



### 3) Analytická část - témata a potřeby, data a interpretace

Analytická část se věnuje popisu témat a potřeb v oblasti bydlení ve městě Liberci. Součástí textu je popis obecné situace v bydlení v Liberci, popis cílové skupiny a možnosti bydlení pro ni. Hlavním těžištěm je popis a analýza bytového fondu statutárního města Liberec, pravidel pro přidělování bytů a analýza souvisejících procesů, včetně technické správy bytového fondu. Jsou zde popsány specializované programy pro bydlení, zvláštní kapitola je věnovaná nájmu a dluhům, stejně jako je popsán práh pro vstup do bydlení. Každá kapitola obsahuje popis problémů či témat, na která formuluje doporučení. Analytická část je podkladem pro výše uvedenou část návrhovou.

#### 3.1 Bydlení – obecná situace v Liberci

Statutární město Liberec je centrem Libereckého kraje a zároveň přirozeným centrem oblasti. Liberec měl ke konci roku 2016<sup>9</sup> 103 853 obyvatel. Je spádovým městem oblasti a spolu s Jabloncem nad Nisou a dalšími obcemi součástí větší aglomerace. Nabízí nejen velké příležitosti, ale i soustřeďuje sociálně negativní jevy. Situaci na trhu s bydlením ovlivňuje mezi jinými faktory dobré dopravní spojení s Prahou, spádovost Liberce pro migraci potřebných z okolních mikroregionů a v posledních letech také konjunkturální migrace pracovní síly. Situace v oblasti bydlení ve městě Liberci se do jisté míry podobá současné situaci v celé České republice. Nájemní bydlení je drahé a jeho ceny za poslední roky průběžně vzrůstaly. Současná průměrná cena nájemního bydlení je v Liberci 169 Kč/m<sup>2</sup> (tzv. holý nájem). Reálně to znamená, že například byt o velikosti 2+1 s výměrou 60 m<sup>2</sup> stojí 10 140 Kč. Připočteme-li zálohy na energie a další běžné poplatky v částce 3 000 Kč, měsíční nájemné činí 13 140 Kč. Ceny bytů se proměňují v závislosti na lokalitě, stavu budovy a bytu, energetické náročnosti objektu, dostupnosti služeb i konkrétních požadavcích majitele bytové jednotky.

Cenová rozmezí při hledání nájemního bydlení na soukromém trhu se pohybují za garsoniéry a byty 1+1 od 7 000 Kč do 11 000 Kč včetně poplatků, za byty 2+1 od 10 000 Kč do 14 000 Kč včetně poplatků a ceny bytů 3+1 jsou od 14 000 Kč, rovněž včetně poplatků.<sup>10</sup>

Vedle vysokých cen nájmu hrají svou roli také kauce. Majitelé bytových jednotek obvykle požadují od svých nájemníků kauci jako záruku za vybavení bytu, které mají nájemníci bytu po dobu trvání nájemní smlouvy k dispozici. Kauce se pohybují od výše jednoho nájmu (včetně záloh) až po trojnásobky výše nájmu. V reálných číslech se ocitáme mezi 8 000 Kč a 30 000 Kč nebo i více za kauci. Pro nájemníka je kauce jednorázový výdaj, který pro finančně slabší zájemce o bydlení znamená těžko překonatelnou bariéru. Tito lidé si tak nájemní bydlení bez půjčky nebo cílené sociální dávky (MOP na kauci) nemohou dovolit. Této problematice je dále věnována kapitola soukromý trh s bydlením. Nyní se podíváme na reálné možnosti bydlení v Liberci a následně na cílovou skupinu této koncepce.

9 zdroj ČSÚ - tabulka v dolní části webové stránky - [https://www.czso.cz/csu/xl/170321\\_mesta](https://www.czso.cz/csu/xl/170321_mesta)

10 Výše uvedené údaje jsou kvalifikovaným odhadem pro město Liberec. Odhad byl vytvořen na základě cen bydlení dostupných na soukromém trhu s bydlením, zejména na internetových portálech realitních kanceláří a soukromých nabídek k říjnu 2018

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## Stručný přehled možností bydlení

Osoba nebo skupina osob v bytové nouzi má v Liberci čtyři možnosti bydlení. Současně uvádíme pravděpodobnost, že takové bydlení získá.

**A. soukromý trh se standardními<sup>11</sup> byty** – nízké šance, vysoký práh (kauce a celkově finanční náročnost, předsudky a diskriminace, problémy s placením a v soužití), relativně vysoká kvalita bydlení

**B. městský byt - kterákoliv z kategorií** – střední šance, nižší práh (bytový fond není velký, je ale otevřený sociální klientele; převažují dispozičně menší byty, programy jsou podporovány hustou sítí sociálních služeb), chybí byty pro početné rodiny, zacílení služeb na intenzivní práci v bydlení, existuje práh v podobě podmínky bezdlužnosti vůči městu, relativně vysoká kvalita bydlení

**C. soukromé ubytovny a substandardní soukromé bytové domy** – střední až vysoká šance, nízký práh (záleží na typu ubytovny nebo bytového domu, většinou bez kaucí, možnost bydlet s podporou dávek hmotné nouze, malé nároky na pravidla společenského soužití; na straně druhé jsou tyto kapacity velmi často obsazené a nejisté formy, smlouvy krátkodobé); nízká kvalita bydlení

**D. azylové domy a noclehárny** (*nejde o dlouhodobé<sup>12</sup> stabilní bydlení, ale o časově omezené pobytové sociální služby a nouzové přístřeší*) – střední až vysoká šance, relativně nízký práh (pravidla služby, finanční poplatek, obsazenost, absence AD pro rodiny a ženy<sup>13</sup>); nízká kvalita bydlení

Souhrnně řečeno se osoba v bytové nouzi pohybuje na ose bezdomovectví – standardní bydlení spíše na straně ohrožení ztrátou bydlení, anebo v substandardním bydlení (bytové domy špatné kvality, ubytovny, krizové bydlení). Cílem koncepce je navrhnout takové kroky, které povedou ke zvýšení šancí na zabydlení a udržení bydlení v kategoriích A a B – soukromý trh s nájmem bydlením a městský bytový fond. Zároveň cílí na budování znalosti o cílové skupině v substandardním bydlení a o možnostech, jak této cílové skupině zlepšit podmínky pro řešení sociálně nepříznivé situace spojené se ztrátou bydlení.

### 3.2 Cílová skupina koncepce

Obecně jsou cílovou skupinou koncepce osoby v bytové nouzi dle kategorizace Evropské federace bezdomovectví z roku 2005. Kategorizace ETHOS se snaží pokrýt všechny životní situace, které jsou zároveň formami bezdomovectví ve všech státech Evropy:

- bez přístřeší (jedná se o lidi spící venku na ulici nebo v noclehárně),
- bez bydlení (s dočasným místem na spaní),
- žijící v nejistém bydlení (ohrožení vypovězením z nájmu, vyklizení, domácí násilí),
- žijící v nevyhovujícím bydlení (nestandardní životní podmínky, neobyvatelné, přelidněné) (feantsa.org, 2005).

11 Kvalita bydlení může být i v této kategorii velmi proměnlivá a je závislá na řadě aspektů. Platí ale, že tato forma bydlení poskytuje vše potřebné pro důstojný životní standard (bezpečí a soukromí, zdravotní nezávadnost, dostatečný prostor, dostupnost pitné vody, elektřiny, tepelný komfort, stabilitu a právní jistotu atd.)

12 To samozřejmě nevyklučuje, že klient nemůže být za určitých okolností ubytovaný ve službě i dlouhodobě, není to ovšem cílem pobytových služeb.

13 Azylový dům pro ženy a pro rodiny s dětmi je v současné době v přípravě (investice IROP, služba projekt OPZ), předpokládáné zahájení služby je červen 2019

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



Tyto čtyři základní koncepční kategorie se člení dále na třináct pracovních kategorií, v Českém prostředí byly rozpracovány Hradeckým v roce 2007. Česká republika ETHOS oficiálně uznala v roce 2013 prostřednictvím materiálu Konceptce prevence a řešení problematiky bezdomovectví v České republice do roku 2020 (feantsa.org, 2005).

Obrázek č. 1 : Typologie ETHOS s návrhem národních subkategorií pro ČR, převzato z Hradecký (2007)

Koncepční kategorie	Operační kategorie	Životní situace	Generická (druhov) definice	Národní subkategorie	*	
BEZ STŘECHY	1 Osoby přežívající venku	1.1 Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	Osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách bez možnosti ubytování	1.1.1 Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	b	
	2 Osoby v noclehárně	2.1 Noclehárna	Osoby bez obvyklého bydliště, které využívají nízkoprahové noclehárny	2.1.1 Osoby v nízkoprahové noclehárně 2.1.2 Osoby sezonně užívací k přenocování prostory zařízení bez lůžek	b b	
BEZ BYTU	3 Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	3.1 Azylový dům pro bezdomovce	Osoby v azylových domech s krátkodobým ubytováním	3.1.1 Muži v azylovém domě 3.1.2 Ženy v azylovém domě 3.1.3 Matky s dětmi v azylovém domě 3.1.4 Otcové s dětmi v azylovém domě 3.1.5 Úplné rodiny v azylovém domě 3.1.6 Osoby v domě na půli cesty	b b b b b b	
		3.2 Přechodná ubytovna	Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním, které nemají vlastní bydlení	3.2.1 Osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	b	
		3.3 Přechodně podporované ubytování		3.2.2 Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu 3.3.1 Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	b b	
	4 Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	4.1 Pobytové zařízení pro ženy		Ženy ubytované krátkodobě v zařízeních z důvodu ohrožení domácími násilím	4.1.1 Ženy ohrožené domácími násilím pobývající na skryté adrese	a
					4.1.2 Ženy ohrožené domácími násilím pobývající v azylovém domě	a
	5 Osoby v ubytovnách pro imigranty	5.1 Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	Imigranti v přechodných ubytovnách z důvodu imigrace	5.1.1 Žadatelé o azyl v azylových zařízeních	a	
		5.2 Ubytovny pro migrující pracovníky	Osoby v ubytovnách pro migrující pracovníky	5.2.1 Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	a	
	6 Osoby před opuštěním instituce	6.1 Věznice a vazební věznice 6.2 Zdravotnická zařízení 6.3 Zařízení pro děti		Bez možnosti bydlení po propuštění Zůstává déle z důvodu absence bydlení Bez možnosti bydlení	6.1.1 Osoby před opuštěním věznice	a
					6.2.1 Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	a
					6.3.1 Osoby před opuštěním dětské instituce	a
					6.3.2 Osoby před opuštěním pěstounské péče	a
	7 Uživatelé dlouhodobější podpory	7.1 Pobytová péče pro starší bezdomovce	Senioři a osoby invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě	7.1.1 Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidé dlouhodobě ubytované v azylovém domě	b	
		7.2 Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce	7.2.1 Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje		
NEJISTÉ BYDLENÍ	8 Osoby žijící v nejistém bydlení	8.1 Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	8.1.1 Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)	a	
		8.2 Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.1.2 Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení) 8.2.1 Osoby bydlící v bytě bez právního důvodu 8.2.2 Osoby v nezákonné obsazené budově	a a b	
		8.3 Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1 Osoby na nezákonné obsazeném pozemku (zahradkářské kolonie, zeměnice)	b	
	9 Osoby ohrožené vystěhování	9.1 Výpověď z nájemního bytu 9.2 Ztráta vlastnictví bytu		Výpověď z nájemního bytu Ztráta vlastnictví bytu	9.1.1 Osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu	a
					9.2.1 Osoby ohrožené vystěhování z vlastního bytu	a
	10 Osoby ohrožené domácími násilím	10.1 Policejné zaznamenané domácí násilí	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečí obětí domácího násilí	10.1.1 Osoby ohrožené domácími násilím – policejné zaznamenané případy – oběti	a	
NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	11 Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1 Mobilní bydli	Mobilní bydli, které není určené pro obvyklé bydlení	11.1.1 Osoby žijící v mobilním bydli, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)	a	
		11.2 Neobvyklá stavba	Nouzový přístřešek, bouda, chatrč, barák	11.2.1 Osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele	a	
		11.3 Provizorní stavba	Provizorní stavba	11.3.1 Osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách např. bez kolaudace	a	
	12 Osoby žijící v nevhodném bydlení	12.1 Obydlené neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národní legislativy jako nevhodné k bydlení	12.1.1 Osoby žijící v nevhodném objektu – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání, ale dříve mohlo být	a	
	13 Osoby žijící v přelidněném bytě	13.1 Nejvyšší národní norma definující přelidnění	Definované jako překračující nejvyšší normu podle rozměru nebo počtu místností	13.1.1 Osoby žijící v přelidněných bytech	a	

\* Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení

a – ohrožené osoby

b – bezdomovci

Na cílovou skupinu koncepce bydlení v Liberci se nahlíží z hlediska jejího dosavadního bydlení, zároveň uvádíme přesnější popis skupiny osob v bytové nouzi tak, jak vyplynul z analýzy dotazníku "Houser"<sup>14</sup>. Na závěr uvádíme skupinu nižší střední vrstva obyvatel, kteří se mohou vlivem souběhu okolností relativně snadno posunout do kategorie klientů sociálního bydlení.

14 Dotazník "Houser" vznikl z potřeby provést registraci zájemců o projekt Housing First z řad osob a rodin v bytové nouzi v Liberci. Dotazník mapoval základní údaje a sociální situaci zájemců o bydlení. Název vznikl jako hříčka mezi anglickým výrazem pro dům a českým označením jistého druhu domestikovaného ptáka. Logo husy na dotazníku zároveň sloužilo jako připomínka dotazníku osobám v bytové nouzi, kterým byl s časovým odstupem nabídnut městský byt.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## Sociálně vyloučené lokality a ubytovny

Sociálně vyloučené lokality jsou v Liberci popsány již v analýze z roku 2015 (Šolková 2015). Data byla aktualizována v rámci analytické části SPSZ Liberec (2016) a sčítání "Houser" v roce 2017.

