



## Sociální bydlení v Konceptci sociálního bydlení ČR 2015 - 2025

**Sociální bydlení je bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým (lidé vynakládající na bydlení nepřiměřenou výši příjmů). Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy. Uživatelům sociálního bydlení je v případě potřeby poskytována podpora formou sociální práce. Sociální bydlení je na místní úrovni poskytováno vždy formou bydlení v bytech, přičemž může být propojeno na sociální služby. Sociální služby – např. azylové domy – tvoří záchrannou síť pro lidi v bytové nouzi.**

**Sociální byt** je standardní zkolaudovaný byt nacházející se (zpravidla) mimo sociálně vyloučené lokality, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách klienta a výsledku sociálního šetření dané domácnosti, její intenzita a frekvence je určována vždy individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů.

V případě obyvatel sociálních bytů, kteří podporu sociální práce nepotřebují nebo přestali potřebovat, se poskytované sociální bydlení bez podpory sociální práce někdy označuje jako **dostupné bydlení**.

Místní systém sociálního bydlení může obsahovat také prvek **krizového bydlení**, které představuje rychlý nástroj pomoci v krizových situacích. Zpravidla se jedná o sociální službu azylový dům nebo speciálně vyčleněné byty, které podléhají zrychleným postupům při schvalování nájemní smlouvy či smlouvy o ubytování. Jde o krátkodobé formy ubytování, zpravidla poskytované nejdéle do jednoho roku.

### **Uživatelé sociálního bydlení:**

Sociální bydlení je určeno především **pro osoby bez domova** dle typologie bezdomovectví ETHOS, tedy pro osoby:

- bez střechy (osoby přežívající venku nebo v noclehárně),
- bez domova (osoby bydlící v ubytovnách nebo institucích, např. sociálních ubytovnách, ubytovnách pro bezdomovce, azylových domech, věznicích, zdravotnických zařízeních, zařízeních pro děti nebo podporovaném bydlení),
- v nejistém bydlení (lidé žijící v přechodném bydlení u rodiny nebo přátel, bydlení bez právního nároku, osoby ohrožené vystěhováním nebo osoby ohrožené násilím),
- v nevyhovujícím bydlení (osoby žijící v provizorních nebo neobvyklých obydlích, v neobyvatelném bydlení nebo přelidněných bytech).

Sociální bydlení je určeno také pro osoby, které přesto, že pobírají sociální dávky na podporu bydlení (příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení), **vynakládají**



**na bydlení významnou část svých příjmů** (více než 40% disponibilních příjmů) a nejsou schopny tuto svoji obtížnou situaci řešit samy na trhu s bydlením (přestěhováním do levnějšího vhodného bydlení, prodejem vlastního bydlení a koupí nebo pronájemem vhodného bydlení). Vzhledem ke specifčnosti sociálního bydlení je vhodné zařadit do definice relevantní cílové skupiny také výši disponibilních příjmů, které zůstávají domácnostem po uhrazení nákladů na bydlení. Jako minimální hranice v kontextu České republiky se doporučuje 1,6 násobek životního minima. Tato hranice se však může rozšiřovat na základě lokálních specifik a charakteristik.

### **Prioritní cílové skupiny**

Vzhledem k tomu, že kapacity sociálního bydlení zpravidla neumožňují nasycit místní poptávku, a také proto, že u některých skupin by prodleva v řešení bytové a sociální krize měla závažné důsledky (ohrožení na životě, zdraví, riziko rozpadu rodiny, riziko obtížně řešitelného sociálního propadu), je při poskytování sociálního bydlení vhodné **prioritně poskytovat sociální bydlení** některým skupinám. Prioritní skupiny si určují poskytovatelé sociálního bydlení s ohledem na místní situaci, přičemž toto určení by mělo vycházet z analýz potřeb cílových skupin a stanovené priority by měly být řádně zdůvodněny. Při určování prioritních skupin poskytovatelé berou v potaz výskyt a potřeby zejména následujících zvláště zranitelných cílových skupin:

- ohrožené rodiny s dětmi (rodiny akutně ohrožené odebráním dětí do ústavní péče, u nichž jsou jedním z důvodů pro odebrání nevhodné bytové podmínky),
- rodiny, kterým poskytnutí bydlení umožní návrat dítěte z náhradní rodinné péče,
- oběti domácího násilí,
- lidé opouštějící instituce (zařízení pro výkon trestu odnětí svobody, domovy pro osoby se zdravotním postižením, psychiatrické nemocnice, oddělení sociálních lůžek v běžných nemocnicích),
- lidé opouštějící náhradní rodinnou péči (dětské domovy, výchovné ústavy, diagnostické ústavy, pěstounskou péči),
- lidé přežívající venku, v ubytovnách a sociálních službách (zejména v pobytových sociálních službách se stanovenou maximální délkou pobytu), osoby žijící ve vážně zdravotně závadném obydlí,
- lidé nebo domácnosti s osobami se zdravotním postižením včetně lidí s duševními onemocněními a se stanoveným vyšším stupněm závislosti (II. - IV. stupeň závislosti),
- ekonomicky neaktivní senioři bez majetku, který může být využit při řešení bydlení,
- samoživitelky a samoživitelé,
- lidé čelící diskriminaci na trhu s bydlením.



