

Sociální bydlení v České republice

Zpráva pro Zastoupení Evropské komise v ČR

Obsah

EXECUTIVE SUMMARY	3
ÚVOD	5
1. VYČÍSLENÍ ROZSAHU BYTOVÉ NOUZE A DALŠÍCH PROBLÉMŮ SPOJENÝCH S BYDLENÍM V ČESKÉ REPUBLICE	6
2. PROJEKTY INFRASTRUKTURY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ HRAZENÉ Z PROSTŘEDKŮ IROP V OBDOBÍ 2014–2020 A ABSORPČNÍ KAPACITA PRO OBDOBÍ 2021–2027	11
3. PŘEHLED EXISTUJÍCÍCH NÁSTROJŮ PODPORY V ZÍSKÁNÍ A UDRŽENÍ DLOUHODOBÉHO BYDLENÍ	21
4. ŠETŘENÍ POUŽÍVÁNÍ NÁSTROJŮ VE 20 MĚSTECH S NEJVĚTŠÍM POČTEM OSOB V BYTOVÉ NOUZI ZA ROK 2020	33
5. PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE	38
6. DOPORUČENÍ	52
PŘÍLOHY	59
POUŽITÉ ZDROJE	63

Executive summary

This paper presents findings from a research on Social housing in the Czech Republic. Based on our **own fieldwork and data collection, secondary data collection and desk research**, we estimate the current scope and structure of homelessness and housing exclusion in the country, relevant solutions, and their use in current policies and practices of 20 Czech cities. Good practices from Czech cities and NGOs are presented, and recommendations drawn.

First, we estimate that **115 thousand people in 43 thousand households were homeless and excluded from housing in 2020 in the country**, out of whom 37 thousand were children and 5 thousand seniors. Further 440 thousand were at risk of housing exclusion, and another 450 thousand experienced housing costs overburden. **About one million Czechs (10% of the population) are facing at least one of these problems.**

Second, through an analysis of feasibility studies of ERDF social housing projects and a survey among the implementers and municipalities, we found that:

- **2 350 social flats financed from ERDF should be completed in 2014-2023 in the country**, 1 058 of them in finished projects.
- **Local authorities completed 74% of the flats**, while NGOs and churches the rest. For about half of the projects, housing support activities were led by municipal social workers who often did not have sufficient capacity for intensive housing support for vulnerable people. This can be mitigated through targeting these implementers with ESF+ options in 2021-2027 period.
- 40% of current implementers and 35 % of surveyed municipalities would submit new ERDF projects in the new programming period **with the same rules as before**, making an estimated **absorption capacity of about 205 mil EUR**.
- **If the rules changed**, 98% of current implementers and 80 % of surveyed municipalities would be interested in submitting, and the **absorption capacity would increase to an estimated 430 mil EUR**.
- The most preferred change is listing the seniors as an eligible target group, so the main finding is that **having seniors among target groups will multiply the absorption capacity**.

Third, existing solutions to homelessness and housing exclusion besides social housing infrastructure currently used in Czech Republic are presented, including Housing options (Access points), direct financial assistance for Rapid Re-Housing and eviction prevention, Social Rental Agencies, master lease schemes and guarantees to landlords, Individualized budgets, housing support, transitional housing, Housing First, and the use of municipal housing stock for homeless households. Additional innovative solutions, such as Critical Time Intervention, Reconnection and Discharge programs are presented.

Fourth, a **survey of measures taken by 20 cities where half of homelessness and housing exclusion is concentrated** (20 thousand out of 43 thousand homeless households) revealed that:

- A maximum of **1 400 homeless households attain housing** every year in these cities.
- **Half of these households (between 550 and 750) are rehoused with the help of ESIF**. Measures supported by ESIF played a key role in 15 cities out of 20.
- **ESF played a crucial role in the rapid development of homelessness solutions in these cities in the past three years** (Housing First, Access points, SRAs, master leasing).

Fifth, good and promising practices are presented. The city of Ostrava included city boroughs to a pilot social housing project with more than 150 households, and approved a social housing policy in coordination with them. Prague changed allocation rules for social housing and gave preference to the most vulnerable. Providers adopted Housing first methodology. Furthermore, Prague employed a coordinated system of access points, and has been working on housing options, including flexible money for move-in, or re-use furniture center. Jihlava started access, organized a registry week and piloted Housing first. The City of Brno has developed Housing First programs since 2015, created Access points and refurbished social flats from ERDF. The City of Chomutov was purchasing private market flats via the ERDF project to turn them into social housing, although with only very limited scope under de minimis rule. The NGO Romodrom developed a guaranteed housing master leasing scheme and a Housing First program.

Key recommendations:

- **Social housing infrastructure allocation for 2021 – 2027 period should be enhanced from current 115 mil EUR to 230 mil EUR.** The social housing allocation should form at least 30% of the overall social infrastructure allocation, including IROP+, REACT EU and the National recovery plan allocations.
- The level of co-financing is crucial for the impact and feasibility of social housing / homelessness solutions projects. The **national government should contribute** to EU funding in a way that **the local administrations, including Prague, co-finance homelessness projects with up to 5%, and NGOs with 0%.**
- **Social housing for homeless households should be made exempt from State aid rules.** The application of SGEI rules strongly favour the construction of social services infrastructure over the construction of social flats, which leads to the **preference of institutional care development financed by ERDF over community living support.**
- The development of solutions and absorption capacity in cities and regions where most homeless people are concentrated should be facilitated by the creation of a **National center for social housing support.** Direct assistance in the preparation and implementation of projects should be ensured.
- **Specific calls, ERDF, ESF and NRP** should be directed towards the cities where most homeless are concentrated, which would ensure efficient targeting with greater impact.
- Future ESF+ calls should **only support ending homelessness** through:
 - Housing first and Housing led approaches.
 - Housing options (Access points)
 - SRAs and guarantee schemes
 - Housing loss prevention systems
 - Housing stabilization support
 - Programs aimed at discharge from institutions to self-contained housing

Úvod

Problematika sociálního bydlení a její řešení se v České republice ve veřejné debatě objevuje stále častěji, na lokální i národní úrovni, ovšem legislativní rámec v podobě zákona o sociálním bydlení stále chybí. Problematika a potřebnost jejího systémového řešení se odráží také v platných evropských dokumentech¹, kde Evropský parlament např. „vyzývá členské státy, aby poskytovaly stálý a nepřetržitý přístup k nouzovým přístřeším v celé Unii; zdůrazňuje však, že by to mělo být pouze dočasné řešení a nemělo by to být alternativou ke **strukturálním řešením, jako je prevence a poskytování odpovídajícího bydlení a sociální podpory v reakci na bezdomovectví**“. Parlament mimo jiné také „vyzývá Komisi a členské státy, aby dále **navýšily investice sociálního, veřejného, energeticky účinného, vyhovujícího a cenově dostupného bydlení v EU a do řešení problému bezdomovectví a vyloučení z přístupu k bydlení**“. V usneseních také opakovaně zaznívá potřeba dále zkoumat a uplatňovat modely, které se při ukončování bezdomovectví osvědčily jako úspěšné, včetně přístupu Bydlení především (Housing First).

Text, který držíte v ruce, vznikl s cílem zmapovat současnou situaci vyloučení z bydlení a sociálního bydlení v České republice, dále představit nástroje řešení a jejich využívání ve městech, ve kterých se nachází nejvíce osob v bytové nouzi a také zmapovat využití evropských fondů v této oblasti. V první části jsou prezentovány hlavní výsledky půlročního sběru dat a analýzy rozsahu bytové nouze v České republice, které byly realizovány od podzimu 2020 do jara 2021. Na to navazují výsledky analýzy projektů, které byly v oblasti sociálního bydlení financovány v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), společně s prezentací výsledků ankety, která se zabývala absorpční kapacitou mezi dosavadními realizátory i mezi ostatními obcemi v České republice. V další kapitole je formou tabulky předkládán přehled nástrojů podpory v získání a udržení dlouhodobého bydlení s krátkým popisem jednotlivých nástrojů, příklady využití v České republice i v zahraničí a popisem cílových skupin jednotlivých nástrojů. Následně jsou prezentovány výsledky šetření využití těchto nástrojů ve 20 obcích, které jsou v současnosti nejvíce zasaženy bytovou nouzí. Na výsledky šetření navazuje podrobnější popis příkladů šesti dobrých praxí z České republiky.

Velká část textu je pak věnována doporučením pro budoucí financování, ať už infrastruktury sociálního bydlení v České republice (financované převážně z Integrovaného regionálního operačního programu - IROP) či dalšího rozvoje programů a nástrojů řešení bytové nouze (financované v současnosti velkou měrou z Operačního programu Zaměstnanost). Kapitulu doporučení uzavíráme obecnými doporučeními pro oblast politiky bydlení, která jsou platná především na národní úrovni, ale využitelná z velké části také pro úroveň evropskou.

¹ např. Usnesení P9_TA(2020)0314, Usnesení P9_TA(2020)0371 nebo Usnesení P9_TA(2021)0020

1. Vyčíslení rozsahu bytové nouze a dalších problémů spojených s bydlením v České republice

Bytová nouze je vymezena Evropskou typologií ETHOS, kterou přijala vláda ČR ve Strategii prevence a řešení problematiky bezdomovectví v roce 2014. **V bytové nouzi nejsou jen lidé bez střechy nad hlavou, ale také domácnosti přebývající v azylových domech, v ubytovnách a v nevyhovujících či přelidněných bytech.**

Bytová nouze ztěžuje, nebo zcela znemožňuje naplňování řady základních potřeb a práv (práva na zdraví, vzdělání, rodinný život, soukromí). **S přebýváním desítek tisíc domácností v bytové nouzi je spojena řada závažných negativních dopadů na celou společnost (včetně epidemiologických rizik) a nemalé náklady pro veřejné rozpočty.** Bytové problémy jsou například jedním z hlavních důvodů umístování dětí do nákladné náhradní péče (dětských domovů či pěstounské péče)² nebo mají negativní dopady na vzdělávání dětí a jejich životní šance. (LUMOS, 2018)³

Hlavní výsledky rozsáhlé výzkumného projektu zaměřeného na kvantifikaci problémů obyvatel ČR v oblasti bydlení realizované Platformou ve spolupráci s celou řadou dalších subjektů od června 2020 do jara 2021:

1. V bytové nouzi se nachází téměř 35 až 62 tisíc domácností, v nichž žije přibližně 20 až 50 tisíc dětí.
2. Dalších 130 až 190 tisíc domácností s přibližně 100 tisíci dětmi je ohroženo ztrátou bydlení.
3. Dalších přibližně 300 až 350 tisíc domácností, z nichž třetinu tvoří seniorské domácnosti, trpí nadměrnými náklady na bydlení (vynakládá na bydlení více než 40 % svých příjmů).
4. Celkem čelí jednomu ze tří výše uvedených problémů v oblasti bydlení přibližně půl milionu českých domácností, v nichž žije necelý milion lidí.

Kompletní analýza [Bydlení jako problém - Zpráva o vyloučení z bydlení 2021](#) je dostupná na webu Platformy pro sociální bydlení⁴. Podrobnější informace ke kategorizaci a zjišťování rozsahu bytové nouze jsou k dispozici v Příloze 1. Popis vymezení ohrožení ztrátou bydlení a nepřiměřených nákladů na bydlení je obsažen v Příloze 2.

² Viz https://www.ochrance.cz/uploads-import/ochrana_osob/ZARIZENI/Ustavni_vychova/2019_0110_Zprava_DET_zarizeni_pro_deti_A4_CS_04_web.pdf

³ Viz také další studie – např. Fowler et al (2018). Homelessness in the child welfare system: A randomized controlled trial to assess the impact of housing subsidies on foster care placements and costs; Solari (2012). Housing crowding effects on children's wellbeing; Prokop, D., 2019. Vztah nekvalitního bydlení a školních problémů dětí v chudých českých domácnostech

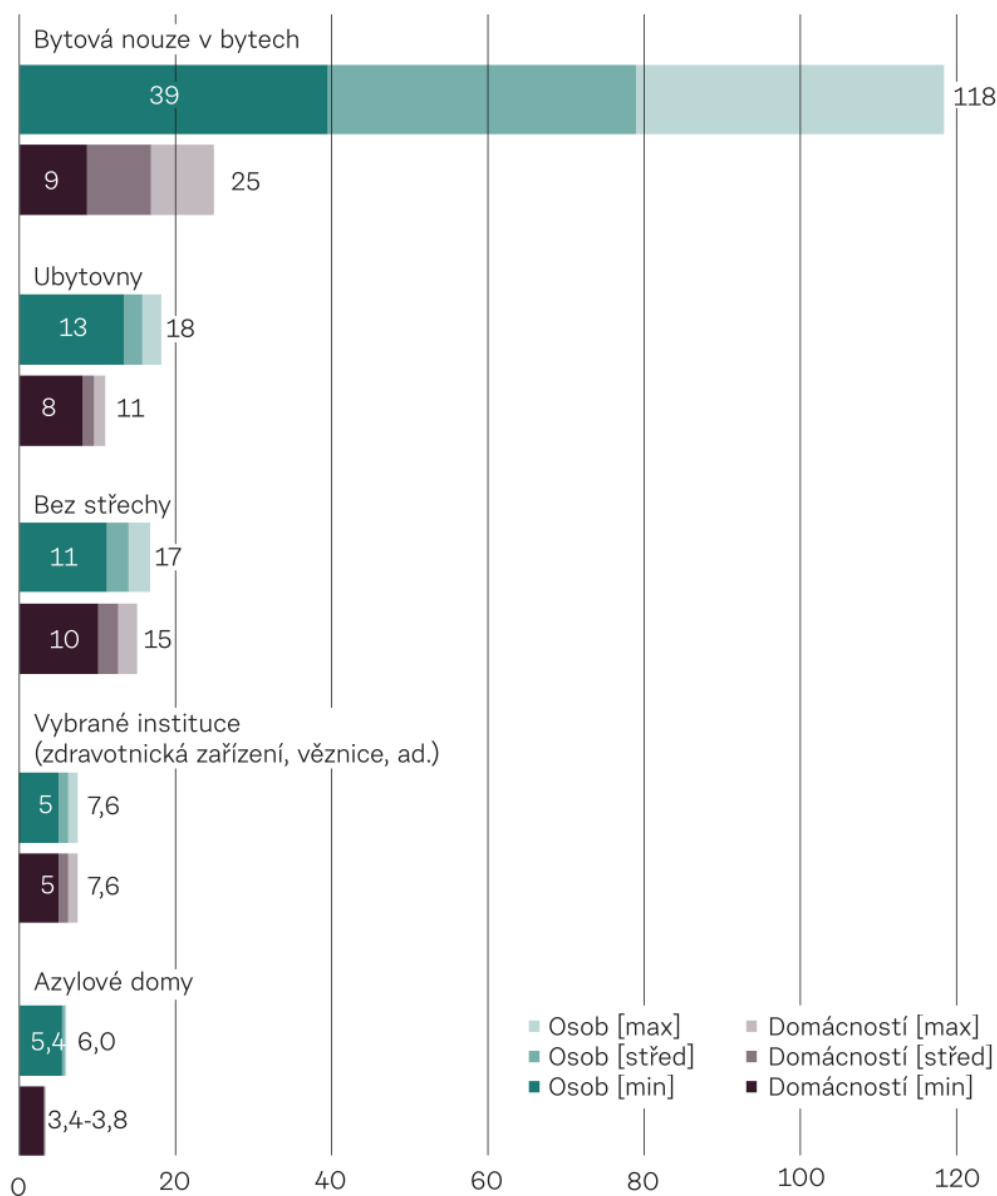
⁴ <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

Tabulka 1: Vyčíslení rozsahu bytové nouze a dalších problémů spojených s bydlením v ČR

	Problémy v bydlení celkem		Z toho lidé					
			v bytové nouzi		ohrožení ztrátou bydlení		zatížení nadměrnými náklady na bydlení	
	(tis.)	<i>od</i>	<i>do</i>	<i>od</i>	<i>do</i>	<i>od</i>	<i>do</i>	<i>od</i>
Celkový počet domácností	460	600	35	62	130	190	290	350
z toho rodin s dětmi	90	150	7	19	45	75	40	60
z toho domácností seniorů nad 65 let	130	180	4,7	5,8	13	27	110	150
Celkový počet osob	840	1070	76	165	320	400	440	500
z toho dětí do 18 let	150	260	20	51	80	120	55	85

Pokud se podíváme na výsledky **podle druhu bytové nouze, ukáže se, že nejčastější byla bytová nouze v bytech**. V ní se nacházelo nejvíce ze všech domácností i osob v bytové nouzi. Velkou část bytové nouze v bytech totiž tvoří rodiny s dětmi v přelidněných bytech. Na ubytovnách dlouhodobě přebývalo přibližně 16 tisíc lidí v 10 tisíc domácnostech (nepočítaje pracovníky krátkodobě ubytované kvůli výkonu práce). Do kategorie bez střechy, nejčastěji spojované s bytovou nouzí, spadala přibližně třetina domácností. Bylo v nich ovšem pouze přibližně 10 % ze všech osob v bytové nouzi, protože jde typicky o jednočlenné domácnosti.

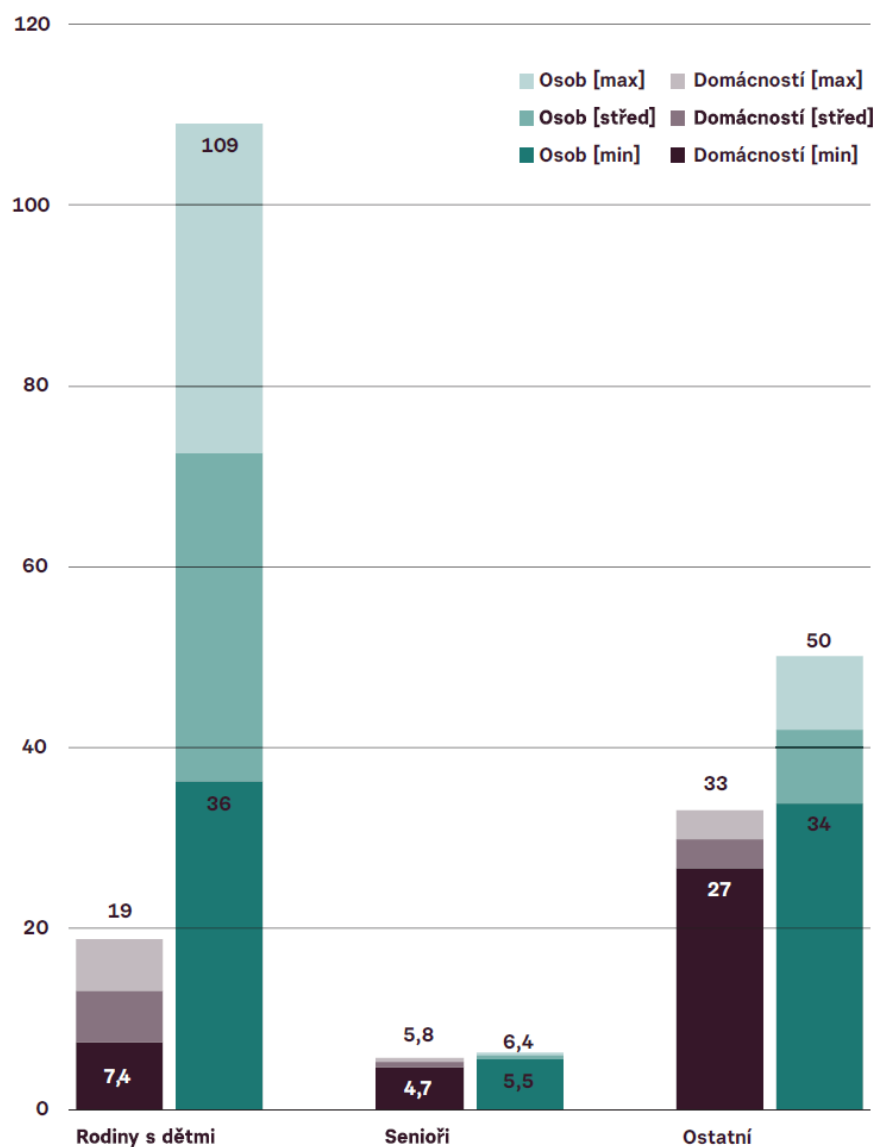
Graf 1: Počet domácností a osob (v tis.) podle druhu bytové nouze



Zdroj: Platforma pro sociální bydlení

Z hlediska struktury domácnost, **nejčastěji v bytové nouzi končí bezdětné neseniorské domácnosti**, kterých bylo 23 až 37 tisíc (v grafu jako „ostatní domácnosti“). Ovšem nejvíce osob je v rodinách s dětmi v bytové nouzi. V jejich případě se rozsah bytové nouze obtížně vyčísľuje, protože většina z nich se nachází ve skrytějších formách bytové nouze. Zejména v přelidněných bytech nebo nejisté přebývání po příbuzných či známých.

Graf 2: Lidé v bytové nouzi v roce 2020 podle typu domácnosti, v které žijí (čísla v tisících)



Zdroj: Platforma pro sociální bydlení

Z hlediska počtu osob v bytové nouzi představovaly nejvýznamnější skupinu rodiny s dětmi do 18 let.

