



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Modul 10

Příklady dobré praxe v zajištění sociálního bydlení, sociální práce a sociálních služeb v sociálním bydlení v ČR a zahraničí

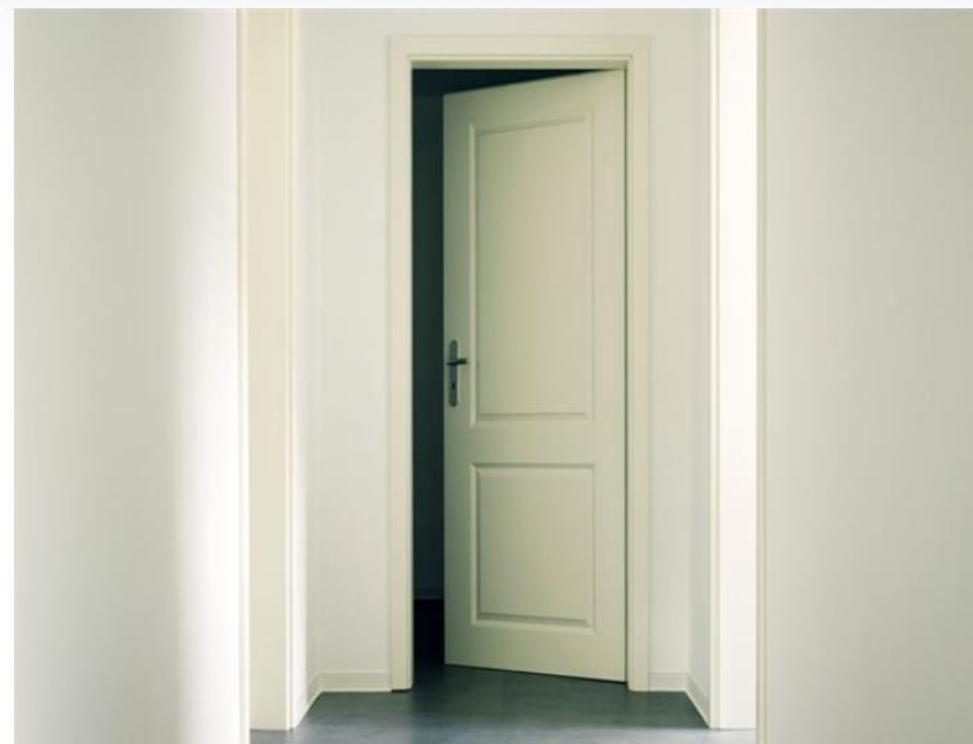




Úvodem

V tomto modulu se zaměříte na příklady dobré praxe již uskutečněných nebo probíhajících projektů sociálního bydlení v ČR i v zahraničí. V dobré praxi nemůže chybět návaznost na sociální služby a především kvalitní sociální práce. V dalším průběhu studia porovnává modul zkušenosti pilotních projektů v ČR a možnosti přenosu zahraničních modelů do ČR. Pro úspěšnost realizace příkladů dobré praxe je ale také důležité poučit se z chyb, neboť ne všechny zahraniční modely se ukázaly jako úspěšné. Také je dobré poukázat na obtíže a překážky, které se při realizaci zahraničních příkladů vyskytly.

Tento modul obsahuje 4 kapitoly.





1 Význam dobré praxe

Sociální bydlení nemá v ČR jednotný koncept. Jak jste se dozvěděli v modulech č. 1 a 2, nebyl dosud schválen zákon o sociálním bydlení, který by definoval jasný systém sociálního bydlení. Jednotlivé **obce hledají inspiraci** a zkušenosti jak doma, tak v zahraničí, aby je aplikovaly podle možností a podmínek na sociální bydlení ve vlastním správním území.

Jednotnou definici sociálního bydlení nemá ani ČR ani Evropská unie, nicméně základní **jednotnou myšlenkou** je dostupné bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo osobám bezprostředně ohroženým bytovou nouzí.

Sociální bydlení v Evropě má tyto **tři společné rysy**:



Finanční
dostupnost
bydlení



Podmínky
pro přidělení
bytu



Odlišnost od
běžného trhu
s byty



Finanční dostupnost bydlení

Prvním ze tří společných prvků sociálního bydlení v Evropě je finanční dostupnost bydlení. Dostupnost proto, aby cílová skupina byla schopna bydlení získat a dlouhodobě si je udržet. Finanční dostupnosti bydlení se dosahuje sníženým nájemným nebo finanční podporou. V ČR k finanční podpoře slouží příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení, se kterými jste se seznámili v modulu č. 5.





Podmínky pro přidělení bytu

Kritéria pro přidělování sociálních bytů stanovují obce nebo organizace, které sociální bydlení poskytují. Jejich společným prvkem je nicméně skutečnost, že tato kritéria se týkají socioekonomického statusu cílových skupin.

Kromě toho je se sociálním bydlením úzce spojena sociální práce. Cílem je přidělovat sociální byty skutečně jen potřebným občanům. Kritériem může být například výše příjmů nepřesahující 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy, určitá doba, po kterou žadatel o sociální byt žil v bytové nouzi, přiznaná invalidita, duševní onemocnění, výstup z institucionálního zařízení, apod. Sociální byty by neměly být přidělovány nájemníkům, kteří si mohou dovolit pronajmout byt na komerčním trhu a nepotřebují podporu formou sociální práce.





Odlišnost od běžného trhu s byty

Sociální bydlení nepodléhá stejným kritériím jako běžný trh s byty. Hlavními kritérii jsou bytová nouze a dostupnost pro cílové skupiny.





Co jsou příklady dobré praxe a jaký mají význam

Příklad dobré praxe je vlastně popis zkušeností již realizovaného, úspěšného projektu. Každá dobrá praxe je **místně specifická** a tak je třeba k ní přistupovat.

Na takovém příkladu se můžete podívat na podmínky, za kterých byl projekt realizován, cílovou skupinu, pro kterou byl určen a jak vůbec probíhal, a faktory, které průběh projektu ovlivňovaly. Největší význam mají příklady dobré praxe právě v tom, že se jedná o **úspěšně realizované projekty**, které mohou sloužit jako inspirace pro vznik projektů dalších.

Každý takový příklad je ale třeba vždy analyzovat, protože **úspěch je zaručen jen souběhem** přijatelných podmínek, kvalitní a smysluplné práce účastníků projektu a správného přenosu do praxe. Někdy je třeba určitá kritéria mírně upravit, aby projekt mohl fungovat stejně dobře např. v malém nebo ve velkém městě.

Pro nově vznikající projekty lze využít i **příklady projektů neúspěšných**, a předejít tak opakování chyb, které k neúspěchu vedly. I v těchto případech je tedy potřeba podrobná analýza.



Ve třetí a čtvrté kapitole se seznámíte s příklady dobré praxe v ČR i v zahraničí a také s několika příklady projektů, které se potýkají s problémy.



Shrnutí 1. kapitoly

Přestože sociální bydlení v ČR dosud neupravuje žádný speciální zákon a nemá jednotnou definici v Evropě ani ve světě, bylo, je a bude realizováno. Realizované, již ukončené nebo právě probíhající projekty mohou být po důkladné analýze v mnohém inspirativní.

V následující kapitole se dozvíte, jak funguje sociální práce a návaznost sociálních služeb v sociálním bydlení. V dalších dvou kapitolách se pak seznámíte s konkrétními úspěšnými projekty v ČR a v zahraničí.





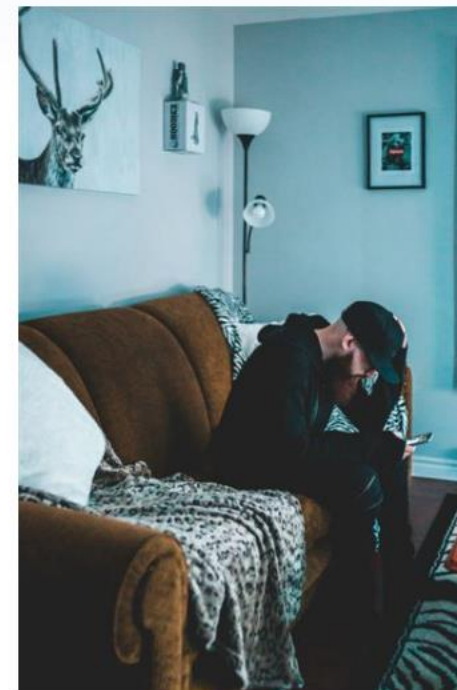
2

Sociální práce a sociální služby ve vztahu k sociálnímu bydlení

Součástí sociálního bydlení je sociální práce. Ve většině případů vyžaduje podpora klienta v nelehké situaci komplexní přístup a řešení mnoha oblastí klientova života, jako například zajištění jeho příjmů, získání nebo znovuzískání běžných sociálních návyků, řešení dluhů, hospodaření s finančními prostředky. Zde má svoji úlohu především sociální práce.