## Smluvní podmínky nájmu v sociálním bydlení

Sociální bydlení je určeno pro osoby v tíživé sociální situaci, proto by **výše nájemného** v sociálním bydlení měla být zpravidla nižší než tržní nájemné v dané lokalitě. Výši nájemného ovlivňují státní dotace zaměřené na investice do sociálního bydlení či na sociální práci.

Lidé s nedostatečnými příjmy mohou využívat na úhradu nákladů spojených s bydlením **příspěvek na bydlení** a v některých případech také **doplatek na bydlení**. Je vhodné, aby náklady na bydlení v sociálním bytě, tedy nájem a další platby spojené s bydlením, nepřesahovaly výši těchto dávek, tedy aby nájemníci sociálního bydlení mohli veškeré náklady spojené s bydlením pokrýt ze sociálních dávek určených na bydlení.

Česká legislativa nabízí instituty přímé úhrady či institut zvláštního příjemce, na kterém se může poskytovatel sociálního bydlení s nájemníky domluvit.

Vhodné je nepožadovat od nájemníků sociálního bydlení jistotu (**kauci**), případně ji stanovit v přiměřené výši a umožnit její postupné splácení. Požadavek kauce velmi negativně ovlivňuje přístup cílových skupin k sociálnímu bydlení.

Sociální bydlení je určené pro osoby, které jsou postižené nebo ve zvýšené míře ohrožené sociálním vyloučením. **Podmínky přístupu** k sociálnímu bydlení by proto neměly vylučovat osoby, které mají znaky sociálního vyloučení nebo trpí jeho důsledky. Podmiňovat přístup k sociálnímu bydlení kupříkladu **bezdlužností** je proti logice sociálního bydlení. Nicméně v případě nájemníků sociálního bydlení, kteří mají vůči poskytovateli (typicky obci) dluhy, může být smluvní podmínkou bydlení v sociálním bytě řádné splácení dluhů a sestavení individuálního plánu na zlepšování finančního plánování. Nedodržení dohodnutého splátkového kalendáře nebo stanovených pravidel, může být v nájemní smlouvě definováno jako zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy, a tedy důvod pro ukončení nájmu.

Podmínku spolupráce se sociálním pracovníkem je možné vložit jako jednu z podmínek do nájemní smlouvy. **Nevpuštění sociálního pracovníka je pravděpodobně možné v nájemní smlouvě smluvně vymežit jako hrubé porušení povinností nájemce zakládající důvod pro vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, a to dle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ.** Opakované odmítnutí spolupráce a nedodržování stanovených kroků bez zjevné příčiny může být důvodem pro ukončení nájmu v sociálním bytě. V případě, že potřeba sociálního pracovníka skončila v důsledku úspěšné intervence, nájem v sociálním bytě může pokračovat. Zlepšení sociální situace nájemce sociálního bytu (pominutí potřeby podpory sociálního pracovníka nebo zvýšení příjmu domácnosti) by nemělo být důvodem pro ukončení poskytování sociálního bydlení. Stěhování sociálně zranitelných osob může být závažným destabilizujícím prvkem, který může ohrozit dosažené výsledky.



## Principy sociálního bydlení

**Princip solidarity** je základním principem sociální politiky státu. Společenská solidarita upevňuje sociální smír ve společnosti. V konceptu sociálního bydlení vede solidarita k tomu, že intervence státu je směřována k potřebným osobám.

**Princip bydlení v bytě:** cílem je zabezpečit bydlení pro všechny ve standardních bytech, a ne ubytování v substandardních podmínkách (např. v ubytovnách, azylových domech a podobně), které často sociální situaci zhoršují nejen pro osoby v situaci sociálního vyloučení, ale i pro celou komunitu.

**Princip potřeby:** sociální bydlení má být přidělováno osobám, které se nacházejí v sociální krizi nebo bytové krizi, tedy na základě potřeby, nikoliv za tzv. „zásluhy“, které nesouvisí s bydlením (např. bezdlužnost, aktivní hledání si zaměstnání, školní docházka dětí apod.). Tento princip nicméně neznamená, že uživatel sociálního bydlení nemusí řádně plnit povinnosti nájemce sociálního bytu obsažené v nájemní smlouvě a zákonech. Tyto povinnosti zahrnují zejména řádné placení nájmu, služeb spojených s bydlením, řádnou péči o byt, dodržování domovního řádu a podobně, ale také spolupráci se sociálním pracovníkem nebo splacení dosavadních dluhů, pokud jsou tyto povinnosti obsaženy v nájemní smlouvě. Při přístupu k sociálnímu bydlení je nutné prioritizovat nejohroženější skupiny nebo skupiny, jejichž bytová nouze je nejnaléhavější, aby se jejich sociální propad zabrzdil a bylo možné jejich situaci řešit. Pro tyto účely a s cílem transparentnosti se obcím doporučuje vypracovat si nástroje pro hodnocení bytové nouze.

