny, kterým hrozí rozdělení čistě z bytových důvodů.**
- Aktivní podíl na plnění individuálního plánu.
- Zařazení v dávkovém systému SSP a MěÚ.
- Výkon veřejné služby v rozsahu 20-30 hodin měsíčně, není-li na rodičovské dovolené či nemá-li zdravotní omezení tento výkon vylučující.
- V případě zadlužení souhlas se sestavením splátkového kalendáře a jeho řádné plnění.
- Přijetí podmínky podílet se na údržbě bytu.
- Dodržování podmínek pod/nájemní smlouvy (včasné platby za užívání bytu a zálohy za energie, chování se v souladu s dobrými mravy).
- Absence sociopatologických jevů ohrožujících zdravý vývoj dítěte (potvrdí OSPOD).
- Výhodou zapojení dětí i rodičů do volnočasových, vzdělávacích a socializačních aktivit.



3. stupeň – dlouhodobé sociální bydlení

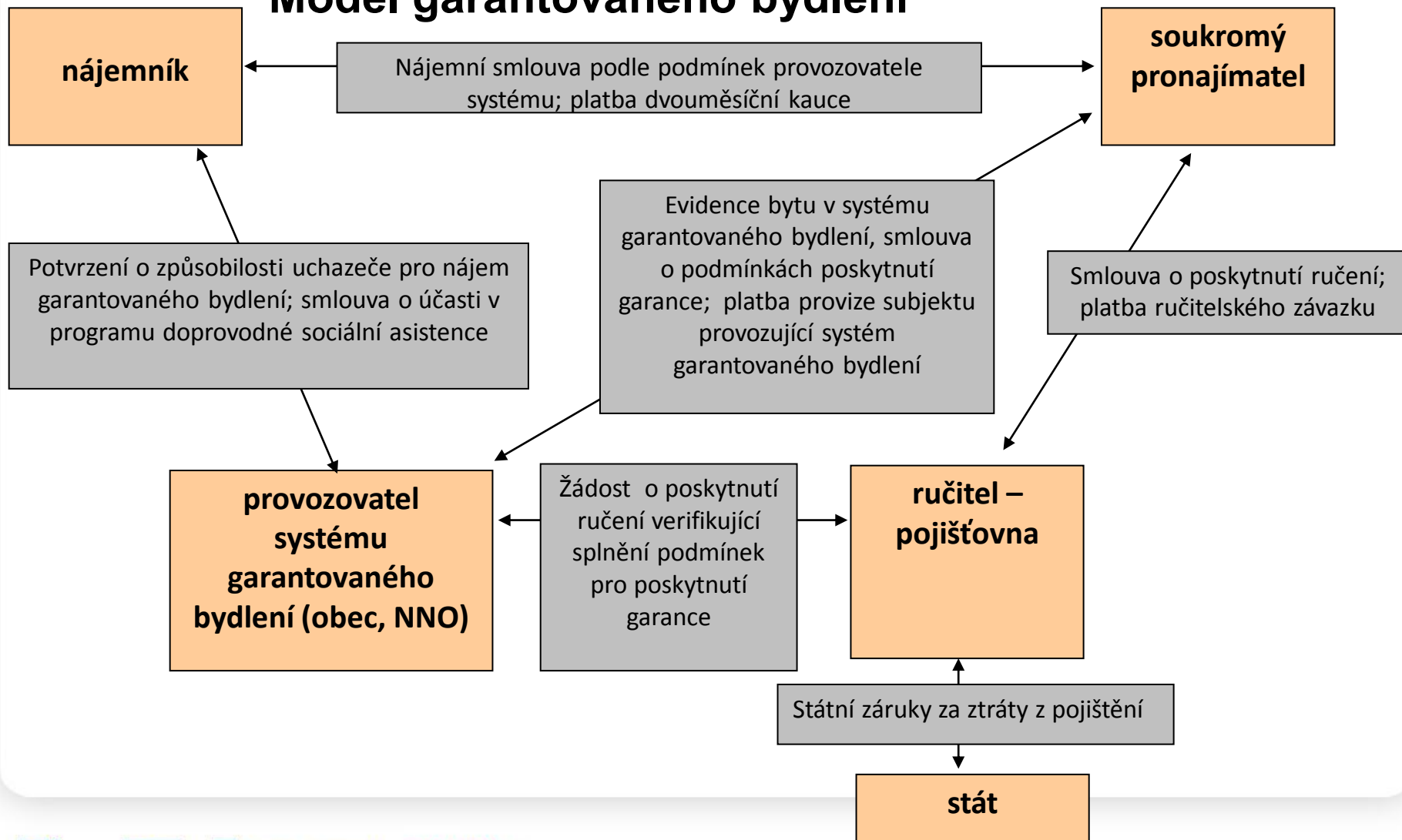
Cílová skupina: Domácnosti diskriminované na trhu bydlení z důvodu etnického původu či z důvodu vnímání jako „rizikové“, avšak mající *dostatek kompetencí k bezproblémovému využívání nájemního bydlení.*