V některých případech je potřeba klienta podpořit i při běžných denních činnostech, jako jsou nákupy, úklid domácnosti, praní i sebeobsluha. V tom mohou významně pomoci sociální služby.

Na následujících snímcích se dozvíte, proč je sociální práce a návaznost sociálních služeb v sociálním bydlení důležitá.





Sociální práce v kontextu sociálního bydlení

O sociální práci jste již získali mnoho poznatků v jiných modulech. Zopakujte si, kde mohou klienti sociální podporu nalézt.



Sociální práce
v sociálních
službách



Sociální práce
na obecních
úřadech



Sociální práce
na pobočkách
ÚP ČR



Sociální práce v sociálních službách

Sociální služby poskytují nejčastěji nestátní neziskové organizace nebo příspěvkové organizace. V oblasti sociálního bydlení aktivně působí především služby **sociální prevence**, doplnkově pak služby sociální péče. Významnou práci vykonávají terénní pracovníci nízkoprahových sociálních služeb, tzv. streetworkerů. Pro osoby bez domova by jinak byla pomoc naprosto nedostupná. Úlohou streetworkerů je potřebné osoby vyhledávat, mapovat místa, kde se zdržují, aktivně jim nabízet podporu a pomoc. **Terénní sociální práce** je specifická, neboť vedle běžných znalostí a dovedností sociálního pracovníka předpokládá také dokonalou znalost regionálních specifik a dovednost navazovat kontakt s osobami, které pomoc samy aktivně nevyhledaly a možná ji ani neočekávají.

Významnou roli mají **poradenské služby**, a to jak pro osoby bez domova, tak pro klienty sociálního bydlení. Například se může jednat o dluhové poradenství, poradenství pro oběti domácího násilí apod. Služby sociální péče vypomáhají klientům sociálního bydlení nejčastěji v péči o domácnost nebo v sebeobsluze. Nezanedbatelná je návaznost sociálního bydlení na **pobytové sociální služby**, zejména v souvislosti s krizovým ubytováním.

Pro dobrou praxi je v terénní práci sociálních služeb ideálním cílem poskytnout takovou podporu a pomoc klientovi, aby **prvním krokem ke stabilizaci** jeho životní situace bylo alespoň získání krizového ubytování s návaznými službami (sociální služby, zdravotní péče, dluhové poradenství apod.).



Sociální práce na obecních úřadech

S prací obecních úřadů jste se seznámili v modulu č. 3. Pro praxi je důležité, aby pracovníci sociálních odborů a oddělení sociálně-právní ochrany dětí dokázali **posoudit bytovou nouzi**, rodinnou a finanční situaci klienta. Dále by měli umět **vybudovat vztah** s klientem, být otevření, nastavovat jasná pravidla, klienta motivovat, aktivizovat, ale také umět naslouchat a být empatičtí. Kromě toho pracovníci obecních úřadů mohou klientovi předat kontakty na další aktéry. Obecní úřad je obvykle prvním místem, kam se klient v nepříznivé sociální situaci obrátí, pracovníci obecního úřadu proto často působí i jako **koordinátoři pomoci**.

Terénní sociální práci vykonávají sociální kurátoři a sociální pracovníci.

V souvislosti s dobrou praxí v sociálním bydlení je ideálním cílem stabilizace situace klienta tak, aby si byl toto bydlení schopen také udržet.



Sociální práce na pobočkách Úřadu práce ČR

So

Úřad práce ČR hraje v procesu práce s klientem sociálního bydlení specifickou roli. Klienti zde žádají o finanční podporu. Sociální pracovník vždy provádí sociální šetření, je tedy součástí agendy Pomoci v hmotné nouzi a Příspěvků na péči, ostatní agendy vyřizují referenti. Pracovník Úřadu práce ČR by měl umět klientovi poradit, o jaké dávky si může požádat, jak vyplnit příslušný formulář žádosti o poskytnutí dávky, co musí doložit k jejímu posouzení. Pracovníci Úřadu práce ČR mohou klientovi také zprostředkovat kontakt na další návaznou pomoc.

Klient může požádat o tyto dávky:

- dávky státní sociální podpory (např. příspěvek na bydlení, přídavek na dítě),
- dávky péčovské péče (např. odměna pěstouna, příspěvek na úhradu potřeb dítěte),
- dávky pomoci v hmotné nouzi (příspěvek na živobytí, doplatek na bydlení, mimořádná okamžitá pomoc),
- dávky určené osobám se zdravotním postižením (např. příspěvek na péči, příspěvek na mobilitu).



Základní kroky sociální práce v sociálním bydlení

Standardní činnosti v sociální práci by měly být splněny vždy. Patří mezi ně:

1. Získání informací sociálním šetřením přímo od klienta nebo osob, které s ním budou sociální byt sdílet.
2. Analýza a vyhodnocení situace klienta (rodiny) a jeho potřeb v oblasti bydlení, vyhodnocení stavu dosavadního bydlení, vyhodnocení možností klienta - mentálních a fyzických schopností a finančního zajištění sociálního bydlení.
3. Vytvoření individuálního plánu podpory a pomoci - plánování dílčích kroků k realizaci podpory a pomoci, vlastní realizace plánu, vyhodnocení plánu.
4. Průběžná podpora klienta (rodiny) - v rozsahu podle individuálního plánu, zejména kontrola finanční situace, prevence dluhů na nájemném.
5. Ukončení spolupráce - je součástí procesu sociální práce, při ukončení spolupráce by mělo dojít k vyhodnocení úspěšnosti.

Sociální pracovníci a referenti sociálních odborů obecních úřadů a úřadů práce se ve své práci v oblasti sociálního bydlení mohou opírat o metodické materiály, které vznikly na MPSV v rámci projektu „Sociální bydlení - metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“.

Jedná se o [>>Metodiku sociální práce v sociálním bydlení](#) (tu mohou využívat pracovníci obecních úřadů, neziskových organizací, poskytovatelů sociálních služeb) nebo [>>Metodiku pro zaměstnance ÚP ČR](#) v souvislosti se sociálním bydlením.





Návaznost sociálních služeb na sociální bydlení

O sociálních službách jste se dozvěděli mnoho informací v modulu č. 7. V souvislosti s dobrou praxí je vhodné si připomenout, proč je vlastně **návaznost sociálních služeb natolik důležitá** a jak sociální služby mohou pomoci v rámci sociálního bydlení.

Nejdříve je třeba si uvědomit, že pobytové sociální služby **neposkytují sociální bydlení**, ale mohou je vhodně doplnit. Pobytové sociální služby poskytují krizové ubytování a fungují jako pomyslná záchraná síť. Spoluprací zmíněných sociálních služeb s pracovníky aktivními v oblasti sociálního bydlení se může podařit alespoň některým klientům zajistit dlouhodobé sociální bydlení.

Klienti sociálního bydlení mohou využívat **služby odborných sociálních poraden**. Základní poradenství je přitom náplní činnosti každé sociální služby. Na následujícím snímku si prostudujte základní přehled sociálních služeb a jejich možnosti pomoci v sociálním bydlení.





Terénní, ambulantní a pobytové sociální služby

Terénní sociální služby

Ambulantní sociální služby

Pobytové sociální služby

Terénní služby sociální prevence nacházejí uplatnění zejména při vyhledávání potřebných osob a prvotní nabídce pomoci těmto osobám, poskytnutí základních informací, poradenství a předání kontaktů na další služby a instituce. Další pomocí v oblasti sociálního bydlení jsou například služby sociální rehabilitace, služby rané péče, sociálně aktivizační služby.

Terénní služby sociální péče jsou pro spolupráci v oblasti sociálního bydlení vhodným partnerem. Jejich smyslem je pomoc potřebným osobám přímo v jejich domácnosti. Nezvládá-li klient sociálního bydlení z jakýchkoliv důvodů péči o domácnost nebo o vlastní osobu, může mu pomoci pečovatelská služba nebo osobní asistence. Terénní sociální služby zajišťují také kontakt se sociálním prostředím a dbají na přirozené sociální vazby klienta tím, že jej doprovází na nákupy, na úřady, k lékařům, na návštěvy k příbuzným apod.



Terénní, ambulantní a pobytové sociální služby

Terénní sociální služby

Ambulantní sociální služby

Pobytové sociální služby

Ambulantní sociální služby mohou klienti sociálního bydlení využívat například za účelem získávání a upevňování sociálních vazeb či sociálních nebo i pracovních návyků. Dále mohou u těchto sociálních služeb využívat například poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, poskytnutí stravy a také volnočasové aktivity.

Mezi ambulantní sociální služby patří například noclehárny, denní stacionáře, sociálně terapeutické dílny, sociálně aktivizační služby, nízkoprahová denní centra, intervenční centra, sociální rehabilitace, odborné sociální poradenství. Na rozdíl od terénních služeb do ambulantních služeb klienti docházejí.



