



PRACOVNÍ SEŠIT

Projekt:	Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend
Číslo projektu:	CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_017/0003539
Veřejná zakázka:	Vzdělávání v oblasti sociální práce s osobami ohroženými ztrátou bydlení včetně problematiky dávek na bydlení

4. AKTUÁLNÍ INFORMACE O PRÁVNÍM RÁMCI PRO SOCIÁLNÍ PRACOVNÍKY V OBLASTI BYDLENÍ

Znalost legislativy je užitečná jak pro sociální práci, tak pro optimální nastavení systému sociálního bydlení. Proto se v tomto modulu v první kapitole dozvíte základní informace o právním rámci, ve kterém si můžete ukotvit dosavadní znalosti o systému sociálního bydlení. K dispozici je také mnoho odkazů na zákony a nařízení. Ne vždy jsou zákony nuda. Znalost právního rámce a schopnost rychle vyhledávat jednotlivosti Vám pomůže zasadit věci do kontextu. To Vám pomůže vypořádat se s paragrafy poskytujícími odůvodnění, proč sociální bydlení nelze realizovat. Po absolvování kurzu budete vědět, že sociální bydlení lze realizovat a dozvíte se také proč. Zvládnete se i odvolat na jednotlivé příklady, které Vám v dané věci pomohou.

Právo na bydlení je jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo **není absolutní**. Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, seniory atp.

Zároveň nemůže být vykládáno jako povinnost státu zajistit každému **přiměřenou životní úroveň**, včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je „pouze“ vytvořit takové podmínky, které umožní maximální možnou realizaci tohoto práva. Toto právo je aktuálně rozříšeno do více právních předpisů a **neexistuje speciální zákon, který by uplatnění tohoto práva upravoval**.

Toto právo je v praxi realizováno **pomocí nástrojů sociální politiky** (sociální služby, sociální práce a sociální dávky) a **nástrojů politiky bytové** (pronájem obecních bytů a prostřednictvím sociálního bydlení: sociální a dostupné byty).

Budete-li mít vliv na nastavování systému sociálního bydlení ve Vaší obci, určitě využijte podpory právního oddělení, aby všechno, co nastavíte, bylo **v souladu s platnou legislativou**.

Nájem bytu upravuje občanský zákoník. Jeho aktuální znění dává nájemníkovi poměrně silné právní postavení, a proto je dobré, aby každá ze smluvních stran znala svá práva a povinnosti. Platí, že co si pronajímatel s nájemcem dohodnou v nájemní smlouvě, je platné, pokud samozřejmě dohoda není v rozporu s občanským zákoníkem a jinými právními normami. Mezi základní povinnosti nájemce v první řadě patří řádně hradit nájemné a svým chováním nenarušovat okolí a vztahy v domě, v opačném případě má pronajímatel právo dát mu výpověď z nájmu.

Budete-li nastavovat pravidla pronajímání bytů ve Vašem systému sociálního bydlení, tak se díky znalosti zákonů můžete vyhnout tomu, že budete poškozovat práva nejen zájemců o bydlení, ale i práva nájemců, a navíc budete mít přehled o tom, na co mají Vaši klienti v sociálním bydlení nárok.

Kapitola Vám následně poskytne i podporu při **jednání se zadluženými klienty**. Klienty, kteří mají trvalé bydliště v jiné obci, než se aktuálně nachází anebo nemají dostatek prostředků na jistotu požadovanou pronajímatelem.

Důležitou roli hraje potom i neustálé **vzdělávání v oblasti finanční gramotnosti a dluhového poradenství** a provázanost jednotlivých nástrojů prevence, protože právní předpisy v této oblasti prochází poměrně dynamickými změnami a sociální pracovník musí být vždy schopen aktuálně reagovat. Proto je poměrně velká pozornost věnována konkrétním návodům a tipům z praxe provozování systému sociálního bydlení, které se ukázaly jako problematické či zajímavé a mohou účastníkům minimálně ušetřit čas strávený vymýšlením řešení, která již byla vymyšlena.

PODKLADY PRO PREZENČNÍ ŠKOLENÍ

1) Cvičení: Příkladová situace 1

Zadání:

Stávající nájemce, rodina s dvěma dětmi, má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Aktuálně nájemce nezaplatil již tři měsíce nájemné, a jak bylo zjištěno, v bytě je již odpojena elektřina. Rovněž pronajímatel eviduje již dvě stížnosti na rušení ostatních nájemníků v domě v nočních hodinách.