Modely:

1. Zapojení standardních obecních bytů (Roudnice n. L.)
2. Spolupráce se soukromým majitelem (Litvínov, Cheb)
→ zvláštním typem tzv. **garantované bydlení – využití segmentu soukromého nájemního bydlení pro sociální účely** → soukromý pronajímatel výměnou za garantování sanace rizik přistupuje na podmínky provozovatele systému (NNO).



Model garantovaného bydlení





Pilotnímu projektu garantovaného bydlení

- Pilotní projekt = jedno z opatření vládní **Strategie boje proti sociálnímu vyloučení** (2011).
- Na podkladě zahraničních zkušeností připraven ve spolupráci Agentury a Sociologického ústavu AV ČR.
- Přípravy konzultovány s MMR, MPSV, velkými pronajímateli, neziskovými organizacemi a pojišťovnami.
- **Místo realizace:**
 - Cheb (Projekt města Cheb, Diecézní charity Plzeň, o. s. Kotec a Agentura)
 - v budoucnu jedno až dvě další města (Bruntál, Havířov)
- **Doba realizace:**
 - 2012 – 2014.



Cíle pilotního projektu

Primární cíl:

- zvýšení dostupnosti nájemního bydlení pro domácnosti, které jsou ze stran soukromých pronajímatelů vnímány jako rizikové.

Sekundární cíle:

- prokázání udržitelnosti projektu, identifikace silných a slabých stránek koncepce;
- vytvoření metodiky spolupráce majitelů bytů, měst a NNO;
- identifikace kritérií pro certifikaci sociální služby „sociální asistence v bydlení“;
- otestování vhodnosti stávajících dotačních titulů, popř. navržení dílčích úprav v zadávací dokumentaci;
- získání vstupních dat potřebných pro ocenění rizik spojených s realizací programu;
- motivace finančních institucí k vytvoření nabídky komerčního pojištění neschopnosti včas platit nájemné.



Pravidla pro garantované bydlení

- **Smlouva o poskytnutí bytů** soukromými pronajímateli na 3 roky za podmínek:
 1. splnění minimálních technických požadavků (způsobilosti k obývání),
 2. umístění mimo sociálně vyloučenou lokalitu,
 3. max. dva byty v jednom domě,
 4. nájemné max. na úrovni místně obvyklého tržního nájemného,
 5. odvádění 10 % z nájemného provozovateli systému (NNO),
 6. ochota v případě potřeby vystupovat jako zvláštní příjemce dávky.
- **Nájemní smlouva** na dobu určitou (6 měsíců) s možností prodloužení.
- Podmínkou platba kauce ve výši jednoho měsíčního nájemného.
- **Pokud se nájemník osvědčí** a bude chtít v bytě zůstat, odpadá garance a byt je vyřazen ze systému.



Krytí rizik pomocí garančního fondu

- Nadační příspěvek na pilotní projekt poskytnutý provozovateli systému (NNO).
- Prostředky alokovány na zvláštním účtu nadace → uvolňovány postupně (po splnění předem stanovených podmínek).
- Provozovatel systému se soukromým pronajímatelem uzavře **smlouvu o poskytnutí garance** (upravující podmínky poskytnutí garance, její limity apod.). Třetí smluvní stranou smlouvy bude Agentura.
- Garanční plnění přichází na řadu až ve chvíli, kdy jsou neúspěšně aplikovány jiné nástroje.
- V případě garanční (škodní) události Agentura provede místní šetření (likvidaci garanční události ukončenou zpracováním likvidační zprávy se stanovením výše garančního plnění).
- Nadace na základě likvidační zprávy uvolní odpovídající část nadačního příspěvku (z garančního fondu) a převede jej na účet provozovatele systému. Provozovatel následně tuto částku vyplatí pronajímateli.



Děkuji za pozornost!

Případné dotazy:

Jan Snopek

snopek.jan@vlada.cz