

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V CHOMUTOVĚ V LETECH 2022–2024

Mária Šťastná

Realizací projektů zaměřených na problematiku sociálního bydlení podporuje město Chomutov uspokojení potřeb osob ohrožených sociálním vyloučením či sociálně vyloučených. Díky kvalitnímu realizačnímu týmu, intenzivní spolupráci s neziskovým sektorem a ostatními institucemi se daří stabilizovat vysoké procento zabydlených rodin. Významnou roli hrají také nadace, které tento proces podporují. Dopad na jednotlivé domácnosti spočívá především ve zlepšení jejich psychického stavu a získání jistoty bydlení. U dětí se zlepšuje školní příprava a docházka. Někteří klienti také získávají zaměstnání. Na druhé straně město čelí zvýšeným nákladům na opravy sociálních bytů a řeší problémy s dluhy na nájemném či nedoplatcích.

Opět se setkáváme s danou tematikou a navazujeme na již publikovaný článek Sociální bydlení v Chomutově v č. 6/2021 U&ÚR. Město Chomutov se dlouhodobě zabývá tématem bydlení a prevence bezdomovectví. Od roku 2017 realizuje projekty zaměřené na sociální bydlení. Výzvy z operačních programů umožňují dobu realizace projektů až tři roky. Tato doba je potřebná z pohledu zajištění personálních kapacit, nastavení systému sociálního bydlení a zajištění vhodných bytů. Zároveň musí realizátor dodržet délku nájemní smlouvy minimálně 12 měsíců, dodržet limit segregace (pro náš projekt to znamenalo, že pouze 3 byty z 10 plánovaných mohou být na sídlištích) a limit koncentrace (počet sociálních bytů v jednom domě dle typu podpory).

V listopadu 2022 byl zahájen již třetí projekt Sociální bydlení v Chomutově financovaný z dotací Evropské unie z operačního programu Zaměstnanost+. Období realizace je plánováno na období 11/2022–10/2025. Při zabydlování je praktikován přístup Housing Led založený na poskytnutí trvalého bydlení ve standardních bytech s flexibilní podporou sociálních pracovníků. Rozdíl oproti Housing First je v nižší míře podpory. Vzhledem k poskytování sociálních bytů obcí a Chomutovskou bytovou, a. s., a kapacitě pracovníků byla zvolena cílová skupina, která nemá potřebu komplexní podpory. Jedna sociální pracovnice tak má v péči 10 domácností / 15 klientů oproti pěti domácnostem u Housing First. Podpora je poskytována dle potřeb a preferencí účastníků programu. Důraz je kladen na prevenci. Zkušený realizační tým plynule přešel z předchozího projektu a účastní

se vzdělávacích aktivit podporovaných Ministerstvem práce a sociálních věcí. Je navázána dlouhodobá spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování, která organizuje pracovní skupiny, kde se realizátoři sociálního bydlení setkávají s aktéry v oblasti bydlení a kde hledají vhodná řešení či postupy pro zkvalitnění spolupráce s aktéry i ohroženými domácnostmi. Vzájemně se informují o dobré praxi a získávají aktuality z oblasti sociálního začleňování. Tým také spolupracuje s Platformou pro sociální bydlení, která zajišťuje podporu zejména v oblasti vzdělávání a konzultací.

Cílem projektu Sociální bydlení v Chomutově je realizace čtyř klíčových aktivit:

- KA A – Podpora zabydlování: podpora v bydlení pro minimálně 10 domácností v 10 sociálních bytech za dodržení pravidel segregace (15 osob, získá podporu nad 40 h přímé práce).
- KA B3 – Prevence ztráty bydlení: podpora 100 domácností (203 osob, z nich 73 získá podporu nad 40 h přímé práce).
- KA C – Vzdělávání: podpora vzdělávání realizačního týmu akreditovanými a neakreditovanými kurzy zaměřenými na práci s cílovou skupinou a dále poskytnutí týmových či individuálních supervizí.
- KA D – Evaluace: interní evaluace se zaměří na dopady realizace klíčových aktivit na cílovou skupinu i sociálně vyloučenou lokalitu, zhodnocení efektivitu a účelnosti realizovaných opatření.