Terénní, ambulantní a pobytové sociální služby

Terénní sociální služby

Ambulantní sociální služby

Pobytové sociální služby

Pobytové sociální služby mohou být v podstatě mezičlánkem mezi životem na ulici a opětovným začleněním do společnosti.

Velký význam přitom mají zejména azylové domy, nicméně existují i další pobytové sociální služby, o nichž nemá veřejnost příliš povědomí. Jsou to například chráněná bydlení, intervenční centra, domy na půl cesty.

Zvláštní místo pak zauímají služby sociální rehabilitace, které mohou fungovat nejen v pobytové formě, ale i ve formě terénní a ambulantní. Pro spolupráci se sociálním bydlením jsou tyto služby velmi vhodné, neboť jejich náplní je pomoc při nácviku zvládnání sebeobsluhy, soběstačnosti a činností potřebných k sociálnímu začleňování, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, výchovné, vzdělávací a aktivizační činnosti, stejně jako pomoc při uplatňování oprávněných práv a zájmů klienta.



Případ pana Jedličky

Pan Jedlička se po rozvodu manželství dostal do psychických potíží, které řešil alkoholem. Přišel o práci, poté o bydlení a **nakonec se ocitl na ulici**. Psychické problémy se tak zhoršovaly a pan Jedlička se rozhodl ukončit svůj život tragickým činem, při kterém přišel o obě nohy.

Během hospitalizace se začal léčit i na psychiatrii a psychický stav se stabilizoval. Před propuštěním zjistila sociální pracovnice v nemocnici, že pan Jedlička vlastně nemá kam jít. Díky její iniciativě poskytlo město panu Jedličkovi krizové ubytování, kde zůstal až do přidělení sociálního bytu. Po celou dobu mu byla poskytována pečovatelská služba, která pomohla také s vyřízením všech potřebných sociálních dávek.

V současné době již pan Jedlička žije v sociálním bytě, pobírá invalidní důchod, příspěvek na bydlení, příspěvek na péči a protože se jeho psychický stav natolik stabilizoval, že je schopen v rámci svých fyzických možností i pracovat, začal dojíždět do sociálně terapeutické dílny, kde se znovu učí pracovními návykům. Klíčovou roli v řešení případu pana Jedličky sehrála přitom sociální pracovnice v nemocnici, která odvedla kvalitní sociální práci především tím, že se o situaci pana Jedličky začala zajímat včas, ještě před plánovaným propuštěním, a dále pak aktivitou v řešení případu - tedy spoluprací s městem za účelem zajištění bydlení a pečovatelské služby.





Shrnutí 2. kapitoly

Sociální práce a návazné sociální služby mohou v sociálním bydlení sehrát zásadní roli. Rozsah sociální práce není u každého klienta stejný a míra podpory vychází ze zjištěných individuálních potřeb, na které reaguje individuální plán. Sociální práce musí být v oblasti sociálního bydlení komplexní. Sociální pracovník se nemůže spoléhat na to, že zajištěním bydlení klientovi vyřeší jeho celkovou sociální situaci. Klient potřebuje samostatným bydlením provázet a podle potřeby zajišťovat další podporu a pomoc - ať už ve formě sociálních dávek, poskytování sociální práce s cílem udržet bydlení (nebo navázání spolupráce s dalšími sociálními službami). Často pak je nutno různé formy pomoci kombinovat.



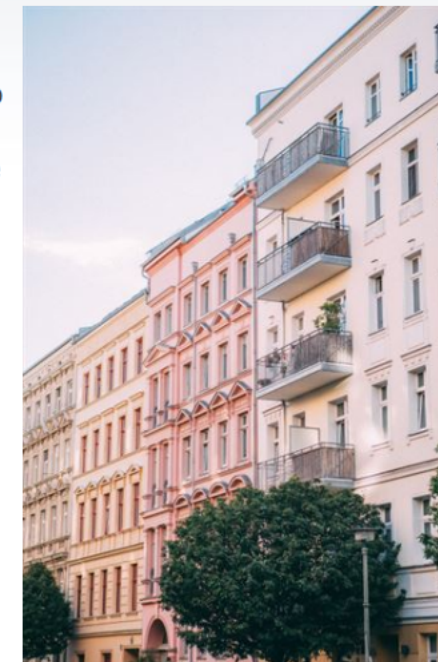


3 Příklady dobré praxe v ČR

V ČR neexistuje jednotný systém sociálního bydlení. Jednotlivé obce se tedy snaží otázku sociálního bydlení řešit v rámci svých možností. V současné době se jeví problém nedostatku dostupného, resp. sociálního bydlení jako stále naléhavější. S podporou MPSV však vznikají lokální koncepce a postupně jsou realizovány pilotní projekty sociálního bydlení. Obcím v jejich snaze pomáhá projekt **Sociální bydlení - metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend.** Pro tento projekt se častěji užívá zkrácený název Podpora sociálního bydlení MPSV.

Hlavním cílem projektu je zavedení a rozvoj systému sociálního bydlení v ČR a poskytování adekvátní metodické podpory. Projekt posiluje kompetence klíčových aktérů zejména v oblasti sociální práce a samotném poskytování sociálního bydlení a doprovodných služeb. Do projektu Podpora sociálního bydlení MPSV se zapojilo 16 obcí, jejichž úkolem je pilotní ověřování systému v praxi. Jedná se o obce Brno, Chomutov, Jindřichův Hradec, Kadaň, Křižánky, Most, Ostrava, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Praha 7, Praha 14, Štětí, Velké Hamry, Veselíčko a Vír. Další obce a NNO realizují projekty v rámci Výzvy č. 108 Podpora programu sociálního bydlení Housing First - Bydlení především.

Ze spolupráce MPSV se zúčastněnými obcemi a dalšími subjekty v ČR a v zahraničí vzniklo mnoho materiálů obsahujících zkušenosti, podpůrné prostředky a metody práce, byly identifikovány konkrétní nástroje, které se osvědčily při realizaci sociálního bydlení. Vzhledem k tomu, že zúčastněné obce jsou velmi rozdílné (polohou, velikostí, strukturou obyvatel, infrastrukturou), mohou být pro ostatní obce v ČR velmi inspirativní. Jedním z cílů projektu je i spolupráce se zahraničními městy a přenos zkušeností do ČR. Na následujících snímcích se seznámíte s konkrétními příklady vybraných obcí realizujících projekty sociálního bydlení a také s projekty souvisejícími se sociálním bydlením.





Kontaktní místa pro bydlení

Kontaktní místa pro bydlení jsou místa, kde se zájemci o sociální bydlení mohou dozvědět **vše potřebné na jednom místě**. Zájemci se zde mohou např. poradit, kde a jak si mohou podat žádost o sociální byt. Kontaktní místa pro bydlení tak lze označit za vstupní bránu do systému sociálního a případně i obecního bydlení.

Kontaktní místa pro bydlení pomáhají také osobám, které jsou ztrátou bydlení ohroženy, a to především díky zprostředkování spolupráce s dalšími vhodnými službami.

Poradenství poskytuje tým pracovníků, je možné získat také kontakty na **externí odborné spolupracovníky**, jako jsou právníci, notáři nebo realitní makléři.

Kontaktní místa pro bydlení provozují například Praha 7, Praha 10, Plzeň, Brno, Liberec, Hradec Králové.





Sociální realitní kanceláře

Dobrou praxi v ČR představují i sociální realitní kanceláře, jejichž činnost se zaměřuje na specifické, lépe řečeno znevýhodněné cílové skupiny. Sociální realitní kanceláře provozují nestátní neziskové organizace, které jsou zároveň poskytovateli sociálních služeb. Tyto kanceláře vyhledávají majitele bytů ochotné pronajmout svou nemovitost lidem z cílových skupin, na které se kancelář zaměřuje. Nájemní smlouvu podepisuje sám klient, provozovatel realitní kanceláře jej ale provází a poskytuje mu vhodné sociální služby. Kancelář tedy působí jako prostředník mezi pronajímatelem a nájemcem a zároveň se zapojuje do řešení případných problémů či střetů.





R - Mosty

So

Organizace se zaměřuje na znevýhodněné skupiny (především matky samoživitelky, Romy). Realizovaný projekt má název >>Férové bydlení. Majitelům bytů nabízí nadstandardní služby, klientům pak poskytuje sociální služby a poradenství.

Nájemní smlouvy se uzavírají minimálně na jeden rok s možností prodloužení. Nájemník po podpisu nájemní smlouvy uzavírá roční Smlouvu o vstupu do projektu Férové bydlení. Tato smlouva ho zavazuje k pravidelné spolupráci s komunitními a sociálními pracovníky organizace R-Mosty z.s. Sociální pracovníci pomáhají klientům při zvyšování sociálních kompetencí, zvyšování kompetencí v oblasti finanční gramotnosti a poskytují také podporu při řešení sociálních nebo sociálně-právních problémů.

