

B | R | N | O

B | R | N | O

Zkušenosti s bytovým poradenstvím na Kontaktním místě pro bydlení v Brně

Bc. Petr Vavřík

Obsah prezentace

- Činnost Kontaktního místa pro bydlení v Brně a výstupy z poradenství za období 2020-2024
- Typologie klientů KMB podle druhů zakázky
- Mýty spojené s obecním bydlením
- Příčiny bytové krize
- Obrysy zákona o podpoře (v) bydlení
- Dostupné bydlení – možná řešení bytové krize?

Kontaktní místo pro bydlení v Brně

lokalizované v budově Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3

- **03 Operační program Zaměstnanost**
 - **Výzva č. 52 Podpora sociálního začleňování v SVL, 3. výzva**
 - **Datum realizace: 1. 6. 2020 – 31. 8. 2022**
 - **Po ukončení projektu bylo KMB organizačně začleněno do struktury Bytového odboru Magistrátu města Brna na úrovni referátu (Právní oddělení)**
 - **„nízkoprahový bytový odbor“, „bytová kancelář“**
- Projekt byl zaměřen na systematizaci všech dostupných forem bydlení na území města Brna, v rámci kterých bude poskytováno odborné sociální a právní poradenství v oblasti bydlení.
 - Dále byl projekt zaměřen na poskytnutí kontinuální podpory udržení bydlení padesáti domácností v sociálních bytech s potřebou komplexní sociální podpory a na ukončení bytové nouze dalších padesáti domácností.

Hlavní agendy Kontaktního místa pro bydlení

- ❑ Administrace žádostí o sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory
- ❑ Bytové poradenství, zaměřené především na orientaci v oblasti obecního bydlení
- ❑ Informace o přechodných formách bydlení v Brně (azylové domy, ubytovny)
- ❑ Právní poradenství
- ❑ Základní poradenství v oblasti péče o byt, komunikace s pronajímatelem
- ❑ Síťování na místně dostupné sociální služby
- ❑ Efektivní spolupráce s dalšími referáty BO, Centrem sociálních služeb (prostupné bydlení)

Klienti Kontaktního místa pro bydlení

1) Zájemci o bydlení v obecních bytech

- Osoby hledající cenově dostupné bydlení na území města Brna (náklady na bydlení v soukromých bytech tvoří více než 30-40 % jejich příjmů)
- Osoby hledající stabilní bydlení na území města Brna (potřeba zajistit si bydlení s delší perspektivou než 1 rok; úpravy bytu, zařízení nábytkem)
- Osoby hledající stabilní a cenově dostupné bydlení na území města Brna (trvale a perspektivně průměrný a podprůměrný příjem, založení rodiny)
- Zájemci o výměnu/stěhování do vhodnějšího bytu (zdravotní stav, úbytek členů domácnosti, osamostatnění mladé rodiny/jednotlivce)

2) Osoby ohrožené ztrátou bydlení

- Osoby, jimž nebude prodloužena stávající nájemní smlouva v soukromých bytech (rekonstrukce, obsazení bytu rodinným příslušníkem)
- Osoby, jimž nebude prodloužena stávající nájemní smlouva v soukromých bytech (výpověď z nájmu z jiných důvodů – dluhy, porušování NS)
- Osoby, jimž nebude prodloužena stávající nájemní smlouva v obecních bytech (výpověď z nájmu – neplacení, sousedské soužití, jiné porušování NS)
- Problémy se sousedy (vyloučená lokalita, nepřizpůsobiví sousedé, opakované spory)

Klienti Kontaktního místa pro bydlení

3) Osoby marginalizované na volném trhu s byty

- Cizinci a uprchlíci
- Romové
- Osamělí senioři
- Osamělí rodiče
- (Početné) domácnosti s dětmi
- Osoby bez příjmu/ pravidelného zaměstnání

4) Osoby bez domova a sociálně vyloučené

- Osoby dlouhodobě přežívající na ubytovnách a v azylových domech
- Osoby s dluhem na obecním bytě
- Osoby bez příjmu, předlužené a dlouhodobě přežívající z dávek sociálního zabezpečení

Poptávka *kvalifikované odhady*

- **Více než 90 % klientů KMB spatřuje řešení své bytové situace v pronájmu obecního bytu**
- **Jednotky procent klientů hledají jakoukoli, i přechodnou formu ubytování**
- **Méně než 1 % klientů by si bylo schopno či ochotno pronajmout soukromý byt, a to i s možností čerpat příspěvek na bydlení (problémem jsou většinou vstupní náklady, ale také nestabilita pronájmu, vidina toho, že by se nájemník stal závislým na dávkách státní sociální podpory)**
- **V době otevřeného přihlašování k projektu družstevního bydlení nižší desítky procent zájemců čelily skutečnosti nesplnění vstupních předpokladů (věk, ale zejména nízké příjmy)**
- **Pouze obecní byty jsou (navzdory kritickým hlasům) zárukou nediskriminačního přístupu k bydlení, stability a dostupnosti bydlení**