Souhrnně z analýz vyplývá následující:

1. V Liberci se nachází 10 až 20<sup>15</sup> sociálně vyloučených lokalit. Tyto lokality mají charakteristiky soukromých bytových domů rozptýlených po celém městě, zejména pak v částech Jeřáb-Františkov, Vesec-Doubí, Staré Město a centrum, Horní a Dolní Růžodol, Velké Pavlovice a dále v Machníně a na dalších místech města. Většinou se jedná o 1-3 bytové domy, většina zde bydlících osob jsou příjemci dávek hmotné nouze, často se jedná o romské rodiny. Technický stav budov je různý, obecně ale špatný a nevyhovující pro bydlení (nefunkční či přímo nebezpečná elektroinstalace, problémy s kanalizací, společná WC na chodbách, rozbité dveře a okna a další). Nájem jsou zejména vzhledem k nízké kvalitě bydlení vysoké.
2. Ubytovny - v Liberci je přibližně 25 soukromých ubytoven (Šolková 2015). Jejich charakteristiky jsou různé a můžeme je hodnotit z hlediska technického stavu, ceny bydlení, cílové skupiny (např. zda ubytovna přijímá větší rodiny), hygienických podmínek a podmínek pro soukromí a výchovu dětí. Obecně lze hovořit, tak jako jinde, o substandardním bydlení s kumulací sociálně patologických jevů. Na podzim 2018 došlo k oficiálnímu uzavření ubytovny Kotelna z důvodu zákonného konání KHS Liberec (ohrožení parazity a neuposlechnutí výzev KHS majitelem). Dalším současným trendem je preferování zahraničních pracovníků při výběru nájemníků ubytoven a bytových domů místo osob v bytové nouzi a sociálně vyloučených. Zahraniční pracovníci pro majitele představují záruku příjmu z nájmu, které jsou často hrazeny přímo zaměstnavateli pracovníků. Oba tyto trendy mohou zvýšit riziko ztráty bydlení u cílové skupiny koncepce.

Výše uvedené charakteristiky jsou spíše rámcové a nejsou podrobné. V důsledku kumulace sociálně rizikových jevů a špatného technického stavu jsou SVL nevhodným prostředím pro bydlení, stejně jako představují problém v občanském soužití a mají negativní dopad na zdraví obyvatel a školní prospěch dětí. Kvalitní nastavení sociálního bydlení města může být zásadním krokem k řešení uvedených problémů. Přesnější data ve vztahu k cílové skupině v bytové nouzi přinesl níže uvedený registrační týden.

### Registrační týden HF a sběr dotazníků "Houser"

V průběhu léta 2017 se objevila ze strany ASZ, MML i neziskových organizací poptávka po zmapování lidí v bytové nouzi na území SML. Ve stejné době se začal realizovat i lokální projekt Libereckého programu Housing First (dále HF). Bylo třeba vybrat vhodné uchazeče a zjistit, jak početná je skupina zájemců o HF.

### Datová část dotazníku "Houser":

Liberecké neziskové nestátní organizace, Magistrát města Liberce, Agentura pro sociální začleňování a Platforma pro sociální bydlení (PSB) společně připravily dotazník "Houser", jehož účelem bylo zmapovat v co nejširším měřítku osoby v bytové nouzi žijící dlouhodobě na území

<sup>15</sup> Analýza z roku 2015 hovoří o části lokalit jako o sociálně vyloučených, o části pak jako o velmi rizikových. Hranice je mezi prvním a druhým typem je velmi tenká. Viz Šolková 2015

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



statutárního města Liberce a v jeho bezprostředním okolí. V průběhu srpna a září 2017 byl připraven dotazník a systém sběru dat. Samotné sčítání probíhalo od září 2017 až do června 2018.

Do jara 2018 bylo sesbíráno 225 dotazníků, které zahrnují celkem 508 osob v akutní bytové nouzi vyjadřující zájem o sociální bydlení. Mezi respondenty bylo 49 jednotlivců žijících samostatně, 100 rodin s dětmi (z toho nejméně 26 samoživitelek) a 30 osob starších 60-ti let. Zbylími respondenty byly páry bez dětí, kamarádi, kteří chtějí žít spolu a osoby, jejichž rodinná situace je nejasná.

Z dotazníků bylo vyhodnoceno, že:

- ✓ V Liberci žije nejméně 100 rodin v akutní bytové nouzi.
- ✓ Dotazníky byly sesbírány od osob žijících na ubytovnách (30 %), na ulici (23 %), v nájemním bydlení především ve vyloučených lokalitách (17 %), v azylových domech (12 %), squatech (2 %), noclehárnách (2 %) a jinde (14 %), především u příbuzných a na chatách.
- ✓ Pouze 0,5 % respondentů žilo na území SML méně než 2 roky a jen tři v současnosti žili mimo SML a to v Chrastavě, Šluknově a Novém Městě p. Smrkem. V drtivé většině se tedy dotazník týkal skutečně obyvatel Liberce.
- ✓ Na dotazník odpovídali lidé z ubytoven Kotelna, Rosa, Sluníčko, Ještědská, Na svahu, U kozla, Donaki, Kovák, Mydlák, Chrastavská a Dubový vrch. Je zřejmé, že lidé na těchto ubytovnách nejsou s kvalitou svého bydlení spokojeni a stáli by o změnu.
- ✓ Bez přístřeší, ve squatu nebo v autě žilo celkem 43 respondentů. Kvalita bydlení v některých domech tzv. obchodníků s chudobou je však často srovnatelná s obýváním squatu, neboť zde není k dispozici voda, elektřina ani toalety. Počet takto žijících lidí tak dosahuje spíše několika stovek včetně desítek dětí.
- ✓ Dotazník vyplnilo také 32 respondentů z azylových domů, kde žijí převážně se svými rodinami.
- ✓ Přes 20 % respondentů trpí onemocněním očí a onemocněním nohou.
- ✓ Relativně často (> 15 %) tvrdí, že trpí onemocněním srdce, onemocněním jater, chronická bolestí zubů či depresemi.
- ✓ Přes 10 % respondentů uvedlo mezi zdravotními problémy také astma, cukrovku a onemocnění ledvin.
- ✓ Okolo 5 % respondentů mělo problémy s užíváním nealkoholových drog a gamblerstvím, lze ale předjímat, že toto číslo bude pravděpodobně významně vyšší.
- ✓ V dotazníku se mezi nemocemi objevily i onemocnění kůže, omrzliny a epilepsie.
- ✓ 90 % respondentů stálo o spolupráci se sociální službou.
- ✓ Přes 47 % respondentů pobíralo dávky hmotné nouze, 31 % příspěvek na bydlení, 14 % invalidní důchod, 13 % rodičovský příspěvek, 12 % starobní důchod a 6 % příspěvek na péči.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



- ✓ Jen 11 % respondentů mělo stálé zaměstnání, 23 % uvedlo jako zdroj příjmů brigádu a 8 % bylo zcela bez příjmů.
- ✓ 8 % respondentů nemělo doklad totožnosti a jejich přístup k legálním výdělkům byl tak významně omezen.
- ✓ 95 % respondentům zbývá po odečtení nákladů na bydlení na chod domácnosti méně než 10 000 Kč na měsíc, a to často početným rodinám a u 60 % respondentů to bylo dokonce méně než 5 000 Kč.
- ✓ 80 % respondentů brání podle jejich vlastních slov v nastěhování do soukromého bydlení vysoké kauce, 25 % etnická příslušnost, 22 % dluhy a 10 % příliš početná rodina.
- ✓ 97 % respondentů by stálo o bydlení v rámci programu HF.

### Výstupy a doporučení plynoucí z dotazníku "Houser"

Sběr dat prostřednictvím dotazníku "Houser" pokrýl významnou část cílové skupiny HF. Je však zřejmé, že se nedostal k mnoha lidem, kteří by měli potenciálně zájem do projektu také vstoupit (rodiny s jedním rodičem, početné rodiny, senioři v nájemním bydlení mimo vyloučené lokality, skrytí bezdomovci). **Jinými slovy, představa o cílové skupině není kompletní, situace se v čase proměňuje a informace o cílové skupině je vhodné průběžně aktualizovat.**

Drtivá většina respondentů žije v chudobě a nedosáhne na důstojné bydlení. Jejich sociální situace se často odráží na podlomeném zdraví i sklonech k závislostem. Většina stojí o pomoc sociálních pracovníků a bez této pomoci nedokáží sami vyřešit paletu sociálních a zdravotních problémů.

V Liberci je momentálně k dispozici pro sociální účely 1 193 bytů<sup>16</sup>. Z dotazníku vyplývá, že **minimálně 500 lidí žije v akutní bytové krizi** a je třeba zajistit pro ně (sociální) bydlení. **Bydlení se navíc stává méně dostupným i pro střední či nižší střední vrstvy - prodejní ceny bytů v Liberci meziročně vzrostly o 18,5 % a ceny nájemného o 15,1 %** (Deloitte). Celkový počet příjemců dávek na bydlení v posledních letech sice klesá (příspěvek na bydlení o 23 % oproti roku 2015, doplatek na bydlení dokonce o 49 %), podobně jako počet domácností s doplatkem na ubytovnách (o 39 %). Na druhou stranu počet dětí na ubytovnách v rodinách s dávkou na bydlení se konstantně drží asi na 50, počet seniorů dokonce meziročně stoupl o 14 osob. Pokles počtu příjemců dávek je z velké míry dán ekonomickým růstem, v případě zpomalení nebo ekonomické krize by se ovšem počty příjemců doplatků na bydlení mohly opět zvýšit zpět o cca 500. Z dlouhodobého hlediska by si SML mělo vytvořit sociální bytový fond odpovídající cílové skupině. Z výše uvedených dat sčítání domácností v bytové krizi a s přihlédnutím k expertním odhadům dynamiky ohrožení ztrátou bydlení by se měl **bytový fond SML navýšit až na 1500 bytů do roku 2025** a až 2000 bytových jednotek do roku 2030. Tento cíl je o to naléhavější, protože v prvním pololetí roku 2019 pravděpodobně dojde k převodu 230 bytů města Liberce na organizaci Interma byty, a.s..

Pro podporu nízkopříjmových skupin obyvatelstva s komplexními potřebami, duševně i fyzicky chronicky nemocných, drogově závislých a osob se zdravotním postižením by bylo vhodné zajistit dostatečnou kapacitu sociálních a dalších podpůrných pracovníků, kteří by je na jedné straně podporovali při zvládání obtížných životních situací jako je hrozba ztráty bydlení a na druhou stranu by byli schopni monitorovat situaci a včas reagovat na počínající problémy.

16 Vysvětlení: celkový BF čítá 1219 bytů, z toho 26 je určeno pro organizace, takže výsledek je 1193 bytů pro sociální účely.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



Touto intervencí by se tak bytový fond ochránil vůči rizikovým situacím v bytech, což by následně umožňovalo udržitelné využívání bytového fondu města. Z dosavadní zkušenosti plyne **potřeba udržet kapacity projektu Kontaktní sociální práce Liberec 2018-2020<sup>17</sup>** a zároveň **posilovat spolupráci a koordinaci s místními poskytovateli sociálních služeb.**

### CS Nižší střední vrstvy

Vedle nejnižších příjmových kategorií a osob v bytové nouzi jsou cílovou skupinou této koncepce také osoby ze středních (či nižších středních) příjmových vrstev, a obecně lidé, kteří vzhledem ke svým možnostem řeší nájemní bydlení. Jsou pro to 2 důvody. **Prvním důvodem je fakt, že klienty městského sociálního a dostupného bydlení mohou být i osoby, které nejsou v akutní bytové nouzi.** V důsledku své hraniční finanční situace se v ní ale snadno mohou ocitnout. Jejich příjmy jsou relativně nízké a některé další okolnosti (např. zadlužení) je mohou posunout za hranici chudoby. Pro ilustrativní odhad velikosti této cílové skupiny můžeme použít skupinu příjemců příspěvku na bydlení, dále pracující lidé, jejichž náklady na bydlení přesahují koeficient 0,30 % jejich příjmu. Jen za první čtvrtletí roku 2018 byla tato dávka v Liberci vyplacena v 8 252 případech. To je v průměru přes 2 800 příspěvků na bydlení měsíčně. Druhým předpokladem jsou data z mapy exekucí, podle které bylo v roce 2017 v Liberci v exekuci 10 512 libereckých obyvatel starších patnácti let, což je 12,13 % z obyvatelstva Liberce, přičemž průměrná jistina byla 264 741 Kč. Tito zadlužení lidé nemusí být v akutní bytové nouzi, ale v důsledku neočekávatelné sociální události mohou o bydlení snadno přijít (např. dlouhodobá neschopnost, úraz, zvýšení nákladů rodiny - nový člen rodiny, ztráta finančních příjmů partnera). **Druhým důvodem je poptávka po optimálním sociálním mixu v městských bytech a domech.** Klíčovou otázkou pro další politickou a veřejnou i odbornou diskuzi je, **jak tohoto optimálního mixu dosáhnout a zároveň tím nesnížit dostupnost obecního bydlení pro nejzranitelnější skupiny obyvatel.** Nabízí se dvě alternativy (a jejich kombinace): Způsob přidělování bytů bude **cíleněji párovat žadatele se specifickými potřebami s adresami a místní podporou**, která minimalizuje rizika zhoršování občanského a sousedského soužití. Současně město může **dále postupně navýšovat velikost svého bytového fondu, a to v různých částech města a spíše v menších bytových domech či v různých vlastnických formách.** **Výrazné navýšení bytového fondu pod kontrolou města by umožnilo zacílit i na nižší střední vrstvy a zlepšovat tak potenciál na sociální mix v kapacitách bydlení města i při zachování zacílení na sociálně slabé občany.**

### 3.3 Bytový fond statutárního města Liberec a jeho současné využití

Cílem této kapitoly je uvést stručný přehled vývoje nakládání s bytovým fondem statutárního města Liberec. Zároveň je potřeba podrobněji popsat jeho současné využití a charakteristiky některých větších lokalit města.