- Popište situaci z pohledu pronajímatele a aplikací ustanovení občanského zákoníku navrhnete jeho další možný postup.
- Popište situaci z pohledu nájemce a aplikací ustanovení občanského zákoníku navrhnete jeho další možný postup.
- Popište situaci z pohledu sociálního pracovníka a popište možné poradenství směrem k nájemníkovi i pronajímateli. Na co se sociální pracovník zaměří jako na první?

Prostor pro poznámky:

2) Cvičení: Příkladová situace 2

Zadání:

Osoba, muž, s několikaletou zkušeností s životem na ulici. Jeho otec byl alkoholik a v 18 letech ho bezdůvodně vyhodil z domu, aby se živil sám. I na ulici byl schopen dokončit školu a je vyučen v oboru rybníkář.

Bydlel zhruba rok a půl na ubytovně, a pak už jen na ulici. Pouze asi dva měsíce byl na noclehárně, potom si pořídil psa a s ním tam pobývat nemohl. Přestože byl na ulici, tak byl schopen většinu času i pracovat.

- Lze muži pronajmout byt za podmínky, že zde bude bydlet bez psa?
- Popište, jak by vypadala sociální práce s klientem.

Prostor pro poznámky:

3) Cvičení: Příkladová situace 3

Zadání:

Občan ČR, rozvedený, vyučený, 2 vlastní děti, v kontaktu ale pouze s nevlastní dcerou. Dlouhé roky pobýval na ulici jakožto osoba bez přístřeší, poté od února 2016 v neregistrované sociální službě u asistentky sociální péče, dle slov nevlastní dcery v naprosto nevyhovujících podmínkách. Na začátku roku 2017 jej nevlastní dcera odvezla k sobě domů, ale vzhledem k vyhocené rodinné situaci a celkově špatnému psychickému stavu klienta, byl hospitalizován v psychiatrické nemocnici. Odtud se nastěhoval ke kamarádovi, kde ale zkolaboval a byl hospitalizován v nemocnici. Odtud si ho nevlastní dcera vzala opět k sobě domů. Nevlastní dcera žila v bytě 2+kk v bytovém domě společně se dvěma dětmi a přítelem a nebyla schopna se nadále o nevlastního otce starat.

- Jak vnímáte situaci klienta?
- Jak může klient řešit situaci vlastními silami?
- Jaké možnosti můžeme klientovi nabídnout? Co by mu mohlo pomoci?

Prostor pro poznámky:

4) Cvičení: Příkladová situace 4

Zadání:

Muž, svobodný, občan ČR, bezdětný. Klient má přiznán invalidní důchod III. stupně – lehká mentální retardace, neztotožňuje se však s touto diagnózou a má k ní dlouhodobé výhrady. Vyrůstal v dětském domově. Má 7 sourozenců, ale v kontaktu s nimi není. Po dosažení zletilosti pobýval klient v sociální službě pro osoby s lehkým mentálním postižením. Klient však odmítal služby pro tuto cílovou skupinu, měl dojem, že zvládne bydlet sám. Klient v té době požádal o nápomoc při rozhodování svého přítele, který se stal na základě projevu vůle a podpisem smlouvy před soudem jeho podpůrcem ve smyslu NOZ. Podpůrce podal s klientem žádost o pronájem městského bytu, který byl klientovi pronajat.

Klient však nezvládal samostatně hospodařit s penězi. Klient se postupně zadlužil (dluhy vůči společnosti E.ON, dluh za neuhrazenou pokutu za jízdu na kole pod vlivem alkoholu, úvěr, pozdní placení nájemného za městský byt). Klient je ve stresu a nachází se ve špatné finanční a sociální situaci.

- Jak vnímáte situaci klienta?
- Jak může klient řešit situaci vlastními silami?
- Jaké možnosti můžeme klientovi nabídnout? Co by mu mohlo pomoci?

Prostor pro poznámky:

5) Cvičení: Nájemní a výpovědní smlouva

Projděte si příklad nájemní smlouvy a výpovědi nájemní smlouvy. Vzory k tomuto cvičení naleznete přiložené v e-learningu či na konci tištěného pracovního sešitu.

- Vzor Nájemní smlouvy – viz. příloha č. 1
- Vzor Výpověď nájemní smlouvy – viz. příloha č. 2