V rámci výzkumného projektu byly připraveny odhady počtu domácností v bytové nouzi v členění až na úroveň obcí (budou prezentovány v červnu spolu se závěrečnou zprávou). **Potvrdila se koncentrace bytové nouze do poměrně malého počtu zatížených obcí zjištěná už v roce 2018. Téměř polovina (47 %) ze všech osob v bytové nouzi byla soustředěna do pouhých 20 obcí (v nichž žilo 31 % obyvatel ČR).**

Při interpretaci prezentovaných dat je třeba mít na paměti, že s ohledem na způsob, jakým jsme k nim došli (viz [příloha 1](#) a [příloha 2](#)), je nelze chápat jako přesné údaje o rozsahu bytové nouze. V agregaci na národní úroveň se rozdíl mezi skutečným rozsahem problému a představenými počty domácností v bytové nouzi může pohybovat v řádu tisíců (u počtu osob v bytové nouzi v řádu desetitisíců). Zpřesnit naši představu o rozsahu některých jevů, jako například přelidnění, nám

poskytne probíhající Sčítání lidu, domů a bytů. Již nyní je ovšem zřejmé, že **i když zohledníme možnou nepřenosnost a budeme předpokládat, že skutečný rozsah bytové nouze je větší, než jsme zjistili, stále jde o veřejně politický problém, který je v možnostech České republiky vyřešit.**

Na úrovni obcí, které jsou primárním subjektem odpovědným za řešení a předcházení bytové nouzi, se bude zpravidla (s výjimkou Prahy, Brna a Ostravy) skutečný počet domácností v bytové nouzi nacházet v rozmezí plus minus několik desítek domácností od námi prezentovaného odhadu. Obce, které často nemají příliš dobrou představu o rozsahu bytové nouze na svém území, jak se ukázalo ve Zprávě o vyloučení z bydlení za rok 2018, tak získávají cennou informaci o tom, jak přibližně je tento problém velký a jakých domácností se týká.

2. Projekty infrastruktury sociálního bydlení hrazené z prostředků IROP v období 2014–2020 a absorpční kapacita pro období 2021–2027

Integrovaný regionální operační program v období 2014–2020 má celkovou alokaci 133 mld. Kč pro tři hlavní cíle: zajistit vyvážený rozvoj území, zlepšit veřejné služby a veřejnou správu pro zvýšení konkurenceschopnosti a zajistit udržitelný rozvoj v obcích, městech a regionech. IROP podporuje celkem 13 oblastí, v rámci oblasti sociální integrace podporuje vybavení zázemí pro poskytování sociálních služeb, terénní sociální služby, modernizace sociálních bytů a komunitní centra. Celková alokace pro tuto oblast je 8,9 mld Kč, z toho sociální bydlení P tvoří cca 30% alokace oproti infrastruktuře sociálních služeb (70 %).

V ČR neexistuje databáze sociálních bytů podpořených z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP), ani nejsou známa místa realizace či počty bytů v jednotlivých projektech. Cílem podrobného šetření projektů v oblasti sociálního bydlení bylo na základě studií proveditelnosti vytvořit databázi projektů sociálního bydlení v IROP, mapu sociálních bytů a analyzovat cílové skupiny, způsoby alokace bytů, způsoby zajištění sociální práce a napojení na širší strategie řešení sociálního vyloučení, respektive související projekty hrazené z ESIF.

Dalším cílem bylo na základě ankety mezi stávajícími příjemci a ankety mezi obcemi odhadnout absorpční kapacitu těchto příjemců v novém programovém období, analyzovat motivátory realizace projektů sociálního bydlení a modelovat možné změny absorpční kapacity při změnách podmínek realizace projektů.

2.1 Vyhodnocení projektů infrastruktury sociálního bydlení podpořených Integrovaným regionálním operačním programem

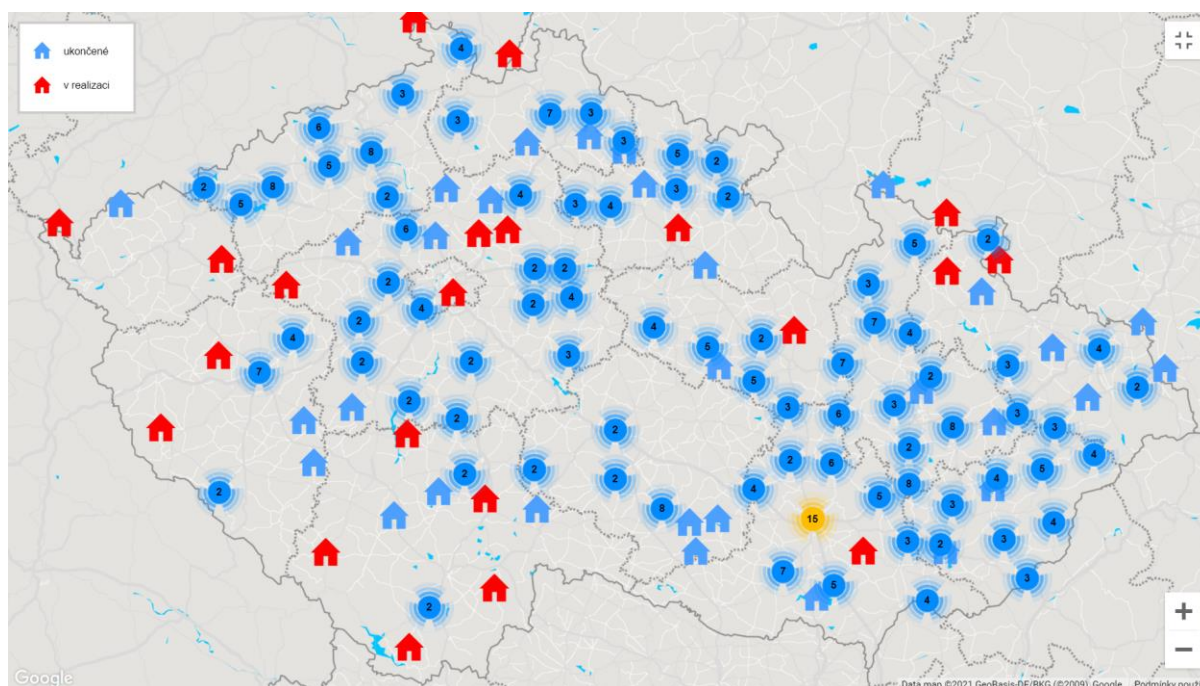
Pro účely průzkumu realizovaných projektů Platforma pro sociální bydlení získala od ŘO IROP přístup do systému MS +, následně byly kódovány studie proveditelnosti všech projektů sociálního bydlení (celkem 375 projektů)⁵. Níže prezentujeme základní zjištění z průzkumu studií proveditelnosti jednotlivých projektů. Byť mohou působit banálně, tato data o projektech dosud nebyla sesbírána a prezentována v agregované formě.

⁵ Datová tabulka obsahuje následující sloupce: Obec realizace, Ulice, č.p., č.parc. v k.ú., Specifikace cílových skupin nad rámec výzvy, Podmínky pronájmu, Konečný počet bytových jednotek v objektu, z toho počet sociálních bytů, soulad s KPSVL, popis souladu projektu se strategií KPSVL, poskytovatel sociální práce, popis poskytování sociální práce cílové skupině, popis délky předchozího poskytování sociální práce, další vazby a aktivity, související projekty OPZ, související projekty IROP, související projekty program Výstavba, další poznámky. Sběr dat z probíhal v období 7. – 26. 4. 2021

Geografická distribuce projektů a žadatelů

Interaktivní mapa projektů, která vznikla v rámci tohoto výzkumu, poprvé v ČR představuje jednotlivá místa realizace projektů spolu s počtem realizovaných bytů a anotací projektu. Mapa je dostupná na adrese: www.socialnibydeni.org/irop_mapa

Obrázek 1: Interaktivní mapa projektů IROP – po kliknutí se dostanete na výše uvedený webový odkaz



Zdroj: Platforma pro sociální bydlení

V počtu realizovaných projektů převládá Morava nad Čechami, objevují se různé shluky míst realizace projektů, například prstenec bezprostředně okolo Prahy (Buštěhrad, Unhošť, Červený Újezd, Loděnice, Řevnice, Kosoř, Petrov, Jesenice, Kostelec, Brandýs, Klecany); projekty v okolí Třebíče (Třebíč, Kněžice, Heraltov, Opatovice, Horní Újezd, Jaroměřice nad Rokytnou, Hrotovice; v okolí Horního Štěpánova (Jevíčko, Úsobrna, Šubířov, Skřípov, Suchdol, Boskovice, Žďárná, Protivanov, Niva, Vavřinec, Holštějn), či v okolí Valašských Klobouků. Rozsah výzkumu nedovoluje detailnější analýzu povahy a příčin těchto shluků míst realizace, pokud se však zaměříme pouze na projekty realizované neziskovými organizacemi, zdá se, že několik shluků lze vysvětlit personální propojeností realizátorů projektů. Další výzkum by se mohl zaměřit na hledání a popis pozitivních “enablers” u konkrétních shluků projektů, jejich poznání by mohlo zlepšit možnosti zacílení projektů.

Stav realizace projektů

Z celkového počtu 375 projektů⁶ je realizováno (výstavba, nákup, rekonstrukce) 2 350 bytů, 1 058 bytů bylo v projektech finančně ukončených (úspěšně dokončených) ze strany řídicího orgánu či Ministerstva financí, dalších 45 bytů fyzicky ukončeno. Ostatní projekty / byty byly v realizaci, u 29 bytů nebyl znám stav realizace.

⁶ k 31. 5. 2021

Tabulka 2:

Stav realizace projektu	Počet sociálních bytů
PP30 - Projekt s právním aktem o poskytnutí / převodu podpory	680
PP36 - Projekt ve fyzické realizaci	140
PP37 - Projekt v plné (fyzické i finanční) realizaci	390
PP40 - Projekt fyzicky ukončen	45
PP41 - Projekt finančně ukončen ze strany ŘO	143
PP42 - Projekt finančně ukončen ze strany MF-PCO	915
Projekt nedokončen - ukončen příjemcem	8
(prázdné)	29
Celkový součet	2350

Realizátoři projektů

Nejčastěji byty realizovaly obce, celkem se jednalo o 1 754 bytů (74 %), NNO realizovaly 513 bytů a církve a evidované církevní právnické osoby realizovaly 75 bytů.

Tabulka 3:

Typ žadatele	Počet sociálních bytů
Obec	1754
Spolek	433
Evidované církevní právnické osoby	72
Obecně prospěšná společnost	32
Nadace	19

Nadační fond	15
Ústav	14
(prázdné)	8
Círky a náboženské společnosti	3
Celkový součet	2350

Cílové skupiny projektů

Na základě studií proveditelnosti jednotlivých projektů, ani na základě žádné jiné dokumentace projektů, která byla výzkumnému týmu k dispozici, není možné zjistit, jaké jsou cílové skupiny projektů. Původně výzkum plánoval provést obsahovou analýzu popisů cílových skupin v 375 projektech a kvantifikovat počty bytů podle jednotlivých cílových skupin. Taková výzkumná otázka měla explorativní charakter, zaměření konkrétních projektů na specifické cílové skupiny mělo být součástí mapy projektů, aby potenciální nájemce či jeho klíčový pracovník mohli zjistit, zda vyhovuje předpokládanému profilu nájemníka daného sociálního bytu.

Popis cílové skupiny je povinnou kapitolou studií, tudíž jej studie obsahovaly. Výzkumný tým tyto textové úryvky shromáždil do datové matice. Při analýze se však ukázalo, že **92 % projektů ve studiích proveditelnosti uvádí pouze generické popisy cílových skupin zkopírované z pravidel jednotlivých výzev IROP, často ve zkrácené podobě**. Jinými slovy, 92 % příjemců nepovažovalo za důležité se specifikací cílových skupin v projektové žádosti / studii proveditelnosti vůbec zabývat. To je pochopitelné, pokud výzva není soutěžní a pro schválení projektu stačí uvést v této kolonce pouze generický text. Zásadní problém takového nastavení je, že ŘO nemá, jak zkontrolovat a zajistit, že projekt bude reagovat na potřeby v místě a bude realizovatelný. Poskytovatelé sociálních služeb a obce také nemají informace o cílových skupinách projektů neziskových organizací (a obcí), a proto když se budou v období udržitelnosti obracet na realizátory s doporučením konkrétních klientů, nemohou případně ušít tuto nabídku na míru realizátorovi.

Pouze 25 z celkových 376 zkoumaných projektů se popisu cílové skupiny věnovalo. Způsoby definice a popisu cílových skupin projektů byly analýzou rozřazeny do následujících kategorií: obecnější analýza, poučená zkušenost, konkrétní aktuální přehled (v rámci něho i konkrétní pořadníky obcí), konkrétní účel do budoucna a obecný účel do budoucna.

Konkrétní aktuální přehled: celkem 7 žádostí

Přesné informace by případnému hodnotiteli umožnily posoudit potřebnost a realizovatelnost projektu. Ačkoliv u žadatele lze očekávat detailnější obeznámenost s potřebností projektu, pouze sedm žadatelů (z 375) uvedlo konkrétní počty jednotlivých cílových skupin projektu v území, respektive analýzu poptávky po sociálních bytech. **V případě malých obcí se ukazuje, že starosta či úřad jsou schopni evidovat bytovou nouzi velmi podrobně, u poskytovatelů pobytových sociálních služeb jsou zase k dispozici údaje o poptávce, opakujících se příjmech a naplněnosti pobytových služeb.**

Není možné posoudit, zda ostatní žadatelé konkrétní údaje neuváděli pouze proto, že je neznají, anebo v naprosté většině potřebnost projektu neprokazovali, protože neočekávali, že by ji hodnotitel bral v potaz. Nicméně žádosti, které vymezení cílové skupiny opíraly o data, působily věrohodněji.

Příklady:

- „Důraz bude kladen na poskytování bytů rodičům s dětmi opouštějící azylový dům. Jak vyplývá ze strategického dokumentu Koncepce sociálního bydlení, na území města Plzně jsou dva azylové domy pro matky s dětmi v tísni o kapacitě 69 lůžek. Ze statistiky azylového domu pro matky s dětmi v tísni víme, že matky, které projdou azylovým zařízením, velmi často selhávají při samostatném bydlení – chybí citelně návazná, doprovodná sociální práce. Každá třetí žádost o pobyt v zařízení je opakovaná – jako nejčastější důvody pro přijetí uvádějí ztrátu bydlení, finanční důvody. K 30. 5. 2017 eviduje zařízení Domov sv. Zdislavy

87 žádostí o pobyt, z toho je 25 žádostí opakovaných. MáTa pro rodiny, z. s. eviduje 45 žádostí"

- „Město Karolinka je v rámci své působnosti detailně obeznámeno se socioekonomickým postavením obyvatel města. Sociální pracovnice města v návaznosti na připravovaný projekt provedla interní šetření, ze kterého vyplynuly následující specifické cílové skupiny: Muži a ženy v seniorském věku (toto kritérium splňují přibližně 3 osoby). (... atd.)“
- „V obci Polom se nachází celkem 6 osob v bytové nouzi z následujících cílových skupin“
- „Obec Dolní Slivno aktuálně eviduje poptávku po poskytnutí sociálního bytu od jedné cílové skupiny, zato velmi početné: Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)“
- Odbor správy majetku a komunálních služeb Městského úřadu Tišnov eviduje k 1.1.2018 celkem 85 žádostí o pronájem obecního bytu (průměrně 2 osoby na jednu žádost), které z kapacitních důvodů nemohou být vyřízeny. Velká část těchto žadatelů patří k osobám v bytové nouzi (Pravidla pro přijímání, posuzování a vyřizování žádostí o nájem, podnájem nebo výměnu bytů ve vlastnictví města Tišnova výslovně definují jako podmínku žádosti o pronájem obecního bytu mimo jiné požadavek „... žadatel o nájem bytu je v tíživé sociální situaci a není schopen řešit otázku bydlení jiným způsobem“

Konkrétní účel do budoucna: celkem 6 žádostí

Žadatel zná dopředu konkrétní domácnosti, které se budou do sociálních bytů stěhovat.

Příklady:

- „Stávající cílovou skupinou jsou osoby ubytované v azylovém domě nedaleko obce Kučeř. Kapacita azylového domu je 30 lůžek (- 8 matek + děti). “
- „Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení), osoby bydlící v bytě bez právního důvodu: na míru dvěma rodinám, které se v obci vyskytují“
- „Obec Předhradí dlouhodobě řeší problémy CS se získáním dostupného a odpovídajícího bydlení. Jedním z největších problémů je bydlení skupiny obyvatel v prostoru bývalého zemědělského družstva, kde žijí v bývalých kancelářích zcela nevyhovujících pro trvalé bydlení (zejména rodin s malými dětmi).“

Obecnější analýza: celkem 4 žádosti

Žádost zmiňuje provedení analýzy potřeb, ale nevyčísluje jednotlivé cílové skupiny.

Příklady:

- „Dle průzkumu provedeného žadatelem ke dni 8. ledna 2018 mají všechna tato zařízení svou kapacitu zcela naplněnou a všechna evidují množství žádostí o umístění.“
- „po analýze, kterou provedlo město, vyplynuly tyto skupiny:“
- „V současné době se v rámci města Mladá Boleslav eviduje cca 130 osob spících venku (toto číslo neustále roste)“

- „Obec Trnava se v rámci své působnosti detailněji obeznámila se socioekonomickým postavením obyvatel obce. Specifické cílové skupiny:“

Poučená zkušenost: celkem 8 žádostí

Je patrné, že popis cílové skupiny psal buď zaměstnanec sociálního odboru obce či sociální pracovník neziskové organizace s dobrou orientací v potřebách klientů a místa.

Příklady:

- „V současné době obec Milotice poskytuje bydlení pro ohrožené skupiny osob v oblasti startovacích bytů a bytů pro seniory. Další ohroženou skupinou jsou osoby, které se dostaly do bytové nouze, nebo jim tato nouze hrozí. Na základě žádostí a dotazů od občanů obce a občanů z blízkého okolí, jsou hlavními cílovými skupinami tyto osoby“
- „Osoby v azylovém domě Příbram, osoby na veřejných a komerčních ubytovnách v Příbrami“
- „Naší cílovou skupinou jsou romské a poloromské rodiny, kterých je v Karviné velké množství a 80% z nich je soustředěných v lokalitě Karviná – Nové Město ve veřejných komerčních ubytovnách nebo bytech RPG. Tyto jsou soustředěny všechny v jednom prostoru a vedou k segregaci této skupiny a problémovým sociálním jevům (zvýšená kriminalita, drogová závislost, nevhodné hygienické návyky, agresivní chování...), ale hlavně vedou ke ztrátě smysluplného života pro občany, kteří jsou mezi nimi přizpůsobiví a byli by schopni žít jiným způsobem.“

Obecný účel do budoucna

Žádost obsahuje obecnější definici cílové skupiny budoucích sociálních bytů, avšak tuto cílovou skupinu nekvantifikuje, ani nevysvětluje potřebnost zaměření právě na tento výběr.

Příklad:

- Spolek chce sociální byty vybudovat zejména pro matky samoživitelky či otce samoživitele a rodiny s dětmi. Prvotně budou tedy byty nabídnuty těmto cílovým skupinám, ovšem v případě nenaplnění kapacity bude spolek aktivně hledat další zájemce z vytyčených cílových skupin, neodmítne žádnou žádost osob, které budou splňovat všechna kritéria stanovená pravidly IROP a později případně připravovaným zákonem o sociálním bydlení.

Poskytování sociální práce

Poskytovatelem sociální práce v bytech byla dle studií proveditelnosti nejčastěji obec (52 % bytů) či registrovaný poskytovatel sociálních služeb, NNO či p. o. obce (42 % bytů). Z analýzy popisu poskytování sociální práce vyplývá, že drtivá většina obcí, které se zaručily poskytovat sociální práci v bytech, nemá s podobnou službou zkušenost a nedisponuje kapacitami terénní podpory domácností pro stabilizaci v bydlení. Popisy poskytování sociální práce byly povětšinou vágní, žadatelé neprokazovali zkušenosti s podporou cílových skupin v bydlení, ale spíše odkazovali na zkušenosti se standardním pronájmem a správou obecních bytů.

Tabulka 4:

Poskytovatel sociální práce	Počet sociálních bytů
obec	1233
registrovaný poskytovatel sociálních služeb, nestátní nezisková organizace nebo příspěvková organizace	1001
není uvedeno	16
Celkový součet	2350

Sociální byty jako součást komplexního přístupu

85 % projektů neuvádělo žádné související měkké projekty financované z ESIF. Jednoznačně převládá neprovázanost infrastruktury sociálního bydlení a projektů ESF. Toto zjištění však není v kontextu programování překvapivé: realizace tvrdých projektů sociálního bydlení spadá do konce programového období a na základě zkušeností z minulého přechodu mezi programovými obdobími lze čekat, že k sociálním bytům realizovaným ke konci starého programového období přibudou spolu s nájemníky komplementární měkké projekty realizované v novém programovém období (viz. Např. zkušenost s realizací sociálních bytů v rámci IPRM v Brně). Konkrétní provázanost projektů s národním financováním sociálních služeb skrze krajské sítě sociálních služeb projekty specificky většinou nezmiňují.

2.2 Absorpční kapacita mezi stávajícími realizátory projektů sociálního bydlení v IROP

Průzkum absorpční kapacity sociálního bydlení v IROP probíhal prostřednictvím dvou anket: anketou pro realizátory projektů v IROP a anketou pro obce.

První ankety pro stávající realizátory sociálního bydlení v IROP z celkového počtu 336 příjemců (s cca 250 unikátními adresami) se účastnilo 66 realizátorů (26 %). Z ankety vyplynuly následující závěry:

- **Pouze 41 % příjemců (27 ze 66⁷) by za stejných podmínek podávalo projekt znovu,** realizovali by celkem 484 bytů s celkovými užitelnými náklady 576 mil. Kč. Pokud by byl vzorek odpovědí reprezentativní, lze od stávajících příjemců čekat celkem 135 projektů s celkem 1 800 byty a celkovými užitelnými náklady 2, 21 mld. Kč.
- Pokud by se podmínky změnila (viz níže), realizovalo by nový projekt až 65 z 66 příjemců, tj. 98 %. Celkem by byli schopni realizovat 863 bytů. Pokud by byl vzorek odpovědí reprezentativní, při přepočtu na všechny stávající příjemce by se jednalo celkem o 3 319 bytů s celkovou alokací 4,07 mld Kč.
- **Zdaleka nejdůležitější podmínka, která by změnila zájem žadatelů o sociální bydlení v IROP je rozšíření cílové skupiny na seniory** (u 66 % žadatelů mezi top dvěma změnami). **Na**

⁷ Jedna odpověď vyřazena jako nedůvěryhodná

druhém místě bylo zvýšení uznatelných nákladů na m2 plochy (33 %), snížení doby udržitelnosti na 15 let (24 %), či výjimka z pravidel veřejné podpory (22 %). Z preferencí u změn jednoznačně plyne, že **možnost financovat v rámci IROP sociální bydlení pro seniory v bytové nouzi násobně zvýší absorpční kapacitu.**

- Příjemci zmiňovali další změny podmínek, jako například možnost uzavírat nájemní smlouvy s klienty na delší období (např. 5 let), možnost zahrnout více položek do uznatelných nákladů, aktualizaci seznamu obcí s vyloučenou lokalitou, rozšíření cílové skupiny na mladé rodiny s dětmi bez limitu příjmu, či jednodušší administrace.