Pronajímatelé bytů získávají garanci, že jejich nájemníci budou mít dostatečné finanční prostředky na úhradu nájemného (organizace pomáhá nájemníkům při vyřizování dávek na bydlení ve spolupráci s Úřadem práce ČR, případně klientům radí, jak využít institut zvláštního příjemce). Není požadováno snížené nájemné, ceny zůstávají takové, jaké jsou v daném místě a čase běžné.



Romodrom

So

Realizuje projekty financované z Evropských sociálních fondů. Zaměřuje se na osoby sociálně vyloučené a sociálním vyloučením ohrožené. Organizace vyhledává klientům byty na základě jejich představ a standardním způsobem - tedy za pomoci realitního makléře. Klientům je poskytována pomoc při hledání bytu, pomoc při sepisování žádosti o městský nebo sociální byt; v případě akutní bytové tísně jim poskytuje pomoc při nalezení tzv. přechodného bydlení.

Uzavírá-li klient nájemní smlouvu, je mu poskytnuta pomoc ve formě kontroly nájemní smlouvy, pomoc se stěhováním, vybavením bytu, seznámením se s novými sousedy, nájemním řádem a další. Po přestěhování klienta poskytuje následnou asistenci – pomoc při prepisu energií, nastavení výše záloh, podporu při řešení případných konfliktů, nedoplatků na nájemném nebo na energiích. Samozřejmostí je průběžná pomoc s udržením bydlení - tedy začlenění do komunity, pomoc při budování sousedských vztahů a především sociálních kompetencí.

Zatímco v prvním roce byla služba poskytnuta jen dvěma osobám, v následujícím roce to bylo už 29 osob.



Spolek Portavita

Od předchozích dvou organizací se liší tím, že spolupracuje s komerční realitní kancelář. Má lokální působnost v okolí Ostravy, Havířova a Orlové.

V rámci sociálního bydlení realizuje Spolek Portavita například projekt s názvem Portavita - sociální bydlení v Havířově, dále realizuje terénní program Cesta k domovu nebo projekt S námi domů, zaměřený na mladé dospělé odcházející z ústavní výchovy, náhradní rodinné péče nebo z domů na půli cesty. V tomto projektu Spolek Portavita spolupracuje se společností >> [Heimstaden](#). Klienti mohou využívat možnosti zvýhodněného nájemného, možnosti užívání vybavení bytu (společnost Heimstaden poskytuje základní nábytek a spotřebiče) a také doprovodnou sociální službu.



Bezbabyty

So

Organizace >> [Bezbabyty](#) se zaměřuje na osoby s tělesným postižením a inspiraci našla u R - Mostů.

Realizátorem projektu Bezbabyty je Asistence, o.p.s. Klientům pomáhá hledat bezbariérové bydlení. Prvním krokem je podání žádosti o bezbariérový byt v majetku hl. m. Prahy. Takový byt se ale nepodaří vždy získat. Organizace proto hledá majitele bytů, kteří jsou ochotni cíleně pronajmout svůj byt člověku s tělesným postižením a jsou také vstřícní k jeho úpravám podle potřeb nájemníka.

Zajímavý je nepochybně také projekt Spolubyt, který vznikl na jaře 2019. Projekt spočívá v pronajímání bytu společenství osob s postižením i bez postižení. Osoby bez postižení poskytují asistenci osobám s postižením. Dohodou je předem určen rozsah asistence a asistenti obvykle platí snížené nájemné. Pravidla spolubydlení si vytváří spolubydlíci sami.



Víc než jen bydlení - realitní služby pronajímatelům, kteří nechtějí diskriminovat

So

Realizátorem projektu je Centrum pro komunitní práci Západní Čechy. Jedná se o projekt financovaný z prostředků ESF a ze státního rozpočtu v rámci Operačního programu Zaměstnanost. Přesný název tohoto inovativního projektu je Podpora řešení bytové nouze se zapojením soukromých vlastníků bytů a působnost projektu je zejména na Plzeňsku.

Nájemníci jsou vybíráni mezi lidmi ohroženými sociálním vyloučením nebo diskriminací. Součástí projektu je spolupráce se sociálními službami, které pomáhají klientům posilovat jejich kompetence k zajištění a udržení bydlení.



Nábytkové banky

S nábytkovými bankami se blíže seznámíte v modulu č. 11. Zde se podívejte na konkrétní příklad, jak funguje nábytková banka v Liberci. Projekt nábytkové banky Na-Bank pro sociálně potřebné vznikl v roce 2018. Poskytuje materiální pomoc klientům na základě doporučení sociálních služeb. Materiální pomoc je získávána od dárců. Pro její příjem jsou nastavena pravidla, a tak banka hlídá stav darovaných věcí a jejich historii (kvůli funkčnosti a také z hygienických důvodů). Prioritou projektu je zprostředkování nábytku a elektrospotřebičů, ale může se jednat i o další materiální pomoc jako jsou např. hračky, oblečení, obuv či hygienické potřeby. Projekt plní několik funkcí:





Sociální funkce nábytkové banky

Materiální a nábytková podpora potřebným na základě doporučení sociální služby zároveň bojuje proti rasismu, xenofobii a předsudkům. Nábytek či jinou materiální pomoc získává banka od dárců. Pomoc je rozdělována potřebným klientům na doporučení sociální služby.



Ně



Ekologická funkce

Ně

Ekologická funkce nábytkové banky spočívá v redukci vzniku odpadu a dává druhou šanci nábytku a elektrospotřebičům k dalšímu využití. Nábytek a spotřebiče tedy nezaplňují sběrné dvory.





Hygienická funkce

Hygienická funkce nábytkové banky spočívá v kontrole darované materiální pomoci. Vše musí být čisté a funkční. Brání se tak například šíření parazitů přesouváním nábytku z nevyhovujícího prostředí do sociálně vyloučených lokalit.

Ně





Brno - Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing)

Město poskytlo pro projekt byty a zajišťovalo celkovou koordinaci projektu, sociální práci poskytovala nestátní nezisková organizace IQ Roma Servis, z. s. a Ostravská univerzita prováděla evaluaci a měření dopadů projektu.

Hlavním cílem projektu bylo testování, zda je přístup Bydlení především vhodný pro řešení bytové nouze rodin v ČR.

Během registračního týdne v dubnu 2016 bylo zjištěno, že jakmile se rodiny ocitnou jednou bez domova, jsou obecně považovány za nezpůsobilé k bydlení a jejich přístup k bydlení je v důsledku toho velmi omezený. Zaregistrováno bylo celkem 421 rodin žijících v nevyhovujících podmínkách, v soukromých ubytovnách nebo v azylových domech. Dvě třetiny těchto rodin žilo v bytové nouzi dlouhodobě.

Pro projekt město vyčlenilo 50 bytů. Od září 2016 do května 2017 bylo do projektu postupně začleněno 50 rodin. Výběr rodin byl proveden losováním.

Ostravská univerzita prováděla srovnávací hodnocení dopadů projektu metodou randomizovaného kontrolovaného experimentu. Dopady projektu byly měřeny oproti kontrolní skupině čítající dalších 100 náhodně vybraných rodin. Rodiny v kontrolní skupině se také nacházely v bytové nouzi. Jak intervenční, tak i kontrolní skupina byly dotazovány na počátku projektu, po šesti měsících a po roce od nastěhování. Celkové zhodnocení dopadu projektu bylo stanoveno na jeden rok poté, co se rodiny nastěhovaly do vyčleněných bytů.



Dopady projektu Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing)

Již první výsledky po 6 měsících průběhu projektu ukázaly pozitivní dopad na rodiny. Rodiny v mnoha případech uváděly pozitivní dopad na chování a studijní výsledky dětí. Nejčastěji však rodiny zmiňovaly pocit bezpečí, stálosti a soukromí. Projekt je zároveň aktivizoval k hledání a udržení práce. Velkým přínosem je také návrat některých dětí z ústavní nebo pěstounské péče do rodin.

Závěrečným výstupem projektu je zjištění, že přístup Bydlení především je funkční. 48 z 50 zúčastněných rodin (tedy 96 %) bylo schopno si i po roce od zahájení projektu bydlení udržet. Významná je také cost-benefit analýza, zkoumající poměr nákladů a úspor projektu. Podle této analýzy bylo zjištěno, že každá rodina za rok od nastěhování snížila náklady veřejným rozpočtům v průměru o 31 tis. korun. Celkem tedy projekt ušetřil více než 1,5 milionu korun z veřejných zdrojů.



>> Zde se můžete podívat na celou Závěrečnou zprávu k projektu.