**Princip nediskriminace:** při poskytování sociálního bydlení je zákonem<sup>1</sup> zapovězena diskriminace z důvodu rasy, etnického původu, národnosti, pohlaví, sexuální orientace, věku, zdravotního postižení, náboženského vyznání, víry či světového názoru. Zakázána je **přímá diskriminace** – tj. situace (jednání, opomenutí), když některé z výše uvedených skupin není přístup k sociálnímu bydlení umožněn, nebo když jí je poskytováno méně vhodné sociální bydlení než jiným skupinám obyvatel. Za méně vhodné sociální bydlení může být považováno např. bydlení méně kvalitní, bydlení umístěné v sociálně vyloučené nebo stigmatizované lokalitě, v místě se zhoršeným přístupem k zaměstnání nebo ke kvalitním veřejným službám, zejména kvalitním školám a podobně. Za diskriminaci je považována také segregace, tj. veřejnými orgány způsobená koncentrace příslušníků některé skupiny (zejména etnické) na jednom místě. Příkladem přímé diskriminace může být praxe, když obec přiděluje romským žadatelům sociální byty jenom v určité lokalitě, přičemž neromským žadatelům přiděluje sociální bydlení v jiné lokalitě. Zakázána je také **nepřímá diskriminace**, tj. situace, když jsou sociální byty přidělovány na základě neutrálních pravidel, která ale v praxi vedou k znevýhodnění některé z výše uvedených skupin při přístupu k sociálnímu bydlení.

<sup>1</sup> Zákon č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.



**Individuální a diferencovaný přístup:** systém a nástroje sociálního bydlení musí být schopny reagovat na různé potřeby různých osob, a to již od okamžiku ohrožení ztrátou bydlení (prevence) po návrat či vstup do bydlení. Efektivní systém sociálního bydlení by měl zahrnovat široké spektrum nástrojů – od poskytování informací, přes podporu sociálních pracovníků až po faktické poskytování sociálního bydlení. Jednotlivé podpůrné služby mají být nabízeny na dobrovolné bázi všem osobám nebo domácnostem, které je budou využívat podle svých individuálních potřeb.<sup>2</sup>

**Princip nesegregace:** systém sociálního bydlení bude podporovat bydlení v důstojných podmínkách ve snaze nepodporovat vytváření nových či rozšiřování již existujících sociálně vyloučených lokalit. Pořizování nových sociálních bytů nebo navyšování počtu obyvatel v sociálně vyloučených lokalitách není v souladu s pravidly Evropské unie.<sup>3</sup> Životní podmínky ve stávajících sociálně vyloučených lokalitách by měly být zlepšovány.

**Princip posilování kompetencí:** podpora uživatelů sociálního bydlení by měla vést k vlastní odpovědnosti a ke schopnosti udržení standardního bydlení. K naplnění tohoto principu je nutné zajistit sociální práci nebo sociální služby.<sup>4</sup> Součástí principu je i edukace směřující k šetrnému životnímu stylu (omezení plýtvání).

**Princip prevence:** základní součástí efektivního systému sociálního bydlení je předcházení vzniku bytové nouze nebo jejího zhoršení až do situace, kdy bude k jejímu řešení nutné využít mechanismy krizových či sociálních bytů. Nástroje prevence zahrnují předcházení vystěhování, protidluhové poradenství, bydlení s podporou (sociální práce), sociální dávky a samozřejmě též provázanost jednotlivých nástrojů. Zásadní roli pro předcházení bytové nouze hraje zajištění a koordinace aktivit na místní úrovni. Preventivní aktivity jsou realizovány nejen v rámci systému sociální ochrany, ale musejí být vyvíjeny i v resortu zdravotnictví, místního rozvoje (bytová politika), školství aj.<sup>5</sup>

**Princip subsidiarity:** konkrétní výběr nástrojů systému sociálního bydlení i způsoby jejich aplikace v rámci funkčnosti systému je třeba ponechat v závislosti na místních podmínkách na volbě příslušné úrovně veřejné správy a samosprávy.

**Zdroj:** *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 – 2025 a analytické podklady pro vznik návrhu Zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení.*

<sup>2</sup> Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 359/1999 Sb. o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>3</sup> Guidance for Member States on the use of European Structural and Investment Funds in tackling educational and spatial segregation (2015, European Commission).

<sup>4</sup> Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> *Ibid.*