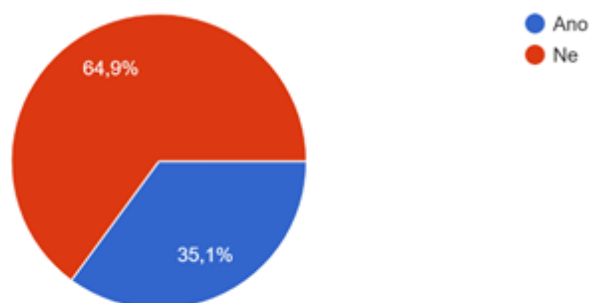
Absorpční kapacita mezi oslovenými obcemi

Anketa byla distribuována mezi členy SMS ČR a mezi členy sociální komise SMMO ČR. Celkem odpovědělo 362 obcí, z toho 2/3 v programovém období 2021–2027 neplánují podat žádný projekt sociálního bydlení.

Graf 3: Absorbční kapacita mezi obcemi

Máte zájem realizovat v programovém období 2021 - 2027 nějaký projekt sociálního bydlení v rámci Integrovaného regionálního operačního programu?

362 odpovědí



Zdroj: Anketa realizovaná Platformou pro sociální bydlení

127 obcí naopak projekt podat plánuje. **Pokud by se v novém období nijak neměnily podmínky, chystají se tyto obce realizovat celkem 1602 bytů za 3,12 mld Kč (uznatelné náklady projektů).**

V případě, že by **došlo ke změně podmínek** ve výzvách infrastruktury sociálního bydlení v IROP+, o realizaci projektů v oblasti sociálního bydlení by mělo zájem celkem 289 z 362 obcí (80 %), **celkem by byly schopny realizovat 3 711 bytů, což by v přepočtu odpovídalo alokaci 7,2 mld Kč.**

Co se týče změn podmínek, pro obce je nejdůležitější rozšíření cílové skupiny sociálního bydlení o seniory (46 %) a způsob financování, konkrétně zvýšení uznatelných nákladů projektů (43 %). Pro 27 % obcí by bylo důležité snížit dobu udržitelnosti z nynějších 20 na 15 let. Mezi méně důležité změny pro obce patří vyšší limit nájemného, případná bloková výjimka z pravidel veřejné podpory a rozšiřování cílových skupin o domácnosti, které na bydlení vynakládají více než 40 % svých příjmů.

Graf 4:

Vyberte max. dvě změny podmínek, které by pro Vás byly nejdůležitější při rozhodování o podání projektu v novém programovém období.

362 odpovědí



Zdroj: Anketa realizovaná Platformou pro sociální bydlení

Shrnutí

Celková odhadovaná absorpční kapacita sociálního bydlení v IROP v období 2021 - 2027, jak ji v provedených anketách deklarovali minulí příjemci a oslovené obce je **při stejných podmínkách jako v předchozím období celkem 5,3 mld. Kč a při změně podmínek i více než jednou tolik - 11,3 mld. Kč.**

3. Přehled existujících nástrojů podpory v získání a udržení dlouhodobého bydlení

Následující přehled obsahuje popis nástrojů, které jsou v České republice v současnosti nejčastěji používány k získání a udržení dlouhodobého bydlení. Na závěr kapitoly zařazujeme také několik nástrojů, které zatím využívány nejsou, ale mají podle nás potenciál využití v českém prostředí. Nástroje obsahují stručnou charakteristiku, dále příklady využití v České republice a pro inspiraci také v zahraničí, a nakonec přehled cílových skupin, pro které je (především, nikoliv výlučně) nástroj určen.

Nástroje používané v ČR

	<u>Popis</u>	<u>Příklady z ČR</u>	<u>Příklad ze zahraničí</u>	<u>Vhodné cílové skupiny</u>
<u>Kontaktní místo pro bydlení</u>	<p>Kontaktní místo pro bydlení je určené všem, kteří potřebují pomoci či poradit při řešení své bytové situace s cílem udržet jejich stávající bydlení či hledat nejučinnější řešení bytové nouze. Výhodou kontaktního místa pro bydlení je, že se občan dozví informace související s řešením problémů v oblasti bydlení na jednom místě a není nucen obcházet jednotlivé úřady a organizace. Lépe se tak zorientuje v jinak v mnohdy nepřehledném systému podpor.</p> <p>Pracovník kontaktního místa pro bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ zjišťuje informace potřebné k bližší analýze bytové situace domácnosti ■ poskytuje základní poradenství a pomoc v zorientování se v systému bytové a sociální podpory ■ zprostředkovává kontakty na návazné služby (sociální, dluhové, právní poradenství aj.) ■ poskytuje konzultace k vyplnění žádosti o pronájem bytu obce a pomáhá s vyhledáváním komerčních nabídek 	MČ Praha 7, Liberec, Most	Po celé Velké Británii fungují podobně jako Kontaktní místa pro bydlení při místních úřadech tzv. "Housing Options Service". Vyhodnocení efektivitu a příklady dobré praxe skotské sítě Housing Options lze najít v reportu od Scottish Housing Regulator .	<p>Zejména domácnosti potřebující podporu v udržení bydlení.</p> <p>Vstupní bod do systému podpory pro všechny domácnosti v bytové nouzi.</p> <p>Senioři.</p> <p>Domácnosti zasažené ekonomickou recesí</p> <p>Obecně cílové skupiny, které jsou ohroženy bytovou nouzí, ale často zatím nevyhledávají podporu sociálních služeb či státu.</p>
<u>Nástroje na pokrytí nákladů spojených s bydlením</u>				
<u>Pravidelné dávky na bydlení</u>	Dávky na bydlení v podobě příspěvku a doplatku na bydlení jsou v současnosti hlavním nástrojem politiky bydlení v České republice, který je pro řadu domácností jediným prostředkem, jak si zajistit kvalitní bydlení ve standardních bytech. Systém dávek a jejich vyplácení však zároveň v současné podobě obsahuje řadu mezer, které v konečném	<u>Příspěvek na bydlení</u> - V březnu 2019 pobíralo dávku 3,9 % všech domácností. (Trlifajová, Samec, 2019) a v posledních letech počet příjemců	Německo - Wohngeld , Francie - Housing assistance (Aide au logement) Velká Británie - Housing Benefit	Na příspěvek na bydlení dosahuje podstatně širší skupina osob než na další dávky na bydlení a je klíčový především pro nižší střední třídu, která nedosahuje na vlastnické bydlení: nekompletní

	<p>důsledku vedou k tomu, že se někteří mohou ocitnout bez potřebné podpory.</p> <p>Případné změny v oblasti dávek či návrhy na změny měli zatím spíše restriktivní charakter (viz např. vznik tzv. bezdoplatkových zón⁸ či návrh zákona o přídavku na bydlení⁹), přitom, v lepším nastavení a využívání těchto dávek se skrývá značný potenciál pro zmírnění problému nedostupnosti bydlení a řady dalších problémů s tím spojených.</p> <p>Konkrétní doporučení pro úpravy jedné z dávek - příspěvku na bydlení uvádíme v příloze č. 3.</p>	<p>klesá. U příjemců se nezkoumá majetek, ale jen příjmy.</p> <p>Doplatek na bydlení - dávku v červnu 2019 pobíralo 0,8 % všech domácností. (Trlifajová, Samec, 2019) a počet příjemců v posledních několika letech stejně jako u příspěvku na bydlení klesá.</p>	<p>USA - Housing Choice Voucher Program</p> <p>Finsko - Housing allowance</p>	<p>rodiny s dětmi, seniory a seniorky ve městech, a další skupiny. Dávka na druhou stranu neposkytuje podporu nízkopříjmovým domácnostem mimo nájemní byty a růst limitů pro náklady v některých oblastech neodpovídá vývoji cen na trhu s bydlením, pro některé domácnosti tak příspěvek nedokáže zajistit dostupnost standardního bydlení.</p> <p>Doplatek je určen osobám v hmotné nouzi, kterým po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení nezbyvá na živobytí. Dávka je vyplácena i do ubytoven, pobytových sociálních služeb a jiných prostor, které nelze označit za standardní bydlení a pro osoby v těchto prostorách je to jediná dávka na bydlení</p>
Mimořádná okamžitá	Mimořádná okamžitá pomoc (MOP) je jednou z dávek v systému dávek v hmotné nouzi, která představuje	celá ČR,		Osoby v bytové nouzi s nízkou mírou potřeb podpory, kde se

⁸ V roce 2017 proběhla pro vyplácení doplatku na bydlení výrazná změna zákona o pomoci v hmotné nouzi, která umožnila obcím označit místa na svém území jako "oblasti se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů" a tím zamezit vyplácení doplatku na bydlení všem nově přichozím obyvatelům těchto tzv. bezdoplatkových zón. Tuto možnost začala některá města ihned využívat a ke konci roku 2019 bylo na území již 66 obcí vyhlášena alespoň jedna taková oblast. Zároveň se však začali množit stížnosti a pochybnosti o ústavnosti těchto opatření. Účinnost zaváděných opatření dosud nebyla ve větší míře ověřena a podložena daty. Jeden z mála [materiálů zabývajících se analýzou této problematiky](#) (Zieglerová, 2019) dochází k závěru, že vliv na obchod s chudobou či úbytek sociálně vyloučených lokalit se u opatření neprokázala a že postiženy jsou tak spíše domácnosti v hmotné nouzi, které tak nemohou pobírat doplatek na bydlení a musí své ubytování hradit z jiných zdrojů

⁹ <https://socialniprace.cz/pridavek-na-bydleni-potencialni-rizika-nepromysleneho-navrhu/>

<p><u>pomoc</u></p>	<p>jednorázovou podporu pro uhrazení nečekaných výdajů, které nelze pokrýt jinými dávkami hmotné nouze. Pokud je vyplácena za účelem uhrazení jistoty (kauce) při získávání bydlení, může být velmi účinným nástrojem pro řešení bytové nouze.</p> <p>Analýza Agentury pro sociální začleňování ukazuje, že po 12 měsících od přiznání této dávky za účelem úhrady jistoty (kauce) si standardní bydlení udrželo 85 % domácností (Matoušek, Lang, 2020). V současné situaci však závisí výplata dávky na úhradu jistoty pouze na správním uvážení úřadu práce, který jí za tímto účelem příliš často nepřiznává a tak MOP v praxi jako nástroj zpřístupnění bydlení potřebným domácnostem příliš nefunguje.</p> <p>V roce 2019 bylo v celé České republice přiznáno pouze 359 dávek MOP na kauci z 626 podaných žádostí.</p>	<p>ve větší míře Praha, Pardubice, Ústí nad Labem, Ostrava - viz tabulka Podrobná data za jednotlivé obce</p>		<p>očekává rychlá stabilizace pro nastěhování. Primární bariérou je nedostatek financí na jednorázový výdaj spojený s kaucí.</p> <p>Relevantní i pro seniory.</p> <p>Relevantní pro domácnosti zasažené ekonomickou recesí.</p>
<p><u>Garanční fond</u></p>	<p>Fond, prostřednictvím něž se hradí případné škody soukromým pronajímatelům nebo v obecních bytech. Garanční fond umožňuje zaručit se za nájemníky, kteří jsou v očích pronajímatelů vnímáni jako riziková.</p> <p>Fondy mohou být zřizovány na překlenovací půjčky, aby se rodiny v krizi nemusely při prvním dluhu stěhovat, na kauci nebo bezplatný právní servis pro ohrožené seniory či další zranitelné skupiny.</p>	<p>České Budějovice - dohoda o spolupráci s majitelem bytu a o hrazení možných „garančních“ událostí (dluh na nájmu, poškození bytu)¹⁰</p>		<p>Stejně jako výše.</p>
<p><u>Další finanční nástroje na úhradu kauce a nájemného</u></p>	<p>Příspěvky na kauci, nájem, provize i jiných nákladů spojených s bydlením poskytují v České republice také další subjekty - fondy, obcí, nadace, nadační fondy i další nestátní neziskové organizace (NNO).</p>	<p>Nadace J&T</p> <p>Nejdřív doma</p>		<p>Viz cílové skupiny u nástroje Mimořádná okamžitá pomoc.</p>

¹⁰ Viz <https://www.c-budejovice.cz/bydleni-na-prvnim-miste>

	Podle získaných dat ¹¹ se však roční počet příspěvků v jednotlivých městech pohybuje převážně v jednotkách, pokud počítáme pouze příspěvky na kauce, maximálně pak v desítkách jednotek, pokud počítáme také příspěvky na nájem.	Výbor dobré vůle - Nadace Olgy Havlové Women for women, o.p.s.		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	--	--

Individuální rozpočty				
Individuální rozpočty	<p>Tento nástroj je určený k zabydlování lidí v chronickém pouličním bezdomovectví. „Modelový uživatel“ je osoba, u níž všechny ostatní pokusy o zajištění trvalého bydlení selhaly. Nástroj funguje tak, že klíčový pracovník podpory při zabydlování disponuje osobním rozpočtem s možností flexibilního využití prostředků. Právě flexibilita osobních rozpočtů má pomoci udržet klienty v bydlení.</p> <p>Osobní rozpočty stojí na principech možnosti volby a kontroly nad vlastním životem. V tomto rámci jsou lidé bez domova podporováni, aby identifikovali své potřeby a s podporou klíčového pracovníka iniciovali další kroky. Společně sestavují plán podpory a klíčový pracovník propojuje člověka s dalšími službami bydlení, zdravotní péče nebo podpory při řešení závislosti. (Ripka, Kocman, Lesák (2018))</p>	<p>Armáda spásy v České republice, z. s. - pobočka Praha</p> <p>Jako doma - Homelike o.p.s.</p>	Evaluace pilotního projektu v Londýně	Efektivní zejména u osob v bytové nouzi, které propadávají službami a kde možnost flexibilního a okamžitého disponibilního rozpočtu umožňuje aktivizaci a kreativní řešení bytové nouze. Relevantní pro široké spektrum cílových skupin - s komplexními potřebami i ty, které potřebují překonat jen finanční bariéru.

Podpora při zprostředkování bydlení a krytí rizik spojených s pronájmem				
Sociální realitní kancelář	Sociální realitní kanceláře hledají a zprostředkovávají bydlení na soukromém trhu pro osoby v bytové nouzi a další cílové skupiny s obtížným přístupem na	R-mosty - Férové bydlení,	Belgie - Social Rental Agencies (SRA) - podrobný popis fungování dostupný zde	Rozmanité cílové skupiny, většinou vnímané jako méně rizikové, ale mohou mít i

¹¹ V rámci šetření ve 20 obcích s největší bytovou nouzí jsme nejvýraznější subjekty oslovili se žádostí o statistiky, ne vždy se však podařilo data získat v potřebné struktuře.

	<p>soukromý trh s bydlením. Jsou v současné době často provozovány některými neziskovými organizacemi, které jsou zároveň i poskytovateli sociálních služeb nebo jsou na další poskytovatele navázány. Organizace vyhledávají majitele bytů ochotné pronajmout svou nemovitost lidem z daných cílových skupin. Nájemní smlouva je vedena přímo na nájemce, kterému jsou zároveň po určitou dobu poskytovány podpůrné služby ze strany organizace, která provozuje sociální realitní kancelář nebo i dalších poskytovatelů sociálních služeb.</p> <p>Kancelář působí často jako mediátor mezi pronajímatelem a nájemcem, hájí práva obou stran, angažuje se i v případě sousedských sporů a problémů týkajících se soužití.</p> <p>Kromě uvedené činnosti sociální realitní kancelář ve své činnosti často používají i další mechanismy garancí - předplacené nájemné, garanční fondy, služby správy bytů aj. To platí také pro níže uvedený nástroj garantovaného bydlení.</p>	<p>Centrum pro komunitní práci západní Čechy - projekt Víc než jen bydlení</p>	<p>Francie - Agences Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) - statistiky ve francouzštině zde.</p>	<p>komplexní potřeby (bývá spojováno i s programy Housing First).</p> <p>Relevantní i pro seniory, kteří se neorientují na realitním trhu a potřebují především asistenci s vyhledáváním adekvátní nabídky a asistenci při výběru bytu.</p>
<p><u>Garantované bydlení</u></p>	<p>Základní myšlenkou garantovaného bydlení je vstup třetí instituce - garanta - mezi pronajímatele a byt poptávající domácnost, a garance včasné platby nájemného a náhrady případných dalších ztrát.</p> <p>Nástroj může mít různé podoby v závislosti na smluvním vztahu pronajímatele a oprávněnou domácností:</p> <p>a) Nájemní smlouva mezi pronajímatelem a oprávněnou domácností - K uzavření nájemní smlouvy dochází přímo mezi majitelem bytu a uživatelem. Uživatel je od počátku nájemce standardního bytu, se všemi právy a</p>	<p>Romodrom</p> <p>Městská nájemní agentura MHMP</p>		<p>Domácnosti vylučované z trhu s bydlením, protože jsou vnímány jako rizikové. Např. romské domácnosti, rodiny s dětmi, matky samoživitelky.</p> <p>Využití varianty b) podnájemní smlouvy může být podmínkou ze strany vlastníků bytů u domácností vnímaných jako obzvláště rizikových.</p>

	<p>povinnostmi. Organizace - garant - neplní roli prostředníka v tom smyslu, že by byla nájemcem bytu a dále jej podpronajímala, ale působí jako zprostředkovatel kontaktu mezi majitelem bytu a uživatelem.</p> <p>b) Podnájemní smlouva - garant sám uzavírá nájemní smlouvu s pronajímatelem a poskytuje byt k užívání oprávněné osobě na základě podnájemní smlouvy.</p>			
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Podpora v bydlení a její formy

<u>Asistence v bydlení</u>	<p>Podpora klienta při nastěhování, při udržení bydlení a po zabydlení jako prevence ztráty bydlení zacílená specificky na udržení bydlení, odhalení případných problémů, které by mohly ohrozit udržení bydlení a zabránění eskalaci těchto problémů. Podpora často spočívá ve zprostředkování služeb a dílčím poskytování praktické a emocionální podpory.</p> <p>Podle typu a komplexnosti potřebné podpory může být asistence poskytována sociálními službami nebo také ze strany správce bytů prostřednictvím tzv. Housing support officer (zahraniční praxe zatím krátce používaná v Praze).</p>	<p>Ostrava</p> <p>Organizace pražské doplňkové sítě</p> <p>Praha 7</p>	<p>Velká Británie - Tenancy Sustainment Service, Floating Support</p>	<p>Všechny domácnosti, v jejichž případě je poskytování podpory po určitou dobu po zabydlení předpokladem udržení bydlení. Častěji pravděpodobně potřebná u domácností dlouhodobě vyloučených ze standardního bydlení (které pobývaly na ubytovnách nebo bez střechy)-</p>
<u>Housing First</u>	<p>Housing First je metoda využívaná k pomoci lidem bez domova, kteří potřebují komplexní podporu. Jedná se o inovativní metodu, která v posledních letech zdomácňuje i v českém prostředí.</p> <p>Podstatou metody je poskytnout lidem bez domova standardní bydlení bez předchozí léčby či "tréninku" a současně jim poskytnout potřebnou pomoc dle jejich</p>	<p>obce a NNO zapojené do výzvy OPZ č. 108</p>	<p>USA - Pathways Housing First</p> <p>Kanada</p> <p>Velká Británie</p>	<p>Lidé bez domova s vážným duševním onemocněním či vážnými diagnózami, drogově či alkoholově závislí lidé bez domova, lidé bez domova ve špatném zdravotním stavu, s omezujícími chorobami a postiženími. Bydlení především se ukázalo být efektivní</p>

	<p>individuálních potřeb. Základním principem přístupu je princip potřebnosti namísto principu zásluhovosti. Standardní bydlení je poskytnuto rychle a bez přípravy a zároveň, během a po zabydlení, je uživatelům poskytována flexibilní podpora formou sociální práce zaměřená na udržení bydlení a podporu v řešení dalších problémů.</p>			<p>také pro osoby, které zakoušejí dlouhodobé či opakované bezdomovectví a které navíc postrádají i sociální podporu, tzn. pomoc přátel či rodiny, a nejsou součástí žádné komunity. Ve Spojených státech a Kanadě jsou programy Bydlení především využívány také rodinami a mladými lidmi.</p>
<p><u>Prostupné bydlení</u></p>	<p>Přístup prostupného, vícestupňového bydlení či bydlení až po přípravě, je založený na předpokladu, že osoby bez domova je nutné nejprve na samostatné bydlení připravit. Osobám bez domova je umožněn vstup do systémů prostupného bydlení a vstup jednotlivými stupni systémů na základě splnění kritérií, obvykle zjišťujících míru jejich „kompetencí“ k bydlení. Získání standardního bydlení je tedy posledním krokem sociální integrace. Cílem je pomoci lidem v bytové nouzi získat znovu standardní bydlení a integrovat je zpět do společnosti za pomoci komplexního řešení jejich tíživé situace. Důraz se klade především na individuální přístup, zásluhovost a motivaci. Jednotlivé stupně prostupného bydlení jsou následující:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. krizové ubytování (azylové domy, noclehárny) 2. tréninkové bydlení (upevňování kompetencí a návyků samostatného bydlení), 3. dlouhodobé sociální bydlení. <p>Dosavadní praxe prostupného bydlení je schopna podle dostupné evaluace ukončovat bytovou nouzi max. u 20 % zapojených osob, tj. přibližně 20 % z osob, které se zapojí do programů založených na</p>	<p>Bytový dům Francouzská v Brně</p> <p>Organizace Armáda Spásy v Ostravě</p>	<p>Francie</p> <p>Slovensko</p> <p>-příklady včetně jejich hodnocení podrobně popsány v Přehledu systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace (MPSV, 2018)</p>	<p>Vhodné pouze v případě, že není možné dosáhnout zabydlení žádným jiným z ostatních nástrojů.</p>