Bydlení především pro jednotlivce Brno

Projekt Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně, jehož součástí byla realizace programu Bydlení především, byl určen pro 65 osob bez domova. Sociální byty nabídly těmto lidem možnost standardního bydlení s nájemní smlouvou a s intenzivní podporou sociálních pracovníků.

Hlavní cíle projektu: zlepšení životní situace zapojených osob bez domova, podpora klientů zaměřená na udržení bydlení a snížení nákladů z veřejných prostředků na řešení problematiky bezdomovectví.

Pod >> [odkazem](#) naleznete přehled materiálů o brněnském projektu. Závěrečná zpráva projektu je k pročetí >> [zde](#).



Při přípravě projektu město využilo terénní sociální práci. Jednalo se zejména o vyhledávání a dotazování osob spadajících do cílové skupiny. Výsledky byly využity pro posuzování potřebnosti a zranitelnosti a ovlivňovaly možnost zařazení do projektu.

Bez spolupráce mezi jednotlivými aktéry sociálního bydlení by projekt Housing First nemohl být úspěšný. Mezi klíčové aktéry v Brně se řadí jednotlivé odbory Magistrátu města Brna (zejména bytový odbor, odbor správy majetku, odbor sociální péče), městské části, pobočky Úřadu práce ČR, Krajský úřad Jihomoravského kraje, orgány sociálně-právní ochrany dětí a Agentura pro sociální začleňování.

Záměrem města je všechny tyto aktéry propojit zřízením pozice case managera. S case managerem jste se seznámili v Modulu č. 7.



Praha

Praha se vzhledem ke své velikosti potýká především s vysokým počtem osob bez domova nebo osob ohrožených ztrátou bydlení. Vzhledem ke >> zvyšujícímu se nájemnému lze očekávat nárůst počtu osob ohrožených ztrátou bydlení. V některých městských částech, například v Praze 14, je evidován také navyšující se počet příjemců nepojistných dávek.

V Praze 7 a Praze 10 fungují kontaktní místa pro bydlení, která mohou pomoci klientům s poskytnutím odborného poradenství.





Praha 7 - Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v MČ Praha 7

Praha 7 je z hlediska bydlení velmi atraktivní lokalitou. Probíhá zde výstavba nákladných developerských projektů, to však neřeší dlouhodobý nedostatek městských bytů.

Hlavním cílem projektu Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v MČ Praha 7 je ověření funkčnosti systému sociálního bydlení nastaveného dle nové >> [konceptce](#). Před zahájením projektu fungovaly v Praze 7 služby poskytující jen ubytování, řešení skutečného sociálního bydlení chybělo. Projekt měl otevřít možnosti sociálního bydlení nejvíce zranitelným cílovým skupinám.

Projekt probíhal od července 2017 do září 2020 a podpořil 15 rodin. Pouze u dvou domácností nebylo dosaženo takových úspěchů, aby mohly v bydlení setrvat, u čtyř domácností naopak bylo podporou dosaženo takového navýšení kompetencí, že po skončení projektu byly již schopné udržet si bydlení samy.

Z hlediska dobré praxe je projekt významný tím, že i po jeho ukončení pokračuje kontinuálně sociální práce s účastníky projektu. MČ pro tento účel vyčlenila úvazek sociálního pracovníka. Již první výstupy během realizace projektu iniciovaly vytvoření prvního **kontaktního místa pro bydlení**. Toto kontaktní místo pro bydlení funguje i nadále po ukončení projektu a inspirovalo zahájení vytváření sítě těchto kontaktních míst na celopražské úrovni.





Liberec

Město Liberec sice není přímo zapojeno do projektu >>Podpora sociálního bydlení MPSV, snaží se ale řešit bytovou situaci svých obyvatel stejně inovativně a inspiraci hledá v jiných obcích. Spolupracuje s Agenturou pro sociální začleňování a Platformou pro sociální bydlení.

Seznamte se se způsoby, jak Liberec sociální bydlení řeší:

- město **vyčlenilo ze svého bytového fondu** část kapacity pro specifické cílové skupiny (senioři, matky samoživitelky, zdravotně postižení),
- město aplikuje přístup Prostupného bydlení s podporou terénních sociálních služeb,
- město **schválilo stavební uzávěru** na nové soukromé ubytovny,
- v roce 2017 se město zapojilo do projektu Housing First,
- město aktivně pracuje na nové bytové koncepci, kde se snaží přístupy Bydlení především a Prostupné bydlení **propojit** a promítnout do funkčního systému sociálního bydlení,
- město připravuje projekty sloužící ke **zlepšování kompetencí klientů** sociálního bydlení tak, aby byli schopni bydlení si udržet,
- město Liberec je jedním z mála měst, která prováděla **registrační týdny** (registry week) a podařilo se tak získat komplexní data o osobách v bytové nouzi na území obce.





Projekt Sociální bydlení města Liberce

V rámci programu Evropský fond pro regionální rozvoj / Integrovaný regionální operační program (Výzva č. 61 - Sociální infrastruktura - integrované projekty IPRÚ) město Liberec v současné době realizuje projekt Sociální bydlení města Liberce. Cílem projektu je zajištění dostupného bydlení cílovým skupinám (domácnosti s nízkými příjmy a osoby v bytové nouzi). Osoba v bytové nouzi je přitom přesně definována jako osoba v ekonomicky aktivním věku, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

V průběhu realizace projektu dojde k rekonstrukci 6 bytových domů a ke vzniku nejméně 57 bytových jednotek. Vzhledem k tomu, že definice osoby v bytové nouzi znamená poměrně širokou cílovou skupinu (může se jednat o jednotlivce, rodiny s dětmi, seniory, mladé lidi, osoby se zdravotním postižením, aj.), vytvořilo město několik typů sociálních bytů, které se liší výší nájemného a délkou nájemní smlouvy:

- sociální byty standardního typu,
- startovací byty, určené mladým občanům na dobu určitou a s podporou terénních služeb pro zahájení samostatného života,
- byty pro příjmově vymezené osoby (osoby s nízkými příjmy nebo s handicapem),
- byty s věcně usměrňovaným nájemným,
- byty zvláštního určení (bezbariérové nebo upravitelné, s pečovatelskou službou),
- vstupní byty (určeny pro poskytovatele sociálních služeb, kteří je přidělují podle svých pravidel osobám např. po výkonu trestu).

Pro dobrou praxi je na příkladu města Liberce významné rozhodnutí k rekonstrukcím stávajících budov a poskytnutí sociálního bydlení široké cílové skupině.



Most

Město Most bylo v letech 2017-2019 řešitelem projektu >> „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Most“.

Hlavním cílem projektu bylo vytvoření lokální koncepce sociálního bydlení a její ověření v praxi v 10 vybraných bytech. Během realizace projektu bylo bydlení poskytnuto celkem 17 klientům.

Zastupitelé města Mostu se rozhodli **pokračovat v nastaveném procesu** a navázali projektem Pilotní ověření přístupu Housing First ve městě Most. Projekt je v současné době ve fázi realizace. Hlavním cílem projektu je zavedení přístupu Bydlení především do systému sociálního bydlení města Mostu a poskytnutí bydlení 10 klientům.

Byty vhodné pro sociální bydlení město Most získává odkupem nebo uzavíráním smluv se soukromými vlastníky. Město má jasně specifikované podmínky, které byt musí splňovat, například musí mít určitou velikost, vybavení apod.





Dopady prvního pilotního projektu realizovaného v letech 2018 - 2019

Město Most v rámci pilotáže spolupracovalo se 6 vlastníky bytových jednotek, kteří poskytli celkem 10 bytů.

Projekt poskytl bydlení 17 klientům, z nichž 11 si bydlení udrželo po dobu 18 měsíců od zabydlení a předpokládá se, že si bydlení udrží i nadále. Se 6 klienty musela být spolupráce ukončena, přičemž v jednom případě o ukončení požádal sám klient ze zdravotních důvodů, neboť nastupoval k dlouhodobé hospitalizaci.

Úspěšnost projektu je 65 %. Město hodnotí projekt jako úspěšný a přínosný. Na zkušenosti z tohoto projektu navázalo novým projektem Pilotní ověření přístupu Housing First ve městě Most, jehož realizace začala v lednu 2020 a ukončení se předpokládá v roce 2022.

S jakými problémy se město muselo vypořádat?

Jedním z prvních klíčových problémů bylo navázání spolupráce s majiteli bytů. To je logické, protože hlavní motivací majitelů bytů je zisk z nájemného. Pro sociálně slabé rodiny či jednotlivce je však vysoké nájemné a kauce nepřekonatelnou překážkou. Město proto muselo s majiteli bytů vyjednávat, aby nájemné stanovili alespoň na výši v místě obvyklou. Od kauce někteří majitelé bytů upustili pod podmínkou intenzivní sociální práce s nájemníky, někteří majitelé na ní trvali, ale byli ochotni ji rozpustit do splátek.