Momentálně se blíží konec druhého roku realizace projektu. Je zabydleno všech 35 bytů, výše nájemného se pohybuje

okolo 58 Kč/m². V projektu se bohužel dlouhodobě objevuje vysoká fluktuace sociálních pracovníků, kteří negativně vnímají práci na dobu určitou – tři roky po dobu trvání projektu. Podařilo se zvýšení platové třídy na 11. stupeň, dlouhodobě pracujícím zaměstnancům projektu jsou poskytovány benefity z FKSP a jsou vypláceny i mimořádné odměny. I přes tyto benefity pracovnice odcházejí na Oddělení sociálně-právní ochrany dětí (OSPOD), kde získají smlouvu na dobu neurčitou, nebo za práci, která více naplňuje jejich preference sociální práce. Vzhledem k věku některých pracovníků jsou také časté odchody na mateřskou dovolenou. Sociální práce s klienty v sociálním bydlení klade vysoké nároky na psychiku sociálních pracovníků, proto je snaha eliminovat tyto skutečnosti poskytováním interních i externích supervizí. Ve druhém i třetím projektu se nepodařilo mít plnou obsazenost realizačního týmu, což znamená vyšší tlak na ostatní pracovníky. Ti se i přes tyto problémy snaží v rámci projektu podávat maximální výkon, aby nebyla ohrožena realizace projektu a plnění plánovaných výstupů.

V rámci sociální práce hledají sociální pracovnice cesty ke stabilizaci klienta. Naráží na složitý dávkový systém, nízké kompetence a obavy klientů. Vnímají také limity zaměstnatelnosti některých klientů, jejich složitou finanční situaci s ohledem na dluhy a exekuce. Ve vzájemné spolupráci je zásadní vnitřní motivace klienta ke změně, přičemž se jedná o dlouhodobý proces. Jen málokdo se dokáže díky sociálnímu bytu a podpoře sociálních pracovníků rychle změnit. Návyky a důvěra se budují dlouhodobě a v některých případech si pracovnice

dokázaly s klienty vybudovat velmi otevřené vztahy. Využívají metod sociální práce pro navržení potřebných změn, ale nositelem změny stále zůstává klient. Pokud není připraven, žádná změna nenastane. Často dochází k tomu, že je klient edukován a seznamován s případnými riziky. Dalším zajímavým fenoménem jsou traumata klientů a proces práce s terapeutu, psychologu a psychiatru. Klienti mají často předsudky vůči této pomoci, nechtějí znovu prožívat svá traumata. V několika případech se spolupráce s terapeutu vydařila, a ti poskytli klientům krizovou pomoc. Velice přínosné bylo sledování práce krizové intervence v praxi. Došlo ke zklidnění vyhořelé situace, podařilo se kontakt s psychologem klientky a došlo k zapojení klientky do terapeutických aktivit. Krizové situace se v čase proměňují a u klientů dochází k relapsům. Cílem sociální práce je v tomto případě co nejrychlejší stabilizace dané situace a předcházení rizikům relapsů. I přes všechny jmenované obtíže se daří většině domácností bydlení udržet, někteří odcházející získají bydlení na volném trhu v Chomutově nebo u příbuzných. Zájem o pokračování spolupráce u vystěhovaných rodin je spíše výjimečný.

V letech 2018–2024 podalo žádost o sociální byt 193 domácností bez přístřeší nebo bez bytu. Pouze 26 těchto domácností bylo zabydleno do sociálního bytu a 13 z nich vystěhováno (nadále aktivních je 130 žadatelů). Ostatní žadatelé v počtu 375 osob jsou v nejistém či nevyhovujícím bydlení. Z nich bylo zabydleno 39 a vystěhováno 18 domácností (aktivních 267 žadatelů). Do vystěhovaných jsou započítány i domácnosti, které odešly na vlastní žádost (8). V celkovém pohledu ukazují čísla na vysoké procento ohrožených domácností. Ročně obec zabydlí cca 10–11 domácností. Na vyřešení celkové situace s bydlením to má minimální dopad. Další propady může způsobit zavedení „sloučené sociální dávky“.

Současná situace

V rámci lokálního partnerství byl zpracován návazný Plán sociálního začleňování Chomutov 2022–2026. Na území

města je budována síť sociálních bytů. Město disponuje aktuálně 35 sociálními byty, zatím není plánován další výkup bytů pro sociální bydlení. Město podpořilo vznik čtyř startovacích bytů v nově vykoupeném domě v ulici Šafaříkova, jedná se o byty pro mladé rodiny. Plánuje se výstavba bytového domu v počtu cca 50 bytů z dotace na dostupné bydlení. Pokud by zde byly plánovány i sociální byty, získalo by město větší podíl dotace. Vzhledem k lokalitě v centru města je nutné do těchto sociálních bytů vhodně spárovat případné klienty, aby se do dané lokality začlenili a nedocházelo ke zbytečným sporům s ostatními nájemci. Zatím se jedná o fázi možného podnětu k připravované realizaci, záleží na rozhodnutí vedení města. Další případné výkupy bytů by bylo možno financovat z dotací na dostupné bydlení.