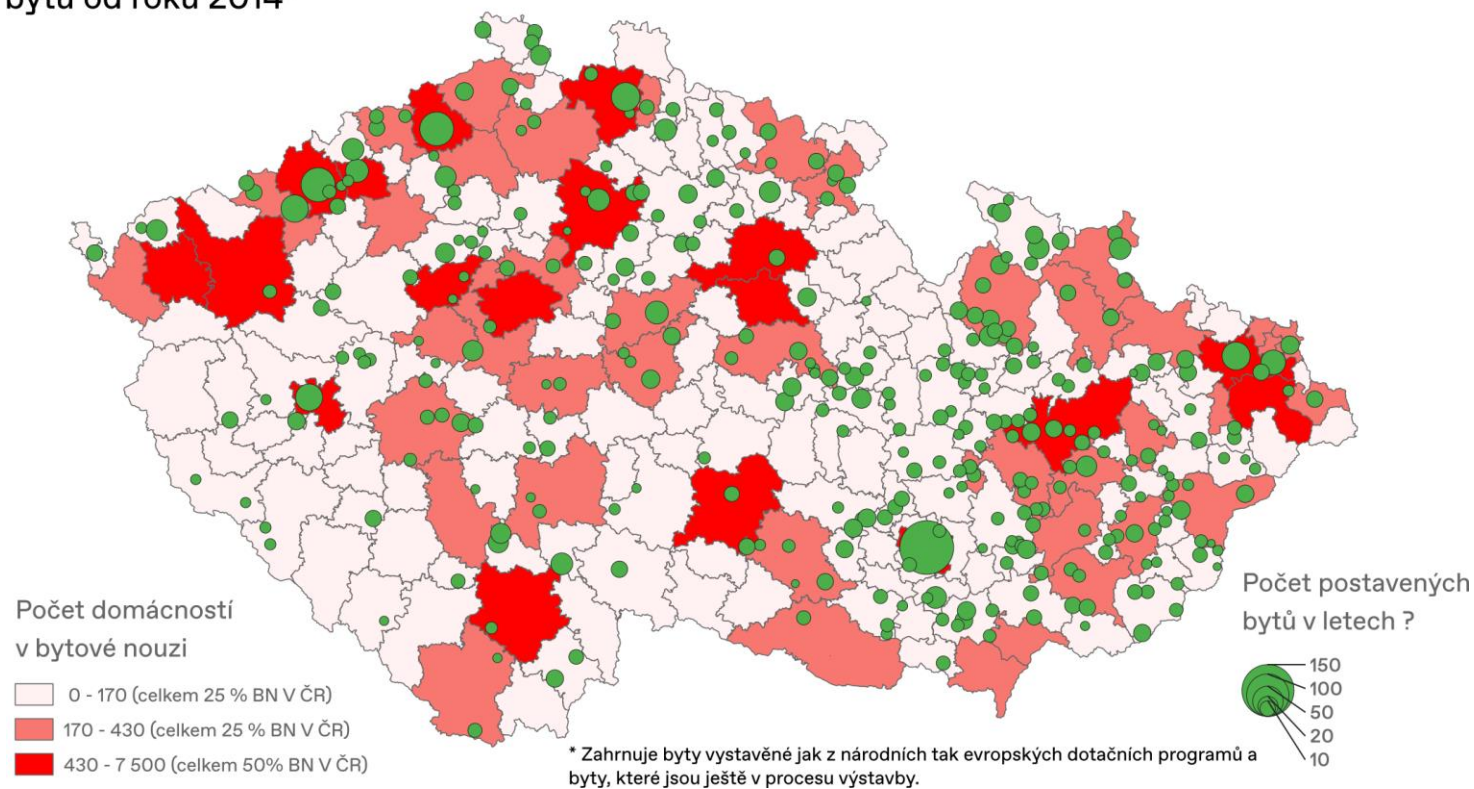
	<p>systému dostupného bydlení, se dostane a udrží ve 3. stupni systému.¹²</p>			
<p><u>Alokace obecních (sociálních) bytů podle naléhavosti bytové nouze</u></p>	<p>Nájemní byty v bytovém fondu obce, které jsou vyčleněny pro různé cílové skupiny, které se nacházejí v bytové nouzi nebo vynakládají nepřiměřené náklady na bydlení. Byty jsou jednotlivým nájemcům přidělovány na základě posouzení bytové nouze, dle potřeby, nikoli na základě principu zásluhovosti.</p> <p>Bydlení v sociálním bytě je doprovázeno podporou v podobě sociální práce, jejíž míra je odvislá od potřeby zabydlené domácnosti.</p>	<p>Praha Brno Liberec Ostrava</p>	<p>Slovensko Irsko</p> <p>-příklady podrobně popsány v Přehledu systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace (MPSV, 2018)</p>	<p>Univerzální pro celé spektrum cílových skupin, vhodné pro seniory, kteří akcentují potřebu dlouhodobé jistoty.</p>
<p><u>Rozvoj infrastruktury sociálního bydlení</u></p>	<p>Dotační a jiná podpora výstavby, rekonstrukce a výkupu sociálních bytů.</p> <p>Na základě údajů o vystavěných bytech v celé České republice od roku 2014 jak z národních tak evropských dotačních programů jsme vytvořili mapu - viz níže - srovnávající počet domácností v bytové nouzi v jednotlivých obcích s rozšířenou působností a počet postavených sociálních bytů v jednotlivých obcích. Z mapy je zřetelné, že tmavě červené oblasti, tedy oblasti s největším počtem domácností v bytové nouzi se většinou nepřekrývají s oblastmi s největším počtem postavených bytů. V těchto</p>	<p>Fond rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy</p> <p>Integrovaný regionální operační program (IROP)</p> <p>Státní dotační a úvěrový program Výstavba pro obce</p> <p>Fond dostupného bydlení - nákup bytů</p>	<p>Francie - veřejné půjčky z nezávislých zdrojů financování</p> <p>Irsko - zejména veřejné půjčky a dotace</p> <p>Slovensko - převážně dotace ze státního rozpočtu a zvýhodněné úvěry</p>	<p>Výstavba bytů upravených s ohledem na potřeby vybraných skupin obyvatel (např. bezbariérových bytů) může být nezbytná v případě části seniorů nebo lidí se zdravotním postižením.</p>

¹² Další široká evaluace probíhá v rámci vyhodnocení výsledků spolupráce 16 obcí s MPSV v rámci projektu pilotního ověření implementace systému sociálního bydlení. Pět z těchto obcí v rámci spolupráce implementovalo dostupný systém sociálního bydlení. Dosud byly publikovány dvě výzkumné zprávy (Výzkumná zpráva A a Výzkumná zpráva B), které zatím nepřinášejí podrobné výsledky o úspěšnosti domácností v jednotlivých systémech, nicméně tato data by měla přinést Výzkumná zpráva C, která je v současnosti připravována.

oblastech se naopak za sledované období často postavily jen maximálně desítky bytů.

prostřednictvím
půjček od drobných
věřitelů.

Mapa 1: Počet domácností v bytové nouzi v územních obvodech jednotlivých obcí s rozšířenou působností ve srovnání s počtem vystavěných sociálních bytů od roku 2014*



Další nástroje s potenciálem využití v ČR

	Popis	Příklad ze zahraničí	Vhodné cílové skupiny
<u>Critical time intervention (CTI)</u>	<p>Critical Time Intervention je intenzivní forma podpory v bydlení, která slouží k ukončení bezdomovectví lidí s vysokou mírou komplexních potřeb. Jedná se o časově omezenou službu případového vedení, která nabízí praktickou a sociální podporu a koordinaci dalších služeb.</p> <p>Model práce s klientem, který je určený pro osoby, kteří právě zažívají “kritická období přechodu” - např. lidé s různými duševními onemocněními, kteří odcházejí z institucí zdravotní nebo sociální péče či z jiného systému. Stojí na předpokladu, že nejvíce podpory lidé potřebují v průběhu rizikového období nastěhování do vlastního nájemního bydlení. Úkolem přístupu CTI je během omezeného časového období (9 měsíců) zajistit klientovi fungující systém podpory, který bude vycházet z klientových komunitních vazeb. Tyto vazby budou dlouhodobé a zajistí klientovi podporu i postupný průchod všemi fázemi CTI. (Criticaltime.org, 2021; Ripka, Kocman, Lesák, 2018)</p>	<p>USA</p> <p>Dánsko</p>	<p>Osoby před odchodem z ústavní péče</p> <p>Osoby, kde se neočekává vysoká míra potřeb podpory (spíše epizodické bezdomovectví).</p>
<u>Reconnection</u>	<p>Tento program usiluje o návrat lidí v pouličním bezdomovectví do jejich „domovské“ oblasti. Snaží se o znovuoobnovení vazeb, včetně těch neformálních, s obcí nebo městem, odkud člověk bez domova pochází. V situaci omezených zdrojů dávají lokální politiky řešení bezdomovectví přednost „místním“ lidem bez domova.</p> <p>Program usiluje o to, aby oblasti původu přijaly odpovědnost za řešení bezdomovectví „svých“ občanů. Mimoto má program obecné cíle řešení bezdomovectví jako: omezit příležitosti, aby se u lidí rozvinul životní styl spojený s životem na ulici, a zlepšit život lidí bez domova tím, že jim nabídne podporu při propojení s místy, kde mají dle předpokladů přístup ke zdrojům formální a neformální podpory. (Ripka, Kocman, Lesák, 2018)</p>	<p>zatím menší počet příkladů a evaluací - např. Británie</p>	<p>Osoby bez vazby na obec či bez trvalého pobytu v obci</p>

Discharge programmes

Programy koordinují a poskytují služby pro osoby, které jsou propouštěni z institucionální péče, např. z nemocnice či vězení, a jsou ohroženi ztrátou bydlení s cílem zamezit u nich bytové nouzi či návratu do daných institucí. Discharge programme zajistí, že lidé po propuštění mají kde bydlet, a zároveň dále zajišťuje potřebnou návaznou podporu pro udržení bydlení. (Centre for Homelessness Impact, 2021)

USA - [souhrnná studie](#) 13
evaluací různých discharge
programmes.

4. Šetření používání nástrojů ve 20 městech s největším počtem osob v bytové nouzi za rok 2020

Ve 20 městech, ve kterých se podle dostupných dat v roce 2020 koncentrovala téměř polovina všech domácností v bytové nouzi, jsme provedli hloubkové šetření s cílem zjistit zde podrobnosti využívání výše popsaných nástrojů. Zjišťovali jsme především, zda je na území města daný nástroj realizován, v jaké kapacitě a jak je zajištěno jeho financování.

V rámci šetření byli relevantní aktéři v daných 20 městech osloveni se žádostí o poskytnutí dat a s řadou z nich proběhly dále polostrukturované telefonické rozhovory o využívání nástrojů a upřesnění tohoto využívání.

Shrnutí hlavních zjištění:

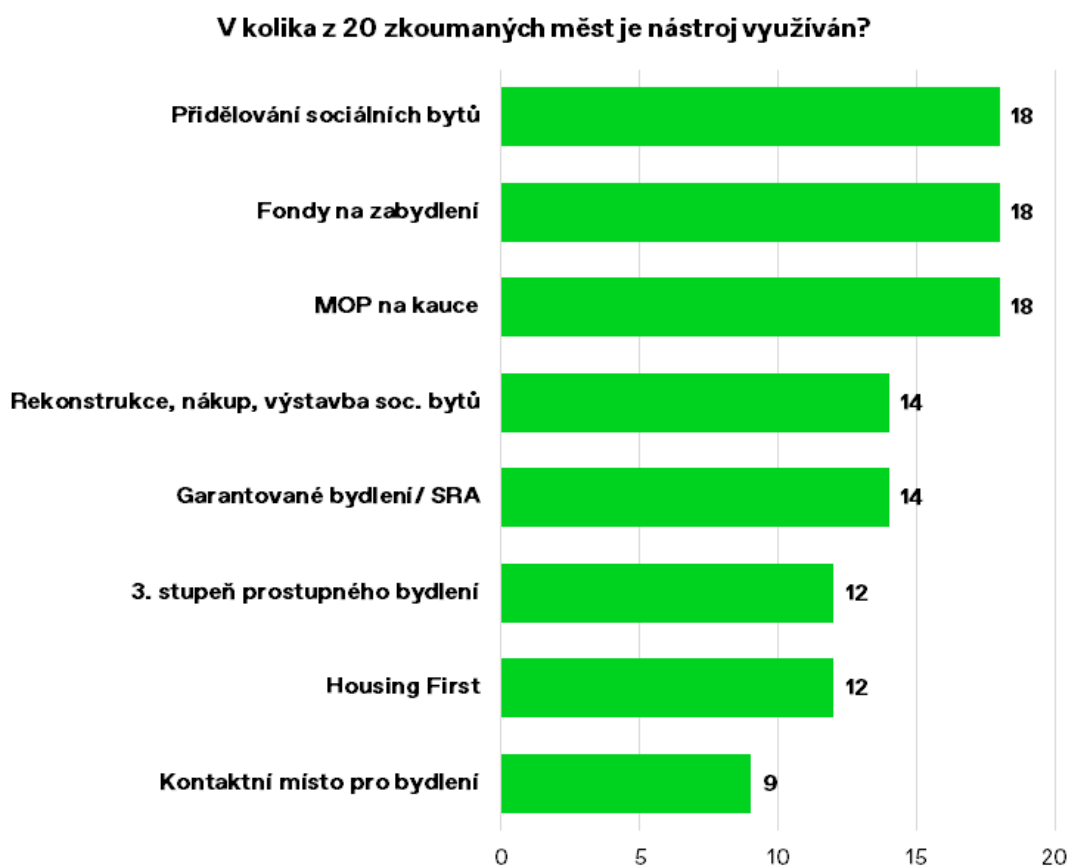
Pro [20 měst](#) s největším počtem osob v bytové nouzi v ČR platí, že:

1. je v nich soustředěna téměř polovina ze všech domácností v bytové nouzi;
2. **podle přibližné maximální roční kapacity posledních let** se zde podaří zabydlet přibližně 1400 domácností ročně;
3. z toho významná část byla **zabydlena s pomocí nástrojů** primárně **financovaných z ESIF** (projekty Housing First) nebo spolufinancovaných z ESIF (systémy garantovaného bydlení), tyto nástroje hrály klíčovou roli v zabydlování v 15 z 20 měst (75 %);
4. **nabídka nástrojů řešení a jejich kapacit neodpovídá potřebám** (s výjimkou 2 měst je v současnosti maximální roční kapacita řešení bytové nouze schopna pojmout jednotky procent domácností) **a je potřeba soustředěný rozvoj kapacit a koordinované provázanosti jednotlivých aktérů a nástrojů**, přičemž zdroje OPZ+ mohou hrát klíčovou roli
5. **tam, kde se místní nástroje řešení rozvíjí, stalo se tak z velké části díky zdrojům OPZ**, bez nichž by se mnohé nástroje (jako Housing First, Kontaktní místa pro bydlení, sociální realitní agentury či garantované bydlení) nerozšířily
6. inovativní projekty na území některých měst (např. na území měst Ústí nad Labem či Karviná) nejsou často provázané a jsou obcí spíše trpěny než podporovány. **Klíčová je proto podpora vyšší role obce, ale také bonifikace neziskových realizátorů při práci ve zvláště složitém území a větší důraz na systémové ukotvení.**

Využívání nástrojů podpory v bydlení v městech s největší koncentrací bytové nouze

Jak je vidět z následujícího grafu, některé nástroje jako MOP na kauce nebo přidělování sociálních bytů obcemi, jsou využívány v téměř všech městech. Poměrně časté jsou též různé systémy garantovaného bydlení či sociální realitní agentury. Projekty Housing First se realizovaly v o něco více než polovině (12 z 20 – Graf 5) obcí. I přesto díky nim byla zabydlena poměrně významná část ze všech domácností (viz níže Graf 6). Je zřejmé, že pokud by v nadcházejícím programovém období došlo k rozšíření projektů Housing First do dalších měst a jejich škálování, mají značný potenciál řešit bytovou nouzi.

Graf 5: Využívání jednotlivých nástrojů ve zkoumaných městech

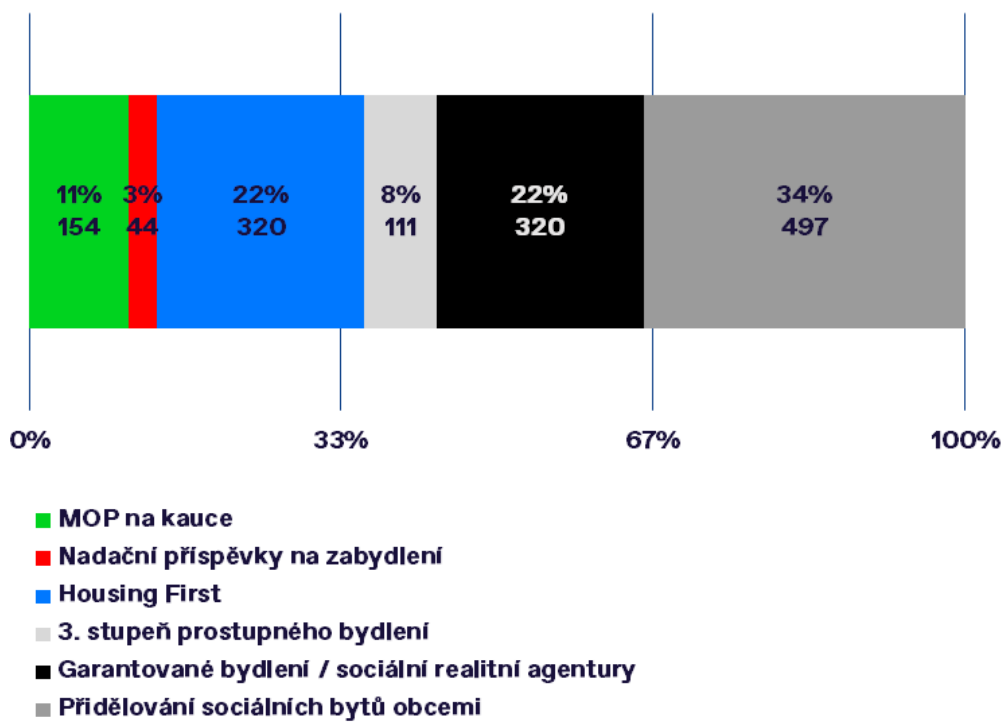


Zdroj: vlastní výpočty dle poskytnutých dat

Podíl hlavních kategorií nástrojů řešení bytové nouze na zabydlování

Jak je vidět z následujícího grafu, nejvíce (31 %) domácností bylo zabydleno díky pronájmu sociálního bytu ze strany obce. Obce taktéž v některých případech vkládají své byty do projektů Housing First a systémů prostupného bydlení. Přesto je zřejmé, že minimálně polovina z bytové nouze je řešena jinak než obecními byty. Vedle Prahy, která v roce 2020 pronajala 200 bytů domácnostem v bytové nouzi (tedy téměř polovinu ze všech přidělených bytů ve zkoumaných 20 městech), byla role obecního sociálního bydlení zpravidla nižší a i v případě Prahy již nelze předpokládat obdobně vysoká čísla v dalších letech.

Graf 6: Využívání jednotlivých nástrojů ve zkoumaných městech



Zdroj: vlastní výpočty dle poskytnutých dat

Tabulka 5: Podrobná data za jednotlivé obce.

	Celkem	Praha	Ostrava	Brno	Plzeň	Ústí nad Labem	Most	Liberec	Olomouc	Pardubice	Kladno
Přibližný celkový počet ročně zabydlených domácností z bytové	1 446	454	196	146	58	49	15	79	46	43	12
Nástroje primárně financovány z ESIF		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	NE
MOP na kauce		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
přiznáno za 2019	136	33	17	9	3	14	1	2	5	19	10
přiznáno za 2020	167	58	10	3	9	24	2	7	1	19	7
průměr za roky 2019 a 2020	154	46	14	6	6	19	2	5	3	19	9
Fondy na zabydlení		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Počet pouze na kauce - 2019	13	4	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Počet pouze na kauce - 2020	44	13	2	10	4	0	1	0	1	2	0
Počet v roce 2019 - na kauce a/či nájem	47	19	5	8	2	1	1	2	1	2	0
Počet v roce 2020 - na kauce a/či nájem	141	60	7	26	8	2	2	3	3	4	0
Kontaktní místo pro bydlení		ANO	NE	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE	ANO	NE
Kapacita/počet kontaktů	650	200		250	50		60	60		20	
Housing First		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE	NE
Počet zabydlených domácností v 1 roce	320	140	20	30	10	15	10	13			
3. stupeň prostupného bydlení		ANO	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	NE
Počet domácností ročně/Podíl domácností z druhého stupně	111	35	20	30		5		1	5		
Garantované bydlení/ SRA		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE
Počet domácností ročně	320	20	100		8	10			35	2	
Přidělování sociálních bytů		ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	částečně
Počet pronajatých (max ne průměr) ročně	497	200	40	70	30		2	60	2	20	3
Rekonstrukce, nákup, výstavba soc. bytů		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE	NE
Počet pořízených bytů ročně	253	150	28	20	12	12	3	6	1	0	0
Počet bytů pořízených od roku 2016	916	300	170	118	70	70	20	36	7		
Asistence v bydlení		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO
Aktuální kapacita (počet pracovníků)		37	38	22	10	6	1,5	6		1,5	0,3

	České Budějovice	Hradec Králové	Havířov	Karlovy Vary	Chomutov	Frydek-Místek	Karviná	Jihlava	Zlín	Jablonec nad Nisou
Přibližný celkový počet ročně zabydlených domácností z bytové nouze	30	17	86	21	20	36	107	21	4	10
Nástroje primárně financovány z ESIF	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
MOP na kauce	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
přiznáno za 2019	1	6	12	2	0	0		1	1	0
přiznáno za 2020	2	6	4	3	0	1	4	4	3	0
průměr za roky 2019 a 2020	2	6	8	3	0	1	4	3	2	0
Fondy na zabydlení	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Počet pouze na kauce - 2019		0	0	1		1		0	0	1
Počet pouze na kauce - 2020		1	1	2		4		1	2	0
Počet v roce 2019 - na kauce a/či nájem	0	0	0	1		1		1	1	2
Počet v roce 2020 - na kauce a/či nájemn	4	2	1	5		5	1	2	5	1
Kontaktní místo pro bydlení	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE
Kapacita/počet kontaktů						nedodáno		10		
Housing First	ANO	NE	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Počet zabydlených domácností v 1 roce	18		17			3	32	12		
3. stupeň prostupného bydlení	NE	ANO	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Počet domácností ročně/Podíl domácností z druhého stupně		2	5			3	0	5		
Garantované bydlení/ SRA	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	NE	NE	NE
Počet domácností ročně	10	5	45	15			70			
Přidělování sociálních bytů	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Počet pronajatých (max ne průměr) ročně		3	10	1	20	25	1			10
Rekonstrukce, nákup, výstavba soc. bytů	NE	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Počet pořízených bytů ročně	0	2	3	0	12	0	1	1	1	2
Počet bytů pořízených od roku 2016	0	12	16		70		8	5	5	9
Asistence v bydlení	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE
Aktuální kapacita (počet pracovníků)	4	2	10		3	11	6	5		

5. Příklady dobré praxe

Ostrava

Ostrava ve Zprávě o vyloučení z bydlení za rok 2018 (Platforma pro sociální bydlení, LUMOS, 2019) patří mezi 25 měst, ve kterých žije téměř polovina všech rodin v bytové nouzi a v tomto žebříčku zůstává i v letošní, aktualizované analýze. V Ostravě žije tedy velké množství domácností v bytové nouzi a **zájmem města bylo a je koncepčně a systémově řešit obtížnou bytovou situaci svých obyvatel**, respektive vytvořit funkční systém sociálního bydlení pro různé cílové skupiny.