#### Stručný vývoj a dnešní situace

**V roce 2015 byl připraven Rámcem pro realizaci obecního plánu sociálního bydlení** na území statutárního města Liberec, který se zabývá jak cílovými skupinami a jejich situací, tak změnou pravidel pro přidělování bytů. Rámcem uvádí (s. 7), že velká část BF města Liberce, téměř **17 000 bytových jednotek, přešlo v rámci privatizace od roku 1992 do soukromých rukou.** Liberec tak v současnosti hospodaří s počtem **1 219 bytových jednotek.** Rámcem dále řeší problematiku komerčních ubytoven, bezdomovectví, financování sociálních služeb a preventivní

<sup>17</sup> Kontaktní sociální práce (KSP) - projekt financovaný z OPZ a realizovaný od začátku roku 2018 pod humanitním oddělením SML

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



sociální práci, nastiňuje také investiční možnosti. Na základě tohoto rámce a pravidel přidělování bytů jde Liberec cestou sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi a sociálně slabé. **Rok 2015 tak otevřel bytový fond města sociální klientele.** Zároveň byl zahájen **projekt prostupného bydlení** pro osoby s největší sociální zátěží, a to včetně osob bez domova. Tento tříступňový zásluhový systém testoval jak schopnost růstu kompetencí bydlet u klientů, tak organizaci a komunikaci mezi aktéry v rámci fungování podpory sociální práce v celém systému. V roce 2016 byly u přípravy Strategického plánu sociálního začleňování (SPSZ) identifikovány některé dílčí problémy, které tato koncepce řeší, jako například dluhový reporting nebo potřeby komplexní podpory u specifických cílových skupin obyvatel. **V roce 2017 se na základě spolupráce s Platformou pro sociální bydlení k prostupnému bydlení přidal projekt Housing First (Bydlení především).** V roce 2018 byl také **v rámci KPSVL<sup>18</sup> zahájen projekt Kontaktní Sociální Práce** (dále jen KSP, financování OPZ), jehož jádrem je **práce s cílovými skupinami v přirozeném prostředí a práce s klienty sociálního bydlení města.** Tento projekt doplňuje otevřenost bytové politiky města o preventivní aktivity sociální práce. **Dalším logickým krokem je tedy opětovná analýza a nastavení celého systému řešení bytové nouze.**

### Základní popis městského BF a přehled kategorií bytů

Liberecký městský bytový fond čítá **1 219 bytů**. Z toho je 1 149 bytů obsazených (zhruba<sup>19</sup> 90 %), 70 bytů je neobsazených<sup>20</sup>. Několik desítek bytů je nyní připraveno na rekonstrukce v rámci projektů IROP/IPRÚ. Dále 230 bytů by mělo pravděpodobně přecházet na společnost Interma byty, a.s., převod dosud nebyl uskutečněn. Celkem 323 bytů je v režimu domů s pečovatelskou službou (DPS). Dispoziční rozvržení BF je následující: Nejvíce je bytů<sup>21</sup> o velikosti 1+kk nebo 1+1 (celkem 824 bytů), následují 2+kk a 2+1 (253), bytů 3+1 je celkem 127 a bytů 4+1 je 15. **Vzhledem k analýze cílové skupiny (SVL, ubytovny, bytová nouze), kde velkou část tvoří početné rodiny je zjevné, že v libereckém bytovém fondu chybí především větší byty (3+1 a větší).** Pokud se podíváme na dynamiku uvolňování a přidělování BF, zjistíme, že ročně se průměrně uvolní přes 130 bytů, tj. více než 10 měsíčně. Za poslední 3 roky (2015-17) bylo uzavřeno 353 nových nájemních smluv, za tu dobu pouze 36 domácností (asi 10 %) byt obývalo méně než rok, a to často z důvodu úmrtí klientů DPS či odstěhování do domova pro seniory, u ostatních programů je stabilita relativně vysoká.

**Následující tabulka přehledně zobrazuje počty a dispozice bytů SML:**

**Tabulka č. 3 : bytový fond Liberce – počty bytů dle dispozic pouze pro potřeby SML tj. bez služebních bytů a ubytování nízkého standardu (byty Kateřinky):**

dispozice bytu	počet
1+KK nebo 1+1	802
2+KK nebo 2+1	245
3+KK nebo 3+1	120
4+1	15

18 Koordinovaný přístup k sociálně vyloučeným lokalitám – viz <http://www.socialni-zaclenovani.cz/KPSVL>

19 V rámci dynamiky uvolňování (odstěhování, vystěhování, úmrtí) a zabydlování se jedná o přibližně procentuální vyjádření.

20 informace je z počátku roku 2018 (zdroj: SML - humanitní oddělení), velká část (52) neobsazených bytů je připravena pro rekonstrukci v rámci projektů IROP/IPRÚ

21 zde včetně DPS

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.





5+KK a větší	0
celkový počet bytů k 31. 12. 2018	1182

Následující tabulka obsahuje základní přehled kategorií bytů s jejich celkovým počtem v každé z nich. Obsahuje dále informace o možném trvání nájemních smluv, výši nájemného v různých kategoriích a uvádí, zda je při podávání žádosti podmínkou dokládání bezdlužnosti a zda město požaduje kauci za byt. Pod tabulkou následuje textová část.

**Tabulka č. 4: Kategorie bytů a další charakteristiky bytového fondu Liberec**

	Počet bytů	Délka smlouvy	Nájemné (v Kč za m <sup>2</sup> )	Dluhy při vstupu	Kauce
<b>Sociální standardního typu</b>	219	Doba neurčitá ANO	57-63	NE	0
<b>Startovací</b>	168	1 rok (celkem max 5 let)	76-79	NE	0
<b>Pro příjmově vymezené osoby</b>	94	2 roky	25	NE	0
<b>S věcně usměrněným nájemným (Interma)</b>	231	1 rok	86	NE	3 měsíční nájmy
<b>Byty zvláštního určení - bezbariérové</b>	125	2 roky s automatickým prodloužením	23-54	NE	NE
<b>Byty zvláštního určení - DPS</b>	324	2 roky s automatickým prodloužením	23	NE	
<b>Vstupní byty</b>	21	doba neurčitá	25	Dle NNO	Dle NNO

Byty v režimu prostupné bydlení a Housing First pocházejí z některé z výše uvedených kategorií. Z tohoto důvodu tabulka v součtu neodpovídá celkovému počtu bytů v Liberci:

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



<b>Prostupné bydlení<sup>22</sup></b>	6	6 měsíců (max. 2 roky)	25, 63, 77	ANO, možnost splátkového kalendáře	0
<b>Housing First</b>	16	1 rok	63 (a 25)	ANO, možnost splátkového kalendáře	0

	<b>Příjem</b>	<b>Zvýhodněné skupiny</b>	<b>Sociální šetření při vstupu</b>	<b>Doprovodná sociální práce</b>	<b>Počet domácností s dluhem nad 1 nájem</b>
<b>Sociální standardního typu</b>	Ze zaměstnání, ÚP, studium, mateřská, důchod aj.	Trvalý pobyt, zaměstnání, počet dětí, zdravotní problémy aj.	NE	NE	16 (7 %)
<b>Startovací</b>	Nesmí přesáhnout 0,8 násobek průměrné mzdy u 1 osoby, 1,5 násobek u více osob	Standard + věk	NE	NE	12 (7 %)
<b>Pro příjmově vymezené osoby</b>	1 osoba: 13 640,- Více osob: 23 870,-	Standard	NE	NE	9 (10 %)

<sup>22</sup> Byty v režimu prostupné bydlení a Housing First pocházejí z některé z výše uvedených kategorií. Z tohoto důvodu tabulka v součtu neodpovídá celkovému počtu bytů v Liberci.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



<b>S věcně usměrněným nájemným</b>	Standard	Standard + věk	NE	NE	? (správce dat Interma)
<b>Byty zvláštního určení - bezbariérové</b>	Důchod, SSP Nebo HN	Stupeň ZTP, ID	ANO	NE	4 (3 %)
<b>Byty zvláštního určení - DPS</b>	Příspěvek na péči Důchod, SSP nebo HN	ZTP, sociální důvody, potřeba služeb	ANO	ANO	6 (2 %)
<b>Vstupní byty</b>	Dle NNO	Dle NNO	Dle NNO	ANO	0 (0 %)
<b>Prostupné bydlení</b>	standard	Spolupráce s NNO, motivace, 7 měsíců splátky dluhu, pracovní aktivita, aktivita dětí	ANO	ANO	0 (0 %)
<b>Housing First</b>	standard	Vyšší potřeba	ANO	ANO	5

Jak vyplývá z tabulky výše, městský bytový fond je rozdělen do mnoha velmi podobných kategorií a programů pro často totožné cílové skupiny. Systém je pro žadatele a často i pro pracovníky v oboru nepřehledný, zájemci o byt často podávají žádosti do několika programů nebo složitě volí mezi kvalitou bytu, cenou nájmu, délkou smlouvy, typem podpory a šancí na získání bytu. **Zjednodušení celého systému, sjednocení některých kategorií a stejná nabídka podpory pro všechny nájemníky v životní krizi spolu se zjednodušením procesu přidělování bytů by prospělo jak transparentnosti systému, tak jeho administraci a efektivitě pomoci obyvatelům Liberce.**

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.

## Prostorové charakteristiky BF Liberec

**Liberecký městský bytový fond je možné popsat z hlediska prostorového rozložení bytových kapacit.** Podstatná část městského bytového fondu je koncentrována do následujících lokalit: Sídliště Nové Vratislavice (ulice Krajní, U Sila a Seniorů), ulice Krejčího, ulice Vrchlického a ulice Na Valech, ulice Burianova. Další byty jsou roztroušené po celém městě a počtem (z hlediska rizika koncentrace sociálně slabých) tvoří významné lokality.

Jako první uvádíme **Sídliště Nové Vratislavice**. Celé sídliště je zčásti městské, zčásti vlastněné společnostmi Interma byty a.s., a zčásti v jiném soukromém vlastnictví. Vznikalo postupně po roce 2000. Prostorově je sídliště vymezené tramvajovou tratí Liberec-Jablonec nad Nisou. Tramvajová trasa do centra města trvá 5 minut. Za tratí se nacházejí 2 domovy seniorů a zástavba rodinných domů (směr Kunratická-severovýchod). Směrem k městu (Rušička) byl v roce 2018 dokončen další, tentokrát soukromý domov pro seniory Senecura. Směrem na sídliště Rochlice, kde se nachází nejbližší supermarket, se lokalita svažuje do místa zvaného Zelené údolí (příměstský park). Lokalita je tak prostorově oddělená jak od supermarketu, tak od Rochlic, a to právě Zeleným údolím (osa Rušička-Vesec). Na východě a jihovýchodě je sídliště oddělené dopravním obchvatem. Lokalita je tak geograficky poměrně dobře vymezená, dopravně je dobře obsluhovaná, další potřebné služby (škola, lékař, větší obchod) zde ale chybí. Jediný obchod přímo na sídlišti jsou malé potraviny ("večerka"), další menší obchod se nachází u tramvajové zastávky Nová Ruda, cca 500 metrů od sídliště. Je pozitivní, že na sídlišti ani v jeho blízkosti není dosud žádný provoz hazardu. Lokalita disponuje travnatými plochami pro trávení volného času a plochami dětských hřišť.

Mapa č. 1: Sídliště Nové Vratislavice (ohraničení je umělým zásahem do mapy)



Nyní se podíváme na jednotlivé ulice s městskými byty: V ulici **Krajní** se nachází celkem **192 městských bytů**. Z toho je 168 startovacích bytů, 24 bezbariérových. V rámci počtu 192 bytů je dále následující specifikace: 4 byty jsou v režimu prostupného bydlení a 2 byty v režimu HF. Byty v ulici Krajní jsou relativně vysoké kvality (stavby dokončené v období 2005-2006) umístěné ve středně vysokých pěti-podlažních bytových domech. Startovací byty byly původně určeny pro mladé osoby a rodiny s tím, že se počítalo s jejich postupným přecházením na volný trh s bydlením. Byty jsou ovšem přidělovány i jiné cílové skupině (např. senioři) a část nájemníků

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



těchto bytů představuje sociální klientelu. Při letmé kontrole domů v ulici Krajiní byla zjištěna řada drobných technických nedostatků a částečné poškození společných částí domu. Někteří stávající nájemníci lokalitu postupně opouštějí z důvodů problémů souvisejících se sociálně zatíženými nájemníky, kterých postupně přibývá. V ulici **Seniorů je 36 městských bytů**. Vznikaly v letech 2000-2002. Všechny jsou nyní v režimu sociální byt standardního typu. Další **2 byty** jsou v ulicích **Křížová** a **Ořechová**. Dalších celkem **254<sup>23</sup> bytů** je v ulici u Sila, z toho 5 bytů je bezbariérových a 21 bytů pro organizace (služební byty), většina bytů jsou byty s věcně usměrňovaným nájemným, z velké části se jedná o sociální klientelu. **V celé lokalitě Sídliště Nové Vratislavice je dohromady 484 městských bytů, tedy více než 1/3 městského bytového fondu**. Bez podrobné analýzy nelze říci, jak velké množství nájemníků představují osoby se sociální zátěží, je možné konstatovat následující rizika a doporučení:

### **Existující rizika:**

- *Vysoká koncentrace sociálně zatížených obyvatel a ve vztahu k jiným městským lokalitám v relativně vysokém počtu,*
- *nedostatečné sociální služby,*
- *nedostatečná kontrola veřejného pořádku,*
- *nedostatečná péče o vztah k bydlení (domovnictví) a lokalitu (komunitní práce),*
- *odliv stávajících platících nájemníků "za lepším". S plánovaným převodem více než 200 bytů společnosti Interma byty a.s. může navíc dojít k nekontrolované migraci s negativními průvodními jevy.*