Město vlastní 196 bytů. V domě s pečovatelskou službou Merkur se nachází 160 bytů, z nichž 20 je bezbariérových. Na území obce máme 32 sociálních bytů a čtyři byty startovací. Chomutovská bytová, a. s., jejímž hlavním akcionářem je město Chomutov, vlastní 1 458 bytů. Přísné nastavení pravidel pro pronajímání těchto bytů omezilo zvyšování dluhové zátěže zmíněných bytů a zajistilo více finančních prostředků na obnovu bytového fondu.

V projektu s přístupem Housing Led bydlelo v sociálních bytech 48 domácností a 10 byla nájemní smlouva ukončena v souvislosti s dluhy a stížnostmi. Celkem 79 % zabydlených domácností si sociální bydlení udrželo. Ročně se daří zabydlet průměrně 11 domácností, v oblasti prevence ztráty bydlení bylo podpořeno celkem cca 200 osob. Ročně je evidováno cca 80 nových žádostí o sociální byt. Dluhy v sociálních bytech po prvním roce projektu dosáhly cca 10 % z plánovaného nájemného. Nyní probíhá průběžný monitoring plateb a podpora k úhradě dluhů. Třikrát bylo nutné přikročit k soudnímu vystěhování, což se v předchozích projektech nestávalo. V jednom případě došlo k exekučnímu vystěhování až po 14 měsících od podání výpovědi. Soudní vystěhování způsobuje bohužel zvýšené náklady stejně jako byt předaný bez úklidu či výmalby. Vyklizení a převzetí bytu zajišťují pracovníci Chomutovské bytové, a. s.

Cílem realizovaných projektů v oblasti bydlení je předcházet ztrátě bydlení a osobám v bytové nouzi nabídnout nejvhodnější typ bydlení od noclehárny přes azylový dům, ubytovny, krizové bydlení až po sociální bydlení. Nejčastějšími klienty jsou samoživitelky, rodiny s dětmi, osoby s příspěvkem na péči apod. Od roku 2017 je evidováno cca 405 aktivních žádostí o sociální byt z celkového počtu 600 žádostí. Sociální bydlení pozitivně ovlivňuje pravidelná setkání se zástupci SVJ. Oboustranná spolupráce, informovanost o situaci v sociálních bytech a pravidelná podpora sociálních pracovníků je důležitá pro efektivní řešení podnětů. Monitoring krizových situací v lokalitách se sociálními byty je zajištěn ve spolupráci s městskou policií.

Klienti si zvládají vyřídit sociální dávky většinou samostatně nebo s podporou. Příspěvek či doplatek ale není vždy použit na úhradu nákladů na bydlení. Proběhlo několik setkání s Úřadem práce České republiky a bylo přislíbeno lepší zacílení příspěvku na bydlení formou přímé úhrady po doložení podkladů sociálními pracovníky. Jde o to předejít zadlužování klientů z důvodu nízkých kompetencí. Pozitivní zkušenosti se objevují se získáním mimořádné okamžité pomoci (MOP) na vybavení nově nastěhovaných domácností do sociálních bytů či získání vybavení ve spolupráci s nábytkovou bankou Adry. Poskytování mimořádných dávek MOP na kaucí bylo ojedinělé. I v současné době je cca 10–15 žadatelů ročně, kteří tuto MOP získají. Limitující je přepočtový tarif na m² plochy bytu, který z požadovaných financí pokryje pouze část nákladů. Pokud žadatelé nemají možnost získat zbývající finance, dávku nečerpají. Klienti se snažili získat potřebné finance např. z nadačních zdrojů, ale vzhledem ke zdoluhavosti procesu pronajimatelů v mezech byt většinou pronajmou.

Vysoké vstupní náklady na bydlení jsou nadále významnou bariérou pro velkou část osob v bytové nouzi. Chomutovský realitní trh nabízí cca 170 volných bytů. Situaci dále negativně ovlivňují krátkodobé nájemní smlouvy (jeden měsíc). Je to obrana realitního trhu před neplátiči a rychlejší možnosti výměny nájemníka. Získání městského

bytu brání přísné podmínky a poplatky (byt 1+2 za poplatek 17 500 Kč, nájemné 73,50 Kč/m²). Na volném trhu je to výše kaucí a neprokazatelná diskriminace (1+2 za poplatek cca 18 000 Kč, nájemné cca 170 Kč/m²). Nízký příjem ze zaměstnání, brigád, závislost na sociálních dávkách spolu s exekucemi či insolvenčními je pro velkou část klientů limitující.