Statutární město Ostrava proto soustavně pracuje na tvorbě místního systému sociálního bydlení již od roku 2016, kdy začalo projektem financovaným z Operačního programu Zaměstnanosti, jehož realizace probíhala do roku 2019. Aktuálně probíhá návazný projekt s plánovaným ukončením realizace v roce 2022.

V rámci projektu **město nově a úspěšně nastavilo mnoho nových procesů** – nastavení spolupráce s městskými obvody, vytvářela se pravidla přidělování sociálních bytů a posuzování bytové situace, dojednávaly se podmínky uzavírání nájemních smluv a spolupráce domácností se sociálními pracovníky.

Pokroky se podařily také v systémové rovině:

zastupitelstvo schválilo novou **Koncepci sociálního bydlení** statutárního města Ostrava a na ni navazující Akční plán,
byla zpracována Metodika sociální práce v sociálním bydlení a
rozpracované jsou metodiky prevence ztráty bydlení a spolupráce klíčových aktérů.
důležitým prvkem v celém systému je pracovní skupina sociálního bydlení, která uvedené materiály zpracovává.

V rámci projektu bylo do roku 2019 do 99 sociálních bytů postupně zabydleno 127 domácností. Realizační tým projektu měl 12 členů, z toho 8 sociálních pracovníků. Úspěšnost udržení si bydlení dosahovala u domácností 80 %. V rámci evaluace domácnost nejčastěji reflektovaly spokojenost s novým bydlením – pocit bezpečí, jistoty a klidu (92 %), zlepšení finanční situace (66 %), zdravotního stavu (52 %) a školního prospěchu dětí (52 %). Bydlení bylo domácnostmi vnímáno jako nový start do života.

Aktivity zaměřující se na systémové změny potřebují ve městě velikosti a komplexnosti Ostravy odpovídající prostor a čas pro své etablování. Na stabilizaci a ukotvení dříve pilotovaných mechanismů a aktivit, nárůst kapacit bytového fondu pro sociální bydlení a zajištění podpory sociálních pracovníků zabydleným domácnostem se proto v současnosti zaměřuje již zmíněný návazný projekt financovaný také z Operačního programu Zaměstnanost s trváním do poloviny roku 2022. Dlouhodobým cílem je vytvoření místního systému sociálního bydlení, který bude flexibilně reagovat na potřeby domácností v bytové nouzi.

Město Ostrava chce ze sociálního bydlení učinit základní nástroj inkluzivních aktivit a tento postup doporučuje i dalším obcím. **Bydlení v bytě a individuálně nastavená spolupráce sociálního pracovníka s domácností pro město představují klíčovou formu podpory a nástroj k vyřešení jejich obtížné situace.**

Důležité je také zapojení klíčových aktérů a jejich spolupodílení se na tvorbě systémových opatření. V rámci projektu město vytvořilo pracovní skupinu, do níž jsou zapojeni zaměstnanci magistrátu, městských obvodů, neziskových organizací, univerzity, Úřadu práce ČR, soukromého vlastníka bytového fondu či MPSV. V začátcích vytváření systému sociálního bydlení sehrála důležitou roli opět také Agentura pro sociální začleňování. Jako přínosná je hodnocena unikátní spolupráce se společností ČEZ Prodej s.r.o.; jejíž účastí v projektu se realizátor snaží eliminovat jednu z velkých bariér zabydlení domácnosti – dluh na energiích.

Schéma 1: Prvky řešení bytové nouze v Ostravě



Praha

Pražský magistrát se vydal na cestu systémového řešení bytové nouze začátkem roku 2019, kdy si v koaličním prohlášení stanovil cíl ukončit bezdomovectví rodin s dětmi a seniorů na ubytovnách a v souladu s tím přijal **nová pravidla pronájmu sociální bytů**. Nově se ročně asi 150 bytů pro osoby v sociální tísní a dalších více než 50 seniorských prioritně pronajímá těm nejohroženějším na základě transparentních bodových kritérií, navíc se jim na základě sociálního šetření nabízí intenzivní podpora z tzv. **doplňkové sítě sociálních služeb s úkolem podpory při zabydlování**. Nájemníci si mohou vybrat z nabídky cca 20 neziskových organizací vč. Člověka v tísní, Naděje či Armády spásy. V rámci systému jsou stanoveny přednostní skupiny - kromě již zmíněných jsou to také osoby s psychickým onemocněním v rámci reformy psychiatrické péče či další dle každoročního rozhodnutí rady města.

Na konci zimy začátkem roku 2019 Magistrát hlavního města Prahy (MHMP) ověřil pomoc těm nejohroženějším lidem na ulici, kterým hrozilo umrznutí, a ve spolupráci s šesti NNO vyškolenými v metodě **Housing First** bylo úspěšně (s více než 90% udržením bydlení po roce) zabydleno 17 osob po dlouhodobém pobytu na ulici s chatrným zdravím. V rámci tohoto pilotního programu se postupně rozvíjely další nezbytné prvky pomoci:

nábytková banka byla zřízena nejprve neziskovou organizací R-Mosty, od roku 2021 městskou příspěvkovou organizací Centrum sociálních služeb u nejohroženějších nájemníků MHMP nabízí tzv. **depozitní účet a rozúčtování a přeposílání plateb na nájemné a energie**

krizový **Fond podpory bydlení** ve spolupráci s Výborem dobré vůle Nadace Olgy Havlové, který kryje případné náklady na pořízení nezbytného vybavení bytu, sanuje krizové situace při výpadku financí a později i kauce při zabydlování na běžném trhu

Vzhledem k tomu, že většina městských bytů v Praze je svěřena městským částem, si MHMP dalo za cíl vytvořit **koordinovaný systém s aktivním zapojením co nejvíce MČ**. V roce 2020 vzniklo partnerství s nejprve 4 městskými částmi (MČ) - Praha 3, 7, 10 a 1, postupně se však přidávají další - Praha 22, 12, 14 a 17. Díky projektu sociálních inovací OPZ jsou postupně na MHMP i partnerských MČ zřizovány po vzoru Skotska tzv. kontaktní místa pro bydlení s průběžnou evidencí osob v bytové nouzi a specializovaným poradenstvím, a dále pozice poradců na podporu nájemních vztahů, kteří řeší především počínající dluhy a stížnosti sousedů. Včasný monitoring dluhů v městských bytech, nové pozice poradců na bytových odborech, síť kontaktních míst, krizový fond a robustní síť specializované podpory pro nájemníky ze strany poskytovatelů sociálních služeb tvoří páteř Strategie prevence ztráty bydlení přijaté v roce 2020.

MHMP podporuje ukončování bezdomovectví na MČ také **zacílením dotací a půjček z Fondu rozvoje dostupného bydlení**, který motivuje městské části investovat do rekonstrukcí a nákupu městských bytů určených pro domácnosti v bytové nouzi dle nové definice MHMP. Pokud MČ přijme od MHMP dotaci, nové nájemníky v rekonstruovaných bytech navrhuje MHMP na základě svých priorit a pořadníků. Od roku 2019 tak bylo dotačně podpořeno přes 250 bytů v asi desítkách MČ, které budou nově sloužit jako byty sociální.

Během koronavirové krize MHMP navíc reagoval hned **několika inovacemi** (opět částečně financovanými z OPZ), které tlumily dopady pandemie na bezdomovectví a postupně se integrují do systému sociálního bydlení:

díky spolupráci s nadací Avast a sedmi NNO byly vyzkoušeny tzv. **individuální rozpočty**, kdy sociální pracovníci mohli flexibilně uvolňovat finance na okamžitou pomoc lidem bez domova, v některých případech se kromě materiální pomoci jednalo o zajištění ubytování nebo i nájemního bydlení

na základě této zkušenosti i vyhodnocení spolupráce s Nadací Výboru dobré vůle Olgy Havlové MHMP zřizuje vlastní **Sociální nadační fond**, ze kterého budou moci čerpat jak lidé v ohrožení ztrátou bydlení, rodiny bez možnosti našetřit si na kauci či provizi realitní kanceláře, či bude moci pokračovat úspěšný model individuálních rozpočtů cíleně zaměřený na ukončení bytové nouze

na jaře 2020, tedy během 1. vlny pandemie, bylo dočasně pronajato **6 hotelů, kde s podporou sociálních pracovníků našlo na více než rok útočiště přes 300 osob bez domova**, přednostně vyššího věku a se zdravotními potížemi

proměny na trhu s nájemním bydlením během pandemie se snaží využít také tzv. **městská nájemní agentura**, připravovaná od léta 2020 s cílem dlouhodobě kontrahovat desítky komerčních bytů pro rodiny z azylových domů a další prioritní skupiny v bytové nouzi

Celý systém je **koordinován ze strany radního pro bydlení a vedení Odboru bytového fondu**, a to díky pravidelným schůzkám s radní pro sociální oblast a zdravotnictví, ředitelem sociálního odboru a poradci obou radních s frekvencí 2 x měsíčně. Bytový odbor dále svolává měsíční koordinační setkání s 15 NNO, které poskytují specializovanou podporu pro zabydlení a udržení bydlení v městských bytech. A dále také kvartální jednání s partnerskými městskými částmi, kde se vyhodnocují nové nástroje, počty zabydlených domácností z prioritních skupin či krizové situace jako rušení komerčních ubytoven s desítkami rodin a seniorů. V neposlední řadě se několikrát ročně konají jednání zástupců bytového a sociálního odboru a radního pro bydlení s krajským ředitelstvím

Úřadu práce ČR, kde se řeší např. výplata mimořádných dávek na kauce či vybavení bytu, aktualizace místně obvyklých cen bydlení pro doplatek na bydlení, řešení průtahů při výplatě dávek či nastavení přímých plateb dávek u dlužníků města.

Z věcí, které **nadále zůstávají výzvou pro budoucí práci**, je třeba zmínit:

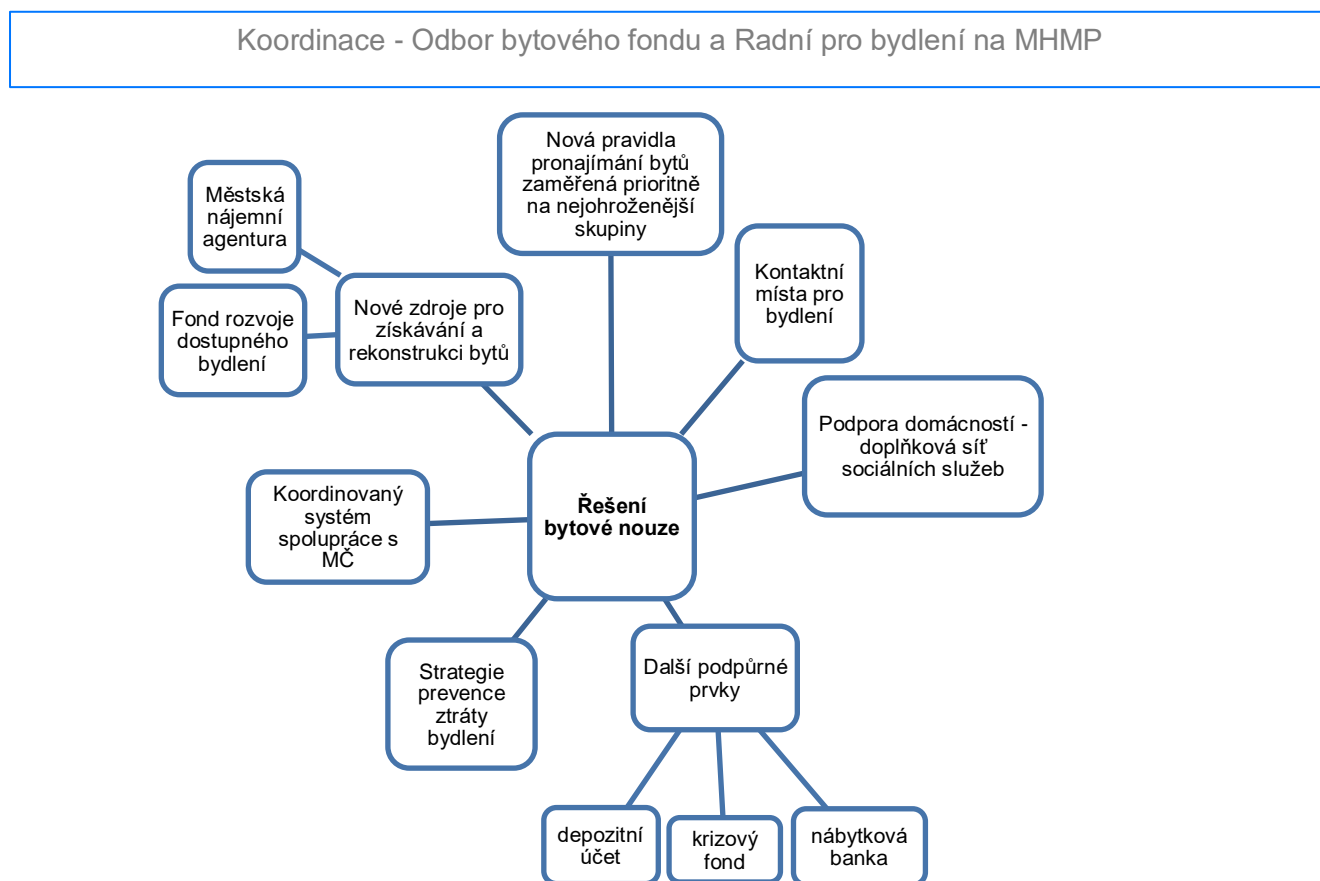
Rychlost vyřizování žádostí o pronájem bytu HMP - od podání žádosti do pronájmu bytu žadatel čeká v současnosti stále v průměru okolo ¾ roku.

Malé pokroky v zabydlování osob bez domova přechodně ubytovaných v hotelech do standardního bydlení - vzhledem k malému počtu volných městských bytů a řadě dalších prioritních skupin (transformace ústavní péče, reforma psychiatrické péče, mladí odcházející z ústavní péče).

Prodlevu v plánu nákupu ubytovacích objektů - Praha otevřela veřejnou soutěž na nákup ubytovacích objektů, cílem bylo nakoupit až 500 ubytovacích míst. Do soutěže se však přihlásily pouze tři nabídky a následně byla zrušena, nyní tedy MHMP dále pracuje na efektivnějším mechanismu nákupu objektů pro bydlení a ubytování.

Chybějící metodické vedení neziskových organizací, které poskytují podporu v bydlení v bytech hlavního města Praha.

Schéma 2: Prvky řešení bytové nouze v hl. m. Praha



Jihlava

Město Jihlava zahájilo v roce 2018 spolupráci s Platformou pro sociální bydlení s cílem vytvořit ve městě program sociálního bydlení, který ve svém prohlášení deklarovala nová rada města. V rámci projektu Posílení znalostní základny samospráv pro snižování a ukončování bezdomovectví, který probíhal od roku 2017 do roku 2020, se pak zástupci města účastnili pravidelných setkání sítě partnerství (sítě měst, které se pravidelně setkávají k tématům týkajících se sociálního bydlení), čerpali inspiraci na zahraniční stáži ve Skotsku a pracovali na přípravě strategických dokumentů.

Získané znalosti a zkušenosti pak město využilo po navázání spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování na začátku roku 2019 při tvorbě kapitoly k oblasti bydlení Strategického plánu sociálního začleňování. V rámci dokumentu byla naplánována opatření jako vznik jednotného místa pro bydlení, revize pravidel přidělování bytů, vznik koncepce bydlení, posílení sociálních služeb či zvyšování bytového fondu města.

Projekt z výzvy č. 108

Mimo strategický plán a rámec KPSVL byl také ještě v roce 2019 ve spolupráci města a Oblastní Charity Jihlava připraven projekt do nově vzniklé výzvy č. 108 Operačního programu zaměstnanost. Projekt byl ještě ten samý rok odstartován s cílem zabydlet 12 domácností do 12 bytů z městského bytového fondu. Zabydleným domácnostem poskytují podporu v bydlení dva pracovníci Oblastní Charity Jihlava, které čerpají z dlouhodobých zkušeností a standardů svého terénního programu SOVY a jsou nově vyškolení také podle standardů přístupu Housing First. Podle vyzkoušeného a osvědčeného programu SOVY **poskytují pracovníci i v tomto projektu podporu vždy ve dvojici - sociální pracovník + peer pracovník** (v současnosti se jedná o romské pracovnice). Tato praxe je mezi týmy projektů Housing First poměrně ojedinělá.

V první fázi projektu došlo k důležitému prvnímu kroku a to je sčítání osob v bytové nouzi v rámci **tzv. registračního týdne**, kdy na území Jihlavy bylo sečteno 469 dospělých a 258 dětí v bytové nouzi. K zabydlování v projektu docházelo od 31. 12. 2019 do 31. 3. 2020 a po roce zabydlení si bydlení udrželo 11 z 12 domácností.

Projekt končí v září 2021 a již nyní je velmi pravděpodobné, že nebude vypsána výzva, která by umožnila bez přerušení navázat projektem dalším, nicméně protože se spolupráce zapojených aktérů osvědčila, jednají nyní společně o dalších možnostech financování, včetně financování z kraje.

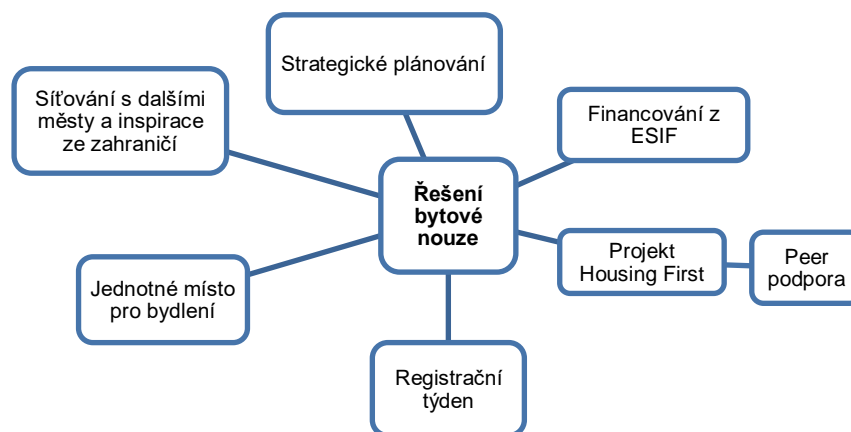
Jednotné místo pro bydlení

Aktivity pro domácnosti v bytové nouzi jsou v Jihlavě postupně zajišťovány několika různými subjekty, jejichž činnost není jasně koordinována. S cílem poradit si s touto situací vznikl v roce 2020 nový projekt financovaný z OP Zaměstnanost. **V rámci projektu vznikla ve formě jednotného místa pro bydlení koordinační autorita, která s postupem času bude mít přehled o stavu bytové nouze občanů města, velikosti cílové skupiny, možných řešeních bytové nouze a o podpůrných službách pro domácnosti v bytové nouzi.**

Konečným cílem je nastavení koordinace a podmínek pro postupné ukončování bezdomovectví a řešení bytové nouze na území statutárního města Jihlavy a nastavení dlouhodobě udržitelného systému pro ukončování bezdomovectví ve městě. Poskytnutí poradenství osobám v bytové nouzi a jejich kontaktování na další odborné služby s důrazem na prevenci ztráty bydlení je plánováno pro minimálně 145 osob z řad cílové skupiny. Dále budou zpracovány dva dokumenty analytického a

strategického charakteru - Analytická zpráva o stavu bytové nouze v Jihlavě a Koncepce ukončování bezdomovectví v Jihlavě, které budou pravidelně aktualizovány.

Schéma 3: Prvky řešení bytové nouze v Jihlavě



Chomutov¹³

Také v Chomutově stojí na počátku řešení problematiky sociálního bydlení spolupráce s Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). Město uvádí, že vstupní analýza zpracovaná výzkumníky Agentury krátce po zahájení spolupráce v roce 2016 byla jedním z podpůrných dokumentů pro rozhodnutí města Chomutov realizovat sociální bydlení.

