

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V CHOMUTOVĚ

Mária Šťastná

Sociálním bydlením řeší město Chomutov uspokojení potřeb bydlení pro osoby ohrožené sociálním vyloučením či sociálně vyloučené. Odstraněním poplatku/kauce z nájemní smlouvy a intenzivní sociální prací je zajištěna jejich podpora v bydlení i postupné začleňování. Nejohroženější skupinou jsou rodiny a samoživitelé s malými dětmi. Vytvořená koncepce sociálního bydlení a aktivní spolupráce s ostatními aktéry garantuje dosažení vysokého stupně úspěšnosti klientů, kteří selhávají na volném trhu s byty. Ze zkušeností vyplývá, že dochází ke zřejmému zlepšení existenčního zabezpečení a socializace ohrožených obyvatel v Chomutově.

Město Chomutov intenzivně řeší sociální problematiku osob sociálně vyloučených či sociálním vyloučením ohrožených osob realizací podpůrných projektů z dotací Evropské unie zaměřených na sociální oblast. Zároveň se brání migraci za levným bydlením vyhlášením opatření obecné povahy – bezdoplatkových zón v nejrizikovějších oblastech. Bohužel toto opatření negativně dopadlo i na rodiny v sociálních bytech, které přišly o doplatek na bydlení, stejně jako nově zabydlení klienti na ubytovnách. V roce 2018 bylo na doplatecích závislých 932 domácností a 144 klientů ubytovacích zařízení. Po zavedení bezdoplatkových zón v r. 2019 došlo k poklesu počtu na 51 % u domácností a na 60 % v ubytovacích zařízeních. V r. 2020 dochází k dalšímu poklesu na 47 % u domácností a zvýšení na 65 % v ubytovacích zařízeních. V současné době jsou ve městě čtyři ubytovny a jeden azylový dům. Doplatek nově příchozím je poskytován ve dvou ubytovnách a v azylovém domě.

Z podrobné analýzy bylo zjištěno, že je v Chomutově cca 23 000 bytových jednotek, z toho 84 % v bytových domech. Neobydlených bytů je 7,5 %. Necelých 39 % bytů je ve vlastnictví SVJ. Nejvíce bytů má rozlohu 40–59,9 m², tj. 39 % bytového fondu. V majetku města je cca 6 % bytového fondu, tj. 1 705 bytů. V domě s pečovatelskou službou Merkur je 157 bytů, dále 2 byty na půl cesty, 4 bezbariérové byty a 33 sociálních bytů. V majetku Chomutovské bytové, a. s., jejímž hlavním akcionářem je město, je 1 515 bytů. Přísné nastavení pravidel pro pronajímání těchto bytů omezilo zvyšování dluhové zátěže v těchto bytech a zajistilo více finančních prostředků na obnovu bytového fondu.

V letech 2017–2022 byl realizován projekt „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Chomutově“, který stanovil cílové skupiny pro sociální bydlení a vytvořil metodiky sociální práce a další podmínky sociálního bydlení. Na základě podrobné analýzy došlo k vytvoření „Lokální koncepce sociálního bydlení v Chomutově“, v níž byly definovány problémy, bariéry a cíle sociálního bydlení. Pro pilotáž město zajistilo 12 kvalitních nesegregovaných bytů, z nichž 6 bylo zrekonstruováno z prostředků MMR (IROP). Zabydlelo se celkem 17 rodin.

Při zabydlování byla praktikována **metoda Housing First** (nejdříve bydlení). Prohloubení vědomostí o této problematice zajistilo MPSV na pravidelných setkáních. Zároveň byly realizovány studijní zahraniční cesty do Nizozemí, Švédska, Skotska a Španělska. Více než 70 % zabydlených si bydlení udrželo. Celkem bylo zaevidováno 269 žádostí o sociální byt. V oblasti prevence ztráty bydlení bylo podpořeno celkem 62 osob.

Na tuto pilotáž navázal další projekt „Podpora sociálního začleňování obyvatel v Chomutově pro oblast sociálního bydlení, dluhové problematiky a podpory ohrožených rodin“ (realizace v letech 2019–2022). Cílem tohoto projektu 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 evidujeme cca 380 žádostí o sociální byt. Celkem disponujeme 33 sociálními

byty. Šest bytů poskytla Chomutovská bytová, a. s. (převedené z předchozího projektu). Ostatní byty jsou v majetku města. Šest bytů bylo opraveno z prostředků IROP (převedené z předchozího projektu), 2 byty byly převedeny z nevyužitého krizového bydlení a 19 bylo pořízeno výkupem od soukromých vlastníků z dotačních prostředků IROP (udržitelnost 20 let). Díky pozitivní propagaci sociálního bydlení a jednání se zástupci SVJ je zajištěna oboustranná spolupráce a informovanost o situaci v sociálních bytech a díky pravidelné podpoře sociálních pracovníků jsou včas a efektivně řešeny případné podněty. Monitoring krizových situací v lokalitách se sociálními byty je zajištěn ve spolupráci s městskou policií.

Z celkového počtu 42 zabydlených domácností v obou projektech pouze 11 ukončilo nájemní smlouvu. Hlavními důvody byly u 8 rodin dluhy, ale také nedodržování pravidel v bydlení a nespolečné se sociálními pracovníci. Do standardního bydlení se přesunuly 3 rodiny. Průměrně si udrží bydlení cca 74 % domácností. Celkem 8 domácností si udrželo bydlení po dobu tří let a 11 domácností po dobu dvou let. Přechodu do standardního bydlení brání vysoké náklady na bydlení, minimální zaměstnatelnost některých klientů, dluhy vůči městu, povinnost mít půl roku hlavní pracovní poměr, OSVČ. Vysokou nezaměstnanost ovlivňuje nízké či nedokončené vzdělání, důchodový věk, zdravotní stav či péče o děti. Problémem je také příjem na hranici chudoby a nemožnost našetřit na poplatek u Chomutovské bytové, a. s., (byt 1+2 – 17 500 Kč, nájemné 61 Kč/m²), či na kauci do bytu na volném trhu (1+2 – cca 18 000 Kč,

nájemné cca 170 Kč/m²). Nízký příjem ze zaměstnání 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 docházka i prospěch. Část klientů se pokouší vrátit na trh práce.

*Mária Šťastná
Odbor sociálních věcí
Magistrát města Chomutova*

ENGLISH ABSTRACT

Social Housing in Chomutov, by Mária Šťastná

The municipal authority of Chomutov has addressed the issue of housing for persons in danger of or afflicted by social exclusion through their social housing. The waiver of the fee/deposit pertaining to the residential lease contract and intensive social work provide support for housing and progressive inclusion. The most endangered groups consist of families and single parents with small children. This concept of social housing and active cooperation with other actors guarantees a high success rate for clients who fail in the open housing market. There is evident improvement in terms of livelihood security and socialization in Chomutov's endangered population.