

Dobrá praxe v sociálním bydlení

System prostupného bydlení

Otevřená společnost, o.p.s.

nevládní, nezisková organizace založená v roce 1999, která se **dlouhodobě a koncepčně věnuje prosazování demokratických principů řízení státu** působením na státní i firemní sektor.

Prostřednictvím svých aktivit prosazuje politiky založené na kultuře práva, právního státu a dodržování lidských práv.

Své aktivity člení do oblastí:

právo na přístup občanů k informacím, transparentní veřejná správa, rovné příležitosti - pro ženy a muže, sociálně slabé, předluženost občanů/exekuce, přístup k bydlení, monitoring proromské politiky

Projekty: **mapa exekucí, mapa kriminality, genderová mapa soutěže Otevřeno x Zavřeno, Genderman...**

Projekt:

Roma Housing Value for Money

partner:
Romodrom

- **Bydlení Romů, hodnota za peníze**

kvalita bydlení x nájem

- ubytovny jako podnikání, zneužívání dávek, nízký standard bydlení x cena, kdo ze systému profituje, přístup Romů k bydlení, diskriminace v přístupu k bydlení, ghetta, vyloučené lokality, bariéry v přístupu Romů k bydlení, potřeby Romů...

Jak zajistit standardní sociální bydlení bez větších systémových změn (zákona) a výrazných navýšených investic do bydlení?

Pohled různých aktérů: lidi se zkušenostmi se špatným bydlením, sociální pracovníci, realitní makléři, městští úředníci, úřadu práce, majitelé bytů

- **Výzkumná část ve vybraných lokalitách**

- **Místa, kde Romodrom poskytuje sociální služby (20):** Slaný, Kladno, Nymburk, Pardubice, Skuteč, Luže, Heřmanův Městec, Přelouč, Svitavy, Ústí nad Orlicí, Choceň, Bohumín, Karviná, Orlová, Ostrava, Prostějov, Zábřeh, Uničova, Přerov, Olomouc.

- **Vybrané 3 lokality:** Bohumín, Pardubice, Slaný

- **Mapa sociálního bydlení**
- **Kulaté stoly, semináře**
- **Pilot sociální realitní kanceláře (Romodrom)**
- **Další doporučení**

PROSTUPNÉ BYDLENÍ

nejen
SOCIÁLNÍ
bydlení
ALE TAKÉ
DOSTUPNÉ!
bydlení

Pardubice – dobrý příklad

Funkce garant sociálního bydlení, navrhoval koncepci sociálního a startovacího bydlení (tj. prostupného)

Přes 100 bytů města v režimu sociálního bydlení, více než 400 bytů zvláštního určení, téměř 40 bezbariérových, 500 hendikepovaní a senioři + azylový dům, ubytovny, noclehárny + další se opravují, celkem přes 2000 bytů

Byty pro osoby

- v nepříznivé sociální či životní situaci, nebo s nevyhovujícím bydlením
- zvláštního určení, byty pro seniory zdravotně postižené a byty bezbariérové

Byty 3 stupně: krizové, sociální, dostupné

Zahrnuje také: startovací bydlení, chráněné a tréninkové bydlení, byty v zájmu obce – služební a pro právnické osoby – mají nájem stanovený městem

Cílové skupiny:

- Osoby s tělesným postižením, smyslovým postižením a osoby s chronickým onemocněním
- Cizinci, národnostní a etnické menšiny
- Osoby ohrožené sociálním vyloučením a v obtížné životní situaci
- Senioři
- Rodiny s dětmi a mládež
- Osoby s mentálním postižením
- Osoby s duševním postižením

místní NNO - příklady

Péče o duševní zdraví od 2001 terénní služba, nyní v pronájmu 8 bytů/12 služeb - tréninkové bydlení – NNO garantuje městu nájem, po 2 letech možnost získat sociální byt s trvalým pobytem (průměr pobytu v tréninkovém bydlení 2,5 roku)

Centrum Don Bosco (Salesiáni) – chráněné bydlení pro mentálně postižené, péče o děti a mladé lidi vyrůstající v ústavní výchově

SKP Centrum o.p.s. – podpora bydlení lidí z ubytoven, sociální poradna (neregistrovaná služba) domácí násilí

