

Kontrola kvality bytu, posouzení rezidenční segregace a další agendy při zápisu bytů do evidence podpory bydlení

(2. pracovní skupina)

Funkční standardy bytů dle přílohy 3 zákona – totožné s projektovými standardy bytů

Agendu řeší poradce pro bydlení na KMB – Agentura pro sociální začleňování (ASZ) chce do metodiky vytvořit checklist pro kontrolu bytů

Jak řešíte v projektech, máte někoho určeného v týmu, jak evidujete, dokládáte?

Praha 3 – dělá to správcovská firma, jsou opakující se chyby v bytech, které znemožňují jeho využívání (chybí možnost připojení na pračku/místo na pračku, problém při otevírání oken a lodžii, chybí funkční zvonky – hluk před domem, chybí sklepní kóje, chybí poštovní schránky, špatně položené podlahy, „papírové“ vstupní dveře – vysoký hluk zdrojem konfliktů)

Chomutov - sociální pracovníci chodí na prohlídku bytů a pokud nejsou funkční standardy, nechá byt zrenovovat; při společném předání bytu se podepisuje předávací protokol, aby při opuštění bytu bylo jasné, v jakém stavu při nastěhování byl; vždy děláme fotodokumentaci, po půl roce kontrola bytu; děláme to i kvůli IROPu

Autonomie správcovských firem – je těžké se na opravách domluvit

Zákon o podpoře definuje, že byt, který nevyhovuje předepsaným standardům, nebude zapsán, majitel bytu tak musí nedostatky napravit.

Obce by mohly použít příspěvek na správu (v rámci financí na obecní podporované bydlení) na renovaci bytového fondu (např. nové vstupní dveře)

Sklepy generují více problémů než užítu (nepořádek, štěnice, lidé bez domova přespávají ve sklepech)

Naděje Litoměřice – kvalitu bytu kontroluje sociální pracovník na pozici bytového specialisty

Kontroly trhlin v nosných konstrukcích – přelepí se páskou, zjistí se, zda se zvětšuje

Kontrola elektrických a plynových rozvodů – jak kontrolovat, když v době prohlídky není připojen k odběru (u některých společností trvá v případě zadluženého nájemce připojení až půl roku)

Před podepsáním žádosti vyplňujeme dotazník – zjišťujeme zadluženost a reagujeme na to

Byty s přímotopy – zadluží se na energiích – prevencí je sledovat průběžnou spotřebu

Druh vytápění je v žádosti o zápis bytu do evidence – je na KMB, aby vyhodnotil, zda domácnost zvládne byt resp. služby ufinancovat.

Někteří poskytovatelé bydlení nevyhodnocují průběžně spotřebu a nezvyšují zálohy, potom vznikají vysoké nedoplatky při ročním vyúčtování.

Doporučeno průběžně sledovat spotřebu (existují aplikace), případně navyšovat zálohy.

Splnění základních požadavků požární bezpečnosti – dům má platnou pravidelnou požární prohlídku, Toto nekontrolujeme, myslíme si, že to je v kompetenci společenství vlastníků.

Revize elektřiny – bez ní nám nepřipojí nájemce k energiím, ale jinak při nastěhování neřešíme, mělo by jít za vlastníkem nemovitosti.

Pojištění bytu – podařilo se vyjednat pojištění domácnosti ve splátkách; garant a asistence budou doporučovat nájemci pojištění odpovědnosti za škodu; u soukromých majitelů je podmínka pojištění bytu v nájemní smlouvě (ale nikdo to potom nekontroluje).

Jak rozlišujete drobné a větší opravy?

Bude na odpovědnosti poskytovatele bytového podpůrného opatření, aby domluvil s domácností, případně uhradil z garančního fondu. Může být jako příloha nájemní smlouvy, jaké opravy jdou za nájemcem a jaké za majitelem.

Jak komunikujete, pokud se zhoršuje funkční standard bytu?

Řešili jsme štěnice, správa zajistí dezinfekci, ale dlouhodobě se nedaří náprava.

Pojištění na škůdce – máme na Praze 7 pracovníka, který se o desinsekce stará. Chtěli jsme, aby se nájemci pojistili dopředu, protože nás to stojí v řádu miliónů ročně.

Opatření – dezinfekce nábytku před použitím v bytě, vyprat, vyplynovat před nastěhováním.

Edukace příliš nefunguje – jak prevence, aby nic od popelnic do bytu nenosili, tak že mají hned podezření hlásit.

Proto děláme pastičky, protože se za to lidi stydí a nenahlásí to.

Hromadění – těžko se tomu předchází a zjišťuje předem, těžko se řeší – jen pokud to již představuje požární riziko, mohou vyklidit hasiči.

Máte komunikaci s krajskou hygienickou stanicí? – např. zda bylo nařízeno protiepidemiologické opatření v domě?

Není jak zjistit, proto by to nemělo být obsaženo. Deratizovat musí vlastník domu.

Může Krajská hygienická stanice dát report o stavu domu?

Spíše jednáme s SVJ o stavu domu.

Posouzení rezidenční segregace

Chomutov – zabydlujeme mimo aktivitu A, protože jsou byty v „barevné“ zóně, bylo by lepší zpřesnit na jednotlivé domy, ne na základní sídelní jednotky (nelze, protože MPSV nemůže poskytnout kvůli GDPR podrobnější podklady), složení hodnotící komise: vedoucí sociálního odboru, vedoucí terénní práce, náměstek pro sociální oblast, poskytovatel bytu, klíčový pracovník domácnosti, Sociální služby Chomutov, zástupce Městské policie

Litoměřice – nemáme zóny, v Kadani se vyhýbáme jedné ulici podle mapy

Dají se využít volitelné parametry pro zapsání/nezapsání bytu

Praha 8 – obecní byty v rámci 3 bytových domů (asi 1200 bytů) – o umístění nájemce rozhoduje sociální komise, Rada schválí doporučení komise