U jedné klientky musela být spolupráce ukončena z důvodu nesoučinnosti se sociálními pracovníky, pasivity a nezájmu o řešení vlastní situace. 4 klienti neplatili nájemné po dobu více než 3 po sobě jdoucích měsíců, a spolupráce s nimi proto byla rovněž ukončena. Město v těchto případech analyzovalo důvody neplacení nájemného. Většinou se jednalo o nestabilitu v příjmech a závislost na dávkách sociální podpory a hmotné nouze. Na výpadky v příjmech často nejsou klienti připraveni a nejsou schopni je řešit.



Jihlava

Město Jihlava je účastníkem projektu Housing First. Hlavním cílem projektu >>Testování konceptu Housing First v Jihlavě je ukončení bytové nouze 12 klientů, kteří žijí v nevyhovujících podmínkách, anebo jsou zcela bez přístřeší. Jedná se nejen o jednotlivce, ale i celé rodiny, které jsou v některých případech rozděleny, děti jsou umístěny v ústavních zařízeních, a podmínkou pro navrácení do rodiny je zlepšení jejich bytové situace. Bez pomoci však tyto rodiny nemají na nápravu stavu šanci.

Projekt je v roce 2020 ve fázi realizace, proto zatím nejsou známy výstupy.





Informace o projektu Bydlení především: testování konceptu v Jihlavě

Řešitelem projektu je město Jihlava. Partnerem projektu je Diecézní Charita Brno - Oblastní Charita Jihlava.

Oblastní Charita Jihlava vykonává sociální práci a poskytuje zabydlovaným jednotlivcům i rodinám podporu prostřednictvím sociálního pracovníka spolu s peer pracovníkem. Tito dva pracovníci kooperují v tandemu a praxe ukazuje vysokou efektivitu jejich společné činnosti.

V přípravné fázi projektu město využilo i dobrovolníky, a to pro sčítání osob a rodin v bytové nouzi.

Jednotlivci nebo rodiny pro zapojení do projektu byly vybrány losováním v prosinci 2019.

První rodina dostala příležitost k zabydlení těsně před koncem roku 2019.

>>V průběhu projektu se počítá s návratem dětí z ústavní nebo pěstounské péče do rodin, a to za předpokladu splnění podmínky stabilizace jejich bytové situace. Tento prvek projektu je nesmírně zajímavý a společensky i ekonomicky přínosný.

Projekt se dotkl celkem 28 dospělých a 20 nezletilých dětí s dlouhodobou zkušeností s bytovou nouzí. První vyhodnocování formou dotazování u rodin probíhalo 3 měsíce od zabydlení. Dále město projekt hodnotilo po 5 měsících od zahájení a nezjistilo žádné výrazné problémy nebo překážky. Některé rodiny zpočátku nedokázaly zvládat finanční situaci a nájemné hradily se zpožděním, to se však podařilo ve spolupráci se sociálními pracovníky vyřešit. Několik osob si našlo po zabydlení práci a zlepšilo tak finanční situaci svých rodin.

Město zatím hodnotí průběh projektu jako úspěšný, protože k problémům dochází pouze u dvou rodin - a to v oblasti sousedského soužití a poškozování majetku obce (bytu). Město proto chce ještě více zkvalitnit nastavení pravidel v oblasti spolupráce rodin s Magistrátem a také nastavení kontrolních mechanismů.



Podívejte se na kresbu třináctileté Dominiky a zamyslete se nad jejím vnímáním projektu.



Příkla

Inform

Řešit
je Die

Oblas
zaby
sociál
praco
efekti
V příp
a to p
Jedno
losov
První
roku 2
>>V p
pěsto
podm
je nes



Autor: Dominika, 13 let



Shrnutí 3. kapitoly

Česká republika se rozhodně může pochlubit příklady dobré praxe v sociálním bydlení. Lokální koncepce sociálního bydlení mají **některé společné body**, jako například provázanost sociálního bydlení se sociální prací a návaznými sociálními službami nebo zaměření na prevenci opětovné ztráty bydlení. Také cílové skupiny jsou často podobné. Jednotlivé koncepce se liší především ve zvoleném přístupu (Bydlení především nebo Prostupné bydlení), Liberec se například snaží oba přístupy provázat.

Ukazuje se, že projekty jsou ve **většině případů úspěšné**, přinášejí zlepšení situace klientů, vedou ke zlepšení sociálních i pracovních kompetencí klientů, někdy i stmelují rodiny a přispívají k návratu dětí z ústavní nebo pěstounské péče. Některé obce se po ukončení jednoho projektu rozhodly navázat dalšími projekty a pokračují v zavádění systémů sociálního bydlení. Podle zkušeností neziskových organizací mohou fungovat i projekty založené na spolubydlení.

Pro další rozvoj sociálního bydlení v ČR je důležitá **analýza výstupů** z realizovaných projektů, vyhodnocení příčin dílčích neúspěchů, porovnání cílových skupin a lokálních podmínek.





4 Příklady dobré praxe ze zahraničí

Každý stát používá jiný model a každý stát problematiku sociálního bydlení zvládá jinak. Pro vytvoření nového funkčního systému mohou být úspěšné modely inspirativní, méně úspěšné mohou být dobrým poučením.

Je velmi důležité si uvědomit, že je třeba analyzovat důvody úspěchů i neúspěchů u různých systémů a zjišťovat, jaké podmínky musí stát, případně město, pro úspěšný systém vytvořit, v jakém legislativním rámci konkrétní systémy fungují, jakých cílových skupin se systémy týkají a jak jsou financovány.

V této kapitole se podívejte na příklady dobré praxe v zahraničí i na problémy, s nimiž některé státy bojují.





Sociální bydlení ve státech Evropské unie

Přestože každý evropský stát řeší sociální bydlení podle vlastních socioekonomických podmínek, státy EU se ve třech základních bodech shodují. V některých oblastech se naopak modely sociálního bydlení odlišují.





Shodné rysy sociálního bydlení v EU

So

- Obecný zájem (zlepšení sociální situace osob v bytové nouzi)
- Zlepšení dostupnosti bydlení všem sociálním vrstvám
- Potřeba stanovení cílových skupin sociálního bydlení



Odlišný náhled mají jednotlivé státy EU zejména na:

- Rozsah sociálního bydlení
- Charakteristiku socioekonomických vrstev obyvatelstva (tedy dělení obyvatel státu na různé socioekonomické vrstvy)
- Způsob poskytování a financování sociálního bydlení

So



Příklady dobré praxe v jednotlivých státech

Na následujících snímcích se podívejte na přístupy řešení sociálního bydlení v konkrétních státech.

Největším fondem dostupného a sociálního bydlení disponují bezesporu Rakousko a Německo. Rakousko se může pyšnit úspěšnou koncepcí svého hlavního města Vídně, které je obecně považováno za vzor pro velká města.





Rakousko

Bytový fond je v Rakousku z většiny vlastněn obcemi a veřejnými podniky (60 %). Sociální bytový fond tvoří téměř čtvrtinu celkového bytového fondu ve vlastnictví obcí i soukromých vlastníků. Veškeré kompetence i odpovědnost připadají od roku 1989 spolkovým zemím. Zvláštní postavení má proto Vídeň, neboť je městem a zároveň spolkovou zemí. Ve stanovování podmínek pro bydlení je tedy Vídeň značně nezávislá.

Velmi dobře propracovaný je v Rakousku **system financování sociálního bydlení**. Kombinuje dlouhodobé veřejné půjčky s výhodnými podmínkami a granty s komerčními úvěry. Lze získat také dluhopisy HCC (Human Capital Contract). Jedná se o investice, kdy nevzniká pevně stanovený dluh, ale závazek vyplácet investorovi podíl ze zisku. Dále je možno využívat také vlastní kapitál developera nebo nájemníka. Granty a veřejné půjčky poskytují jednotlivé spolkové země v rámci programů podpory bydlení. V žádostech o půjčky nebo granty musí být definován typ bydlení a také poskytovatelé, kteří mají přístup k financování, limity výše nájmů a hranice příjmů nájemníků.

V oblasti sociálního bydlení jsou **mezi jednotlivými spolkovými zeměmi** rozdíly, protože poskytovatelem dotací je vždy právě příslušná spolková země. V Rakousku je pro sociální bydlení užíván spíše pojem dotované bydlení.

Pro domácnosti s nízkým příjmem existuje **příspěvek na bydlení**.





Vídeň

Vídeňská silně prosociální politika se stává vzorem pro celou řadu měst. Hlavní myšlenkou sociálního bydlení ve Vídni je, že na něj musí dosáhnout **až 80 % obyvatel města**. Vídeň vydává na výstavbu, na rekonstrukce a na příspěvky na bydlení ročně částky ve výši cca 5 % rozpočtu. Další finance získává město od státu. V daňovém systému existuje položka na dotované (sociální) bydlení, která tyto náklady pokrývá.