Díky finanční podpoře z dotací město pomáhá v řešení složité situace alespoň části rodin či jednotlivců. Stabilizace v bydlení má obrovský pozitivní dopad na zdraví klientů i jistotu v bydlení, u dětí se zlepšuje školní docházka i prospěch. Část klientů se pokouší vrátit na trh práce. Nadále však chybí dostatek bytů. Pro splnění podmínek IROP je problematický věk žadatelů vyšší než 65 let a výše příjmů.

Dalším aktérem v oblasti sociálního bydlení je organizace K srdci klíč, o. p. s., která aktuálně zabydlela u soukromých vlastníků 16 domácností. Zabydlování probíhá v režimu Housing First, čímž se na území města zvýšila komplexní podpora klientů. Organizace zároveň provozuje kontaktní místo pro bydlení.

Náhled do historie

Chomutov v prvním pololetí 2018 vyhlásil opatření obecné povahy pro oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů (tzv. bezdoplatkové zóny). Zde nebylo možné žádat u nových nájemních smluv o doplatek na bydlení. Očekávalo se zamezení zneužívání prostředků sociální podpory, konkrétně doplatku na bydlení, omezení



tzv. ubytovacího byznysu, stabilizace sociální situace, omezení negativních jevů a zlepšení mezilidských vztahů v definovaných lokalitách. Toto opatření ovlivnilo provoz ubytoven zaměřených na sociálně slabší klientelu. Z deseti původních se ve městě nacházela pouze jedna ubytovna pro rodiny s dětmi a dvě další ubytovny pro jednotlivce. Situaci v oblasti sociálního bydlení významně ovlivnilo rozhodnutí Nejvyššího soudu v roce 2021. Došlo ke zrušení opatření obecné povahy – bezdoplatkových zón. V současné době jsou ubytovny pro jednotlivce již čtyři, ostatní ubytovny se zaměřují na pracující. Ve všech případech se jedná o komerční ubytovny. Město jednalo s vlastníkem o prodeji ubytovny, ve které jsou ubytovány rodiny s dětmi. Cílem bylo zlepšení poskytovaných služeb ubytovaným. Jednání bohužel nebyla úspěšná.

Vyhodnocení efektů zavedení bezdoplatkových zón* ukázalo na částečně pozitivní vliv při zrušení dvou „nejhor-

ších“ ubytoven a snížení celkové migrace. Stát ušetřil na vyplaceném doplatku na bydlení cca 20 mil. Kč ročně. Prohloubilo se sociální vyloučení, zvýšil se počet trestných činů, přestupků (30 % přestupců za rok 2020 není z Chomutova), počet lidí bez přístřeší (25 osob v nově vzniklém stanovém městečku „Solňák“) i počet exekucí. U osob dotčených opatřením se zhoršila životní situace. Zvýšila se konzumace návykových látek u osob bez přístřeší, migrace jednotlivců bez bydlení, poptávka po potravinové pomoci a ekonomická aktivita v šedé zóně. Jako nástroj proti obchodu s chudobou by opatření musela být zacílena na konkrétní objekty využívané pro „dávkový byznys“. Chyběly možnosti efektivního řešení přesunu klientů do ubytoven. Dotčené osoby skončily na ulici, noclehárně, v ubytovnách a v azylových domech.

Mária Šťastná
Odbor sociálních věcí
Statutární město Chomutov

ENGLISH ABSTRACT

Social Housing in Chomutov in 2022-2024, by Mária Šťastná

The town of Chomutov supports the satisfaction of the needs of its residents at risk of social exclusion or socially excluded by implementing projects focused on social housing. A high percentage of accommodated families can be stabilized thanks to a quality implementation team and intensive cooperation with the non-profit sector and other institutions. Foundations also play an important role in supporting this process. The impact on individual households is mainly in improving their psychological condition and gaining the security of housing. Children's school preparation and attendance tend to improve. Some clients also get jobs. On the other hand, the city is facing increased costs for repairs of social housing and dealing with rent arrears or underpayments.

* https://www.socialni-zaclenovani.cz/wp-content/uploads/ChomutovOOPBZ_finalni.pdf