Výkup sociálních bytů

Zmíněná analýza podrobněji upozornila na problematiku zvyšujícího se počtu spekulantů s byty ve městě a jejich spojitost s velkým množstvím obyvatel v bytové nouzi. Na základě toho si město v navazujícím strategickém plánu vytyčilo zásadní rozšíření svého bytového fondu a vznik nových sociálních bytů. Jako první město v republice tak Chomutov na jaře 2019 **přistoupil k systémovému výkupu bytů od jednotlivých vlastníků** s dlouhodobým cílem získat tak pod kontrolu část bytového fondu v oblastech zatížených spekulanty s nemovitostmi, s kterými má město špatné zkušenosti. **Unikátní je při tom spolupráce napříč různými aktéry města** - zastupitelstvo města rozhodlo o sestavení pracovní skupiny složené ze zástupců všech politických uskupení a z odborníků zabývajících se zejména sociální oblastí. Tato skupina navrhla pravidla pro výkup bytů, která byla následně schválena zastupitelstvem města. Od začátku výkup doprovázela **speciální informační kampaň a přehledný web** (<http://vykupbytu.chomutov-mesto.cz/>), prostřednictvím kterého mohli zájemci jednoduše posílat nabídky. I to pravděpodobně sehrálo roli v dostatečném počtu zájemců o odkup.

Díky výkupu se tak v roce 2019 významně zvýšil počet sociálních bytů, kterými město disponuje. V současnosti je jich 28, z nichž 14 město pořídilo v rámci první etapy výkupu financovaného převážně

¹³Příklad města Chomutov jako příklad dobré praxe v současnosti zpracovává pro svou příručku také Agentura pro sociální začleňování. Uvedený text z části vychází z údajů a textu poskytnutých pro tuto příručku.

z IROP (celková cena za 14 bytů v 1. etapě byla 7 696 000 Kč, z čeho 6 926 400 Kč byly prostředky z IROP). V současné době probíhá po roční pauze 2. etapa výkupu, na kterou město vyčlenilo 6 400 000 Kč (z toho 5 900 000 Kč z dotace IROP) a zatím (k březnu 2021) má již nabídky na byty, které využijí přibližně ⅔ těchto prostředků. Město dále plánuje pokračovat ve výkupu i v dalších letech.

Při výkupu bytů se neobjevily neřešitelné komplikace. Průběžně byla řešena očekávatelná rizika, například pokud od veřejnosti byly nabídnuty byty, které byly v exekuční zástavě, bylo to zjištěno neprodleně po nahlédnutí do katastru nemovitostí a následně byl proces výkupu od těchto konkrétních vlastníků bytů pozastaven.

Další sociální byty

Další 4 sociální byty jsou dlouhodobě vyčleněné pro sociální bydlení městem a městskou společností Chomutovská bytová, a.s. a zbývajících 10 bytů vzniklo společně s tvorbou Lokální koncepce sociálního bydlení v Chomutově v rámci projektu Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Chomutově financovaného z Operačního programu Zaměstnanosti.

Přesto roste počet sociálních bytů pomaleji, než město ve svém strategickém plánu sociálního začleňování plánovalo (cílem bylo 50 sociálních bytů do roku 2020). Navíc rychleji než počet bytů stoupá zájem o ně. Žádostí o sociální byty evidovalo město k 31.8.2020 více než 300¹⁴. Město v rozšiřování bytového fondu hodlá pokračovat, nicméně **v současnosti je pro město hlavní překážkou při pořizování sociálních bytů na území obce limitovaná veřejná podpora**. Obec jako žadatel provozující službu obecného hospodářského zájmu je limitována podporou de minimis (při pořizování sociálních bytů lze vyčerpat 500.000 EUR za 3 účetní roky) nebo vyrovnávací platbou (rozdíl mezi náklady na úhradu SOHZ a souvisejícími příjmy SOHZ), kterou obce povětšinou při pořizování sociálních bytů nevyužívají, především vzhledem k nepřesné výši konečné dotace – je určena modelovým výpočtem ve výši 50 – 70 % ze způsobilých výdajů, zatímco u podpory de minimis je výše dotace pevná ve výši 90 % ze způsobilých výdajů v dotačním období 2014 – 2020. Zástupci města proto volají po větší podpoře státu při pořizování sociálních bytů, ideálně pro všechny obce, které se zabývají a chtějí zabývat systematickou podporou sociálního bydlení.

Asistence v bydlení

V rámci zmíněné projektu pilotního ověření koncepce sociálního bydlení byla obyvatelům sociálních bytů ze strany města poskytována také podpora doprovodnou sociální prací. Na to poté navázal nový projekt financovaný rovněž z OP Zaměstnanost¹⁵, který je realizován od července 2019 do června 2022 a v rámci jedné ze svých klíčových aktivit navýšil kapacitu sociální práce pro sociální bydlení o 3 nové sociální pracovníky města. **V současné době tak město Chomutov zajišťuje sociální práci ve všech 28 sociálních bytech**. Město postupuje při poskytování sociální práce v sociálních bytech dle předem stanoveného modelu, ve kterém na 1 sociálního pracovníka připadá cca 10 sociálních bytů. Městská terénní práce tak může řešit nejen krizové, ale i dlouhodobé potíže nájemníků. Pracovníci s nájemníky řeší finanční, rodinné, pracovní i právní záležitosti. V případě nenadálé události, například ztráty práce jednoho ze členů rodiny, nachází cesty k tomu, aby se rodina nepropadla do dluhů nejen na nájemném, ale i dalších službách spojených s bydlením, a byt si tak udrželi. Sociální práce v bydlení má tak řadu přidaných hodnot nejen pro obyvatele sociálních

¹⁴viz prezentace z konference:

http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Workshopy/konference_SBobce/J_Hronov_Chomutov_Kdo_potebuje_SB_clov_skupiny.pdf

¹⁵ Podpora sociálního začleňování obyvatel v Chomutově pro oblast sociálního bydlení, dluhové problematiky a podpory ohrožených rodin, 1. 7. 2019 - 30. 6. 2022, CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0007799

bytů, ale i pro vlastníka bytů, v tomto případě město, pro které se tak zvyšuje pravděpodobnost řádného soužití a spolehlivosti domácností zabydlených v jeho bytech.

Schéma 4: Prvky řešení bytové nouze v Chomutově



Brno

Výrazným milníkem pro oblast sociálního bydlení byl v Brně především rok 2014, kdy se ve městě po komunálních volbách výrazně změnilo politické zastoupení a město v následujícím roce 2015 navázalo **spolupráci s Agenturou pro sociální začleňování**. V rámci Koordinovaného přístupu k sociálně vyloučeným lokalitám (KPSVL) pak město společně s Agenturou **vytvořily Strategický plán sociálního začleňování a tím společně nastartovaly tvorbu současného místního systému ukončování bytové nouze**, k jehož budování výrazně přispěly i další aktéři - Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Platforma pro sociální bydlení a místní neziskové organizace. Řešení bytové nouze v rámci KPSVL přispělo zároveň k provázanosti oblasti bydlení s dalšími opatřeními v dalších oblastech - zaměstnanost, dluhy či sociální služby.

Vizí Strategického plánu sociálního začleňování bylo Brno jako město, kde se „v roce 2025 budou lidé jen výjimečně dostávat do situace bytové nouze, pokud se do této situace přece jen dostanou, nebudou v této situaci muset být dlouhodobě a nebudou se do ní dostávat opakovaně“. Do definovaných cílů město zahrnuje pilotování v České republice do té doby ojedinělých přístupů Housing First a Rapid Re-housing.

Kromě odvahy zkusit do té doby v České republice nevyzkoušené přístupy, bylo jedním ze zásadních kroků v řešení bytové nouze také nové nastavení pravidel pronájmu sociálních bytů v roce 2017 tak, aby byli nájemníci vybíráni především dle potřeby. Toto nastavení se pak stalo inspirací i pro další města, např. pro Prahu.

Housing First

V roce 2016 odstartoval projekt „Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing)“ financovaný z OP Zaměstnanost v rámci výzvy na sociální inovace v oblasti sociálního

začleňování¹⁶, v němž došlo k zabydlení 50 rodin s dětmi. Projekt řídil sám magistrát města Brno a spolupracoval s neziskovou organizací IQ Roma Servis a Ostravskou univerzitou.

Zabydlení rodin předcházelo sčítání rodin s dětmi v bytové nouzi, které proběhlo během jediného týdne, tzv. registračního týdne, v počátku projektu. **Sčítání zjistilo, že v Brně se v bytové nouzi nachází minimálně 421 rodin, z nichž dvě třetiny jsou rodiny romské.** Ze všech těchto rodin bylo v rámci projektu Rapid re-housing vylosováno 50, které získaly sociální byt a intenzivní sociální podporu založenu na principech konceptu Housing First. **Zhodnocení projektu** (Ripka, Černá, Kubala, 2018) **rok po zabydlení metodou randomizovaného kontrolovaného experimentu ukázalo, že bydlení si udrželo 96 %, tedy 48 rodin.** Evaluace dále zahrnuje podrobné vyhodnocení dopadů projektu na životní situaci zabydlených rodin a také cost-benefit analýzu projektu.

V roce 2016 bylo město Brno zároveň vybráno jako jedno ze šestnácti měst a obcí pro testování Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025. V roce 2017 tak odstartoval další projekt financovaný z OP Zaměstnanost – Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně, díky němuž **se podařilo přístup Housing First rozšířit v Brně i na zabydlování jednotlivců** (65 zabydlených jednotlivců) a **v rámci projektu se podařilo vypracovat také [Koncept sociálního bydlení města Brna](#).** Ještě před koncepcí byl městem vypracován užší a ambiciózní [Akční plán ukončování bezdomovectví rodin s dětmi v Brně 2018-25](#), který však nakonec nebyl schválen. **Závěrečná evaluace uvádí, že 92 % osob zabydlených v rámci projektu pilotního testování po 12 měsících od zabydlení v bytech stále zůstává.**

Ověření konceptu Housing First uvedenými projekty a jejich úspěch dal z velké části podnět a základ pro tvorbu nové výzvy č. 108 – Podpora programu Housing First (Bydlení především) - v rámci Operačního programu Zaměstnanost, kterou Ministerstvo práce a sociálních věcí vyhlásilo v roce 2019. V rámci této výzvy v současnosti čerpá finanční podporu 13 projektů z 16 měst po celé České republice, které by do roku 2022 měly zabydlet 215 domácností¹⁷. Jedním z podpořených realizátorů je také Statutární město Brno, kde se mezitím změnilo politické vedení, nicméně díky již nastavené spolupráci mezi jednotlivými odbory a dalšími aktéry v oblasti bydlení a fungující komunikaci přínosů a rizik již proběhlých projektů se podařilo projekt realizovat. I když v menším rozsahu (10 zabydlených bytů) než bylo původně plánováno.

Kontaktní místo pro bydlení

Podporu evropských fondů město Brno využilo také při zřizování kontaktního místa pro bydlení, které přímo na magistrátu města funguje od 1. června 2020. **Cílem kontaktního místa je usnadnit lidem orientaci v možnostech bydlení a pomoci s řešením jejich životní situace.** Nové pracoviště je určeno nejen pro lidi v bytové nouzi, ale i pro všechny zájemce o městské bydlení. Na jednom místě získají informace o možnostech napříč městskými částmi, zároveň o možnostech pronájmu soukromých bytů či o ubytování v ubytovnách či pobytových sociálních službách, případně lze návštěvníky odkázat na další specializované služby. Další klíčovou aktivitou daného projektu plánovaného do roku 2022 je zabydlení 50 domácností (25 rodin, 25 jednotlivců) v režimu sociálního bydlení s potřebou komplexní podpory.

Sociální byty a dotační podpora pořizování sociálních bytů

¹⁶ výzvy č. 024 Sociální inovace v oblasti sociálního začleňování a přístupu na trh práce pro nejohroženější skupiny

¹⁷ Přehled realizátorů a základní statistika viz infografika: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/02/MAPA-2020-E4.pdf>

Brněnský bytový fond je v porovnání s jinými městy v České republice poměrně velký. Město vlastní přes 15 % všech bytů, v absolutních číslech více než 28 tis. bytů. Většina z nich je však ve správě městských částí, které se často spíše zdráhají své byty poskytnout v rámci sociálního bydlení. Magistrát spravuje jen 597 bytů. Celkem město v roce 2020 provozovalo 227 sociálních bytů. Do této kategorie jsou započítány i byty z uvedených projektů Rapid Re-housing, programu Housing First a byty zapojené do programu dostupného bydlení. Dalších přibližně 80 bytů provozují v Brně některé neziskové organizace. (Masarykova univerzita, FSS, 2020)

Město Brno realizovalo v posledním programovacím období 3 projekty IROP, díky nimž bylo rekonstruováno 52 volných obecních bytů, čtvrtý projekt města financovaný z IROP provedl celkovou rekonstrukci bytového domu s 17 byty, z nichž 8 je dále využíváno jako sociální byty, ostatní jako byty startovací.

Rozvinutý systém prevence ztráty bydlení a spolupráce jednotlivých aktérů

Kromě výše zmíněných nástrojů má město vytvořený již dlouhodobě fungující systém prevence ztráty bydlení, na kterém spolupracuje Bytový odbor Magistrátu města Brna společně s Odborem sociální péče i s některými městskými částmi a neziskovými organizacemi. Za vzájemné spolupráce se tak v Brně daří včasné identifikovat a zasahovat v případě problémů s dluhy tak, aby nájemníci nemuseli byty opouštět.

Schéma 5: Prvky řešení bytové nouze v Brně

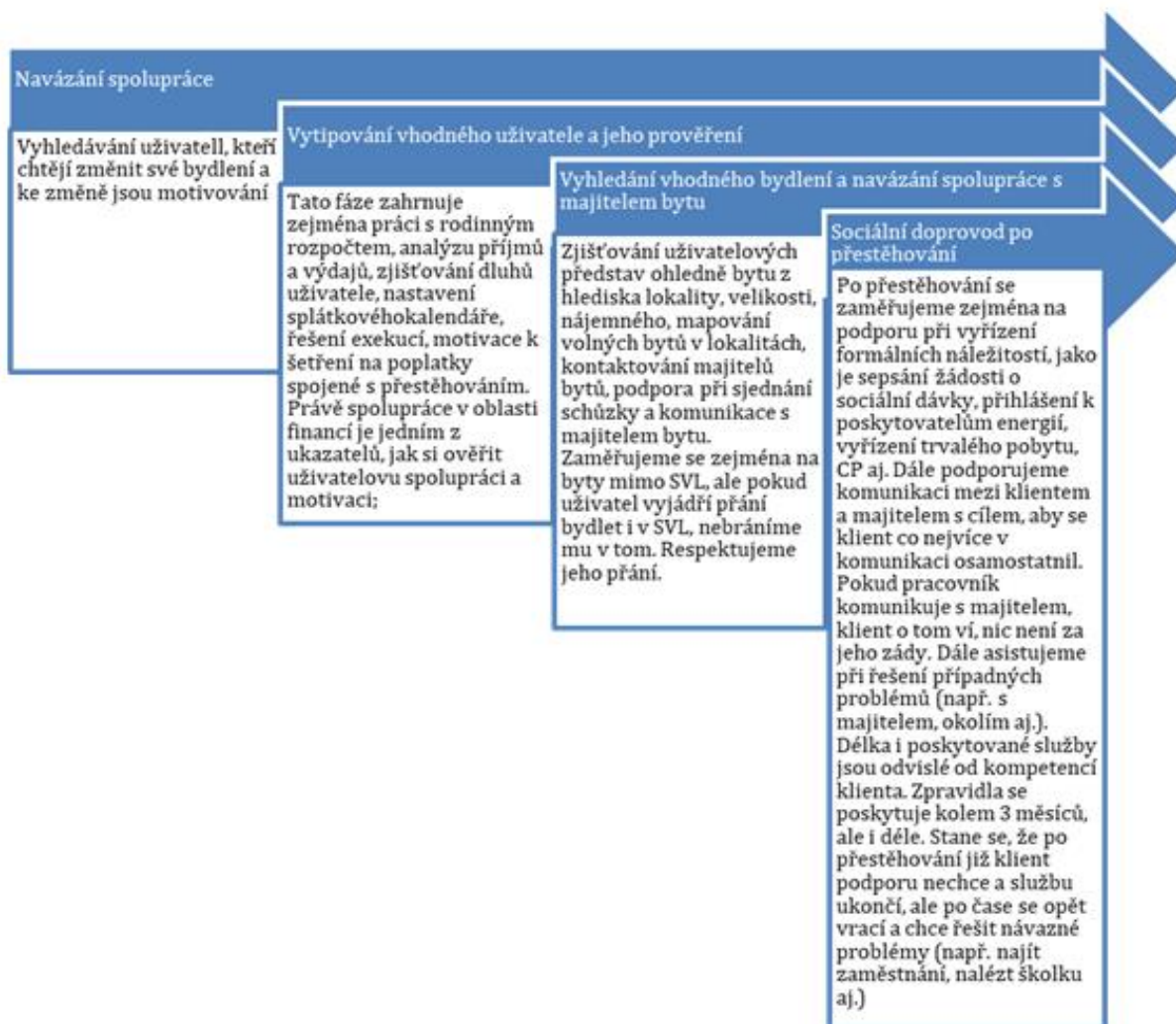


Romodrom

Nestátní nezisková organizace Romodrom o.p.s. vznikla v roce 2001 v Praze, sociální služby a projekty však dnes nabízí již ve všech krajích České republiky. Oblast bydlení je v aktivitách organizace začleněna již od počátku a je jednou z nejčastějších zakázek se kterou klienti sociálních služeb přicházejí. Mnoho z nich totiž bydlí v dočasných typech bydlení, jako jsou ubytovny, či v nevyhovujících prostorách. V mnoha krajích, kde organizace realizuje své služby, je zároveň bydlení pro řadu jejích klientů téměř nedosažitelné, ať již z důvodů neexistence sociálního bydlení, příliš přísně nastavených podmínek k přístupu k sociálnímu, potažmo obecnímu bydlení či nedostatku volných obecních bytů. **Romodrom tak postupně začal při řešení zakázek spolupracovat se soukromými majiteli bytů a v této praxi se stala v České republice v podstatě průkopníkem.**

Program standardního bydlení - Sociální realitní kancelář

Program standardního bydlení organizace realizuje od roku 2013 v Moravskoslezském kraji a od té doby se jej podařilo replikovat ve 4 dalších krajích. Model vychází z myšlenky, že zajištění standardního bydlení a přestěhování klienta s následnou realizací sociálního doprovodu formou sociální práce po přestěhování vede k upevnění kompetencí k bydlení, a tím k udržení standardního bydlení. Spolupráce probíhá mezi třemi subjekty - klientem, poskytovatelem sociální služby a majitelem bytů - v několika na sebe navazujících fázích znázorněných v diagramu níže.



Zdroj: Sociální práce (2019)

Majitelům je prostřednictvím závazku sociální práce garantována minimalizace potenciálních rizik, uživatelé jsou do spolupráce začleněni hned od počátku - ve spolupráci s pracovníkem vyhledávají vhodné pronajímatele bytů, účastní se komunikace s majiteli, prohlídek bytů, participují na vyjednávání podmínek podnájmu/nájmu aj.

Za období od poloviny roku 2014 do konce roku 2018 si v Moravskoslezském kraji zadalo zakázku „najít standardní bydlení“ 162 uživatelů. Jednalo se o uživatele, kteří chtěli standardní bydlení, nejsou zde počítáni uživatelé, kteří hledali jinou formu bydlení (např. dostupné, azylový dům, ubytovnu aj.). Za dané období v rámci programu Romodrom přestěhoval 59 rodin, a 9 rodin, kterým byla poskytována podpora, si bydlení nakonec našlo svépomocí. Rodiny byly ubytovány v obcích Bohumín, Karviná, Orlová a Ostrava, mimo vyloučené lokality. (časopis Sociální práce, 2019)

Poskytování podpory v programu standardního bydlení je nicméně náročné na motivaci a kompetence uživatelů projektu a nemůže tak být nabídnuto a použito u všech domácností, které

by rády změnilly své stávající bydlení. I z toho důvodu se Romodrom rozhodl využít v roce 2019 nově vyhlášenou výzvu č. 108 Operačního programu Zaměstnanost a realizovat v partnerství s další organizací projekt založený na principech Housing First.

Projekt Housing First¹⁸

Projekt podpořený z výzvy č. 108, na kterém Romodrom spolupracuje s partnerskou organizací Nová možnost, z.ú., si klade za primární cíl získání a trvalé udržení standardního bydlení pro nejohroženější zástupce cílové skupiny, konkrétně pro 21 domácností, sekundárním cílem je nicméně také zlepšení celkové situace podporovaných osob i ve všech ostatních klíčových oblastech jejich života (např. zaměstnání, finanční situace, rodinné vztahy atd.). **Zde organizace čerpá ze své bohaté zkušenosti poskytovatele sociálních služeb a z již dlouhodobě navázané spolupráce s řadou dalších subjektů** v regionu včetně OSPOD, občanské poradny, manželské poradny a mnoha jiných. Pro podporu klientů si organizace zřídila i vlastní nábytkovou banku. Jednou z aktivit projektu je také další rozšiřování této podpůrné sítě.

Spolupráce se soukromými majiteli

V obou modelech Romodrom zajišťuje, aby byly **byty rozprostřeny po celém městě, mimo vyloučené lokality**. Hlavním zdrojem vyhledávání volných bytů jsou veřejné inzerce, a to přímo podané majiteli nebo realitní kanceláři.

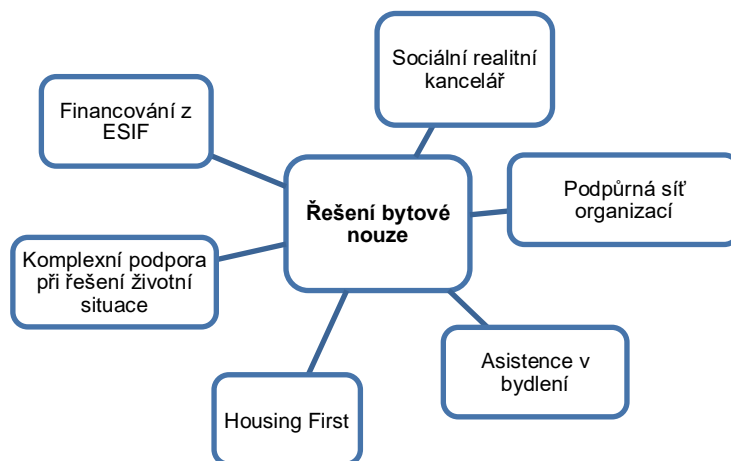
Často se díky spolupráci se soukromými majiteli bytů daří nalézt bydlení především pro romské klienty, kteří jinak mnohdy nesplňují podmínky pro přidělení městských bytů nebo nemají dostatek financí na nalezení bydlení. Tato cílová skupina je často vnímána jako riziková pro standardní bydlení často i z důvodů příslušnosti k romskému etniku, které je spojováno s reputací sociopatologických jevů, s kriminální činností, zneužíváním alkoholu či jiných návykových látek, gamblerským aj.