Základem vídeňského systému sociálního bydlení jsou tzv. obecní stavby. Jedná se o velké komplexy budov, které evokují otázku, zda zde nevznikají ghetta. Obvykle ale v těchto velkých komplexech bytových domů mívají byty různou právní formu vlastnictví, tedy nejen dotované nájemní byty, ale i nedotované byty. **Dotované bydlení** se týká velmi široké skupiny obyvatel, takže se v domech setkávají různé sociální vrstvy. Tento jev se dále umocňuje tím, že podmínka určité výše příjmu pro získání bytu platí jen v okamžiku převzetí bytu. Pokud nájemník později dosahuje příjmů vyšších, nemusí se vystěhovat, ale přestane mu být vyplácen příspěvek na bydlení.

Ve Vídni platí **tzv. nájemní právo**, které neumožňuje svévolné navyšování nájemného nebo vypovídání nájemních smluv. Také opravy bytových domů, a to i soukromých, jsou dotovány, takže sociálně slabší jedinci nebo domácnosti nemohou být vytlačováni z jedné oblasti do jiných.





Porovnání sociálního bydlení v Rakousku a ČR

Hlavní rozdíl rakouského modelu oproti ČR spočívá ve velmi propracovaném, kombinovaném **systemu financování sociálního bydlení** a v procentu domácností, které na sociální bydlení dosáhnou. Na dotované (sociální) bydlení myslí v Rakousku i daňový systém, kdy zaměstnavatelé a zaměstnanci odvádí 0,5 % z příjmů právě na dotované bydlení.

Velkým vzorem mnoha měst je Vídeň se svou velmi úspěšnou politikou bydlení. Dotované bydlení je ve Vídni dostupné tak široké skupině obyvatel, že zde dochází k **promísení různých sociálních vrstev** a nevznikají sociálně vyloučené lokality.





Německo

Německo upravuje sociální bydlení v legislativě od 50. let 20. století. Z let 1950 a 1956 disponuje dvěma bytovými zákony, které umožnily využití veřejných finančních prostředků pro výstavbu nájemních bytů. Německá legislativa **stanovuje obcím povinnost postarat se** o ubytování sociálně nejslabších. Obcím pak na programy sociálního bydlení poskytuje dotace.

Německo klade největší **důraz na prevenci bezdomovectví**, přespávání na ulici je považováno za porušení zákona a policie má povinnost takové osobě zajistit ubytování. Dále se Německo zaměřuje na rychlou stabilizaci a integraci lidí bez domova do standardního života. Jako velmi úspěšná se v Německu (a také ve Finsku) ukazuje politika prevence bezdomovectví způsobené nedoplatky na nájemném.

Efektivní je v Německu činnost „**sociálních nájemních agentur**“, které si najímají nemovitosti ze soukromého nájemního sektoru a pronajímají je potřebným občanům. Jedná se ale pořád o nájemní bydlení s platnou nájemní smlouvou. Vznik a efektivitu těchto agentur umožňuje skutečnost, že soukromé nájemní bydlení tvoří více než polovinu z celkového bytového fondu.





Berlín

Berlín se jako velkoměsto potýká s **poklesem počtu nájemních bytů**. Pokles je způsoben hlavně vypršením dotačních programů vázaných na 60. a 70. léta 20. století, kdy bylo dostupné bydlení silně propagováno. Vlastníci bytů, kterým bylo ukončeno vyplácení dotací, tak prudce navýšili nájemné v bytech, které byly dosud pronajímány za snížené nájemné. Další problém vznikl **uvolněním trhu s byty po roce 2000**, takže byty určené k sociálnímu bydlení již bylo možno si pronajmout bez jakéhokoliv doložení nároku na bydlení se sníženým nájemným. Byty, které byly původně určeny pro dostupné bydlení, začali využívat i lidé, kteří byli schopni platit běžné nájemné. Berlín musí na tuto skutečnost reagovat, stejně jako jiná německá města.

Německo, a tedy i Berlín, zavádí od roku 2016 opatření vedoucí ke stabilizaci situace. Například jsou zaváděny **dotace na bydlení** pro domácnosti, kde nájemné tvoří více než 30 % výdajů. Ze zákona byl vypuštěn odstavec, který upravoval povinnosti u tzv. **bytů bez následného financování**. Jedná se o nájemní byty v soukromém vlastnictví, které byly ale určeny pro dostupné bydlení a dotovány státem. Jejich financování skončilo v roce 2002. Vlastníci těchto bytů se po skončení dotačního programu dožadovali zvýšeného nájemného. Nyní se tedy z bytů určených pro sociální bydlení stávají běžné nájemní byty a stát aplikuje v rámci prevence ztráty bydlení **pomoc přímo nájemníkům** ve formě dotace na nájemné.





Porovnání sociálního bydlení v Německu a ČR

Zkušenosti Německa ukazují, že **opora sociálního bydlení v legislativě** je z dlouhodobého hlediska zapotřebí.

Německo řeší financování programů sociálního bydlení tím, že poskytuje dotace obcím. Obce v ČR rovněž využívají dotace pro programy sociálního bydlení. Zkušenosti Německa ukazují, že pro obce je důležitá finanční i motivační podpora státu.

V Německu došlo po roce 2000 k uvolnění trhu s byty a tím došlo k prudkému poklesu finančně dostupného bydlení. Na finanční dostupnost bydlení je tedy třeba myslet nejen při tvorbě legislativy, ale i při změnách v legislativě, a hlavně je třeba myslet na **udržitelnost projektů**. Německo se potýká s velkým nedostatkem finančně dostupného bydlení a dotace přesunulo na nájemníky. ČR nemá pro účely úhrad nájemného dotace, ale systém sociálních dávek.





Velká Británie

Vláda ve Velké Británii přijala v roce 2011 strategii dostupného bydlení. Vládní dotace na sociální bydlení jsou dostupné pouze pro **neziskové pronajímatele sociálních bytů**.

Sociální pronajímatelé musí být registrováni u Housing Corporation. Housing Corporation má ze zákona zodpovědnost za poskytování dotací pro pronajímatele a za jejich kontrolu. Sociálními pronajímateli mohou být obce, bytová sdružení a místní bytové společnosti. Bytových sdružení působí v Anglii mnoho, největším sdružením je North British HA.

Přibližně 2/3 bytových **sdružení jsou charitativní**. Hlavním kritériem výběru nájemníků tedy musí být potřeba. Výhodou je daňové zvýhodnění, nevýhodou pak skutečnost, že nájemníci nemohou byt odkoupit.

Necharitativní sdružení v praxi také většinou poskytují bydlení nejpotřebnějším, přestože mohou bydlení poskytovat širším cílovým skupinám. Mohou ale vykonávat více aktivit a jejich nájemníci mají právo odkoupit nemovitost se slevou. Místní bytové společnosti začaly vznikat po roce 1996 (podle zákona o bydlení). Tyto společnosti mají pro nás neobvyklou právní formu - jedná se o **neziskové společnosti s ručením omezeným**. Jejich založení musí schválit nájemníci.

Zodpovědnost za poskytnutí trvalého bydlení rodinám bez domova nebo osobám se zdravotním postižením bez domova ukládá zákon **obecním úřadům**.





Irsko - Dublin

V Irsku je sociální bydlení poskytováno obcemi, neziskovými organizacemi i soukromými majiteli nemovitostí.

Vládní organizace Dublin Regional Housing Executive zavedla projekt **Dublin Housing First**, který největší pozornost věnuje osobám dlouhodobě či opakovaně bez domova a osobám bez domova s duševním onemocněním nebo se závislostí na užívání drog a alkoholu. V rámci projektu pracuje tzv. **pouliční náborový tým**. Ten rozlišuje potřebné osoby podle míry nutné podpory. Vzhledem k cílové skupině je k dispozici i klinický tým zahrnující také odborníka na závislosti a na duševní zdraví. Část personálu se věnuje primárně hledání bydlení a řešení problémů s bydlením.

V roce 2015 bylo v rámci projektu podpořeno 40 osob. Projekt byl považován za úspěšný a Dublin na něj navázal dalším projektem Dublin Housing First.





Porovnání sociálního bydlení Velké Británie, Irska a ČR

Systémy Velké Británie a Irska jsou založeny na **opoře v legislativě**. Nutností registrace poskytovatelů sociálního bydlení se systémově velmi odlišuje od ČR. Je otázkou, zda by v ČR bylo zřízení podobného systému vhodné a funkční.

Dalším rozdílem je existence **místních bytových společností**, jejichž právní forma je v ČR neznámá. Také skutečnost, že většina bytových sdružení má charitativní, neziskový charakter, je pro ČR neobvyklá. Velmi zajímavé jsou ale právě tyto bytové společnosti, které by mohly být inspirativní pro vznik dalších realitních kanceláří či neziskových organizací zaměřených na sociální bydlení.