**Stav:** bez adekvátní střednědobé a dlouhodobé reakce města rizikový

### **Doporučení:**

- *Udržet monitoring a sociální práci kontaktních sociálních pracovníků,*
- *střednědobě a dlouhodobě uvažovat o domovnictví a míře udržitelnosti sociálního mixu v domech,*
- *pro výše uvedený bod využít místní znalosti k přípravě konkrétní podrobné analýzy obsazenosti bytů, vchodů a domů s ohledem na koncentraci klientů sociálního bydlení,*
- *dlouhodobě uvažovat o možnostech pro seberealizaci zdola klientů sociálního bydlení (komunitní centrum, volnočasový klub); iniciovat komunikaci s nájemníky (schůze, debaty, fokusní skupiny), aktualizovat domovní řády a zavést zjednodušené informační plakáty*
- *nastavit systém spolupráce a sdílení mezi jednotlivými aktéry (soc. pracovníci, humanitní oddělení, soc. pracovníci obce, MP Liberec, neziskové organizace),*
- *zvážit možnosti města při převodu bytů společnosti Interma; bylo by strategické uchovat si alespoň částečný vliv na obsazování daných bytů a podmínky, za kterých se byty přidělují, čímž by bylo možné chránit stabilitu lokality a celého Liberce,*
- *zlepšit technickou správu objektů a zpřehlednit a aktualizovat informační tabule umístěné v domech pro jejich obyvatele (domovní řád, aktuální informace a upozornění, nabídka podpůrných služeb apod.).*

23 Tyto byty budou nyní na základě smluv a v rámci vyrovnání se společností Interma byty a.s. postupně přecházet přímo pod uvedenou společnost. Existuje reálné riziko, že tato společnost výrazně změní přístup ke stávajícím nájemníkům, čímž ohrozí jejich bydlení. Viz text.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

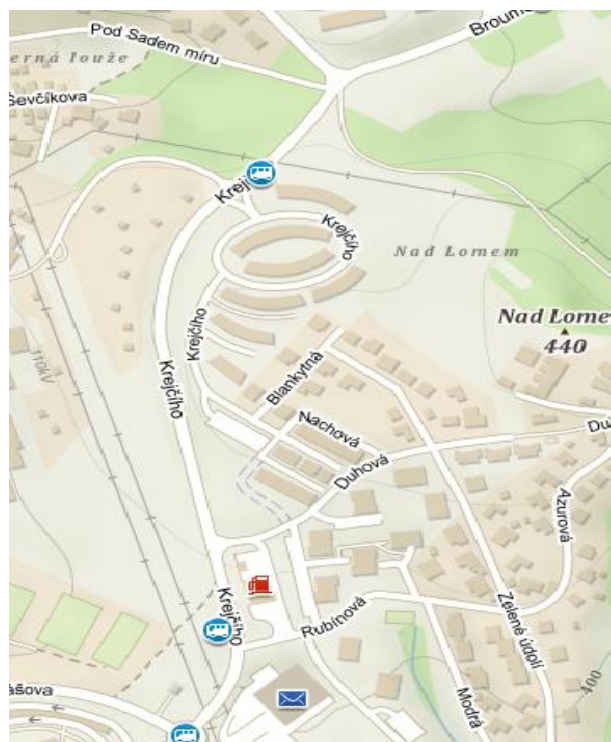
CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## Lokalita Krejčího

Lokalita **ulice Krejčího** se nachází mezi sídlišti Broumovská a Rochlice (čtvrť Rochlice), Rušičkou, Zeleným Údolím a Horní Kopečnou. Ulice je dopravní spojnici mezi Rochlicemi a křižovatkou U Lomu (spojení centrum města, sídliště Kunratická a Nové Vratislavice). Jedná se o vysoké bytové bloky, směrem k Rušičce zástavba přechází v rodinné domy (současná výstavba).

Mapa č. 2: Lokalita Krejčího



Z celkového počtu **254 městských bytů** je **146 v režimu DPS**. **83** bytů je v kategorii příjmově vymezené osoby, z toho jsou **2 byty v režimu prostupného bydlení** a **4 byty v režimu Housing First**. **7 bytů je bezbariérových**. Dalších **18 bytů jsou byty určené pro organizace**. Technický stav domů a bytů je vzhledem k nedávné výstavbě dobrý. Lokalita má sociální zázemí přímo v domě pod byty DPS, kde jsou k dispozici následující služby: centrum pečovatelské služby, odlehčovací služba, sociální pracovníci a lékař, prostory klubovny. Nejbližší obchody jsou vzdálené do 10 minut chůze. V okolí ulice je několik možností trávení volného času v městské přírodě (např. pěší spojnice Broumovská-Rušička).

### **Možná rizika:**

- vysoká koncentrace sociálně zatížených obyvatel (příjmově znevýhodnění, senioři),
- absence přirozeného centra (zejména pro osoby, kteří nedosahují seniorského věku) a preventivních služeb (domovník).

**Stav:** bez adekvátní střednědobé reakce města rizikový

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



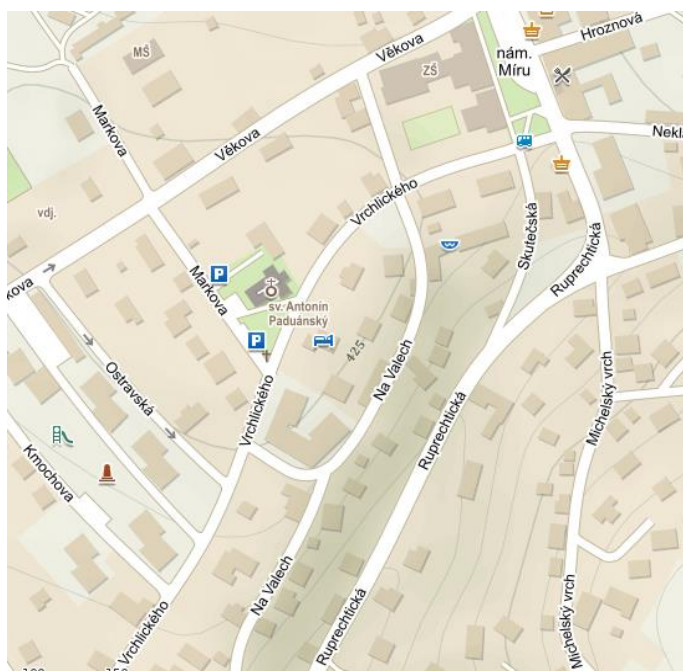
### Doporučení:

- obdobně jako u lokality Krajní - uvažovat o domovnictví a komunitní práci,
- udržet a posilovat monitoring lokality,
- iniciovat komunikaci s obyvateli domů, zlepšit technickou správu objektů a zpřehlednit a aktualizovat informační tabule pro obyvatele domů (podobně jako u výše popsané lokality).

### Lokalita ulic Na Valech a Vrchlického

Městské byty v této lokalitě se nachází na křižovatce uvedených ulic. Lokalita leží v blízkosti centra Ruprechtic (Ruprechtické náměstí) a je zde dobrá dostupnost všech základních služeb (obchody, lékař, škola).

Mapa č. 3: Lokalita Na Valech / Vrchlického



Cihlové bytové domy vystavěné v roce 1933 jsou rozděleny na několik vchodů, kde se nachází celkem **61 bytových jednotek města**. Technická kvalita bytů je o poznání horší než u předchozích lokalit, stav odpovídá době, kdy byly byty postavené – byty mají vysoké stropy, dnes netěsnící dřevěná okna, topení elektrinou atd. Do rekonstrukce již delší dobu nebylo investováno, řeší se pouze akutní opravy. **Většina bytů je v kategorii standardní sociální byt, 5 bytů jsou v projektu Housing First.** Čtvrť Ruprechtice je v Liberci považována za “dobrou adresu”, kde žije zejména tzv. střední třída. Najdeme zde panelová sídliště, rodinné domy a vily stejně jako novou satelitní zástavbu. Větší koncentrace sociálně zatížených obyvatel v lokalitě Na Valech a Vrchlického může vést k problémům jak v soužití přímo v domech, tak ve vztahu k dalším obyvatelům této čtvrti. V Ruprechticích zároveň funguje centrum aktivního času Konopná<sup>24</sup> (provozovatel církev Jednota Bratrská), vzdušnou čarou vzdálené od městských domů necelých 650 metrů. Toto centrum nabízí nízkoprahový klub a komunitní aktivity a logicky se tak nabízí jako partner v sociální a komunitní práci s obyvateli lokality.

24 Jednota Bratrská je nyní žadatelem o investiční dotaci IROP a neinvestiční dotaci OPZ na rekonstrukci a provoz komunitního centra.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



### **Možná rizika:**

- vysoká koncentrace sociálně zatížených obyvatel,
- soužití s dalšími obyvateli čtvrti (místní odpor vůči sociálnímu bydlení).

**Stav:** bez adekvátní střednědobé a dlouhodobé reakce města rizikový

### **Doporučení:**

- dlouhodobě vyžaduje tato lokalita investice a to nejen do oprav, ale i do rekonstrukcí,
- z hlediska sociálního mixu je nevhodné obsazovat tuto část bytového fondu dalšími klienty PB a HF,
- vzhledem k plánované rekonstrukci komunitního centra Konopná je vhodné uvažovat o užším napojení tohoto centra na lokalitu, respektive adekvátně nabízet služby centra klientům sociálního bydlení.

### **Obecné problémy (nejen) u větších lokalit:**

- koncentrace sociálně zatížených obyvatel,
- absence domovnictví
- nedostatek občanských a sociálních služeb – využití volného času, komunitní prostor a aktivizace.

### **Obecná doporučení ke stabilizaci a rozvoji výše zmíněných lokalit:**

- pasportizace technického stavu bytů
- detailní přehled sociální zátěže obyvatel,
- průběžná revitalizace/investice do bytového fondu,
- systematické párování bytů a cílové skupiny vzhledem k zajištění optimálního sociálního mixu v lokalitě,
- zvyšování informovanosti o domovním řádu obyvatel formou vzdělávacích akcí či sociálního poradenství s důrazem na právní důsledky vyplývající z nedodržování nájemních smluv.

## **3.4 Popis programů Prostupného bydlení a Housing First**

Termín **Prostupné bydlení** (dále jen PB) zahrnuje tři na sebe navazující stupně:

- krizový (1. stupeň) na bázi nízkoprahového ubytování – noclehárna, azylové domy, domy na půl cesty, ubytovny pro rodiče s dětmi, městská ubytovna aj.,
- tréninkový (2. stupeň) s intenzivní sociální prací – byty ve vlastnictví města,
- sociální bydlení (3. stupeň) s nízkou intenzitou sociální práce – byty ve vlastnictví města.

Účastník PB může být individuálně zařazen do kteréhokoliv stupně, a to na základě expertního posouzení tzv. poradní skupiny (složená ze zástupců poskytovatelů sociálních služeb a zástupců MML). Konečným dopadem podpory v prostupném bydlení je stav, kdy si klient najde bydlení na běžném trhu s byty, tedy v komerční sféře nebo si udrží bydlení v městském bytě.

Systém PB je principiálně realizován jako dobrovolný, žadatelé však musí projevit vůli aktivně spolupracovat se sociální službou, resp. jejím poskytovatelem. V rámci nediskriminace mohou přitom do systému vstoupit i účastníci, kteří jsou závislí na sociálních transferech, nebo mají dluh vůči městu Liberec. V rámci žádosti o zařazení do systému PB se zohledňuje, jak se klient zajímá o možnosti zvýšení svého výdělku a jak se mu daří splácet případné dluhy. Dále se zohledňuje,

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.





že se jedná o dlouhodobě neúspěšné žadatele o přidělení městského bytu, nebo i bytu v komerční sféře.

Od prosince 2015 do června 2018 bylo do PB zařazeno 28 domácností, z toho 8 se postupně dostalo do bydlení (29 %) a z nich 7 udrželo bydlení více než 1 rok (88 %).

V rámci 3 stupňů byly zaznamenány následující prostupy:

- o v 1. stupni zůstalo 11 domácností (čekají 9 – 30 měsíců neúspěšně, průměrně 1,5 roku; ti úspěšní, co přešli do bytu, čekali průměrně 5 měsíců)
- o v 2. stupni je 16 domácností, z toho:
  - 7 v bytech (domácnosti čekaly průměrně 5 měsíců: půlka 2-4 měsíce a půlka asi rok)
  - Ostatní stále v ubytovně, AD, u známých, v noclehárně atd., kde čekají průměrně 11 měsíců
- o ve 3. stupni aktuálně není nikdo, 1 úspěšná absolventka již "mimo" systém

Zapojení aktéři kladně hodnotí dlouhodobý vztah mezi klientem a sociálním pracovníkem, dobře připravenou metodiku (ovšem nyní již s potřebou aktualizace), možnost zařadit i domácnosti s dluhem a systematickou sociální podporu každému klientovi.

Zejména vzhledem k souběhu s obdobně cíleným programem Housing First (viz níže) vyvstala poptávka po pravidelném vyhodnocování PB, např. v následujících aspektech:

- *Proč je dosavadní úspěšnost prostupu do bytu (2. či 3. stupeň) relativně nízká (28 %), je to dáno malou dostupností městských bytů či jiným faktorem (např. neochotou humanitní komise přidělovat klientům PB městské byty, případně nastavením bodových kritérií)?*
- *Proč někteří uchazeči prostoupili v řádu pár měsíců a jiní čekají v systému již více než 2 roky?*
- *Jaká je aktuální bytová situace domácností v nižších stupních a jak se během let vyvíjí intenzita doprovodné sociální práce?*
- *Je současná metodika a přístup ještě aktuální? Zejména v oblasti splácení dluhu, využívání sociální služby.*
- *Jaký je rozdíl mezi klienty, kteří se ucházejí o vstup do systému a klienty, kteří se o městský byt ucházejí standardní cestou?*
- *Jak vidí klienti a poskytovatelé podpůrných služeb souběh nezásluhového (HF) a relativně selektivního (PB) programu určeného v zásadě pro stejnou cílovou skupinu?*

## Program **Housing First** (HF) Liberec:

Program HF v Liberci navazuje na projekty Rapid Re-housing a HF v Brně, kde jsou tyto programy úspěšně pilotovány od roku 2016.