Komplexní podpora a podpůrná síť

Podpora při bydlení se zaměřuje především na identifikaci skrytých rizik, které mohou ohrozit bydlení (např. domácí násilí, závislosti, duševní či jiné zdravotní problémy), práci s rodinným rozpočtem, pomoc při řešení sousedských vztahů (včetně řešení stížností), ale i jiná témata, se kterými účastníci přichází, jako hledání zaměstnání, řešení dluhů aj. Do vytvořených plánů bydlení tedy v případě potřeby přibydou individuální plány zaměřené i na jiné zakázky než je bydlení. Pracovník ke každému klientovi přistupuje individuálně dle jeho potřeb a přání. V případě potřeby, vytváří organizace ad hoc podpůrnou síť na základě potřeb jednotlivých klientů projektu tak, aby podpora naplňovala jejich konkrétní specifické potřeby. Při tom vychází s dlouhodobě navázané podpůrné sítě, ale v případě potřeby navazuje nové spolupráce s dalšími institucemi.

¹⁸ Projekt v červnu 2021 získal prestižní celoevropské ocenění [Ending Homelessness Award](https://romodrom.cz/cs/aktuality/prvni-cena-za-boj-proti-bezdomovectvi:361/), které uděluje evropská federace národních organizací pracujících s lidmi bez domova (FEANTSA). Více na <https://romodrom.cz/cs/aktuality/prvni-cena-za-boj-proti-bezdomovectvi:361/>

Schéma 6: Prvky řešení bytové nouze v organizaci Romodrom



Shrnutí základních prvků úspěchu z jednotlivých příkladů dobré praxe

Jednotlivé prvky jsou vzájemně provázány a nefungují, nebo jen velmi omezeně, samostatně. Výše popsané dobré praxe i zahraniční studie ukazují následující prvky systémového řešení bytové nouze na místní úrovni:

koordinace celého systému řešení bytové nouze a spolupráce jednotlivých aktérů jakož i provázanost jednotlivých nástrojů a programů řešení bytové nouze

počáteční i průběžný sběr dat - např. prostřednictvím registračního týdne, v rámci tvorby analytických podkladů při strategickém plánování či prostřednictvím evidence kontaktního místa pro bydlení

konceptční řešení sociálního bydlení, na jehož tvorbě i implementaci se bude podílet celá síť klíčových a relevantních institucí - při nastavování takového řešení se osvědčilo **metodické vedení a průběžná spolupráce** s institucemi, které se problematikou dlouhodobě zabývají (Ministerstvo práce a sociálních věcí, Agentura pro sociální začleňování, Platforma pro sociální bydlení)

individuální podpora nájemníků dle potřeb před, v průběhu i po zabydlení

Housing-led přístup, pro nejhroženější skupiny využití přístupu **Housing First**, tedy bydlení ve standardních bytech bez přípravy s nabídkou podpory. Přístup k bydlení je umožněn bez přípravných mezistupňů a dle potřebnosti, nikoliv zásluh

nastavení pravidel přidělování bytů **dle potřeby**

dlouhodobá politická podpora a odvaha zkoušet i v českém prostředí zcela nové nástroje

nastavený **systém prevence ztráty bydlení**

financování z evropských zdrojů - ať již z IROP při rozšiřování a rekonstrukci bytových fondů či podpoře sociální práce pro zabydlené domácnosti prostřednictvím OPZ. Závislost na evropských dotačních zdrojích je však zároveň jedním z výrazných limitů výše uvedených praxí - viz níže.

Zobecnění klíčových limitů uvedených dobrých praxí

I v aktivních obcích či programech NNO je **nabídka dostupných bytů pro nejohroženější výrazně (řádově) nižší než poptávka**, tedy velikost bytové nouze; tím vzniká velký tlak na selekci mezi podobně potřebnými, dlouhé pořadníky, dočasné formy ubytování se stávají dlouhodobými apod.

Jednotlivé **inovativní programy nejsou v některých případech dostatečně provázány s dalšími programy a nástroji v území**, vč. společných cílů, priorit, evidenčních systémů apod. Tzv. [integrované systémy s jednotným vstupem](#)¹⁹ jsou dle zahraničních zkušeností nezbytné pro efektivitu dílčích programů.

V rámci provázanosti místních aktérů bývá slabinou strategické zapojení **Úřadu práce ČR, jehož metodické vedení nesměruje k ukončování bezdomovectví**. To se mnohdy projevuje např. nepředvídatelným a nedostatečným využíváním jednorázových dávek na kauci, složitým nastavováním sdílení informací a dohod o přímých úhradách dávek na bydlení, neadekvátním určování cen v místě obvyklých atd.

Přes velký přínos jednotlivých programů je **paleta využívaných nástrojů stále mnohdy úzká**, ideálně by se měly kombinovat různé nástroje dle vhodnosti pro různé cílové skupiny a různá specifika území - viz tabulka ověřených nástrojů. Nejčastěji se využívají různé formy zabydlovacích programů s podporou, typicky chybí individuální rozpočty, krizové a garanční fondy, větší důraz na různé formy pořizování nových bytů apod.

Většina výše uvedených dobrých praxí je **zcela nebo do velké míry závislá na dotačních zdrojích ESIF**. Riziko omezení dotačních možností, zvýšená míra požadovaného spolufinancování OPZ+ a neexistence stabilní finanční podpory na rozvoj systému sociálního bydlení z národních zdrojů ohrožuje stabilitu a další rozvoj těchto příkladů řešení bezdomovectví

Chybí systémové metodické vedení poskytovatelů sociálních služeb, kteří se zaměřují na ukončování bezdomovectví. Jedinou výjimkou je výzva 108 na rozvoj Housing First, ovšem i tam je metodická podpora poskytovaná skrze časově omezený projekt OPZ. Jak v rámci MPSV, tak MMR či správců krajských sítí sociálních služeb není shoda nad metodickým doporučením v této oblasti, což vytváří nejistotu pro poskytovatele služeb a brzdí rozvoj programů. Chybí i praktické metodické vedení poskytovatelů v jednotlivých územích (ze strany obcí či krajů), a to z důvodu nedostatečných kapacit, tak také absence jasného metodického ukotvení viz výše.

¹⁹ Dostupné na webu <https://www.ukoncovani-bezdomovectvi.cz/>: https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/uploads.mangoweb.org/bytovanouze/beta/uploads/2020/04/TOOLKIT_WEB_11-15.pdf

6. Doporučení

6.1 Doporučení pro podporu infrastruktury sociálního bydlení pro období 2021-2027

Financování infrastruktury sociálního bydlení

- **Absorpční kapacita sociálního bydlení v IROP** je na základě extrapolace anket se stávajícími příjemci a vyjádřeného zájmu oslovených měst a obcí odhadována na celkem **5,3 mld Kč**, pokud by se nijak neměnily podmínky. Reálná absorpční kapacita však bude vyšší, protože nově bude možné v IROP podporovat sociální bydlení pro seniory, pokud by došlo k **dalším změnám, stávající realizátoři a obce mají zjištěnou absorpční kapacitu 11,3 mld Kč**.
- **Pokud by bylo cílem podpory fondů EU nabídnout alespoň 50 % rodin a seniorů v bytové nouzi sociální byt** do roku 2030, znamenalo by to vybudovat či zřídit celkem alespoň 9 500 sociálních bytů. **To odpovídá zhruba alokaci 8,3 mld Kč v programovém období 2021 - 2027.**
- **Pokud by bylo ambicí snížit bytovou nouzi prostřednictvím sociálních bytů o 20 %**, vyžadovalo by to minimálně 8 000 bytů, což **odpovídá alokaci 7 mld. Kč**.
- Aktuálně navrhovaná alokace cca 3 mld. Kč na aktivitu sociálního bydlení v IROP by nestačila ani na pokrytí absorpční kapacity stávajících realizátorů sociálního bydlení v IROP.
- Infrastruktura sociálního bydlení zcela absentuje v Národním plánu obnovy, přitom v souvislosti s pandemií COVID-19 se očekává nárůst osob v bytové nouzi.
- Vzhledem k nové možnosti ubytovávat v sociálních bytech seniory v bytové nouzi, či domácnosti, kde senioři v bytové nouzi převažují, předpokladu nových příjemců a rozsahu bytové nouze v ČR proto **doporučujeme alokaci sociálního bydlení z fondů EU zdvojnásobit na minimálně 6 mld. Kč**.

Obecná doporučení

- **Zajištění komplexního přístupu:** Realizace projektů infrastruktury sociálního bydlení je časově náročná, infrastrukturní projekty se zpravidla nedaří propojit s projekty měkkými ve správný čas. Pro tvrdé projekty realizované v první polovině programového období by měly být připraveny měkké výzvy na druhou polovinu období, pro tvrdé projekty realizované na konci předchozího období pak měkké výzvy na začátku období následujícího.
- **Bloková výjimka z pravidel veřejné podpory pro sociální bydlení pro osoby v bytové nouzi:** Zejména tam, kde je realizátorem veřejná správa, jsou dosud podmínky pro realizaci infrastruktury sociálních služeb výrazně výhodnější než podmínky pro infrastrukturu sociálního bydlení. To vede k preferenci výstavby ústavních zařízení namísto podpory života v přirozeném prostředí a komunitě. Osoby v bytové nouzi z definice nejsou kompetitivní na trhu s bydlením, proto nezasahují do soutěže a podpora jejich bydlení nezasahuje do trhu.
- Řídící orgán IROP by měl **vést aktuální evidenci projektů podle místa realizace, typu cílové skupiny a stavu realizace projektu**. Seznam by měl obsahovat počet realizovaných sociálních bytů, pravidla pro alokaci těchto bytů a popis související sociální služby.
- Po dobu udržitelnosti projektů by bylo vhodné **monitorovat, a hlavně metodicky a finančně podporovat poskytování intenzivnější podpory ve formě case managementu nájemcům**.

Spolupráce se sociálním pracovníkem by měla být striktně dobrovolná a oddělená od poskytování bydlení.

Doporučení pro zvýšení dopadu a absorpční kapacity

Jedním z hlavních **deficitů** dosavadní investiční podpory sociálního bydlení jsou nízké **kompetence a kapacita** obcí a neziskových subjektů pro analýzu, plánování a projektovou přípravu investičních projektů sociálního bydlení. Omezená je také podpora při návrhu bytových politik využívajících stávající bytové fondy obcí (např. management bytového fondu, sdílení a správa relevantních informací, nastavení udržitelného ekonomického a sociálního modelu pro alokaci bytů a výši nájmu apod.).

Doporučujeme proto **vznik Centra pro podporu sociálního bydlení**, jehož hlavním cílem bude **iniciace aktivit veřejných a neziskových subjektů v oblasti bydlení** (v případě nové legislativy například o nezisková bytová družstva a další), poradenství v oblasti analýzy, návrhu a implementace aktivit v bydlení, zvýšení absorpční kapacity a přípravy investičních projektů. Centrum bude aktivně oslovovat a navazovat **partnerství s obcemi a neziskovými subjekty v místech, která jsou nejvíce postižena koncentrací bytové nouze**. Centrum nabídne či zprostředkuje potenciálním příjemcům:

- Analytické kapacity (analýza potřebnosti SB, mapování cílových skupin)
- Strategické kapacity (identifikace priorit, návrh cílů a opatření pro strategické/akční plány nebo jiným způsobem ukotvené aktivity v bydlení)
- Kapacity pro přípravu projektů infrastruktury sociálního bydlení (projektové poradenství)
- Kapacity pro přípravu souvisejících neinvestičních projektů (projektové poradenství pro tvorbu návazných projektů OPZ+, napojení na KSSS, procesy reformy psychiatrické péče, transformace ústavní péče ad.)
- Poradenství při implementaci investičních projektů (veřejné soutěže, změna ÚP, stavební řízení)
- Poradenství při správě bytového fondu (prevence dluhů, podpora sousedských vztahů, udržitelné financování správy bytů apod.)
- Asistenci při reportingu

Doporučení pro přípravu výzev

- Výzvy je třeba otevřít co nejdříve v programovém období a koncipovat je pokud možno jako průběžné
- Část alokace by měla specificky mířit na města, kde se koncentruje velká část bytové nouze v ČR. Aktuální čerpání je geograficky nahodilé. Tato města je však třeba systematicky a cíleně podporovat pro zvýšení jejich absorpční kapacity.
- Další dělení výzev na různé kategorie možných příjemců je spíše překážkou čerpání a dává smysl pouze tehdy, pokud má být výsledkem cílené snižování bytové nouze. Rozdělování výzev pro obce s vyloučenou lokalitou a bez vyloučené lokality, či oddělování výzev pro IPRÚ a ITI tvoří další typy obálek, které se samostatně čerpají hůře.
- Zjednodušit Pravidla pro žadatele, metodicky sjednotit požadavky u všech výzev
- Zvýšit limit prostředků na m² výstavby, nákupu či rekonstrukce podle reálných cen na trhu
- Zahnout do uznatelných nákladů další položky a práce dle potřeb žadatelů

- Výrazně navýšit limit nájemného na m2 sociálního bytu, aby kopíroval místní nájemné v obecních sociálních bytech, či poměrnou část místně obvyklého nájemného (např. 50 % MON).
- U cílové skupiny senioři neomezovat délku trvání nájemní smlouvy, u ostatních cílových skupin umožnit i nájemní smlouvy např. na 5 let.
- Aktualizovat seznam sociálně vyloučených lokalit a umožnit intervence v SVL při dodržení principů nesegregace.

6.2 Doporučení pro budoucí výzvy OP Zaměstnanost

Jak plyne z hloubkového šetření mezi 20 obcemi i z popsanych příkladů dobré praxe, ESIF (OPZ i IROP) jsou jednoznačně primárním zdrojem rozvoje programů a nástrojů na řešení bytové nouze v ČR. U 14 z 20 obcí byly programy OPZ primárním a někdy jediným finančním zdrojem a impulsem pro řešení bezdomovectví. V ostatních 6 městech se situace téměř neřeší a zdroje ESIF mohou být výrazným motivačním prvkem, pokud se výzva dobře zacílí (viz doporučení níže). Podobné je to u naprosté většiny nástrojů doporučovaných pro šíření (KMB, HF, GB a SRA, pořízení bytů, asistence v bydlení), s výjimkou krizových fondů (ty jsou financovány ze soukromých zdrojů či státního rozpočtu, ale specializované fondy byly rovněž primárně financovány ze zdrojů ESIF).

- Výzvy na sociální bydlení by měly podporovat jen **nástroje a aktivity, které vedou k ukončení bezdomovectví** (tedy měly by předem definovat modelové aktivity a kombinaci nástrojů, které jsou efektivní a již adaptované na české podmínky, ale v obcích je potřeba je výrazně rozvíjet - viz šetření z 20 obcí v tabulce a příklady dobré praxe):
- **Konkrétní nástroje:**
 - ◆ Zabydlování přímo do bytů bez přípravy a bez zohledňování zásluhovosti s podporou sociálních pracovníků dle individuálních potřeb (přístupy Housing Led a Housing First)
 - ◆ Kontaktní místa pro bydlení
 - ◆ Sociální realitní zprostředkování a garantované bydlení
 - ◆ Systémové aktivity posilující prevenci ztráty bydlení vč. kapacit správců bytového fondu
 - ◆ Asistence (podpora) v bydlení (po zabydlení)
 - ◆ Aktivity systémově řešící přechod z ústavů a institucí do samostatného bydlení
- Výzvy by měly **zohledňovat a podporovat systémové ukotvení** jednotlivých projektů - provázanost s dalšími aktivitami obcí, podpora koordinaci mezi partnery v území (ÚP, poskytovatelé služeb, majitelé bytů apod.), vytváření místních integrovaných systémů s promyšlenými vazbami mezi jednotlivými aktéry a nástroji (namísto fragmentů jednotlivých projektů)
- V rámci výzev na sociální inovace či dalších programů doporučujeme **pilotovat inovativní nástroje řešení bezdomovectví**, které se v ČR téměř nepoužívají (např. individuální rozpočty, discharge programs apod.). Toto lze podpořit např. financováním pomocí tzv. paušálu ve výzvách OPZ+
- **cílovou skupinu výzev doporučujeme definovat dle ETHOS + domácnosti ohrožené ztrátou bydlení**; specifická pozornost a bonifikace by měla být věnována osobám s potřebou komplexní podpory, protože z běžné podpory vypadávají a nepatří mezi politiky

populární skupiny (tzn. **specifické výzvy na podporu Housing First**)

- výzvy OPZ by měly být financovány v **režimu paušálu, který se osvědčil jako efektivní nástroj řešení bytové nouze pro nejohroženější skupiny díky flexibilnímu využívání prostředků** (např. tvorba garančních a krizových fondů)
- **v této souvislosti doporučujeme na úrovni MPSV a Kraje ve spolupráci s poskytovateli služeb definovat doporučený postup** a formu podpory v bydlení, aby poskytovatelé nebyli ohroženi sankcí ze strany MPSV či krajů/ inspekcí; podpora při zabydlení by neměla být definována úzce v rámci sociální služby, protože její činnosti a oblasti podpory služby přesahují a potřebují zohlednit zájmy a potřeby nejen ohrožených klientů, ale také majitelů bytů či sousedů
- vzhledem k marginální nabídce řešení ve srovnání s rozsahem bytové nouze v obcích (viz [kap 4 - Šetření používání nástrojů ve 20 obcích](#)) je pro rozvoj sociálního bydlení (nástrojů řešení BN) **klíčová míra spolufinancování; pokud bude vyšší než v aktuálním období (2014+), tak bude utlumen prakticky jediný zdroj pro řešení bytové nouze** (doporučení NNO 0%, obce 5-10%)
- **specifická pozornost by měla být věnována obcím a regionům s nejvyšší koncentrací bytové nouze** (např. top 20 městům) - speciální zohlednění jejich specifik a potřeb, vyšší míra metodické podpory aj. - zejména pro nejpotřebnější města, kde dosavadní nástroje řešení bytové nouze prakticky zcela absentují (viz [kap. 4](#) - Kladno, Most, Karlovy Vary, Zlín, Jablonec nad Nisou apod.)
- **doporučujeme navázat na úspěšný systémový projekt** podpory 16 obcí na zavádění místních systémů sociálního bydlení a metodické vedení realizátorů výzvy na šíření přístupu Housing First ze strany MPSV a dalších odborných partnerů; **nový systémový projekt** by měl pilotovat a šířit další efektivní nástroje, metodicky vést systémové ukotvení v místě (vč. reformy pravidel přidělování obecních bytů směrem k nižším prahům a transparentnosti), spolupráci místních aktérů (zejména ÚP ČR, OSPOD, sdílení dat) s přesahem ke krajským úřadům a síti služeb, a synergii mezi aktivitami financovanými z OPZ a IROP
- pro kvalitní vyhodnocení dopadu podpořených intervencí a škálování funkčních přístupů doporučujeme namísto individuálních evaluačních zpráv za jednotlivé projekty **koordinovaný sběr dat a evaluace celé výzvy** na sociální bydlení (předem daný rámec sběru dat a určený gestor evaluací); tento model byl úspěšně využit při evaluaci výzvy č. 108
- státní instituce ani místní samosprávy nemají systematický přehled o realizovaných aktivitách, informace o kapacitách a realizovaných projektech jsou špatně dostupné; **doporučujeme zlepšit systém evidence OPZ (např. mapové podklady), data propojit s odborným metodickým centrem na MPSV/MMR a podpořit dostupnost i na úrovni obcí pro místní aktéry a občany**
- ŘO OPZ+ spolu s věcným odborem MPSV by se měl **zaměřit na cílenou nabídku know-how, dotačních příležitostí a síťování pro realizátory sociálního bydlení v IROP, kteří neměli specificky zajištěnou podporu v bydlení v realizovaných bytech**. Zejména tam, kde je jako

garant poskytování podpory uvedena obec, která nemá s poskytováním této formy podpory v bydlení dané cílové skupině zkušenost, je zde velká příležitost pro absorpční kapacitu komplementárních projektů OPZ+.

- obce, které již vyvíjejí snahu řešit bytovou nouzi v území, narážejí na **limity absence státní podpory** - riziko migrace, nestabilní projektové financování, limity de minimis, neexistence státní strategie a definic apod. **Multiplifikátorem dopadu by tak bylo schválení legislativního či strategického rámce řešení bytové nouze na státní úrovni.**

6.3 Policy doporučení

1. Důraz na prevenci

- rozvoj dostupného poradenství, které pomůže lidem a domácnostem ohroženým ztrátou bydlení zorientovat se v možnostech řešení, jak problémům předejít.
- širokou síť míst, kde je možné poradit se např. v otázkách ohledně nájemních smluv nebo si nechat pomoci s vyřízením dávek na bydlení
- podpora po zabydlení nezbytná pro udržení bydlení
- posilovat využívání dávky mimořádná okamžitá pomoc či jiných zdrojů (nadační fondy, obecní fondy) jako nástroje pro překlenutí dočasného výpadku příjmu domácností, které by jinak mohly přijít o bydlení. Jak ukázala zkušenost s pandemií COVID-19, mezi domácnostmi ohrožené ztrátou bydlení lze spadnout i velmi nečekaně.