Velmi významná je i činnost **necharitativních bytových společností**, které umožňují, při splnění určitých podmínek, odkoupit byt do osobního vlastnictví.

Také irská praxe **pouličních náborových týmů** je inspirativní.





Finsko

Finsko má zaveden přístup Bydlení především již více než 30 let. Finský model **ukončování bezdomovectví** se ukazuje jako velmi efektivní. V letech 2008 - 2014 klesl počet osob bez domova ve Finsku o 1200 osob a od té doby jejich počet stále klesá. Program ukončování bezdomovectví Finsko přijalo jako **národní politiku**. Státní orgány vytvořily partnerství s nevládními organizacemi i místními komunitami.

Kromě využívání sociálních bytů, nákupu bytů a výstavby bytů nových, byla součástí programu přestavba stávajících ubytoven a nocleháren. Velmi důležitou skutečností je to, že sociální byty jsou **rozprostřeny různě na území obcí** a nevznikají tak ghetta. Jedním z poskytovatelů sociálního bydlení ve Finsku je již od roku 1985 nezisková organizace Y - Foundation. V ubytovnách a noclehárnách bylo v roce 1985 více než 2000 míst, do roku 2016 počet míst v těchto zařízeních klesl na 52, protože jich více již není potřeba. Kapacita ubytoven a nocleháren byla využita k přestavbě na samostatné byty.

Součástí finské politiky bydlení je i **příspěvek na bydlení**, který pokrývá část nákladů na bydlení. Příspěvek slouží vždy pro celou domácnost bez ohledu na to, zda je členem domácnosti jedna nebo více osob. Posuzování a vyplácení příspěvků na bydlení má na starosti vládní agentura Kela - organizace odpovědná za sociální zabezpečení.

Finsko vnímá jako etickou povinnost poskytnout lidem bez domova přijatelné bydlení a životní podmínky. Řešení bezdomovectví je **ukotveno v legislativě** a kromě toho je ekonomicky efektivní, protože snižuje náklady na zdravotní a sociální péči.





Porovnání sociálního bydlení ve Finsku a ČR

Finský model je založen na přístupu Bydlení především. Pilotní projekty obcí v ČR ukazují, že tento model je v ČR aplikovatelný, funkční, nicméně je zatím realizován jen díky evropským projektům, **není ukotven systémově**. Finsko program zastřešuje na státní úrovni a obce se opírají o platnou legislativu.

Finsko má ukončení bezdomovectví jako **celostátní a systémovou strategii**, tím je Finsko jedinečné. Spolupráce aktérů sociálního bydlení je ve Finsku důležitá, stejně jako v ČR. Jako velmi neobvyklá se může jevit z pohledu ČR skutečnost, že ve Finsku je nezisková organizace vlastníkem tisíců bytů.





Švédsko

Švédsko neužívá název sociální bydlení, ale **veřejné bydlení**.

Odpovědnost za bydlení nesou územní celky obdobné našim obcím. Výstavbu bytů financuje stát. Veřejné bydlení tvoří necelých 20 % z celkového bydlení. Veřejné bydlení přitom nesmí být stigmatizováno, není určeno žádným definovaným cílovým skupinám, mělo by být dostupné každému. Cílem bytové politiky je ve Švédsku především **integrace sociálně slabých skupin do společnosti**. Jedním z kritérií pro přidělení bytu je doporučení poskytované sociální službou.

Ve Švédsku existují také příspěvky na bydlení, které musí obec zajistit osobám, které nemají dostatečné finanční prostředky. Kauce na nájemné ve veřejném bydlení neexistují. Dojde-li k poškození bytu nebo sousedským sporům, záležitost řeší komise **složená z majitelů bytů a nájemníků**. Nelze-li věc vyřešit pomocí komise, předává se soudu.

Zajímavé jsou ve Švédsku druhy bydlení: **bydlení bez podpory** (hradí se jen nájemné, pokud nájemník nemá finanční prostředky na úhradu nájemného, hradí za něj nájemné obec), **bydlení s podporou** (hradí se nájemné a služby, podpora spočívá v edukaci a mírné dopomoci s úkony, služba úkony nevykonává za klienta) a **nájemní bydlení** (v běžných nájemních bytech, ale bydlení je vždy dočasné, klienti musí prokázat schopnost bydlet).

Švédsko využívá i princip Bydlení především (Housing First). Zde jsou cílovou skupinou osoby dlouhodobě bez domova a osoby s psychickým onemocněním. Pro krizové bydlení jsou užívána zařízení podobná našim azylovým domům. Pravidelně je prováděn průzkum, kolik osob je bez domova.

V bytech bydlí i lidé s handicapem, institucionální péče byla od 60. let 20. století postupně zcela zrušena.



Porovnání sociálního bydlení ve Švédsku a ČR

Hlavním rozdílem ve vnímání sociálního bydlení ve Švédsku je oproti ČR **neexistence cílových skupin** a dále skutečnost, že byty sociálně slabým jsou ve Švédsku přidělovány na základě doporučení sociální službou. Sociální služby jsou tak s veřejným (sociálním) bydlením více provázány.

Důležitým prvkem je **odpovědnost ze strany územně správních celků**, podobných našim obcím. Zde je však velkým rozdílem oproti ČR to, že výstavbu bytů plně financuje stát. Švédsko má zaveden funkční systém řešení stížností, do kterého jsou zapojeni majitelé bytů i nájemníci. V ČR jednotný systém neexistuje.

Systém bydlení bez podpory a s podporou a nájemního bydlení připomíná přístup Prostupné bydlení. V ČR tento přístup zatím **naráží na problém s nedostatkem** tréninkových a následně finančně dostupných bytů. Přístup Bydlení především Švédsko využívá hlavně pro osoby s psychickým onemocněním a osoby dlouhodobě bez domova, v ČR se tento princip v pilotních projektech testuje pro různé cílové skupiny.





Nizozemsko

Nizozemsko má **největší podíl** sociálního bydlení z celkového bytového fondu v Evropě.

Provozovatelem sociálního bydlení mohou být obce nebo neziskové bytové asociace, přičemž trendem je **pokles významu obcí** v oblasti sociálního bydlení a nárůst významu bytových asociací. Obce přímo nevlastní ani nestaví byty, ale **určují lokality** pro výstavbu. Bytové asociace nemusí vytvářet zisk, nicméně svoje finanční prostředky smí využívat pouze na výstavbu, rekonstrukce či provoz bytů. Nizozemsko upravuje činnost bytových asociací zákonem o sociálním nájemním bydlení. Zajímavý je **způsob přidělování bytů**, kdy bylo upuštěno od pořadníků čekatelů a byty jsou nabízeny běžnou inzercí (inzerát ale obsahuje informace o tom, komu je možno byt pronajmout).

Nájemné je v Nizozemsku **regulováno**, a to jak v bytech sociálních, tak i ve standardním nájemním bydlení. Nízkopříjmové domácnosti mají nárok na příspěvek na nájemné (obdobu sociálních dávek v ČR).





Porovnání sociálního bydlení v Nizozemsku a ČR

Pro srovnání s podmínkami v ČR je zajímavý **podíl sociálních bytů** na celkovém bytovém fondu. V Nizozemí je to přibližně třetina. Zajímavé srovnání poskytují poskytovatelé sociálního bydlení - v ČR jsou poskytovatelem často obce, Nizozemsko má pro tento účel **neziskovou bytovou asociaci**.

Nizozemsko opírá oblast sociálního bydlení o legislativní úpravu. Zajímavým prvkem je rozhodně **regulované nájemné** a způsob obsazování bytů určených pro sociální bydlení.





Shrnutí 4. kapitoly

V této kapitole jste se seznámili s několika příklady modelů sociálního bydlení, které jsou praktikovány v zahraničí. Zahraniční modely je třeba porovnat s podmínkami v ČR, nedá se však říci, že by některý model nebylo možno aplikovat vůbec.

Každý model nabízí **inspirativní prvky**. Shodnými rysy jsou u zahraničních modelů převážně legislativní opora, silná role obcí a partnerství se sociálními službami a neziskovými organizacemi. Poskytovatelé sociálního bydlení mají obvykle charakter neziskové organizace.





A jste na poslední stránce modulu

V tomto modulu jste se seznámili s příklady dobré praxe v ČR i v zahraničí. V českých městech převažuje v pilotních projektech sociálního bydlení přístup **Bydlení především**. Tyto projekty jsou určeny klientům, kteří potřebují komplexní podporu.

Zkušenosti ze zahraničí ukazují **různé modely** poskytování sociálního bydlení. Poučením mohou být i problémy, se kterými se jednotlivé státy či obce v souvislosti se sociálním bydlením potýkají. Důležité je porovnání systémů a zvážení možností přenosu zkušeností ze zahraničí do ČR.

Ukončit modul