Jedná se o inovativní přístup, který se v posledních 30 letech masivně rozšiřuje ve vyspělých zemích. Na rozdíl od zásluhových systémů zprostředkování bydlení vychází z myšlenky, že člověk v bytové nouzi s komplexními problémy potřebuje nejprve stabilní zázemí, odkud pak může řešit svoje zdravotní a sociální problémy. K vyřešení problémů mu však nestačí poskytnout jen bydlení (Housing Only). Je třeba bydlení spojit s efektivní sociální prací, která je poskytována tak dlouho, jak je třeba. V řadě případů vede tato spolupráce k pozvolné emancipaci nájemníka a sociální práce je tak poskytována pouze dočasně v řádu měsíců až let. U některých složitých případů je však třeba počítat s celoživotní podporou.

Systém má vyvinutou metodiku, která se využívá po celém světě a upravuje se tak, aby odpovídala místním podmínkám a potřebám. V češtině je již k dispozici jako Evropská příručka Bydlení především.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



V Liberci se projekt HF rozběhl v červnu 2017. Ve spolupráci se zástupci MML, ASZ, libereckých NNO a Platformy pro sociální bydlení vznikla Pracovní skupina HF úzce propojená s Pracovní skupinou bydlení.

Organizace<sup>25</sup> Člověk v tísni, Romodrom, Naděje, Most k naději, Advaita, Oblastní charita Liberec, Návrat, Rozkoš bez rizika, O.S. Drak a další pomáhaly s přípravou registračního týdne a později se některé z nich zapojily i do přímé práce s klienty HF.

První klienti programu HF byli losováni z dotazníků "Houser", sesbíraných v rámci registračního týdne i později. Podmínkou k účasti ve slosování byl souběh více sociálních a zdravotních znevýhodnění, alespoň půlroční život v Liberci, zájem o HF a ochota spolupracovat se sociálními pracovníky. K 1. 1. 2018 byla podepsána smlouva v prvních pěti domácnostech, v jarních měsících roku 2018 k nim přibyly další 4 domácnosti.

V současné době se schází pracovní skupina HF jednou měsíčně a konzultuje dohromady stav bytového fondu, možnost obsadit dalšími klienty HF dostupné byty, pokroky a problémy jednotlivých klientů, metodiku výběru klientů (která se proměňuje s ohledem na zkušenosti a dobrou terénní znalost poskytovatelů služeb), metodiku sociální práce, dluhy klientů a detaily spolupráce mezi městem a NNO. V dalším období již klienti HF nebudou losováni, ale budou vybíráni na doporučení jednotlivých NNO, které mají aktuální informace o tom, které rodiny nebo jednotlivci jsou momentálně nejohroženější a pomoc prostřednictvím programu HF by potřebovali.

Na začátku roku 2019 bylo v rámci režimu HF obsazeno celkem 15 bytů, v následujících letech bude snahou města obsadit do 10 bytů ročně v režimu HF.

**Se vzrůstajícím počtem klientů bude třeba vyčlenit personální i finanční kapacity<sup>26</sup> přímo na program HF tak, aby sociální práce mohla být poskytována v odpovídající kvalitě.**

Lze předpokládat, že v Liberci je v současné chvíli až několik stovek potencionálních klientů HF, což by odpovídalo i datům získaným během mapování dotazníkem "Houser". Jedná se o lidi, kteří mají většinou dluhy, nestabilní zázemí, nezřídka nějaké chronické nebo duševní onemocnění a často jsou i závislí na alkoholu nebo nealkoholových drogách. Těmto lidem nestačí pronajmout byt bez intenzivní podpory. Je nutné, aby jim v udržení bytu pomáhal alespoň dočasně sociální pracovník či další odborníci a aby i město jako majitel bytu mělo dobrou zpětnou vazbu, jak v bytě nájemník funguje a zda neničí jeho vybavení.

Dle zahraničních zkušeností klienti z programu HF nejčastěji program opustí z důvodu sousedských konfliktů. S podporou sociálního pracovníka se pravděpodobnost ztráty bytu z důvodu vypjatých sousedských vztahů výrazně snižuje, alfou a omegou úspěchu je vybudovaná důvěra mezi nájemníkem a sociálním pracovníkem.

Peníze z dávek by měly být přeposílány k uhrazení nájemného přímo na účet majitele bytu (SML). K efektivní zpětné vazbě o tom, jak je nájemné placeno, je však třeba úzké spolupráce Úřadu práce (posílá dávky), humanitního oddělení (dostává platby), sociálního pracovníka a klienta. **Problémy s neuhrazenými platbami je třeba řešit co nejdříve a neodkladně a pokud se zbytečně ztrácí čas jen čekáním na potvrzení či vyvrácení klientem deklarované platby, může to v některých případech vést ke zbytečnému navyšování dluhu či ukončení spolupráce s klientem.**

<sup>25</sup> přesné názvy organizací jsou uvedeny v tabulce č. 2

<sup>26</sup> Optimální příležitostí je výzva č. 108 OPZ "Podpora programu Housing First", která byla vyhlášena v prosinci 2018.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



Vzhledem k platné legislativě nelze podmínit setrvání klienta v bytě využíváním sociální práce. Klient, který tak nechce se sociálními pracovníky spolupracovat, spolupracovat jednoduše nemusí. V bytě pak může zůstat i nadále, pokud řádně platí nájem a dokáže vycházet bez závažnějších problémů se sousedy.

V současné době se klientům HF věnují sociální pracovníci z Romodromu, Mostu k Naději, Člověka v tísní, Naděje, o.s. D.R.A.K., Oblastní Charity a terénní pracovníci města (projekt KSP). Vzhledem ke komplexnosti problémů jednotlivých klientů je dobře, že jsou do programu HF zahrnuti profesionálové z různých organizací se zkušenostmi s rozmanitou klientelou. Do budoucna by ale bylo dobré rozhodnout, zda má HF poskytovat paletu NNO a pracovníci města, či zda se vydat cestou jedné organizace pod jedním vedením, která bude případně řešit specifické problémy klientů za pomoci specializovaných profesionálů (psychiatr, lékař, adiktolog, terapeut apod.)

### Problémy:

- **malá kapacita volných bytů pro HF** - byty se uvolňují pomalu, dlouho se rekonstruují, jejich kvalita je nevyvážená,
- **nejasné financování HF** - lidé z NNO museli najít způsoby, jak vykazovat práci v rámci HF a jak platit zaměstnance, kteří dělají HF ze stávajících zdrojů. Terénní pracovníci města mají mnohem širší agendu než jen HF a zatím není jasné, jak velká část jejich úvazku by se měla týkat právě HF,
- **velké časové odstupy mezi setkáními klíčových pracovníků resp. pracovní skupiny HF**. Skupina se schází jednou měsíčně, klíčoví pracovníci podávají zprávu o svých klientech městu ještě vždy po 14 dnech tedy uprostřed mezidobí mezi jednotlivými setkáními. Pro pružné reakce se to zdá ale nedostatečné. Nejasně definované postupy – např. zápis ze setkání k HF,
- **nízká rychlost toku informací** o proběhlých platbách, aktuální výši dluhů, přiznaných dávkách apod. Zaměstnanci MML v tomto směru již učinili výrazný pokrok, pro efektivní nastavení programu HF je nutné udržení tohoto standardu, případně zrychlení a zpřesnění toku informací.
- **umístování klientů HF do malých lokalit** - byty klientů HF byly alokovány zatím jen na několika málo adresách, kde je již nyní poměrně velká koncentrace lidí s nízkými příjmy a rozličnými sociálními problémy. Pokud by dále byli klienti umístováni jen na tyto adresy, povede to k vzniku segregovaných lokalit a město tím zvyšuje riziko budoucích problémů. Segregované lokality jsou obývány lidmi s nižším socio-ekonomickým statusem nebo odlišnou etnicitou. Z místa se tak stává "špatná adresa" a nezřídka se zde zvyšuje kriminalita a další sociálně patologické jevy. Z dlouhodobého hlediska je vhodné udržovat sociální mix a nedopustit, aby segregované lokality vůbec vznikaly.
- **překryv mezi prostupným bydlením a HF**. Prostupné bydlení v současné době nevykazuje téměř žádné vertikální posuny klientů (z 1. do 2. stupně, z 2. do 3. stupně.), a tak se jeví spíše jako stabilizační. Pro klienty obou programů jsou částečně vyčleněné stejné byty a programy si tak mohou vzájemně konkurovat. **Vzhledem k současnému stavu programů se však nejeví jako vhodné před řádným vyhodnocením tyto programy slučovat nebo ukončovat.** Prostupné bydlení je třeba v dlouhodobém horizontu porovnat s HF, a to až ve chvíli, kdy budou k dispozici dlouhodobá data z obou programů. Kromě řádného vyhodnocení obou programů je potřeba revidovat jednotlivé metodiky v závislosti na zjištění z praxe v posledních letech.



## Doporučení:

- Bylo by vhodné **zvýšit množství bytů pro klienty HF**. Počet klientů HF by měl růst o cca 10 ročně, v příštích deseti letech by tak bylo vhodné mít pro účely HF alespoň 100 bytů.
- V rozpočtu města či jinde by se měly najít **zdroje dlouhodobého financování** programu HF tak, aby mohl být dlouhodobě udržitelný a přinášel kýžené výsledky. Vhodným nástrojem financování a rozšíření HF je aktuálně probíhající Výzva OPZ č. 108 na podporu Housing First. Je však potřeba zajistit administraci projektu ve spolupráci s odborem rozvoje a dotací MML. Oddělení humanitní pak ve spolupráci s NNO zajistí realizaci projektu.
- **Program HF by se měl stát jedním z pilířů práce s lidmi v bytové nouzi a s lidmi bez domova**. Město by mělo aktivně pracovat na jeho rozvoji, vytvořit expertní tým, finančně jej podporovat a vyhodnocovat kvalitu odvedené práce, případně navrhnout změny.
- Je třeba **zlepšit spolupráci mezi humanitním oddělením, odborem strategického rozvoje a dotací, odborem sociální péče, odborem majetkové správy, úřadem práce, terénními pracovníky města a sociálními pracovníky z NNO**, a to z důvodu údržby a potencionálních možností rozvoje bytového fondu, rychlejších oprav stávajících bytů, rychlejšího sdílení informací o dlužících, dávkách a nedoplatcích nájemců, sdílení informací o případných problémech se sousedy, které aktuálně řeší jednotliví klienti se svými sociálními pracovníky a dalších informací detekujících možná rizika či problémy při správě bytového fondu SML.
- **MML by měl podporovat sociální mix na co nejširším území města**. Pokud budou klienti umísťováni jen do malých lokalit, může to v dlouhodobějším horizontu vést ke vzniku ghet.
- **Byty pro oba programy** - je třeba zajistit byty jak pro program HF, tak pro program Prostupného bydlení.
- Oba programy (prostupné bydlení i HF) by měly být **průběžně** (nejméně 2x ročně) **vyhodnocovány**, a to zejména s ohledem na nízkoprahovost vstupu, dobu čekání na zabydlení do bytu, délku udržení v bytě (při plnění nájemních podmínek), náročnost pro spolupracující aktéry a dopady na podpořené domácnosti (např. zdravotní či další integrace)
- S ohledem na dosavadní zkušenosti a nutnost efektivní spolupráce několika aktérů je potřeba **aktualizovat metodiky obou programů** a vyškolit zapojené partnery; aktualizované metodiky by měly upřesnit role a povinnosti města, NNO i domácností a tím vyjasnit očekávání od spolupráce; sociální pracovníci zapojených poskytovatelů služeb by se měli **průběžně vzdělávat** ve specifických podpory při udržení bydlení klientů s komplexními potřebami (např. motivační rozhovory, asertivita v sociální práci, podpora založená na silných stránkách aj.)

## Systém krizového a dočasného bydlení – stručný popis stavu jeho nedostatky

V rámci krizového a dočasného bydlení<sup>27</sup> fungují v Liberci následující kapacity: Azylový dům pro muže, Domov pro matky s dětmi, Noclehárna Kateřinky, Dům na půli cesty. V jistém smyslu lze jako krizové bydlení chápat kapacity soukromých ubytoven a bytových domů, přičemž některé z těchto ubytoven vykazují vyšší standard bydlení, než jiné.

V Liberci je v přípravě projekt Azylového domu pro ženy a rodiny s dětmi (rekonstrukce IROP, provoz OPZ), který má zahájit svůj provoz v červnu 2019. Kapacity krizového bydlení v této

<sup>27</sup> Krizovým bydlením myslíme krizové bydlení dle zákona č. 108/2006 o sociálních službách; dočasným bydlením myslíme rovněž pobytové sociální služby dle uvedeného zákona



kategorii (jednotlivci - ženy, rodiny s dětmi) v Liberci v současné době zcela chybí nebo nejsou dostatečné. V roce 2018 upravila pro účely ubytování žen své kapacity noclehárna v Kateřinkách, rodiny s dětmi zatím adekvátní krizovou službu nemají.

Souhrnně lze říci, že kapacity krizového bydlení jsou v Liberci nedostatečné. Azylový dům pro muže s kapacitou 25 lůžek byl za posledních 7 měsíců téměř stále naplněn (v průměru bývá naplněn na 90% v zimě a 75% v létě), chybí služby pro rodiny a pro ženy, Noclehárna nabízí velmi nízký standard ubytování a navíc se nachází ve čtvrti Kateřinky 6 km od centra města směrem k Jizerským horám.

Z analýzy krizového bydlení dále vyplývá, že městu chybí kapacity krizových lůžek v počtu 10-20, nebo prostory rychle k takovému účelu upravitelné, které mohou sloužit v případě urgentní potřeby ubytování (rodina bez bydlení, přírodní pohroma atd.).

### 3.5 Práh a bariéry, kterým musí čelit osoby při řešení bytové nouze ve městě Liberec

Jako **práh** chápeme všechny překážky, které je nutné překonat pro získání bydlení. Na běžném trhu s bydlením jsou prahem především finance (vysoké nájem, kauce a provize), ale také diskriminace, zejména vůči romské menšině a početným rodinám, může se ale týkat také všech příjemců sociálních dávek. Podmínkou pro příspěvek na bydlení je trvalé bydliště v místě čerpání dávky, což v praxi znamená souhlas majitele bytu s trvalým bydlištěm klienta na adrese bytu. Tato problematika je dále řešena v kapitole o soukromém trhu s bydlením. Obecně lze říci, že stávající systém městského bydlení v Liberci je otevřený sociálně nejpotřebnějším žadatelům - matky samoživitelky<sup>28</sup> jako forma rodiny, osoby v bytové nouzi, rodiny s dětmi a další osoby, u nichž je individuálně posuzována jejich nepříznivá sociální situace. Delší prokazatelná vazba k Liberci (trvalý pobyt) znamená zvýhodnění v bodovém ohodnocení. Dalšími kritérii jsou zdravotní postižení nebo další specifické důvody (např. domácí násilí). Na straně druhé lze za významný práh považovat následující: záznam v rejstříku trestů a bezdlužnost vůči městu, stejně jako existenci platné nájemní smlouvy na jméno žadatele.