Romodrom, o.p.s. sociální, dluhové poradenství, při vstupu práce na trh, v oblasti financí a sociálních dávek, právní poradenství + podpora v oblasti bydlení

osoby ve výkonu a po výkonu trestu, program stabilizačního bydlení (ubytovna 3 měsíce hradí za klienta, pak rodina nebo azylový dům) + etnické menšiny, osoby sociálně vyloučené, s rizikovým způsobem života nebo jím ohrožení

Realitní makléřka – 99% klientů Romové + přímí vlastníci bytů – mediace

+ Další NNO působící v této oblasti mají dotační podporu města, spolupracují na různé úrovni

doporučení

Politika bydlení

Koncepce dostupného, prostupného a sociálního bydlení + akční plány

Prostupné bydlení lze zajistit ve spolupráci měst a NNO, které poskytují

- služby pro bezdomovce, osoby/rodiny v bytové tísní, duševně postižené, azylové domy, osoby po návratu z trestu, z dětských domovů...
- tréninkové bydlení, chráněné bydlení, startovací bydlení
- dluhové poradenství! Problematika dluhové pasti.

fokusní skupina složená z klientů za účelem **zmapování potřeb ohrožených skupin**

Spolupráce s Úřadem práce

Prostupné bydlení – nejde pouze o klienty/příjemce sociálních služeb - mladé rodiny, samoživitelky/samoživitele...

Další možná opatření ve městech

- **Transparentnost výběrového řízení na pronájem městských bytů** - pořadníky, kolik je čekatelů, lhůty pro vyřízení, nediskriminační podmínky... (bezdlužnost, beztrestnost, sdílená domácnost se zadluženým...)
- Pružný **dotiční systém pro NNO** zajišťující služby pro cílové skupiny
- **Možnost pronájmu bytů přímo NNO, které poskytují služby cílovým skupinám** (Péče o duševní zdraví, Armáda spásy, Podané ruce, Janus, R-Mosty...)
- **Využití institutu Příkazní smlouvy** - správa bytů podobně jako u městských firem, které spravují bytový fond) – možnost trvalého bydliště znamená možnost využití dávek (viz Praha 7)
- **Bytový ombudsman** – ve velkých městech (má např. Brno) – dohlíží na plnění definice nevyhovujícího bydlení (právní jistota, hygiena, metry čtvereční na osobu...)
- **Zrušit diskriminační podmínky pronájmu městských bytů** – beztrestnost, bezdlužnost a nahradit je podmínkou přijetí sociálních služeb

- **Úzká spolupráce měst s NNO**

zákon o sociálním bydlení ano ale

- **Musí být dostatek dostupného bydlení obecně (tj. ze strany měst i soukromých poskytovatelů)**
- **Další možná opatření**
 - Rychlejší **stavební řízení** (ČR 156. místo ze 190 hodnocených zemí Světovou bankou)
 - **dohoda s developery**, že ve svých projektech vyčlení sociální byty (např. odprodej za pořizovací cenu)
 - nejen stavba nových bytů či přestavba celků ale i **rekonstrukce jednotlivých bytů** ve vlastnictví měst a obcí (dotace, investice)
 - **Daňové zvýhodnění** poskytovatelům sociálních bytů, podpora/dotace na rekonstrukce bytů pro sociální bydlení
 - Revize/evidence **obsazenosti městských bytů** a bytů vůbec
 - Stanovit podíl sociálních bytů a dalších bytů zvláštního určení ve městech - nejen ve vlastnictví města
 - **Reinvestice nájmu** do oprav (bytové fondy oprav)
 - Zjednodušit **institut přímé platby**, nyní správní řízení (viz Agentura)
 - **Regulace Airbnb** (viz např. Berlín)
 - **Využívání bytů pro bydlení** - lepší výběr daní z pronájmu bytů, daň nejen z přiznaného příjmu ale příjmu ve výši nájmu v místě obvyklém i v dlouhodobě „neobydleném“ bytě
 - Zvýšit daň/poplatek za bydlení z nemovitosti určené pro **bydlení/bytů bez uživatele s trvalým pobytem/daňovou rezidencí**, tj. bytů neužívaných k trvalému bydlení, případně pronajímaných „načerno– výběr nájmů na ruku“, spekulace, jiné využití... dlouhodobě znamená i problém měst s odvodem daní občanů, kteří daní/mají trvalý pobyt jinde

www.otevrenaspolecnost.cz

marta.smolikova@osops.cz