2. Všeobecně dostupná síť (adekvátní) podpory pro všechny, kdo se ocitnou v bytové nouzi

- pomoc nemusí být dostupná v každé z více než šesti tisíců obcí v ČR, ale měla by být v rozumné vzdálenosti (např. v nejbližší obci s rozšířenou působností).
- vytvářet podmínky pro to, aby kapacita podpůrné sítě byla adekvátní vzhledem k potřebám v regionech a schopna dostát nároku obyvatel na podporu (díky adekvátnímu financování).
- podpůrná síť pomáhá lidem v udržení nebo získání nesegregovaného standardního bydlení

3. Široká paleta v praxi ověřených nástrojů podpory v bydlení (tj. i jiných nástrojů, než je výstavba sociálních bytů)

- Nezbytným předpokladem účinného a rychlého řešení bytové nouze je **využívání i jiných nástrojů podpory v bydlení, než je výstavba sociálních bytů**, která je procesem na dlouhé roky s řadou omezení.
- Efektivnějším nástrojem **rozšiřování sociálního bytové fondu mohou být například rekonstrukce a výkupy bytů**.
- Ještě rychlejší efekt mají různé nástroje zpřístupňující existující bytový fond pro domácnosti z něj vyloučené. Například **podpora s úhradou kauce či v získání dávek na bydlení řeší finanční nedostupnost bydlení**.
- V praxi byla také **ověřena účinnost různých nástrojů zpřístupňujících existující bytový fond pro domácnosti, které jsou dnes vnímány jako rizikové**. Patří sem např. garantované bydlení realizované prostřednictvím NNO či garančních fondů, které snižuje rizika pro pronajímatele a zvyšuje ochotu pronajmout byt.

4. Adekvátní, předvídatelné a stabilní financování bez nadbytečné administrativní zátěže

- **stabilní financování**, které dává příjemcům (ať jde o obec nebo NNO) jistotu alespoň na několik let dopředu, ideálně za čtyřletý horizont jednoho volebního období, a není závislé na každoročním dohadování ohledně rozpočtu.

5. Realnost

- **Systém je postaven na nástrojích, jejichž funkčnost byla ověřena v českých podmínkách.**
- Podmínky (předpoklady) pro výkon podpory v bydlení nesmí být stanoveny tak přísně, že kvůli tomu dojde k ohrožení implementace pro nedostatek subjektů splňujících tyto předpoklady..

- Při určování toho, jaké úrovni veřejné správy svěřit odpovědnost za řízení podpory v bydlení, je zohledňována jak blízkost k příjemcům podpory, tak implementační kapacity (předpoklady pro kvalitní výkon činnosti).
- Kvalifikační předpoklady na subjekty realizující podporu jsou dostatečně přísné, ale ne příliš přísné. Tzn. zaručují základní kvalitu podpory, ale nejsou tak přísné, aby znemožňovaly praktickou realizaci podpory.

6. Minimalizace příležitostí pro byznys s chudobou: využívání standardních bytů v běžné zástavbě, jejichž kvalita podléhá veřejné kontrole

- Lidé v bytové nouzi jsou zabydlováni do standardních bytů rozptýlených v běžné zástavbě. Legislativa přitom upravuje, co to znamená, a upravuje i to, jak bude probíhat veřejná kontrola plnění těchto povinností.

7. Důraz na kvalitu podpory v bydlení a minimalizaci rizik

- podpora realizace různých v praxi osvědčených opatření - např. různé systémy garancí či podpora (sociální práce) po určité období po zabydlení - zaměřených na minimalizaci rizik, jakými jsou např. riziko neplnění finančních závazků, nadměrného opotřebení či narušení sousedského soužití

8. Místně specifická řešení

- nefavorizovat jeden způsob řešení problémů v bydlení pro všechny obce, ale **umožnit rozvoj různorodých systémů podpory v bydlení v různých obcích**, pokud směřují ke stejnému cíli

9. Jasná nediskriminační pravidla a podmínky pro poskytování podpory

- jasně stanovené podmínky pro nárok na podporu i pravidla pro posuzování nároku na podporu a o rozsahu poskytované podpory.
- pro podpořené domácnosti platí stejná pravidla jako pro každého jiného nájemníka. Při jejich porušování mohou přijít o bydlení a po určitou dobu jsou vyloučeny z nároku na podporu.
- pravidla nejsou diskriminační (nevylučují například osoby s dluhem).
- existuje funkční systém metodického vedení a kontroly ze strany vyšších instancí.

10. Individualizace poskytované podpory

- Výběr vhodného nástroje řešení dle situace každého zájemce o podporu
- délka a intenzita poskytované podpory vycházející z individuálních potřeb domácností.
- stanovení délky podpory a přezkum potřebnosti podpory se řídí jasnými pravidly
- důraz na zplnomocňování domácností a využívání jejich možností a schopností.
- domácnost není v pozici pasivního čekatele na byt, ale je podporována při řešení své situace na bytovém trhu.

Přílohy

Příloha 1: Podrobnosti k operacionalizaci bytové nouze

Kolik domácností se v bytové nouzi nachází? Poskytnout odpověď na tuto otázku bylo cílem rozsáhlé výzkumné aktivity realizované od června 2020 do dubna 2021 Platformou pro sociální bydlení ve spolupráci s mnoha dalšími organizacemi a subjekty na základě finanční podpory Nadačního fondu rodiny Orlických a Active Citizens Fund.

Prvním krokem bylo jednoznačné vymezení toho, co se myslí bytovou nouzí. Značnou pozornost bylo třeba věnovat zejména dobré operacionalizaci bytové nouzi v bytech. Tu jsme rozčlenili do tří hlavních kategorií:

1. Funkčně nevyhovující bydlení
2. Přelidněné bydlení
3. Nejisté bydlení

Za funkčně nevyhovující bydlení jsme považovali bydlení v bytech, pro které platí alespoň 1 z těchto tvrzení:

- V bytě není dostupná tekoucí voda
- V bytě není dostupná teplá voda
- V bytě není dostupná elektřina
- V bytě není dostupný záchod
- V bytě není dostupná koupelna/sprcha
- V bytě není dostupná kuchyň/kuchyňský kout s dřezem
- V chladných dnech je v bytě zima, ale domácnost nemá možnost si zatopit
- Okna nebo vstupní dveře do bytu kvůli silnému a trvalému poškození již neplní svou funkci, případně zcela chybí
- Statika/konstrukce domu je natolik narušená, že výrazně omezuje či ohrožuje obyvatele bytů (např. rozpadající se střecha či rozpadající se schodiště na chodbě).

Za přelidněné bydlení jsme považovali bydlení v bytě, kde na 1 osobu (včetně dětí) připadá méně než 8 m².

Za nejisté bydlení pak bydlení bez právního titulu a přebývání u příbuzných či známých.

Příloha 2: Vymezení ohrožení ztrátou bydlení a nepřiměřených nákladů na bydlení

Ohrožení ztrátou bydlení

Do kategorie domácností ohrožených ztrátou bydlení jsou započítány domácnosti, které přiznávají, že se u nich v posledním roce vyskytl problém s úhradou nájemného za byt, plateb za teplo, elektřinu, plyn nebo vodu či se splácením hypotéky. A domácnosti, která sice problémy s hrazením nákladů na bydlení zatím nepřiznávají, ale splňují všech šest následujících podmínek současně:

1. bydlí v nájemním bydlení, nebo pokud má vlastní bydlení, splácí hypotéku;
2. vynakládá více než 50 % ze svých čistých příjmů na bydlení (proč byla zvolena hranice 50 % je uvedeno níže);
3. uvádí, že si nemůže dovolit zaplatit neočekávaný výdaj ve výši 11 200 Kč;
4. uvádí, že náklady na bydlení jsou pro ni zátěží;
5. uvádí, že vychází s příjmy s obtížemi;
6. z hlediska čistého měsíčního příjmu nepatří mezi domácnosti s vyššími než mediánovými příjmy.

Nadměrné náklady na bydlení

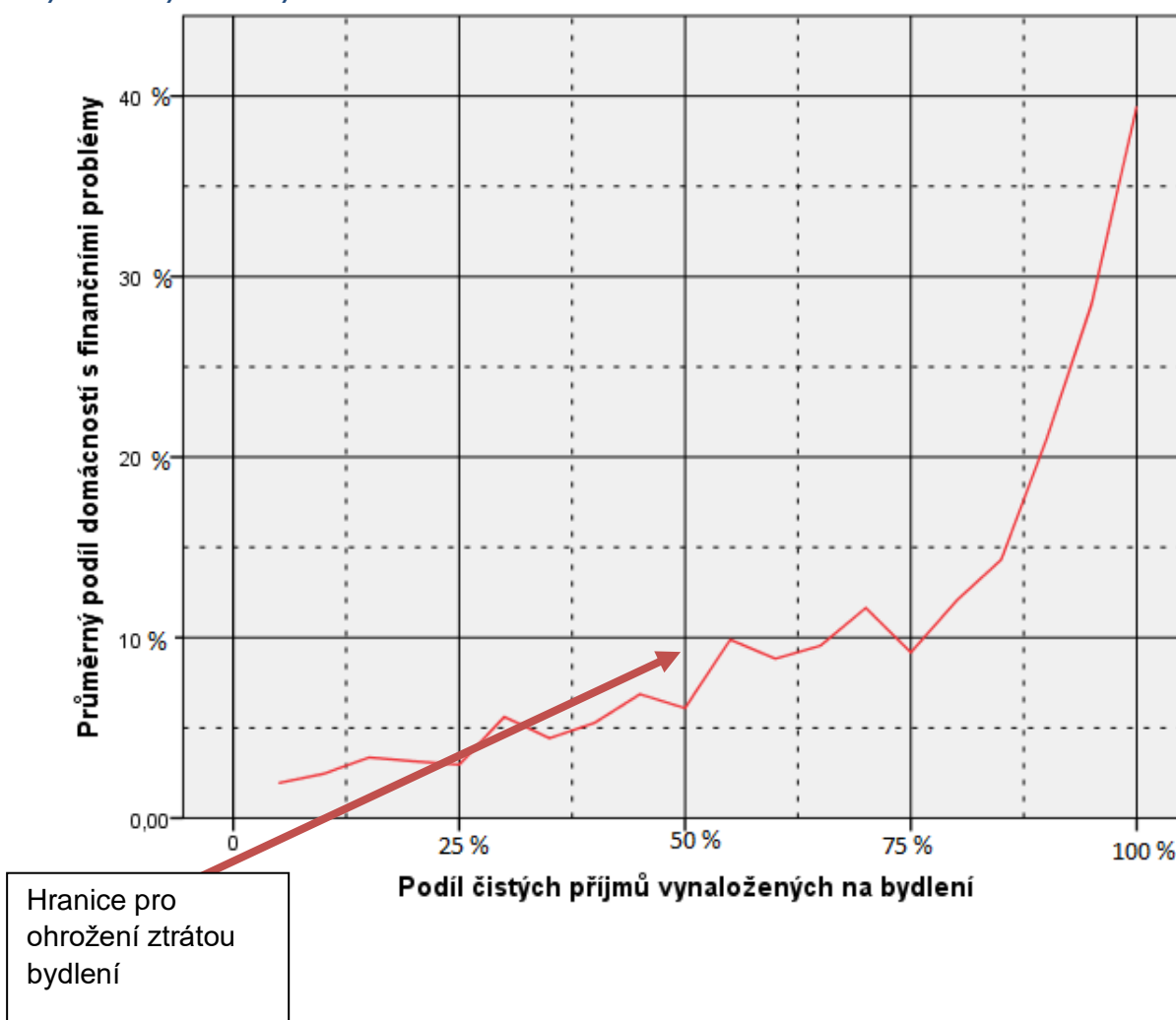
Podle mezinárodně platné metodiky stanovené Eurostatem trpí nadměrnými náklady na bydlení lidé v domácnostech, které vynakládají více než 40 % ze svých disponibilních příjmů na bydlení.

Volba hranice podílu čistých příjmů vynaložených na bydlení pro stanovení ohrožení ztrátou bydlení

Za účelem stanovení hranice podílu čistých příjmů domácnosti vynaložených na bydlení, po jejímž překročení domácnost chápeme jako ohroženou ztrátou bydlení (pokud současně splní další podmínky popsané v kapitole A2) byla v rámci práce s mikrodaty SILC nejprve zkonstruována proměnná „finanční problémy“ (za domácnosti s finančními problémy byly považovány domácnosti, které přiznaly problémy s hrazením různých nákladů na bydlení nebo to, že si nemohou dovolit mimořádný výdaj ve výši 11 200 Kč).

Jak je vidět z Grafu 9, podíl domácností, které mají finanční problémy, se drží kolem 5 % až do chvíle, kdy domácnosti začínají vynakládat více než 50 % ze svých příjmů na bydlení, v tomto bodě dojde k poměrně rychlému nárůstu podílu domácností s finančními problémy na 10 % (tento podíl se drží až do podílu nákladů na bydlení 75 %, kdy dochází k druhému skokovému nárůstu). Z toho důvodu byla stanovena jako hranice ohrožení ztrátou bydlení podíl 50 % příjmů vynaložený na bydlení.

Graf SEQ Graf * ARABIC 1: Souvislost finančních problémů a podílu čistých příjmů vynaložených na bydlení



Příloha 3: Jak změnit výpočet výše příspěvku na bydlení a podpořit jeho vyšší čerpání²⁰

Základní poučkou každé učebnice bytové politiky je to, že nástroje bytové politiky lze rozdělit na ty, co se zaměřují na rozšiřování nabídky bytů a na dávky na bydlení umožňující lidem bydlet, i když nabídka bydlení není ideální a cena bydlení je vysoká. V České republice se z nějakého důvodu veškerá diskuse o dostupnosti bydlení soustředí prakticky výhradně na nástroje zvyšování nabídky bytů. Pokud se mluví o dávkách na bydlení, řeč přijde hlavně na jejich údajně časté zneužívání a padají návrhy na jejich snižování s cílem omezit byznys s chudobou. Je to škoda. Příspěvek na bydlení jako hlavní dávka na bydlení v České republice není všelék. Ale v lepším nastavení a využívání této dávky státní sociální podpory se skrývá značný potenciál pro zmírnění palčivého problému nedostupnosti bydlení a řady dalších problémů s tím spojených. Je ovšem třeba:

Začít se systematickým sledováním cen nájmu a na ně navázat normativní náklady na bydlení pro výpočet příspěvku na bydlení.

To umožní opustit stávající nefunkční konstrukci stanovování normativních nákladů na bydlení, která vychází pouze z velikosti města počtu členů domácnosti a zohlednit regionální rozdíly v ceně bydlení.

To dále umožní, aby příspěvek začal lépe plnit svou funkci nástroje pro zmírnění nadměrných nákladů na bydlení v Praze, Brně a většině krajských měst, kde jsou vysoké ceny bydlení. Částečně se tak vyřeší i problém spočívající v tom, že ve vybraných obcích jsou reálné ceny nájemního bydlení nižší, než by odpovídalo jeho velikosti a stávající konstrukce normativních nákladů v jejich případě může vytvářet podmínky pro byznys s chudobou.

Zvýšit informovanost o příspěvku a podpořit jeho čerpání.

Destigmatizovat pobírání dávek na bydlení. Komunikovat, že čerpání příspěvku na bydlení je zcela legitimním krokem v krizi bydlení, v níž se aktuálně nacházíme. A „nenormální“ je naopak nevyužívání této podpory ze strany státu, na kterou má každý nárok, a přežívání v obtížné finanční situaci od výplaty k výplatě či od důchodu k důchodu.

Konkrétním způsobem, jak výše uvedenému napomoci, může být zřizování kontaktních míst bydlení.

Výše uvedené by mohlo napomoci snížit rozsah problému nadměrných nákladů na bydlení, který obzvláště dopadá na seniory, ale také zlepšit dostupnost bydlení pro poměrně široké vrstvy populace, které příspěvek aktuálně nepobírají, ačkoli by mohly. Rodiny s dětmi by si například mohly dovolit pronajmout větší byt.

Důsledkem by bylo určité navýšení objemu vyplacených prostředků ze státního rozpočtu na příspěvky na bydlení ze stávajících 7 miliard ročně (ovšem nelze předpokládat vyšší navýšení než o několik miliard ročně na cca. 10–12 miliard ročně). Ale poměr celkových nákladů a přínosů pro veřejné rozpočty by byl pravděpodobně pozitivní s ohledem například na pozitivní dopad na zvýšení porodnosti, na kterou má nedostupnost bydlení významný vliv (lidé odůvodněně váhají se založením rodiny nebo dalšího dítěte, když si mohou dovolit pronajmout pouze malý byt).

²⁰ Převezato z chystané analýzy Bydlení jako problém v číslech, která byla zveřejněna v červnu 2021.

Použité zdroje

Centre for Homelessness Impact (2021). *Discharge Programmes*.

<https://www.homelessnessimpact.org/intervention/discharge>

Fialík, A. (2020). Příklad na bydlení: potenciální rizika nepromyšleného návrhu. *Sociální práce*.

Dostupné z: <https://socialniprace.cz/pridavek-na-bydleni-potencialni-rizika-nepromysleneho-navrhu/>

Klusáček, J., Greineder, M., Lesák, V. (2021). *Bydlení jako problém: Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>

LUMOS. 2018. Investice do dětí. *Proč přesunout finanční prostředky vynakládané na ústavní péči do podpory rodin a komunit*. [online] Dostupné z:

https://lumos.contentfiles.net/media/assets/file/Investice_do_deti_CELA_ZPRAVA_web.pdf

Masarykova univerzita, FSS (2020). *Závěrečná evaluační zpráva z projektu „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Brně*. Dostupné z: <https://docplayer.cz/203336369-Zaverecna-evaluacni-zprava-z-projektu-pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni-v-brne.html>

Dostupné z: <https://docplayer.cz/203336369-Zaverecna-evaluacni-zprava-z-projektu-pilotni-testovani-koncepce-socialniho-bydleni-v-brne.html>

Máchovej, L. (2018). *Přehled systémů sociálního bydlení ve vybraných evropských zemích a jejich komparace*. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR. Dostupné z:

http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Analzy/Prehled_systemu_socialniho_bydleni.pdf

Nedomová, E. (2019). Romodrom a jejich posuzování připravenosti do projektu „Bydlím, tedy jsem“.

Sociální práce. Dostupné z: <https://socialniprace.cz/romodrom-a-jejich-posuzovani-pripravenosti-do-projektu-bydlim-tedy-jsem/>

Platforma pro sociální bydlení, LUMOS (2019). *Zpráva o vyloučení z bydlení za rok 2018*.

Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2019/04/Zpr%C3%A1va-o-vylou%C4%8Den%C3%AD-z-bydlen%C3%AD-za-rok-2018.pdf>

Ripka, Š., Černá, E. & Kubala P. (2018). *Pilotní testování rychlého zabydlení rodin s dětmi (Rapid Re-Housing)*. Závěrečná evaluační zpráva / Analýza cílového stavu. Dopady zabydlení po 12 měsících od nastěhování. Dostupné z: <https://dokumenty.osu.cz/fss/publikace/zaverecna-zprava-zabydleni-rodin.pdf>

Dostupné z: <https://dokumenty.osu.cz/fss/publikace/zaverecna-zprava-zabydleni-rodin.pdf>

Ripka, Š., Kocman, D., Lesák, V. (2018). *Přehledová zpráva o nástrojích a programech ukončování bezdomovectví v zahraničí z hlediska stupně evidence a impaktu*.

Samec, T., Trlifajová L. (2019). *Rizika reformy dávek na bydlení předložené v červnu 2019*.

Dostupné z:

https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/soubory/spot_rizika_reformy_davek_na_bydleni_predlozene_v_cervnu_2019.pdf

Scottish Housing Regulator (2014). *Housing Options in Scotland. A thematic inquiry*. Dostupné z:

<https://www.housingregulator.gov.scot/media/1225/housing-options-report-web-version.pdf>

Sociální Bydlení v ČR (2021) [web]. <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/>

Strategický plán sociálního začleňování města Brno pro období 2016 – 2019 (2016). Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OSP/dokumenty/Socialni_zaclenovani/SPSZ_mesta_Brna_2016-2019_final.pdf

Veřejný ochránce práv (2019). *Zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc. Zpráva ze systematických návštěv veřejného ochránce práv.* Dostupné z: https://www.ochrance.cz/uploads-import/ochrana_osob/ZARIZENI/Ustavni_vychova/2019_0110_Zprava_DET_zarizeni_pro_deti_A4_CS_04_web.pdf

Zieglerová, A. (2019) Dva roky vyhlašování bezdoplatkových zón. Méně dávek, více bídy. *Fórum sociální politiky.* (5), 22-31. Dostupné z: <http://socialniinkluze.cz/wp-content/uploads/2019/10/F%C3%B3rum-soci%C3%A1ln%C3%AD-politiky-polemika-Aleny-Zieglerov%C3%A9.pdf>

Zpráva vznikla na základě smlouvy Platformy pro sociální bydlení, z.s. s Evropskou unií. Vyjádřené názory představují pouze vlastní názory poskytovatele, nikoli oficiální stanovisko Evropské unie. Na přípravě a psaní zprávy se podíleli Jan Klusáček, Vít Lesák, Štěpán Ripka, Ivana Siglová, na sběru dat dále také Adam Fialík, Milan Greineder, Matěj Hon, Rút Jungwirthová, Alena Stašková Augustová a David Valouch.

Speciální poděkování patří Odboru řízení operačních programů Ministerstva pro místní rozvoj ČR za součinnost a zpřístupnění dat.

Projekt podpořila Nadace OSF v rámci programu Active Citizens Fund, jehož cílem je podpora občanské společnosti a posílení kapacit neziskových organizací. Cílem programu je dále inspirace k aktivnímu občanství a pomoc znevýhodněným skupinám. Program Active Citizens Fund vstoupil do České republiky v září roku 2019 s cílem podpořit neziskové organizace neohledně na jejich velikost a zkušenosti. V České republice jej spravuje konsorcium, které tvoří Nadace OSF, Výbor dobré vůle – Nadace Olgy Havlové a Skautský institut. Program je realizován v rámci Fondů EHP a Norska 2014–2021. Prostřednictvím Fondů EHP a Norska přispívají státy Island, Lichtenštejnsko a Norsko ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů v Evropském hospodářském prostoru (EHP) a k posilování spolupráce s 15 evropskými státy. Důležitým posláním programu je také spolupráce mezi Českou republikou a dárcovskými státy. Jde o spolupráci mezi českými neziskovými organizacemi a organizacemi z Islandu, Lichtenštejnska a Norska.

Listopad 2021