V případě městských bytů<sup>29</sup> SML je za práh vstupu do bydlení možno považovat:

- občanství ČR nebo trvalý pobyt (u cizinců) a platné doklady, vazba na Liberec,
- povinnost účastnit se prohlídek bytů před podáním žádosti,
- podání žádosti se všemi přílohami a bezdlužnost vůči SML, rejstřík trestů,
- dluhy vůči poskytovatelům energií,
- vlastnictví a spoluvlastnictví bytu, nájemnictví a spolunájemnictví,
- pracovní poměr (včetně evidence na ÚP, mateřská nebo rodičovská dovolená, studium, starobní důchod, invalidní důchod 3. stupně nebo soustavná péče o blízkou osobu s těžkým zdravotním postižením),
- etnicita a diskriminace,
- omezené kapacity BF - nedostatek zejména velkých bytů.

28 Z technického hlediska je matka samoživitelka s dítětem pojímána jako rodina. Protože pro místní aktéry v Liberci je termín matka samoživitelka důležitá jako velmi zranitelná osoba v bytové nouzi, uvádíme pod tímto názvem odděleně. Rodiny s matkou samoživitelkou jsou zranitelné z důvodu omezených příjmů i časové náročnosti péče o děti a zajišťování chodu domácnosti.

29 S výjimkou specializovaných programů pro neohroženější žadatele (Prostupné bydlení a Housing First).

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## Občanství ČR nebo trvalý pobyt (u cizinců) a platné doklady, vazba na Liberec

Tato bariéra je z hlediska města jako řádného hospodáře logická. Klientem sociálního bydlení může být občan ČR, a pokud není, musí mít trvalý pobyt. Absolutním základem jsou platné doklady, které ale mohou být problémem zejména pro osoby bez domova. Je pochopitelné, že město hledá klienty z řad svých občanů a z řad občanů ČR, sekundárně až cizince s trvalým pobytem. Zároveň platí, že osoby bez domova bez dokladů a cizinci bez dokladů nemohou o městský byt žádat. V případě osob bez dokladů je nutné mít systém podpory při jejich získání (plní sociální služby v terénu), v případě cizinců vyhodnocovat, jakou službu potřebují. Zde se město neobejde bez spolupráce s organizacemi a institucemi, které se na téma cizinců specializují.

### Povinnost účastnit se prohlídek bytů před podáním žádosti

Žadatel o městský byt se v rámci zájmu o bydlení musí zúčastnit prohlídky bytu v předem stanoveném termínu. Pouze na této prohlídce dostane formulář žádosti o byt. Základním filtrem je ochota účastnit se prohlídky spolu s dalšími zájemci, kterých jsou někdy i desítky. Někomu může tento systém vyhovovat, z hlediska časové náročnosti je ovšem velmi neefektivní. Zájemce si prohlíží byt, o kterém neví, zda má reálnou šanci uspět. Samotná přítomnost dalších třeba i několik desítek zájemců může být odrazující. Pro osoby se sociálními a dalšími hendikepy, zejména pro psychiatricky nemocné, je společná prohlídka s jinými zájemci jen velmi těžko zvládnutelnou bariérou, k jejímuž překonání navíc potřebují asistenci sociální služby. Uvedená sociální služba může takto s klientem projít i několik prohlídek i bez záruky úspěchu.

### Doporučení:

- **systém „otočit“ a dobrou znalostí nájemníka a BF dospět k párování žadatele a bytu**, který buď přijme, nebo odmítne, čímž dojde ke značné redukci množství prohlídek

### Podání žádosti se všemi přílohami a bezdlužnost vůči SML, rejstřík trestů

Žádost je nutné podat se všemi přílohami a žadatel nesmí mít žádné dluhy vůči SML. Součástí tohoto práhu je **výpis z rejstříku trestů**. Tento výpis nemá žádné jasné bodové ohodnocení v posuzování žádosti, přesto je vyžadován. Je logické, že město chce znát osoby, které se u něj hlásí o byt, nikde ale není popsáno, jak se s touto informací naloží. Záznam v rejstříku by neměl být bariérou, měl by ale hrát roli v nastavení sociální práce, koordinace a prevence v celém systému, a to včetně case managementu umístění klienta se záznamem tak, aby nedocházelo ke koncentraci osob se záznamem v bytových lokalitách. Žadatel nesmí být **dlužníkem vůči městu**, a to jak na **nájmu**, tak na **poplatcích za odpad a přestupcích**. Dluh je pro většinu osob v bytové nouzi vysokým prahem. Do bytového fondu se tak hlásí žadatelé, kteří jsou v Liberci i kratší dobu, ale nemají dluh vůči městu. Řada „starousedlíků“ v Liberci, kteří dluží, byt přidělený nedostane, nebo se o něj ani nehlásí. Přitom právě tato cílová skupina žije v libereckých SVL a na ubytovnách. Kromě programů PB a HF (viz níže) je tento práh velmi striktní. Prahem či spíše komplikací je zároveň fakt, že žadatel o byt si musí ověřit bezdlužnost vůči městu na 3 rovinách – na nájmu, poplatcích za odpady a za přestupky.

### Doporučení:

- **přehodnocení bezdlužnosti jako podmínky pro vstup do systému** - například stanovení limitu 10.000 Kč jako možný dluh vůči městu (součet všech dluhů - nájem, odpady, přestupky) při vstupu do bydlení;

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



- **zpracování analýzy dlužníků vůči SML** (kolik dluží městu lidé v bytové nouzi – rozpětí dluhů, stáří, průměrný dluh na osobu atd.),
- **nastavení procesu ověření dluhů uvnitř města** tak, aby **ověření bezdlužnosti** prováděli pracovníci CBL potažmo MML a klient nemusel na jednotlivá pracoviště MML od sebe dosti vzdálená
- **zaměření se na klienty sociálního bydlení, kteří jsou v insolventci, nebo do ní budou vstupovat; navázat na specializované služby**

## Dluhy vůči poskytovatelům energií

Tato bariéra formálně není prahem systému, protože dluhy na energiích jsou čistě záležitostí dlužníka. Vzhledem k tomu, že cílová skupina osob v bytové nouzi je často zatížena mnohočetnými exekucemi, ve své většině mají rovněž dluhy u poskytovatelů energií. Město ovšem trvá na tom, že elektřinu si nájemník hradí sám, a je tedy evidována na jeho jméno. V případě zadlužených osob odmítají poskytovatelé energií tyto klienty k elektřině připojit. Pro nalezení efektivního řešení je nutné zjišťovat dluhy již při sociálním šetření, teprve poté je možné navrhnout uměřený splátkový kalendář, řešit změnu dodavatele či tarifu. Stejně důležité je žadatele navázat na odborné a bezplatné dluhové poradenství, jehož kapacity v Liberci existují.

## Vlastnictví a spoluvlastnictví bytu, nájemnictví a spolunájemnictví

Na první pohled je tato bariéra logická. Pokud jsem vlastníkem bytu, nebo mám platnou nájemní smlouvu, nejsem osoba v bytové nouzi, a tedy nepotřebuji sociální bydlení. Problémem je, že **obchodníci s chudobou, kteří vlastní bytové domy, dávají svým klientům řádné nájemní smlouvy**, byť často na krátkou dobu s možností prodloužení. Jimi nabízené bydlení je po různých stránkách nevyhovující, a osoby zde bydlící de facto jsou v bytové nouzi. Existence řádné smlouvy, díky které bydlí, je pro ně bariérou v žádosti o bydlení, a pokud se neocitnou “na ulici”, nemohou o městský byt v Liberci žádat. Prahem může rovněž být i spoluvlastnictví např. 1/5 bytu, se kterým žadatel o byt například kvůli soudním sporům nemůže manipulovat. **Bylo by vhodné v těchto případech uvažovat o specifické situaci žadatele a vyhodnotit, zda je nebo není ve skutečné bytové nouzi.**

## Pracovní poměr

Žadatelem o městský byt v Liberci může být pouze osoba v pracovním poměru. Tento práh je nastaven velmi realisticky, protože za pracovní poměr se považují i různé další formy zaměstnání včetně evidence na ÚP, ale také mateřská nebo rodičovská dovolená, studium, starobní důchod, invalidní důchod 3. stupně nebo soustavná péče o blízkou osobu s těžkým zdravotním postižením. Pouze osoby sankčně vyřazené z ÚP a osoby bez dokladů nemohou o městský byt žádat. **U dlouhodobě nezaměstnaných doporučujeme prioritní zařazení do programů s intenzivní sociální prací.**

## Etnicita a diskriminace

Tento práh je ožehavým tématem. Otázka vnějšího vzhledu či příslušnosti k etnické minoritě oficiálně nesmí být diskriminačním faktorem, v reálných situacích však diskriminace může působit především tam, kde do hry vstupuje subjektivní postoj při posuzování žádosti. Na venek netransparentní bodový systém navíc tuto možnost posiluje, stejně jako samotné uvedení jména a příjmení na žádosti. Tato bariéra je velkým rizikem a je nutné s ní počítat. Zároveň koliduje s požadavkem na sociálně vyvážený mix klientů v systému. **V rámci stávajícího způsobu přidělování bytů chybí jasně definovaný transparentní systém přidělování bodů.**

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## Doporučení:

- Prodiskutovat a přenastavit dosavadní bodový systém, anonymizovat jej (i v důsledku platnosti GDPR) a uvažovat o jeho transparentnosti. Jako měkké faktory uvažovat stávající složení bytového domu / vchodu z hlediska klientely.

## Omezené kapacity bytového fondu

V Libereckém bytovém fondu je nedostatek větších bytů (3+1 a větší), který kontrastuje s velkým množstvím větších rodin v bytové nouzi dle výsledků z "Houser" 2017. V praxi je tento fakt bariérou pro přidělení městského bytu pro početnější rodiny, protože v bytovém fondu byty vhodné velikosti chybí. **Samotná kapacita BF je tak zjevnou bariérou, se kterou lze pracovat v dlouhodobé vizi rozvoje bytového fondu (investice).**

### 3.6 Podání žádosti o byt a proces přidělení, smlouvy

Sociální byty standardního typu, startovací byty, byty pro příjmově vymezené osoby a byty s věcně usměrňovaným nájemným jsou přidělovány na základě výběrového řízení. Oddělení humanitní zveřejňuje hlášenky volných obecních bytů s uvedením termínu prohlídky a uzávěrky přijímání žádostí. Zájemci o tyto byty jsou povinni účastnit se osobně prohlídky bytu v určenou hodinu, kde si vyzvednou žádost o poskytnutí nájmu bytu. Vyplněnou a potvrzenou žádost odevzdají v termínu ukončení uzávěrky příjmu žádostí. Na základě výběrového řízení, projednání v poradní skupině pro bydlení a schválení Radou města Liberec je byt přidělen žadateli.

Tento proces má oproti klasickému pořadníku několik nevýhod:

- Všichni zájemci se musí dostavit na prohlídku v určitou hodinu, což některé zájemce odrazuje, jiné vyřazuje či omezuje (časová nebo fyzická či zdravotní indispozice); navíc je zatěžující pro pracovníky SML.
- Každý potřebný zájemce musí opakovaně zkoušet žádat, aby zvýšil své šance; není však jednoznačné, zda jeho úspěch závisí více na bonifikačních kritériích nebo na počtu odevzdaných žádostí; pracovníci i členové komise tak evidují a posuzují od každého žadatele množství žádostí na různé byty, systém se tak stává nepřehledným a administrativně náročným.
- To je umocněno blízkou podobností většiny kategorií sociálního bydlení, které však mají drobné rozdíly v ceně, délce smlouvy, kvalitě bytu, příjmových podmínkách – to způsobuje dilemata, zda se hlásit o optimální dispozice a polohu bytu dle potřeb žadatele nebo upřednostnit cenu a kvalitu bytové jednotky.
- Může se stát, že na některé byty je vysoký převis a o jiné je relativně malá poptávka – to zhoršuje kvalitu „párování“ žadatele s vhodným bytem, protože záleží více na žadatelích než na dobrém spárování potřeb a možností.
- V celém procesu je marginální role expertízy sociálních pracovníků, kteří dokáží dobře posoudit akutnost situace (v tomto procesu chybí sociální šetření), vhodné spárování, zařadit žádost v pravou chvíli dle situace žadatele či vysvětlit žadateli důvody případného neúspěchu nebo alternativní možnosti řešení bytové nouze; z toho vyplývá **klíčová role sociálního šetření jako nutná součást podané žádosti o byt z vlastnictví SML.**
- Administrace prohlídek, podávání žádostí, příprava žádostí, jejich posuzování (a porovnávání stejných žadatelů napříč kategoriemi bytů) v tomto systému vyžaduje duplicitní úkony, způsobuje nepřehlednost.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.





### Hodnocení žádostí o sociální byty většiny kategorií mají následující kritéria:

- délka trvalého pobytu či pracovní poměr v Liberci,
- počet dětí,
- dosavadní bytové poměry,
- zdravotní důvody,
- specifické sociální důvody.

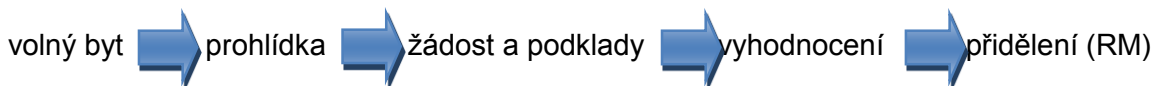
Oproti jiným systémům je bonifikační stupnice relativně málo diferencovaná, chybějí v ní důležité faktory zvýšené potřeby (domácí násilí, odchod z ústavního zařízení, délka bytové nouze, další zdravotní aspekty, exekuce či reziduální příjem po zaplacení nákladů na bydlení, věk dětí aj.) a je relativně **vysoce závislá na subjektivním posouzení členů poradní skupiny pro bydlení** (toto individuální posouzení však bývá namísto při sociálním šetření a ze strany sociálního pracovníka, který zná specifické potřeby žadatele).