Mýty spojené s obecním bydlením

- Město má k dispozici tisíce volných bytů a nechce je pronajímat
- Pronájmy sociálních bytů se zastavily (x 30 nově pronajatých bytů ročně)
- Město mi může pronajmout sociální byt hned, stačí požádat, vždyť sousedka už také bydlí
- Více dětí – rychlejší cesta k bytu
- Pronájmy běžných obecních bytů jsou vysoké, nemohu si ho dovolit (x průměrný výše nájemného se pohybuje mezi 1/3 a 1/2 tržního nájemného, problematické jsou zvláště energie – špatně regulované ze strany státu a mnohdy také ekonomická negramotnost uživatelů bytů)
- Jsem příslušníkem marginalizované skupiny, běžný byt mi nepronajmou (x běžné obecní byty jsou pronajímány příslušníkům etnických a národnostních menšin v množství přinejmenším odpovídajícím zastoupení v obecné populaci; za dobu existence KMB si běžný byt pronajalo téměř 100 žadatelů o SB, další si pronajali dostupný byt pro seniory nebo bezbariérový byt)
- KMB pomáhá k lepšímu zacílení žadatelů na konkrétní typ obecního bytu**

Problémy

pravděpodobné příčiny bytové krize

- Dostupnost bydlení hraje výraznou roli v rozhodnutí, kde bude občan žít a pracovat
- Převážná většina bytů je v soukromém vlastnictví a výše nájemného v soukromých bytech není ze strany státu nikterak regulována
- Přestože data o bydlení existují a politici deklarují vůli řešit krizi s bydlením, řešení jsou ovlivněna ideologickými východisky se skutečným vyřešením situace neslučitelnými
- I ve městě s téměř 15% podílem obecních bytů je problémem vysoký převis poptávky nad nabídkou OB (na pronájem bytu se čeká v průměru nejméně několik let, cca 10 000 aktivních žádostí – bez těch, které byly vyřazeny – a ročně se pronajme méně cca 400 bytů)
- Stále pozvolný nárůst sociálního vyloučení (počet žádostí o sociální byty roste každoročně cca o 150-200)
- Špádovost: Brno je nuceno řešit nedostatek dostupných bytů v jiných městech a regionech ČR, kde byly byty masově privatizovány
- Problémem **NENÍ** nedostatečná výstavba bytových domů, ale nedostatečná výstavba obecních bytových domů s byty pronajímanými za cenově dostupné nájemné

Zákon o podpoře (v) bydlení

Cui bono?

Co zákon je a není?

- ❑ Jedná se o variantu na téma „zákon o sociálním bydlení“, nejde o „zákon o dostupném bydlení“

Rizika funkčnosti zákona v jeho deklarovaných mezích

- ❑ Neřeší situaci největší skupiny zájemců o dostupné bydlení – „nižší střední třída“
- ❑ Cílové skupině poskytuje pouze časově omezenou podporu, a to jak v asistenci bydlení, tak v garanci bydlení
- ❑ Nabízí v důsledku dotaci soukromého podnikání z veřejných prostředků
- ❑ Nebude však dostatečný zájem o participaci ze strany soukromých pronajímatelů
- ❑ Chybí ochrana před obchodníky s chudobou
- ❑ Zapojení soukromých aktérů (NNO, právníci, realitní kanceláře) je rizikové, nákladné a nestabilní
- ❑ Počítá s aktivním zájmem ohrožených domácností, pomíjí „černé pasažéry“ systému
- ❑ Osoby, které selhávají v bydlení nyní, budou selhávat i nadále, na místě by byla intenzivnější snaha o sociální rehabilitaci
- ❑ Neřeší situaci osob, které podporou propadnou – tyto domácnosti budou i po vynaložení deklarovaných nákladů vyloučené z trhu s byty

Dostupné bydlení – možné řešení bytové krize?

- Obrat od politiky „dotace na hlavu“ k „dotaci na cihlu“
- Princip „krize bydlení nemá tržní řešení“
- Tvorba sociálních politik a řešení na celostátní úrovni by měla vycházet z tvrdých dat
- Podpora navýšení podílu obecních bytů, regulace privatizace
- Sociální dávky zpět do kompetence obcí
- Regulace tržního nájemného
- Podíl obecních bytů/bytů za „neziskové“ nájemné v developerských projektech
- Podpora flexibility výměn obecních bytů (na obcích)

Děkuji za pozornost