### Doporučení:

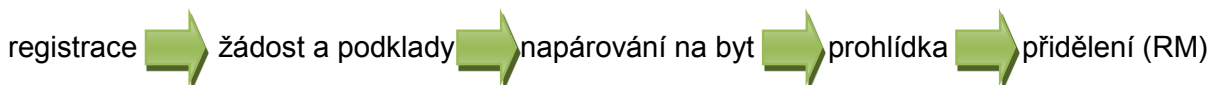
- **spojení více kategorií bytů se sociálním zřetelem,**
- **sběr žádostí přes jednotný formulář v rámci plánovaného Centra pro bydlení Liberec, otočení procesu ve smyslu zjišťování potřeby registrací a ověření sociálního šetření, poté párování na byt, prohlídka a přidělení / nepřidělení bytu (viz grafika č. 1)**
- **sociální šetření sociálním pracovníkem pro ověření důležitých aspektů žádosti, zejména potřeby a akutnosti bytové nouze,**
- **úprava kritérií pro posouzení prioritních žadatelů,**
- **namísto subjektivního posuzování ze strany členů poradní skupiny pro bydlení zřídit odbornou pracovní skupinu, která bude rozhodovat dle bodovací škály na základě expertního posouzení sociálních pracovníků (sociálního šetření).**
- **souběžně s tím nastavit kritéria pro vyvážení sociálního mixu – motivační programy pro nižší a vyšší střední vrstvy**

### grafika č. 1: stávající a doporučený postup žádání o městský byt v Liberci:

#### stávající proces:



#### navrhovaný proces<sup>30</sup>:



V případě bytů zvláštního určení je stávající proces jiný a má několik výhod. **Formuláře žádostí o byty zvláštního určení** (bezbariérové byty, byty v domech s pečovatelskou službou) jsou k dispozici na oddělení humanitním a na webových stránkách (tedy lepší dostupnost)<sup>31</sup>. Oddělení humanitní vede evidenci žadatelů o byty zvláštního určení (bezbariérové/upravitelné). Před

<sup>30</sup> Nastavení procesu je rámcové a v implementaci koncepce bude rozpracováno do přesnější podoby včetně vyhodnocení žádosti, procesu komunikace s klientem apod.; grafika rovněž nezahrnuje možnost odmítnutí nabídnutého bytu, která zde jistě je.

<sup>31</sup> při přípravě žádostí asistuje v těchto případech sociální služba nebo sociální pracovníci obce  
Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.



předložením žádosti poradní skupině provádí oddělení humanitní a odbor sociální péče **místní a sociální šetření** v domácnostech žadatelů (tedy hlubší znalost a možnost ověření všech údajů). Místní šetření je následně u neuspokojených žadatelů, kterým byt nebyl do 1 roku přidělen, prováděno zpravidla 1x ročně.

I v rámci tohoto způsobu přidělování je několik úskalí: chybí návazné termíny prohlídek bytů, často dochází k odmítání přidělených bytů, poptávka převyšuje nabídku, specificky pak chybí byty se sprchovým koutem.

O specifickém postupu v případě **Prostupného bydlení a programu Housing First** viz kap. 3.4.

S přidělením bytu žadateli souvisí vznik nájemního vztahu, který je upraven nájemní smlouvou. U nových smluv **doporučujeme standardní dobu platnosti 2 roky s možností prodloužení**, pokud by žadatel **z objektivních důvodů nedosáhl na komerční bydlení**. **U komplexních programů doporučujeme nastavovat smlouvy na 6-12 měsíců s možností prodloužení**. Zároveň doporučujeme intenzivně komunikovat s nájemníky tam, kde hrozí neprodloužení smlouvy kvůli např. jednomu neuhrazenému nájmu. **Z výše uvedených důvodů doporučujeme zpracovat a schválit nová pravidla pro přidělování městských bytů.**

### 3.7 Nájemné a dluhy

Tato kapitola se **zabývá procesem výběru nájmu a nakládání s dluhy vůči městu**. Nejprve se podíváme na výši nájmu a způsob výběru nájmu, poté na dluhový reporting.

#### Výše nájmu - data

Vzhledem k různým kategoriím bytů existují i rozdíly ve výši nájemného. Nájemné za metr čtvereční se v bytovém fondu Liberce pohybuje mezi 25 Kč až 79 Kč. Jednotlivé holé nájmy se pak reálně pohybují mezi 447 Kč za byt a 8 690 Kč za byt. Průměrný holý nájem je v Liberci 2481 Kč. Medián neboli střední hodnota činí 1790 Kč. Byty v režimu HF se pohybují nad mediánem (jaro 2018). Nájemné tak vykazuje vysoký rozptyl. Výběr nájmu není vázaný na reinvestice. Samostatné téma je vztah technického stavu některých bytů (zejména ulice Na Valech a Vrchlického) a výše nákladů na energie. Ve starších bytech s nekvalitním tepelným těsněním a topením elektřinou existuje vysoké riziko zadlužení z důvodu vysokých nákladů na topení.

#### Doporučení:

- sjednotit výši holého nájemného na určité částce, např. 60 nebo 70 Kč / m<sup>2</sup>,
- zpracovat finanční analýzu, která popíše výběr nájemného za určité období (např. 1 roky) a tento výběr porovná s náklady na reinvestice, případně rovněž s náklady na administrativní správu bydlení
- v dlouhodobém horizontu navázat výběr nájmu na investice do bytového fondu města (rekonstrukce, modernizace) a to ve fixním procentu
- U starých bytů s předpokladem vyšších nákladů na topení nájem procentuálně snížit a s nájemníky pracovat ve smyslu adekvátních tarifů a úspory energií. Souběžně podniknout kroky k rekonstrukci těchto domů a bytů.
- uvažovat o zvýšení nájmu u nejnižší kategorie (DPS a příjmově vymezené osoby); před přikročením k navýšení nájmu konzultovat s odborníky na CS v těchto kategoriích bytů bydlících
- ke **zvýšení nájmu přikročit pouze souběžně se zvýšením efektivity správy bytů a zejména přípravy nově přidělených bytů** (kontrolní list, fotografie atd.)

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



tabulka č. 5 – současná výše nájmu, navýšení, odůvodnění:

	aktuální výše nájmu	navýšení 20%/inlace	nové smlouvy	odůvodnění
<b>Sociální byty standardního typu:</b>	63,16	75,79	75,79	stále hluboko pod komerčním nájmem, umožní reinvestice do kvality BF
<b>Startovací - Krajiní ulice</b>	76,65 až 78,58	78,26 až 80,23	78,26 až 80,23	navýšeno o inflaci, stále hluboko pod komerčním nájmem, umožní reinvestice do kvality BF
<b>Pro příjmově vymezené osoby</b>	25,02	30	60	u stávajících smluv navýšení o 20%, nové smlouvy na více než dvojnásobek, stále ovšem velmi hluboko pod komerčním nájmem a na úrovni ceny sociálního bydlení dle pravidel IROP
<b>BZU-BB/DPS</b>	23,42 až 35,39	28,1 až 42,468	40	nejnižší kategorie nájmu, po navýšení stále dostupné i seniorům s nízkými příjmy
<b>vstupní byty</b>	25,02	30	40	Byty určené organizacím

### Placení nájmu

Existují tři cesty, jak zaplatit nájem za městský byt. Zaprvé převodem z účtu na účet, a to elektronicky, nebo složenkou. Druhý způsob je inkasem. Třetí způsob je fyzická platba na pokladně MML. Každá z těchto cest má momenty, kde může nastat chyba, ať už systémová, nebo lidská. Následuje přehledná tabulka:

Souhrnná tabulka (č. 6) k placení nájmu:

Cesta nájmu - platba na účet			
Způsob	interval	možné zdržení	poznámka
Elektronicky (banka)	interval 1-3 dny	NE	může nastat chyba v zadání platby (na straně nájemníka)
Složenkou	interval 1-10 dní	ANO	část automaticky v IDESu, část ručně účetní správy majetku

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



celkový interval:	1-10 dní	možné chyby/zdržení	nájemník (platební údaje), zdržení u účetní, IDEs
<b>Cesta nájmu - platba na pokladně</b>			
<b>Způsob</b>	<b>Interval</b>	<b>možné zdržení</b>	<b>poznámka</b>
pokladna SML	okamžitě / daný den	ANO	chyba při přijetí peněz (doklad, záměna, zadání do systému)
<b>Cesta nájmu - inkaso</b>			
<b>způsob</b>	<b>Interval</b>	<b>možné zdržení</b>	<b>poznámka</b>
inkaso pošta	1-40 dní	ANO - pošta - víkend?	uzávěrka na konci měsíce + informace na SML dorazí nejpozději 8 den následujícího měsíce

Z výše uvedeného plyne, že nezaplacený nájem za uplynulý měsíc může město vidět nejpozději v polovině dalšího měsíce, pokud je reportingu dána priorita v práci referenta. Současná situace je taková, že neexistuje jasný proces a lhůty na zpracování této informace a její reportování. Referent se mimo evidenci nájmu a průběžného dluhu věnuje také exekucním řízením a řešení sporů v soudních řízeních. **Výsledkem je absence včasné reakce na vznikající dluh.** Po příchodu kontaktních sociálních pracovníků se situace zlepšuje, protože dluhový referent deleguje komunikaci s dlužníky na tyto pracovní kapacity.

Souhrnně lze říci, že hlavním problémem je zde nedostatečná prioritizace tématu nájmu a dluhu. Referent, který má přehled placení nájmu a dluhu na starosti, by měl mít možnost věnovat se tématu 2 celé pracovní dny bez zbytku tak, aby každý měsíc vytvořil přehled o dlužnících na nájmu za minulý měsíc s tím, že přehled reportuje jak svým nadřízeným, tak průběžně terénním pracovníkům, kteří pak dluh řeší s klienty. Cílem terénních pracovníků je zjistit, proč nedošlo k zaplacení, a klientovi nabídnout podporu. **Dluhové portfolio je v Liberci nepřehledné - zcela chybí rozdělení na vymahatelné a nevymahatelné dluhy.** U nevymahatelných dluhů je otázka, zda je v dluhové portfoliu nadále evidovat. Procesní nastavení u správy dluhu vyžaduje specifickou směrnici, která by upravila postupy v této tematické (např. pravidelný odpis starých dluhů, které zkreslují účetní evidenci). Zároveň by bylo vhodné promyslet program pro dlužníky vůči městu, protože právě tato skupina vypadává ze systému sociálního bydlení města.

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



Pokud se dále podíváme na data k současným dluhům, zjistíme, že:

Cca 10 % nájemníků má evidován dluh na nájemném, všichni mají uzavřené splátkové kalendáře. Cca polovina z nich (49, tedy 4 % z celku) dluží více než 1 nájem, 25 nájemníků dluží vyšší částky. Průměrný dluh aktuálně bydlících dlužníků je **14 759 Kč**. Tento průměrný dluh výrazně navyšuje několik bytů, které jsou ve fázi soudního nebo exekučního řízení (tedy bez platné nájemní smlouvy), ale v bytech zůstávají do doby vyklizení exekutorem. Průměr také navyšují dlouhodobé (zastupitelstvem schválené) splátkové kalendáře, ty jsou na rozdíl od první skupiny většinou časem vymoženy.

Dluh vyšší než 1 nájem je relativně častější v programu standardních sociálních bytů (7 %), ve startovacích bytech (7 %) a v bytech pro příjmově vymezené skupiny (10 %). **Dle informací humanitního oddělení je celkový počet domácností s vysokými dluhy (nepláči, částečně již v procesu vystěhování) kvalifikovaným odhadem do 40.** Pouze asi 20 klientů ročně je z nájmu vypovězeno pro hrubé porušení podmínek.

### 3.8 Správa majetku a stav bytů, investice

Správu bytového fondu města má po technické stránce na starosti Odbor majetkové správy. Mezi relevantními aktéry sociálního bydlení v Liberci je shoda na tom, že **kapacity odboru majetkové správy ve vztahu k bydlení jsou značně podhodnocené**. Technickou správu bytového fondu má na starosti 1 člověk + 1 další osoba je podporou v administrativě. Lokalita ulice Na Valech a Vrchlického v současné době podporně řeší další technik-energetik. Důsledky tohoto personálního podhodnocení jsou následující:

1. **Chybí možnost rychlé reakce na akutní technické problémy** v bytech - opravy provádí buď výše uvedený technik, nebo externí firma, proces řešení problémů je pomalý. Příčiny je možné hledat mimo jiné i v administrativní náročnosti zakázek nad 50.000 Kč. U technických problémů v rozmezí 3000 Kč (odpovědnost nájemníka)-49.000 Kč (limit pro zadání bez veřejné zakázky) by ovšem reakční doba měla být co nejkratší
2. **Chybí ucelený systém technické přípravy bytů včetně kontrolního listu a nařčení stavu bytu**, současné nastavení umožňuje předávku i těch bytů, které nejsou v adekvátním technickém stavu.
3. **Hlášení poruch a komunikace** mezi nájemcem, oddělením správy objektů a oddělením humanitním je **nejednotná a nevyjasněná**, jak pro nájemce, tak pro zaměstnance SML.

S kapacitním podhodnocením souvisí **absence směrnice standardu městského bytu (připravenosti před přidělením) a také absence jasně daného procesu technické správy bytů. Není jasné, jak se nahláší problémy, kde je toto nahlášení evidováno, jaké jsou lhůty pro vyřešení problému, jak je definován připravený byt.** S procesní nejasností souvisí i možnost promítání osobních sympatií či antipatií vůči klientovi v bydlení. Komunikace s odborem majetkové správy probíhá na úrovni referentů a konkrétních případů. **Neexistují pravidelné společné porady mezi humanitním oddělením a technickou správou bytů.** Rovněž komunikace od nájemníka směrem ke správě je nepřehledná - ilustrativní je fakt, že nájemníci v případě technického problému obvykle volají na první telefonní číslo humanitního oddělení, které naleznou na internetu. Tento stav nemusí být důsledkem špatného informování ze strany města, je ale žádoucí, aby byla tato komunikace sledována a směřována na správné kontakty, stejně jako je žádoucí, aby byla zajištěna rychlejší reakce na podněty a především to, **že podnět ze strany nájemníka nezůstane opomenut.**

Dalším problémem je **nedostatek celkové hlubší informovanosti odboru správy majetku a obzvláště technika o problematice sociálního bydlení.** U technika hrozí profesní vyhoření (dané podhodnocením jeho kapacity a dlouhodobým neošetřeným kontaktem s klientelou sociálního bydlení). **Správa městského bytového fondu v ideálním případě potřebuje**

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



## **propojit sociální a technickou část na úrovni jasných pravidel fungování, profesní etiky, společného sdílení informací a důvěry v sociální pracovníky.**

Dalším a úzce souvisejícím tématem jsou **investice do bytového fondu a jeho revitalizace. Celkové investice do BF jsou nerovnoměrné a podhodnocené.** Téměř vůbec se neinvestuje do starých bytů, řeší se pouze akutní problémy. **Systém bydlení v Liberci vykazuje potřebu definovat dlouhodobý plán investic na úrovni rekonstrukcí, výkupu a budování nových kapacit.**

Pro Liberec zde existuje jedna příhodná možnost, jak do budoucna pracovat s otázkou oprav a rekonstrukcí. **Organizace Komunitní práce Liberec, o.p.s, příspěvková organizace města, by mohla rozvíjet svoji kapacitu opravářských čtí specializací jedné čety na opravy a údržbu BF města.** Již nyní fungují zednické a zahradnické čety, které se osvědčily v roce 2017. Fungování této čety by přineslo úsporu na financích a zároveň podpořilo sociální projekt dostupného zaměstnávání. Realizace takového postupu je otázkou jasně definované dohody mezi humanitním oddělením, odborem majetkové správy a KP Liberec.

Další navrhované řešení spočívá v nalezení vůle prosadit soubor změn, které přispějí k urychlení administrativního procesu zadávání zakázek I. kategorie na opravu bytového fondu, což představuje 95 % všech zadaných zakázek v tomto segmentu správy majetku. Hranice těchto zakázek je směrnici 3RM stanovena ve výši 150 tisíc Kč bez DPH, což se obzvláště v poslední době jeví jako nedostatečné. Navíc jsou technici limitováni povinností vypracovat smlouvu při zadání zakázek nad 50 tisíc Kč bez DPH. Schvalovací proces trvá obvykle 14dnů, nezářídka 3 týdny i měsíc. Dále jsou komplikace spojeny s hmatatelným nedostatkem firem, které jsou ochotny v bytech sociálního bydlení opravy provádět (administrativní náročnost, malý zisk). Opakované opravy stejného typu jsou právním oddělením sledovány a technici jsou nuceni k vypisování veřejných zakázek. Příprava jednoduché veřejné zakázky trvá obvykle půl roku, pokud je třeba zpracovat podklady, mnohdy i rok. Naposledy smlouvy na opravy zvonkových tabel na objektech Krejčího, které jsou dlouhodobě v nevyhovujícím stavu, nebyly schváleny vůbec. Odbor majetkové správy nemá ze své pozice možnost výrazněji ovlivnit nastavení systému směrnic, který je nastaven zejména politicky.

Odbor majetkové správy v minulosti požadoval přidělení vlastního právníka, který by byl k dispozici odborům správy veřejného majetku a odboru majetkové správy. Tyto snahy s ohledem na finanční náklady SML a rozpočtové a personální možnosti, ustaly. I tento faktor by výrazně napomohl k urychlení byrokratického procesu zpracování dokumentů výše uvedených apod.

Dále je nutno nastartovat proces plánování revitalizace stávajícího bytového fondu. K tomuto je třeba, aby vedení města určilo priority, vyčlenilo prostředky a poskytlo personální kapacity. Příprava stavebních zakázek je velmi zdouhavá a od zadání projektu k jeho realizaci uplynou minimálně 2 – 3 roky.

### **Doporučení:**

- **standardizovat předávky bytu (popis stavu, protokol, nafocení stavu)** tak, aby u nových smluv, zvláště při zvýšení nájemného, nedocházelo k předání nepřípraveného bytu, který může být prvním demotivačním faktorem v přístupu nájemníka k pronajímanému majetku města
- stanovit **jasné lhůty na reagování na podněty nájemníků** a dalších relevantních osob v bydlení, stejně jako lhůty pro vyřešení technických problémů, k tomu nastavit jasnou a jednoduchou evidenci
- **koordinovat činnost majetkové správy a humanitního oddělení na pravidelné bázi,** nastavit společný přenos informací (např. formou společných porad)
- pro navýšení technických kapacit pro opravy a řešení technických problémů **využít organizaci KP Liberec (viz výše)**
- dlouhodobě **navýšit reinvestice do BF (viz výše)**

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



### 3.9 Spolupráce a koordinace

Programy sociálního bydlení jsou obecně velmi náročné na spolupráci všech aktérů, zejména správce bytového fondu, provozovatele bytového fondu, poskytovatelů sociálních služeb a sociální práce, OSPOD, ÚP aj. V Liberci je situace o to náročnější, protože se do systému zapojuje celá řada aktivních poskytovatelů služeb a město provozuje široké spektrum programů. Náročný úkol koordinace a spolupráce je řešen díky několika metodickým postupům a v rámci pracovních skupin (zejména PS dostupné bydlení či metodické porady k Housing First).

Vzhledem k náročnosti spolupráce však přetrvávají některé problémy:

- rychlé změny v situaci, které ne vždy jsou reflektovány vzájemným informováním,
- připravenost bytů a předávky a následná komunikace a řešení nedostatků v nově obývaných bytech,
- nedostatečně popsané procesy komunikace mezi sociálními službami a správcem BF města - chybí informační standard – za jakých okolností koho vždy informovat (kdo-co-komu-kdy), přenositelnost v rámci organizací i na městě, případně jasně definovaný prostor pro kritické vyjádření k dané problematice (“zed’ nářků”),
- výrazně nepřehledná komunikace mezi humanitním oddělením, NNO, klíčovým pracovníkem, klientem a majetkovou správou, chybí společné úložiště či komunikační platforma,
- nedostatečné nastavení spolupráce s ÚP: dávky na bydlení (také v programech), MOP na kauce, informování o změnách,
- metodiky spolupráce u specializovaných programů (PB a HF) jsou neaktuální.

Komunikace a koordinace zejména na úrovni:

- **humanitní oddělení - sociální služby NNO,**
- **humanitní oddělení – majetková správa,**
- **humanitní oddělení - sociální pracovníci obce – zásadní problém: sociální pracovníci obce (přenesená působnost státní správy) působí pod jiným odborem, než humanitní oddělení řešící sociální bydlení; nutno navázat spolupráci dle doporučení vedení MML**

Spolupráce má daleko k ideálnímu stavu, chybí zejména:

- sdílení informací (zejména na úrovni sociálního šetření a změn u klienta),
- pravidelné porady a koordinace (vedené shora a s účastí zdola),
- s tím související atmosféra, že sociální bydlení je společný projekt vedoucí ke zlepšení situace klienta potažmo situace ve městě.

#### Doporučení:

- vznik pracovní skupiny pro bydlení s jasně vymezenými kompetencemi, mandátem a úkoly, s jasně definovaným koordinátorem a jeho zástupcem, s jasně definovanými postupy – nahrávané zápisy, definované odpovědnosti, sdílená informační platforma - frekvence setkávání - 4 x do roka, pravidelné porady mezi odbory města 1 x měsíc
- ustavit jasné kompetence, komunikační kanály, postupy a jejich garance
- na část jednání PS přizývat další orgány: ÚP, KHS, krajské koordinátory atd. (dle potřeby)
- aktualizovat metodiky programů PB a HF

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.



tabulka č. 6 – odborníky SML nutné ke spolupráci na bydlení:

jméno odboru / oddělení	odůvodnění
Odbor školství a sociálních věcí / oddělení humanitní	zpracovává veškerou administrativu k bydlení, provádí prevenci ztráty bydlení, komunikuje s NNO
Odbor majetkové správy / oddělení správy objektů a zařízení	technicky spravuje bytový fond města
Odbor sociální péče	vykonává sociální práci na obci (přenesená působnost státní správy)
Odbor strategického rozvoje a dotací	realizuje projekty IPRÚ / IROP na soc.bydlení, řídí projekty OPZ
Odbor ekonomiky	spravuje platby nájemného a dluhy
MP Liberec <sup>32</sup>	eviduje a řeší přestupky, působí preventivně

### 3.10 Soukromý trh s bydlením

Spolupráci se soukromými majiteli lze výrazně podpořit dobře cílenou sociální prací u problematických nájemníků a garancí podpory sociální služby v případě řešení problémů a konfliktů.

Jak již bylo uvedeno v úvodu, v Liberci soukromí majitelé bydlení představují jak vysoký práh, tak potenciál pro rozvoj spolupráce. K výčtu soukromých majitelů připočítáváme i majitele ubytoven a bytových domů nízkého standardu, přičemž je na zvážení, zda a o čem s těmito majiteli jednat. Popis tedy dělíme na 2 části – soukromí majitelé a soukromí majitelé ubytoven a SVL.

#### Soukromí majitelé bytového fondu

V Liberci působí několik velkých "hráčů" na realitním trhu. Mezi nimi dominují bytové družstvo SBD Sever, Alexandr Kendík Junior, Interma byty a.s. a další. Soukromí majitelé bydlení většinou nemají zájem řešit problémy svých nájemníků, často nemají ani pro řešení znalostní kapacity. Přitom by se mohli podílet nejen na prevenci ztráty bydlení, ale také za určitých okolností poskytovat byty pro sociální účely. **Chybí nastavení pravidel a garancí pro soukromé majitele**, kteří by byli ochotni poskytnout řádnou nájemní smlouvu osobám v bytové nouzi, klientům sociálního bydlení. Chybí systém prevence ztráty bydlení jako poradenská a podpůrná služba pro nájemníky žijící u soukromých majitelů bydlení (podpora klientům a majitelům v existujícím nájemním vztahu). Chybí bezplatné právní a realitní poradenství.

#### Doporučení:

- **Zpracovat analýzu soukromých majitelů jako analýzu stakeholderů v bydlení,**
- **navrhnout obecný systém garancí pro soukromé majitele s jeho individuálními modifikacemi pro každý případ,**
- **nastavit systém preventivní podpory pro majitele a nájemníky v soukromém bydlení,**
- **poskytnout informační základnu o prevenci ztráty bydlení soukromým majitelům tak, aby bylo možné předcházet problémům s nestabilními nájemníky.**

<sup>32</sup> Není odborem města, je samostatnou organizací spadající pod primátora města

Tento materiál vznikl za finanční podpory ESF prostřednictvím OP Zaměstnanost v rámci projektu „Systémové zajištění sociálního začleňování“, reg. č.

CZ.03.2.63/0.0./0.0/15\_030/0000605.





## Majitelé bydlení nízkého standardu

Majitelé bydlení nízkého standardu představují specifickou skupinu majitelů realit. Za úplatu poskytují trvalé bydlení, které neodpovídá standardním důstojným podmínkám. Komunikace s těmito majiteli je obzvláště obtížná a nelze si slibovat velký pokrok, přesto se jeví jako vhodné s nimi systematicky komunikovat, upozorňovat na jejich odpovědnost, podporovat úřady kontrolující kvalitu hygienickou i stavební a snažit se o pozitivní změnu směrem k cílové skupině, která u těchto majitelů bydlí. V ideální rovině nastavit pravidelná pracovní setkání ve složení Stavební úřad, KHS, Policie (MP L a PČR), Úřad práce, město a zástupci NNO s jasným cílem postupovat jednotně vůči obchodu s chudobou. Stejně tak komunikovat s obyvateli uvedených lokalit, aby se sami o pozitivní změnu rovněž snažili. Je potřeba zdůraznit, že pozitivní změny jak na straně příslušných úřadů, tak ve snažení sociálních služeb, se v Liberci již dějí. Na straně majitelů je ovšem aktivita spíše mizivá. Je také nutné si uvědomit, že pokud pro obyvatele bydlení nízkého standardu není alternativa v podobě obecního bydlení, společný postup úřadů může negativně dopadnout právě na tyto obyvatele. Právě z tohoto důvodu je více než vhodné konzultovat dílčí kroky v široké skupině všech důležitých aktérů.

### 3.11 Projekt IROP/IPRÚ

Statutární město Liberec podalo v roce 2018 celkem 5 žádostí o dotaci na sociální bydlení v rámci programu IROP/IPRÚ. Žadatelé o byt v rekonstruovaných domech mohou být lidé spadající do cílové skupiny IROP. Tato cílová skupina je poměrně široká, což umožňuje variabilní párování bytů s žadateli s cílem udržet zdravý sociální mix v domech. Domy v ulicích Milady Horákové (9 bytů), Proboštská (10 bytů), Jablonecká (10 bytů), Orlí (12 bytů) a Žitavská (11 bytů) jsou specifickými lokalitami, o které bude nutné pečovat. Domy jsou v běžné zástavbě města, přesto může jejich poloha implikovat některá rizika (blízkost ubytoven, restauračních zařízení nebo heren, nádraží). Obecným doporučením je zatím nepřekročit množství 1-2 byty v režimu specializovaného programu s komplexní podporou (např. Housing First) na dům. Souběžně aplikovat systematický monitoring a preventivní aktivity u ostatních nájemníků tak jako u všech bytů SML. Od začátku realizace projektů je vhodné budovat kladný vztah k lokalitě pomocí domovníctví nebo komunitní práce. Opačný přístup, například přidělit všechny malé byty v jednom domě pouze seniorům bez jakékoliv návazné preventivní práce se jeví jako krajně nevhodné.